



# LOKALPLAN NR. 1068

Område til erhverv  
ved Limfjordsvej i Løgstør





## Lokalplanens indhold

3	Vejledning	24	§ 14 Lokalplanens vedtagelse
7	Redegørelse	25	Bilag 1 Afgrænsning og vejadgang
7	Baggrund for lokalplanen	26	Bilag 2 Jordfarver
7	Beskrivelse af konkrete projekter		
7	Eksisterende forhold og omgivelser		
8	Lokalplanens indhold		
8	Redegørelse for lokalplanbestemmelser		
10	Anden planlægning og lovgivning		
10	Kommuneplan 2009		
11	Planlægning i kystnærhedszonen		
11	Byudviklingsplanen		
12	Region Nordjyllands råstofplanlægning		
12	Eksisterende lokalplaner		
12	Spildevandsplanen		
13	Vand- og varmforsyning		
13	Servitutter og eksisterende forsyningsledninger		
14	Natur og miljø		
14	Habitatbekendtgørelsen		
15	Miljøvurderingsloven		
15	Natur og landskab udpeget i Kommuneplan 2009		
15	Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger		
15	Bygge- og beskyttelseslinjer		
15	Biodiversitet		
15	Klimatilpasning		
16	Arkæologi		
17	Jordforurening og grundvandsbeskyttelse		
17	Støj		
19	Bestemmelser		
19	§ 1 Formål		
19	§ 2 Område og zonestatus		
19	§ 3 Anvendelse		
19	§ 4 Udstykning		
19	§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold		
20	§ 6 Ledningsanlæg og belysning		
20	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering		
21	§ 8 Bebyggelsens udseende		
22	§ 9 Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer		
23	§ 10 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug		
23	§ 11 Grundejerforeninger		
23	§ 12 Fortrængning af servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplaner		
24	§ 13 Lokalplanens retsvirkninger		



## Vejledning

Dette er en vejledning til lokalplanens opbygning og proces. Afsnittet indeholder også information om dine muligheder for at give din mening til kende i den offentlige høring eller at klage til Planklagenævnet. Afsnittet beskriver også de retsvirkninger, som lokalplanen har som forslag og som endeligt vedtaget. Det hele er bestemt i planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015).

### Lokalplanens opbygning og proces

Lokalplanen indledes med en redegørelse, der beskriver baggrunden og formål samt indeholder en beskrivelse af planens bestemmelser og baggrunden for disse. Redegørelsen indeholder også oplysninger om den øvrige planlægning for området. Herefter følger selve lokalplanens bestemmelser, som er den bindende del af lokalplanen, og sidst kortbilag, som har til formål at understøtte de bindende bestemmelser. Der er i nogle tilfælde indskrevet noter ved siden af bestemmelserne. Noterne er alene til oplysning for læseren, og ikke en retligt bindende del af lokalplanen.

#### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger de fremtidige fysiske forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan for eksempel indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystem skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal disponeres og en lang række andre forhold. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret.

#### Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder eller nedrivninger. Desuden når der skal ændres zonestatus fra og til byzone, landzone eller sommerhusområde. Kommunen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, og til tider udarbejdes der samtidig med lokalplanen et kommuneplantillæg for at sikre overensstemmelse. Er det tilfældet, vil det fremgå af lokalplanens redegørelse.

#### Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal behandles efter planloven. Blandt andet skal borgerne og andre myndigheder have mulighed for i en offentlig høringsperiode at tage stilling til planforslaget og komme med et høringssvar med bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag. Planforslaget annonceres på kommunens hjemmeside [www.vesthimmerland.dk/politik/hoeringer-og-afgoerelser/](http://www.vesthimmerland.dk/politik/hoeringer-og-afgoerelser/).

Efter høringsperiodens udløb tager kommunen endelig stilling til planforslaget. Høringssvarene kan medføre ændringer i forslaget. Hvis kommunen vil foretage så omfattende ændringer i et planforslag, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter processen forfra med en fornyet høring.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, annonceres dette på kommunens hjemmeside, og herefter er lokalplanen bindende for grundejere inden for området.

### Lokalplanforslaget er i offentlig høring

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 6 uger i perioden 7. juli 2017 til 18. august 2017. Du har i denne periode mulighed for at give din mening til kende. Det kan være bemærkninger, indsigelser, ændringsforslag eller andre bidrag. Høringssvar skal indsendes til kommunen på [plan@vesthimmerland.dk](mailto:plan@vesthimmerland.dk) eller Vesthimmerlands Kommune, Vestre Boulevard 7, 9600



Aars. **Høringsfristen er den 18. august 2017.**

### **Klageadgang over afgørelse om ikke at miljøvurdere planforslaget**

Kommunen har vurderet, at planforslaget ikke skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven (Lov nr. 448 af 10. maj 2017). Læs mere om afgørelsen i lokalplanens redegørelse.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er annonceret på kommunens hjemmeside. Det vil sige, at **klagefristen er den 4. august 2017**. Læs mere om din klageadgang senere i denne vejledning.

### **Klageadgang når lokalplanen er endeligt vedtaget**

Når en lokalplan og en eventuel tilhørende miljørapport er endeligt vedtaget, kan du klage til Planklagenævnet. Klagenævnets hjemmeside indeholder mere information om klage regler: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>. Klagenævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har nævnet ikke mulighed for at behandle klager over andre spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Retlige spørgsmål er for eksempel:

Om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse.

Om der er uoverensstemmelser mellem lokalplan og kommuneplan.

Om planloven og kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt.

Om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt.

Om et anlæg eller en plan forudsætter miljøkonsekvensvurdering eller miljøvurdering

Om en dispensation fra en lokalplan er lovlig

Om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring eller ligebehandling er fulgt.

Hvordan kan du klage?

Du skal sende klagen til klagenævnet via Klageportalen, som du finder på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

Hvornår kan du klage?

Du kan klage inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er annonceret på kommunens hjemmeside. **Klagefristen er den 5. december 2017**. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Hvis afgørelsen ikke er annonceret, regnes fristen fra den dag, hvor klager er blevet bekendt med afgørelsen.

Hvilken betydning har det, at du klager?

En klage har normalt ikke opsættende virkning. Afgørelsen og lokalplanen træder dermed i kraft med det samme, også selvom der klages over den. En udnyttelse sker på eget ansvar, da klagenævnet kan ændre afgørelsen.

Hvad koster det at klage?

Det koster et gebyr at klage, og klagenævnet opkræver gebyret via Klageportalen. Læs mere om gebyrets størrelse på <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>. Gebyret betales tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, hvis klagen bliver afvist, fordi klagefristen er overskredet, hvis du ikke er klageberettiget eller hvis klagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen.

Kan du lægge sag an?

Du kan indbringe klagenævnets afgørelse for domstolene. En sådan retssag skal være anlagt inden 6 måneder efter, at



nævnets afgørelse er meddelt eller offentliggjort. Uanset om der anlægges retssag er man forpligtet til at rette sig efter nævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme andet.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

#### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger - når lokalplanen er offentliggjort som forslag**

Lokalplanforslagets retsvirkninger er beskrevet i planloven (§ 17). Når et lokalplanforslag er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af høringsfristen kan kommunen tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde mv. Tilladelse kan ikke meddeles, hvis en overordnet myndighed har gjort indsigelse mod forslaget til lokalplanen.

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt godkendte lokalplan er annonceret på kommunens hjemmeside, dog ikke længere end et år efter annonceringen af planforslaget.

#### **Lokalplanens varige retsvirkninger - når lokalplanen er endeligt vedtaget**

Lokalplanens varige retsvirkninger er beskrevet i planloven (§ 18) og i øvrigt også indskrevet i lokalplanens bestemmelser. Efter den endeligt vedtagne lokalplan er annonceret på kommunens hjemmeside må ejendomme inden for lokalplanens område kun udstykkes, bebygges eller anvendes efter planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres efter en ny lokalplan.

Kommunen kan foretage ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det er af væsentlig betydning.





## Lokalplanens område



Luftfoto med lokalplanens afgrænsning. Luftfotoet er fra 2016.



## Redegørelse

### Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er, at området ønskes omdannet fra offentlige formål til erhvervsområde. Området har tidligere været anvendt som børnehaven. Denne er lukket, og der er behov for omdannelse af området.

### Beskrivelse af konkrete projekter

Lokalplanen sikrer ikke, at det kun er ét konkret projekt, der kan virkeliggøres. Beskrivelsen af konkrete projekter tjener blot til at informere om de tanker, der ligger på nuværende tidspunkt. Det endelige projekt og eventuelle ændringer i fremtiden kan afvige, da ikke alle forhold er reguleret præcist med bestemmelser i lokalplanen.

Kommunen har modtaget en konkret henvendelse om muligheden for at etablere butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper i området. Der er et konkret ønske om at etablere et byggemarked, og åbne mulighed for en butik mere af endnu ukendt karakter.

Lokalplanen åbner mulighed for ovenstående butikker - og andre typer af erhverv, som kan indpasses indenfor lokalplanens rammer.

### Eksisterende forhold og omgivelser

Eksisterende bebyggelse og anvendelse

Området består af én ejendom, som tidligere har været anvendt til børnehaven. Bebyggelsen består af et institutionsbyggeri og det omgivende ubebyggede areal har været anvendt som legeplads m.v.

Arkitektoniske overvejelser

Det omgivende område nord for Limfjordsvej er omfattet af lokalplaner, som ikke har særlige bestemmelser vedrørende arkitektur. Hverken i forhold til bebyggelsens udformning, materialer eller farver. Området fremstår derfor med forskelligartet arkitektur uden en samlende karakter. Det samme gør området syd for Limfjordsvej. Derfor indeholder denne lokalplan ikke særlige bestemmelser for arkitekturen.

Trafikale forhold

Området ligger tæt ved et trafikalt knudepunkt i Løgstør - rundkørslen, der forbinder Bredgade, Limfjordsvej og den nye omfartsvej Havnevej. Det er derfor væsentligt, at vejadgangen til området planlægges, så der opnås god trafiksikkerhed. Dette sker bedst ved, at vejadgangen er placeret nordligst på grunden ud til omfartsvejen - længst væk fra rundkørslen og krydset mellem Limfjordsvej og omfartsvejen.



## Lokalplanens indhold

### Redegørelse for lokalplanbestemmelser

#### Lokalplanens formål, område, anvendelse og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 110a Løgstør Markjorder, som er registreret med et areal på 10.137 kvm.

Anvendelsesbestemmelsen knytter sig til en opdeling af virksomhedsklasser i Håndbog om miljø og planlægning, udgivet af Miljøministeriet (2004). Lokalplanen giver mulighed for virksomheder, som kan klassificeres som virksomhedsklasse 1-3. Det er typisk forretninger, liberale erhverv, kontorer, småværksteder, bogbinderier, elektronikværksteder, laboratorier, håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Det afgørende er, i hvilken grad virksomhederne kan være generende for naboer. Der anbefales en afstand til boligområder for klasse 1-3 på minimum 0-50 meter. Virksomheder kan etablere foranstaltninger, eksempelvis støjskærm, der gør, at afstanden kan være mindre, hvorved en placering indenfor området kan accepteres.

Særlig pladskrævende varegrupper er butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.

#### Udstykning

Inden for lokalplanområdet kan der ske udstykning i sokkelgrunde med en bebyggelsesprocent for den enkelte sokkelgrund på maksimalt 150 %. Der kan dog ikke bebygges mere end maksimalt 60% af det samlede grundareal.

#### Vej- sti- og parkeringsforhold

Der udlægges en 10 meter bred privat fællesvej med min. 6 meter kørebane, som betjener området og grunde over mod Himmerlandsvej, jfr. kortbilag 1.

Indkørsel må kun ske via den private fællesvej fra Limfjordsvej. Denne bestemmelse er udelukkende indført alene af hensyn til oversigtsforholdene og trafiksikkerhed.

Bestemmelserne om antal parkeringspladser er identiske med de angivne minimum antal parkeringspladser i Kommuneplan 2009.

#### Ledningsanlæg og belysning

Belysning af parkeringsarealer skal udføres som parkbelysning med armaturer med nedadrettet belysning og en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at der bliver tale om sædvanlig gadebelysning eller lavere belysning, som ikke generer naboejendomme unødigt.





### **Bebyggelsens omfang og placering**

Bebyggelsens placering reguleres i henhold til bygningsreglementet. Dog er der tinglyst en deklaration om byggelinje fra Limfordsvej. Deklarationen fortrænges ikke af lokalplanen, og er dermed fortsat gældende.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik og samlet for området. Dette er et krav i planloven. Det maksimale areal for den enkelte butik er identisk med retningslinje 1.3.3 i Kommuneplan 2009.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål skal ske efter planlovens § 5t. Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 kvm, jfr. Planloven § 5t, stk. 2.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at bebyggelse for så vidt muligt skal have primær facade mod Limfjordsvej. Dette sikrer, at bebyggelsen henvender sig til Limfjordsvej inkl. den nye omfartsvej, og det undgås, at bebyggelsen ikke primært har 'bagside' synligt mod veje. På grund af arealets begrænsede størrelse, kan det blive nødvendigt at etablere varelevering eller lignende mod områdets sydlige afgrænsning. Dette kan tillades, når øvrig facade, eksempelvis indgangsparti, henvender sig mod områdets vestlige afgrænsning.

### **Bebyggelsens udseende**

Bebyggelsens udseende er reguleret med få bestemmelser, som har til hensigt at skabe et byggeri, uden at stille meget specifikke bestemmelser om arkitektur. Bestemmelserne kan altså opfyldes med forskellige arkitektoniske løsninger. Intention er at sikre, at der er sket en overvejelse om byggeriets udseende på en placering, som er synlig fra flere vinkler i et trafikalt knudepunkt i byen.

### **Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer**

De ubebyggede arealer på grunden reguleres med få bestemmelser, der har til hensigt at sikre et ordenligt udseende dels fra omgivelserne - og også fra boligbebyggelsen, som er naboer mod øst. Området grænser op til etageboligernes udendørs opholdsarealer, og lokalplanen bestemmer, at der skal være en afskærmende beplantning, så opholdsarealerne uden for lokalplanens område bevarer sin værdi.

### **Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug**

Betingelserne for at tage ny bebyggelse i brug betragtes som standard.



Bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning og kloak.

#### **Grundejerforeninger**

Der er ingen bestemmelser om grundejerforeninger, da der er tale om et erhvervsområde.

## **Anden planlægning og lovgivning**

### **Kommuneplan 2009**

Lokalplanens område er i dag omfattet af rammerne 2.C.12 samt 2.O.15 i Kommuneplan 2009. For at åbne mulighed for at lave en lokalplan til erhvervsformål, laves der sideløbende et kommuneplantillæg, der overfører lokalplanens område til det eksisterende rammeområde 2.E2.5 (erhvervsområde). Der ændres ikke på rammebestemmelserne i 2.E2.5.

Derudover udlægger kommuneplantillægget et større område til særligt pladskrævende varegrupper (retningslinje 1.3.4 i Kommuneplan 2009).

Lokalplanen er i overensstemmelse med øvrige retningslinjer i Kommuneplan 2009. Følgende retningslinjer er særligt relevante for dette område:

#### **Særlig pladskrævende varegrupper**

Idet der udarbejdes et kommuneplantillæg, som udlægger et større område til særlig pladskrævende varegrupper bliver lokalplanområdet omfattet af Kommuneplan 2009's retningslinjer om butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der gælder følgende retningslinjer:

1.3.4 Butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper skal lokaliseres inden for afgrænsningen, der fremgår af kortbilaget.

Butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper kan opføres med et max. bruttoetageareal på 3.000 kvm (retningslinje 1.3.3). I butiksstørrelsen kan der fradrages op til 200 kvm til personalefaciliteter.

Den totale ramme for særligt pladskrævende varegrupper i Løgstør er 4.500 m<sup>2</sup>.

#### **Værdifuldt kulturmiljø**

Området er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2009. Der gælder følgende retningslinjer 12.1.1, 12.1.2 og 12.1.3:

12.1.1 Inden for de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier beskyttes. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted i disse områder.



12.1.2 Lokalplaner skal indeholde nærmere beskrivelser af de kulturhistoriske værdier i de værdifulde kulturmiljøer, ligesom de skal indeholde en registrering af de beskyttelsesværdier i området, som er omfattet af lokalplanen.

12.1.3 Ændring af anvendelsen af historisk værdifulde bygninger og anlæg kan finde sted, hvis den tjener til anlæggenes bevarelse, respekterer de særlige kulturtræk og er i overensstemmelse med øvrig planlægning og lovgivning.

Det udpegede kulturmiljø omfatter den ældste del af Løgstør by. Denne del af byen er afgrænset af Limfjorden mod nord og den gamle kystskrænt mod syd, samt arealer langs Frederik VII's Kanal.

Lokalplanområdet indeholder ingen væsentlige værdifulde kulturværdier. En ændret anvendelse til erhverv vurderes ikke at påvirke det værdifulde kulturmiljø.

Der er ikke indført særlige bestemmelser vedrørende materialer og byggeriets udformning, alene af den årsag at understøtte det værdifulde kulturmiljø. Lokalplanen åbner således mulighed for et bredere materialevalg, end for eksempel rødt tegltag og facader i teglsten, som er typisk for den ældre del af byen.

### **Planlægning i kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger i kystområde B i Kommuneplan 2009. Der gælder følgende retningslinje 9.1.2:

9.1.2 Kystområde B kan kun udnyttes i overensstemmelse med den planlagte arealanvendelse. Inden for afgrænsningen af landsbyer, der er omfattet af landzonelokalplaner eller er entydigt afgrænset i kommuneplanen, kan der fortsat ske en begrænset udvikling.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det vurderes, at ny bebyggelse i området ikke vil påvirke kysten visuelt, da ny bebyggelse kun i mindre grad vil adskille sig fra det øvrige erhvervsområde.

### **Byudviklingsplanen**

Kommunen har lavet udviklingsplaner for byerne Aars, Farsø, Løgstør og Aalestrup. Lokalplanområdet behandles ikke specifikt i udviklingsplanen for Løgstør.

Området ligger i tilknytning til det gamle baneareal på modsatte side af Limfjordsvej. I udviklingsplanen er det gamle baneareal foreslået anvendt til banepark. Dette ses dog ikke at have indflydelse på planlægningen af lokalplanområdet til



erhverv, da de to områder er adskilt af Limfjordsvej og eksisterende erhvervsbyggeri i banearealet.

### **Påvirkning af bymiljøet**

Iht. planlovens § 16, stk 6 skal der ved planlægning for butikker redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen ligger ud til Limfjordsvej. Langs Limfjordsvej ligger der i forvejen virksomheder og butikker, der forhandler særlige pladskrævende varegrupper. Da der er tale om et eksisterende erhvervsområde, vurderes det, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af de trafikale forhold.

Med lokalplanen udlægges området til erhvervsformål med mulighed for, at der i området kan etableres 2 butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanen regulerer bebyggelsens omfang og udformning, og det sikres ved bestemmelser at bebyggelse skal have primær facade mod Limfjordsvej.

Lokalplanen stiller vilkår om, at der skal etableres de nødvendige parkeringsarealer inden for området, og sikrer at der kun etableres vejtilførsel til området fra den nordligste del af arealet.

Med planens bestemmelser reguleres omfanget af skiltning og rekalmering.

### **Region Nordjyllands råstofplanlægning**

Området er ikke udlagt som graveområde eller interesseområde i Råstofplan 2012.

### **Eksisterende lokalplaner**

Området er omfattet af følgende eksisterende lokalplan, som ophæves delvist for nærværende lokalplans område:

Lokalplan nr. 116, vedtaget 9. november 2004.

Nærværende lokalplans område ligger i delområde C og E i lokalplan nr. 116. Området er dermed i lokalplan nr. 116 udlagt delvist til erhvervsformål og delvist til erhvervsformål specifikt i form af kontor og administration samt offentlig administration, skoler, institutioner samt øvrige kulturelle formål.

Den ønskede fremtidige anvendelse til erhverv er i strid med lokalplan nr. 116, og der er derfor lavet en ny lokalplan.

### **Spildevandsplanen**

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Området er separatkloakeret, og spildevand skal dermed ledes til kloak, og regnvand kan ledes til





seperat regnvandsledning.

### **Vand- og varmforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Løgstør Vandværk.

Lokalplanområdet er omfattet af kollektive varmforsyning fra Løgstør Fjernvarme. Der er tilslutningspligt.

Ved bebyggelse, der opføres som lavenergibyggeri, skal kommunen meddele dispensation fra en lokalplanbestemmelse om tilslutningspligt jf. planlovens § 19, stk. 4, og dispensationen kræver ikke naboorientering.

### **Servitutter og eksisterende forsyningsledninger**

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

For vejarealer gælder, at enhver, der erhvervsmæssigt udfører gravearbejder på en vej, uanset om det er en offentlig vej eller en privat fællesvej, har pligt til at forespørge i ledningsejer registret (LER) forud for gravearbejdet.

Følgende servitutter fortrænges med lokalplanen:

#### **Deklaration om byggelinjer**

Matr. nr: 110a

Løbenummer: 28.05.2014-1005378223

Påtaleberettigede: Vesthimmerlands Kommune

Indhold: Der er pålagt byggelinje på 15 meter fra Limfjordsvejs vejmidte. Der må ikke på byggelinjearealet opføres bygninger eller udføres andre anlæg af den art, der er omtalt i § 34 stk. 3 i vejloven (§40 stk. 2 i nugældende vejlov). Vejloven §40 stk. 2: På de arealer, der ligger foran en vejbyggelinje, må der ikke uden vejmyndighedens tilladelse opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen, og skal derfor fortsat respekteres, så længe den er gældende.

#### **Deklaration om forsynings-/afløbsledninger m.v.**

Matr. nr: 110a og 110eh

Løbenummer: 20.10.1986-12768-74

Påtaleberettigede: Vesthimmerlands Kommune

Indhold: Der er placeret en vandledning langs skellet mod matr. nr. 110dd. I en bræmme på 2 meter fra midterlinjen på hver siden af ledningen må der



ikke foretages nyplantning af træer med dybtgående rødder, bygges, ændres terrænhøjde eller andet, der kan være til skade for anlægget.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen, da vandledningen er placeret udenfor planområdet, på matr. nr. 110dd Løgstør Markjorder.

#### **Dok om forsynings-/afledninger m.v.**

Matr. nr: 110a, 110eh og 110 dn

Løbenummer: 07.05.1991-3165-74

Påtaleberettigede: Vesthimmerlands Kommune

Indhold: Tinglysning af kloakledning.

Deklarationen er ikke aktuel for planområdet, da det tinglyste rids af ledningen ligger udenfor planområdet.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen.

## **Natur og miljø**

### **Habitatbekendtgørelsen**

Ifølge habitatbekendtgørelsen (Lovbekendtgørelse nr. 188 af 26/02/2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

1) at planen skader Natura 2000-områder (fuglebeskyttelsesområder og habitatområder),

2) at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IVa kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IVb i alle livsstadier, kan blive ødelagt (bilag IV-arter).

ad 1) Natura 2000-områder

Afstanden til Natura 2000-område nr. 16 Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg er ca. 200 meter.

Natura 2000 området indeholder Habitatområde H16 og Fuglebeskyttelsesområde F8, F12, F13 F19 OG F20.

Lokalplanen ændrer områdets anvendelse fra "erhvervsmæssige formål i form af kontor og administration, skoler, institutioner samt øvrige kulturelle formål" til "erhvervsformål i form af virksomheder uden væsentlige miljøgener for omgivelserne (virksomhedsklasse 1-3)".

Ændringen i anvendelsen i lokalplanområdet vil hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer påvirke Natura 2000-området eller de arter og naturtyper, som området er udpeget for, negativt.

ad 2) Bilag IV-arter

Der er ikke registreret bilag IV-plantarter eller andre sjældne, fredede eller rødlistede plantarter inden for området. Der vurderes, at området på grund af fraværet af gamle træer og bygninger ikke er særligt egnet som raste- eller



ynglested for flagermus. Lokalplanen vurderes dermed ikke at medføre væsentlig påvirkning af bilag IV-plantearter eller bilag IV-dyrearter.

### **Miljøvurderingsloven**

I henhold til miljøvurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 448 10/05/2017) er der foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget. Formålet har været at afgøre, hvorvidt planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. I så fald skal planen miljøvurderes.

I screeningen er der lagt vægt på, at området i forvejen er udnyttet til bymæssig bebyggelse og inddrages som en lille del af et større erhvervsområde. Risiko for støj ved boligetagebebyggelsen som nabo vurderes ikke at være så væsentlig, at der kræves miljøvurdering, da der indføres mulighed for støjafskærmende foranstaltninger i lokalplanen.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Da der er tale om en plan for et mindre område på lokalt plan eller angivelse af mindre ændringer i en plan, skal der derfor ikke foretages en miljøvurdering.

### **Natur og landskab udpeget i Kommuneplan 2009**

Området er ikke omfattet af natur- og landskabsudpegninger i Kommuneplan 2009.

### **Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger**

Indenfor lokalplanområdet findes ingen strandbeskyttelse, udpegede beskyttede naturtyper, beskyttede diger, vandløb eller fredninger.

### **Bygge- og beskyttelseslinjer**

Området er pålagt vejbyggelinje 15 meter fra Limfjordsvejs vejmidte, men er ikke omfattet af skovbyggelinje, søbeskyttelseslinje eller åbeskyttelseslinje. Se afs. "Servitutter og eksisterende forsyningsledninger".

### **Biodiversitet**

Lokalplanen indeholder ikke særlige bestemmelser eller overvejelser vedrørende biodiversitet.

### **Klimatilpasning**

I forbindelse med udarbejdelse af kommunens klimatilpasningsplan er der lavet beregninger på kloaksystemets evne til at aflede ekstremnedbør i de større byer.



De røde områder er arealer, der kan blive oversvømmet fra kloakken ved 5-års regnhændelser, j.fr. modelberegningen fra COWI i forbindelse med udarbejdelse af klimatilpasningsplanen. Arealet er dermed i betydelig grad udsat for oversvømmelser.

Koten i området ligger mellem 1,5 og 2 meter. Løgstør er sikret mod oversvømmelser fra fjorden indtil en vandstand på 1,90 meter. Det forventes, at der skal ske en forhøjelse af sikringen med 40 cm inden 2050 ifølge de nuværende beregninger.

Klimaportalen forudsiger, at havvandsstanden i dette århundrede vil stige med mellem 0,2 og 1,4 meter. Dertil kommer bølgehøjderne i tilfælde af storm. De seneste prognoser er mere pessimistiske, idet de forventer større stigning i vandstanden, især på grund af forhøjet temperatur.

Selv om der forventes at ske en generel sikring af byen, kan der ske oversvømmelser og nyt byggeri bør tage højde herfor. Det kan være i form af forhøjelse af sokkelkoten, tætning af de nedre dele af byggeriet eller lignende. Lokalplanen indeholder dog ikke specifikke bestemmelser om tilpasning af byggeriet.

### **Arkæologi**

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder eller jordarbejde i øvrigt fremkommer spor af fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet i følge museumsloven (§ 27 i Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014) straks standses og Vesthimmerlands Museum tilkaldes for besigtigelse.

Lokalplanområdets placering betyder, at der er en sandsynlighed for, at der på arealet kan forekomme væsentlige fortidsminder. Vesthimmerlands Museum vil på den baggrund anbefale bygherrer at anmode museet om en udtalelse om de arkæologiske levn.

En udtalelse fra museet gives på baggrund af en forundersøgelse, som er baseret





på iagttagelser og dokumentation af fund og anlæg i søgegrøfter. Formålet er at vurdere, om eventuelle fortidsminder kan friholdes for byggeri, eller om de skal fjernes ved en arkæologisk undersøgelse. Det er vigtigt, at museet kontaktes så tidligt som muligt i et forløb, hvor man ønsker at bygge nyt, så man undgår en evt. forsinkelse af projektet.

### **Jordforurening og grundvandsbeskyttelse**

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, hvilket vil sige, at området som udgangspunkt betragtes som lettere forurenede. Der er ikke ved udarbejdelsen af denne lokalplan kendskab til jordforurening inden for lokalplanområdet.

Der er ikke indenfor lokalplanområdet arealer, som er kortlagt som forurenede (V1 eller V2) af Region Nordjylland. Det betyder, at der ikke er faktisk viden eller oplysninger om, at der er en jordforurening, eller at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør, at den kan være forurenede.

Nord og øst for området findes to V1 kortlagte arealer. Det betyder, at der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på naboejendommene, som gør, at de kan være forurenede.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde i øvrigt konstateres ukendt forurening skal arbejdet standses og kommunen orienteres.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med begrænsede drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsoplande. Det skal generelt sikres, at grundvandsboringer lukkes.

### **Støj**

Kommunen har erfaring med, at støj fra køretøjer ved varelevering til butikker kan genere naboer, hvis der ikke er taget de nødvendige forholdsregler. Det er dog erfaringen, at de største gener kan forekomme ved dagligvarebutikker, som har behov for varelevering tidligt morgen med køretøjer med kompressorer. Det kan dog alligevel være nødvendigt for denne lokalplan, at der foretages støjdæmpende foranstaltninger mod etageboligbebyggelsen hvis den ændrede anvendelse inden for lokalplanområdet tilfører yderligere til det nuværende støjniveau.

Virksomhederne, der måtte etablere sig indenfor området skal overholde de til enhver tid gældende vejledende støjgrænser, fastsat af Miljøstyrelsen. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger, medmindre det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier kan overholdes uden.

Butikker er ikke godkendelses- eller anmeldelsespligtige efter miljøbeskyttelsesloven. Kommunen har som miljømyndighed derfor ikke umiddelbar mulighed for at gribe ind før etableringen af en butik, men kan alene gøre opmærksom på og



vejlede omkring eventuelle støjproblemer (miljøbeskyttelsesloven § 42 stk. 5).

Ved etablering skal der tages højde for, at støjgrænserne kan overholdes. Det kan evt. ske ved at bygherren får lavet støjberegninger for de påtænkte aktiviteter, herunder en udpegning af støjkonsekvensområdet. Støjkonsekvensområdet kommer til at ligge til grund ved vurderingen af placering nær støjfølsom anvendelse, i form af for eksempel boliger.

En stor del af eventuelle støjproblemer kan afhjælpes ved indretningen af området. Varelevering kan for eksempel etableres i en lukket støjafskærmet sluse eller bygningsafsnit. Det kan være nødvendigt, at begrænse vareindlevering, så denne alene finder sted i tirerummet 7-18. Bygherre bør redegøre for, hvordan eventuelle støjproblemer tænkes afhjulpet.

Hvis der efter etablering opleves støjgener i området, har kommunen mulighed for at påbyde ejeren af ejendommen, hvorfra de støjende aktiviteter stammer, at få foretaget støjberegninger og dokumentere, at støjgrænseværdier er overholdt. Dette sker oftest som følge af en klagesag.



## Bestemmelser

Efter planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er

at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål

### § 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område omfatter matrikel nr. 110a Løgstør Markjorder.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning, som vist i kortbilag 1.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

### § 3 Anvendelse

3.1

Området kan anvendes til erhvervsformål i form af virksomheder uden væsentlige miljøgener for omgivelserne. Det vil sige erhverv indenfor virksomhedsklasse 1-3, jf. Håndbog om miljø og planlægning (Miljøministeriet, 2004)

Der kan etableres butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

3.2

Inden for området kan der etableres nødvendige tekniske anlæg, f.eks. transformerstationer og lignende.

### § 4 Udstykning

4.1

Der må udstykkes 2 stk. grunde som sokkelgrunde inden for lokalplanens område.

### § 5 Vej- sti- og parkeringsforhold

Veje og stier

5.1

Området skal vejbetjenes via privat fællesvej i den nordligste del af området fra Limfjordsvej, som angivet i princippet på kortbilag 1.



*§ 5 Politiet skal meddele samtykke til placering af overkørsler i henhold til færdselslovens § 92 og § 100.*

*Af hensyn til fremkommelighed i området og arbejdsmiljø skal køreveje for renovationsbiler og afhentningssted for renovation leve op til kravene i de kommunale regulativer herfor.*

*Politiet skal desuden godkende indretningen af parkeringsarealer og veje mv. inden for lokalplanens område.*

5.2

Den private fællesvej, jfr. kortbilag 1, skal udlægges i 10 meters bredde og anlægges med min. 6 meter bred kørebane.

Parkering

5.3

Der gælder følgende minimumskrav til etablering af parkeringspladser:  
Butikker og servicelignende erhverv: 1 plads pr. 30 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

Kontorer: 1 plads pr. 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

Lagerbygning: 1 plads pr. 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

Ved andre typer af bygninger defineres antal pladser efter en samlet vurdering af behovet.

5.4

Der er forbud mod parkering af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lastbiler på ubebyggede arealer.

## **§ 6 Ledningsanlæg og belysning**

6.1

Elledninger, herunder ledninger til vej- og parkeringspladsbelysninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.2

Belysning af parkeringsarealer skal udføres som parkbelysning med armaturer med nedadrettet belysning og en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

7.1

Butikker, der forhandler særlige pladskrævende varegrupper, kan opføres med et max. bruttoetageareal på 3.000 kvm. Der kan inden for lokalplanens område maksimalt etableres 2 butikker.

7.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte sokkelgrund må ikke overstige 150 %, og 60 % for lokalplanområdet som helhed.

7.3

Bygningshøjden må være maksimalt 8,5 meter fastsat i henhold til bygningsreglementet. Mindre bygningsdele må være indtil 15 meter.

7.4

Bebyggelse skal have primær facade mod Limfjordsvej (områdets vestlige og

*§ 7.1 Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter planlovens § 5t.*





*§ 7 Der er tinglyst en deklaration, der pålægger en byggelinje på 15 meter fra Limfjordsvejs vejmidte. Deklarationen fortrænges ikke ved lokalplanen, og der må så længe deklarationen er gældende ikke på byggelinjearealet opføres bygninger eller udføres andre anlæg af den art, der er omtalt i § 34 stk. 3 i vejloven, eller bebyggelse som er nærmere defineret i byggeloven.*

sydlige afgrænsning).

## **§ 8 Bebyggelsens udseende**

Bebyggelsens form

8.1

Indgangspartier, adgangsdøre og flugtveje skal fremstå som en integreret del af arkitekturen, men må gerne markeres særligt med arkitektoniske virkemidler, for eksempel fremspring, materialevalg, farvevalg.

8.2

Varelevering samt områder til oplag og lignenden skal afskærmes eller integreres i bebyggelsen. Denne afskærmning/integrering kan eksempelvis bestå af levende hegn eller faste hegn, vægge eller porte, der er en del af bygningens arkitektur.

Bebyggelsens materialer og farver

8.3

Bebyggelse skal udføres i materialer som virker harmoniske for den enkelte bygning.

8.4

Tagmaterialet må ikke være reflekterende, og der må ikke bruges glaserede eller engoberede tagsten. Refleksgraden må maksimalt være 10.

8.5

Farvesætning skal holdes i dæmpede farver af hvid, sort eller jordfarverne (se bilag), eller jordfarvernes blanding med hvid eller sort. Enkeltelementer som døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele må fremstå i andre farver.

Øvrige bestemmelser vedrørende bebyggelsens udseende

8.6

Tekniske bygningsinstallationer skal være skjulte i bygninger, afdækkede eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen.

Skiltning

8.7

Skiltning og reklamerings skal tilpasses bebyggelsens arkitektoniske udformning.

8.8

Skiltning og reklamerings må ikke være reflekterende eller digitalt, og må ikke indeholde animerede, bevægelige eller digitale elementer. Belysning af skilte må ikke være til gene for trafikken og omgivelserne i øvrigt.

8.9

Facadeskilte skal fremstå som en del af bygningens arkitektur og må maksimalt

*§ 8.7 Skiltning skal i øvrigt etableres i overensstemmelse med kommunens gældende skiltepolitik, hvis ikke andet er bestemt i lokalplanen.*



*§ 8.10 og 8.11 Vær opmærksom på, at den tinglyste vejbyggelinje fra Limfjordsvej også gælder pyloner og flagstænger.*

række 50 cm op over facadehøjden. Facadeskilte må hverken helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre og vinduer eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding eller lignende.

#### 8.10

Fritstående skilte må maksimalt være 5 meter høje, og have en bredde på 1,25 meter. Der må placeres ét skilt inden for lokalplanområdet, som skal placeres ved adgangsvejen til lokalplanområdet, dog skal skiltet placeres bag byggelinje.

#### 8.11

Der må opstilles 3 flagstænger inden for området. Flagstængerne må maksimalt være 12 m høje. Flagstængerne skal opstilles i et letopfatteligt geometrisk mønster og må ikke opstilles nærmere naboskel end 2,5 m.

Vedvarende energiformer

#### 8.12

Vedvarende energiformer, som indebærer synlige installationer, skal indarbejdes i bygningens arkitektur.

#### 8.13

Der kan opsættes solfangere og solceller som en integreret del af tagfladen eller facaden.

#### 8.14

Placeres solfanger- eller solcelleanlæg på flade tage eller på tage med lav hældning, skal siderne af anlægget inddækkes med beklædning. Anlæggene skal være udformet med antirefleksbehandlet glas, og der må ikke være reflekterende kanter som blanke aluminiumskanter.

#### 8.15

På flade tage må solenergianlæg ikke placeres tættere stjernkant end 2 m, og må ikke have en højde, der overstiger 1 m.

### **§ 9 Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer**

#### 9.1

Udendørs oplag og henstilling af containere må kun finde sted afskærmet. Ligeledes må varestativer og paller mv. ikke henstå synligt i området efter lukketid.

Terrænregulering

#### 9.2

Der må ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. Dette gælder ikke en eventuel støvjold mod matr. nr. 110dd (boligbebyggelsen).



9.3

Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere skel end 1 meter.

Hegn

9.4

Langs områdets afgrænsning mod matr. nr. 110dd (boligbebyggelsen) skal der beplantes med arter, der fuldt udvokset og i vækstsæsonen afskærmer området.

9.5

Der kan etableres eller opføres støjdæpende foranstaltninger, som eksempelvis en støjmur eller støjvold. Støjmur og lignende skal afskærmes af beplantning mod matr. nr. 110dd (boligbebyggelsen).

9.6

Der må ikke opsættes fast hegn, trådhegn eller lignende som en afgrænsning af området mod Limfjordsvej.

Øvrig beplantning

9.7

Der må ikke plantes invasive arter.

*§ 9.7 Eksempler på invasive plantearter: kæmpebjørneklo, rynket rose/hyben rose, kæmpepileurt, japansk pileurt, bjerg-fyr, glansbladet hæg, rød hestehov, bynkeambriose, sildig gyldenris og canadisk gyldensris. En komplet liste kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside [www.nst.dk](http://www.nst.dk).*

## **§ 10 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug**

10.1

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse eller ubebyggede arealer, skal der etableres støjdæpende foranstaltninger, hvor det er nødvendigt i henhold til miljølovgivningen.

10.2

Inden ibrugtagning skal ny bebyggelse tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet efter kommunens anvisning.

10.3

Inden ibrugtagning skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisning.

10.4

Inden ibrugtagning skal der etableres beplantning iht. § 9.4.

## **§ 11 Grundejerforeninger**

Ingen bestemmelser



*§ 10.1 Ved bebyggelse opført som lavenergi skal kommunen give dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, jf. Planlovens § 19, stk. 4. Dispensationen skal gives uden naboorientering.*

## **§ 12 Fortrængning af servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplaner**

### 12.1

Der fortrænges ingen servitutter.

### 12.2

Lokalplan nr. 116, vedtaget 9. november 2014, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## **§ 13 Lokalplanens retsvirkninger**

### 13.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

### 13.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

### 13.3

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Dispensation kan kun gives efter skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

### 13.4

For bebyggelse der opføres som lavenergibebyggelse har kommunen pligt til at dispensere fra krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Dispensationen skal gives uden naboorientering.

### 13.5

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

## **§ 14 Lokalplanens vedtagelse**

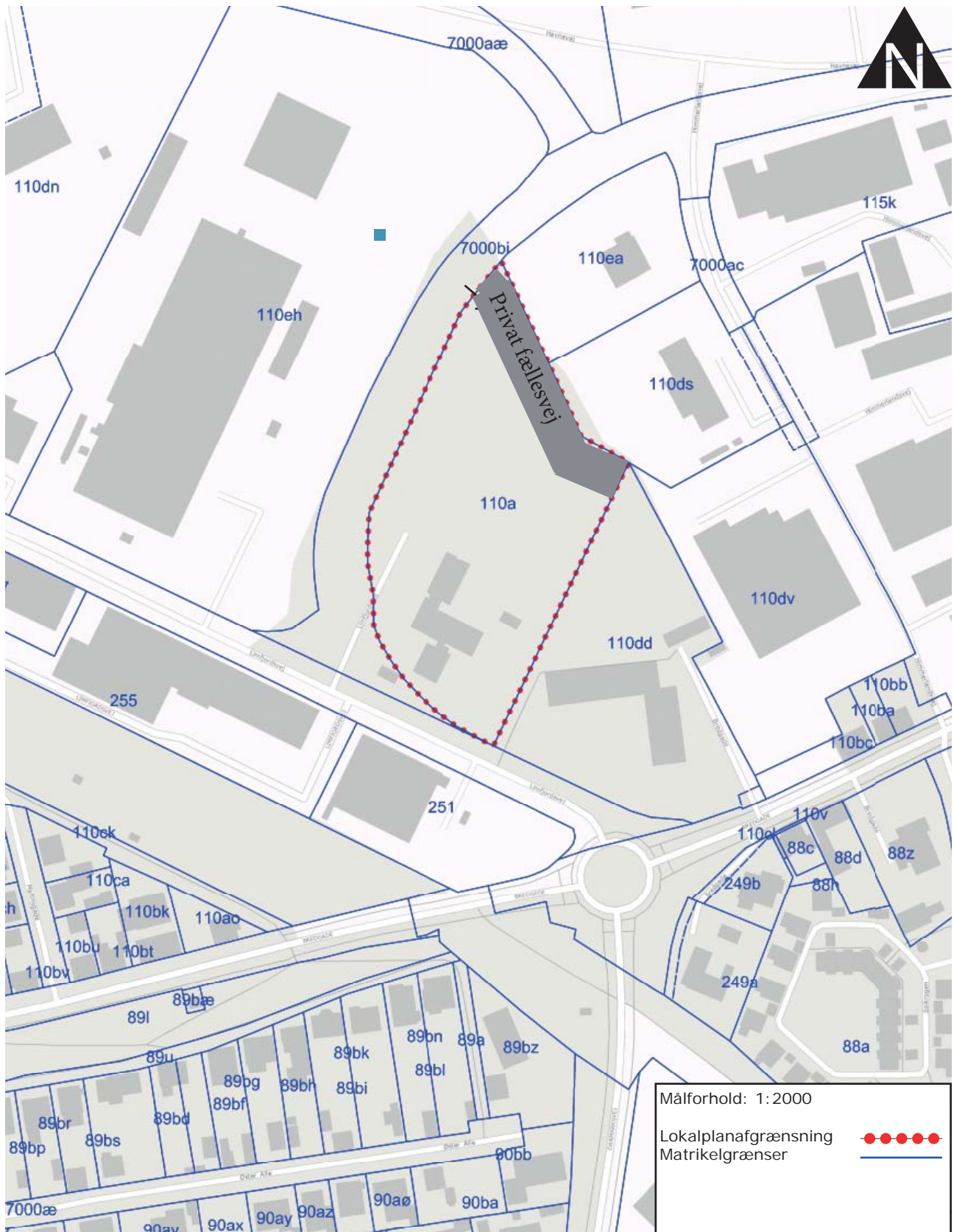
### 14.1

Lokalplanen er vedtaget af Byrådet den 2. november 2017.





## Bilag 1 Afgrænsning og vejadgang





## Bilag 2 Jordfarver

Her vises den klassiske jordfarveskala.



Kilde: Center for Bygningsbevaring