Kommuneplantillæg

Nr 3 - Boliger, kultur og erhverv på Struer Havn

Kladde

Tillægget er under udarbejdelse

STRUER KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Baggrund og formål	4
Planstrategien	5
International naturbeskyttelse og national beskyttelse	6
Klimatilpasningsplan	7
Evt. diverse strategier	8
Retningslinjer	9
Eksisterende retningslinjer	10
Nye retningslinjer	12
Rammer	13
Eksisterende rammer	14
Nye rammer	26
Miljøvurdering	37
Retsvirkninger	38
Proces	39
Offentlig høring	40

Redegørelse

Baggrund og formål

Struer Kommune arbejder målrettet på at skabe attraktive og levende byområder, der både kan fastholde nuværende borgere og tiltrække nye. Transformationen af den tidligere erhvervshavn til den nye bydel *Stævnen* med en blanding af boliger, kultur og erhverv er en central del af kommunens strategi for byens udvikling.

I forbindelse med vedtagelse af Struer Kommuneplan 2025, blev en række kommuneplanrammer for den tidligere erhvervshavn Struer Havn ændret for at sikre udvikling af området. I forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan for den centrale del af *Stævnen*, har det dog vist sig nødvendigt at ændre den nuværende fysiske afgrænsning af disse kommuneplanrammer. Dertil en der tilført enkelte anvendelser for to af rammeområderne (1B26 og 1C5), der ønskes rettet i forbindelse med ændringen af afgrænsningen. Anvendelserne er henholdsvis havnepromenade (1B26) og havnepromenade, vej og kursusaktiviteter (1C5).

Formålet med dette kommuneplantillæg er derfor udelukkende at foretage mindre justeringer i den fysiske afgrænsning af rammeområderne, samt rette enkelte formuleringer i de nuværende kommuneplanrammer på Stævnen. Der foretages ikke ændringer af kommuneplanens retningslinjer.

Planstrategien

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Planstrategi 2024 for Struer Kommune.

International naturbeskyttelse og national beskyttelse

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med naturbeskyttelseshensyn for de områder tillægget omfatter.

Klimatilpasningsplan

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Klimatilpasningsplan 2023 for Struer Kommune.

Der skal i forbindelse med lokalplaner udarbejdes en vurdering af, om planens realisering kan medføre forringelse af tilstanden i evt. berørte vandløb, søer, kystvande eller grundvandsforekomster, eller hindre opfyldelsen af de fastsatte mål i de statslige vandområdeplaner.

Øvrige relevante strategier

Naturstrategi 2021
Struer Kommune vil være en attraktiv bosætningskommune tæt på mennesker, teknologi og natur. Kommunen har med sin unikke beliggenhed, tæt på værdifuld natur og Limfjorden noget ganske særligt at byde på både for vores borgere, tilflyttere og turister.

Naturstrategien skal være med til at sikre en varieret og righoldig natur med plads til udvikling og oplevelser. Strategien skal synliggøre kommunens naturværdier og præcisere kommunens ønsker og mål for naturforvaltningsarbejdet, herunder rammerne for vores anvendelse af naturen. Der er et stort potentiale for fortsat at udvikle Struer Kommunes naturprofil på en måde, der respekterer værdifuld natur. Vi skal i fællesskab skabe grundlaget for vækst i en balance mellem liv, erhvervsudvikling og natur.

Struer Kommune værner om vores blå og grønne struktur og arbejder for at styrke et mangfoldigt planteog dyreliv. Vi ser vores natur og landskab som en værdifuld ressource for bosætning, turisme og erhvervsliv.
Struer Kommune vil skabe rammerne for naturoplevelser for borgerne og turisterne, men på naturens præmisser.

Tillægget er i overensstemmelse med Naturstrategi 2021.

Retningslinjer

Nuværende retningslinjer

Kommuneplantillægget er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplan 2025:

Retningslinje for byomdannelsesområder og Struer by
Kommuneplan 2025 udpeger området som byomdannelsesområde efter planlovens § 11. Områder til byomdannelse giver mulighed for at sikre en omdannelse fra erhverv til boliger i ældre erhvervsområder, der er under afvikling. Omdannelse af eksisterende byområder skal imødegå områder med forfaldne bygningsmasser og funktionstømte bygninger.

Bymidten skal være aktiv og ny planlægning skal tilgodese by- og handelslivet. Forbindelserne på tværs af midtbyen samt mellem byen og havnen skal styrkes. De havnenære arealer skal integreres bedre i bystrukturen.

Ved planlægning af nye boligområder og omdannelse af eksisterende arealer skal der tilstræbes en mangfoldig beboersammensætning gennem en variation af boligtyper. Dette skal bidrage til sociale og aldersmæssigt blandede bydele med plads til både familier, enlige, unge og ældre. Boligerne kan variere i størrelser og gerne også forskellige ejeformer for at skabe bydele for alle. Det skal særligt prioriteres at opføre flere tæt-lav-boliger såsom rækkehuse.

Nye boligområder og omdannelser skal indgå som en naturlig del af den omkringliggende bystruktur. Der skal sikres gode forbindelser til det eksisterende stinet og øvrige byfunktioner, så nye kvarterer bindes sammen med byen og understøtter mobilitet, hverdagsliv og rekreative værdier.

I byomdannelsesområder kan der i lokalplanlægningen gives tilladelse til at etablere støjfølsom anvendelse indenfor arealer, der er støjbelastet, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens offentliggørelse. Dermed kan der ske en løbende overgang fra erhverv til anden støjfølsom anvendelse.

Retningslinje for detailhandel
Det er ønsket at bevare de dagligvare- og udvalgsvarebutikker som findes i kommunen i dag, da de spiller en vigtig rolle for at skabe liv i byen og tiltrække handlende. Derfor styrkes bymidten, for at understøtte et varieret handelsliv. Ved at komprimere bymidten, kan der opnås en kritisk masse af butikker og funktioner, der kan skabe liv og aktivitet i byen og styrke detailhandlen. Investeringer i bymidten skal dermed understøtte vækst og udvikling og give butikkerne de rette rammer for at drive forretning.

Retningslinje for virksomhedsstøj
Inden for støjbelastede arealer må der som hovedregel ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem planlægning sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning overholdes.

Retningslinje for bevaringsværdige bygninger og værdifulde kulturmiljøer
Der skal værnes om den byggede kulturarv, som er de værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger. De fortæller historien om det liv, som er blevet levet og det liv, der bliver levet.

Kulturarven skal bringes i spil, så den bidrager til den fysiske, kulturelle, sociale og økonomiske udvikling i kommunen. De eksisterende karakterer i kulturmiljøerne og de bevaringsværdige bygninger skal indgå i byudviklingen, for at skabe en udvikling, der er forankret i historien og de eksisterende miljøer. Inddragelse af kulturarven give nye projekter en ekstra dimension, som medvirker til en mere kvalitetsrig udformning af byer og byrum.

Retningslinje for kystnærhedszonen
I de kystnære dele af byzonerne skal der, ved opførelse af ny bebyggelse samt til og ombygning af eksisterende bebyggelse, tages hensyn til den kystlandskabelige helhed samt til bevaringsværdige helheder i bystrukturen.

Retningslinje for wayfinding og rekreative stier
Stiforbindelsesnettet har stor betydning for adgangen til hverdagsdestination som skole, arbejde, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter samt til naturen i det åbne land. Et velfungerende stinet er med til at skabe en sammenhængende kommune og gør kommunens mere attraktiv i forhold til bosætning og turisme.

Foruden at øge mobiliteten blandt borgere og turister, understøtter et velfungerende stinet også en sund livstil, hvor der er mulighed for bevægelse. Derfor er sikkerhed og tryghed et vigtigt fokus, når stinettet udbygges

Retningslinje for varmeforsyning
Etablering af ny varmeforsyning skal ske i henhold til Varmeplanen. Ved ansøgning om ny varmeforsyning, kollektive og individuelle, skal der sikres sammenhæng mellem varmeforsyning med varme fra fortrinsvis fjernvarme, vedvarende energikilder og overskudsvarme og udfasning af naturgasforsyningen.

Retningslinje for klimatilpasning
Klimaforandringer medfører øget risiko for stormflod, oversvømmelser, erosion og stigende grundvand – udfordringer, der særligt rammer kystnære kommuner som Struer. Kombinationen af globale klimaforandringer og lokale forhold gør kommunen sårbar over for både nutidens og fremtidens klimahændelser.

Retningslinje for infrastruktur
For at Struer Kommune også i fremtiden kan være et attraktivt sted at bo, holde ferie og udvikle virksomhed, skal der være mulighed for fri og nem bevægelse mellem hjem, arbejde, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter - hvad enten det sker på cykel, i bus eller i bil. Vi skal bruge vores net af infrastruktur, som består af veje, stier, jernbaner og havne, til at bringe os tættere sammen og øge tilknytningen til omverdenen. Kommunen skal i planlægningen tage hensyn til de nationale jernbanetrafikanlæg og tilknyttede arbejdsarealer. Det skal sikres, at planlægningen ikke medfører væsentlige merudgifter for staten, eksempelvis ved at placere miljøfølsom anvendelse i nærheden af Banedanmarks arbejdsarealer, hvilket kan føre til skærpede miljøkrav og forhindre driften. Hvis der planlægges for ny eller intensiveret miljøfølsom anvendelse inden for 500 meter af Banedanmarks anlæg eller arbejdsarealer, skal det dokumenteres, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

Nye retningslinjer

Kommuneplantillægget ændrer ikke ved retningslinjer i kommuneplan 2025.

Rammer

Eksisterende rammer



Ramme 1 B 25 - Boligområde på Godthåbsvej

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde.

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, nærrekreativt område.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, som rækkehuse og etagebyggeri.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom.

Maksimal etageantal er 3.

Maksimal bygningshøjde er 12 m.

Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.

Maksimal etageantal er 2.

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom.

Maksimal etageantal er 4.

Miljø

Ved planlægning for boliger skal det vurderes, om der er behov for afværgende foranstaltninger i forhold til støj fra havneaktiviteterne og erhvervene. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Parkering

Boliger
Tæt-lav: 1,5 parkeringspladser pr. boligenhed.
Etage: 1 parkeringsplads pr. boligenhed.

Særlige bestemmelser

Området er udlagt som 2. prioritetsområde. Igangsætning af lokalplanlægning kan først ske, når 75 % er bebyggelsen i 1. prioritetsområde er ibrugtaget.
Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".



Ramme 1 B 26 - Blandet bolig og erhverv - Gl. Havn

Anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, byomdannelsesområde.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til bolig og erhvervsformål. Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom.

Maksimal etageantal er 4.

Maksimal bygningshøjde er 15 m.

Bygningshøjde måles fra byggemodnet terræn.

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal etageantal er 2,5.

Maksimal bygningshøjde er 10 m.

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom.

Maksimal etageantal er 4.

Maksimal bygningshøjde er 15 m.

For 'Kontor- og serviceerhverv' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom.

Maksimal etageantal er 4.

Maksimal bygningshøjde er 15 m.

Miljø

Ved planlægning for boliger skal det vurderes, om der er behov for afværgende foranstaltninger i forhold til støj fra havneaktiviteterne. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Parkering

Minimum 1 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav og etagebebyggelse. For små boliger under 50 m^2 samt ungdoms- og ældreboliger, er der reducerede krav til antal af parkeringspladser.

Lokalplanlægning

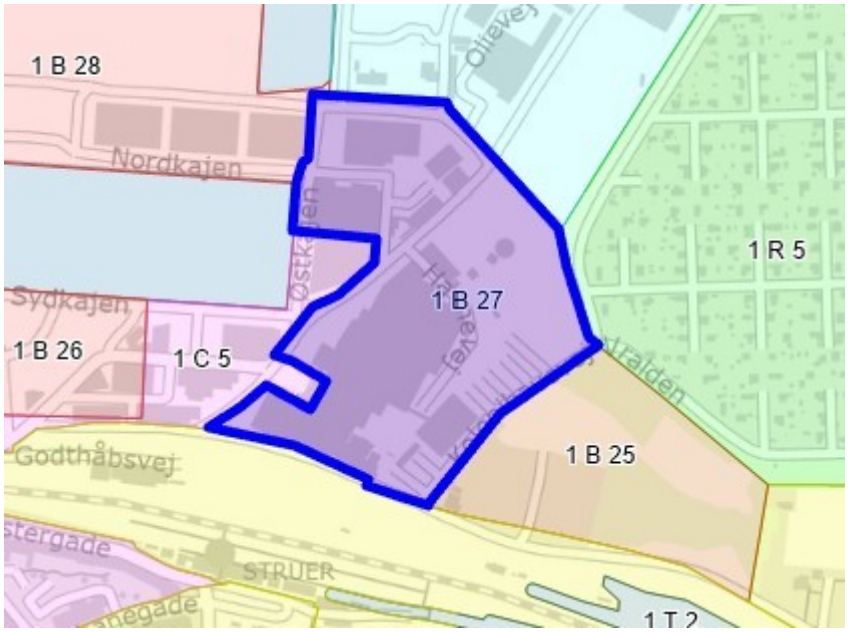
Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

Erosion
Rammen er udlagt inden for et erosionsudsat område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Oversvømmelse
Rammen er udlagt inden for et område som Struer Kommuneplan 2025 som er udpeget som oversvømmelsestruet område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.
Lokalplanlægning i risikoområder kan indeholde krav om f.eks. terrænhævning, sikring af lavtliggende installationer og håndtering af regnvand på egen grund.

Særlige bestemmelser

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".



Ramme 1 B 27 - Blandet bolig og erhverv - Slagterigrunden

Anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, almene boliger, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, byomdannelsesområde, nærrekreativt område, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner.

Bebyggelsen kan indeholde en blanding af boliger, byerhverv*, offentlige funktioner, rekreative formål og kultur.

*Byerhverv kan f.eks. være kontorer og andre erhverv, der kan fungere side om side med boliger – uden at skabe gener i form af eksempelvis støj, lugt, tungtrafik mm.

Rammen åbner op for området desuden uddannelsestilbud, café og mindre butikker/kiosk i tilknytning til den pågældende funktion.

Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageantal er 6.

Maksimal bygningshøjde er 22 m.

Bygningshøjde måles fra byggemodnet terræn.

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom.

Maksimal etageantal er 3.

Maksimal bygningshøjde er 10 m.

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 75% af den enkelte ejendom

Maksimal etageantal er 6.

Maksimal bygningshøjde er 22 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Parkering

Minimum 1 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav og etagebebyggelse. For små boliger under 50 m2 samt ungdoms- og ældreboliger er der reduceret krav til antal af parkeringspladser.

Lokalplanlægning

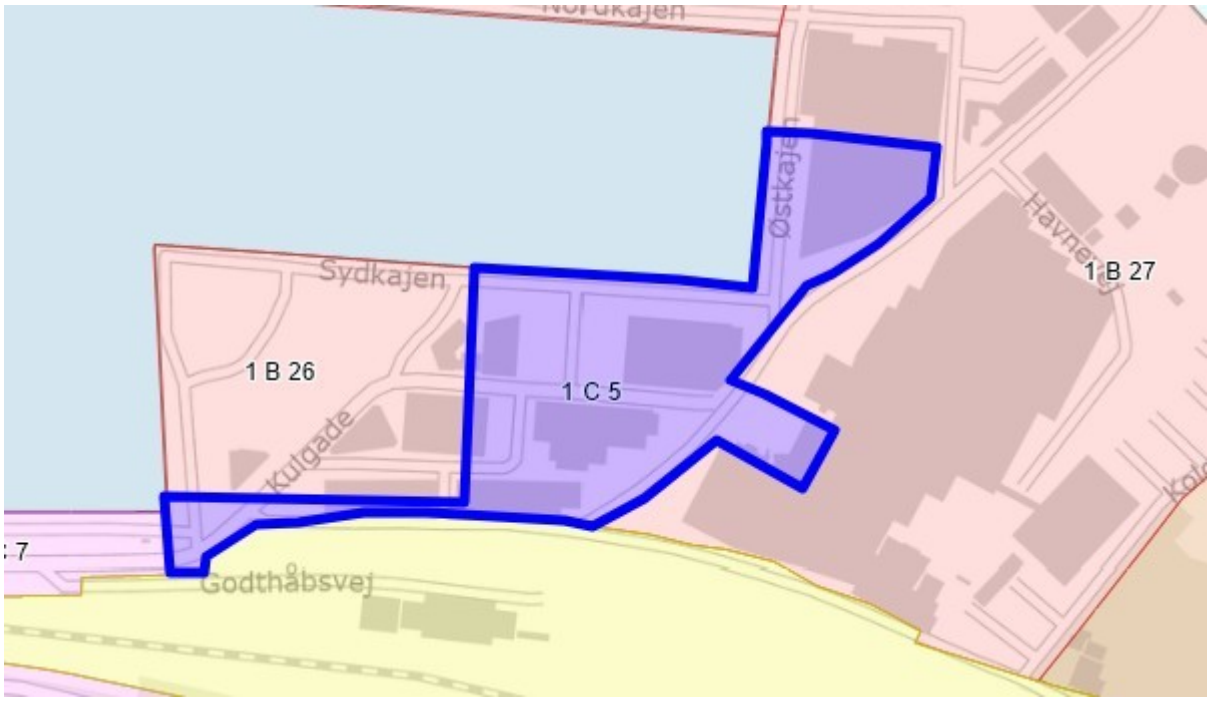
Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

Erosion
Rammen er udlagt inden for et erosionsudsat område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Oversvømmelse.
Rammen er udlagt inden for et område som er udlagt i Struer Kommuneplan 2025.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.
Lokalplanlægning i risikoområder kan indeholde krav om f.eks. terrænhævning, sikring af lavtliggende installationer og håndtering af regnvand på egen grund.

Særlige bestemmelser

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".



Ramme 1 C 5 - Centerområde på havnen

Anvendelse

Generel anvendelse er centerområde.

Specifik anvendelse er angivet til byomdannelsesområde, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv. Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til publikumsorienteret service, liberalt erhverv samt butikker. Området kan anvendes til kultur- og fritidsaktiviteter.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Der henvises til kommuneplanens retningslinjer om maksimale bruttoarealer, maksimale butiksstørrelser og minimumsbutiksstørrelser for hver centerramme.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 45% af den enkelte ejendom.

Maksimal bygningshøjde er 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Parkering

Minimum 1 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav og etagebebyggelse. For små boliger under 50 m^2 samt ungdoms- og ældreboliger, er der reducerede krav til antal af parkeringspladser.

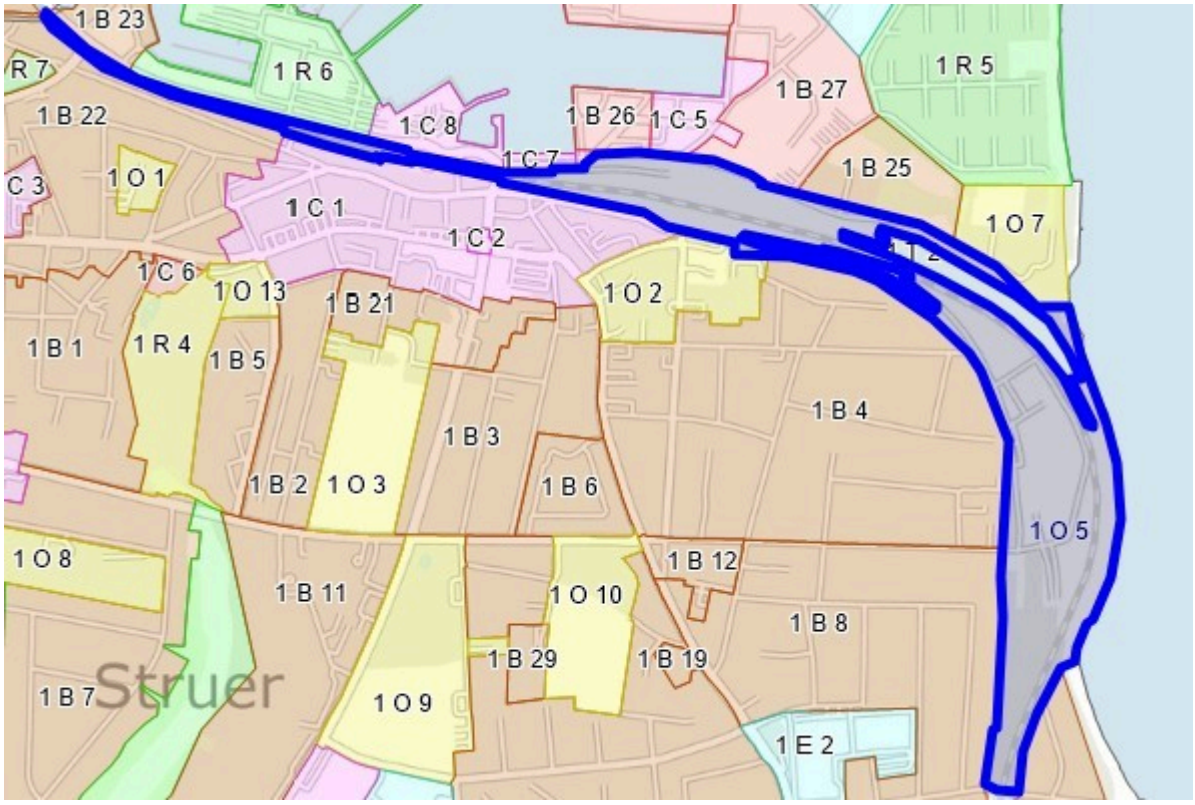
Lokalplanlægning

Erosion
Rammen er udlagt inden for et erosionsudsat område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Oversvømmelse
Rammen er udlagt inden for et område som i Struer Kommuneplan 2025 er udpeget som oversvømmelsestruet område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.
Lokalplanlægning i risikoområder kan indeholde krav om f.eks. terrænhævning, sikring af lavtliggende installationer og håndtering af regnvand på egen grund.

Særlige bestemmelser

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".



Ramme 1 O 5 - Struer Banegård og Baneterræn

Anvendelse

Generel anvendelse er område til offentlige formål.

Specifik anvendelse er angivet til koloni- og nyttehaver, trafikanlæg.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til jernbaneformål og anlæg af virksomheder i tilknytning hertil samt kolonihaver.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Lokalplanlægning

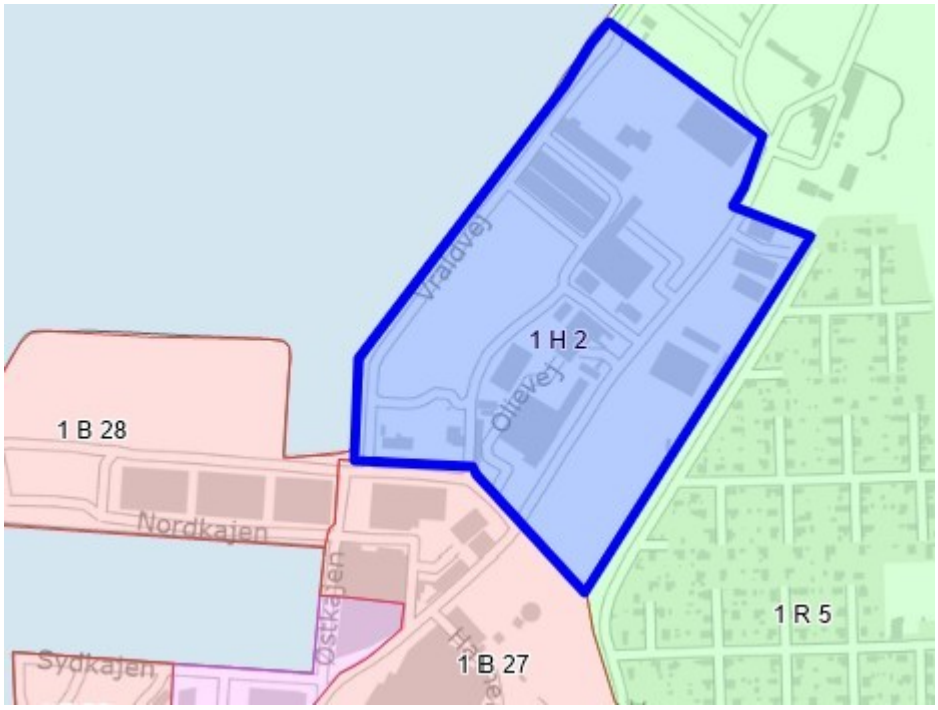
Erosion
Rammen er udlagt inden for et erosionsudsat område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er

udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Oversvømmelse
Rammen er udlagt inden for et i Struer Kommuneplan 2025 udpeget oversvømmelsestruet område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.
Lokalplanlægning i risikoområder kan indeholde krav om terrænhævning, sikring af lavtliggende installationer og håndtering af regnvand på egen grund.

Særlige bestemmelser

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".



Ramme 1 H 2 - Havneområde

Anvendelse

Generel anvendelse er erhvervsområde.

Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, industri, let industri og håndværk, havneerhvervsområde, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, nærrekreativt område.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til havneformål som industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder. Området kan anvendes til kultur- og fritidsaktiviteter, samt butik med relation til havnemiljøet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 45% af det enkelte jordstykke.

Maksimal bygningshøjde er 12 m.

Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.
Hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion og drift gør det nødvendigt, kan der etableres bygningsdele på op til 18 m.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Lokalplanlægning

Erosion
Rammen er udlagt inden for et erosionsudsat område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

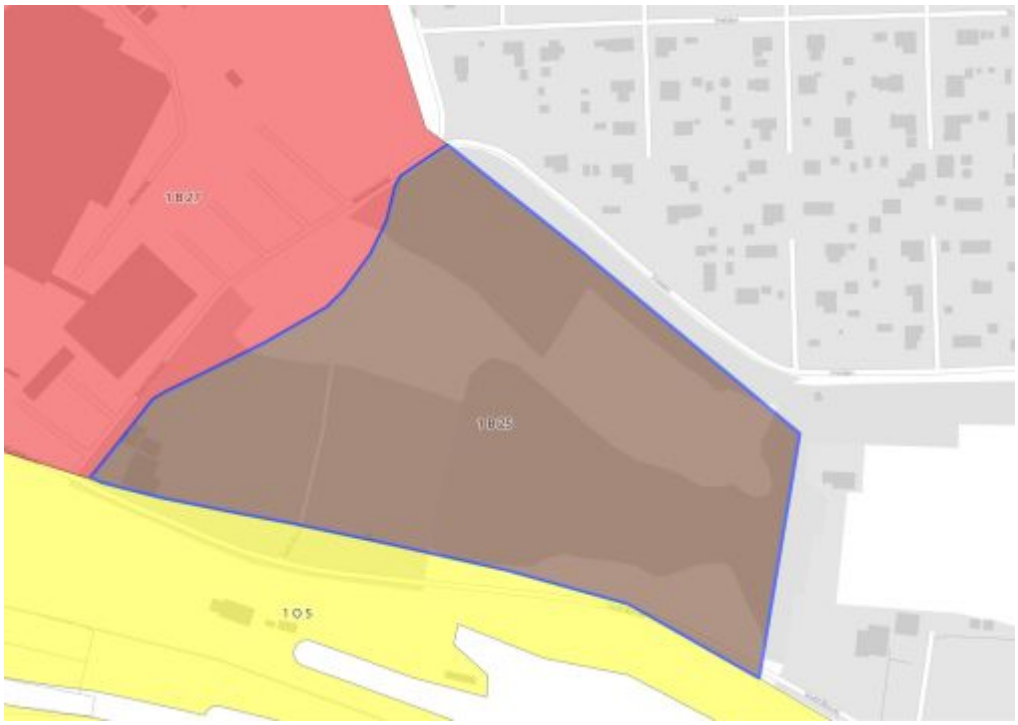
Oversvømmelse
Rammen er udlagt inden for et i Struer Kommuneplan 2025 oversvømmelsestruet område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om

placering og omfang af bebyggelse inden for området.
Lokalplanlægning i risikoområder kan indeholde krav om f.eks. terrænhævning, sikring af lavtliggende installationer og håndtering af regnvand på egen grund.

Særlige bestemmelser

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".

Nye rammer



Ramme 1 B 25 - Boligområde på Godthåbsvej

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde.

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, nærrekreativt område.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, som rækkehuse og etagebyggeri.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom.

Maksimal etageantal er 3.

Maksimal bygningshøjde er 12 m.

Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.

Maksimal etageantal er 2.

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom.

Maksimal etageantal er 4.

Miljø

Ved planlægning for boliger skal det vurderes, om der er behov for afværgende foranstaltninger i forhold til støj fra havneaktiviteterne og erhvervene. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Parkering

Boliger
Tæt-lav: 1,5 parkeringspladser pr. boligenhed.
Etage: 1 parkeringsplads pr. boligenhed.

Særlige bestemmelser

Området er udlagt som 2. prioritetsområde. Igangsætning af lokalplanlægning kan først ske, når 75 % er bebyggelsen i 1. prioritetsområde er ibrugtaget.

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".



Ramme 1 B 26 - Blandet bolig og erhverv - Gl. Havn

Anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, byomdannelsesområde og havnepromenade.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til bolig og erhvervsformål.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 45% af området som helhed.

Maksimal etageantal er 2,5.

Maksimal bygningshøjde er 10 m.

Bygningshøjde måles fra byggemodnet terræn.

Miljø

Der skal i lokalplanlægningen stilles krav til klimasikring i forhold til at sikre mod oversvømmelse mm.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Parkering

Minimum 1 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav og etagebebyggelse. For små boliger under 50 m^2 samt ungdoms- og ældreboliger er der reduceret krav til antal af parkeringspladser.

Lokalplanlægning

Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

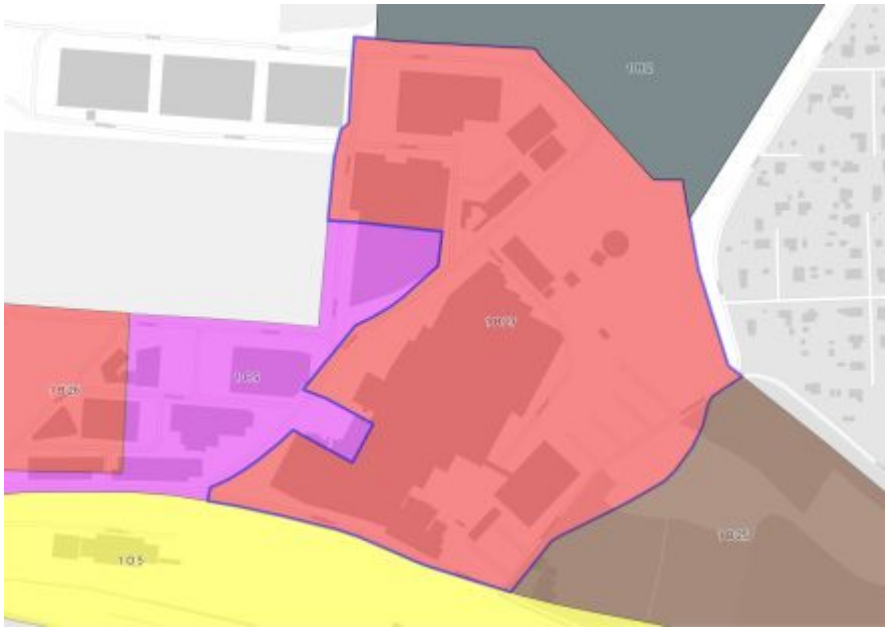
Erosion
Rammen er udlagt inden for et erosionsudsat område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Oversvømmelse
Rammen er udlagt inden for et i Struer Kommuneplan 2025 oversvømmelsestruet område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er

udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.
Lokalplanlægning i risikoområder kan indeholde krav om terrænhævning, sikring af lavtliggende installationer og håndtering af regnvand på egen grund.

Særlige bestemmelser

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".



Ramme 1 B 27 - Blandet bolig og erhverv - Slagterigrunden

Anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, almene boliger, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, byomdannelsesområde, nærrekreativt område, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, vejanlæg og grønt område.

Bebyggelsen kan indeholde en blanding af boliger, byerhverv*, offentlige funktioner, rekreative formål og kultur.
*Byerhverv kan f.eks. være kontorer og andre erhverv, der kan fungere side om side med boliger – uden at skabe gener i form af eksempelvis støj, lugt, tungtrafik mm.

Der kan desuden etableres uddannelsestilbud, café og mindre butikker/kiosk i tilknytning til den pågældende funktion.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 60 % for området som helhed.

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal etageantal er 2.

Maksimal bygningshøjde er 10 m.

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal etageantal er 6.

Maksimal bygningshøjde er 22 m.

Bygningshøjde måles fra byggemodnet terræn.
Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

Miljø

Der skal i lokalplanlægningen stilles krav til klimasikring i forhold til at sikre mod oversvømmelse mm.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Parkering

Minimum 1 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav og etagebebyggelse. For små boliger under 50 m^2 samt ungdoms- og ældreboliger er der reduceret krav til antal af parkeringspladser.

Lokalplanlægning

Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

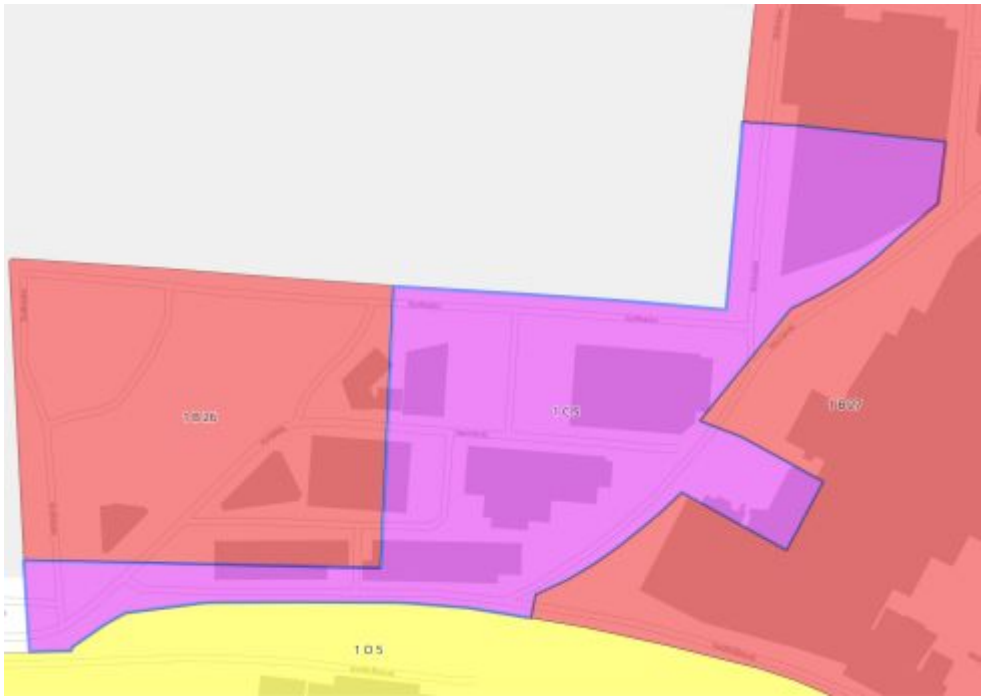
Erosion
Rammen er udlagt inden for et erosionsudsat område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Oversvømmelse
Rammen er udlagt inden for et i Struer Kommuneplan 2025 oversvømmelsestruet område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om

placering og omfang af bebyggelse inden for området.
Lokalplanlægning i risikoområder kan indeholde krav om terrænhævning, sikring af lavtliggende installationer og håndtering af regnvand på egen grund.

Særlige bestemmelser

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".



Ramme 1 C 5 - Centerområde på havnen

Anvendelse

Generel anvendelse er centerområde.

Specifik anvendelse er angivet til byomdannelsesområde, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til publikumsorienteret service, liberalt erhverv samt butikker, vejanlæg og havnepromenade. Området kan anvendes til kultur-, fritids- og kursusaktiviteter. Der kan desuden etableres uddannelsestilbud, café og mindre butikker/kiosk i tilknytning til den pågældende funktion.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Der henvises til kommuneplanens retningslinje om maksimale bruttoarealer, maksimale butiksstørrelser og minimumsbutiksstørrelser for hver centerramme.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 45% af den enkelte ejendom.

Maksimal bygningshøjde er 8,5 m.

Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.

Miljø

Der skal i lokalplanlægningen stilles krav til klimasikring i forhold til at sikre mod oversvømmelse mm.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Parkering

Minimum 1 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav og etagebebyggelse. For små boliger under 50 m^2 samt ungdoms- og ældreboliger er der reducerede krav til antal af parkeringspladser.

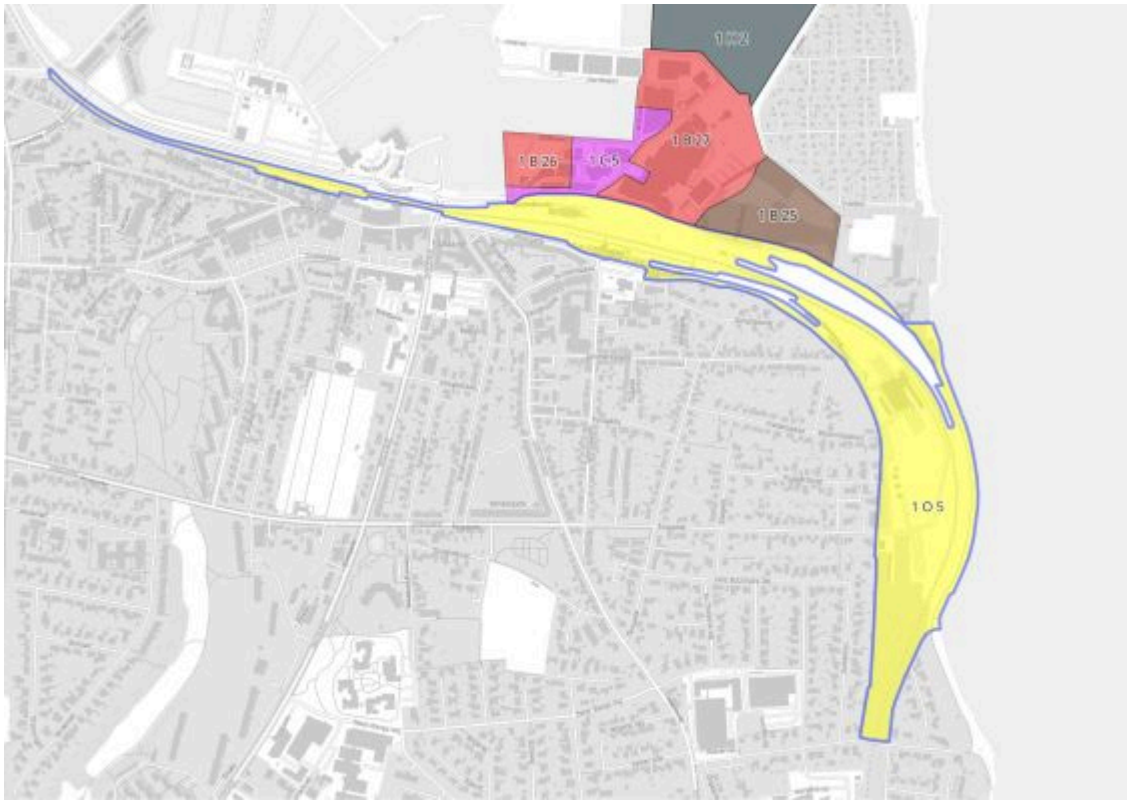
Lokalplanlægning

Erosion
Rammen er udlagt inden for et erosionsudsat område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Oversvømmelse
Rammen er udlagt inden for et i Struer Kommuneplan 2025 oversvømmelsestruet område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.
Lokalplanlægning i risikoområder kan indeholde krav om terrænhævning, sikring af lavtliggende installationer og håndtering af regnvand på egen grund.

Særlige bestemmelser

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".



Ramme 1 O 5 - Struer Banegård og Baneterræn

Anvendelse

Generel anvendelse er område til offentlige formål.

Specifik anvendelse er angivet til koloni- og nyttehaver, trafikanlæg.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til jernbaneformål og anlæg af virksomheder i tilknytning hertil samt kolonihaver.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Lokalplanlægning

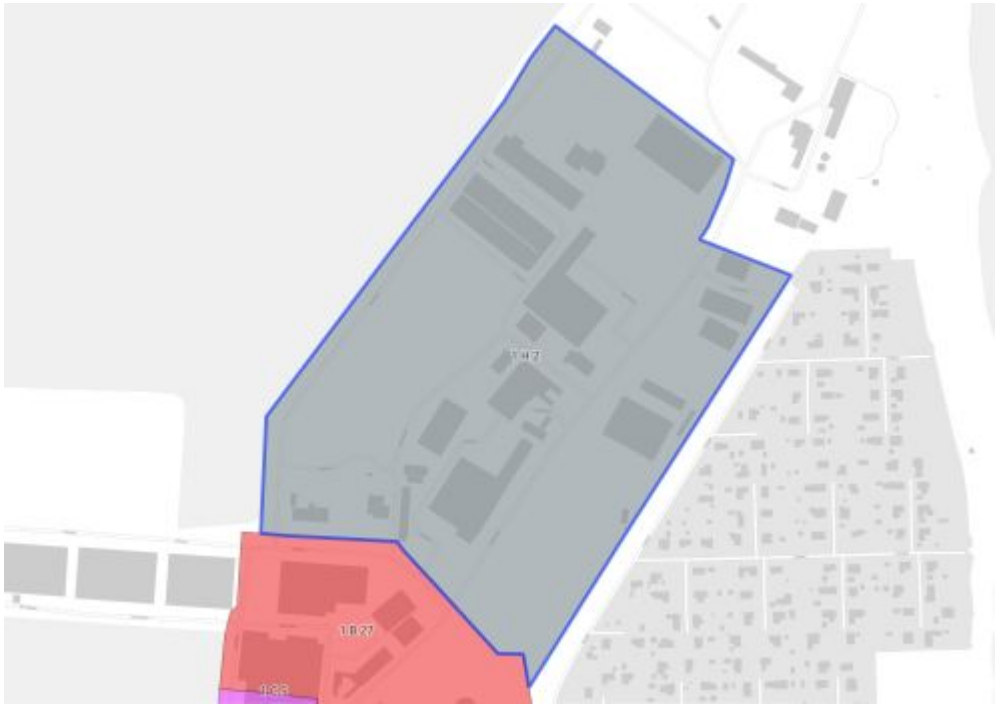
Erosion
Rammen er udlagt inden for et erosionsudsat område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er

udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Oversvømmelse
Rammen er udlagt inden for et i Struer Kommuneplan 2025 oversvømmelsestruet område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.
Lokalplanlægning i risikoområder kan indeholde krav om terrænhævning, sikring af lavtliggende installationer og håndtering af regnvand på egen grund.

Særlige bestemmelser

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".



Ramme 1 H 2 - Havneområde

Anvendelse

Generel anvendelse er erhvervsområde.

Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, industri, let industri og håndværk, havneerhvervsområde, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, nærrekreativt område

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til havneformål som industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder. Området kan anvendes til kultur- og fritidsaktiviteter, samt butik med relation til havnemiljøet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 45% af det enkelte jordstykke.

Maksimal bygningshøjde er 12 m.

Området er en del af et kulturmiljø. Ved lokalplanlægning skal der redegøres for, at kulturmiljøets værdier ikke forringes.
Hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion og drift gør det nødvendigt, kan der etableres bygningsdele på op til 18 m.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 2.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Lokalplanlægning

Erosion
Rammen er udlagt inden for et erosionsudsat område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om placering og omfang af bebyggelse inden for området.

Oversvømmelse
Rammen er udlagt inden for et i Struer Kommuneplan 2025 oversvømmelsestruet område.
I de rammeområder, som er udlagt til ny bebyggelse, byudvikling og kritiske anlæg, og som samtidig er udpeget som de risikoområder, skal der ved konkret planlægning afklares det konkrete behov for afværgeforanstaltninger på baggrund af en nærmere analyse. Det kan have betydning for krav om

placering og omfang af bebyggelse inden for området.
Lokalplanlægning i risikoområder kan indeholde krav om terrænhævning, sikring af lavtliggende installationer og håndtering af regnvand på egen grund.

Særlige bestemmelser

Kommuneplanrammen ligger på eller i nærheden af Banedanmarks Nationale Interesseområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje ”2 – Jernbaneinteresser” i afsnittet ”Vej- og jernbanenettet under hovedtemaet ”Infrastruktur".

Miljøvurdering

Ifølge ”Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)” skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en plan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillæg nr. 3 er screenet i henhold til miljøvurderingslovens § 8 stk. 2. Der er ikke påpeget væsentlige miljøpåvirkninger ved de mindre geografiske ændringer af de nuværende rammeområder

Struer Kommune har derfor og på baggrund af screeningen vurderet, at kommuneplantillægget i sig selv ikke forudsætter en miljørapport, idet der kun foretages mindre tekniske ændringer af nuværende rammeområders udstrækning mm. Dette vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet. Dog er planen sammenhængende med lokalplan 367 - bolig, kultur og erhverv, hvorefter planerne er vurderet samlet.

Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til Plan og Miljø i Struer Kommune.

Retsvirkninger

Forslag til tillæg til kommuneplanen
Kommunen kan ikke administrere på baggrund af et forslag til kommuneplan og i høringsperioden og indtil kommuneplantillægget er endeligt vedtaget. Derfor skal tilladelser eller afslag gives ud fra den gældende kommuneplan.

Vedtaget tillæg til kommuneplanen
Efter den endelige vedtagelse af tillæg til kommuneplanen, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer, hvis de er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Ligeledes kan der nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. planlovens § 12, stk. 2 og 3.

Proces og offentlig høring

Planlovens § 24, stk. 3, fastslår, at ændringer i kommuneplanen skal sendes i offentlig høring i mindst 8 uger, så borgere og interessenter får mulighed for at fremsætte indsigelser. Planlovens § 24, stk. 4 giver dog kommunen mulighed for at forkorte høringsperioden til mindst 4 uger, hvis der er tale om mindre ændringer i kommuneplanens rammedel eller uvæsentlige ændringer i hovedstrukturen, og hvis ændringerne ikke er besluttet gennem en planstrategi efter § 23 a.

Dette kommuneplantillæg omfatter en minimale ændringer af kommuneplanens rammedel. Derfor vurderes det, at kommuneplantillægget skal sendes i høring i 4 uger.

Kommuneplantillæg nr. 3 fremlægges som forslag til politisk behandling i Struer Kommunes Teknik-, Miljø- og Klimaudvalg den 11. november 2026.

Hvis Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget godkender forslaget til kommuneplanforslag nr. 3, sendes dette i offentlig høring i 4 uger i perioden fra den 19. november 2026 til den 17. december 2026, hvor offentligheden og andre myndigheder har mulighed for at komme med bemærkninger.

Der vil blive afholdt informationsmøde/borgermøde om planforslaget tirsdag d. 1. december 2026 på Folkets Hus kl. 17.00.

Efter fristen for bemærkninger vurderer byrådet de indkomne bemærkninger, hvorefter kommuneplantillæg nr. 3 kan vedtages endeligt og bekendtgøres.