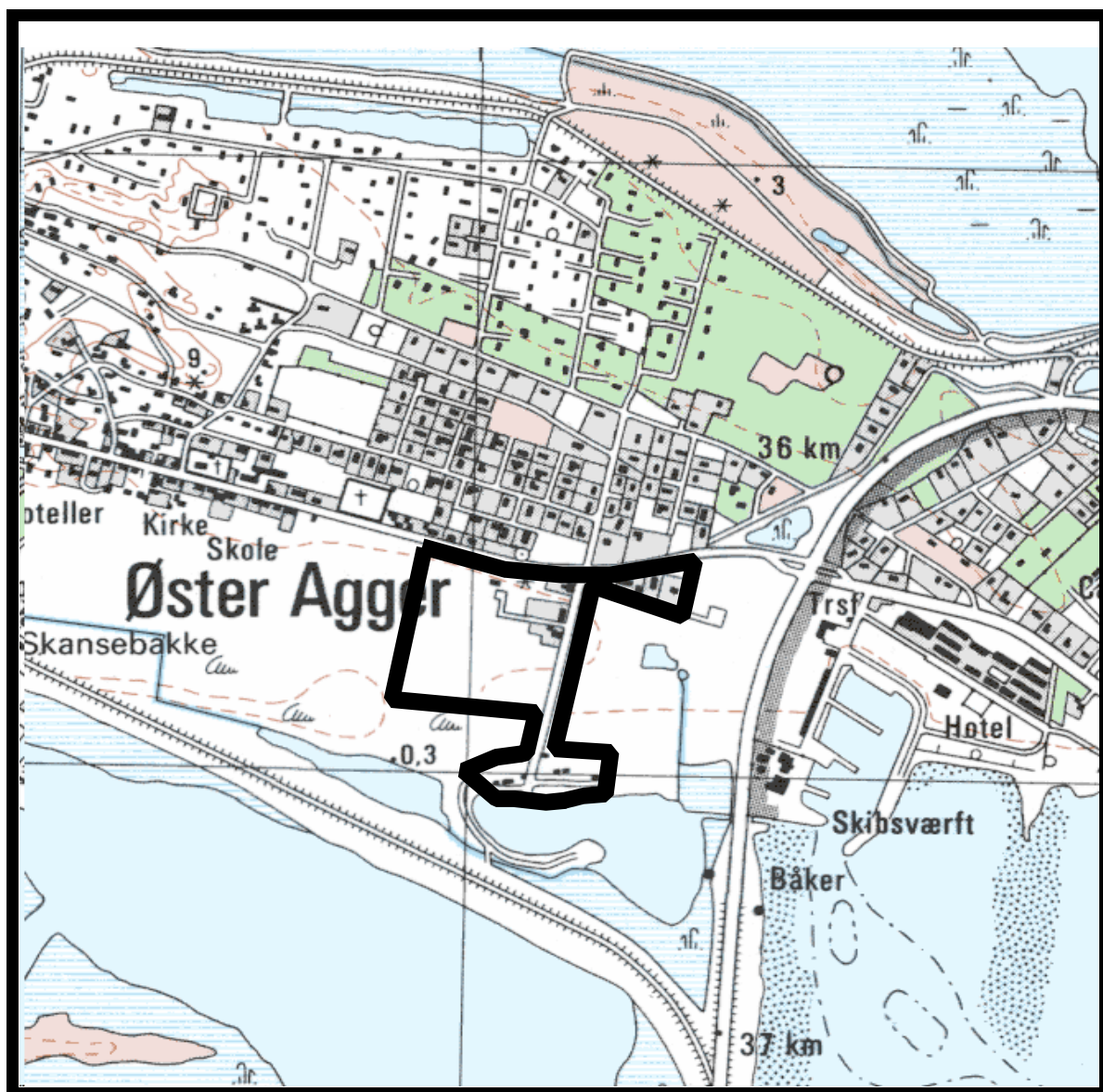


SYDTHY KOMMUNE

Kommuneplantillæg nr. 55

LOKALPLAN NR. 3-05



“Fjordvej”

August 2002

Lokalplan nr. 3-05 er udarbejdet af landinspektør Jørgen Knudsen i august 2002 i samarbejde med Sydthy Kommunes tekniske forvaltning. Lokalplanen er ændret i maj 2003 på baggrund af indsigelser og ændringsforslag, der er indkommet under lokalplanforslagets offentliggørelse.

Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet efter aftale med Kort- og Matrikelstyrelsen, © Kort- og Matrikelstyrelsen.

Spørgsmål vedrørende lokalplanen kan rettes til Sydthy Kommune, Teknisk Forvaltning, Kirkevej 9, 7760 Hurup Thy, tlf. 99 88 12 66, E-mail: tfgda@sydthy.dk.

Lokalplanforslaget er vedtaget af Sydthy Kommunalbestyrelse d. 12.11.2002

Forslaget er offentliggjort d. 27.11.2002

Fristen for indsigelser og ændringsforslag udløber d. 22.01.2003

Lokalplan nr. 3-05 er vedtaget af Sydthy Kommunalbestyrelse d. 14.10.2003

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort d. 29.10.2003

INDHOLD

HVAD ER EN LOKALPLAN	2
<u>ORDLISTE</u>	3
<u>REDEGØRELSE</u>	4
Lokalplanområdets beliggenhed	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Eksisterende forhold	4
Trafikale forhold	4
Lokalplanens indhold	4
Den visuelle påvirkning af omgivelserne	5
Jordforurening	5
<u>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</u>	6
Regionplanen	6
Kystnære områder	6
Frednings og naturforhold	6
Kommuneplanen	7
Spildevandsplanen	7
Varmeplanen	7
Servitutter	7
<u>RETSVIRKNINGER</u>	9
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	9
Lokalplanens retsvirkninger	9
<u>BESTEMMELSER</u>	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Lokalplanens område	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	11
§ 5 Vej og parkeringsforhold	11
§ 6 Ledningsanlæg	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Ophævelse af ældre lokalplaner	13
Vedtagelsespåtegninger	14
<u>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 55</u>	15
Redegørelse	15
Rammebestemmelser	15
Vedtagelsespåtegninger	16
Hidtil gældende kommuneplanrammer	17
Fremtidige kommuneplanrammer	18
<u>KORTBILAG</u>	19
Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort	19
Kortbilag nr. 2 - Udstykningsplan til åben-lav bebyggelse	20
Kortbilag nr. 3 - Kvarterenheder til tæt-lav bebyggelse	21
Kortbilag nr. 4 - Kommuneplankort	22

HVAD ER EN LOKALPLAN

En lokalplan fastlægger, hvordan et område skal kunne anvendes. Lokalplaner indgår i et planlægningsmæssigt hierarki bestående af: landsplan, regionplan (plan for et amt), kommuneplan, lokalplan.

Planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning med senere ændringer) bestemmer, at der for hvert amt skal foreligge en regionplan, og at der for hver kommune skal foreligge en kommuneplan. Regionplaner og kommuneplaner beskriver, hvorledes amtet eller kommunen ønsker den fremtidige udvikling indenfor amtet eller kommunen. Regionplaner og kommuneplaner er overordnede planer, der ikke fastlægger detaljerede bestemmelser for de enkelte ejendomme. De detaljerede bestemmelser for hvordan et område skal kunne benyttes fastlægges i en lokalplan, der er bindende for borgerne (ejere, lejere og brugere). En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen eller regionplanen.

Når der udarbejdes en lokalplan for et område, sker det på baggrund af ønsker om ændringer i det pågældende område, ændringer, der er så væsentlige, at disse må berøre det bestående miljø i en sådan grad, at naboer og øvrige interesserede skal have mulighed for at bedømme ændringerne og konsekvenserne heraf på forhånd, og måske - afledt heraf - gøre indsigelser eller komme med ændringsforslag til lokalplanen.

En lokalplan skal udarbejdes, før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, større udstykninger/byggemodninger samt byfornyelsesarbejder. Der skal også udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Det er kommunalbestyrelsen, der afgør om et projekt kræver at der skal udarbejdes en lokalplan (lokalplanpligt). Kommunalbestyrelsen kan også beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for at "rydde op" i den eksisterende planlægning eller "modernisere" gamle planer. Der er tillige mulighed for at udarbejde en lokalplan, der skal sikre, at et bestemt kulturmiljø i videst muligt omfang bevares (bevarende lokalplanlægning).

En lokalplan består af en redegørelse og nogle bestemmelser. I redegørelsen beskrives planens indhold i tekst og illustrationer samt planens forhold til anden planlægning. Bestemmelserne er lokalplanens "lovdel" og er bindende for grundejere, lejere og brugere, hvis der skal ske ændringer af arealer og bygninger indenfor det område som lokalplanen omfatter.

Kommunalbestyrelsen kan fastsætte bestemmelser for et område om:

- anvendelse
- udstykning
- veje, parkering og stiforhold
- bebyggelsens placering og udformning
- bebyggelsens udseende og valg af materialer
- bevaring af bygninger og beplantninger
- fælles anlæg

Når et lokalplanforslag er vedtaget af kommunalbestyrelsen, fremlægges forslaget til offentlig høring i mindst 8 uger. Det betyder, at alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger eller komme med ændringsforslag til lokalplanforslaget indenfor de 8 uger. Efter høringsperioden kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen endeligt, herunder kan kommunalbestyrelsen beslutte at ændre planen for at imødekomme ændringsforslag og indsigelser.

Den endeligt vedtagne lokalplan tinglyses på de berørte ejendomme. En lokalplan medfører ikke nogen pligt til at etablere de bygninger og anlæg som lokalplanen beskriver, men hvis man ønsker at foretage ændringer af bestående forhold, skal disse ændringer følge lokalplanens bestemmelser. Hidtil lovlige forhold kan fortsat bestå uændret.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan, der således vil afløse den gamle.

ORDLISTE

BY- OG LANDZONE

By- og landzoneloven trådte i kraft den 1. januar 1970. Loven er nu ophævet og zonebestemmelserne findes nu i planloven. Hele landet er opdelt i landzone, byzone og sommerhusområde. Byzone er et areal, hvor der er by eller hvor der i fremtiden skal bygges by.

Sommerhusområde er sommerhusområder eller arealer hvor der i fremtiden skal bygges sommerhuse.

Nye byzoner og sommerhusområder udlægges når lokalplan bestemmer det.

Landzone er alle områder, der ikke er byzone eller sommerhusområde.

BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægter svarer til lokalplaner. Med vedtagelsen af kommuneplanloven i 1977 udarbejdes der ikke længere byplanvedtægter, men de er fortsat gældende indtil de ophæves af en lokalplan.

KOMMUNEPLANLOVEN

Kommuneplanloven er nu afløst af planloven.

ÅBEN/LAV BEBYGGELSE

Boligbebyggelse på grunde der er mindst 700 m². Bebyggelsen er oftest individuel, altså de enkelte

huse er forskellige. Husene er opført i ét plan, eventuelt med udnyttet tagetage. Højden er max. 8.5 m. Parcelhuse er et ofte anvendt udtryk for det samme.

TÆT/LAV BEBYGGELSE

Boligbebyggelse på små grunde. Bebyggelsen er oftest ensartet gennem hele bebyggelsen. Husene er opført i ét plan, eventuelt med udnyttet tagetage. Højden er max. 8.5 m. Rækkehuse, kædehuse, klyngehuse, gruppehuse er ofte anvendte udtryk for det samme.

BYGNINGSREGLEMENTERNE

Der findes to bygningsreglementer:

1. Bygningsreglement (BR-1995), der gælder for etagebyggeri, erhvervsbyggeri, herunder landbrugsbyggeri og andre former for byggeri.
2. Bygningsreglement for småhuse (BR-S-1998), der gælder for huse med én helårsbolig (fritliggende eller sammenbygget som rækkehus .mv.), sommerhuse samt carporte og garager, der er opført i tilknytning enfamiliehuse eller sommerhuse.

BEBYGGELSESPROCENT

Det samlede etageareals procentvise andel af grundens areal. De nærmere beregningsregler findes i bygningsreglementerne.

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter et område i Agger, nærmere bestemt udstykningsområdet ved Fjordvej og bebyggelsen langs Fjordvej og ved nordsiden af Lyngvej samt Aggers gamle havn. Lokalplanen fastlægger områdets fremtidige anvendelse til boligformål og fælles formål.

Lokalplanens baggrund og formål

I 1977 udarbejdede Sydthy Kommune lokalplan nr. 1 for et nyt boligområde beliggende ved vestsiden af Fjordvej. Denne lokalplan bestemmer blandt andet, at nye bygninger skal opføres med en taghældning på 45°. Det har i dagens byggestil vist sig uhensigtsmæssigt, idet mange gerne vil bygge med en mindre taghældning. Derfor har kommunen besluttet, at udarbejde en ny lokalplan som skal afløse lokalplan nr. 1. Nærværende lokalplan medtager også eksisterende bebyggelse langs nordsiden af Lyngvej, og langs østsiden af Fjordvej. Dette område har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 8. Endvidere er det besluttet også at medtage arealet ved Fjordvej's sydlige ende, betegnet "Den Gamle Havn" eller "æ Ewer", hvor der stadig er beliggende nogle gamle fiskerhuse. Dette særprægede miljø ønsker kommunen bevaret. I denne lokalplan benyttes benævnelserne "Den Gamle Havn". Den sydlige del af det udstykningsområde som blev udlagt ved lokalplan nr. 1 er udgået, og arealet føres tilbage til landzone. Det fremgår af kommuneplanen, at der i Vestervig - Agger området er udlagt ca. 95 byggegrunde, og at der forventes opført 20 nye boliger frem til 2012. Der skønnes således ikke brug for alle de grunde, der blev udlagt, der blev udlagt ved lokalplan nr. 1.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at udstykke og opføre helårsboliger til åben-lav bebyggelse. Der åbnes endvidere mulighed for at dele af området kan anvendes til tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen fastsætter, at ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen opføres som dobbelthuse, hvorved karakteren af åben-lav bebyggelse derved i videst muligt omfang kan fastholdes. Endvidere er det lokalplanens formål at fastlægge bevarings-bestemmelser for det eksisterende miljø og bebyggelse ved "Den gamle Havn".

Eksisterende forhold

Der ligger 3 huse langs Lyngvej, og 5 huse ved Fjordvej som er opført før 1977, og før lokalplan nr. 1. I udstykningsområdet fra lokalplan nr. 1, er der nu bygget 4 nyere parcelhuse. Endvidere er der på matr.nr. 19o beliggende en telefoncentral. Der er yderligere 8 grunde som allerede er udstykket og byggemodnet. På østsiden af Fjordvej ligger desuden et lille sommerhus af ældre dato.

Ved "Den Gamle Havn" er beliggende 8 små skure/huse. Disse bygninger er et levn fra dengang Agger Havn var beliggende her. Agger Havn blev flyttet til dens nuværende placering i begyndelsen af 1970-erne i forbindelse med at der blev anlagt vej til Agger Færgehavn. Derved blev vandområdet ved "Den Gamle Havn" til en sø. Den har nu kun forbindelse med fjorden gennem en rørføring under Aggervej.

Det meste af området er omfattet af lokalplan nr. 1. En mindre del, nemlig de eksisterende huse ved Lyngvej og de to huse på østsiden af Fjordvej er omfattet af lokalplan nr. 8. Disse områder er beliggende i byzone.

Det meste af området ved "Den Gamle Havn" er beliggende udenfor kommuneplanens rammer og i landzone.

Trafikale forhold

Lyngvej og Fjordvej er kommuneveje. Udstykningsområdet er en del af Fjordvej. Eksisterende huse har alle direkte adgang til kommuneveje.

Ved udstykning af de resterende parceller, vil der blive etableret vej som vist på [kortbilag nr. 2.](#)

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger området til boligformål. Det betyder, at der indenfor boligområdet kan udstykkes 14 nye parcelhusgrunde til primært åben-lav bebyggelse. Derudover åbnes der alternativt mulighed for at området eller dele deraf kan anvendes til tæt-lav bebyggelse (dobbelthuse el. lign.). Lokalplanen fastsætter at hvis området ønskes anvendt til tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen ske efter en bebyggelsesplan, der omfatter mindst 3



Agger Gamle Havn, set fra syd



Agger Gamle Havn, set fra syd

sammenhængende grunde beliggende øst-vest (1 kvarterenhed) Lokalplanen bestemmer at der i hver enhed (3 grunde) af området højst må opføres 6 tæt-lave boligenheder.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage. Bebyggelse må ikke opføres højere end 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 ved åben-lav bebyggelse og 35 ved tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om byggeriets materialer og udseende, og bestemmelser, der sikrer at bebyggelsen fremtræder som en helhed.

Lokalplanen fastlægger at området ved “Den Gamle Havn” fortsat skal benyttes til fiskerhuse/skure og fritidsaktiviteter. Bygninger må ikke bruges til beboelse eller ferieformål. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om materialer og udseende ved ombygning/renovering af bygningerne.

Den visuelle påvirkning af omgivelserne

Agger er oprindeligt en fiskerlandsby, der i de senere årtier også har udviklet et betydeligt turisterhverv. På grund af havets nedbrydning af kysten er byen flere gange rykket ind i landet. Opførelsen af høfder i begyndelsen af det 20. århundrede og de store digebyggerier i 1950-erne har sikret byen. Hele byen er nu omgivet af diger. Byen ligger derfor delvis skjult fra havet og fjorden.

Lokalplanområdets placering på et lavt terræn indenfor digerne betyder, at områdets visuelle påvirkning af omgivelserne er begrænset.

Jordforurening

Forurenede grunde udgør en trussel mod naturen og mod vores sundhed. En jordforurening kan give sundhedsrisiko i forbindelse med børns leg på området, i form af dårligt indeklima, forgiftning af grønsager og lignende. En jordforurening kan også føre grundvandsforurening med sig, og dermed være en trussel mod vort drikkevand.

Indenfor lokalplanområdet findes der en kortlagt jordforurening:

Kortlægningsnr.	Type	Matr.nr.	Forureningstype
785-155	V1	165	Smede- og maskinværksted

V1 betyder at der er kortlagt en jordforurening på det såkaldte vidensniveau 1. Det betyder at Viborg Amt har en viden om aktiviteter på arealet kan have været kilde til jordforurening. Denne viden er af generel karakter og omfatter ca. 25 virksomhedstyper, hvor der erfaringsmæssigt ofte findes forurening. Inden der kan afgøres om der reelt er en forurening på arealet skal arealet undersøges nærmere.

Årsagen til registreringen er at der på ejendommen har været smede- og maskinværksted (skibsværft). Ejendommen er beliggende ved “Den Gamle Havn”, matr.nr. 165.

Konsekvensen af at ejendommen muligvis er forurenede er at ejendommen kun må overgå til anden anvendelse såsom boliger, børneinstitution eller legeplads efter tilladelse fra Viborg Amt. Flytning af jord fra arealet skal forinden anmeldes til kommunen.

Realisering af lokalplanen indebærer ikke nogen

ændret anvendelse af området. Ifølge lokalplanen er ikke yderligere byggemulighed på den berørte eendom.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

Agger er ifølge regionplanens retningslinie 3.5 udpeget som en særligt kulturhistorisk bevaringsværdig landsby. Regionplanen peger på nedennævnte særlige kvaliteter som baggrund for udpegningen af Agger:

“Fiskerlejer ved Vestkysten hvor kystfiskeriets historie endnu kan opleves.

Den oprindelige bebyggelsesstruktur, bebyggelsens udseende og anlæg på stranden for kystfiskeriet bør bevares.”

Nærværende lokalplan omfatter et område af Agger, der er udstykket og bebygget i 1960-erne og 1970-erne samt et udstykningsområde, hvor der i de seneste 10-15 år har pågået og stadig pågår en bebyggelse. Lokalplanen berører endvidere “Den Gamle Havn”, der er et område som kunne betegnes som del af den oprindelige by og have noget med fiskeri at gøre. Det er der dog ikke noget med traditionelt kystfiskeri at gøre. Ved traditionelt kystfiskeri på Jyllands vestkyst landede man på stranden, hvad signalmasten og signalkanonerne stadig vidner om. Agger Gamle Havn har været base for fjordfiskeri og i de senere år inden havnens flytning vel også base for havfiskeri. Som følge af anlæg af vejen til Agger Færgehavn blev havnen i begyndelsen af 1970-erne flyttet til dens nuværende placering. En del bygninger blev flyttet med, bl.a. Skibsværftet. De tilbageblevne bygninger er en rest fra den tid.

Lokalplanen skaber mulighed for at bevare og renovere de gamle fiskerhuse/skure ved “Den Gamle Havn” og for at bevare det særlige miljø der er tilbage.

Kystnære områder

Kystnærhedszonen omfatter et ca. 3 km bredt bælte langs kysterne. Kystnærhedszonen omfatter landzonerne og sommerhusområderne i kystområderne.

For de kystnære dele af byzonerne gælder, at der skal redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.

Kystnærhedszonen er i regionplanen opdelt i strandzone, beskyttelseszone, planlægningszone og kystbagland. Den østlige del af området ved “Den gamle Havn” er omfattet af strandzonen. Der tilsigtes ingen ændringer i dette område, da lokalplanens bestemmelser for “Den Gamle Havn” er bevaringsbestemmelser. De øvrige dele af “Den Gamle Havn” ligger i beskyttelseszonen. Heller ikke her tilsigtes der ændringer. Resten af lokalplanområdet, dvs. eksisterende byzonearealer og arealerne øst for Fjordvej ligger i planlægningszonen. Idet området hidtil har været byzone og lokalplanens hovedmål i dette område er en ajourføring af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder fravigelse af krav om 45° taghældning, hvilket vil medføre at husene kan opføres med mindre totalhøjde findes lokalplanen ikke i strid med kystnærhedsbestemmelserne.

Frednings og naturforhold

Beskyttede naturtyper

Størstedelen af lokalplanområdet, svarende til stort set den ubebyggede og ikke byggemodnede del af lokalplanområdet samt de ubebyggede arealer øst for Fjordvej er registreret som hede. Imidlertid gælder beskyttelsen ikke for tilstandsændringer inden for arealer der før naturbeskyttelseslovens ikrafttræden 1. juli 1992 var byzone. Beskyttelsen omfatter således matr.nr. 169, 170 og den nordlige del af matr.nr. 171 Agger By, Agger. Matr.nr. 169 og 170 er ved den seneste kommuneplanrevision inddraget under kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen og udlagt til boligbebyggelse. Ændret anvendelse af matr.nr. 169 og 170 forudsætter således dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Matr.nr. 171 er ved ændringen i maj 2003 af lokalplanforslaget overført til delområde II, og da der ikke må ske ændringer indenfor delområde II.

Habitatområde m.m.

Lokalplanområdet støder umiddelbart op til EF-Fuglebeskyttelsesområde nr 23 (Agger Tange og Krik Vig), til Ramsarområde nr. 5 (Harboøre og Agger Tange) og til EF-Habitatområde nr.28 (Agger Tange, Nisum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø). Tillige er den sydlige del af delområde II, nærmere

bestemt en ca. 25 m bred bræmme langs lokalplanområdets sydgrænse, omfattet af fuglebeskyttelses-, Ramsar- og habitatområdet. Fuglebeskyttelsesområdet og Ramsarområdet er udpeget på baggrund af forekomsten af en række ande- og vadefugle, terner, mosehornugle og rørhøg. Arternes primære opholdssted og fourageringsområde er i de lavvandede dele af områderne nærmest tangerne og i Krik Vig. Vadefladerne, der ved ebbe udgør fourageringsområdet for en del af arterne, ligger ikke i nærheden af lokalplanområdet.

Habitatområdet er udpeget på baggrund af beskyttelseskrævende naturtyper og på baggrund af forekomst af odder og spættet sæl.

Lokalplanens formål er dels at revidere de bebyggelsesregulerende bestemmelser af et eksisterende arealudlæg til boligformål og dels at fastsætte bevaringsbestemmelser for "Agger Gamle Havn". Lokalplanen giver tillige mulighed for boligbebyggelse på 3 grunde i et hidtidigt landzoneområde på østsiden af Fjordvej. Dette område støder ikke direkte op til beskyttelsesområderne.

Det vurderes derfor, at beskyttelseshensynene på ingen måde at blive påvirket af lokalplanens realisering. Det bemærkes, at der ikke må ske ændringer indenfor delområde II.

Strandbeskyttelseslinie

Efter lokalplanens offentlige fremlæggelse er den nye 300 m strandbeskyttelseslinie trådt i kraft. Med indskrænkningen af delområde 1 er ingen af parcellerne berørt af den nye strandbeskyttelseslinien. Derimod er stort set hele delområde II omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Kommuneplanen

Der meste af lokalplanens område er beliggende i byzone (lokalplan nr. 1 og 8). Resten af området vil ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse blive overført fra landzone til byzone. Ifølge Sydthy kommunes kommuneplan er størstedelen lokalplanområdet beliggende indenfor kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen og er omfattet af område 3.B.7 (lokalplan nr. 1 og huse på østsiden af Fjordvej) og 3.B.196 (lokalplan nr. 8, huse ved Lyngvej).

De gældende kommuneplanrammer for område 3.B.7 og område 3.B.196 er optrykt på [side 17](#).

Da lokalplanen ikke overholder de gældende

retningslinier for kommuneplanen og da ikke hele lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammer offentliggøres samtidig med lokalplan-forslaget kommuneplantillæg nr. 55, hvorved en del af lokalplanområdet (Den Gamle Havn) overføres til et nyt rammeområde 3.F.234. Endvidere ændres den geografiske afgrænsning af de eksisterende rammeområder 3.B.7 og 3.B.196.

Kommuneplanens område 3.B.7 er indskrænket, idet der, som nævnt i afsnittet om lokalplanens indhold, ikke skønnes brug for så stort et arealudlæg til boligbebyggelse.

De fremtidige kommuneplanrammer for område 3.B.7 og for det nye område 3.F.234 er optrykt på [side 18](#).

Spildevandsplanen

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende indenfor kommunens spildevandsplan. Området er kloakeret og ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

Den resterende del af boligområdet vil blive kloakeret, og dermed inddraget under spildevandsplanen i takt med områdets byggemodning. "Agger Gamle Havn" påregnes ikke kloakeret.

Varmeplanen

Bebyggelse opvarmes individuelt.

Servitutter

Servitutter tinglyst i området:

1. 22.06.1899 *Dispositionsret for Statens Vandbygningsvæsen*
2. 08.11.1923 *Dispositionsret for Statens Vandbygningsvæsen*
3. 20.11.1924 *Dok. om både- og lineplads m.m.*
4. 16.08.1940 *Strandfredningsbyggelinie*
5. 21.05.1965 *Færdselsret*
6. 12.01.1970 *Dok. om oplagsplads*
7. 08.01.1975 *Dok. om forsynings- og afløbsledning*
8. 06.02.1975 *Dok. om forsynings- og afløbsledning*
9. 21.03.1975 *Dok. om forsynings- og afløbsledning*

10. 27.11.1978 *Lokalplan nr. 1*
11. 10.08.1987 *Dok. m. Thy Højspændings-
værk*
12. 03.11.1987 *Dok. om bebyggelse og
beplantning*

Servitut nr. 1 og 2 bestemmer at Statens Vand-
bygningsvæsen (nu Kystdirektoratet) har
dispositionsret over området. Dispositionsretten
gælder i øvrigt for det meste af Agger by.

Dispositionsretten er ikke til hinder for områdets
nuværende og fremtidige anvendelse.

Strandfredningsbyggelinien håndhæves ikke
længere, da arealet ikke længere grænser til
saltvand.

Lokalplan nr. 1 og 8 ophæves indenfor
lokalplanområdet.

Øvrige servitutter vil ikke komme i strid med
lokalplanen.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Fra tidspunktet for offentliggørelse af et lokalplanforslag og i tiden indtil forslaget vedtages endeligt, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder et forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen af de ejendomme, der omfattes af forslaget.

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse den 27. nov. 2002 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

De midlertidige retsvirkninger ophører dog altid senest et år efter forslagets offentliggørelse, d.v.s. d. 27. nov. 2003.

Fristen for indsigelser og ændringsforslag udløber d. 22. jan. 2003. Herefter kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom udnyttes som bestemt i lokalplanforslaget.

Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt, offentliggøres planen. Herefter kan en ejendom, der er omfattet af planen, udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Vedtagelse af lokalplanen betyder **IKKE** noget krav om etablering af de anlæg m.v., der er beskrevet i planen. Derimod må der ikke foretages dispositioner - hverken faktiske eller retlige - som strider mod bestemmelserne i lokalplanen (ifølge § 18 i planloven).

Planen griber **IKKE** ind i bestående forhold, så en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan ske som før.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Drejer det sig om større ændringer, kræver dette en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter (d.v.s. servitutter som giver ret til at kræve opretholdt en vis tilstand på en andens ejendom) vil af sig selv falde bort, hvis det ikke er muligt samtidigt at opfylde bestemmelserne både i denne lokalplan og i de private servitutter.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at matr.nr. 171 og 172 samt dele af matr.nr. 165, 166 og 173 overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 577 af 7. juli 2002).

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3-05

I henhold til planloven (jfr. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, som ændret ved lov nr. 480 og 477 af 7. juni 2001, lov nr. 145/2002 og lov nr. 383/2002), fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område ved Fjordvej og Lyngvej i Agger,

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Planens formål er

- at fastlægge den fremtidige arealanvendelse til boligformål,
- at fastlægge en udstykningsplan for området ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse,
- at fastlægge rammer for områdets alternative anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse,
- at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens omfang og udseende,
- at fastsætte bestemmelser for beplantningsbælter og fællesarealer og
- at fastlægge bestemmelser for bevaring af "Den Gamle Havn".

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter matr.nr. 4g, 4h, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4p, 4q, 4r, 4s, 6d, 6e, 6f, 19m, 19o, 158, 159, 160, 167, 168, 169, 170, 171, 172, del af matr.nr. 1i, 2d, 4c, 9ag, 11c, 16g, 17d, 165, 166 og 173 Agger by, Agger samt alle parceller, der efter 1. september 2002 udstykkes indenfor lokalplanens område.
- 2.2 Området opdeles i delområde I og II, således som det fremgår af kortbilag nr. 1.
- 2.3 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 4 med skravering viste område fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Område I

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må bestå af åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse.
- 3.2 Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal bygninger opføres som dobbelthuse, d.v.s. der kan opføres 6 boliger pr. enhed. Ved enhed nr. 5 kan der dog kun opføres 4 boliger. For at bevare områdets åbne karakter må boligerne ikke opføres som rækkehuse.
- 3.3 På hver ejendom må kun opføres og indrettes én bolig for én familie.
- 3.4 Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelsen i pkt. 3.3.

- 3.5 Byggeri indenfor området må ikke tages i brug til sommerhus, ferielejligheder eller lignende.
- 3.6 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom og
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
- 3.7 Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformatorstation til områdets forsyning, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde der overstiger 2 m over terræn.

Område II

- 3.8 Der må ikke opføres ny bebyggelse indenfor området. De eksisterende bygninger skal fortsat anvendes som redskabsskure og lignende. Området må ikke anvendes til nogen form for beboelse eller til sommerhuse.
- 3.9 De eksisterende bygninger må ikke anvendes til erhvervsmæssigt formål, bortset fra anvendelse til redskabsskure i forbindelse med fiskeri.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Mindstegrundstørrelsen for åben-lav bebyggelse er 800 m².
- 4.3 Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse kan kommunalbestyrelsen godkende parcelstørrelser på mindst 400 m².
- 4.4 Såfremt en enhed ønskes bebygget med tæt-lav bebyggelse og bebyggelsen ønskes udstykkes skal den i §7, stk. 7.3 nævnte bebyggelsesplan tillige indeholde en udstykningsplan, der skal overholde lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- 4.5 I område II må der ikke ske yderligere udstykning.

§ 5 Vej og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges adgangsveje til parcellerne med en beliggenhed og bredde som vist på kortbilag nr. 2. Stier udlægges i 3 m bredde.
- 5.2 Ved åben-lav bebyggelse udlægges der 2 parkeringspladser pr. bolig. Ved tæt-lav bebyggelse 1½ parkeringsplads pr. bolig.
- 5.3 Der pålægges byggelinier på 5 m fra vejskel.
- 5.4 Entreprenørmateriel, lastbiler, campingvogne og lignende på ikke parkeres indenfor området, såfremt det er til gene for de omkringboende.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1 Ledningsanlæg skal etableres som jordkabler eller jordledninger.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse skal opføres med facadelinie parallelt med eller vinkelret på vejskel.

7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved åben-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for en kvarterenhed som helhed ikke overstige 35.

7.3 Ved tæt-lav bebyggelse skal der udarbejdes en bebyggelsesplan omfattende mindst én kvarterenhed. Bebyggelsesplanen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, forinden der kan udstedes byggetilladelse. Bebyggelsesplanen skal overholde lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

7.4 Boligbebyggelse må højst opføres med én etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m.

7.5 Tage skal udføres med en taghældning mellem 25° og 45°.

7.6 Bygninger må ikke opføres med kælder.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Område I

8.1 Til udvendige bygningssider skal anvendes teglsten eller træ. Teglsten må fremstå som blank mur eller som pudset/vandskuret. Mindre dele af ydermure kan udføres i glas eller lignende.

8.2 Bygningsfacader, herunder sternbrædder, døre, vinduesrammer m.m. skal holdes i harmoniserende jordfarver eller sort eller hvidt.

8.3 Ved tæt-lav bebyggelse skal samme bygningsdele have samme materialevalg og samme farve i hele kvarterenheden

8.4 Tage må kun fremtræde i farverne sort, rød eller brun (mokka).

Område II

8.5 Eksisterende bebyggelse må vedligeholdes. Ved vedligeholdelse skal anvendes samme materialevalg og samme farver som det eksisterende byggeri indenfor området.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, haveanlæg, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende. En grund kan henligge som naturgrund med de for området naturlige vækster

9.2 Det er ikke tilladt at foretage oplagring, herunder af både eller uindregistrerede køretøjer, f.eks. campingvogne. For indregistrerede køretøjer gælder et forbud mod parkering udenfor de dertil indrettede pladser.

9.3 Terrænregulering på mere end plus/minus 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn kræver kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.4 Der udlægges arealer til beplantningsbælter som vist på kortbilag nr. 2.

§ 10 Ophævelse af ældre lokalplaner

10.1 Den under 12. september 1978 af Sydthy Kommunalbestyrelse vedtagne lokalplan nr. 1 ophæves

10.2 Den under 11. september 1979 af Sydthy Kommunalbestyrelse vedtagne lokalplan nr. 8 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet.

Vedtagelsespåtegninger

Lokalplanforslag nr. 3-05 er vedtaget af Sydthy Kommunalbestyrelse

den 12. nov. 2002

På kommunalbestyrelsens vegne

Arne Hyldahl
borgmester

Poul Erik Bach
kommunaldirektør

Henning Bundgaard
teknisk chef

Lokalplan nr. 3-05 er i henhold til §27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af Sydthy Kommunalbestyrelse

den 14. okt. 2003

På kommunalbestyrelsens vegne

*Klik her for at se referat fra Sydthy
kommunalbestyrelsesmøde af 14. okt. 2003*

Arne Hyldahl
borgmester

Poul Erik Bach
kommunaldirektør

Henning Bundgaard
teknisk chef

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 55

Redegørelse

I forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 3-05 - Boligbebyggelse ved Fjordvej og Lyngs i Agger offentliggøres nedenstående forslag til kommuneplantillæg nr. 55.

Kommuneplantillægget indebærer en mindre ændring af kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper.

Formålet med kommuneplantillæg nr. 55 er et tilvejebringe det fornødne overordnede plangrundlag for at kommunalbestyrelsen kan vedtage forslag til lokalplan nr. 3-05 endeligt. Kommuneplantillægget indfører et nyt rammeområde 3.F.234 samt en ændring af den geografiske afgrænsning af rammeområde 3.B.7 og 3.B.196.

Indsigelse mod kommuneplantillægget skal inden den 22. jan. 2003 fremsættes skriftligt overfor kommunalbestyrelsen.

Rammebestemmelser

En lokalplan, der træffer bestemmelser for det på kortbilag nr. 4 viste område nr. 3.B.7 skal sikre at nedenstående bestemmelser overholdes.

- at området kun må anvendes til boligformål (helårsbeboelse). Kommunalbestyrelsen kan dog give tilladelse til nærmere angivne erhvervstyper, der naturligt kan indpasses i boligområdet uden genevirkning i forhold til omgivelserne,
- at der indenfor området må opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25 ved åben-lav bebyggelse og 35 ved tæt-lav bebyggelse,
- at bebyggelse må opføres med max. 1 etage med udnyttet tagetage,
- at taghældninger skal være mellem 25° og 45° og tage skal fremstå i farverne sort, rød eller brun,
- at bebyggelse må opføres med max. højde på 8.5 m,
- at der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse og 1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse,
- at ny bebyggelse opvarmes individuelt og
- at landzoneområder overføres til byzone.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for det på kortbilag nr. 4 viste område nr. 3.F.234 skal sikre at nedenstående bestemmelser overholdes.

- at området skal bevares i sin nuværende tilstand,
- at området kun må anvendes som hidtil, d.v.s. til redskabsskure og lignende,
- at der indenfor området ikke må opføres ny bebyggelse,
- at landzoneområder overføres til byzone.

Vedtagelsespåtegninger

Forslag til tillæg nr. 55 til kommuneplanen er vedtaget af Sydthy kommunalbestyrelse i henhold til planlovens § 24

den 12. nov. 2002

På kommunalbestyrelsens vegne

Arne Hyldahl
borgmester

Poul Erik Bach
kommunaldirektør

Henning Bundgaard
teknisk chef

Kommuneplantillæg nr. 55 er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget af Sydthy kommunalbestyrelse

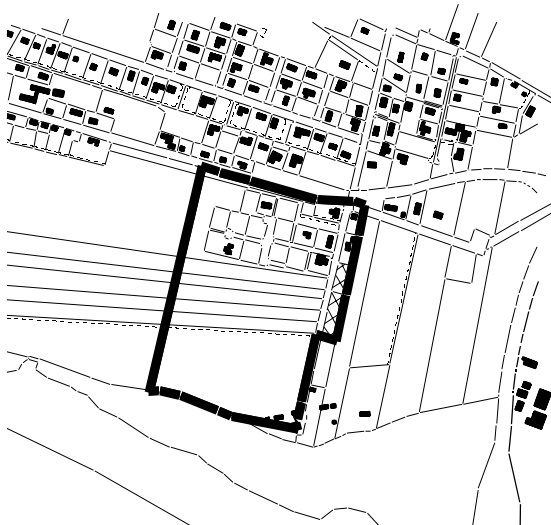
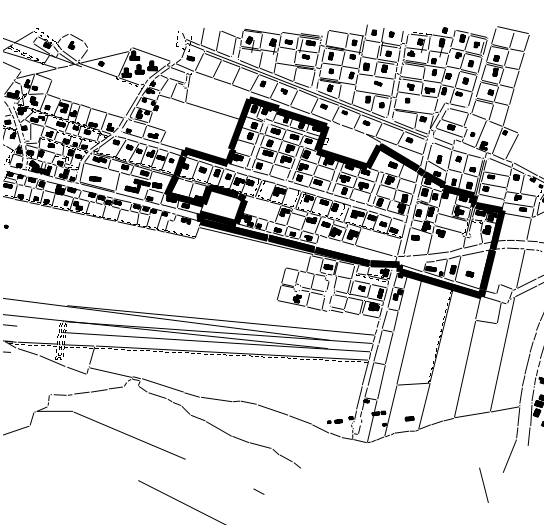
den 14. okt. 2003

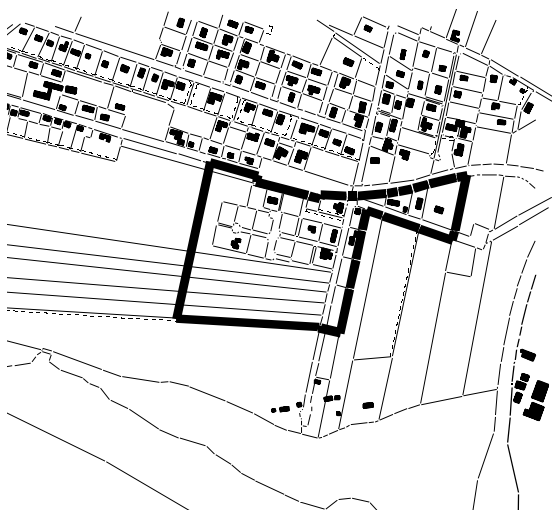
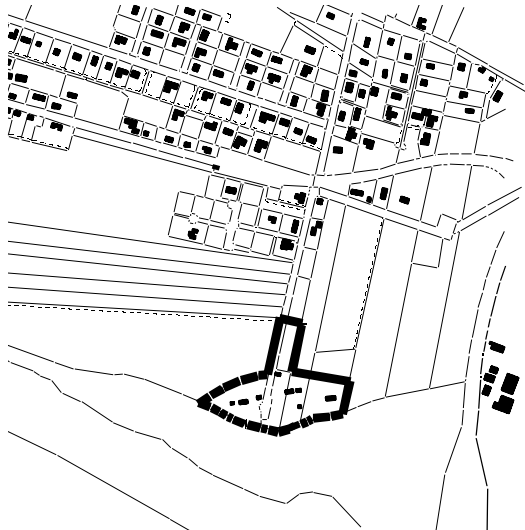
På kommunalbestyrelsens vegne

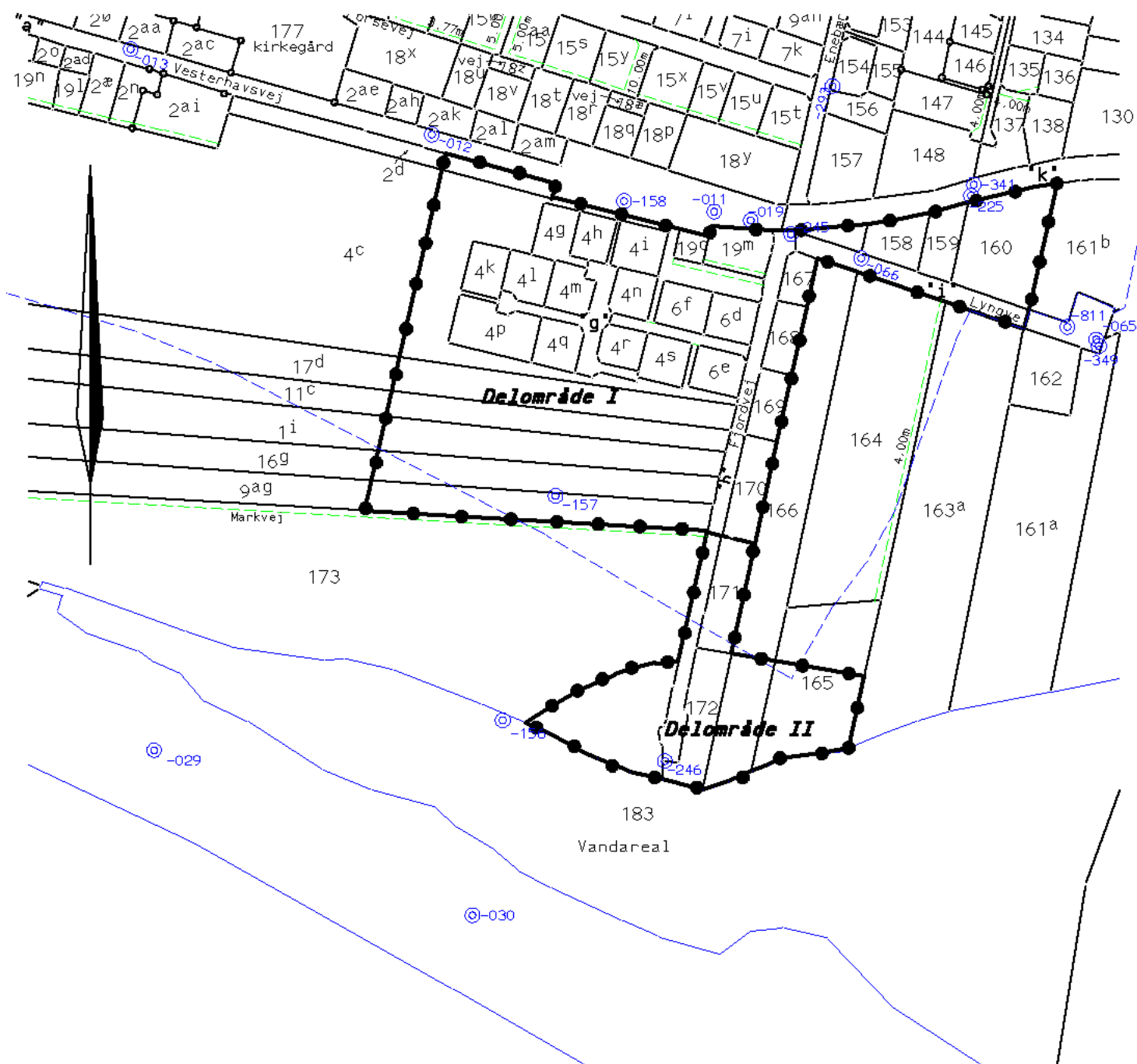
Arne Hyldahl
borgmester

Poul Erik Bach
kommunaldirektør

Henning Bundgaard
teknisk chef

Områdets nr. og betegnelse	3.B.7 Agger, Fjordvej	3.B.196 Agger
Områdets beliggenhed		
Områdets status	Boligbebyggelse med åben/lav boligbebyggelse og tæt/lav boligbebyggelse.	Boligområde
Områdets anvendelse	Helårsbeboelse med tilhørende kollektive anlæg. Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til nærmere angivne erhvervstyper, der naturligt kan indpasses i boligområdet uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Mindst 10% af området skal anvendes til samlede friarealer.	Helårsbeboelse (iflg. definition i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 15. december 1976). Kommunalbestyrelsen kan dog give tilladelse til nærmere angivne erhvervstyper, der naturligt kan indpasses i boligområdet uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Mindst 10% af området skal anvendes til samlede friarealer.
Bebyggelsens art	Parcelhuse og række/kædehuse til helårsbeboelse	Fritliggende helårsboliger.
Bebyggelsesprocent	Max.: 25%	Max.: 25% Nye udstykninger er ikke tilladt. Mindste grundstørrelse: 800 m²
Bygningers højde, etager og ydre fremtræden	Max: 8,5 m Max: 1 etage, med udnyttet tagetage Tage opføres i rød eller moccifarvet tegl eller eternittag. Taghældning - 45°.	Max: 8,5 m Max: 1 etage, med udnyttet tagetage. Taghældning mellem 25° og 45°. Tage skal fremstå i farverne røde og brune, med mindre kommunalbestyrelsen godkender andet. Skiltning, reklamering, belysning m.v. må kun ske med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Om-, til- og nybygninger skal tilpasses eksisterende byggeri på den enkelte ejendom. Facadeflugt langs Vesterhavsvej skal respekteres.
Parkering	2 p-pladser pr. bolig. Ved anden anvendelse efter kommunalbestyrelsens skøn.	2 p-pladser pr. bolig. Ved anden anvendelse efter kommunalbestyrelsens skøn.
Zoneforhold	Delvis byzone. Område i landzone overføres til byzone gennem lokalplan.	Byzone.
Øvrigt	Mindre dagligvarebutikker kan etableres med kommunalbestyrelsens tilladelse. Individuel opvarmning.	Individuel opvarmning
Gældende planer	Lokalplan nr. 1 - lyst 27. november 1978.	Lokalplan nr. 8 - lyst 3. november 1980. Samlet bevarende lokalplan for Agger planlægges..
Støjkrav	3.	3.

Områdets nr. og betegnelse	3.B.7 Agger, Fjordvej, Lyngvej,	3.F.205 Agger, Gl. Havn
Områdets beliggenhed		
Områdets status	Boligområde	Fælles område
Områdets anvendelse	Boligformål (helårsbeboelse). Kommunalbestyrelsen kan dog give tilladelse til nærmere angivne erhvervstyper, der naturligt kan indpasses i boligområdet uden genevirkning i forhold til omgivelserne.	Området må kun anvendes som hidtil, d.v.s. til redskabsskure og lignende.
Bebyggelsens art	Åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) Tæt-lav boligbebyggelse	Redskabsskure og lignende. Der må ikke opføres ny bebyggelse.
Bebyggelsesprocent	Åben-lav: max 25% Tæt-lav: max 35%	
Bygningers højde, etager og ydre fremtræden	Max: 8,5 m Max: 1 etage, med udnyttet tagetage Taghældning mellem 25° og 45°. Tage skal fremstå i farverne sort, rød eller brun.	
Parkering	Åben-lav: 2 p-pladser pr. bolig Tæt-lav : 1½ p-plads pr. bolig.	
Zoneforhold	Delvis byzone. Landzoneareal overføres til byzone gennem lokalplan nr. 3-05.	Landzone. Landzoneareal overføres til byzone gennem lokalplan nr. 3-05
Øvrigt	Individuel opvarmning	Individuel opvarmning
Gældende planer		
Støjkrav	3.	3.



—●— Lokalplanområdegrænse
 - - - Delområdegrænse



Landinspektør Jørgen Knudsen

Bredgade 38, 7760 Hurup Thy
Tlf. 9795 1844 - Fax 9795 1315

Lokalplan nr. 3-05 - Kortbilag nr. 1

Matr.nr. 4c m.fl.

Ejerlav: Agger by, Agger

Kommune: Sydthy

Amt: Viborg

Målforhold: 1:4000

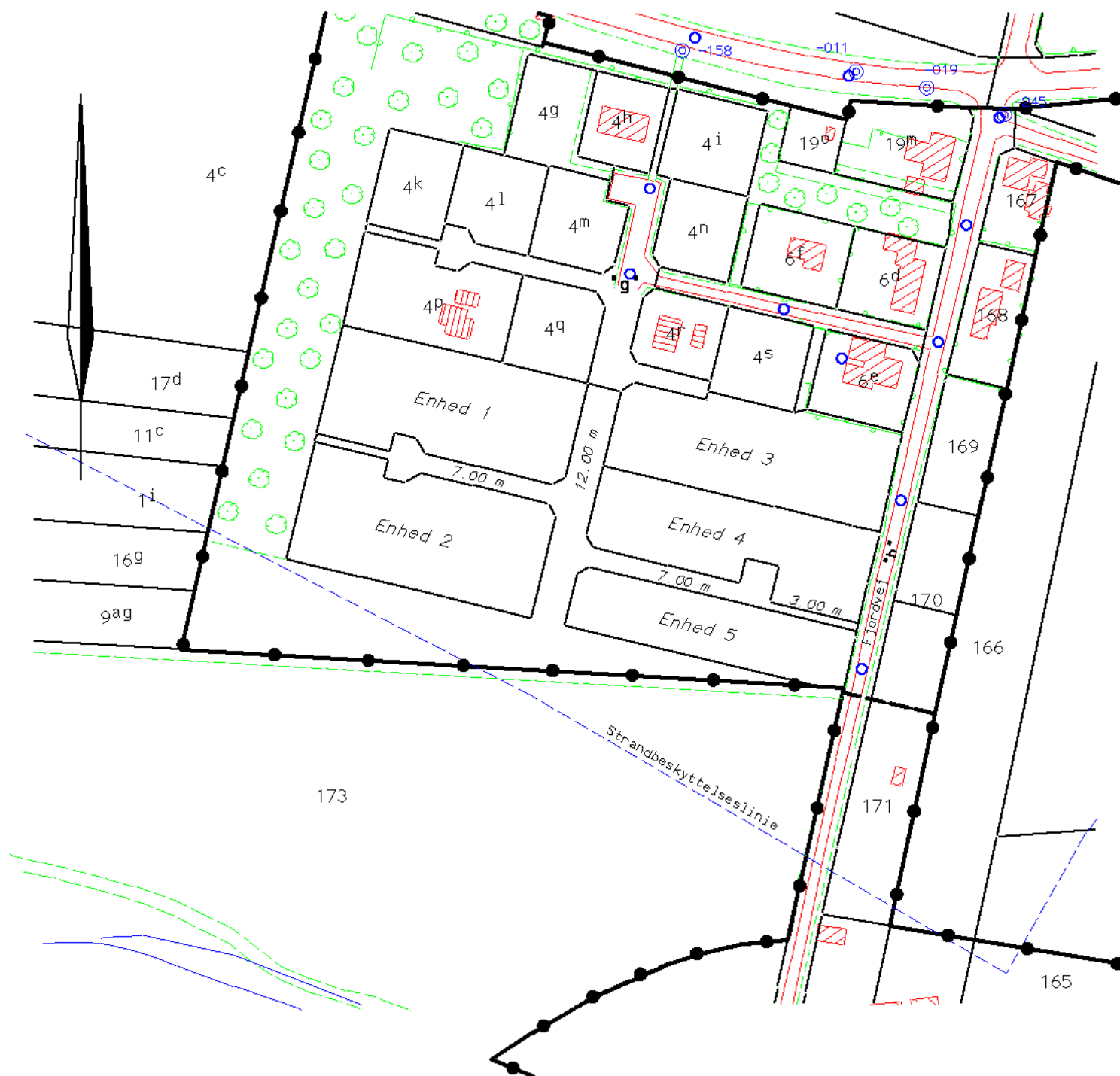
J.nr. 9243

Dato: 21. aug. 2002

Rev.dato: 22-05-03

Filnavn:
9243-1

Jørgen Knudsen



Landinspektør Jørgen Knudsen

Bredgade 38, 7760 Hurup Thy
Tlf. 9795 1844 - Fax 9795 1315

Lokalplan nr. 3-05 - Kortbilag nr. 3

Matr.nr. 4c m.fl.

Ejerlav: Agger by, Agger

Kommune: Sydthy

Amt: Viborg

Rev.dato: 19-09-02- 22-05-03

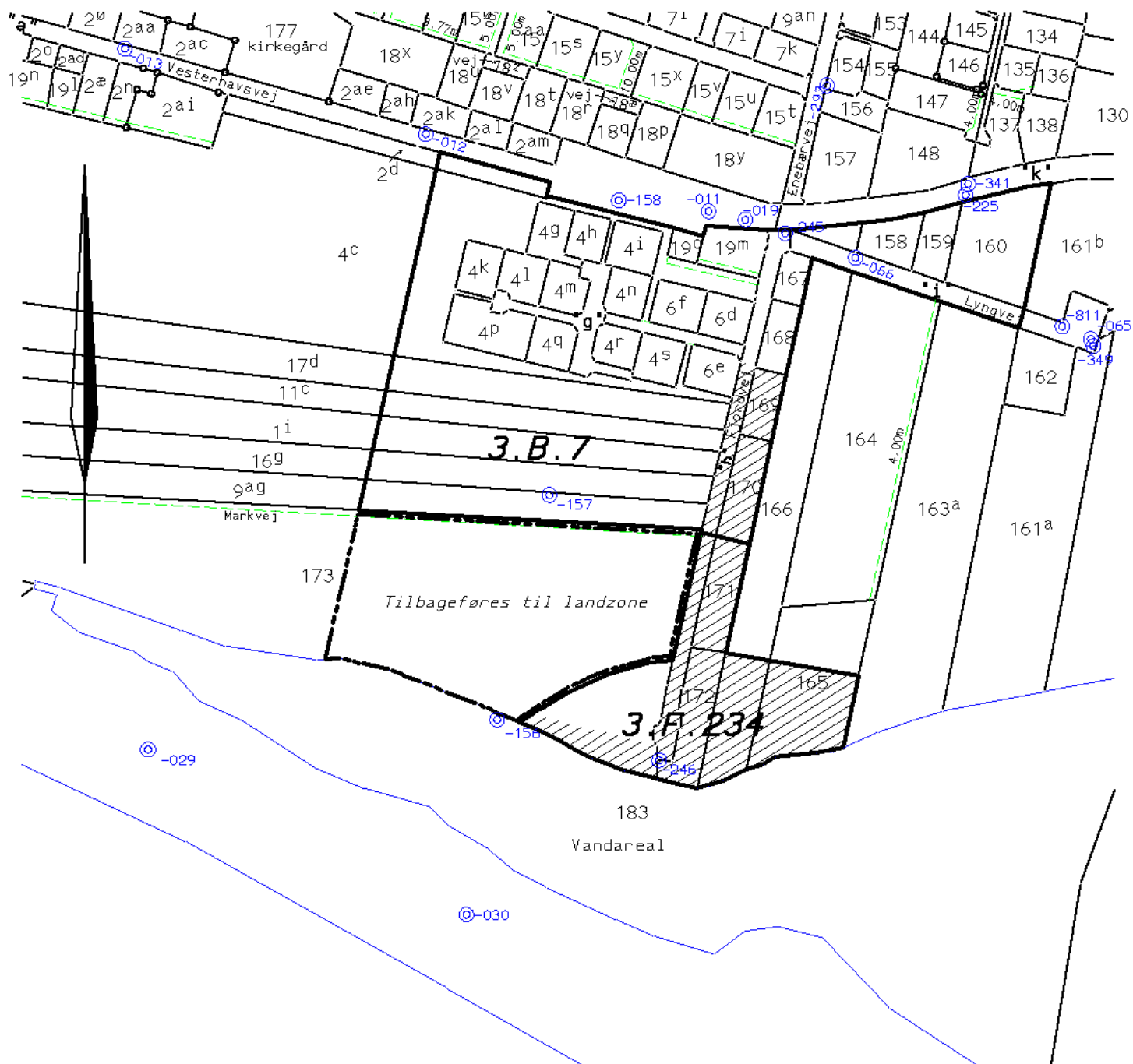
Filnavn:
9243-3

Målforskel: 1:2000

J.nr. 9243

Dato: 21. aug. 2002

Jørgen Knudsen



———— Områdegrænse
 - - - - - Grænse for areal der tilbageføres til landzone
 // // // // // Areal der overføres fra landzone til byzone



Landinspektør Jørgen Knudsen

Bredgade 38, 7760 Hurup Thy
Tlf. 9795 1844 - Fax 9795 1315

Kommuneplantillæg nr. 55 - Kortbilag nr. 4

Matr.nr. 4c m.fl.
 Ejerlav: Agger by, Agger
 Kommune: Sydthy
 Amt: Viborg

Målforskel: 1:4000
 J.nr. 9243
 Dato: 21. aug. 2002

Jørgen Knudsen

Rev.dato: 22-05-03

Filnavn: 9243-4

Ramfil: JK-HVD