

LOKALPLAN



Lokalplan 17.120
Boligområde på Overgårdsallé i Nykøbing
Marts 2016
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, 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 omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Tekniske forhold	12
Miljøvurdering og sammenfatning	13
Fredning og naturbeskyttelse	14
Tilladelser fra andre myndigheder	15
Servitutter	16
Godkendelsesprocedure	16

BESTEMMELSER

1. Formål	18
2. Lokalplanens afgrænsning	18
3. Område og zonestatus	18
4. Arealanvendelse	18
5. Udstykning	19
6. Bebyggelsens placering og omfang	19
7. Bebyggelsens udseende	20
8. Ubebyggede arealer	21
9. Adgangs- og parkeringsforhold	22
10. Tekniske anlæg	22
11. Grundejerforening	22
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	23
13. Aflysning af Lokalplan	23
14. Servitutter	23
15. Retsvirkninger	23
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	
Bilag 2 - Delområder	
Bilag 3 - Principper for udstykning	
Bilag 4 - Byggezzone og Byggelinje	
Bilag 5 - Principper for beplantning, stier og vejforhold	
Bilag 6 - Illustrationsplan	
Bilag 7 - Jordforurening	
Bilag 8 - Støj - undersøgelse af støjforhold i forhold til Rute 26	
Bilag 9 - Snit gennem området 1:1000 og snit vejprofil 1:50	
Bilag 10 - Screening for Miljøvurdering	

INDHOLD

REDEGØRELSE



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

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Nykøbing i tilknytning til eksisterende boligområder og indfaldsvejene Sallingsundvej og Limfjordsvej. Det planlagte boligområde afrunder byen og er beliggende i en afstand af ca. 3 km fra centrum. Området har nærhed til store rekreative områder i form af strandengsarealer ved Limfjorden og skovområde ved Legind Bjerge.

Det er Morsø Kommunes ønske med lokalplanen at sikre et planmæssigt grundlag for opførelse af et nyt åbent-lavt boligområde med plads til ca. 30 boliger. En mindre del af området er allerede i dag bebygget.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 17.78 fra 1998, som blandt andet indeholder tæt-lav-boligbyggeri. Der er nu udarbejdet en ny og mere tidssvarende bebyggelsesplan med åben-lav byggeri. Den påbegyndte byggemodning af området færdiggøres, når lokalplanen er godkendt.

Lokalplanområdet og omgivelserne

Området afgrænses af et boligområde mod nord ved Blåbærvej og Limfjordsvej mod øst. Syd for det planlagte boligområde ligger et område udlagt til offentlige formål. Mod vest ligger Rute 26 med gode forbindelsesmuligheder både mod syd til Skive og Viborg og mod nord til Thisted.

Der er udstykket 8 byggegrunde, hvoraf 6 grunde er bebygget. Derudover består området af arealer, som i dag dyrkes landbrugsmæssigt samt en støjvold, som er etableret mod Rute 26. Vejen "Overgårdsalle" til området er opkaldt efter gården "Overgård", der nu er nedrevet. I områdets nordøstlige hjørne står en mobilsendemast på ca. 30 meter. Området er på ca. 9,5 ha og er beliggende i byzone.



De eksisterende boliger på Overgårdsallé



Udsigt fra Overgårdsallé mod vest - støjvolden ud mod Rute 26 ses i forgrunden

Lokalplanens indhold

Området ligger i Nykøbing på grænsen til det åbne land. Hovedgrebet for bebyggelsesplanen er, at bebyggelse og det grønne smeltes sammen, hvorved boligområdet får en åben og grøn karakter. Dette opnås blandt andet ved disponering af området med store grunde, og at bebyggelsen orienteres omkring en stor central grønning. Ved ankomsten til boligområdet åbner grønningen sig op, og der er mulighed for et kig ud over det grønne område. Lokalplanområdets højeste punkt er beliggende ved områdets sydøstlige hjørne, hvor der i dag er



Illustrationsplan - se Bilag 6

placeret bebyggelse. Herfra skråner terrænet jævnt mod sydøst og nordvest. Fra flere af de fremtidige grunde vil der være mulighed for udsigt over Limfjorden til Salling og Glyngøre og over skovområdet ved Legindbjerg. Terrænforholdene i området kan ses i Bilag 6 - Illustrationsplan.

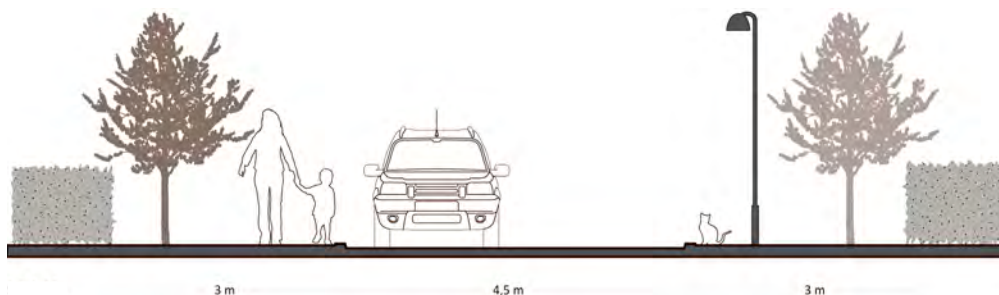
Veje og stier

Indkørsel til lokalplanområdet vil foregå fra Limfjordsvej. Boligområdet betjenes af to stikveje, som snor sig over skråningen og indrammes af en allé. Der er flere steder indsnævring af vejen til 3 meter, som er hastighedsdæmpende.

Veje i lokalplanområdet får status som private fællesveje, hvilket betyder, at det er grundejerne, som benytter vejene som adgangsveje, der skal sørge for vinterbekæmpelse og vedligeholdelse af vejene.

Der etableres en allé af beplantning langs med vejforløbet. Vejen anlægges med en bredde på 4,5 meter. I hver side er der en græsribat på 3 meter, hvor træer, lygtepæle, forsyningsledninger placeres. Træerne står forskudt af hinanden, så der er mulighed for at tilpasse indkørslernes placering. Vejoverkørslerne over græsribatterne kan belægges med græsarmering, så græsribatten fremstår som et grønt sammenhængende bånd.

Overgangen mellem vejbane og græs afgrænses af brosten eller lav kantsten, så der bliver en markant overgang mellem materialerne. Græsarealerne omkring vejen sikrer, at beboerne trygt kan færdes i området. Arealet med græs kan også bruges til ekstra parkering ved besøg hos beboere indenfor området.



Principsnit af vej - kan også ses af Bilag 9

Beplantningsbælte og fælles friarealer

Langs Rute 26 og langs Limfjordsvej anlægges beplantningsbælter som afskærmning mod støj fra vejene. Ligeledes etableres en støjvold nederst mod Rute 26. Støjvolden mod vest skal sikre, at området ikke generes af støj fra hovedvejen - se evt. under afsnittet støj. Overgangen mellem vold og fladen bearbejdes, så der opstår mindre rumdannelser, så støjvolden kan indgå som et rekreativt element for beboere i området - der bliver mulighed for en god udsigt over landskabet fra støjvoldens top. Se Illustrationsplan Bilag 6.

Mod øst langs Limfjordsvej etableres et bredt plantebælte, som er en forlængelse af et eksisterende grønt forløb. I plantebæltet etableres en sti, som får forbindelse med det eksisterende stisystem, der løber midt i plantebæltet vest for Limfjordsvej til Frueled (skolevej). Mod syd og nord afgrænses området af beplantede skel.

Grønningen midt i området foreslås forsynet med forskellige parkelementer; legeplads, frugtbuske og bålplads. De enkelte elementer forbindes med en smal grussti. Grønningen kan eksempelvis fremstå som et uslået græsareal, hvorimod opholdsområder og stier klippes for at fremhæve kontrasten mellem klippede og uklippede græsarealer.



*Hastighedsdæmpende indsnævring af vejen
(Overgårdsallé)*



*Græsarmeringen får
rabatten til at fremstå som et
sammenhængende grønt bånd.*

Arkitektonisk udtryk

Lokalplanen giver mulighed for en alsidig bebyggelse med forskellige tagformer og materialer som træ, pudsede facader og tegl. Bebyggelse kan opføres i 2 etager og der gives herved mulighed for et nutidigt formsprog. Herudover betyder bebyggelse i to etager, at der er gode mulighed for at etablere lavenergi-bebyggelse. Bebyggelsen er placeret i et område med overgang mellem land og by, og derfor skal arkitekturen forholde sig til terrænet og de landskabelige træk. Det kan være gennem indarbejdelse af terrænforskel i bebyggelse eller ved brug af afdæmpede farver og materialer, der har et naturligt udtryk og indpasser sig i omgivelserne.

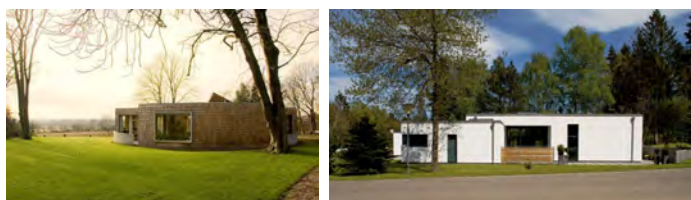
Lokalplanområdet ligger i nærhed til Rute 26. Der tillades derfor ikke tagmaterialer, som er reflekterende af hensynet til forbigående bilister

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 lokalplanområdet udenfor områder med drikkevandsinteresser, da der er tale om



Arkitektonisk inspiration



et område, som har været udlagt til boligformål over en længere årrække.

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.

Kommuneplanen 2013 - 2025

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

Bymosaik - bymønstre

Kommuneplanen indeholder en modernisering af bymønstret - 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
- Turismpotentialer

Vurderingen af de fire udviklingspotentialer bygger på en kortlægning af forskellige faktorer med relevans og betydning i forhold til de enkelte potentialer. For hvert potentiale findes et tilhørende potentialekort, hvor de relevante byer er blevet udpeget.

Nykøbing har et særligt potentiale både i forhold til bosætning, detailhandel, erhverv og turisme. Lokalplanen understøtter derfor intentionen i bymosaikken ved at sikre mulighed for attraktive parcelhusgrunde.

Retningslinje RL19 - Værdifulde Kulturmiljøer

En mindre del af området ligger indenfor udpegningsområdet af et særligt kulturmiljø ved Legind Bjerge. Kulturlandskabet med dets kulturhistoriske levn fortæller om samfundets udvikling op igennem tiden - fra stenalderen til i dag. Det rummer vidnesbyrd om tidligere generationers præstationer og levevilkår, og er dermed en del af den nulevende befolknings fortid og fælles identitet.

Kulturmiljøets hovedtræk: Legind Bjerges oplevelsesrige landskab med markante bakkeformationer, åbne eng- og hedelandskaber i kontrast til skovens tussmørke og Legind Vejle, der er resterne af en gammel fjordarm, omhandler værdifulde landskabstræk. Legind Bjerge giver mulighed for nærkontakt med oldtiden ved de mange, smukke gravhøje. Inspirerende er det også at opleve kontrasten mellem skovplantagen med det overlegent formede friluftsteater og den lyngdækkede Store Bøgedal.

Lokalplanens bestemmelser omkring byggeriets højde og omfang indebærer ikke negative konsekvenser for selve oplevelsen eller udpegningsgrundlaget for

kulturmiljøet ved Legind Bjerge.

Retningslinje RL 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 RL 25 - Landskab

Lokalplanområdet omfatter dels et landsskabeligt vedligeholdelsesområde og dels et landskabeligt beskyttelsesområde. Området i lokalplanen, som giver mulighed for bebyggelse ligger indenfor udpegning til et landskabeligt vedligeholdelsesområde. 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 RL 27 - Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. I kommuneplanen er kystnærhedszonen inddelt i zoner alt afhængig af, om området f.eks. er synligt fra vandet osv. Området ligger inden for planlægningszonen (zone 3).

Da lokalplanområdet er beliggende i byzone, skal der i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Den bebyggelse, der muliggøres i lokalplanen forventes ikke at have en væsentlig synlighed fra kysten og vurderes derfor ikke at påvirke denne. Begrundelsen for dette er, at den bebyggelse som allerede er etableret i medfør af tidligere planlægning, ligger i første række på det højeste sted ud mod fjorden. Der muliggøres ikke byggeri over 8,5 meter og derfor er der ikke mulighed for etablering af højere byggeri end det, der allerede er etableret.

Retningslinje RL 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.

Retningslinje RL 39 - Forsyningsanlæg

Der er reserveret areal til en hovedtransmissionsledning (naturgas), langs Rute 26. Ledningen ligger vest for støjvolden og naturgasledningen indebærer ingen risiko for mennesker og bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg nr. 7

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområder 17.B.09 og delvist inden for rammeområde 17.B.08. I rammeområderne er fastsat, at bebyggelsen højst må opføres i 1½ etage. Der åbnes mulighed for byggeri i 2 etager i denne lokalplan og dermed er lokalplanen ledsaget af et kommuneplantillæg nr. 7 for et nyt rammeområde 17.B.23. Af rammebestemmelserne fremgår, at der kan etableres byggeri i op til 2 etager.

Lokalplan 17.78

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 17.120 aflyses Lokalplan 17.78 fra 1998 i sin helhed.

Vejforhold

Limfjordsvej planlægges omlagt for at mindske trafikbelastningen på Sallingsundvej/Fruevej/Vesterbro. Limfjordsvejs nye tracé er vist på Bilag 2.

Indkørsel til området foregår ad Overgårdsallé fra Limfjordsvej. Der er to boligveje i området. Samtlige veje i område udføres som "stilleveje" med max. hastighed på 30 km/t.

Tekniske forhold

Kloak og spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandssystem. Overfladevand fra private tagflader og private befæstede arealer føres til forsyningselskabets 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 Nykøbing Vandværk.

Varme

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning fra Morsø Varme A/S. 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



Fra toppen af støjvolden - set mod nord. Rute 26 skimtes til venstre

deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibebyggelse i bygningsreglementet.

Støj

Der er lavet støjberegninger af trafikstøjen fra Rute 26, der ligger umiddelbart vest for området. Støjgrænsen for boligområdet er fastsat til L_{den} 58 dB og beregningen viser, at støjbelastningen vil ligge under denne grænse på alle udendørs opholdsarealer. Beregningen er foretaget i en højde på 1,5 meter over terræn. Da lokalplanen muliggør byggeri i to etager, er der foretaget støjberegninger i en højde på 4,5 meter over terræn. Denne beregning viser, at støjbelastningen vil ligge under grænsen på L_{den} 58 dB på alle facader.

Illustration af støjberegningerne kan ses af Bilag 8. Da lokalplanen muliggør bebyggelse i 2 etager, er der lagt en byggelinje ud på nogle af grundene op ad støjvolden, hvor der ikke må bebygges, for at sikre, at støjkravene kan overholdes også i 4,5 meter, se Bilag 4.

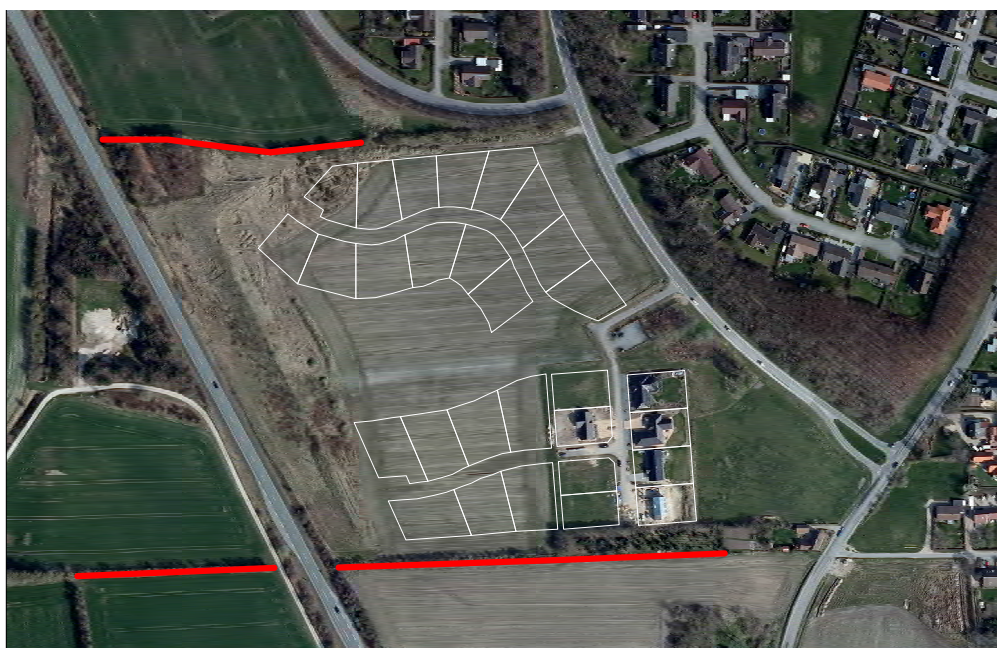
Miljøvurdering og sammenfatning

I følge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1533 af 10. december 2015) 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 eventuel kan påvirke - emnerne er:

1. By- og kulturmiljø
2. Landskab og geologi



Digerne (markeret med rødt) ligger, så de ikke bliver påvirket af byggemodningen

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 Miljøklagenævnet inden 4 uger regnet fra den dato lokalplanforslaget er offentliggjort - se side 2.

Lokalplanen er gennemgået ud fra en tjekliste - se Bilag 10. Planens påvirkning vurderes til at blive neutral (0) med nogle enkelte påvirkninger i forhold til det nuværende. Det drejer sig om støj og brugen af støjvold som et rekreativt element i bebyggelsen.

Der er lavet støjberegninger af området, der godtgør, at de vejledende støjkrav kan overholdes. For yderligere støjdæmpning forhøjes støjvolden i forbindelse med byggemodning.

Støjvolden er lavet af jord, der er lettere forurenede og kortlagt forurenede på vidensniveau 2. For at støjvolden kan indgå som et rekreativt element i bebyggelsesplanen, skal den afdækkes med mindst 50 cm ren muld.

Fredning og naturbeskyttelse

Fortidsminder

I skel mod nord og syd, er to diger, der er beskyttet i henhold til Museumslovens §29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af digerne. Digerne forventes ikke at blive påvirket af byggemodningen. 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.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger godt 8 km fra nærmeste Natura 2000-område "Dråby Vig", der er udpeget som fuglebeskyttelsesområde, habitatområde samt natur- og vildtreservat. Natura2000 område nr. 29 Dråby Vig, består af Fuglebeskyttelsesområde nr. F26 og Habitatområde nr. H29.

Det pågældende område er Dråby Vig med Buksør Odde og omgivende strandenge. Det samlede areal er 1678 ha. Dråby vig er udpeget på baggrund af habitatområde med 12 naturtyper, 3 arter (odder, spættet sæl, stavsild) samt fuglebeskyttelsesområde med 4 fuglearter (klyde, hjejle, havterne og lysbuget knortegås). Lokalplanens realisering vil ikke påvirke naturværdier i dette område. Det vurderes, at Natura 2000 området ikke vil påvirkes, alene pga. afstanden. Det vurderes endvidere, at øvrige Natura 2000 områder ikke vil påvirkes af boligområdet.

Habitatdirektivets Bilag IV - arter

Der er ikke registreret og derfor ikke konkret kendskab til forekomsten af bilag IV arter eller andre fredede, rødlistede eller sjældne arter indenfor lokalplanens

område samt områder i tilknytning hertil. Det vurderes, at eventuelle Bilag IV arter ikke vil blive påvirket af udvidelse af aktiviteter på lokalplanområdet.

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone, der er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne. For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Endvidere skal det begrundes, hvis den planlagte bebyggelse afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området.

Området ligger ikke i direkte tilknytning til kysten, idet Sallingsundvej samt engarealer ligger mellem vandet og området. En del af området kan ses fra vandsiden pga. terrænforholdene i området. Området, som kan ses fra kysten, er allerede bebygget i medfør af tidligere planlægning. Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 600 m fra Limfjorden. Lokalplanens bestemmelser om højden og omfanget af byggeriet vil ikke være afvigende fra den eksisterende bebyggelse, som ses i området.

Der vil ikke være en negativ påvirkning i forhold til selve kystlandskabet og udviklingen vurderes at have underordnet betydning i forhold til nationale og regionale interesser.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lov om jordforurening

Alle byzoner er som udgangspunkt klassificeret som områder, der kan være lettere forurenede. Forureningen 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. Lokalområdet er byzone og klassificeret som område, der kan være lettere forurenede.

En del af matrikel nr. 4a Fårup By, Lødderup er kortlagt forurenede på vidensniveau 2 (V2) med kortlægningsnr. 773-00569. Kortlægningen omfatter støjvolden og skyldes, at den er etableret af lettere forurenede jord. Kortlagte arealer er arealer, hvor man enten ved, at der er forurening, eller hvor der på grund af en bestemt anvendelse af arealerne er begrundet mistanke om forurening.

Regionen kortlægger en grund på vidensniveau 2, når man på baggrund af en teknisk undersøgelse ved, at jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på miljø og mennesker. Når en grund er kortlagt som forurenede, skal man normalt have tilladelse fra kommunalbestyrelsen til byggeri, gravearbejde og flytning af jord. En ændret anvendelse af et kortlagt areal kræver også tilladelse fra kommunalbestyrelsen, hvis arealet ønskes anvendt til eksempelvis bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads.

Det kortlagte areal skal af sundhedsmæssige hensyn, inden arealet tages i anvendelse, afdækkes med mindst 50 cm ren jord.

Landbrugsloven

Lokalplanen omfatter en del af en landbrugsejendom, hvorpå der er landbrugspligt. Landbrugspligten søges ophævet i forbindelse med udstykning og overførsel til byzone efter § 6 i lov om landbrugsejendomme (LBK nr 26 af 14.

januar 2015).

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, bopladser, ruiner o.l. Fund skal straks anmeldes til Museum Thy, som varetager det arkæologiske 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 på grund af tidligere fund, at det er sandsynligt, at der i området findes flere spor af ukendte fortidsminder, som vil være beskyttet gennem museumslovens bestemmelser. Området ligger umiddelbart nord for "Dalgård", hvor der er en stor bebyggelse fra yngre jernalder og vikingetid. Det foreslås derfor, at der laves en arkæologisk forundersøgelse af hele arealet, inden byggemodningen påbegyndes.

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, vandledninger, 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 lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015. 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.



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.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 17.120 for et boligområde på Overgårdsallé i Nykøbing

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i §2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at:

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav bebyggelse,
- fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering og omfang
- fastlægge principper for udstykning af området,
- sikre etablering af fælles grønt område og veje.

§ 2. Lokalplanens afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på bilag 1 og omfatter følgende matr. nre.: 4a, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r og 4s, alle Fårup By, Lødderup, samt alle de parceller, der efter den 9. september 2015 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

§ 3. Område og zonestatus

3.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på Bilag 1.

3.2. Lokalplanområdet opdeles i delområder, som vist på Bilag 2.

Delområde A: boligområde

Delområde B: fællesarealer, rekreativt område

Delområde C: offentlige formål - beplantningbælte, støjvold m.v.

Delområde D: offentlige formål - fremtidig sti og vejanlæg

Delområde E: offentlige formål - beplantningsbælte og stiforløb.

3.3 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens vedtagelse.

§ 4. Arealanvendelse

Delområde A

4.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse samt fællesarealer i overensstemmelse med principperne for udstykning, se Bilag 3.

4.2 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse, og der må højst opføres en bolig pr. ejendom.

4.3 Der må etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning.

4.4 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).

Delområde B

4.5 Området må anvendes til fælles rekreativt areal.

Delområde C

4.5 Området må anvendes til offentlige formål - beplantningsbælte, støjvold m.v.

Delområde D

4.6 Området må anvendes til offentlige formål - fremtidig sti og vejanlæg for Limfjordsvej.

Delområde E

4.7 Området må anvendes til offentlige formål - beplantningsbælte og stiforløb.

§ 5. Udstykning

Delområde A

5.1 Udstykning skal ske efter principperne vist på Bilag 3. Grundene kan variere i størrelse fra 900 m² til 1350m².

Delområde B, C, D og E

5.2 Områderne må ikke udstykkes yderligere med undtagelse af vej- og stianlæg.

§ 6. Bebyggelsens placering og omfang

Delområde A

6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt udstykning må ikke overstige 30%.

6.2 Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager med maximumshøjde på op til 8,5 meter. Bebyggelsen skal opføres som fritliggende parcelhuse. Se Illustrationsplan Bilag 6.

6.3 Bebyggelsens gavl eller facade skal placeres indenfor byggezone, som er en zone, som ligger i en afstand af henholdsvis 6 meter og 12 meter fra vejskel, se Bilag 4. Der må ikke placeres byggeri mellem vejskel og byggezone.

6.4 Garager og andre mindre bygninger, som ikke er beboelsesbygninger, må opføres i en højde af maksimalt 2,5 meter og skal opføres med gavl eller facade i byggezone, se Bilag 4. Der må ikke placeres byggeri mellem vejskel og byggezone.

6.5 Der må ikke placeres byggeri vest for byggelinjen af hensyn til, at støjkrav fra Rute 26 kan overholdes. Se Bilag 4 for byggelinjens placering.

6.6 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 taghældning med max. 10 grader i forhold til

BESTEMMELSER

vandret.

6.7 Grunde med et terrænforskel på 1,5 m eller derover, må ikke planeres eller opfyldes for at tilpasse sig bebyggelsen, men bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn. Niveauplanet for det eksisterende terræn fastsættes af bygningsmyndigheden.

Delområde B

6.8 Delområdet må ikke bebygges, dog kan kommunen give tilladelse til opførelse af småbygninger til rekreative formål samt anlæg og byggeri, som er nødvendige for områdets drift herunder transformatorstation, pumpestation, regnvandsbassin og lignende inden for området.

Delområde C, D og E

6.9 Delområdet skal friholdes for byggeri, dog kan mindre anlæg og byggeri tillades, herunder transformatorstation, pumpestation, antennemast og lignende.

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

7.3 Solcelle-/ solfangeranlæg kan opsættes. Solceller-/ solfanger, panel og kanter/ rammer skal være ensfarvede, så anlægget har det samme udtryk. Solceller / solfangere skal placeres i tagfladen. Solceller / solfangere må ikke etableres på stativ på tagflade eller på grunden.

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 udføres 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

7.7Tage skal udføres som listedækket tagpap, skifer, zink, eternit, ståltag eller tagsten. Tage kan etableres som grønne tage. Der må ikke benyttes reflekterende eller skinnende overflader.

Sokler

7.8 Synlig sokkelhøjde må højst være 30 cm. Øvrig sokkel skal udføres af facade-materialet, 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 almindeligt 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. 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. Terrænregulering over 0,5 m skal godkendes af kommunen.

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

8.5 Der skal mindst etableres 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

8.6 Støjtoldens overgang mellem vold og flade skal bearbejdes i et landskabeligt forløb, så der opstår mindre rumdannelser. Se Bilag 6.

8.7 Mod nord, syd og øst etableres plantebælter, herudover placeres grupper af beplantning ved støjtold. Alle træer skal være egnstypiske arter. Se Bilag 5 - principper for beplantning.

8.8 Det grønne fællesareal, som er delområde B, se Bilag 2, skal fremstå som græsareal. Området skal kun beplantes med buske og anden lav beplantning for at bevare udsigten. Se Bilag 5 - principperne for beplantning af området.

8.9 De eksisterende diger langs nordsiden og 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.

§ 9. Adgangs- og parkeringsforhold

9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes af Limfjordsvej og til de enkelte udstykninger via Overgårdsalle, som vist på Bilag 5.

9.2 Vej A-A, B-B og C-C anlægges med en bredde på 4,5 m, og i hver side etableres en græsribat på 3 m, hvor træer og lygtepæle placeres. Vejoverkørslerne over græsribatterne kan belægges med græsarmering.

9.3 Eksisterende beplantning skal bibeholdes, og der skal etableres ny beplantning i form af en allé. Beplantning skal følge vejforløb A-A, B-B, og C-C. Se Bilag 5 for princip for beplantning. Alle træer skal være egnstypiske arter.

BESTEMMELSER

9.4 Der reserveres areal langs Limfjordsvej til Sti D-D som forbinder området i nord-syd gående retning. Se Bilag 5 for princip for stisystemer.

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

§ 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 forsyningselskabets spildevandsledning.
Vejvand ledes til forsyningselskabets regnvandsledning.

10.5 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ifølge Planlovens § 19 og § 21 a skal Kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

10.6 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 indenfor lokalplanområdet.

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

11.3 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fællesarealer inden for delområde A og B, når disse er etableret og udbygget, herunder bl.a. veje, grønt område, snerydning og glatførebekæmpelse. Grundejerforening skal tage skøde på 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 der sker tilslutning til kollektiv varmforsyning.

12.2 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der sker tilslutning til den offentlige vandforsyning og spildevandssystem.

§ 13. Aflysning af lokalplan

13.1 Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 17.120 aflyses Lokalplan 17.78, der er vedtaget 25.5.1998.

§ 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.

BESTEMMELSER

Vedtagelse

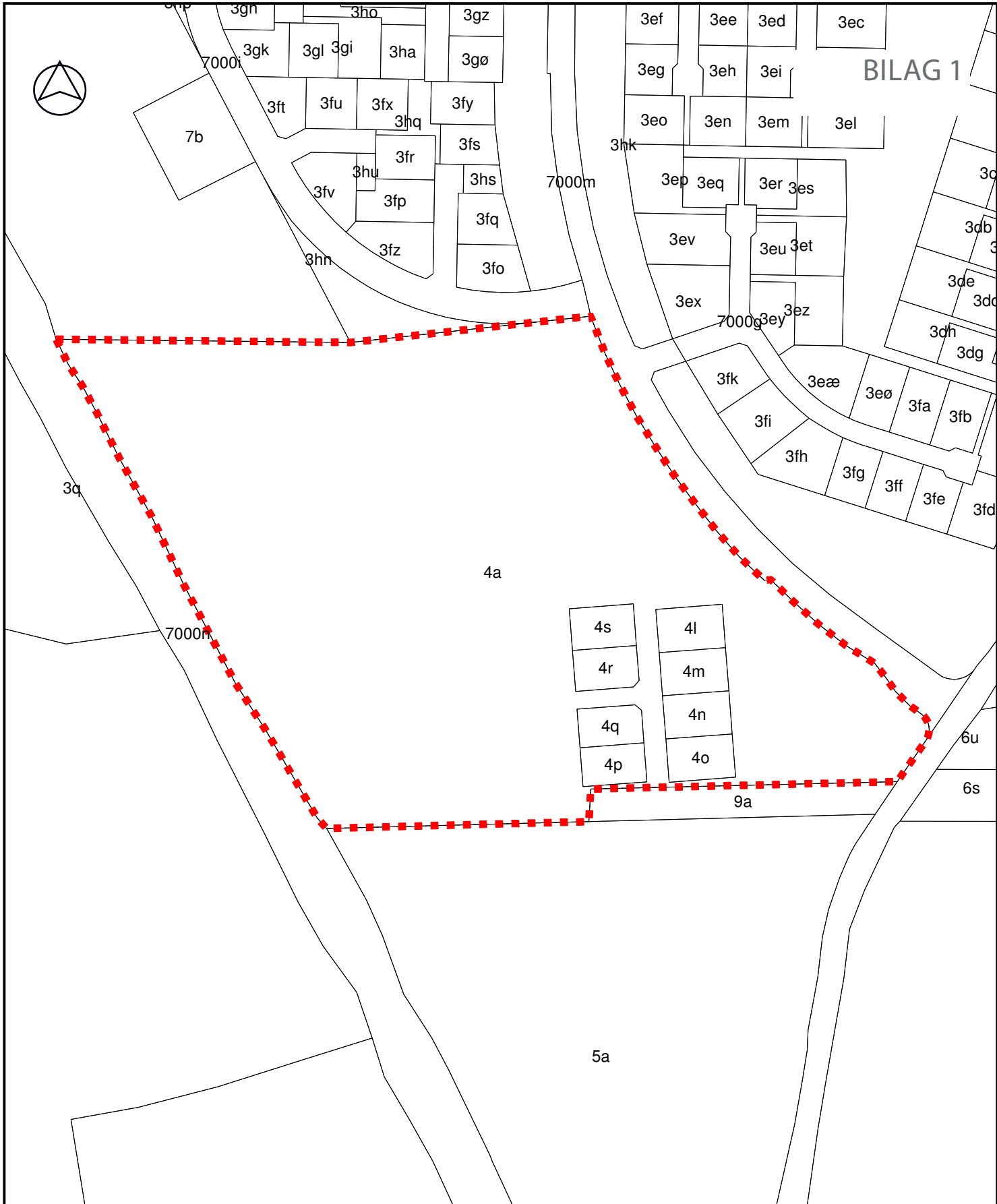
Lokalplan 17.120 er endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Morsø Kommune.

Den.....

På Kommunalbestyrelsens vegne:

.....
Hans Ejner Bertelsen
Borgmester

.....
Anders J. Jørgensen
Kommunaldirektør



MORSØ KOMMUNE

Byplan
Jernbanevej 7
7900 Nykøbing Mors

Sag: **Kortbilag:
Lokalplanens afgrænsning**

Dato: **09.09.2015**

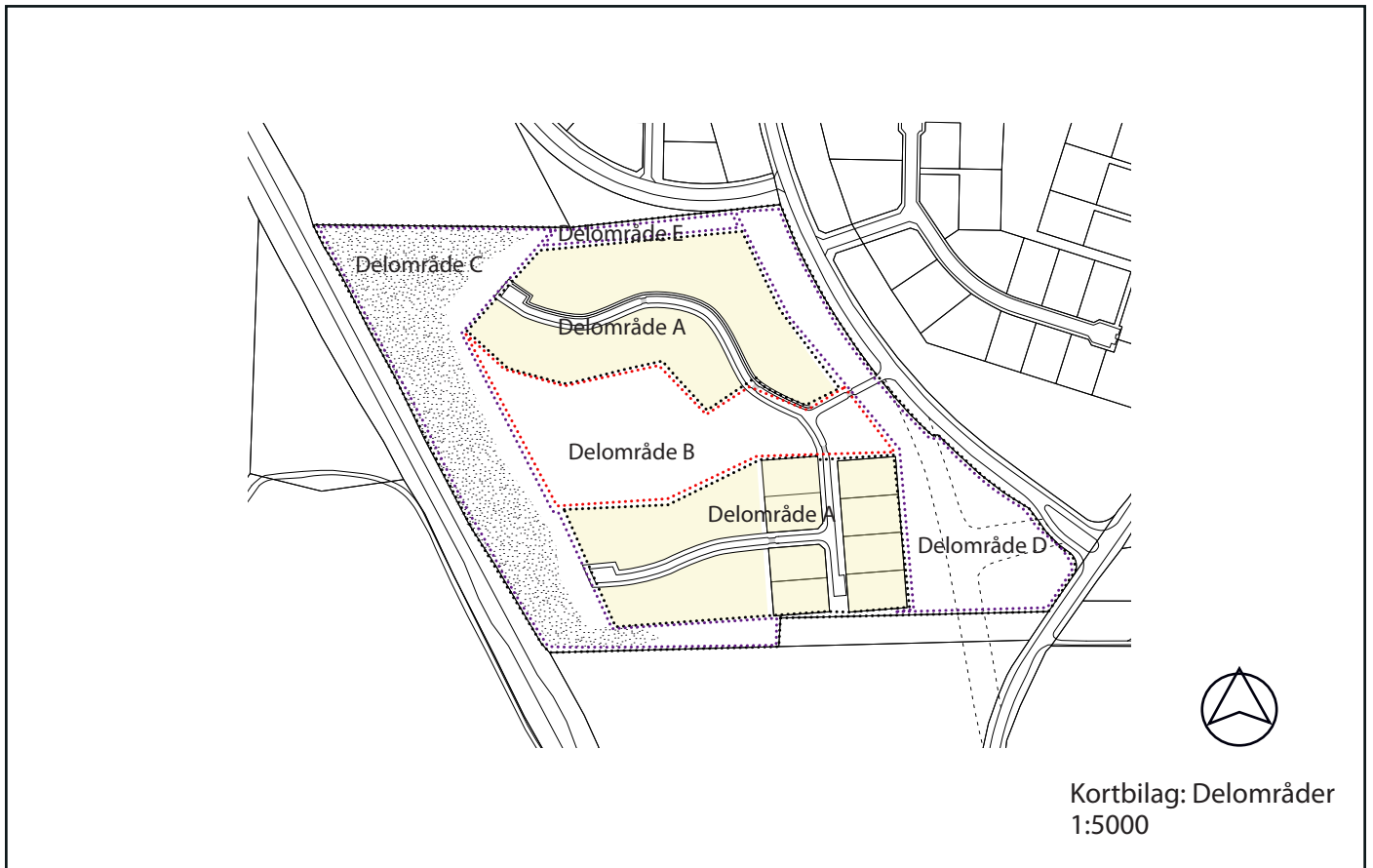
Rev.:

--	--

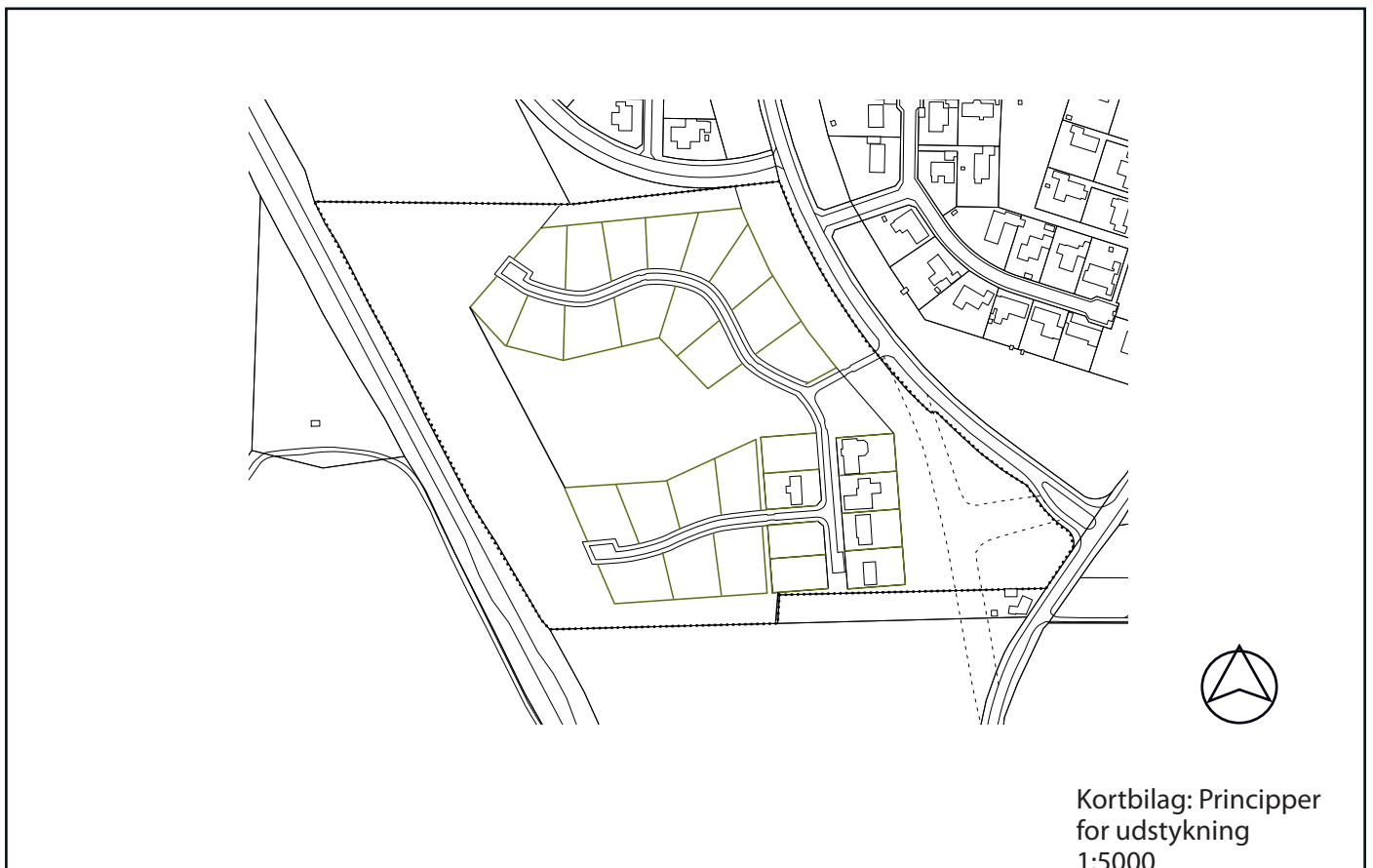
Sagsbehandler: **HTB**

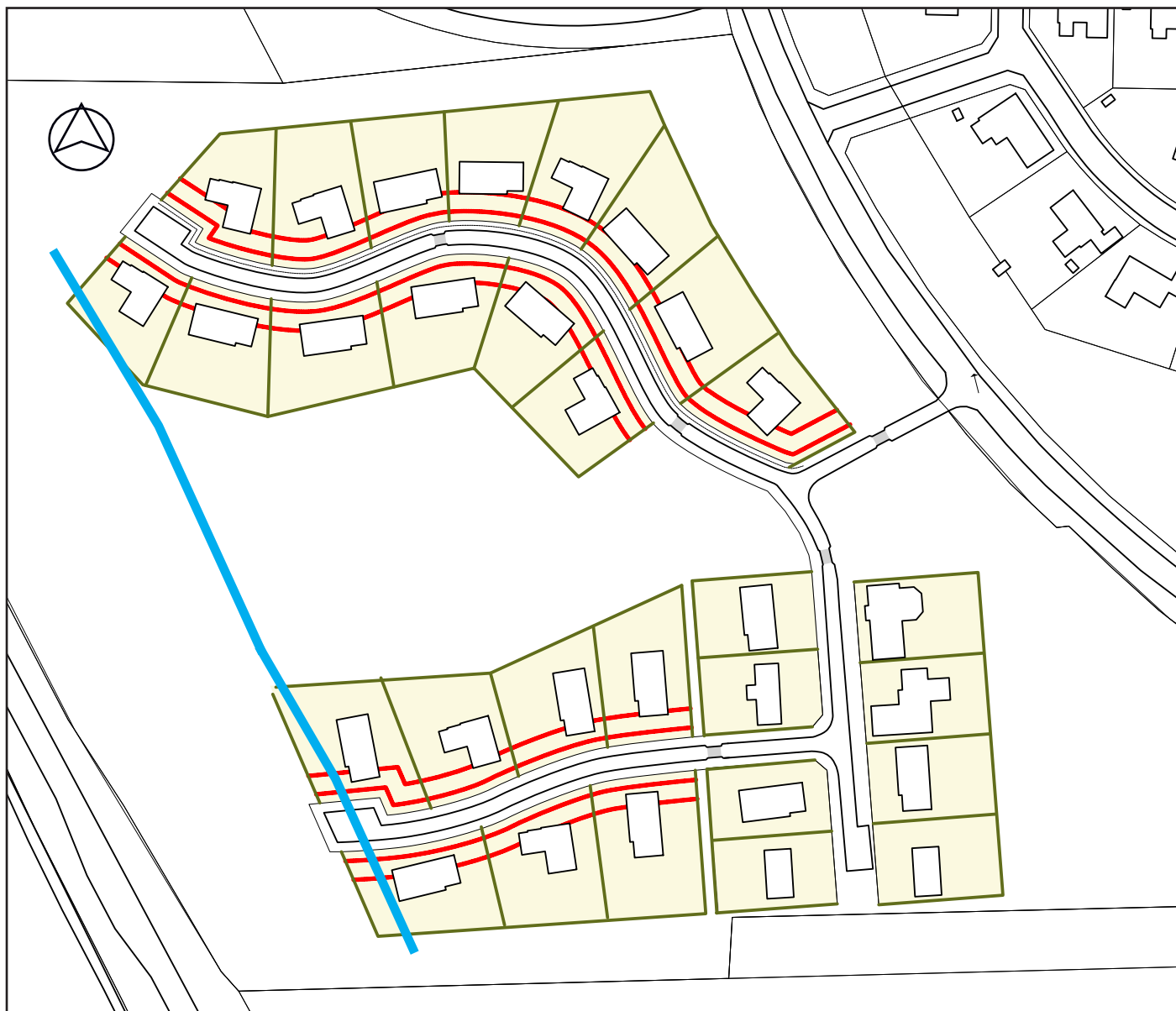
Mål: **1:3000**

BILAG 2



BILAG 3





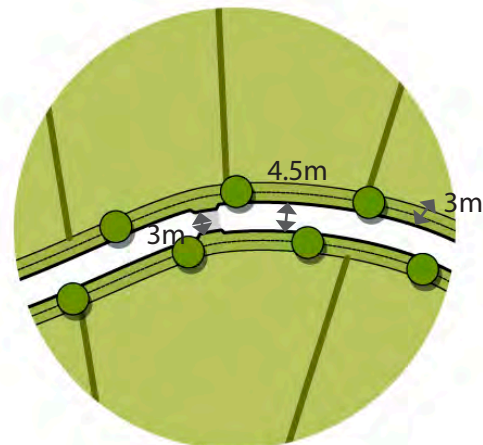
Signatur :

Byggelinje 

Byggezone 

Byggelinjen er etableret for sikre overholdelse af støjgrænser i forhold til Rute 26. Byggeri kan ikke etableres vest for byggelinjen.

Byggezone er en zone i en afstand af 6 m og 12 m fra vejskel. Byggeri skal placeres med gavl eller facade indenfor byggezone.



Signatur:

A-A, B-B, C-C Vejforløb



Princip for indsnævring af kørebane

Kortbilag: Principper for beplantning, stier og vejforhold



Attest

Der er søgt på følgende matrikel: 4a Fårup By, Lødderup, Morsø Kommune

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Status for fremsøgte matrikel

Matrikel nr.	Matrikel status	Nuancering	Adresse
4a Fårup By, Lødderup	V2-kortlagt (konstateret forurening)	Ingen	Overgårdsalle 1, 7900 Morsø

Regionen har for nuværende følgende oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel

Lokalitetsnummer	Lokalitetsnavn	Lokalitetsstatus
773-00569	Støjbولد med deponering lettere forurenede jord	V2-kortlagt

Der er på lokaliteten fundet følgende stoffer der har givet anledning til kortlægningen som forurenede:

Cykl./heterocy. forb
Tungmetaller

Nærværende attest er alene udarbejdet på grundlag af oplysninger i regionens database. Kortlægning af forurenede og muligt forurenede ejendomme efter jordforureningsloven er ikke færdig, og der vil derfor løbende ske ændringer i databasen.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Nordjylland, Regional Udvikling, Kontoret for Jordforurening og Råstoffer på tlf. 9635 1338 eller på mail region@rn.dk

Morsø Kommune

Udstykning ved Overgaards Allé – Nykøbing Mors

Trafikstøjforhold

29. marts 2011

1. Indledning

I forbindelse med et ønske om at etablere boliger ved Overgaards Allé, har Niras gennemført beregninger af trafikstøjen fra Hovedvej 26, der ligger umiddelbar vest for området.

2. Støjvilkår

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Grænseværdierne anvendes, når der skal udlægges nye boligområder og andre støjfølsomme områder langs eksisterende veje. Grænseværdien er udformet med henblik på at forebygge fremtidige støjgener, men lægges også til grund når man skal vurdere støjgener ved eksisterende boliger mv. langs veje.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er:

Område	Grænseværdi
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	L_{den} 53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	L_{den} 58 dB
Hoteller, kontorer mv.	L_{den} 63 dB

Da området er et boligområde er støjgrænserne L_{den} 58 dB.

3. Beskrivelse af området

Området der ønskes bebygget ligger øst for Hovedvej 26 og sydvest for Nykøbing Mors. Med udstykningen ønsker man at opføre boliger i indtil 2. etager. Se situationsplan i bilag 1.

Området er meget kuperet og mod Hovedvej 26 er der etableret en jordvold, med en højde af 2 til 3 meter over terrænet bagved. Beregningerne taget udgangspunkt i kort med koter udleveret af Morsø kommune.

Da der kan bygges i indtil 2 etager er beregningerne gennemført både 1,5 meter over terræn, svarende til støjbelastningen på udendørs opholdsarealer og 4,5 meter over terræn svarende til støjbelastning på 1. sal af boligerne.

Beregningerne er gennemført som praktisk frit felt, hvor refleksioner fra den kommende bygning ikke indgår.

Det er vurderet at der ikke er andre veje end Hovedvej 26, der giver betydende støjbidrag ved bebyggelsen. Der er således ikke medtaget kørsel internt i området.

4. Trafikoplysninger

De til beregningerne benyttede trafikoplysninger er som følger:

	Hovedvej 26
Vejtype ¹	C: Landevej
Årsdøgnmiddeltrafik ²	7.600
Andel i % af	
Lette	85 %
Mellemtunge	10 %
Tunge	5 %
Hastighed ¹ for	
Lette	80 km/t
Mellemtunge	75 km/t
Tunge	75 km/t

1: For at kunne regne efter Nord2000 er der taget udgangspunkt i hastighed og vejtyper som angivet s. 46 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2006 ”Støjkortlægning og støjhandlingsplaner”.

2: Årsdøgntrafikken er fundet på Vejdirektoratets hjemmeside, som de nyeste tal fra 2009.

5. Støjberegninger

På baggrund af et kort over området er en 3D model af området opbygget. Beregningerne er udført med beregningsprogrammet SoundPlan ver. 7.0 (08022011). Beregningerne er gennemført i henhold til beregningsmodellen Nord2000 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 / 2007 ”Støj fra veje”.

Beregning af støjkurverne er gennemført både i en højde af 1,5 m og 4,5 m over lokalt terræn.

6. Resultater

I bilag er støjbelastningen i de forskellige situationer optegnet som støjkurver. De røde og lilla farver angiver støjniveauer over L_{den} 58 dB(A).

Der er optegnet støjkurver for følgende situationer:

Bilag 2 viser støjbelastningen 1,5 meter over terræn.

Bilag 3 viser støjbelastningen 4,5 meter over terræn.

7. Konklusion

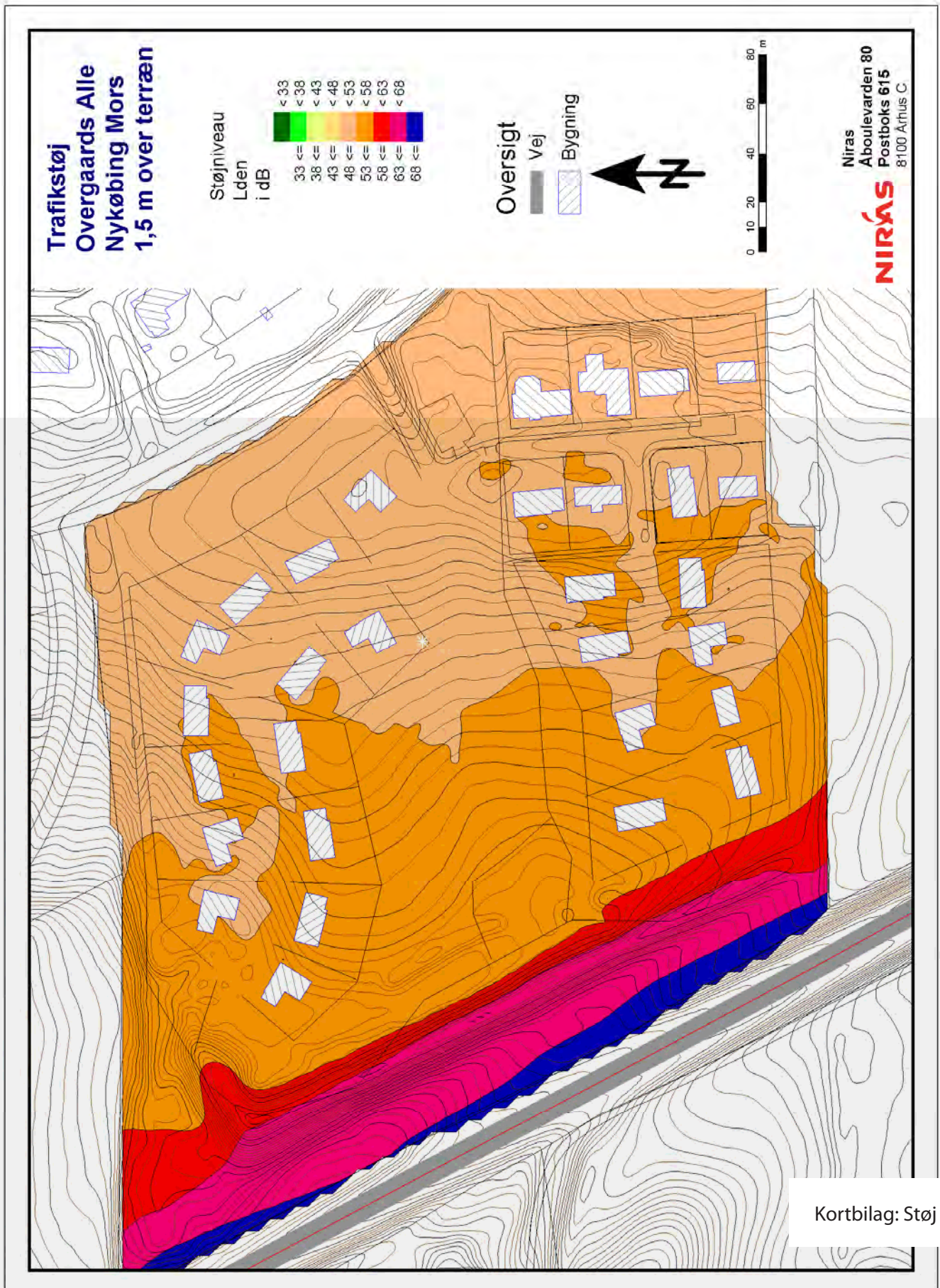
Som det fremgår at støjkurverne i bilag 2, vil støjbelastningen 1,5 meter over terræn ligge under L_{den} 58 dB på alle udendørsopholdsarealer.

Som det fremgår at støjkurverne i bilag 3, vil støjbelastningen 4,5 meter over terræn ligge under L_{den} 58 dB på alle facader.

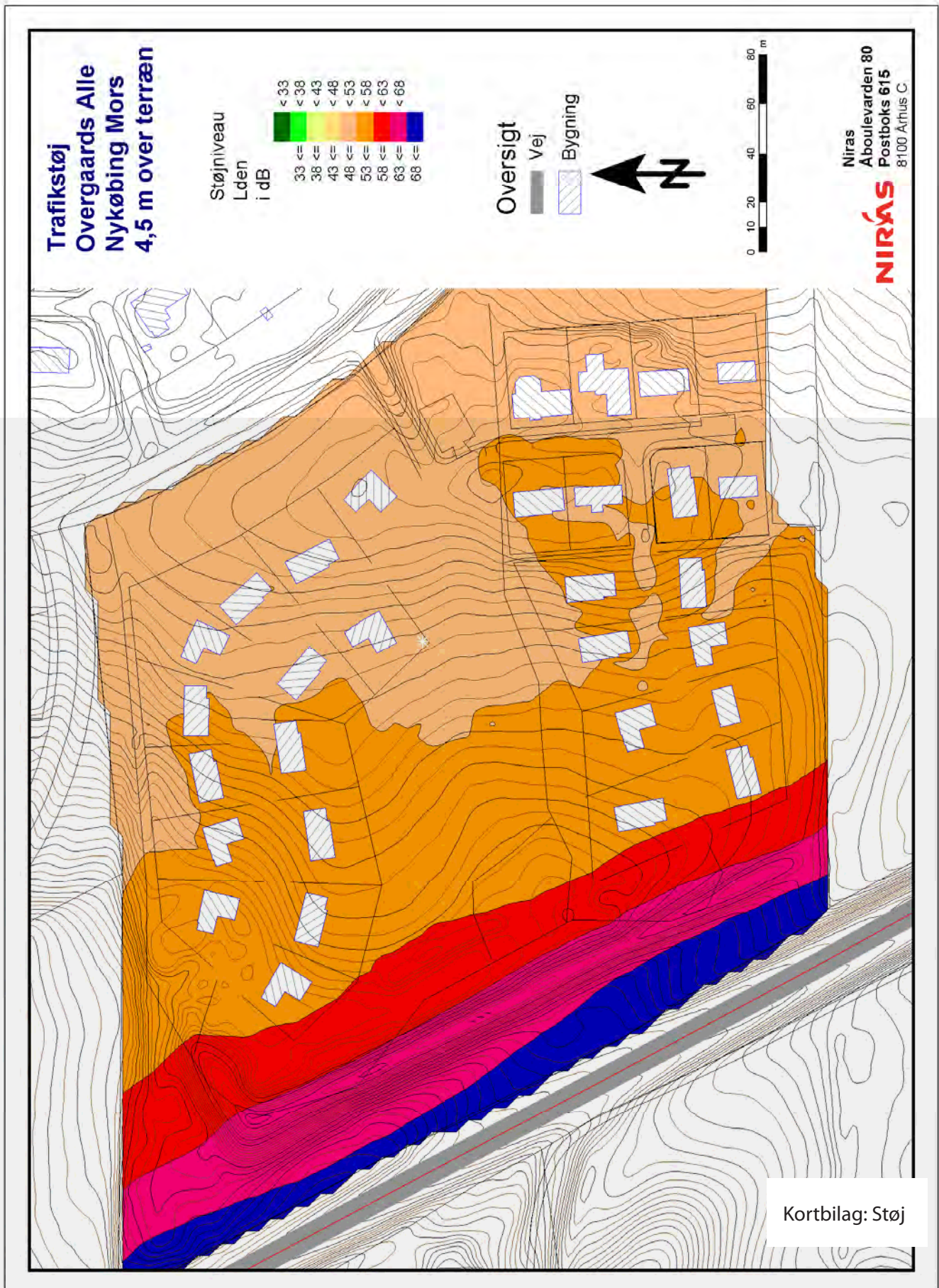
NIRAS A/S

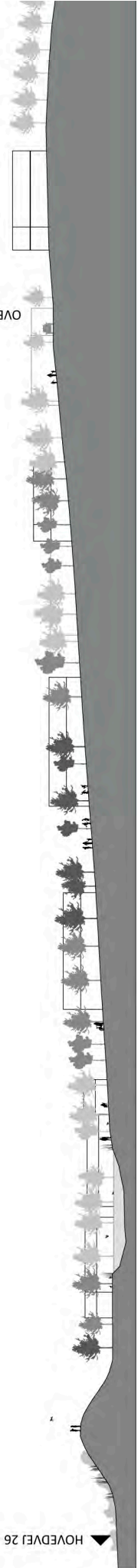
Jesper Konnerup

1,5 meter over terræn uden støjskærm

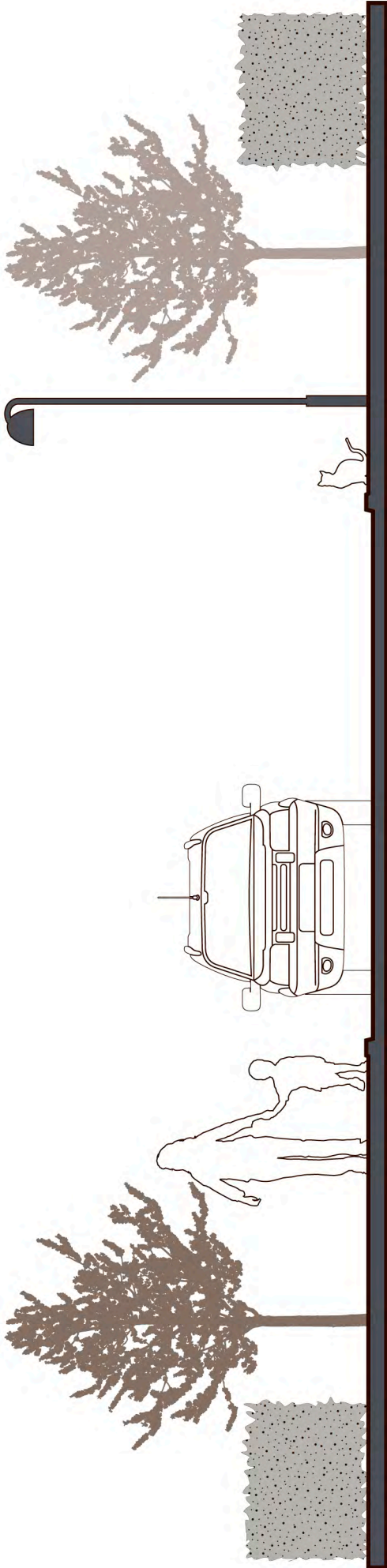


4,5 meter over terræn uden støjskærm





SNIT 1:1000



Bilag 10

Screening for Miljøvurdering:

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 1533 af 10. december 2015.



Morsø Kommune
Natur og miljø
www.morsoe.dk

Beskrivelse af planen/projektet:

Planens navn: Lokalplan nr. 17.120 og Kommuneplantillæg 7 for et boligområde ved Overgårdsalle, Nykøbing M.

Planlægningen giver mulighed for etablering af op til i alt ca. 30 boliger i området. I området er allerede udstykket 8 byggegrunde, hvoraf 5 grunde er bebygget. Derudover består området af arealer, som i dag dyrkes landbrugsmæssigt samt en støjvold, som er etableret mod Rute 26.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af boliger i op til 2 etager med en totalhøjde på op til 8,5 m. Der er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på i alt 30 % for den enkelte grund. Planområdets størrelse er ca. 9,5 ha og er beliggende i byzone.

Andre planer, der har betydning for screeningen:

Planområdet er omfattet af en tidligere lokalplan og med den endelige vedtagelse af Lokalplan 17.120 aflyses Lokalplan 17.78 fra 1998.

Kommuneplantillæg 7:

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområder 17.B.09 og delvist inden for rammeområde 17.B.08. I rammeområderne er fastsat, at bebyggelsen højst må opføres i 1,5 etage. Der åbnes mulighed for byggeri i 2 etager og dermed er lokalplanen ledsaget af et kommuneplantillæg nr. 7 for et nyt rammeområde 17.B.22. Af rammebestemmelserne fremgår, at der kan etableres byggeri i op til 2 etager.

Kort over området:



Indledende screening Er Planen er omfattet af lovens bilag 3 og/eller 4?	Plangrundlaget er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 4 (LBK nr. 939 af 3. juli 2013), punkt 10 - Infrastrukturprojekter, herunder b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser Der skal således foretages en screening for at vurdere hvorvidt, der er pligt til udarbejdelse af miljøvurdering for plangrundlaget. Screeningen ses i nedenstående skema. Konklusion: Konklusionen på screeningen er at lokalplan og kommuneplantillæg ikke indebærer, at der skal gennemføres en miljøvurdering, idet lokalplan og kommuneplantillæg ikke påvirker et udpeget naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter, som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.			
Kan Planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?	Lokalplanområdet ligger godt 8 km fra nærmeste Natura 2000-område "Dråby Vig", der er udpeget som fuglebeskyttelsesområde, habitatområde samt natur- og vildtreservat. Natura2000 område nr. 29 Dråby Vig, består af Fuglebeskyttelsesområde nr. F26 og Habitatområde nr. H29. Det pågældende område er Dråby Vig med Buksør Odde og omgivende strandenge. Det samlede areal er 1678 ha. Dråby vig er udpeget på baggrund af habitatområde med 12 naturtyper, 3 arter (odder, spættet sæl, stavsild) samt fuglebeskyttelsesområde med 4 fuglearter (klyde, hjejle, havterne og lysbuget knortegås) Plangrundlagets realisering vil ikke påvirke naturværdier i dette område. Det vurderes, at Natura2000 område ikke vil påvirkes alene pga. afstanden. Det vurderes, at heller ikke øvrige Natura2000 områder vil påvirkes af udvidelse af aktiviteter.			
Planens indvirkning på miljøet	Ikke væsentlige indvirkning/ Positiv indvirkning	Indvirkning	Væsentlig indvirkning = miljørapport	Bemærkninger
By- og kulturmiljø				
Bymiljø f.eks. struktur, profil, visuel påvirkning, sammenhænge	x			Udbygning af planområdet vil afrunde byen mod sydvest. Lokalplanens bestemmelser lægger op til et nyt byggeri, som kan indpasses i det eksisterende bymiljø.
Kulturarv f.eks. værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder (beskyttelses- og byggelinjer) og diger, arkæologiske interesser	x			En mindre del af planområdet ligger indenfor udpegning af et særligt kulturmiljø ved Legind Bjerge. I skel mod nord og syd, er to diger, der er beskyttet i henhold til Museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af digerne. Digerne påvirkes ikke af byggemodningen.
Landskab og geologi				
Landskab f.eks. landskabelige påvirkninger, påvirkning af kystlandskaber	x			Området ligger i kystnærhedszonen. Der vil ikke være en negativ påvirkning i forhold til selve kystlandskabet og udvidelsen vurderes at have underordnet betydning i forhold til nationale og regionale interesser.
Geologi f.eks. geologiske interesser, råstoffer	x			Der er ingen geologiske interesser eller råstofområder.
Natur og grønne områder				

Natura2000 og beskyttede arter påvirkning heraf	X			Lokalplanområdet ligger godt 8 km fra nærmeste Natura 2000-område "Dråby Vig", Natura 2000 område nr. 29 Dråby Vig, består af Fuglebeskyttelsesområde nr. F26 og Habitatområde nr. H29. Plangrundlagets realisering vil ikke påvirke naturværdier i dette område. Det vurderes, at Natura 2000 område ikke vil påvirkes alene pga. afstanden. Det vurderes, at heller ikke øvrige Natura 2000 områder vil påvirkes af udvidelse af aktiviteter.
Natur f.eks. påvirkning af kerneområder, økologiske forbindelseslinjer, §3 beskyttet natur inkl. beskyttelseslinjer	X			Der er ingen beskyttede naturområder eller registreret / konkret kendskab til bilag IV arter indenfor planområdet.
Grønne områder f.eks. grønne kiler, beplantning, skov	X			Lokalplanen muliggør etablering af grønne områder og beplantning.
Forurening				
Støj og vibrationer f.eks. støjpåvirkninger herunder trafikstøj		X		Støjgrænsen for boligområdet er fastsat til L _{den} 58 dB og støjbelastningen vil ligge under denne grænse på alle udendørs opholdsarealer. Da lokalplanen muliggør bebyggelse i 2 etager, er der lagt en byggeplan ud på nogle af grundene tættest på støjvolden, hvor der ikke må bygges, for at sikre, at støjkraevne kan overholdes, også i 4,5 meter.
Jord f.eks. jordforurening og følgerne heraf, arealbindinger som følge af projektet; anvendelighed, dyrkningsværdi osv.		X		Der er kortlagt forekomst af jordforurening i området, idet støjvolden, som er etableret i den vestlige del af området, er etableret med materialer med konstateret jordforurening. Støjvolden skal afdækkes med mindst 50 cm ren jord for at kunne anvendes som rekreativt element. Hovedparten af området er landbrugsareal.
Lys f.eks. refleksioner og lyspåvirkning	X			Lokalplanforslaget sikrer, at tage ikke må udføres med i reflekterende tagmaterialer af hensyn til trafikanter på Rute 26 og de omkringboende i området. Der etableres beplantningsbælte rundt om planområdet, hvilket gør, at de eventuelle refleksionsgener, der måtte opstå forsvinder/mindskes.
Luft f.eks. luftforurening fra trafik og virksomhed – herunder støv, nærhed til landbrug osv.	X			Ingen bemærkninger.
Grundvand f.eks. risiko for nedsivning, afstand til drikkevandsforsyninger osv.	X			Planområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser.
Overfladevand f.eks. risiko for udledning af uønskede stoffer til vandløb, vurdering ved nedsivning osv.	X			Der forventes ikke at være risiko for forurening af overfladevand.
Trafik				
Trafiksikkerhed f.eks. nærhed til skoler/institutioner og konsekvenser heraf	X			Planområdet ligger i sammenhæng med eksisterende boligområder i Nykøbing med nærhed til skole og centrum af byen. Samtidig har området en god infrastruktur med indfaldsvejene Limfjordsvej og Sallingsundvej og regionale rute i form af Rute 26. Der er cykel- og gangstier til skole / institutioner i området.
Afvikling/kapacitet f.eks. tilgængelighed (bil/cykel/bus), øget trafikmængde	X			Planområdet vil ikke generere væsentlig stor trafikmængde. Den mængde trafik, der skal til anlægget i anlægsperioden og driftsfasen, vil have en god tilgængelighed til området.
Befolkning og sundhed				
Mennesker f.eks. sundhedsmæssige forhold som støj, luftforurening o.a.	X			
Umiddelbare omgivelser f.eks. påvirkning af boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere o.a.	X			Området er beliggende i udkanten af byen ud mod det åbne land. Der ligger enkelte eksisterende boliger indenfor området. Området afgrænses med et beplantningsbælte, hvorved naboerne ikke vil blive påvirket væsentligt.

Friluft eller rekreative muligheder f.eks. hvilke konsekvenser har planen for mulighederne/adgang til rekreative oplevelser herunder sport og fritids muligheder	X			Planområdet er et område i byzone, der anvendes dels til boligområde og dels anvendes til landbrugsmæssige formål. Området bliver ikke anvendt til rekreative formål. I det planlagte boligområde skal indpasses stisystemer og grønne område, samtidig vil kommende beboere i område opleve en tæt nærhed til store rekreative områder som strandenge ved Limfjorden og skovområdet ved Legindbjerge. For områdets kommende beboere vil der hermed være gode muligheder for rekreative oplevelser både i nærområdet, men også i de omkringliggende områder.
Andre påvirkninger f.eks. risici som brand, eksplosioner, giftpåvirkning	X			Ingen bemærkninger.
Konklusion/sammenfatning				
Sammentælling af krydser	17	2	0	Der er 2 emner, der er vurderet til at kunne have en indvirkning: <ul style="list-style-type: none"> Jordforurening Støj
Miljøvurdering				
	NEJ	JA		
	X			Planens påvirkning vurderes til at blive neutral (0) med nogle enkelte påvirkninger i forhold til det nuværende. Det drejer sig om støj og brugen af støjvold som et rekreativt element i bebyggelsen. Der er lavet støjberegninger af området, der godtgør, at de vejledende støjkrav kan overholdes. For yderligere støjdæmpning forhøjes støjvolden i forbindelse med byggemodning. Støjvolden er lavet af jord, der er lettere forurenede og kortlagt forurenede på vidensniveau 2. For at støjvolden kan indgå som et rekreativt element i bebyggelsesplanen, skal den afdækkes med mindst 50 cm ren muld.

Konklusion

Morsø Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer screenet ovennævnte lokalplan og kommuneplantillæg i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 2 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb.

Screeningen fremgår af ovenstående skema.

Konklusionen på screeningen er at lokalplan og kommuneplantillæg ikke indebærer, at der skal gennemføres en miljøvurdering, idet lokalplan og kommuneplantillæg ikke påvirker et udpeget naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter, som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.