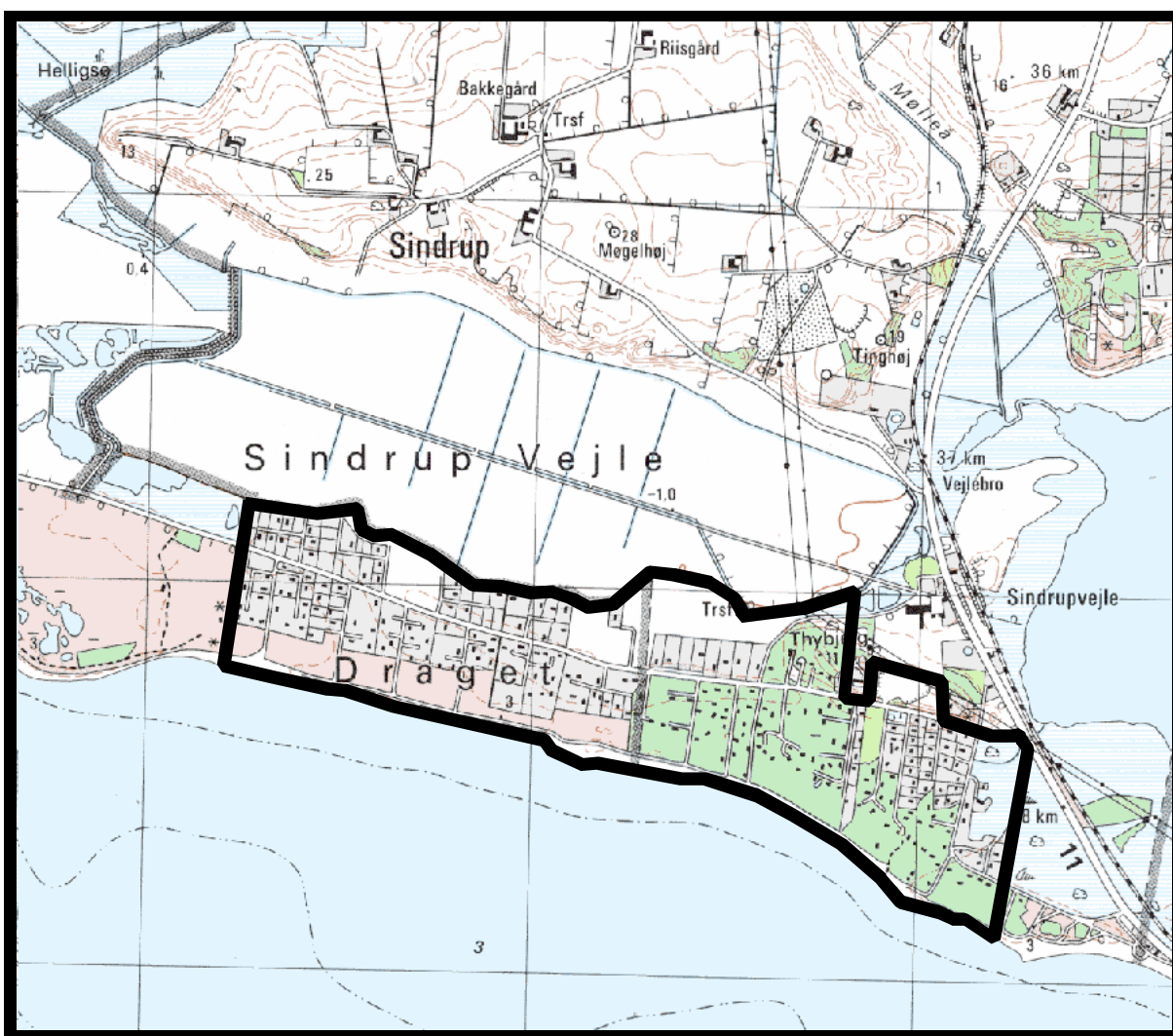


SYDTHY KOMMUNE

Kommuneplantillæg nr. 57

LOKALPLAN NR. 3-08



“Sommerhusområde - Draget”

Maj 2003

Lokalplan nr. 3-08 er udarbejdet af landinspektør Jørgen Knudsen i maj 2003 i samarbejde med Sydthy Kommunes tekniske forvaltning. Vedligeholdelsesplan for lokalplanområdets bevoksning er udarbejdet af landskabskonsulent Sten Andersen, Hedeselskabet.

Lokalplanen er ændret i juni 2004. Der er indkommet indsigelser mod lokalplanforslaget som kommunalbestyrelsen i et vist omfang har vedtaget at imødekomme.

Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet efter aftale med Kort- og Matrikelstyrelsen, © Kort- og Matrikelstyrelsen.

Spørgsmål vedrørende lokalplanen kan rettes til Sydthy Kommune, Teknisk Forvaltning, Kirkevej 9, 7760 Hurup Thy, tlf. 99 88 12 66, E-mail: teknisk@sydthy.dk.

Lokalplanforslaget er vedtaget af Sydthy Kommunalbestyrelse d. 13-01-2004

Forslaget er offentliggjort d. 28-01-2004

Fristen for indsigelser og ændringsforslag udløber d. 24-03-2004

Lokalplan nr. 3-08 er vedtaget af Sydthy Kommunalbestyrelse d. 29.06.2004

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort d. 07-07-2004

Referater kan ses på Sydthy □
kommunes hjemmeside

Den vedtagne lokalplan blev påklaget til Naturklagenævnet for så vidt angår bestemmelserne i § 4.2, § 5.6 og § 10.2. Naturklagenævnet har i dets afgørelse af 17. marts 2005 ikke fundet at kunne tage stilling til klagen over § 4.2 og § 5.6, da der ikke er tale om retlige spørgsmål, som nævnet kan tage stilling til. For så vidt angår § 10.2 udtaler nævnet "at den i lokalplan nr. 3-08 fastsatte bestemmelse i § 10.2 (om pligt til medlemskab af en grundejerforening i område B og C) ikke har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 nr. 13" og bestemmelsen "må ophæves som værende ugyldig".

Sydthy Kommunalbestyrelse har behandlet sagen i dens møde d. 09-08-2005, og derved besluttet at ændre lokalplanen i overensstemmelse med Naturklagenævnets afgørelse. Ændringen omfatter ophævelse af § 10.2, ændring af § 5. samt ændring af redegørelsen i konsekvens heraf.

Se referat fra Sydthy Kommunalbestyrelses □
møde af 09-08-2005

INDHOLD

<u>HVAD ER EN LOKALPLAN</u>	<u>2</u>
<u>ORDLISTE</u>	<u>3</u>
<u>REDEGØRELSE</u>	<u>4</u>
Indledning	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Eksisterende forhold og rummelighed	4
Trafikale forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Den visuelle påvirkning af omgivelserne	6
<u>VEDLIGEHOULDELSEPLAN FOR FÆLLESAREALER OG SOMMER-HUSGRUNDE</u>	<u>6</u>
Fællesarealer	6
Sommerhusgrunde	6
<u>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</u>	<u>8</u>
Regionplanen	8
Naturbeskyttelse	8
Kommuneplanen	9
Spildevandsplanen	9
Varmeplanen	9
Servitutter	9
<u>RETSVIRKNINGER</u>	<u>10</u>
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	10
Lokalplanens retsvirkninger	10
<u>BESTEMMELSER</u>	<u>11</u>
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Lokalplanens område	11
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
§ 6 Ledningsanlæg	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer	15
§ 10 Grundejerforening	15
§ 11 Ophævelse af ældre lokalplaner	16
§ 12 Ophævelse af servitutter	16
§ 13 Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder	16
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
Vedtagelsespåtegninger	17
<u>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 57</u>	<u>18</u>
Redegørelse	18
Rammebestemmelser	18
Vedtagelsespåtegninger	19
Eksisterende kommuneplanrammer	20
Fremtidige kommuneplanrammer	21
<u>KORTBILAG</u>	<u>22</u>
Kortbilag nr. 1-1 - matrikelkort	22
Kortbilag nr. 1-2 - matrikelkort	23
Kortbilag nr. 2-1 - teknisk kort	24
Kortbilag nr. 2-2 - teknisk kort	25
Kortbilag nr. 3 - Udstykningsplan - delområde C	26
Kortbilag nr. 4 - Kloakplan - Delområde C	27
Kortbilag nr. 5 - Kommuneplankort	28

HVAD ER EN LOKALPLAN

En lokalplan fastlægger, hvordan et område skal kunne anvendes. Lokalplaner indgår i et planlægningsmæssigt hierarki bestående af: landsplan, regionplan (plan for et amt), kommuneplan, lokalplan.

Planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning med senere ændringer) bestemmer, at der for hvert amt skal foreligge en regionplan, og at der for hver kommune skal foreligge en kommuneplan. Regionplaner og kommuneplaner beskriver, hvorledes amtet eller kommunen ønsker den fremtidige udvikling indenfor amtet eller kommunen. Regionplaner og kommuneplaner er overordnede planer, der ikke fastlægger detaljerede bestemmelser for de enkelte ejendomme. De detaljerede bestemmelser for hvordan et område skal kunne benyttes fastlægges i en lokalplan, der er bindende for borgerne (ejere, lejere og brugere). En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen eller regionplanen.

Når der udarbejdes en lokalplan for et område, sker det på baggrund af ønsker om ændringer i det pågældende område, ændringer, der er så væsentlige, at disse må berøre det bestående miljø i en sådan grad, at naboer og øvrige interesserede skal have mulighed for at bedømme ændringerne og konsekvenserne heraf på forhånd, og måske - afledt heraf - gøre indsigelser eller komme med ændringsforslag til lokalplanen.

En lokalplan skal udarbejdes, før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, større udstykninger/byggemodninger samt byfornyelsesarbejder. Der skal også udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Det er kommunalbestyrelsen, der afgør om et projekt kræver at der skal udarbejdes en lokalplan (lokalplanpligt). Kommunalbestyrelsen kan også beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for at "rydde op" i den eksisterende planlægning eller "modernisere" gamle planer. Der er tillige mulighed for at udarbejde en lokalplan, der skal sikre, at et bestemt kulturmiljø i videst muligt

omfang bevares (bevarende lokalplanlægning).

En lokalplan består af en redegørelse og nogle bestemmelser. I redegørelsen beskrives planens indhold i tekst og illustrationer samt planens forhold til anden planlægning. Bestemmelserne er lokalplanens "lovdel" og er bindende for grundejere, lejere og brugere, hvis der skal ske ændringer af arealer og bygninger indenfor det område som lokalplanen omfatter.

Kommunalbestyrelsen kan fastsætte bestemmelser for et område om:

- anvendelse
- udstykning
- veje, parkering og stiforhold
- bebyggelsens placering og udformning
- bebyggelsens udseende og valg af materialer
- bevaring af bygninger og beplantninger
- fælles anlæg

Når et lokalplanforslag er vedtaget af kommunalbestyrelsen, fremlægges forslaget til offentlig høring i mindst 8 uger. Det betyder, at alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger eller komme med ændringsforslag til lokalplanforslaget indenfor de 8 uger. Efter høringsperioden kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen endeligt, herunder kan kommunalbestyrelsen beslutte at ændre planen for at imødekomme ændringsforslag og indsigelser.

Den endeligt vedtagne lokalplan tinglyses på de berørte ejendomme. En lokalplan medfører ikke nogen pligt til at etablere de bygninger og anlæg som lokalplanen beskriver, men hvis man ønsker at foretage ændringer af bestående forhold, skal disse ændringer følge lokalplanens bestemmelser. Hidtil lovlige forhold kan fortsat bestå uændret.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan, der således vil afløse den gamle.

ORDLISTE

PLANLOVEN

Planloven, der er fra 1991, indeholder lovgrundlaget for al fysisk planlægning i Danmark. Planloven omfatter således den planlægning, der varetages såvel af staten (Miljøministeriet) som af amter og kommuner. Ved planlovens ikrafttræden blev kommuneplanloven, lands- og regionplanloven, by- og landzoneloven og flere andre love ophævet.

BY- OG LANDZONE

By- og landzoneloven trådte i kraft den 1. januar 1970. Loven er nu ophævet og zonebestemmelserne findes nu i planloven. Hele landet er opdelt i landzone, byzone og sommerhusområde. Byzone er et areal, hvor der er by eller hvor der i fremtiden skal bygges by.

Sommerhusområde er sommerhusområder eller arealer hvor der i fremtiden skal bygges sommerhuse.

Nye byzoner og sommerhusområder udlægges når lokalplan bestemmer det.

Landzone er alle områder, der ikke er byzone eller sommerhusområde.

BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægter svarer til lokalplaner. Med vedtagelsen af kommuneplanloven i 1977 udarbejdes der ikke længere byplanvedtægter, men de er fortsat gældende indtil de ophæves af en lokalplan.

ÅBEN/LAV BEBYGGELSE

Boligbebyggelse på grunde der er mindst 700 m². Bebyggelsen er oftest individuel, altså de enkelte huse er forskellige. Husene er opført i ét plan, eventuelt med udnyttet tagetage. Højden er max.

8.5 m. Parcelhuse er et ofte anvendt udtryk for det samme.

TÆT/LAV BEBYGGELSE

Boligbebyggelse på små grunde. Bebyggelsen er oftest ensartet gennem hele bebyggelsen. Husene er opført i ét plan, eventuelt med udnyttet tagetage. Højden er max. 8.5 m. Rækkehuse, kædehuse, klyngehuse, gruppehuse er ofte anvendte udtryk for det samme.

BYGNINGSREGLEMENTERNE

Der findes to bygningsreglementer:

1. Bygningsreglement (BR-1995), der gælder for etagebyggeri, erhvervsbyggeri, herunder landbrugsbyggeri og andre former for byggeri.
2. Bygningsreglement for småhuse (BR-S-1998), der gælder for huse med én helårsbolig (fritliggende eller sammenbygget som rækkehus .mv.), sommerhuse samt carporte og garager der er opført i tilknytning enfamiliehuse eller sommerhuse.

BEBYGGELSESPROCENT

Det samlede etageareals procentvise andel af grundens areal. De nærmere beregningsregler findes i bygningsreglementerne.

LANDZONETILLADELSE

Til nybyggeri, ændret anvendelse og udstykning i landzone kræves landzonetilladelse (ofte kaldet zonetilladelse). Lokalplaner for områder der skal forblive i landzone indeholder ofte bestemmelser, hvorefter der ikke kræves landzonetilladelse til byggeri og anlæg, der er beskrevet i lokalplanen. Efter 1. september 2002 er det kommunalbestyrelsen der meddeler landzonetilladelser.

REDEGØRELSE

Indledning

Lokalplanområdet omfatter sommerhusområdet betegnet Helligsø Drag og Ydby Drag eller blot Draget. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde.

Lokalplanens baggrund og formål

Kommunalbestyrelsen har besluttet at udarbejde en ny samlet lokalplan for sommerhusområdet Draget. Det er kommunalbestyrelsens ønske så vidt muligt at få ensartede bestemmelser for hele området. De bebyggelsesregulerende bestemmelser lempes, der bliver ens bestemmelser om bl.a. grundstørrelse og terrænregulering. Pligt til medlemskab af en grundejerforening oprettholdes på Helligsø Drag.

Lokalplanens formål er at fastholde områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse, at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens udformning og størrelse, at fastholde områdets karakter med megen beplantning, at sikre at sommerhusgrundene fremtræder som naturgrunde samt at fastsætte bestemmelser for fællesarealets anvendelse. Endvidere gives mulighed for

indretning af enkelte mindre kiosker eller butikker til områdets forsyning med dagligvarer samt indretning på enkelte ejendomme til feriekolonier, spejderhytter o.lign.

Eksisterende forhold og rummelighed

Området har status som sommerhusområde. Denne status opretholdes. Udstykning af området påbegyndtes i 1960-erne.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 32 og nr. 90.

Området er præget af den beplantning der er udført gennem tiden, således at området overvejende har karakter af en plantage med sommerhuse. Denne karakter er medvirkende til, at kommunalbestyrelsen har fundet det rigtigt at lempe de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Der udstykket ca. 370 grunde, hvoraf omkring 260 er bebygget. Lokalplanen åbner mulighed for yderligere udstykning af ca. 60 grunde, således at der bliver mulighed for at opføre omkring 170 sommerhuse i området. De 60 nye grunde fordeler sig med ca. 10 på matr.nr. 7v Helligsø By, Helligsø, 10 på matr.nr. 4b Sindrup By, Ydby, omkring 30 grunde som følge af den fortætning lokalplanen åbner mulighed for ved



Sommerhusområdet Draget

nedsætning af mindstegrundstørrelsen fra 2500 m² til 1200 m² i en del af området samt ca. 10 grunde der kan udstykkes ved deling af allerede udstykkede grunde.

Trafikale forhold

De fleste ejendomme har adgang ad private fællesveje der udmunder i kommunevej Helligsøvej eller i kommunevej Solsortevej. Enkelte ejendomme har direkte adgang til en kommunevej. De fleste private fællesveje er anlagt, men i forbindelse med kommende udstykninger i de tilbageværende endnu ikke udstykkede områder skal der anlægges nye veje. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om udlæg af vejene.

På baggrund af indsigelse fra en del borgere i Sydthy om problemer for ikke sommerhusejere med at kunne komme til stranden samt bemærkninger fra én af grundejerforeningerne om problemer med parkering på de smalle sommerhusveje har der været ført forhandlinger mellem kommunen og grundejerne med henblik på en samlet løsning der tilgodeser begge parter. Det er tale om løsningsmuligheder som ikke nødvendigvis er knyttet til lokalplanen, og der arbejdes videre med forskellige løsningsmuligheder, der sigter på at tilgodese alle parter.

Lokalplanens indhold

En del af de hidtil gældende bestemmelser fra lokalplan nr. 32 og 90 overføres stort set uændrede.

Lokalplanen åbner mulighed for udstykning og opførelse af sommerhusbebyggelse. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage. Bebyggelse må ikke opføres højere end 5.0 m over naturligt terræn. I en del af området har der været gravet grus inden området blev udlagt til sommerhusområde. Ved naturligt terræn forstås det terræn der fandtes i området efter grusgravningen. Terrænregulering må udføres op til $\pm 0,6$ m i forhold til naturligt terræn. Da bygningshøjden beregnes ud fra naturligt terræn betyder det, at hvis man hæver grunden med 0.6 m ved terrænregulering reduceres bygningshøjden til 4.4 m over reguleret terræn. Terrænregulering må kun foretages ved bebyggelsen, ikke på hele grunden.

Kystdirektoratet har anbefalet, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på 1.75 m over DVR90. DVR90 er et nyt nulniveau der afløser det gamle Dansk Normal Nul. Nulniveauet er fastlagt ud fra vandstandsmålinger i havne landet over. 1.75 DVR90 svarer til 1.83 DNN. Vandstanden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit én gang pr. 50 år. Opføres ny bebyggelse med denne sokkelkote vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til lov om stormflod og stormfald være opfyldt. Lokalplanen åbner mulighed for at der kan opfyldes til dette niveau på de grunde hvor niveauet ikke er så højt. Det er tilfældet på en del grunde ved Strandskadevej, Præstekravevej, Rørhønevej og Fjordternevej samt på de fleste grunde nord for Helligsøvej og vest for Hjejlevej. For lavtliggende grunde gælder at man må opfylde således at sokkelkoten kan lægges i kote 1.75 DVR90. Hvis man benytter sig af muligheden for opfyldning af lavtliggende grunde reduceres bygningshøjden med 0.60 m på samme måde som hvis man benytter sig af den generelle mulighed for terrænregulering.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for den enkelte ejendom. Der udlægges 2 p-pladser pr bebygget sommerhusgrund.

De udlagte fællesarealer sikres friholdt for bebyggelse, og der sikres adgang for lokalplanområdets beboere og for offentligheden.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om ubebyggede arealer, og herved forstås både de ubebyggede dele af en sommerhusgrund, ubebyggede sommerhusgrunde og fællesarealerne. Lokalplanen bestemmer, at områdets karakter med megen beplantning fastholdes. Foretages fældning af større arealer skal der ske genplantning. Genplantning skal ske med egnstypiske planter. Ved genplantning bør det tilstræbes at vælge planter, der får en højde på 6 - 7 m. Sommerhusgrundene skal fremtræde som naturgrunde, dvs. beplantede og græsarealer, hvorimod prydhaver ikke må anlægges. I forbindelse med lokalplanens tilvejebringelse er der udarbejdet en plan for vedligeholdelsen af lokalplanområdets beplantning. Vedligeholdelsesplanen er optaget som et særligt afsnit i lokalplanen. De råd og vejledninger der fremgår af vedligeholdelsesplanen bør følges.

I området er der to grundejerforeninger: Helligsø Drag Grundejerforening og Ydby Drag Grundejerforening. I medfør af deklaration tinglyst d. 24.12.1974 og senere er der pligt til

medlemsskab af en grundejerforening for alle ejere af ejendomme beliggende i lokalplanens område A. I område B og C har der ikke hidtil været pligt til medlemsskab af en grundejerforening og der er ikke hjemmel i planloven til at fastsætte medlemsskab af en grundejerforening for et allerede udstykket og bebygget område.

Den visuelle påvirkning af omgivelserne

Sommerhusområdet Draget ligger langs Nissum Bredning. Området er et ældre sommerhusområde, som næsten er udbygget. Der sker ikke nogen udvidelse af det eksisterende område. Store dele af området er beplantet. De udstyknings- og bebyggelsesmuligheder som er tilbage, vil ikke have indflydelse på den visuelle påvirkning af omgivelserne, da de er beliggende indenfor området.

VEDLIGEHOJDELSEPLAN FOR FÆLLESAREALER OG SOMMERHUSGRUNDE

Dette afsnit er et forsøg på at sikre, at ”Sommerhusområdet – Draget” også fremover vil være en naturlig del af et meget naturskønt område med mange forskellige naturtyper. Afsnittet er tænkt som en inspiration og vejledning for såvel områdets grundejerforeninger som for de enkelte grundejere.

Fællesarealer

Fællesarealerne er primært beliggende langs Nissum Bredning eller mod Sindrup Vejle.

Arealerne langs Nissum Bredning består af sårbare lyngarealer, som er ved at gro til med klitfyr, bjergfyr, rynket rose og gyvel eller tilplantede nåletræsarealer, som langsomt ”kryber” ned mod strandkanten.

Tilgroningen vil bevirke, at på længere sigt vil lyngen forsvinde og områdets beboere vil miste det brede udsyn, som i dag kendetegner forstranden.

En plejeplan for området skulle derfor sikre at tilgroningen af lyngarealerne stoppes ved rydning

af selvfor yngelsen; men også at mere kompakte træ- og buskarealer ryddes længere tilbage. Ja, måske burde der konsekvent ryddes helt op til sommerhusgrundene.



Eksempel på beplantning tæt på kysten

Fællesarealerne langs Sindrup Vejle er ikke nær så sårbare, her er det snarere et spørgsmål om det rette træartsvalg og den rette udtyndingsgrad.

Sommerhusgrunde

Det naturmæssige ”kludetæppe” af de mange forskellige typer sommerhusgrunde bindes i høj grad sammen af de endnu ubebyggede grunde.

Når disse grunde også bebygges vil området miste de sidste fristeder for flora og fauna, og beboerne vil gå glip af mange små daglige naturoplevelser.

Grundejerforeningerne må inden det når så vidt have gennemtænkt en fremtidig plejeplan og tilplantningsplan for grundarealerne.



Overvejende ubebyggede grunde, der må forventes tilplantet, når grundene bebygges.

Træartsvalg

Den mest dominerende træart i området er klitfyr (Contortafyr). Den er sammen med bjergfyrren en pionærtræart, idet de begge er meget robuste.

Da området ligger meget udsat for vinden, skal begge arter selvfølgelig stadig plantes sammen med sitkagran og hvidgran, men de enkelte arter må ikke blive dominerende.

Problemet med specielt klitfyrren er, at den selvsår sig fra en tidlig alder, og den derfor er en meget hård konkurrent over for øvrige træarter.

Et andet minus ved fyrren er, at den ikke er særlig stormsikker, idet den let angribes af rodsvamp samtidig med, at dens rodsystem er mindre veludviklet.

Det gælder således om at være mere kritisk over for, hvor den dukker op, og ikke bare glæde sig hver gang en ny plante bryder frem.

Det kunne være oplagt at indplante flere skovfyr og eg, som begge er flotte karaktertræarter, når de vokser til. De er begge lysttræarter - giver lys til bunden og kræver lys for at gro - hvorfor de vil mindske klitfyrrens lidt dystre udseende samtidig med, at de vil gøre farvespillet mere spændende.

Eg er den vigtigste træart for vores insekter og dermed også for vores småfugle, men det skal være dansk vinter- eller stilkeg ikke rødeg eller andre indførte arter.

Blandt buskene er tjørnen den vigtigste for faunaen, så et par tjørn hist og her vil gavne

området småfugle og insekter.

På fugtige arealer vil tørst være et godt valg, den blomstrer relativt sent til gavn for bierne, den får bær og har smukke efterårsfarver. Samtidig er den hovedvært for citronsommerfuglen - én af vore tidligste arter.

Foruden klitfyrren dominerer rynket rose mange steder i området, og den har selvsået sig i alle kroge samt udover hedearealer og andre naturtyper.

Den bør således fjernes fra alle steder, hvor den ikke er plantet som hæk eller danner et naturligt fladeareal, ellers vil den på sigt "overtage" hele området.

En sidste træart, som kan være meget dominerende er glansbladet hæg, idet den er lige så voldsom i sit fremfærd som klitfyr og rynket rose.

Den er plantet eller har selvsået sig enkelte steder; men selv om den er ganske køn (i familie med kirsebær), er den meget aggressiv, når den først slår an.

Pleje

Med udgangspunkt i de endnu ikke bebyggede sommerhusgrunde vil det være oplagt at forsøge at sikre områdets spændende flora samtidig med, at grundene selvfølgelig stadig skal være "brugervenlige".

Det er klart, at der skal terrænreguleringer til i forbindelse med hus byggeri, men omgivelserne kunne stadig bevares kuperede.

Grundejerne behøver nødvendigvis ikke at så græsplænerne, arealerne kunne blot afslås på de flade partier som græsarealer, og øer med lyng og andet kunne få lov at stå tilbage.

Robuste græstyper vil indfinde sig, når arealerne slås jævnlige, men samtidig vil der også være urter, som kan tåle afslåningen.

Græsplænerne vil således fremstå naturprægede med forskellige grønne nuancer brudt af tuer med et spændende farvespil.

Det burde ikke være nødvendigt at gødske

plænerne, idet urterne så vil fortrænges af græsserne, og græsplænerne vil komme til at fremstå mørkegrønne og frodige i dyb kontrast til de næringsfattige omgivelser.

Generelt er det meget vigtigt, at der ikke sker en opgødskning af grundene, idet vegetationen så vil ændre sig fra at være domineret af smukke næringsfattige arter til arter som tidsel, brændenælde, gråbynke, kvikgræs med flere.

For at modvirke udviklingen hen imod aggressive planter, er det derfor også vigtigt, at træer og buske som ryddes fjernes helt fra arealerne f.eks. i form af flis.

Mange områder trænger til udtynding, og her er det vigtigt at ”tynde lidt - men tit”, fordi de opknebnede træer ellers vil vælte i stormvejr.

Udtyndingen sikrer, at træerne bliver dybkronede og dermed mere stabile over for vinden samtidig med, at de enkelte træer får en harmonisk udvikling frem for, at der står en masse ”stumtjenere” uden sjæl.

Husk ”En plante kan man lide; men et træ kan man holde af” så derfor er det vigtigt, at der rundt om i området fritstilles træer, som alle på sigt kan glæde sig over.

Samtidig med, at der udtyndes, er det også vigtigt helt af fjerne opvækst fra områder f.eks. med lyng, idet det vil være svært at genskabe disse små perler, hvis de først er skygget bort.

Med hensyn til fritliggende huse f.eks. ud til Nissum Bredning kan de selvfølgelig sløres ved, at der plantes ud imod fællesarealerne, men det vil tage udsigten fra beboerne samtidig med, at det vil virke ”tungt” landskabeligt. En anden måde vil være at bryde tagenes ”sky line” ved at plante højere træer bagved.

De fleste vil nok foretrække en kombination med en spredt beplantning foran og nogle få større træer bagved.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

I Viborg Amts regionplan 2000 - 2012 er området udlagt som sommerhusområde.

Naturbeskyttelse

Strandbeskyttelseslinien

Den nye strandbeskyttelseslinie på 300 m i



Eksempel på fællesareal uden megen beplantning.

naturbeskyttelsesloven er trådt i kraft i Viborg Amt. Kystloven bestemmer, at linien i sommerhusområder ikke udvides, og derfor fortsat er 100 m generelt. På grund af kystnedbrydning er der flere steder i området mindre end 100 m fra eksisterende bebyggelse til stranden. I disse tilfælde er strandbeskyttelseslinien fastlagt i mindre afstand fra stranden. Strandbeskyttelseslinien fremgår af kortbilag 1-1 og 1-2.

Beskyttede naturtyper

Naturbeskyttelseslovens § 3 bestemmer, at der ikke må ske ændringer af den eksisterende tilstand af søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge og overdrev. Indenfor lokalplanområdet er der registreret heder og moser. Beskyttelsen gælder dog ikke for heder, der inden den 1. juli 1992 var udlagt som sommerhusområde. Østligst i området ligger der et område, der er registreret som mose, og som dermed er omfattet af et forbud mod tilstandsændringer.

Habitatområde m.m.

Lokalplanområdet støder umiddelbart op til EF-Fuglebeskyttelsesområde nr 23 (Agger Tange og Krik Vig) og til EF-Habitatområde nr.28 (Agger Tange, Nissum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø). Tillige er fællesarealerne i

område A mellem sommerhusbebyggelsen og kysten omfattet af fuglebeskyttelses- og habitatområdet. Fuglebeskyttelsesområdet er udpeget på baggrund af forekomsten af en række ande- og vadefugle, terner, mosehornugle og rørhøg. Arternes primære opholdssted og fourageringsområde er i de lavvandede dele af områderne nærmest tangerne og i Krik Vig. Vadefladerne, der ved ebbe udgør fourageringsområdet for en del af arterne, ligger ikke i nærheden af lokalplanområdet.

Lokalplanens formål er bl.a. at revidere de bebyggelsesregulerende bestemmelser af et eksisterende arealudlæg til sommerhusområde og sikre områdets eksisterende beplantning. Lokalplanen giver tillige mulighed for en vis fortætning af området ved nedsættelse af mindstegrundstørrelsen. De områder, hvor der kan ske fortætning støder ikke direkte op til beskyttelsesområderne.

Det vurderes derfor, at beskyttelseshensynene på ingen måde at blive påvirket af lokalplanens realisering.

Kommuneplanen

[Klik her for at se kommuneplanen på Sydthy kommunes hjemmeside.](#)

Området er beliggende i sommerhusområde. Lokalplanen ændrer ikke på områdets zonestatus.

Ifølge Sydthy kommunes kommuneplan er lokalplanområdet beliggende indenfor kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen. Området er beliggende indenfor område 3.S.57 (Ydby Drag) og område 3.S.60 (Helligsø Drag). Område 3.S.60 overføres ved nærværende lokalplan i sin helhed til område 3.S.57, således at der bliver ens rammebestemmelser for hele sommerhusområdet.

De gældende kommuneplanrammer for område 3.S.57 og 3.S.60 er optrykt på side 20.

Fremtidige kommuneplanrammer for område 3.S.57 er trykt på side 20.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommunens spildevandsplan. Ifølge spildevandsplanen skal spildevandet ledes til nedsivningsanlæg på hver enkelt grund. Nedsivningsanlæg skal udføres efter de til enhver tid værende regler.

Varmeplanen

Området er udlagt til individuel opvarmning.

Servitutter

Indenfor området er der tinglyst 2 såkaldte hoveddeklarationer, dvs. deklarerationer der tidligere blev anvendt som planlægningsinstrument. Der er på Helligsø Drag tinglyst en hoveddeklaration d. 24.12. 1974 og senere. På Ydby Drag tinglyst en hoveddeklaration d. 30.11.1968 og senere. Derudover er der tinglyst lokalplan 32 og for matr.nr. 4b Sindrup By, Ydby er der tinglyst lokalplan nr. 90.

Hoveddeklarationen på Helligsø Drag opretholdes, idet den indeholder detaljerede bestemmelser om grundejerforeningen. De øvrige nævnte servitutter ophæves ved lokalplanens ikrafttræden.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Fra tidspunktet for offentliggørelse af et lokalplanforslag og i tiden indtil forslaget vedtages endeligt, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder et forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen af de ejendomme, der omfattes af forslaget.

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan ske som før.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse den 28-01-2004 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

De midlertidige retsvirkninger ophører dog altid senest et år efter forslagets offentliggørelse, d.v.s. d. 28-01-2005.

Fristen for indsigelser og ændringsforslag udløber d. 24-03-2004. Herefter kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom udnyttes som bestemt i lokalplanforslaget.

Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt, offentliggøres planen. Herefter kan en ejendom, der er omfattet af planen, udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Vedtagelse af lokalplanen betyder **IKKE** noget krav om etablering af de anlæg m.v., der er beskrevet i planen. Derimod må der ikke foretages dispositioner - hverken faktiske eller retlige - som strider mod bestemmelserne i lokalplanen (ifølge § 18 i planloven).

Planen griber **IKKE** ind i bestående forhold, så en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan ske som før.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Drejer det sig om større ændringer, kræver dette en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter (d.v.s. servitutter som giver ret til at kræve opretholdt en vis tilstand på en andens ejendom) vil af sig selv falde bort, hvis det ikke er muligt samtidigt at opfylde bestemmelserne både i denne lokalplan og i de private servitutter.

Lokalplan nr. 3-08

I henhold til planloven (jfr. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002), fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område der omfatter sommerhusområdet Draget.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Planens formål er,

- 1) at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse,
- 2) at tilvejebringe en samlet planlægning for sommerhusområdet Draget,
- 3) at lempe de bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- 4) at fastlægge beliggenhed af veje, stier og fællesarealer
- 5) at fastholde områdets karakter med megen beplantning
- 6) at sikre at sommerhusgrundene fremtræder som naturgrunde og
- 7) at fastlægge anvendelsen af fællesarealer og sikre offentlighedens adgang dertil.

§ 2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1-1 og 1-2 og omfatter:

matr.nr. 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3am, 3an, 6al, 6an, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6ba, 6bb, 6bc, 6bd, 6be, 6bf, 6bg, 6bh, 6bi, 6bk, 6bl, 6bm, 6bn, 6bo, 6bp, 6bq, 6br, 6bs, 6bt, 6bu, 6bv, 6bx, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7v, 10t, 10u, 10v, 10x, 10y, 10z, 10æ, 10ø, 10aa, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10ay, 11f, 11l, 11m, 11o, 11p, 11q, 11s, 11t, 11u, 11v, 11x, 11y, 11z, 11æ, 11ø, 11aa, 11ab, 11ae, 12k, 12s, 12t, 12u, 12v, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 12aa, 12ab, 12ac, 12ad, 12af, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12as, 15e, 15f, 15g, 15h, 15i, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15p, 15q, 15r, 15s, 15t, 15u, 15v, 15aa, 15ab, 15ac, 15ad, 15ae, 15af, 15ag, 15ah, 15ai, 15ak, 15al, 15am, 15an, 15ao, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ, 15aø, 15ba, 16i, 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x og 16y alle Helligsø by, Helligsø, matr.nr. 1a, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 2a, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2k, 2l, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3k, 3l, 3m, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 4a, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7n, 7o, 7r, 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8æ, 9a, 9b, 9c, 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10k, del af 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 12h, 22c, 22f, 22g, 22h, 22i, 22k, 22l, 22m, 22n, 22o, 22p, 22q, 22r og 22s alle Ydby Drag, Ydby, matr.nr. 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 4b, 9e, 9g, 9h, 9i, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t og 9u alle Sindrup by, Ydby

samt alle parceller, der efter 1. juni 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, Bog C som vist på kortbilag nr. 1-1 og 1-2.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, det vil sige bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april til 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekender og lignende. Dog har pensionister, når visse forudsætninger er opfyldt, ret til at benytte et sommerhus til helårsbeboelse, jfr. planlovens § 41.
- 3.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse. Derudover må der opføres et gæstehus uden køkkenfaciliteter og et udhus, der eventuelt kan rumme carport/garage. Gæstehus og udhus skal være forbundet med hovedhuset ved mure, læskærme el. lign. på en sådan måde, at den samlede bebyggelse fremtræder som et hele. På grunde der er omgivet af beplantning langs mindst 3 sider (bortset fra åbninger til indkørsel og indgang) kan kravet om mure, læskærme og lign. som forbindelse mellem de enkelte bygninger frafaldes. Kommunalbestyrelsen vil i forbindelse med frafald af krav om læskærme og lign. stille krav om at beplantningen skal opretholdes.
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på enkelte ejendomme indrettes feriekolonier, spejderhytter og lignende.
- 3.4 Indenfor området må der opføres og indrettes bebyggelse til lokalplanområdets forsyning med dagligvarer, evt. med tilhørende helårsbeboelse.
- 3.5 Indenfor området må der ikke drives nogen form for erhverv, med undtagelse af de i stk. 3.3 og 3.4 nævnte.
- 3.6 I området mellem kystlinien og strandbeskyttelseslinien, må der ikke bygges, hegnes eller terrænreguleres uden fredningsmyndighedens godkendelse. Offentligheden skal have adgang til arealerne.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1200 m², jfr. dog stk. 4.2
- 4.2 Når udstykning, ledningsanlæg og bebyggelsens placering finder sted efter en samlet af kommunalbestyrelsen godkendt plan for et område på mindst 1 ha, kan kommunalbestyrelsen tillade, at grundstørrelsen nedsættes til 800 m².
- 4.3 I område C må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.4 De på kortbilag 1-1 og 1-2 skraverede arealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges til fællesarealer.
- 4.5 For at opnå den tilsigtede karakter af området, er sammenlægning af 2 eller flere parceller ikke tilladt.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges de på kortbilag 1-1 og 1-2 viste veje, vendepladser og stier til fordel for samtlige parceller i området. Veje og stier udlægges med de bredder der fremgår af kortbilag 1-1 og 1-2.

- 5.2 Anlæg af nye veje og stier skal godkendes af vejmyndigheden, Sydthy kommune.
- 5.3 Vedligeholdelse af private fællesveje, stier og fællesarealer i område A påhviler grundejerforeningen.
- 5.4 Vedligeholdelse af private fællesveje og stier i område B og C påhviler de vejberettigede jfr. lov om private fællesveje.
- 5.5 Hjørneafskæringer skal have en længde af mindst 5 m og afskæringen foretages med lige store vinkler med vejlinierne.
- 5.6 Ved sidevejstilslutninger til Helligsøvej skal der på hjørnearealerne til stadighed opretholdes fri oversigt på trekantformede arealer, der er begrænset af vejskellene, og en ret linie mellem 2 punkter i 15 m afstand fra vejskellenes skæringspunkt i det pågældende hjørne. Ved sidevejstilslutning fra område C til Helligsøvej skal sikres de på kortbilag 3 med krydsskravering angivne oversigtsarealer. Ejere af hjørnegrunde er til enhver tid pligtig til at drage omsorg for, at der på der pågældende areal ikke anbringes genstande eller forefindes bevoksninger, der når højere op end 1 m over en flade, der bestemt ved de to vejes kørebanemidter.
- 5.7 Veje, stier og fællesarealer skal ved udstykning udstykkes som selvstændige ejendomme, og må således ikke udgøre en del af en sommerhusgrund.
- 5.8 Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver bebygget ejendom.
- 5.9 Parkering på sommerhusområdets veje, stier og fællesarealer må ikke finde sted, med mindre de indrettes dertil. Undtaget herfra er dog almindelig parkering ved af- og pålæsning o.lign.
- 5.10 Til kommunevej Helligsøvej må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende parceller, medmindre grunden er udstykket således at der ikke samtidig er adgang til en privat fællesvej.
- 5.11 Af hensyn til vejenes fremkommelighed for redningsberedskabet, renovationskøretøjer og andre større køretøjer med ærinde til området skal alle veje i området have en kørebanebredde på mindst 3 m og et fritrumsprofil på 2.5 m til hver side af kørebanens midte.
- 5.12 Af hensyn til brandsikkerhed skal vejenes fritrumsprofil være ført helt til trætop.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 Forsynings- og afløbsledninger skal udføres som jordkabler eller jordledninger.
- 6.2. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 6.3. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet et alment vandforsyningsanlæg.
- 6.4. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet nedsivningsanlæg.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 7.2 Et sommerhus skal opføres med et mindste bebygget areal på 35 m². Gæstehus og udhus må ikke opføres medmindre der allerede er opført, eller senest samtidig med opføres et sommerhus.
- 7.3 Højder måles fra eksisterende naturligt terræn. På grunde hvor der har været gravet grus måles højder

fra det terræn, der fandtes i området efter grusgravningen.

- 7.4 På lavtliggende grunde, dvs. grunde hvor terrænet er lavere end kote 0.95 DVR90, måles højder dog fra kote 0.95 forudsat at der foretages passende opfyldningsarbejder, jfr. § 9 stk 9.13.
- 7.5 Bebyggelse må kun opføres i én etage, og ikke højere end 5.0 m, målt efter reglerne i bygningsreglementet og stk. 7.3 og stk. 7.4.
- 7.6 Såfremt byggeri opføres med saddeltag må bygningshøjden, målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagfladens overside mødes, ikke overstige 3.0 m, målt efter reglerne i bygningsreglementet og stk. 7.3 og stk. 7.4
- 7.7 Byggeri kan også opføres med ensidig taghældning. I så tilfælde gælder bestemmelsen i stk. 7.6 ikke.
- 7.8 Der må ikke opføres bebyggelse nærmere kysten end den på kortbilag nr. 1-1 og 1-2 angivne strandbeskyttelseslinie.
- 7.9 Der må ikke opføres bygninger og andre faste anlæg nærmere skel mod veje, stier, vendepladser og fællesarealer end 2.5 m og ikke nærmere naboskel end 5 m. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere naboskel end 2.5 m hvis bestemmelserne i bygningsreglementet for småhuse, BR-S 1998, afsnit 12 overholdes..
- 7.10 Bebyggelse i område C skal opføres indenfor de på kortbilag 3 angivne byggefelter, der er fastlagt med følgende afstande:
1. Til midte af 150 kV højspændingsledning: 16.5 m,
 2. Til vejskel mod Helligsøvej: 15 m,
 3. Til vejskel i øvrigt: 5 m,
 4. Til skel mod nabo og sti: 5 m og
 5. På parcel nr. 2, 3, 4, 8 og 9: i skræntfod.
- 7.11 I område C kan der uanset bestemmelsen i stk. 7.10 , nr. 4 opføres carporte, udhuse, drivhuse og overdækkede terrasser 2.50 m fra skel mod nabo eller sti, hvis bestemmelserne i bygningsreglementet for småhuse, BR-S 1998, afsnit 12 overholdes.
- 7.12 I område C må bebyggelse ikke opføres med en sokkelkote der overstiger den på kortbilag 3 for den pågældende grund anførte maksimale sokkelkote.
- 7.13 Langs kommunevej Helligsøvej pålægges der en byggelinie på 10 m fra vejmidte.
- 7.14 Langs landevej Oddesundvej pålægges der en byggelinie på 100 m fra vejmidte.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skiltning og reklamering må ikke finde sted, bortset fra skiltning og reklamering i tilknytning til den i § 3, stk. 3.4 nævnte dagligvarebutik. Skiltningen skal godkendes af Sydthy Kommune.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ved ubebyggede arealer forstås ubebyggede sommerhusgrunde, den ubebyggede del af en bebygget sommerhusgrund og fællesarealerne.

- 9.2 Parcellerne må kun hegnes med levende hegn, bestående af de på stedet naturligt forekommende vækster.
- 9.3 Der må ikke hegnes eller plantes nærmere kysten end den på kortbilag 1-1 og 1-2 viste strandbeskyttelseslinie.
- 9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, etablering af græsdække, befæstelse eller lign. gives et ordentligt udseende. Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- 9.5 Den eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares. Beplantningen på de enkelte parceller bør kun fældes i det omfang, som er nødvendig for opførelse af bebyggelse og tilvejebringelse af opholdsarealer omkring bebyggelsen. Ved fældning herudover skal der ske genplantning med egnstypiske planter.
- 9.6 I forbindelse med beplantning, rydning af beplantning og vedligeholdelse af beplantning bør de råd og henstillinger der fremgår af afsnittet "Vedligeholdelsesplan for fællesarealer og sommerhusgrunde" følges.
- 9.7 Anlæg af egentlige prydhaver er ikke tilladt, idet det skal tilstræbes at området fremstår med naturgrunde.
- 9.8 Der må ikke henstilles campingvogne, skurvogne, trailere eller lignende på ubebyggede parceller.
- 9.9 På de på kortbilag nr. 1-1 og 1-2 angivne fællesarealer har sommerhusområdets ejere og brugere, samt deres gæster, ret til gående færdsel, ophold og badning. Endvidere har offentligheden adgang til fællesarealerne i det omfang der er lovlig adgang dertil.
- 9.10 På fælles opholdsarealer må ikke anbringes campingvogne eller telte, ligesom der ikke må parkeres på fællesarealerne. Kørsel med motordrevne køretøjer udover nødvendig kørsel med arbejdsmaskiner er forbudt.
- 9.11 Der må på fællesarealerne anlægges kystsikringsanlæg, når disse anlæg er godkendt i henhold til lov om kystbeskyttelse.
- 9.12 Terrænregulering må foretages på arealer hvor der skal placeres ny bebyggelse. Terrænreguleringen må foretages indenfor ± 0.6 m i forhold til det naturlige terræn.
- 9.13 På lavtliggende grunde, dvs. grunde hvor terrænet er lavere end kote 0.95 DVR90, kan der uanset bestemmelsen i stk. 9.12 foretages opfyldning til kote 1.55 DVR90 indenfor arealer hvor der skal placeres ny bebyggelse.
- 9.14 På grunde hvor bestemmelsen i stk. 9.13 er anvendt skal der foretages passende beplantninger, således at opfyldningen sløres.

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Samtlige ejere af ejendomme indenfor område A er pligtige til at være medlem af Helligsø Drag Grundejerforening.
- 10.2 Grundejerforeningen i område A skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets private fællesveje, vendepladser, stier og fællesarealer.
- 10.3 Grundejerforeningen i område A skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen

henlægges til foreningen.

10.4 Grundejerforeningen i område A har pligt til, efter ejers påkrav, at tage skøde på fællesarealer indenfor foreningens område.

10.5 Grundejerforeningen i område A er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.

10.6 For så vidt angår grundejerforeningen i område A skal vedtægter og ændringer heri godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11 Ophævelse af ældre lokalplaner

11.1 Den af Sydthy kommunalbestyrelse den 14. december 1982 vedtagne lokalplan nr. 32, tinglyst den 22. marts 1983 ophæves.

11.2 Den af Sydthy kommunalbestyrelse den 11. oktober 1994 vedtagne lokalplan nr. 90, tinglyst den 18. august 1995 ophæves.

§ 12 Ophævelse af servitutter

12.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves:

Tinglyst d. 30.11.1968 og senere på matr.nr. 1a m.fl. Ydby Drag, Ydby og matr.nr. 3t m.fl. Sindrup By, Ydby vedrørende vilkår for udstykning og opførelse af sommerhuse m.v.

§ 13 Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder

13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold indenfor det areal der er omfattet af strandbeskyttelseslinie, førend der er opnået tilladelse hertil fra Viborg Amtsråd.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1 I område C må ny bebyggelse ikke tages i brug før der er etableret de på kortbilag 3 viste beplantningsbælter. Ved valg af træarter bør de råd og henstillinger der fremgår af afsnittet "Vedligeholdelsesplan for fællesarealer og sommerhusgrunde" følges.

Vedtagelsespåtegninger

Lokalplanforslag nr. 3-08 er vedtaget af Sydthy Kommunalbestyrelse

den 13. januar 2004

På kommunalbestyrelsens vegne

Referater fra Sydthy kommunalbestyrelse kan
ses på kommunens hjemmeside - [Klik her](#)

Arne Hyldahl
borgmester

Poul Erik Bach
kommunaldirektør

Henning Bundgaard
teknisk chef

Lokalplan nr. 3-08 er i henhold til §27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af Sydthy Kommunalbestyrelse

den 29. juni 2004

På kommunalbestyrelsens vegne

Arne Hyldahl
borgmester

Henning Bundgaard
teknisk chef

Lokalplan nr. 3-08 er som følge af Naturklagenævnets afgørelse af 17. marts 2005 påny vedtaget af Sydthy Kommunalbestyrelse

den 9. august 2005

På kommunalbestyrelsens vegne

Arne Hyldahl
borgmester

Henning Bundgaard
teknisk chef

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 57

Redegørelse

I forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 3-08 - Sommerhusområdet Draget, offentliggøres nedenstående forslag til kommuneplantillæg nr. 57.

Kommuneplantillægget indebærer en mindre ændring af kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper.

Formålet med kommuneplantillæg nr. 57 er et tilvejebringe det fornødne overordnede plangrundlag for at kommunalbestyrelsen kan vedtage forslag til lokalplan nr. 3-08 endeligt. Kommuneplantillægget indebærer at rammeområde 3.S.60 overføres til 3.S.57, således at der fremtidig bliver ens kommuneplanbestemmelser i hele sommerhusområdet.

Indsigelse mod kommuneplantillægget skal inden den 24-03-2004 fremsættes skriftligt overfor kommunalbestyrelsen.

Rammebestemmelser

En lokalplan, der træffer bestemmelser for det på kortbilag nr. 3 viste område nr. 3.S.57, skal sikre at nedenstående bestemmelser overholdes.

For område 3.S.57:

- at området kun må anvendes til sommerhusområde,
- at der indenfor området kun må opføres fritliggende sommerhuse, med mulighed for på enkelte ejendomme at indrette feriekolonier, spejderhytter og lignende,
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 10,
- at beboelsesarealet skal være mindst 35 m² på hver bebygget ejendom,
- at bebyggelse må opføres med max. 1 etage, og ikke højere end 5.0 m over naturligt terræn,
- at der kan foretages terrænregulering på max. ± 0.6 m,
- at skiltning og reklamering kun må finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse,
- at der udlægges 2 parkeringspladser på hver bebygget ejendom,
- at bebyggelse opvarmes individuelt
- at strandbeskyttelseslinien skal respekteres, og
- at området forbliver i sommerhusområde,

Vedtagelsespåtegninger

Forslag til tillæg nr. 57 til kommuneplanen er vedtaget af Sydthy kommunalbestyrelse i henhold til planlovens § 24

den 13. januar 2004

På kommunalbestyrelsens vegne

Referater fra Sydthy kommunalbestyrelse kan
ses på kommunens hjemmeside - [Klik her](#)

Arne Hyldahl
borgmester

Poul Erik Bach
kommunaldirektør

Henning Bundgaard
teknisk chef

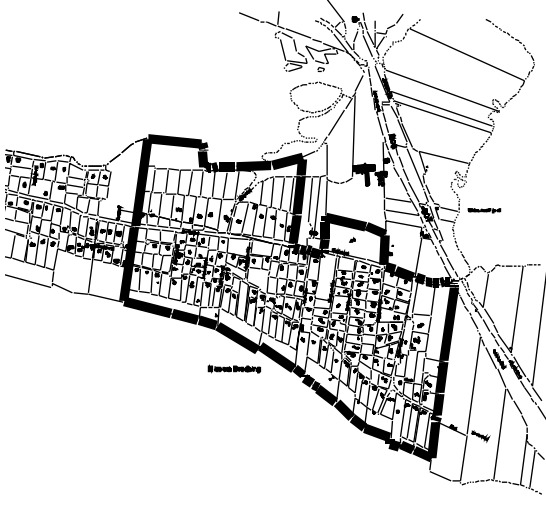
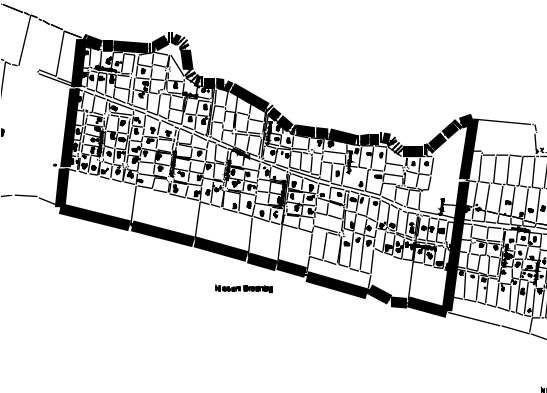
Kommuneplantillæg nr. 57 er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget af Sydthy kommunalbestyrelse


den 29. juni 2004

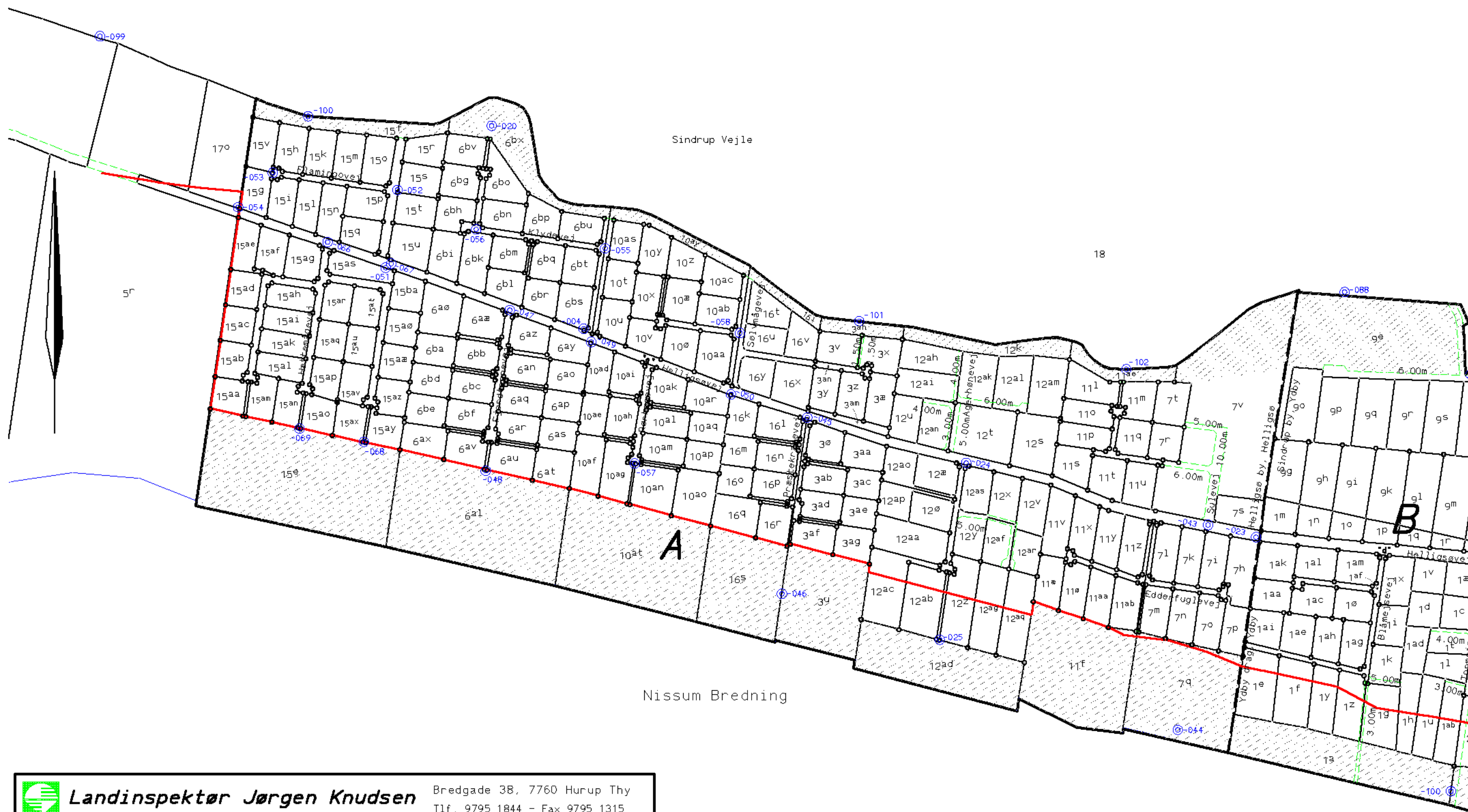
På kommunalbestyrelsens vegne


Arne Hyldahl
borgmester

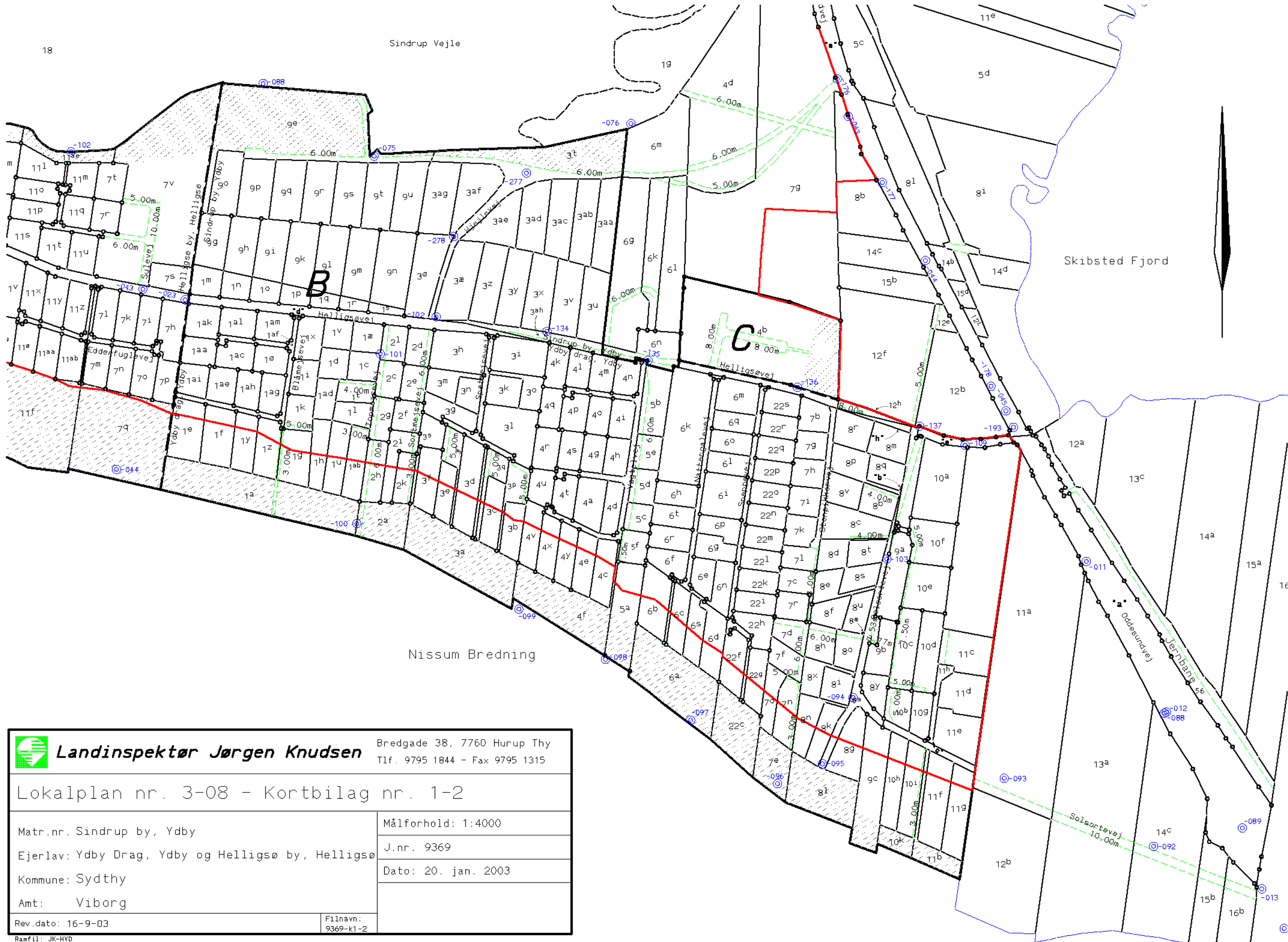
Henning Bundgaard
teknisk chef

Områdets nr. og betegnelse	3.S.57 Ydby Drag	3.S.60 Helligsø Drag
Områdets beliggenhed		
Områdets	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Områdets anvendelse	Sommerhusbebyggelse. På enkelte ejendomme kan der indrettes feriekolonier, spejderhytter o.lign.	Sommerhusbebyggelse. På enkelte ejendomme kan der indrettes feriekolonier, spejderhytter o.lign. Mindst 10% af området skal anvendes til større samlede friarealer.
Bebyggelsens art	Fritliggende sommerhuse.	Fritliggende sommerhuse.
Bebyggelsesprocent	Max: 10%. Der kan dispenseres op til 12½%. Beboelsesarealet skal være mindst 35 m.	Max: 10%. Der kan dispenseres op til 12½%. Beboelsesarealet skal være mindst 35 m.
Bygningers højde, etager og ydre fremtræden	Max: 5 m Max: 1 etage Bygningshøjden må være max. 3 m, målt fra terræn til der, hvor ydervæg og tagfladens overside mødes. Terrænreguleringsmulighed: Max koteforhøjelse på 0,6 m. Skiltning m.v. må kun finde sted med kommunalbestyrelsen tilladelse.	Max: 5 m Max: 1 etage Bygningshøjden må være max. 2,5 m, målt fra terræn til der, hvor ydervæg og tagfladens overside mødes. Terrenreguleringsmulighed: Max koteforhøjelse på 0,6 m. Skiltning m.v. må kun finde sted med kommunalbestyrelsen tilladelse.
Parkering	2 p-pladser pr. bolig.	2 p-pladser pr. bolig.
Zoneforhold	2 p-pladser pr. bolig.	2 p-pladser pr. bolig.
Øvrigt	Strandbeskyttelseslinien skal respekteres. Individuel opvarmning eller fjernvarme.	Strandbeskyttelseslinien skal respekteres. Individuel opvarmning eller fjernvarme.
Gældende planer	Lokalplan nr. 32 lyst 22. marts 1983 og lokalplan nr. 90 - lyst 14. december 1994.	Lokalplan nr. 32 - lyst 22. marts 1983.
Støjkrav	6	6

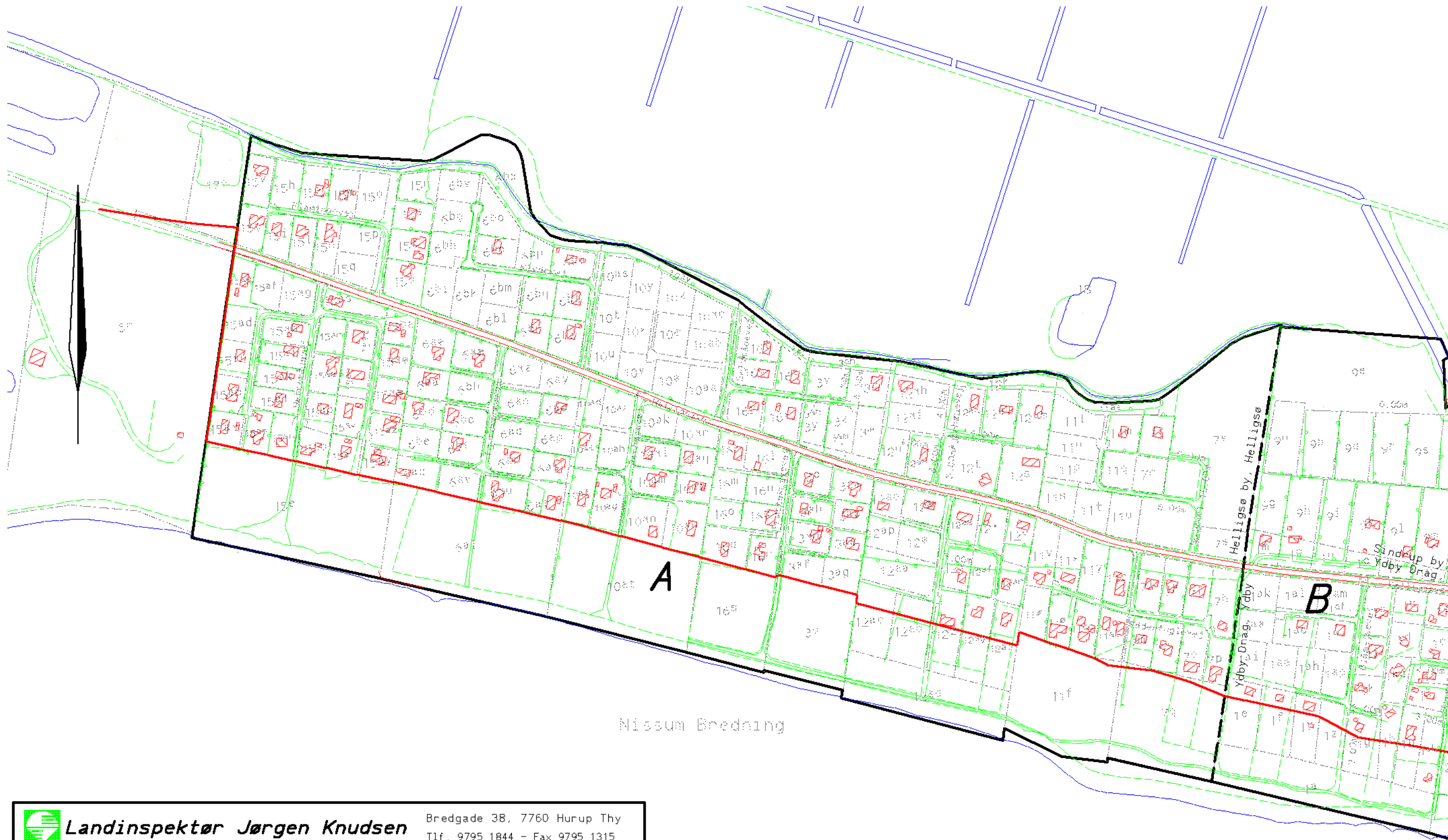
Områdets nr. og betegnelse	3.S.57 Helligsø Drag og Ydby Drag	
Områdets beliggenhed		
Områdets status	Sommerhusområde	
Områdets anvendelse	Sommerhusbebyggelse med mulighed for på enkelte ejendomme at indrette feriekolonier, spejderhytter o.lign.	
Bebyggelsens art	Fritliggende sommerhuse.	
Bebyggelsesprocent	Max: 10%. Beboelsesarealet skal være mindst 35 m på hver bebygget ejendom..	
Bygningers højde, etager og ydre fremtræden	Max: 5.0 m Max: 1 etage Terrænreguleringsmulighed på max. ± 0.6 m Skiltning m.v. må kun finde sted med kommunalbestyrelsen tilladelse.	
Parkering	2 p-pladser pr. bolig.	
Zoneforhold	Sommerhusområde.	
Øvrigt	Strandbeskyttelseslinien skal respekteres. Individuel opvarmning.	
Gældende planer	Lokalplan nr. 3-08 under udarbejdelse.	
Støjkrav	6	




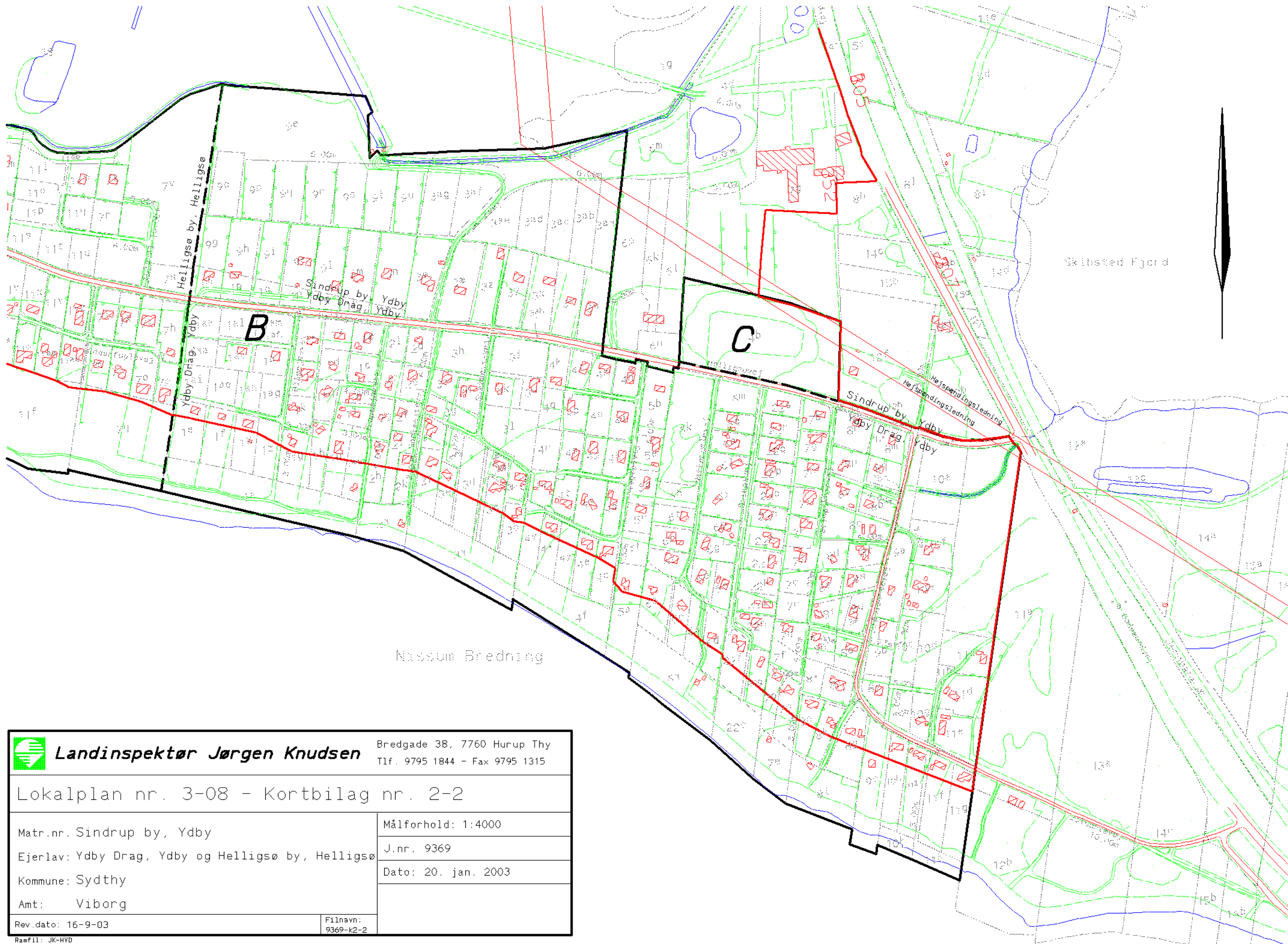
 Landinspektør Jørgen Knudsen		Bredgade 38, 7760 Hurup Thy Tlf. 9795 1844 - Fax 9795 1315	
Lokalplan nr. 3-08 - Kortbilag nr. 1-1			
Matr.nr. Sindrup by, Ydby		Målforshold: 1:4000	
Ejerlav: Helligsø by, Helligsø og Ydby Drag, Ydby		J.nr. 9369	
Kommune: Sydthy		Dato: 20. jan. 2003	
Amt: Viborg			
Rev.dato: 16-9-03	Filnavn: 9369-K1		



 Landinspektør Jørgen Knudsen Bredgade 38, 7760 Hurup Thy Tlf. 9795 1844 - Fax 9795 1315	Lokalplan nr. 3-08 - Kortbilag nr. 1-2	
	Matr.nr. Sindrup by, Ydby Ejerlav: Ydby Drag, Ydby og Helligsø by, Helligsø Kommune: Sydthy Amt: Viborg	Målforshold: 1:4000 J.nr. 9369 Dato: 20. jan. 2003
Rev.dato: 16-9-03 Ramfil: JK-HVD		



 Landinspektør Jørgen Knudsen		Bredgade 38, 7760 Hurup Thy Tlf. 9795 1844 - Fax 9795 1315	
Lokalplan nr. 3-08 - Kortbilag nr. 2-1			
Matr.nr. Sindrup by, Ydby, Ejerlav: Helligsø by, Helligsø og Ydby Drag, Ydby Kommune: Sydthy Amt: Viborg		Målforshold: 1:4000 J.nr. 9369 Dato: 20. jan. 2003	
Rev.dato: 16-9-03		Filnavn: 9369-K2	



Landinspektør Jørgen Knudsen

Bredgade 38, 7760 Hurup Thy
Tlf. 9795 1844 - Fax 9795 1315

Lokalplan nr. 3-08 - Kortbilag nr. 2-2

Matr.nr. Sindrup by, Ydby

Ejerlav: Ydby Drag, Ydby og Helligsø by, Helligsø

Kommune: Sydthy

Amt: Viborg

Rev.dato: 16-9-03

Ramfil: JK-HVD

Målforhold: 1:4000

J.nr. 9369

Dato: 20. jan. 2003

Filnavn:
9369-k2-2



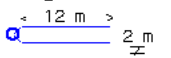
 Landinspektør Jørgen Knudsen Bredgade 38, 7760 Hurup Thy Tlf. 9795 1844 - Fax 9795 1315	Lokalplan nr. 3-08 - Kortbilag nr. 3	
	Matr.nr. 4b Ejerlav: Sindrup by, Ydby Kommune: Sydthy Amt: Viborg	Målforhold: 1:1000 J.nr. 9369 Dato: 20. jan. 2003
Rev. dato: Ramfil: JK-HV0	Filnavn: 9369-K3	

Signaturer:

- ② parcelnummer
- - - grænse for byggefelt
- ⊙⊙⊙ 5.00 m br. beplantningsbølte
- EH højspændingsluftledning
- SK=4.10 Maximal sokkelkote i meter over DNN



Signaturer:



Nedsivningsanlæg
 Drænets totale længde er 26 m
 Minimumsafstanden mellem nedsivningsanlæggene er 25 m.



Landinspektør Jørgen Knudsen

Bredgade 38, 7760 Hurup Thy
 Tlf. 9795 1844 - Fax 9795 1315

Lokalplan nr. 3-08 - Kortbilag nr. 4

Matr.nr. 4b
 Ejerlav: Sindrup by, Ydby
 Kommune: Sydthy
 Amt: Viborg

Målforshold: 1:1000

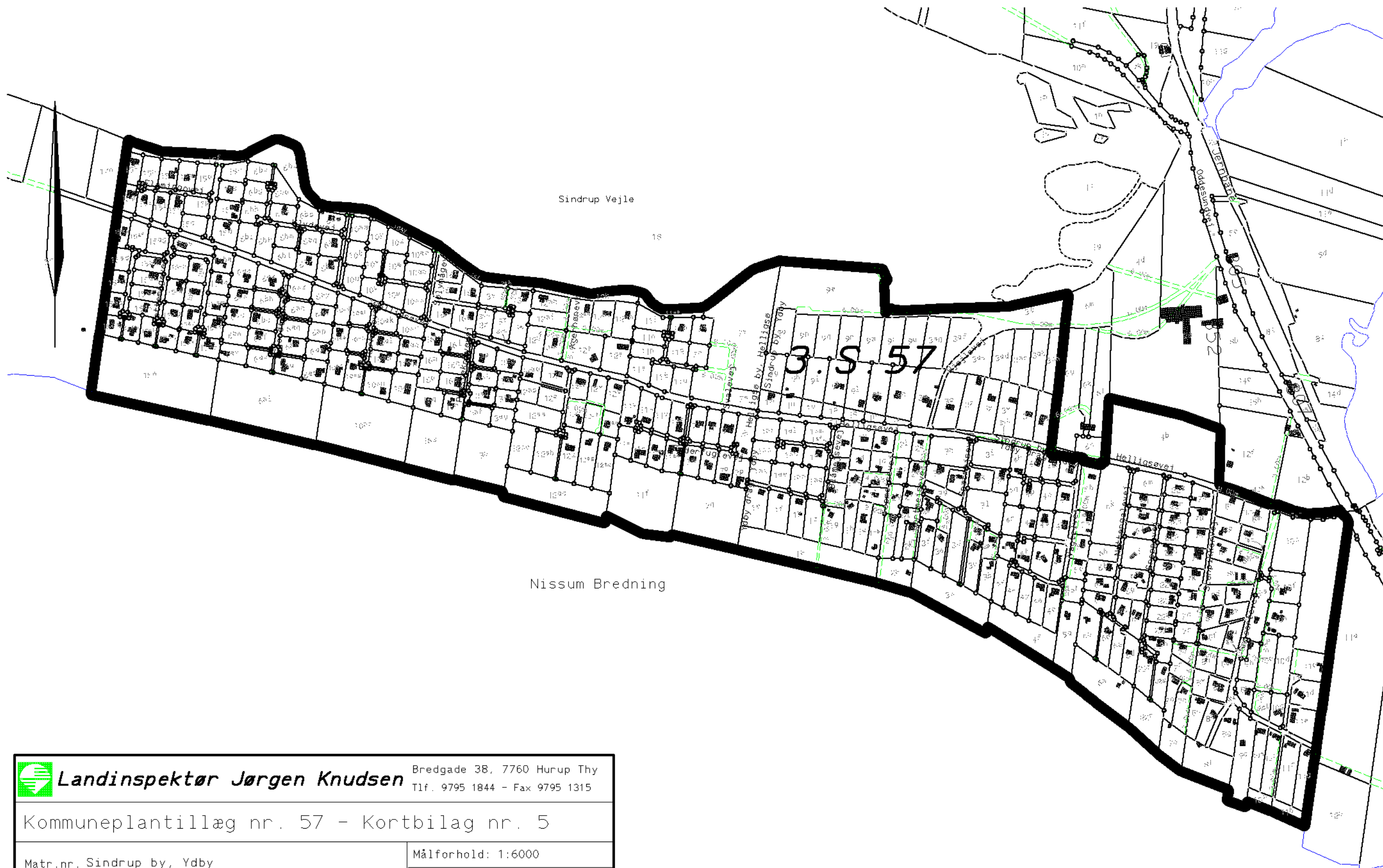
J.nr. 9369


Dato: 20. jan. 2003

Rev.dato:

Filnavn:
9369-K4

Ranfíl: JK-HVD



 Landinspektør Jørgen Knudsen		Bredgade 38, 7760 Hurup Thy Tlf. 9795 1844 - Fax 9795 1315	
Kommuneplantillæg nr. 57 - Kortbilag nr. 5			
Matr.nr. Sindrup by, Ydby		Målforhold: 1:6000	
Ejerlav: Helligsø by, Helligsø og Ydby Drag, Ydby		J.nr. 9369	
Kommune: Sydthy		Dato: 4. juni 2003	
Amt: Viborg			
Rev.dato:	Filnavn: 9369-KS-AL		