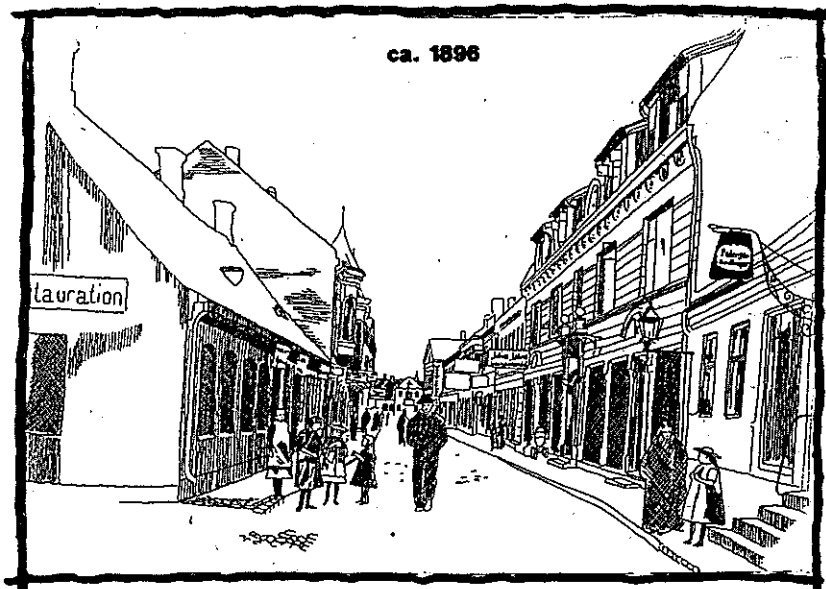


MORSØ KOMMUNE



Lokalplan nr. 17.52
For Algadekarreen i
Nykøbing.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Forord	1
Lokalplanens indhold	1
Hvad betyder planen?	2
Ankomsten	3
Illustrationsplan	4

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
Lokalplanens forhold til øvrige planlægning	5
Illustrationsplan - eksisterende forhold	6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	8
§ 2	Områdegrænse og zonestatus	8
§ 3	Områdets anvendelse	9
§ 4	Vej- og parkeringsforhold	9
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering	9
	Skema - bilag til § 5	10
§ 6	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 7	Skiltning og overdækninger	11
§ 8	Ubebyggede arealer	12
§ 9	Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	12
§ 10	Lokalplanens retsvirkninger	12
§ 11	Ophævelse af lokalplan	13
	Vedtagelsespåtegning	13

Bilag I	Situationsplan med matr.nr. i mål 1:1000
Bilag II	Byggefelter i mål ca. 1:1000
Bilag III	Forslag til fremtidige forhold i mål ca. 1:1000
Bilag IV	Forslag til fremtidige forhold - rejst plan

FORORD

Vore bymidter er ikke statiske størrelser, der 'bare' kan få lov at passe sig selv. Der foregår hele tiden en forandring. Der er skiftende tendenser inden for butiksyndretning, udsmykning af facaderne, vores brug af midtbyen etc. Med den øgede fritid bruges også midtbyen mere intenst. Jo bedre vilkår der skabes for 'bylivet' - desto mere vil midtbyen blive brugt.

Midtbyen benyttes først og fremmest til indkøb, men også til ophold, et sted at mødes, et sted til udfoldelse og et sted at bo.

Bymiljøet har også i Nykøbing fået en mere fremtrædende plads i dag. Interessen for at istandsætte og forbedre bygninger, hvor den oprindelige arkitektur bliver respekteret, er støt voksende. Hvis man betragter bygningerne i gågaden vil man opleve en mængde smukke og individuelle facader - fra 1. sal og oppefter. Denne forskelligartethed genfindes ikke ofte i butiksfacaderne, hvor hele stueetagen tit er gennembrudt af store butiksruder. Denne behandling af butiksfacaderne er med til at fratage én fornemmelsen af, at byen faktisk består af mange, smukke og forskellige bygninger. Det er desværre ikke altid muligt at sige, hvor én bygning slutter og en anden begynder.

Bymiljø er også gade- og gårdrum, hvor måden vi behandler indretningen og inventaret på er med til at skabe helhed og harmoni i bybilledet.

Nykøbing Mors har den tvivlsomme "ære" i bogen "Bedre byrum" udarbejdet af fire forskere ved Kunstakademiets Arkitektskole, at blive betegnet som én af de 64 registrerede byer med 'de ringeste facader'. Dette prædikat kan vi selvfølgelig ikke have siddende på os. Endnu en grund til at lægge vægt på byarkitekturen og bymiljøet.

En ny lokalplan for området er aktualiseret af den gryende interesse for byarkitekturen og af interessen for forskellige projekter indenfor den gældende lokalplans rammer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen vil indeholde nogle overordnede retningslinier for udviklingen af midtbyen som sådan. Bl.a. vil yderligere byggemuligheder blive belyst dels ved en skematisk redegørelse for nuværende antal m² og mulighed for flere i fremtiden, og dels et kort hvor evt. fremtidige udvidelser er markeret som et byggefelt.

Parkeringspladserne i karreen med ind- og udkørsler er registreret. Der er ligeledes beskrevet, hvordan folk skal kunne bevæge sig på kryds og tværs i karréen. At bevæge sig i byen er også at kunne få et glimt af noget interessant. Dette interessante kunne være et kig gennem en port til 'bagarealerne'. En konsekvent indretning af parkerings- og opholdsarealerne er nødvendig. Det er vigtigt, at arealerne ikke indrettes som bagarealer, men som en integreret del af midtbyen - et sted man får lyst til at gå igennem.

Herudover vil planen indeholde mere detaljerede bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Hensigten er at sikre, at den stedlige arkitektur og byggetradition med hensyn til materialer og detaljer videreføres, så byens huse kan udvikle sig harmonisk. Lokalplanen skal være med til at få bygningerne "ned at stå på jorden igen". Enkeltvis og sammen skulle de gerne kunne opleves som harmoniske og med et indbyrdes slægtskab.

Der sigtes bl.a. efter at øge antallet af bygninger med god sammenhæng imellem bygningernes stueetage og de øvrige etager, - især ved udformning af stueetagens facade, så den i "tyngde" er mer på linie med de øvrige etager (ikke for mange store vinduespartier).

Lokalplanen vil herudover blive fulgt af en "Inspirations Guide", der skal tjene som vejledning og inspiration for den enkelte husejer om bl.a. facadeudformning, baldakiner, skilte og farvevalg ved om- og nybygninger. Guiden er ikke nogen facitliste med "rigtige løsninger". Dens overordnede mål og samtidig denne lokalplans motto:

»Når der foretages ændringer ved en bygning, er det altid til det bedre.«

HVAD BETYDER PLANEN?

Lokalplanens retningslinier for bebyggelsens udformning er endvidere gældende ved ændringer eller ombygninger af butiksfacader, opsætning af skilte og baldakiner, udskiftning af vinduer m.m.. Også igennem en nænsom behandling af disse forhold kan vi understøtte, at Algade nu og fremover skal være for gående, - ikke en bilgade, hvor større/mere pågående skilte m.v. er nødvendige. Formålet er især at få skabt et mere roligt helhedsbillede af gågaden, hvor butiksfacaderne ikke behøver at "overdøve" hinanden i stærke farver og store skilte.

Hensigten med planen og bestemmelserne er ikke at få midtbyen i Nykøbing til at ligne en museumsby, hvor der ikke må foretages ændringer eller, at disse kun må foretages på én bestemt måde. Der skulle gerne indenfor lokalplanens bestemmelser være så vide rammer, at der kan skabes et afvekslende og harmonisk bybillede til glæde for os selv og vore turister.

I lokalplanen er det vigtigt at behandle lokalplanområdets sammenhæng med de øvrige funktioner i byen og ikke isoleret se på slev Algade-karréen. I det følgende belyses den sammenhæng, der fremstår for mange af dem, der kommer til området udefra, - fra oplandet, turister og fra Nykøbings boligområder.

ANKOMSTEN

Fremmede lægger især mærke til, hvordan en by "byder velkommen". Skal man først passere industriområder, eller igennem kedelige boligområder, er forventningerne til midtbyen sikkert ikke store. Det er vigtigt, at gæsten får "en varm velkomst". Altså at

områderne i byens udkant også behandles arkitektonisk. Hvilke veje benyttes for at komme til Nykøbing? Især Nørrebro og Næssundvej. For Nørrebro gælder, at der er udarbejdet et forslag til renovering af strækningen fra Limfjordsvej til Nykøbing Hallen. Projektet indeholder bl.a. cykelsti i begge sider, markerede parkeringsbåse og 'rabatter' til træer. Projektet ventes påbegyndt engang i 1993.

I kommuneplanen foreslås dele af arealerne langs Næssundvej brugt til skovrejsning. Det vil markere en smuk overgang mellem det åbne land og byen. Højbro kunne få status af en 'byport' hvis den f.eks. bliver tilplantet - gerne med en blomstrende klatreplante. En forlægning af Næssundvej så den bliver ført direkte over i Jernbanevej, er stadig aktuel.

Længere inde mod midtbyen vil to projekter trænge sig på. Det ene vil bl.a. være udvidelse af parkeringspladsen mellem Ågade og Dueholm Kloster i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for hele karréen.

Ved "projekt Nørrebro" er der også lavet forslag til nyindretning af Rådhusstorvet. I denne forbindelse nedlægges de fleste parkeringspladser for at give plads til bl.a. torvehandel og for at gøre Rådhusstorvet til en integreret del af hele gågadesystemet. Parkeringspladser til de erhvervslokaler og boliger, der er ved at blive indrettet og de nyrenoverede ejendomme, kan måske skaffes ved at inddrage dele af haven bag Dommerkontoret samt dele af arealerne ved Jernstørberiet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er indeholdt i revisionen af kommuneplan 1992.

Rammebestemmelserne for lokalplanens område er:

- Anvendelse - at områdets anvendelse fastlægges til centerformål.
- Fællesbestemmelser - ved byggeri, der er omfattet af særlige kvaliteter i henseende til bymiljø, beplantning, byggetradition, æstetisk indtryk m.v. skal det vurderes, om der må stilles særlige krav til arealets og bebyggelsens udformning.
- at ny bebyggelse gennem placering, udformning og materialevalg skal kunne indpasses i det eksisterende miljø.
- at bebyggelsesprocenten for hele delområdet ikke må overstige 80.
- Parkerings- -at der etableres parkeringspladser svarende til 1 plads pr. bolig, 1 plads pr. 40 m² kontor- og erhvervsareal, 1 plads pr. 30 m² butiksareal.
- Friarealer -at der udlægges mindst 10% af etagearealet til opholdsarealer.
- Boligantal - at antallet af boliger ikke må ændres med mere end 10%.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanens område er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Det betyder bl.a. at den fremtidige anvendelse af sådanne arealer skal vurderes med henblik på at sikre bevaringsværdige helheder og rekreative sammenhænge mellem by og vand.

Gennemførelsen af denne lokalplan vil på ingen måde få nogen uheldig eller negativ indflydelse på den kystlandskabelige helhed.

Der skal endvidere foretages en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, således at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed.

Lokalplanen indeholder detaljerede planer for den enkelte bebyggelse både m.h.t. placering, højder, udseende m.m.. Lokalplanen præciserer således, hvordan det enkelte matrikelnummer kan bebygges, i princippet er der ikke tale om nyudlæg af bebyggelsesmuligheder.

Matr. nr. 100 b og 101 a Nykøbing bygrunde er registrerede som forurenede eller muligt forurenede grunde. Jordbundsundersøgelser viser forurening fortrinsvis med olie. Forinden arealet kan bebygges eller overgå til anden anvendelse, skal der foretages en oprensning af jorden. Viborg amt og Morsø kommune har udarbejdet en "køreplan" for rensningen af arealerne.

MORSØ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 17.52
Algadekarréen i
Nykøbing

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål,

- at områdets anvendelse fastlægges til centerfunktioner som naturligt hører til i midtbyen.
- at fastholde detailhandlen som den mest dominerende centerfunktion i bykernen.
- at eventuel ny bebyggelse inden for området opføres under hensyntagen til det omgivende bygningsmiljø.
- at skiltning, reklamering og markiser på ejendommene udformes og placeres på facaderne på en sådan måde, at det underordner sig bygningsfacaden.
- at parkeringspladserne indpasses som grønne pladser mellem bygningerne.
- at der skabes fodgængerforbindelser gennem karréen.

§ 2 OMRÅDEGRÆNSE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. nævnt i stk. 2 og 3.
- 2.2 Området omfatter følgende matr. nr.:

84 a, 84 b, 84 c, 84 d, 84 e, 87 a, 87 b, 87 d, 88a, 88 c, 89 a, 90 a, 90 b, 91a, 91 b, 91 d, 91 e, 92, 94 b, 94 c, 95 a, 96 a, 96 g, 97 a, 97 b, 97 c, 97 d, 98, 99 a, 99 b, 100 b, 100 d, 100 g, 101 a, 101 b, alle af Nykøbing Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 15. juli 1992 udstykkes herfra.
- 2.3 Området omfatter endvidere følgende matr. nr.:

6 c, 8, 9 a, 9 f, 9 g, 12 c, 13 h, 13 l, 14 a, 14 i, 18, 19, 20, 21, 22 a, 23, 24 a, 25 c, 27, 28 c, ligeledes Nykøbing Bygrunde.
- 2.4 For ejendomme nævnt i stk. 3 finder §§ 4-5 og §§ 8-11 ikke anvendelse.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerformål, butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse og offentlige formål.

§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Kørende adgang til området skal fortrinsvis ske fra Grønnegade. Vejadgangenes principielle placering fremgår af kortbilag nr. 2.
- 4.2 Ved nybygning og ændret anvendelse skal der etableres parkeringspladser svarende til:
- 1 plads pr. 30 m² butiksareal.
 - 1 plads pr. 40 m² kontor- og erhvervsareal.
 - 1 plads pr. bolig.
- 4.3 Parkeringspladser kan etableres på egen ejendom eller som fællesparkering centralt i karreen.¹
- 4.4 Der skal sikres fodgængerpassage som vist på kortbilag nr. 2.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 5.1 Karreens bebyggelsesprocent er angivet for hvert enkelt matr. nr. på modstående side.
- 5.2 Facadebebyggelse langs gågaden skal opføres som sluttet bebyggelse i 2 etager med udnyttelig tagetage og med en højde, der ikke overstiger 12½ meter. Bebyggelsen placeres med facade i vejskel og indenfor det på kortbilag nr. 2 viste facadebyggefelt.
- 5.3 Facadebebyggelse langs Grønnegade og Møgelvangs Plads kan opføres i indtil 2 etager med udnyttelig tagetage og med en højde, der ikke overstiger 10½ meter.

¹Såfremt foreskrevet parkeringsareal ikke kan fremskaffes på grund af bestående bebyggelse eller grundens størrelse eller form kan kommunalbestyrelsen tillade, at antallet af pladser nedsættes imod, at ejendommens ejer betaler til kommunens parkeringsfond, hvis midler anvendes til anlæg af offentlige parkeringspladser

MATR. NR.	MATR. AREAL M ²	ETAGEAREAL. M ²	BEBYG. %	FREMTIDIGT ETAGEAREAL. M ²	FREMTIDIG BEBYG. %
84 a	4043	4929	122	4929	122
84 b	574	422	73	362	63
84 c	1074	1318	122	1298	121
84 d	224	304	135	248	111
84 e	303	0	0	0	0
87 a	777	1406	180	1256	162
87 b	979	388	39	388	39
87 d	589	0	0	0	0
88 a	3004	1180	39	1500	50
88 c	1028	998	97	934	91
89 a	2006	1778	88	1518	76
90 a	1188	877	73	977	82
90 b	430	190	44	150	35
91 a	1578	1085	68	1415	90
91 b	430	305	70	210	49
91 d	352	547	155	547	155
91 e	618	993	160	993	160
92	1825	1868	102	1893	104
94 b	754	1098	145	1098	145
94 c	738	846	114	946	128
95 a	1287	2281	177	2281	177
96 a	3187	4252	133	4252	133
96 g	2531	1013	40	1413	56
97 a	457	1347	294	1347	294
97 b	356	563	158	563	158
97 c	411	552	134	552	134
97 d	865	135	15	135	15
98	280	477	170	477	170
99 a	1099	903	82	1736	158
99 b	690	496	71	733	106
100 b	1007	1121	111	1292	128
100 d	1281	1250	97	1400	109
100 g	982	488	49	521	53
101 a	1613	1630	100	1613	100
101 b	429	519	120	519	120

- 5.4 Bebyggelse på øvrige arealer - bagbyggearealer - må opføres i indtil 1 etage med udnyttelig tagetage og med en højde, der ikke overstiger 8½ meter.
- 5.5 Taghældning i facadebebyggelsen skal minimum være 40°. På bagbebyggelsen kan tagene dog tillades udført med en lavere hældning.
- 5.6 Højde og dybde af et side- eller baghus må ikke overstige højden og dybden af forhuset.
- 5.7 Inden for den enkelte ejendom skal facaden mod gaden brydes for mindst hver 25 meter, f.eks. gennem bygningsfremspring, ændret gesimshøjde og/eller ændring af facadens materialer.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

I forbindelse med retningslinierne for skiltning og reklamering, nedsættes der et gågadebedømmelsesudvalg, der i tilfælde af ændringer af skilte, baldakiner m.m., skal godkende de enkelte projekter. Udvalget består af 2 repræsentanter for gågadeforeningen, hvoraf den ene er formanden for gågadeforeningen, samt 2 repræsentanter fra teknisk forvaltning, stadsingeniøren og bygningsinspektøren.

- 6.1 Ingen bygning må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, herunder udskiftning af døre og vinduer, uden kommunalbestyrelsen giver tilladelse til det.
- 6.2 Skiltning og reklamering forelægges gågadens bedømmelsesudvalg til godkendelse forinden opsættelse.
- 6.3 Ydervægge skal udføres som muret byggeri og fremstå som blank mur eller med pudsede eller vandskurede murflader, dog kan der godkendes andre facadebeklædninger såfremt det er naturmaterialer f.eks. marmor.
- 6.4 Den enkelte bygning skal markeres som en helhed i sig selv. Dette kan ske ved, at vinduer og døre fremtræder som murpiller og murhuller.
- 6.5 Nye vinduer skal i princippet have samme formater og sprosseopdeling som de oprindelige vinduer.
- 6.6 Indenfor området må kun anvendes røde vingetegl eller naturskifer som tagbeklædning, undtaget herfra er dog småbygninger, der ikke kræver byggetilladelse.
- 6.7 Facadebebyggelsens tage skal afsluttes med synlig gesims eller synlig tagrende.

§ 7 SKILTNING OG OVERDÆKNINGER

- 7.1 Forinden baldakiner og markiser opsættes, forelægges forslaget for gågadeudvalget til godkendelse.
- 7.2 Udhængstage, markiser og lignende skal have underkant mindst 2,20 meter over fortov, udfaldet må højst være 2 meter.
- 7.3 Skiltning må ikke dække over bygningsdetaljer som bånd, gesimser og lignende. Den må heller ikke få karakter af facadebeklædning. M.h.t. denne paragraf er det gågadeudvalget, der træffer afgørelsen.
- 7.4 Ikke vedligeholdte markiser og baldakiner kan kræves fjernet på ejerens regning.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Fællesarealerne indrettes til parkering og ophold med beplantning, befæstelse, belysning og inventar. Ved væsentlige ændringer skal kommunalbestyrelsen godkende planerne for indretningen af arealerne.
- 8.2 Der skal udlægges opholdsarealer for beboere, erhvervsdrivende og publikum på tilsammen mindst 10% af etagearealet.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før der er foretaget tilslutning til fjernvarmenettet.

§ 10 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 10.1 Ifølge planlovens § 18 må ejendomme omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan dog fortsætte som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold i overensstemmelse med planen.
- 10.2 Efter planlovens § 19 stk. 1 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 10.3 I følge § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Den under den 22. juli 1983 af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan nr. 17.26 for nærværende område ophæves.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Morsø kommunalbestyrelse, den 5/10-92

Knud Larsen
borgmester

/

Ivar Dreyer
kommunaldirektør

I henhold til planlægningslovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

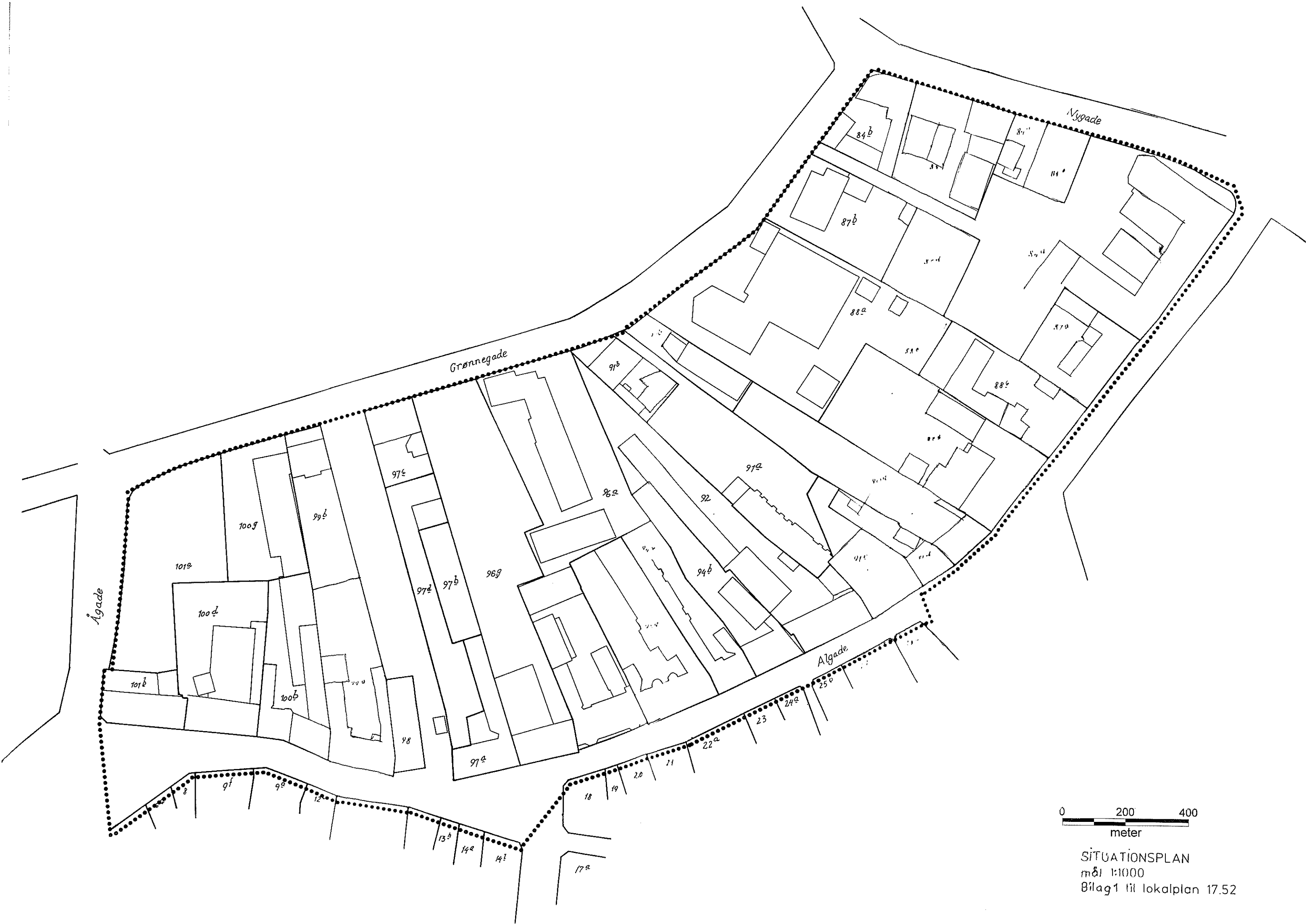
Morsø kommunalbestyrelse, den 2/8-93

Knud Larsen
borgmester

/

Ivar Dreyer
kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 17/9-93



SITUATIONSPLAN
mål 1:1000
Bilag 1 til lokalplan 17.52



Ågade

Grønnegade

Myggede

Privat kalessevej

Parkering

Parkering

Parkering

Parkering

Parkering

10

8

100a

100b

99b

99a

97a

97b

97c

97d

97e

97f

30

28

26

24

22

22

20

18

16

14

12

10

8






6

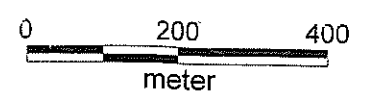
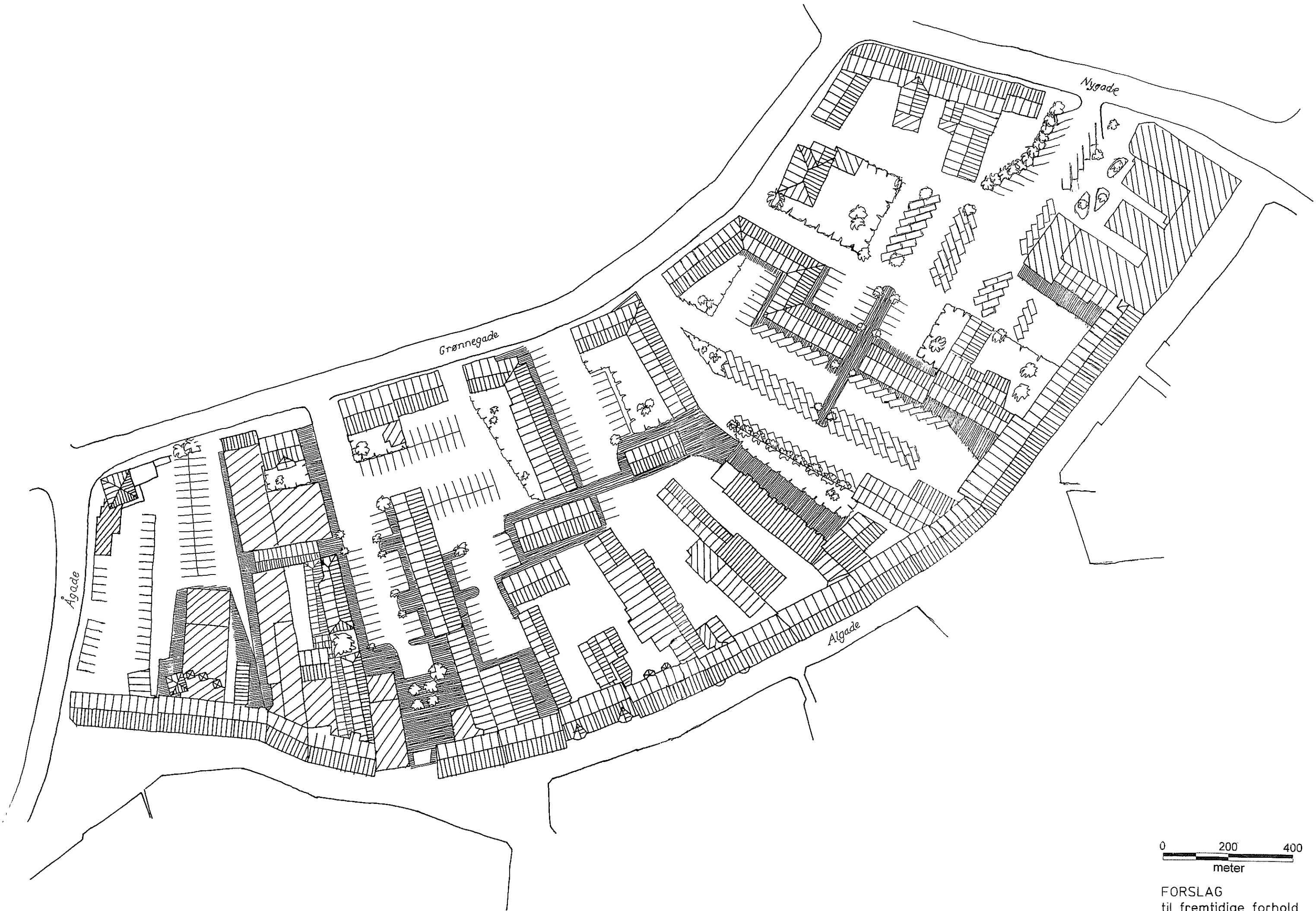
4

2

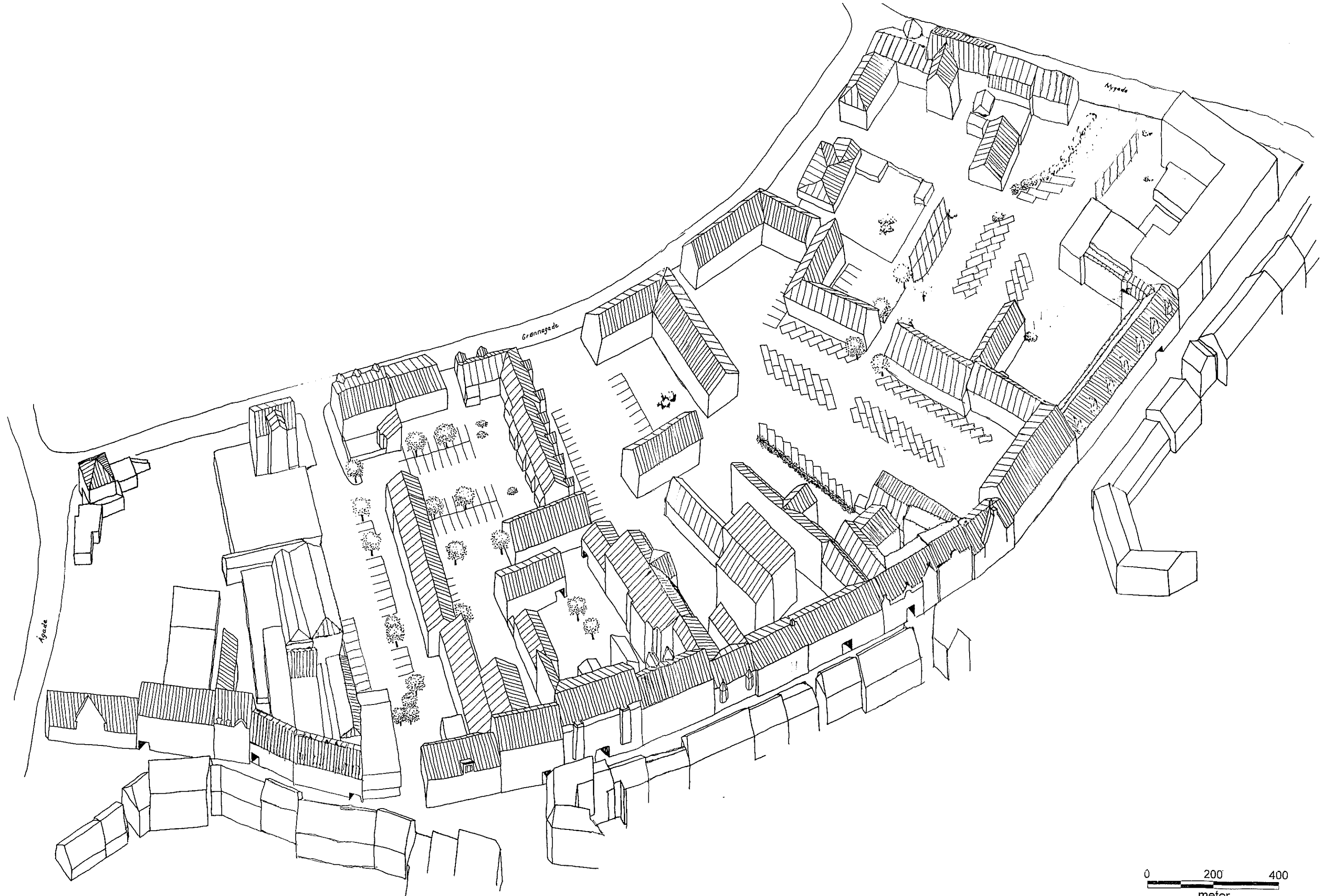
0 200 400
meter

BYGGEFELTER
Bilag 2 til lokalplan nr. 17.52

-  Facadebebyggelse indtil 12,5m.
-  Facadebebyggelse indtil 10,5m.
-  Bagbyggeareal
-  Passage for gående
-  Ind- og udkørsel



FORSLAG
til fremtidige forhold.
mål ca. 1:1000
Bilag 3 til lokalplan 17.52



ILLUSTRATIONSPLAN
mål ca. 1:1000
Bilag 4 til lokalplan nr 17 52