

LOKALPLAN



Lokalplan 13.4
Boligområde - Østerbakken - Vils
november 2015
Morsø Kommune- www.morsoe.dk

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk dokument, som giver mulighed for at foretage større fysiske ændringer i de nærmeste omgivelser.

Den kan fastlægge detaljerede bestemmelser for fremtidige arealanvendelser, grundstørrelser, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, veje- og stiforløb, friareal m.m.

Når en lokalplan er vedtaget, medfører den ikke et krav om handlepligt for grundejerne. Den medfører heller ikke pligt til at realisere de ændringer, planen indeholder.

Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående forhold, må det kun ske i overensstemmelse med intentionerne og bestemmelserne i lokalplanen.

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanområdet og omgivelserne	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Tekniske forhold	12
Miljøvurdering og sammenfatning	12
Fredning og naturbeskyttelse	13
Tilladelser fra andre myndigheder	13
Servitutter	14
Godkendelsesprocedure	14

BESTEMMELSER

1. Formål	16
2. Lokalplanens afgrænsning	16
3. Område og zonestatus	16
4. Arealanvendelse	16
5. Udstykning	17
6. Bebyggelsens placering og omfang	17
7. Bebyggelsens udseende	18
8. Ubebyggede arealer	19
9. Veje, stier og parkering	19
10. Tekniske anlæg	20
11. Grundejerforening	20
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	20
13. Aflysning af Lokalplan	20
14. Servitutter	21
15. Retsvirkninger	21

BILAG

Kortbilag 1- 5	24-28
Bilag 6, side 1-2 : Miljøvurdering - screeningsskema	29

INDHOLD

REDEGØRELSE



I redegørelsen kan du læse om de forhold i området, der ligger til grund for indholdet i lokalplanen.

Lokalplanens baggrund og formål

Vils er en aktiv by med et rigt foreningsmiljø. Byen rummer potentialer inden for bosætning, erhverv og detailhandel og for at understøtte disse potentialer, skal der være mulighed for at bosætte sig i Vils.

Denne lokalplan udarbejdes for at sikre de udviklingsmuligheder der er indenfor bosætning på Mors.

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål, og er omfattet af Lokalplan 13.3 fra 1986. Lokalplan 13.3 indeholder en udstykningsplan, som ikke længere er aktuel, bl.a. udlægges et areal til tæt-lav bebyggelse. Der er derfor udarbejdet en ny og mere tidssvarende bebyggelsesplan med åben-lav byggeri, som ligger til grund for den nye lokalplan.

Udviklingen i Vils, med bl.a. den nybyggede skole `Sydmors Skole og Børnehus`, et veludviklet og aktivt foreningsliv og kort afstand til Nykøbing, har givet efterspørgsel på byggegrunde i Vils, med større grundarealer - hvorfor denne lokalplan udarbejdes.

I Lokalplanen udlægges et areal til ca. 27 parcelhusgrunde samt et grønt område til ophold, bevægelse og rekreative formål for beboerne samt sammenhængende stiforbindelse til skole, sport og indkøb. Samtidig skal lokalplanen gøre det muligt at opføre bebyggelse med et moderne arkitektonisk præg samt mulighed for lavenergibyggeri med bebyggelse i op til 2 etager.

Lokalplanområdet og omgivelserne

Lokalplanområdet ligger som en afrunding af Vils by mod syd/øst ud mod det åbne land i et kuperet område jfr. bilag nr. 4. Mod syd afgrænses området af Doktorvej og mod øst af et dige mod åben mark. Nord for lokalplanområdet ligger et eksisterende boligområde Østerbakken. Vejadgangen til lokalplanområdet vil fremadrettet foregå herigennem. Mod vest afgrænses området af en grøn kile med sti, allétræer samt Præstegårdsbækken der løber nord/syd og grænser op mod et eksisterende boligområde, Åbrinken.

Lokalplanområdet er idag byggemodnet og bebygget i delområde F1 med store grundarealer og F2 og F3 ligger hen som kuperet opdyrket ager.

Fra lokalplanområdet er der gåafstand til lokale indkøbsmuligheder, dagligvarehandel og bager, på henholdsvis Næssundvej og Smedebjergevej ca. 600 m. Der er ca. 1000 m til den nybyggede skole `Syd Mors Skole og Børnehus` og 400 m til skovområdet Smedebjerger.

Vest for Præstegårdsbækken i boligområdet Åbrinken, ligger en eksisterende lege-



Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet - øst for Præstegårdsbækken.

plads med adgang fra stiforløbet langs åen. Syd for lokalplanområdet i en afstand af ca. 400 m ligger klub- og sportsfaciliteter, Sydmors IF, med adgang fra stiforløbet langs Åbrinken. Lokalplanområdets areal er ca. 6 ha og beliggende i byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet skal anvendes til boligområde, hvor bebyggelsesplanen giver mulighed for åben/lav bebyggelse. Der udlægges grunde på mellem 1200 m² og 1700 m², dermed åbnes der op for bedre mulighed for at udføre lavenergibebyggelse. fx. ved at anlægge jordvarme installation og bygge i 2 fulde plan.

Områdets anvendelse fastlægges til åben-lav bebyggelse. Planen giver mulighed for opførelse af ca. 27 parcelhuse. Der er lagt vægt på, at udformningen af området og bebyggelsen skal være attraktiv, bl.a. ved etableringen af grønne områder og stiforløb der forbinder området med den omkringliggende by og det eksisterende stiforløb, samt giver mulighed for ophold og leg.

Området opdeles i delområder:

- delområde F1, åben-lav boligområde, der er byggemodnet og næsten fuldt udbygget (kun 1½ plan)
- delområde F2, ny åben-lav boligbebyggelseplan (1 plan med kælder)
- delområde F3, ny åben-lav boligbebyggelseplan (op til 2 plan)

Bebyggelsens ydre fremtræden

Den nye bebyggelse i lokalplanen kan fremstå med moderne bebyggelser med mulighed for spændende plan-, facade- og detaljeløsninger, som understreger den attraktive beliggenhed i det kuperede landskab med udsyn til å, marker og by.

Delområde F1

I delområdet F1 må boligerne opføres i 1½ plan.

Delområde F2

Boligerne i delområde F2 må opføres i 1 plan med kælder, således at de kan fremtræde i 2 fulde etager mod lavest liggende terræn.

Delområde F3

I delområde F3 må boligerne opføres i op til 2 fulde etager. Hvis der bygges i 2 fulde etager i F3, skal bygningen udføres med fladt tag eller ensidig taghældning.

Byggehøjden må være maks 8,5 m og bebyggelsesprocenten maks 30 %.

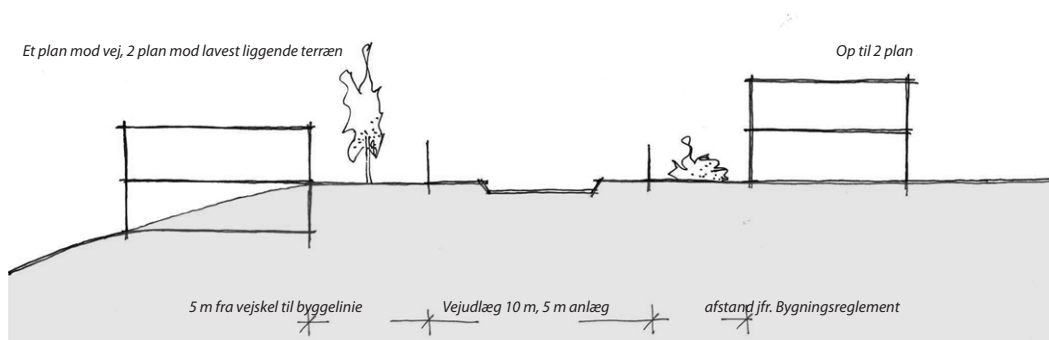
Morsø Kommune fastsætter i forbindelse med byggeansøgningen niveauplan for den



Lokalplanområdet set mod syd.



Vils med lokalplanområdet - landsbyen ses som helhed med det omkringliggende åbne land.



Principssnit af bebyggelsens placering på grund.

enkelte grund.

Arkitektonisk udtryk

Lokalplanen giver mulighed for en alsidig bebyggelse med forskellige tagformer og materialer som træ, pudsede facader og tegl.

De få bygningsmæssige begrænsninger giver samtidig mulighed for en differentieret arkitektur i området og for at bebyggelsen kan tilpasses særlige energimæssige optimeringer. Dette kunne udmønte sig i særlige bygningsmæssige udformninger - eksempelvis bebyggelsens orientering i forhold til solen.

Boligerne må opføres i op til 2 fulde etager afhængig af delområde. Bebyggelsen er placeret i et område med overgang mellem land og by, derfor er arkitekturen vigtig i forhold til terræn og landskabelige træk. Arkitekturen kan understøttes gennem en integration af terrænforskel i bebyggelsen eller ved brug af afdæmpede farver og materialer, der har et naturligt udtryk og indpasser sig i omgivelserne.

For at styrke bebyggelsesplanen er der udlagt byggelinier langs de lange vejstræk. Byggelinierne er med til at give en rumlig sammenhæng for området på tværs af materiale og designmæssige valg på de enkelte boliger.

Fælles arealer/ubebyggede arealer

Midt i bebyggelsen placeres et grønt fælles areal til ophold og leg samt stiforbindelse, der kobles sammen med stiforløbet vest for Præstegårdsbækken via en cykel/gangbro. Mod vest udlægges et fælles friareal, der ikke må udnyttes til bebyggelse eller større beplantning. En bræmme på 8 meter øst for åen skal friholdes for beplantning. Mod syd udlægges et fælles beplantningsbælte på 6 meter som afskærmning mod Doktorvej og det åbne land.



Eksempler på spændende byggeri tilpasset skrående terræn.

Vejadgang og stier

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om interne veje og stier i lokalplanområdet. Herunder sikres det, at delområderne F1, F2 og F3 vejforsynes fra Næssundvej via Østerbakken.

Vejene i lokalplanområdet udlægges i en bredde af 10 m med anlagt kørefast belægning i 5 meters bredde.

I delområde F1 er Østerbakken forbindelsesvej til delområde F2 og F3.

Delområde F2 og F3 udlægges med ny vejstruktur jfr. bilag 3 der tilgodeser trafikcirkulation med gode oversigtsforhold for trafikanterne og opdeler området i mindre strenge/enklaver med gode muligheder for placering af bolig på grundene i forhold til udsyn og dagslys.

Der skal være mulighed for at placere 2 p-pladser på hver grund.

Der udlægges stier på friarealerne for at binde området sammen med det omkringliggende stisystem vest for Præstegårdsbækken. Dette sker via en gå/cykelbro over Præstegårdsbækken.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Regionplan 2005 - Landsplandirektiv

De retningslinjer, der fortsat gælder for Regionplan 2005 for Viborg Amt kommer alle til at indgå i de statlige vandplaner.

Ifølge Vand- og naturplanerne, ligger området inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Kortlægning og indsatsplan

Den statslige kortlægning er afsluttet i december 2014. Indsatsområderne, der er udpeget i kortlægningen er endnu ikke fastsat i en bekendtgørelse.

I Kommuneplan 2013-2025 for Morsø Kommune har Kommunalbestyrelsen opstillet følgende mål for drikkevandsressourcer:

- at sikre husholdninger og erhverv adgang til en stabil og tilstrækkelig forsyning med drikkevand af god kvalitet, og
- at grundvandsmagasinerne i kommunen beskyttes mod forurening, der kan true drikkevandsressourcen.

I den kommende planperiode forventes Morsø Kommune at skulle udarbejde en ny indsatsplan. Det er i forbindelse med indsatsplaner, at der kan indgås aftaler/stilles krav om grundvandsbeskyttelse.

Efter en konkret vurdering af grundvandsressourcen, vurderes det, at der kan ske bebyggelse på det areal, der er udlagt i lokalplanen.

Kommuneplanlægning

Kommuneplan 2013-2025

Morsø Kommuneplan 2013-2025 gælder for lokalplanområdet og lokalplanen er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Bymosaik - bymønster

Kommuneplanen indeholder en modernisering af bymønstreret - Bymosaik.

Bymosaikken tager ikke udgangspunkt i byernes størrelse eller status i et givent hierarki, men bygger derimod på byernes udviklingsmæssige potentialer, der hver især kan tilskrives en væsentlig betydning i forhold til den aktuelle byudvikling:

- Bosætning
- Detailhandelspotentialer
- Erhvervspotentialer
- Turismepotentialer

Vurderingen af de fire udviklingspotentialer bygger på en kortlægning af forskellige faktorer med relevans og betydning i forhold til de enkelte potentialer. For hvert potentialer findes et tilhørende potentialkort, hvor de relevante byer er blevet udpeget. Vils har primært potentialer inden for bosætning og erhverv.

Lokalplanen understøtter derfor intentionen i Bymosaikken for Vils, ved at sikre muligheden for attraktive parcelhusgrunde.

Retningslinje 25 - Landskab

Morsø Kommune ønsker at bevare det enkle jordbrugslandskab, hvor fragmenterede levende hegn og spredtliggende gårde omkranset af bevoksning skaber et transparent afgrænset middelskala-landskab, stedvist med lange kig henover fladen.

Lokalplanområdet er omfattet af udpegningen af et landskabeligt vedligeholdelsesområde for landskabskarakterområde 9 Midtmors syd.

I de landskabelige vedligeholdelsesområder skal udviklingen og deraf følgende forandringer, herunder nyt byggeri, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse, indpasses i den eksisterende karakter under hensyntagen til landskabets vedligeholdelsesmæssige tilstand og uforstyrrelighed.

Den bebyggelse, der muliggøres i lokalplanen, vurderes ikke at være i strid med retningslinjen.

Retningslinje 21 - Dige

Digerne er vigtige elementer i kulturlandskabet, som både viser tidligere tiders arealudnyttelse, ejendoms- og administrationsforhold, fungerer som levesteder og spredningskorridorer for dyr og planter og bidrager til et afvekslende landskab, ofte med egnskarakteristiske digestrukturer.

Bebyggelsesplanen i lokalplanen vurderes ikke at være i strid med retningslinjerne.

Retningslinje 34 - Områdeklassificering

Morsø Kommune ønsker, at rent og let forurenede overskudsjord genanvendes på samme ejendom eller så tæt på dets oprindelige placering som muligt for at undgå flytning. Jorden bør genanvendes til bygge- og anlægsformål og gerne rekreative formål, og det skal gennem en tilladelse sikres, at der ikke er sundhedsmæssig eller miljømæssig risiko herved.

Området er omfattet af områdeklassificering - læs mere under Lov om forurenede jord på side 13.

Kommuneplantillæg nr. 4

Det nyudlagte lokalplanområde ligger inden for et eksisterende rammeområde 13.B.01. I rammeområdet er det fastsat, at bebyggelsen højst må opføres i 1,5 etage og ikke højere end 8,5 m. Der åbnes mulighed for byggeri i 2 etager i denne lokalplan. Dermed er lokalplanen ledsaget af Kommuneplantillæg nr. 3 for et nyt rammeområde nr. 13.B.02, der er geografisk afgrænset som nærværende lokalplan, og som i rammebestemmelserne åbner mulighed for byggeri i op til 2 etager.

Lokalplan 13.3

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 13.4, aflyses lokalplan 13.3, fra juli 1986 for så vidt angår det angivne delområde C1.

Vejforhold

Området skal vejbetjenes fra Østerbakken, der er sidevej til Næssundvej. Samtlige veje i lokalplanområdet udføres som "stilleveje".

Tekniske forhold

Kloak og spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige spildevandssystem.

Overfladevand fra private tagflader og private befæstede arealer føres til forsynings-selskabets regnvandsledning. Grundejeren er forpligtiget jf. miljøbeskyttelseslovens §30, for egen regning, at adskille spildevand og tag-og overfladevand på egen grund i separate kloaksystemer og tilslutte sig, de til grundgrænsen fremførte offentlige stikledninger.

Ved ændringer i den eksisterende spildevandsplan kan der stilles krav til den enkelte grundejer om at foretage nedsivning af overfladevand på egen grund, såfremt jordbundsforholdene muliggør en løsning med nedsivningsanlæg.

Vand

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning fra Midtmors Vandforsyning.

Lokalplanen er beliggende i et større område udpeget som OSD-område med særlige drikkevandsinteresser. Der er ca. 360 meter til nærmeste drikkevandsboring, som er almen vandforsyning. Der menes ikke at være risiko for nedsivning af fremmede stoffer til grundvandet. Lokalplanområdet har ligget som byzone siden 1980.

Varme

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibebyggelse i bygningsreglementet.

Jordforurening

I Morsø Kommune er alle ejendomme i byzone klassificeret som lettere forurenede. Flytning af jord bort fra arealet er anmeldningspligtig og skal anmeldes på www.jord-web.dk i henhold til forureningslovens § 50.

Miljøvurdering og sammenfatning

I følge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr 939 af 03.07.2013) skal alle lovpligtige planer og programmer, der sætter rammer for fysiske anlæg, vurderes med hensyn til, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Før der kan træffes en afgørelse om en plan skal miljøvurderes eller ej, skal myndigheden høre andre myndigheder, hvis området berøres af forslaget. Derudover skal de oplysninger, der umiddelbart er tilgængelige, inddrages i beslutningsgrundlaget.

Planerne gennemgås (screenes) ud fra en tjekliste over emner, som planen eventuelt kan påvirke.

Emnerne er:

1. By- og kulturmiljø
2. Landskab og geologi
3. Natur og grønne områder
4. Forurening
5. Trafik
6. Befolkning og sundhed

Sammenfatning

Der er truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

Afgørelsen kan ankes til Natur og Miljø-klagenævnet inden 4 uger regnet fra den dato lokalplanforslaget er offentliggjort - se side 2.

Planens påvirkning vurderes til at blive neutral.

Lokalplanen er gennemgået ud fra tjeklisten, som findes bagerst i lokalplanen jfr. bilag nr. 6, s1 og s2.

Fredning og naturbeskyttelse

Beskyttede områder

Lokalplanområdet er mod vest afgrænset af Præstegårdsbækken, der er udpeget efter naturbeskyttelsesloven §3 om beskyttede naturtyper. Åløbet bliver kun berørt af byggemodningen ved etablering af en gå/cykelbro, der skal forbinde lokalplanområdet med det eksisterende stiforløb vest for Præstegårdsbækken. Der skal ved udformningen af broen sikres minimal påvirkning af Præstegårdsbækken.

Fortidsminder

Lokalplanen afgrænses mod øst af et dige, der er beskyttet i henhold til Museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af diget. Morsø Kommune vurderer, at det eksisterende beplantning på diget er et karakteristisk træk i landskabet, som markerer overgangen fra det åbne land og byen.

Gentilplantning af diget kræver dispensation fra museumlovens bestemmelser og Morsø Kommune kan være behjælpelig med vejledning vedrørende vedligeholdelse af diger.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lov om jordforurening - forurennet jord

Områdeklassificerede ejendomme.

Den 1. januar 2008 trådte en bestemmelse i kraft om, at alle byzoner som udgangspunkt klassificeres som områder, der kan være lettere forurenede. Forureningen stammer typisk fra afbrænding i fyr og kakkelovne, bilos, røg fra industri samt forurennet fyldjord. Mange af forureningskilderne er i dag minimeret, men forureningen består fortsat, da den ofte nedbrydes meget langsomt. Jorden vil typisk være forurennet med tjærestoffer og tungmetaller. Sundhedsrisikoen ved lettere forurennet jord er dog lille, sammenlignet med mange andre sundhedsrisici, som vi er udsat for i hverdagen.

Lokalområdet er byzone og klassificeret som område, der kan være lettere forurennet.

Museumsloven

Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 (LBK nr. 358 af 08/04/2014) skal al arbejde standses, hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, f.eks grave, gravpladser, bolpladser, ruiner o.l. Fund skal straks anmeldes til Museum Thy, som varetager det arkæo-

logiske område for Morslands Historiske Museum.

Efter museumslovens § 24 skal kommunalbestyrelsen underrette Museum Thy senest samtidig med, der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter § 18 stk. 1 i Naturbeskyttelsesloven. Modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn skal også meddeles museet.

Museum Thy er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blevet hørt og konkluderer, at der i lokalplanområdet ikke er registreret hverken fredede fortidsminder eller arkæologiske levn. Men eftersom at der i området generelt er flere fredede fortidsminder og registrerede, overpløjede gravhøje, vil museet normalt anbefale at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for byggeri og andet anlægsarbejde.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele-, fiber- og TV-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Godkendelsesprocedure

Denne lokalplan er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 587 af 27. maj 2013. En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger.

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslaget til lokalplanen med mulighed for indsigelse i en periode på mindst 8 uger efter offentliggørelsen. Efter offentlighedsperiodens udløb kan Morsø Kommunalbestyrelse vedtage forslaget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser mod forslaget, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen. Bliver forslaget endeligt vedtaget i Morsø Kommunalbestyrelse, udstedes offentlig bekendtgørelse herom.

BESTEMMELSER



I Bestemmelserne kan du finde de forhold, der er gældende for din ejendom. Bestemmelserne regulerer områdets anvendelse og udformning.

Lokalplanen og kortbilag indberettes til det landsdækkende Plansystem.dk og er herefter bindende for grundejerne.

Lokalplan nr. 13.4. for et boligområde i Vils

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013), fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er, at

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål.
- fastlægge områdets anvendelse til åben-lav bebyggelse.
- fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang, udformning og placering.
- angive principper for udstykning.
- sikre etablering af fælles grønne områder, veje og stiforløb.

§ 2. Lokalplanens afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. : 4ex, 4gr, 4gy, 4hg, 4gp, 4gq, 4gu, 4gx og 7000i Vils By, Vejerslev, samt alle de parceller, der efter den 1. maj 2015 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

§ 3. Område og zonestatus

3.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag nr 1.

3.1 Lokalplanen inddeles i delområderne F1, F2 og F3 som vist på den vejledende udstykningsplan på bilag nr. 2.

3.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 4. Arealanvendelse

4.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse samt fællesarealer i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan, vist på bilag nr. 2.

4.2 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

4.3 Der må højst opføres en bolig pr. ejendom.

4.4 Der må etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning jfr. § 10.7.

Delområde F1, F2 og F3

4.4 Delområderne kan anvendes til åben-lav bebyggelse med fælles grønne opholdsarealer. Herunder hører også vej- og parkeringsarealer.

4.5 Inden for området kan der etableres stier.

4.6 Der er offentlig adgang til områdets stier og grønne friarealer.

4.7 Det er tilladt at drive erhvervsvirksomhed fra boligerne, som normalt vil kunne indpasses i et boligområde under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og det kun er ansatte, der bebor ejendommen.

at ejendommen drives så karakter af beboelsesejendom ikke forandres ved f.eks. skiltning, og områdets karakter af boligområde ikke ændres.

at virksomheden ikke medfører ulemper i form af støj, trafik og parkering, der ikke kan være på egen grund.

at virksomheden ikke omfatter detailhandel (dagligvarer og udvalgsvarer).

§ 5. Udstykning

5.1 Inden for delområderne F1, F2 og F3 skal udstykningen foretages i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan, vist på kortbilag nr. 2.

5.2 Når udstykningen af området efter kortbilag nr. 2 er udført, må der ikke efterfølgende ske yderligere udstykninger i lokalplanområdet.

5.3 Grundene i delområde F1 er udstykket og kan ikke yderligere udstykkes.

Grundene i delområde F2 kan udstykkes mellem 1200 m² - 1500 m².

Grundene i delområde F3 kan udstykkes mellem 1200 m² - 1700 m².

§ 6. Bebyggelsens placering og omfang

Generelle bestemmelse

6.1 Inden for lokalplanområdets fællesarealer A og B, må der opføres legepladser og friluftaktiviteter jfr. bilag nr. 3. Der må ikke opføres bygninger på fællesarealerne.

6.2 Bebyggelsesprocenten for hver enkel udstykning må ikke overstige 30%.

Byggelinier

6.3 Beboelsesbygninger, garage og carporte placeres med facade eller gavl i de udlagte byggelinier, 5 meter fra vejskel jfr. byggelinier bilag nr. 3. Der må ikke etableres bygninger af nogen art mellem byggelinien og vejskel. For de matrikler, der ikke er anført med byggelinier, gælder almindelige bestemmelser i bygningsreglementet.

6.4 Facadehøjder på garager, carporte og udhuse, der ikke er integreret i beboelsesbygningen, må ikke overstige 2,5 m. Garager skal via formsprog og materialevalg referere med hovedbygningen.

6.5 Udestuer eller overdækkede terrasser skal tilpasses bygningens formsprog og proportioner, således at de fremtræder som en naturlig del.

Terrænregulering

6.6 For hele lokalplanområdet gælder, at det eksisterende, naturlige terræn så vidt muligt skal bevares. Det er dog tilladt at regulere terrænet plus/minus 0,5 m i forhold til eksisterende eller byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel uden at ansøge bygningsmyndigheden om tilladelse.

Terræn regulering over 0,5 m skal godkendes af Morsø Kommune.

Delområde F1

6.7 Bebyggelsen må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage (1½ etage) og have en maximumshøjde på 8,5 meter fra byggemodnet terræn.

Delområde F2

6.8 Bebyggelsen må opføres i højst 1 etage og have en maximumshøjde op til 8,5 meter. Bebyggelsen kan ved indpasning i terrænet fremstå i 2 etager mod lavestliggende terræn.

Bygges huset med 2 fulde etager mod lavestliggende terræn, skal det udføres med fladt tag eller ensidig taghælding med max. 10 grader i forhold til vandret.

Delområde F3

6.9 Bebyggelsen må opføres og fremstå i højst 2 etager og med en højde på højst 8,5 m målt fra byggemodnet terræn.

Hvis huset bygges med 2 etager skal det udføres med fladt tag eller ensidig taghælding med max. 10 grader i forhold til vandret.

§ 7. Bebyggelsens udseende

Generelle bestemmelser

7.1 Bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

7.2 Solcelleanlæg kan opsættes. Solceller, panel og kanter/rammer skal være ensfarvede, så solcelleanlægget har et ensartet udtryk. Solceller skal placeres plant med tagfladen. Solceller må ikke etableres på stativ på tagflade eller på grund.

7.3 Garager, udhuse og andre mindre bygninger skal i materiale og arkitektur harmonere med den øvrige bebyggelse. Garager kan dog udføres som let konstruktion med polycarbonat tag.

7.4 Ved boliger opført før vedtagelse af denne lokalplan vil det være lovligt, ved om- og tilbygninger, at fortsætte med materialer og tagformer som på den eksisterende bolig.

Facader

7.5 Facader skal fremstå som blank murværk, pudset/vandskuret mur, træ eller en kombination heraf. Dog tillades opførelse af bjælkehytter og rundtømmerhuse ikke. Mindre facadefelter kan opføres i et andet materiale som zink, kobber, stål, glas, træ, eternit eller lignende, svarende til max. 25 % af arealet af den enkelte facade.

7.6 Malede eller pudsede udvendige overflader skal fremstå i følgende jordfarver:
grålig: Ral farve 7000-7044 eller tilsvarende,
brunlig: Ral farve 8000-8028 eller tilsvarende
sort og hvid: Ral farve 9000-9005 eller tilsvarende.

Tage

7.7 Tage skal udføres som listedækket tagpap, skifer, zink, eternit eller tagsten, materialevalget skal være i overensstemmelse med facadeudtrykket. Der må ikke benyttes reflekterende eller skinnende overflader.

Sokler

7.8 Synlig sokkelhøjde må højst være 30 cm. Øvrig sokkel skal udføres af facadematerialet, så den fremstår som en del af huset.

Skiltning

7.9 Ved erhverv, som drives fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almin-

deligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,25 m² med virksomhedens navn, logo og adresse. Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 For hele lokalplanområdet gælder, at det eksisterende, naturlige terræn så vidt muligt skal bevares. Terrænreguleringen må kun foretages i direkte tilknytning til bebyggede arealer og indkørsler til grundene, se § 6.7.

8.2 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme skal anlægges og vedligeholdes som haver.

8.3 Hegn udføres som levende hegn. Der kan opsættes trådhegn i forbindelse med private haver, trådhegnet skal placeres i eller bag det levende hegn på egen grund.

8.4 Arealet markeret med A skal anlægges som åben eng med rekreative områder og sti jf. kortbilag nr. 3. Området skal friholdes for beplantning i en bræmme på 8 meter fra Præstegårdsbækken og resterende område må kun beplantes solitært.

Arealet markeret med B jf. kortbilag nr. 3, skal friholdes for bebyggelse og kan anlægges som grønne parklignende arealer, legeplads eller til andet kreativt formål.

Der skal være offentlig adgang til områderne markeret med A og B, jf. kortbilag 3.

8.5 Det eksisterende dige langs østsiden af lokalplanområdet er beskyttet efter Museumslovens § 29 a og skal derfor bevares. Der må ikke ændres i digets tilstand. Eksisterende beplantning på diget skal bevares og vedligeholdes.

8.6 Større både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke opbevares i en længere periode (fx. vinteroplæg) i området. Lastvogne må ikke parkere i området.

§ 9. Veje, stier og parkering

9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra offentlig vej - Østerbakken. Vejadgang til lokalplanområdet skal - som i dag - ske ved en videreførelse af Østerbakken jf. den vejledende udstykningsplan på bilag 2.

9.2 Veje anlægges i princippet, som vist på den vejledende udstykningsplan bilag nr. 2

9.2 Vej i delområde F1 etableres efter nuværende princip. Delområde F2 og F3 etableres med et vejudlæg på 10 m og anlægges med vej i en bredde af 5 m. I hver side etableres en græsabat på 2,5 m.

9.3 Lokalplanområdet er zone område for stille kørsel.

9.4 Der skal være fri færdsel via områdets stier og grønne områder. Stier skal anlægges som fx. stenmel eller tilsvarende fast belægning og efter principperne vist på illustrationsplanen kortbilag nr. 5.

9.5 Der må kun etableres en vejtilslutning til hver grund for biler i maksimalt 6 meters bredde.

9.6 Belysning af interne veje og stier skal være afskærmet, så det ikke generer omboende. Belysning skal etableres som pakkbelysning.

§ 10. Tekniske anlæg

10.1 Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig vandforsyning.

10.2 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres som jordkabler.

10.3 Der må ikke opsættes minimøller i lokalplanområdet.

10.4 Spildevand ledes til forsyningsselskabets spildevandsledning.

Vejvand ledes til forsyningsselskabets regnvandsledning.

10.5 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Jfr. Planloven kan der ske fritagelse for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibyggeri i bygningsreglementet.

10.6 Tekniske anlæg

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer, mobilsendemaster o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe mv.) o.l. skal placeres umiddelbart op ad bygninger eller integreres i bebyggelsen.

§ 11. Grundejerforening

11.1 Der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af de udstykkede ejendomme inden for delområde F1, F2 og F3.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af grundene er bebygget eller når Morsø kommunalbestyrelse kræver det.

11.3 Grundejerforeningen skal stå for drift af fællesarealerne inden for delområde F1, F2 og F3, herunder bl.a. veje, cykel- og gangstier, grønne områder, snerydning og glatførebekæmpelse. Grundejerforeningen skal tage skøde på de grønne fællesarealer.

11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at den er tilsluttet kollektiv varmforsyning. Såfremt bebyggelsen opvarmes med alternativ energi, som dækker mere end 50% af varmebehovet, kan bebyggelsen fritages for tilslutning.

12.2 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at den er tilsluttet den offentlige vandforsyning og spildevandssystem.

§ 13. Aflysning af lokalplan

13.1 Med den endelige vedtagelse af lokalplan 13.4, aflyses lokalplan 13.3, fra juli 1986 for så vidt angår det angivne delområde C1.

§ 14. Servitutter

14.1 Ingen servitutter aflyses

§ 15. Retsvirkninger

15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

15.3 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

15.4 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer med flere, medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §19 og 20).

Midlertidig retsvirkning

15.5 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

15.6 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

15.7 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter offentliggørelsen.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan 13.4 er endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Morsø Kommune.

Den.....

På Kommunalbestyrelsens vegne:

.....

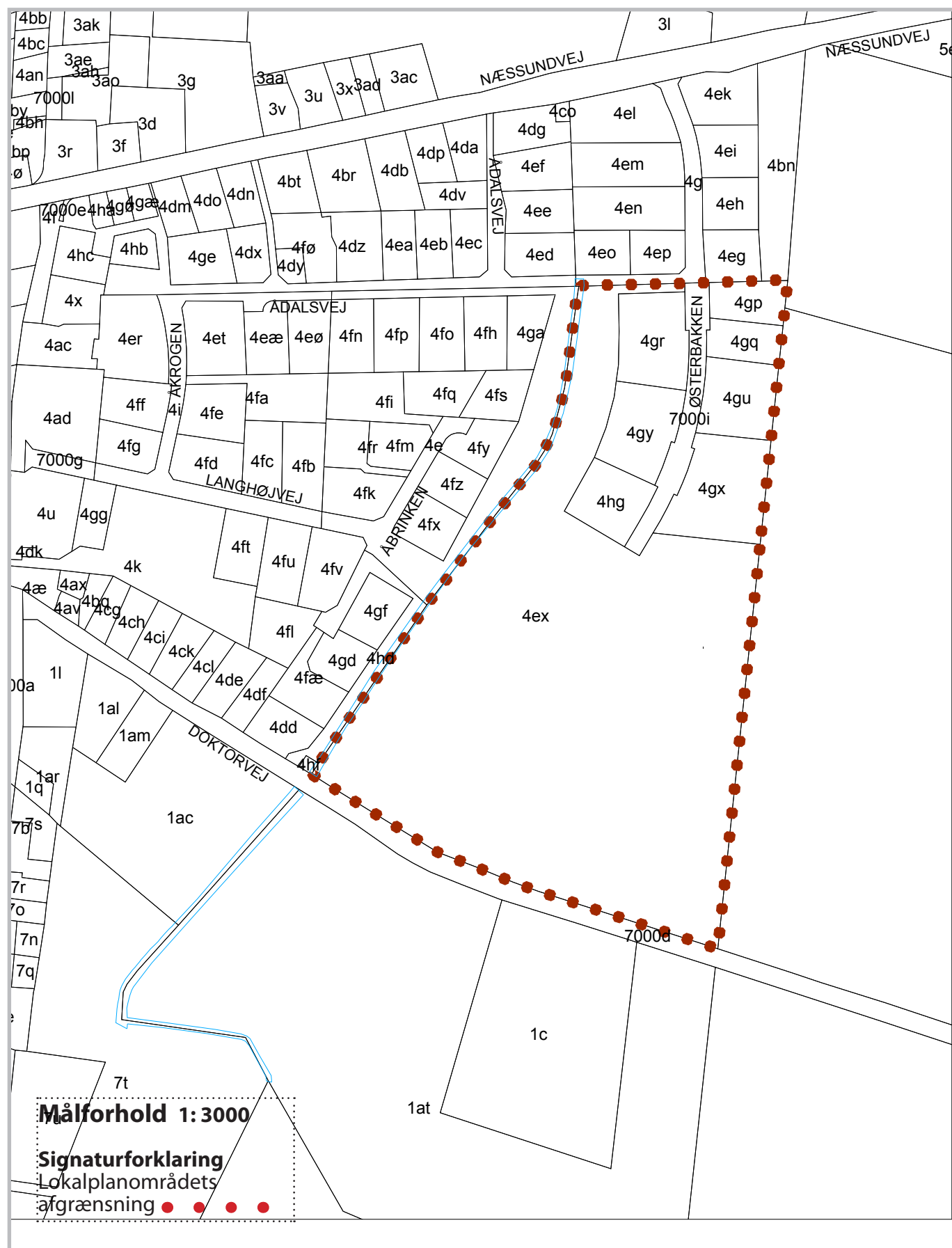
Hans Ejner Bertelsen
Borgmester

.....

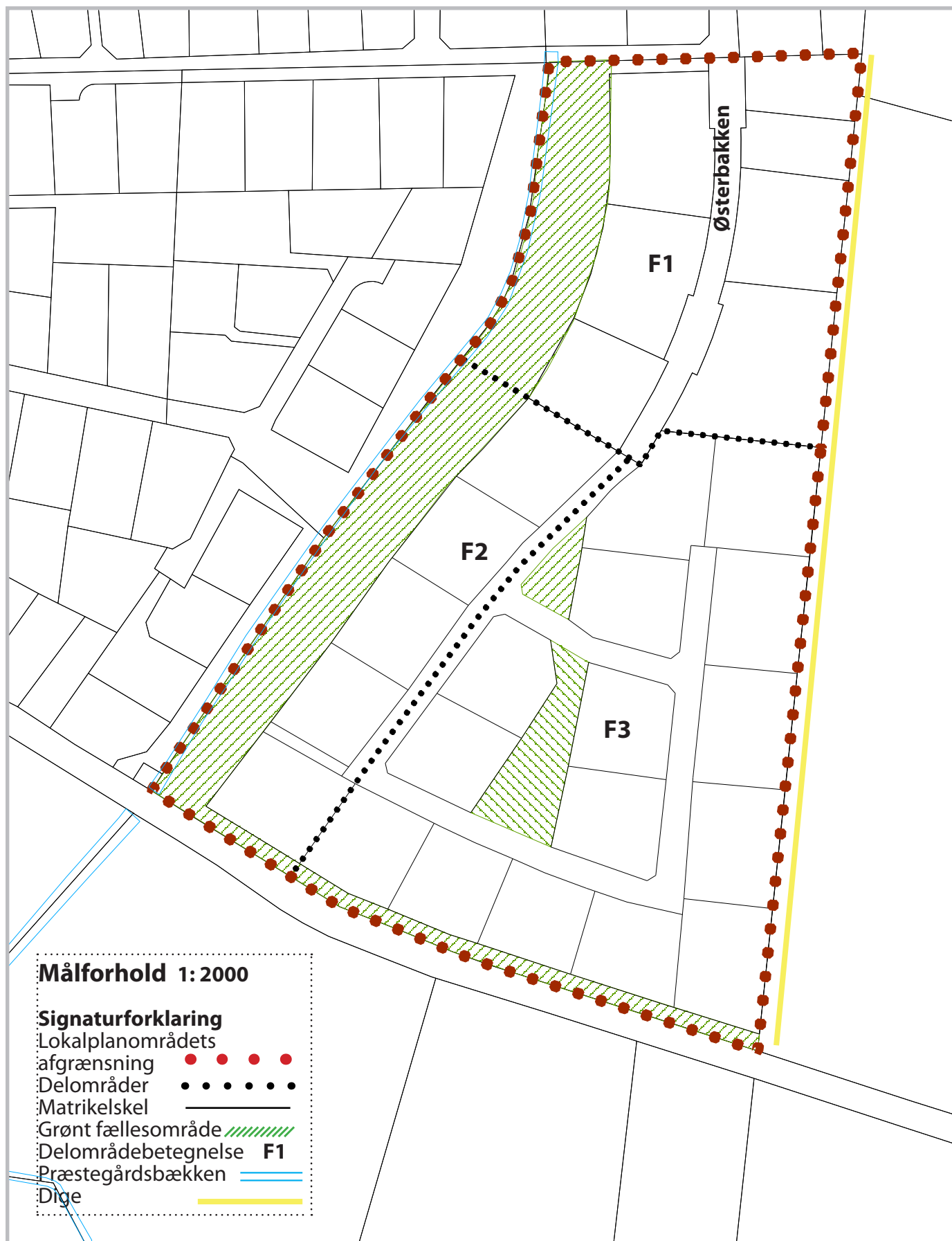
Per Flemming Laursen
Kommunaldirektør

Kortbilag nr. 1

Matrikelkort med lokalplanområde

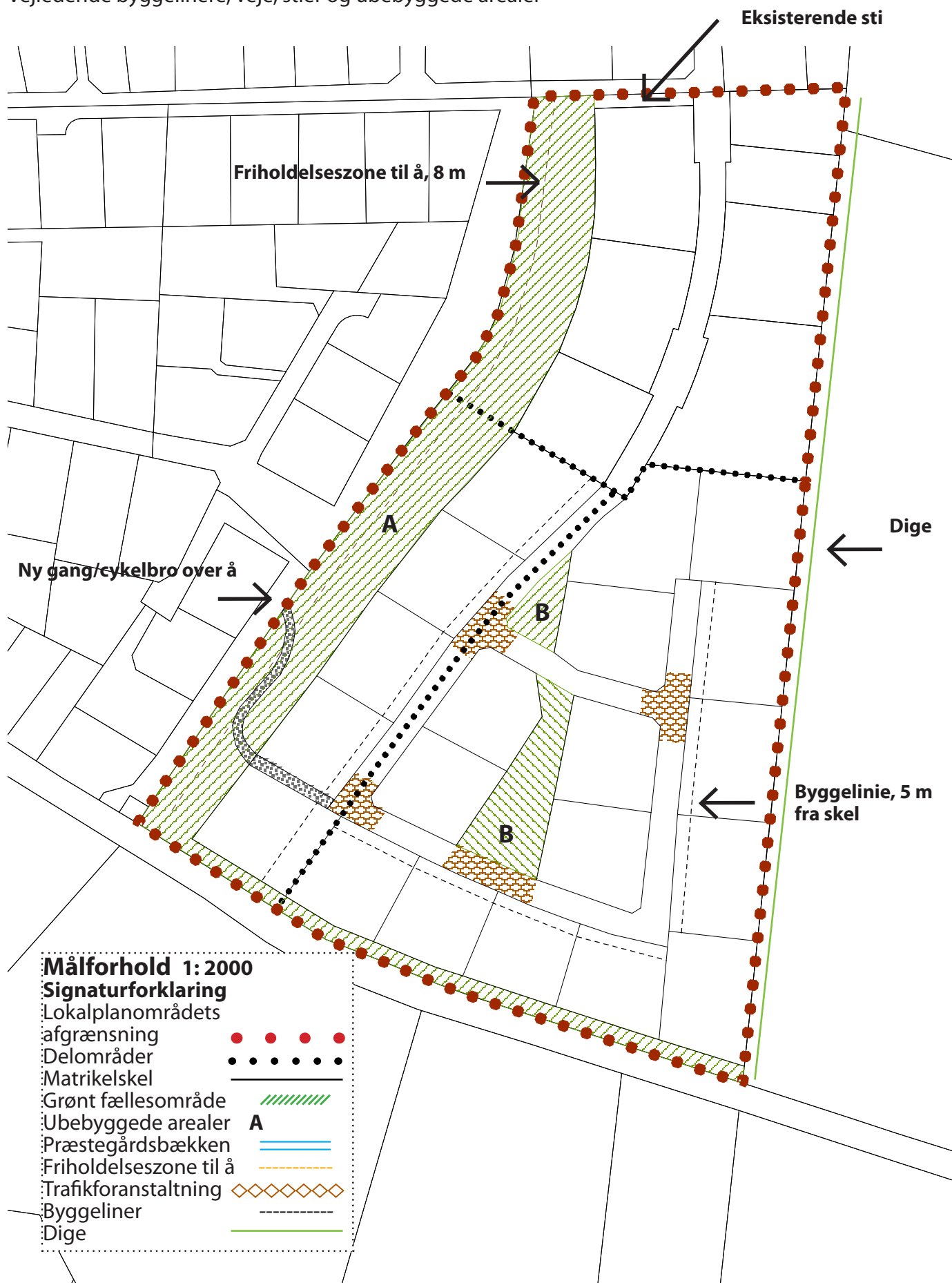


Kortbilag nr. 2
Vejledende udstykningsplan og delområder



Kortbilag nr. 3

Vejledende byggelinere, veje, stier og ubebyggede arealer



Kortbilag nr. 4

Eksisterende højdekurver for Lokalplanområdet



Kortbilag nr. 5
Vejledende illustrationsplan



Bilag nr. 6 s. 1

Screening for miljøvurdering

 Morsø Kommune Natur og miljø www.morsoe.dk	Lokalplan 13.4 for et boligområde ved Østerbakken i Vils Lokalplanen skal muliggøre anvendelse af området til boligformål.			
	Andre planer, der har betydning for screeningen. Lokalplan 13.3 for et boligområde og et erhvervsområde i Vils, samt Kommuneplan 2013 – 2015 For Morsø Kommune.			
	Ikke væsentlige indvirkning/ Positiv indvirkning	Indvirkning	Væsentlig indvirkning = miljørapport	Bemærkninger
By- og kulturmiljø				
Bymiljø f.eks. struktur, profil, visuel påvirkning, sammenhænge	x			Udbygningen sker i kanten af allerede eksisterende bebyggelse.
Kulturarv f.eks. værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder (beskyttelses- og byggelinjer) og diger, arkæologiske interesser	x			Der findes et dige langs den østlige lokalplanafrænsning som ikke bliver berørt af planlægningen.
Landskab og geologi				
Landskab f.eks. landskabelige påvirkninger, påvirkning af kystlandskaber	x			Lokalplanområdet ligger på et skrående terræn som afslutning på Vils by mod øst og syd. Der er i udstykningsplanen og i bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden taget højde for at bevare det skrående terræn.
Geologi f.eks. geologiske interesser, råstoffer	x			
Natur og grønne områder				
Natura2000 og beskyttede arter påvirkning heraf	x			
Natur f.eks. påvirkning af kerneområder, økologiske forbindelseslinjer, §3 beskyttet natur inkl. beskyttelseslinjer	x			Lokalplanområdet afgrænses mod vest af et § 3 område. Der etableres en bygge- og beplantningsfri zone på ca. 8 meter øst for åen. Der ligger et dige som afslutning på lokalplanområdet mod øst, dette dige vil ikke blive berørt af den nye udstykningsplan.
Grønne områder f.eks. grønne kiler, beplantning, skov	x			Området ligger ca. 400 meter fra skovområdet Smedebjerger.
Forurening				
Støj og vibrationer f.eks. støjpåvirkninger herunder trafikstøj	x			
Jord f.eks. jordforurening og følgerne heraf, arealbindinger som følge af projektet; anvendelighed, dyrkningsværdi osv.	x			

Kortbilag nr. 6 s. 2

Screening for miljøvurdering

Lys f.eks. refleksioner og lyspåvirkning	X			
Luft f.eks. luftforurening fra trafik og virksomhed – herunder støv, nærhed til landbrug osv.	X			
Grundvand f.eks. risiko for nedsivning, afstand til drikkevandsforsyninger osv.	X			Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Der menes ikke at være risiko for nedsivning af fremmede stoffer til grundvandet.
Overfladevand f.eks. risiko for udledning af uønskede stoffer til vandløb, vurdering ved nedsivning osv.	X			
Trafik				
Trafiksikkerhed f.eks. nærhed til skoler/institutioner og konsekvenser heraf	X			Området ligger tæt på skole, institutioner, og sportsfaciliteter hvortil der er gode stiforbindelser. Lokalplanområdet bliver udført med stilleveje max. 30 km/t og stiforbindelse til Vils' eksisterende stisystem.
Afvikling/kapacitet f.eks. tilgængelighed (bil/cykel/bus), øget trafikmængde	X			
Befolkning og sundhed				
Mennesker f.eks. sundhedsmæssige forhold som støj, luftforurening o.a.	X			Der etableres skærmende beplantning mod Doktor Vej.
Umiddelbare omgivelser f.eks. påvirkning af boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere o.a.	X			Lokalplanområdet muliggør etablering af rekreative arealer og stier, som kan gøre det mere attraktivt for de nære omgivelser.
Friluftsliv eller rekreative muligheder f.eks. hvilke konsekvenser har planen for mulighederne/adgang til rekreative oplevelser herunder sport og fritids muligheder	X			Lokalplanen muliggør etablering af rekreative arealer samt stier, der giver adgang til de omkringliggende arealer. - Sportsfaciliteter ca. 400 m - Skole og institutioner ca. 1000 m - Skov, Smedebjerger, ca. 400
Andre påvirkninger f.eks. risici som brand, eksplosioner, giftpåvirkning	X			
Konklusion/sammenfatning				
Sammentælling af krydser		0	0	
Miljøvurdering				
Udelukkende krydser i grøn = nej				
Krydser i gul = måske	NEJ		JA	
Krydser i rød = ja				
	X			