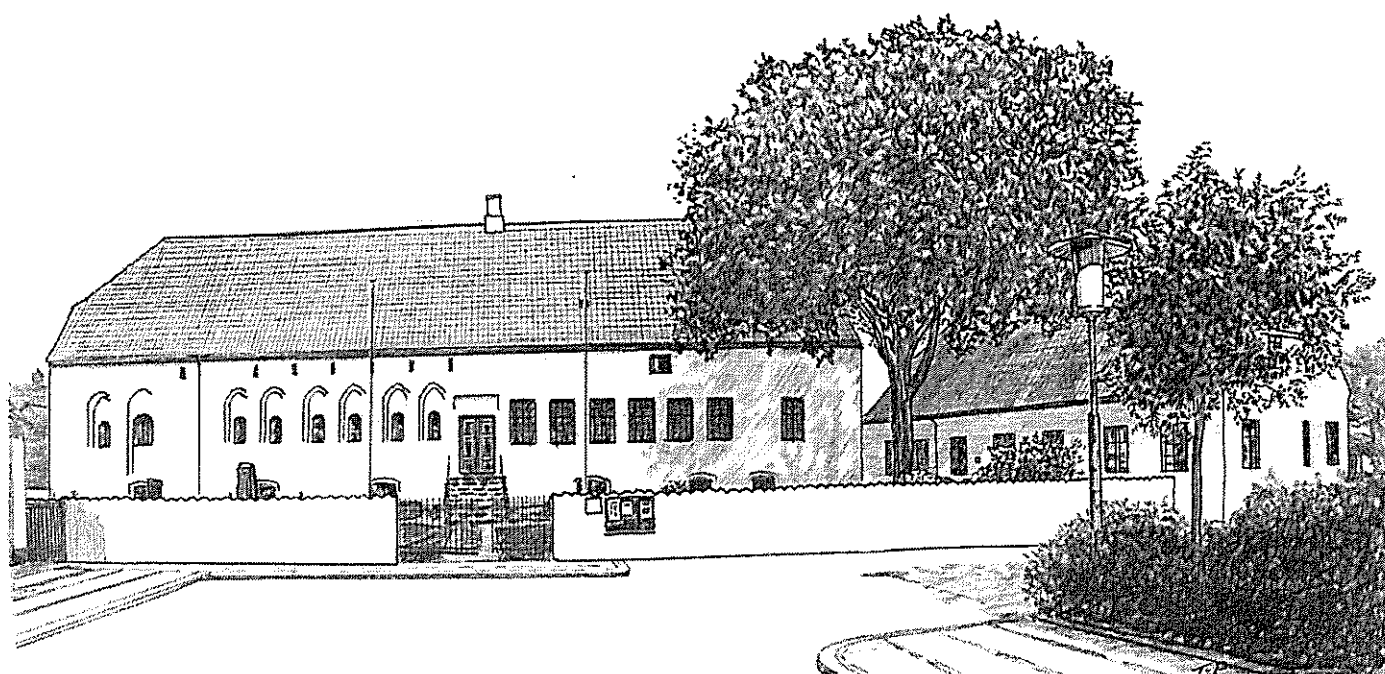


MORSØ KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 17.64

FOR ET OMRÅDE VED DUEHOLM KLOSTER



LOKALPLAN NR. 17.64 FOR DUEHOLM

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

En karakteristik af området	2
-----------------------------------	---

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplan og øvrige planlægning	3
--	---

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål	3
Dueholm Kloster	4
Kortbilag	6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Områdegrænse og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Vej- og parkeringsforhold	9
§ 5 Udstykninger	9
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 8 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 9 Lokalplanens retsvirkninger	10

VEDTAGELSESPÅTEGNING	11
----------------------------	----

LOKALPLANENS KORTBILAG

- Bilag 1 : Matrikelkort med område- og delområdegrænse.
- Bilag 2 : Illustrationsplan, parkeringspladsen mål 1:500
- Bilag 3 : Situationsplan mål 1:1000
- Bilag 4 : Illustrationsplan, museet mål

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

FORORD

Lokalplanens område udgøres af karreerne indenfor Filtenborggade, Provst Schades Allé, Aagade, Vestergade og Gasværksvej.

EN KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

Randbebyggelsen langs **Gasværksvej, Vestergade** og **Aagade** består hovedsagelig af en række erhvervsjendomme med butikker eller liberale erhverv i forhusene og lagerfunktioner i side- eller baghusene. Bebyggelsen er markeret med særlig signatur på kortbilag nr. 1.

Den øvrige del af området består hovedsagelig af 1½ etagers enfamilieboliger, mange sammenbyggede. Dog med følgende undtagelser - Andelsboligforeningens ejendom på hjørnet af Filtenborggade og Grønnegade, samt en udlejningsejendom på hjørnet af Aagade og Klingenbergsgade.

Området må i det store og hele siges at være udbygget og karakteren af området bør fastholdes.

Området fremstår meget homogent, det følger naturligt af, at mere end halvdelen af områdets bebyggelse er blevet opført i årene 1900 - 1910. I de følgende 20 år er stort set resten af området udbygget.

Området er i øvrigt præget af forholdsvis små grunde, hvoraf hovedparten har et grundareal på mellem 200 og 400 m². Som følge af de små grunde og at mange af husene er sammenbyggede, er der de færreste steder plads til parkering på egen grund. Derfor vil parkering også i fremtiden skulle foregå på gaderne.

På mange af husene er der igennem tiderne foretaget moderniseringer. Tage er blevet udskiftet, mange fra cementtagsten til bølgeeternit. Gamle vinduer er blevet udskiftet til termoruder - både store ruder og sprosse vinduer som oprindeligt.

I lokalplanforslaget er medtaget nogle bestemmelser om bebyggelsens udseende. Disse bestemmelser skal tjene som vejledning ved fremtidige om- og tilbygninger. Der skal, som det

i dag også sker i langt de fleste tilfælde, tages hensyn til det oprindelige hus og de nærmeste omgivelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 17-C1 - Midtbyområde. For område 17-C1 gælder bl.a. følgende:

- | | |
|----------------------------|--|
| Anvendelse | - at områdets anvendelse fastlægges til centerformål. |
| Bebyggelsesprocent | - at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 30 dog indtil 60 såfremt ejendommen har fornøden andel i fælles opholds- og parkeringsarealer |
| Fællesbestemmelser | - ved byggeri, der er omfattet af særlige kvaliteter i henseende til bymiljø, beplantning, byggetradition, æstetisk indtryk m.v. skal det vurderes om der må stilles særlige krav til arealets og bebyggelsens udformning. |
| Bebyggelsens omfang | - at bebyggelse i princippet opføres som sluttet bebyggelse med facade i vejskel eller vejudvidelseslinie, og i øvrigt med hensyntagen til den omgivende bebyggelse, så der opnås et gadebillede med helhedspræg. |

Til lokalplanen har det været nødvendigt at udarbejde kommuneplantillæg nr 5, der er anderledes for så vidt angår bebyggelsesprocenten. De øvrige bestemmelser er uændret.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanens område er beliggende indenfor **kystnærhedszonen**. Det betyder bl.a. at den fremtidige anvendelse af sådanne arealer skal vurderes med henblik på at sikre bevaringsværdige helheder og rekreative sammenhænge mellem by og vand. Lokalplanen er udformet således, at hensynet til sammenhængen mellem by og vand tilgodeses mest mulig. Det vil ikke være muligt at tilføre området megen ny bebyggelse, den om- og tilbygning der er plads til, skal foretages efter principper, der ikke forandre områdets udseende radikalt. Intentionerne med lokalplanen vurderes således ikke at få nogen uheldig eller negativ indflydelse på den kystlandskabelige helhed.

I forbindelse med amtets kortlægning af industrigrunde i Morsø kommune er der indenfor lokalplanens område kortlagt 1 virksomhed, **Kemo Vask og Rens**, Aagade 16, matr.nr. 555 f Nykøbing Bygrunde. Meget foreløbige resultater fra forureningsundersøgelser viser, at der forekommer en mindre forurening af jorden på denne ejendom.

LOKALPLANENS INDHOLD

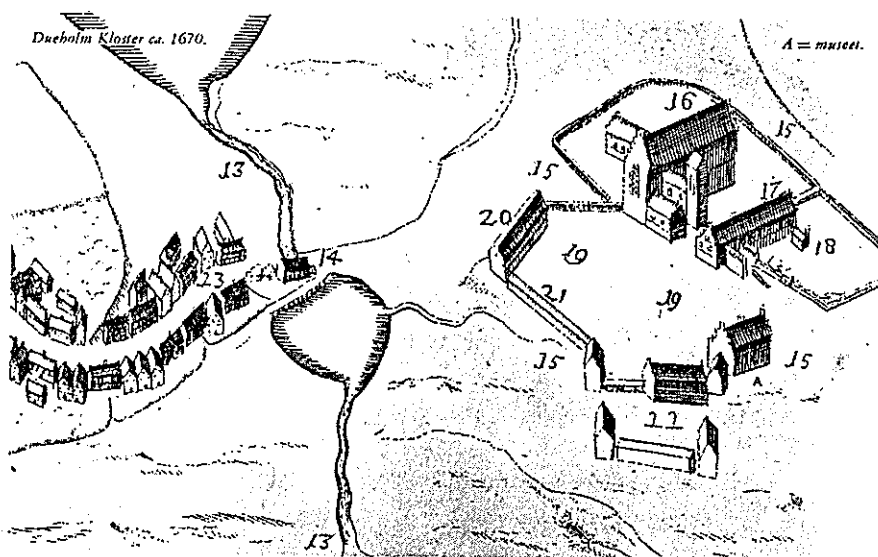
Formålet med lokalplanen er at få præciseret hvordan de enkelte delområder kan benyttes og indrettes. Lokalplanen udlægger en større del af området til offentlige formål. Det vil i dette tilfælde sige, at der reserveres et større areal til udvidelse og omlægning af den eksisterende parkeringsplads. Det er ønsket med omlægningen af parkeringspladsen, at skabe en mere grøn plads og samtidig gøre det lettere for fodgængere, at komme fra gågaden til parkeringspladsen. For at lette krydsningen af Aagade er der lagt en ny belægning på selve gaden, d.v.s. at bilister skal køre op over denne belægning. For yderligere at dæmpe bilisternes fart vil belægningsskiftet også blive markeret med nogle vejtræer. Belægningen skal fortsætte over parkeringspladsen til Dueholm Kloster, således at der også visuelt skabes en sammenhæng mellem dette område og gågaden.

Et område omkring Dueholm Kloster benævnes også offentligt område, bl.a. for at sikre museet mulighed for eventuelle udvidelser.

Fra kloster til museum.

Johanniterklosteret Dueholm på Mors blev stiftet omkring 1370. Dueholmen, der blev klosterets hjemsted, lå dengang $\frac{1}{2}$ km vest for den lille købstad Nykøbing Mors. En nu forlængst opfyldt arm af Limfjorden adskilte klosteret fra købstaden.

Bortset fra et spedalskhedshospital, en Sct. Jørgensgård, med en vandmølle var Dueholmen ubebygget, da johanniterne overtog stedet. Der var altså ikke ældre bygninger at overtage og johanniterne begyndte at bygge. Efter reformationen i 1536 blev Dueholm Kloster et kongeligt len, men de sidste johannitermunke fik dog lov til at blive boende og et stykke op i 1500-tallet var kolsterkirken endnu i brug. Kirken var ikke en sognekirke, og efterhånden brugte ingen den mere. I 1600-tallet blev den og mange nu overflødige klosterbygninger brugt som stenbrud.



Udsnit af Resens prospekt. Af klosteret eksisterer i dag kun bygningen mærket A (museet) og rester af nr. 17 (i Dueholm mejeri).

Helt galt så det ud på Dueholm efter at svenskerne havde plyndret Jylland i 1627. I 1729 blev Mogens Kaas ny lensmand på Dueholm og af lensregnskaberne kan man se, at der i årene derefter blev udført meget store byggearbejder på Dueholm. Det Dueholm, der i 1677 blev tegnet til Resens Atlas, er altså først og fremmest en afbildning af det nye lensmandssæde, selv om tegneren har forsøgt at genskabe klosterkirken, der allerede 1660 beskrives som helt nedrevet. I 1664 solgte kronen Dueholm til generalpostmester Poul von Klingenberg på Højris. Dueholm blev nu drevet sammen med denne gård frem til 1680, hvor oberst Hoachim Brochdorff flyttede ind på Dueholm. Selvstændigheden varede dog ikke længe, for fra 1719 til 1752 blev Dueholm igen drevet sammen med Højris.

I årene 1752 til 1845 ejede og boede familien Tøttrup på Dueholm. Denne familie omskabte herregården til et fint barok-rokoko anlæg. Der blev bygget ny avlsgård, hovedbygningen, det gamle fruerstuehus, blev helt ombygget. Ellers blev de sidste middelalderlige bygninger nedrevet undtagen et toetagers stenhus, der endte som en enetagers staldbygning. Det er rester af dette hus, der sidder i vestgavlen af Dueholm Mejeri.

I 1813-14 blev et par store mølledamme ved Dueholm fyldt op med materiale fra kirketomten og kirkegården. Ifølge den daværende forvalter var der i fyldet mere end 30 læs "dødningeben".

Efter 1845 var der mange skiftende ejere af Dueholm. I disse år begyndte udskiftningen af herregården. Ved århundredeskiftet var det meste jord solgt fra og de fleste avlsbygninger nedrevet. I nogle få år var der gartneribrug på klostertomten, men efterhånden rykkede en villabebyggelse ind, og i dag ligger Morslands Historiske Museum i et bymiljø tæt ved den søndre ende af Nykøbing Mors gågade.

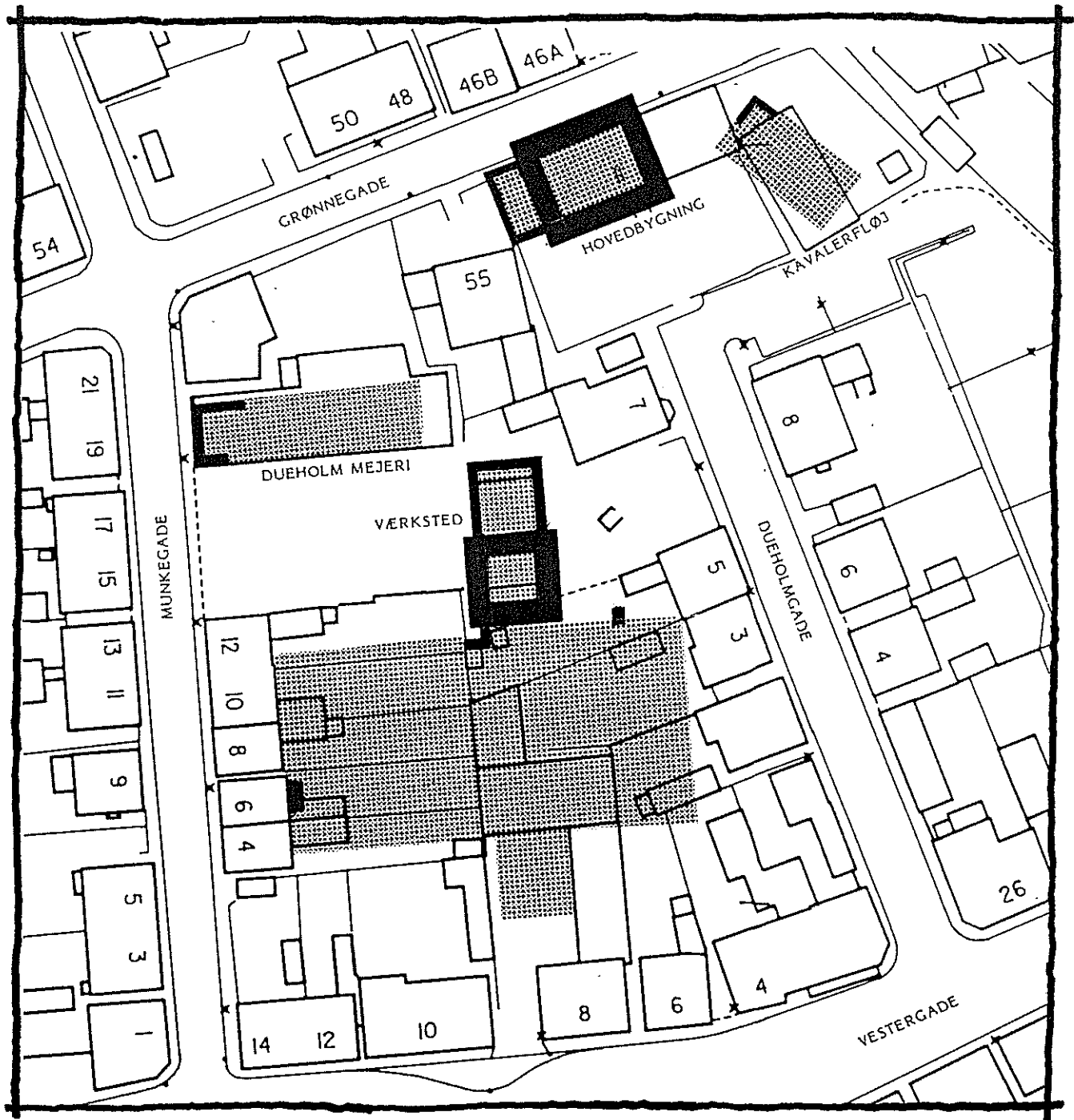
I 1901 blev Morslands Historiske Museum stiftet.

I de første år havde museet hjemme i Nykøbings daværende tekniske skole. Lokalerne blev hurtigt for små, men ved hjælp fra forskellig side kunne museet i 1909 overtage hovedbygningen på den nyligt udstykkede herregård Dueholm. Museets pladsproblemer var nu løst for de kommende år.

Samlingerne på museet voksede støt, og efterhånden var der også for lidt plads i hovedbygningen. I 1951 købte museet derfor den bevarede kavalerfløj på Dueholm. Købet betød kun en kort pause i de altid dominerede pladsproblemer og i løbet af 1970'erne blev også pladsen over hanebjælkerne udnyttet til magasin.

I 1981 købte museet "Rosenlund", som blev indrettet til lokalhistorisk arkiv og i 1983 blev Dueholm mejeri og den tilhørende bestyrerbolig overtaget og indrettet til særudstillingslokale, magasiner og værksted. Pladsproblemer er der stadig, men forhåbentlig kan museet en dag købe den smule jord, der mangler, for at alle museets afdelinger kan sammenbygges og på den måde give plads til museets arbejde i de næste mange år.

I forbindelse med de ovennævnte køb ejer museet efterhånden en del af de arealer, hvorunder ruinerne af johanniterklosteret Dueholm ligger gemt. Museet ejer også de eneste middelalderlige bygningsværker, der er bevaret i Nykøbing, nemlig den vestlige del af museets hovedbygning og vestgavlen i Dueholm mejeri. Begge bygninger stammer fra klostertiden.



Dueholm 1990. Middelalderlige fundamenter er trukket op. De grå toner angiver, hvor vi idag mener, der ligger middelalderlige bygningsrester, men der er helt sikkert flere at finde.

MORSØ KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 17.64

**for et område ved Dueholm Kloster
i Nykøbing**

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at fastholde områdets anvendelse til boligformål, med mulighed for langs Aagade, Vestergade og Gasværksvej at placere liberale erhverv og andre erhvervstyper, der uden genevirkninger kan indpasses i et boligområde.
- at en del af områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, parkeringsplads og museum.
- at sikre museet mulighed for evt. udvidelser,
- at udvide og omlægge parkeringspladsen ved Dueholm,
- at lette overgangen for fodgængere fra gågaden til parkeringspladsen og samtidig skabe en visuel sammenhæng mellem Dueholm kloster og gågaden,
- at fastholde karakteren af den eksisterende bebyggelse.

§ 2 OMRÅDEGRÆNSE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag nr 1 og omfatter matr. nr. nævnt i stk. 2.

2.2 Området omfatter følgende matr. nr.:

Del af 1, 3 b, 4 a, 4 b, samt 539, 540, 549, 548, 547, 546 b, 546 a, 546 c, 545, 544, 543, 542b, 542 a, 541, 538, 537, 536 b, 536 a, 555 hk, 555 ev, 555 as, 555 co, 555 cp, 555 eg, 555 eq, 555 do, 555 be, 555 bf, 555 bz, 555 ge, 555 at, 555 dc, 555 au, 555 av, 555 ed, 555 ef, 555 cf, 555 es, 555 ab, 555 dk, 555 bs, 555 eg, 555 cq, 555 aø, 555 aæ, 555 fl, 555 fx, 555 fy, 555 fz, 555 fæ, 555 dl, 555 ax, 555 dt, 555 ht, 555 el, 555 bd, 555 cm, 555 bp, 555 f, 555 g, 555 h, 555 c, 555 i, 555 r, 555 s, 555 t, 555 u, 555 q, 555 ic, 555 fb, 555 al, 555 ak, 555 ck, 555 ci, 555 ai, 555 gk, 555 fr, 555 ea, 555 cn, 555 du, 555 ah, 555 bo, 555 dæ, 555 fg, 555 ff, 555 gf, 555 aa, 555 br, 555 fq, 555 m, 555 v, 555 bq, 555 l, 555 k, 555 b, 555 an, 555 fa, 555 eø, 555 ao, 555 fo, 555 fn, 555 fm, 555 dg, 555 ee, 555 dh, 555 er, 555 dx, 555 dz, 555æ, 555 p, 555 o, 555 ar, 555 aq, 555 bb, 555 ba, 555 ap, 555 dy, 555 hh, 555 hi, 555 hr, 555 hs, 555 hg, 555 hf, 555 bx, 555 bl, 555 bk, 555 bi, 555 bh, 555 bg, 555 hd, 555 gv, 555 ex, 555 hc, 555 gi, 555 gh, 555 gg, 555 ec, 555 eb, 555 ds, 555 az, 555 ay, 550, 551, 552 b, 552 c, 552 a, 552 h, 552 i, 553, 554, 552 f, 552 e, 552 d, 555 bt, 555 fv, 555 hn, 555 hm, 555 hl, 555 hp, 555 eæ, 555 ii, 555 ep, 555 ez, 555 ey, 555 fk, 555 dv, 555 fø, 555 hu, 555 hv, 555 hæ, 555 hz, 555 hx, 555 ac, 555 ad, 555 ae, 555 af, 555

en, 555 hø, 555 hy, 555 ft, 555 et, 555 eo, 555 cø, 555 di, 555 dq, 555 dp, 555 db, 555 da, 555 cæ, 555 cz, 555 cy, 555 cx, 555 cv, 555 bv, 555 eu, 555 ga, 555 gb, 555 gc, 555 gd, 555 ha, 555 hb, 555 gn alle af Nykøbing Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 11.01.94 udstykkes herfra.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag nr. 1 i områderne:

A - Boligområde

B - Blandet bolig- og erhvervsområde

C1 og C2 - Offentlige formål.

3.2 **Område A, boligområde**

Området må kun anvendes til boligformål

3.3 **Område B, blandet bolig- og erhvervsområde**

Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål, såsom beboelse, butikker, kontorer, klinikker og lignende formål.

3.4 **Område C1 og C2, offentlige formål**

Område C1 må kun anvendes til offentlig formål, som museum, kunst- og kulturbygning eller lignende.

Område C2 må kun anvendes til parkering. Området må ikke bebygges.

§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

4.1 På Aagade og Vestergade ved parkeringspladsen kan der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger efter reglerne i vej- og færdselslovgivningen.

4.2 Dueholmgade kan hastighedsdæmpes enten ved, at vejen gøres blind eller gaden gøres ensrettet.

4.3 Dueholm parkeringsplads skal indrettes i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

4.4 Hovedparten af parkeringen i område A vil foregå som kantstensparkering, men er der mulighed herfor etableres parkeringpladser på egen ejendom.

§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 På Aagade og Vestergade ved parkeringspladsen kan der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger efter reglerne i vej- og færdselslovgivningen.
- 4.2 Dueholmgade kan hastighedsdæmpes enten ved, at vejen gøres blind eller gaden gøres ensrettet. Forinden der træffes beslutning herom, udsendes forslaget til høring hos de berørte grundejere.
- 4.3 Dueholm parkeringsplads skal indrettes i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.4 Hovedparten af parkeringen i område **A** vil foregå som kantstensparkerings, men er der mulighed herfor etableres parkeringspladser på egen ejendom.
- 4.5 I område **A** vil der i løbet af en årrække blive plantet vejtræer i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

§ 5 UDSTYKNINGER

- 5.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted i lokalplanområdet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 I område **A** og **B** må bebyggelsesprocenten som udgangspunkt ikke overstige 30. Der kan dog tillades en højere bebyggelsesprocent, hvis særlige arkitektoniske forhold gør sig gældende.
- 6.2 Inden for område **A** og **B** må ombygning og renovering af eksisterende bebyggelse kun ske inden for de eksisterende bygningsrammer (pr. 1. juni 1994). Der kan tillades uvæsentlige bygningstilføjelser såsom: karnapper, vindfang m.v. med et areal under 5 m².
- 6.3 Ny bebyggelse og tilbygninger må kun foretages efter følgende regler:
at ny bebyggelse opføres som facadebebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage og med en højde, der ikke overstiger 8½ meter. Facadebebyggelse, der på kortbilag nr. 1 er markeret med en særlig signatur kan dog opføres i indtil 2 etager med udnyttelig tagetage og med en højde, der ikke overstiger 12½ meter.

Bygninger, som hidtil har været opført i 2 etager, må dog efter en brand genopføres i 2 etager.

- 6.4 Inden for område C1 skal ny bebyggelse opføres indenfor de på kortbilag nr. 4 markerede byggefelter.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Til udvendige bygningssider må kun anvendes murværk, som eventuelt kan pudses eller vandskures. Der må ikke anvendes træværk.
- 7.2 Tage på randbebyggelsen skal udformes som symmetriske saddeltage, der beklædes med tegl, skifer, cementtagsten eller lignende materialer.
- 7.3 Ved ændring af bygninger skal døre og vinduer udformes og udføres af materialer, der passer til husets arkitektur.
- 7.4 Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 8 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før der er foretaget tilslutning til fjernvarmenettet.

§ 9 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 9.1 Ifølge planlovens § 18 må ejendomme omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan dog fortsætte som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold i overensstemmelse med planen.
- 9.2 Efter planlovens § 19 stk. 1 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 9.3 I følge § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er vedtaget af Morsø kommunalbestyrelse den 20.6.1994.

Knud Larsen
Borgmester

/

Ivar Dreyer
Kommunaldirektør

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Morsø kommunalbestyrelse den 23.1.1995.

Knud Larsen
Borgmester

/

Ivar Dreyer
Kommunaldirektør



- områdegrænse
- delområdegrænse
- A** boligområde
- B** bebyggelse indtil 2 1/2 etage
jvf. §6.1
- C1** off. formål - museum
- C2** off. formål - parkering

BILAG 1
TIL LOKALPLAN NR 17.64

Områdeafgrænsning

0 40 80
 meter

MORSØ KOMMUNE APRIL 1994



Grønnegade

Museet

BUS

BUS





Aggade

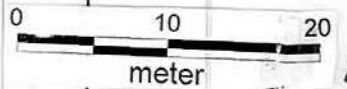
Duerholmgade

Vestergade

Vestergade

BILAG 2
 TIL LOKALPLAN NR 17.64
 ILLUSTRATIONSPLAN - for
 indretning af parkeringspladsen

-  lave blomstrende buske
-  træer - f.eks tjørn på selve p-pladsen
-  en anden sort langs stien mrk.
-  overgange hævet i forhold til kørebanen



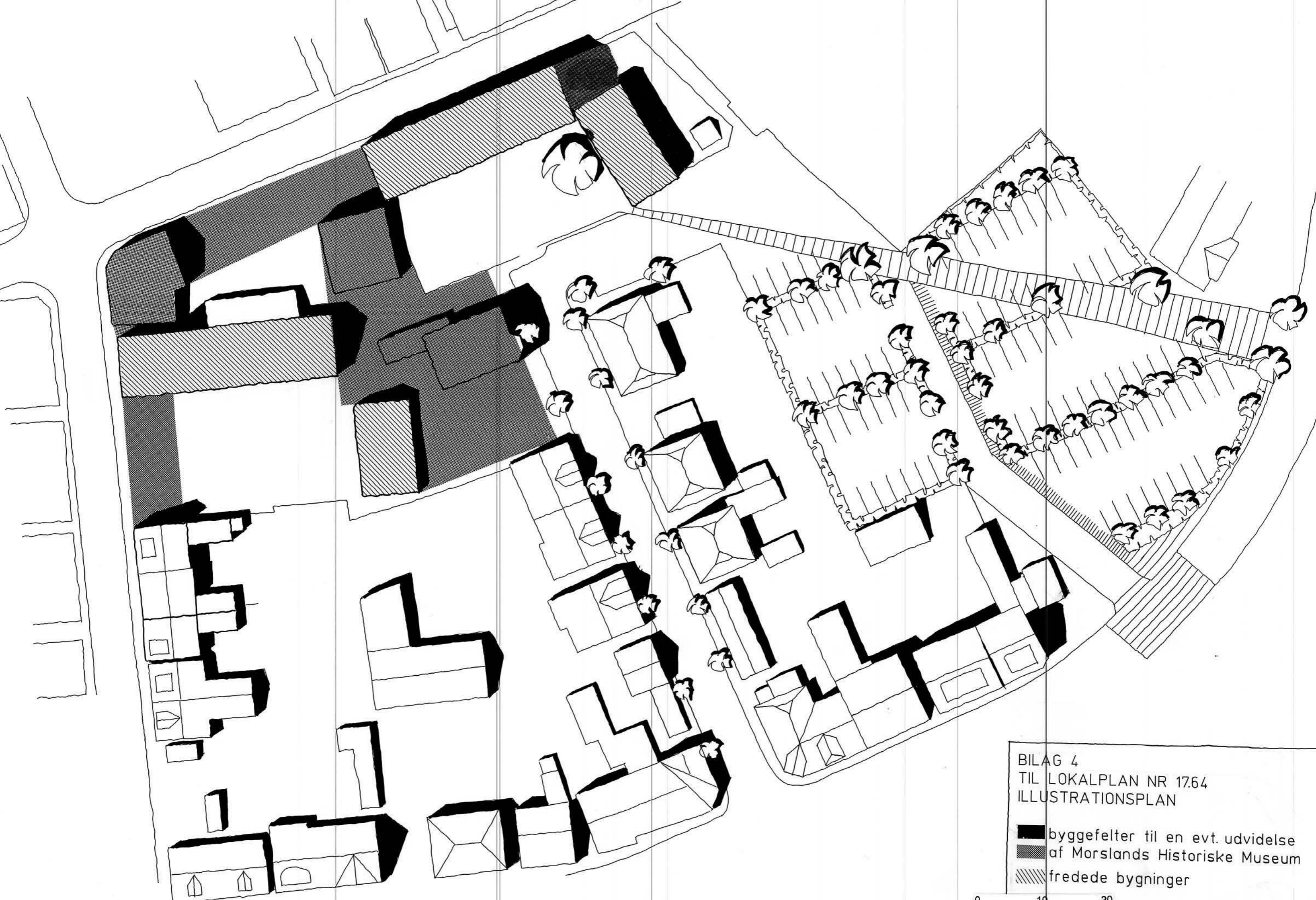
APRIL 1994



BILAG 3
TIL LOKALPLAN NR 17.64
ILLUSTRATIONSPLAN
Et forslag til en evt fremtidig
beplantning i hele omr det

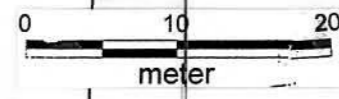
● træer
Til venstre et forslag på
hvordan træerne kan placeres





BILAG 4
TIL LOKALPLAN NR 17.64
ILLUSTRATIONSPLAN

- byggefelter til en evt. udvidelse
- af Morstlands Historiske Museum
- fredede bygninger



APRIL 1994