

LOKALPLAN 15.13

Plejehjem i Øster Jølby



Forslag



Indholdsfortegnelse

Forord	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Området	4
Lokalplanens indhold	12
Anden planlægning	16
Anden lovgivning	21
Servitutter	25
Ekspropriation	26
Bestemmelser	27
1. Formål	28
2. Område- og zonestatus	29
3. Arealanvendelse	30
4. Udstykning	31
5. Bebyggelsens omfang og placering	32
6. Bebyggelsens udseende	33
7. Ubebyggede arealer	35
8. Veje, stier og parkering	37
9. Tekniske anlæg	39
10. Betingelser for ibrugtagning	41
11. Retsvirkninger	42
Kort og bilag	44
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	45
Kortbilag 2 - Lokalplankort	46
Kortbilag 3 - Eksempel på bebyggelsesplan	47
Øvrige sagsbilag	48
Miljøscreening	49
Vandhåndteringsplan	59

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.

Hvad er et lokalplanforslag?

Alle lokalplaner udarbejdes som forslag og vedtages politisk, inden de udsendes til offentlig debat i mindst 4 uger og i særlige tilfælde minimum 2 uger. Herefter kan Kommunalbestyrelsen godkende planerne. Som borger har man mulighed for at gøre indsigelse mod planerne. Indsigelser til et lokalplanforslag skal indsendes skriftligt til kommunen, inden den fastsatte tidsfrist udløber.

Offentlig fremlæggelse

Forslaget kan ses på Morsø Kommunes hjemmeside - Mors.dk under "Høringer og afgørelser". Lokalplanforslaget er fremlagt i 8 uger, hvorefter Kommunalbestyrelsen vil tage stilling til endelig vedtagelse af forslaget.

Indsigelser/kommentarer

Som borger i Morsø Kommune har du mulighed for at udtrykke din holdning til forslaget. Du kan sende kommentarer senest den 21. august 2026. Du kan sende kommentarerne gennem lokalplanportalens høringsmodul - "Din kommentar"-knappen, ved at sende en mail til: teknikogmiljo@morsoe.dk eller ved at sende et brev til: Morsø Kommune, Teknik og Miljø, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing M.

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

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af et plejehjem på ca. 2.700 m² med 30 boligenheder i den sydøstlige del af Øster Jølby. Overordnet set har lokalplanen til formål at sætte de planlægningsmæssige rammer for omfanget og placeringen af bebyggelsen og derudover at muliggøre en eventuel fremtidig tilbygning.

Lokalplanen sikrer, at

- området kan anvendes til offentlige formål i form af plejehjem,
- der skal etableres stier, der forbinder lokalplanområdet med eksisterende stier udenfor lokalplanområdet,
- der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering efter retningslinjer i lokalplanen,
- den kommende bebyggelse forholder sig til den eksisterende nabobebyggelse langs Udvejen.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og dets omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2025.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Øster Jølby. Lokalplanområdet udgør et område på ca. 16.000 m² og består af den nordvestlige del af matr. nr. 21 Ø. Jølby By, Ø. Jølby. Arealet er før lokalplanens udarbejdelse landbrugsjord og ligger i landzone. Lokalplanområdet fremstår således ubebygget. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

Lokalplanområdet får vejadgang fra Udvejen, som afgrænser området mod vest. Vest for Udvejen ligger et parcelhusområde ved Th. Knudsens Vej. Mod nord afgrænser lokalplanområdet af eksisterende bebyggelse i form af et lægehus og apotek samt parcelhuse på Doktor Lunds Vej. Mod sydvest ligger en eksisterende gårdbebyggelse.

Lokalplanområdet terræn er forholdsvis fladt med en svag hældning fra nord mod syd. Terrænet hælder med ca. 1-1,5 meter og har det laveste punkt i den sydlige del. Det eksisterende terræn danner grundlag for placeringen af regnvandshåndtering, så terrænets naturlige egenskaber udnyttes bedst muligt.



Luftfoto med markering af lokalplanområdet og angivelse af 0,5 meters højdekurver



Lokalplanområdet set fra nord mod sydvest



Lokalplanområdet set fra vest mod øst

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i kanten af det eksisterende Øster Jølby og udvider derved byen mod sydøst. Lokalplanområdet afgrænses mod nord, vest og til dels syd af eksisterende bebyggelse i form af parcelhuse, gårdbebyggelse samt et lægehus og apotek. Mod øst og syd afgrænses lokalplanområdet af det åbne land.

Cirka 300 meter fra lokalplanområdet mod sydvest ligger Rute 26 (Vilsundvej), som sikrer gode forbindelsesmuligheder både mod syd til Nykøbing Mors, Skive og Viborg og mod nord til Thisted.

Billederne herunder viser nærområdet.



Billede af lægehus nord for lokalplanområdet



Billede af sti nord for lokalplanområdet



Billede af Udvejen



Billede af gårdbebyggelse sydvest for lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål i form af plejehjem.

Lokalplanen udlægger areal til opførelse af et plejehjem med sammenbyggede boligenheder og dertilhørende trafikale anlæg, udearealer og arealer til regnvandshåndtering.

Disponering

Den overordnede disponering af området tager udgangspunkt i, at plejehjemmet skal opføres som én sammenhængende bygning.

Ankomst skal ske fra vest fra Udvejen. På den østlige side af Udvejen er en åben grøft. Denne skal rørlægges på strækninger i forbindelse med etablering af vejadgang og sti.

Der skal anlægges et større haveanlæg, som skal fungere som fælles udendørs opholdsareal, hvori stier skal lede beboere og besøgende rundt om bygningen og gennem zoner med mulighed for at gøre ophold eller udfolde aktivitet af forskellig karakter. Stierne forbindes til eksisterende stier udenfor lokalplanområdet. Derudover skal der anlægges et bassin til forsinkelse af regnvand i den sydlige del af lokalplanområdet.

Bebyggelsesplanen på Kortbilag 3 viser et eksempel på, hvordan området kan indrettes efter bestemmelserne i denne lokalplan.

Bebyggelse og anlæg

Plejehjemmet skal opføres som én sammenhængende bygning. Bygningen skal etableres minimum 12 meter fra Udvejens vestlige skel, for at sikre en visuel sammenhæng til nabobebyggelsen mod nord og syd, som også er trukket tilbage fra vejen.

Bygningen skal opføres med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 %. I tilknytning til plejehjemmet er det muligt at opføre sekundære bygninger,

såsom værksted, depot og drivhus/orangeri.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra vest fra Udvejen. Herfra skal en intern vej anlægges med en minimum bredde på 5,5 meter.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres en sti rundt om plejehjemmet. Denne sti skal anlægges med en fast belægning og føre beboere og besøgende rundt i haveanlægget. Dertil skal der etableres stier, der forbinder lokalplanområdet med eksisterende stier udenfor lokalplanområdet. Disse er angivet på Kortbilag 2.

I tilknytning til plejehjemmet skal der etableres parkeringspladser til personale, gæster og beboere.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen sikrer, at der udlægges udendørs fælles opholdsarealer samt areal til vandhåndtering. Ubebyggede fælles opholdsarealer, som ikke anvendes til veje, stier, parkering, affaldssortering eller vandhåndtering skal fremstå som grønne områder og tilsås med græs, enggræs eller lignende samt beplantes med enkeltstående træer eller grupper af træer og buske. Enggræs kan skabe levesteder for insekter og dyr og dermed understøtte biodiversiteten i området. En del af de grønne områder skal have karakter af et haveanlæg/en park.

Haveanlægget skal indbyde til ophold og aktivitet for beboere og besøgende. Udeliv og kontakt til naturen skal integreres som en del af beboernes hverdag. Dette skal blandt andet ske ved at anlægge egen, privat terrasse til alle boliger samt en stor fællesterrasse. Derudover skal haven plantes med forskellige hjemmehørende planter, der vil stimulere sanserne og tiltrække fugle og insekter. Lokalplanen stiller krav om, at der skal plantes minimum 10 større hjemmehørende træer og/eller større buske rundt omkring i haven. Træerne/buskene kan stå i mindre klynger af 2-3 stk. eller solitært. Der må gerne plantes flere træer og buske end lokalplanen kræver som minimum.

Et stiforløb skal lede beboerne og besøgende rundt om bygningen og rundt i haveanlægget, hvor der vil være mulighed for at gøre ophold undervejs, blandt andet i et dertil indrettet drivhus/orangeri.

Tiltag som insektvolde eller -hoteller, fuglekasser, sten- og kvasbunker kan være med til at øge områdets biodiversitet.

På ubebyggede arealer må der opføres pavilloner, overdækninger, bænke, bålpladser og lignende, som understøtter anvendelsen til ophold, rekreation og aktivitet. Der må ikke foretages nogen form for udendørs oplag af materialer, køretøjer og lignende.

Regnvandshåndtering

Lokalplanområdets terræn er forholdsvis fladt med en svag hældning fra nord mod syd. Terrænet hælder med ca. 1-1,5 meter og har det laveste punkt i den sydlige del. Det eksisterende terræn danner grundlag for placeringen af regnvandshåndtering, så terrænets naturlige egenskaber udnyttes bedst muligt.

Lokalplanområdet er ikke egnet til nedsivning af regnvand på grund af jordbundsforholdene. Området er ikke omfattet af Morsø Kommunes spildevandsplan, så der skal udarbejdes et tillæg hertil.

Regnvand svarende til en 5-års regnhændelse skal opsamles i et forsinkelsesbassin placeret i den sydlige del af lokalplanområdet, hvorefter det forsinkes væsentligt, før det udledes til Morsø Forsynings rør ved Udvejen og således udledningen ikke sker med mere end 1 liter/sekundet.

Tekniske forhold

Kloak og spildevand:

Lokalplanområdet ikke omfattet af Spildevandsplan 2019. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, før der kan etableres ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Vandforsyning:

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes Øster Jølby Vandværk i overensstemmelse med vandforsyningsplanen.

Varmeforsyning:

Øster Jølby er omfattet af Varmeplan 2022 og udlagt som fremtidig fjernvarmeområde. Lokalplanområdet er ikke indeholdt i Varmeplan 2022. På nuværende tidspunkt er Øster Jølby et område med individuel naturgasforsyning. Indenfor lokalområdet kan der etableres individuel varmforsyning eller fjernvarme.

Tekniske anlæg:

Indenfor lokalplanområdet kan tillades etablering af transformatorstationer mv. som skal sikre områdets fremtidige forsyningsforhold.

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. Screeningskema 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 cirka 5 kilometer fra nærmeste Natura 2000-område N42 "Mågerodde og Karby Odde", der er udpeget som fuglebeskyttelsesområde og habitatområde.

Aktiviteterne inden for lokalplanområdet vurderes, på baggrund af afstanden til Natura 2000-området, ikke at have en negativ påvirkning af hverken naturområdets kvalitet eller de tilknyttede arter.

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 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.

Kommuneplan

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

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillægget sikrer udlæg af en kommuneplanramme til offentlige formål i form af en døgninstitution, nærmere bestemt et plejehjem. Tillægget sikrer endvidere følgende:

- Områdets generelle anvendelse til offentlige formål,
- Generelle anvendelsesbestemmelser som bebyggelse til offentlige formål i form af et plejehjem,
- Den fremtidige zonestatus til byzone,
- Maksimal bebyggelsesomfang med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 % for lokalplanområdet, maksimale antal etager på 1 etage og maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Kommuneplantillægget ændrer udpegninger i retningslinje 15, 34 og 39 for at skabe overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Følgende udpegninger ændres:

- Ophævelse af område til ønsket skovrejsning.
- Ophævelse af område til produktionserhverv og tilhørende konsekvensområde.
- Ophævelse af område til særligt værdifulde landbrugsområder.

Lokalplanområdet 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. I denne forbindelse særligt, at nye arealer til byvækst skal udlægges i tilknytning til eksisterende byområder ud fra princippet om, at byudviklingen sker inde fra eksisterende by og udad. Derudover, at der ved udlæg af nye arealer til byvækst skal tages hensyn til interesser, der knytter sig til det åbne land.

Lokalplanområdet ligger i naturlig forlængelse af eksisterende by og byzone i Øster Jølby. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje RL15 - Nye skove

Retningslinje 15 beskriver kommunalbestyrelsens mål om at øge skovarealet i kommunen, uden at natur- og landskabsværdier eller kulturhistoriske værdier forringes samt at styrke den bynære natur i form af skove og tilgængeligheden hertil.

Lokalplanområdet er udpeget som område med ønsket skovrejsning.

Udpegningen ophæves i forbindelse med kommuneplantillægget.

Retningslinje RL20 - Veje og stier

Retningslinje 20 beskriver kommunalbestyrelsens mål om at der i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning skal tages højde for fremkommelighed og trafiksikkerhed samt, at byudviklingen skal tilrettelægges sådan, at vej- og stinet samt den kollektive trafik udnyttes optimalt. Derudover skal den fysiske planlægning tage højde for udbygningen af Rute 26, hvor der blandt andet foreligger en statslig vejplan for udbygningen mellem Øster Jølby og Vilsund.

Lokalplanområdet forbindes til en eksisterende gennemfartsvej i landzone, Udvejen. På denne strækning af Udvejen er der på nuværende tidspunkt en hastighedsbegrænsning på 60 km/t. Med en afstand på cirka 350 meter til Vilsundvej, er det let tilgængeligt at komme til/fra Rute 26.

Derudover er der med få minutters gang et busstoppested på Udvejen.

Retningslinje RL27 - Spildevandsrensning

Retningslinje 27 beskriver kommunalbestyrelsens mål om at udledning af spildevand ikke skal være årsag til, at målsætningen for vandløb og søer ikke kan blive opfyldt og at regnvands- og nedsivningsbassiner til rensning og forsinkelse af regnvand etableres så naturgivne som muligt.

Lokalplanen stiller krav til etablering af forsinkelsesbassin i den sydlige del af lokalplanområdet, så udledningen af regnvand ikke sker med mere end 1 liter/sekundet. Dertil stiller lokalplanen krav til selve udformningen af bassinet med en maksimal hældning på 1:5.

Retningslinje RL34 - Erhverv og beskæftigelse

Retningslinje 34 beskriver kommunalbestyrelsens mål om at understøtte erhvervsudviklingen på Mors. Retningslinjen udpeger et område til produktionserhverv i nærheden af lokalplanområdet med et tilhørende konsekvensområde, der strækker sig ind over lokalplanområdet.

Det udpegede område til produktionserhverv med tilhørende konsekvensområde ophæves i forbindelse med kommuneplantillægget, idet rammen er ophævet ved revision af Kommuneplan 2021 og udpegningen derfor ikke længere er aktuel.

Retningslinje RL39 - Landbrug

Retningslinje 39 beskriver kommunalbestyrelsens mål om at understøtte landbrugserhvervet og udpeger særligt værdifulde landbrugsområder, som skal beskyttes som landbrugsarealer.

Lokalplanområdet er omfattet af udpegningen til særligt værdifulde landbrugsområder. Udpegningen ophæves i forbindelse med kommuneplantillægget.

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 færdselens 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 skal 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 i Thy i samarbejde med Morsland Historiske Museum er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blevet hørt og konkluderer:

Der ligger mange fortidsminder i området umiddelbart omkring projektområdet. Bare imellem lægehuset og den østlige del af Doktor Lunds Vej har man udgravet rester af gravhøje fra bondestenalder og under lægehuset et hus fra yngre bronzealder/ældre jernalder. Det anbefales, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse i forbindelse med projektet.

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 delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen, forlange ejendommen henholdsvis overtaget af kommunen.

Jordforurening

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.

Man finder kortet med de områdeklassificerede grunde via kommunens hjemmeside www.mors.dk.

Grundvandsbeskyttelse

Området er beliggende uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til almene vandværker.

Nærmeste område med særlige drikkevandsinteresser findes 0,5 kilometer nord for lokalplanområdet.

Nærmeste indvindingsopland til en almen vandforsyning er Øster Jølby Vandværks indvindingsopland, som er beliggende cirka 0,6 kilometer fra lokalplanområdet.

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke udgør en risiko for grundvandet og drikkevandet.

Støj

Vejtrafikstøj

Plejhjemmet må ikke påvirkes af vejtrafikstøj, der overstiger de vejledende grænseværdier for trafikstøj, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "*Støj fra veje*".

Vejdirektoratet er i gang med udbygning af Rute 26 (Vilsundvej) samt ombygning af krydset Udvejen/Vilsundvej. Vejdirektoratets støjberegninger viser, at lokalplanområdet hverken før eller efter udbygningen vil blive påvirket af vejtrafikstøj over de vejledende grænseværdier. Der vurderes derfor ikke at være behov for afværgeforanstaltninger.

Lokalplanområdet vurderes i sig selv ikke at give anledning til væsentlig støjpåvirkning. Anvendelsen vil medføre en vis forøgelse af trafikken i området, men dette forventes at være af begrænset omfang og ved lav hastighed. Der kan dog forekomme midlertidig støj i anlægs- og etableringsfasen.

Støj fra virksomheder

Lokalplanen skal sikre, at realiseringen af planen ikke medfører et støjniveau i omgivelserne, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der er ingen virksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som vurderes at være særligt støjende, og lokalplanområdet er derfor ikke påvirket af støj over de vejledende grænseværdier.

Aktiviteterne på grunden vurderes ikke at give anledning til væsentlig støjpåvirkning af nærområdet.

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 området's anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor området's 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.

1. Formål

§1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området udlægges til offentlige formål i form af plejehjem,
- at etablering af stier forbinder lokalplanområdet med eksisterende stier udenfor lokalplanområdet,
- at bebyggelsen placeringsmæssigt forholder sig til den eksisterende nabobebyggelse langs Udvejen.

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning.

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

§2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

3. Arealanvendelse

§3.1 Anvendelse, hele lokalplanområdet

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af plejehjem med dertilhørende udearealer, trafikale anlæg samt anlæg til tekniske forsyninger, herunder regnvandshåndtering.

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må kun udstykkes tilsvarende lokalplanens afgrænsning som vist på Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Bebyggelsesprocent

Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 40 %.

§5.2 Bebyggelseshøjde

Plejehjemmet må opføres i maksimalt 1 etage over terræn med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra terræn.

Teknik som skorstene, antenner, ventilationsafkast o.lign. må have en maks. højde på 2 meter over bygningen. Teknik skal afskærmes, så det indgår som en del af bygningens arkitektur. Afskærmningen medtælles i den maksimale bygningshøjde.

§5.3 Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse, såsom depot, værksted, orangeri osv. må opføres i en højde af maksimalt 4,5 meter målt fra terræn.

§5.4 Tage

Tage skal udføres som fladt tag eller som saddetag, tag med ensidig taghældning eller valmtag med hældning op til 35 grader.

§5.5 Placering

Al bebyggelse skal placeres minimum 12 meter fra Udvejens østlige vejskel som anvist med byggelinje på Kortbilag 2 - Lokalplankort.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Arkitektur

Plejhjemmet skal opføres som én sammenhængende bygning. Der er mulighed for opførelse af sekundær bebyggelse på grunden.

§6.2 Facadeinddeling

Plejhjemmet skal opføres med en facadelængde på maksimalt 40 meter, hvorefter der skal ske et frem- eller tilbageryk i facaden, et skifte i facadematerialet eller en tydelig markering i facaden eller lignende.

§6.3 Facadematerialer

Facader skal fremstå som blank murværk, pudset/vandskuret mur, træ, stål, skifer eller en kombination heraf. Mindre dele af facaden som for eksempel mindre facadepartier kan udføres i et andet materiale som zink, kobber, glas, træ, eternit eller lignende.

Malede eller pudsede udvendige overflader skal fremstå i jordfarver.

§6.4 Tage

Tage skal udføres med listedækket tagpap, skifer, eternit, ståltag eller tagsten. Tage kan etableres som sedumbelagte tage. Såfremt der er tale om fladt tag med tagpap er der ikke krav om, at det skal være listedækket.

Der må ikke benyttes reflekterende eller skinnende tagmaterialer med et glanstal større end 20.

§6.5 Sokler

Synlig sokkelhøjde må højst være 0,3 meter. Øvrig sokkel skal udføres af facadematerialet.

§6.6 Solceller og solfangere

Solceller/solfangere, paneler og kanter/rammer skal være ensfarvede, så anlægget har et ensartet udtryk. Solceller/solfangere skal placeres i eller op ad tagfladen med samme vinkel som tagfladen, således at det fremstår som en del af tagfladen. Såfremt solceller/solfangere placeres på stativ på flade tage, skal de skjules bag en murkrone, så de ikke ses fra tilstødende naboejendomme. Murkrone må etableres i en maksimal højde af 60 cm. Murkrone medtælles i den maksimale bygningshøjde.

Solceller/solfangere må ikke etableres på terræn.

§6.7 Skiltning

Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo.

Der må maksimalt placeres et fritstående skilt ved ankomst til lokalplanområdet. Dette skilt må have en maksimal højde på 1,5 meter og en maksimal bredde på 1 meter.

Belysning af skilte samt blinkende, digitale eller animerede skilte tillades ikke.

Vinduer må ikke tilklæbes med reklamer, skiltning eller lignende.

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Terrænregulering

Terrænregulering skal udformes og afsluttes med bløde og varierede former, så det fremstår som en del af det naturlige terræn.

Ved byggemodning af området må der foretages terrænregulering på maksimalt +/- 1 meter i forhold til det naturlige terræn. Efter byggemodning må der, i områder der ikke er omfattet af byggemodningen, foretages terrænregulering på maksimalt +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere end 1 meter fra matrikelskel. Overkørsler, stiforbindelser ind/ud af lokalplanområdet samt anlæg til vandhåndtering er dog undladt fra bestemmelsen.

Morsø Kommune kan godkende terrænregulering på over 0,5 meter i forbindelse med etablering af kælkebakke, legeplads eller lignende landskabselementer.

Ved anlæg til regnvandshåndtering er det tilladt at terrænregulere efter behov. Hældningen på lavninger og bassiner må dog ikke overstige 1:5.

§7.2 Beplantning

Ubebyggede arealer skal fremstå grønne - tilsås med græs, enggræsser eller lignende.

Beplantning i form af enkeltstående eller grupper af træer og buske skal bestå af hjemmehørende arter som for eksempel bøg, eg, el, elm, hvidtjørn, hyld, kirsebær og røn. Disse kan suppleres med frugttræer som for eksempel æble, pære og blomme.

Der skal plantes minimum 10 træer i haveanlægget. Træer og buske skal skabe områder med læ til ophold for plejehjemmets beboere og besøgende.

Der skal plantes minimum 1 træ per 6 parkeringspladser ved større, samlede parkeringsarealer med mere end 8 parkeringspladser. Disse træer kan ikke medregnes i de ovennævnte træer i haveanlægget. Træerne må sættes i grupper af op til 3 træer.

§7.3 Hegn

Hegn skal udføres som levende hegn i form af for eksempel hæk eller espalier med slyngplanter.

Hegn omkring affaldsbeholdere må dog opføres som fast hegn i form af plankeværk, stakit eller lignende. Hegn mellem private terrasser skal have et ensartet udtryk og må opføres i form af levende hegn, espalier med slyngplanter, plankeværk, stakit eller lignende.

Hegn må ikke overstige 1,8 meter i højden.

§7.4 Terrasser

Der skal etableres direkte adgang fra hver boligenhed i plejehjemmet til en privat terrasse. Private terrasser skal hver have en størrelse på minimum 5 m².

Der skal etableres en fælles terrasse i tilknytning til plejehjemmet på minimum 100 m².

Terrasser skal etableres med fast belægning i form af belægningssten.

§7.5 Udendørs faciliteter

På ubebyggede arealer må der opføres pavilloner, overdækninger, bænke, bålplads, legeredskaber eller lignende, som understøtter anvendelse til ophold og aktivitet.

§7.6 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden må ikke overstige 50 % for lokalplanområdet.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Udvejen.

Der må kun etableres én vejadgang fra Udvejen og denne skal etableres efter princippet som vist på Kortbilag 2 - Lokalplankort.

§8.2 Veje

Veje indenfor lokalplanområdet skal udlægges med en bredde på minimum 7 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Kørebanebredde som er en del af parkeringsmanøvreareal skal være minimum 7 meter.

Blinde veje skal udføres med en vendeplads, som muliggør vending med 12 meter lang lastbil. Undtaget herfor er eventuelle serviceveje, som kun benyttes af køretøjer i forbindelse med drift af tekniske anlæg som regnvandsbassiner.

§8.3 Stier

Der skal anlægges stier i princippet som vist på Kortbilag 2 - Lokalplankort.

Der skal derudover anlægges en hovedsti rundt om plejehjemmet. Denne skal udføres med fast belægning såsom asfalt eller belægningssten. Øvrige stier kan anlægges med anden belægning.

Alle stier skal anlægges i en bredde af minimum 1,5 meter.

§8.4 Parkering

Der skal som minimum anlægges følgende antal parkeringspladser til plejehjemmet:

- 1/2 parkeringsplads pr. boligenhed,
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² serviceareal,
- 3 handicapparkeringspladser med et brugsareal på minimum 3,5 x 5 meter,
- 1 større handicapparkeringsplads til bus med et brugsareal på minimum 4,5 x 8 meter.

§8.5 Belysning

Der skal etableres belysning af vejen, parkeringsarealet samt fra parkeringsarealet til hovedindgangen.

Belysningen skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne og med en lyspunktshøjde på maksimalt 3,5 meter.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres i henhold til kommunens spildevandsplan.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

§9.2 Regnvand

Regnvand kan håndteres på overfladen ved etablering forsinkelsesbassiner, regnbede, åbne grøfter, rendesten og lignende tiltag.

Der skal etableres et forsinkelsesbassin i den sydlige del af lokalplanområdet.

Bassiner skal udformes med en hældning på maksimalt 1:5.

Grøfter skal udformes med en hældning på maksimalt 1:3.

Ved etablering af adgangsvejen, skal den eksisterende grøft langs Udvejen, rørlægges på den strækning, der svarer til, at vejadgangen kan etableres. Det samme gør sig gældende ved etablering af sti mod vest som vist på Kortbilag 2 - Lokalplankort. Den resterende del af grøften skal fortsat fremstå som en åben grøft.

§9.3 Ledninger, kabler mv.

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

§9.4 Affald

Der skal etableres et fællesareal til kildesortering af affald indenfor lokalplanområdet.

Affaldsbeholdere/-containere skal placeres i forbindelse med vejanlæg.

Affaldsbeholdere/-containere skal enten fuldt nedgraves eller afskærmes med beplantning eller indhegning.

§9.5 Antenner, paraboler o.l.

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

10. Betingelser for ibrugtagning

§10.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- De i §§ 8.1 - 8.5 nævnte veje, stier, parkering og belysning er etableret,
- Det i § 9.2 nævnte forsinkelsesbassin er etableret,
- Den i § 9.4 nævnte affaldsløsning er etableret,
- Det i § 7.2 nævnte beplantning er etableret,
- Bebyggelsen er tilsluttet fælles forsyning i henhold til § 9.1.

11. 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.

§11.1 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.

§11.2 Eksisterende lovlige forhold

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

§11.3 Handlepligt

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

§11.4 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.

§11.5 Ny lokalplan

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

§11.6 Ekspropriation

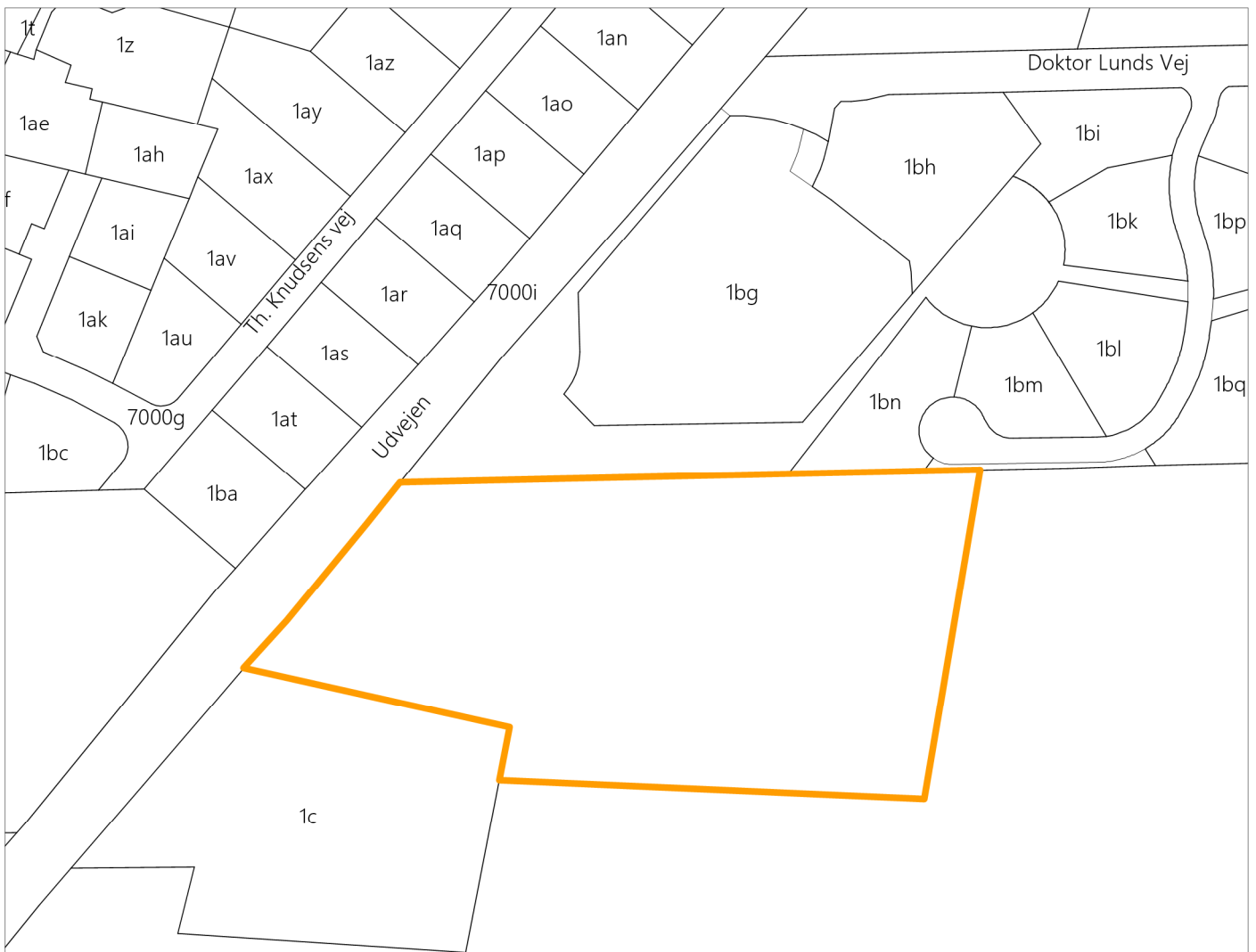
Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser (planlovens § 47).

Kort og bilag

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



Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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



21

Signaturforklaring

- 21 Matrikelnummer
-  Matrikelskel
-  Lokalplanafgrænsning

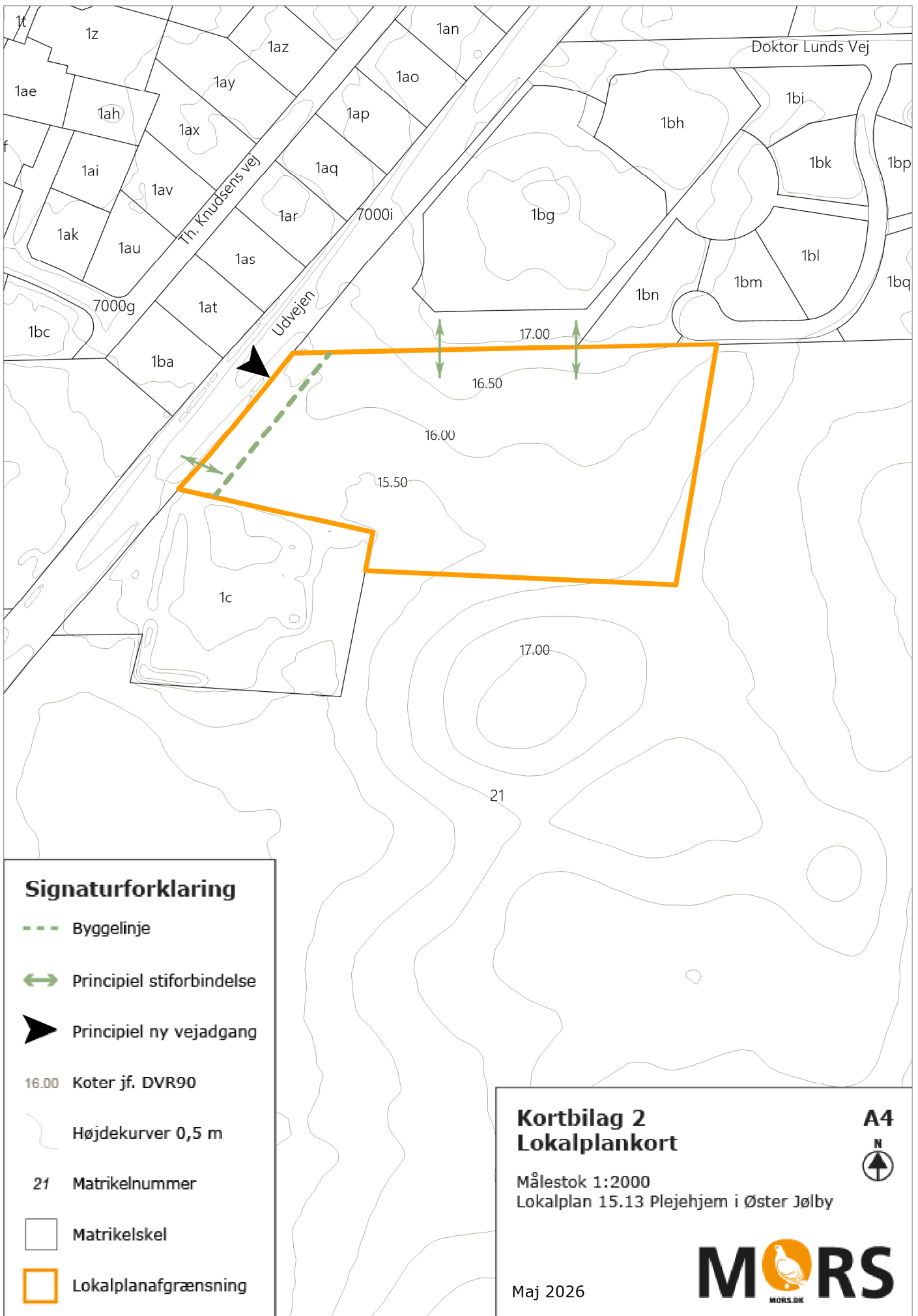
**Kortbilag 1
Lokalplanens afgrænsning**



Målestok 1:2000
Lokalplan 15.13 Plejehjem i Øster Jølby



Maj 2026



Signaturforklaring

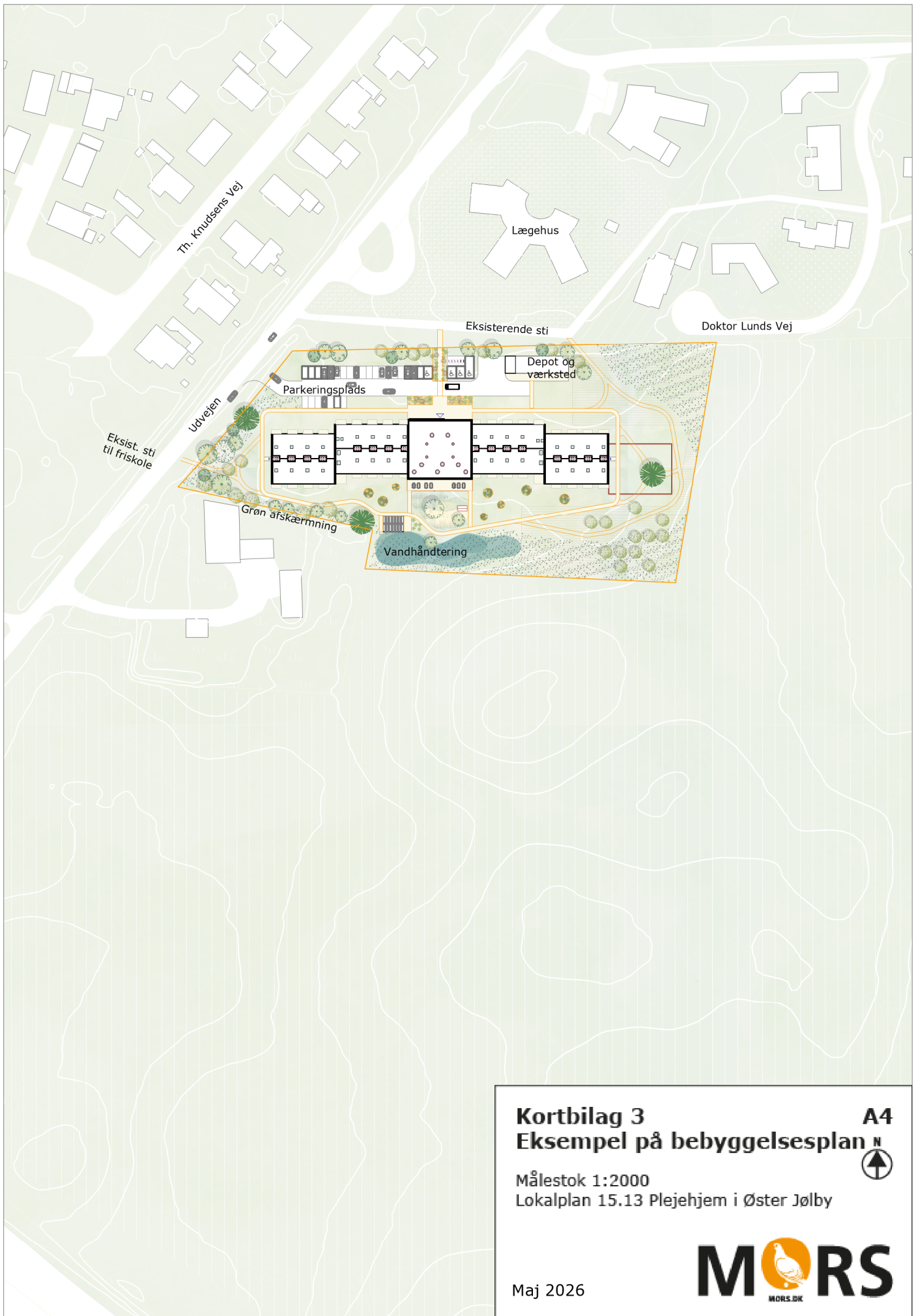
-  Byggelinje
-  Principiel stiforbindelse
-  Principiel ny vejadgang
- 16.00 Koter jf. DVR90
-  Højdekurver 0,5 m
- 21 Matrikelnummer
-  Matrikelskel
-  Lokalplanafgrensning

**Kortbilag 2
Lokalplankort**

Målestok 1:2000
Lokalplan 15.13 Plejehjem i Øster Jølby



Maj 2026



Kortbilag 3
Eksempel på bebyggelsesplan ^N

A4



Målestok 1:2000

Lokalplan 15.13 Plejehjem i Øster Jølby



Maj 2026

Øvrige sagsbilag

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplaner bliver der ofte lavet baggrundsmateriale, hvor kun dele eller konklusionen bliver brugt i selve lokalplanen. Det kan fx være støjberegninger, geotekniske rapporter eller skyggediagrammer.

Herunder kan du se noget af det baggrundsmateriale, der er produceret til denne lokalplan.

Det er vigtigt at understrege, at bilag herunder IKKE er en del af lokalplanen. De ligger som en service til læseren, da vi løbende vil forbedre de muligheder, du har for at hente oplysninger om lokalplaner og deres tilblivelse.

<p>VVM-screening for planer og programmer</p>	<p>Lokalplan 15.13 og Kommuneplantillæg 5</p> <p><u>Beskrivelse af lokalplanen:</u> Lokalplanen har til formål at udlægge et område til offentlige formål, i form af plejehjem.</p> <p>Lokalplanområdet er beliggende øst for Udvejen og syd for lægehuset ved Doktor Lunds Vej i Øster Jølby. Området har et areal på ca. 16.000 m².</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for etablering af offentlige formål i form af plejehjem. Derudover sikrer planen, at området forbindes med stier til de omkringliggende områder, og at regnvand håndteres på terræn ved hjælp af et regnvandsbassin.</p> <p>Bebyggelsen skal placeres mindst 12 meter fra Udvejen for at fastholde bebyggelsesstrukturen langs vejen. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40%, og den maksimale befæstelsesgrad er 50%. Lokalplanen tillader terrænregulering på ± 1 meter i forbindelse med byggemodningen og ikke byggemodnede arealer må terrænreguleres med op til ± 0,5 meter ift. det naturlige terræn. Der er mulighed for at tillade terrænregulering til etablering af landskabselementer kælkebakke og lignende der fraviger begrænsningen.</p> <p>Der skal etableres ½ parkeringsplads pr. boligenhed og 1 pr. 50 m² serviceareal. Derudover mindst 3 handicapparkeringspladser og 1 større handicapparkeringsplads til bus.</p> <p>Inden ibrugtagning, skal veje, stier, parkeringsarealer og belysning være etableret. Derudover skal anlæg til håndtering af regnvand på terræn være anlagt.</p> <p><u>Beskrivelse af kommuneplantillægget:</u> Kommuneplantillægget har til formål at udlægge Kommuneplanramme 15.O.06 – Øster Jølby, nyt plejehjem. Området udlægges til offentlige formål i form af plejehjem.</p> <p>Derudover ændres følgende udpegninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Udpegning af konsekvensområde for produktionserhverv - RL34 - Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder – RL39 - Udpegning af områder til ønsket skovrejsning og uønsket skovrejsning – RL15
--	--

Lokalplanens og rammens afgrænsning:



Eksempel på bebyggelsesplan:



Andre planer, der har betydning for screeningen:

- Kommuneplan 2021-2033
- Spildevandsplan 2019 og tillæg 4

Indledende screening	<p>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”.</p> <p>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.</p> <p>Det vurderes derfor, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.</p>			
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			<p>Planlægningen indebærer en udvidelse af Øster Jølby gennem overførsel af landbrugsareal til byzone. Overførslen sker i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse.</p> <p>Området udlægges til offentlige formål i form af et plejehjem. Nord for området er der allerede etableret lægehus og apotek, og i nærområdet ligger både afklaringscenter og Ansgarshjemmet, som det nye plejehjem skal erstatte. Den planlagte anvendelse vurderes at være velbeliggende i forhold til de øvrige offentlige funktioner i området.</p> <p>Bebyggelsen nord for området har et moderne arkitektonisk udtryk, og det vurderes, at et nyt plejehjem kan indpasses i områdets eksisterende karakter uden væsentlige visuelle konflikter.</p>

				Ophævelsen af udpegningen til produktionserhverv samt tilhørende konsekvensområde vurderes ikke at medføre negative miljømæssige påvirkninger for området eller for Øster Jølby som helhed. Udpegningen vurderes desuden ikke længere at være aktuel.
Kulturarv f.eks. værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder (beskyttelses- og byggelinjer) og diger, arkæologiske interesser		X		<p>Området grænser op til det bevaringsværdige kulturmiljø Øster Jølby og Ml. Jølby. Kulturmiljøet er karakteriseret ved bebyggelse opført på initiativ af de religiøse bevægelser og frimenigheden, herunder Ansgarkirken, Ansgarshjemmet, friskolen m.fl. Muligheden for etablering af et nyt plejehjem vurderes ikke at have negativ påvirkning på kulturmiljøets helhed eller værdier.</p> <p>Museum Thy oplyser, at der findes mange registrerede fortidsminder i området umiddelbart omkring projektområdet. Der er blandt andet udgravet rester af gravhøje fra bondestenalderen mellem lægehuset og den østlige del af Doktor Lunds Vej, og under lægehuset er der fundet et hus fra yngre bronzealder/ældre jernalder. På den baggrund anbefales det, at der gennemføres arkæologiske forundersøgelser forud for anlægsarbejdet.</p>
Landskab og geologi				
Landskab f.eks. landskabelige påvirkninger, påvirkning af kystlandskaber	X			<p>Området ligger uden for kystnærhedszonen og er ikke udpeget som bevaringsværdigt landskab eller som et større sammenhængende landskab. Da placeringen er i umiddelbar tilknytning til den eksisterende by, vurderes påvirkningen af landskabet at være begrænset.</p> <p>Området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Med vedtagelsen af kommuneplantillægget ophæves denne udpegning. På baggrund af arealets størrelse og placering i umiddelbar tilknytning til den eksisterende byzone vurderes ændringen at være af underordnet betydning.</p>

Geologi f.eks. geologiske interesser, råstoffer	X			Området har ikke nogen geologiske interesser eller et relevant sted for råstofindvinding.
Natur og grønne områder				
Natura2000 og beskyttede arter påvirkning heraf	X			Lokalplanområdet er beliggende ca. 5 km. fra nærmeste natura-2000 område (42 Mågerodde og Karby Odde). Da lokalplan området består af jord i omdrift vurderes en realisering af lokalplanen ikke at have nogen negativ indflydelse på natura-2000 områdets udpegningsgrundlag. Dette understøttes desuden af den store afstand mellem områderne. Da arealet udelukkende består af jord i omdrift vurderes arealet ikke at være yngle- eller rasteområde for bilag IV arter.
Natur f.eks. påvirkning af kerneområder, økologiske forbindelseslinjer, §3 beskyttet natur inkl. beskyttelseslinjer	X			Der er ikke § 3 beskyttede naturtyper indenfor lokalplan området, hvorfor disse ikke påvirkes. Lokalplan området overlapper ikke med beskyttelseslinjer eller økologiske forbindelse og der vurderes derfor ikke at være risiko for påvirkning af disse.
Grønne områder f.eks. grønne kiler, beplantning, skov	X			Området er udelukkende bestående af jord i omdrift og der sker derfor ikke tab af grønne områder, skov eller parker i tilfælde af en realisering af lokalplanen. Området er udpeget til skovrejsning ønsket, ved godkendelse af kommuneplantillæg ændres dette til skovrejsning uønsket. Det vurderes dog at være af en ubetydelig betydning, i form af omfang og projektets tilknytning til byen.
Energi og Klima CO ₂ , energiforbrug		X		Ved etablering af nyt byggeri må det forventes, at arealets samlede klima- og energibelastning stiger. Nybyggeri medfører nemlig en betydelig CO ₂ -udledning fra både materialer, byggeproces og efterfølgende energiforbrug i bygningernes drift. Dette er en påvirkning, som ikke forekommer, når arealet henligger som landbrugsjord. Det tidligere markareal har ganske vist et vist energiforbrug og udledning forbundet med jordbearbejdning og høst, men samtidig bidrager planteproduktionen til optag af CO ₂ gennem fotosyntese. Samlet

				set må det dog vurderes, at udskiftningen af landbrugsjord til bebyggelse resulterer i en netto stigning i både CO ₂ -udledning og energiforbrug efter lokalplanens vedtagelse.
Forurening				
Støj og vibrationer f.eks. støjpåvirkninger herunder trafikstøj	X			Vejdirektoratets støjberegninger i forbindelse med udbygning af Rute 26 viser at det lokalplanlagte område ikke er påvirket af vejtrafikstøj over de vejledende støjgrænser. Anvendelsen af det lokalplanlagte område til plejehjem og stier vurderes ikke at medføre støjbidrag, som overstiger de eksisterende vejledende støjgrænser for naboområderne.
Jord f.eks. jordforurening og følgerne heraf, arealbindinger som følge af projektet; anvendelighed, dyrkningsværdi osv.	X			Der er ingen kendte jordforureninger i området. Området vil blive omfattet af områdeklassificering. Når området i lokalplanen bliver optaget i byzone, vil området ikke være landzone mere og dyrkningsværdien vil blive annulleret.
Lys f.eks. refleksioner og lyspåvirkning	X			Planlægningen medfører en udvidelse af byzonen og dermed en mindre forøgelse af lysforureningen i det åbne land. Da udvidelsen sker i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse, og da anvendelsen som plejehjem ikke forventes at generere væsentlig lysafgivelse, vurderes påvirkningen ikke at være væsentlig.
Luft f.eks. luftforurening fra trafik og virksomhed – herunder støv, nærhed til landbrug osv.	X			Landbrug: Der er ingen landbrug i nærheden som kan påvirke med lugt.
Grundvand f.eks. risiko for nedsivning, afstand til drikkevandsforsyninger osv.	X			Projektområdet er beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser. Der er ca. 550 m til nærmeste område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og til indvindingsoplandet til Øster Jølby Vandværk. Da området bliver tilsluttet kloaknettet og overfladevand ikke nedsives, vurderes planerne om at udlægge området til

				offentlige formål, i form af plejehjem ikke at have nogen negativ betydning for grundvandet.
Spildevand Forhold til spildevandsplan	X			Området er i dag ikke omfattet af Spildevandsplan 2019. Med vedtagelsen af tillæg 4 til Spildevandsplan 2019 bliver området inkluderet i Spildevandsplan 2019, som et separatkloakeret opland. Spildevandet fra området vil blive tilsluttet det eksisterende kloaknet ved Udvejen og derfra, via Morsø Spildevand A/S' ledningssystem, blive pumpet til Østerstrand renseanlæg, hvor det efter behandling udledes til Limfjorden. Da området kun forventes at generere begrænsede spildevandsmængder, vurderes det, at afledningen kan ske via det eksisterende ledningsnet uden risiko for at overskride kapacitetsgrænser eller forårsage hydrauliske problemer i systemet.
Overfladevand f.eks. risiko for udledning af uønskede stoffer til vandløb, vurdering ved nedsivning osv.	X			Området er gennemgået i forbindelse med en hydrologisk og geoteknisk vurdering, og der foreligger en vandhåndteringsplan. På baggrund af de lokale jordbunds- og grundvandsforhold konkluderes det, at lokal nedsivning af tag- og overfladevand ikke er teknisk egnet i området. Morsø Spildevand A/S etablerer derfor hydraulisk tilslutningskapacitet til afledning af tag- og overfladevand via det eksisterende kloakledningssystem. Afledningen føres til bassinanlægget ved Grønningen, hvor vandet forsinkes, og udløbet drosles inden udledes til Solbjerg Å, som fungerer som recipient. Det afledte vand forventes ikke at indeholde miljøfremmede eller uønskede stoffer, bortset fra begrænsede mængder næringsstoffer. Disse vil blive delvist reduceret som følge af sedimentation, tilbageholdelsestid og omsætning i bassinanlægget på Grønningen.
Trafik				
Trafiksikkerhed	X			Lokalplanen vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på trafiksikkerhed.

f.eks. nærhed til skoler/institutioner og konsekvenser heraf				
Afvikling/kapacitet f.eks. tilgængelighed (bil/cykel/bus), øget trafikmængde	X			<p>Overkørslen til området skal placeres så langt mod nord som muligt. I forbindelse med etablering af overkørsel skal man være opmærksom på afvanding af Udvejen (herunder grøfter).</p> <p>Vejdirektoratets opgradering af Rute 26 kommer tæt på området, da krydset Rute 26/Udvejen bygges om.</p> <p>Stier som går ud over matriklen skal der laves aftaler for, så blandt andet vedligeholdelsesforpligtigelsen er fastlagt.</p> <p>Tillægget kan medføre øget trafik især i forbindelse med anlægsfasen. Det vurderes, at området ikke vil genere en trafikmængde der vil forringe afvikling og kapacitet på vejene.</p> <p>Ovenstående vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på afvikling og kapacitet.</p>
Befolkning og sundhed				
Mennesker f.eks. sundhedsmæssige forhold som støj, luftforurening o.a.	X			<p>Det vurderes, at vedtagelsen af lokalplanen ikke vil medføre sundhedsmæssige påvirkninger af mennesker. Dette begrundes med, at gældende grænseværdier for trafikstøj overholdes, og at der ikke forekommer lugtgener fra landbrugsdrift eller øvrige erhvervsaktiviteter i området. På den baggrund vurderes planlægningen ikke at indebære risici eller gener af betydning for menneskers sundhed og trivsel.</p>
Umiddelbare omgivelser f.eks. påvirkning af boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere o.a.	X			<p>Plangrundlaget giver mulighed for etablering af fællesarealer, som kan komme de omkringboende til gavn, herunder eksempelvis en legeplads. Plangrundlaget giver desuden mulighed for at skabe sammenhæng til de omkringliggende områder gennem etablering af stiforbindelser.</p>
Frilufts eller rekreative muligheder	X			<p>Området udgør i dag et markareal uden særlige frilufts- eller rekreative funktioner.</p>

f.eks. hvilke konsekvenser har planen for mulighederne/adgang til rekreative oplevelser herunder sport og fritids muligheder				Plangrundlaget åbner mulighed for etablering af en legeplads samt et stisystem, der kan skabe forbindelse mellem området og de omkringliggende arealer. Den samlede påvirkning vurderes at være positiv for området.
Andre påvirkninger f.eks. risici som brand, eksplosioner, giftpåvirkning	X			Planen muliggør etablering af et friplejehjem. Det vurderes, at hverken anlægsfasen eller den efterfølgende drift vil indebære en forhøjet risiko for brand, eksplosion eller kemisk/stofforårsaget påvirkning sammenlignet med almindelig boligbebyggelse. Anvendelsen er karakteriseret ved aktiviteter og funktioner, der er velkendte og regulerede, og som ikke indebærer håndtering af farlige stoffer i et omfang, der kan medføre væsentlige risici. På den baggrund vurderes projektet ikke at give anledning til særlige sikkerhedsmæssige forhold eller risici for mennesker.
Planens indvirkning				
Sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet af planen		X		Planen er sandsynlig, varig og ikke reversibel.
Planens grænseoverskridende effekt	X			Ikke relevant
Planens kumulative karakter	X			Planen muliggør yderligere bebyggelse i et område, der allerede er udbygget som bysamfund. Det vurderes, at det planlagte byggeri ikke vil medføre væsentlige kumulative påvirkninger i området, idet omfanget og karakteren af bebyggelsen ligger inden for det eksisterende bymønster. Projektet vurderes således ikke at forstærke belastninger i området i et omfang, der giver anledning til væsentlige miljømæssige eller planmæssige konflikter.
Miljøvurdering				
Sammentælling af krydser	21	3		

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.				

Vandhåndteringsplan

Morsø Fripleshjem, Morsø

Rev. A

Dato: 30. januar 2026

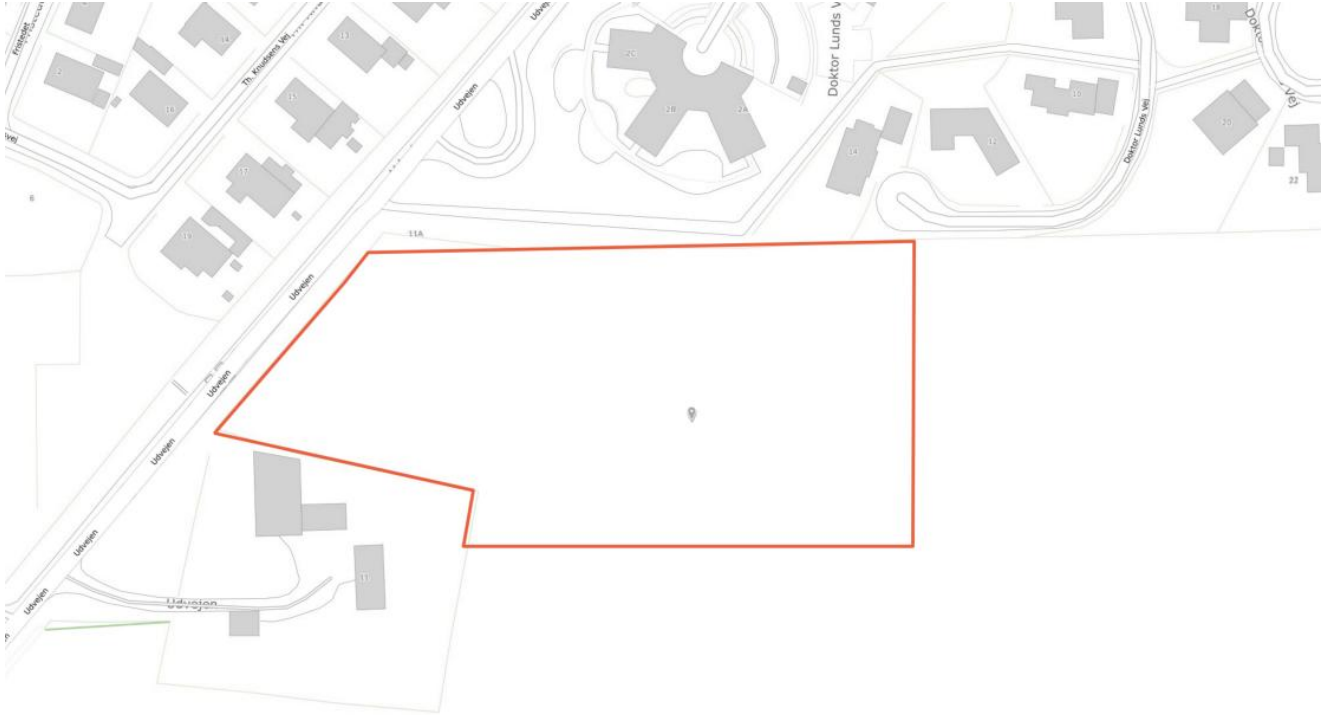
Indhold

1	Indledning.....	2
1.1	Projektbeskrivelse.....	2
2	Screening af projektområde.....	3
2.1	Eksisterende terrænforhold.....	3
2.2	Grundvand og nedsivning	4
2.2.1	Terrænnært grundvand	4
2.2.2	Nedsivningspotentiale	6
2.2.3	Drikkevandsinteresser	8
2.3	Beskyttede naturtyper	9
2.4	Jordforurening	10
2.4.1	Geotekniske undersøgelser.....	10
2.5	Strømningsveje.....	11
2.6	Spildevandsplan – Morsø Kommune.....	12
3	Vandhåndteringsplan.....	12
3.1	Dimensioneringsforudsætninger	12
3.2	Løsningsforslag: Tilslutning til eksisterende brønd, 719R600	13
3.2.1	Resultat.....	14
4	Sammenfatning	16
5	Bilag.....	16
5.1	Bilag A.....	16
5.2	Bilag B	17

1 Indledning

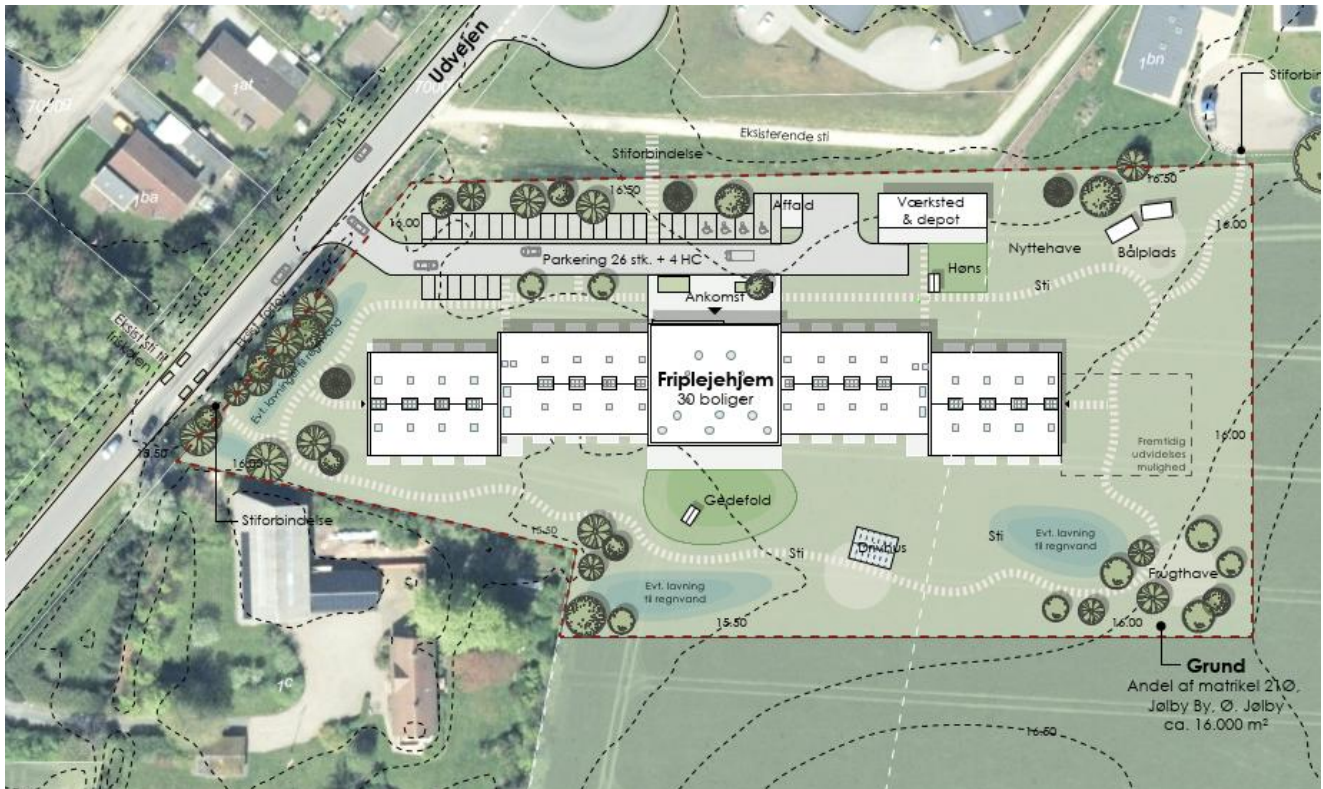
1.1 Projektbeskrivelse

Projektet omfatter etablering af et friplejehjem på matrikel 21, Ø. Jølby By, Ø. Jølby, i den sydlige del af Øster Jølby. Områdets placering er illustreret på Figur 1.1.



Figur 1.1 Projektplacering i den sydlige del af Øster Jølby. Rødt område planlægges som et friplejehjem.

Den foreløbige udviklingsplan for friplejehjemmet er illustreret på Figur 1.2. Den midterste del planlægges som et friplejehjem med parkering mod nord, mens den sydlige del er planlagt grønt område med plads til regnvandshåndtering. Der planlægges at være 30 boliger i friplejehjemmet.



Figur 1.2 Udviklingsplan for friplejehjemmet (kilde: ATRA Arkitekter A/S modtaget d. 2. december 2025)

2 Screening af projektområde

Den indledende screening skal give et indblik i områdets bindinger, som kan have indflydelse på de mulige løsningsforslag til håndtering af regnvandet i området. Følgende forhold er undersøgt i området:

- Eksisterende terrænforhold
- Terrænnært grundvand
- Geotekniske undersøgelser
- Nedsivningspotentiale
- Områder med drikkevandsinteresser
- Beskyttede naturtyper (§3)
- Jordforurening (V1 og V2)
- Strømningsveje og bluespots
- Spildevandsplan – Morsø Kommune

2.1 Eksisterende terrænforhold

De eksisterende terrænforhold er illustreret på Figur 2.1, som viser at områdets terræn falder fra omkring kote +16,75 [DVR90] i det nordlige område til et lavpunkt omkring kote +15,5 [DVR90] i det sydlige område. Der er et naturligt fald fra den nordøstlige del af området til den sydlige del af området. Det vil derfor være naturligt at etablere regnvandsbassiner her.

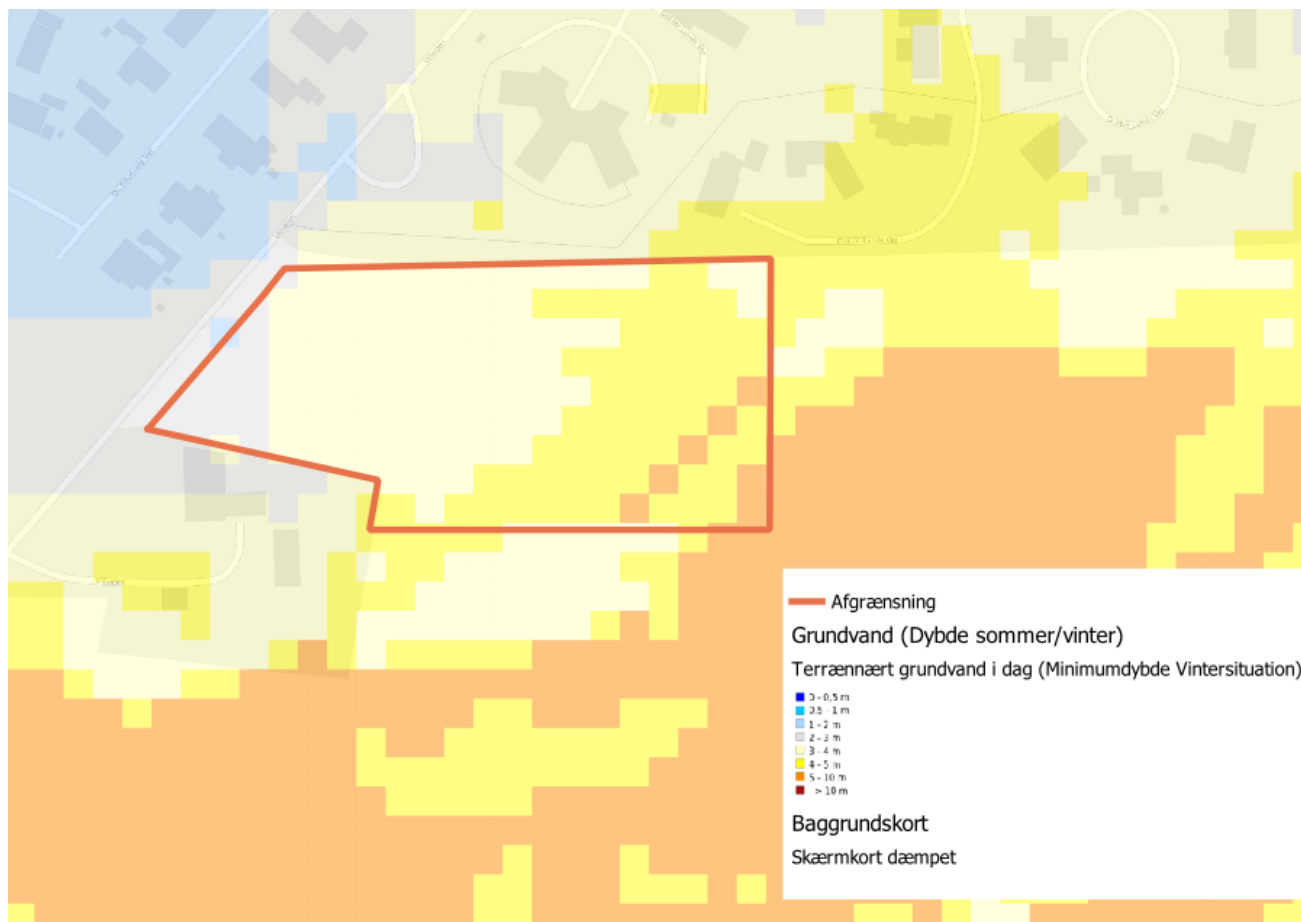


Figur 2.1 Eksisterende terrænforhold. Projektområde er markeret med rød (kilde: SCALGO LIVE).

2.2 Grundvand og nedsivning

2.2.1 Terrænnært grundvand

Det terrænnære grundvandsspejl er illustreret på Figur 2.2. Grundvandsspejlet forventes at ligge mellem 1,0 og 5,0 m under terræn. Dette indikerer, at grundvandsspejlet ikke vil være en udfordring i forhold til at nedsivning af regnvand.



Figur 2.2 Screening for terrænnært grundvand (Kilde: KAMP)

Foruden den nuværende situation, er det undersøgt, hvordan grundvandsspejlet forventes, at ændre sig i fremtiden. Her er KAMP-data anvendt for et middelscenarie frem mod år 2071-2100. På Figur 2.3 er illustreret at grundvandsspejlet vil stige 0 til 0,10 m.

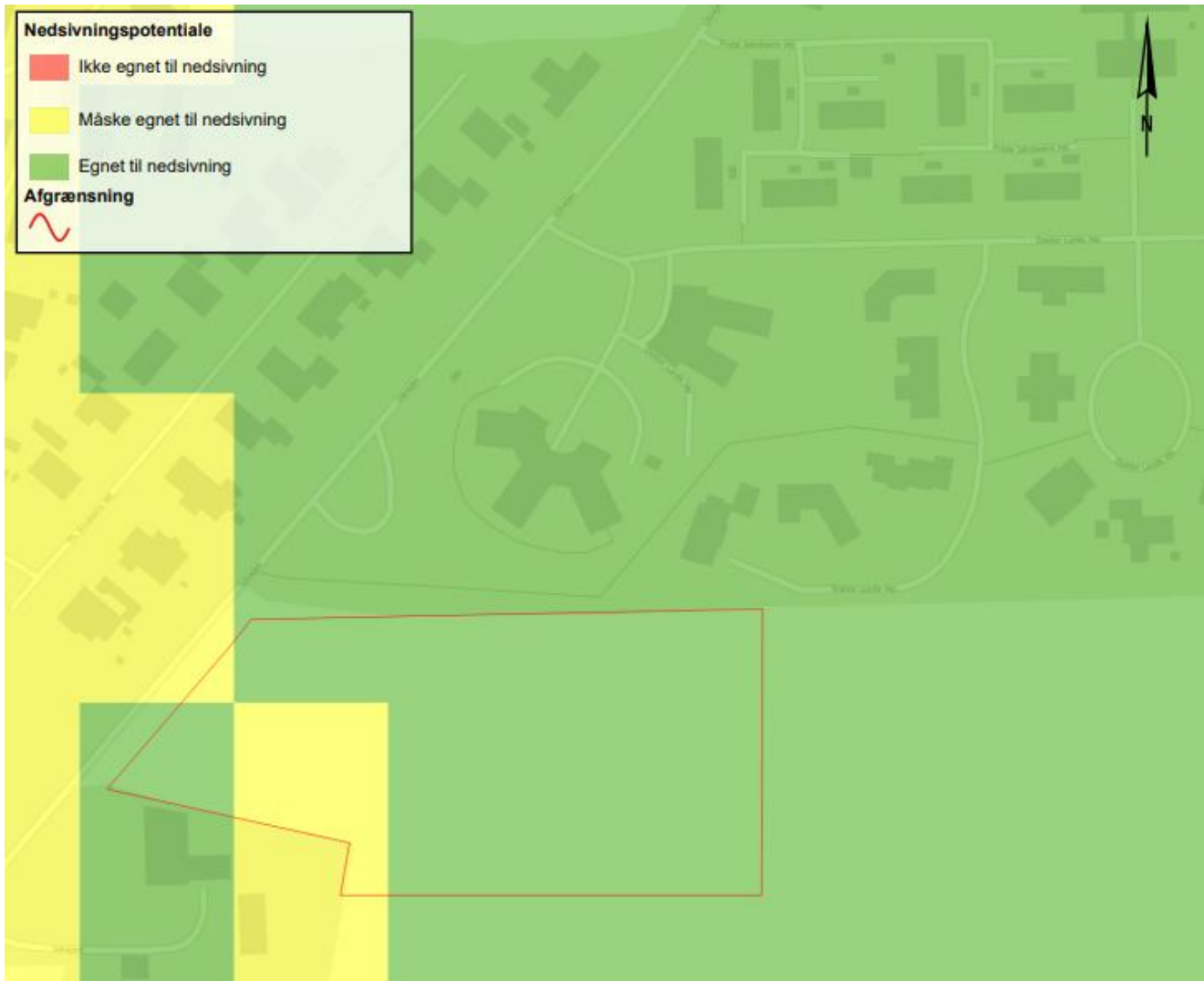


Figur 2.3 Forventet ændring af middel grundvandsspejl i det terrænnære grundvandsspejl i projektområdet i perioden fra referenceperioden 1990-2019 frem mod 2071-2100 i RCP8,5 klimascenariet (Kilde: KAMP)

På baggrund af grundvandsspejlets placering vurderes det, at der kan være mulighed for nedsivning. Fastlæggelse af områdets faktiske nedsivningsevne kræver dog supplerende undersøgelser i form af nedsivningstest.

2.2.2 Nedsivningspotentiale

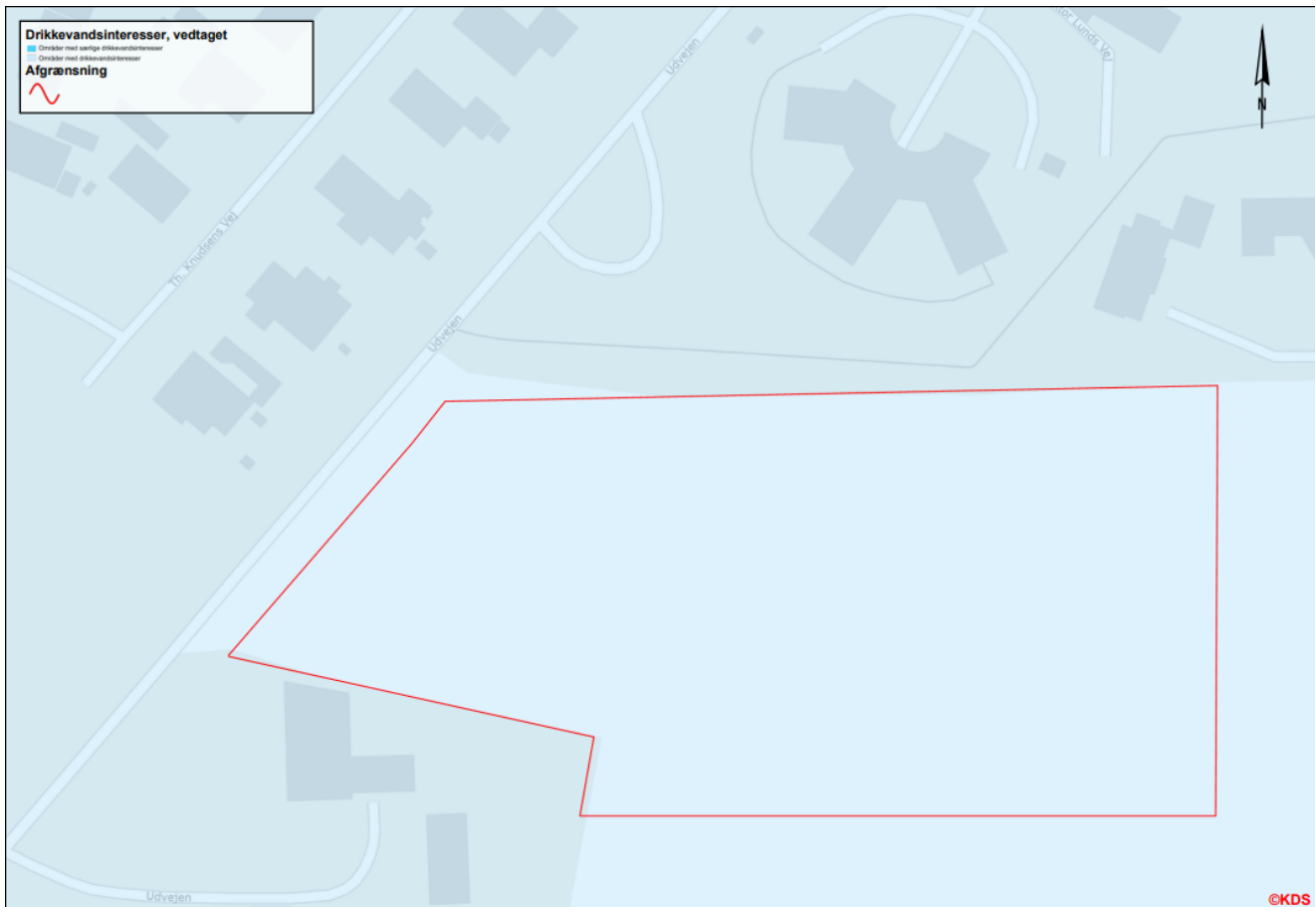
Det forventede nedsivningspotentiale i området er illustreret på Figur 2.4. Den endelige nedsivningsevne for området kan imidlertid kun fastlægges ved udførelse af nedsivningstest. Den geotekniske rapport (Bilag A) viser, at jorden som udgangspunkt ikke vil være egnet til nedsivning, grundet de lavpermeable lerlag.



Figur 2.4 Forventet nedsivningspotentiale indenfor projektområdet (Kilde: NirasMap)

2.2.3 Drikkevandsinteresser

Figur 2.5 viser, at området ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser, det kan derfor betyde at ned-sivning indenfor området ikke anbefales.



Figur 2.5 Drikkevandsinteresser indenfor projektområdet (Kilde: NIRAS MAP)

2.3 Beskyttede naturtyper

Der er undersøgt om der indenfor eller nært projektområdet er nogle beskyttede naturtyper, som der skal tages hensyn til i forbindelse med projektplanlægningen. Figur 2.6 viser, at der er ikke er beskyttede naturtyper, der skal tages højde for indenfor eller tæt på projektområdet. Den nærmeste beskyttede naturtype er en sø ca. 500 m vest for området og et overdrev ca. 540 m øst for området.



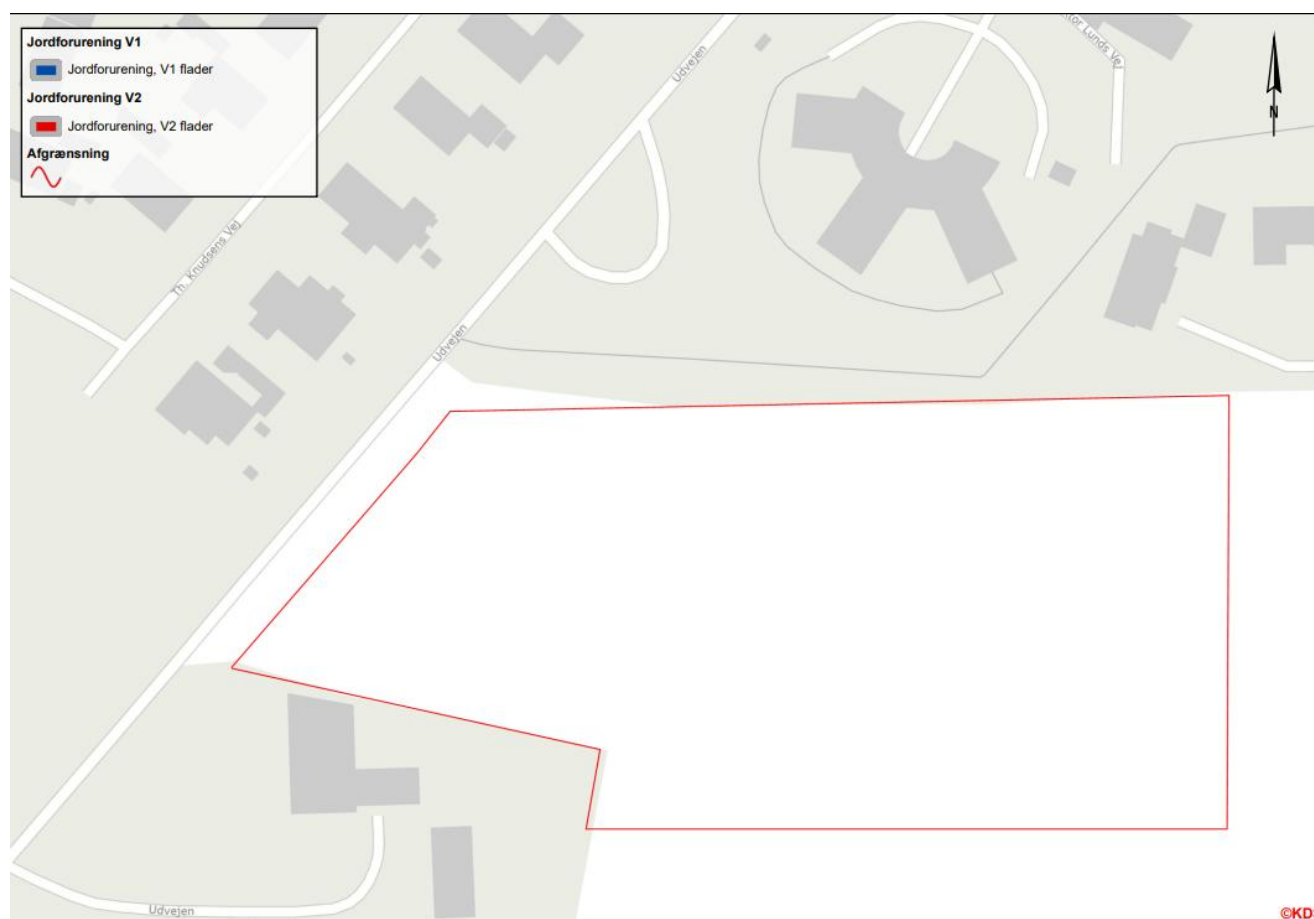
©KDS

Figur 2.6 Beskyttede naturtyper (§3) og beskyttede vandløb i og omkring projektområdet (Kilde: NIRAS MAP).

2.4 Jordforurening

Figur 2.7 viser, at der ikke er nogle registrerede jordforureninger, hverken V1 eller V2 i eller omkring projektområdet. Der skal derfor ikke tages hensyn til dette.

- V1: Betegnes som areal med mistanke om jordforurening
- V2: Angiver et område med dokumenteret jordforurening.
- Nuancering af V2 angiver risikoen ved den aktuelle anvendelse.



Figur 2.7 Jordforurening i og omkring projektområdet (Kilde: NIRAS MAP)

2.4.1 Geotekniske undersøgelser

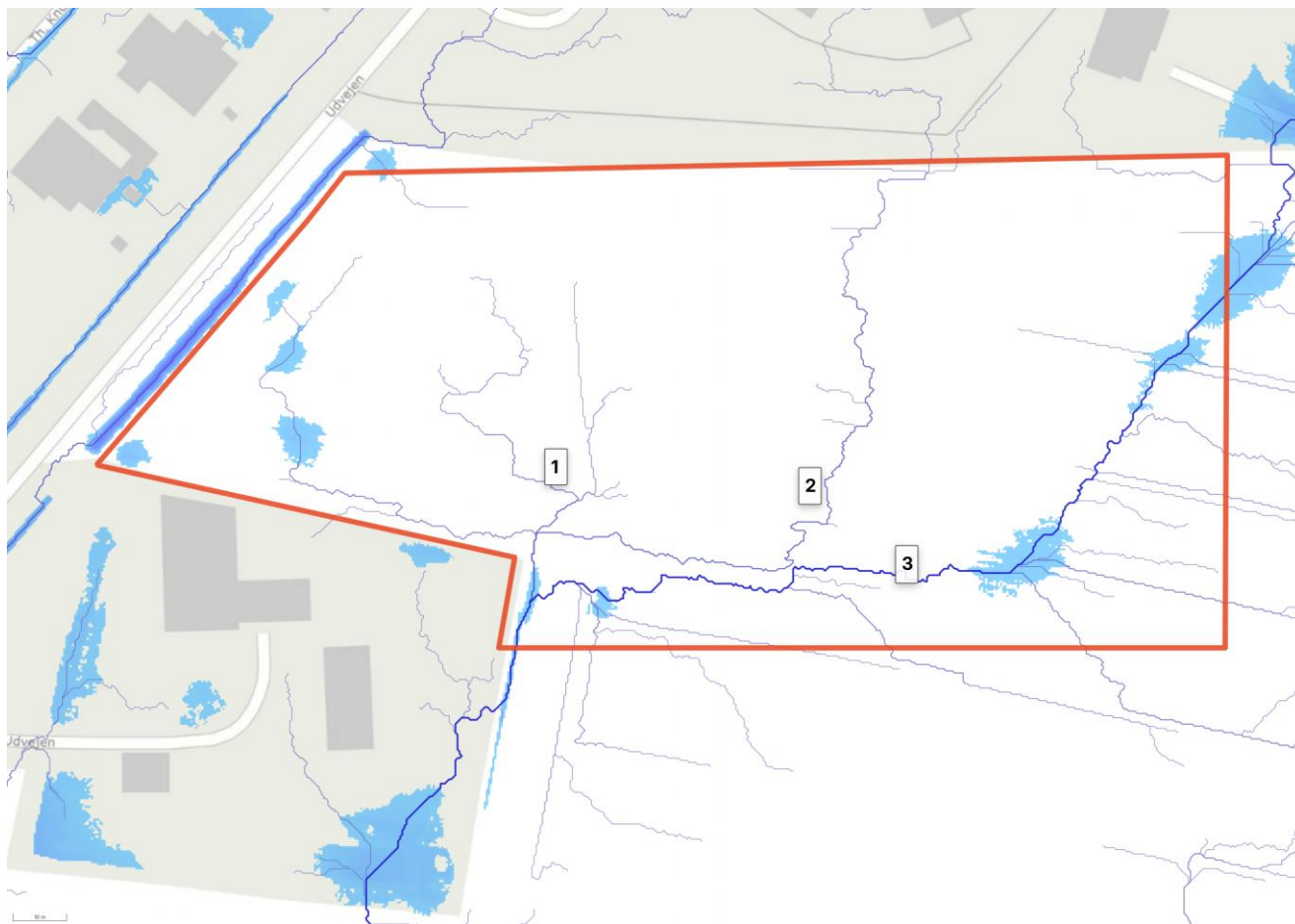
I forbindelse med projektet er der udført 13 geotekniske borer til 5 m.u.t. for at klarlægge jordbundsforholdene se Bilag A5.1. Generelt findes fyld (muld og ler) i 0,2–1,3 m dybde. Under fylden er der senglaciale/glaciale sand og ler, stedvist slapt, samt glaciale moræneler ned til 5 m. Grundvandsspejlet blev registreret fra 0,6 til 4,5 m.u.t i borerne B1, B3, B5, B7 og B11, mens der blev registreret et fri vandspejl i boring B9 og B13.

Det kan ikke udelukkes, at der over lavpermeable aflejringer kan opstå sekundære grundvandsspejle. På baggrund af de geotekniske borer i området, som viser lavpermeable lag, vurderes området ikke egnet til ned-sivning

2.5 Strømningsveje

Figur 2.8 illustrerer de eksisterende strømningsveje for overfladevandet indenfor projektområdet, samt placering af bluespot områder (lavninger hvor vandet samles), ved en 5 års regnhændelse med en varighed på 4 timer og en operationel faktor på 1,2.

Der er tre væsentlige strømningsveje i projektområdet, som der skal tages højde i forbindelse med udstykningen.

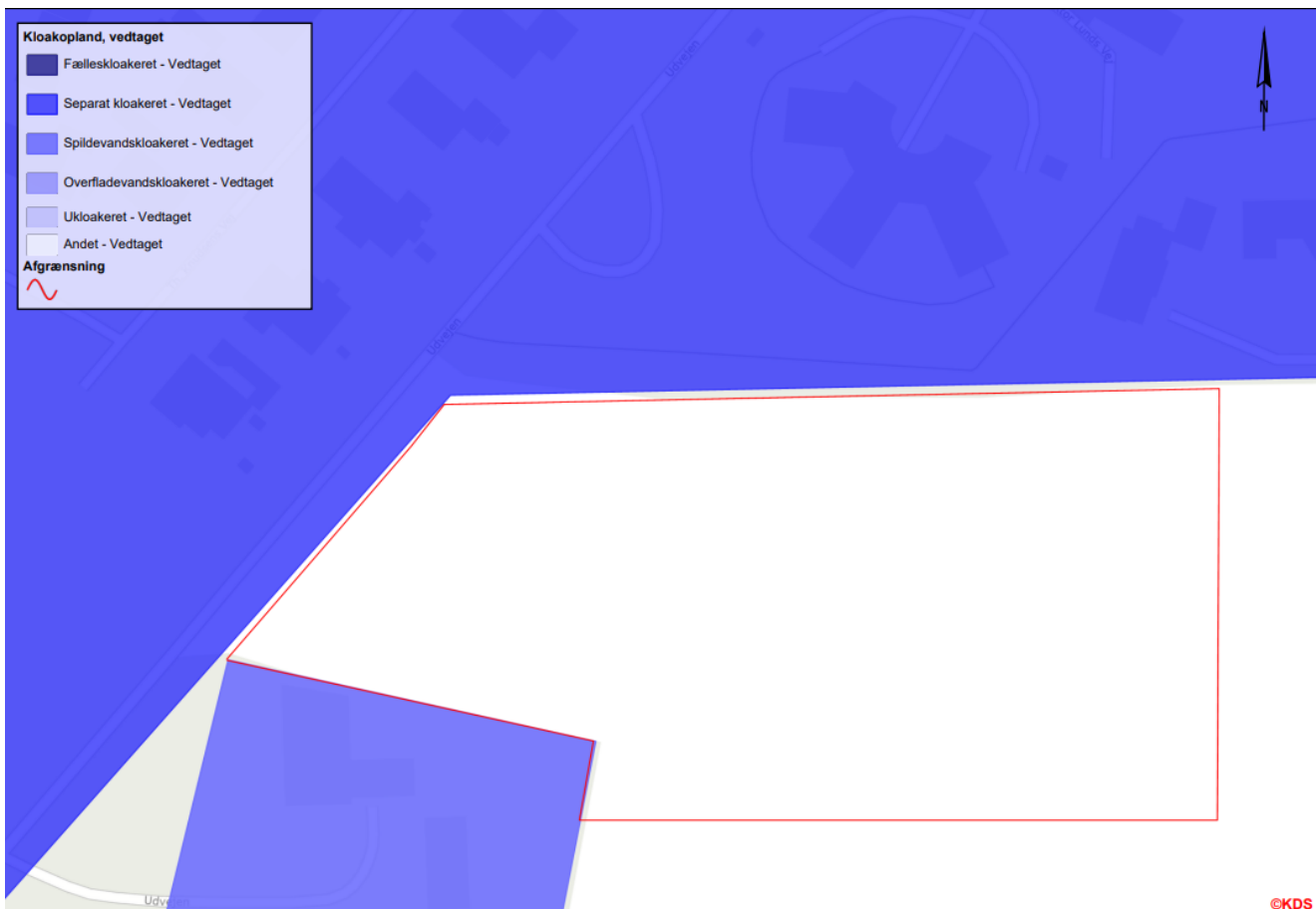


Figur 2.8 Eksisterende strømningsveje og bluespot i projektområdet (Kilde: SCALGO Live)

Overfladeafstrømningen sker som forventet fra det højtliggende nordøstlige område mod det lavtliggende område i sydvest. Den nye bebyggelsesplan og øgede befæstelse må ikke medføre en forværring af oversvømmelsesrisikoen, for den omkringliggende eksisterende bebyggelse. Strømningsvejene skal fortsat afledes til samme punkt som i den nuværende situation.

2.6 Spildevandsplan – Morsø Kommune

Projektområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen som vist på Figur 2.9, der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen for dette område.



Figur 2.9 Vedtagne kloakoplande, Morsø Kommune (Kilde: NIRAS MAP)

3 Vandhåndteringsplan

Nedsivning i området vurderes ikke at være optimal, grundet den forventede lave nedsivningsevne iht. afsnit 2.4.1. I nærværende vandhåndteringsnotat beskrives et løsningsforslag, hvor regnvandet håndteres via et forsinkelsesbassin på grunden med afledning til den eksisterende regnvandsledning.

3.1 Dimensioneringsforudsætninger

Dimensioneringsforudsætningerne anvendt til beregning af løsningsforslaget er oplyst herunder. Beregninger er lavet vha. Spildevandskomiteens regneark "SVKs Regional Regnrækkeværktøj v2023" (Bilag B).

- Koordinatsæt
 - o Northing (WGS84 ZONE 32) 6.298.748
 - o Easting (WGS84 ZONE 32) 482.723

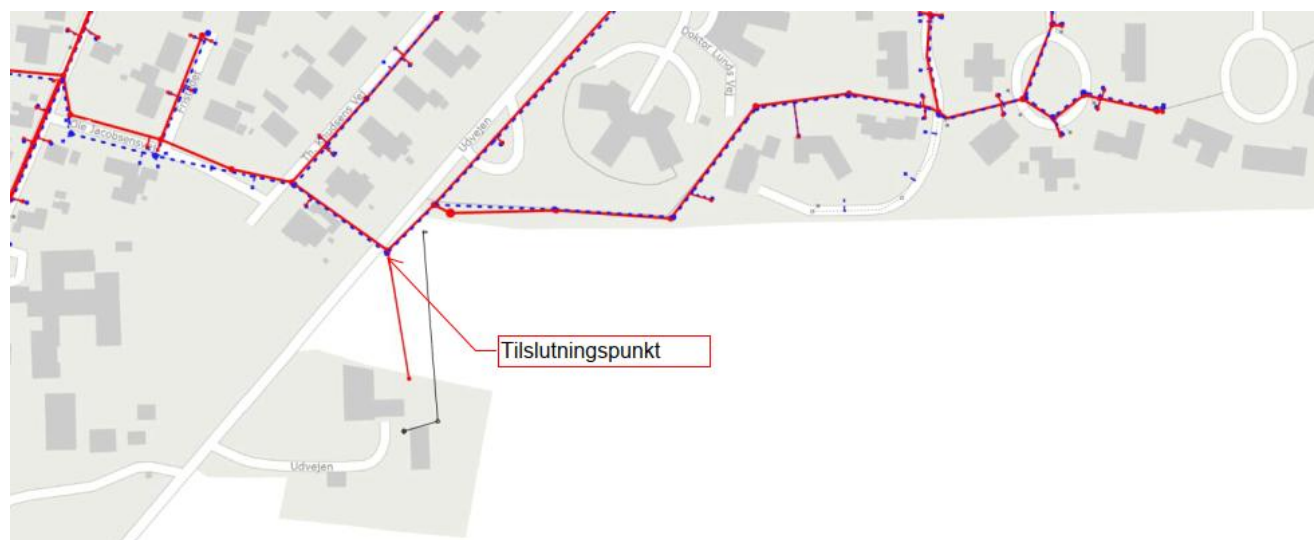
- Gentagelsesperiode [år] ¹	5
- Sikkerhedsfaktor [-] ¹	1,2
- Hydrologisk reduktionsfaktor [-]	0,8
- Samlet oplandsareal [ha]	1,6
- Befæstet areal [ha]	0,76
- Skråningsanlæg	1:5

Morsø Kommune har oplyst, at det ikke er nødvendigt at rense regnvandet før tilslutning til stikledning, der er derfor i dette notat kun vist og beregnet et forsinkelsesbassin.

3.2 Løsningsforslag: Tilslutning til eksisterende brønd, 719R600

Løsningsforslaget tager udgangspunkt i en tilslutning til eksisterende regnvandsbrønd 719R600, Se Figur

3.1.Figur 3.1:



Figur 3.1: Oversigt over eksisterende regn- og spildevandsledninger nær projektområdet, samt muligt tilslutningspunkt (Kilde: Morsø spildevandsplan).

Brønd 719R600 har bundkote 11,65. Morsø forsyning oplyser, at de vil føre en regnvandsstikledning ind på grunden i kote 11,8 m. Det er af Morsø forsyning oplyst, at der kan regnes med en afskærende ledningskapacitet på 1 l/s/ha.

På baggrund af de oplyste koter fra Morsø forsyning er det vurderet, at der vil være mere en 15 promilles fald fra vandbremsebrønden til skelbrønden.

I Tabel 3.1 er lavet en samlet opgørelse over befæstelsen for området.

Tabel 3.1 Arealopgørelse for projektområdet

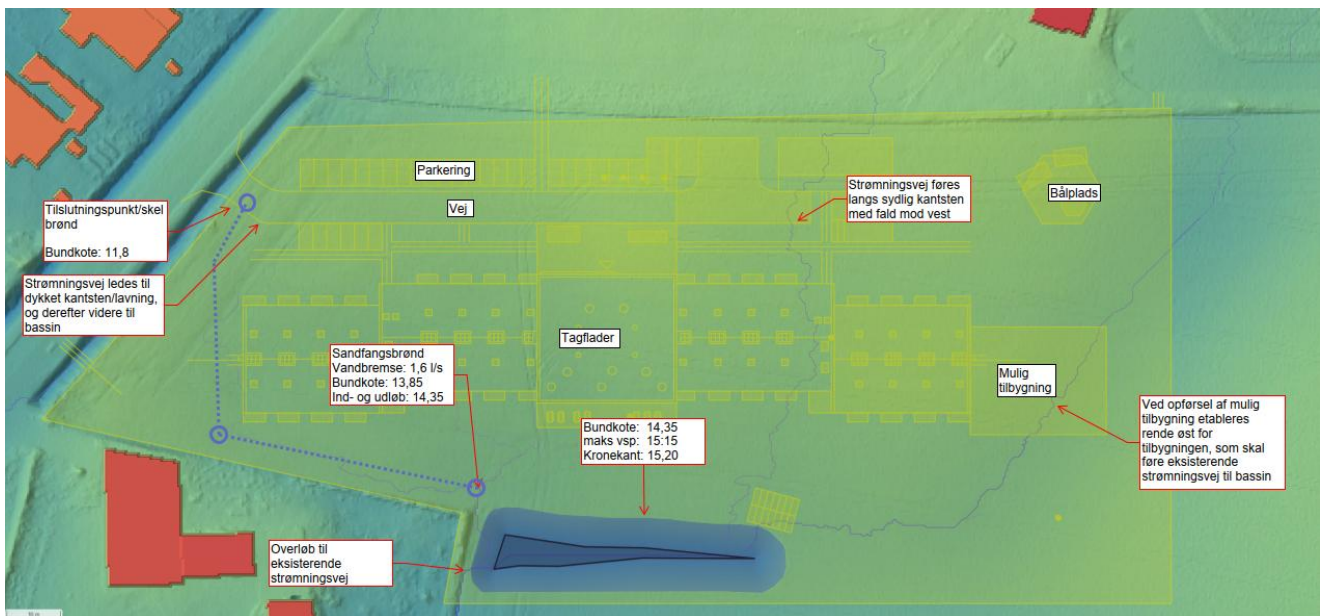
Arealopgørelse	Areal [ha]	Befæstelsesgrad [-]	Befæstet areal [ha]
Tagflader	0,362	1	0,362
Vej og parkering	0,126	1	0,126
Terrasser og andre belægnings	0,085	1	0,085
Stiareal	0,09	1	0,09
Grønne områder	0,937	0,1	0,094
Befæstelse			47 %

3.2.1 Resultat

I Tabel 3.2 er der angivet krav til volumen og skitseret volumen i modellen, bassin koter og arealudlæg til bassin, baseret på arealopgørelsen angivet i Tabel 3.1 og dimensioneringsforudsætningerne angivet i afsnit 3.1.

Tabel 3.2: Volumenkrav til bassin, samt koter og volumen for bassin vist på Figur 3.2.

	Beskrivelse	Forsinkelsesbassin
Opstuvningsvolumen[m³]	Beregnet	276
	skitseret	281
Skitseret koter	Bundkote	14,35
	Maks vandspejl	15,15
	Kronekant	15,20
Opstuvningsdybde[m]	-	0,8
Arealudlæg[m²]	Inkl. terræntilpasning	640



Figur 3.2: Oversigt over projektområdet med skitseret bassin og afledning til tilslutningspunkt.

På baggrund af grundens naturlige fald mod syd vurderes det, at forsinkelsesbassinet med fordel kan placeres her. Bassinet kan etableres, som et tørt bassin med en bundkote på 14,35 og en maksimal vandspejlskote på 15,15. Ved kote 15,20 vil bassinet gå i overløb til den eksisterende strømningsvej. Det skitserede bassin er op-tegnet med anlæg 1:5.

Forsinkelsesbassinet er placeret i det område, hvor de tre tidligere identificerede strømningsveje mødes. Den østlige strømningsvej forbliver uændret. Den centrale strømningsvej ledes via adgangsvejen til den østlige strømningsvej. Ved etablering af tilbygningen skal den østlige strømningsvej opfanges af en vandrende, som vil lede afstrømningen mod bassinet. Forsinkelsesbassinet vil have overløb mod sydvest og dermed følge den eksisterende strømningsvej ud af området.

4 Sammenfatning

Nærværende vandhåndteringsplan er udarbejdet i forbindelse med en ny lokalplan for et friplejehjem på matrikel 21, Ø. Jølby By, Ø. Jølby, i den sydlige del af Øster Jølby.

Vandhåndteringsplanen har til formål, at sikre det rette afvandingsprincip samt de nødvendige arealreservationer til håndtering af overfladevand.

Den centrale del af projektområdet planlægges anvendt til friplejehjem med parkering mod nord, mens den sydlige del af matriklen er udlagt som grønt område med plads til regnvandshåndtering

Screening af området viser, at nedsivning ikke er muligt, hvorfor regnvandet skal afledes til den nærtliggende eksisterende regnvandsledning.

Arealopgørelsen giver et samlet befæstet areal på 0,76 ha, svarende til en befæstelsesgrad på 47% af det samlede areal. Den planlagte fremtidige tilbygning indgår i denne beregning.

På baggrund af arealopgørelsen skal forsinkelsesbassinet have minimum opstuvningsvolumen på 276 m³. Det skitserede forsinkelsesbassin opfylder kravet til stuvningsvolumenet.

Morsø Kommune har oplyst, at der ikke stilles krav til håndtering af klimavand. Der er tre strømningsveje gennem området, som der skal tages hensyn til. Strømningsvejene mødes i den sydlige del af matriklen, og dette forhold skal opretholdes efter etableringen af friplejehjemmet. Den østlige strømningsvej vil fortsat følge det nuværende forløb mod det planlagte forsinkelsesbassin, men der vil være behov for at etablere en vandrende, hvis tilbygningen udføres. Den centrale strømningsvej ledes via den planlagte vej til den vestlige strømningsvej, som fører videre mod forsinkelsesbassinet. Forsinkelsesbassinet vil have overløb mod sydvest og dermed følge de eksisterende strømningsveje.

5 Bilag

5.1 Bilag A

CK 25-602-Georap1.pdf

Tabel 5.1 Oversigt over jordforhold og grundvandsspejl fra de geotekniske undersøgelser – Bilag A

Bo-ring	Dato for udført pejling	Terrænkote DVR90 [m]	Jordforhold		Grundvands-spejl
			Jordart	Dybde [m]	Dybde [m]
B1	15/12-25	15,60	Fyld: Ler Ler	0 – 0,7 0,7 – 5	4,6
B2	09/12-25	15,80	Muld Ler	0 – 1,3 1,3 – 5,0	-
B3	15/12-25	15,90	Muld Ler	0 – 0,4 0,4 – 5	2,6
B4	09/12-25	16,20	Muld Ler	0 – 0,3 0,3 – 5,0	-

B5	15/12-25	16,00	Muld Ler Sand	0 – 0,3 0,3-5,0	3,3
B6	09/12-25	16,00	Muld Ler	0 – 0,2 0,2 – 5,0	-
B7	15/12-25	15,80	Fyld: Muld Ler	0 – 0,2 0,2 – 5,0	3,6
B8	09/12-25	15,70	Fyld: Muld Ler	0 – 0,2 0,2 – 5,0	-
B9	15/12-25	15,70	Fyld: Muld Ler	0 – 0,3 0,3 – 5,0	Tør
B10	09/12-25	15,40	Fyld: Muld Ler Sand	0 – 0,7 0,7 – 2,7 2,7-5,0	1,05
B11	09/12-25	15,50	Fyld: Muld Sand Ler	0 – 0,7 0,7 -1,8 1,8 -5	0,6
B12	09/12-25	15,50	Fyld: Muld Ler	0 - 0,3 0,3 – 5,0	-
B13	15/12-25	16,40	Fyld: Muld Ler	0 - 0,3 0,3 – 5,0	Tør

5.2 Bilag B

SVKs Regional Regnrækkeværktøj v2023.xlsm