

Kommuneplan 2021 - 2033

Kommuneplantillæg 3 - Udvidelse af rammeområde
17.E.04 - Erhverv, Nykøbing, Limfjordsvej



Forslaget er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29. august 2023

Forslag

Indholdsfortegnelse

Forord	3
Baggrund og formål	5
Kommuneplantillæggets indhold	6
Miljøvurdering	9
Rammebestemmelser	11
Nuværende rammeområde	13
Fremtidig rammeområde	15
17.E.04 - Erhverv, Nykøbing, Limfjordsvej	18

Forord

Hvad er et kommuneplantillæg?

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. Når det drejer sig om væsentlige ændringer af kommuneplanen, kræves at kommunalbestyrelsen, forud for forslag til kommuneplantillæg, skal indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet, dvs. der skal gennemføres en offentlig debat.

Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur, kan kommunalbestyrelsen undlade at indkalde ideer, forslag m.v.

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

Forslaget kan ses på:

Morsø Folkebibliotek
Støberiet – Holgersgade 7
7900 Nykøbing Mors

Eller

Morsø Kommune, Teknik og Miljø
Jernbanevej 7
7900 Nykøbing M
www.mors.dk

Forslag til Kommuneplantillæg 3 er fremlagt i 8 uger fra den 4. september til den 30. oktober, 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 30. oktober 2023 til:

teknikogmiljo@morsoe.dk

eller

Morsø Kommune

Teknik og Miljø

Jernbanevej 7

7900 Nykøbing M

Kommuneplantillæggets formål

Baggrunden for udarbejdelse af Kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2021 - 2033 for Morsø Kommune er at skabe mulighed for udvidelse af et område til eksisterende varmegærk og solfangeranlæg. Med vedtagelse af Kommuneplantillæg 3 gives mulighed for realisering af Lokalplan 17.148 Varmegærk og solfangeranlæg, Limfjordsvej. Lokalplanen giver mulighed for at fremtidssikre varmegærkets fjernvarmeproduktion og sikre etablering af ny byggeri og anlæg til gavn for varmegærket og hermed også til gavn for fjernvarmeforbrugere i Nykøbing.

Forslag til Kommuneplantillæg 3 og Forslag til Lokalplan 17.148 fremlægges for offentligheden ved udsendelse i offentlighedsfase på samme tid. Kommuneplantillæg 3 sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og Kommuneplan 2021 - 2033. Kommuneplanrammen ændres ved en geografisk udvidelse af ramme 17.E.04 (Nørrebro, Nykøbing). Rammeområdet udvides med omkring 7 hektar i forhold til den gældende kommuneplanramme. Rammområdets størrelse bliver efter udvidelse ca. 45 ha.

Bestemmelserne for rammeområde 17.E.04 (Nørrebro, Nykøbing) ændres også gennem dette kommuneplantillæg, så det opfylder ønsket om fremtidssikre varmegærkets fjernvarmeproduktion og lokalplanens formål og omfang.

Ved udvidelse af rammeområdet ud i det åbne land medfører planændringen et krav til en forudgående offentlig høring, hvor der indkaldes idéer og forslag forud for udarbejdelse af forslag til Kommuneplantillæg 3 jf. Planlovens § 23 c. Den forudgående offentlige høring forløb over 2 uger fra den 17. maj til den 31. maj 2023. Der indkom ingen kommentarer eller bemærkninger fra myndigheder eller borgere.

Kommuneplantillæggets indhold

Formålet med udarbejdelse af dette kommuneplantillæg er at skabe overensstemmelse mellem den fremtidige anvendelse og udformning af området til formål for varmegæret om fjernvarmeproduktion samt Kommuneplan 2021 -2033. Morsø Kommune ønsker at give mulighed for at muliggøre en udvidelse til et eksisterende varmegærk for at fremtidssikre fjernvarmeproduktionen til Nykøbing.

Kommuneplantillægget ændrer den geografiske afgrænsning med en udvidelse af rammeområde 17.E.04 Nørrebro, Nykøbing med i alt 7 ha. Rammområdets størrelse bliver efter udvidelse ca. 45 ha.

Samtidig sker en ændring af rammeområdets bestemmelser, som udvides med omfang i forhold til bebyggelsesprocent og højde for byggeri og anlæg, som differentieres i forhold til nødvendig anvendelse for varmegæret med hensyntagen til optimal drift.

Maksimal bebyggelsesprocent er 50% af området som helhed.

Bebyggelse til varmegærk kan opføres i en højde op til 12,5 meter dog kan byggeri og anlæg til halmkedelanlæg og halmlager opføres i en højde af 15 meter. Akkumuleringstanke kan i tilknytning til fjernvarmeforsyning opføres i en højde op til 30 meter. Andre tanke og siloer kan opføres i en maks. højde af 15 meter. Skorstene m.v. i tilknytning til varmegærk og solvarmeanlæg kan opføres i en højde, der er nødvendig for anlæggets drift.

Håndtering af halm med fokus på driftsoptimering kræver oplagring af halm til minimum 5 dages fjernvarmeproduktion, hvorved halmlager og halmkedelanlæg er nødvendig i 15 meter i totalhøjde.

Der er et eksisterende tankanlæg i form af en varmeakkumuleringstank, som er opført i højde af 30 meter i totalhøjde. Med lokalplanen gives mulighed for en tilsvarende tank i samme højde. Øvrigt byggeri og anlæg skal opføres i en lavere højde end den eksisterende tank.

Beskyttelse af drikkevandsinteresser

Indenfor udvidelsen af rammeområdet ligger et mindre areal, som ved udvidelsen bliver omfattet af et krav om beskyttelse af grundvandet. Det pågældende areal fremgår af et kortbilag – se nedenfor.



Grundvandsbeskyttelse

I kommuneplanlægningen skal der friholdes områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Forbuddet gælder ikke arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg.

Der kan ikke indenfor dette areal placeres virksomheder eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Dette areal er omfattet af Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 med tilhørende vejledning, hvor bilag 1 over virksomhedstyper ikke er en udtømmende liste. Listen indeholder virksomhedstyper som for eksempel autoophug, anlæg for nyttiggørelse eller bortskaffelse af farligt affald og lignende typer. Ovennævnte har ikke konsekvens for virksomhedstypen, som den konkrete lokalplan - Lokalplan 17.148 - giver mulighed for. Der er derfor overensstemmelse mellem kravet i nævnte bekendtgørelse om beskyttelse af grundvandet og lokalplanens

formål om varmegværk med tilhørende anlæg. Lokalplanens formål om udvidelse af området til fjernvarmeformål skal ses i sammenhæng med at udnytte allerede foretagne samfundsmæssige investeringer i forhold til eksisterende tankanlæg og solvarmeanlæg samt et halmkedelværk, som planlægges etableret i 2024.

Det skal sikres, at virksomhedstyper, som er omfattet af ovennævnte bekendtgørelse, ikke i fremtiden placeres indenfor arealet i indvindingsopland til alment vandforsyningsanlæg Nykøbing Vandværk. Derfor vil der blive angivet et punkt under Særlige bestemmelser i rammebestemmelsen for rammeområde 17.E.04 omkring beskyttelse af drikkevandsinteresser.

Miljøvurdering

I følge lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 973 af 25. juni 2020) 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 registreret og derfor ikke konkret kendskab til forekomsten af Bilag IV-arter, eller andre fredede, rødlistede eller sjældne arter indenfor planforslagets område samt områder i tilknytning hertil. Det vurderes derfor, at eventuelle Bilag IV-arter ikke vil påvirkes af udvidelse af aktiviteter i medfør af planforslaget. Der er ikke fredede områder indenfor kommuneplantillæggets område.

Forslag til Kommuneplantillæg 3 er udarbejdet i tilknytning til Forslag til Lokalplan 17.148. 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 af lokalplanens bilag.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter er det vurderet, at planforslagene ikke skal miljøvurderes, idet disse ikke påvirker et udpeget naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter, som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.

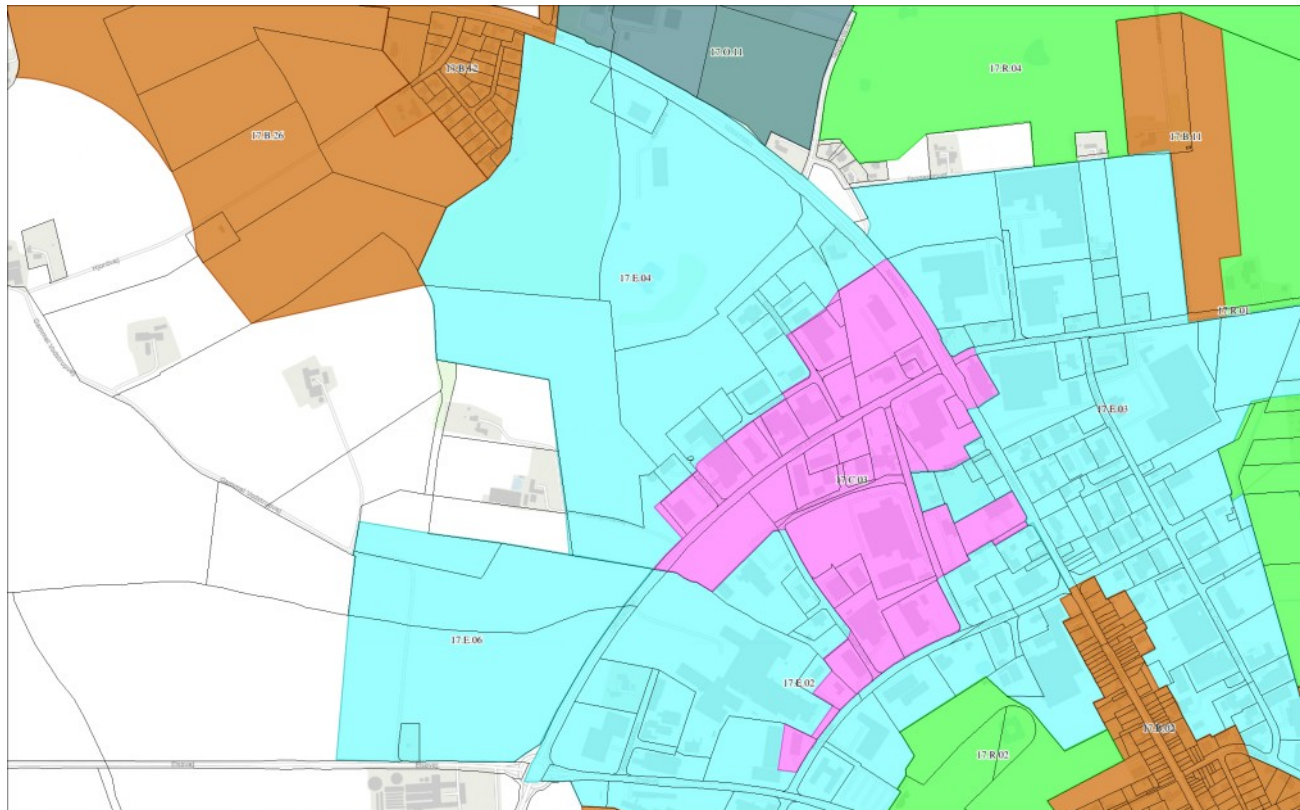
Der er ikke fredede områder indenfor kommuneplantillæggets område, da planområdet dels består af et eksisterende erhvervsområde, som allerede er bebygget og dels et mindre område, som anvendes til boliger og landbrug. Dog er der indenfor området ligger en sø på ca. 200 m², som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Der må ikke ske en ændring i tilstanden af naturområdet. En ændring af det naturbeskyttede område vil kræve kommunalbestyrelsens dispensation efter naturbeskyttelseslovens §3.

På de følgende sider ses afgrænsningerne samt rammebestemmelser for eksisterende og fremtidig rammeområde 17.E.04.

Rammebestemmelser

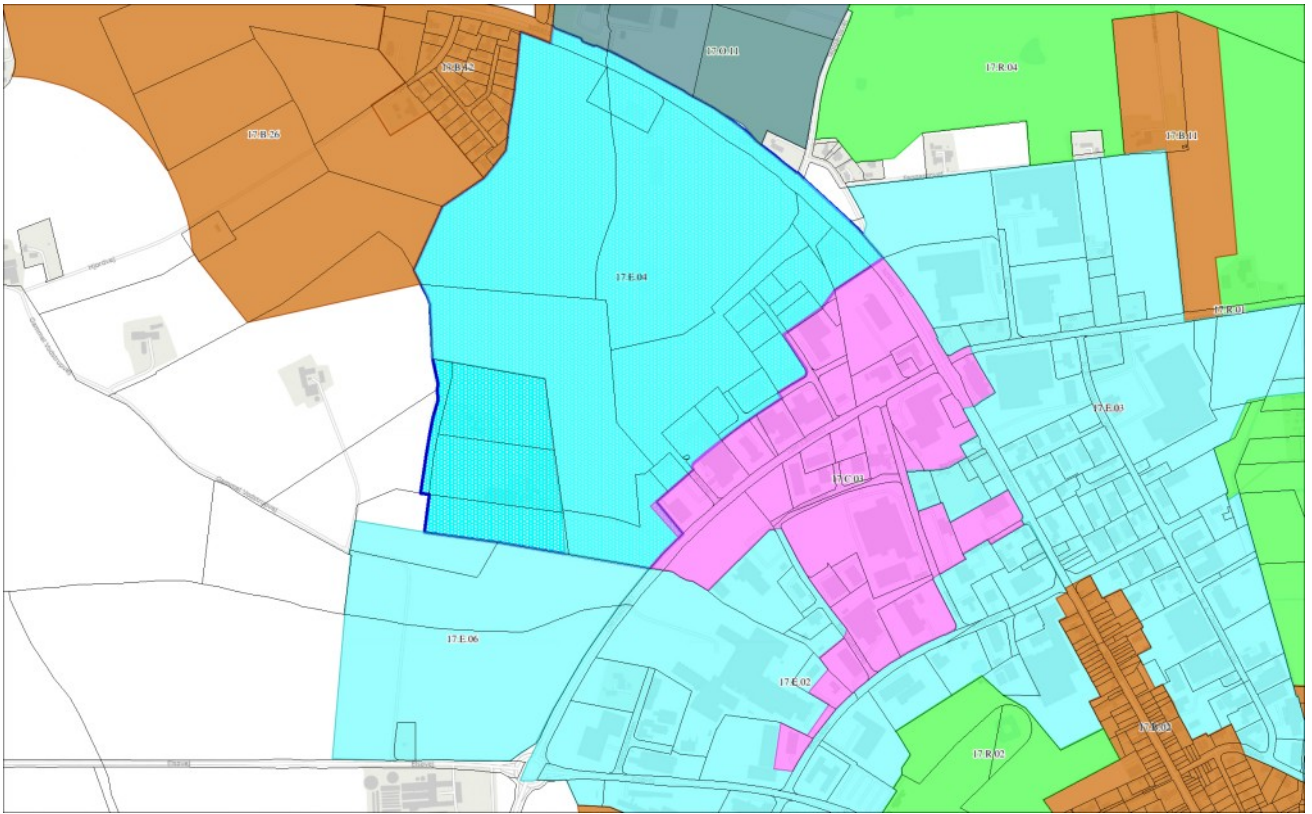
Kommuneplanramme nr. 17.E.04

Eksisterende rammeområde



Kommuneplanramme nr. 17.E.04

Fremtidige rammeområder



Nuværende rammeområde

17.E.04 Nørrebro, Nykøbing

Områdets generelle anvendelse

Generel anvendelse er erhvervsområde

Specifik anvendelse er angivet til let industri og håndværk, forsyningsanlæg

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsformål såsom lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.

Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening. Det ca. ½ ha store vådområde skal bevares. Der kan indenfor området etableres solvarmeanlæg, akkumuleringstank samt vekslerbygning og andre bygninger og anlæg i tilknytning hertil. Indenfor området kan etableres et fjernvarmeværk på ca. 30 MW.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Bebyggelse til varmeværk kan opføres i en højde op til 12 m.

Akkumuleringstank kan i tilknytning til solvarmeanlæg opføres i en højde op til 30 meter. Andre tanke og siloer kan opføres i en maks. højde af 30 m.

Skorstene m.v. i tilknytning til varmeværk og solvarmeanlæg kan opføres i en højde, der er nødvendig for anlæggets drift.

For 'Let industri og håndværk' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af området som helhed

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Bebyggelsen skal af hensyn til en forventet sti langs vestsiden af Limfjordsvej placeres således, at mindsteafstanden til Limfjordsvej udgør mindst 20 m.

Infrastruktur

Parkeringskrav fremgår af Retningslinje "Parkering".

Fremtidig rammeområde

17.E.04 Nørrebro, Nykøbing

Områdets generelle anvendelse

Generel anvendelse er erhvervsområde

Specifik anvendelse er angivet til let industri og håndværk, varmemærk med videre.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsformål såsom lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.

Der må kun etableres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening. Det ca. ½ ha. store vådområde skal bevares. Der kan indenfor området etableres fjernvarmemærk på op til 50 MW med bygninger og anlæg i tilknytning til produktion af fjernvarme.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesomfang for varmemærk

Maksimal bebyggelsesprocent er 50% af området som helhed.

Bebyggelse til varmemærk kan opføres i en højde op til 12,5 meter dog kan byggeri og anæg til halmkedelanlæg og halmager opføres i en højde af 15 meter. Akkumuleringstanke kan i tilknytning til fjernvarmeforsyning opføres i en højde op til 30 meter. Andre tanke og siloer kan opføres i en maks. højde af 15 meter. Skorstene m.v. i tilknytning til varmemærk og solvarmeanlæg kan opføres i en højde, der er nødvendig for anlæggets drift.

Bebyggelsesomfang for øvrige virksomheder indenfor området

Maksimal bebyggelsesprocent er 50% af området som helhed

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Opholds- og friarealer

Bebyggelsen skal af hensyn til en forventet sti langs vestsiden af Limfjordsvej placeres således, at mindsteafstanden til Limfjordsvej udgør mindst 20 m.

Infrastruktur

Parkeringskrav fremgår af Retningslinje "Parkering".

Særlige bestemmelser

Grundvandsbeskyttelse

I kommuneplanlægningen skal friholdes områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindings-oplande til almene vandforsyninger for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Nye arealer bliver omfattet, hvis der sker udvidelse indenfor disse områder. Forbuddet gælder ikke arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg.



Grundvandsbeskyttelse

Der kan ikke indenfor dette areal placeres virksomheder eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Dette areal er omfattet af Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 med tilhørende vejledning, hvor bilag 1 over virksomhedstyper ikke er en udtømmende liste. Listen indeholder virksomhedstyper som for eksempel autoophug, anlæg for nyttiggørelse eller bortskaffelse af farligt affald og lignende typer. Et varmeværk er ikke en virksomhedstype, som er omfattet af nævnte bekendtgørelse.

17.E.04 - Erhverv, Nykøbing, Limfjordsvej

