



MORSØ KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 23

FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE VED GL.FÆRGEVEJ
I SILLERSLEV

Indledning.

1. Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning.

Nærværende lokalplan omfatter et sommerhusområde ved Gl. Færgvej øst for Sillerslev.

Området er omfattet af tinglyst deklaration af 28.10.1966 og 29.12. 1966.

Den kommunale planlægning:

Lokalplanområdet er ikke medtaget i kommunens forslag til § 15-rammer.

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres, såfremt den godkendes af miljøministeren, jfr. § 28, stk. 3 i lov om kommuneplanlægning.

I henhold til kommunens § 21 - spildevandsplaner foregår bortskaffelse af spildevand fra lokalplanområdet ved ned-sivning.

Den overordnede planlægning:

Den sydøstlige del af lokalplanområdet er beliggende indenfor 100 m strandbyggelinie udlagt i medfør af naturfredningsloven, jfr. vedlagte kortbilag.

Den nordøstlige del af lokalplanområdet er beliggende indenfor 150 m byggelinie fra offentlige vandløb. I tilknytning til planens godkendelse er denne byggelinie inden for lokalplanområdet blevet ophævet af fredningsstyrelsen.

I henhold til Fredningsplanudvalget for Viborg amts landskabsvurdering, er lokalplanområdet udlagt som sommerhusområde beliggende i landskabszone 1, dvs. landområder af største interesse.

2. Beskrivelse af lokalplanens indhold.

Nærværende lokalplan omfatter et område på ca. 105 ha beliggende ved Gl. Færgvej, sydøst for Sillerslev ud mod Kås Bredning.

Lokalplanområdet udgør et eksisterende og delvist udbygget sommerhusområde med tilhørende fællesarealer samt et offentligt tilgængeligt strandareal.

Ved udarbejdelsen af deklaration for området i 1966, blev områdets afgrænsning mod vest ikke nærmere fastlagt.

Formålet med nærværende lokalplan er således udover at overføre en del af området (delområde A) fra landzone til sommerhusområde, at fastlægge en afgrænsning af området.

I tilknytning til den tinglyste deklaration blev der udarbejdet en udstykningsplan som området i princippet skulle udstykkes efter. Fra denne udstykningsplan er der i et vist omfang sket mindre fravigelser i de hidtidige udstykninger. For de resterende endnu ikke udstykkede arealer, er der derfor udarbejdet en revideret udstykningsplan som angivet på vedhæftede kortbilag.

Idet der henvises til ovennævnte kortbilag, kan lokalplanens indhold kort beskrives:

Lokalplanområdet opdeles i område A og B efter anvendelse.

Område A udgør sommerhusområdet med tilhørende fællesarealer for bebyggelsen. Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, og på hver parcel må kun opføres eller indrettes én bolig i én etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen angiver for område A endvidere retningslinier for udstykning, fællesarealer, vej- og stiforhold samt bebyggelsesregulerende bestemmelser.

x)

Område B udlægges til offentligt formål og må kun anvendes som offentligt tilgængeligt strandareal samt til parkering. I område B må kun opføres mindre bygninger (f.eks. toiletbygninger) i forbindelse med områdets anvendelse.

Lokalplanen indeholder desuden en bestemmelse om, at dele af den tinglyste deklaration af 28.10.1966 og 29.12.1966 for området, ophæves. Ligeledes ophæves dele af den 16.02.1977 tinglyste deklaration på matr. nr. 3^r, Sillerslev by, Øster Assels sogn.

Nærværende lokalplan er i forhold til det oprindelige forslag af 5. marts 1979 ændret f.s.v. angår:

Områdeafgrænsning. Efter indsigelse er dele af matr. nr. 7^a og 8^c (som angivet på kortbilaget til den deklaration af 1966) inddraget i sommerhusområdet.

Samlede bebyggelser (tæt sommerhusbyggeri) med forholdsvis store friarealer og fælles nedslivning - som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området - kan evt. tillades efter udarbejdelse af supplerende lokalplaner.

Grundstørrelse. Foranlediget af Viborg amtsråd, der finder, at sommerhusområder bør anvendes så intensivt som muligt, er grundstørrelsen nedsat fra 4000 m² til ca. 2500 m². x) facadelængden er samtidig nedsat fra 30 til 25 m.

Bebyggelsens placering. Som følge af den mindre grundstørrelse er mindste afstanden fra skel til bebyggelse nedsat fra 10 til 5 m.

Grundejerforening. Efter flere protester fra grundejere har spørgsmålet om tvungen medlemspligt til den eksisterende grundejerforening været forelagt planstyrelsen, som har meddelt, at der ikke er hjemmel hertil.

Det er stadig kommunalbestyrelsens ønske, at den eksisterende grundejerforening fortsætter og med tiden får fuld tilslutning fra grundejerne, således at der bliver mulighed for på en hensigtsmæssig måde at skabe de attraktive fællesarealer og stianlæg m.v., som såvel den tidligere deklaration som lokalplanen tilsigter.

Det skal iøvrigt bemærkes, at kommunen i videst mulig omfang vil bemyndige grundejerforeningen til at varetage interesserne i området.

Deklaration. Grundet den manglende hjemmel til at forlange en grundejerforening for området er deklarationen af 1966 bibeholdt f.s.v. angår § 7 om renovation og § 11 om fællesarealer.

Endvidere er § 3. stk. 3 om oversigtsarealer samt § 6 (sidste afsnit) om fælles vandværk bibeholdt.

Ubebyggede arealer. På foranledning af indsigelser er der nu optaget en bestemmelse om, at eventuelle bygninger på fællesarealerne i område A skal placeres i den eksisterende beplantning.

3. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er godkendt af miljøministeren må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 13.5.1980 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst til den 13.5.1981.

x) Kommunalbestyrelsesmedlem K.E. Andersen har krævet følgende mindretalsudtalelse offentliggjort:

"Under henvisning til, at vi i planlægningsudvalget for Morsø kommune for få år siden fik afslag fra amtet på en yderst velbegrundet ansøgning om dispensation for grundstørrelsen på 4000 m² i sommerhusområdet i Sillerslev, må jeg protestere mod, at amtet nu forlanger grundstørrelsen nedsat til 2500 m².

Motiveringen for afslaget fra amtet dengang på den ansøgning, der gik ud på at udfylde et naturligt "hul" i bebyggelsen (på en ca. 2500 m² stor grund) var, at man umuligt kunne imødekomme ansøgningen, da de øvrige beboere havde købt og bebygget deres grunde på 4000 m² i tiltro til, at de pålyste servitutter ville blive overholdt.

Jeg kan ikke tro, at moralens love har ændret sig så meget på så kort tid."

Nykøbing Mors, den 23. april 1980

K. E. Andersen

4. Lokalplanens retsvirkninger.

1. Efter miljøministerens godkendelse og kommunalbestyrelsens offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

2. Det område, der omfattes af lokalplanens § 3 stk. 4 udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.
3. Lokalplanforslaget indeholder i § 2, stk. 3 bestemmelser om, at en del af det af planen omfattede område overføres til sommerhusområde. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift).
4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
5. Lokalplanforslaget indeholder i § 10 en bestemmelse om, at dele af de i paragraffen nævnte deklarationer ophæves.

MORSØ KOMMUNE

Lokalplan nr. 23

for

et sommerhusområde ved Gl. Færgevej i Sillerslev

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål

at overføre en del af området fra landzone til sommerhusområde.

at fastlægge en hensigtsmæssig afgrænsning af sommerhusområdet.

at fastlægge opdelingen af området i sommerhusområde og offentligt strandareal.

at angive bestemmelser som i tilbørligt omfang sikrer områdets særlige karakter og landskabelige værdi.

at fastlægge retningslinier for områdets udstykning.

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

at fastlægge placeringen af veje og stier.

at angive bestemmelser om beplantning.

§ 2. Område og zonestatus.

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter matr. nr.

1 ^l	2 ^r	4 ^y	8 ^æ	26 ^b	37 ^x
1 ^m	2 ^s	4 ^z	8 ^ø	28 ^b	37 ^y
1 ^q	2 ^t	4 ^æ	8 ^{ab}	33 ^c	42 ^a
1 ^v	2 ^u	4 ^ø	8 ^{ac}	35 ^a	42 ^b
1 ^y	2 ^v	4 ^{aa}	8 ^{ad}	36 ^c	42 ^c
1 ^z	2 ^x	4 ^{ab}	8 ^{ae}	36 ^d	42 ^d
1 ^æ	2 ^y	5 ^{aa}	8 ^{af}	36 ^f	42 ^e
1 ^ø	2 ^z	5 ^{ab}	8 ^{ag}	37 ^a	42 ^f
1 ^{aa}	2 ^æ	5 ^{ac}	8 ^{ah}	37 ^b	42 ^g
1 ^{ab}	2 ^ø	5 ^{ad}	8 ^{ai}	37 ^d	42 ^h
1 ^{ac}	2 ^{ac}	5 ^{ae}	9 ^a	37 ^e	42 ⁱ
1 ^{ad}	2 ^{ad}	5 ^{af}	9 ^g	37 ^f	42 ^k
1 ^{ae}	2 ^{ae}	5 ^{ag}	9 ^h	37 ^g	42 ^l
1 ^{af}	2 ^{af}	5 ^{ah}	9 ⁱ	37 ^h	42 ^m
1 ^{ag}	2 ^{ag}	del af 8 ^a	9 ^k	37 ⁱ	42 ⁿ
1 ^{ai}	2 ^{ah}	8 ^l	9 ^l	37 ^k	42 ^o
1 ^{al}	2 ^{ai}	8 ^m	9 ^m	37 ^l	42 ^p
1 ^{am}	2 ^{ak}	8 ⁿ	18 ^h	37 ^m	del af 7 ^a
1 ^{an}	3 ^q	8 ^o	18 ⁱ	37 ⁿ	del af 8 ^c
1 ^{ao}	3 ^r	8 ^p	21 ^d	37 ^o	
1 ^{ap}	3 ^s	8 ^q	21 ^e	37 ^p	
1 ^{ar}	3 ^t	8 ^r	22 ^c	37 ^q	

1 ^{as}	3 ^y	8 ^s	22 ^d	37 ^r
1 ^{at}	4 ^q	8 ^t	22 ^e	37 ^s
2 ^a	4 ^r	8 ^x	22 ^f	37 ^t
2 ^k	4 ^s	8 ^y	22 ^g	37 ^u
2 ^q	4 ^t	8 ^z		37 ^v

Sillerslev by, Ø. Assels sogn, samt alle parceller, der efter den 12.07.1978 udstykkes herfra.

stk. 2. Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på kortbilaget.

stk. 3. Med miljøministerens godkendelse og kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres område A fra landzone til sommerhusområde.

§ 3. Områdets Anvendelse.

stk. 1. Område A må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, dvs. bebyggelse der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lignende.

stk. 2. Inden for området kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

stk. 3. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade at der på hver ejendom udover den nævnte beboelse opføres garage og udhus samt en maks. 15 m² stor gæstehytte eller lignende når den ikke indeholder køkkenfaciliteter eller lignende og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.

stk. 4. Område B må kun anvendes til offentligt formål og udlægges til offentligt strandareal og parkering.

stk. 5. I område B må alene opføres mindre bygninger (f.eks. toiletbygning) i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt strandareal.

§ 4. Udstykninger.

stk. 1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan.

stk. 2. Grunde skal udstykkes med en størrelse på ca. 2500 m². Grunde må endvidere ikke udstykkes med en facadelængde mod vej og sti, der er mindre end 25 m. Dog må udstykning af koteletgrunde være tilladt.

§ 5. Vej- og stiforhold.

stk. 1. I område A udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort:

Vejene A-B, C-D, E-F, G-H og I-K i en bredde af 10 m.

Vejene afsluttes med vendepladser i princippet som vist på vedhæftede kort.

- stk.2. I området er øvrige veje og stier udlagt som angivet på vedhæftede kort.
- stk.3. I området skal nye mindre veje og stier udover de i stk. 1 og stk. 2 nævnte udlægges i en bredde af henholdsvis mindst 5 m og 2 m.
- stk.4. Til stierne i lokalplanområdet må der kun være adgang for gående færdsel.
- stk.5. Ved vejtilslutninger skal hjørneafskæringer have en længde af mindst 3 m. Hvor veje skærer hinanden, skal der på hjørnearealerne sikres fri oversigt 15x15 m efter vejlovgivningens regler.
- stk.6. Langs veje pålægges byggelinier i en afstand af 10 m fra vejmidte.
- stk.7. Veje, stier og vendepladser fraskilles grundene og matrikuleres særskilt.
- stk.8. Anlæg og vedligeholdelse af veje og stier påhviler de vejberettigede efter vejlovgivningens bestemmelser.

§ 6. Spor-og ledningsanlæg.

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- stk.1. Bebyggelsesprocenten for en enkelt ejendom må ikke overstige 10.
- stk.2. De enkelte sommerbeboelser må ikke opføres med et mindre bebygget areal end 40 m².
- stk.3. I område A må bygninger kun opføres med en etage med udnyttelig tagetage.
- stk.4. I område A må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde der overstiger 6,5 m, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- stk.5. I lokalplanområdet må bygningernes facadehøjde ikke overstige 3 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.
- stk.6. I lokalplanområdet må bygninger og andre faste anlæg ikke opføres nærmere skel mod nabogrund end 5 m.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- stk.1. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- stk.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- stk.3. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i jordfarver samt hvidt og sort eller en blanding af disse. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 9. Ubebyggede arealer.

- stk. 1. De på vedhæftede kort viste fællesarealer i område A må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen. I henhold til naturfredningslovens § 54 er der på disse arealer som på øvrige strandarealer i sommerhusområdet adgang for offentligheden.
- stk. 2. På fællesarealerne må alene opføres mindre bygninger (f.eks. toiletbygning eller lign.) i forbindelse med arealets anvendelse. Evt. bygninger skal placeres i eksisterende beplantning.
- stk. 3. Hegn i både naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn.
- stk. 4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- stk. 5. Den på vedhæftede kort viste beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 10. Servitutter.

Den under 28.10.1966 og 29.12.1966 tinglyste deklaration på matr. nr. 9a, 32a, 26b, 22c, 37a, 2k, 2a, 1l, 12e, 4c, 5a, 5b, 4d, 7a, 8c, 8a, 1m, 1q, 3m, 1lp og parceller heraf og den under 18.05.1977 tinglyste deklaration på matr. nr. 3r og parceller heraf, alle af Sillerslev by, Øster Assels sogn, vedrørende sommerhusområde, med Morsø kommune som påtaleberettiget ophæves f.s.v. angår §§ 1 og 2, § 3, stk. 1 og 2, §§ 4 og 5, § 6, 1. og 2. afsnit samt §§ 8-10 og 12-14.

§ 11. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.

Anlægs- og byggearbejder indenfor 100 m strandbyggelinie, må ikke påbegyndes medmindre fredningsnævnet har meddelt dispensation i henhold til naturfredningsloven.

I forbindelse med lokalplanens godkendelse vil fredningsnævnet og styrelsen ophæve åbyggelinien.

§ 12. Påtaleret.

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Morsø kommunalbestyrelse.

Således vedtaget af Morsø kommunalbestyrelse
den 8. april 1980, og den 1. september 1980.

Carl H. Christensen/Børge Madsen

9. kt. j. nr. P 432/13/7-34

Foranstående lokalplan godkendes i medfør af § 28, stk. 3, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning,

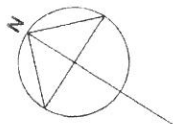
jfr. § 6, stk. 1, litra 3, i miljøministeriets bekendtgørelse nr. 343 af 21. juli 1980 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til planstyrelsen.

19. december 1980

P.D.V.

Knud Vaaben

Den godkendte lokalplan er offentlig bekendtgjort den 14. januar 1981.



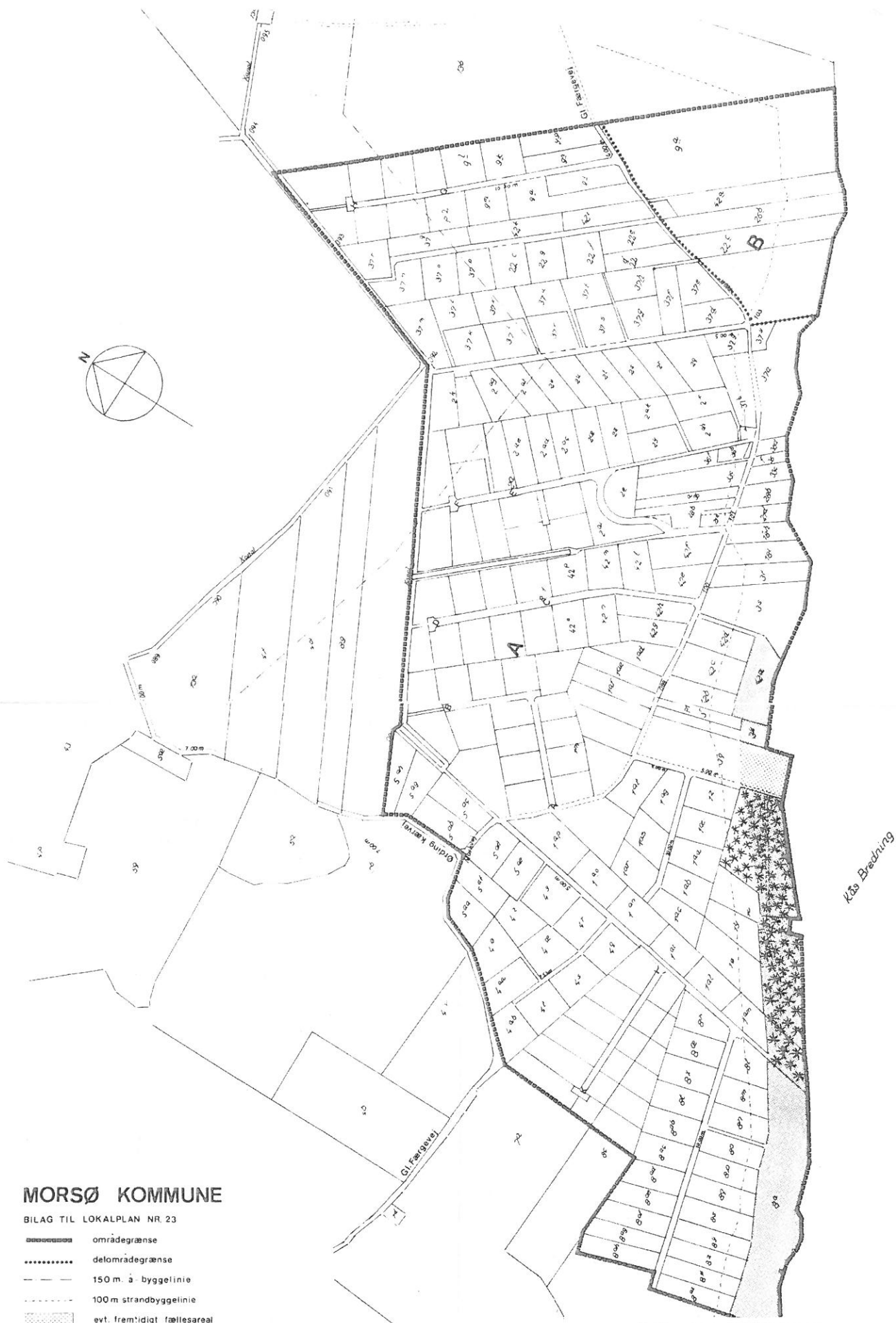
MORSØ KOMMUNE

BILAG TIL LOKALPLAN NR. 23

-  områdegrense
-  delområdegrense
-  150 m. å-byggelinie
-  100 m strandbyggelinie
-  evt. fremtidigt fællesareal
-  eksisterende beplantning
-  eksisterende fællesareal

Mål 1:4000

Feb. 1980



9. kt. j.nr. P 432/3 / 7 - 34

Enhører til den d.d. godkendte lokalplan.
19. DEC 1980
Planstyrelsen, den

P.D.V.
Ernst Vindum
Knut Vindum

