

Kommuneplan 2021 - 2033

Kommuneplantillæg 5 - Udlæg af rammeområde 15.O.06
- Område til offentlige formål, Øster Jølby, plejehjem



Forslag



Forord

Hvad er et kommuneplantillæg?

Et kommuneplantillæg laver en ændring i den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser for rammer og/eller retningslinjer i kommuneplanen.

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

Med kommuneplantillægget kan også udpeges et nyt område med rammer og retningslinjer, som ikke tidligere har indgået i kommuneplanen.

Hvad er et forslag til kommuneplantillæg?

Alle kommuneplantillæg udarbejdes som forslag og vedtages af kommunalbestyrelsen, inden de udsendes i offentlig høring i mindst 4 uger. Herefter kan kommunalbestyrelsen godkende planerne.

Som borger har man mulighed for at komme med bemærkninger eller kommentarer til planforslaget. Disse skal indsendes skriftligt til kommunen inden den fastsatte tidsfrist udløber.

Offentlig fremlæggelse

Forslag til Kommuneplantillæg 5 er fremlagt i 8 uger fra den 26. juni 2026 til den 21. august 2026, hvorefter Kommunalbestyrelsen vil tage stilling til endelig vedtagelse af forslaget.

Bemærkninger/kommentarer

Som borger i Morsø Kommune har du mulighed for at udtrykke din holdning til forslaget.

Du kan sende indsigelser/kommentarer senest den 21. august 2026 til:

teknikogmiljo@morsoe.dk

eller

Morsø Kommune
Teknik og Miljø
Jernbanevej 7
7900 Nykøbing M

Kommuneplantillæggets formål

Baggrunden for udarbejdelse af Kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2021 – 2033 for Morsø Kommune er at skabe mulighed for realisering af Lokalplan 15.13 for et plejehjem i Øster Jølby. Forslag til Kommuneplantillæg 5 og Forslag til Lokalplan 15.13 fremlægges for offentligheden ved udsendelse i offentlighedsfase på samme tid.

Formålet med kommuneplantillægget er at udlægge Kommuneplanramme 15.O.06 – Øster Jølby, nyt plejehjem. Kommuneplanrammen omfatter en del af matr.nr. 21, Ø. Jølby By, Ø. Jølby, som fremover udlægges til offentlige formål i form af plejehjem. Området udgør i dag landbrugsareal i landzone i direkte tilknytning til Øster Jølby, og skal med den kommende lokalplan overføres til byzone. Området har en størrelse på ca. 16.000 m².

Kommuneplantillægget har også til formål at ændre enkelte af kommuneplanens retningslinjer og udpegninger. Dette gælder for følgende:

Udpegning af konsekvensområde for produktionserhverv - RL34. Der ophæves en udpegning til produktionserhverv med tilhørende konsekvensområde sydøst for Øster Jølby, idet planerne for etablering af et erhvervsområde på denne placering ikke længere er aktuelle.

Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder – RL39. Udpegningen ophæves for den del af området, der er omfattet af den nye kommuneplanramme.

Udpegning af områder til ønsket skovrejsning og uønsket skovrejsning – RL15. Udpegningen af områder med ønsket skovrejsning ophæves for den del af området, der er omfattet af den nye kommuneplanramme, og ændres til uønsket skovrejsning.

Kommuneplantillæggets indhold

Formålet med udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg er at skabe overensstemmelse mellem den fremtidige anvendelse og udformning af området i form af offentligt formål (plejehjem) og Kommuneplan 2021 – 2033.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde 15.O.06 – Øster Jølby, nyt plejehjem, som omfatter ca. 2 ha af den vestlige del af matr.nr. 21, Ø. Jølby By, Ø. Jølby. Området udgør i dag ubebygget landbrugsjord i landzone i direkte tilknytning til den eksisterende byzone i Øster Jølby. Rammeområdet fastlægges til offentlige formål i form af plejehjem med tilhørende funktioner. Den planlagte zone er byzone.

Rammebestemmelserne fastlægger, at bebyggelsen kan opføres i maksimalt 1 etage og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Den samlede bebyggelsesprocent for området fastlægges til 40 %. Rammen regulerer ikke fremtidig udstykning eller parkeringskrav.

Mod vest grænser rammeområdet op til det værdifulde kulturmiljø Øster Jølby og Mellem Jølby, som er kendetegnet ved institutions- og forsamlingsbygninger opført på initiativ af religiøse og folkelige bevægelser. Udpegningen fastholdes uændret og vurderes ikke at være påvirket af udpegningen af rammeområdet.

Et udpeget område til produktionserhverv med tilhørende konsekvensområde i Retningslinje – RL34, beliggende sydøst for Øster Jølby, ophæves. Udlægget er ikke udnyttet, og planlægningen for et erhvervsområde på denne placering er ikke længere aktuel. Konsekvensområdet er desuden i konflikt med udlægning af rammeområde 15.O.06.

Udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder i Retningslinje – RL39 ændres, således at den ikke længere omfatter det areal, hvor rammeområde 15.O.06 udlægges. Ændringen foretages, idet udpegningen er i konflikt med den ændrede arealanvendelse. På baggrund af arealets begrænsede størrelse og dets placering i direkte tilknytning til Øster Jølby vurderes ændringen ikke at have en væsentlig negativ påvirkning på retningslinjens overordnede mål om at beskytte de landbrugsmæssige interesser på Mors.

Udpegningen af områder med ønsket og uønsket skovrejsning i Retningslinje – RL15 ændres tilsvarende, således at det areal, hvor rammeområde 15.O.06 udlægges, fremover er udpeget som uønsket skovrejsning. Ændringen foretages, da den hidtidige udpegning er i konflikt med den ændrede arealanvendelse. På baggrund af arealets begrænsede størrelse og placering i direkte tilknytning til Øster Jølby vurderes udpegningen af ønsket skovrejsning på området at have underordnet betydning for målet om at styrke skovrejsningen på Mors. Ændringen vurderes derfor ikke at have en væsentlig negativ påvirkning på retningslinjens overordnede mål.

Miljøvurdering

I følge lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 4 af 03/01/2023) skal alle lovpligtige planer og programmer, der sætter rammer for fysiske anlæg, vurderes med hensyn til, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. I forbindelse med udarbejdelse af planforslag skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering eller ej.

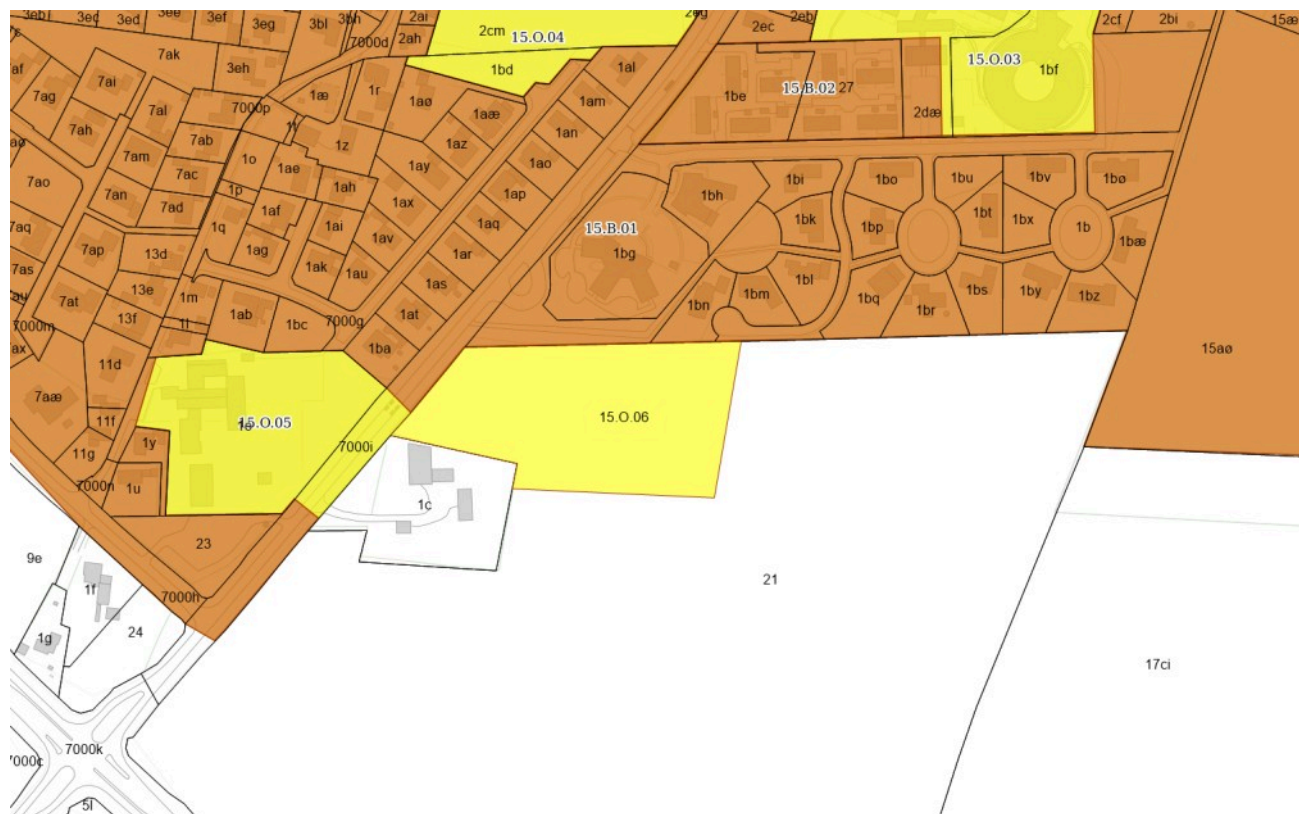
Der er ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter, andre fredede, rødlistede eller sjældne arter inden for planforslagets område eller områder i tilknytning til. Kommunen vurderer desuden at arealet ikke udgør hverken yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter, grundet dets nuværende anvendelse som landbrugsjord.

Forslag til Kommuneplantillæg 5 er udarbejdet i tilknytning til Forslag til Lokalplan nr. 15.13. Planforslagene er screenet efter "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter". På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planerne forventes at få en begrænset påvirkning af miljøet og omgivelserne. Screeningen ses i lokalplanens bilag.

Rammebestemmelser

15.O.06 – Øster Jølby, nyt plejehjem

Nyt rammeområde



Rammeområde

15.O.06 – Øster Jølby, nyt plejehjem

Områdets generelle anvendelse

Generel anvendelse er offentlige formål

Specifik anvendelse er angivet til døgninstitutioner

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål i form af plejehjem.

Der må kun etableres døgninstitutioner i form af plejehjem med dertilhørende faciliteter samt legeplads og lignende til gavn for lokalområdets beboere.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af området som helhed.

Maksimal bygningshøjde er 8,5 meter.

Maksimal etageantal er 1.

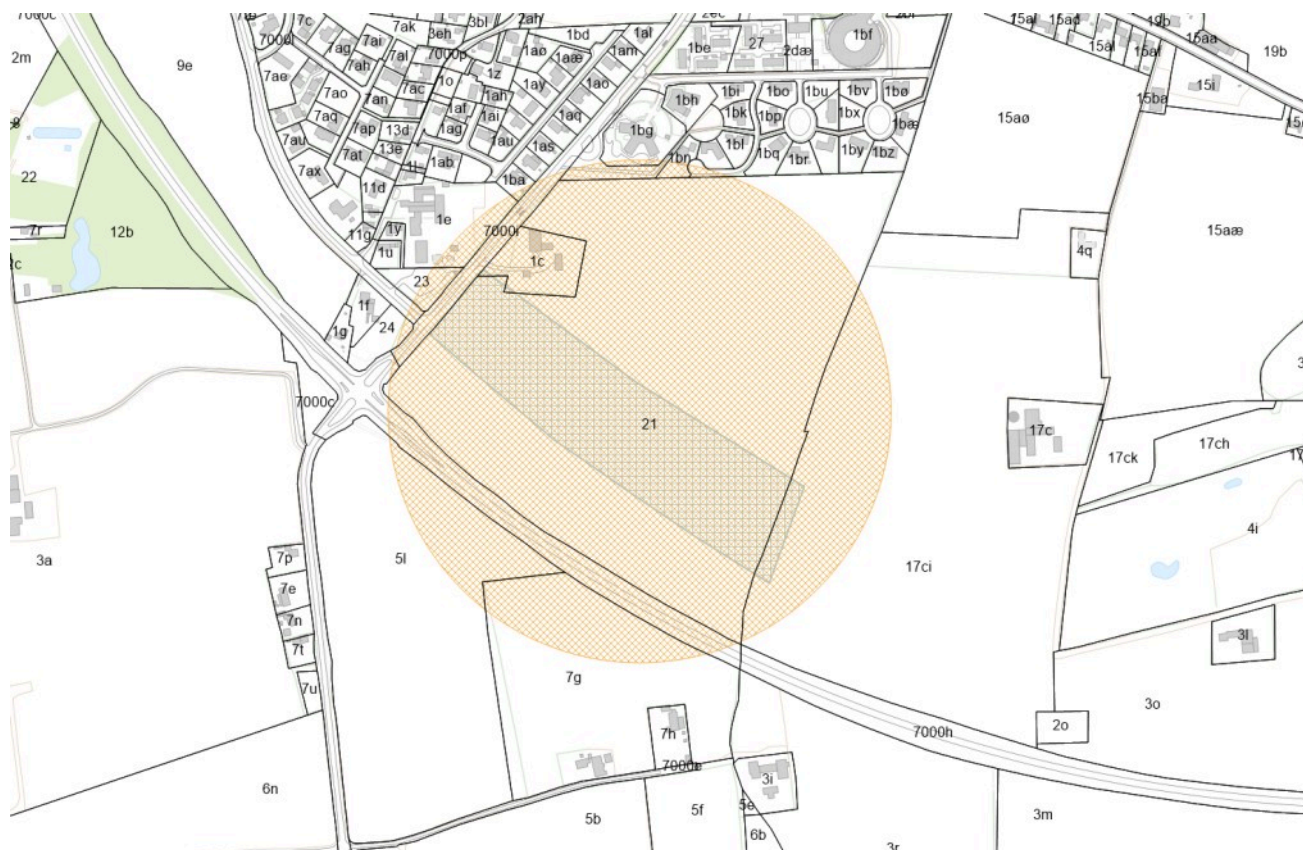
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Udpegning af produktionserhvervsområde og konsekvensområde

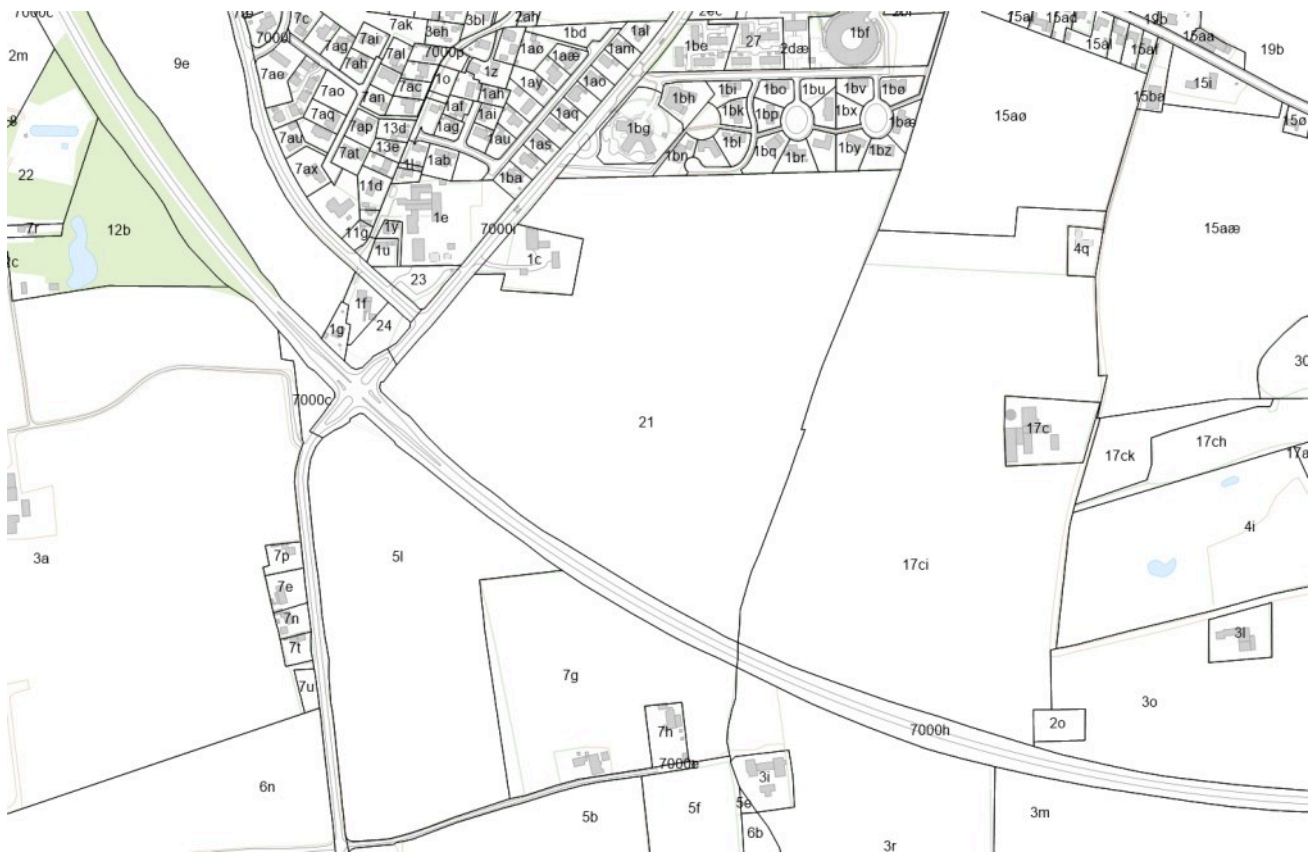
Udpegning af produktionserhvervsområde og konsekvensområde

Eksisterende udpegning



Udpegning af produktionserhvervsområde og konsekvensområde

Fremtidig udpegning



Erhverv og beskæftigelse

Det er Kommunalbestyrelsens mål

- at arbejde for at fastholde og udbygge en bæredygtig erhvervsstruktur, og et godt iværksætttermiljø
- at understøtte en erhvervsudvikling, der bidrager til at styrke Mors som destination i Limfjordsområdet
- at understøtte dialogen mellem erhvervsliv, forskning, kultur- og uddannelsesinstitutioner, for at styrke de nødvendige kompetenceløft
- at sikre byerhvervenes udviklingsmuligheder ved udlæg af velbeliggende industri/erhvervsområder, bl.a. for at minimere gener for natur, miljø og mennesker
- at arbejde for etablering af flere lokale arbejdspladser.

Retningslinje - RL34

1. For Erslev industriområde, hvor større produktionsvirksomheder skal lokaliseres, kan der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til aktiviteter, som kan forhindre eller vanskeliggøre udbygningen af området,

herunder på grund af støjgener.

2. Der kan udlægges mindre industriområder ved de byer, som indgår i strategisk landsbyplanlægning, primært ved de byer, der er udpeget med erhvervspotentiale. Disse områder skal have en passende rummelighed i forhold til det faktiske behov. I områderne må der kun lokaliseres virksomheder, hvor der ikke stilles krav om større afstande til forureningsfølsom arealanvendelse.
3. Ved nyudlæg af rammer til miljøfølsom anvendelse og lokalplanlægning for miljøfølsom anvendelse skal det sikres at disse og de udendørs opholdsarealer ikke belastes af støj, samt lugt-, støv- og anden luftforurening fra trafik, virksomheder, tekniske anlæg mv. over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Derfor udlægges konsekvensområder på 300 meter – 500 meter omkring alle udlagte industriområder. Konsekvensområder udlægges for at imødegå fremtidige miljøkonflikter og dermed undgå at indskrænke produktionsvirksomhedernes fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder. I forbindelse med planlægning for forureningsfølsom anvendelse i nærområdet til en produktionsvirksomhed, skal der altid foretages en konkret vurdering af, om produktionsvirksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder påvirkes i henhold til konsekvensområdetets udbredelse. De udlagte industriområder med udpegede konsekvensområder kan ses af kortet.

Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder

Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder

Eksisterende udpegning



Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder

Fremtidig udpegning



Landbrug

Det er Kommunalbestyrelsens mål

- at jordbrugserhvervene - landbrug, gartneri og skovbrug - sikres de bedst mulige produktionsbetingelser under samtidig hensyntagen til kommuneplanens øvrige mål
- at udpege særlige værdifulde landbrugsområder samt udpegnings af arealer, som er særligt velegnede til placeringer af store husdyrbrug, konkretiseres i planperioden.

Retningslinje - RL39

1. Jordbrugserhvervene har behov for investeringssikkerhed og økonomisk bæredygtighed. Derfor skal konflikter i forhold til andre interesser så vidt muligt forebygges.
2. Dyrkningsjorden er en begrænset ressource, som skal beskyttes. Permanent anvendelse af dyrkningsjord til andet end jordbrug skal derfor begrænses

mest muligt.

3. Kommunalbestyrelsens udpegning af særlige værdifulde landbrugsområder er vist på kortet. Der kan inden for de særlige værdifulde landbrugsområder ikke meddeles tilladelse til byggeri eller anlæg, som forhindrer eller vanskeliggør den jordbrugsmæssige udnyttelse, med mindre en samlet samfundsmæssig afvejning tilsiger det.
4. Inden for de særlige værdifulde landbrugsområder er der samtidig sket en positiv udpegning af mulige arealer, der er særligt egnede til lokalisering af driftsbygninger og anlæg på store husdyrbrug, se kortet. Udpegningen hindrer ikke muligheden for at søge om udvidelse af store husdyrbrug udenfor de udpegede arealer til store husdyrbrug, på grund af større afstand til naboer og bebyggelse, god infrastruktur, forsyningsforhold og for en del områders vedkommende, nærhed til biogasanlæg.

Udpegning af områder til skovrejsning

Udpegning af områder til ønsket skovrejsning og uønsket skovrejsning

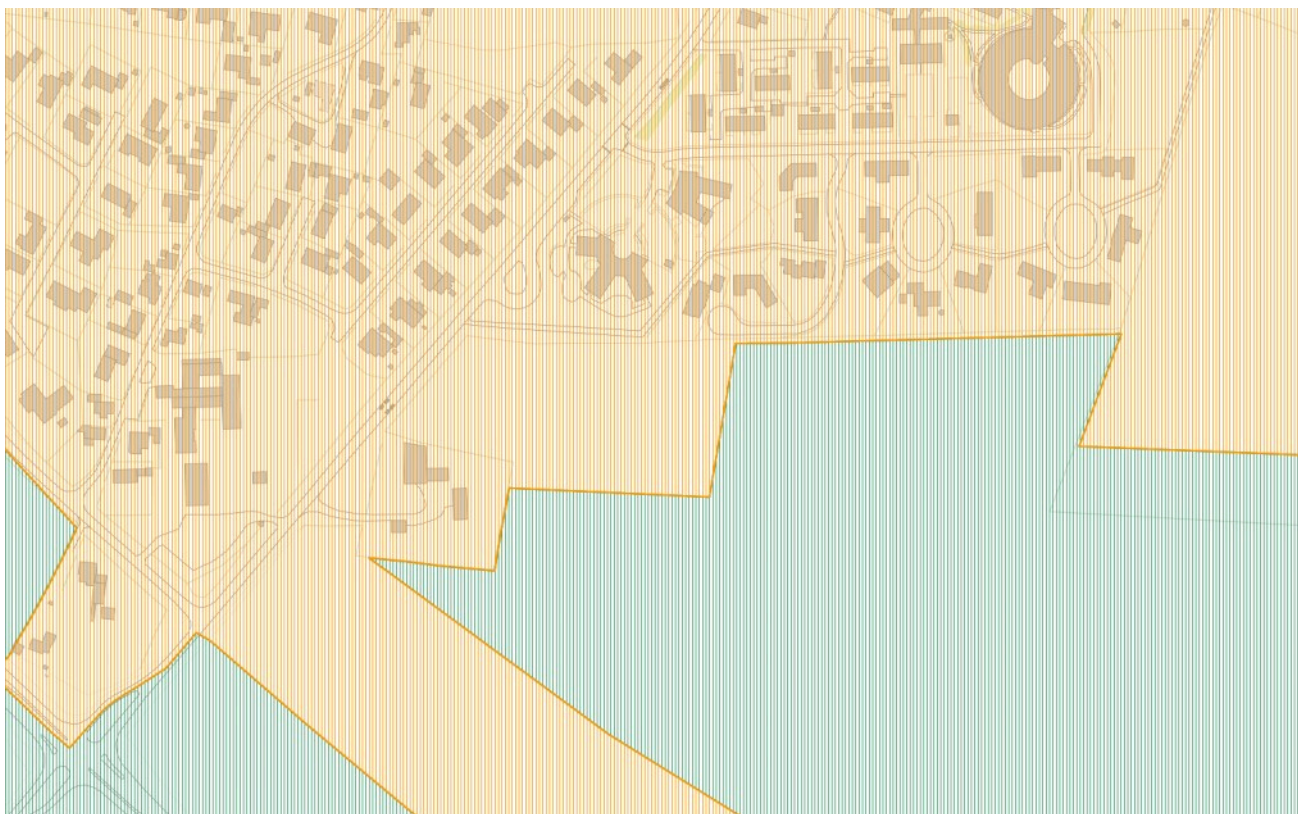
Eksisterende udpegning



Den grønne skravering viser områder med ønsket skovrejsning. Den orange skravering viser områder med uønsket skovrejsning.

Udpegning af områder til ønsket skovrejsning og uønsket skovrejsning

Fremtidig udpegning



Den grønne skravering viser områder med ønsket skovrejsning. Den orange skravering viser områder med uønsket skovrejsning.

Nye skove

Det er Kommunalbestyrelsens mål

- at skovarealet i kommunen øges, uden at natur- og landskabsværdier eller kulturhistoriske værdier forringes
- at styrke den bynære natur i form af skove samt tilgængeligheden hertil
- at nye skove bør etableres med henblik på at fremme drikkevandsbeskyttelse, biodiversitet, CO₂-optag og friluftsliv.

Retningslinje - RL15

1. Der udpeges arealer til skovrejsning og arealer, hvor skovrejsning er uønsket - se kortet.
2. I områder, hvor skovtilplantning er uønsket, kan kommunen give dispensation til dette efter konkret vurdering, såfremt de naturmæssige, landskabelige, og kulturhistoriske værdier ikke forringes væsentligt.

3. Kommunen vil sikre, at beskyttelse af eksisterende og potentielle naturværdier i skovene vægter højere end benyttelse i forbindelse med planlægning og kommunale anlægsprojekter.
4. Ved udlæg af nye områder til boligformål skal muligheden for at etablere nærliggende skovområder undersøges i forbindelse med planlægningen og så vidt muligt følges op af et bynært skovrejsningsprojekt.
5. Kommunen vil aktivt arbejde for og understøtte, at vandværkerne laver skovrejsningsprojekter i forbindelse med realisering af indsatsplanerne for grundvandsbeskyttelse.
6. Adgangen fra eksisterende boligområder til nærliggende skovområder skal så vidt muligt sikres og vedligeholdes, og der skal fortsat arbejdes for udlæg af nye stiforbindelser.
7. Kommunen vil aktivt sørge for at drive de kommunale skove med henblik på at øge biodiversiteten, skabe robuste skove overfor fremtidige klimaforandringer ved brug af hjemmehørende og tilpassede arter.