



LOKALPLAN

Lokalplan 17.117
for et centerområde ved Aabro Fald
Vedtaget 31.1.2011
Morsø Kommune

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, bebyggelses-procenter, 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.

Indhold

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanområdet og omgivelserne	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering og sammenfatning	9
Tilladelser fra andre myndigheder	10
Godkendelsesprocedure	12

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	17
§ 8. ubebyggede arealer	18
§ 9. Adgangs- og parkeringsforhold	18
§ 10. Grundejerforening	19
§ 11. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	19
§ 12. Aflysning af lokalplan	19
§ 13. Retsvirkninger	20

Bilag

Bilag 1 - Matrikelkort	
Bilag 2 - Veje, udstykningsområde m.v.	
Bilag 3 - Beplantning	
Bilag 4 - Byggelinjer, beplantning m.v. langs Limfjordsvej	
Bilag 5 - Byggelinjer, beplantning m.v. langs Næssundvej	
Bilag 6 - Miljøvurdering, screeningskema	

INDHOLD

REDEGØRELSE



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

Lokalplanens baggrund og formål

I forbindelse med den nærmere udvikling og salg af erhvervsarealer ved Aabro Fald (v. krydset Limfjordsvej/Næssundvej), er det fundet hensigtsmæssigt at ændre den udstykningsplan, samt vejføringen, som er fastlagt i den gældende lokalplan for området (17.86). Området er fastlagt til centerområde til pladskrævende varegrupper og liberale erhverv. Der muliggøres derudover anvendelse til offentlige formål i lokalplanen.

Lokalplanområdet og omgivelserne

Lokalplanområdet omfatter et ca. 7,2 ha stort areal. Det eksisterende byggeri, samt tankanlægget, er fortsat omfattet af hhv. Lokalplan 17.86 og 17.111. Området er afgrænset af Limfjordsvej og Næssundvej og beliggenheden, tæt ved Rute 26, giver gode muligheder for varetransport til detailhandelsvirksomhederne uden at komme ind i Nykøbing Midtby.



Lokalplanområdet set fra øst - Næssundvej ses til venstre

Mod syd ligger et område, der udlagt til offentlige formål i kommuneplanen, bl.a. til udvidelse af idrætsanlægget ved Dueholm Mark. Mod vest, er området afgrænset af en ejendom (Næssundvej 9).

Området er beliggende i byzone og fremstår som landbrugsområde ved lokalplanens udarbejdelse, med undtagelse af én parcel.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal muliggøre en ny vejføring og udstykning af området. Planen angiver derudover byggelinjer, beplantningsprincipper og bebyggelsens anvendelse og udseende.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 - Landsplandirektiv

Med den endelige vedtagelse af Morsø Kommuneplan 2009-2021 i november 2009, har Miljøministeriet ophævet de regionplanretningslinjer, der indgår i kommuneplanen.

De retningslinjer, der fortsat gælder fra Regionplan 2005 indgår alle i de statslige vandplaner.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen for så vidt angår de fortsat gældende retningslinjer, mens lokalplanen er vurderet i forhold til kommuneplanen i forhold til øvrige retningslinjer.

Kommuneplanen 2009-2021

Lokalplanen er berørt af flg. Retningslinjer i Kommuneplanen:

Retningslinje 10 – Detailhandel

Området (rammeområde 17.C.02) er udlagt til butikker med pladskrævende varegrupper som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelbutikker kan dog kun etableres inden for området, hvis de ikke kan indpasses i Nykøbing centerområde.

Der kan etableres butikker med en størrelse op til 2.000 m² og i alt 12.000 m² inden for rammeområdet. Lokalplanens bestemmelser udfylder retningslinjen.



Lokalplanområdet set fra vest - det eksisterende centerbyggeri, der omfattes af anden lokalplan ses til højre.

Retningslinje 27 - Landskab

Lokalplanområdet er beliggende inden for de landskabelige vedligeholdelsesområder, der er udpeget i kommuneplanen. 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. Området er præget af læhegn og beliggenheden ved Limfjordsvej/ Næssundvej. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bl.a. afskærmende beplantning mod syd og vest, der er orienteret ud mod det åbne land.

Retningslinje 24 - kystnærhedszonen

Arealet er beliggende i kystnærhedszonen og i den zone, der er benævnt planlægningszonen i retningslinjen. For lokalplaner i de kystnære dele af byzonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Lokalplanen omfatter eksisterende planlagt byområde, som er beliggende bag Nykøbing, så den planlagte bebyggelse, selv med en maksimal højde på 12,5 meter, vurderes ikke at påvirke kystlandskabet visuelt.

Lokalplanen er ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 17.C.02, som udlægger området til centerformål (detailhandel med pladskrævende varegrupper), liberale erhverv og offentlige formål. Rammen fastlægger en mindstestørrelse på butikker på 500 m² og 2.000 m² som maksimumstørrelse. Derudover fastlægges afstanden for bebyggelse til Limfjordsvej til minimum 20 meter, af hensyn til placering af en sti.

Mindstestørrelsen for butikker ønskes fjernet og byggelinjen fastlægges til 15 meter til vejskel (matrikelskel) til Limfjordsvej. Lokalplanen er derfor ledsaget af kommuneplantillæg nr. 4.

Lokalplan 17.86 for et centerområde ved Limfjordsvej

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 17.117, aflyses lokalplan 17.86 (februar 2002), inden for det omfattede område.

Vejforhold

Bebyggelsen vejbetjenes fra Limfjordsvej via Aabro Fald.



Lokalplanområdet vejbetjenes via Aabro Fald, som er ført ind fra Limfjordsvej

Tekniske forhold

Kloak og spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige separater kloakerede spildevandssystem i henhold til tillæg nr. 1 til spildevandsplanen. Der kan fra den enkelte matrikel maksimalt afledes regnvand svarende til en befæstigelsesgrad på 60%. Ved en højere befæstigelsesgrad skal grundejer etablere supplerende udligning af regnvand. Hvis der afledes industrispildevand, hvis sammensætning afviger fra almindeligt husspildevand og regnvand, skal ejendommen have en særskilt udledningstilladelse.

Vand

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning fra Nykøbing vandværk.

Varme

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektivt varmforsyning.

Hvis byggeriet opfylder bygningsreglementets krav til lavenergi, kan det fritages for tilslutningspligt.

Hvis byggeriet opvarmes med alternativ energi, som dækker mere end 50% af varmebehovet, kan bebyggelsen fritages for tilslutning. Alternativ energi er energi, der produceres og forbruges på ejendommen og vil her primært være solvarme, solceller og jordvarme.

Højspændingskabel

Der ligger et nedgravet højspændingskabel på en del af strækningen langs Limfjordsvej. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer ledningen.

Støj

Støj fra erhvervsjendomme må i **skel til boligområder** ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier:

Mandag – fredag	kl. 7 – 18 og	
Lørdag	kl. 7 – 14	45 dB(A)

Mandag – fredag	kl. 18 – 22 og	
Lørdag	kl. 14 – 22 og	
Søndag- og helligdage	kl. 7 - 22	40 dB(A)
Alle dage	kl. 22 – 7	35 dB(A)

Støj fra erhvervsjendomme må i **skel** (området) ikke overstige følgende vejledende grænseværdier:

Mandag – fredag	kl. 7 – 18 og	
Lørdag	kl. 7 – 14	55 dB(A)

Mandag – fredag	kl. 18 – 22 og	
Lørdag	kl. 14 – 22 og	
Søndag- og helligdage	kl. 7 - 22	45 dB(A)

Alle dage	kl. 22 – 7	40 dB(A)
-----------	------------	----------

Miljøvurdering og sammenfatning

I følge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr 250 af 31. marts 2009) 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 område 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 eventuel kan påvirke - se bilag 6.

Emnerne er:

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

Morslands Historiske Museum er blevet hørt i forbindelse med afgørelse om miljøvurdering.

Sammenfatning

Der er truffet afgørelse om at Lokalplan 17.117 ikke miljøvurderes, da det vurderes at planen ikke vil få væsentlig indvirkning af miljøet. Afgørelsen kan ankes til Naturklagenævnet inden 4 uger regnet fra den dato lokalplanforslaget er offentliggjort – se side 2

Lokalplanen er gennemgået ud fra tjeklisten - se lokalplanens bilag 6.

Planens påvirkning vurderes til at blive neutral (0) med enkelte bemærkninger. Det drejer sig om kulturarv (arkæologiske forhold) og drikkevand.

Der henvises til afsnittet "Museumsloven" for så vidt angår arkæologi .

Drikkevand

Der er foretaget kortlægning i Morsø Kommune af Miljøcenter Aalborg. Kortlægningen skal anvendes i forbindelse med udarbejdelse af indsatsplaner for beskyttelse af grundvand. Undersøgelsen viser, at lokalplanområdet ligger ovenpå det grundvandsdannende lag til Nykøbing vandværk, men udenfor 300 meter zonen fra vandværket. Nykøbing vandværk skal på kortere eller længere sigt skal have ny kildeplads da den nuværende kildeplads er placeret bynært. Der skal derfor ikke udarbejdes indsatsplan for Nykøbing vandværk.

I sammenfattende redegørelse i forbindelse med kortlægningen er anbefalet, at der ikke gennemføres en særlig forebyggende indsats for vandindvindingsanlæg i større byområder, hvor vandet er sårbart overfor forurening, og hvor tætheden af mulige forureningskilder er stor. Her bør i stedet for planlægges for en alternativ vandforsyning.

Udstykningerne skal indrettes efter Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser og det gælder bl.a. at:

- al produktion skal foregå indendørs på tæt og fast bund
- der må ikke foretages produktion med afledning af spildevand, idet der alene må ske afledning af sanitært spildevand, men ikke etableres spildevandsledninger i jorden fra produktion
- olie- og kemikalier som affald eller råvare må kun opbevares indendørs i mindre mængder på tæt fast bund og må ikke opbevares i beholdere i jorden, og
- udendørs oplag, der kan give anledning til jordforurening, må ikke finde sted.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lov om jordforurening - forurenede jord

Områdeklassificerede ejendomme

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

Lokalplanområdet er byzone og klassificeret som område, der kan være lettere forurenede.

For forholdsregler, som det anbefales at følge for at minimere en eventuel sundhedsmæssig risiko ved kontakt med jorden, henvises der til kommunens hjemmeside, www.morsoe.dk. Kommunen oplyser naturligvis også om anbefalingerne ved henvendelse til Morsø kommune (Team Virksomhed), tlf. 99 70 00 00.

Hvis der skal flyttes over 1 m³ jord fra en områdeklassificeret ejendom, skal der tages prøver til analyse, og jordflytningen skal anmeldes til og godkendes af kommunen, inden jordflytningen foretages. Kommunen har kendskab til at området har været anvendt til landbrugsformål. Kommunen kan derfor undtage området fra krav om analyse ved anmeldelse af flytning af jord.

Hvis der skal flyttes under 1 m³ jord fra en områdeklassificeret ejendom, kan jorden afleveres til speciel container på Nykøbing Genbrugsplads, Nørrebro 196, 7900 Nykøbing Mors.

Museumsloven

Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 (LBK nr. 1505 af 14. december 2006) skal al arbejde standses, hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, f.eks. grave, gravpladser, bopladser, ruiner o.l. Fund skal straks anmeldes til Morslands Historiske Museum.

Efter museumslovens § 24 skal kommunalbestyrelsen underrette Morslands Historiske Museum 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.

Morslands Historiske Museum er blevet hørt i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. I forbindelse med byggeriet mellem Aabro Fald og Næssundvej, har museet undersøgt en oldtidsbebyggelse på stedet. bebyggelsen strækker sig i et vist omfang mod syd, ind i lokalplanområdet. Det kan forventes, at bosættelserne tiltager i omfang jo længere man bevæger sig mod syd, op på det højere terræn. Museet anbefaler en grundig forundersøgelse af det højere liggende område, bl.a. for at fastslå omfanget af fortidsminder i området. På det lavere liggende område, kan der foretages en ekstensiv forundersøgelse.

Landbrugsloven

Lokalplanen omfatter en del af en landbrugsejendom. Når anvendelsen af en sådan ejendom er i overensstemmelse med en lokalplan, kræver det ikke tilladelse efter landbrugsloven at anvende ejendommen til andet end jordbrugsformål. Ifølge § 11 i lov om landbrugsejendomme må ingen del af en landbrugsejendom tages i brug til ikke jordbrugsmæssige formål, medmindre en sådan anvendelse er i overensstemmelse med bestemmelserne i lov om planlægning eller lov om råstoffer. Efter lovens §6, stk 1, nr.1, kan landbrugspligten ophæves, når jorden inden 5 år skal anvendes til udbygning af bysamfund med boliger, til erhverv, til offentlige formål eller til sommerhusbebyggelse. Det er en betingelse, at jorden ligger i byzone eller i et område i landzone, som i en endeligt vedtaget eller godkendt landzonelokalplan er udlagt til et af de nævnte formål.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Lokalplanen respekterer deklaration om byggelinje langs Næssundvej - 20 meter fra vejmidte, lyst 14.12.1987

Godkendelsesprocedure

Denne lokalplan er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 937 af 24/09 2009. 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.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag indberettes til det landsdækkende Plansystem og er herefter bindende for de grundejere, der omfattes af lokalplanen.

Lokalplan nr. 17.117 for et centerområde ved Aabro Fald

I henhold til lov om planlægning (lovbek. nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i §2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er:

- **at** fastlægge områdets anvendelse til centerområde til pladskrævende varegrupper med tilhørende detailhandel, liberale erhverv og offentlige formål,
- **at** fastlægge byggelinjer og beplantningsprincipper
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang og udseende,

§ 2. Lokalplanens afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1 cr, 1 byk og 1 bzf Dueholm, Nykøbing Mors Jorder, samt alle parceller, der efter den 1. maj 2010 dannes fra de ovennævnte ejendomme.

§ 3. Område og zonestatus

3.1 Området er beliggende, og forbliver i byzone.

§ 4. Arealanvendelse

4.1 Området må anvendes til centerformål med detailhandel for pladskrævende varegrupper som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelbutikker kan dog kun etableres inden for disse arealer, hvis de ikke kan indpasses i Nykøbing centerområde (jf. Kommuneplanens retningslinje). I tilknytning til forhandlere af tømmer og byggematerialer kan der etableres et byggemarked med et butiksareal på op til 2.000 m².

4.2 Området må ikke anvendes til detailhandel med dagligvarer.

4.3 Området kan anvendes til liberale erhverv, som f.eks. revisor- og rådgivningsvirksomheder, designvirksomheder samt computer og datavirksomheder.

4.4 Området kan anvendes til erhvervstyper, der passer naturligt ind i området, som f.eks. engrosvirksomhed og lignede typer af virksomheder, som ikke giver anledning til væsentlig støj-, luftforurening- eller lugtgener.

4.5 Området kan anvendes til offentlige formål, som f.eks. bygninger til magasinering af materialer, kontorvirksomhed, anlæg i forbindelse med infrastruktur m.v.

§ 5. Udstykning

5.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 2.000 m².

5.2 Ved udstykning skal det sikres at der ikke opstår restarealer, der ikke kan udstykkes til selvstændig bebyggelse.

§ 6. Bebyggelsens placering og omfang

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

6.2 Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager og med en højde på 8,5 meter. Mindre bygningsdele må gives en højde på maksimalt 12,5 meter.

6.3 Ny bebyggelse skal opføres med facade i den byggelinje (mod Næssundevej) som er vist på kortbilag 5. Ny bebyggelse må ikke overskride den byggelinje (mod Limfjordsvej) som er vist på kortbilag 4.

6.4 Den enkelte detailhandelsvirksomhed må have et bruttoetageareal på højst 2000 m². Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personale-faciliteter (lokaler, hvor alene personalet har adgang til) op til maksimalt 200 m².

6.5 Det samlede butiksetageareal indenfor lokalplanens område må være maksimalt 8.000 m².

6.6 Der skal sikres et passende areal til kildesortering af virksomhedens affald - herunder pap/papir, metal, glas og almindelige renovation.

6.7 Der kan ikke opsættes vindmøller i området.

§ 7. Bebyggelsens udseende

Facader

7.1 Udvendige bygnings sider skal udføres i beton, tegl (blank eller pudset), glas, eternit, træ eller metal i form af zink, aluminium, kobber eller bronze. Der må ikke anvendes profilerede stålplader eller trapezplader.

Malede bygnings sider, herunder malede metalplader o. lign. skal gives en farve som

-RAL 7000-7044 eller tilsvarende.

7.2 Solfangere eller solcelleanlæg kan integreres i facader eller tag.

Skiltning

7.3 Flagstænger mellem Aabro Fald og Næssundvej, skal placeres i den linje, der er vist på kortbilag 5 og have en højde på maksimalt 8,5 meter.

7.4 Pyloner mod Næssundvej skal placeres i en afstand af 1 meter nord for flagbyggelinjen, vist på kortbilag 5. Pyloner må være maksimalt 1,6 x 4 meter. Hvis 3 eller flere virksomheder opsætter én pylon i fællesskab, må den være 1,6 x 6 meter. Arealet mellem Næssundvej og linjen for placering af flagstænger, der fremgår af kortbilag 5, skal friholdes for øvrig skiltning.

BESTEMMELSER

7.5 Skilte skal udformes, så flader ikke blænder trafikanterne, og alle fritstående skilte skal være fastmonteret. Pyloner må være lysene, men ikke belyste.

7.6 Der må ikke placeres skilte i eller øst for (mod Limfjordsvej) den viste zone omkring højspændingskabel, vist på kortbilag 4. Ledningen ligger i en afstand af 7,9 meter fra vejkant og respektafstand til ledningen er 3 meter på hver side.

7.7 Tage og udhæng skal friholdes for skiltning.

7.8 Henvisningsskilte må gives en højde på 1 meter i forhold til terræn

7.9 På facader med indgange, må der opsættes bannere o.lign med en maksimal størrelse på 2 x 2 meter. Der må ikke opsættes bannere o.lign på øvrige facader.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Plantebælter etableres med en bredde på 10 meter og efter principperne vist kortbilag 3.

8.2 Der etableres beplantning i form af bøgpur med enkeltstående træer - Sejlerøn - i en linje midt i beplantningen langs Næssundvej og med en afstand af ca. 15 meter.

8.3 Der etableres arealer tilsået med græs e.lign. på arealerne vist på kortbilag 3. Der plantes enkeltstående træer - f.eks. Sejlerøn - i princippet som vist på kortbilaget. I strækningen langs Limfjordsvej, skal træerne placeres som vist på bilag 4 af hensyn til stærkstrømsledningen.

8.5 Ved fældning af træer i plantebælter, eller ved udgået beplantning, skal der nyplantes.

8.6 Inden for plantebæltet kan der på egen grund etableres trådhegn.

8.7 Inden for det areal, der er vist med særlig signatur på kortbilag 2, kan der etableres et forsinkelsesbassin for regnvand. Bassinet skal udformes som en naturlig sø, som kan indgå rekreativt i brugen af området.

8.8 Terrænregulering må maksimalt være +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Morsø kommune kan meddele dispensation til større terrænreguleringer.

§ 9. Adgangs- og parkeringsforhold

9.1 Adgang til området skal foregå fra Aabro Fald og der må ikke etableres yderligere vejadgange fra Næssundvej eller Limfjordsvej til området.

9.2 Alle veje i området udlægges som private fællesvej som vist på kortbilag 2. Der reserveres areal til anlæg af veje med

A-A	18 meter - 8 meter bred vej
B-B	15 meter - 7 meter bred vej
C	Vendeplads - 25 meter radius.

9.3 Der skal afses areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

9.4 Parkerings- og vejarealer skal udføres med en tæt og fast belægning.

§ 10. Grundejerforening

10.1 Der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende område - Aabro Fald 2, jf. bestemmelserne i Lokalplan 17.86 og 17.111. - se afgrænsning af områderne på kortbilag 1.

10.2. I det omfang lejere af erhvervs- og detailhandelsejendomme ikke samtidig er ejere, kan grundejerforeningen tillade, at disse lejere opnår samme repræsentation som de øvrige ejere i området, svarende til én stemme pr. lejemål.

10.3. Grundejerforeningen skal oprettes, når min. 30% af området er solgt, eller når Kommunalbestyrelsen kræver det.

10.4. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets fælles friarealer, herunder bl.a. veje, cykel/gangstier og grønne områder og plantebælter.

10.5. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

10.6. Grundejerforeningen 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.

10.7. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de arealer og anlæg, der er nævnt i § 8.1-8.3.

10.8. Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Eventuelle ændringer af vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

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

11.1 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.

11.2. Beplantning er etableret i jf. §8.

§ 12. Aflysning af lokalplan

12.1 Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. 17.86 indenfor lokalplanområdet.

§ 13. Retsvirkninger

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

13.4 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

13.5 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.

13.6 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.

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

Vedtagelse

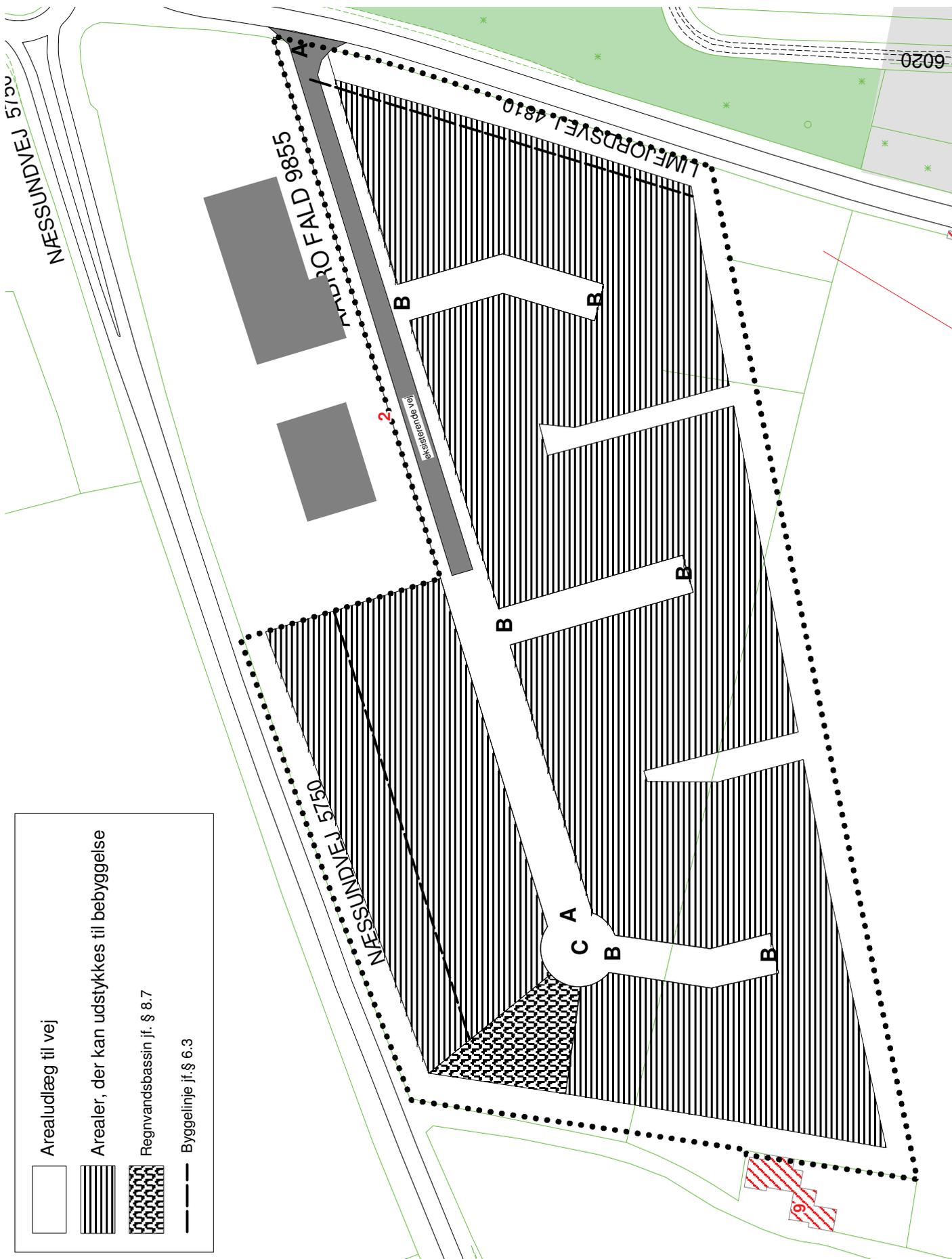
Lokalplan 17.117 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Morsø Kommune.

Den.....

På Kommunalbestyrelsens vegne:

.....
Lauge Larsen
Borgmester

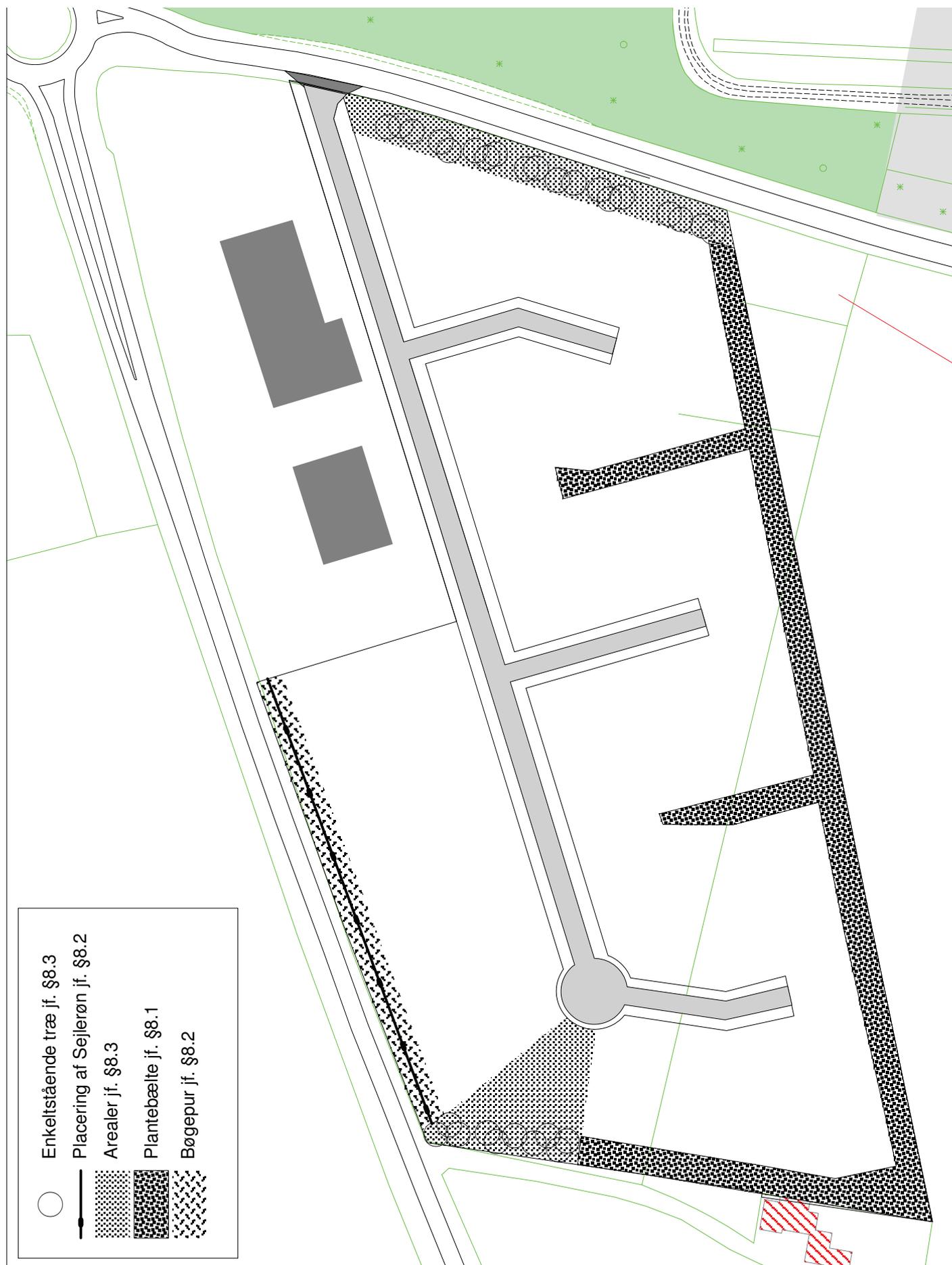
.....
Per Flemming Laursen
Kommunaldirektør

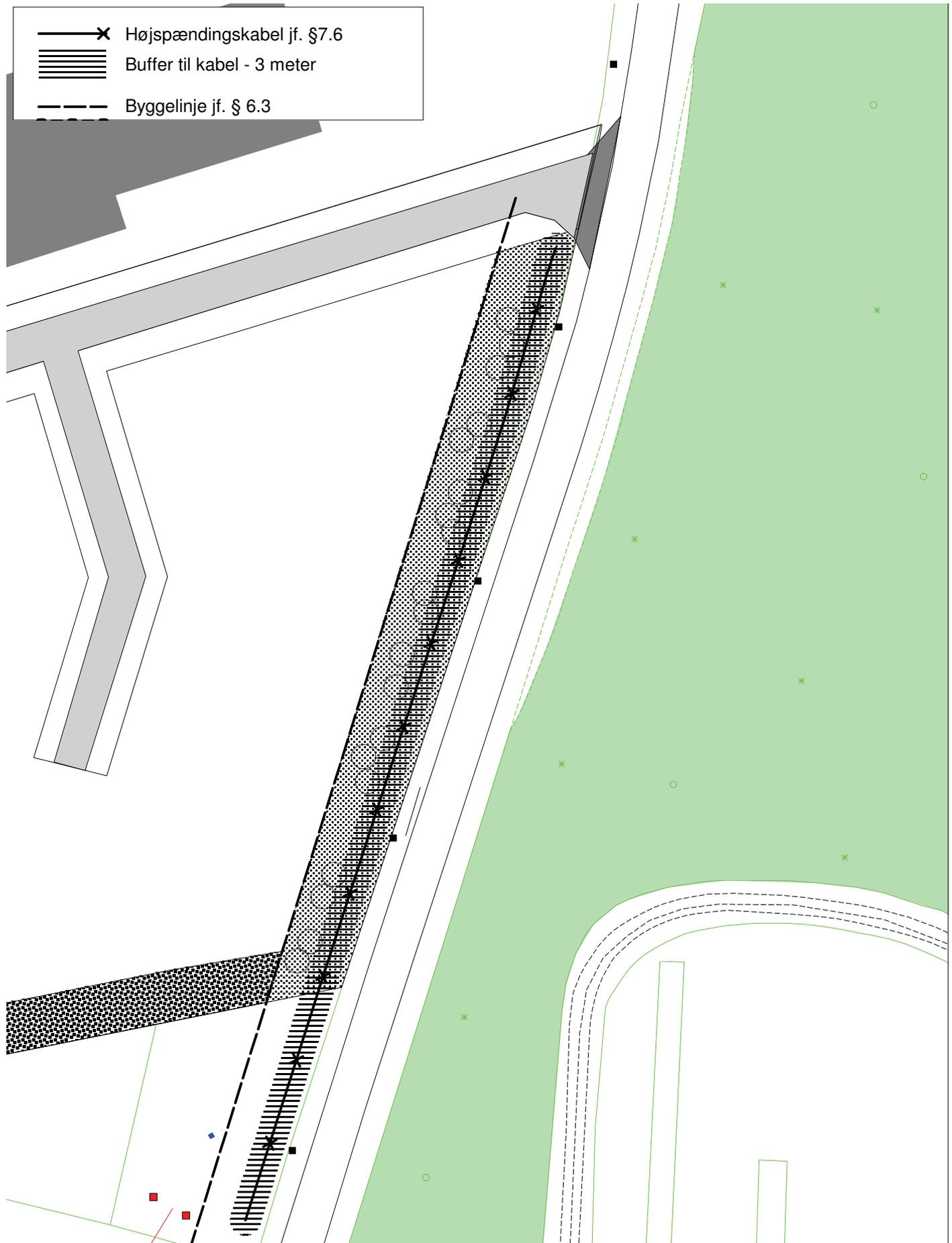


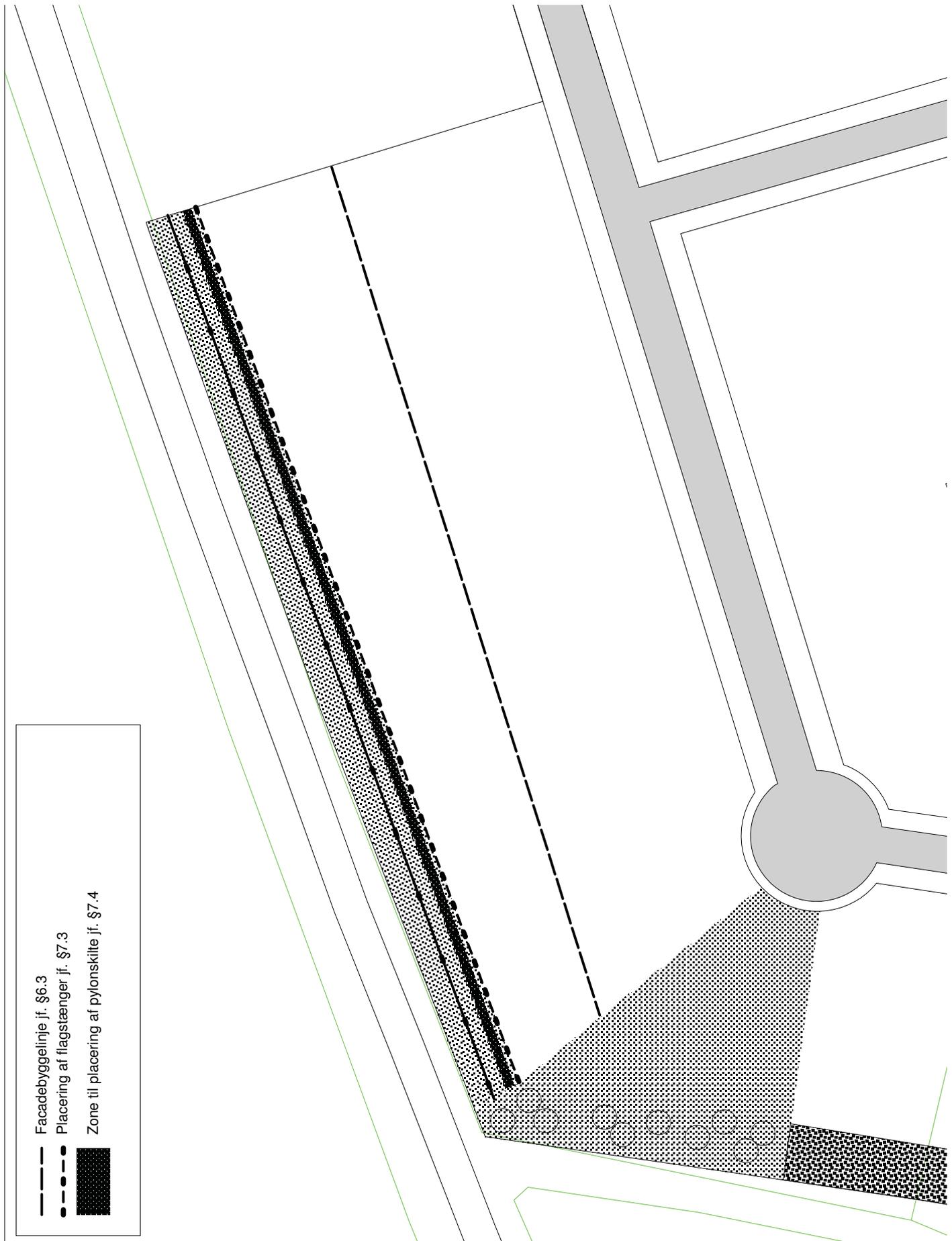
Beplantning

Mål 1:2.000

August 2010





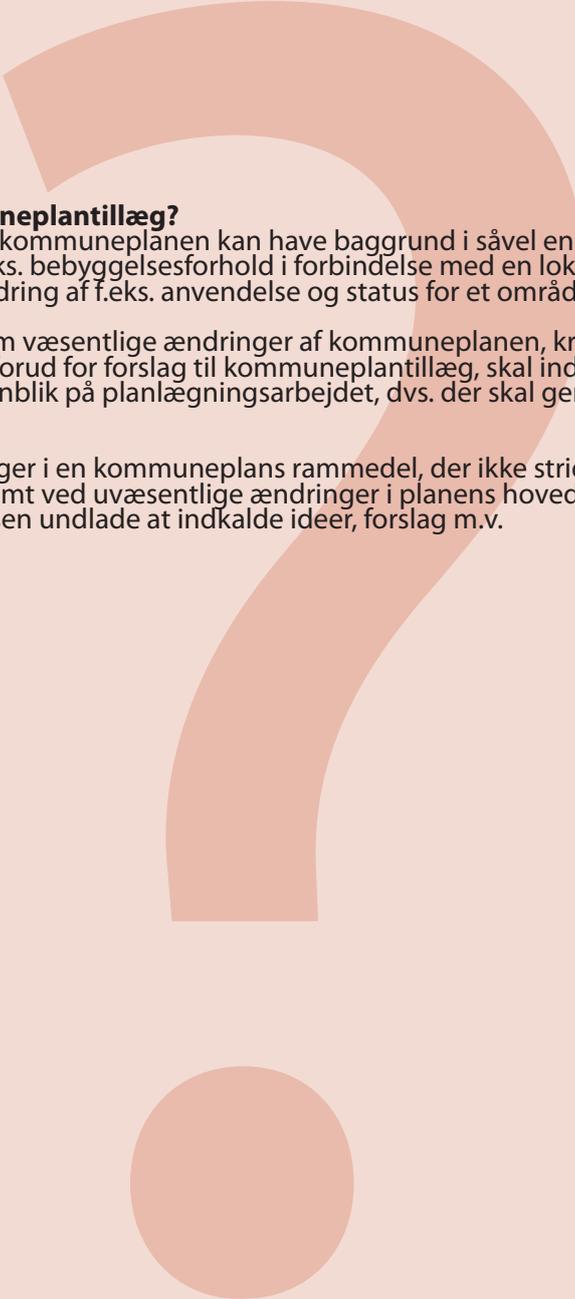


 Morsø Kommune Natur og miljø www.morsoe.dk	Planens navn 17.117 for et centerområde ved Aab Ændring af lokalplanlagt område med ny bebyggelsesplan			
	Andre planer, der har betydning for screeningen Lokalplan 17.86 for et centerområde ved Limfjordsvej Lokalplan 17.111 for et tankanlæg ved Limfjordsvej/Næssundvej			
	Ikke væsentlige indvirkning/ Positiv indvirkning	Indvirkning	Væsentlig indvirkning = miljørapport	Bemærkninger
By- og kulturmiljø				
Bymiljø f.eks. struktur, profil, visuel påvirkning, sammenhænge	X			
Kulturarv f.eks. værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder (beskyttelses- og byggelinjer) og diger, arkæologiske interesser		X		Der blev fundet spor efter bebyggelse på den lokalitet, der er bebygget jf. LP 17.86. Morslands Historiske Museum anbefaler en grundig forundersøgelse af de højere beliggende arealer, som lokalplanen omfatter
Landskab og geologi				
Landskab f.eks. landskabelige påvirkninger, påvirkning af kystlandskaber	X			Der bliver ingen påvirkning af kystlandskabet, da den planlagte bebyggelse ligger bag byen
Geologi f.eks. geologiske interesser, råstoffer	X			Der er ingen geologiske interesser i området
Natur og grønne områder				
Natura2000 og beskyttede arter påvirkning heraf	X			Området er alm. Landbrugsareal.
Natur f.eks. påvirkning af kerneområder, økologiske forbindelseslinjer, §3 beskyttet natur inkl. beskyttelseslinjer	X			Området ligger syd for Lødderup Bækdalen, Vesterå, som er udpeget som økologisk forbindelseslinje. Bebyggelse i området forventes ikke at få nogen betydning for linjen.
Grønne områder f.eks. grønne kiler, beplantning, skov	X			Der etableres læhegn omkring området mod syd og vest. Det er forøgelse af beplantningen i forhold til de eksisterende forhold.
Forurening				
Støj og vibrationer f.eks. støjpåvirkninger herunder trafikstøj	X			Området ligger hensigtsmæssigt placeret ved overordnede veje.
Jord f.eks. jordforurening og følgerne heraf, arealbindinger som følge af projektet; anvendelighed, dyrkningsværdi osv.	X			Arealet er eksisterende byzone.
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			Nykøbing vandværks indvindingsopland. Nykøbing vandværk skal på kortere eller længere sigt skal have ny kildeplads da den nuværende kildeplads er placeret bynært. Der skal derfor ikke udarbejdes indsatsplan for Nykøbing vandværk. Udstykningerne skal indrettes efter Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.
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			
Afvikling/kapacitet f.eks. tilgængelighed (bil/cykel/bus), øget trafikmængde	X			Området ligger hensigtsmæssigt placeret ved overordnede veje.
Befolkning og sundhed				
Mennesker f.eks. sundhedsmæssige forhold som støj, luftforurening o.a.	X			Området ligger hensigtsmæssigt placeret ved overordnede veje.
Umiddelbare omgivelser f.eks. påvirkning af boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere o.a.	X			
Friluft eller rekreative muligheder f.eks. hvilke konsekvenser har planen for mulighederne/adgang til rekreative oplevelser herunder sport og fritids muligheder	X			
Andre påvirkninger f.eks. risici som brand, eksplosioner, giftpåvirkning	X			
Konklusion/sammenfatning				
Sammentælling af krydser		1	0	
Miljøvurdering				
Udelukkende krydser i grøn = nej				
Krydser i gul = måske	NEJ		JA	
Krydser i rød = ja				
	X			

KOMMUNEPLAN TILLÆG

Kommuneplantillæg nr. 4 til
Kommuneplan 2009-2021
Vedtaget d. 31.1.2011
Morsø Kommune
www.morsoe.dk



Hvad er et kommuneplantillæg?

Behov for at ændre kommuneplanen kan have baggrund i såvel en mindre væsentlig ændring om f.eks. bebyggelsesforhold i forbindelse med en lokalplan, eller en mere væsentlig ændring af f.eks. anvendelse og status for et område.

Når det drejer sig om væsentlige ændringer af kommuneplanen, kræves at kommunalbestyrelsen, forud for forslag til kommuneplantillæg, skal indkalde idéer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet, dvs. der skal gennemføres en offentlig debat.

Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur, kan kommunalbestyrelsen undlade at indkalde ideer, forslag m.v.

Kommuneplanramme 17.C.02Redegørelse

Kravet om butik med mindstestørrelse på 500m² har vist sig uhensigtsmæssig, da butikkerne i praksis ikke altid ønskes i denne størrelse. Kravet bortfalder derfor ved ændringen. Mindsteafstanden til Limfjordsvej ændres fra 20 meter til 15 meter, da reservationen til sti ikke er aktuel længere.

Rammeområdets afgrænsning er uændret. Teksten ændres til:

17.C.02

“Bebyggelsens art og anvendelse”

Centerformål (større detailhandelsenheder, liberale erhverv) samt offentlige formål. Det skal sikres, at detailhandelsvirksomhed begrænses til pladskrævende udvalgsvarerhandel, der ikke kan indpasses i område 17.C.01 (midtbyområdet). Det samlede butiksetageareal inden for rammeområderne må tilsammen ikke overstige 12.000 m². Butikker i rammeområderne må have et bruttoetageareal på højest 2.000 m². I tilknytning af forhandlere af tømmer og byggematerialer kan der etableres et bygge marked med et butiksareal på op til 2.000 m². Se retningslinje “Detailhandel”.

“Infrastruktur”

Området 17.C.02 skal vejbetjenes fra Limfjordsvej, og bebyggelsen skal af hensyn til en forventet sti langs vestsiden af Limfjordsvej placeres så mindsteafstanden til Limfjordsvej udgør mindst 15 m. Parkeringskrav fremgår af Retningslinje “Parkering”.

Kommuneplanramme 17.C.03Redegørelse

Kravet om butik med mindstestørrelse på 500m² bortfalder, med samme begrundelse som ovenstående.

Rammeområdets afgrænsning er uændret. Teksten ændres til:

17.C.03

“Bebyggelsens art og anvendelse”

Centerformål (større detailhandelsenheder, liberale erhverv) samt offentlige formål. Det skal sikres, at detailhandelsvirksomhed begrænses til pladskrævende udvalgsvarerhandel, der ikke kan indpasses i område 17.C.01 (midtbyområdet). Det samlede butiksetageareal inden for rammeområderne må tilsammen ikke overstige 11.000 m². Butikker i rammeområderne må have et bruttoetageareal på højest 2.000 m². I tilknytning af forhandlere af tømmer og byggematerialer kan der etableres et bygge marked med et butiksareal på op til 2.000 m². Se retningslinje “Detailhandel”.

