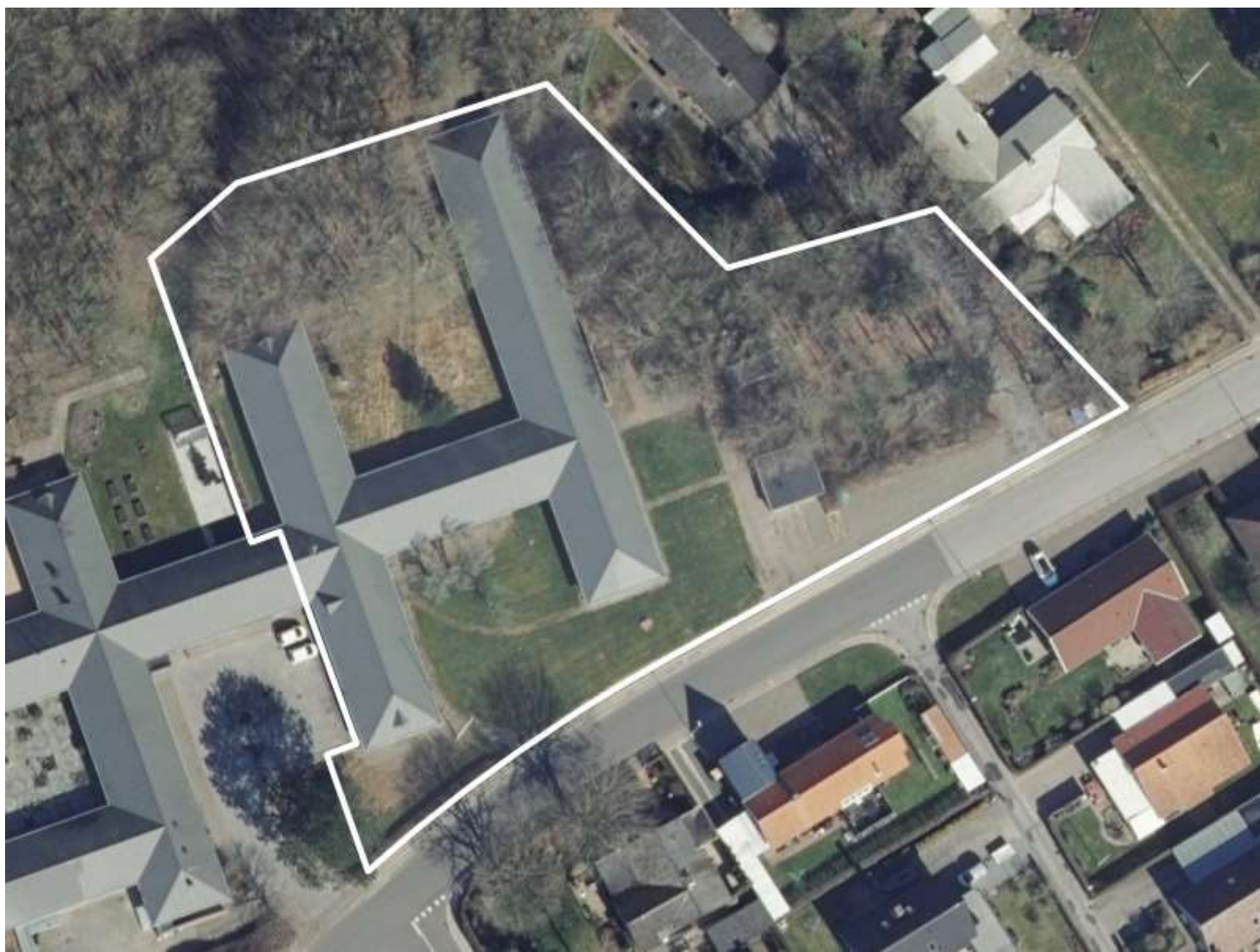


LOKALPLAN 17.147

Tæt-lav boliger på Fyrvejen



Vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29.08.2023

Vedtaget

Indholdsfortegnelse

Forord	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Området	5
Lokalplanens indhold	11
Anden planlægning	16
Anden lovgivning	23
Servitutter	27
Ekspropriation	28
Bestemmelser	29
1. Formål	30
2. Område- og zonestatus	31
3. Arealanvendelse	32
4. Udstykning	33
5. Bebyggelsens omfang og placering	34
6. Bebyggelsens udseende	35
7. Ubebyggede arealer	37
8. Veje, stier og parkering	39
9. Tekniske anlæg	40
10. Miljø	41
12. Betingelser for ibrugtagning	42
13. Lokalplan	43
15. Retsvirkninger	44
Kort og bilag	46
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	47
Kortbilag 2 - Beplantning og vejadgang	48
Kortbilag 3 - Korte kort	49
Kortbilag 4 - Eksempel på bebyggelsesplan	50
Bilag 5 - Miljøscreening	51

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

Nykøbing Mors er en by i udvikling, og som følge heraf opleves efterspørgsel på lejeboliger i byen. Morsø Kommune ønsker at imødekomme denne efterspørgsel ved at skabe mulighed for flere lejeboliger i Nykøbing.

En del af det tidligere plejehjem Strandgården beliggende på Fyrvejen anvendes i dag af Region Nordjylland som rehabiliteringscenter, mens den resterende del har stået tom siden 2020. Den tomme del er nu revet ned, og der gives mulighed for, at grunden kan anvendes til boligformål med en attraktiv placering i Nykøbing tæt på bymidten og Limfjorden.

Lokalplanen har til formål at sætte de planlægningsmæssige rammer for omfanget og placeringen af bebyggelsen i et tæt-lav boligområde med dertilhørende friarealer på Fyrvejen i den nordlige del af Nykøbing.

Lokalplanområdet ligger tæt på Limfjorden og i forlængelse af Strandparken, et grønt område med karakteristisk beplantning, som anvendes til gåture og andre rekreative aktiviteter. I planlægningen af boligområdet er der derfor lagt vægt på at bevare områdets grønne karakter. På den baggrund er der indenfor lokalplanområdet udpeget dele af den eksisterende beplantning, heriblandt et karakteristisk træ med særlig rekreativ og naturmæssig værdi, som skal bevares, når boligområdet realiseres.

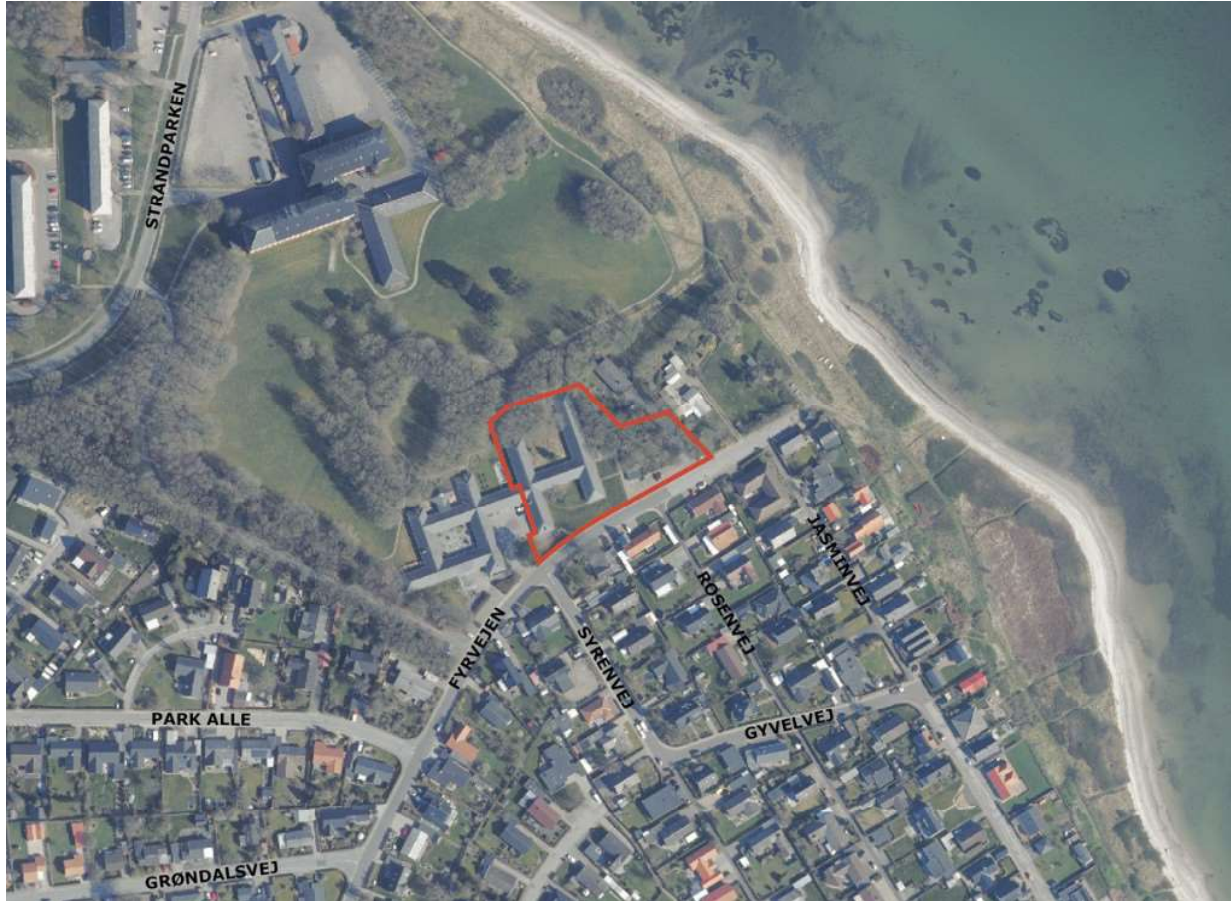
Området er i dag omfattet af Lokalplan 17.125 For et område til offentlige formål og boliger ved Strandparken i Nykøbing. Lokalplan 17.125 omhandler primært det tidligere sygehus og indeholder derfor kun overordnede bestemmelser for området, som denne lokalplan omfatter. På den baggrund udarbejdes en ny lokalplan, som fastsætter mere detaljerede rammer for området. Yderligere ændres områdets anvendelse med Lokalplan 17.147 til udelukkende at være boligformål, hvor det med den tidligere lokalplan var både boligformål og offentligt formål.

Lokalplanområdet udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen sikrer, at de nye tæt-lav boliger indpasses i omgivelserne med en nutidig arkitektur ved bl.a. at indeholde bestemmelser om bebyggelsens omfang og bebyggelsens udseende heriblandt materialer og tagudformning mv. Yderligere indeholder lokalplanen bestemmelser, som skal sikre, at områdets grønne karakter bibeholdes, og at boligbebyggelsen indpasses i det omkringliggende bymiljø.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanområdet. Luftfoto 2022.



Lokalplanområdet. Luftfoto 2022.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er omkring 5800 m² og er beliggende i den nordlige del af Nykøbing tæt på Limfjorden, hvor en del af det tidligere plejehjem Strandgården lå. Med lokalplanen gives der mulighed for, at området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med en attraktiv placering tæt på Limfjorden og bymidten.

En stor del af lokalplanområdet består af beplantning heriblandt flere store og gamle træer. Beplantningen på lokalplanområdets nordlige del strækker sig ind i og bliver en del af Strandparken, mens beplantningen i lokalplanområdets østlige del fungerer som områdets naturlige afgrænsning mod nabogrundene. Blandt beplantningen i den nordlige del af lokalplanområdet er der udpeget et karakteristisk træ, som tilfører området en særlig naturmæssig værdi. Yderligere er der i den østlige del af lokalplanområdet også en privat fællesvej, som fører op til en eksisterende bolig nordøst for lokalplanområdet. På begge sider af den private fællesvej er der høje allétræer.

For at bibeholde områdets grønne karakter skal det karakteristiske træ bevares. Ligeledes skal dele af den resterende beplantning, herunder allétræerne og beplantningen i den nordlige del af lokalplanområdet, så vidt muligt indarbejdes i bebyggelsesplanen.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves den del af Lokalplan 17.125, som lokalplanområdet omfatter jf. luftfotoet ovenfor.

Hele lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter vedtagelse af denne lokalplan.

Omgivelser

Lokalplanområdet er placeret langs Fyrvejen i den nordlige del af Nykøbing. Fyrvejen ender blindt mod øst med udsigt ud over Limfjorden. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af boligkvarterer omkring Syrenvej, Rosenvej, Jasminvej m.fl. Boligkvarterer har en alsidig arkitektur, og boligerne er af forskellig størrelse og karakter.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af beplantning i forbindelse med Strandparken og det gamle sygehus. Strandparken og den tilhørende beplantning giver området en grøn og naturmæssig karakter. Området har stor rekreativ værdi og giver med sine definerede stier bl.a. adgang til Limfjorden, hvilket beboerne i det kommende boligområde kan få stor glæde af.

Mod vest grænser lokalplanområdet op mod den bevarede del af det tidligere plejehjem Strandgården, der i dag anvendes af Region Nordjylland som Rehabiliteringscenter Strandgården, mens det mod øst grænser op mod to eksisterende boliger og yderligere mod øst, Limfjorden.

Lokalplanområdet har en aldeles attraktiv placering i Nykøbing, da det ligger bynært og samtidig tæt på og med gode forbindelser til Limfjorden. Lokalplanområdet er placeret i grønne omgivelser med et bugtende terræn og karakteristiske ældre træer, hvilket tilfører området stor rekreativ og visuel værdi. Yderligere ligger lokalplanområdet højt, og dermed er der fra Fyrvejen god udsigt mod Limfjorden.



Fyrvejen med udsigt mod øst og Limfjorden.



Offentlig sti vest for lokalplanområdet.



Strandparken nord for lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med dertilhørende grønne friarealer.

Bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanen muliggør etablering af tæt-lav boligbebyggelse som f.eks. rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse mv. (Se et eksempel på en bebyggelsesplan nedenfor eller i Kortbilag 4). For at bevare områdets grønne karakter skal bebyggelsen placeres, så dele af den eksisterende beplantning bevares, og yderligere så bebyggelsen respekterer det udpegede karakteristiske træ, og dermed ikke beskadiger det.

Bebyggelsen skal udformes som tæt-lav boligbebyggelse og lokalplanen sikrer, at bebyggelsen indpasses i området ved at indeholde bestemmelser om bl.a. udseende, højde og bebyggelsesprocent. Bestemmelserne sikrer, at bebyggelsen ikke bliver mere end 1 etage eller overstiger 6 meter, og at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40% pr. matrikel. Derudover sikrer bestemmelserne, at bebyggelsen opnår et nutidigt arkitektonisk udtryk, som passer ind i omgivelserne med facader og tage i dæmpede farver.



Eksempel på en bebyggelsesplan med tæt-lav boligbebyggelse.

Beplantning

Lokalplanområdet ligger mod nord opad Strandparken, og beplantningen i den nordlige del af lokalplanområdet strækker sig ind i Strandparken. Ligeledes er der i den østlige del af lokalplanområdet høje træer og beplantning mod naboejendommene samt allétræer på begge sider af den private fællesvej. Lokalplanområdet har derfor generelt et grønt udtryk, hvilket lokalplanen har til hensigt at bevare. For at opretholde områdets forbindelse til Strandparken og områdets grønne udtryk, skal mest mulig af beplantningen i den nordlige del af lokalplanområdet bevares. Blandt beplantningen er der udpeget et træ med særlig naturmæssig og rekreativ værdi. Træet er grundet dets alder og udformning potentiel habitatmulighed for forskellige arter og bidrager samtidig til områdets samlede udtryk, hvorfor træet er udpeget til bevaring og beskyttelse.

For at bevare områdets grønne udtryk indeholder lokalplanen desuden bestemmelser, som sikrer, at størstedelen af hegn opføres som levende hegn. Yderligere sikrer bestemmelserne, at der opføres beplantning langs Fyrvejen og ligeledes, at friarealer tilsås, så de får et grønt udtryk. Der er i lokalplanen lagt vægt på, at beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske arter som f.eks. fyr, tjørn, birk, eg, avnbøg og ahorn.

Trafik

Vejadgangen til området skal ske fra Fyrvejen. Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring udformning af veje og udlæg af parkeringsarealer indenfor lokalplanområdet. Der må etableres én ny vejadgang fra Fyrvejen udover den private fællesvej. Den interne vej skal have en bredde på minimum 5,5 meter. Yderligere skal lokalplanområdet indeholde det nødvendige antal parkeringspladser, som fastsættes ud fra antallet af boliger og boligernes størrelse. Ved tæt-lav boliger over 70 m², skal der etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig indenfor lokalplanområdet, mens kravet ved tæt-lav boliger under 70 m² er 1 parkeringsplads pr. bolig indenfor lokalplanområdet.

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres stier som f.eks. kan forbindes til stisystemerne i Strandparken. Stierne skal være minimum 2,5 meter brede og skal udformes med fast belægning som områdets øvrige stier.



Den private fællesvej, som indkørslerne til enkelte boliger kan kobles på.

Tekniske forhold

Kloak og spildevand

Ifølge spildevandsplan 2019 er området fælleskloakeret, men planlagt separatkloakeret. Fremtidig bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Vandforsyning

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet tilsluttes Morsø Vand i overensstemmelse med vandforsyningsplanen.

Varmeforsyning

Indenfor lokalplanområdet vil der være mulighed for tilslutning til fjernvarme ved Nykøbing Mors Fjernvarmeværk.

Tekniske anlæg

Indenfor lokalplanområdet kan tillades etablering af transformatorstationer mv. som kan 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. 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 ca. 4,5 km syd for det nærmeste Natura 2000-område "Dråby Vig", der er udpeget som fuglebeskyttelsesområde, habitatområde samt natur- og vildtreservat. Natura 2000-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 som muliggøres med lokalplanen.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer 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.

Området ligger ikke indenfor indsatsområder til grundvandsbeskyttelse, indvindingsoplande til almene vandforsyninger eller område med drikkevandsinteresser (OD) eller 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 17.147 Tæt-lav boliger på Fyrvejen understøtter "Fælles om Mors – Udviklingsplan 2030", idet lokalplanen giver mulighed for nye boliger med en attraktiv placering i Nykøbing tæt på bymidten, Limfjorden og grønne områder.

Kommuneplan 2021-2033

RL1 - Byudvikling og befolkning

I kommuneplanen indgår det, at der skal sikres en gunstig udvikling af byer og landsbyer i forhold til udviklingspotentialer, og at Nykøbing skal styrkes som den attraktive hovedby. Ligeledes lægges der vægt på, at byudvikling skal ske i tilknytning til eksisterende byområder.

Lokalplanen muliggør opførelsen af nye boliger på en attraktiv placering i Nykøbing, hvor beboerne kommer tæt på bymidten og Limfjorden. Lokalplanområdet har tidligere været bebygget og ligger indenfor eksisterende by. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Retningslinje - RL2 Byfornyelse

Det indgår som en del af kommuneplanen, at der arbejdes på at udvikle og forskønne Nykøbing så byen fortsat har et attraktivt bymiljø. Yderligere indgår det, at boligstandarden skal højnes for at gøre det tiltalende at bo på Mors.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Nykøbing, hvor det tidligere plejehjem Strandgården lå. En del af plejehjemmet var i dårlig stand, hvorfor den del er revet ned, og dermed gives der mulighed for at opføre boliger på placeringen. Opførelsen af nye boliger er en del af udviklingen af Nykøbing og hjælper til, at boligstandarden højnes. Dermed understøtter lokalplanen retningslinjen.

Retningslinje - RL18 Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor den 3 kilometer brede kystnærhedszone i en afstand af cirka 115 meter fra Limfjorden og er omfattet af zone 3, som er planlægningszonen, udpeget i kommuneplanen.

I kommuneplanen er kystnærhedszonen inddelt i 4 zoner, herunder strandzonen, beskyttelseszonen, planlægningszonen og kystbaglandet. I planlægningszonen kan der planlægges for byggeri og større tekniske anlæg, der er afhængige af en kystnær lokalisering eller nødvendige for at udnytte allerede foretagne samfundsmæssige investeringer.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Nykøbing tæt på Limfjorden. Mellem lokalplanområdet og Limfjorden ligger to eksisterende boliger, og lokalplanområdet ligger dermed ikke i direkte tilknytning til kysten. Lokalplanen muliggør etablering af ny bebyggelse blandt eksisterende bebyggelse og beplantning på en placering, hvor der tidligere har været bebyggelse. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke kysten eller Limfjorden visuelt.

Retningslinje - RL23 Parkering

I kommuneplanen er der krav til, at der ved tæt-lav boligbebyggelse over 70 m² skal være 1,5 parkeringspladser pr. bolig, mens der ved tæt-lav boligbebyggelse under 70 m² skal være 1 parkeringsplads pr. bolig.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse, og der skal derfor etableres det nødvendige antal parkeringspladser pr. bolig indenfor lokalplanområdet, hvilket også fremgår af lokalplanens parkeringsbestemmelser.

Retningslinje - RL26 Forurenede jord

Det skal tilstræbes at genanvende overskudsjord fra lokalplanens bygge- og anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet.

Med lokalplanen gives der lov til at terrænregulere +/- 1 meter, og i den forbindelse kan der forekomme overskudsjord. Det skal derfor tilstræbes at genanvende eventuel overskudsjord indenfor lokalplanområdet.

Rammeområde i Kommuneplan 2021-2033

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 17.B.01, som udlægger området 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. Bebyggelsesprocenten for området er fastsat til 30, og bebyggelsen må maksimalt opføres i 1,5 etage med en maksimal højde på 8,5 m. Ydermere skal mindst 10% af det samlede areal til boligbyggeri forbeholdes bolignære fælles friarealer af forskellig type.

Lokalplanen tillader boligbebyggelse i maksimalt 1 etage med en maksimal højde på 6 meter. Yderligere fastsætter lokalplanen en bebyggelsesprocent på 40% for lokalplanområdet, hvilket vil sige, at bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet er højere, end den der er fastsat i kommuneplanen. Idet rammeområdet også omfatter en del af Strandparken nord for lokalplanområdet og andre større ubebyggede arealer vurderes det, at en bebyggelsesprocent på 40% fremfor 30% ikke vil påvirke områdets overordnede udtryk.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Hele lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 17.125 For et område til offentlige formål og boliger ved Strandparken i Nykøbing. Den del af Lokalplan 17.125 aflyses ved vedtagelse af denne Lokalplan 17.147.

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 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.

Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byzone og er omringet af eksisterende beplantning og bebyggelse, hvilket vil sige, at der ligger bebyggelse mellem kysten og lokalplanområdet. Yderligere må det planlagte byggeri maksimalt være 6 meter højt og vil derfor, set fra kysten, ligge skjult i det omkringliggende. Derfor vurderes det, at byggeriet, som lokalplanen muliggør, ikke har nogen væsentlig visuel påvirkning af kysten.

De kystnære dele af byzonen

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger indenfor de kystnære dele af byzonen i Nykøbing, hvor byen er beliggende i umiddelbar nærhed til Limfjorden. Med lokalplanen gives der mulighed for ny bebyggelse i form af tæt-lave boliger. Den nye bebyggelse i lokalplanområdet vil ikke afvige betydeligt fra eksisterende omkringliggende bebyggelse mht. højde og omfang. Området vurderes derfor 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 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 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 i samarbejde med Morsland Historiske Museum er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blevet hørt og konkluderer:

Museum Thy har ingen kommentarer til Lokalplan 17.147, idet matriklen i forvejen er bebygget, og det forventes derfor, at eventuelle fortidsminder på arealet vil være blevet fjernet ved anlæggelsen af disse bygninger. Derfor finder Museum Thy det ikke nødvendigt at anbefale en arkæologisk forundersøgelse.

Skulle der ved nedrivningen af eksisterende bygninger og anlæggelsen af nye bygninger dukke fortidsminder op, skal Museum Thy kontaktes jævnfør Museumslovens kapitel 8 §27 stk. 2.

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 indvindingsoplande til almene vandværker.

Nærmeste område med drikkevandsinteresser findes i en minimumsafstand af 1,1 kilometer fra lokalplanområdet.

Nærmeste indvindingsopland til en almen vandforsyning er Nykøbing Vandværks indvindingsopland, som er beliggende i en minimumsafstand af 1,5 kilometer fra lokalplanområdet.

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

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 sig 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 dog kunne forekomme støj i etableringsfasen.

I forhold til den tidligere anvendelse til plejehjem, forventes der ingen øget støjbelastning ved anvendelsen til boligformål i form af tæt-lav byggeri.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes for områdets faktiske anvendelse.

Støj fra virksomheder

Lokalplanen skal sikre, at realiseringen ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier og ligeledes, at omgivelserne ikke påfører lokalplanområdet 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 07.00- 14.00	Lørdag kl.14.00- 22.00	
		Søn- og helligdage 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.

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 udlægge områdets anvendelse til boligformål med tæt-lav boligbebyggelse,
- at sikre områdets rekreative og grønne udtryk ved udpegning og bevaring af et træ med særlig naturmæssig karakter,
- at sikre, at området indpasses i de grønne omgivelser ved at sikre dele af den nuværende beplantning samt
- at sikre, at ny bebyggelse indpasses i områdets bymiljø.

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens afgrænsning 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.

3. Arealanvendelse

§3.1 Anvendelse, hele lokalplanområdet

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse f.eks. dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse mv. med dertilhørende friarealer.

Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

Der må etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning.

Friarealerne kan benyttes til etablering af grønne områder og stier.

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 karakteren af beboelsesejendom ikke forandres ved f.eks. skiltning og ligeledes, at 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, samt
- at virksomheden ikke omfatter detailhandel (dagligvarer og udvalgsvarer).

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

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

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40%.

§5.2 Bebyggelseshøjde

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 1 etage med en maksimal højde på 6 meter målt fra naturligt terræn.

§5.3 Garager og sekundære bygninger

Garager og andre mindre bygninger, som ikke er beboelsesbygninger, må opføres i en højde af maksimalt 3 meter. Integrerede garager må opføres i samme højde som boligen.

§5.4 Tage

Tage skal udføres som saddeltag med en hældning på 5-35 grader, tag med ensidig taghældning med en hældning på 5-35 grader eller som fladt tag.

§5.5 Placering

Boligbebyggelsen skal opføres som tæt-lav bebyggelse.

Placering af bebyggelse må ikke være til skade for det udpegede bevaringsværdige træ på Kortbilag 2.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Arkitektur

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

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

§6.2 Facader

Facader 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.

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

Tage skal udføres som listedækket tagpap, skifer, zink, eternit, ståltag eller tagsten. Tage kan etableres som sedumbelagte tage. Der må ikke benyttes reflekterende eller skinnende overflader.

§6.4 Sokler

Synlig sokkelhøjde må højst være 0,3 meter. Øvrig sokkel skal udføres af facadematerialet, så den fremstår som en del af huset.

§6.5 Solceller

Solceller/solfangere, paneler 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

Det er tilladt at terrænregulere +/- 1 meter indenfor lokalplanområdet jf. Kortbilag 3.

§7.2 Beplantning

Det udpegede træ vist på Kortbilag 2 er særligt karakteristisk, hvorfor det skal bevares og ikke må beskadiges.

Bebyggelse må ikke komme nærmere end kroneafstand, svarende til 7 meter målt fra stammen, til det udpegede bevaringsværdige træ jf. Kortbilag 2.

Tekniske anlæg, herunder belægning, må ikke komme nærmere end 3 meter målt fra stammen til det udpegede bevaringsværdige træ jf. Kortbilag 2.

Det udpegede bevaringsværdige træ jf. Kortbilag 2 kan beskæres med det formål at friholde vejens fritrumsprofil, hvis der anlægges vej under træet, og dermed kun op til 4,5 meters højde målt fra terræn.

Der skal fjernes mindst mulig beplantning i den nordlige del af lokalplanområdet som et led i at bevare områdets grønne karakter.

Allétræerne på begge sider af den private fællesvej i den østlige del af lokalplanområdet jf. Kortbilag 2 skal i videst muligt omfang bevares og indarbejdes i bebyggelsesplanen.

Der skal så vidt muligt etableres beplantning mod Fyrvejen for at sikre områdets grønne karakter.

Beplantning skal bestå af egnskarakteristiske arter som f.eks. fyr, tjørn, birk, eg, avnbøg og ahorn.

Fælles friarealer skal tilsås med græs og med enggræsblanding.

§7.3 Hegn

Hegn udføres som levende hegn. Der kan opsættes trådhegn i forbindelse med private haver. Trådhegnet skal placeres i eller bag et levende hegn vendt mod bebyggelsen.

Det er tilladt at opføre et mindre stakit, hegn eller lignende ifm. terrasser mod naboer internt i området.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Vejadgangen til området skal ske fra Fyrvejen.

Der må etableres én ny vejadgang fra Fyrvejen, så der i alt er maksimalt to vejadgange fra Fyrvejen indenfor lokalplanområdet jf. Kortbilag 2.

§8.2 Veje

Veje indenfor lokalplanområdet skal udlægges med en bredde på minimum 5,5 meter.

Der skal sikres fremkommelighed for renovation og anden intern forsyning.

Der skal udlægges tilstrækkeligt areal til vendeplads.

§8.3 Stier

Stier skal være minimum 2,5 meter brede og etableres med fast belægning som de øvrige stier i området.

§8.4 Parkering

Der skal etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig indenfor lokalplanområdet ved boliger over 70 m².

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig indenfor lokalplanområdet ved boliger under 70 m².

9. Tekniske anlæg

§9.1 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

§9.2 Regnvand

Hvis jordbundsforholdene tillader det, kan der etableres nedsivning af tag- og overfladevand på egen grund.

§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.

§9.5 Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

Der tillades opførelse af transformerstationer og lignende forsyningsanlæg indenfor lokalplanområdet.

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.

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

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.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne Lokalplan 17.147 aflyses Lokalplan 17.125 for den del, der vedrører denne lokalplan.

15. 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.

§15.1 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.

§15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

§15.3 Handlepligt

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

§15.4 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.

§15.5 Ny lokalplan

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

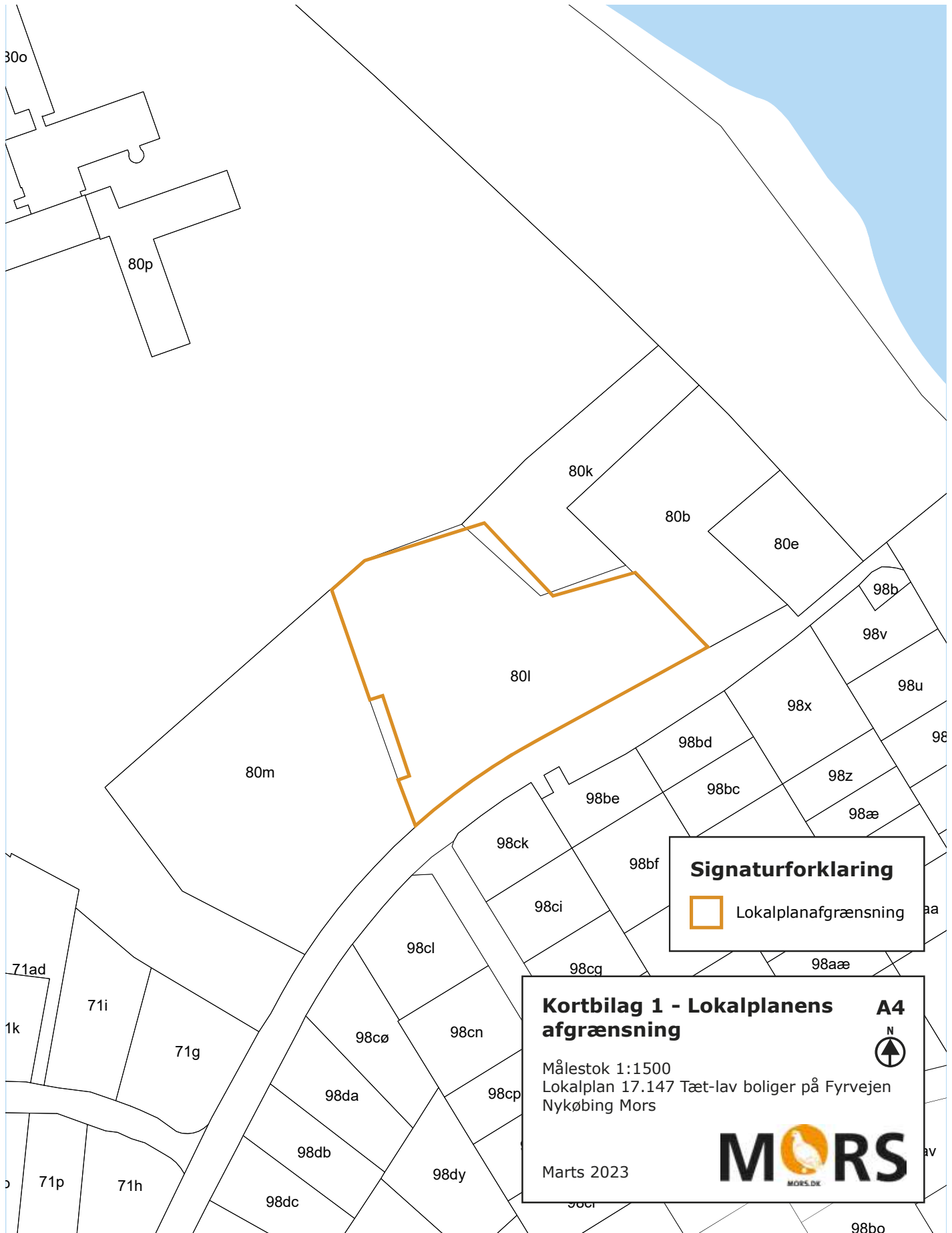
§15.6 Ekspropriation

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).

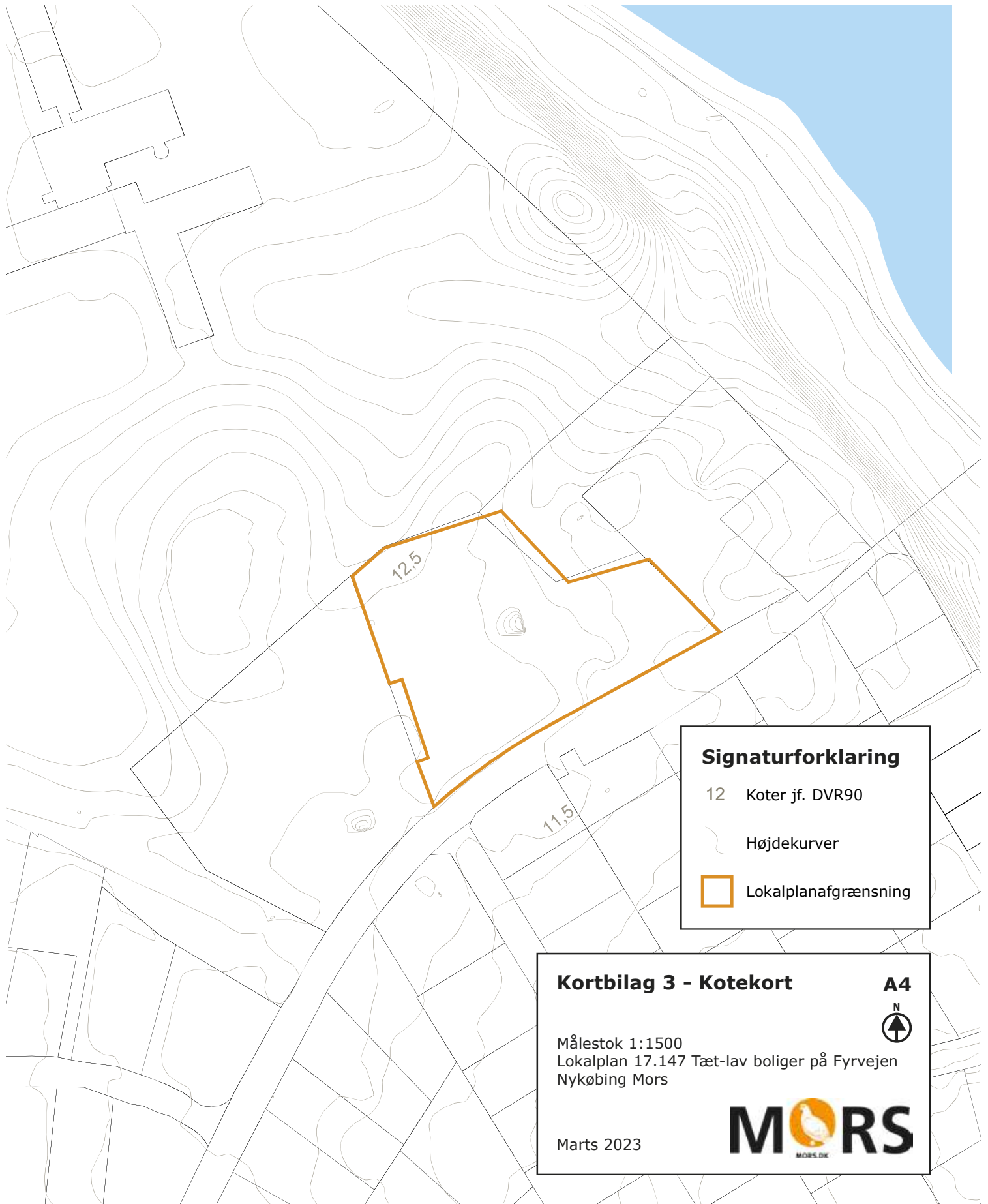
Kort og bilag

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.











	Lokalplan 17.147 Tæt-lav boligområde på Fyrvejen Lokalplanen har til formål at udlægge området til tæt-lav boliger. Lokalplanområdet grænser mod vest op mod en del af det tidligere plejehjem Strandgården, som i dag anvendes af Region Nordjylland. Mod øst grænser området op mod to eksisterende boliger og yderligere mod øst Limfjorden. Mod syd ligger boligkvarteret omkring Jasminvej, Rosenvej, Syrenvej mv., mens Strandparken ifm. det tidligere sygehus ligger nord for lokalplanområdet. Med lokalplanen gives der mulighed for nye boliger på en attraktiv placering i Nykøbing med nær adgang til grønne områder og Nykøbing centrum. Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Nykøbing og er i dag omfattet af Lokalplan 17.125 For et område til offentlige formål og boliger ved Strandparken i Nykøbing. Ved vedtagelse af Lokalplan 17.147 bliver en del af Lokalplan 17.125 afløst. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens vedtagelse.
	Andre planer, der har betydning for screeningen: <u>Lokalplan 17.125 For et område til offentlige formål og boliger ved Strandparken i Nykøbing</u> - Den del af lokalplan 17.125 som omfatter lokalplanområdet for denne lokalplan 17.147 afløses. <u>Kommuneplan 2021 – 2033</u> - Lokalplanområdet er omfattet af Rammeområde 17.B.01 Nykøbing, boligområde, Østre Strand. 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>”Fælles om Mors – Udviklingsplan 2030” i form af Planstrategi</u> - Lokalplanen understøtter ”Fælles om Mors” ved at udlægge området til nye attraktive boliger tæt på bymidten og tæt på Limfjorden.
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 lokalplanen gives mulighed for at anlægge boliger på en attraktiv placering i Nykøbing. Udbygningen af boligområdet vil medføre en visuel forandring, idet en del af det tidligere plejehjem Strandgården er blevet revet ned og nu opføres der i stedet tæt-lav boliger. Den visuelle forandring vurderes dog ikke at have en væsentlig negativ indvirkning for omgivelserne, da områdets grønne udtryk bevares. 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			Der er ingen kulturmiljøer, 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 afhængig af, om området f.eks. er synligt fra vandet. Da lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonens zone 3, planlægningszonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Lokalplanområdet ligger cirka 120m fra Limfjorden. Lokalplanområdet kan ikke ses fra vandsiden pga. landskab og terrænforhold i området samt den omgivende bebyggelse, som skjuler lokalplanområdet. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsen, som lokalplanen muliggør, bl.a. angiver lokalplanen maksimale bygningshøjder, og derved forventes det ikke at bebyggelsen vil kunne ses væsentligt fra kysten og vurderes derfor ikke at påvirke denne.
Geologi	X			Ikke relevant.

f.eks. geologiske interesser, råstoffer				
Natur og grønne områder				
Natura2000 og beskyttede arter påvirkning heraf		X		<u>Natura2000-område</u> Nærmeste Natura2000-område er Dråby Vig (F26, H29) som er beliggende ca. 4.500m nord for området. <u>Bilag IV og Rødlistede arter</u> Arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV er omfattet af en beskyttelse. Dette omfatter at yngle/rasteområder ikke må ødelægges. Alle flagermusarter fremgår af habitatdirektivets bilag 4. Mange flagermusarter, herunder dværg-, trolde-, vand-, og damflagermus anvender træer til yngle- og/eller rasterområder. Morsø Kommune er opmærksom på, at der i bevoksningen i og omkring det planlagte område findes flere træer, som er af en beskaffenhed, der fordrer tilstedeværelsen af flagermus. Hulheder og sprækker i træer er meget vigtige opholdssteder for en lang række af vores hjemlige flagermusarter. De benyttes både som dagkvarterer om sommeren, dvs. også for ynglekolonierne, som vinterkvarterer og som såkaldte mellemkvarterer. Specielt fire træer, i området har de fysiske strukturer til at udgøre dagkvarterer og mellemkvarterer, og derved rasteplads for flagermus. Flagermus forefindes på Habitatdirektivets bilag 4. Der må derfor ikke foretages tiltag som ødelægger flagermusenes yngle- eller rastepladser. De træer, som er udpeget som potentielle residenser for flagermus må ikke påvirkes af det planlagte arbejde. Morsø Kommune har ikke kendskab til, at andre arter som fremgår af habitatdirektivets bilag IV er til stede i området.
Natur f.eks. påvirkning af kerneområder, økologiske forbindelseslinjer, §3 beskyttet natur inkl. beskyttelseslinjer	X			Området indeholder ikke natur, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Området vurderes heraf ej heller at udgøre et økologisk kerneområde. Området er ikke omfattet af sø-, å- eller skovbeskyttelseslinjer. Området er ikke omfattet af de grønne danmarkskort fra Morsø Kommune.
Grønne områder f.eks. grønne kiler, beplantning, skov	X			Området nord for det planlagte område udgør en grøn kile. Det planlagte område er dog uden for denne udpegning, og vil derfor ikke påvirke den. Skov defineres ved et areal på minimum 5.000m², hvor træer kan nå en højde på minimum 5m, med et kronedække med minimum 10% og med en minimumbredde på 20m. Området i og nord for det planlagte, har et skovareal på ca. 8.000m², hvor det er muligt at opnå en højde på over 5m. Skoven er ikke fredskov.

				Det planlagte byggeri, vil fjerne den sydøstlige del af skoven, som allerede i dag er delvist afskåret fra resten af skoven, og som biologisk er uinteressant.
Forurening				
Støj og vibrationer f.eks. støjpåvirkninger herunder trafikstøj	X			I forhold til den tidligere anvendelse til plejehjem, forventes der ingen øget støjbelastning ved anvendelsen til boligformål i form af tæt-lav byggeri. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes for områdets faktiske anvendelse.
Jord f.eks. jordforurening og følgerne heraf, arealbindinger som følge af projektet; anvendelighed, dyrkningsværdi osv.	X			Lokalplanen er beliggende i områdeklassificeret areal, men der er ingen V1 eller V2 kortlagte arealer. Ved jordflytning i lokalplanområdet skal de gældende jordflytningsregler overholdes.
Lys f.eks. refleksioner og lyspåvirkning	X			Ikke relevant.
Luft f.eks. luftforurening fra trafik og virksomhed – herunder støv, nærhed til landbrug osv.	X			Ikke relevant.
Grundvand f.eks. risiko for nedsivning, afstand til drikkevandsforsyninger osv.	X			Der er ingen grundvands- og drikkevandsinteresser i området. Nærmeste område med drikkevandsinteresser findes i en minimumsafstand af 1,1km fra lokalplanområdet. Nærmeste indvindingsopland til en almen vandforsyning er Nykøbing Vandværks indvindingsopland, som er beliggende i en minimumsafstand af 1,5km fra lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanområdet ikke udgør en risiko for grundvandet og drikkevandet.
Spildevand	X			Området er i dag fælleskloakeret med afløb til Morsø Spildevandsledningsnet. Spildevandet ledes til Østre Strand renseanlæg hvor det efter behandling udledes til Limfjorden. Ny bebyggelse skal fortsat ledes til Morsø Spildevandsledningsnet og der vil derfor ikke være ændringer i miljøpåvirkningen.
Overfladevand f.eks. risiko for udledning af uønskede stoffer til vandløb, vurdering ved nedsivning osv.	X			Tag- og overfladevand ledes i dag sammen med spildevandet fra ejendommen til en fælles tilslutningsbrønd ved Fyrvejen. Området er planlagt separatkloakeret, dog først med opstart 2037. Detailkloakeringen af ejendommen kan med fordel udføres som separatkloakering, hvor spildevand og tag- og overfladevand først føres sammen ved skel i tilslutningsbrønden. Der vil med en forøget befæstelse af ejendommen, være en forøget afledning af overfladevand, med risiko for forøget udledning af uønskede stoffer. Dette vil kunne imødegås, ved etablering af nedsivning af tag- og overfladevand på egen grund, hvis jordbundsforholdene tillader det.
Trafik				

Trafiksikkerhed f.eks. nærhed til skoler/institutioner og konsekvenser heraf	X			Der etableres lukket boligvej med vendeplads – lav hastighed. Der er god oversigt for udkørsel til Fyrvejen. Ikke flere overkørsler end i før-situation.
Afvikling/kapacitet f.eks. tilgængelighed (bil/cykel/bus), øget trafikmængde	X			Trafikmængde vurderes ikke at være højere.
Befolkning og sundhed				
Mennesker f.eks. sundhedsmæssige forhold som støj, luftforurening o.a.	X			Ikke relevant.
Umiddelbare omgivelser f.eks. påvirkning af boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere o.a.	X			Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Nykøbing og grænser mod syd op mod et eksisterende boligområde. Øst for lokalplanområdet ligger også to eksisterende boliger. En del af det tidligere plejehjem Strandgården er for nylig blevet revet ned på den matrikel lokalplanområdet omfatter, hvilket vil sige, at der tidligere har ligget bebyggelse på matriklen. Det nye boligområde har en visuel påvirkning for boliger, som grænser op mod lokalplanområdet, da der med lokalplanen gives mulighed for at anlægge tæt-lav boligbebyggelse. Yderligere vil det ved anlægsarbejdet blive nødvendigt at fjerne noget af beplantningen i området, hvilket også vil påvirke de omkringliggende boligers udsigt. Det vurderes ikke, at det vil påvirke omgivelserne negativt.
Friluft eller rekreative muligheder f.eks. hvilke konsekvenser har planen for mulighederne/adgang til rekreative oplevelser herunder sport og fritids muligheder	X			Lokalplanområdet ligger op ad Strandparken ifm. det tidligere sygehus, som er et større grønt område med gamle træer og etablerede stier. Boligområdet vurderes ikke at påvirke parken negativt, og da boligområdet også skal have et grønt udtryk, vurderes det, at de rekreative muligheder ikke vil påvirkes negativt af det kommende boligområde.
Andre påvirkninger f.eks. risici som brand, eksplosioner, giftpåvirkning	X			Ikke relevant. Området var tidligere bebygget, ny bebyggelse øger ikke risikoen for brand eller andre risikofyldte påvirkninger.
Energi og Klima CO ₂ , energiforbrug	X			Det vurderes, at der ikke vil være en større CO ₂ udledning eller energiforbrug end der vil være i andre områder, hvor der ønskes mulighed for tæt-lav boliger.
Planens indvirkning				
Sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet af planen		X		Lokalplanen sikrer varighed af ældre beplantning i lokalplanområdet. Hvis beplantningen fjernes, vil den ældre beplantning ikke kunne genskabes i en nær fremtid.
Planens grænseoverskridende effekt	X			Planen har ikke en grænseoverskridende effekt.
Planens kumulative karakter	X			Lokalplanen er placeret i et område, hvor der generelt er bygget tæt-lav bebyggelse, så den kumulative karakter af planen stemmer godt overens med områdets generelle miljøforhold.

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.				