

LOKALPLAN 17.146

Boligområde ved Rolstrupparken



Vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29.08.2023

Vedtaget



Indholdsfortegnelse

Forord	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Området	4
Lokalplanens indhold	8
Anden planlægning	13
Anden lovgivning	20
Servitutter	26
Ekspropriation	27
Bestemmelser	28
1. Formål	29
2. Område- og zonestatus	30
3. Arealanvendelse	31
4. Udstykning	33
5. Bebyggelsens omfang og placering	34
6. Bebyggelsens udseende	36
7. Ubebyggede arealer	38
8. Veje, stier og parkering	40
9. Tekniske anlæg	42
10. Miljø	43
11. Grundejerforening	44
12. Betingelser for ibrugtagning	45
13. Lokalplan	46
14. Retsvirkninger	47
Kort og bilag	49
Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning	50
Kortbilag 2 - Delområder	51
Kortbilag 3 - Udstykningsplan	52
Kortbilag 4 - Bygningshøjder	53
Bilag 5 - Screeningsskema	54

Forord

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.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Morsø Kommune ønsker at efterkomme en efterspørgsel på nye åben-lav byggegrunde i Nykøbing Mors.

Nykøbing Mors er en by i udvikling, og med boligområdet ved Rolstrupparken styrkes Nykøbing som hovedbyen på Mors. Samtidig med planlægningen af nye boligområder sker en omdannelse af byen og en styrkelse af byens karakter med projekter som et nyt søsportscenter samt muliggørelse for etablering af nye overnatningsmuligheder og faciliteter til fritidsaktiviteter.

Området er allerede udlagt til boligområde i Lokalplan 17.45 Boligområde Rolstrup Øst fra 1987, men grundet placering tæt på et husdyrbrug på Elsøvej 111 har området ikke kunne udnyttes som boligområde. Da husdyrbruget på Elsøvej 111 vil blive nedlagt, er der nu mulighed for at udnytte området til boligformål.

Lokalplanen har til formål fortsat at udlægge området til boliger gennem en udstykningsplan, som giver området en grøn karakter og samtidig sikrer store byggegrunde, der giver plads til varierende arkitektur. Boligområdet ligger i tilknytning til enkelte fritliggende parcelhuse mod nordøst og et eksisterende boligområde – Rolstrupparken mod syd. Med lokalplanen samles og udvides boligområdet i Rolstrup med en udstykningsplan, der sikrer attraktive grunde med nær adgang til bymidte, natur og infrastruktur. Samtidig udlægges en mindre del af området til tæt-lav boliger, der kan udfylde mellemrummet i de eksisterende tæt-lav boligområder langs Rolstrupparken.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre områdets grønne og landskabelige træk ved at sikre arealer til grønne områder med stiforbindelser, og at nye bygninger og veje tilpasses landskabet. Lokalplanen skal sikre, at der fastlægges en grøn kile gennem hele lokalplanområdet, som forbinder til de grønne områder syd for lokalplanområdet.

Samtidig med udarbejdelse af lokalplan for området vil en ændring til Kommuneplan 2021-2033 i form af et kommuneplantillæg igen skabe rammerne for, at området kan anvendes til boligformål.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Nykøbing Mors og har en størrelse på cirka 12 hektar. Størstedelen af området anvendes i dag til landbrugsformål.

I det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet ligger Dagplejens Hus med dertilhørende udearealer. Derudover er der 3 eksisterende boliger indenfor området.

Langs Limfjordsvej er der placeret en 3 meter høj støjvold med beplantning, som sikrer området mod uhensigtsmæssig støjpåvirkning fra vejtrafikstøj.

Lokalplanområdets terræn er med til at give området karakter. Området indeholder et let faldende terræn fra sydvest mod øst/nordøst. Topkoten på bakken i vest er i kote 12,5 DVR90 og bundkoten på depressionen i øst er i kote 3,5 DVR90.



Lokalplanområdet set fra Rolstrupparken og mod nordøst.



Lokalplanområdet set fra Rolstrupparken og mod vest.

Med lokalplanen gives der mulighed for at udstykke cirka 31 nye byggegrunde ud over de 3 eksisterende boliger indenfor området. Samtidig indeholder lokalplanen et område på ca. 1 hektar til tæt-lav byggeri.

Området er beliggende i byzone. Lokalplanen afløser dele af lokalplan 17.45 for et område ved Limfjordsvej i Nykøbing (Rolstrup øst).

Omgivelser

Med boligområdet udvides Nykøbing Mors mod nordvest i tilknytning til det eksisterende boligområde. Lokalplanområdet afgrænses af et boligområde mod syd ved Rolstrupparken samt et større grønt område langs Dueholm Å og mod nord og nordøst af virksomheder og enkelte fritliggende huse.

Der er en grøn kile fra syd, der forbinder området med Dueholmkilen ved den gamle golfbane. Det er planen at føre den grønne kile med ind i lokalplanområdet og forbinde den nye udstykning med Dueholmkilen og dermed også de mest anvendte destinationer for bløde trafikanter: skole, idræt og rekreative områder. Det er også planen at fortsætte forbindelsen mod nord, så den kan forbindes til den planlagt kommende udstykning ved Vodstrup.

Fra lokalplanområdet er der under 1,5 km både til Nykøbing bymidte, fjorden og til Morsø Multipark, hvor byens største folkeskole, ungdomsuddannelser, sportsarena og teater ligger.

Lokalplanområdet afgrænses af en større vej, Limfjordsvej, mod vest og videre af det åbne land. Cirka 1,2 km mod vest ligger Rute 26 med gode forbindelsesmuligheder både mod syd til Skive og Viborg og mod nord til Thisted.

Lokalplanens indhold

Hovedgreb

Lokalplanen fastlægger området til åben-lav og tæt-lav boligformål.

Hovedgrebet for udstykningsplanen er at skabe et boligområde med en åben karakter, der understøtter områdets landskab. Dette opnås blandt andet ved at disponere området med klynger af grunde og store grønne arealer samt stiforbindelser imellem. Således er der fra de fleste grunde mulighed for udsigt til enten grønne områder eller forsinkelsesbassiner til regnvand. Samtidig åbner lokalplanen op for arkitektonisk variation i bygningernes materialevalg og udseende. Lokalplanen fastlægger en struktur for bebyggelse i området ved at sikre, at énfamiliehuse på de enkelte grunde skal placere en del af facaden 2,5 meter fra skel mod vej. Samtidig sikrer lokalplanen et åbent udtryk med brede veje ved at sikre, at der ikke placeres nogen former for bebyggelse de første 2,5 meter fra skel mod vej.

Lokalplanområdet har sit højeste punkt mod sydvest. Herfra skråner terrænet jævnt ned mod nordøst, sydøst og yderligere sydvest. Terrænforholdene i området kan ses på Kortbilag 4. Mod vest lukker boligområdet sig og afskærmes fra støj og trafik ud mod Limfjordsvej med eksisterende støjvold og beplantning.

Ved at tænke terrænet ind i udstykningsplanen skabes en oplevelse af en bebyggelse, der smelter sammen med landskabet i en helhed. I lokalplanen lægges vægt på etablering af grønne områder, stiforbindelser og en grøn kile, der forbinder det grønne område med de nye udstykninger gennem det tæt-lave boligområde.

Terrænforholdene giver gode betingelser for at indtænke lokal overfladehåndtering af regnvand. Lokalplanen sikrer mulighed for at gøre regnvandshåndteringen indenfor lokalplanområdet til en rekreativ del af området både gennem mulighed for at aflede regnvand i åbne løsninger langs vejene i området samt mulighed for etablering af forsinkelsesbassiner. Forsinkelsesbassiner til regnvand bruges til at sænke belastningen på regnvandsledningerne under jorden, og samtidig kan forsinkelsesbassiner få et rekreativt formål ved at fremstå som mindre søer.

Udgangspunktet for lokalplanen har været at skabe en helhed for boligbebyggelse, hvor boliger, veje og stiforløb udformes efter terrænforholdene i området.



Udstykningsplan for lokalplanområdet. Tæt-lav boliger mod syd er illustreret som et princip for, hvordan tæt-lav boliger i dette delområde kunne se ud. Se Kortbilag 3.

Den grønne karakter

Langs Limfjordsvej er der anlagt en støjvold som afskærmning mod støj fra vejen. Støjvolden er beplantet, så den fremstår grøn og bidrager til den rekreative karakter i området. Mod syd ligger boligområdet op ad det grønne område ved Dueholm Å. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer, at den grønne kile fra det grønne område og stiforbindelser i forbindelse med dette fortsættes op igennem lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer, at beplantningen i den sydlige del af delområde 2 bevares og samtidig er den nordøstlige del af

lokalplanområdet friholdt for bebyggelse for at sikre et grønt område med mulighed for stiforbindelser og til etablering af en vold op mod erhvervsområdet.

Det tilstræbes, at beplantningen i de grønne områder indenfor lokalplanområdet består af hjemmehørende arter og dermed får et nordisk islæt. Arealerne skal beplantes med grupper af træer og buske som er egnskarakteristiske og som understøtter områdets anvendelse rekreativt.

Veje og stier

Vejadgang til boligområderne skal ske fra Rolstrupparken.

Vejene kan bidrage til områdets grønne udtryk.

Vej A-A i delområde 1 skal udlægges i en bredde på ca. 15 m og opdeles efter følgende princip:



Illustration af princip for opdeling af veje

Princippet tager udgangspunkt i en grøn struktur, hvor vejen opdeles i græsarmet, en kørebane med asfalt, et stykke til beplantning og et gangareal. Opdelingen af vejen kan være med til at sænke hastigheden i området, da det ikke er muligt for to biler at passere hinanden på kørebanen uden at den ene skal trække ud på græsarmet. Dette er med til at skabe større trafiksikkerhed og samtidig giver det også plads til, at beplantningen og en mulig åben regnvandshåndtering kan give vejene et grønnere udtryk.

Kortbilag 3 viser princippet for anlæggelse af stier i lokalplanområdet. I delområde 2 skal der anlægges en sti, der sikrer forbindelse fra Dueholmkilen til delområde 1 og understøtter den grønne kile igennem lokalplanområdet.

Stier skal udlægges med en bredde på 2,50 m og anlægges med en forholdsvis fast belægning som f.eks. stenmel eller en fast belægning.

Der skal være god tilgængelighed til og fra boligområdet især med henblik på skolebørn og adgang til rekreative områder. Derfor etableres offentlige cykel- og gangstier i boligområderne. Stierne kobler sig på eksisterende stiforbindelser i boligområdet mod syd.

Der er gode busforbindelser ved Rolstrupparken.

Regnvandshåndtering

Grundet terrænforholdene og geotekniske forhold er det i området oplagt at arbejde med overfladehåndtering af regnvand.

Håndteringen af regnvand kan med fordel opfylde flere funktioner, så det udføres som en teknisk løsning, der samtidig bidrager med æstetiske, naturmæssige og oplevelsesmæssige kvaliteter. Lokalplanen sikrer mulighed for etablering af 1-2 forsinkelsesbassiner til regnvand indenfor området. Med mulighed for forsinkelsesbassiner og åbne LAR-løsninger i forbindelse med vejene sikres muligheden for en blå/grøn profil, der støtter op om visionen for et boligområde i harmoni med landskabet.

Arkitektonisk udtryk

Lokalplanen giver et bredt råderum ift. arkitektur og materialevalg for både åben-lav og tæt-lav boliger. Boliger kan opføres med varierende udformning og arkitektonisk variation med forskellige tagformer og materialer som tegl og pudsede facader.

Boliger i delområde 1 må opføres som åben-lav bebyggelse i op til 2 etager med gode muligheder for at etablere lavenergibebyggelse. Området er placeret i overgangen mellem land og by, og derfor skal arkitekturen forholde sig til terræn og landskab f.eks. gennem indarbejdelse af terrænforskel i bygninger.

Herunder giver lokalplanen tilladelse til opførelse af byggeri med forskudte niveauer eller med parterre. Lokalplanen tillader anvendelse af afdæmpede farver og materialer, som har et naturligt udtryk og passer ind i omgivelserne.

For at sikre at de fritliggende énfamiliehuse tilpasser sig landskabet og samtidig for at undgå støjgener, må ingen bygning være over 16 meter over kote 0 DVR90. Som følge heraf er der tilladt varierende bygningshøjder i delområde 1, hvilket også bidrager til, at bygninger og terræn smelter sammen.

Bygningshøjderne er tilpasset terrænet på en sådan måde, at det er tilladt at bygge højere på de lavtliggende grunde end på de højtliggende, se Kortbilag 4.

I delområde 2 er det tilladt at bygge tæt-lav boliger i 1 etage og op til 4 meter. Bebyggelse i dette delområde skal anvende afdæmpede farver og materialer, som har et naturligt udtryk og passer ind i omgivelserne.

Anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Miljøvurdering

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling. Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsskema findes i bilag.

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede.

Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet ligger 5 km syd for det nærmeste Natura 2000-område "Dråby Vig", der er udpeget som fuglebeskyttelsesområde, habitatområde samt natur- og vildtreservat. Natura2000 område nr. 29 Dråby Vig, består af Fuglebeskyttelsesområde nr. F26 og Habitatområde nr. H29. Det pågældende område er Dråby Vig med Buksør Odde og omgivende strand-enge. Det samlede areal er 1678 ha. Dråby vig er udpeget på baggrund af habitatområde med 12 naturtyper, 3 arter (odder, spættet sæl, stavsild) samt fuglebeskyttelsesområde med 4 fuglearter (klyde, hjejle, havterne og lysbuget knortegås).

Aktiviteter i medfør af lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke naturværdierne i dette område. Det vurderes, at Natura 2000-området ikke påvirkes alene pga. afstanden.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Der er ikke registreret og derfor ikke konkret kendskab til forekomsten af bilag IV-arter, eller andre fredede, rødlistede eller sjældne arter indenfor lokalplanens område samt områder i tilknytning hertil. Det vurderes endvidere, at eventuelle bilag IV-arter ikke vil påvirkes af aktiviteter i medfør af lokalplanen.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Landsplanlægning/statslige interesser

Morsø Kommune er omfattet af vandområdeplanen indenfor hovedvandopland 1.2 i vandområdedistrikt 1.2 Jylland og Fyn. Indenfor lokalplanområdet ligger ikke beskyttede vandløb.

Den statslige grundvandskortlægning er revideret i 2018 og indsatsområderne for grundvandsbeskyttelse er endeligt udpeget i Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer, nr. 1153 af 18. november 2019. Morsø Kommune er i gang med at udarbejde indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor indvindingsoplandet til Nykøbing Vandværk samt delvist indenfor indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Lokalplanområdet er desuden beliggende 200 meter nord for Nykøbing Vandværks boringsnære beskyttelsesområde (BNBO). Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD), men udenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det vurderes, at lokalplanens formål og anvendelse er i overensstemmelse med de ovennævnte mål for beskyttelse af grundvandet.

I gældende kommuneplan for Morsø Kommune har Kommunalbestyrelsen opstillet følgende mål for drikkevandsressourcer:

- at sikre husholdninger og erhverv adgang til en stabil og tilstrækkelig forsyning med drikkevand af god kvalitet, og
- at grundvandsmagasinerne i kommunen beskyttes mod forurening, der kan true drikkevandsressourcen.

Fælles om Mors - Udviklingsplan 2030

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. november 2019 planstrategien "Fælles om Mors – Udviklingsplan 2030", der er med til at sætte rammen for de næste 10 års arbejde med den positive udvikling af Mors. En udvikling, der blandt andet skal styrke Mors' profil som en selvstændig ø med attraktive bosætningsmuligheder, et stærkt og sundt erhvervsliv med en spirende udvikling indenfor turismen og et stærkt fællesskab blandt øens borgere.

Lokalplan 17.146 Boligområde ved Rolstrupparken understøtter "Fælles om Mors – Udviklingsplan 2030", idet lokalplanen giver mulighed for nye attraktive parcelhusgrunde og tæt-lave boliger tæt ved Nykøbing.

Kommuneplan 2021-2033

Morsø Kommuneplan 2021 er gældende for lokalplanområdet. Lokalplanen er omfattet af følgende af kommuneplanens retningslinjer:

Retningslinje RL1 - Byudvikling og befolkning

Retningslinje 1 beskriver kommunalbestyrelsens mål om at sikre en gunstig udvikling af byer og landsbyer i forhold til udviklingspotentialer, og at styrke Nykøbing som en attraktiv hovedby.

Lokalplanen har til formål at udlægge et areal til nye parcelhusgrunde og tæt-lave boliger i forlængelse af Nykøbing og stemmer derfor overens med kommuneplanens retningslinje.

Retningslinje RL 18 - Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. I kommuneplanen er kystnærhedszonen inddelt i zoner alt afhængig af, om området f.eks. er synligt fra vandet osv. Området ligger inden for planlægningszonen (zone 3). Da lokalplanområdet er beliggende i byzone, skal der i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.

Den bebyggelse, der muliggøres i lokalplanen, forventes ikke at have en væsentlig synlighed fra kysten og vurderes derfor ikke at påvirke denne. Der muliggøres ikke byggeri over 8,5 meter, og derfor er der ikke mulighed for etablering af højere byggeri end det, der allerede er etableret i Nykøbing bymidte.

Retningslinje RL 26 - Forurenede jord

Morsø Kommune ønsker at rent og let forurenede overskudsjord genanvendes på samme ejendom eller så tæt på dets oprindelige placering som muligt for at undgå flytning.

Jorden bør genanvendes til bygge- og anlægsformål og gerne rekreative formål, og lignende indenfor lokalplanområdet.

Masterplan for Nykøbing 2021

Lokalplanområdet er inkluderet i den reviderede udgave af masterplan for Nykøbing 2021, der indgår i Kommuneplan 2021-2033. Masterplanen har til formål at definere den overordnede strategi for byens udvikling med fokus på sammenbinding af grønne områder i og uden for byen, sammenkoble torve og havn og skabe en samlet havne- og strandsti langs Klosterfjorden.

Lokalplanområdet indgår i området for Dueholmkilen i masterplanen.

Nykøbing er udfordret af stigende vandstand i Limfjorden, øget nedbør og stigende grundvand. De store, grønne og lavtliggende områder, som udgør Dueholmkilen er en stor del af løsningen. Her kan skabes flerfunktionelle grønne rum, der kan rumme og tilbageholde vand, samtidig med at de styrker de rekreative og kulturelle muligheder i Nykøbing. Udover klimatilpasning rummer Dueholmkilen store rekreative potentialer, som ønskes udfoldet gennem nye rekreative stier og cykelforbindelser, der forbinder syd, midt og nordbyen.

Lokalplanen stemmer overens med masterplanens visioner for området, da en del af lokalplanens formål er at sikre etablering af grønne og rekreative områder til beboerne.

Kommuneplantillæg 1

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem Lokalplan 17.146 og Kommuneplan 2021-2033.

Kommuneplantillæg 1 udvider kommuneplanramme 17.B.10 - Nykøbing, Rolstrup så den også omfatter lokalplanområdet.

Kommuneplanrammen er udlagt til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning (max 500 m²) eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter i to etager og en maksimal bebyggelsesprocent på 30%.

Ifølge kommuneplanrammen skal bebyggelse af hensyn til forebyggelse af støj og anden forurening placeres således, at mindsteafstanden til Limfjordsvej udgør mindst 20 m og til erhvervsområdet mod nord mindst 30 m. Yderligere beskriver rammen, at i grænsen mellem boligområde 17.B.10 og erhvervsområde 17.E.02 skal der etableres støj-mæssig afskærmning, f.eks. støjvold inden ny bebyggelse i den nordlige del af området kan ibrugtages.

Der er foretaget en støj-beregning af støjbelastningen fra erhvervsområde 17.E.02 på lokalplanområdet. På baggrund af beregningen vurderes der at være et behov for en støjdæmpende foranstaltning såsom en støjmur, støjvold eller

lignende, der kan skærme den nordlige del af det nye boligområde for støj fra erhvervsområdet.

Med lokalplanens bestemmelser og disponering af området med udstykningsplanen vil kommuneplanrammens bestemmelser i forhold til støj og afstandskrav være overholdt.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 17.45 Boligområde Rolstrup Øst. Den del af Lokalplan 17.45 aflyses med vedtagelse af denne Lokalplan 17.146.

Kystnærhedszonen

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. I kommuneplanen er kystnærhedszonen inddelt i zoner alt afhængig af, om området f.eks. er synligt fra vandet. Da lokalplanområdet er beliggende i byzone, skal der i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.

Lokalplanområdet ligger ikke i direkte tilknytning til kysten, men cirka 1 km fra Limfjorden. Lokalplanområdet kan ikke ses fra vandsiden pga. landskab og terrænforhold i området og bebyggelsesmassen mellem lokalplanområdet og kysten.

Lokalplanen angiver maksimale bygningshøjder, og ny bebyggelse, som muliggøres i lokalplanen, forventes ikke at have en væsentlig synlighed fra kysten og vurderes ikke at påvirke denne.

De kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor de kystnære dele af byzonen ved Nykøbing, hvor byen er beliggende mellem Limfjorden og lokalplanområdet.

Området ligger ikke i direkte tilknytning til kysten og kan ikke ses fra vandsiden pga. terrænforholdene i området og bebyggelsen mellem lokalplanområdet og kysten. Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil ikke afvige fra eksisterende bebyggelse mht. højde og omfang. Området vurderes ikke at fremtræde negativt i samspillet med kystlandskabet.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Arkæologi

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Thy, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Museum Thy om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Museum Thy er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blevet hørt.

Områder, der endnu ikke er bebygget (omkring 10 hektar) ligger i kote 2-12 meter umiddelbart nordvest for en fossil fjordarm. Langs med kanten af denne er der registreret 6 ertebøllebopladser (ældre stenalder), heraf ligger den ene inden for lokalplansområdet. 300 meter mod vest er der registreret en overpløjet gravhøj, og topografien taler for, at der kan være spor efter bebyggelse fra flere perioder af oldtiden. Museet vurderer således, at der kan være skjulte fortidsminder på disse områder og anbefaler på den baggrund arkæologisk forundersøgelse af matriklerne 2af, 2er og 2ec.

Museum Thy anbefaler, at museet kontaktes i god tid, inden anlægsarbejdet forventes udført, således at forundersøgelse og eventuel udgravning kan udføres til mindst mulig gene for det planlagte byggeri.

Jordforurening

Der er ingen kortlagte jordforureninger i området. Området omfattes som udgangspunkt af områdeklassificering, da det er kommende byzone. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Morsø Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificeret ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende indenfor indvindingsoplandet til Nykøbing Vandværk samt delvist indenfor indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Lokalplanområdet er desuden beliggende 200 meter nord for Nykøbing Vandværks boringsnære beskyttelsesområde (BNBO). Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD), men udenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Nærmeste OSD er beliggende cirka 2,4 km sydvest for lokalplanområdet.

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er beliggende i et område, der er sårbart overfor nedsivning af forurening til grundvandet (indsatsområdet). Det er derfor nødvendigt at sikre, at der i denne del af lokalplanområdet ikke foregår aktiviteter, der medfører risiko for forurening af grundvandet.

De typer af bebyggelser og anlæg, som planlægges etableret i området med denne lokalplan, vurderes at være uproblematisk i forhold til grundvandet.

Støj

Vejtrafikstøj

Boligerne må ikke påvirkes af støj fra vejtrafik, der overstiger de vejledende grænseværdier for trafikstøj jf. vejledning nr.4/2007 om "støj fra veje".

Boligområdet i selv, vurderes ikke til at give anledning til støjpåvirkning. Der vil være en øget trafik i området, men af begrænset omfang og med lav hastighed. Der vil kunne forekomme støj i etableringsfasen.

Boligområdet placeres tæt på Limfjordsvej og 1,6 km fra Rute 26. De vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj ved boligområder skal overholdes. Ved udarbejdelse af lokalplan 17.137 for et boligområde ved Eghøjparken blev der foretaget støjberegninger på vejtrafikstøj. Det blev vurderet, at de vejledende grænseværdier overholdes ved en støjvold på 3 meter, hvis ikke bebyggelse er højere end 16 meter over kote 0 DVR90. Støjvolden for lokalplanområdet for denne lokalplan har samme højde og det vurderes derfor, at nuværende vold ud mod Limfjordsvej med al sandsynlighed vil sikre overholdelse af de vejledende støjgrænser. Desuden sikrer lokalplanens bestemmelser, at bebyggelse ikke er højere end 16 meter over kote 0 DVR90.

I tilfælde af at støjniveauet fra rundkørslen ved det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet skulle overskride de vejledende grænseværdier, skal der opføres en støjdæmpende foranstaltning såsom en støjvold, støjmur eller lignende.

Støj fra virksomheder

Lokalplanen skal sikre, at realiseringen af lokalplanen ikke påfører omgivelserne / eller påføres af omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Virksomheder skal overholde støjgrænser i de områder, hvor de ligger og i de omkringliggende områder, der belastes af støj fra den enkelte virksomhed. De vejledende grænseværdier for støjbelastning er de værdier, Miljøstyrelsen anbefaler som maksimum for støjbelastninger under forskellige forhold. Forholdene angives ud fra tidspunkt på døgnet og ud fra hvilken anvendelse, der er i området, hvor virksomheden ligger (se tabellen

nedenfor). Selve støjgrænsen for en virksomhed fastlægges af den godkendende myndighed. Der henvises til den til enhver tid gældende "Vejledning om ekstern støj fra virksomheder" nr. 5/1984 udgivet af Miljøstyrelsen. I forbindelse med udlæg af arealer til forskellige formål tages der stilling til, hvordan eventuelle afledte miljøkonflikter kan afbødes, f.eks. gennem planens indretning.

Tidsrum	Mandag - fredag kl.07.00-18- 00	Mandag - fredag kl.18.00 - 22.00	Alle dage kl.22.00 - 07.00
Områdetype	Lørdag kl.07.00 - 14.00	Lørdag kl.14.00 - 22.00	Søn- og helligdag kl.07.00 - 22.00
Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne).	55 dB	45 dB	40 dB
Etageboliger	50 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for tæt lav og åben lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

Sommerhusområder og offentligt tilgængeligt rekreative områder, særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 dB
--	-------	-------	-------

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs. Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Lokalplanområdet ligger tæt op ad et erhvervsområde langs Elsøvej. Der er foretaget en beregning af støjbelastningen fra erhvervsområdet på lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en støjvold i den nordlige del af lokalplanområdet for at sikre, at de nordligste byggegrunde ikke bliver belastet af støj. Støjvolden skal beskytte boligerne mod den aktuelle støjbelastning, sådan at denne ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Vandløb

Indenfor lokalplanområdet findes der et rørlagt vandløb, der fungerer som dræn for et større område, og som er omfattet af vandløbsloven. Ejeren af det areal, hvor drænet løber, har pligt til at sikre, at drænet er vedligeholdt, og kan aflede vandet fra højere beliggende ejendomme. Der bør ikke bygges eller foretages beplantning ovenpå eller i umiddelbar nærhed af dræn.

Hvis der findes dræn, som ligger uhensigtsmæssigt i forhold til byggeplanerne, kan man eventuelt undersøge, om det er en mulighed at omlægge drænet til et andet forløb. Efter vandløbsloven skal eksisterende vandløb, herunder rørledninger, dræn og vandhuller respekteres. Hvis et dræn skal omlægges, skal Morsø Kommune først give tilladelse til det.

Landbrugspligt

Lokalplanen omfatter arealer med landbrugspligt. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

En ejer af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, kan, hvis ejendommen helt eller delvis overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen forlange ejendommen henholdsvis den overførte del af denne overtaget af kommunen.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation jf. planlovens § 47. Det betyder, at kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation i medfør af planlovens § 47, stk. 1 bortfalder, hvis kommunalbestyrelsens beslutning om ekspropriation ikke er truffet, inden 5 år efter planen er offentliggjort efter § 30, stk 1.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

§1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål
- at fastlægge principper for udstykning af åben-lav bebyggelse
- at sikre at placering og omfang af bebyggelse tilpasses landskabet og omgivelserne
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang
- at sikre etablering af stier, veje og grønne områder

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2 Zoneforhold

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens vedtagelse.

§2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2 og 3 som vist på Kortbilag 2.

3. Arealanvendelse

§3.1 Anvendelse

For delområde 1 gælder:

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse samt friarealer i overensstemmelse med principperne for udstykning, se Kortbilag 3.

Området må kun anvendes til helårsbeboelse, og der må højst opføres én bolig pr. ejendom.

Der må etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning.

Det er tilladt at drive erhvervsvirksomhed fra boligerne, som normalt vil kunne indpasses i et boligområde under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og det kun er ansatte, der bebor ejendommen.
- at ejendommen drives så karakter af beboelsesejendom ikke forandres ved f.eks. skiltning, og områdets karakter af boligområde ikke ændres.
- at virksomheden Ikke medfører ulemper i form af støj, trafik og parkering, der ikke kan være på egen grund.
- at virksomheden ikke omfatter detailhandel (dagligvarer og udvalgsvarer).

Friarealerne kan benyttes til etablering af forsinkelsesbassiner, anlæg til overfladehåndtering af regnvand. grønne områder og stier.

For delområde 2 gælder:

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse samt friarealer.

Der må etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning.

Det er tilladt at drive erhvervsvirksomhed fra boligerne, som normalt vil kunne indpasses i et boligområde under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og det kun er ansatte, der bebor ejendommen.
- at ejendommen drives så karakter af beboelsesejendom ikke forandres ved f.eks. skiltning, og områdets karakter af boligområde ikke ændres.
- at virksomheden Ikke medfører ulemper i form af støj, trafik og parkering, der ikke kan være på egen grund.
- at virksomheden ikke omfatter detailhandel (dagligvarer og udvalgsvarer).

Friarealerne kan benyttes til etablering af forsinkelsesbassiner, anlæg til overfladehåndtering af regnvand. grønne områder og stier.

For delområde 3 gælder:

Området må anvendes til grønne områder og stier. Desuden må området også anvendes til støjdæpende foranstaltninger.

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

For delområde 1 gælder:

Udstykning skal ske efter principperne vist på Kortbilag 3. Grundene kan variere i størrelse fra 1000 m² til 1400 m².

Grunde til tekniske anlæg, forsinkelsesbassiner og lignende kan udstykkes med mindre grundstørrelser.

For delområde 2 gælder:

Lokalplanområdet kan udstykkes i det omfang, der understøtter lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Bebyggelsesprocent

For delområde 1 gælder:

Bebyggelsesprocenten for hver enkel matrikel må ikke overstige 30%.

For delområde 2 gælder:

Bebyggelsesprocenten for delområdet må ikke overstige 40%.

For delområde 3 gælder:

Der må ikke opføres bebyggelse i delområde 3.

§5.2 Bygningshøjde

For delområde 1 gælder:

Boliger skal opføres som fritliggende énfamiliehuse, se principper for udstykning på Kortbilag 3.

Bygningshøjderne skal tilpasses terrænet, sådan at de ikke overstiger 16 meter over kote 0 DVR90. Bygningshøjder og etageantal skal følge principperne angivet på Kortbilag 4.

For delområde 2 gælder:

Bygninger må opføres i op til 1 etage med en maximumshøjde på op til 4 meter målt fra naturligt terræn.

§5.3 Garager og sekundære bygninger

Garager og sekundære bygninger, som ikke er beboelsesbygninger, må opføres i en højde af maksimalt 4 meter. Integrerede garager må opføres i samme højde som boligen.

§5.4 Tage

For delområde 1 gælder:

Boliger der bygges i 2 etager skal udføres med fladt tag eller ensidig taghældning med max. 20 grader i forhold til vandret plan.

§5.5 Bebyggelsens placering

For delområde 1 gælder:

Énfamiliehuse skal placeres sådan, at en del af facaden placeres 2,5 meter fra skel mod vej.

Der må ikke etableres bygninger af nogen art de første 2,5 meter fra skel mod vej og ind på grunden.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Arkitektur

Bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

Garager, udhuse og andre mindre bygninger skal i materiale og arkitektur harmonere med den øvrige bebyggelse.

Ved fritliggende énfamiliehuse opført før vedtagelse af denne lokalplan vil det være lovligt, ved om- og tilbygninger, at fortsætte med materialer og tagformer som på den eksisterende bolig.

§6.2 Facader

For delområde 1 gælder:

Facader skal fremstå som blank murværk, pudset/vandskuret mur, træ eller en kombination heraf. Dog tillades opførelse af bjælkehytter og rundtømmerhuse ikke. Mindre dele af facaden kan udføres i et andet materiale som zink, kobber, stål, glas, træ, eternit eller lignende.

Malede eller pudsede udvendige overflader skal fremstå i jordfarver. Jordfarverne må ikke have et kulørindhold på over 25% og et sortindhold på over 25%, jf. NCS farvesystemets principper (National Color System).

For delområde 2 gælder:

Facader på boliger skal fremstå som blank murværk eller pudset/vandskuret mur. Mindre dele af facaden kan udføres i et andet materiale som zink, kobber, stål, glas, træ, eternit eller lignende.

Sekundære bygninger må opføres i ovenstående materialer og derudover også i træ.

Malede eller pudsede udvendige overflader skal fremstå i jordfarver. Jordfarverne må ikke have et kulørindhold på over 25% og et sortindhold på over 25%, jf. NCS farvesystemets principper (National Color System).

§6.3 Tage

For delområde 1 og 2 gælder:

Tage skal udføres som listedækket tagpap, skifer, eternit, ståltag eller tagsten. Tage kan etableres som sedumbelagte tage. Flade tage må ud over ovenstående udføres som tagpap.

Der må ikke benyttes reflekterende eller skinnende overflader.

§6.4 Sokler

Synlig sokkelhøjde må højst være 30 cm. Øvrig sokkel skal udføres af facadematerialet, så den fremstår som en del af huset.

§6.5 Solceller

Solceller-/solfanger, panel og kanter/rammer skal være ensfarvede, så anlægget har et ensartet udtryk. Solceller/solfangere skal placeres i eller tæt op ad tagfladen med samme vinkel som tagfladen, således at det fremstår som en del af tagfladen. Solceller/solfangere må ikke etableres på stativ på tagflade eller på grunden.

§6.6 Skiltning

Ved erhverv, som drives fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,25 m² med virksomhedens navn, logo og adresse. Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne.

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Terrænregulering

For hele lokalplanområdet gælder, at det naturlige terræn så vidt muligt skal bevares, dog er det tilladt at regulere terrænet +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn.

Ved etablering af parterre er det tilladt at terrænregulere op til - 2,5 meter i forhold til naturligt terræn.

Ved forsinkelsesbassiner er det muligt at terrænregulere efter behov.

Terrænregulering må ikke ske nærmere end 1 meter fra skel.

Terrænreguleringen skal udføres på en sådan måde, at tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger og anlæg.

Terrænreguleringer skal udformes som skråninger med lav hældning uden brug af stensætninger.

Naturligt terræn skal respekteres, og de fælles friarealer skal følge det naturlige terræn. Ved terrænregulering skal der tilstræbes en lav hældning.

For delområde 3 gælder:

Der må terrænreguleres efter behov til støjafskærmning.

Støjafskærmning må opføres med stejl hældning.

§7.2 Grønne områder

For delområde 1 gælder:

Områder, der er friholdt for udstykninger på Kortbilag 3, skal etableres som grønne områder.

Der må ikke etableres bebyggelse i de grønne områder, bortset fra mindre bålhytter, madpakkehuse, legehuse og lignende i tilknytning til opholds- og legearealer.

For delområde 2 gælder:

Friarealerne indenfor delområdet skal udformes som grønne områder. Friarealerne skal placeres således, at der sikres en grøn forbindelse fra Dueholmkilen og op igennem delområde 1.

Eksisterende beplantning i den sydlige del af delområdet må ikke fjernes.

§7.3 Beplantning i grønne områder

Beplantning i grønne områder skal have karakter af nordisk robust beplantning som f.eks. fyr, tjørn, birk, eg, avnbøg og ahorn. Arealerne skal beplantes med grupper af træer og buske som er egnskarakteristiske og som understøtter områdets anvendelse rekreativt.

Friarealer skal tilsås med græs og med enggræsblanding.

§7.4 Hegn

Hegn udføres som levende hegn. Der kan opsættes trådhegn i forbindelse med private haver, trådhegnet skal placeres i eller bag det levende hegn på egen grund.

§7.5 Støjafskærmning

For delområde 3 gælder:

I delområdet skal der opføres en minimum 3 meter høj støjvold op mod erhvervsområdet.

Støjvolden skal beplantes, så den fremstår grøn og bidrager til den rekreative karakter i området.

§7.6 Opbevaring af køretøjer

Større både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke opbevares i en længere periode (f.eks. vinteroplæg) i området. Lastvogne må ikke parkere i området.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Der må ikke etableres indkørsler til boliger i området fra Rolstrupparken.

For delområde 1 gælder:

Vejadgang til området skal ske fra Rolstrupparken, som vist på Kortbilag 3.

For delområde 2 gælder:

Vejadgang til området skal ske fra Rolstrupparken.

§8.2 Veje

For delområde 1 gælder:

Veje skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 3.

Vej A-A skal udlægges i en bredde på ca. 15 m med en kørebanebredde på min. 4 m, min. 5 m til beplantning og regnvandshåndtering og med et min. 1,50 m bredt gangareal. I hver side anlægges en rabat på min. 0,5 m.

For enden af blinde veje skal der være vendemulighed for en 10 m lastbil.

§8.3 Stier

For delområde 1 gælder:

Stier skal anlægges, som vist i princippet på Kortbilag 3.

Stierne, som er vist på Kortbilag 3, skal udlægges med en bredde på 2,50 m og anlægges med en forholdsvis fast belægning som f.eks. stenmel eller en fast belægning.

For delområde 2 gælder:

Der anlægges en sti indenfor delområdet, der sikrer forbindelse fra Dueholmkilen til delområde 1 og understøtter den grønne kile igennem lokalplanområdet.

Stier skal udlægges med en bredde på 2,50 m og anlægges med en forholdsvis fast belægning som f.eks. stenmel eller en fast belægning.

§8.4 Parkering

For delområde 1 gælder:

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

For delområde 2 gælder:

Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig indenfor delområdet.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

§9.2 Regnvand

Nedsivning af overfladevand på de enkelte grunde er ikke en mulighed inden for området.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af forsinkelsesbassiner, åbne grøfter og lignende tiltag, der muliggør håndtering af regnvand på overfladen, se Kortbilag 3.

Der skal i delområde 2 sikres mulighed for håndtering af regnvand på overfladen ved hjælp af åbne grøfter, rendesten eller lignende.

§9.3 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

§9.4 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

10. Miljø

§10.1 Støj fra trafik

I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som f.eks. boliger og opholdsarealer, og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Hvis nødvendigt, kan der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning som støjvold, støjmur eller lignende, som sikrer, at støj fra trafik højst belaster boligområdet med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§10.2 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at boliger i lokalplanområdet ikke påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra erhverv.

I delområde 3 skal der opføres en minimum 3 meter høj støjvold op mod erhvervsområdet, som sikrer, at den aktuelle støj fra erhverv højst belaster boligområdet med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

11. Grundejerforening

§11.1 Opgaver

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fællesarealer, veje og intern sti inden for delområde 1, når disse er etableret og udbygget, herunder med blandt andet snerydning og glatførebekæmpelse. Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer.

§11.2 Grundejerforening

Der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor delområde 1.

§11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af grundene i delområde 1 er bebygget, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

12. Betingelser for ibrugtagning

§12.1 Betingelser, hele området

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der sker tilslutning til den offentlige vandforsyning og spildevandssystem.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjvold etableres i henhold til §10.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 17.146 aflyses Lokalplan 17.45 for den del der vedrører denne lokalplan.

14. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§14.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

§14.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

§14.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

§14.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

§14.5 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

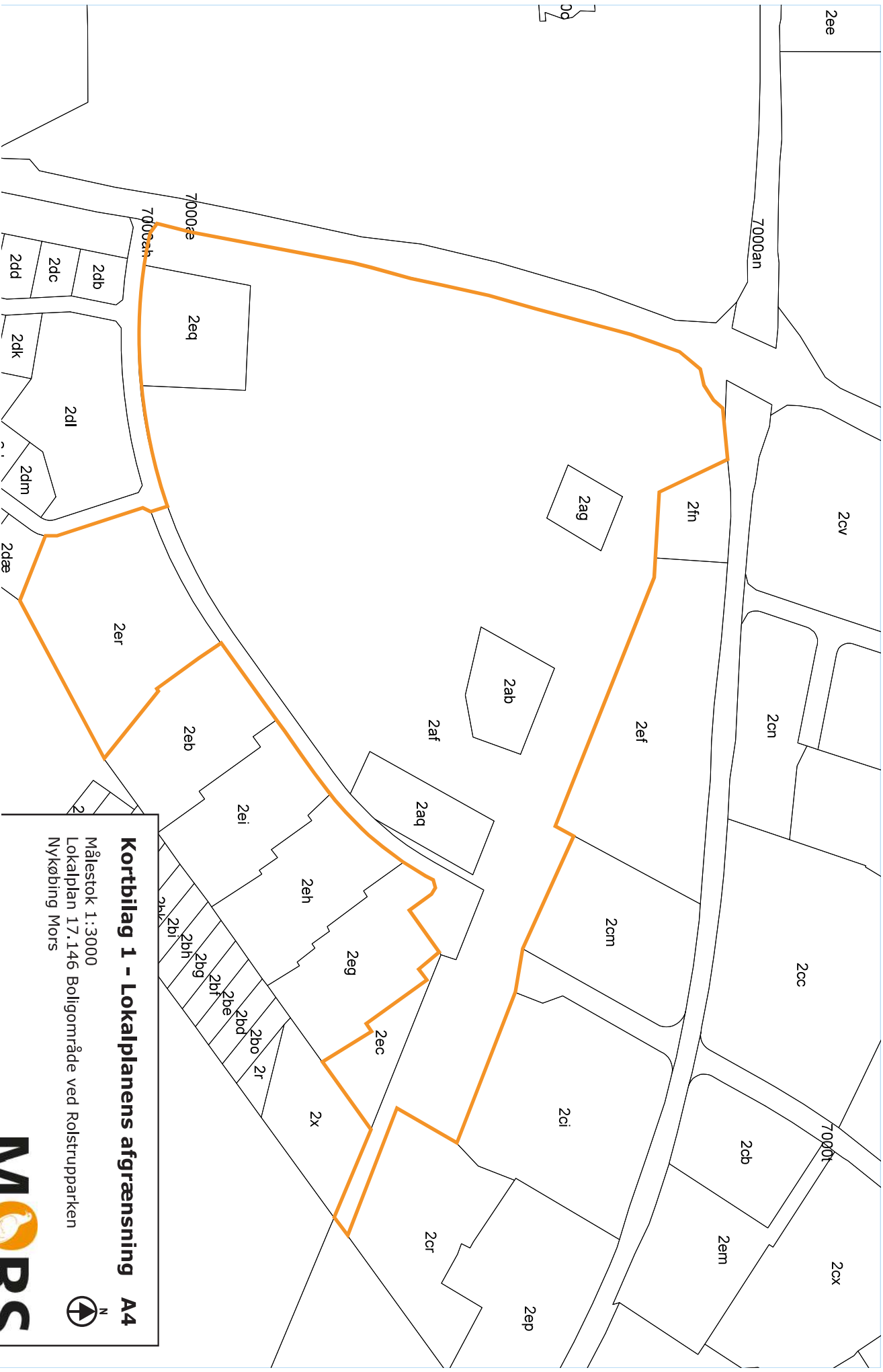
§14.6 Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser (planlovens § 47).

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

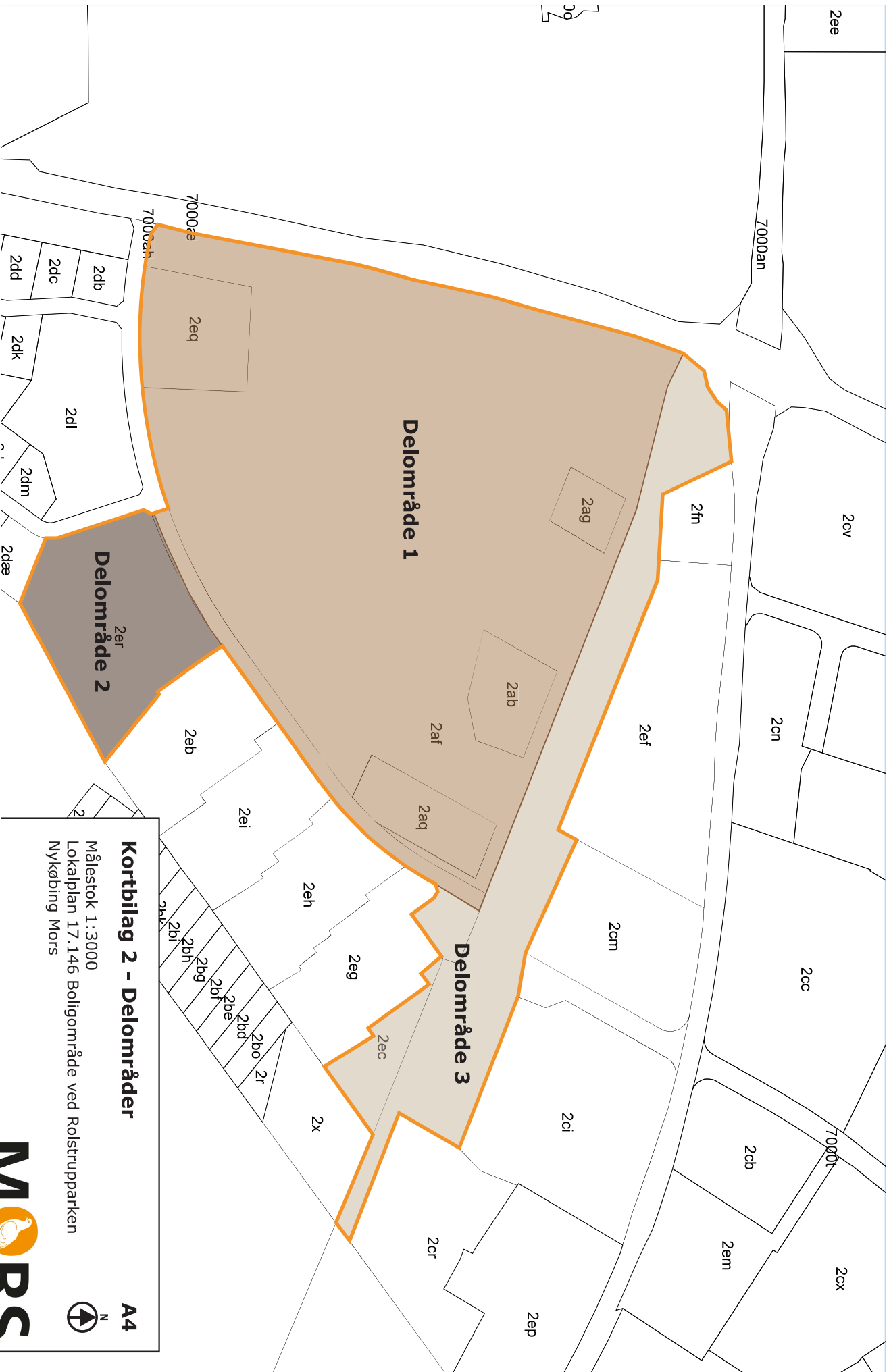
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning A4

Målestok 1:3000
Lokalplan 17.146 Bolligområde ved Rolstrupparken
Nykøbing Mors







Kortbilag 3 - Udstykningsplan

Målestok 1:3000

Lokalplan 17.146 Boligområde ved Rolstrupparken
Nykøbing Mors



A4





Signaturforklaring

- A** 1 etage, max 4 m højt
- B** 2 etager, max 6 m højt
- C** 2 etager, max 7 m højt
- D** 2 etager, max 8,5 m højt

Kortbilag 4 - Bygningshøjder

Målestok 1:3000

Lokalplan 17.146 Boligområde ved Rolstrupparken
Nykøbing Mors



	Lokalplan 17.146 Boligområde ved Rolstrupparken Lokalplanen har til formål at udlægge et område til boliger. Boligområdet ligger i tilknytning til enkelte fritliggende parcelhuse mod nordøst og sydvest og et eksisterende boligområde – Rolstrupparken mod syd. Med lokalplanen samles og udvides boligområdet i et attraktivt område med nær adgang til bymidte, natur og infrastruktur. Lokalplanområdet ligger i Nykøbing og området er i dag omfattet af Lokalplan 17.45 Boligområde Rolstrup Øst. Lokalplan 17.146 udlægger en ny bebyggelsesplan og derved nye principper for boligbebyggelse og fællesområder på matrikel 2af, 2ag, 2ab, 2aq og 2eq. Derudover indeholder lokalplanområdet også matrikel 2er, 2eb, 2ei, 2eh, 2eg og 2ec. Ved vedtagelse af Lokalplan 17.146 bliver en del af Lokalplan 17.45 afløst. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens vedtagelse. Andre planer, der har betydning for screeningen: <u>Lokalplan 17.45 Boligområde Rolstrup Øst</u> <u>Kommuneplan 2021 – 2033</u> En del af lokalplanområdet er omfattet af Rammeområde 17.B.10 Nykøbing, Rolstrup - Boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning (max 500 m2) eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. <u>Kommuneplantillæg 29</u> Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, som sikrer at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. I kommuneplantillægget udvides kommuneplanramme 17.B.10 til at omfatte hele lokalplanområdet. <u>"Fælles om Mors – Udviklingsplan 2030" i form af Planstrategi</u>			
Indledende screening	Plangrundlaget er omfattet af Miljøvurderingsloven, lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023 i henhold til § 10 "myndigheden træffer afgørelse om, hvorvidt planer og programmer efter § 8, stk. 2, er omfattet af kravet om miljøvurdering. Ved afgørelsen skal myndigheden inddrage de relevante kriterier i bilag 3 og resultaterne af høringerne efter § 32". Konklusion: Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, idet planen ikke påvirker et udpeget naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter, som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet. Det vurderes derfor, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.			
Planens indvirkning på miljøet	Ikke væsentlige indvirkning/ Positiv indvirkning	Indvirkning	Væsentlig indvirkning = miljørapport	Bemærkninger
By- og kulturmiljø				

Bymiljø f.eks. struktur, profil, visuel påvirkning, sammenhænge	X			Med boligområdet udvides Nykøbing Mors mod vest i tilknytning til eksisterende boligområder. Udbygningen af boligområdet vil medføre en visuel påvirkning i form af transformationen fra mark til boligområde. Den visuelle forandring vurderes dog ikke som en væsentlig negativ indvirkning for omgivelserne. Hertil indpasses boligområdet i eksisterende bymiljø ift. boligtyper, bygningshøjde samt indpasning i eksisterende landskab. Med boligområdet styrkes Nykøbing Mors som hovedbyen på Mors med attraktive boligområder med udsigt og nærhed til både rekreative områder, bymidte, offentlige institutioner og god infrastruktur.
Kulturarv f.eks. værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder (beskyttelses- og byggelinjer) og diger, arkæologiske interesser		X		I området for lokalplanen er der registreret en ærtebølleboplads. Og topografien i området taler for spor efter bebyggelse fra flere perioder i oldtiden. Museum Thy vurderer derfor at der kan være skjulte fortidsminder i området. Og det anbefales at der skal foretages en arkæologisk forundersøgelse. Ud over dette forefindes der i området ingen beskyttelses – eller byggelinjer, diger eller lignende indenfor lokalplanområdet.
Landskab og geologi				
Landskab f.eks. landskabelige påvirkninger, påvirkning af kystlandskaber	X			Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. I kommuneplanen er kystnærhedszonen inddelt i zoner alt afhængig af, om området fx er synligt fra vandet. Da lokalplanområdet er beliggende i byzone, skal der i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Lokalplanområdet ligger ikke i direkte tilknytning til kysten, men cirka 1 km fra Limfjorden. Lokalplanområdet kan ikke ses fra vandsiden pga. landskab og terrænforhold i området og bebyggelsesmassen mellem lokalplanområdet og kysten. Der angives maksimale bebyggelseshøjder med lokalplanen og ny bebyggelse, som muliggøres i lokalplanen, forventes ikke at have en væsentlig synlighed fra kysten og vurderes ikke at påvirke denne.
Geologi f.eks. geologiske interesser, råstoffer	X			Ikke relevant.
Natur og grønne områder				
Natura2000 og beskyttede arter påvirkning heraf	X			Nærmeste Natura-2000 område ligger over 5 km fra lokalplanområdet og det vurderes derfor ikke at have nogen betydning for arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget. Der er ikke registreret beskyttede arter indenfor en afstand af lokalplanområdet som vil kunne blive påvirket af lokalplanen tilvejebringelse.
Natur f.eks. påvirkning af kerneområder, økologiske forbindelseslinjer, §3 beskyttet natur inkl. beskyttelseslinjer	X			I en afstand af ca. 100 meter fra lokalplanområdet findes der en § 3 beskyttet eng. Indenfor en afstand af 250 meter findes der desuden en §3 beskyttet sø samt en §3 beskyttet mose. Tilvejebringelsen af lokalplanen forventes ikke at ville ændre tilstanden for de nærliggende §3 områder, grundet afstand til dem samt lokalplanens formål. Lokalplanområdet ligger udenfor

				områder udpeget som kerneområder og økologiske forbindelseslinjer og vurderes derfor ikke at være i strid med retningslinjerne for disse.
Grønne områder f.eks. grønne kiler, beplantning, skov	X			Lokalplanområdet ligger indenfor et område hvor skovrejsning er uønsket. Tilvejebringelsen af lokalplanen vurderes derfor ikke at være til hindrer for at kommunalbestyrelsens målsætning om at skovarealet i kommunen øges.
Forurening				
Støj og vibrationer f.eks. støjpåvirkninger herunder trafikstøj	X			Boligområdet i selv, vurderes ikke til at give anledning til støjpåvirkning. Der vil være en øget trafik i området, men af begrænset omfang og med lav hastighed. Der vil kunne forekomme støj i etableringsfasen. Boligområdet placeres tæt på Limfjordsvej og 1,6 km fra hovedvej A26. De vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj ved boligområder skal overholdes. Nuværende vold ud mod Limfjordsvej vil med al sandsynlighed sikre overholdelse af de vejledende støjgrænser.
Jord f.eks. jordforurening og følgerne heraf, arealbindinger som følge af projektet; anvendelighed, dyrkningsværdi osv.	X			Der er ingen kortlagte jordforureninger i området. Området omfattes som udgangspunkt af områdeklassificering, da det er kommende byzone. Matr. 2eq har været vurderet af regionen, men er "udgået inden kortlægning". Der vil formodentlig blive overskudsjord fra etablering af de planlagte aktiviteter. Denne overskudsjord vil formodentlig kunne anvendes til lokale terrænreguleringer.
Lys f.eks. refleksioner og lyspåvirkning	X			Boligområdet vurderes ikke at give anledning til væsentlige lyspåvirkninger af omgivelserne. Der kan forekomme refleksioner fra nogle typer tagmaterialer. Dette kan evt. reguleres i lokalplanen.
Luft f.eks. luftforurening fra trafik og virksomhed – herunder støv, nærhed til landbrug osv.	X			Lokalplanområdet ligger tæt på et eksisterende husdyrbrug på Elsøvej 111. Morsø Kommune har opkøbt Elsøvej 111 husdyrbrug og husdyrbruget vil blive nedlagt inden der vil blive bygget i lokalplanområdet.
Grundvand f.eks. risiko for nedsivning, afstand til drikkevandsforsyninger osv.	X			Lokalplanområdet er beliggende indenfor indvindingsoplandet til Nykøbing Vandværk samt delvist indenfor indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Lokalplanområdet er desuden beliggende 200 meter nord for Nykøbing Vandværks boringsnære beskyttelsesområde (BNBO). Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD), men udenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Nærmeste OSD er beliggende cirka 2,4 km sydvest for lokalplanområdet. Den sydvestlige del af lokalplanområdet er beliggende i et område, der er sårbart overfor nedsivning af forurening til grundvandet (indsatsområdet). Det er derfor nødvendigt at sikre, at der i denne del af lokalplanområdet

				ikke foregår aktiviteter, der medfører risiko for forurening af grundvandet. Lokalplanområdet ses som den hvide markering og indsatsområdet ses som den lilla/lyserøde markering på figuren herunder:  De typer af bebyggelser og anlæg, som planlægges etableret i området med denne lokalplan, vurderes at være uproblematisk i forhold til grundvandet. Ovenstående vurdering er gennemført i henhold til bestemmelserne i <i>Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse</i>. Den nye lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg udløser ikke krav om udarbejdelse af en grundvandsvurdering.
Spildevand Forhold til spildevandsplan	X			Lokalplan området er delvis omfattet af Spildevandsplan 2019 opland 022, der foreskriver separatkloakering. Hele lokalplan området skal omfattes af spildevandsplanen ved udarbejdelse af et tillæg. Det forventes ikke udvidelsen vil have væsentlige indvirkninger på miljøet.
Overfladevand f.eks. risiko for udledning af uønskede stoffer til vandløb, vurdering ved nedsivning osv.	X			Lokalplan området er delvis omfattet af Spildevandsplan 2019 opland 022, der foreskriver afvanding til Østre Afvandingskanal. Hele lokalplan området skal omfattes af spildevandsplanen ved udarbejdelse af et tillæg. Det forventes ikke udvidelsen vil have væsentlige indvirkninger på miljøet
Trafik				
Trafiksikkerhed f.eks. nærhed til skoler/institutioner og konsekvenser heraf	X			Der er pt. etableret et bump på Rolstrupparken umiddelbart vest for en evt. overkørsel til det nye boligområde.
Afvikling/kapacitet f.eks. tilgængelighed (bil/cykel/bus), øget trafikmængde	X			Der er bybusrute på Rolstrupparken, som forventes at blive adgangsvej til det nye boligområde. Der er sti langs Rolstrupparken, som kan tilknyttes stier fra det nye boligområde. Desuden bør sti fra Rolstrupparken 26-58 også forbindes til det nye område.
Befolkning og sundhed				
Mennesker f.eks. sundhedsmæssige forhold som støj, luftforurening o.a.	X			Menneskers sundhed vurderes ikke at blive påvirket negativt af planen, da planen ikke udarbejder grundlag for støjende eller luftforurenende aktiviteter.

Umiddelbare omgivelser f.eks. påvirkning af boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere o.a.	X			Lokalplanområdet ligger i udkanten af Nykøbing Mors ud mod det åbne land. Der ligger boliger syd for og enkelte boliger sydvest og nordøst for lokalplanområdet. Med lokalplanen forenes de forskellige boligområder og forbedrer tilgængeligheden til skole, sportsinstitutioner og bymidten med etablering af cykel- og vandrestier. Udbygning af boligområdet vil have en visuel påvirkning for enkelte boliger sydvest og nordøst for lokalplanområdet.
Friluftsliv eller rekreative muligheder f.eks. hvilke konsekvenser har planen for mulighederne/adgang til rekreative oplevelser herunder sport og fritids muligheder	X			Der vil være god mulighed for adgang til rekreative områder. Morsø Multipark med adskillige sportsmuligheder ligger syd for boligområdet. Samtidig er der etableret et klimatilpasningsprojekt med rekreative muligheder syd for boligområdet.
Andre påvirkninger f.eks. risici som brand, eksplosioner, giftpåvirkning	X			Planen vurderes ikke til at øge risiko for brand eller eksplosioner eller giftpåvirkninger.
Energi og Klima CO ₂ , energiforbrug		X		Boligbyggeriet vil øge CO ₂ udledningen og kræve et større energiforbrug efterfølgende.
Planens indvirkning				
Sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet af planen	X			Planen er ikke reversibel. Men planens vil varighed vil være til en evt. nyere plan vedtages.
Planens grænseoverskridende effekt	X			Planen har ingen grænseoverskridende effekt, da den kun er gældende for et område i Nykøbing M.
Planens kumulative karakter	X			Planen vurderes ikke til at have kumulative karakter.
Miljøvurdering				
Sammentælling af krydser	22	2		
Miljøvurderingsrapport Grøn = Nej Gul = Måske Rød = Ja	X			
Konklusion				
Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, idet planen ikke påvirker et udpeget naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter, som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.				
Det vurderes derfor, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.				