STRUER KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 367

BOLIG-, KULTUR- OG ERHVERVSOMRÅDE VED STRUER HAVN

Lokalplanen er under udarbejdelse

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? **1**

Proces **3**

Redegørelse **4**

- **Baggrund og formål** **5**
- **Området** **6**
- **Lokalplanens indhold** **11**
- **Anden planlægning** **22**
- **Anden lovgivning** **27**
- **Servitutter** **48**

Bestemmelser **49**

- **1. Formål** **50**
- **2. Område- og zonestatus** **51**
- **3. Områdets anvendelse** **52**
- **4. Udstykning** **54**
- **5. Bebyggelsens omfang og placering** **55**
- **6. Bebyggelsens udseende** **57**
- **7. Skiltning** **58**
- **8. Ubebyggede arealer** **59**
- **9. Veje, stier og parkering** **61**
- **10. Tekniske anlæg** **62**
- **11. Grundejerforening** **63**
- **12. Betingelser for ibrugtagning** **64**
- **13. Nuværende lokalplan** **65**
- **14. Servitutter** **66**
- **15. Retsvirkninger** **67**

Kort og bilag **68**

- **Kortbilag 1 - Matrikelkort** **69**
- **Kortbilag 2A - Delområder** **70**
- **Kortbilag 2B - Delområde 1** **71**
- **Kortbilag 2C - Delområde 3** **72**
- **Kortbilag 3 - Raadvad farveskala** **73**

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 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.

Proces

Lokalplanen 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 lokalplanen, sendes denne 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 lokalplanen kan vedtages endeligt og bekendtgøres.

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

Baggrund

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 en ny bydel med en blanding af boliger, kultur og erhverv er en central del af kommunens strategi for byens fremtidige udvikling. En vigtig milepæl i denne proces var den politiske vedtagelse af *Byen til Fjorden – Udviklingsplan for Struer Havn* i marts 2020. Planen satte retningen for en langsigtet transformation af havneområdet.

Da det tidligere andeslagteri lukkede i april 2021, blev et areal på næsten 21.000 m² frigivet. Dette skabte sammen med de øvrige ønsker for området, anledning til at revurdere havnens udviklingsmuligheder.

I 2023 blev der arbejdet med at kvalificere den oprindelige udviklingsplan og på den baggrund blev der igangsat et arbejde for at sikre en helhedsorienteret planlægning og afsøge nye potentialer. Der blev arbejdet for en bæredygtig og attraktiv byudvikling, hvor historien, havnens identitet og det moderne byliv mødes i en ny, sammenhængende bydel. Den nye bydel har fået navnet *Stævnen*.

Arbejdet blev afsluttet i 2024, og i 2025 blev det første areal udbudt og solgt samtidig med, at denne lokalplan blev igangsat for den første del af havnearealerne. Overordnet skal denne lokalplan understøtte realiseringen af del af den vision, der er for det samlede område *Stævnen*.

Lokalplanområdet er opdelt i fem delområder, og ejes dels af en privat udvikler og af Struer Kommune. Dermed udarbejdes lokalplanen på baggrund af en ansøgning fra udvikleren for to af områderne; delområde 1 og 3, mens den for delområde 2, 4 og 5 udarbejdes på baggrund af kommunens egne udviklingsønsker.

Formål

Formålet med denne lokalplan er at muliggøre udviklingen af et blandet byområde, herunder boliger, kultur og erhverv samt at udlægge en del af arealet til en ny forbindelsesvej til betjening af *Stævnen*. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang og udseende og til omfanget af parkering og opholdsarealer.

De blå og grønne elementer, herunder vand og beplantning, er centrale for områdets karakter og sammenhæng. De bidrager både til at trække de grønne kvaliteter fra de omkringliggende områder ind i planområdet og til at skabe en naturlig forbindelse mellem byen og naturen. Disse skal integreres i bebyggelsesplanerne, så der sikres rekreativ værdi mellem det byggede miljø. Samtidig skal vandhåndtering integreres som et rekreativt og naturligt element i planområdet.

Lokalplanområdet

Oversigtskort



Oversigtskort over planområdet er markeret med rødt. Det samlede byudviklingsområde for Stævnen er markeret med stiplet gul streg.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør en central del af det fremtidige byudviklingsområde *Stævnen*, beliggende på den tidligere industrihavn i Struer. Området har en attraktiv placering i første række til Limfjorden, tæt på naturskønne omgivelser og med kort afstand til Struer midtby og gågaden.

Tidligere var havnen domineret af industri og tungt erhverv, men i takt med byens udvikling er disse funktioner gradvist blevet erstattet af nye anvendelser såsom lystbådehavn, sejlklubber, sundhedshus, caféer og boliger. Denne transformation har skabt en stærkere sammenhæng mellem havnen og midtbyen, hvilket danner grundlaget for udviklingen af *Stævnen* som en attraktiv, levende og moderne bydel.

Udviklingen af *Stævnen* skal understøtte bylivet og livet ved Limfjorden og fungere som en naturlig forlængelse af midtbyen. Området skal skabe gode rammer for at bo, leve og opleve fjordens nærhed. Omdannelsen vil ske gradvist, men efterhånden som nye beboere flytter ind, og kultur- og bylivsfunktioner etableres, vil *Stævnen* blive en væsentlig del af fortællingen om fremtidens Struer.

Områdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på oversigtskortet på foregående side, og omfatter et areal på ca. 6,8 hektar beliggende i byzone. Lokalplanens afgrænsning følger kajkanten samt ydersiden af den nye forbindelsesvej til betjening af Stævnen inklusiv en del af vejens grøft og skråningsanlæg.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af havnebassinet og det nuværende erhvervsområde på havnen, mod syd af jernbanen, mod øst af kolonihaveområdet Fjordglimt og et areal, som tidligere husede Godthåbsskoven og mod vest Bredgade, hvor den fysiske forbindelse til midtbyen findes.

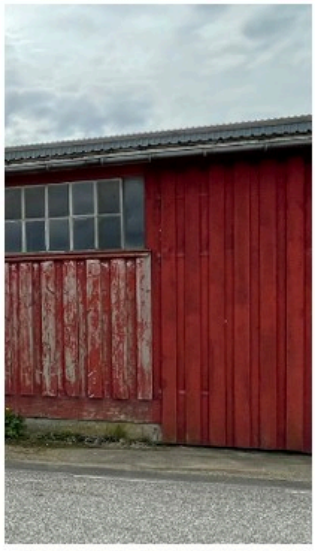
Området ligger øst for Struer Lystbådehavn og dæmningen mellem Kilen og Limfjorden - og ligger som en forlængelse af midtbyen mod nordøst.

Områdets nuværende anvendelse og bebyggelse

Området anvendes i dag primært til erhverv, hvoraf dele af er havnerelateret.







Den østlige del af området er i dag bebygget med en ret stor bygningsvolumen, der tidligere har udgjort et andeslagteri. Slagteriet ophørte med at drive virksomheden i 2021, og bebyggelsen har derefter stået tom, dog med periodevise anvendelser fx til øvelser for hjemmeværnet.

Den vestlige del af området anvendes i dag til kultur og erhverv. Struer Havn`s havnekontor er beliggende på arealet, hvor også havnens kran findes. Denne anvendes til at løfte lystbådene i og op af havnebassinet. Kranen og havnekontoret er planlagt flyttet til en anden lokalitet udenfor lokalplanområdet i forbindelse med realiseringen af denne lokalplan. Global Wind Academy er beliggende nærmest kajkanten, og er en undervisningsvirksomhed inden for vindmølleindustrien. Mellem disse anvendelser ligger Nordvestjysk Fjordkultur, der er en en forening for medlemmer, som bygger, reparerer og udstiller gamle både og alt dertilhørende.

Områdets arkitektur
Langt størstedelen af den nuværende bygningsmasse inden for lokalplanområdet er opført i røde teglsten og/eller røde stålplader med hvide eller lyse-grå vinduer og døre. Bygningerne fremstår i 1-3 etager, og alle med svag taghældning/sadeltage.



Store dele af den nuværende bebyggelse fremstår slidt og af ældre dato. Størstedelen af bygningerne er derfor tiltænkt nedrivning med undtagelse af to af bygningerne - de nuværende bygninger til Global Wind Academy og Nordvestjysk Fjordkultur. Disse to bygninger bibeholdes, og vil fremadrettet udgøre den primære bebyggelse i delområde 2.





Bevaringsværdier

Fire af områdets bygninger er registreret med middel bevaringsværdi, vurderet efter SAVE-metoden. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (= Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet).

Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen.

1-3 = høj bevaringsværdi
4-6 = middel bevaringsværdi
7-9 = lav bevaringsværdi

Vurderingen lægger størst vægt på bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske værdi, men også bygningens tilstand, sjældenhed, historiske betydning og betydning for gadebilledet eller landskabet indgår.

Bebyggelsen på Sydkajen 2 (lager) og Sydkajen 10 (undervisning) er registreret med bevaringsværdi 4. Kulgade 4 (lager) og Havnevej 6 (lager) er registreret med bevaringsværdi 5. Bygningerne på Kulgade 4 og Sydkajen 2 forudsættes nedrevet.

Områdets terræn

Området er ret fladt. Kun langs den sydlige afgrænsning omkring den tidligere slagteribebyggelse, hæver terrænet sig ret markant mod øst. Den nuværende Kolonihavevej ind til kolonihaveområdet er beliggende højt over slagteriet, som omkranses af en høj skrænt, der fortsætter ud af lokalplanområdet mod nord, og danner kanten hele vejen rundt om kolonihaveområdet.

Trafikale forhold

Området indeholder veje til betjening af bebyggelsen i området. Vejene er ikke afmærkede, og flyder derfor sammen med de omkringliggende parkeringsarealer og de øvrige befæstede arealer helt ind til bygningerne. Området fremstår ved lokalplanens udarbejdelse med store asfalterede arealer mellem bygningerne, der anvendes til såvel kørebaner som parkeringspladser. Området fremstår som at være et erhvervsområde med høj befæstelsesgrad.

Omgivelser

Lokalplanområdets omgivelser består af forskelligartet bebyggelse, som relaterer sig til de erhverv og funktioner, der tidligere har været i området. De befæstede arealer fremstår i grus, asfalt og lignende og udgør blandt andet manøvre- og parkeringsarealer, lagerfaciliteter med videre. Flere markante industribygninger vidner om den tidligere erhvervsaktivitet. Nogle af disse er stadig i funktion, mens andre har fået ny anvendelse eller står tomme.

Bygningsmassen er for flere bygningers vedkommende i forfald. Omgivelserne omkring havnen fremstår forholdsvis åbne, og kun enkelte steder lukket for offentlighedens adgang.

Den fremadrettede udvikling af den tidligere industrihavns nordlige del forventes at skulle udgøres af et blandet byområde med boliger og erhverv. Øst for lokalplanområdet ligger et større kolonihaveområde ved vejen "Vralden"; kolonihaveforeningen "Fjordglimt".

Syd for lokalplanområdet ligger arealer reserveret til jernbanen, herunder selve jernbanen og Struer Station. Området har derfor en strategisk placering i forhold til midtbyen og offentlig transport, med kun ti minutters gang til stationen.



Lokalplanområdets omgivelser set fra nord og inddeling i delområde 1, 2 og 3.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør udvikling af området med ny boligbebyggelse samt bebyggelse til kultur- og erhvervsformål. Herved skabes der mulighed for at etablere et blandet byområde, hvor boliger, erhverv og kulturelle funktioner kan indgå i samspil og understøtte områdets udvikling.

Som en del af områdets samlede struktur udlægger lokalplanen et areal til en havnepromenade, der skal skabe en sammenhængende forbindelse langs vandet og styrke områdets kontakt til havnearealet og fjorden. Promenaden skal samtidig fungere som et rekreativt byrum, hvor ophold og færdsel langs vandet bliver en integreret del af området.

Lokalplanen udlægger desuden areal til en ny vejforbindelse til *Stævnen*, som skal sikre en hensigtsmæssig trafikal forbindelse mellem området og den øvrige by. Vejforbindelsen indgår som en del af områdets overordnede struktur og skal samtidig understøtte den fremtidige byudvikling.

Centralt i områdets struktur udlægges en grøn kile, der skal skabe en landskabelig og rekreativ forbindelse fra Stævnen og ind mod bymidten. Den grønne kile skal trække de grønne kvaliteter fra *Stævnen* ind i det nye byområde og skabe sammenhæng mellem havneområdet, de nye byfunktioner og bymidten. Samtidig skal den grønne forbindelse bidrage til at skabe grønne opholdsarealer og understøtte områdets identitet som et attraktivt byområde tæt på både vand og by.

Områdets anvendelse

Lokalplanen er inddelt i delområder, som hver rummer sin anvendelse;

Delområde 1: boliger (Gl. Havn),

Delområde 2: kultur og erhverv (Kulturøen),

Delområde 3: boliger (Slagterigrunden). Delområde 3 underinddeles yderligere for disponering af hhv. tæt-lav boligbebyggelse inkl. fælleshus og etageboliger,

Delområde 4: havnepromenade og vej og

Delområde 5: grønt område.



Bebyggelsens omfang, placering og udseende

Bebyggelsesprocenten er differentieret mellem de enkelte delområder. Bebyggelsesprocenten er fastsat i bestemmelserne ud fra hensigten at gøre plads til både parkeringspladser og fælles opholdsarealer, og ud fra holdningen om at opnå den bedste fordeling af arealerne og variation mellem delområderne og deres anvendelser.

Bebyggelsen skal placeres og disponeres, så der skabes gode rammer for fællesskab og ophold i de enkelte boligområder i delområde 1 og 3. Placeringen af bebyggelsen skal understøtte dannelsen af fælles udearealer og attraktive opholdsrum, hvor beboerne får mulighed for at mødes og opholde sig.

I delområde 2 skal bebyggelsen og de tilhørende udearealer disponeres, så der skabes plads og fleksibilitet til kultur- og erhvervsaktiviteter. Området skal blandt andet give mulighed for at afholde offentlige arrangementer og aktiviteter, som kan være med til at skabe liv i området, og samtidig fungere som et samlingspunkt for både Stævnen og Struer by. Dermed skal området understøtte et aktivt byliv og skabe en naturlig forbindelse mellem det nye byområde og den nuværende by.



Bebyggelsen er i højde og etageantal inden for lokalplanområdet differentieret inden for de enkelte del- og underområder. Der opnås derved en variation i bebyggelsen inden for lokalplanområdet samtidig med, at de enkelte anvendelser inden for de enkelte delområder opnår en samhørighed. Der er dog tale om maksimale højder og etageantal, hvorfor bebyggelsen kan variere inden for de enkelte delområder, og ved at de maksimale byggemuligheder måske ikke udnyttes fuldt ud.

Der skal med den samlede bebyggelse både inden for hele lokalplanområdet såvel som de enkelte del- og underområder opnås en samlet helhed i bygningerne; typologier, materialer og farver. De enkelte etaper af bebyggelsen godkendes efter en samlet bebyggelsesplan for den pågældende etape.

Holdningen for blandt andet delområde 1 og 2 er, at den nye bebyggelse skal tage arkitektonisk afsæt i områdets nuværende havne- og industribebyggelse. En del af de nuværende bygninger nedrives i forbindelse med realiseringen af lokalplanen, og den nye bebyggelse skal derfor være med til at videreføre områdets historiske og arkitektoniske fortælling.

Den nuværende bebyggelse er blandt andet kendetegnet ved facader og tage i rødlige, grå og hvide nuancer samt anvendelse af materialer som blank tegl, stålplader, eternit og tagpap. Disse materialer, farver og stofligheder udgør en væsentlig del af områdets nuværende karakter, og skal derfor indgå som referencer i den nye bebyggelse. Det kommende farveindtryk af bebyggelsen skal respektere en farveskala (Raadvad), som er vedhæftet som bilag.

Formålet er ikke at genskabe den nuværende industribebyggelse, men at fortolke dens karakter og materialitet i en nutidig arkitektur. På den måde kan den nye bebyggelse indpasses i områdets nye identitet.

Delområde 1

Bebyggelsens arkitektoniske udtryk henter sin inspiration fra både den omkringliggende by og den nuværende havn. Der er arbejdet med et sammensat udtryk, med flere materialer og farver, som trækker

tråde tilbage til de nuværende industribygninger. Der er arbejdet med 3 forskellige typologier, som tilsammen giver en oplevelse af en mangfoldig og varieret bydel, samtidig med at enkelte motiver genbruges igennem hele bebyggelsen, så den fremstår som en helhed.



Bygningernes tage er alle udformet med sadeltage, dog vendt på 2 forskellige led, så der opnås flere forskellige gavlmotiver alt efter hvor man vender øjet hen. De ’røde huse’ har et tydeligt havnemotiv, med de smalle gavlhuse, som i farve og materialet låner fra både by og havn. Det røde tages med videre i de mindre længdehuse, som i deres enkle udtryk minder om tidligere tiders værksteder og haller.

De ´røde huse’ "lægger" sig op af rækkehuse i 2 etager, som åbner op mod udsigten med kviste og store vinduer. De bryder med de resterende huses farvesætning og giver derved en fin variation i det samlede udtryk. Nedenfor er bebyggelsen vist i stregtegning i fugleperspektiv inklusiv en del af kultur- og erhvervsområdet i delområde 2, og havnepromenaden i delområde 4.





Delområde 2

Delområde 2 skal skabe en naturlig forbindelse mellem byen, Gl. Havn og de øvrige områder som vil blive udbygget på Stævnen. I de omfattende udviklingsplaner for *Stævnen* skal delområdet fungere som et samlingspunkt for aktivitet og fællesskab i den nye bydel. Samtidig spiller delområdet en central rolle i

at sikre, at havnen forbliver et åbent og tilgængeligt område for alle byens borgere. Visualiseringen nedenfor viser et eksempel på hvordan delområdet kan udformes med åbenhed, rekreation og mulighed for samvær.



Delområde 3

Bygningerne fra det tidligere slagteri nedrives og erstattes af flere forskellige bygningstyper, og muliggør derved et varieret delområde. Tættest på havnebassinet mod nordvest opføres punkthuse i 4-6 etager. Længere mod sydøst trapper bebyggelsen ned mod de bagvedliggende boligområder, med rækkehuse i 1-2 etager.

Delområdet underopdeles i forhold til tæt-lav og etage-boligbebyggelse. Der åbnes mulighed for at anvende enkelte af etageboligerne som expatboliger (boliger som udlejes til f.eks. udenlandske medarbejdere, som midlertidigt bor og arbejder i Struer eller omegn).

Projektet på slagterigrunden lægger sig ind i en naturlig sammenhæng med udviklingen på det resterende havneområde. Der er lagt vægt på at styrke forbindelserne til det samlede havneområde såvel som den kommende grønne kile.



Punkthusene tænkes udført i respekt for havnens tidligere farvemæssige udtryk, og i forhold til den respektive placering i delområdet. Nedenfor er angivet forslag til farve af tegl (grafikken viser et eksempel på punkthus i 4 etager).



Blødstregne, lyse tegl med tilbagetrukne partier i samme tegl, evt. en anden fuge og mørke vinduesrammer



Blødstregne, røde tegl tilbagetrukne partier i samme tegl, evt. en anden fuge og mørke vinduesrammer

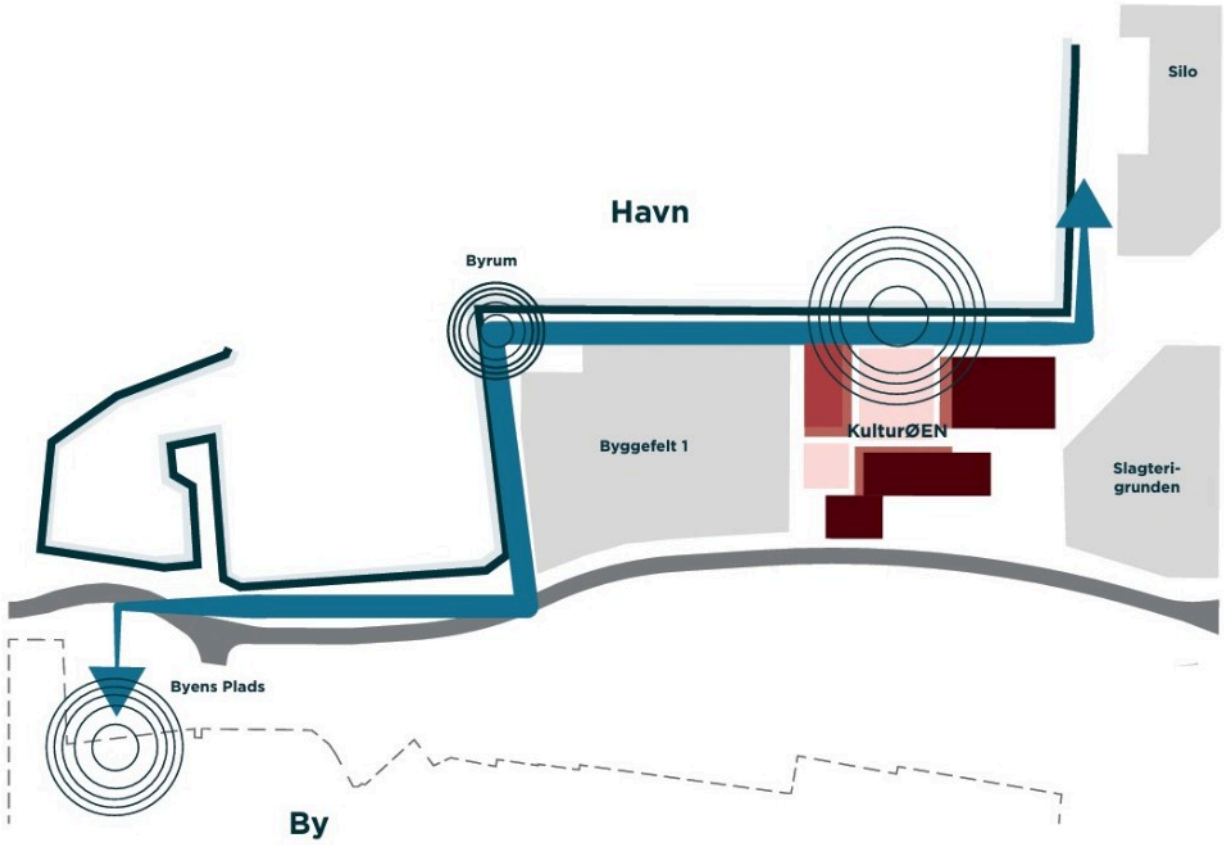


Blødstregne, mørke tegl med tilbagetrukne partier i samme tegl, evt. en anden fuge og lyse vinduesrammer



Delområde 4

Den blå promenade er udtryk for den havnepromenade som etableres i takt med udbygningen af lokalplanen. Det er en central løsning for det samlede projekt, som gennem sin udformning skal lede brugere naturligt ind på *Stævnen*, hvor pladsdannelser og byrum skaber rammerne for ophold, aktiviteter og fællesskab. Midlertidige og permanente opholdsmuligheder langs promenaden vil ikke blot tiltrække de kommende beboere, men også skabe liv og sammenhæng på tværs af hele byen.



Den Blå Promenade skal derfor både forbinde og guide brugerne videre mod Stævnen. Det er meningen at udformningen af promenaden, herunder spændende aktiviteter langs ruten, skaber attraktive mindre byrum og inviterer til ophold. På den måde bliver Den Blå Promenade en "nøgle" til at samle byen, og styrke sammenhængen mellem midtbyen, havnen og den nye bydel i kontakt med delområde 5.



Delområde 5

Delområde 5 udgøres af en grøn kile, der skal fungere som et grønt bindeled mellem kolonihaveområdet

øst for lokalplanområdet, og den nordlige del af denne del af *Stævnen*, som udvikles senere, se oversigtskort på side 6. Den grønne kile skal skabe en sammenhængende grøn struktur gennem området og understøtte forbindelsen mellem de nuværende grønne områder og den nye bydel.

Kilen skal integreres med det areal mod delområde 3, som ligger i tilknytning til etageboligerne. Sammen skal de grønne arealer samlet fremstå som et samlet landskabeligt træk, der skaber en tydelig grøn struktur på tværs af lokalplanområdet.

Den grønne kile skal trække det grønne element fra Stævnen ind mod bymidten, og samtidig skabe en visuel og rekreativ sammenhæng mellem kolonihaveområdet, den nye bebyggelse og byens centrale områder. Den grønne struktur skal dermed være et bærende element i områdets identitet, og bidrage til at skabe et grønt og sammenhængende bymiljø.

Skiltning

Området består for den overvejende del af boligområder, hvorfor skiltning i disse områder begrænses til henvisningsskilte. Der skal dog være mulighed for, at kultur og erhverv inden for delområde 2 kan gøre opmærksom på sig selv, hvorfor der er særskilte bestemmelser herfor.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet skal fremstå grønt inden for delområderne 1, 3 og 5. Derfor disponeres boligområderne således, at det grønne præg inddrages i områdets udtryk.

Der skal i boligområderne i delområderne 1 og 3 etableres fælles opholdsarealer på mindst 10 % af hvert delområdes samlede areal. De fælles opholdsarealer skal bidrage til at gøre områderne åbne og grønne og indrettes med varieret beplantning, der skaber rumlighed og understøtter områdets grønne karakter. Beplantningen skal bestå af vegetation i forskellige højder, herunder græs, buske, blomster og træer, der tilsammen udgør et indbydende nærmiljø.

Veje, stier og parkering

Vejene inden for lokalplanområdet opdeles i en overordnet forbindelsesvej og interne veje. Den nye forbindelsesvej skal sikre den trafikale betjening af *Stævnen* og skabe forbindelse mellem området og det omkringliggende vejnet. Herudover etableres interne veje, som skal sikre adgang til de enkelte delområder og de funktioner, der etableres inden for lokalplanområdet. Den differentierede vejstruktur skal understøtte en klar og overskuelig trafikafvikling, samtidig med at de interne veje tilpasses de enkelte områders karakter og anvendelse.

Der skal inden for lokalplanområdets delområder etableres stiforbindelser med forbindelse enten direkte eller indirekte til/mellem delområderne og havnepromenaden. Stierne er vigtige færdselsårer for de bløde trafikanter til færdsel både internt mellem delområderne og de omliggende områder.

Der skal etableres tilstrækkelige parkeringsarealer til at imødekomme behovet for parkering for områdets beboere og øvrige brugere. Lokalplanen fastsætter derfor krav til et minimumsantal parkeringspladser i forbindelse med ny bebyggelse. Heraf skal en andel etableres som handicapparkeringspladser.

Der stilles ikke krav om etablering af parkering til kultur- og erhvervsformål inden for delområde 2. Delområdets begrænsede areal gør det vanskeligt at indpasse parkering i et omfang, der samtidig understøtter områdets primære formål og kvaliteter. Fokus er i stedet at fastholde muligheden for

erhvervsaktiviteter og skabe gode rammer for offentlige arrangementer og events.

Såfremt der ikke kan etableres tilstrækkelig parkering inden for delområdet til betjening af de offentligt tilgængelige funktioner, skal der sikres adgang til tilstrækkelig parkering uden for lokalplanområdet. Kommunen skal i den forbindelse anvise relevante parkeringsmuligheder, der kan betjene områdets offentlige funktioner og arrangementer.

Affald

Inden for hvert delområde skal opsættes anlæg til opsamling af dagrenovation med videre. Affaldsanlæg skal placeres i direkte forbindelse med de interne veje, og skal kunne tømmes af en renovationsbil ved uhindret adgang.

Anden planlægning

I de følgende afsnit beskrives lokalplanens sammenhæng med den øvrige kommunale, regionale og 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 være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og øvrige bestemmelser.

Retningslinjer

Lokalplanområdet har sammenhæng med, og **er i overensstemmelse med** følgende temaer og retningslinjer fra Struer 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 bekendtgørelse. Dermed kan der ske en langsom 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 maksimal 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 kan give nye projekter en yderligere 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.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af følgende rammeområder:

- 1B25 Boligområde
- 1B26 Blandet bolig og erhverv
- 1B27 Blandet bolig og erhverv
- 1C5 Centerområde
- 1O5 Offentligt område
- 1H2 Havneområde

Planlægningen forudsætter udarbejdelsen af et kommuneplantillæg nr. 3, hvor afgrænsningen af kommuneplanens rammer tilpasses afgrænsningerne af de enkelte delområder, og hvor rammerne udvides i forhold til anvendelse mht vejanlæg, kursusaktiviteter og havnepromenade. Det vil sige, at de fremtidige rammer for området kun vil udgøres af disse; 1B26, 1B27 og 1C5.

Lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 234, en bevarende lokalplan for Struer Kommune, vedtaget den 29. maj 2001. Lokalplan nr. 234 er en temalokalplan, som aflyses i sin helhed hvor den er sammenfaldende med denne plan.

Inden for lokalplanområdet er der registreret fire bevaringsværdige bygninger, hvoraf to forudsættes nedrevet for realisering af planlægningen. Dette redegøres der nærmere for i afsnittet om Bevaringsværdige bygninger under Kulturarv.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen omfatter i udgangspunktet en strækning på 3,0 km. fra strandkanten og ind i landet. Enkelte steder er kystnærhedszonen reduceret. For planlægning af bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne samt væsentlige forhold, som vil have betydning for natur- og friluftsmæssige interesser, jf. planlovens § 16, stk. 4. Ved etablering af bebyggelse med en højde på over 8,5 m. skal dette ligeledes begrundes.

Området ligger indenfor den kystnære del af byzonen på Struer Havn. Jævnfør planlovens § 5b, stk. 1 må der kun inddrages nye arealer i byzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Med nærværende lokalplan inddrages ikke nye arealer til byzone.

For al planlægning indenfor den kystnære del af byzonen, skal der i lokalplaner jf. planlovens § 16, stk. 4 redegøres for den visuelle påvirkning af den planlagte bebyggelse. Såfremt denne overstiger 8,5 m og afviger væsentlig i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal kommunen også give en begrundelse herfor.

Denne lokalplan fastlægger, at højden af ny bebyggelse må opføres som følgende:

- delområde 1
  - maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 10 meter

- delområde 2
  - maksimalt 1,5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter

- delområde 3
  - maksimalt 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 22 meter

- delområde 4 og 5
  - bygningsløse

Hele området er omfattet af kystnærhedszonen. Det er med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025 besluttet af nedlægge erhvervshavnen og muliggøre bolig-, erhvervs- og kulturområder som en naturlig udvidelse af den eksisterende by.

Lokalplanen muliggør i delområde 3 at bebygge op til 6 etager i 22 meters højde samtidig med at lokalplanen muliggør en større terrænregulering, for at beskytte området mod havvandsstigninger.

Med en omdannelse fra havnerelateret erhverv til bolig-, erhvervs- og kulturområde, vil der ske en ændring i opfattelsen af kysten, idet der sker en ændring i bygningsmassen i forhold til tidligere, sammenholdt med de tilhørende grønne arealer mellem bebyggelserne.

Der ændres dog ikke på afgrænsningen af arealerne mod fjorden, hvorfor den eksisterende ”kaj”-kant bevares. Den planlagte bebyggelse skal i farver og materialer give referencer til den nuværende erhvervsbebyggelse på havnen. Det vurderes, at områderne med omdannelsen netop åbnes op for offentlighedens adgang på arealerne, idet der etableres stiforløb og pladsdannelser til offentlighedens og områdets beboeres brug. Realiseringen af lokalplanen vurderes ikke at påvirke byens profil eller kystlandskabet væsentligt.

Visualiseringerne er udarbejdet på baggrund af udvalgte positioner og illustrerer, hvordan planområdet vil fremstå set fra havnebassinet.





Visualiseringer af ny bebyggelse set fra udvalgte positioner. Visualiseringerne er ikke endelige. De er udarbejdet som en realistisk repræsentation af, hvordan den kommende bebyggelse forventes at tage form.

Anden lovgivning

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

Politiet
Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Miljøstyrelsen
Terrænændringer mv. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse fra Miljøstyrelsen, jf. § 16 stk. 1 i lovbekendtgørelse nr. 243 af 5. april 1994 om kystbeskyttelse og § 1 i Trafikministeriets bekendtgørelse nr. 1051 af 16. december 1999 om henlæggelse af opgaver til Miljøstyrelsen.

Denne lokalplan regulerer ikke eventuelle anlæg på Søterritoriet som kan kræve forudgående tilladelse fra Miljøstyrelsen.

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.

EU-naturbeskyttelsesområder
Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelsen af planen kan betyde:

• At planen skader Natura 2000-områder,

• At yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU-direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Natura 2000-områder
Det er kommunens opgave at sikre, at projektets realisering ikke kan skade 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 beliggende på Struer Havn, og området består af et tidligere industriområde. Der er inden for lokalplanområdet ingen særlige naturværdier, som vurderes at kunne blive negativt påvirket ved gennemførelse af den tiltænkte planlægning.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 650 meter nord for lokalplanområdet. Der er her tale om Natura 2000-området N62 Venø, Venø Sund. Natura 2000-området N62 består af habitatområde H55 (grøn vandret skravering) og fuglebeskyttelsesområde F40 (orange lodret skravering).



Natura 2000-områder

Idet realisering af planen medfører støjpåvirkning i nedrivningsfasen af eksisterende bygninger samt pilotering i anlægsfasen, kan det ikke umiddelbart udelukkes, at der kan ske en påvirkning af Natura 2000-området uden for lokalplanområdet. Dette er vurderet gennem nærmere undersøgelser, som redegøres nærmere for i den tilhørende miljørapport.

Struer Kommune har med hjælp fra WSP Danmark udarbejdet en Natura 2000- vurdering af lokalplan for området Stævnen på Struer Havn i medfør af reglerne i habitatbekendtgørelsen og de bagvedliggende direktiver. Dette sker med baggrund i habitatdirektivets artikel 6.3. Generelt må der ikke ske skade på arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for de Natura 2000-områderne, hvor der vurderes indvirkning.

Det angives at der kan være potentiel påvirkning af hhv. odder, damflagermus og spættet sæl, og der er på baggrund af dette udarbejdet en fuld habitatkonsekvensvurdering, da væsentlig påvirkning ikke umiddelbart kunne udelukkes. Alle øvrige dele af udpegningsgrundlagene vurderes ikke væsentligt påvirket på baggrund af væsentlighedsvurdering.

Det konkluderes på baggrund af nøjere vurdering for disse arter, at der ikke vil ske skade på nogen af disse, som hindrer gunstig bevaringsstatus i det nærtliggende habitatområde H55.

Rapporten kan rekvireres ved henvendelse til Struer Kommunes Planafdeling, Smedegade 7, 7600 Struer.

Bilag IV-arter
På bilag IV i EF-habitatdirektivet er der listet dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til at sikre streng beskyttelse, således arternes naturlige udbredelse bevares. Dette betyder bl.a., at deres yngle- og rasteområder ikke må ødelægges. Listen over bilag IV-arter indeholder bl.a. flagermus, gnavere, padder, insekter og fugle. Følgende arter kan tænkes at forekomme i Struer Kommune: spidssnudet frø, stor vandsalamander, strandtudse, odder, birkemus, markfirben, ulv og flagermus.

Lokalplanområdet er tilnærmelsesvis fuld befæstet og der er kun ubetydelig natur/beplantning inden for området. Dog forekommer der tidligere industribygninger, erhvervsbygninger mm., som forudsættes nedrevet forud for byggemodning af området og opførelse af det projekt, som lokalplanen muliggør.

Realiseringen af planlægningen forudsætter nedrivning af størstedelen af nuværende bebyggelse i delområde 1, 2 og 3, hvoraf flere af bygningerne, herunder det gamle slagteri i delområde 3, kan være mulige levesteder for flagermus. Realisering af planen vil dermed potentielt kunne medføre ødelæggelse eller beskadigelse af yngle- og rasteområder for flagermus.

Det kan ikke umiddelbart udelukkes at der kan ske en påvirkning af bilag IV-arter, herunder flagermus i nedrivningsfasen af nuværende bygninger samt pilotering i anlægsfasen. Dette er dog vurderet gennem undersøgelser, som redegøres nærmere for i den tilhørende rapport.

Dog er konklusionen i rapporten, at hverken slagteriet eller tømmerladen fungerer som yngle- eller rasteområde for flagermus. Der er i perioden marts til september 2026 gennemført undersøgelser af forekomsten af flagermus i det tidligere slagteri og den tilhørende tømmerlade på Struer Havn. Undersøgelserne omfattede stationære lyttebokse og manuelle registreringer i forår, yngletid og sensommer. Der blev registreret flere arter af flagermus i området omkring bygningerne, særligt i gårdrummet øst for slagteriet, hvor aktiviteten vurderes at være knyttet til fouragering. Der blev ikke registreret udflyvning, indflyvning eller andre forhold, der indikerer forekomst af yngle- eller rastelokaliteter i de undersøgte bygninger.

Planens potentielle påvirkninger inkluderer risiko for ødelæggelse af yngle- og rasteområder ved nedrivninger af bygninger, samt påvirkning med støj og lys i anlægsarbejdet. Datagrundlaget til denne vurdering består af en gennemgang af kendte forekomster af bilag IV-arter og en målrettet undersøgelse af forekomst af flagermus, samt en vurdering af bygningernes egnethed som yngle- og rasteområde.

Der kan være risiko for potentiel påvirkning af arter af flagermus, odder og marsvin. Øvrige arter vurderes på baggrund af udbredelsesdata og levevis ikke potentielt forekommende. Bygningerne vurderes ikke at fungere som yngle- eller rasteområde for flagermus og selve havnebassinet vurderes højest at være et sekundært fourageringsområde for odder. Marsvin forekommer generelt ret fåtalligt i Limfjorden og der vurderes ikke være yngle- og rasteområder for arten i eller omkring Struer Havn.

Samlet vurderes planen at kunne realiseres uden påvirkning på yngle- og rasteområder for bilag IV-arter,

med den ene undtagelse, at der kan være behov for implementering af afværgeforanstaltninger i forhold til påvirkning med anlægsstøj på yngle- og rasteområder for flagermus udenfor planområdet.

Rapporten kan rekvireres ved henvendelse til Struer Kommunes Planafdeling, Smedegade 7, 7600 Struer.

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.

Vandområdeplanerne er et centralt element i gennemførelsen af EU's vandrammedirektiv. Direktivet har som mål, at alle EU-landes vandområder – vandløb, søer, den kystnære del af havet og grundvand – skal opnå "god tilstand".

Struer Kommune er omfattet af vandområdedistrikt 1.2 Limfjorden i statens vandområdeplaner.

Limfjorden (Kås Bredning og Venø Bugt) vil være slutrecipient for eventuelle udledninger for planområdet. Limfjorden (Kås Bredning og Venø Bugt) er kategoriseret som "ikke-god kemisk tilstand" samt "Ringe økologisk tilstand" jf. Vandområdeplaner 2021-2027 efter genbesøget med et miljømål om at opnå hhv. god kemisk tilstand og god økologisk tilstand.

Årsagen til den manglende opfyldelse af den målsatte kemiske tilstand, jf. Vandområdeplaner 2021-2027 efter genbesøget, er hhv. Bly og Cadmium for Limfjorden (Kås Bredning og Venø Bugt), der begge ikke forventes udledt i forbindelse med realiseringen af planlægningen i nogen væsentlige mængder, men som vil blive håndteret i de renseløsninger, som alle udledninger skal passere før selve udledningen til slutrecipient.

Vurderingen er, at realisering af planlægningen ikke vil forringe den kemiske tilstand eller forhindre målopfyldelse i de tilstødende kystvande i nogen væsentlig grad, da eventuel udledning af tag- og overfladevand i etablerings- og driftsfasen, til de tilstødende kystvande vil ske efter rensning til gældende krav om BAT (Bedst Tilgængelige Teknikker) før udledning jf. projektets vandhåndteringsplan samt kommende tillæg til den gældende spildevandsplan for projektområdet.

Ifølge vandområdeplaner 2021-2027 efter genbesøget er den økologiske tilstand/potentiale for bunddyr ukendt, og for iltforhold samt vandets klarhed, er der ingen tilgængelige data for Limfjorden (Kås Bredning og Venø Bugt). Den/det økologiske tilstand/potentiale for rodfæstede bundplanter (herunder ålegræs) er registeret som "ringe økologisk tilstand".

Ved gennemgang af luftfotos kan der konstateres tilstedeværelse af ålegræs i de tilstødende kystvande nordvest for projektområdet. Eftersom planerne ikke inkluderer udvikling på eller ændring af selve søterritoriet, samt at eventuelle udledninger til kystvandet først vil gå gennem et rensebassin, hvor bl.a. næringsstoffer vil blive håndteret før udledning, vurderes planlægningen ikke at ville forringe den nuværende økologiske tilstand eller forhindre målopfyldelse i de tilstødende kystvande.

Planlægningen vurderes således i helhed ikke at være i uoverensstemmelse med havstrategiens miljømål for god vandkvalitet, da denne er indeholdt i vandrammedirektivets bestemmelser, som gælder inden for hhv. 1 (økologisk og kemisk tilstand) til 12 sømil (kemis tilstand) fra basislinen. Planlægningen vurderes ligeledes ikke at medføre påvirkning på havstrategiens øvrige deskriptorer.

Lokalplanområdet er beliggende kystnært og afvander direkte til Limfjorden. Det tilgrænsende kystvand er i gældende vandområdeplaner for Limfjorden 2021-27, i moderat tilstand og lever dermed ikke op til et miljømål om god tilstand.

Det vurderes, at realisering af planlægningen ikke vil være i modstrid med de fastsatte miljømål og indsatser i vandområdeplanen for Limfjorden. Det er lagt til grund, at overfladevand håndteres gennem etablering af regnvandsbassiner og LAR-løsninger med tilstrækkelig forsinkelse og rensning, så der ikke sker øget tilførsel af næringsstoffer eller forurenende stoffer til Limfjorden.

Fredsskov

Der er ikke registreret fredskov inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed heraf.

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.

Beskyttede naturtyper - Naturbeskyttelseslovens §3
Der er ikke registreret beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet. Nærmeste beskyttede naturtype er strandeng i en afstand på ca. 350 meter fra lokalplanområdet.

Strandenge findes blandt andet langs fjorde og andre lavvandede havområder. Da strandengene regelmæssigt kan blive oversvømmet af havvand, er de kendetegnet ved en vegetation, der er tilpasset saltpåvirkning. Strandenge kan således beskrives som lavtliggende, saltvandspåvirkede og vegetationsdækkede arealer, der primært findes langs beskyttede havkyster.

Vegetationen på strandengene består hovedsageligt af salt- og fugtighedstolerante græsagtige arter, herunder græsser, halvgræsser og siv, samt forskellige urter. Vegetationen danner et mere eller mindre sammenhængende plantedække med varierende højde og omfatter både lavtvoksende, engagtig vegetation, også kaldet saltenge, og områder med rørsump.



Beskyttede naturtyper - §3 områder

Det er Struer Kommunes vurdering, at den beskyttede natur ikke vil blive påvirket af planlægningen. Struer Kommune vurderer, at strandengen beskyttet efter §3 er omfattet af bekendtgørelsen for naturtyper §1, og er dermed kun beskyttet for tilstandsændringer til landbrugsformål. Det vurderes, at den planlægning som foretages inden for lokalplanområdet (omdannelse af et tidligere erhvervsområde til bolig-, kultur- og erhvervsområde), som udgangspunkt ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af §3-arealer.

Det kan dog ikke afvises, at øget rekreativ anvendelse af området kan medføre en indirekte påvirkning af strandengen, fx i form af øget slid samt næringsstoftilførsel (eutrofiering). Struer Kommune vurderer dog, at undtagelsesbestemmelsen i §1 i bekendtgørelsen for naturtyper betyder, at strandengen ikke er beskyttet imod slid og eutrofiering som konsekvens af rekreative formål.

Nordøst og øst for delområde 3 er der to grønne arealer (markeret med lilla prikker nedenfor). Struer Kommune har besigtiget arealerne og vurderet, at de ikke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3.



På foto ses afgrænsningen af de grønne arealer, som Struer Kommune vurderer ikke at være omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Natur- og vildtreservater

Nordvest for lokalplanområdet i en afstand af ca. 285 meter er der registreret et natur og vildtreservat - Struer vildtreservat.



Struer vildtreservat. Lokalplanområdet er markeret med rød cirkel.

Vildtreservat omfatter en brakvandssø på ca. 334 hektar nordvest for Struer, kaldet "Kilen", samt dele af Struer Bugt. Reservatet dækker i alt 448 hektar, der fungerer som rasteplads for svømmefugle i træktiden og om vinteren, hvor der lejlighedsvis kan opleves fugle i tusindvis. Reservatet er i dag et af Limfjordsegnenes bedste steder at iagttage vandfugle.

Natur- og vildreservatet er beskyttet således, at færdsel, herunder jagt og visse typer sejlads, er forbudt i dele af naturområdet. Reservatet administreres af Naturstyrelsen Vestjylland.

Det kan ikke udelukkes, at der vil ske en påvirkning af reservatet i forbindelse med piloteringen i anlægsfasen. I så fald vil der kunne være en væsentlig påvirkning på havpattedyr eller arter som i øvrigt er tilknyttet vand. Dette er vurderet gennem nærmere undersøgelser, som redegøres nærmere for i en tilhørende rapport. Se nærmere under afsnittet om støj under miljøbeskrivelsen.

Rapporten kan rekvireres ved henvendelse til Struer Kommunes Planafdeling, Smedegade 7, 7600 Struer.

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 berør fortidsmindet. Fundet skal straks meldes til Holstebro Museum, Museumsvej 2B, 7500 Holstebro. Spørgsmål herom kan ligeledes rettes til museet.

Forud for planlægning er der anmodet om en udtalelse fra Holstebro Museum som oplyser følgende:

"*På selve de berørte arealer er der ikke tidligere registreret fortidsminder.*
Det er Holstebro Museums vurdering, at der grundet det byggeri, som tidligere har været og er de berørte arealer vil være ringe er risiko for at påtræffe væsentlige fortidsminder.
Anlægsarbejder på de pågældende arealer kan derfor igangsættes uden en forudgående arkæologisk undersøgelse."

Kirkeaftaler

Der er ikke registreret kirkeaftaler inden for lokalplanområdet eller i umiddelbart nærhed heraf.

Provst Exner-fredninger

Der er ikke registreret Provst Exner-fredninger inden for lokalplanområdet eller i umiddelbart nærhed heraf.

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.

Ved lokalplanens udarbejdelse, er der ingen registrerede fortidsminder i inden for lokalplanområdet.

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet er der registreret følgende bevaringsværdige bygninger:

Kulgade 4, 7600 Struer
Bevaringsværdi: 5
Bygningen er i én etage, opført i 1920 og det bebyggede areal udgør 275 m^2. Bygningen er udført i mursten med tagdækning af tagpap. Taget fremstår med en stor hældning.

Sydkajen 2, 7600 Struer
Bevaringsværdi: 4
Bygningen er i én etage, opført i 1932 og det bebyggede areal udgør 290 m^2. Bygningen er ombygget i 1989. Bygningen er beklædt med træ og tagdækning i tagpap. Taget fremstår med en stor hældning.

Havnevej 6, 7600 Struer
Bevaringsværdi: 5
Bygningen er i én etage, opført i 1939 og det bebyggede areal udgør 41 m^2. Bygningen er udført i mursten med tagdækning af Fibercement. Taget fremstår med en stor hældning.

Sydkajen 10, 7600 Struer
Bevaringsværdi: 4
Bygningen er i én etage, opført i 1928 og det bebyggede areal udgør 1.146 m^2. Bygningen er udført i mursten med tagdækning af tagpap. Taget fremstår med en stor hældning.

To af de bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet forudsættes nedrevet, da den nuværende bebyggelse ikke er forenelig med den ønskede planlægning. Der er tale om bygningerne på Sydkajen 2 og Kulgade 4. Der er allerede på nuværende tidspunkt opnået nedrivningstilladelse til disse bygninger. De to sidste bygninger ønskes bibeholdt, og er indeholdt i denne planlægning.



Sydkajen 10.

Miljø

Følgende forhold indenfor miljø har betydning for lokalplan.

Grundvand

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

Lokalplanen ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD) og således uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsoplande til almene vandværker.

Det nærmeste indvindingsopland tilhører Struer Vandværk og er placeret ca. 800 meter fra planområdet i syd-østlig retning. Det nærmeste boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) vedrører vandboringer til Struer Vandværk og er placeret ca. 1,1 km i østlig retning. Struer Vandværk er vigtigt for den nuværende og fremtidige vandforsyning af hele Struer Kommune og skal derfor værnes særligt om. Inden for lokalplanområdet er der flere V2 og V1 kortlægninger vedr. jordforurening. Der kan i forbindelse med anlægsfasen af projektet ske mobilisering af den allerede eksisterende jordforurening, som kan udgøre en risiko for grundvandet i området.

Den ændrede anvendelse fra havneerhverv og erhverv/industri til et blandet bolig- og erhvervsområde vurderes ikke at medføre en øget risiko for forurening af grundvandet. Dette begrundes med, at de erhvervstyper, der muliggøres med planlægningen, primært omfatter publikumsorienterede serviceerhverv, havnerelaterede erhverv, der er forenelige med boligformål, samt liberale erhverv. Disse erhverv vurderes samlet set at indebære en mindre eller tilsvarende risiko for grundvandsforurening sammenlignet med de nuværende erhvervs- og industriaktiviteter.

Boligområder betragtes som udgangspunkt ikke som grundvandstruende anvendelser. Det bemærkes dog, at en væsentlig kilde til grundvandsforurening i boligområder kan være brug af pesticider i private haver og på udendørs arealer. Dette bør så vidt muligt undgås både i private haver og på fællesarealer, også selv om lokalplanområdet ikke ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Grundejerforeninger kan optage bestemmelser herom i foreningens vedtægter.

På baggrund af jordforureningen kan det dog ikke umiddelbart udelukkes, at der kan ske en påvirkning af grundvandet. Dette er vurderet gennem nærmere undersøgelser, som der er redegjort for en tilhørende rapport.

Rapporten kan rekvireres ved henvendelse til Struer Kommunes Planafdeling, Smedegade 7, 7600 Struer.

Grundvandssænkning

Hvis bygge- og anlægsarbejder medfører behov for grundvandssænkning, skal der som udgangspunkt søges om tilladelse til midlertidig eller permanent grundvandssænkning hos Struer Kommune, jf. vandforsyningslovens § 26, stk. 1, og byggelovens § 12 A.

Der kan dog gennemføres grundvandssænkning uden forudgående tilladelse, hvis alle følgende betingelser er opfyldt, jf. vandforsyningslovens § 26, stk. 2: Grundvandssænkningen må højst have en varighed på to år, den samlede bortledning må højst udgøre 100.000 m³, og der må ikke inden for 300 m fra bortledningsanlægget findes boringer, der benyttes til indvinding af grundvand. Bortledning af grundvand eller anden sænkning af grundvandsstanden kan foretages uden tilladelse, når bortledning af grundvand eller anden sænkning af grundvandsstanden hvert år må antages højst at omfatte 10.000 m^3 grundvand.

På grund af den kystnære beliggenhed, kan det blive nødvendigt at grundvandsænke i forbindelse med byggeri. Struer Kommune skal, inden anlægsarbejder påbegyndes, ansøges om tilladelse til en midlertidig grundvandssænkning, hvis dette bliver nødvendigt.

Grundvandssænkning inden for planlægningsområdet kan medføre, at eksisterende forureninger mobiliseres, samt at oppumpede grundvand kan indeholde miljøfremmede stoffer, som skal håndteres i forbindelse med bortledning af det oppumpede vand.

Det forventes, at der kan gives tilladelse til en midlertidig grundvandssænkning, mens byggeriet står på, hvis en række vilkår bliver overholdt. Der kan ikke forventes tilladelse til en permanent grundvandssænkning indenfor området.

På grund af områdets særlige beskaffenhed kan der blive stillet krav om beregninger eller en grundvandsmodel for at sikre, at en evt. grundvandssænkning ikke vil forårsage skader i omgivelserne samt påvirke eksisterende jordforureninger i området.

Grundvandssænkningen skal anmeldes til Struer Kommune og forudsætter VVM-screening.

Områdeklassificering

Byzoner er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet, jf. Jordforureningslovens § 50a. 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.

Området er i forbindelse med planlægningen omfattet af områdeklassificering. Det betyder, at der ved midlertidig eller permanent omplacering af jord inden for lokalplanområdet kan være krav om en særskilt tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Derudover er der krav om analyser og tilladelse i forbindelse med jordflytning.

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

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.

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 Region Midtjylland har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

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

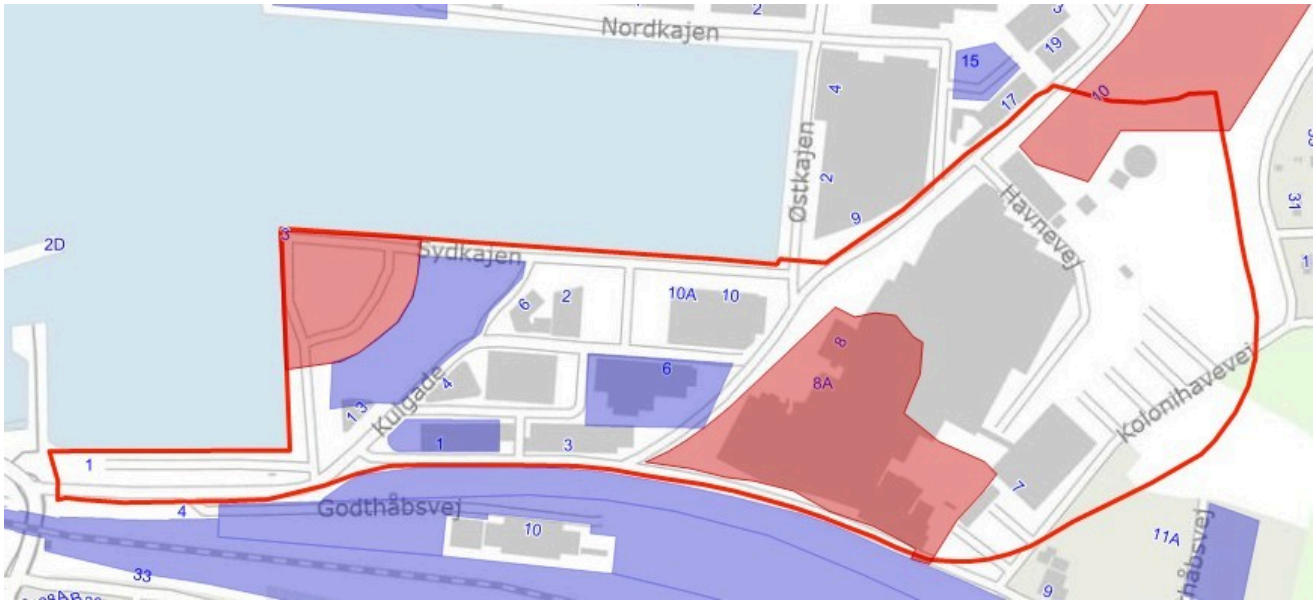
Hvis grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 (V1 eller V2), kan det kræves at der indhentes en tilladelse forinden et bygge og anlægsarbejde. Der skal for de kortlagte arealer også indhentes tilladelse til ændret arealanvendelse. Tilladelsen indhentes hos Struer Kommune forud for arbejdet.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet 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

Inden for lokalplanområdet er der konkret registreret tre V2-kortlagte arealer og fire V1-kortlagte arealer. V1-kortlægning er baseret på historiske oplysninger om tidligere aktiviteter, som kan have medført jordforurening, mens V2-kortlægning baseres på dokumentation for, at der er konstateret jordforurening.

Der er betydelig forskel på vidensgrundlaget for de enkelte kortlægninger inden for lokalplanområdet. Nogle af arealerne er relativt velundersøgte, mens andre kun i begrænset omfang eller slet ikke er undersøgt. For flere af de kortlagte arealer er forureningens omfang og koncentrationer derfor endnu

ukendte. Dette skal indgå i den videre planlægning og ved eventuelle bygge- og anlægsarbejder inden for området.



Jordforurening V1(blå) og V2 (rød)

Det vurderes, at planforslagene især under anlægsfasen kan lede til mobilisering af den allerede eksisterende jordforurening og lede til frigørelse, blotlægning og udvaskning af ukendte forureninger. Dette betyder helt konkret, at der kan opstå en kontaktrisiko for mennesker i forbindelse med anlægsarbejdet i og omkring de ukendte forureninger, men også at en blotlægning kan føre til en forureningsrisiko for overfladevand, grundvand og recipient i området. Da forureningerne er ukendte, kan det ikke udelukkes, at der kan være en risiko for ude- og indeklimaet i de planlagte boliger.

Når den nuværende anvendelse inden for en kortlægning ændres til følsom anvendelse, f.eks. beboelse eller rekreative arealer, kræver dette tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.
Flere dele af realiseringen af planforslaget vil forudsætte § 8-tilladelse. Tilladelser efter jordforureningslovens § 8 skal meddeles før evt. byggetilladelse. Såfremt der ønskes at oplægge lettere forurenet jord eller forurenet jord i midlertidige deponi og/eller genindbygge overskudsjord kræver det en § 19-tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Rapporten om jordforurening kan rekvireres ved henvendelse til Struer Kommunes Planafdeling, Smedegade 7, 7600 Struer.

Støj

Støj i anlægsfasen
I anlægsfasen vil der forekomme støj og vibrationer fra nedrivning og etablering af nye bygninger, områder og veje samt arbejdskørslen til og fra. Området forventes udviklet i etaper, som kan betyde, at der kan forekomme støjgener for boligerne fra anlægsaktiviteterne, som der skal tages hensyn til.

Konkret i forhold til nedrivningen inden for delområde 3, vil der ske nedknusning af materialer direkte på stedet. Der skal desuden piloteres i anlægsfasen inden for delområde 1 og 3, hvilket kan give anledning til både støj og vibrationer. I delområde 2 forventes det, at byggeriet kan opføres uden nedramning af pilotering.

Samlet set vurderes både nedrivning inden for delområde 3 og pilotering inden for delområde 1 og 3 at kunne give en væsentlig påvirkning af de omkringliggende boliger.

Struer Kommune henviser til kommunens forskrift for miljøregulering af visse bygge- og anlægsarbejder, der bl.a. indeholder krav til hvilke typer støjende og vibrerende aktiviteter, der kan tillades i hvilke tidsrum. Forskriften stiller krav til, at bygge- og anlægsarbejde, der overstiger 3 måneder, skal anmeldes til kommunen senest 14 dage inden det forventes påbegyndt. Struer Kommune kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i forskriften.

Idet realiseringen af planen medfører støjpåvirkning i nedrivningsfasen af eksisterende bygninger samt pilotering i anlægsfasen, kan det ikke udelukkes, at der kan ske en påvirkning af menneskers sundhed.

Dette er vurderet gennem nærmere undersøgelser, som redegøres nærmere for i en tilhørende rapport. Støjrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Struer Kommunes Planafdeling, Smedegade 7, 7600 Struer.

Støj i driftsfasen
Når lokalplanen er realiseret vil der være påvirkning fra støj- og vibrationer fra kørsel gennem området. Der må også forventes tidbegrænsede støjende aktiviteter fra kulturelle arrangementer i lokalplanens delområde nr. 2.

Nær lokalplanområdet kan de nuværende aktiviteter bidrage til støjpåvirkningen inden for lokalplanens område, her bl.a. trafik fra eksisterende veje og erhverv, bl.a. fra DLG. Derudover er der også en støjpåvirkning fra jernbanen og stationen, fra skydebanen, rensningsanlægget og ”Sejlerbixen”, hvor der repareres både samt aktiviteter med sandblæsning af fiberbåde.

Der er blevet udarbejdet en støjrapport som bl.a. har undersøgt, hvorvidt aktiviteterne særligt i delområde 2 påvirker det øvrige lokalplanområde. Rapporten har været retningsgivende for hvilke anvendelser og aktiviteter, der giver mulighed for inden for lokalplanens område, herunder også delområde nr. 2.

Struer Kommune vurderer, at der på baggrund af støjrapportens konklusioner, at projektet ikke vil give anledning til væsentlige støjgener.

Støjrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Struer Kommunes Planafdeling, Smedegade 7, 7600 Struer.

Trafikstøj
Der vil komme en øget mængde trafik fra de personer, der skal bo inden for lokalplanområdet, samt fra renovationsafhentning ved boligerne. Der kan også komme lidt ekstra trafik til og fra delområde 2 ved offentlige kulturelle arrangementer samt fra erhvervene. Derudover vil der forekomme tung trafik til/fra rensningsanlægget, som er beliggende nordøst for lokalplanområdet.

Hele området, både indenfor og udenfor lokalplanområdet, er omfattet af grænseværdier for støj fra vejtrafik.

Der er gennem en støjberegning konkluderet på støjpåvirkningen fra den fremtidige trafik, hvor konklusionen er, at grænseværdierne for støj fra vejtrafik kan overholdes.

Struer Kommune vurderer derfor, at den øgede trafik i nærområdet ikke vil give anledning til væsentlige støjgener.

Støjrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Struer Kommunes Planafdeling, Smedegade 7, 7600 Struer.

Støv

I anlægsfasen kan der forekomme støvgener i forbindelse med nedrivning af de eksisterende bygninger og etablering af nye, til- og frakørsler samt anlæg af den nye adgangsvej.

I anlægningsfasen skal Struer Kommunes forskrift for miljøregulering af visse bygge- og anlægsarbejder respekteres. punktum. Forskriften stiller krav om i hvilke tidsrum, der må finde støjende aktiviteter sted, samt valg af maskiner, arbejdsmetoder og indretning af arbejdspladsen skal ske, så omgivelserne påvirkes mindst muligt at støv. Ved støvgener eller risiko for støvgener skal der foretages afværgeforanstaltninger i form af eks. vanding, tildækning eller lignende.

Der skal under arbejdet både tages hensyn til tilbageværende bygninger indenfor og udenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet forventes udviklet i etaper, hvilket betyder, at nogle bygninger kan være opført i ét delområde, når opførelsen af bygninger i et andet igangsættes. Det forudsættes i relevante tilladelser, at der tages hensyn til støvgener hos omkringliggende naboer.

Overfladevand

Indenfor fire af lokalplanområdets delområder er der forskellige forudsætninger for afvanding, arealanvendelse og klimatilpasning. Vandhåndteringsplanen tager højde for nuværende kloakeringsforhold, kendte og forventede jordforureninger, udledning til Struer Havn/Limfjorden samt risiko for fremtidig stormflod og ekstremregn.

• Delområde 1, 2 og 4 planlægges håndteret med decentrale LAR-elementer, hvor regnvand opsamles, renses gennem filterjord og bortledes via dræn og rørsystemer til havnebassin eller fjord.

• LAR-løsningerne udføres som tætte systemer med lermembran under drænene for at undgå nedsivning til forurenede eller potentielt forurenede jordlag.

• Delområde 3 afvandes til et nyt regnvandsbassin nord for Stævnen, som etableres af Struer Energi. Området forudsættes afvandet ift en maksimal befæstelsesgrad på 35 %.

• Regnvandssystemerne dimensioneres til serviceniveauregn med gentagelsesperiode på 5 år. For delområde 1, 2 og 4 er der beregnet nødvendige LAR-arealer, mens regnvandsbassinet for delområde 3 er dimensioneret af Struer Energi med både stuvnings- og rensevolumen.

• Projektområdet er udsat for stormflod. Byggefelter og terræn mod fjorden skal derfor hæves, og klimatilpasningen tager udgangspunkt i en 100-års stormflod i perioden 2101-2130 samt bølgepåvirkning.

• Ved ekstremregn skal overfladevand ledes kontrolleret på terræn via veje, stier og planlagte strømningsveje mod havnebassinet, så skader på den fremtidige bebyggelse begrænses.

• Der skal udarbejdes relevante tillæg til kommuneplan og spildevandsplan, så planrammer, kloakeringsprincipper og afledningsforhold bringes i overensstemmelse med den planlagte udvikling.

Samlet set vurderes det, at regn- og overfladevand kan håndteres inden for lokalplanområdet ved en kombination af tætte LAR-løsninger, afledning til forsyningens regnvandssystem, kontrolleret udledning til Limfjorden og terrænregulering til håndtering af stormflod og ekstremregn. Den videre projektering skal sikre den konkrete placering, udformning og hydrauliske sammenhæng mellem LAR-elementer, dræn, udløb, kontraklapper, regnvandsbassin og skybrudsveje.

For vandfasen viser beregningerne, at der ikke sker en forringelse af tilstanden eller en hindring af målopfyldelse ved vurdering af den årlige middeludledning i forhold til de generelle miljøkvalitetskrav eller ved vurdering af den maksimale udledning i forhold til de maksimale miljøkvalitetskrav. For sediment viser beregningerne at der ikke vil ske en forringelse af tilstanden eller en hindring af måleopfyldelse for de relevante vandområder.

For biota vurderes der ligeledes ikke at ske en forringelse af tilstanden eller en hindring af målopfyldelse. Dette skyldes, at overholdelse af de relevante vandkvalitetskrav samtidig sikrer overholdelse af kvalitetskravene for biota for de undersøgte stoffer.

Rapporten kan rekvireres ved henvendelse til Struer Kommunes Planafdeling, Smedegade 7, 7600 Struer.

Forsyning

Følgende forhold indenfor forsyning har betydning for lokalplanen.

Drikkevand

Området forsynes med drikkevand fra Struer Vandværk.

Struer Kommune vurderer, at vandværket i dag har kapacitet til inden for gældende indvindingstilladelse at kunne forsynes det planlagte område med drikkevand. Struer Vandværk indvandt i 2024 530.837 m^3 grundvand, og har tilladelse til indvinding af 720.000 m^3/år.

Opvarmning

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

Der er ikke tilslutningspligt i området.

Kloakering

Planområdet er spildevandskloakeret, og kloakken leder til Struer Renseanlæg, der har tilstrækkelig kapacitet til den ekstra mængde spildevand som forventes at tilføres fra området, når lokalplanen er realiseret.

Der skal udarbejdes et tillæg til den gældende spildevandsplan for lokalplanområdet, da den nuværende spildevandsplan ikke er i overensstemmelse med den planlagte anvendelse og afvanding af området.

Den gældende spildevandsplan udlægger hele Stævnen som separatkloakeret område og fastsætter en maksimal afledning af regnvand til forsyningens regnvandssystem svarende til områder udlagt til industri. Med den nye planlægning ændres kloakeringsprincippet for dele af lokalplanområdet.

Delområde 1 og 2 udlægges fremover som spildevandskloakerede områder. Det betyder, at alene spildevand afledes til forsyningens kloaksystem, mens regnvand skal håndteres af bygherre på egen ejendom. Der gives således ikke mulighed for tilslutning af regnvand til forsyningens regnvandskloak i disse delområder. Regnvand skal i stedet håndteres gennem de LAR-løsninger og øvrige regnvandstiltag, der er beskrevet i lokalplanen.

Delområde 3 vil fortsat være separatkloakeret, og der vil derfor være mulighed for at aflede regnvand til forsyningens regnvandskloak. Den maksimalt tilladte afledning reduceres imidlertid i forhold til den gældende bestemmelse for industriområder. Hvor den nuværende spildevandsplan giver mulighed for en afledning svarende til 60-80 % af arealet, fastsættes den fremtidige maksimale afledning til 35 % af den enkelte ejendoms areal. Dette svarer til den almindelige standard for boligområder i Struer Kommune.

Spildevandsplantillægget skal således sikre, at kloakeringsprincipperne og de maksimale afledningsmængder er i overensstemmelse med den fremtidige anvendelse af delområderne og den planlagte håndtering af regn- og overfladevand.

Overfladevand og vandrammedirektivet

Nedsivning af tag- og overfladevand vil ikke være muligt i områder, der er kortlagt som værende forurenede, da dette vil øge risikoen for at mobilisere forureningen. Før udledning af tag- og overfladevand til recipient skal det renses til BAT (Bedst Tilgængelige Teknik).

Tag- og overfladevand fra befæstede arealer vil blive udledt til Limfjorden enten via forsyningens regnvandsledning eller via privat udledning. For områder, hvor tilkobling til forsyningens regnvandsledning er mulig, jf. det kommende tillæg til Spildevandsplanen, er det forsyningen, der står for rensning af vandet inden udledning til recipienten. På matrikler, der er planlagt som spildevandskloakeret, er der bygherre selv, der har ansvaret for rensning af vandet inden udledning til recipienten.

Hvis der grundvandsænkes i forbindelse med projektet, vil afskaffelsen af det oppumpede grundvand afhænge af forureningsgraden. Er vandet rent, kan det være muligt at lede det til Limfjorden. Er det oppumpede grundvand forurenet, skal det behandles som spildevand og udledning til Limfjorden vil ikke være muligt uden rensning.

Tilladelser

Afledning af regnvand til forsyningens regnvandsledning vil kræve en tilslutningstilladelse for bygherre. Tilslutninger til forsyningens regnvandsledning kan nødvendiggøre revision/lovliggørelse af forsyningens nuværende udledninger, med krav om rensning til BAT før udledning. Nye udledninger til recipient vil kræve udledningstilladelser med krav om rensning til BAT.

En eventuel grundvandssænkning skal anmeldes til kommunen, og kan kræve VVM-screening

Det vurderes ikke at være muligt at opnå nedsivningstilladelser i områder med jordforureninger.

Havmiljøet: Havstrategirammedirektivet

Limfjorden (Kås Bredning og Venø Bugt) vil være slutrecipient for evt. udledninger for planområdet. Limfjorden (Kås Bredning og Venø Bugt) er kategoriseret som ”ikke-god kemisk tilstand” samt ”Ringe økologisk tilstand” jf. Vandområdeplaner 2021-2027 efter genbesøget med et miljømål om at opnå hhv. god kemisk tilstand og god økologisk tilstand.

Årsagen til den manglende opfyldelse af den målsatte kemiske tilstand, jf. Vandområdeplaner 2021-2027 efter genbesøget, er hhv. Bly og Cadmium for Limfjorden (Kås Bredning og Venø Bugt) der begge ikke forventes udledt i forbindelse med planforslagene i nogen væsentlige mængder, men som vil blive håndteret i de renseløsninger, som alle udledninger skal passere før selve udledningen til slutrecipient.

Vurderingen er, at planforslaget ikke vil forringe den kemiske tilstand eller forhindre målopfyldelse i de tilstødende kystvande i nogen væsentlig grad, da evt. udledning af tag- og overfladevand i etablerings- og driftsfasen, til de tilstødende kystvande vil ske efter rensning til gældende krav om BAT før udledning jf. projektets vandhåndteringsplan samt kommende tillæg til den gældende spildevandsplan for projektområdet.

Jf. vandområdeplaner 2021-2027 efter genbesøget er den økologiske tilstand/potentiale for bunddyr ukendt, og for iltforhold samt vandets klarhed er der ingen tilgængelige data for Limfjorden (Kås Bredning og Venø Bugt). Det økologiske tilstand/potentiale for Rodfæstede er registeret som ”ringe økologisk tilstand”. Ud fra gennemgang af luftfotos kan der konstateres tilstedeværelse af ålegræs i de tilstødende kystvande nordvest for projektområdet, men eftersom planerne ikke inkluderer udvikling på eller ændring af selve søterritoriet, samt at evt. udledninger til kystvandet først vil gå gennem et rensebassin, hvor bl.a. næringsstoffer vil blive håndteret før udledning, vurderes planforslagene ikke at ville forringe den nuværende økologiske tilstand eller forhindre målopfyldelse i de tilstødende kystvande.

Planforslaget vurderes således i helhed ikke at være i uoverensstemmelse med havstrategiens miljømål for god vandkvalitet, da denne er indeholdt i vandrammedirektivets bestemmelser, som gælder inden for hhv. 1 (økologisk og kemisk tilstand) til 12 sømil (kemis tilstand) fra basislinen.

Planforslaget vurderes ligeledes ikke at medføre påvirkning på havstrategiens øvrige deskriptorer.

Lokalplanområdet er er beliggende kystnært og afvander direkte til Limfjorden. Det tilgrænsende kystvand er i gældende vandområdeplaner for Limfjorden 2021-27, i moderat tilstand og lever dermed ikke op til et miljømål om god tilstand.

Det vurderes, at realisering af planforslagene ikke vil være i modstrid med de fastsatte miljømål og indsatser i vandområdeplanen for Limfjorden. Det er lagt til grund, at overfladevand håndteres gennem etablering af regnvandsbassiner og LAR-løsninger med tilstrækkelig forsinkelse og rensning, så der ikke sker øget tilførsel af næringsstoffer eller forurenende stoffer til Limfjorden.

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 ejendomme/matrikler.

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 drænene, da der ikke er krav herom.

Øvrige forhold

Følgende øvrige forhold har betydning for lokalplanen.

Vej og trafik

Etablering af nye vejanlæg, nye overkørsler, vejtilslutninger, ændringer af eksisterende vejforløb, skilte, chikaner, lysindretning osv. forudsætter tilladelse efter vejloven.

Byggetilladelse

Etablering af ny bebyggelse, samt ændret anvendelse og nedrivning af eksisterende bebyggelse vil forudsætte tilladelse efter Byggeloven. Struer Kommune er bygningsmyndighed.

Landbrugspligt

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for byzone, og der er ikke er landbrugspligt inden for området.

Miljøgodkendelse

Igangsætning af visse anlægsprojekter og virksomheder må ikke ske, før Struer Kommune har meddelt en miljøgodkendelse.

Vejbyggelinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet af vejbyggelinie.

Jernbane

Jernbaneloven er pr. 29. december 2025 ændret, i relation til bl.a. støj fra jernbaneaktiviteter, ekspropriation m.v.

Lokalplanen ses ikke at være i uoverensstemmelse med lovgivningen.

Miljøvurdering

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan nr. 367 er Struer Kommune ansvarlig for, at der udarbejdes en miljøvurdering (SMV) af plangrundlaget i overensstemmelse med miljøvurderingslovens afsnit II.

Struer Kommune har vurderet, at planforslagene (lokalplan) er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1 og 2, og at der derfor skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene (lokalplan).

Vurdering af om planforslagene er omfattet af miljøvurderingslovens §8

	Ja	Nej	
§ 8, stk. 1, nr. 1: Giver planerne fremtidig anlægstilladelse til projekter omfattet af miljøvurderingsloven bilag 1 eller 2?	X		Bilag 2, punkt 10b: "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg".
§ 8, stk. 1, nr. 2: Medfører planerne krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde?	X		Realiseringen af planerne kræver, at der piloteres i anlægsfasen i forhold til en del af bebyggelsen. Der kan ikke udelukkes en påvirkning af et internationalt naturbeskyttelsesområde - Natura 2000-område 62 Venø, Venø Sund, som har havpattedyr på udpegningsgrundlaget.
§ 8, stk. 2, nr. 1: Er planerne omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1, men fastlægger kun anvendelsen af mindre områder på lokalt niveau eller angiver mindre ændringer i eksisterende planer?	X		Planerne fastlægger et mindre areal på 68.000 m^2 af et større havneområde, hvilket samlet er et mindre område af Struer by.
§ 8, stk. 2, nr. 2: Fastlægger planerne i øvrigt rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet?	X		Lokalplanen muliggør fremtidige anlægsarbejder der forventes at give væsentlige indvirkninger

Formålet med at udarbejde en miljøvurdering af forslag til lokalplan 367 og kommuneplantillæg nr. 3 er at synliggøre og vurdere planernes potentielle miljømæssige konsekvenser (både positive og negative), som kan danne baggrund for eventuelle tilretninger af planerne frem mod den endelige vedtagelse.

Miljøvurderingen foretages på baggrund af det foreliggende vidensgrundlag og med en detaljeringsgrad, der svarer til planens indhold og detaljeringsniveau.

Vurdering af væsentlige påvirkninger

Struer Kommune har på baggrund af en screening udarbejdet et afgrænsningsnotat som dokumentation for Struer Kommunes afgørelsen om miljøvurderingens afgrænsning og indhold. Afgrænsningsnotatet tjener ligeledes formål som grundlag for høring af berørte myndigheder og offentligheden i forhold til afgrænsning og indhold.

Afgrænsningsnotatet har været sendt i høring i perioden den 16. april til 14. maj 2026.

Det vurderes på baggrund af den gennemførte miljøscreening, at der er behov for udarbejdelse af miljørapport, at der i miljøvurderingen af planen skal vurderes på de potentielt væsentlige påvirkninger fra følgende miljøfaktorer:

- Menneskers sundhed
  - støj og vibrationer

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
  - internationale beskyttelsesområder (Natura 2000 områder)
  - bilag IV-arter
  - plante- og dyreliv, herunder naturreservater

- Vand og jord
  - jordforurening
  - grundvand

Ekspropriation

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser vedrørende ekspropriation.

Servitutter

Der aflyses ingen servitutter.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ejere og bygherrer skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er juridisk bindende og fastlægger rammerne for områdets anvendelse, bebyggelse, udstykning, veje, friarealer mv. Ejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet må ikke etablere eller ændre forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Struer Kommune kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser. En dispensation kan kun meddeles, hvis ændringen ikke er i strid med lokalplanens principper, herunder lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser. Væsentlige ændringer af lokalplanens principper kan ikke gennemføres ved dispensation, men vil forudsætte, at der udarbejdes en ny lokalplan.

1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- områdets anvendelse til boliger, erhverv og kulturelle formål.
- en attraktiv, levende og moderne bydel.
- at etablere parkeringspladser og fælles opholdsarealer.
- at beplantning integreres væsentligt i boligområderne.
- at der etableres tilgængelighed til de havnenære arealer.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 13de, 90, 181, 183, 184, 198k, 206 alle af Struer, samt dele af hhv. 12mi, 12mk, 12nb, 12nc, 202a alle af Struer.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4 og 5 jf. kortbilag 2A.

Delområde 3 underopdeles som vist i princippet jf. kortbilag 2C i yderligere to områder :

- A. Tæt-lav boligbebyggelse inkl. fælleshus
- B. Etageboliger

3. Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes i overensstemmelse med kortbilagene 2A, 2B og 2C samt øvrige bestemmelser i § 3.

Inden for delområderne 1 og 3 kan der drives en sådan virksomhed (liberalt erhverv), som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.
- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

Der kan inden for lokalplanområdet etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

3.1 Delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Derudover må området anvendes til opholdsarealer, regnvandsbassin, veje, parkeringsarealer osv.

3.2 Delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til kultur- og erhvervsformål, såsom:

- Kulturformål, herunder udstillinger, arrangementer, fritidsaktiviteter, formidlingsaktiviteter, kursusaktiviteter m.m.
- Havne- og turistrelaterede erhverv såsom aktiviteter og service til lystsejlere, turistaktiviteter knyttet til havnen, maritime oplevelsestilbud m.m.
- Mindre publikumsorienterede serviceerhverv, såsom kontorerhverv, administration og øvrige liberale erhverv m.m.
- Mindre butikker, restauranter og caféer og lignende, der i sin funktion og dimension understøtter delområdet som et kulturelt centrum for havnen med oplevelsen af området som et maritimt serviceorienteret miljø.

  Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må maksimalt udgøre 200 m^2.

Derudover må området anvendes til opholdsarealer, regnvandsbassin, veje, parkeringsarealer mm.

3.3 Delområde 3

Delområde 3 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav- og etageboligbebyggelse.

Delområdet er yderligere underopdelt i følgende anvendelser:

- område A til tæt-lav boligbebyggelse og fælleshus.
- område B til etageboligbebyggelse.

Derudover må området anvendes til veje, parkeringsarealer osv.

3.4 Delområde 4

Delområde 4 må alene anvendes til havnepromenade inklusiv opholdsareal samt vejanlæg til den nye forbindelsesvej til betjening af Stævnen.

3.5 Delområde 5

Delområde 5 må alene anvendes til rekreativt formål og må ikke bebygges.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocent og bebygget areal

Inden for delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45 %. Der kan inden for delområdet opføres op til 25 boliger fordelt på en eller to etagers tæt-lav-boligbebyggelse med op til 5 boliger i hver boligstang.

Inden for delområde 2 må bebyggelsesprocenten for området ikke overstige 45 %.

Inden for delområde 3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60 %. Bebyggelsesprocenten beregnes derfor samlet for de to underinddelinger hhv. områderne A og B.

Inden for underområde A kan der opføres tæt-lav boliger i stænger á 3-5 boligenheder og en enkelt stang med op til 10 boligenheder. Der skal i tilknytning til hver tæt-lav boligenhed opføres ét udhus på terræn med bebygget areal på mindst 5 m^2.

Inden for underområde B kan der opføres etageboliger med op til 7 punkthuse, hvoraf fem kan opføres i op til 4 etager og to i op til 6 etager. Èt punkthus kan opføres til expat-boliger.

5.2 Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte delområder 1 og 3, henholdsvis underinddeling A og B i delområde 3.

5.3 Bygningshøjde og etageantal

Delområde 1

Boligbebyggelse må maksimalt opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 10 meter målt fra byggemodnet terræn til bygningens højeste punkt.

Sekundære bygninger såsom udhuse og teknikbygninger må have en højde på maks. 2,5 meter målt fra byggemodnet terræn til bygningens højeste punkt.

Bebyggelserne skal opføres med en sokkelkote svarende til 3,6 meter (DVR90).

Delområde 2

Bebyggelse må maksimalt opføres i op til 1,5 etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn til bygningens højeste punkt.

Sekundære bygninger såsom udhuse og teknikbygninger må have en højde på maks. 2,5 meter målt fra byggemodnet terræn til bygningens højeste punkt.

Bebyggelserne skal opføres med en sokkelkote svarende til 3,6 meter (DVR90).

Delområde 3

Tæt-lav boligbebyggelse (underområde A) må maksimalt opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 10 meter målt fra byggemodnet terræn til bygningens højeste punkt.

Etageboligbebyggelse (underområde B) må højst opføres i op til 4 etager gældende for fem punkthuse og i op til 6 etager gældende for to punkthuse. Alle med en maksimal højde på 22 meter målt fra byggemodnet terræn til bygningens højeste punkt.

Sekundære bygninger (begge underområder) såsom udhuse og teknikbygninger må have en højde på maks. 2,5 meter målt fra byggemodnet terræn til bygningens højeste punkt.

Bebyggelserne skal opføres med en sokkelkote svarende til 3,6 meter (DVR90).

6. Bebyggelsens udseende

Der skal med den samlede bebyggelse - både inden for hele lokalplanområdet - såvel som de enkelte del- og underområder opnås en samlet helhed i bygningernes typologier, materialer og farver.

6.1 Facader

Tæt-lav boligbebyggelsens facader i både delområde 1 og delområde 3 (underområde A) skal udføres med forskydninger, så bygningerne fremstår med en variation i facadens længderetning.

Boligbebyggelsens facader i delområde 1 og 3 skal udføres i lyse, brune, rødlige eller mørke nuancer i primært blank tegl.

For hele lokalplanområdet skal sekundære bygninger fremstå i ét materiale og ud over tegl og metalplader i gule, brune, grå eller rødlige nuancer, kan sekundære bygninger også fremstå i træ i naturlig farve eller med dækkende maling i gule, grå, brune eller rødlige farver.

Farver skal være i overensstemmelse med bilag 3 i forhold til de nævnte nuancer.

Vinduer og døre skal fremstå i mørke nuancer i brun, grå eller sort.

6.2 Tage

Tagdækning og facadeplader må ikke fremstå med blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans.

For tæt-lav-bebyggelse gælder:
- at tage skal fremstå i tegl eller metalplader i gule, brune eller rødlige nuancer, se bilag 3.
- at tage skal udføres med sadeltag med en hældning på minimum 35 grader.
- at tage kan udføres med kvist som maksimalt må udgøre 1/3 af tagfladen (tagfladens længde ved tagfod).

For etage-bebyggelse gælder:
- at tage skal udføres som fladt tag.
- at tage kan fremstå i andre materialer end nævnt ovenfor.

7. Skiltning

7.1 Facadeskiltning

Der må inden for delområderne 1 og 3 ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre henvisningsskilte umiddelbart i tilknytning til adgangsdøren.

Inden for delområde 2 må kun opsættes facadeskilte med navn, logo for den virksomhed, som bebyggelsen huser. Der må ikke skiltes med tilbud og produktreklamer. Skilte skal opsættes umiddelbart ved adgangsdøren eller på facaden. Der kan opsættes ét facadeskilt pr. virksomhed. Og skilte må ikke belyses, eller udføres som for eksempel neonskilt.

7.2 Skilte på ubebyggede arealer

Inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved adgangen til eller indkørslen til de ubebyggede arealer.

Skilte skal udføres som faste skilte. Der må ikke opsættes vimpler eller løse skilte.

Skilte til kulturelle formål i delområde 2 er undtaget herfor, og skal være af midlertidig karakter i overensstemmelse med den eventuelle begivenheds varighed.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Beplantning

Ubebyggede arealer og ikke-befæstede arealer skal fremstå i græs, og med beplantning i form af træer og buske. I fællesområderne opfordres til at der plantes med træer og buske af hjemmehørende arter, som forekommer naturligt på egnen/nære omgivelser.

Hegn mellem boligenheder skal etableres som levende beplantning.

Der må ikke plantes invasive arter som anført på Miljøstyrelsens liste over nationale invasive arter:

- Almindelig vandpest (Elodea canadensis)
- Andemads-bregne (Azolla filiculoides)
- Canadisk gyldenris (Solidago canadensis)
- Glansbladet hæg (Prunus serotina)
- Hybrid-pileurt (Reynoutria bohemica)
- Japan-pileurt (Reynoutria japonica)
- Kæmpe-pileurt (Reynoutria sachalinensis)
- New zealandsk korsarve (Crassula helmsii)
- Orange balsamin (Impatiens capensis)
- Rynket-rose (Rosa rugosa) n*avngivne arter af Rosa rugosa, der formerer sig ved rodskud, er ikke omfattet*
- Sildig gyldenris (Solidago gigantea)
- Småblomstret balsamin (Impatiens parviflora)

8.2 Den grønne kile

Delområde 5 er en grøn kile. Området skal fremstå grønt i beplantning, og integreres med bebyggelsens grønne del af delområde 3.

8.3 Fælles opholdsarealer

Der skal på terræn etableres fælles opholdsareal til brug for boligbebyggelserne i delområderne 1 og 3.

De fælles opholdsarealer skal inden for hvert delområde udgøre mindst 10 % af hvert delområde og skal indrettes med beplantning, så de indbyder til ophold, herunder træer og buske og evt. med arealer, hvor græsser og urter får lov til at vokse vildt.

Der må på de fælles opholdsarealer ikke opføres bygninger. Dog kan der opstilles legepladsredskaber såsom gynger, vipper og lignende.

8.4 Henstilling af køretøjer og oplag

Der må inden for lokalplanområdet ikke henstilles både, campingvogne, togvogne, u-indregistrede køretøjer eller lignende. Der må efter opført bebyggelse ikke ske oplag af materialer eller henstilles containere mm.

8.5 Terrænregulering

Der må efter at terrænet er byggemodnet ikke foretages terrænreguleringer mere end +/- 0,5 meter inden for lokalplanområdet.

8.6 Befæstelse

Den maksimale befæstelsesgrad for hvert delområde er som følger:

- Delområde 1: 35 %
- Delområde 2: 60 %
- Delområde 3: 35 %

Delområde 4 og 5 reguleres ikke, da disse skal anvendes til vejanlæg, havnepromenade og grøn kile.

Ad Befæstelse

Befæstelsesgraden er den andel af et areal, som enten er bebygget, overdækket eller belagt med materialer, hvor vand ikke kan trænge igennem.

Afløbskoefficient for forskellige belægningstyper fremgår af Spildevandsplan 2020-2027.

9. Veje, stier og parkering

9.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den nye forbindelsesvej, der bl.a. anlægges indenfor delområde 4 som vist på kortbilag 2A.

Vejadgangen til de enkelte delområder skal ske som vist i princippet på kortbilag 2B og 2C.

9.2 Veje

Der skal inden for hvert af delområderne 1, 2 og 3 udlægges areal til interne veje til betjening af områdets funktioner. Disse veje skal anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 meter.

Vejene skal anlægges som private fællesveje.

9.3 Stier

Der skal etableres stiforløb inden for lokalplanområdet, så der skabes forbindelse for de bløde trafikanter mellem de enkelte delområder.

Alle stiforløb skal udføres med et fast underlag på minimum 1,5 meter og befæstes med asfalt, belægningssten eller stenmel.

9.4 Parkering

Der skal inden for delområde 1 etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed, heraf mindst 3 handicap parkeringspladser, hvor én plads skal indrettes til bus.

Der skal inden for delområde 3 etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed, heraf mindst 10 handicap parkeringspladser, hvor én plads skal indrettes til bus. For expat-boliger skal der etableres minimum 1 parkeringsplads.

Parkeringspladser skal udføres med græsarmering (se dog handicap-pladser).

Handicap-parkeringsarealer og veje skal etableres med fast belægning. Der skal plantes min. et træ pr. 5 parkeringspladser.

9.5 Cykelparkering

Inden for hvert delområde skal der etableres cykelparkeringsområde/-r.

Cykelparkering skal ske tæt ved adgangsdøren til bebyggelsen i delområde 3B.

10. Tekniske anlæg

10.1 Opvarmning

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal i henhold til Varmeplanen for Struer Kommune forsynes med fjernvarme til opvarmning. Området forsynes i dag med fjernvarme fra Struer Energi.

10.2 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

10.3 Tag- og overfladevand

Regnvand skal i delområde 1 og 2 skal håndteres ved LAR-løsninger og i delområde 3 via separatkloakering.

10.4 Affald

Affaldsløsninger skal etableres som samlede fælles løsninger inden for hvert af delområderne 1 og 3.

Arealet dertil skal placeres i direkte forbindelse med de interne veje inden for de enkelte delområder og udføres med fast belægning. Alle beholdere skal placeres hensigtsmæssig med henblik på at kunne tømmes af en renovationsbil.

10.5 Antenner, paraboler o.l.

Eventuelle individuelle antenner, herunder parabolantenner, skal opsættes, så de ikke ses fra nabobebyggelser samt de omgivende veje og stier.

Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Antenner skal opsættes på terræn. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 meter.

10.6 Ledninger, kabler mv.

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

10.7 Energianlæg

Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres/nedfældes i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner. Tilladelse til opsætning af solceller vil forudsætte en samlet ansøgning derom til kommunen for hver enkelt delområde 1 og 3 (i delområde 3 skal det ske for hvert af underområderne A og B).

Anlæggene skal udføres i samme farve som tagdækningen.

11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse og medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening for hvert af lokalplanens delområde 1 og 3 med medlemspligt for samtlige grundejere inden for det pågældende område.

Grundejerforeningerne har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholdsarealer, regnvandsbassiner, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer.

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Struer Kommune kræver det.

Grundejerforeningerne skal, hvis Struer Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, regnvandsbassin, adgangsveje, belysning, fællesanlæg, stier og evt. støjskærme inden for hvert deres delområde. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningerne skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Struer Kommune.

12. Betingelser for ibrugtagning

12.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug før:

Følgende gælder for delområderne enkeltvist, som de enkelte etaper heraf udbygges:

- Veje og stier er anlagt.
- Parkeringspladser er anlagt.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer er udført.
- Bebyggelsen er tilsluttet kloaknettet jf. spildevandsplanen efter Struer Kommunes anvisning.
- Bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet.

13. Nuværende lokalplan

13.1 Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 234 *For bevaringsværdige bygninger i Struer Kommune*, vedtaget den 29. maj 2001.

Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 234 for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

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

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

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

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

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

15.5 Ekspropriation

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

15.6 Overtagelsespligt

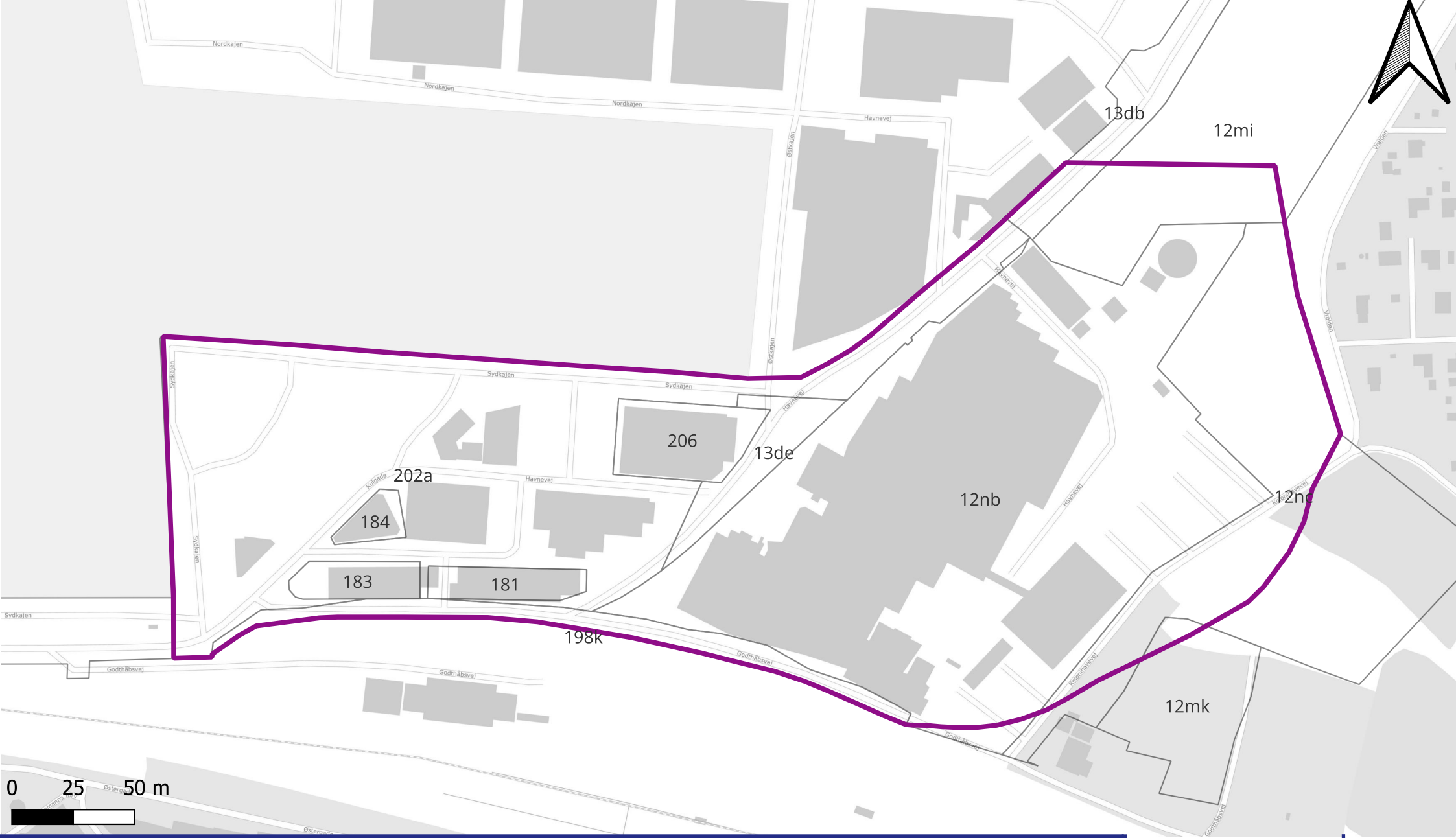
Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

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. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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



Matrikler

Lokalplanområde

Kortbilag 1

Målforhold: 1:2000 , A4, 28/09/2026

STRUER KOMMUNE



Stævnen Planafgrænsning

Delområder

Skærmkort - grå

Kortbilag 2A

Målforhold: 1:2000 , A4, 28/09/2026

STRUER KOMMUNE



Vejadgang

Lokalplanområde

Delområde 1

Kortbilag 2B

Målforhold: 1:750 , A4, 06/10/2026

STRUER KOMMUNE

Situationsplan



Vejadgang

Lokalplanområde

Delområde 3

Kortbilag
2C

Målforhold: 1:1300, A4, 28/09/2026

STRUER KOMMUNE

Kortbilag 3 - Raadvad farveskala



Den klassiske jordfarveskala:

Dette er en kopi af Raadvadcentrets farvekort, farvegengivelsen er derfor kun vejledende. Der henvises til de originale farvekort og Center for Bygningsbevarings hjemmeside. Farveangivelserne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for for farverne. Ultramarinblå er kun til pyntelister og mindre facadeudsnit.

Kilde: www.bygningsbevaring.dk