

MORSØ KOMMUNE



Lokalplan nr. 2.3
for Erslev

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det område, der omfattes af planens § 8, stk. 3, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

NÆRMERE OPLYSNINGER

vedr. lokalplanen kan fåes ved henvendelse til:

MORSØ KOMMUNE
Bygnings- og planafd.
Jernbanevej 7
7900 Nykøbing Mors
Tlf: (07) 721488

Udsnit af Geodætisk Instituts kort er gengivet med instituttets tilladelse (A.36). Copyright.

INDLEDNING

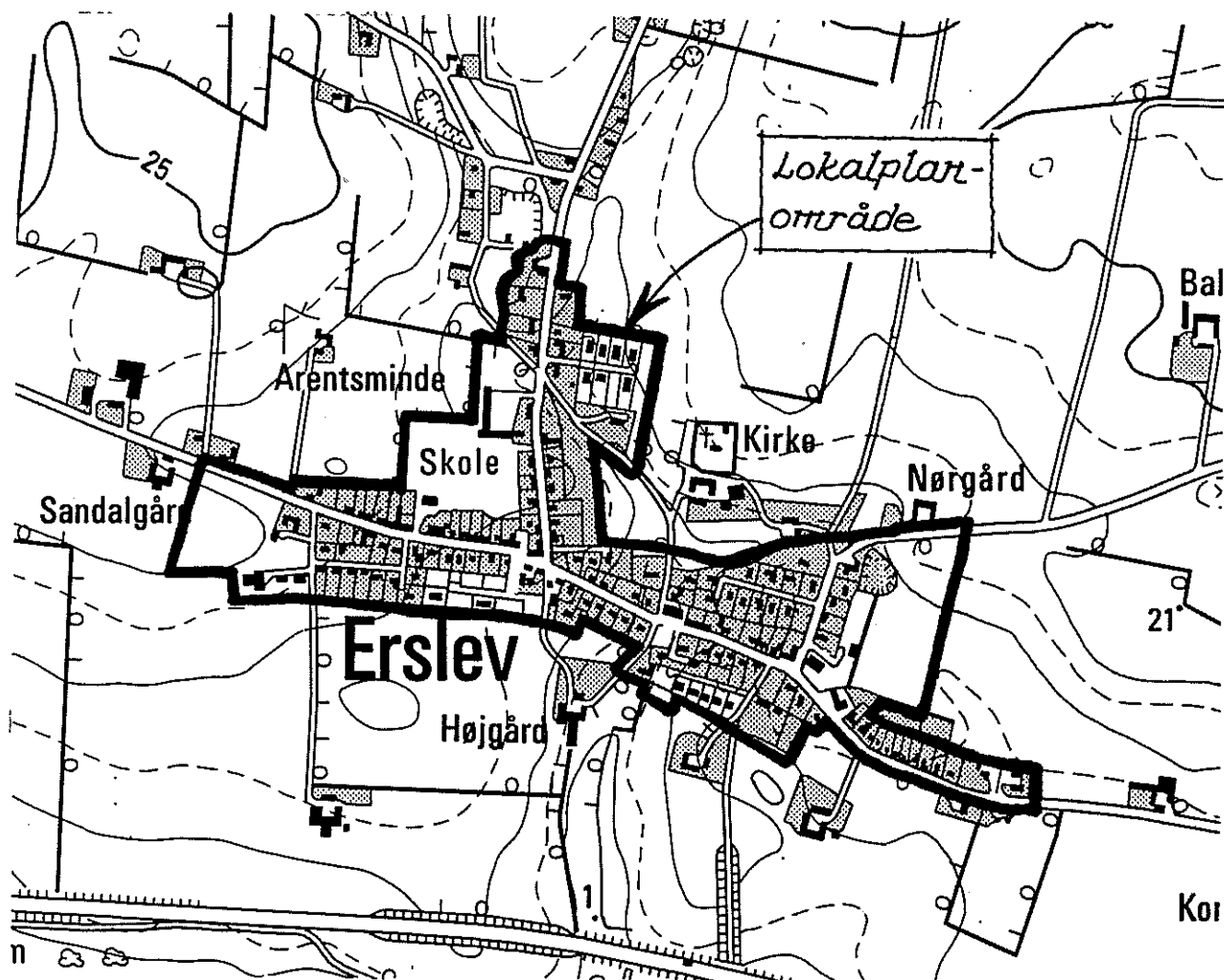
Lokalplanens indhold

Planen omfatter, som det fremgår af kortskitsen neden for, hele den bymæssige del af Erslev.

Planen er udarbejdet på foranledning af et behov for udlæg af flere boligparceller i Erslev. Det sker i planens område C, hvor kommunen er ejer af hovedparten af arealet og påtænker en bygge-
modning.

Det er fundet hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed foretages en udformning af arealet til mindre, lokale erhvervsvirksomheder i den vestlige del af byen (område E) samt sker en præcisering af udstyknings- og byggemulighederne i den øvrige del af byen. Planen afgrænser her 9 steder, hvor der kan opføres nye boliger.

Herudover er planens bestemmelser i vidt omfang en videreførelse af bestemmelserne i lokalplan nr. 2.1 (Erslev) og nr.2.2. (Paradisvej), som planen vil erstatte.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanen er efter kommunalbestyrelsens opfattelse i overensstemmelse med kommuneplanen ("Forslag til kommuneplan 1985 - 1995" med de foreliggende aftaler om ændringer heraf).

Boligudbygning. Lokalplanen fastlægger, hvorledes et nyt boligareal i den østlige ende af byen skal udformes. Der er plads til ca. 25 boliger, heraf ca. 6 eller evt. flere i form af tættere bebyggelse. Tre parceller er privatejede og fremkommet efter et jordbytte med kommunen, hvorigennem der bl.a. skabes en hensigtsmæssig videreførelse af vejen Nørrevænget til udstykningsområdet.

En grundejerforening skal stå for fællesarealerne i område C, idet der stilles en del af grundsalgssummen til rådighed for de første investeringer heri. Grundejerforeningen kan tillige ved særskilt beslutning bemyndiges til at tillade visse lempelser i forhold til lokalplanen. x)

På parceller andre steder i byen er der mulighed for opførelse af ialt 9 boliger.

Erhverv. I den vestlige ende af byen er udlagt et lokalt erhvervsareal. Der er plads til 5 håndværkerparceller, idet en del af det tidligere udlagte areal er anvendt til at skabe afstand til de tilgrænsende boliger. Arealet er privatejet, men søges nu erhvervet.

Service Erslev er velforsynet med service, som det fremgår af oplysningerne på planens kortbilag 2 (eksisterende service angivet ved nr.). Lokalplanen sikrer ved reservation af velbeliggende friarealer forskellige steder, at også visse fremtidige behov for hjælpearealer-parkerings- og nærpholdsarealer - kan tilgodeses.

Trafikanlæg. Lokalplanen reserverer arealer til gennemførelse af stier, dels nord for Præstbrovej som skitseret i dispositionsplanerne 1973- 75 og hvor der i dag er trådte forbindelser (stien g-g), og dels som naturlige forbindelser fra erhvervsarealet (stien i-i) og fra udstykningsområdet (stien h-h). Der er dog ikke aktuelle investeringsplaner for gennemførelsen af anlæggene.

Beplantninger. En række af lokalplanens plantningskrav (i område C og E) er indeholdt efter aftale med amtsrådet, der har henholdt sig til regionplanens bestemmelser om bygrænser mod det åbne land.

x) Der foreligger en standardgrundejerforeningsvedtægt, der kan være til inspiration for initivtagere omkring foreningens stiftelse.

MORSØ KOMMUNE

Lokalplan nr. 2.3
for Erslev

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at muliggøre en hensigtsmæssig udbygning af Erslev med boliger og mindre service- og håndværksvirksomheder, herunder
- at fastlægge indretningen af et areal til boliger i byens østligste del og et areal til værksteder m.v. i byens vestlige del.
- at lokalisere andre byggemuligheder i byen, samt
- at sikre plads til eventuelle fælles friarealer i det eksisterende byområde.

§ 2 Område og zonestatus

Stk 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1b, 1i, 1o, 2n, 2p, 4ab, 7k, 9a, 9k, 9æ, 9ø, 9aa, 9ac, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9as, 10x, 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11al, 11am, 11an, 11ap, 11ar, 11au, 11ax, 14s, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 15at, 17h, 17i, 17t, 17y, 17z, 17ø, 17ab, 17ac, 17ad, 17ae, 17ak, 17al, 17am, 17an, 17ao, 17ap, 17aq, 17as, 17at, 17au, 17az, 17aæ, 17aø, 17ba, 17bb, 17bc, 17bd, 17be, 17bf, 17bg, 17bh, 17bi, 17bk, 17bl, 17bm, 17bn, 17bo, 17bp, 17bq, 17br, 17bs, 17bt, 17bu, 17bv, 17bz, 17bæ, 17bø, 17ca, 17cb, 17cc, 17cd, 17ce, 18a, 18g, 18t, 18v, 18z, 18æ, 18ø, 18aa, 18ad, 18ag, 18ah, 18al, 18am, 18an, 18ao, 19c, 19i, 19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19t, 19u, 19v, 19x, 19y, 19z, 19æ, 19ac, 19ad, 19ae, 19af, 19ag, 19ah, 19ai, 19ak, 19am, 19an, 19ap, 21b, 21e, 21i, 21n, 21o, 21p, 22a, 22g, 23a, 23l, 23n, 23o, 23p, 23q, 23r, 23s, 23t, 23u, 23v, 23x, 23y, 23z, 23æ, 23ø, 23aa, 23ab, 25b, 25c, 25d, 26a, 26c, 26d, 26e, 26g, 26h, 26k, 26m, 26n, 26o, 26p, 26q, 26r, 26t, 26u, 26v, 26x, 26y, 26z, 26æ, 26ø, 26aa, 26ab, 26ac, 26ad, 26ae, 27a, 27i, 27k, 27l, 27o, 28f, 28h, 28i, 28k, 28n, 28o, 28p, 28q, 28r, 29e, 29f, 29g, 29h, 29i, 37g, 49, 62, samt del af 2a, 5a, 9g, 14m, 15a, 17u, 19a, 25f, 68 og 69 Erslev by, Erslev, samt alle parceller, der efter den 24.5.1988 udstykkedes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C, D og E som vist på kortbilag 1.

Stk. 3 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de på kortbilag 1 med priksignatur viste arealer fra landzone til byzone. x)

x) Den øvrige del af området er byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- Stk. 1 Område A må kun anvendes til boligformål og fællesanlæg, jvf. dog stk. 2.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til helårsbeboelse og til formål, som er fælles for områdets beboere såsom vuggestue, børnehave, varmecentral, forsamlingshus og lignende.

- Stk. 2 Der kan tillige opføres eller indrettes bebyggelse til de for lokalsamfundets forsyning nødvendige butikker samt liberale erhverv. Endvidere kan kommunalbestyrelsen tillade sådanne erhvervsvirksomheder - fortrinsvis til betjening af det lokale samfund - som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

- Stk. 3 Områderne B og C må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse. Dog kan der på de på kortbilag 2 med særlig signatur viste arealer opføres række- og kædehuse og lignende tæt, lav bebyggelse.

- Stk. 4 Kommunalbestyrelsen kan tillade at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- Stk. 5 Område D må kun anvendes til offentlige formål (skole, idrætsplads, bibliotek, forsamlingshus, parkeringsplads, park).

- Stk. 6 Område E må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Værksted- og lagervirksomhed, der fortrinsvis tager sigte på betjening af det nære opland. Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
- Stk. 7 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på erhvervsejendommen opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

§ 4 Udstykninger

- Stk. 1 Nye grunde må kun udstykkes med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
- Stk. 2 Ingen grund til fritliggende parcelhuse må udstykkes med størrelse, der er mindre end 700 m².
- Stk. 3 I område E må der ikke udstykkes grunde med en størrelse, der er mindre end 1200 m² eller større end 3500 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

- Stk. 1 I område A skal der sikres en mindst 2 m bred stiforbindelse f-f og g-g som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges over henholdsvis matr.nr. 26 u, 5 a og 29 e, jvf. kortbilag 1.
- Stk. 2 I område C og E samt A skal der sikres mindst 3 m bred stiforbindelser h-h og i-i som vist på kortbilag 2.
- Stk. 3 Interne veje og stier inden for område C udlægges som vist på kortbilag 2 i bredder på henholdsvis 10 m/ 7 m og 3 m og med de på kortet viste vende- og parkeringspladser.
- Stk. 4 Ved Nørvængets tilslutning til Nørvang skal der sikres nye oversigtarealer som vist på kortbilag 2.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk. 2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Stk. 3 Yderligere boliger i lokalplanområdet må kun opføres på de ny grunde, der er angivet på kortbilag 2.

Stk. 4 Erhvervsudøvelsen i område E må ikke finde sted i den på bilag 2 viste bolig-/beplantningszone, der grænser op til Frederik Krogsmark og boligerne i område A.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1 Til udvendige bygningssider og tag må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 8 Ubebyggede arealer

Stk. 1 De på vedhæftede kortbilag viste friarealer i område A, B og C må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som opholds- og legeareal for omliggende beboelser.

Stk. 2 De på kortbilag 2 med særlig signatur viste bevaringsværdige træer i område A må ikke fjernes, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

Stk. 3 Det på kortbilag 2 med krydsskravering viste areal mrkt. "p" må kun anvendes til parkering. Arealet omfatter matr. nr. 9 ak 9 al 9 am, jvf. kortbilag 1.

Stk. 4 I område C skal der på boligparceller, der grænser op til marken mod øst eller vejen Nørvang, etableres (bibeholdes) en hegnsbeplantning ved skellinien mod marken og vejen.

Stk. 5 I område E udlægges langs områdets afgrænsning areal til et 8 m bredt afskærmende beplantningsbælte som vist på kortbilag nr. 2.

Såfremt den på bilaget viste bolig-/beplantningszone ikke benyttes til boligbebyggelse og have, skal zonen tilplantes med træer (80%) og buske (20%).

§ 9 Forudsætninger for bebyggelse og ændret anvendelse

Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

Stk. 2 Før ny bebyggelse inden for område E tages i brug, eller før et areal iøvrigt tages i brug til erhvervsformål, skal der være etableret de i § 8, stk. 5 nævnte beplantninger.

§ 10 Grundejerforening

- Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for område C i lokalplanen.
- Stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det.
- Stk. 3 Grundejerforeningen skal forestå etablering/drift af vedligeholdelse af de i § 8, stk. 1, omhandlede fællesarealer i område C.
Grundejerforeningen skal iøvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- Stk. 4 Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11 Servitutter

- Stk. 1 Den under 20. juli 1981 tinglyste servitut på matr.nr. 9 a vedr. fællesareal og færdsel ophæves.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

- Stk. 1 Inddragelse af pc. af matr.nr. 5 a til planformålene forudsætter landbrugsministeriets ophævelse/lempeelse af landbrugspligten på arealet.

De under 8. april 1980 og 8. marts 1982 af kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplaner nr. 2.1 for Erslev og nr. 2.2 for et areal ved Paradisvej ophæves.

Således vedtaget af Morsø kommunalbestyrelse, den 10. sept. 1987.

Knud Erik Jensen
Borgmester

/ Herman Weidemann
Kommunaldirektør

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

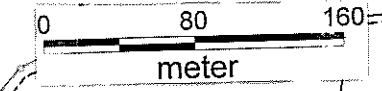
Morsø kommunalbestyrelse, den 21. marts 1988

Knud Erik Jensen
borgmester

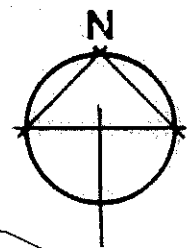
/ Hermann Weidemann
kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 24. juni 1988.

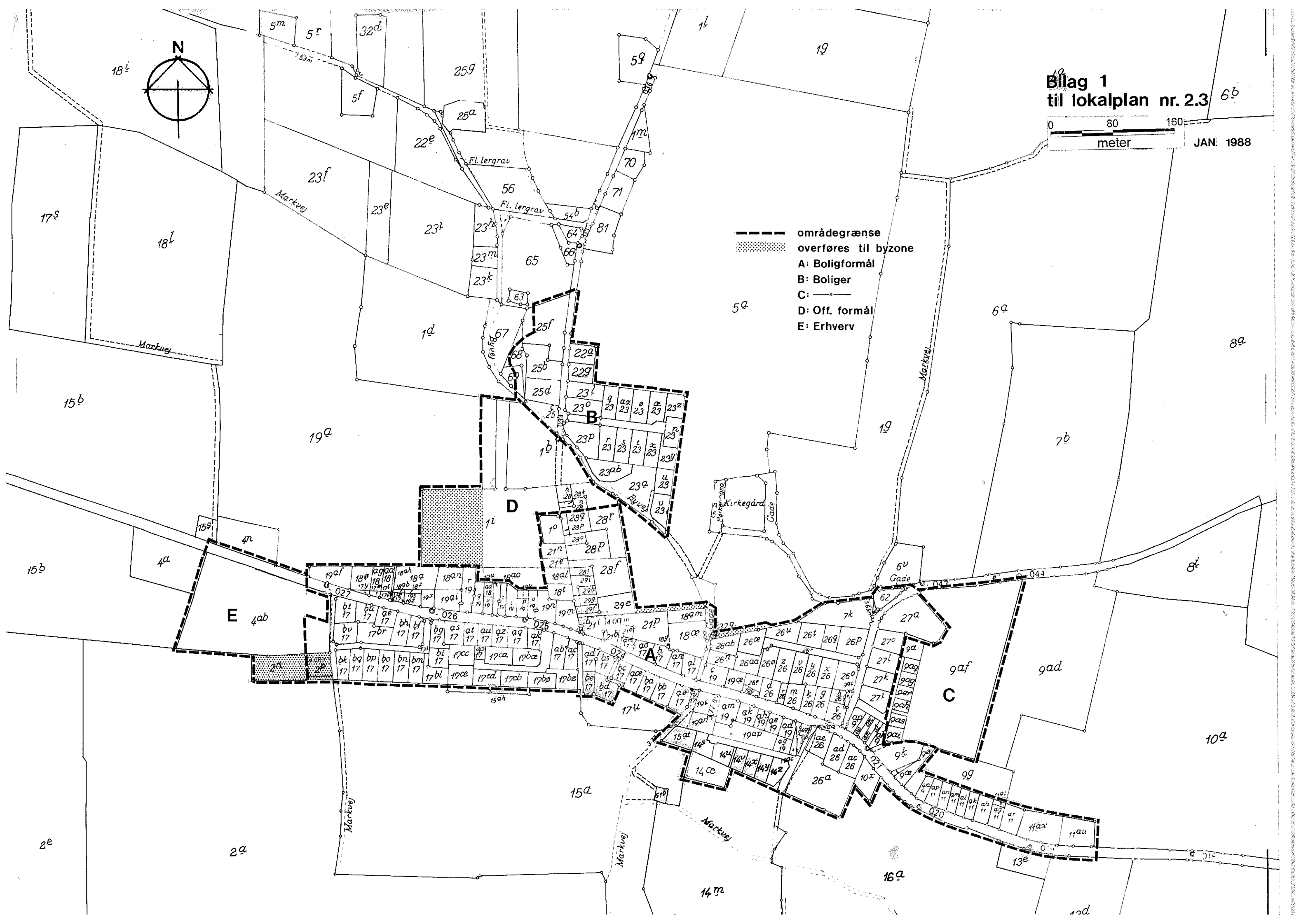
Bilag 1
til lokalplan nr. 2.3 6b



JAN. 1988



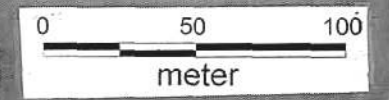
- områdegrænse
- ▨ overføres til byzone
- A: Boligformål
- B: Boliger
- C: ———
- D: Off. formål
- E: Erhverv



- 1 FODPLEJE
- 2 BLOMSTERUDSALG
- 3 KØBMAND M. BENZINSALG
- 4 LANDBRUGSBYGNINGER
- 5 ——— || ———
- 6 ——— || ———
- 7 KIRKE
- 8 LEGEPLADS
- 9 BILPARKERING
- 10 AUTOVÆRKSTED OG -SALG
- 11 VOGNMAND
- 12 BUTIK
- 13 KRO
- 14 VANDVÆRK
- 15 DAMEFRISØR
- 16 FORSAMLINGSHUS
- 17 LEGEPLADS
- 18 TIDL. KALKBRÆNDERI
- 19 TRANSE.ST.
- 20 SKOLE
- 21 BIBLIOTEK
- 22 SPORTSPLADS
- 23 KØBMAND
- 24 OLIE/TANKDEPOT
- 25 KØKKENCENTER
- 26 MURER- OG TØMREFORRETNING
- 27 DYREHANDEL
- 28 MURER
- 29 MASKINSTATION
- 30 SERVICE-LAGER
- 31 LEGEPLADS
- 32 SLAGTER
- 33 SMED
- 34 LANDBRUGSBYGNINGER
- 35 LANDBRUGSBYGNINGER TØJUDSALG
- 36 LANDBRUGSBYGNINGER
- 37 LANDBRUGSBYGNINGER

**Bilag 2
til lokalplan nr. 2.3**

MORSØ KOMMUNE JAN 1988



- områdegrænse
- - - - - beliggenheden af nye grunde
- stiftforbindelse
- ////// friareal
- ~~~~~ bevaringsværdige træer
- ~~~~~ beplantningsbælte
- ~~~~~ bolig / beplantningszone
- ||||| off formål (parkering)
- ||||| rækkehuse ell. lign.