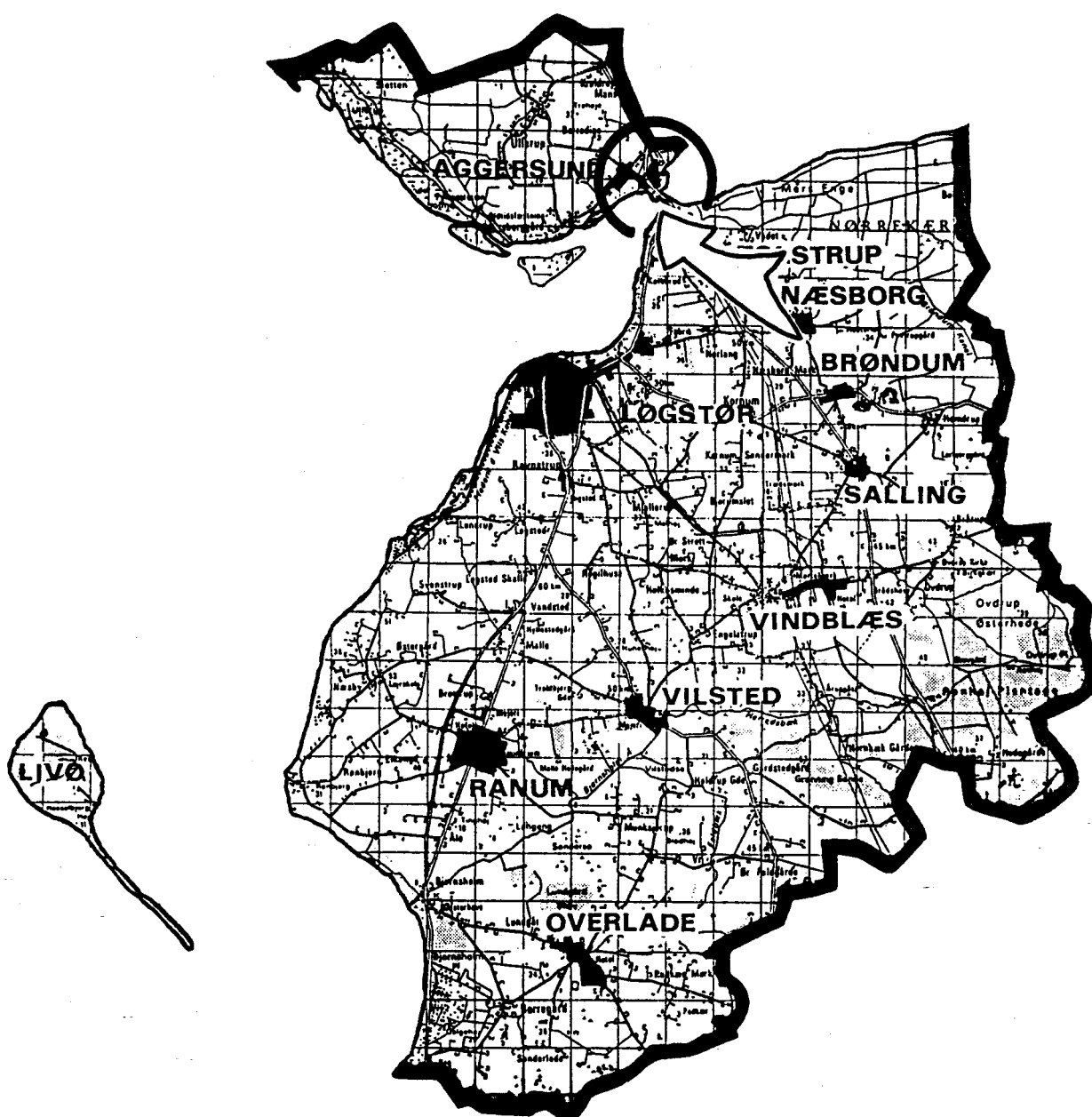




LØGSTØR KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

Lokalplan nr. 74



AGGERSUND HAVN

INDHOLDSFORTEGNELSE

P.527

Løgstør Kommune
Lokalplan nr. 74



INDHOLDSFORTEGNELSE

Hvad er en lokalplan	1
Retsvirkninger	1
Frist for fremsættelse af indsigelser	1
Lokalplanens baggrund	2
Beskrivelse af planområdet	3
Kyst- og Ramsarområde	3
Forholdet til anden planlægning	4
Miljøforhold	4
Adgangsforhold fra hovedlandevej	5
Nødvendige tilladelser og dispensationer	5

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Pgf. 1 Lokalplanens formål	6
Pgf. 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	6
Pgf. 3 Områdets anvendelse	6
Pgf. 4 Udstykninger	6
Pgf. 5 Vej- og stiforhold	7
Pgf. 6 Ledningsanlæg	7
Pgf. 7 Bebyggelsens omfang og placering	7
Pgf. 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	7
Pgf. 9 Ubebyggede arealer	8
Pgf. 10 Miljøforhold	8
Pgf. 11 Ophævelse af servitutter	8
Pgf. 12 Dispensation fra lokalplan	8
Pgf. 13 Landzonetilladelser	8
Pgf. 14 Offentlighedens adgang til havnen	9
Pgf. 15 Tilladelser fra andre myndigheder	9
Pgf. 16 Ophævelse af lokalplan nr. 64	9

BILAG

Bilag 1 Oversigtskort
Bilag 2 Matrikulære forhold
Bilag 3 Eksisterende forhold
Bilag 4 Byggefelter mv.
Bilag 5 Retsvirkninger

HVAD ER EN LOKALPLAN

Dette hæfte er en lokalplan. En lokalplan fastlægger hvordan et område må anvendes og fastsætter bestemmelser for omfang og udformning af bebyggelse, veje, anlæg m.m.

Lovgrundlaget for at lave en lokalplan er "Lov om planlægning", (lov nr. 388 af 6. juni 1991).

Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning påbegyndes. Meningen med lokalplanpligten er dels at sikre en større sammenhæng i planlægningen, dels at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen. Kommunalbestyrelsen skal fremlægge alle lokalplaner i mindst 8 uger, således der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag, inden planen endeligt vedtages af kommunalbestyrelsen.

For lokalplaner gælder, at de skal udarbejdes indenfor rammerne af kommunens overordnede planlægning. Den overordnede planlægning er først og fremmest kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsen tinglyser lokalplanen på de i lokalplanens pgf. 2 nævnte arealer.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Under offentlighedsfasen var lokalplanforslaget fremlagt sammen med et forslag til tillæg til kommunenplanen. Idet et tillæg til kommunenplanen – som følge af indskrænkninger i byggemulighederne ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan – ikke længere er fornødent, er forslaget til kommuneplantillægget bortfaldet.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens og kommuneplantillæggets midlertidige og blivende retsvirkninger er beskrevet på dette hæftes bilag 5.

FRIST FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

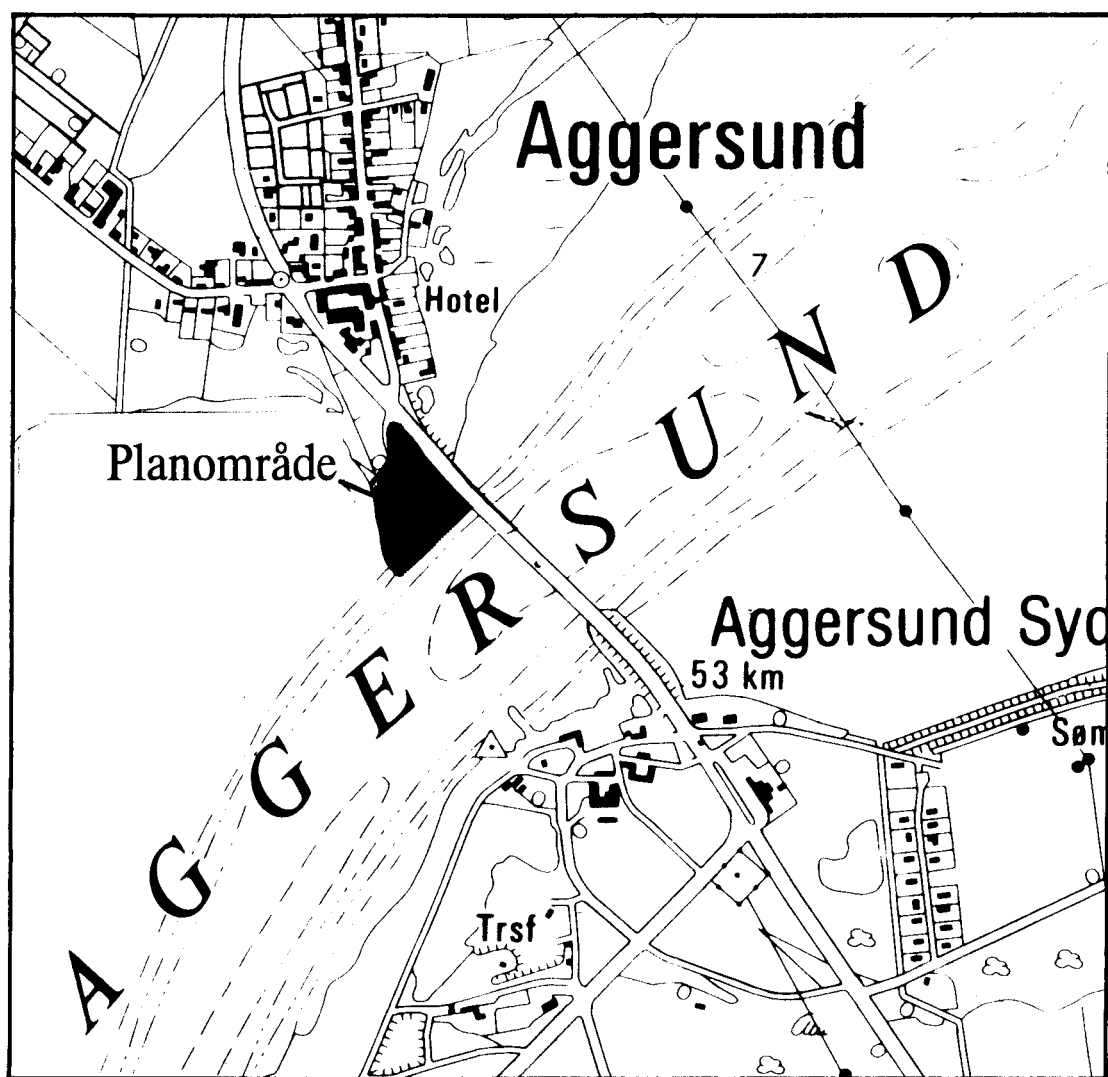
I overensstemmelse med planlovens pgf. 24, stk. 3, har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod og ændringsforslag til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget.

Lokalplanen og kommuneplantillægget er fremlagt for offentligheden i tidsrummet fra den 29. juni 1994 til den 24. august 1994. Eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal være Løgstør Kommune, Teknisk Forvaltning, Torvegade 6, 9670 Løgstør, i hænde senest med morgenposten den 25. august 1994.

LOKALPLANENS BAGGRUND

I maj 1992 vedtog kommunalbestyrelsen lokalplan nr. 64 for et erhvervsområde ved Aggersund Havn. Lokalplanen havde til formål at åbne mulighed for udvidelse af eksisterende korn- og foderstofvirksomhed samt mulighed for opførelse af et muslingeskylteri.

I juni måned 1994 fremlagde kommunalbestyrelsen efter ansøgning fra de i området beliggende virksomheder et lokalplanforslag, som åbnede mulighed for en væsentlig udvidelse af de eksisterende byggemuligheder, herunder mulighed for at bygninger ville kunne opføres i højde på op til 15,5 m og mindre bygningsdele i en højde på op til ca. 20 – 23 m. Endvidere åbnede forslaget mulighed for indvinding af søterritorium til brug for havnens udvidelse.



Figur 1. Aggersund

Planforslaget er imidlertid med baggrund i de hensyn, som skal tages i forhold til kystzonen og Ramsar-områderne, underkendt af overordnede myndigheder, hvilket har medført, at der ved lokalplanens endelige vedtagelse er foretaget væsentlige indskrænkninger i de foreslåede byggemuligheder. I forhold til det fremlagte forslag er der foretaget følgende væsentlige begrænsninger:

- der kan ikke indvindes yderligere søterritorium,
- største tilladte byggehøjde er fortsat 11 m,
- kun det vestligste byggefelt kan udvides.

BESKRIVELSE AF PLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i Aggersund ud mod Limfjorden. Området er mod øst afgrænset af hovedlandevejen Aggersund-Fjerritslev. Umiddelbart mod nord ligger en rastepads/parkeringsplads. Længere mod nord ligger strandenge, som er omfattet af naturfredningslovens pgf. 3. Området beliggende vest for planområdet henligger som et større lavtvandsområde/ sandbanke.

Nordøst for planområdet er endnu et erhvervsområde beliggende. Afstanden til nærmeste boligbebyggelse er ca. 60 m.

KYST- OG RAMSAROMRÅDE

Planområdet er beliggende i kystnærhedszonen og i yderkanten af et Ramsar-område.

Idet erhvervsområdet udelukkende henvender sig til virksomheder med en naturlig tilknytning til havneområdet, anses lokalplanen for velbegrundet. Lokalplanen indebærer ikke inddragelse af søterritorium, ligesom planen ikke åbner mulighed for større byggehøjder end de allerede gældende.

Planen giver mulighed for yderligere ca. 1000 m² bebyggelse i forhold til de allerede eksisterende og tilsammen ca. 5600 m² store byggefelt. De udvidede byggefelt giver imidlertid ikke plads for etablering af nye, selvstændige bygninger, men alene mulighed for mindre udvidelser. Da kommunalbestyrelsen i henhold til lokalplanens bestemmelser har mulighed for at stille krav om, at tilbygninger skal udføres i samme stil og materialer som eksisterende bygninger, vil lokalplanens øgede byggemuligheder ikke medføre en væsentligt ændret visuel indvirkning på området.

Den største tilladte byggehøjde på 11 m er begrundet i tekniske forhold. Anvendelse af lastbiler indendøre til aftipning fordrer en højde på ca. 10-11 m.

Planforslaget sikrer, at offentligheden har adgang til havneområdet i den udstrækning dette er foreneligt med de erhvervsmæssige interesser.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Planen er endvidere i overensstemmelse med gældende spildevands- og varmforsyningsplan. Lokalplanområdet er ikke udlagt til kloakering eller til kollektiv varmforsyning, og der er således med gældende planer ingen tilslutningspligt. Området vandforsynes fra Aggersund Vandværk.

Planområdet er beliggende i landzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

I forhold til overordnede vejnet har planområdet en hensigtsmæssig placering.

I den tidligere kommuneplan fra 1989 var der umiddelbart vest for planområdet udlagt et ikke-udnyttet område til fritidshavn. Kommunalbestyrelsen har med den gældende *Kommuneplan 1993* i overensstemmelse med aftale med øvrige offentlige myndigheder og af hensyn til erhvervsområdets udvikling vedtaget at udtage dette fritidsområde.

MILJØFORHOLD

Støj:

De virksomheder, der placeres i området, skal kunne overholde vejledende grænseværdier for støjbelastning (for nærværende Miljøstyrelsens vejledning 5/1984: "Ekstern støj fra virksomheder"). Lokalplanområdet er i henhold til nugældende vejledning klassificeret som områdetype 2.

Det er endvidere gældende, at virksomheder i planområdet i skel til boligområder skal overholde grænseværdierne for vejledningens områdetype 5 (boligområde).

Støv-, røg- og lugtgener:

Idet lokalplanområdet bl.a. åbner mulighed for udendørs oplag, håndtering af korn og gødningsstoffer, muslinger og lignende, som kan give anledning til støv, røg eller lugt, indeholder planen en bestemmelse om, at disse aktiviteter ikke må give anledning til væsentlige støv-, røg- eller lugtgener i omkringliggende boligområder. Bestemmelsen er indføjet i overensstemmelse med regionplanretningslinie nr. 1.11.1.

Spildevand:

Eventuel udledning af spildevand til Limfjorden forudsætter tilladelse fra Nordjyllands amt.

Udledning af sanitært spildevand til kloaksystemet må kun finde sted med tilladelse fra Løgstør kommune.

Forurenede processpildevand i større mængder kan ikke tilledes kloaksystemet, men bortskaffelse heraf skal ske til Løgstør renseanlæg efter særlig aftale med Løgstør kommune.

ADGANGSFORHOLD FRA HOVEDLANDEVEJ

Såfremt realiseringen af lokalplanen medfører væsentlig øget trafik til og fra området kan det forventes, at der vil blive stillet krav om at der uden udgift for vejbestyrelsen blandt andet etableres et kanaliseringsanlæg på hovedlandevejen. En eventuel udvidelse af adgangsvejen til lokalplanområdet forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet jfr. lov om offentlige veje.

NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER

- * Udnyttelse af en del af området forudsætter, at Vejdirektoratet indvilliger i at dispensere fra deklaration af 18. januar 1978 vedrørende områdets bebyggelse m.v. Vejdirektoratet er påtaleberettiget.
- * Inddragelse af søterritorium indenfor planområdet forudsætter tilladelse fra Trafikministeriet/ Kystinspektoret.
- * Eventuelle foranstaltninger, som kræver miljøgodkendelse, herunder særskilt tilladelse til udledning af spildevand til fjorden, skal godkendes af miljømyndigheden.
- * Landzonetilladelse efter planlovens pgf. 35 til udstykning, byggeri eller ændret anvendelse, hvis det ansøgte ikke udtrykkeligt er tilladt efter bestemmelserne i nærværende lokalplan.

En forudsætning for udnyttelse af planområdets nordlige del er – udover de ovenfor anførte forhold – at Nordjyllands amt/Vejdirektoratet indvilliger i at afhænde en indenfor området beliggende depotbygning samt en del af den nordfor beliggende rasteplads.

Ingen af de ejendomme, som er beliggende indenfor lokalplanområdet, er underlagt landbrugspligt.

LØGSTØR KOMMUNE

Lokalplan nr. 74 for Aggersund Havn.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991)
fastsættes følgende bestemmelser for det i pgf. 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets anvendelse til havnerelaterede erhvervsvirksomheder såsom fiskeindustri og andre former for virksomhed med naturlig tilknytning til havneområdet,
- at sikre de nødvendige kollektive anlæg (eksempelvis pumpestationer, transformere m.v.),

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 3 og 4 og omfatter følgende matr. nre.: 18 a, 18 b, 18 c, del af vejareal (Fjerritslevvej), Aggersund by samt alle udstykninger af ovennævnte foretaget efter den 1. januar 1994.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 I lokalplanområdet må opføres og indrettes bebyggelse til havnerelaterede erhvervsvirksomheder og andre former for virksomhed, der har naturlig tilknytning til havneområdet og mulighed for at udnytte områdets faciliteter.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres tekniske anlæg og installationer, når disse tilpasses den øvrige bebyggelse.
- 3.3 Der kan gennemføres terrænreguleringer inden for lokalplanområdet, således at terrænoverfladen er beliggende mellem kote 1,5 og kote 1,8 – dog jfr. pgf. 15.2.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Der må ikke udstykkes grunde på under 1.200 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Der kan etableres adgangsvej til lokalplanområdet fra hovedlandevejen Aggersund-Fjerrikslev. Adgangsvejen kan tillige tjene som adgang til den nord for beliggende parkeringsplads.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, må kun udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 50.
- 7.2 Bygninger og anlæg kan opføres indenfor de på bilag 4 angivne byggefelter. Mindre tekniske installationer (transformere, pumpestationer og lignende) kan dog placeres udenfor byggefelterne.
- 7.3 Laveste tilladte sokkelkote er fastsat til 1,75 DNN.
- 7.4 Bygningers ydervæg eller tagflade må ikke overstige 11 m mål i forhold til et fastlagt niveauplan i kote 1,8.
- 7.5 I tilknytning til den enkelte virksomhed kan skorstene opføres i en højde på op til 30 m indenfor de på bilag 4 viste byggefelter. Diameteren på den enkelte skorsten må ikke overstige 1,25 m.
- 7.6 Tage skal udføres som sadeltage med tagrygsretning nord-syd parallelt med byggefelternes sider.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til facader, gavle og tag må anvendes eternit, sten, aluminiums- eller stålplader og betonelementer. Alle materialer skal fremstå i afdæmpede farver. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.
- 8.2 Kommunalbestyrelsen kan stille krav om, at tilbygninger skal udføres i samme materialer og stil som eksisterende hovedbygninger.
- 8.3 Reklamering ved skilte, flag og lignende må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, og kun såfremt at skiltningen med videre efter kommunalbestyrelsens skøn har en i forhold til omgivelserne passende størrelse og udformning.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelser eller lignende gives et ordentlig udseende ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 10 Miljøforhold

- 10.1 De støjkrav, der er angivet under lokalplanens redegørelse, skal respekteres såvel i lokalplanområdet internt som for områder omkring og i nærheden af planområdet.
- 10.2 Aktiviteterne i lokalplanområdet må ikke give anledning til væsentlige støv-, røg- eller lugtgener i omkringliggende boligområder.
- 10.3 Udledning af spildevand til Limfjorden må ikke finde sted uden særlig tilladelse fra Nordjyllands amt.
- 10.4 Udledning af sanitært spildevand til kloaksystemet må kun finde sted med tilladelse fra Løgstør kommune.

§ 11 Ophævelse af servitutter

- 11.1 Private tilstandsservitutter m.v., som er uforenelige med lokalplanen, ophæves ved den endelige vedtagelse af denne.
- 11.2 Deklaration af 18. januar 1978 er ikke ophævet ved nærværende lokalplan. Ophævelse eller delvis ophævelse af deklarationens tilstandsservitutter kan kun ske med Vejdirektoratets godkendelse.

§ 12 Dispensation fra lokalplan

- 12.1 Mindre betydende lempelser af bestemmelser i nærværende lokalplan kan indrømmes af kommunalbestyrelsen såfremt karakteren af det område, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved bliver ændret.

§ 13 Landzonetilladelser

- 13.1 Nærværende lokalplans bestemmelser erstatter landzonetilladelser (efter planlovens pgf. 35) vedrørende udstykning, byggeri eller ændret anvendelse, forudsat at det ansøgte udtrykkeligt er i overensstemmelse med og tilladt i henhold til lokalplanens bestemmelser (jfr. planlovens pgf. 36, stk. 1 nr. 5).

§ 14 Offentlighedens adgang til havnen

- 14.1 Offentligheden har adkomst til at anvende havnearealet til fritidsmæssige formål i den udstrækning dette ikke er til gene for erhvervsvirksomhedernes arbejde. Der er ikke adkomst for offentligheden til at henstille biler, campingvogne eller andre køretøjer på havneområdet. Øvrige anvendelser af havnearealet til rekreative og fritidsmæssige formål skal aftales med Løgstør kommune.

§ 15 Tilladelser fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse hertil fra:

- 15.1 Miljømyndigheden for så vidt angår foranstaltninger, der kræver godkendelse efter miljøloven, herunder særskilt tilladelse til udledning af spildevand til Limfjorden.
- 15.2 Kystinspektoratet til etablering af faste anlæg, inddæmninger eller opfyldninger af søterritorium indenfor planområdet.
- 15.3 Landzonemyndigheden for foranstaltninger, der kræver godkendelse i henhold planlovens pgf. 35.
- 15.4 Vejdirektoratet til udvidet benyttelse af hovedlandevejen som adgangsvej til lokalplanområdet jfr. lov om offentlige veje pgf. 80.

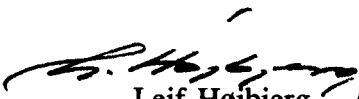
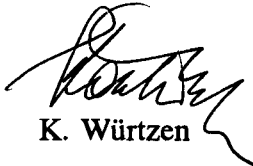
Vejdirektoratet til ophævelse eller delvis ophævelse af tilstandsservitutter i deklaration af 18. januar 1978.

§ 16 Ophævelse af lokalplan nr. 64

- 16.1 Lokalplan 64 ophæves ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

Vedtaget som forslag den 16. juni 1994

Vedtaget endeligt den 20. april 1994

 / 
Leif Højbjerg / K. Würtzen

Matr: 18 A .

Aggersund By, Aggersborg

A

9

Retten i : Fjerritslev

Indført den : 03.05.1995

Lyst under nr.: 100831 - 100833

Lyst alene jfr. 18 a, 18 b, 18 c Aggersund by, Løgstør
Aggersborg.

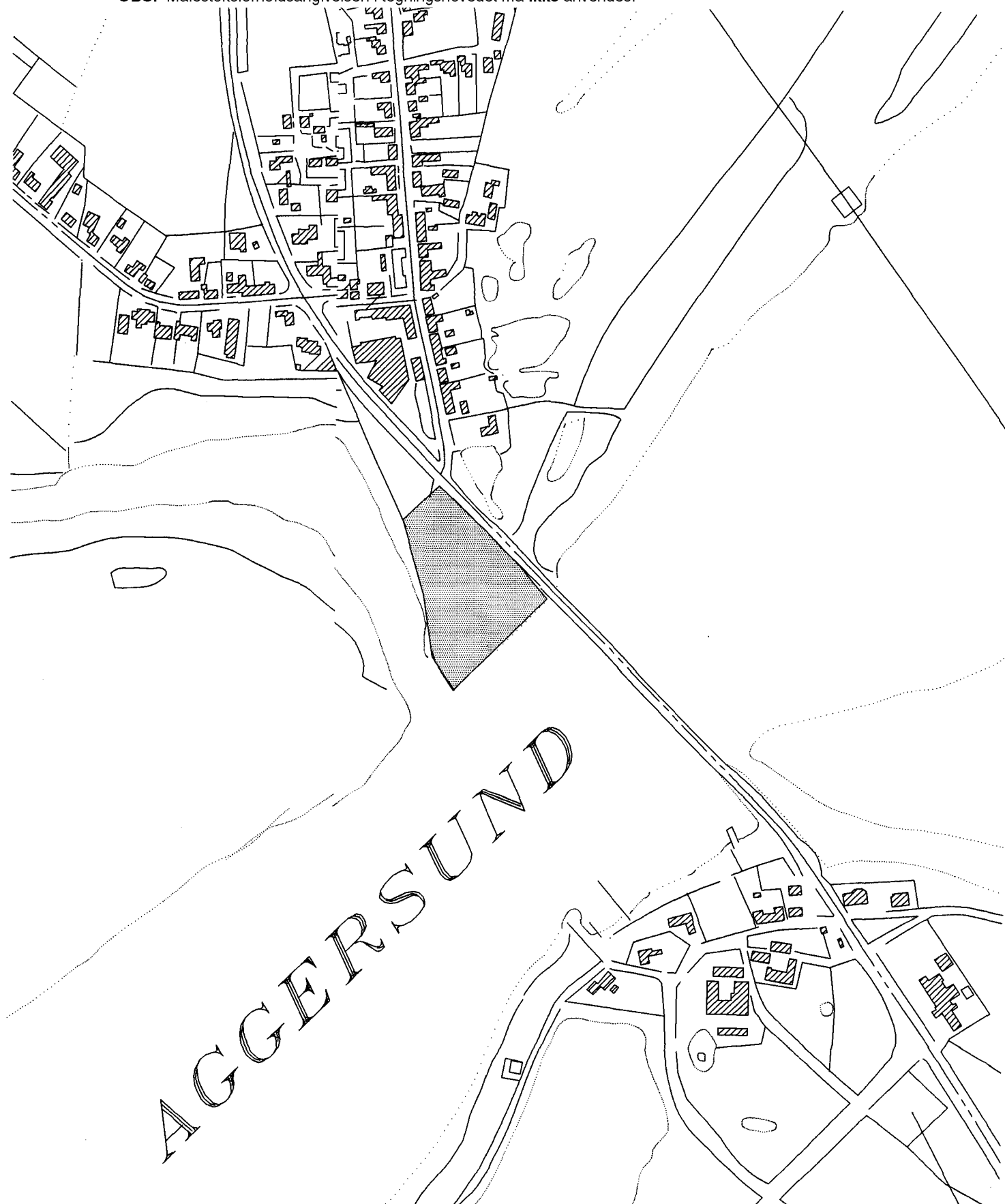
e.b.
E. Nielsen
overass.

BILAG 1 OVERSIGTSKORT (1:5000)



0 100 200 300 400 500 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må **ikke** anvendes.



--	--	--	--	--

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må **ikke** anvendes.

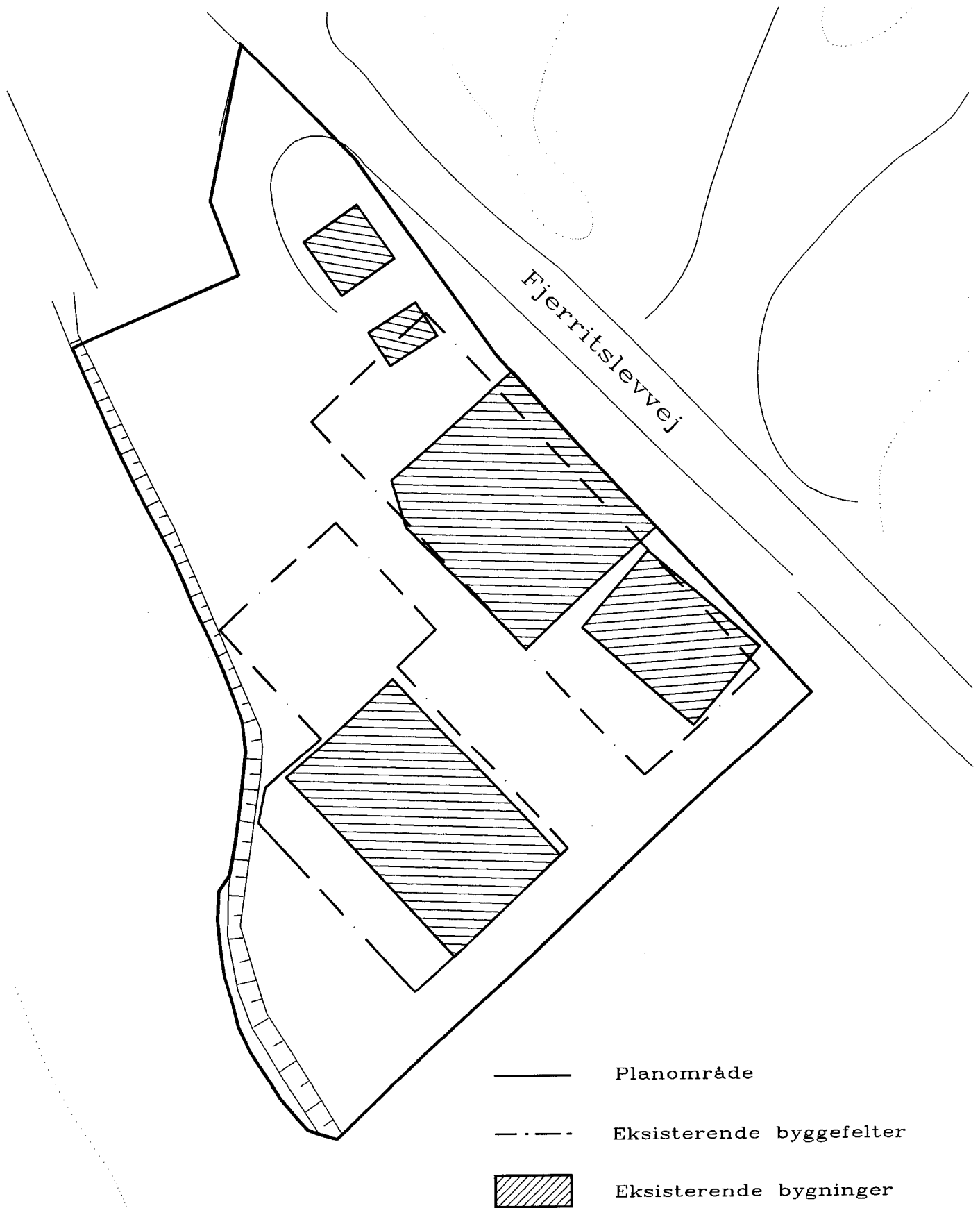


BILAG 3 EKSISTERENDE FORHOLD (1:1000)



0 20 40 60 80 100 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må **ikke** anvendes.



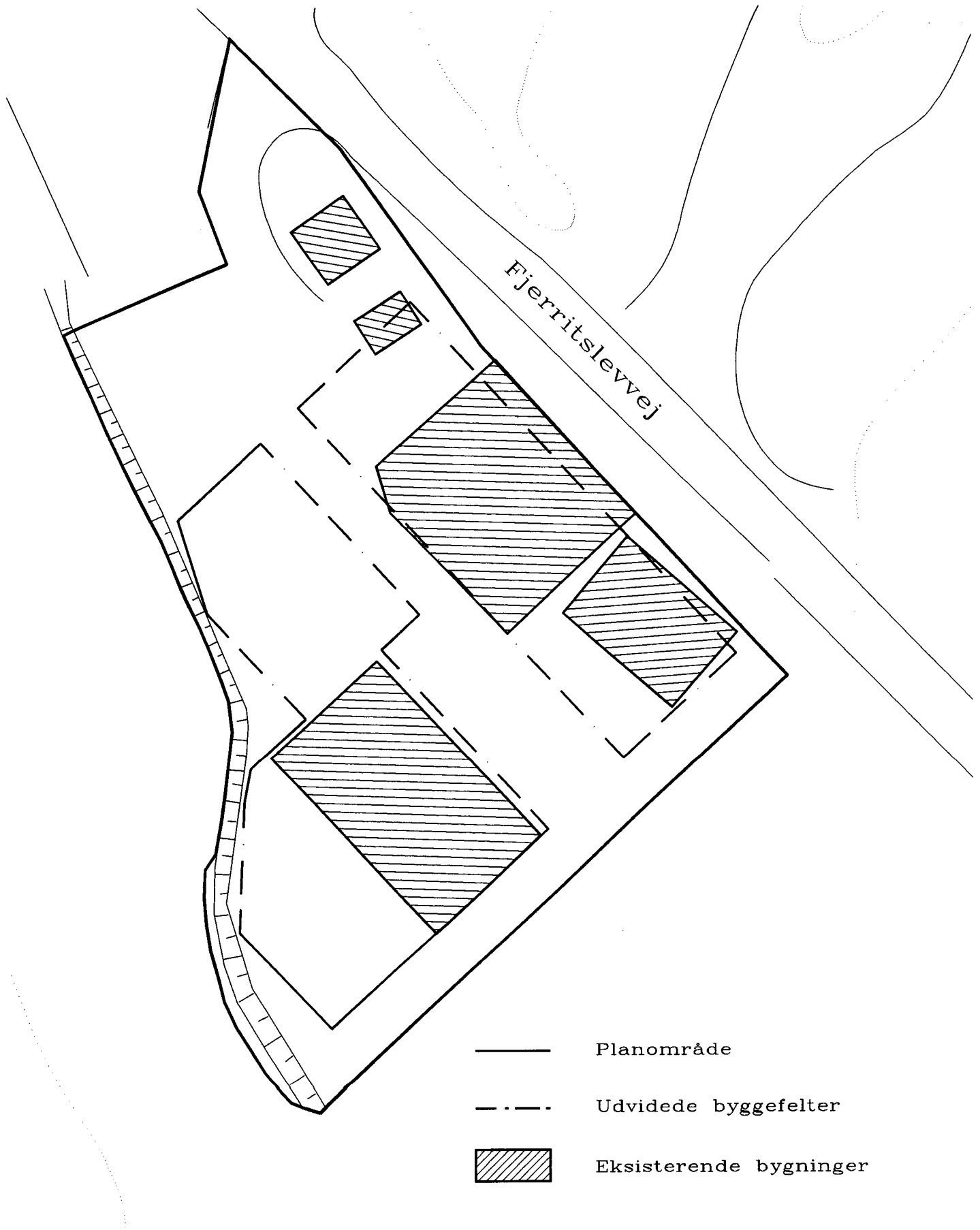
- Planområde
- - - Eksisterende byggefelter
- ▨ Eksisterende bygninger

BILAG 4 BYGGEFELTER (1:1000)



0 20 40 60 80 100 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må **ikke** anvendes.



- Planområde
- - - Udvidede byggefelter
-  Eksisterende bygninger

BILAG 5 RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger for lokalplaner

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens pgf. 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet – d.v.s. 8 uger efter forslagets offentliggørelse – kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er dog, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen og at der ikke er tale om et større byggearbejde.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Blivende retsvirkninger for lokalplaner

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens pgf. 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg og bygninger, som planen åbner mulighed for.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt gennem lokalplanen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan med offentliggørelse og mulighed for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

Kommuneplan og tillæg hertil

I henhold til planlovens pgf. 12 kan kommunalbestyrelsen inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Ligeledes kan kommunalbestyrelsen i henhold til lovens pgf. 12 inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.