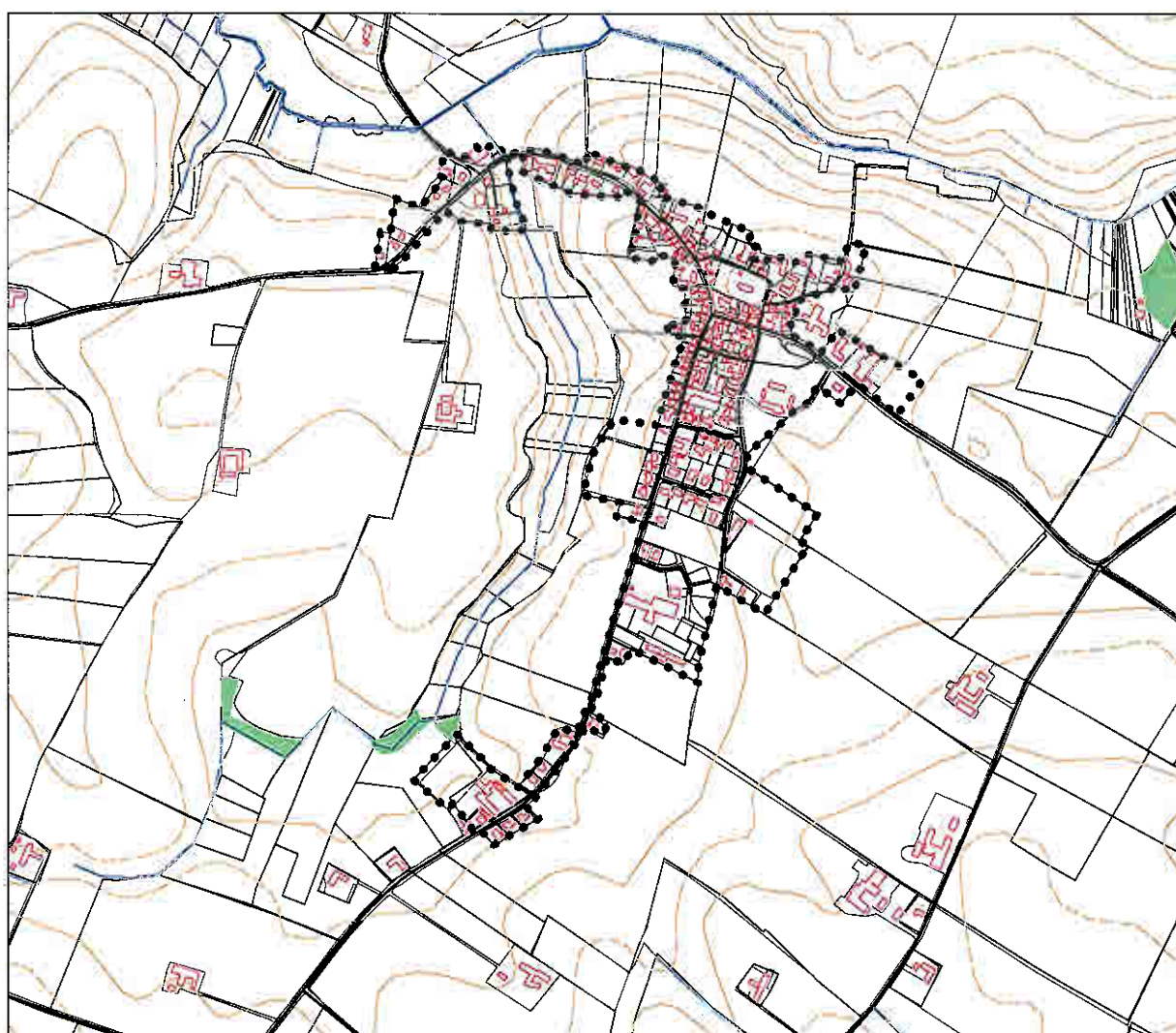


Lokalplan for Øster Assels



Morsø Kommune
April 2002

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.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse	2
Lokalplans baggrund og formål.....	2
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Projekt "Landsbyfornyelse"	10
Godkendelsesprocedure.....	17
Lokalplanens bestemmelser.....	19
§ 1. Lokalplanens formål	19
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus	19
§ 3. Områdets anvendelse.....	20
§ 4. Udstykninger	21
§ 5. Veje-, sti- og parkeringsforhold	22
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	22
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 8. Bevaring af bebyggelse	24
§ 9. Ubebyggede arealer	24
§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§ 11. Grundejerforening	25
§ 12. Aflysning af tidligere lokalplaner.....	25
§ 13. Tilladelser fra andre myndigheder.....	25
§ 14. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	26
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	26
Vedtagelse	27

Kortbilag

1. Matrikulære forhold og zonestatus
2. Områdeopdeling
3. Bevarings- og indsatsplan
4. Affaldsdepoter og drikkevandsinteresser
5. Udstykning Atletikvej
6. Udstykning område B5
7. Arealanvendelse/byggefelter Mælkevejen

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter hele Øster Assels by. Den præcise afgrænsning kan ses på kortbilag 1. Øster Assels ligger ca. 14 km sydvest for Nykøbing.

Lokalplanen er udarbejdet med bistand fra "Byfornyelse Danmark".

Lokalplans baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet i forlængelse af det landsbyfornyelsesprojekt, som "Byfornyelse Danmark" i perioden 1995-1997 har lavet med støtte fra Indenrigsministeriets landdistriktpulje. Øster Assels var én af de i alt seks landsbyer geografisk spredt over hele landet, som projektet omhandlede. For at få landsbyens problemer og kvaliteter belyst samt undersøge beboernes forbedringsønsker blev der udsendt et spørgeskema til alle private husstande og erhvervsdrivende. Projektet indeholder i forundersøgelsen en dybdegående registrering og analyse af livsvilkårene i landsbyen samt en eksempelsamling med konkrete forbedringsforslag. Eksempelsamlingen omfatter otte emner:

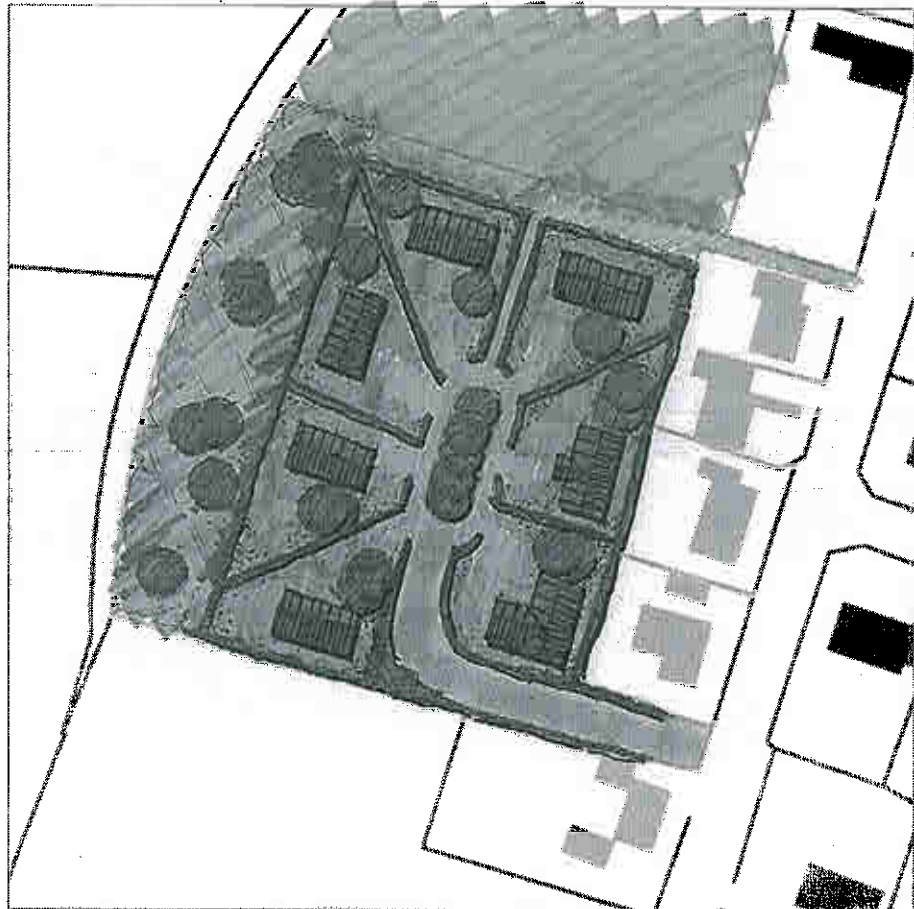
- Trafik
- Gaderum
- Pladser
- Friarealer
- Bygningsstandsættelse og modernisering
- Nybyggeri
- Erhvervsudvikling
- Infrastruktur

Det er kommunalbestyrelsens ønske, at resultaterne af forundersøgelsen samt de skitserede løsningsforslag fra den efterfølgende eksempelsamling fastholdes i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser kan således være medvirkende til, at eksisterende værdier bevares og de mål og ønsker for udviklingen i landsbyen, som beboerne har været med til at formulere, bliver retningsgivende for den fremtidige indsats.

Lokalplan 14.7 er i princippet identisk med lokalplanforslag 14.6 som blev offentliggjort i maj 1999, dog er der foretaget justeringer på nogle

punkter, f.eks. i afsnittet om forhold til anden planlægning og i afgrænsningen af området som omfattes af planen.

Lokalplanen indeholder en udstykningsplan og bestemmelser for et nyt boligområde vest for Hesterøddevej (område B5). Området nord for det nye boligområde er reduceret.



Illustrationsplan for et nyt boligområde vest for Hesterøddevej.

I lighed med den netop vedtagne lokalplan 12.2 for Hvidbjerg er tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning taget ud af lokalplan 14.7.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit – en redegørelse og bestemmelsesdel. I redegørelsen beskrives baggrund og formål med planen, samt forhold til anden planlægning. Her er også et afsnit ”Projekt ”Landsbyfornyelse””, som er de forbedringsforslag, som er foreslået

af ”Byfornyelse Danmark”. Teknisk Forvaltning har på baggrund af de høringssvar der kom i forbindelse med lokalplanforslag 14.6 foretaget enkelte rettelser i forbedringsforslagene.

Andet afsnit er de regulerende bestemmelser. Her er beskrevet, hvor der må bygges, hvordan bygningerne skal se ud og eventuelle bevaringsværdier, der skal respekteres.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2000-2012 for Viborg Amt:

I Regionplan 2000-2012 er Øster Assels i overensstemmelse med kommuneplanen udpeget til lokalcenter. Ved disse byer er der mulighed for at udlægge arealer til boligbebyggelse og erhvervsformål. Et lokalcenter skal fungere som et lokalt servicecenter med bl.a. dagligvarehandel, skole osv. Derudover er det vigtigt at et lokalcenter er forbundet med kommuncetret – Nykøbing – vha. kollektiv trafik.

Kommuneplan 2001-2013:

I kommuneplanen for Morsø kommune er Øster Assels lokalcenter. Lokalcentret skal fungere som center i lokalområdet og indeholde funktioner, der dækker befolkningens daglige behov for nærservice. Lokalcentret skal mindst indeholde følgende servicefunktioner:

- grundskole (1. - 6./7. årgang)
- dagligvareforsyning
- en vis offentlig service, f.eks. biblioteksfilial eller bogbusbetjening, børneinstitution/ dagplejeordning, postekspedition, plejehjem/ ældreboliger/ lette kollektivboliger og kirke
- visse private funktioner, f.eks. forsamlingshus, pengeinstitut og håndkøbsudsalg

I Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er der angivet en række delområder og for hver delområde findes rammer for bl.a. anvendelse, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde.

Derudover gælder en række generelle bestemmelser (G.1-G.21), som fremgår af kommuneplanen.

Lokalplan 14.7 er udarbejdet i overensstemmelse med de rammer for lokalplanlægningen, der fremgår af kommuneplanen, dog er antallet af byggegrunde i kommuneplanens rammeområde 14-B5 (lokalplanens område B1) reduceret med 3, så der bliver i alt 7 grunde.

Der er foretaget justeringer i forhold til afgrænsning af rammeområdet for Ø. Assels, så lokalplanen er ledsaget af tillæg nr. 5 til Morsø Kommuneplan 2001-2013, hvor afgrænsning er fastlagt.

Lokalplan 14.4 og 14.5:

Ved kommunalbestyrelsens endelige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan (14.7) aflyses lokalplan 14.4 og 14.5.

Lokalplanforslag 14.6:

Lokalplanforslag 14.6 som er offentliggjort 1999, bortfalder pr. 14. maj 2002 som følge af Planlovens §32.

Naturbeskyttelsesloven:

Indenfor lokalplanområde og i umiddelbar nærhed heraf findes en række naturtyper, der er beskyttede i flg. naturbeskyttelseslovens §3 (se kortbilag 3). Enhver ændring af tilstanden af de beskyttede områder, kræver tilladelse fra Viborg Amt.

Øster Assels kirke er beskyttet af en 300m kirkebyggelinie (se kortbilag 3). Bebyggelser i højder over 8,5 m indenfor denne zone kræver tilladelse fra Viborg Amt.

Fredningsforhold:

Øster Assels kirke er beskyttet af en Provst Exner fredning. Fredningen har blandt andet til formål at forhindre, at arealerne bebygges eller beplantes, så udsigten til og fra kirkegården hindres. Bebyggelse eller beplantning af området kræver tilladelse fra Fredningsnævnet.

Kystnærhedszonen:

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, hvilket betyder, at der skal redegøres for de særlige planlægningsmæssige og-/eller funktionelle begrundelser for kystnær placering, samt den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanen bygger på en grundig registrering og forundersøgelse af Øster Assels, der bl.a. indeholder bygningsregistrering, trafikanalyser etc. (se også afsnittet s. 8 om "Projekt landsbyfornyelse").

De nye arealer, der inddrages i lokalplanen omfatter vejen fra byen til skolen og selve skoleområdet. Dette er hensigtsmæssigt, set ud fra den betragtning, at skolen er en naturlig del af byen og fordi projekt "landbyfornyelse" bl.a. går ud på at komme med idéoplæg til, hvordan bl.a. skolevejen kan gøres mere sikker.

Antallet af byggegrunde i forhold til kommuneplan 1997 er reduceret med 12, erhvervsarealet langs Asselsvej samt det område, der er udlagt til offentlige formål vest for Hesterørøddevej, er reduceret .

De bygningsanlæg m.v., som lokalplanen muliggør, vurderes ikke at få negativ indflydelse på kystnærhedszonen dels på grund af anlæggenes begrænsede højde og dels på grund af planens krav til områdets samlede fremtoning.

Landbrugsloven:

Indenfor lokalplanområdet er der landbrugspligt på flg. matrikelnr.: 6f, 8a, 10g, 22g, 24a, 26k, 26x, 31a, 34a og 36a.

En anvendelse af arealerne på matr.nr. 10g, 26k, 26x, 36a, 6f til andet end landbrugsformål forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter §4, stk. 1, i landbrugsloven. Matriklen eller en del heraf er udlagt til erhvervs- og boligformål i lokalplanen.

En anvendelse af arealet på matr.nr. 22g til andet end landbrugsformål forudsætter tilladelse efter Landbrugslovens §7a. (landbrugspligt). En del af matriklen er udlagt til offentlige formål som legeplads og grønt område (område O3).

Bygningerne på matr.nr. 31a, 34a og 8a ligger indenfor lokalplanområdet. Landbrugsbygninger er ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser om "Bebyggelsens ydre fremtræden" (§7) og "Bevaring af bebyggelse" (§8).

Tekniske forhold:Vandforsyning

Vandforsyningen sker i dag fra Øster Assels Vandværk.

Spildevand

Spildevand afledes til offentligt spildevandsanlæg.

Miljøforhold:Jordforureningsloven

Viborg Amt har foretaget en kortlægning af lokaliteter og pladser i henhold til Lov om Jordforurening. Indenfor lokalplanområdet er kortlagt affaldsdepoter på flg. matrikler (se kortbilag 4):

4d, nr. 773-436, Mælkevej 8, Benzinsalg

7c, nr. 773-319, Blidstrupvej 11, Autoværksted med benzinsalg

20e, nr. 773-267, Asselsvej 174, Benzintankanlæg

23b, nr. 773-295, Mælkevejen 43, Ø. Assels Mejeri

28g, nr. 773-124, Hesterøroddevej 47, Møbelfremstilling

35x, nr. 773-286, Hesterøroddevej 7, Ø. Assels Elværk

36f, nr. 773-275, Asselsvej 184, Benzintankanlæg

Der skal foretages en nærmere undersøgelse af ovennævnte matr.nr. Denne undersøgelse skal afdække, hvorvidt grunden er forurennet, i hvilken grad samt dens mulige skadelige virkning på mennesker og miljø.

Amtet eller Oliebranchens Miljøpulje udfører undersøgelser og afværgeforanstaltninger efter en særlig prioritetsrækkefølge. Det vil sige, at registrerede grunde i drikkevandsområder og grunde, hvor der er aktuell sundhedsfare, undersøges eller opryddes først.

De kortlagte grunde og den hidtidige anvendelse af dem fremgår af kortbilag 4, såfremt en af disse grunde skal bebygges eller anvendelsen skal ændres til boligformål, skal der forinden søges tilladelse ved Amtet – alt andet kan Kommunen give tilladelse til. Myndigheden kan som en forudsætning for en tilladelse stille krav om, at en grundejer foretager en undersøgelse og evt. afværgeforanstaltninger.

Såfremt der under byggearbejder konstateres forurening har ejeren anmeldelsespligt til Morsø Kommune i henhold til Jordforureningslovens kapitel 9.

Såfremt en grundejer ikke kan afvente Amtets undersøgelser eller afværgeforanstaltninger, kan grundejeren selv på egen bekostning gennemføre undersøgelser eller afværgeforanstaltninger. Der skal søges tilladelse til afværgeforanstaltninger og byggeri ved Amtet, hvis der er bolig på den kortlagte ejendom. Et undersøgelsesoplæg skal ligeledes sendes til godkendelse ved Amtet.

Optravning og flytning af jord fra det forurenede område, skal anmeldes til Morsø Kommune, jf. Lov om forurennet jord, kap. 6 "Bortskaffelse og anvendelse af jord".

Miljøbeskyttelsesloven/drikkevand

En del af Øster Assels er beliggende over et område med særlige drikkevandsinteresser, og der er også en beskyttelseszone på 300m ved vandværkets borer, se kortbilag nr. 4. Indenfor disse beskyttelseszoner må den nuværende arealanvendelse ikke ændres til noget mere grundvandstruende. Det er derfor nødvendigt at sikre, at der i lokalplanområdet ikke foregår aktiviteter, som giver risiko for forurening af grundvandet. Følgende retningslinier bør derfor overholdes indenfor området:

- 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 anvendes og opbevares indendørs i mindre mængder på tæt fast bund og må ikke opbevares i beholdere i jorden,
- udendørs oplag, der kan give anledning til jordforurening, må ikke finde sted.

Der vil blive lagt vægt på disse retningslinier ved f.eks. miljøtilsyn fra Morsø Kommune.

I flg. miljøbeskyttelseslovens §19 må stoffer, produkter og materialer der kan forurene grundvand, jord og undergrund ikke uden tilladelse nedgraves i jorden, udlægges eller oplægges på jorden eller afledes til undergrunden.

Indenfor de dele af lokalplanområdet, der ligger i området med særlige drikkevandsinteresser (se kortbilag 4) kan der ikke forventes meddelt tilladelse efter ovennævnte § i miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanens bestemmelser indeholder skærpede bestemmelser i forhold til anvendelsen af enkelte bygninger indenfor erhvervsområde E2, som ligger i området med særlige drikkevandsinteresser – se §3.6.

Ved salg af kommunalt ejede grunde i lokalplanområdet, der ligger indenfor det særlige drikkevandsområde, som er vist på kortbilag 4, vil der blive pålagt grundejerne et forbud mod brug af sprøjtemidler gennem tinglyste tilstandsservitutter.

Indenfor lokalplanområdet findes flere boldbaner, som er ejet af Morsø Kommune og som ligger indenfor det særlige drikkevandsområde. Det vil ikke være tilladt at sprøjte banen med pesticider m.v., i henhold til Miljø- og Energiministerens ”Aftale med stat, amter og kommuner om grønne indkøb, samt afvikling af pesticider på offentlige arealer”, som er tiltrådt af Morsø Kommune. Pesticidaftalen skal ses som et naturligt tiltag i forhold til kommunernes indsats for at sikre rent drikkevand. Brugen af pesticider på offentlige arealer skal som udgangspunkt være afviklet inden 1. januar 2003.

Museumsloven:

Ifølge Museumslovens § 27 skal al arbejde standses, hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, f.eks. grave, gravpladser, bo-

pladser, ruiner o.l.. Fund skal straks anmeldes til Morslands Historiske Museum.

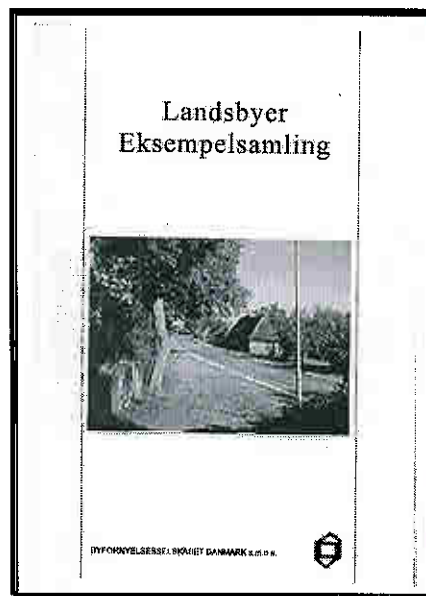
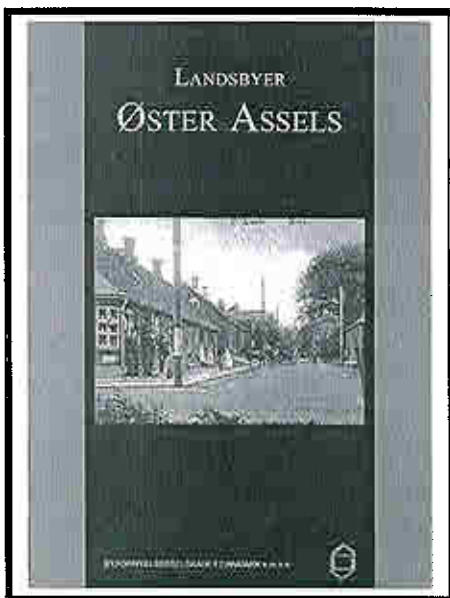
Ifølge Museumslovens § 24 skal kommunalbestyrelsen underrette Morslands Historiske Museum senest samtidig med, der meddeles Byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinien efter Naturbeskyttelsesloven. Modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn, skal også meddeles museet.

Projekt "Landsbyfornyelse"

Landsbyprojektet består af en forundersøgelse og en eksempelsamling. Forundersøgelsen er husstandsomdelt til alle i Øster Assels by. I forundersøgelsen findes bl.a. et kort over indsatsområder, som ligger til grund for eksempelsamlingen.

Den overordnede målsætning for projektet har været at styrke udviklingen i landsbyerne og for Øster Assels at søge ulemperne ved byens perifere beliggenhed afhjulpet gennem en forbedring og styrkelse af den sociale og trafikale infrastruktur. Byen bør, som landligt bo- og arbejdssted, søges sikret og forbedret gennem udbygning af det lokale arbejdsmarked.

I det følgende foreslåes en række tiltag indenfor de enkelte indsatsområder. Alle data, konklusioner og viste illustrationer er hentet fra Byfornyelse Danmarks eksempelsamling (enkelte redigere af Teknisk Forvaltning) og skal tjene som inspirationsgrundlag for den fremtidige planlægning.



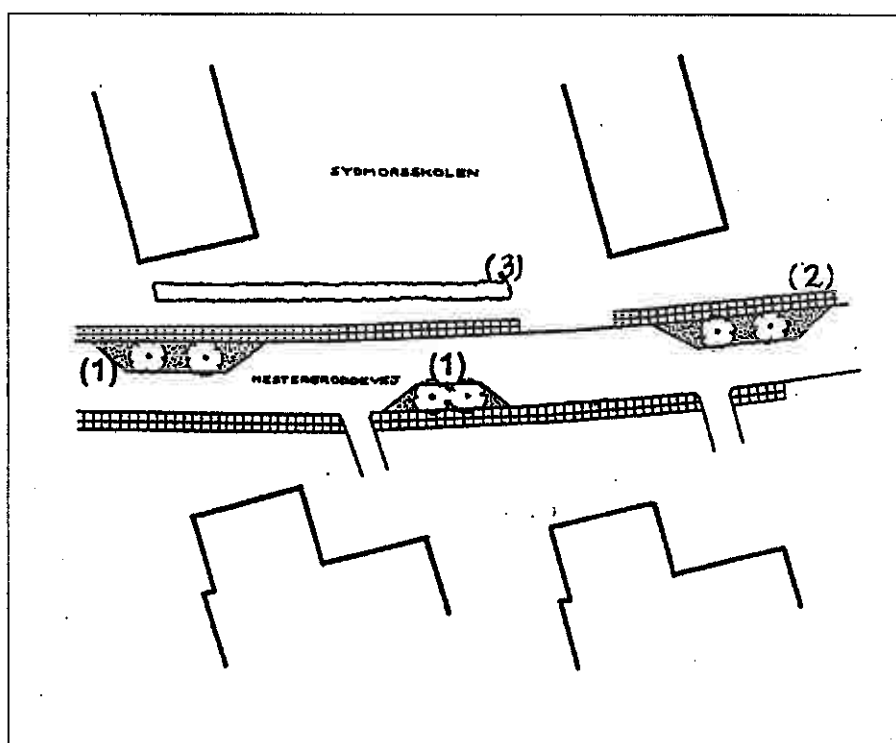
Forundersøgelsen for Øster Assels, som er udarbejdet af Byfornyelse Danmark i forbindelse med projekt "Landsbyfornyelse".

Trafik

Belastningen fra gennemkørende trafik er stor. Der er ikke lavet hastighedsdæmpende foranstaltninger i Øster Assels eller foretaget sikring af skolevejen.

Det er af stor betydning beboerne i landsbyen, at forbedringen af de trafikale forhold gives en høj prioritet. Det er ikke et spørgsmål om at fjerne trafikken, men at søge hastigheden dæmpet. Forslag til steder, hvor de hastighedsdæmpende foranstaltninger kan laves, fremgår af kortbilag 3 "Bevarings- og indsatsplan".

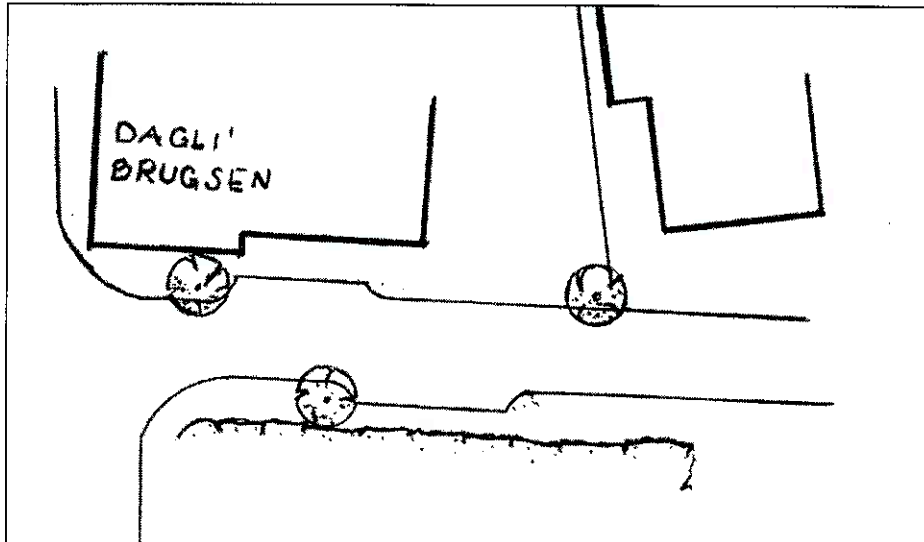
Det kan overvejes at etablere en hastighedsdæmpende foranstaltning ved Sydmorsskolen på Hesterørødvej.



Forslag til reducere af vejbredden: (1) Opstilling af plantekummer eller etablering af en forhøjet belægning, evt. med træplantning, som trafikantene skal passere. (2) Fortov. (3) Hæk, der virker som grøn afgrænsning mellem skole og vej.

Den utilfredsstillende udformning af gaderummet uden f.eks. vejtræer, parkeringslommer m.v. gør vejene til rene trafikarealer, der sjældent opfylder behovene fra forgængere og cyklister.

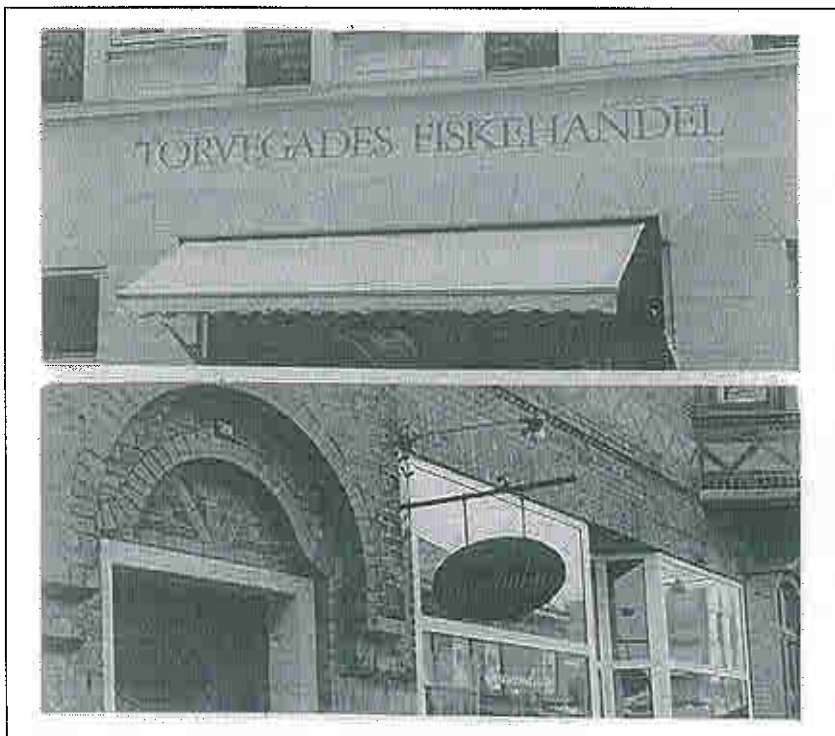
En nyudformning af området ved Dagli'Brugsen (se næste side) kan medvirke til at udgå konflikter mellem den gennemkørende trafik og de parkerede biler. (Tegning redigeret af Teknisk Forvaltning).



Parkering integreret, hvor der er plads og beplantning af gaderummet i forbindelse med parkeringspladserne.

Gaderum

Hvis målsætningen om at styrke landsbyerne som bosted skal realiseres, gøres det ikke blot ved at sætte husene i stand. Det kræver også en forbedring af arealerne foran og mellem husene. Dette kan dels gøres ved at benytte en passende belægningstype og udformning af vejarealerne, dels ved at sørge for, at belysning, skilte, hegn m.v. kommer i overensstemmelse med landsbyens karakter.

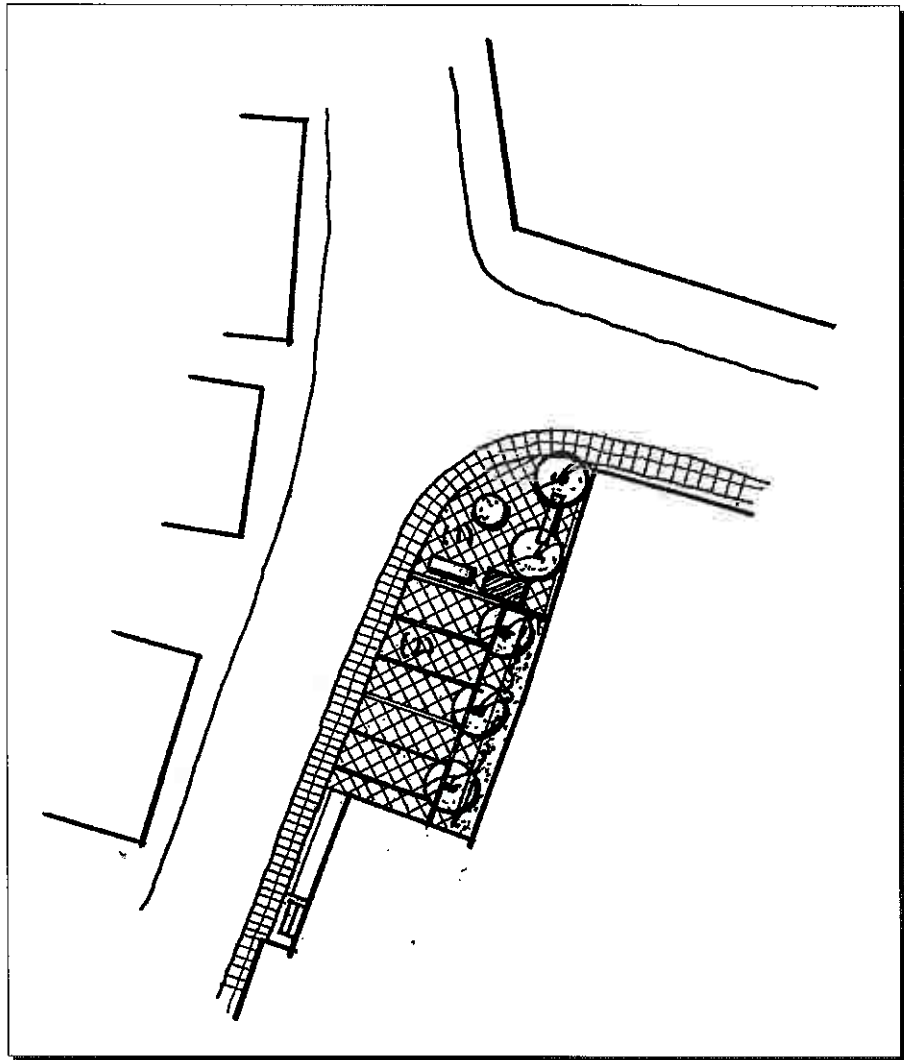


Eksempler på pæn skiltning. Generelt bør skilte være diskrete og underordne sig omgivelserne/facaden.

Pladser

En plads kan have forskellige funktioner som f.eks. mødested eller parkering og pladsen bør være indrettet til formålet. En parkeringsplads kan have en granitbelægning og gives et grønt udtryk med beplantning. En plads ved en af landsbyens karakteristiske ejendomme kan være indrettet med bænke, lysarmaturer og beplantning.

En nyindretning af den eksisterende parkeringsplads på hjørnet af Hesterøroddevej og Asselsvej vil give landsbyen et visuelt løft. Parkeringsmuligheden bør naturligvis opretholdes. (Tegning redigeret af Teknisk Forvaltning).



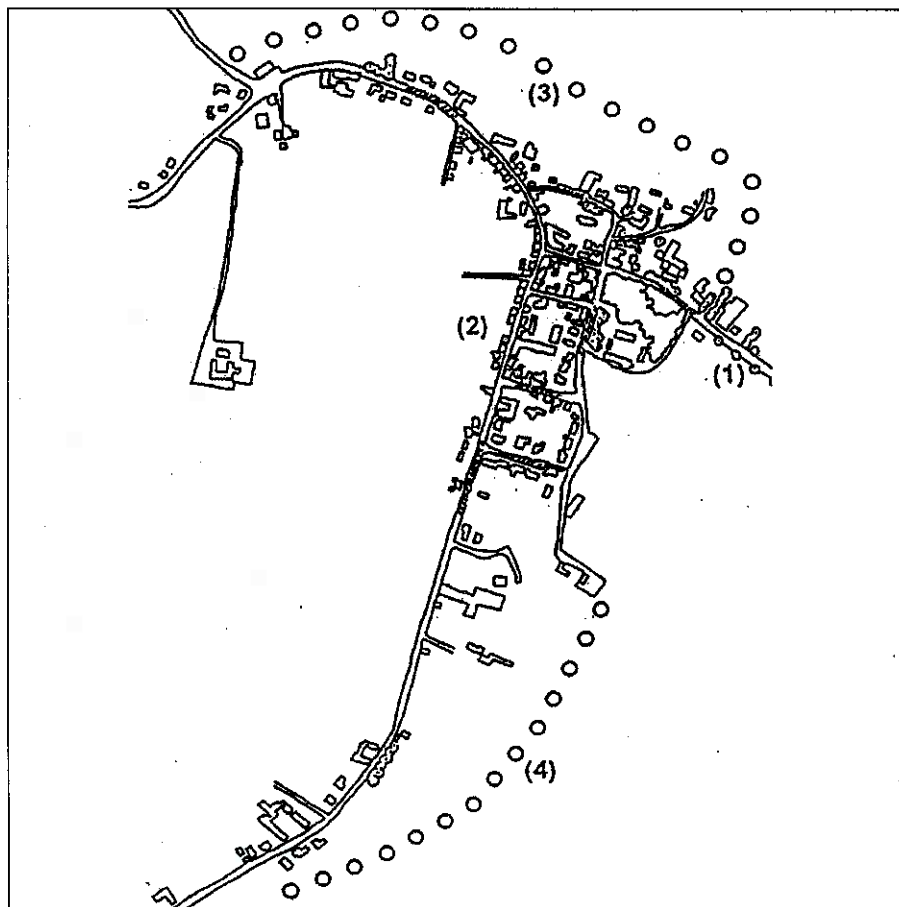
Forslag til nyudformning af eksisterende parkeringsplads på hjørnet af Hesterøroddevej og Asselsvej: (1) Torv med granitfliser (2) Parkeringpladser med granitbelægning

Friarealer

Friarealer i landsbyen omfatter både offentlige og private ubebyggede arealer. Historiske grønne elementer som gadekær, tingsted, markveje og frugtplantager, som er karakterskabende elementer, bør bevares, istandsættes og genskabes i det omfang det er muligt.

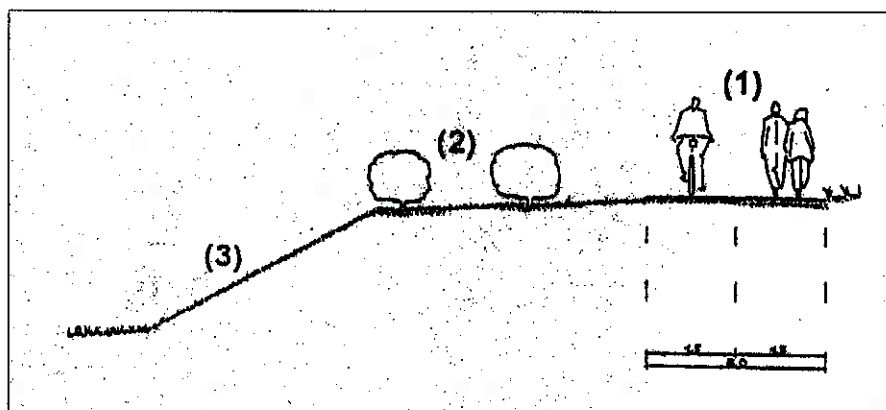
Grønne arealer bør udformes så landskabets kvalitet forbedres også set fra landsbyen. De landskabelige træk omkring landsbyen og den måde byen er placeret i landskabet bør bevares og styrkes - overgangen mellem land og by bør kunne opfattes tydeligt, enten gennem beplantning eller ved en veldefineret bebyggelse som afrunding af byen.

Øster Assels har en særdeles smuk placering i et meget kuperet landskab. Mod øst og vest er landsbyen klart afgrænset mod det åbne land gennem beplantning og bebyggelse. Mod nord og syd opleves afgrænsningen mere flydende - bebyggelsen er spredt og der findes ingen markant beplantning.



*Forslag til afgrænsning mellem landsby og landskab: (1) Eksisterende allé
(2) Eksisterende bebyggelse danner en veldefineret afgrænsning mod terræn
(3) Mulig træbeplantning, der afrunder landsbyen (4) Muligt beplantningsbælte, der antyder og afgrænser landsbyens areal.*

For at sikre skolevejen til Sydmorsskolen kan der anlægges en natursti (kombineret cykel- og gangsti).



Forslag til anlæggelse af natursti vest for Hesterørøddevej. Snit af natursti: (1) Kombineret cykel- og gangsti (2) Lav beplantning, der ikke tager udsynet mod vest (3) Beplantning med græs og markblomster.

Bygningsstandsættelse og modernisering

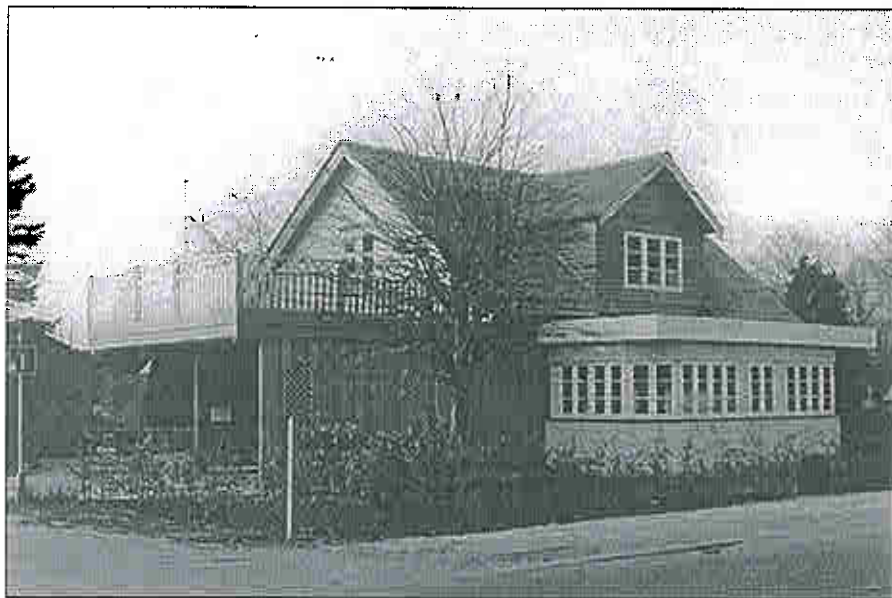
Gennem årene er en del af de eksisterende bygninger blevet ombygget og istandsat på en måde, der desværre i mange tilfælde har forringet den oprindelige bygnings arkitektur/udtryk. Derudover har manglende vedligehold, med forfald til følge, betydet et identitetstab for landsbyen. Hvis udviklingen skal vendes, må der ske en prioritering af istandsættelsesbehovet, hvor der dels lægges vægt på at få genskabt kvaliteterne i de historiske og funktionsmæssigt vigtige bygninger i landsbyen og dels gennemfører den nødvendige istandsættelse af beboelsesbygningerne, så at i hvert fald de arkitektonisk og beliggenhedsmæssigt vigtige bygninger får genskabt de arkitektoniske kvaliteter.

De kommende istandsættelsesarbejder bør prioriteres efter de enkelte ejendommers betydning for landsbyens identitet og struktur. Det er vigtigt ved istandsættelserne at søge at gennemføre disse med materialer og bygningselementer, der er i overensstemmelse med bygningernes oprindelige udformning.

Som **udgangspunkt** kan disse gode råd følges ved istandsættelser af beboelsesejendomme (ikke garager m.v.):

- Ydervægge skal fremstå kalket, vandskuret eller i røde teglsten.
- Originale tage bevares med originalt udseende, dvs. materialer, form osv. Mange ældre bygninger har f.eks. ikke udhæng, men typisk et opskalket tag.

- Døre og vinduer må ikke være gennemgående bånd eller større sammenhængende glaspartier og skal ved udskiftning være i overensstemmelse med ejendommens oprindelige byggestil f.eks. dannebrogsvinduer, fyldingsdøre m.v.



Et eksempel på et hus, der er ombygget uden respekt for husets oprindelige arkitektur.

Nybyggeri

Det bør ved nybyggeri/modernisering være et væsentligt mål at søge den historiske byggetradition respekteret. De strukturer der er i landsbyen bør iagttages ved såvel huludfyldninger som ved større sammenhængende nybyggerier. Et eksempel på et arealbesparende hus ses på næste side.

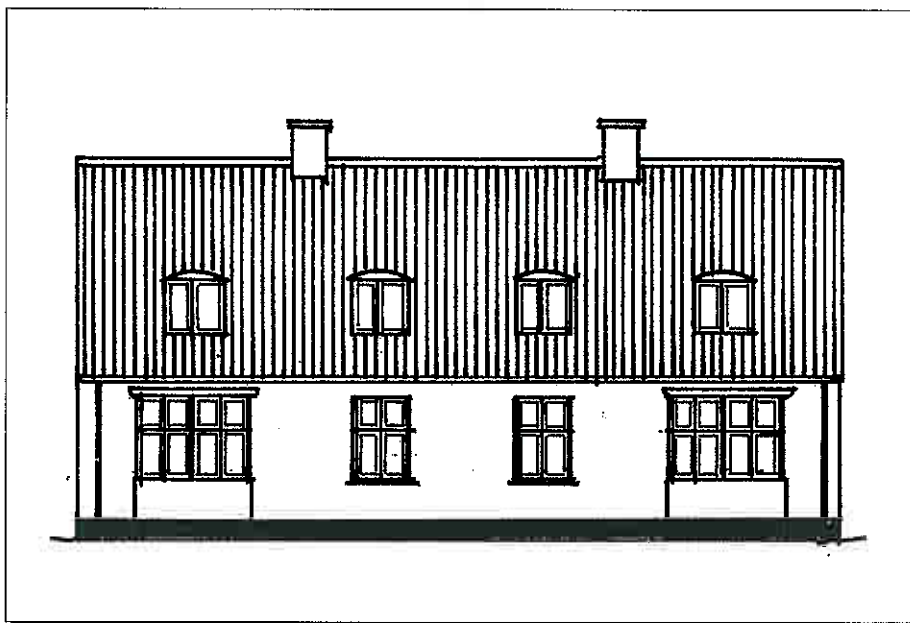
I området omkring Sportsvej, Idrætsvej, Atletikvej og Stadionvej fornemmes ikke, at man er i en landsby - området kunne lige så vel være en større bys forstad. Ved sammenhængende udstykninger, er det derfor vigtigt, at landsbypræget bevares f.eks. ved beplantning, udformning af veje osv.

Erhvervsudvikling

Et lokalt erhvervsliv, ikke mindst inden for den private handel og service, er nødvendigt, hvis landsbyen skal bevares som et attraktivt bosted. De eksisterende virksomheder og serviceerhvervs overlevelse er betinget af beboernes opbakning og støtte.

Øster Assels' beliggenhed i et struktursvagt område tiltrækker desværre ikke udefrakommende virksomheder, der ønsker at etablere sig. Derimod er begrebet fjern- og hjemmearbejdspladser oppe i tiden og med landsbyens perifere geografiske placering kan en udbygning af fælles faciliteter på dette område få stor betydning for byens erhvervs-

aktive. Den tidligere møbelfabrik, Thuka, der nu benyttes til lager, synes egnet til indretning af arbejdspladser for enkeltpersoner eller mindre virksomheder, der kan benytte sig af de fælles faciliteter - telefon, fax, computer, kopimaskine, sekretariat og lignende.



Et eksempel på arealbesparende byggeri – et dobbeltthus.

Infrastruktur

Den kulturelle infrastruktur bør udbygges med aktiviteter, der ikke er sportsrelaterede, for primært unge i alderen 8-18 år. Byens tidligere mejeri benyttes p.t. som lager men skønnes at kunne ombygges til et slags ungdomshus/ aktivitetscenter. I bygningerne kan der indrettes diverse værksteder, så som mørkekammer, computerrum, knallertværksted, systue og lignende. Ved at benytte mejeriet til aktivitetscenter kan denne historiske bygning igen få en central placering i landsbyens virke.

Godkendelsesprocedure

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 518 af 11. juni 2000, samt senere ændringer. Lokalplanen indeholder oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til lokalplan med mulighed for indsigelse i en periode på mindst 8 uger efter offentliggørelsen. Efter offentlighedsperiodens udløb kan kommunalbestyrelsen 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 kommunalbestyrelsen, udstedes offentlig bekendtgørelse herom.

Lokalplanens bestemmelser

Morsø Kommune

Lokalplan nr. 14.7

For Øster Assels

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, samt senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål at sikre,

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, bebyggelse til offentlige formål samt butikker eller andre erhvervstyper, der uden genevirkninger kan indpasses i området,
- at fastlægge retningslinier for placering, omfang og udformning af ny bebyggelse,

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikulære forhold og omfatter følgende matr.nr.:

1a, 1o, 1p, 4 a, 4b, 4d, 4e, 4f, 4l, 4m, 5d, 6b, 6c, 6d, 6e, 7b, 7c, 7d, 8k, 8l, 9a, 9f, 9g, 9m, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9y, 9z, 9æ, 9aa, 9ab, 9ae, 9ag, 9ah, 10v, 10y, 10z, 10x, 10æ, 10ah, 10ai, 11e, 12f, 12g, 12l, 17g, 17h, 17i, 18b, 18c, 18i, 18l, 18m, 18n, 18o, 18p, 18q, 18r, 18s, 18t, 18u, 18y, 18z, 18x, 18æ, 20c, 20e, 20f, 20g, 20k, 20l, 22a, 22e, 22f, 23b, 23c, 23d, 23e, 23f, 23g, 23h, 23i, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23p, 24a, 24b, 24e, 24f, 24g, 24h, 24i, 24k, 24l, 24m, 24n, 24o, 25b, 25c, 25d, 25f, 25g, 25h, 25i, 25l, 25m, 26a, 26e, 26g, 26h, 26i, 26k, 26l, 26m, 26n, 26o, 26p, 26q, 26s, 26x, 26y, 27a, 27e, 27f, 27g, 27h, 27k, 28g, 28n, 28o, 28p, 28q, 28r, 28s, 28t, 28x, 28ø, 28aa, 29d, 29i, 29k, 29l, 29m, 29n, 30e, 30f, 30g, 31d, 32c, 32e, 32f, 32g, 32k, 32l, 33a, 33b, 33e, 33g, 33h, 33i, 33k, 34b, 34c, 34e, 34f, 34g, 34k, 34l, 35d, 35e, 35h, 35m, 35n, 35o, 35p, 35s, 35t, 35u, 35x, 35y, 35z, 35æ, 35ø, 35ab, 35ad, 35ae, 35af, 35ak, 35al, 35an, 35ap, 35as, 35at, 35au, 35ax, 36a, 36f, 36h, 36k, 36l, 36m, 36n, 36o, 36p, 36q, 36r, 36s, 45a, 45c, 45e,

48a, 48b, 50c, 55a, 56a, 56b, 56c, 57, 58, 60a, 60b, 61 og 62 samt del af matr.nr. 1r, 6f, 7e, 8a, 10g, 13t, 18ø, 22g, 31a, 34a, Øster Assels by, Øster Assels. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. april 2002 udstykkes fra dem.

2.2

Området ligger i byzone og landzone. Når lokalplanen vedtages overføres de arealer, der er skraveret på kortbilag 1 fra landzone til byzone.

2.3

Området opdeles i delområderne B1-B6, C1, E1-E2 og O1-O5, som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

Delområde C:

3.1

Område C1 må kun anvendes til centerformål, butikker, liberale erhverv, servicevirksomheder, offentlige formål, parkering og mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne samt boliger. Butikker tillades med et bruttoetageareal på max. 500 m².

Delområde B:

3.2

Områderne B1-B4 må kun anvendes til boligformål, bebyggelse til offentlige formål samt mindre ikke generende erhverv som håndværksvirksomhed o.l..

3.3

Område B5 må kun anvendes til boligformål.

Delområde O:

3.4

Områderne O1-O5 må kun anvendes til offentlige formål som institutioner, kirke, præstegård, forsamlingshus, skole, børnehave, plejeboliger, legeplads og idræts- og fritidsformål.

Delområde E:

3.5

Områderne E1-E2 må anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Der må indenfor området kun opføres eller indrettes erhverv som lettere industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed og kontor uden støjgener. Indenfor området må opføres bolig i tilknytning til erhvervet.

Delområde E2:

3.6

Inden for området må der ikke i nogen bygning foretages virksomhedsproduktion med anden afledning end husspildevand til afløbssystem.

Inden for området må der ikke i nogen bygning foretages virksomhedsproduktion ved anvendelse af større mængder olier eller kemikalier og en virksomhedsproduktion må ikke give anledning til produktion af større mængder farligt affald.

Inden for området må der ikke i terræn, hverken oven på eller i jorden opbevares stoffer, der kan give anledning til forurening af jorden.

§ 4. UdstykningerDelområde B:

4.1

Udstykning i område B4 må kun foretages i overensstemmelse med kortbilag 6.

4.2

Område B5 som vist på kortbilag, tillades udstykket med grunde på minimum 700 m² og maksimum 1.000 m². Udstykning skal ske på grundlag af udstykningsplanen, der er vist på kortbilag 5.

Delområde E:

4.2

I område E1 må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1.200 m² eller større end 4.000 m².

§ 5. Veje-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Der udlægges areal til veje og stier i overensstemmelse med kortbilagene 5 og 6 og i en bredde af:

Vej A-A	10 meter
Vej B-B	8 meter
Vej C-C	5 meter
Sti a-a	5 meter
Sti b-b	3 meter

5.2

Strækningen D-D på matr.nr. 26x reserveres til fremtidig vejadgang til matr.nr. 12f.

5.3

Indenfor delområde B5 (kortbilag 6) skal ind/udkørsel fra parcellerne orienteres mod fællesarealet.

5.4

Indenfor delområde B5 udlægges et areal i 5 meters bredde mellem parcellernes skel og fællesarealet til færdsel i området.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Ny bebyggelse på grunde, der støder op til kirkegården, skal holdes i en afstand af mindst 2,5 meter fra kirkegårdsdige. Se endvidere §15.

Delområderne B og C:

6.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25. Bestemmelsen kan fraviges, såfremt det sker ud fra ønsket om et arkitektonisk varieret udtryk,

6.3

Bebyggelsen ikke må opføres med mere end 1½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 8½ meter. Bestemmelsen kan fraviges, såfremt det sker ud fra ønsket om et arkitektonisk varieret udtryk,

6.4

Bebyggelsen langs Hesterøddevej skal opføres med facade i gadelinie.

6.5

Uanset bestemmelsen i §6.2 kan ejendommene I og II, som vist på kortbilag 7, udvides indenfor de byggefelter, der er på kortet.

Delområderne O:

6.6

Bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for den enkelte ejendom.

Delområderne E:

6.7

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke må overstige 40.

6.8

Bebyggelsen må højst være 1 etage og 8,5 meter høj målt fra eksisterende terræn. Enkelte anlæg som siloer o.l. må være max. 15 meter og skorstene o.l. må være max. 22 meter over terræn.

6.9

For den del af område E1, der er beliggende indenfor 300 m kirkebyggenlinie gælder, at al bebyggelse over 8,5 m kræver tilladelse fra Viborg Amt, se endvidere §15.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtrædenDelområde B5:

7.1

Bebyggelse til beboelse skal fremstå kalket, vandskuret eller i røde teglsten. Mindre dele af bygningen kan bestå af træ eller glas.

7.2

Tage på beboelse skal udføres som symmetriske saddeltage med røde vingetegl, cementtagsten, skifer eller stråtag.

§ 8. Bevaring af bebyggelse

8.1

Dekorative bygningslementer som bånd, gesimser, pilastre, konsoller, m.m. må ikke fjernes, ændres eller skjules eksempelvis under puds eller beklædning. Oprindelige skorstenspiber skal så vidt muligt bevares, da de oftest understreger bygningens oprindelige byggestil.

8.2

Al landbrugsbyggeri er undtaget §§ 8.1.

§ 9. Ubebyggede arealer

Alle områder:

9.1

Ubebyggede arealer skal fremstå som grønt område.

Delområde B5 og boligudstyknin g på Atletikvej:

9.2

De fællesarealer, der er vist på kortbilag 5 og 6 må ikke udstykkes, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelserne.

9.3

De arealer, der er vist på kortbilag 5 og 6 som plantebælte, reserveres til formålet.

9.4

I delområde B5 skal alle parceller mod veje, stier og skel omkranses af levende hegn i en højde af max. 1,80 m. Det påhviler den enkelte grundejer at etablere hækkene og stå for vedligeholdelse af dem.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde B5 er at den beplantning, der er nævnt i § 9.4 er etableret.

§ 11. Grundejerforening

Område B5 og boligudstyknin g på Atletikvej:

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for de to boligområder (se kortbilag 5 og 6).

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde i hver område er solgt.

11.3

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af de fælles opholdsarealer, der er nævnt i § 9.2.

11.4

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles opholdsarealer, der er nævnt i § 9.2.

§ 12. Aflysning af tidligere lokalplaner

12.1

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 14.4 og lokalplan nr. 14.5, som aflyses.

§ 13. Tilladelser fra andre myndigheder

13.1

Bebyggelse eller beplantning af området omfattet af Provst Exnerfredningen (se kortbilag 3) kræver tilladelse fra Fredningsnævnet.

13.2

Enhver ændring af tilstanden af de, på kortbilag 3 viste, beskyttede områder i flg. §3 i naturbeskyttelsesloven, kræver tilladelse fra Viborg Amt.

13.3

Bebyggelser i højder over 8,5 m i området indenfor den, på kortbilag 3 viste 300m kirkebyggelinie (naturbeskyttelseslovens §19) kræver tilladelse fra Viborg Amt.

13.4

For grunde med kortlagte affaldsdepoter, som er vist på kortbilag 4, må der ikke foretages ny bebyggelse eller ske ændring af anvendelsen, forinden det ved undersøgelser og eventuelle afværgeforanstaltninger kan godtgøres, at anvendelsen er miljø- og sundhedsmæssig forsvarlig.

§ 14. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

14.1

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter planlovens § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af fristen efter § 24 kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v., jfr. § 13 stk. 2.

Tilladelse efter stk. 2 kan ikke meddeles, så længe en indsigelse efter § 29 opretholdes eller i tilfælde, hvor miljøministeren har truffet en beslutning efter planlovens § 3, stk. 4.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter Lov om planlægning § 30, må der ikke retslig eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser (jfr. Lov om planlægning § 18), medmindre dispensation meddeles efter reglerne i Lov om planlægning §§ 19 og 40.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter Lov om planlægning § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jfr. dog Lov om planlægning § 40.

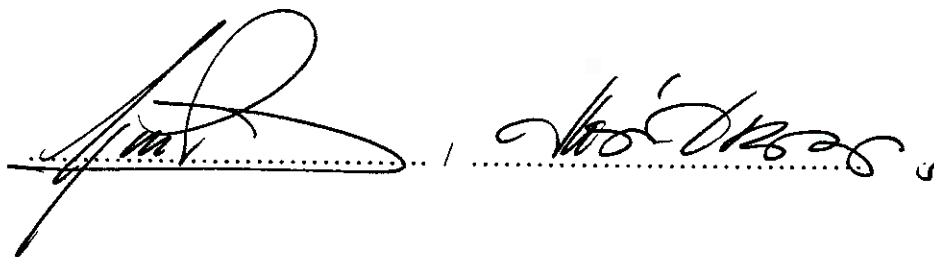
Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med regler eller beslutninger efter planlovens § 3 eller en aftale med en statslig eller en regional myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

Vedtagelse

Lokalplan nr. 14.7 er vedtaget af Morsø kommunalbestyrelse, den
.....^{7/11}.....2002

P.k.v.



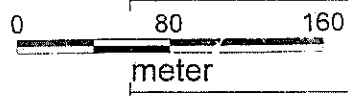
Two handwritten signatures are present on a dotted line. The signature on the left is a large, stylized cursive script. The signature on the right is a smaller, more legible cursive script.



 Områdegrænse
 Delområdegrænse

Lokalplan:
 14.7 for Øster Assels
 Arealanvendelse

Bilag nr.:
 2



Dato:
 April 2002



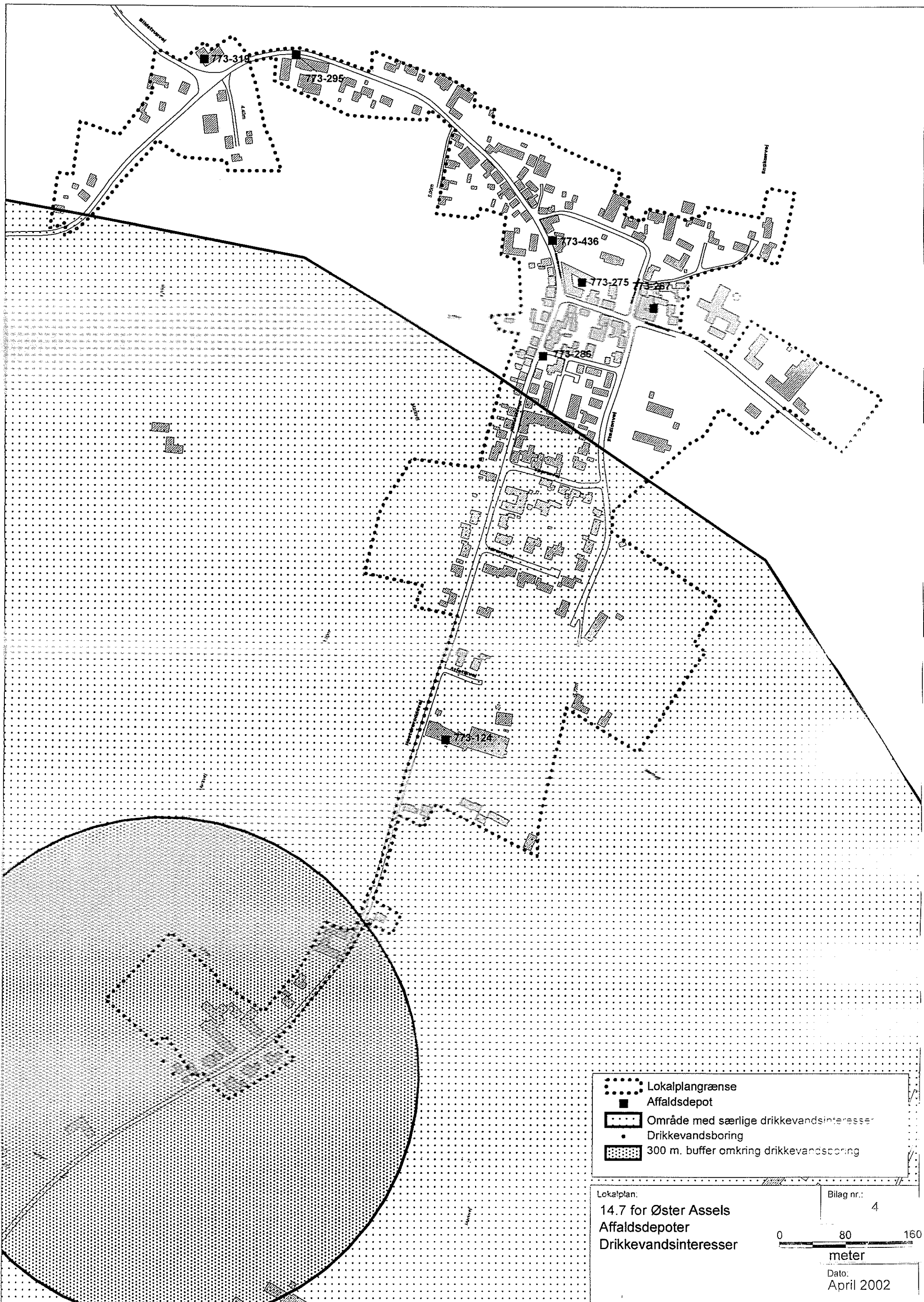
- ⋯⋯⋯ Områdegrænse
- Bevarelsværdig beplantning
- Forslag til fastdæmpende foranstaltning

Lokalplan:
 14.7 for Øster Assels
 Bevarings- og indsatsplan

Bilag nr.:
 3



Dato:
 Sept. 2002



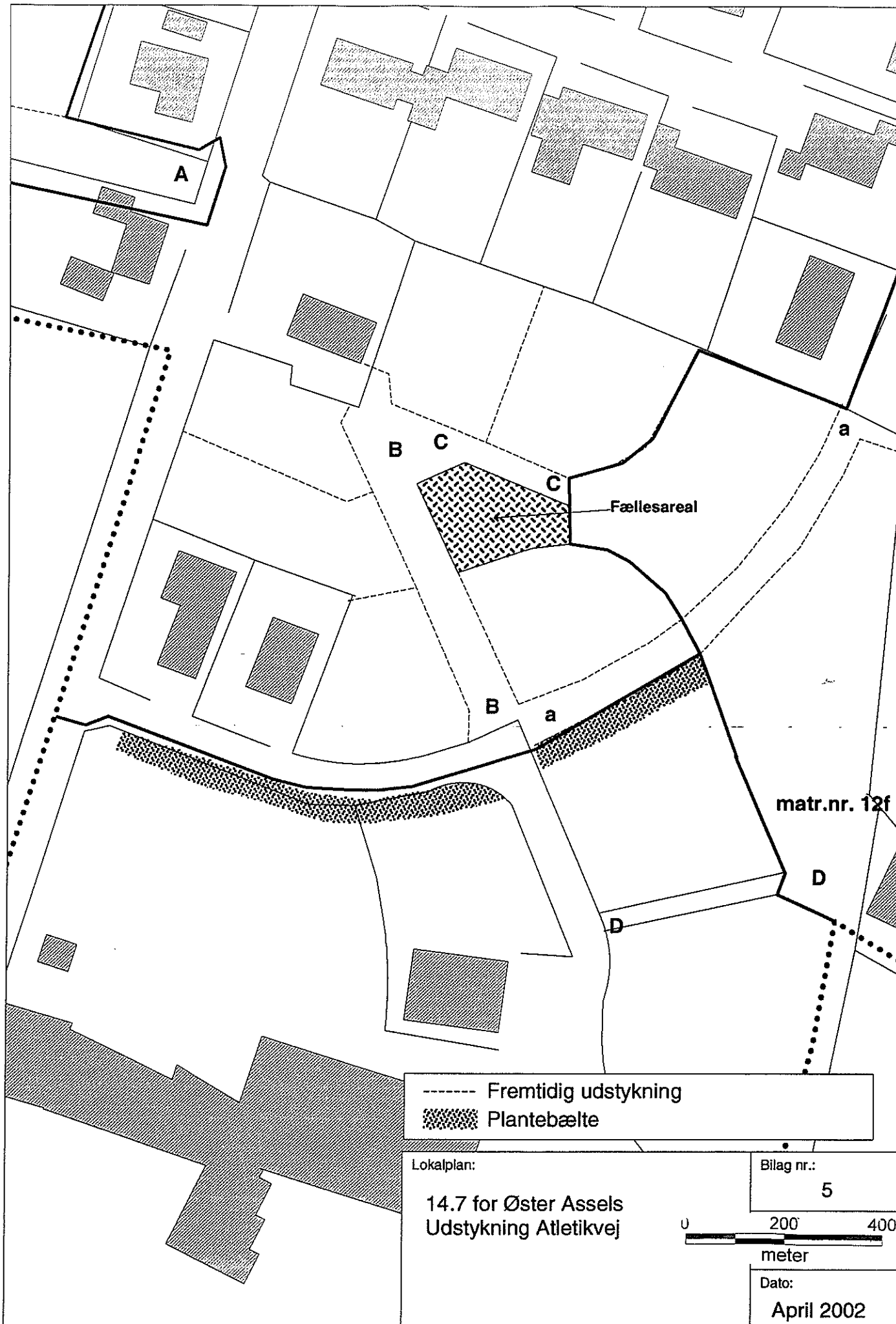
- ⋯ Lokalplangrænse
- Affaldsdepot
- ⋯ Område med særlige drikkevandsinteresser
- Drikkevandsboring
- ⋯ 300 m. buffer omkring drikkevandsboring

Lokalplan:
 14.7 for Øster Assels
 Affaldsdepoter
 Drikkevandsinteresser

Bilag nr.:
 4



Dato:
 April 2002

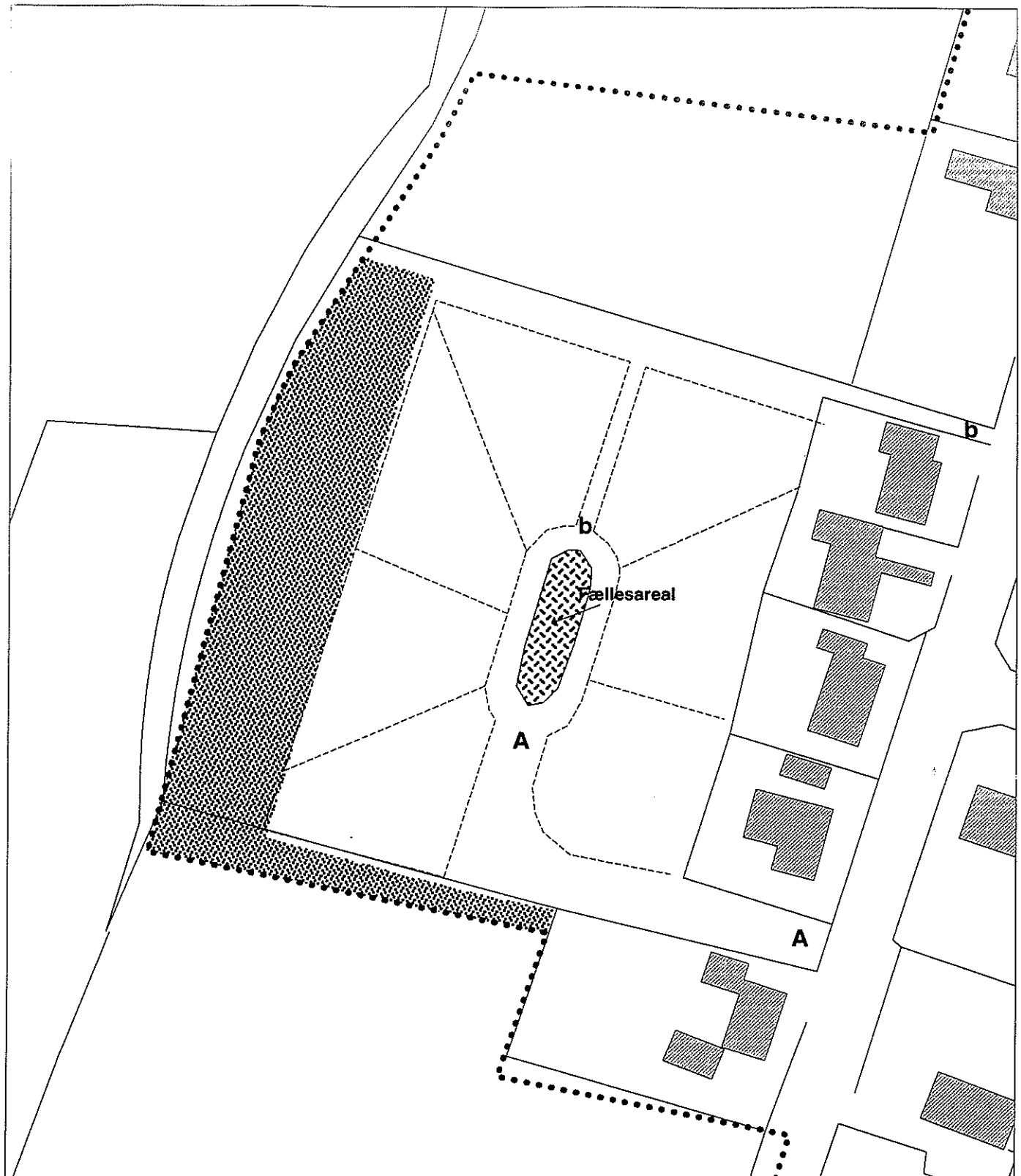


----- Fremtidig udstykning
Plantebælte

Lokalplan:
14.7 for Øster Assels
Udstykning Atletikvej

Bilag nr.:
5
0 200 400
meter

Dato:
April 2002



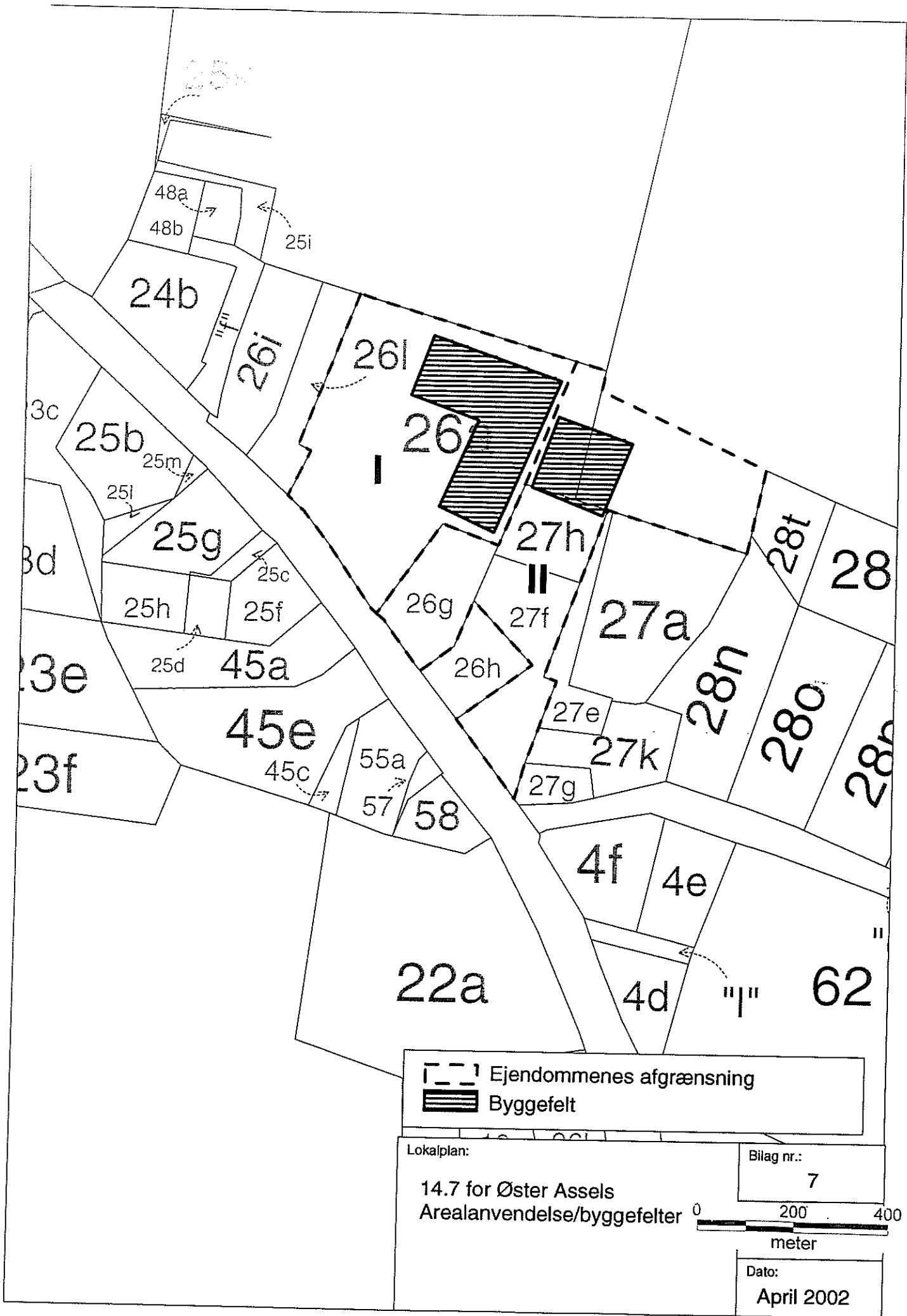
- - - - - Fremtidig udstykning
 Plantebælte



Lokalplan:
**14.7 for Øster Assels
 Udstykning område B5**

Bilag nr.:
6



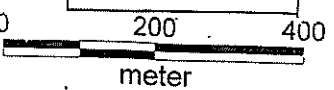
Dato:
April 2002



 Ejendommenes afgrænsning
 Byggefelt

Lokalplan:
 14.7 for Øster Assels
 Arealanvendelse/byggefelter

Bilag nr.:
 7



Dato:
 April 2002