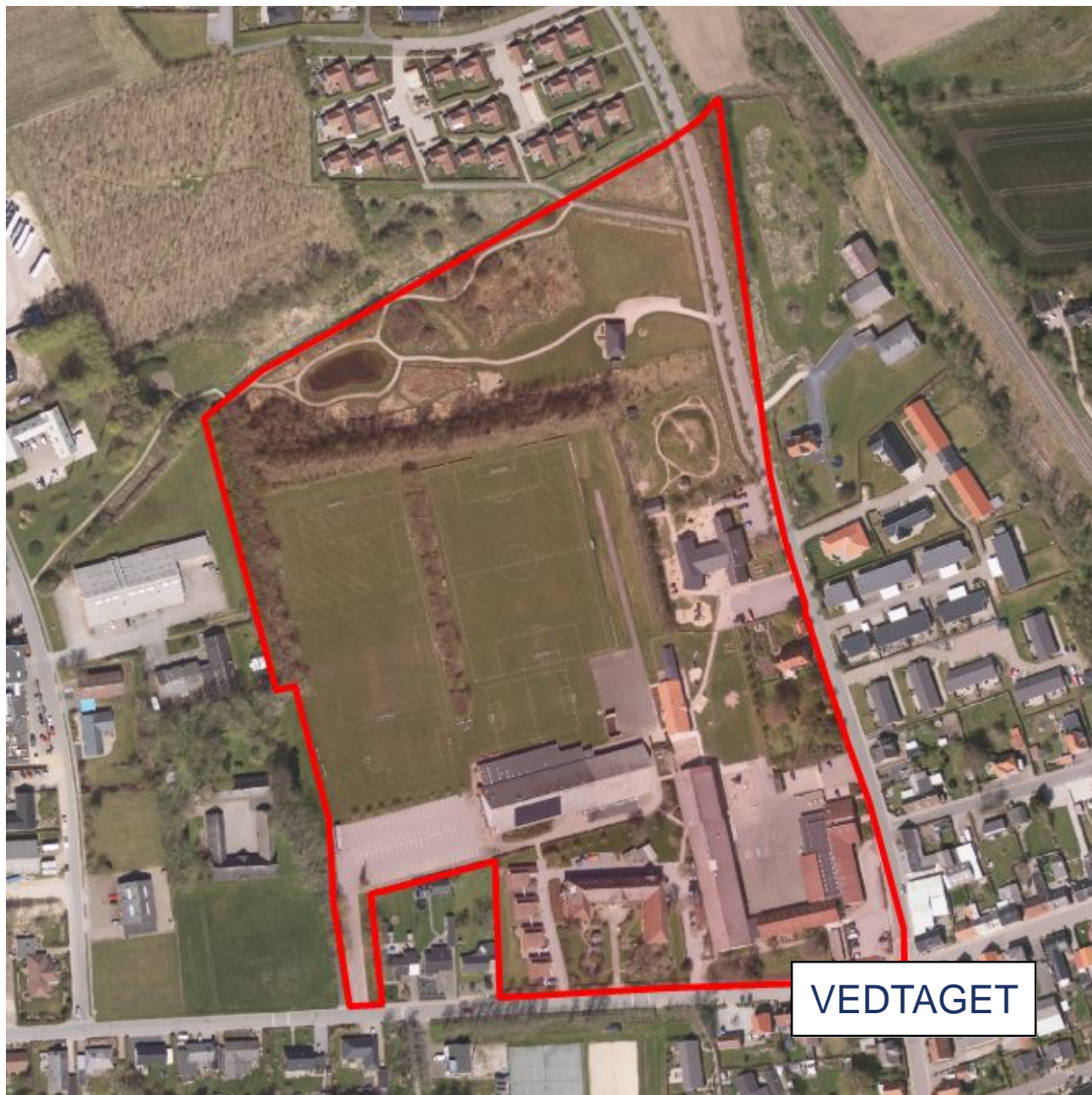




STRUER
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 340

OMRÅDE TIL OFFENTLIGT- OG BOLIGFORMÅL I HJERM

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	3
Baggrund og formål	4
Området	5
Lokalplanens indhold	7
Anden planlægning	9
Anden lovgivning	12
Servitutter	19
Bestemmelser	24
1. Formål	25
2. Område- og zonestatus	26
3. Arealanvendelse	27
4. Udstykning	28
5. Bebyggelsens omfang og placering	29
6. Bebyggelsens udseende	30
7. Ubebyggede arealer	32
8. Veje, stier og parkering	34
9. Tekniske anlæg	35
10. Miljø	37
11. Betingelser for ibrugtagning	38
12. Lokalplan	39
13. Servitutter	40
14. Retsvirkninger	41
Kort og bilag	43
Kortbilag 1 - Matrikelkort	44
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	45
Bilag 3 - Jordfarver	46
Bilag 4 - SMV screening	47
Kommentarer til forslaget	48

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er den detaljerede plan, der fastsætter bestemmelser for udviklingen i et område. Byrådet fastsætter i lokalplaner bestemmelser om, hvordan områder, som er omfattet af den enkelte lokalplan, må anvendes og bebygges.

Planloven har bl.a. til formål at sikre, at den fysiske planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelse. Byrådet har ifølge kapitel 5 i Planloven pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder herunder større nedrivninger. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgeres indsigt og indflydelse på planlægningen.

Lokalplaner udarbejdes efter retningslinjer, som er udlagt i kommuneplanen, og som lokalplanen i øvrigt skal være i overensstemmelse med. Byrådet kan fastlægge nærmere bestemmelser om arealers anvendelse, bygningers placering og valg af materialer, stier, veje og beplantning osv. i en lokalplan. Bestemmelser herom skal sikre, at områdets udvikling sker i overensstemmelse med de eksisterende omgivelser samt den øvrige planlægning.

Kommunen kan bruge sin ret til at udarbejde en lokalplan, når byrådet ønsker at inddrage borgere i de ændringer, der skal ske og dermed få informeret og engageret borgerne. Byrådet kan således høre borgernes synspunkter, ændringsforslag og gode idéer, inden lokalplanen endelig vedtages.

Offentliggørelse af en lokalplan

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen offentliggøres i minimum 4 uger. Hvis det vurderes, at lokalplanens bestemmelser er af mindre karakter, kan forslaget offentliggøres i minimum 2 uger.

Offentlighedsperioden skal sikre borgerne tid til at sætte sig ind i forslagets indhold samt mulighed for at kommentere forslaget og komme med ændringsforslag.

Efter fristen for bemærkninger og ændringsforslag er nået, vurderer byrådet de indkomne bemærkninger, hvorefter lokalplanen vedtages endeligt. I tilfælde, hvor de indkomne bemærkninger medfører omfattende ændringer, skal hele plangrundlaget revurderes og påbegyndes forfra, hvorefter det nye planforslag igen skal offentliggøres i minimum 4 uger.

I samme periode har myndighederne mulighed for at komme med indsigelser til forslaget. Forslaget kan heller ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29 og 29a her skriftligt har modsat sig forslaget. Forslaget kan herefter først endeligt vedtages, når parterne har nået enighed om ændringerne i planforslaget.

Lokalplanen bekendtgøres på Struer Kommunes hjemmeside, når den er endeligt vedtaget.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, må der ikke etableres forhold, som er i strid med planens bestemmelser.

Lovligt eksisterende bebyggelse og anvendelse, som er etableret, før lokalplanen blev offentliggjort, som er i strid med planens bestemmelser, er fortsat lovlige.

Ændringer af eksisterende forhold, nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Redegørelse

Redegørelsen indeholder en beskrivelse af lokalplanens baggrund og formål. Derudover beskrives der i redegørelsen lokalplanens forhold til kommuneplanen samt øvrig lovgivning som kystbeskyttelsesloven og naturbeskyttelsesloven.

I redegørelsen beskrives endvidere de forhold, som er afgørende for planens udformning og virkeliggørelse - herunder tilladelser og dispensationer, som skal gives af andre myndigheder end kommunen.

Baggrund og formål

Struer Kommune har på baggrund af en henvendelse fra en borgergruppe i Hjerm og Hjerm Hallen udarbejdet en lokalplan, som giver mulighed for nye faciliteter til hallen i Hjerm, bl.a. en rekreativ plads ud mod Vestre Hovedgade samt ældrevenlige boliger på et areal, hvor der tidligere var et plejehjem.

Projektet vil give mulighed for større bredde i hallens aktiviteter, så hallen også fremadrettet kan udbyde et varieret udbud af idrætsfaciliteter og øvrige faciliteter, der har til formål at understøtte det lokale idræts- og foreningsliv. Desuden vil projektet kunne give en bedre funktionel og visuel sammenhæng mellem Hallen og bymidten i Hjerm.

Lokalplanen skaber plangrundlaget for, at projektet kan realiseres. Planen udlægger lokalplanområdet til offentlig formål med mulighed for hal, boldbaner, skole, daginstitution, rekreative arealer samt afgrænsede arealer med ældrevenlige boliger.



Bygning, der tidligere er anvendt til plejehjem, er nu nedrevet.

Lokalplanområdet

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2017.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et område på ca. 8,8 hektar ved Vestre Hovedgade og Skolevej i Hjerm.

Lokalplanområdet rummer Hjerm Skole og SFO, Hjerm Hallen med boldbaner, Hjerm Dagtilbud med vuggestue og børnehave, fire selvstændige ældrevenlige boliger samt en privat bolig. Desuden udgøres den nordlige del af lokalplanområdet af Hjerm Bypark, et rekreativt naturområde med sø, stier og et naturhus, der anvendes dels af skolen, borgere og foreninger. Hjerm Bypark er omfattet af en brugsaftale med Hjerm Borgerforening.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Vestre Hovedgade og et boligområde. Mod øst afgrænses lokalplanen af Skolevej. Mod nord afgrænses lokalplanen af

et vandløb og mod vest af et erhvervsområde.

Mod vest findes et ca. 9 meter bredt beplantningsbælte til afskærmning mod erhvervsområdet. Desuden findes der flere lysmaster til belysning af sportsanlæg samt en sirenemast ved skolen placeret ud til Vestre Hovedgade.

Områdets zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Omgivelser

Lokalplanområdet er centralt placeret i Hjerm. Øst for lokalplanområdets sydlige del findes den ældste bydel i Hjerm. Mod syd findes ældre parcelhusområder. Inden for de seneste 25 år er der sket en udbygning af Hjerm med boliger både nord og øst for lokalplanområdet. Desuden findes der vest for lokalplanområdet et mindre erhvervsområde til erhverv inden for virksomhedsklasse 2-4.



Hjerm Hallen & Hjerm Aktivitetscenter



Hjerm Dagtilbud

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed foretablering af ældrevenlige boliger, sports- og fritidsanlæg f.eks. i form af bl.a. en beachvolleybane samt et multihus i tilknytning til hallen. Desuden fastsætter lokalplanen byggefelter, der giver mulighed for mindre bygningsmæssige udvidelser af de øvrige eksisterende anvendelser til skole, børneinstitution, SFO, fælleshus mv.

Den primære anvendelse af lokalplanområdet fastsættes til offentlig formål. Arealet opdeles i fire delområder. Delområde I anvendes primært til sportsplads, multihal, skole, børneinstitution. I delområde II og III kan der desuden etableres ældrevenlige boliger. Delområde IV anvendes primært til bypark.

Idet delområde I og IV allerede er udbygget med skole, hal m.v. fastsætter lokalplanen ikke nærmere bestemmelser for byggeriets fremtræden og materialevalg. Der fastsættes bestemmelser om byggeriets fremtræden og materialevalg i delområde II og III. Herunder sikres desuden, at den eksisterende bolig i delområde III (Skolevej 3) i tilfælde af større beskadigelse kan reetableres, da det er en bygning med bevaringsværdi, som samtidig er omfattet af den bevarende lokalplan nr. 234.

Ved skybrud kan vand samle sig i lavninger. Derfor stiller lokalplanen krav til sokkelhøjde og kant ved lysskakter samt udvendige kældertrapper m.v.

Lokalplanen fastlægger byggelinjer til Vestre Hovedgade på 12 meter og til Skolevej på 7 meter for at sikre et harmonisk vejforløb, hvor ny bebyggelse ikke placeres nærmere vejarealet end kendetegnende for strækningen.



Hjerm Bypark



Hjern Skole

Anden planlægning

Følgende afsnit har til formål at forstå lokalplanen i større sammenhæng med den øvrige kommunale, regionale samt statslige planlægning.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder generelle bestemmelser for kommunens udvikling samt specifikke retningslinjer for de enkelte områder i kommunen.

Kommuneplanen har derfor betydning for lokalplanens virkeliggørelse, idet lokalplanen skal stemme overens med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

De større byer, hvor det fremgår, at Hjerm skal videreudvikles som et attraktivt og aktivt lokalcenter.

Byernes indretning, hvor en målsætning er at blande forskellige funktioner i indretningen af byområderne.

Offentlige institutioner, hvor en målsætning er at sikre udvidelsesmuligheder i forbindelse med eksisterende institutioner.

Grønne områder, hvor en målsætning er, at de grønne områder udvikles, så borgernes behov for en aktiv fritid, ophold og rekreation tilgodeses.

Kystnærhedszonen, hvor det blandt andet skal sikres, at åbne kyster fortsat kan udgøre landskabelige helheder, hvor natur og landskab har høj prioritet.

Lokalplanen harmonerer med målene, hvorfor det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 4O1, der udlægger området til offentlige formål herunder skole, børne- og ældreinstitutioner, idrætsformål m.v.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, da rammen ikke giver mulighed for etablering af boliger i delområde II og III.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Kommuneplantillægget omfatter hhv. delområde II og III.

Kommuneplantillæg nr. 14. og 15. offentliggøres sammen med lokalplanen.

Den grønne struktur

Ifølge kommuneplanens retningslinjer for natur skal den grønne struktur sikres mod indgreb i form af byvækst, veje, andre tekniske anlæg m.v., som kan forringe mulighederne for spredning af den biologiske mangfoldighed blandt flora og fauna.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, men det er omfattet af den grønne struktur. Den grønne struktur er også fastlagt umiddelbart udenfor lokalplanområdet. Lokalplanen fastsætter ikke en mere intensiv anvendelse end den eksisterende og sikrer bevarelse af naturværdier langs vandløb i lokalplanens nordlige del ved at udlægge dette areal til naturpark. Det vurderes, at lokalplanen er forenelig med kommuneplanens retningslinje.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 25 vedtaget af Struer Byråd i 1975. Byplanvedtægten rummer ikke mulighed for yderligere udbygning af hallen. Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 340 ophæves den del af partiel byplanvedtægt nr. 25, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplanen følges af en aflysning af byplanvedtægt nr. 25 på de arealer, der ikke er omfattet af lokalplan nr. 340. Det vedrører færdselsareal ved Skolevej.

Bygningerne på matr. nr. 2a Den mellemste Del, Hjerm (skolen) samt 4cg Hjerm Hede, Hjerm (Skolevej 3) er desuden omfattet af lokalplan nr. 234 for bevaringsværdige bygninger i Struer Kommune. Det ændres ikke med nærværende lokalplan nr. 340.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen omfatter i udgangspunktet en strækning på 3,0 km. fra strandkanten og ind i landet. Enkelte steder er kystnærhedszonen reduceret.

Et mindre areal i lokalplanområdets nordøstlige hjørne er omfattet af kystnærhedszonen. Arealet er ubebygget, og lokalplanen giver ikke mulighed for

bebyggelse her. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens retningslinjer for kystnærhedszonen, og at lokalplanen ikke har en negativ påvirkning på oplevelsen af kysten eller den fysiske adgang til kysten.



Kystnærhedszone

Anden lovgivning

I følgende afsnit vil lokalplanen blive behandlet i forhold til øvrig lovgivning, som har betydning for planen.

Natur og landskab

Følgende forhold indenfor natur og landskab har betydning for lokalplanen.

EF-habitatdirektivet

I EF-habitatdirektivet er der udpeget internationale naturtyper og arter, som skal beskyttes. Kommunen administrerer disse områder og arter, som lokalplanen ikke må forringe levevilkårene for.

Natura 2000-områder

Det er kommunens opgave at sikre, at projektets realisering ikke kan påvirke et Natura 2000-område. Natura 2000 er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af et Natura 2000-område. Det vurderes, at realisering af planforslaget ikke vil have negativ indvirkning på Natura 2000-områder, som ligger udenfor lokalplanområdet på grund af afstand hertil samt områdets anvendelse.

Bilag IV-arter

Delområde IV er udlagt til bypark. I området findes sø, vandløb og eng beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Vandløbet Hjerm Bæk er højt målsat i Statens Vandområdeplan 2015-21. Området er endvidere i kommuneplanen 2013-25 udpeget til økologisk forbindelse. Området er potentielt fourageringssted for spidsnuet frø, odder, stor vandsalamander og flagermus. Lokalplanen ændrer ikke på anvendelsen af områder med naturværdier, og de nye muligheder i lokalplanen vurderes ikke at påvirke hverken bilag IV-arter eller potentielle levesteder.

På den baggrund vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker den biologiske mangfoldighed.

Vandområdeplaner

Statens vandområdeplaner har til formål at opfylde målene i EU's vandrammedirektiv, som har som mål at sikre renere vand i kystvande, søer,

vandløb og grundvand.

Hjerm Bæk er i Statens vandområdeplan 2015-21 udpeget som et højt målsat vandløb.

Struer Kommune er omfattet af vandområdedistrikt 1.2 Limfjorden i statens vandområdeplaner. Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med EU's vandrammedirektiv, idet projektet ikke vil bidrage til forringelse af vandkvaliteten.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven har til formål at sikre, at samfundsudviklingen sker i overensstemmelse med naturens og miljøets interesser, og således medvirke til en bæredygtig udvikling i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. Loven fastsætter regler for beskyttede naturtyper.

Naturbeskyttelsesloven fastlægger, at en række naturtyper er beskyttede jf. § 3. Disse skal henligge uberørt, og der må ikke foretages ændringer i deres tilstand. Beskyttede naturtyper omfatter eng, hede, mose, overdrev, strandeng og sø.

Lokalplanen ændrer ikke på anvendelsen af områder med naturværdi. Inden for lokalplanområdet er der registreret en sø og et vandløb i den nordlige afgrænsning. Der må ikke ske ændringer eller handlinger, som kan medføre ændringer i områdets tilstand uden tilladelse fra Struer Kommune.

Fortidsminder

Naturbeskyttelsesloven fastsætter, at der ikke må foretages ændringer i terrænet indenfor en afstand af 100 m. til et fortidsminde.

Der er ikke registreret fortidsminder indenfor en afstand af 100 m. til lokalplanområdet.

Kulturarv

Følgende forhold indenfor kulturarv har betydning for lokalplanen.

Arkæologi

Der kan indenfor lokalplanområdet være spor af fortidsminder, som er af betydning for den arkæologiske kulturarv. Inden jordarbejder igangsættes skal bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, forholde sig til Museumslovens §§ 25-27. Bestemmelserne omfatter arkæologiske

forundersøgelser, udgravninger samt anmeldelse af fund af fortidsminde. Inden arbejdet igangsættes kan bygherren jf. § 25 anmode om en udtalelse fra det vedkommende museum om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor efter menneskelig virksomhed, som har en kulturhistorisk værdi som knogler, lerskårkar, smykker etc., skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks meldes til Holstebro Museum, Museumsvej 2B, 7500 Holstebro. Spørgsmål herom kan ligeledes rettes til museet.

Fortidsminder

Der kan indenfor lokalplanområdet være fortidsminder, som skal bevares. Tilstanden af fortidsmindet må ikke ændres. Der må derfor ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsmindet, jf. Museumsloven § 29 e, stk. 1. De fortidsminder, hvor deres tilstand skal bevares, omfatter sten- og jorddiger samt de fortidsminder, som er listet på bilag 1 i Museumsloven.

Miljø

Følgende forhold indenfor miljø har betydning for lokalplan.

Grundvand

Kommunens fysiske planlægning skal sikre, at grundvandsressourcen ikke forurenes. Herunder områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt indvindingsoplande, som skal beskyttes mod aktiviteter, som kan forurene grundvandsressourcen.

Lokalplanområdet ligger udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser eller et indvindingsopland til almene vandværker.

Områdeklassificering

Byzoner er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet, jf.

Jordforureningslovens § 50 a. Jordforureningsloven fastsætter krav til bygherre om, at flytning af jord, som er områdeklassificeret som lettere forurenet, skal meldes til Struer Kommune, samt at der skal foretages prøver og analyser af forureningsgraden af jorden, jf. § 50, stk. 2.

Kommunen kan undtage samt inddrage områder i områdeklassificeringen, hvis kommunen har viden om, at nogle områder ikke er forurenet, eller hvis områder udenfor områdeklassificeringen er lettere forurenet. Dette vil ændre områdets

status i forhold til områdeklassificeringen.

Ændringer i områdeklassificering vil fremgå af Struer Kommunes Jordregulativ.

Ejer af ejendom er ansvarlig for at sikre, at jord, som flyttes til og fra ejendommen, ikke er forurennet.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses, og forureningen skal anmeldes til Struer Kommune, jf. Jordforureningslovens § 71 i lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017.

Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Der gøres opmærksom på, at i forbindelse med udvikling af lokalplanområdet skal ejer eller bygherre sikre, at Jordforureningslovens § 72 overholdes.

Hvis grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 (V1 og V2), indhentes en tilladelse forinden et bygge- og anlægsarbejde. Der skal for de kortlagte arealer også indhentes tilladelse til ændret arealanvendelse. Tilladelsen indhentes hos Struer Kommune forud for arbejdet.

Bortskaffelse af og håndtering af forurennet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Struer Kommune. Regulativet kan findes på Struer Kommunes hjemmeside: <http://struer.dk/borger/natur-og-miljo/jordforurening>

Der er registreret en V1-forurening inden for området, som skal håndteres ved eventuelt jordarbejde.

Støj

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra veje.

Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Den vejledende støjgrænse for vejstøj i boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner mv., udendørs opholdsarealer) er 58 dB.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse ikke kan tages i brug til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at gældende grænseværdier for støj fra vejtrafik kan overholdes.

Øvrige forhold

Følgende øvrige forhold har betydning for lokalplanen.

Vej og trafik

Der skal søges tilladelse ved politiet til etablering af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig indvirkning på trafiksikkerhed og -afvikling, jf. Færdselslovens § 100.

Byggetilladelse

Etablering af ny bebyggelse samt ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og nedrivninger kan kræve tilladelse efter Byggeloven. Alt byggeri skal meddeles til BBR.

Forsyning

Følgende forhold indenfor forsyning har betydning for lokalplanen.

Drikkevand

Lokalplanområdet forsynes af Hjerm Vandværk.

Opvarmning

Lokalplanområdet er omfattet af Struer Kommunes varmeplan, som udlægger området til fjernvarme. Området forsynes af Struer Forsyning.

Der er tilslutningspligt i området. Det vil sige, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning ved ibrugtagningen, samt at der er pligt til, at ejendomme, der allerede er tilsluttet fjernvarme, forbliver tilsluttet.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Struer Kommunes spildevandsplan 2015-2018. Området er omfattet af kloakplan for Struer Forsyning.

Spildevand og tag- og overfladevand håndteres af Struer Forsyning. Der ligger spildevands- og regnvandsledninger i den bebyggede del af lokalplanområdet. Da der imidlertid ikke er kapacitet i det eksisterende ledningsanlæg til mere overfladevand, sikrer lokalplanen, at overfladevand fra nye befæstede arealer og tagflader nedsives lokalt i planområdet.

Således fastsætter lokalplanen, at overfladevand fra nye befæstede arealer og

nye tagflader skal nedsives på egen grund eller ledes til fælles forsinkelsesbassin, faskine eller lignende indenfor lokalplanområdet.

Ledninger i jorden

Der er nedgravede ledninger - herunder kloak, vand, olie, naturgas m.v.

Ledningerne er tinglyste, og der skal i forbindelse med udstykning og opførsel af bebyggelse tages hensyn til afstandskrav m.v., som kan være pålagt ledningerne. Der gøres opmærksom på, at der også kan være ledninger, som ikke er tinglyste.

Struer Kommune gør ligeledes opmærksom på, at kommunen ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over tinglyste servitutter.

Dræn

Dræn er som udgangspunkt ikke tinglyste på matrikler. Dræn er omfattet af vandløbslovens § 2. Tilladelse til at ændre eller fjerne dræn meddeles af Struer Kommune, som er vandløbsmyndighed.

Dræn skal vedligeholdes af den pågældende lodsejer, så de fungerer og sikrer afvanding af arealet.

Kommunen indhenter ikke drænkort i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner.

Kort over dræn viser ikke altid den præcise placering af drænen, da der ikke er krav herom.

Miljøvurdering

Struer Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter screenet denne lokalplan i henhold til lovens bilag 3.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Planen er ikke omfattet af lovens bilag 1 eller 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1).

Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 1, nr. 3), fordi:

- Der er tale om en mindre ændring af det bestående område, som fortsat vil have de samme anvendelser med undtagelse af, at det tidligere plejehjemmet erstattes af ældrevenlige boliger og et aktivitetsområde.
- Områdets naturværdier bliver ikke påvirket af lokalplanen, da de fortsat vil indgå i de rekreative områder i lokalplanen. De nye muligheder i lokalplanen vil ikke medføre væsentlig påvirkning af beskyttede naturtyper eller bilag IV arter i området.
- Ved realisering af planforslaget vil der muligvis komme en mindre stigning i traekken. Struer Kommune vurderer at der ikke vil være væsentlige påvirkninger i forhold til den traek, som er i området i dag.
- Planen vurderes heller ikke at have en væsentlig indvirkning på et naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) (§ 8, stk. 1, nr. 2).

Servitutter

Der er foretaget en servitutgennemgang i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan.

Byplanvedtægt nr. 25 er tinglyst på en del af de berørte ejendomme i lokalplanområdet. Byplanvedtægten aflyses fra disse ejendomme ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 340. Herudover giver lokalplan nr. 340 ikke anledning til at ophæve yderligere servitutter.

Ejere og bygherrer har pligt til at foretage servitutgennemgang, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Matr. nr. 4ch, Hjerm Hede, Hjerm

Tinglyst: 21.10.1965-3720-61-S0001

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 5C, 5K, 5L.

Indhold: Omhandler kommunens ret til kloakledning samt ret til tilsyn og vedligehold.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 05.05.1976-5692-61

Titel: Byplanvedtægt nr. 25

Indhold: Indeholder bestemmelser om bl.a. anvendelse (offentlig formål).

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 07.11.1991-9286-61

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Indhold: Omhandler tilslutningspligt til den kommunale fjernvarmeforsyning.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 07.09.2017-1009152512

Titel: Deklaration om regn- og spildevandsledning

Indhold: Vedrører regn- og spildevandsledning med et deklaraationsareal.

Påtalebeterttigede: Struer Forsyning Spildevand A/S.

Matr. nr. 4cs, Hjerm Hede, Hjerm

Tinglyst: 05.05.1976-5692-61

Titel: Byplanvedtægt nr. 25

Indhold: Indeholder bestemmelser om bl.a. anvendelse (offentlig formål).

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 07.11.1991-9286-61

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Indhold: Omhandler tilslutningspligt til den kommunale fjernvarmeforsyning.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Matr. nr. 4bc, Hjerm Hede, Hjerm

Tinglyst: 07.02.1980-1941-61

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Indhold: Vedrører kloakledning med et deklaraionsareal.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 07.11.1991-9286-61

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Indhold: Omhandler tilslutningspligt til den kommunale fjernvarmeforsyning.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 14.09.2004-11598-61

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v

Indhold: Vedrører fjernvarmeledning med et deklaraionsareal.

Påtalebeterttigede: Struer Forsyning Fjernvarme A/S.

Matr. nr. 4ct, Hjerm Hede, Hjerm

Tinglyst: 21.10.1965-3720-61-S0001

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 5C, 5K, 5L.

Indhold: Omhandler kommunens ret til kloakledning samt ret til tilsyn og vedligehold.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 05.05.1976-5692-61

Titel: Byplanvedtægt nr. 25

Indhold: Indeholder bestemmelser om bl.a. anvendelse (offentlig formål).

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 07.02.1980-1941-61

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Indhold: Vedrører kloakledning med et deklarationsareal.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 07.11.1991-9286-61

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Indhold: Omhandler tilslutningspligt til den kommunale fjernvarmeforsyning.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Matr. nr. 4cg, Hjerm Hede, Hjerm

Tinglyst: 05.05.1976-5692-61

Titel: Byplanvedtægt nr. 25

Indhold: Indeholder bestemmelser om bl.a. anvendelse (offentlig formål).

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 07.11.1991-9286-61

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Indhold: Omhandler tilslutningspligt til den kommunale fjernvarmeforsyning.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 27.12.2004-16206-61

Titel: Dok om byfornyelsesstøtte

Indhold: Vedrører tilfælde af salg i perioden fra dec. 2004 og to år frem.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Matr. nr. 2n, Den mellemste Del, Hjerm

Tinglyst: 05.05.1976-5692-61

Titel: Byplanvedtægt nr. 25

Indhold: Indeholder bestemmelser om bl.a. anvendelse (offentlig formål).

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 30.05.1983-5874-61

Titel: Dok om oversigt mv

Indhold: Højdebegrænsning på 0,80 m.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 12.03.1993-1965-61

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Indhold: Omhandler tilslutningspligt til den kommunale fjernvarmeforsyning.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 07.09.2017-1009152512

Titel: Deklaration om regn- og spildevandsledning

Indhold: Vedrører regn- og spildevandsledning med et deklarationsareal.

Påtalebeterttigede: Struer Forsyning Spildevand A/S.

Matr. nr. 2a, Den Mellemste Del, Hjerm

Tinglyst: 21.10.1965-3720-61-S0001

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 5C, 5K, 5L.

Indhold: Omhandler kommunens ret til kloakledning samt ret til tilsyn og vedligehold.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 05.05.1976-5692-61

Titel: Byplanvedtægt nr. 25

Indhold: Indeholder bestemmelser om bl.a. anvendelse (offentlig formål).

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 07.02.1980-1941-61

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Indhold: Vedrører kloakledning med et deklarationsareal.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 12.03.1993-1965-61

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Indhold: Omhandler tilslutningspligt til den kommunale fjernvarmeforsyning.

Påtalebeterttigede: Struer Kommune.

Tinglyst: 26.09.1996-14496-61

Titel: Dok om sireneanlæg, Om resp se akt

Indhold: Omhandler stålgittermast, ledningsanlæg og friholdt areal.

Påtalebeterttigede: Beredskabsstyrelsen.

Tinglyst: 07.09.2017-1009152512

Titel: Deklaration om regn- og spildevandsledning

Indhold: Vedrører regn- og spildevandsledning med et deklarationsareal.

Påtalebeterttigede: Struer Forsyning Spildevand A/S.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er juridisk bindende. Afsnittet fastsætter bestemmelser for områdets, anvendelse, bebyggelse, udstykning m.m.

Ejere og brugere må ikke etablere forhold, som er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Struer Kommune kan meddele dispensation i særlige tilfælde fra lokalplanen, hvis forholdene ikke er i strid med lokalplanens principper.

1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området bidrager funktionelt og visuelt til et attraktivt bymiljø i Hjerm,
- at der i lokalplanområdet kan udbydes et varieret udbud af idrætsfaciliteter og øvrige faciliteter, der understøtter det lokale idræts- og foreningsliv.
- at ny bebyggelse til ældrevenlige boliger gives et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer, bygningshøjder, bygningsvolumen, tagformer mm.,
- borgernes adgang til Hjerm Bypark.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nre. 4cg og 4cs samt litra 7000d alle af Hjerm Hede, Hjerm samt matr.nr. 2n Den Mellemste Del, Hjerm samt del af matr.nre. 4bc, 4ch, 4ct alle af Hjerm Hede, Hjerm og del af matr.nr. 2a og litra 7000c alle af Den Mellemste Del, Hjerm.

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

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive byzone.

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III, IV jf. kortbilag 1 og 2.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde I

Området må alene anvendes til offentlig formål i form af undervisningsinstitution, multihal med et cafeteria, foreningslokaler, sognegård, daginstitution for børn, sportsanlæg samt færdsels-, parkerings- og opholdsarealer for faciliteternes brugere.

Ad Anvendelse, delområde I

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

3.2 Anvendelse, delområde II og III

Området må alene anvendes til offentlig formål med samme anvendelser som i delområde I jf. §3.1 samt til ældrevenlige boliger. Område II kan anvendes til tæt-lav bebyggelse. Område III kan anvendes til åben-lav bebyggelse.

Ad Anvendelse, delområde II og III

Ældrevenlige boliger er typisk boliger som er overkommelige at holde, er nemt tilgængelige og lette at færdes uhindret i.

3.3 Anvendelse, delområde IV

Området må alene anvendes til offentlig formål i form af bypark, forsinkelsesbassin, naturformidling, shelters eller lignende til primitiv overnatning samt parkerings- og færdselsarealer for faciliteternes brugere.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Delområde IV kan udstykkes til én selvstændig ejendom men kan ikke udstykkes yderligere. Dog kan vejarealet langs lokalplanområdets østlige afgrænsning udstykkes. Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplan området.

Ad Udstykning

Bestemmelsen har til formål at tilskynde til en samlet drift og opretholdelse af Hjerm Bypark.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 50 for den enkelte ejendom i delområde II og til maks. 25 for den enkelte ejendom i delområde III.

5.2 Bebyggelsens placering

Ingen bebyggelse må etableres nærmere end 12,0 m. fra vejmidte i Vestre Hovedgade og 7,0 m. fra vejmidte i Skolevej. jf. kortbilag 2.

Bebyggelse i delområde I og IV skal placeres indenfor de udlagte byggefelter, jf. kortbilag 2. Sekundære bygninger som skure, paviljoner, legehuse og teknikbygninger kan placeres udenfor de udlagte byggefelter.

5.3 Bygningshøjde og niveauplan

Bygninger i delområde I må have en højde på maks. 15,0 m. målt fra naturligt terræn eller fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Bygninger i delområde II, III og IV må have en højde på maks. 8,5 m. målt fra naturligt terræn eller fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Sekundære bygninger som skure og teknikbygninger må have en højde på maks. 4,5 m. målt fra naturligt terræn eller fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader

I delområde II og III skal bygningsfacader udføres i tegl eller træ og skal fremstå med materialets naturlige overflade eller pudset / malet i farverne sort, grå, hvid eller jordfarver jf. bilag 3.

Mindre bygninger som udhuse og carporte samt mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer.

Ad Facader

Med materialernes naturlige overflade menes f.eks., at træ og sten kan fremstå i deres naturlige farver. Det er ikke hensigten, at der kan anvendes indfarvet beton, puds eller lign.

Se beskrivelsen af jordfarver i bilag 3.

6.2 Tage

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

I delområde II og III skal tage udføres med en taghældning på minimum 20 grader samt fremtræde med teglsten, betontagsten eller tagpap. Mindre bygninger som udhuse og carporte samt mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer og med anden taghældning.

Ventilation og andre tekniske installationer skal udformes som en integreret del af tagfladen.

6.3 Skilte

Enhver form for skiltning og reklamering skal godkendes af Byrådet, inden det etableres.

Skiltningen skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og omgivelserne i øvrigt, og skal i princippet følge opdelingen af vinduer, døre og porte.

Skiltningens omfang skal begrænses til det nødvendige, og ingen skilte må være så store, at de dominerer facaden. Der må kun skiltes med faciliteternes navn og logo.

Fuldt oplyste kasseskilte og reklameflag vil normalt ikke blive tilladt. Vinduer må ikke blændes.

Ad Skilte

Bestemmelsen har til formål at hindre, at skiltning er til gene for omgivelserne. Og for at sikre områdets helhed.

6.4 Sokkel

Sokkel og andre udvendige bygningsdele skal udføres i et materiale der hindrer vandgennemtrængning i min. 40 cm over terræn. Der skal etableres niveaufri adgang.

Lyskasser, udvendige kældernedgange, nedkørsler til carport eller garage samt udluftningsriste skal udføres med en min. 40 cm høj kant over terræn i et materiale, der hindrer vandgennemtrængning eller med et kørebanetræsse, som er hævet min. 40 cm over det omgivende terræn.

Ad Sokkel

Bestemmelsen har til formål at reducere ricici ved oversvømmelser forårsaget af ændrede klimaforhold.

6.5 Bevaringsværdige bygninger

Bygninger og øvrige anlæg, der er omfattet af en bevarende lokalplan for Struer Kommune, kan uanset øvrige bestemmelser i nærværende lokalplan vedligeholdes og reetableres i overensstemmelse med bestemmelserne i den bevarende lokalplan.

Ad Bevaringsværdige bygninger

Ejendommene matr. nr. 2a Den Mellemoste Del, Hjerm (skolen) samt 4cg Hjerm Hede, Hjerm (bolig Skolevej 3) er omfattet af lokalplan nr. 234 for bevaringsværdige bygninger i Struer Kommune.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Beplantning

Eksisterende beplantningsbælte jf. kortbilag 2 skal opretholdes i en bredde af min. 9,0 m. målt fra lokalplanområdets vestlige skel.

Ad Beplantning

Beplantningsbæltet giver en grøn afskærmning mod det tilstødende erhvervsområde.

7.2 Terrænregulering

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted. Dette gælder dog ikke støjvolde samt bakker o. lign., der etableres som en del af områdets bearbejdning.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m. fra skel.

Ad Terrænregulering

Anlæg der etableres som en del af områdets bearbejdning kan f.eks. være bakker der tjener som tribuneanlæg, terræn-sænkede baneanlæg samt anlæg på legepladser.

7.3 Master og flag

I tilknytning til boldbane eller tilsvarende sportsanlæg kan der opstilles lysmaster med en højde på op til 18,0 m. over terræn, dog ikke højere end en tredjedel af afstanden til nærmeste bolig. Lyskilder skal være orienteret mod banearealet og skal have en lysstyrke på maks. 250 lux.

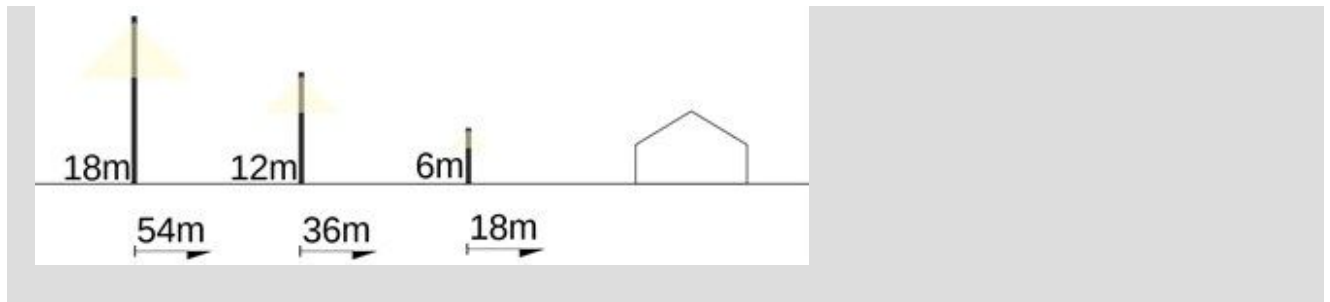
Eksisterende sirenemast jf. kortbilag 2 kan erstattes af tilsvarende med samme placering.

Master må ikke anvendes til skiltning og reklamering og må ikke fremstå som gittermaster.

I delområde I kan der opstilles en flaggruppe med max. 3 flagstænger på hver ejendom. Disse må have en højde på maks. 8,0 m.

Ad Master og flag

Lysmasters minimum afstand til bolig:



7.4 Belysning

Belysning af vej, sti og parkeringsarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på max. 3,5 m.

Belysning af opholdarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på max. 1,2 m.

Der må kun anvendes armaturer til belysning, som retter lyset nedad og afskærmes, så alene færdsels- og opholdsarealer belyses.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang skal ske fra Vestre Hovedgade eller Skolevej, i princippet som vist på kortbilag 2.

Såfremt delområde III udstykkes kan der etableres en tilkørsel til Skolevej fra hver ejendom i delområdet.

Ad Vejadgang

Med "i princippet" menes, at adgangen kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige projekt.

8.2 Veje

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

8.3 Stier

Der skal friholdes areal til sti i overensstemmelse med princippet på kortbilag 2. Stier kan etableres med fast belægning i min. 1,5 m. bredde eller som trædesti.

Ad Stier

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

8.4 Parkering

Al parkering til delområde I og IV af brugeres, leverandørers og personales køretøjer skal ske på facilitetens egen grund.

I delområde II og III skal der etableres min. 1 parkeringsplads til personbil pr. bolig.

Ad Parkering

Bestemmelsen omfatter også cykelparkering, og det anbefales, at mindst halvdelen af cykelparkeringen anlægges overdækket.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektiv varmforsyning - Struer Forsyning Fjernvarme A/S - jf. Struer Kommunes varmeplan.

Ad Opvarmning

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom.

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

9.2 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan og overfladevand jf. §9.3.

Ad Kloakering

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Struer Kommune.

9.3 Regnvand

Overfladevand fra nye befæstede arealer og nye tagflader skal nedsives på egen grund eller ledes til fælles LAR-løsning indenfor lokalplanområdet.

Ad Regnvand

LAR står for Lokal Afledning af Regnvand. Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejl bassiner mv.

Nedsivning af overfladevand inden for 300 meter fra en vandforsyningsboring til et alment vandværk er kun mulig, hvis der forud er foretaget en konkret vurdering af forureningsrisici i forhold til grundvandsressourcen.

9.4 Affald

Der skal til hver ejendom udlægges areal til indretning af plads til opsamling af affald herunder genanvendeligt affald. Placering, indretning og adgang til pladsen skal ske i henhold til gældende regulativer.

Alternativt kan der indrettes en fælles plads for flere ejendomme. Placering og indretning af en sådan fælles plads skal aftales med Nomi4S I/S.

Affaldsbeholdere skal afskærmes af beplantning eller på en måde der i materiale og farve harmonerer med bebyggelsen i lokalplanområdet jf. §6.

Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Ad Affald

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på henholdsvis www.struer.dk/borger/natur-og-miljo/affald og www.nomi4s.dk

9.5 Antenner, paraboler o.l.

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

9.6 Ledninger, kabler mv.

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

9.7 Energianlæg

Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader og må ikke medføre blændingsgener.

10. Miljø

10.1 Støj fra trafik

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

Ad Støj fra trafik

I forbindelse med byggeansøgning skal der stilles krav om, at støjniveauet dokumenteres ved målinger eller beregninger.

10.2 Støj fra faciliteter i området

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet, hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ventilationsanlæg og lignende skal støjafskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for støjfølsomme anvendelser.

Vareindlevering skal placeres og indrettes, så det medfører mindst mulige gener for naboer.

11. Betingelser for ibrugtagning

11.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Struer Kommunes tilladelse, før:

- det er dokumenteret, at gældende grænseværdierne for støj kan overholdes jf. § 10
- parkeringsareal er anlagt jf. § 8.4
- bebyggelsen er tilsluttet kloak jf. § 9.2 og varme jf. § 9.1
- der er etableret anlæg til håndtering af overéadevand jf. § 9.3
- der er etableret anlæg til affald jf. § 9.4

12. Lokalplan og byplanvedtægt

12.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 25 for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

Ad Ophævelse af lokalplan

Sideløbende med lokalplanforslaget fremlægger Struer Kommunen også forslag om aflysning af de dele af byplanvedtæt nr. 25, der ikke er omfattet af lokalplanområdet.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Tinglyst: 05.05.1976-5692-61

Titel: Byplanvedtægt nr. 25

Påtaleberettiget: Struer Kommune

14. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

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

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

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

14.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

14.2 Eksisterende lovlige forhold

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

14.3 Handlepligt

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

14.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

14.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

14.6 Ny lokalplan

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

14.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

14.8 Overtagelsespligt

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Kort og bilag

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

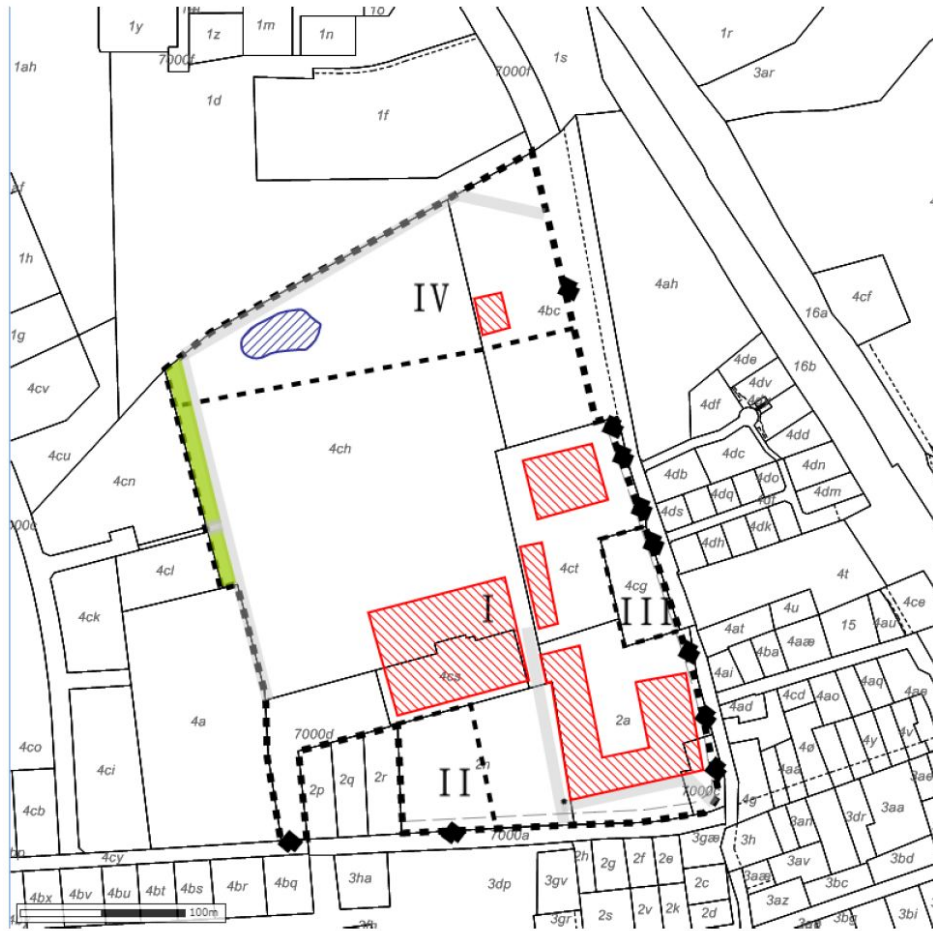
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

Kortbilag 1



Kortbilag 2



Bilag 3 - Jordfarver

Beskrivelse af farvebetegnelsen jordfarver

Alle farver er sammensat af farvepigmenter. Disse pigmenter kan enten være fremstillet af uorganisk (ubrændbart) eller organisk (brændbart) materiale.

Inden for de uorganiske farvepigmenter, også kaldet mineralfarverne, kan foretages en undergruppering i,

- De naturlige mineral- eller jordfarver
- De kunstigt fremstillede (syntetiske) mineralfarver

Jordfarverne kan yderligere opdeles i hvide jordfarver og kulørte jordfarver. De hvide jordfarver, omfatter bl.a. gips og kridt. De kulørte jordfarver kan have meget varierende farvenuancer og farvetæthed, men kan dog opdeles i følgende grundfarver,

- Okker – en rød eller gul lerfarve, som kan variere noget efter sammensætning og indhold af andre stoffer.
- Terra de sienna – forekommer ligesom okker i en gul og en rød nuance, men sædvanligvis i en brunlig farvetone.
- Umbra – sammensat af ler, jern og manganoxider. Forekommer i en meget mørk brun farve.
- Engelsk-rødt = venetiansk rød – et veldækkende rødt farvepigment.
- Dodenkop – et rødbrunt farvepigment.

Størsteparten af de omtalte farver kan fremstilles ad kunstig vej. De omtalte farvebetegnelser angiver ikke en eksakt farve, men tilsammen afgrænser de en farveskala inden for de rød- og gulbrune farver, som giver store variationsmuligheder i det konkrete farvevalg.

Bilag 4 - SMV screening

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

<http://struer.viewer.dkplan.niras.dk/media/88958/SMV-screening-omraade-til-offentligt-og-boligformaal-i-Hjerm.pdf>

Indkomne kommentarer

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via "Din kommentar" i forbindelse med den offentlige høring