



LOKALPLAN NR. 1068 TILLÆG NR. 1

Område til erhverv og detailhandel
Ved Limfjordsvej, Løgstør

FORSLAG

Lokalplanen er i offentlig høring
fra 27. maj 2019 til 22. juli 2019



VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- lyst til at gøre en forskel



Indholdsfortegnelse

VEJLEDNING	1
REDEGØRELSE	5
BAGGRUND OG INDHOLD	6
Lokalplanens indhold	7
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	8
Kommuneplan17	9
Planlægning i kystnærhedszonen	11
Byudviklingsplanen	12
Eksisterende lokalplaner	13
Servitutter og forsyningsledninger	14
Påvirkning af bymiljøet	15
MILJØ OG NATUR	16
Miljøvurderingsloven	17
Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen	18
Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger	19
Støjfølsom anvendelse	20
BESTEMMELSER	21
§ 1 Formål	22
§ 2 Område og zonestatus	23
§ 3 Anvendelse	24
§ 4 Vej- sti- og parkeringsforhold	25
§ 5 Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger	26
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 7 Bebyggelsens udseende	28
§ 8 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	29
§ 9 Fortrængning af servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplaner	30
§ 10 Lokalplanens retsvirkninger	31
§ 11 Lokalplanens vedtagelse	32
KOMMENTARER TIL LOKALPLANEN	33
BILAG	34
Kortbilag 1	35

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 (Lovbekendtgørelsen nr. 1529 af 23/11/2015 med senere ændringer).

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 plandata.dk og kommunens hjemmeside www.vesthimmerland.dk/politik/hoeringer-og-afgoerelser/.

Høringsperioden er beskrevet i planloven (§24) og er som udgangspunkt 8 uger, men hvis kommunen vurderer det, kan høringsperioden reduceres til 4 uger. I tilfælde hvor lokalplanforslaget er af mindre betydning kan høringsfristen reduceres ned til 2 uger. I alle tilfælde skal kommunen sikre at fristen er passende og tillader rimelig tid for offentligheden til at komme med indsigelser til planforslaget. I dette tilfælde er høringsperioden fastsat til 8 uger, idet planprocessen kører parallelt med et kommuneplantillæg, som skal i høring i 8 uger.

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. Hvis der er indkommet høringssvar, skal der gå 4 uger inden lokalplanforslaget kan vedtages endeligt.

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

Lokalplanforslaget er i offentlig høring

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 8 uger i perioden den 27. maj 2019 til den 22. juli 2019. 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 eller Vesthimmerlands Kommune, Vestre Boulevard 7, 9600 Aars. Høringsfristen er den 22. juli 2019.

Klageadgang over afgørelse om ikke at miljøvurdere planforslaget

Kommunen har vurderet, at planforslaget ikke skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 448 10/05/2017). Læs mere om afgørelsen i lokalplanens redegørelse.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er annonceret på plandata.dk. Det vil sige, at klagefristen er den dato. 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 klageregler: <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
- Om kommunen har vurderet høringsfristen til at være passende

Hvordan kan du klage?

Du skal sende klagen til klagenævnet via Klageportalen, som du finder på <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>, www.borger.dk eller www.virk.dk.

Hvornår kan du klage?

Du kan klage inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er annonceret på plandata.dk. Klagefristen er den 24. juni 2019. 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 plandata.dk, 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 plandata.dk 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.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG INDHOLD

Nærværende plandokument er et tillæg til lokalplan nr. 1068. Lokalplan nr. 1068 er, efter vedtagelsen, stadig gældende, dog med de ændringer, nærværende tillæg indeholder.

Tillægget er udarbejdet primært for at give mulighed for at etablere andre typer af butikker end særlig pladskrævende butikker, som gældende lokalplan nr. 1068 giver mulighed for. Med tillægget er der mulighed for også at etablere detailhandel, for eksempel i form af dagligvarebutikker.

Hvad er et tillæg til en lokalplan?

Kommunen har mulighed for at lave et tillæg til en lokalplan eller en begrænset lokalplan. Derved er der begrænsede krav til redegørelse og bestemmelser og mulighed for at forkorte høringsfristen ned til mindst 2 uger. Formålet er at forenkle og forkorte processen ved lokalplaner, og stadig fastholde retssikkerhed og gennemskuelighed for borgere. Lokalplaner af mindre betydning kan anvendes i tilfælde, hvor det ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne.

Kommunen har vurderet, at nærværende tillæg til lokalplan nr. 1068 ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne, og derved kan gennemføres som en lokalplan af mindre betydning. Tillægget indeholder ændring af tilladte butikstyper til også at indeholde detailhandel, inklusiv dagligvarer, og ikke kun særlig pladskrævende varegrupper, en ekstra vejadgang og ændring af en bestemmelse om skiltning. Det vurderes, at områdets karakter ikke ændres væsentligt ved disse ændringer.

Nærværende tillæg til lokalplan nr. 68 er betinget af et tillæg til kommuneplan 2017, som udvider detailhandelsafgrænsningen. De to planprocesser kører for overskuelighedens skyld parallelt. Kommuneplantillægget skal i høring i 8 uger, og derfor sendes lokalplantillægget også i høring i 8 uger. Høringsfristen er dermed ikke forkortet ved dette tillæg til lokalplan.

Lokalplanens indhold

Redegørelse for lokalplanbestemmelser

Tillægget indeholder følgende ændringer af lokalplan nr. 1068:

En ændring af tilladte butikstyper til også at omfatte detailhandel inklusiv dagligvarer og ikke kun særlig pladskrævende varegrupper. Der er angivet minimum og maksimal størrelser på butikker, så der kan etableres butikker i størrelsen 500 m² til 3000 m². Der er dermed mulighed for én eller flere butikker i området.

En ekstra vejadgang, så der er mulighed for en vejadgang fra nordvest og en fra syd, og ikke kun fra nordvest.

En ændring af en bestemmelse om skiltning. Ændringen består i, at der herefter kan placeres to skilte, og ikke kun ét. Højden må være 6,5 meter og ikke 5 meter. Bredden må være 1,8 meter og ikke 1,25 meter. Dimensionerne svarer til den pylon, der er givet tilladelse til ved dagligvarebutikken på Limfjordsvej 1 (Netto).

For at kunne håndtere øgede vandmængder fra klimaforandringer (i form af stormflod, grundvandsstigninger og lignende) er der fastsat en afløbskoefficient. Afløbskoefficienten fastsættes til 0,6, som er standard for erhvervsområder. Lokalplan nr. 1068 indeholder ikke bestemmelse om afløbskoefficient. I Planloven er der, efter lokalplan nr. 1068, indført krav om afværgeforanstaltninger i relation til klimatilpasning. Derfor er denne bestemmelse tilføjet.

Tillægget indeholder desuden bestemmelse om, at det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes ved boliger. Dette er indført for at sikre, at der tages det nødvendige hensyn til boligerne ved siden af planområdet tidligt i processen.

Lokalplan nr. 1068 indeholder i forvejen bestemmelse om, at der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger, hvor det er nødvendigt i henhold til miljølovgivningen (§ 10.1). Bestemmelsen i dette tillæg er dermed en stadfæstelse af, at støjgrænserne skal overholdes. Bestemmelsen kan være afgørende ikke alene for etablering af eksempelvis støjmur, men sandsynligvis også for indretningen af området, placering og indretning af vareindlevering m.v.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Lokalplanens indhold skal forholde sig til andre overordnede love og interesser. I dette kapitel behandles følgende, som er relevant for tillægget:

Forholdet til kommunplan 2017

Planlægning i kystnærhedszone

Byudviklingsplanen

Eksisterende lokalplaner

Påvirkning af bymiljøet

Servitutter og forsyningsledninger

Kommuneplan17

Lokalplanen ligger indenfor gældende kommuneplanramme: 2.E2.5 - erhvervsområde udenfor detailhandelsafgrænsningen.

Der udarbejdes et kommuneplantillæg, som inddrager lokalplanområdet i en større udvidelse af detailhandelsafgrænsning og inddrager området i en ny ramme 2.C.5. Rammen udlægges til centerområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom, en maksimal bygningshøjde på 12,5 meter og med bestemmelse om, at butikkers bruttoetageareal skal være mindst 500 m².

Lokalplantillæggets bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanen, når kommuneplantillægget vedtages.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017 er relevante for lokalplanområdet:

Byer

Afsnittet beskriver retningslinjer for detailhandel og konsekvenszoner omkring særlige virksomheder og aktiviteter.

Området er ikke omfattet af kommuneplanens detailhandelsafgrænsning (retningslinje 1.3.1). Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som udvider detailhandelsafgrænsningen. Udvidelsen omfatter et større areal end lokalplanområdet.

Rammen for nyetablering og omdannelse til butikker i Løgstør er 4.600 m² for udvalgs- og dagligvarebutikker og 4.500 m² for særlig pladskrævende varegrupper. (Retningslinje 1.3.2). Det mulige butiksareal i dette lokalplantillæg overskrider ikke rammen.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 5000 m². For udvalgsvarebutikker og for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er den maksimale butiksstørrelse 3.000 m². Der kan dog tillægges op til 200 m² til personalefaciliteter. (Retningslinje 1.3.3)

Området er omfattet af udpegning til butikker med særlig pladskrævende varegrupper (retningslinje 1.3.4). Dette skete ved et tillæg til kommuneplanen samtidig med vedtagelse af lokalplan nr. 1068 i 2017.

Etablering af støjende virksomhed og anlæg skal ske således, at der ikke opstår

støjulemper for eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse (retningslinje 1.5.1). Lokalplan nr. 1068 indeholder mulighed for støjafskærmning mod boligerne, der støder op til lokalplanområdet. Dette ændres ikke ved dette lokalplantillæg.

Forsyning, trafikanlæg og andre tekniske anlæg

Afsnittet beskriver retningslinjer for varmforsyning og biogasanlæg, vindmøller, højspænding, trafik og transport, havne, affald.

Nye vejadgange og -tilslutninger bør ikke etableres til trafikveje (retningslinje 2.4.4). Limfjordsvej betragtes som en trafikvej, og lokalplantillægget indeholder mulighed for en vejadgang mere til området. Dermed er der mulighed for to vejadgange.

Det vil være en konkret vurdering ved ansøgning, om der kan gives overkørselstilladelse. Hvis der i et projekt sættes fokus på trafiksikkerhed ved områdets anvendelse, disponering, trafikanlæg eller andet, er det muligt, at der kan gives udkørselstilladelse til to vejadgange. Især for en vejadgang fra syd, som dette tillæg åbner mulighed for, vil der i sagsbehandlingen være fokus på trafiksikkerheden.

Beskyttelse i det åbne land

Området er en del af udpeget værdifuldt kulturmiljø (retningslinje 5.4.1 og 5.4.2) Det udpegede kulturmiljø omfatter den ældste del af Løgstør by, som er afgrænset af Limfjorden mod nord og den gamle kystskrænt mod syd, samt arealer langs Frederik VII's Kanal.

Tillægget vurderes ikke at have indflydelse på det værdifulde kulturmiljø.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i kystområde B, udpeget i kommuneplanen. 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. (Retningslinje 5.5.2)

Tillægget vurderes ikke at have indflydelse på kystnærhedszonen, da der, bortset fra skiltning, ikke ændres i de bebyggelsesregulerende bestemmelser, i forhold til lokalplan nr. 1068.

Byudviklingsplanen

"Udviklingsplan 2018 - Det nye Løgstør" foreslår, at:

Planlægningen for området ved Limfjordsvej kunne fastlægge en minimumsstørrelse for at sikre en god arbejdsdeling med bymidten. En minimumsstørrelse på eksempelvis 500 m² vil kunne sikre, at bymidten fortsat er for de mindre butikker og området ved Limfjordsvej er for de større butikker. Til sammen vil det betyde, at Løgstør vil kunne tilbyde velbeliggende lokaler til butikker i alle størrelser.

Lokalplantillægget indeholder derfor bestemmelse om minimumsstørrelse på 500 m².

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 1068 ophæves ikke.

Lokalplan nr. 1068 er fortsat gældende med de ændringer, som nærværende lokalplantillæg indeholder.

Servitutter og forsyningsledninger

Der er tinglyst en deklaration, der pålægger en byggelinje på 15 meter fra Limfjordsvejs vejmidte. Deklarationen fortrænges ikke ved lokalplan nr. 1068 og heller ikke ved dette tillæg. 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.

Påvirkning af bymiljøet

Iht. planlovens § 16, stk 5 skal der ved planlægning for butikker redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Det vurderes, at ændringerne i lokalplantillægget ikke vil påvirke bymiljøet væsentligt anderledes end eksisterende lokalplan nr. 1068. Butikker skal være minimum 500 m², hvilket sikrer en god butiksfordeling med bymidten.

MILJØ OG NATUR

Lokalplanens indhold skal forholde sig til andre overordnede love og interesser, indenfor natur og miljø, såsom miljøvurderingsloven, habitatbekendtgørelsen, klimatilpasning og hensyn til støjfølsom alvendelse. Disse temaer er fundet relevante i forhold til dette lokalplantillæg og er beskrevet i de følgende afsnit.

Miljøvurderingsloven

I henhold til miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, 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 der er tale om et tillæg til en eksisterende lokalplan, der i forvejen udlægger området til butikker.

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.

Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen

Der er ingen nye oplysninger i forhold til redegørelsen i lokalplan nr. 1068.

Tillægget vurderes ikke at have ændret påvirkning på Natura 2000 områder eller bilag IV-arter.

Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

Klimaforandringerne kan medføre øgede vandmængder i form af stormflod, grundvandsstigninger og lignende. Foruden skal der i lokalplanen vurderes på risiko for påvirkning af vandstandsstigning og skybrud i området. Lokalplanen skal være med til at sikre at der tages højde for hvordan der skal ske en forebyggelse af skader ved oversvømmelse eller erosion, vandstandsstigning og skybrud.

For at sikre at der ved skybrud og større regnvandshændelser ikke sker oversvømmelser fra kloakken, er der i planen blevet fastlagt en afledningskoefficient for den enkelte matrikel. Formålet med afløbskoefficienterne er, at der kun ledes den mængde regnvand til kloakken, som kloakledningerne er dimensioneret til.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal dele af tag- og overfladevandet nedsives eller forsinkes på egen grund inden afledning til kloaksystemer. Ved tætte belægninger som tag og asfalt er afløbskoefficienten 1, mens den er lavere for belægninger som ikke er tætte f.eks. gruspladser, da alt overfladevandet ikke ledes til kloakken.

En afløbskoefficient på 0,5 svarer til, at tag- og overfladevand fra halvdelen af matriklens samlede areal ledes til kloaksystemet uden forsinkelse. Afløbskoefficienten er således et udtryk for, hvor stor en andel af matriklen, der leder tag og overfladevand til kloakken.

Støjfølsom anvendelse

Øst for lokalplanområdet ligger boliger, som betragtes som støjfølsom anvendelse.

I redegørelsen i lokalplan nr. 1068 (side 17-18) beskrives kommunens erfaring med, at især varelevering fra butikker kan være generende med støj. Lokalplan nr. 1068 giver mulighed for at etablere støjdæmpende foranstaltninger mod boligerne vest for området. Denne mulighed ændrer nærværende tillæg ikke ved.

Det er kommunens erfaring, at de største gener kan forekomme ved dagligvarebutikker. Kommunen fastholder derfor, at der ved etablering skal sikres, at støjgrænserne kan overholdes, og tydeliggør det ved bestemmelse om, at det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes ved boliger. Bygherre bør redegøre for, hvordan eventuelle støjproblemer tænkes afhjulpet. Det kan være nødvendigt at begrænse varelevering, så denne alene finder sted i tidsrummet 7-18. En anden mulighed kan være at indrette området på en måde, så grænseværdierne overholdes. Eller at etablere støjdæmpende foranstaltninger.

Løsningen må afhænge af det konkrete projekt.

BESTEMMELSER

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området også kan anvendes til detailhandel

Derudover er lokalplan nr. 1068 gældende.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Matrikler

Lokalplanens område omfatter følgende matrikler:

110a Løgstør Markjorder. Løgstør

del af 110ds Løgstør Markjorder, Løgstør

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

Note - Matrikler

Nærværende tillæg omfatter samme geografiske område, som lokalplan nr. 1068.

Lokalplan nr. 1068 omfattede alene matr. nr. 110a. Del af matr. nr. 110ds er nu en del af området, da matrikelkortet er ændret siden vedtagelsen af lokalplan nr. 1086.

Der er desuden sket en justering af matrikelkortet i den sydlige afgrænsning.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

§3.1 Anvendelse

Området kan også anvendes til butikker med detailhandel.

Derudover er lokalplan nr. 1068 gældende.

Note - Anvendelse

Området kan dermed ikke alene anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, som angivet i lokalplan nr. 1068, men også anden form for detailhandel med udvalgsvarer og dagligvarer.

§ 4 Vej-, sti, og parkeringsforhold

§4.1 Veje

Der kan etableres en vejadgang til den sydlige del af området.

Derudover er lokalplan nr. 1068 gældende.

Note - Veje

Med bestemmelsen er der mulighed for to vejadgange til området. En fra det nordvestlige hjørne af området og en fra syd.

Kommunen skal, som vejmyndighed, give en overkørselstilladelse efter konkret vurdering af områdets anvendelse m.v. Hvorvidt der kan gives overkørselstilladelse beror på en konkret vurdering ved en ansøgning. Især ved den sydlige overkørsel vil der i sagsbehandlingen være fokus på trafiksikkerhed.

§ 5 Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

Afløbskoefficienten fastsættes til 0,6.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§6.1 Omfang

Det maksimale bruttoetageareal på 3.000 m² gælder samlet for alle typer butikker i lokalplanområdet, også detailhandel.

Alle typer butikker skal have en minimumstørrelse på 500 m² og en maksimumstørrelse på 3.000 m².

Derudover er lokalplan nr. 1068 er gældende.

Note - Omfang

Det maksimale bruttoetageareal på 3.000 m² gælder i lokalplan nr. 1068 kun for særlig pladskrævende varegrupper. Med dette tillæg gælder det alle typer butikker.

Der kan stadig maksimalt etableres to butikker i området.

§ 7 Bebyggelsens udseende

§7.1 Skiltning

Følgende bestemmelse erstatter § 8.10 i lokalplan nr. 1068:

Fritstående skilte må maksimalt være 6,5 meter høje, og have en bredde på max. 1,8 meter. Der må placeres to af disse fritstående skilte inden for lokalplanområdet. Skiltene skal placeres bag byggelinje.

Note - Skiltning

Bestemmelsen er en erstatning af § 8.10 i lokalplan nr. 1068.

Ændringen består i, at der herefter kan placeres to skilte, og ikke kun ét. Højden må være 6,5 meter og ikke 5 meter. Bredden må være 1,8 meter og ikke 1,25 meter.

Der er tinglyst en deklARATION, der pålægger en byggelinje på 15 meter fra Limfjordsvejs vejmidte. Denne er fortsat gældende, og skilte skal fortsat placeres bag denne byggelinje. Der kan dog søges om dispensation fra deklARATIONEN, og i afgørelsen vil kommunen lægge vægt på oversigtsforhold. Dette kræver ikke dispensation fra lokalplanen, da placering af bebyggelse og skiltning ikke er reguleret særligt i lokalplan nr. 1068 og i dette tillæg.

Fritstående skilte kan også være såkaldte pyloner.

§ 8 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

§8.1 Støj

Det skal sikres, at støj ved boliger overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Note - Støj

Bestemmelsen supplerer § 10.1 i lokalplan nr. 1068, der siger, at der inden ibrugtagning skal etableres de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger.

§ 9 Fortrængning af servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplaner

§9.1 Lokalplan

Lokalplan nr. 1068 ophæves ikke.

Lokalplan nr. 1068 er fortsat gældende med de ændringer, som nærværende lokalplantillæg indeholder.

Note - Lokalplan

Der er tinglyst en deklaration, der pålægger en byggelinje på 15 meter fra Limfjordsvejs vejmidte. Denne deklaration er fortsat gældende.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

§ 11 Lokalplanens vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget af Byrådet den 23. maj 2019.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Teknik- og Økonomiforvaltningen den **dato**.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Økonomiudvalget den **dato**.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den **dato**. Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

INDKOMNE KOMMENTARER TIL LOKALPLANFORSLAGET

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via "Din kommentar" i forbindelse med den offentlige høring

BILAG

Lokalplanens afgrænsning på matrikelkort

