

Lokalplan 16.8

Justitsministeriets genpartipapir
 samt kommuneplantillæg nr. 23 til
 Kommuneplan 2001–2013

Matr. nr.

1a Ørding by Ørding, del af 14a, 16c, 7000a og 7000m Ørding by Ørding

Anmelder: Morsø kommune
 Tekn. Forv.
 Jernbanevej 7
 7900 Nyk. M.
 Tlf. 99707000



● Lokalplan for Ørding

Morsø Kommune

GENPART 096063 01 0000.0066

23.06.2005 TA
 1.400,00 K

April 2005

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 overensstemmelser 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 8 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.

REDEGØRELSE.....5

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....	7
BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD.....	7
LOKALPLANENS INDHOLD.....	9
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG FREDNINGER.....	11
MILJØVURDERING.....	13
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	13
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	15
GODKENDELSESPROCEDURE.....	16

BESTEMMELSER.....17

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.....	19
§ 2. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING.....	19
§ 3. OMRÅDE OG ZONESTATUS.....	19
§ 4. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	20
§ 5. UDSLYKNINGER.....	21
§ 6. ADGANGS- OG PARKERINGSFORHOLD.....	21
§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	21
§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	22
§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.....	22
§ 10 BONUSVIRKNING.....	22
§ 11 GRUNDEJERFORENING.....	23
§ 12. AFLYSNING AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER.....	23
§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	23
§ 14. LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	24
VEDTAGELSE.....	25

KORTBILAG.....26

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT MED OMRÅDEGRÆNSE

KORTBILAG 2 - AREALANVENDELSE

KORTBILAG 3 - AFFALDSDEPOTER OG DRIKKEVANDSINTERESSER

KORTBILAG 4 - FREDNINGER OG BEVARINGSVÆRDIER

BILAG 5 – MILJØVURDERING, SCREENING

REDEGØRELSE

I redegørelsen kan du læse om de forhold i området, der ligger til grund for indholdet i lokalplanen.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen skal ajourføre de ændringer, der er sket siden vedtagelsen af de to gældende lokalplaner for området. Det drejer sig bl.a. om ændring i anvendelse af området.

Samtidig er der et ønske om at ombygge det gamle plejehjem til boliger, hvilket ikke er muligt inden for den nuværende lokalplans rammer.

Lokalplanens redegørelsesdel indeholder et afsnit om Kulturmiljøatlas for Mors.

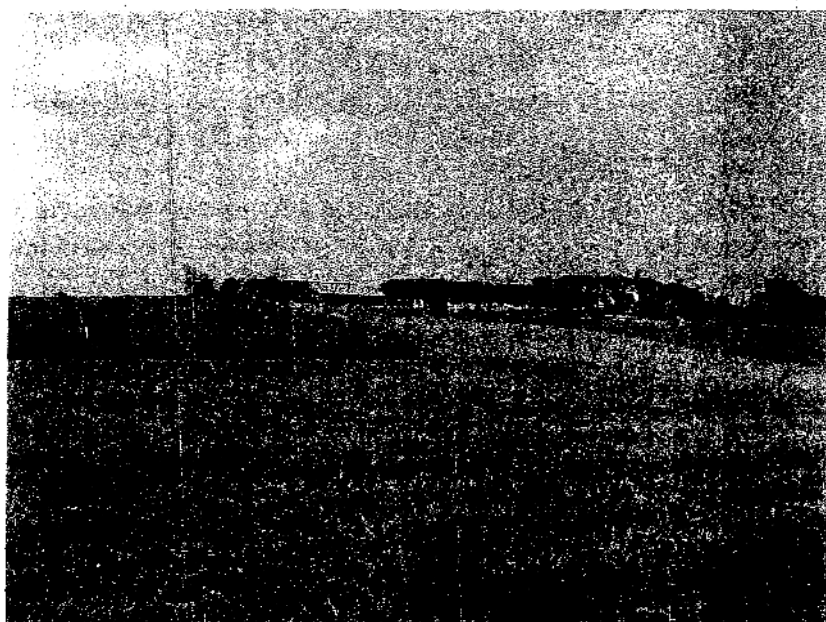
Beliggenhed og eksisterende forhold

Landskabet

Ørding ligger ca. 8 km syd for Nykøbing. Byen ligger i morænelandskabet, som blev dannet i sidste istid med overvejende lerbund. Ca. 800 meter øst for byen går stenalderhavets kystlinje, som nogenlunde svarer til den nuværende 2,5 meter kote. Terrænet stiger opad mod vest og Ørding ligger på en flade i ca. kote 20.



Ørdings placering i landskabet. Det marine forland er tidligere fjordbund som efterhånden er blevet til land – det er dannet siden stenalderen. Omkring Ørding findes, som det er tilfældet på det meste af Mors, en del fortidsmindefund. De fleste er rundhøje og mange er overpløjede, men der er også et eksempel på en oldtidsboplads umiddelbart nord for byen.



Marken øst for Ørding, set mod syd fra Årbækmøllevej mod kirken. Gården ligger på et af de højeste punkter i området

Bymønster

Ørding er en såkaldt vejklungeby, som er karakteriseret ved et vejnet, hvor gårde og huse er opført i mindre klynger. Byen er således uden et naturligt centrum med f.eks. en pladsdannelse, som det ellers er tilfældet med mange byer.

Fra Ørding kirke udløber tre veje, der forgrener sig og løber sammen i et overordnet vejssystem. I dag er vejnettet i den nordlige del af landsbyen næsten helt bebygget, men strukturen er stort set den samme som i midten af 1800-tallet, som det fremgår af kortene på næste side. Syd for Bygaden ses en nyere udstykning, der med sine regulære matrikler adskiller sig fra det oprindelige, uplanlagte bebyggelsesmønster.

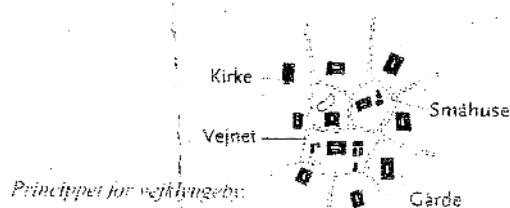
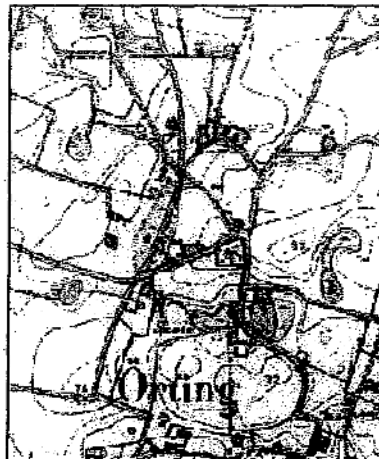
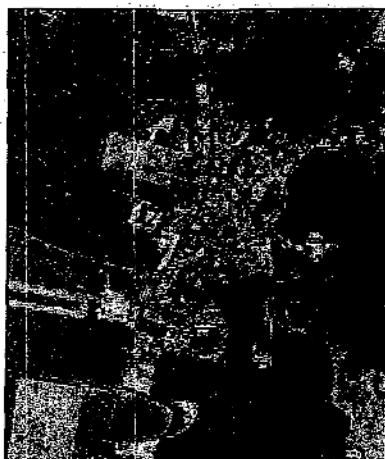


Illustration fra Kulturmiljøatlas Mors, der viser princippet for vejklungebyen.



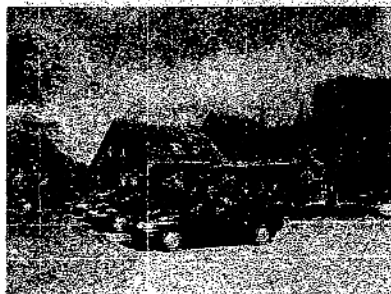
Kort der viser Ørding henholdsvis i dag og omkring ca. 1882. De røde cirkler på luftfotoet viser, hvor der var bebyggelse i 1882. Bebyggelsen syd for Bygaden og vest for kirken er en nyere udstykning og derudover er udstykningen omkring Søndertoften ny. Matrikelstrukturen fremgår også af bilag 1.

Området

Lokalplanen omfatter Ørding by med undtagelse af bebyggelsen vest for Kongehøjvej, der fortsat vil være reguleret af lokalplan 16.6 fra 1988. Afgrænsningen fremgår af planens kortbilag samt kortet på planens bagside. Planen omfatter de samme to områder, som har været reguleret af lokalplanerne 16.4 og 16.5 fra hhv. 1981 og 1983, og disse lokalplaner aflyses med den endelige vedtagelse af lokalplan 16.8. Udover små justeringer inddrages et lille område ved Årbækmøllevej, der naturligt hører til bebyggelsen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen justerer de bestemmelser, der var i lokalplan 16.4, så det gamle plejehjem kan ombygges til boliger. Ombygningen sker inden for de eksisterende rammer af bygningen, og der planlægges indrettet 8 seniorboliger.



Plejehjemmet der skal bygges om til boliger



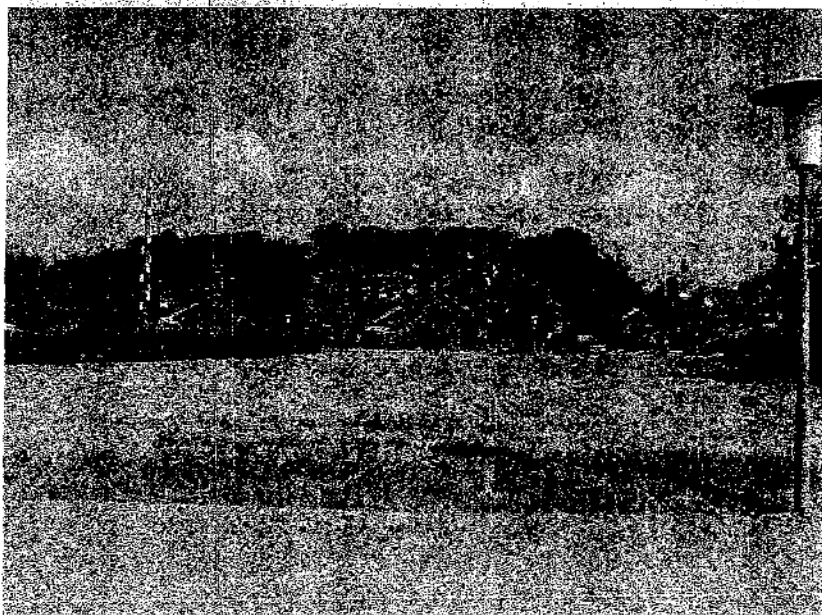
Ørding friskole, som ligger ved siden af plejehjemmet



Det grønne areal, der ligger mellem plejehjemmet og friskolen

Byggemuligheder i Ørding

Der er 7 byggegrunde og 2 byggemuligheder (huludfyldning) tilbage i Ørding. Alle byggegrunde ligger på Søndertoften (se kortbilag 2). I forhold til lokalplan 16.5 er arealet, der er lagt ud til fællesformål, flyttet, så det ligger, hvor den eksisterende legeplads er.



Søndertoften – græsmarken kan udstykkes til 3 grunde og legepladsen ses t.v. omkranset af en hæk

Bevaringsværdige bygninger og fredninger

Morsø Kulturmiljøatlas – bevarende lokalplan

I forbindelse med kulturmiljøatlasen er de fleste bygninger (ikke garager og carporte), der er opført før 1940 blevet registreret. Oplysninger om en bygnings bevaringsværdi anvendes i den kommunale planlægning. I løbet af 2005-2006 udarbejdes en bevarende lokalplan, der kommer til at indeholde bestemmelser for bygninger, som er bevaringsværdige og vil omfatte hele Mors. Den bevarende lokalplan skal ses som et supplement til de eksisterende lokalplaner.

Bygningerne er registreret ved hjælp af bevaringssystemet SAVE. Vurderingerne omfatter bygningens ydre fremtræden og foretages efter en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi.

Bygninger, der er vurderet med en bevaringsværdi mellem 1 og 4, betegnes som bevaringsværdige. Den bevarende lokalplan vil indeholde bindende bestemmelser for bygninger, der er vurderet mellem 1 – 3, mens bestemmelser kun er vejledende for bygninger, der er vurderet til 4. I Ørding er følgende bygninger vurderet mellem 1 og 4:

Kongehøjvej 33 (4)

(Smedemuseet) Et godt tidstypisk eksempel på en mindre industribygning. Velproportioneret industribygning med god vinduesrytme og sparrenkopgesims. Danner godt anlæg med nyere tilbygning. Fortjener et bedre tilpasset tag så gesimsen bliver synlig.



Kongehøjvej 65 (3)

Velproportioneret rødstensbygning med sparrenkopgesims og halvvalm. Tidligere forskole (1916-1961). Klassisk tidstypisk bygning, med veltilpassede vinduer, dog ærgerligt med topblænding af de store vinduer.



Bygaden 1A (4)

Rigtigt godt og tidstypisk eksempel der fortjener bedre tilpassede vinduer. Meget velproportioneret rødstensbygning tydeligt opført til butik med bolig. Ligger som større handelsbutik i byen. Fremstår nærmest som opført, blot mindre ændring omkring butiksfacaden.

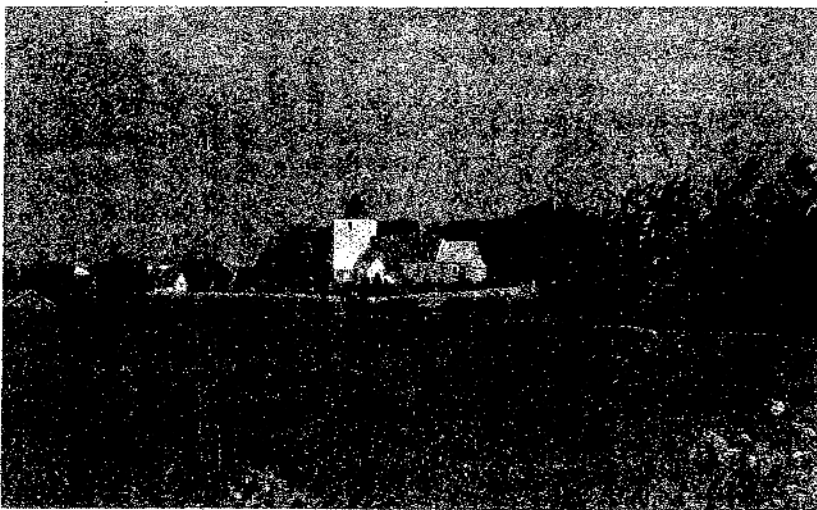


På kortbilag 4 kan alle bevaringsværdier (1-9), der er tildelt bygninger i Ørding, ses. Bevaringsværdien er ikke statisk, men dynamisk, hvilket vil sige, at den kan ændres. Et eksempel kan være en bygning, der har fået en bevaringsværdi på 6, og som kan opnå en bevaringsværdi på 5 eller 4 ved for eksempel at få nyt tag og vinduer, som respekterer bygningens oprindelige udseende. Omvendt kan en bygning, der har fået en bevaringsværdi 5 ved en voldsom ombygning, hvor det oprindelige udseende ikke længere kan ses, helt udgå af registreringen, fordi den fremstår som ny. Hvis man ønsker en bygning revurderet på baggrund af en ombygning, kan man henvende sig i Teknisk Forvaltning, som kan foretage en ny vurdering.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for hele Mors bliver der samtidig udgivet en samling med gode råd og vejledning til istandsættelse af gamle huse. Alle ejere af ældre bygninger vil kunne finde inspiration i samlingen.

Provst Exner fredning og omgivelserne omkring kirken

Matrikel 2c og 2u samt del af matrikel 2a og 3a er omfattet af Exner Fredningen i Ørding. Det betyder bl.a., at arealet ikke må bebygges eller beplantes, så udsigten til og fra kirken hindres. Matriklerne er ikke omfattet af lokalplanen. Arealet, der er omfattet af fredningen fremgår af kortbilag 4.



Ørding kirke set fra syd. Kirken ligger markant og smukt i landskabet. Arealet syd for kirken er omfattet af Provst Exner fredningen som bl.a. skal sikre at indsigt og udsigt fra kirken ikke hindres

I lokalplan 16.4 for den gamle del af Ørding findes en bestemmelse om reduceret højde på bebyggelse langs Bygaden. Bestemmelsen går ud på at sikre, at bebyggelsens uanseelige karakter fastholdes overfor den højere beliggende kirkebygning.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LOV nr. 316 af 05/05/2004) trådte i kraft pr. 21. juli 2004. Loven betyder, at alle lovpligtige planer og programmer, der sætter rammer for fysiske anlæg, skal vurderes med hensyn til, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Før der kan træffes en afgørelse om en plan skal miljøvurderes eller ej skal myndigheden høre andre myndigheder, hvis område berøres af forslaget. Derudover skal de oplysninger, der umiddelbart er tilgængelige, inddrages i beslutningsgrundlaget.

Planerne skal gennemgås (screenes) ud fra en tjekliste over emner, som planen eventuel kan påvirke. Emnerne er:

1. Vand
2. Luft
3. Klima
4. Jordoverflade, jordbund og nedsivning
5. Dyre- og planteliv
6. Landskab
7. Andre ressourcer
8. Affald
9. Bygninger
10. Kulturhistorie
11. Sundhed og velfærd
12. Sikkerhed ved produktion
13. Nabohensyn

Sammenfatning for lokalplan 16.8

Der er truffet afgørelse om, at lokalplan 16.8 ikke skal miljøvurderes. Lokalplanen er gennemgået ud fra tjeklisten, som findes bagerst i lokalplanen. Planens påvirkning vurderes til at blive neutral (0).

Morslands Historiske Museum og Viborg Amt er blevet hørt forud for afgørelsen.

Forholdet til anden planlægning

Regionplan

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den del af kystzonen benævnt planlægningszonen. Planlægningszonen skal friholdes for al uplanlagt byggeri. Den bebyggelse, der muliggøres i lokalplanen, ligger i naturlig tilknytning til den eksisterende bebyggelse og skønnes ikke at påvirke det visuelle indtryk af landskabet.

Kommuneplan 2001 – 2013

Kommuneplanen fastsætter rammer for, hvilket indhold lokalplanbestemmelserne for de enkelte dele af kommunen skal have. Lokalplanområdet ligger inden for Kommuneplanens rammeområde 16-B1. Området er udvidet lidt i forhold til afgrænsningen i Kommuneplanen, og derfor er lokalplanen ledsaget af Kommuneplantillæg nr. 23. I kommuneplanens nuværende rammer indgår samtidig et område til jordbrugsparceller (mkt. J) nord for Ørding, der udgår med kommuneplantillægget.

Tekniske forhold

Kloak og spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg. I øvrigt henvises til Morsø Kommunes "Spildevandsplan – forbedret rensning af spildevand på Mors, 2003-2011", der kan ses i Teknisk Forvaltning eller på kommunens hjemmeside.

Vand

Bebyggelse i området skal tilsluttes fælles vandforsyning.

Drikkevand

Miljøbeskyttelsesloven/drikkevand

Ørding Vandværks drikkevandsboring er vist på kortbilag 3. Omkring boringen er en beskyttelseszone på 300m. Inden for beskyttelseszonen må den nuværende arealanvendelse ikke ændres til noget mere grundvandstruende. Det er derfor nødvendigt at sikre, at der i lokalplanområdet ikke foregår aktiviteter, som giver risiko for forurening af grundvandet. Følgende retningslinjer bør derfor overholdes inden for området:

- al produktion skal foregå indendørs på tæt og fast bund
- det skal sikres, at afledning af spildevand sker i tætte ledninger
- olie- og kemikalier som affald eller råvare må kun anvendes og opbevares indendørs i mindre mængder på tæt fast bund og må ikke opbevares i beholdere i jorden
- udendørs oplag, der kan give anledning til jordforurening, må ikke finde sted

Der vil blive lagt vægt på disse retningslinjer ved f.eks. miljøtilsyn fra Morsø Kommune.

I flg. miljøbeskyttelseslovens § 19 må stoffer, produkter og materialer, der kan forurene grundvand, jord og undergrund ikke uden tilladelse, nedgraves i jorden, udlægges eller oplægges på jorden eller afledes til undergrunden.

Inden for den del af lokalplanområdet, der ligger i området med drikkevandsboringens beskyttelseszone, kan der ikke forventes meddelt tilladelse efter ovennævnte § i miljøbeskyttelsesloven. Viborg Amt er myndighed på området.

Tilladelser fra andre myndigheder

Jordforurening

Der findes inden for Ørding By ejendomme kortlagt efter jordforureningsloven med lokalitetsnr.:

- 773-311, Møllevej 14, (V1-Kortlagt)
- 773-551, Kongehøjvej 47, (V1-Kortlagt)
- 773-266, Skolesvinget 18, (Ren - undersøgt efter ADL (Låst))
- 773-276, Bygaden 1, (Opryddet - ADL, ej registreret (Låst))
- 773-105, Doubletvej 2, (V1-Kortlagt – omfattet af lokalplan 16.6)

Lokaliteterne er vist på kortbilag nr. 3.

Kortlagte arealer er arealer, hvor man enten ved, at der er forurening, eller hvor der på grund af en bestemt anvendelse af arealerne er begrundet mistanke om forurening. Der findes to kortlægningskategorier:

- vidensniveau 1, når man ved, at der har været aktiviteter på arealet som gør, at jorden kan være forurenet
- vidensniveau 2, når man på baggrund af en teknisk undersøgelse ved, at jorden er forurenet

Ejendommene med lokalitetsnr. 773-266 og 773-276 er henholdsvis undersøgt og ryddet op, hvorefter de er udgået af kortlægningen.

På kortlagte ejendomme skal man normalt have tilladelse fra Amtet til at ændre arealanvendelse til bolig eller anden følsom anvendelse. Hvis en kortlagt ejendom ligger indenfor et at Amtets indsatsområder, kræver byggeri og gravearbejde også en tilladelse fra Amtet.

Amtets indsatsområder er:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser
- Vandværkers indvindingsoplande og beskyttelseszoner
- Ejendomme med følsom anvendelse f.eks. bolig eller børneinstitutioner

Museumsloven

Ifølge Museumslovens § 27 stk. 2 skal al arbejde standses, hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, f.eks. grave, gravpladser, bopladser, ruiner o.l.. Fund skal straks anmeldes til Morslands Historiske Museum.

Efter Museumslovens § 24 skal kommunalbestyrelsen underrette Morslands Historiske Museum senest samtidig med, der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter § 18 stk. 1 i Naturbeskyttelsesloven. Modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn skal også meddeles museet.

Der kan være oldtidsbebyggelse i området, som ikke er kendt i forvejen. Ørdings vikingetid og middelalder kender museet ikke noget til, men det er kendt, at vikingetidslandsbyer ofte ligger tæt ved den romanske kirke og ikke over 1 km fra den, og ved nybyggeri i Ørding (se byggemuligheder på bilag 2) bør man være opmærksom på, at man kan træffe på oldtidsbebyggelse.

Yderligere oplysninger kan fås hos Morslands Historiske Museum.

Naturbeskyttelsesloven

I flg. Naturbeskyttelseslovens § 19 stk. 1, må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Beskyttelseszonen omk. Ørding kirke fremgår af kortbilag 4. Lokalplanen muliggør ikke byggeri over 8,5 meter.

Godkendelsesprocedure

Denne lokalplan er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 763 af 11. september 2002 samt senere ændringer. En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger.

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslaget til lokalplanen med mulighed for indsigelse i en periode på mindst 8 uger efter offentliggørelsen. Efter offentlighedsperiodens udløb kan Morsø Kommunalbestyrelse vedtage forslaget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser mod forslaget, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen. Bliver forslaget endeligt vedtaget i Morsø Kommunalbestyrelse, udstedes offentlig bekendtgørelse herom.

BESTEMMELSER

I bestemmelserne kan du finde de forhold, der er gældende for din ejendom.

Bestemmelserne med tilhørende kortbilag er bindende og regulerer områdets udformning og anvendelse.

Morsø Kommune
Lokalplan nr. 16.8
For Ørding

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 samt senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, bebyggelse til offentlige formål samt butikker eller andre erhvervstyper, der uden genevirkninger kan indpasses i området
- at fastlægge retningslinjer for placering, omfang og udformning af ny bebyggelse

§ 2. Lokalplanens afgrænsning

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter: matr.nr. 1a, 1f, 1g, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1x, 1y, 2c, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2x, 5c, 5e, 5i, 5l, 13c, 13h, 13i, 13n, 13o, 13q, 13r, 13s, 14a, 14h, 14i, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 15g, 15k, 15n, 15p, 15r, 15s, 15t, 15v, 15x, 15y, 15z, 15æ, 15ø, 15aa, 15ab, 15ac, 15ad, 15ae, 15ag, 15ah, 15ai, 15am, 15an, 15ao, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 16c, 20a, 20l, 20o, 20p, 20q, 20r, 26c, 26i, 26o, 26p, 26q, 26s, 37a, 37d, 37e, 37f, 37g, 37h, 37i, 37k, 40d, 40f, 41a, 41c, 41f, 48g, 48h, 48o, 48p, 7000g, 7000i, 7000k samt del af 14a, 16c, 7000a og 7000m alle Ørding by, Ørding, samt alle dele, der efter den 15. november 2004 dannes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanområdet deles i delområderne B1, B2 og B3, som vist på kortbilag 2.

3.2 Lokalplanområdet ligger og forbliver i landzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Delområde B1

- 4.1 Delområde B1 udlægges til boligformål, bebyggelse til offentlige formål som skolevirksomhed og lign. I området kan der indrettes butikker til lokalområdets forsyning og mindre ikke generende erhverv som håndværksvirksomhed o. lign., samt de typer erhvervsvirksomheder, som er nævnt i § 4.2 og efter de samme retningslinjer.

Delområde B2

- 4.2 Delområde B2 udlægges til boligformål med åben/lav bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i delområdet kan drives visse former for erhvervsvirksomhed, f.eks. indehaverens egen udøvelse af liberalt erhverv, og som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at det er en virksomhed i klasse 1, efter Håndbog om Miljø- og planlægning, eksempelvis: Frisør, læge, tegnestue, revisionsvirksomhed, akupunktør/alternativ behandler, dagplejer, grafiker, reklamevirksomhed og lign.
- at erhvervsarealet højst udgør 25 % af det samlede bruttoetageareal på den enkelte ejendom
- at ejendommen fremstår med karakter af beboelsesejendom både i udformning af bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer, ved skiltning eller lign.
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende og
- at virksomhed ikke medfører et behov for parkering, der ikke med rimelighed kan indpasses i områdets fælles udlagte parkeringsanlæg eller på egen grund.

Delområde B3

- 4.3 Delområde B3 udlægges til boligformål med tæt-lav bebyggelse.

§ 5. Udstykninger

- 5.1 Der kan kun foretages udstykning inden for lokalplanområdet ud fra principperne vist på kortbilag nr. 2.

§ 6. Adgangs- og parkeringsforhold

- 6.1 Der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.

Delområde B2 og B3

- 6.2 Vejadgang til bebyggelse i delområderne skal ske fra Søndertoften.
- 6.3 De stiforbindelser, der er vist på kortbilag 2, skal opretholdes.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde B1

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 8½ meter.
- 7.3 Bebyggelsens højde på de parceller, der ligger langs den del af Bygaden, som er markeret på kortbilag 2, må ikke overstige 7 meter, og facadehøjden må ikke overstige 3 meter.

Delområde B2

- 7.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.5 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8½ meter.
- 7.6 Bebyggelsen må ikke placeres mellem vejen og de byggelinjer, der er vist på kortbilag 2, der forløber i en afstand af 10 meter fra vejens midte.

Delområde B3

- 7.7 Bortset fra udhuse, legehuse og lignende mindre bygninger, må der ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**Delområde B1**

- 8.1 Facader på beboelsesbygninger skal udføres enten i murværk, som blank eller pudset/vandskuret mur.
- 8.2 Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med teglsten, tagpap, eternit eller cementtagsten.

Delområde B2 og B3

- 8.3 Facader skal udføres enten i murværk, som blank eller pudset/vandskuret mur eller helt/delvist beklædt med træ.
- 8.4 Tage skal dækkes med teglsten, tagpap, zink eller cementtagsten.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Fællesarealer, der er vist på kortbilag 2, må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.

§ 10 Bonusvirkning

- 10.1 Med henvisning til planlovens § 15 stk. 4 om lokalplanens bonusvirkning, erstatter lokalplanen landzonetilladelse til etablering af følgende inden for lokalplanområdet:

opførelse af ny bebyggelse, når det sker i overensstemmelse med lokalplanens § 7 og § 8

- 10.2 En forudsætning for, at lokalplanen kan erstatte zonetilladelse er dog, at lokalplanens §§ 4-7 ikke fraviges ved dispensation.

§ 11 Grundejerforening

Delområde B2 og B3

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for delområderne.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af de udstykkede grunde i delområderne er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af det i § 9 nævnte fællesareal.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Morsø Kommunalbestyrelse.

§ 12. Aflysning af lokalplaner og servitutter

- 12.1 Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 16.4 og 16.5, som aflyses.
- 12.2 Tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen, idet bemærkes, at den endelige afgørelse af fortrængning i sidste instans afgøres af domstolene, jf. lokalplanens retsvirkninger.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

- 13.3 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 13.4 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer med flere, medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

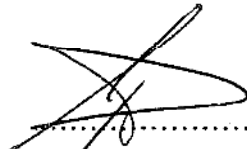
§ 14. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 14.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.
- 14.2 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.
- 14.3 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter offentliggørelsen.

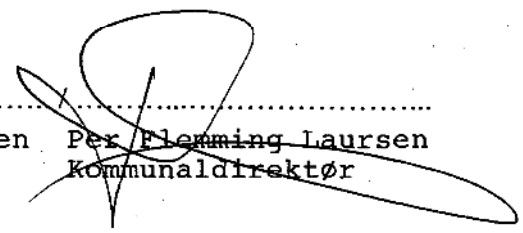
Vedtagelse

Lokalplan nr. 16.8 er vedtaget af Morsø Kommunalbestyrelse
den..... 30. maj 2005.

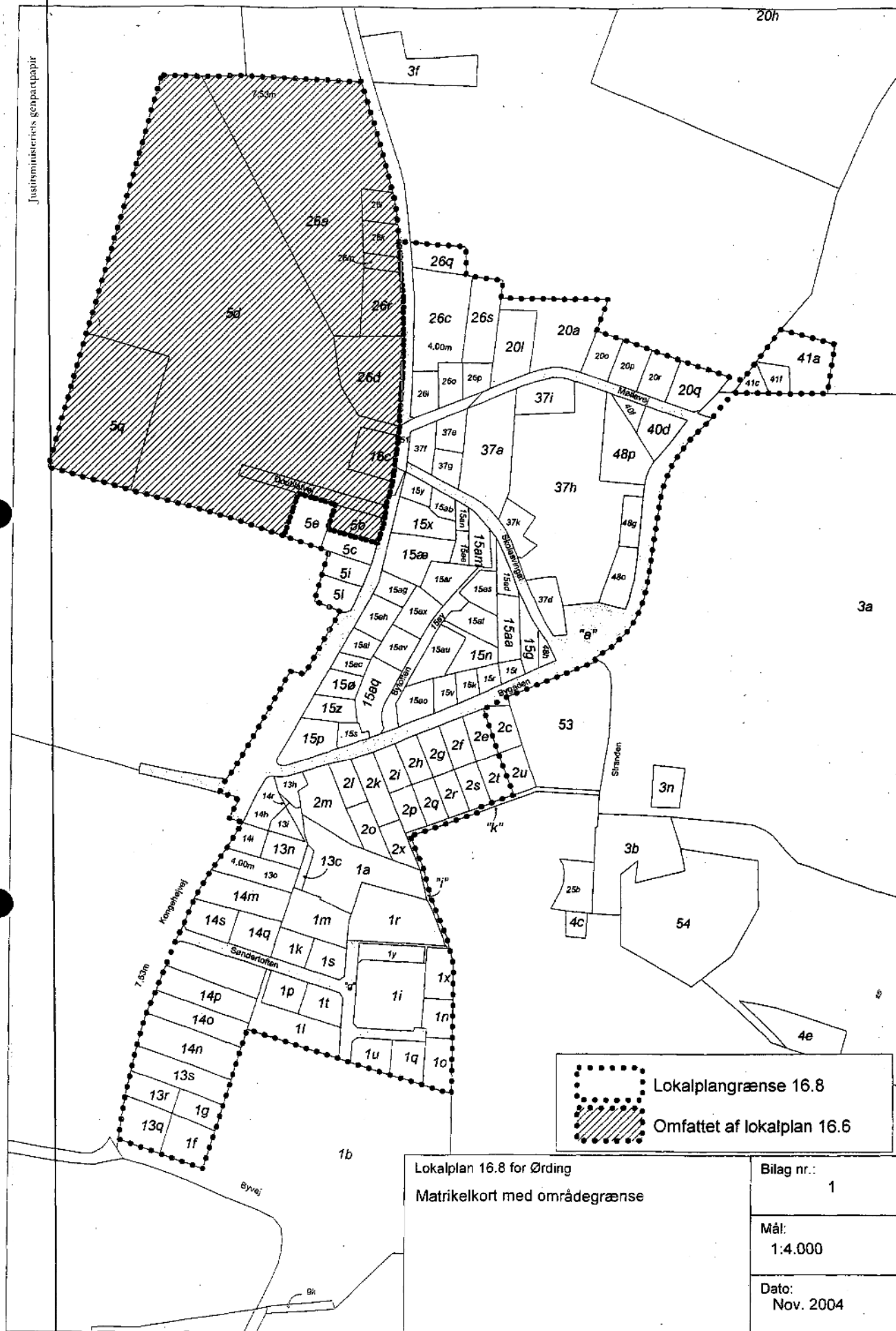
P.k.v.



Egon Pleidrup Poulsen
Borgmester

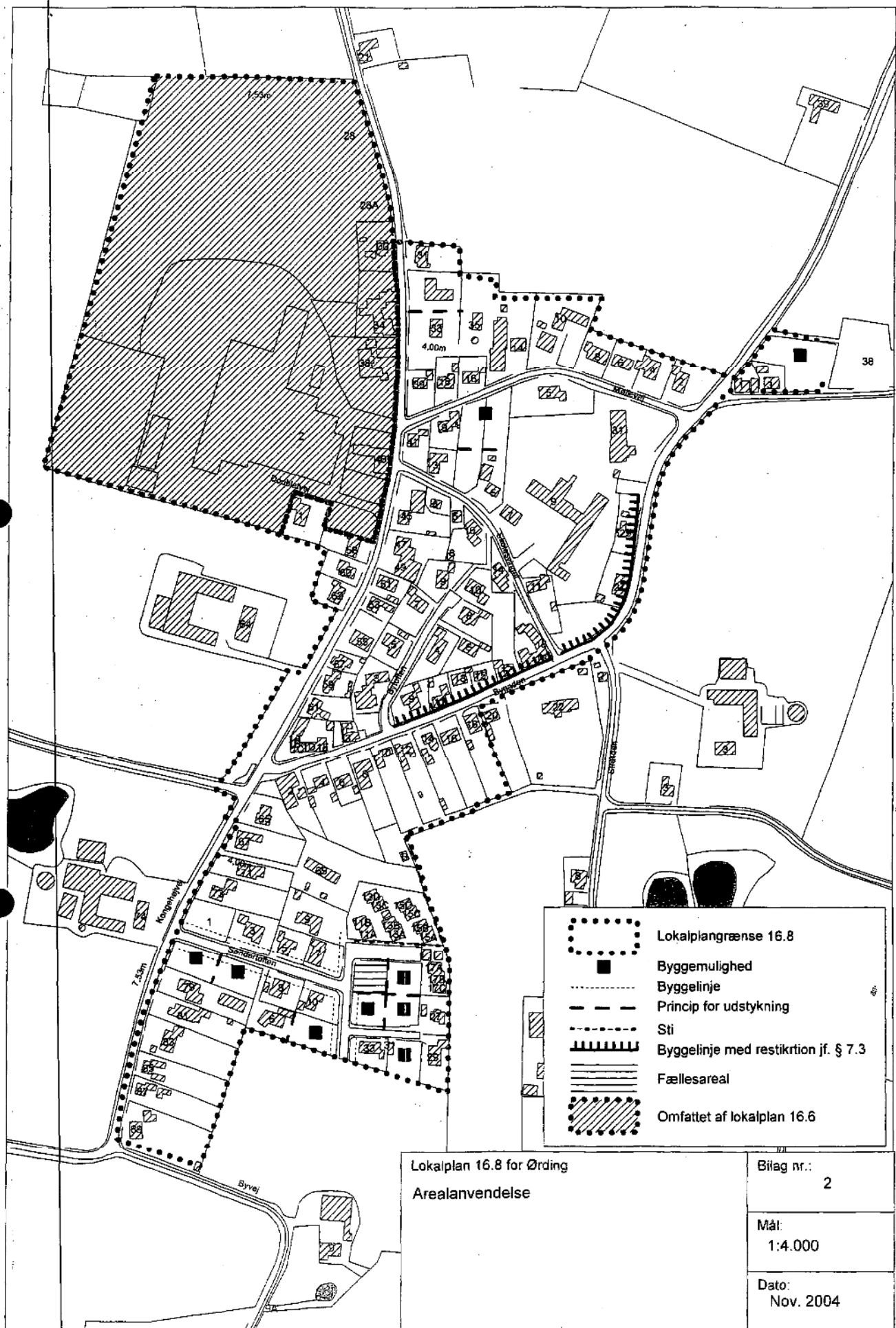


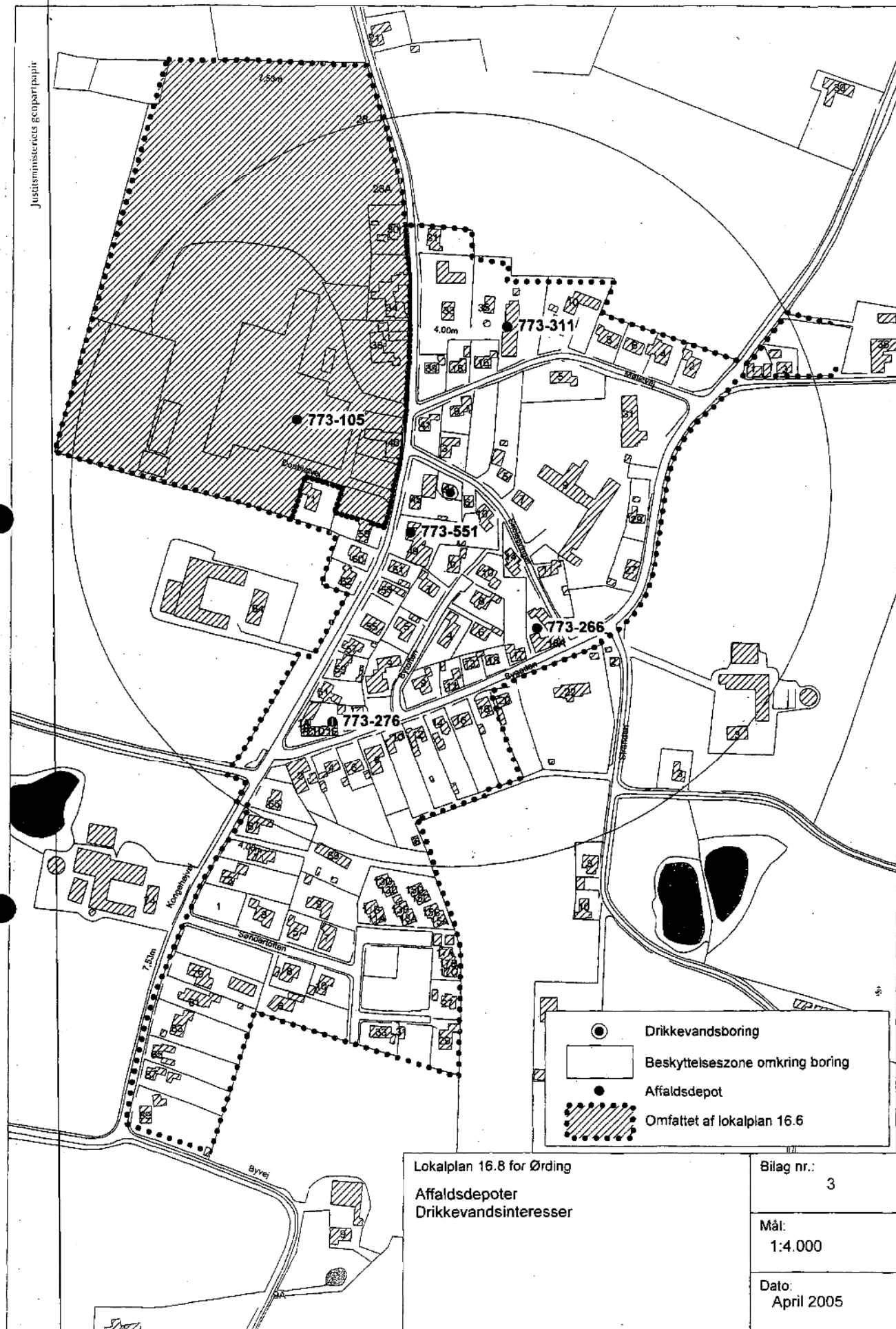
Per Flemming Laursen
Kommunaldirektør

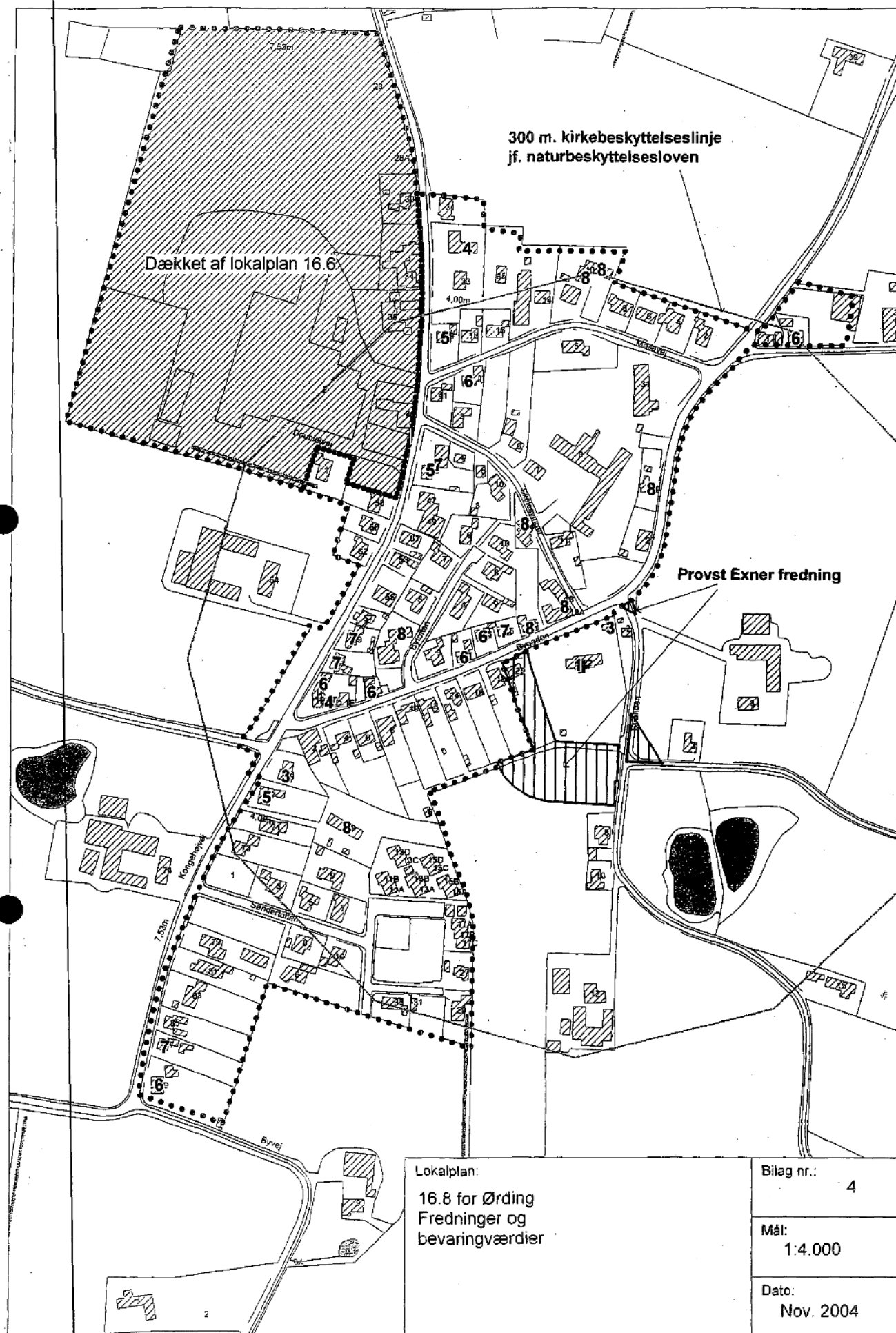


 Lokalplangrænse 16.8
 Omfattet af lokalplan 16.6

Lokalplan 16.8 for Ørding Matrikelkort med områdegænse	Bilag nr.: 1
	Mål: 1:4.000
	Dato: Nov. 2004







Lokalplan:
16.8 for Ørding
Fredninger og
bevaringsværdier

Bilag nr.:
4

Mål:
1:4.000

Dato:
Nov. 2004

Jordamternettet - Kvalitetsrapport

Emne	Påvirkning	Virkning		Varighed	Overvågning	
		+1: Forbedring 0: Status quo -1: Forringelse	Beskrivelse	0: Ingen ændring 1: Reversibel 2: Permanent 3: Kumulativ	0: Ingen 1: Mindre omfang 2: Permanent	Program

1 Vand

1.1 Overfladevand						
-	Udledning af forurenede overfladevand til fjorden, søer og vandløb	0				
-	Mængden af overfladevand eller ændring af vandstand	0				
-	Vandkvalitet i salt- eller ferskvand	0				
-	Naturlige økosystemer i salt- eller ferskvand	0				
1.2 Grundvand						
-	Nedsivning	0				
-	Ændring i grundvandsmængde	0				
-	Ændring i grundvandskvalitet	0				

2 Luft

-	Udledning til luften	0				
-	Luftgener	0				
-	Ændring i luftkvalitet	0				
-	Ændring i nedbørskvaliteten	0				

3 Klima

-	Udledning af drivhusgasser eller andre stoffer, der påvirker klima, temperatur?	0				
---	---	---	--	--	--	--

4 Jordoverflade, jordbund og nedsivning

-	Jordens overflade, anvendelighed eller dyrkningsværdi	0				
-	Nedsivning eller ophobning af forurenende eller miljøfremmede stoffer i jorden	0				
-	Vanderosion eller vinderosion?	0				
-	Jorden ved ændring af grundvandsstand	0				
-	Ændring i jordlagenes opbygning	0				

5 Dyre- og planteliv, herunder påvirkning af levesteder og biodiversitet					
- Antallet af individer af nogle arter af vildtlevende planter eller dyr eller af arternes fordeling i landet	0				
- Antallet eller udbredelsen af sjældne eller udryddelsestruede planter eller dyr	0				
- Ind- eller udførelse af nye arter til/fra landet til udsætning i det fri, herunder udsætning af genmodificerede organismer	0				
- Kvalitet eller omfang af levesteder for vildtlevende planter eller dyr	0				
- Struktur eller funktion af naturlige økosystemer	0				
- Sårbar natur- eller halvkulturområder (fx moser, heder, overdrev, strandenge, rørsumpe, vandløb, søer, ferske enge og kyster).	0				
- Arters formering eller naturlige bevægelses- eller trækmønstre	0				
- Dyrkningsmetoder eller arealanvendelse i landbruget eller skovbruget	0				
- Fiskeri, fangster eller de anvendte metoder i fiskeriet i hav eller ferskvand	0				
- Friluftsliv eller færdsel i naturen, som kan påvirke plante- eller dyrelivet eller medføre slitage på vegetationen	0				

6. Landskaber					
- Arealanvendelse indenfor områder til landbrug, byer, sommerhuse, tekniske anlæg samt skov eller kystnaturområder (klit, heder, moser m.v.)	0				
- Geologiske processer som kystdannelse, - nedbrydning, sandflugt, jordflugt, vanderosion	0				
- Geologiske strukturer i ådale, højdrag, kyststrukturer (klinter og klitter)	0				
- Varige bindinger på arealanvendelsen som reducerer fremtidige dispositionsmuligheder i det åbne land	0				
- Omfanget eller fremtoning af forhistoriske eller historiske steder, bygning, anlæg eller andre værdier	0				
- Rumlig oplevelse	0				

7. Andre ressourcer					
- Dyrkning, fældning, fangst eller anvendelse af fornybare ressourcer, f.eks. træ, fisk eller vildt	0				
- Indvinding eller anvendelse af ikke fornybare ressourcer som fossile brændstoffer, mineraler, råstoffer (grus, sand, sten)	0				

8. Affald					
- Affaldsstoffer, - rester eller mængder, som deponeres, forbrændes, destrueres eller genanvendes	0				
- Behandling eller genanvendelse af affald	0				
- Visuelle oplevelser	0				

9. Bygninger					
- Bevaringsværdige bygninger og bygningsmiljøers arkitektoniske kulturhistoriske eller bymiljømæssige værdi, herunder bevarings- og restaureringsmuligheder	0				
- Bygninger og historiske monumenter eller deres tilstand ved ændret grundvandsstand eller ved luftforurening	0				

10. Kulturhistorie					
- Kulturhistoriske helheder	0				
- Uforstyrrede landskaber	0				
- Fortidsminder	0				
- Sten- og jorddiger	0				
- Kirkeomgivelser	0				
- Landskabsfredninger	0				
- Fredede bygninger	0				
- Arkæologiske spor	0				
- Historiske bygninger og mindesmærker	0				

11. Sundhed og velfærd					
- Akut sundhedsrisiko (inkl. mental sundhed) i forbindelse med fødevarer, drikkevand, badevand, luft, støj eller håndtering af miljøfarlige stoffer mv.	0				
- Langsigtede sundhedsrisici	0				
- Omfanget af og sundhedsskader ved støjgener	0				
- Rekreative oplevelser og muligheder (herunder ændring i den fysiske fremtræden af landskaber, natur- eller halv-kulturområder)	0				
- Byernes funktion og miljø herunder bynatur og rekreative muligheder	0				
- Visuelle oplevelser	0				

12. Sikkerhed ved produktion, håndtering eller transport af miljøfarlige stoffer					
- Risiko for brand, eksplosioner, uheld eller for ulykker og emissioner i forbindelse hermed	0				
- Risiko for udslip af miljøfremmede eller gensplejsede organismer	0				
- Mængden af elektromagnetiske felter	0				

-	Befolkningens tryghed og sikkerhed (f.eks. trafik, ulykker, kemiske stoffer eller udslip)	0				
-	Risiko for uheld eller ulykker ved transport af stoffer og materiale	0				

13. Nabohensyn						
-	Støj	0				
-	Reflekser	0				
-	Skygge	0				
-	Andet	0				

