



THISTED KOMMUNE

7-001

Boligområde ved Kaldalvej, Sennels

Lokalplanen blev vedtaget den 16.03.2020



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og formål	2
Området	3
Lokalplanens indhold	11
Anden planlægning	12
Anden lovgivning	15
Servitutter	18
Bestemmelser	19
1. Formål	20
2. Område- og zonestatus	21
3. Arealanvendelse	22
4. Udstykning	24
5. Bebyggelsens omfang og placering	25
6. Bebyggelsens udseende	26
7. Ubebyggede arealer	27
8. Veje, stier og parkering	29
9. Tekniske anlæg	31
10. Miljø	33
11. Grundejerforening	34
12. Betingelser for ibrugtagning	35
13. Lokalplan	36
14. Servitutter	37
Retsvirkninger	38
Kort og bilag	40
Kortbilag 1 - Matrikelkort	41
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	42
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	43
Bilag 4 - Planteliste	44

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Sennels ligger i oplandet til Thisted by ud mod Limfjorden og vest for Sennels Plantage. Byen har haft befolkningsfremgang de senere år og herved er der opstået behov for nye boliggrunde. Derudover er der flere af byens borgere, der ønsker at blive i lokalsamfundet efter, at have solgt deres bolig. I den forbindelse er behovet for almene boliger steget.

Thisted Kommune udarbejder derfor Lokalplan 7-001 Boligområde ved Kaldalvej, Sennels. Planlægningen blev igangsat den 7. oktober 2019 af Klima-, Miljø- og Teknikudvalget.

Lokalplanen skal muliggøre et blandet boligområde med omkring 17 byggegrunde til parceller (åben-lav), 24 boliger til dobbelthuse (tæt-lav) og tilhørende fælles friarealer. Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse udbygges i sammenhæng med resten af Sennels by.

Der tildeles vejadgang til lokalplanområdet fra Kaldalvej, som trafikalt skal betjene alle boliger i lokalplanområdet.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luffoto 2019.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i Sennels by. Nordøst for området ligger et mindre beplantet areal med trædestier og krat. Nord for området er der udsigt over marker og vindmøller, med nordlige Sennels i horisonten. Vest for området findes der grønt friareal med en legeplads tilknyttet til boligerne ved Kirstens Bakke. Arealet er det højeste punkt i Sennels med mulighed for udsigt over byen og det omkringliggende landskab.



Lokalplanområdet er i dag en åben mark.



Kaldalvej, juni 2019. Vejadgang til boligområdet skal ske ad Kaldalvej.



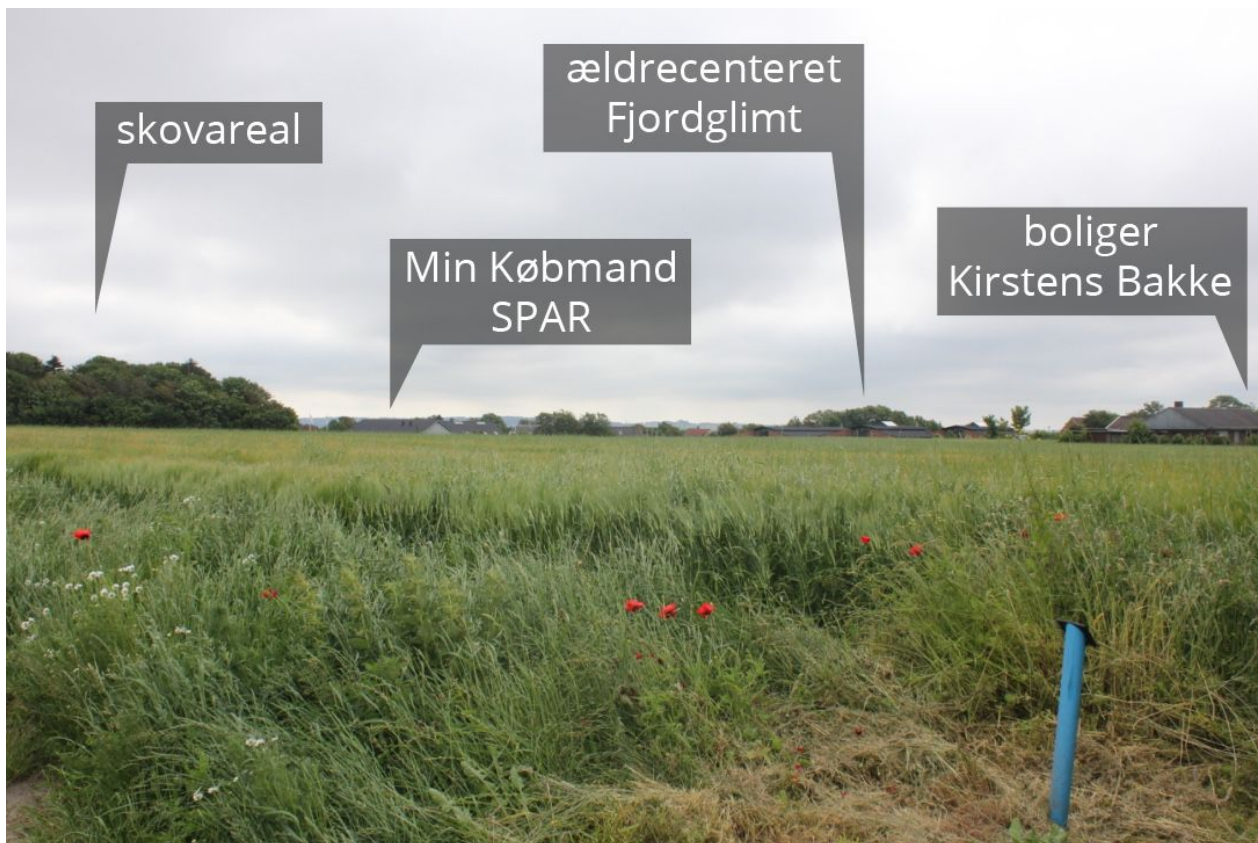
Udsigt fra planområdet mod nord.

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger nær Min Købmand Sennels, ældrecenteret Fjordglimt, Sennels Kirke og Sennels Forsamlingshus.

Ved de omkringliggende boligområder er der vej- og stiforløb, hvor man kan komme ud i naturen eller ned til vandet ved Limfjorden. Følger man Gadekæret og Knudsbjergvej kan man komme direkte ud til Sennels Plantage.

Sennels by har et aktivt foreningsliv og skolen ligger nord for byen med tilhørende hal og idrætsfaciliteter.



Lokalplanområdets nærmeste kontekst.



Dagligvarehandel i Sennels. Lokalplanområdet ligger op mod købmanden til venstre ud til byens hovedvej, Sennelsvej.



Eksisterende stiforløb fra ældrecenteret til købmanden. Stiforbindelsen fastholdes i lokalplanen.



Sennels Kirke, juni 2019.



Stensætning ved Sennels Kirke.



Omgivelser ved Sennels Kirke.



Trædestier i det beplantede areal.



Fællesareal ved Kirstens Bakke.



Lokalplanen forbindes til eksisterende stiforløb ved Kirstens Bakke.



Legeplads ved Kirstens Bakke, juni 2019.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal være med til at skabe et attraktivt boligområde i Sennels, hvor der bliver mulighed for både at udstykke grunde til parcelhuse og dobbelthuse til almene boliger. Der lægges vægt på at de udstykkede boliggrunde er store og rummelige. Derudover skabes der fællesarealer i planen, der giver luft mellem boligerne samtidig med, at det bevarer Sennels bymidtes åbne landsbystruktur.

Boligområdet ved Kaldalvej ligger centralt i Sennels og er med til at fortætte byens midte nær dagligvarehandel, ældrecenter, kirke og forsamlingshus. Lokalplanområdet forbindes til bymidten ved stiforbindelser. Disse stiforbindelser er gennemgående og kobler planen sammen med det eksisterende boligområde ved Kirstens Bakke og Glimtet. Kirstens Bakke er primært parcelhuse bygget omkring 1970'erne. Boligerne ved Glimtet er rækkehuse opført i 1980'erne i ét plan. Der skabes et boligområde der skaber sammenhæng mellem åben landsbymiljø og tættere beboelse.

Lokalplanen indsætter fem delområder (A-B-C-D-F), hvor anvendelsen fordeles med åben-lav bebyggelse i delområde A, tæt-lav bebyggelse i delområde B og C og rekreativt areal i delområde D og F, se [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#).

Området giver i alt mulighed for omkring 41 boliger, fordelt på 17 boliggrunde og 24 almene boliger.

Der etableres vejadgang fra Kaldalvej og for at håndtere øget trafik, indeholder lokalplanen udvidelsesmulighed for Kaldalvej.

Syd for lokalplanområdet ligger ældrecenteret Fjordglimt. For at undgå indbliksgener for ældrecenterets beboere afsættes der areal til en beplantningszone der skal etableres ved udnyttelsen af lokalplanen.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Miljøvurdering

"Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er evt. berørte myndigheder hørt.

Lokalplanen har ikke nogen væsentlig påvirkning af natur og landskab. Dog er lokalplanområdet inden for kirkebyggelinjen og en fredning, der sætter nogle rammer, som planen tager højde for. Der er ikke registreret arkæologiske interesser inden for området, men der vil ved et konkret projekt foretages undersøgelser.

Planlægningen akkumulerer ikke forurening til området og der findes ikke større faktorer i nærområdet der vil skabe gene for et nyt boligområde. Jordarealet har været opdyrket landbrug og er ikke forurennet. Der er ikke drikkevands- og grundvandsinteresser inden for planområdet og jordtypen er fin lerblandet sandjord som giver rimelig mulighed for nedsivning. Planområdet ligger på højere terræn og derfor skal lokalplanen tage højde for at overfladevand ikke samles og ledes ud af området til andre steder i Sennels. Hertil er området planlagt til separat kloakering og en del af løsningen er, at lede overfladevand i regnvandsledningerne og at der derudover er et areal til at anlægge regnvandsbassin eller lignende.

Det nye boligområde ligger op ad eksisterende by og vil primært have en effekt på de nærmeste naboer. Derudover laves en stikvej fra Kaldalvej, så den nye trafik håndteres selvstændigt og ikke påvirker omkringliggende boligområder. Lokalplanen tager højde for at reservere areal, så Kaldalvej på sigt vil kunne udvides.

Samlet vurderes det, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Hele screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med planen.

Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Planområdet ligger ikke inden for eller i umiddelbar nærhed til Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område, nr. 16 Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg, ligger ca. 2,5 km fra lokalplanområdet. Grundet projektets omfang og beliggenhed vurderes lokalplanen ikke at have en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Følgende arter kan potentielt forekomme tæt ved planområdet: damflagermus, vandflagermus, langøret flagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø.

Planområdet dækker intensivt opdyrket mark, hvor ingen bilag IV-arter, rødlistede arter eller fredede arter er observeret.

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029 retningslinjer og rammer.

Sennels har haft befolkningsfremgang de seneste år fra 2011 til 2017. I Thisted Kommune handleplan for strategisk byggemodning er Sennels et fokusområde, hvor der er behov for flere boliger. Læs mere om strategisk byggemodning 2018-2021 i Thisted Kommune [her](#).

Lokalplanområdet er udlagt til blandet boligområde, herunder tæt-lav og åben-lav, i kommuneplanrammen [7.B.7 Klosterengen](#).

Rammen giver mulighed for,

- maksimal bebyggelsehøjde på 8,5 m.
- bebyggelsesprocent på 40 for tæt-lav
- bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav
- miljøklasse 1-1
- området er i byzone

Lokalplaner og byplanvedtægter

Der er ingen gældende lokalplan eller byplanvedtægt for lokalplanområdet.

De kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Begrundelsen for planlægning inden for kystnærhedszonen er, at Sennels by har behov for flere boliger. Dette behov har Thisted Kommune redegjort for i baggrundanalysen for Strategisk byggemodning 2018-2021. Da hele Sennels by er placeret i kystnærhedszonen, er det nødvendigt at planlægge inden for zonen, for at sikre byens udviklingsmuligheder.

Lokalplanområdet ligger inden for byzonen.

Forsyningsforhold

Vand: Det nye boligområde tilsluttes Thisted Vands forsyningsnet for drikkevand.

Kloak: Området er planlagt separatkloakeret, og det nye boligområde vil blive tilsluttet Thisted Vands spildevandledning ved udstykning. Tag- og overfladevand kan forsinkes fx i en fælles regnvandsløsning, inden det ledes til Thisted Vands regnvandsledning.

Renovation: Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Thisted Kommunes gældende affaldsregulativer.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Arkæologi

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Thy, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Museum Thy om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

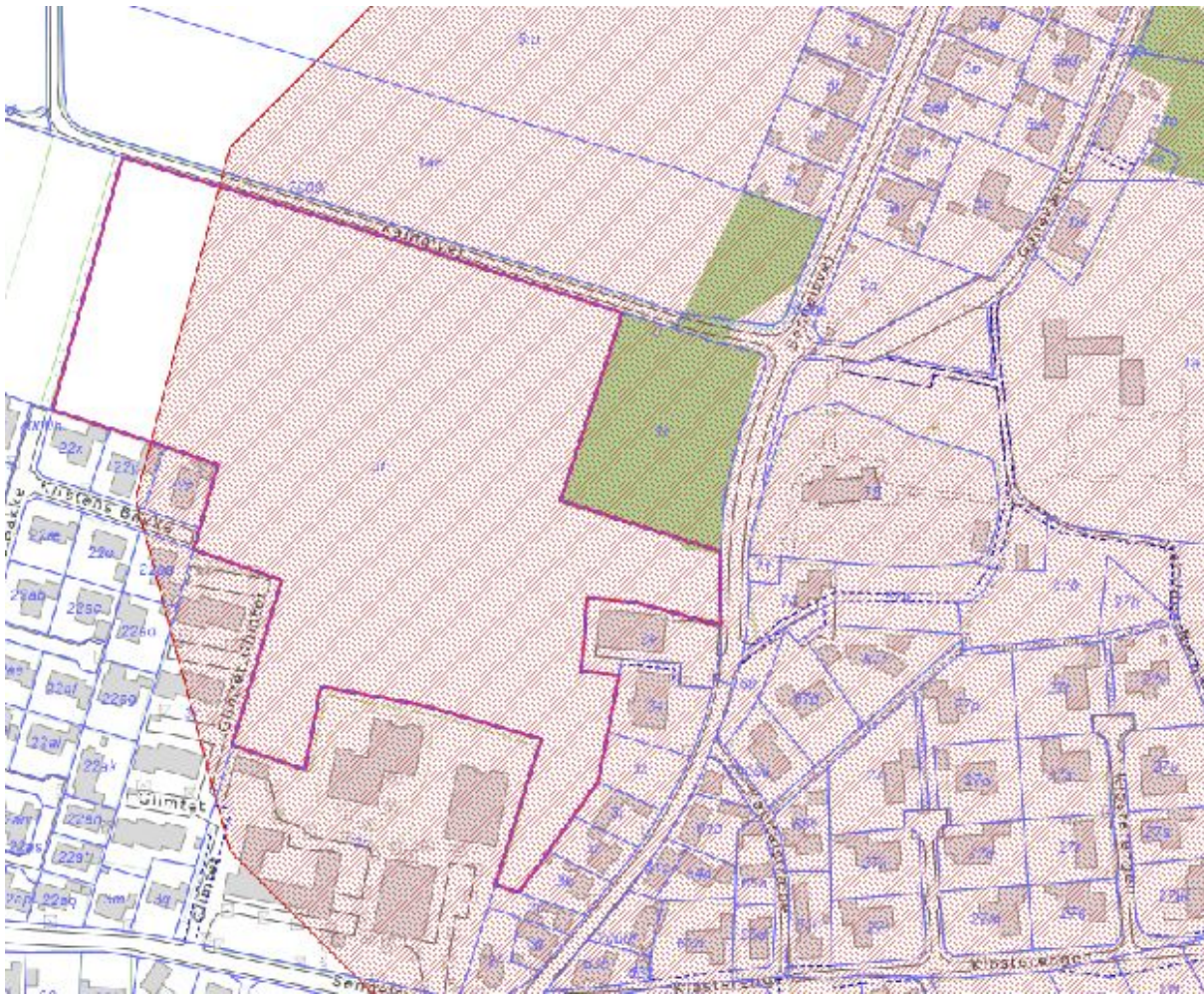
Provst Exner-fredning

Området omkring kirken er beskyttet af en Provst Exner-fredning, hvilket betyder at der ikke må beplantes, bygges eller placeres andre former for anlæg, der hindrer udsigten til og fra kirken.

Provst Exner-fredningen er et særligt initiativ, der blev taget i 1953 af provst Johan Exner for at beskytte kirkernes omgivelser. Han gennemførte ca. 4500 frivillige fredninger af mindre arealer omkring vores kirker.

Der ligger en tinglyst fredning for hele arealet inden for delområde D. Der skal søges dispensationen eller ansøges om ændring af fredningen ved Fredningsnævnet og Stiftet, hvis arealet ønskes benyttet til andet end grønt areal.

Læs om fredningen [her](#).



Jordforurening og jordflytning

Lokalplansområdet er ikke omfattet af områdeklassificering efter jordforureningsloven.

Jordflytning skal anmeldes på www.jordweb.dk. Anmeldelsen skal ledsages af analyser af den jord, der ønskes flyttet. Jorden må ikke flyttes, før Thisted Kommune har anvist jordflytningen.

Formålet med dette er at sikre, at forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses, og kommunens Plan- og Miljøafdeling skal straks kontaktes.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Thisted Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Matr.nr.: 3t Sennels By, Sennels

Tinglyst: 73_B_10_indekannetakt

Titel: Fredningstilbud

Indhold: Kirkefredning (Provst Exner - sikrer indblik til danske kirker)

Påtaleberettiget: Fredningsnævnet

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

§1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at muliggøre etablering af attraktive boliger i åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at muliggøre sammenhængende stiforbindelser og friarealer til omkringliggende bymiljø,
- at muliggøre etablering af offentlige fællesarealer til lokalområdets benyttelse.

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort. Planen omfatter matrikel 3t Sennels By, Sennels.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i fem delområde som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Delområde A: Åben-lav bebyggelse

Delområde B: Tæt-lav bebyggelse

Delområde C: Tæt-lav bebyggelse

Delområde D: Rekreativt fællesareal

Delområde F: Rekreativt fællesareal

3. Arealanvendelse

§3.1 Delområde A - Åben-lav bebyggelse

Delområde A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Se [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#).

Ad. - §3.1 Delområde A - Åben-lav bebyggelse

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

Der er desuden mulighed for fællesarealer og veje inden for delområdet, som fx vist på [Kortbilag 3 - Illustrationsplan](#).

§3.2 Delområde B - Tæt-lav bebyggelse

Delområde B må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Se [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#).

Det er muligt at opføre ét fælleshus.

Ad. - §3.2 Delområde B - Tæt-lav bebyggelse

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

Der er desuden mulighed for fællesarealer og veje inden for delområdet, som fx vist på [Kortbilag 3 - Illustrationsplan](#).

§3.3 Delområde C - Tæt-lav bebyggelse

Delområde C må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Se [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#).

Det er muligt at opføre ét fælleshus.

Ad. - §3.3 Delområde C - Tæt-lav bebyggelse

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

Der er desuden mulighed for fællesarealer og veje inden for delområdet, som fx vist på Kortbilag 3 - Illustrationsplan.

§3.4 Delområde D - Rekreativt fællesareal

Delområde D må anvendes til offentlige formål i form af rekreative aktiviteter, fritidsinteresser og kulturelle tilbud.

Ad. - §3.4 Delområde D - Rekreativt fællesareal

Delområde D er omfattet af en Provst Exner-fredning som er beskrevet i redegørelsen. Der skal søges dispensationen eller ansøges om ændring af fredningen ved Fredningsnævnet og Stiftet, hvis arealet ønskes benyttet til andet end grønt areal.

§3.5 Delområde F - Rekreativt fællesareal

Delområde F må kun anvendes til beplantningszone, håndtering af overfladevand, fritidsinteresser og andre rekreative aktiviteter.

Beplantningszonen skal etableres som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse, hvor der også må etableres håndtering af overfladevand inden for zonen. Det resterende areal kan anvendes til eks. fælleshaver og opholdssteder med borde og bænke.

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

Der må udstykkes boliggrunde inden for delområde A. Den principielle plan for arealdisponering er vist på Kortbilag 3 - Illustrationsplan.

Der er ingen bestemmelser for udstykning i delområde B og C.

Der må ikke udstykkes inden for delområde D og F.

Ad. - §4.1 Udstykning

Med "principielle plan" menes, at matrikelskellene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af den endelige udstykning.

§4.2 Grundstørrelser

Inden for delområde A skal grunde til åben-lav bebyggelse udstykkes med en størrelse på min. 950 m².

Inden for delområde B og C skal grunde til tæt-lav bebyggelse, hvis de udstykkes, have en størrelse på min. 200 m² for hver boligenhed.

Ad. - §4.2 Grundstørrelser

De angivne kvadratmeter er eksklusiv andel i fællesarealer.

Se vejledende udstykning på Kortbilag 3 - Illustrationsplan.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse i delområde A for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse i delområde B og C for det enkelte delområde.

Delområde D og F friholdes for bebyggelse.

§5.2 Bebyggelseshøjde og etager

Inden for delområde A må bebyggelseshøjden ikke overstige 8,5 m. Der må bygges op til to etager.

Inden for delområde B og C må bebyggelseshøjden ikke overstige 6 m. Der må bygges i én etage.

Ad. - §5.2 Bebyggelseshøjde og etager

Kirkebyggelinjen fra Sennels Kirke, fastsætter en maksimal højde på 8,5 m efter Naturbeskyttelseslovens § 19.

§5.3 Byggefelter, byggelinje og facadelinjer

Der må ikke være bebyggelse inden for byggelinjen 20 m fra det sydlige skel i delområde F. Se Kortbilag 2 - Arealanvendelse eller under § 7.3 Beplantningszone.

Der må ikke bygges eller beplantes inden for byggelinjen for Kaldalvejs vejudlæg. Se Kortbilag 2 - Arealanvendelse eller under § 8.2 Veje.

§5.4 Terrænregulering

I forbindelse med opførelse af bebyggelse må der ske terrænregulering op til +/- 0,5 meter uden godkendelse af Thisted Kommune.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Facade og ydervægge

Ydervægge skal udføres i blank murværk, eller som murværk der er vandskuret eller pudset. Facader kan endvidere opføres i beton, skifer eller i træ under forudsætning af, at der ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.

Delpartier, mindre bygningsdele, redskabsrum og carporte kan udføres i andre materialer som glas, træ, fibercement, beton, metalplader og lign.

§6.2 Tage

Tagbeklædning skal udføres med matte tagsten af tegl eller beton, eternit, skifer, zink, kobber, stål, plast eller glas, tagpap med eller uden trekantlister, eller som grønne tage.

Tagoverfladen må have et maksimalt glanstal på 30. Glaserede tagsten må ikke forekomme.

Der kan etableres solenergianlæg på tagene. Se mere under [§ 9.6 Energianlæg](#).

Ad. - §6.2 Tage

Glanstallet for tagoverfladen har til formål at undgå tage, der virker reflekterende eller blændende.

§6.3 Skiltning på facade

Skilte på facaden må ikke overstige 0,25 m².

Skilte må ikke være digitale eller LED-skilte.

Ad. - §6.3 Skiltning på facade

Læs mere om skilte i kommunens skiltevejledning [her](#).

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Hegn

For delområde A må der opsættes levende hegn i skel. Trådhegn må opsættes i forbindelse med levende hegn.

For delområde B og C må der opsættes levende hegn ved ejendommens afgrænsning. Trådhegn må opsættes i forbindelse med levende hegn.

For delområde A, B og C gælder, at mindre hegn i træ, tegl, sten og plantehegn må placeres inden for den enkelte ejendom, eksempelvis i forbindelse med afskærmning af terrasse. Denne type hegn kan placeres inde på ejendommen og ikke i skel.

For delområde D og F må der ikke opsættes hegn, der er til hinder for offentlighedens adgang til området.

Ad. - §7.1 Hegn

Hegn inden for delområdet D kræver dispensation fra fredningsnævnet. Læs mere under Anden lovgivning omkring Provst Exner- fredning.

§7.2 Beplantning

Beplantning af levende hegn omkring grundene og beplantning af fællesarealer skal være egnstypiske arter. Se Bilag 4 - Planteliste.

Der skal etableres beplantning i beplantningszonen inden for byggelinjen i delområde F angivet på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Beplantningen kan etableres i grupper eller som lige rækker. Se eksempel på Kortbilag 3 - Illustrationsplan. Endeligt forslag til beplantning inden for beplantningszonen skal godkendes af Thisted Kommune.

Ad. - §7.2 Beplantning

Beplantning inden for delområdet D kræver dispensation fra fredningsnævnet. Læs mere under Anden lovgivning omkring Provst Exner- fredning.

§7.3 LAR (Lokal afledning af regnvand)

Det er muligt at etablere LAR-løsninger inden for planområdet. Det er herunder muligt at lave åbne regnvandsbassiner inden for fællesarealerne eller andre løsninger i forhold til håndtering af tag- og overfladevand inden for planområdet.

Ad. - §7.3 LAR (Lokal afledning af regnvand)

Placering af regnvandsbassin skal vurderes ud fra hvor vandet naturligt kan samles og nedsives. Afstanden til boliger skal tages i betragtning, så der ikke er risiko for oversvømmelse af boliger ved etablering af regnvandsbassin.

§7.4 Fællesarealer

Der udlægges fællesarealer i princippet som vist på Kortbilag 3 - Illustrationsplan. Disse kan anvendes rekreativt i form af legeplads, fælles opholdsarealer eller lignende og/eller beplantes med træer og buske af egnstypiske arter, som forekommer naturligt i området, se artsanbefalinger på Bilag 5 - Planteliste.

§7.5 Skilte

Der må opsættes fritstående skilte som anvist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Der må ikke være fritstående skilte uden for de afmærkede områder.

Fritstående skilte må have en størrelse på 1,5 m² og opsættes i op til 2 meters højde.

Skilte må ikke være digitale eller LED-skilte.

Ad. - §7.5 Skilte

Læs mere om skilte i kommunens skiltevejledning [her](#).

§7.6 Terrænregulering

Der må ske terrænregulering af ubebyggede arealer op til +/- 0,5 meter uden godkendelse af Thisted Kommune.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Der kan laves én vejadgang fra Kaldalvej, som skal betjene boligområdet trafikalt, se Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Der skal være vejadgang fra delområde A til delområde B og C.

§8.2 Veje

Veje skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 3 - Illustrationsplan.

Veje skal udlægges til privat fællesvej i en bredde på 8 m med belægning i 6 m bredde.

Ensrettede veje kan dog udlægges i en bredde på 6 m med belægning i 5 m bredde.

Der tilføjes 8 m vejudlæg for Kaldalvej inden for lokalplanområdet, se byggelinje på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Ad. - §8.2 Veje

Lokalplanen indeholder en byggelinje på 8 m til Kaldalvej, der herved får et samlet vejudlæg på 14 m, der skal sikre muligheden for på sigt at kunne udvides.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

§8.3 Stier

Stier kan forbindes til lokalplanområdet som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse under stiadgang.

Stier kan etableres i princippet som vist på Kortbilag 3 - Illustrationsplan.

Lokalplanen er ikke til hinder for etablering af yderligere stier i området.

Ad. - §8.3 Stier

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

§8.4 Parkering

Ved opførelse af ny bebyggelse skal der etableres minimum 2 parkeringspladser pr. boligenhed.

For delområde A skal parkering være på egen grund.

For delområde B og C skal parkering være på egen grund. Hvis nødvendigt kan 50 % af parkeringspladserne, af de påkrævet 2 pr. boligenhed, samles i et fælles parkeringsareal inden for delområderne B og C angivet på Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Der må ikke være parkering inden for beplantningszonen.

Der må ikke være parkering inden for delområde D og F.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens gældende spildevandsplan.

Ad. - §9.1 Kloakering

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Thisted Kommune.

Området er planlagt separatkloakeret , og det nye boligområde vil blive tilsluttet Thisted Vands spildevandledning ved udstykning, mens tag- og overfladevand vil blive tilsluttet Thisted Vands regnvandsledning.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

§9.2 Regnvand

Regnvand skal håndteres iht. kommunens gældende spildevandsplan.

Det er muligt at lave en fælles LAR-løsning for planområdet, hvor der kan etableres regnvandsbassiner inden for fællesarealerne eller i forlængelse af vejarealerne inden for planområdet. Se §7.4 LAR.

Ad. - §9.2 Regnvand

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbasiner mv.

§9.3 Affald

Affaldsforholdene på ejendommen skal opfylde reglerne i kommunens affaldsregulativer.

Ad. - §9.3 Affald

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på Thisted Kommunes hjemmeside.

§9.4 Antenner, parabler o.l.

Individuelle antenner og parabler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

Der må ikke opsættes master inden for lokalplanområdet.

§9.5 Ledninger, kabler mv.

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

§9.6 Energianlæg

Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes på bebyggelse, såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur.

Ved opsætning af solfangere eller solceller skal disse integreres i facaderne eller nedfældes i taget, så de udgør en arkitektonisk integreret del af bygningen. Derudover må de ikke medføre blændingsgener.

Der må ikke opsættes vindmøller inden for lokalplanområdet.

10. Miljø

Ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

§11.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen/grundejerforeningerne har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på de arealer inden for delområde A, B, C og F, som de skal forstå drift og vedligeholdelse af herunder vej- og sti- og fællesarealer.

§11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesarealer og eventuelle stier. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

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

§11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal altid godkendes af Thisted Kommune.

§11.4 Oprettelser

Grundejerforeningen skal oprettes når Thisted Kommune kræver det.

§11.5 Foreningens størrelse

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

12. Betingelser for ibrugtagning

§12.1 Betingelser, hele området

Beplantningszonen i delområde F under § 7.2 Beplantning skal beplantes før der gives tilladelse til bebyggelse inden for delområde A, B og C.

Ad. - §12.1 Betingelser, hele området

Se princippet for beplantningszonen på Kortbilag 3 - Illustrationsplan.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af lokalplan

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt for området.

14. Servitutter

§14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

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

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

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

Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

Eksisterende lovlige forhold

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

Handlepligt

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

Dispensationer

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

Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation

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

Overtagelsespligt

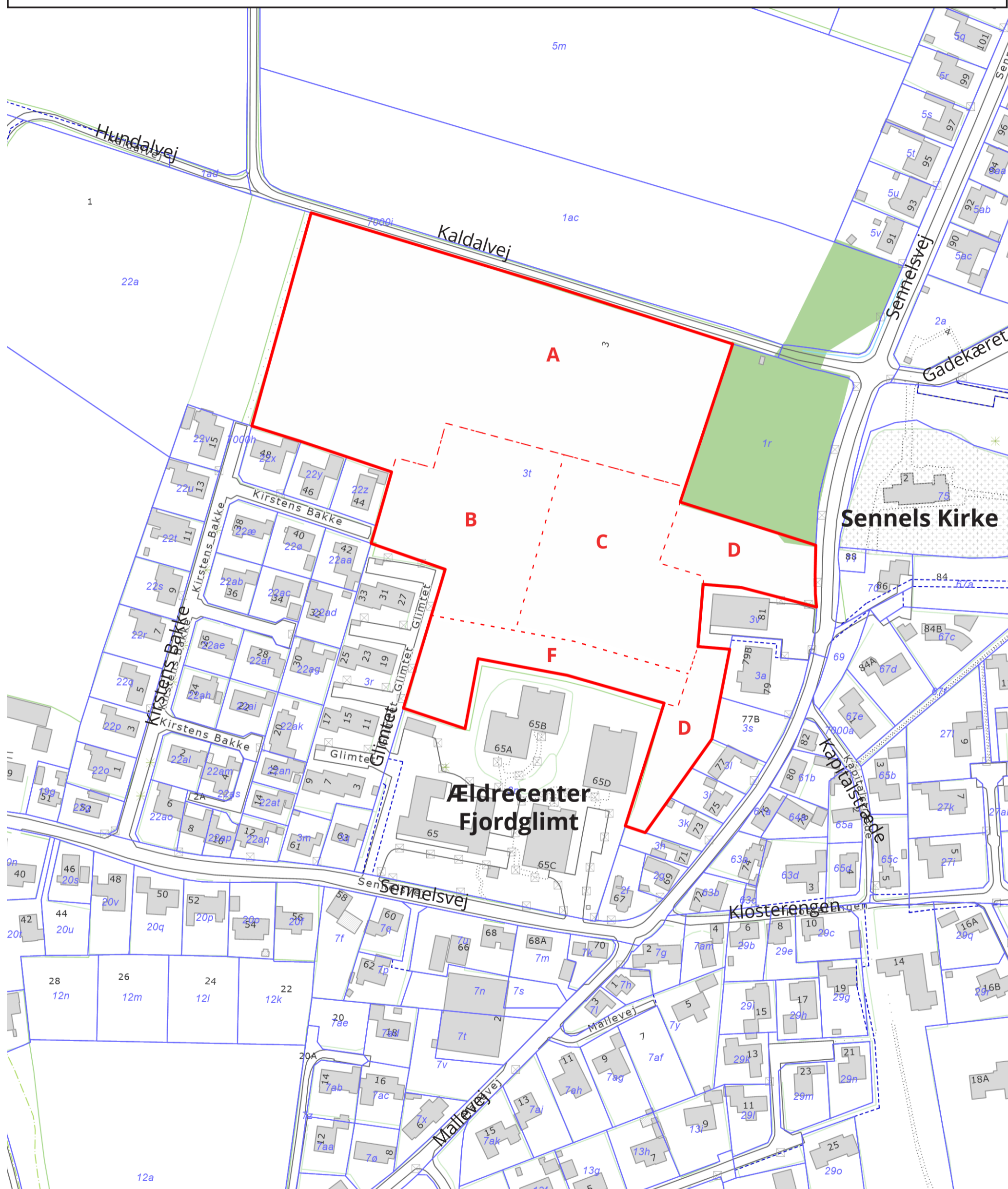
Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattes af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Kort og bilag



Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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



Lokalplanens opdeling og matrikelkort for Lokalplan 7-001 Boligområde ved Kaldalvej, Sennels.

-  lokalplanområdets afgrænsning
-  delområde afgrænsning A-B-C-D-F

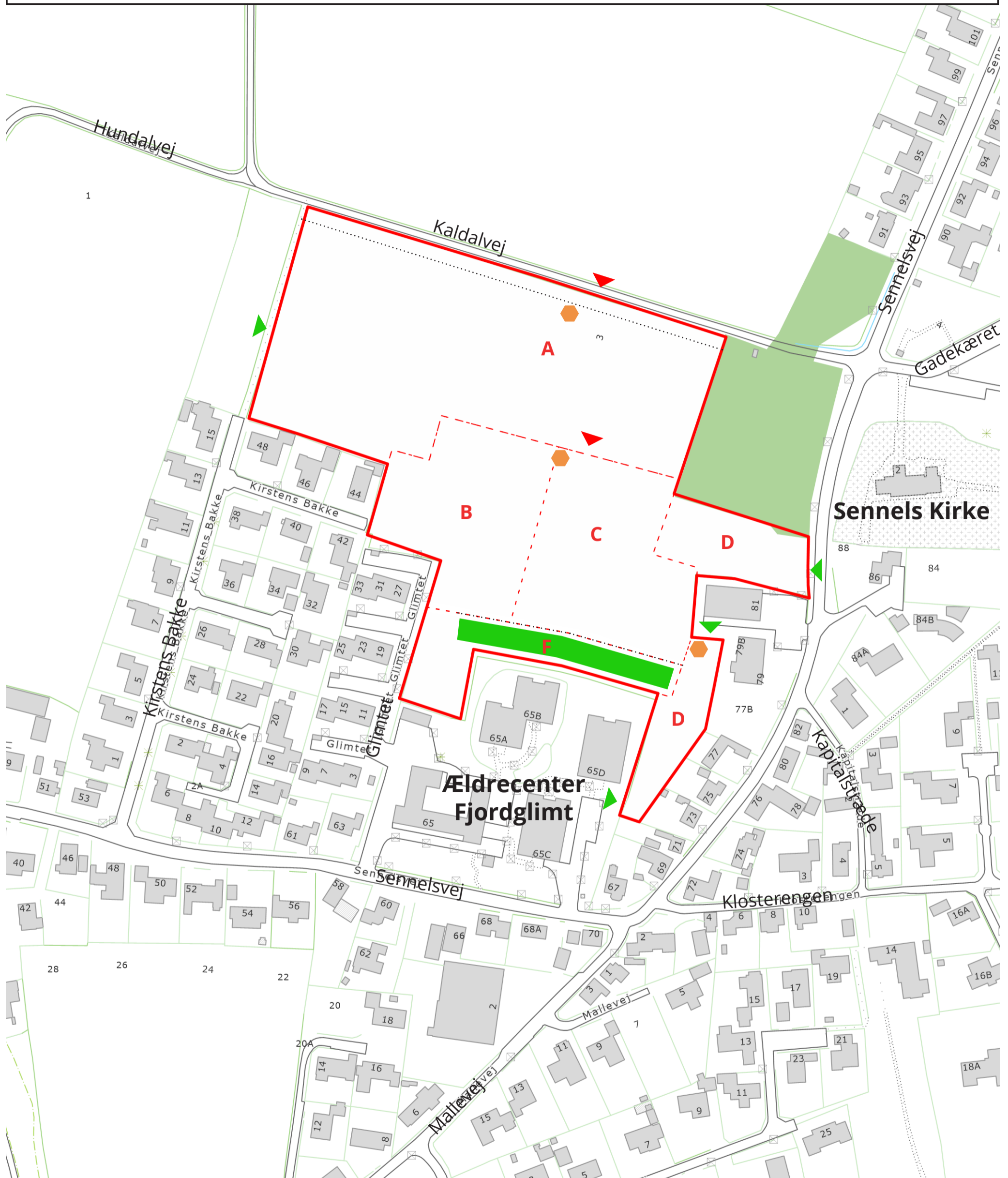


Dato: 04-03-2020

Måleforhold: 1:2000



Kortbilag 2 - Arealanvendelse



Lokalplan 7-001 Boligområde ved Kaldalvej, Sennels.

- lokalplanområdets afgrænsning
- — delområde afgrænsning A-B-C-D-F
- ▲ vejadgang
- ▲ stiadgang
- beplantningszone
- fritstående skilt
- byggelinje







Dato: 04-03-2020

Måleforhold: 1:2000



Lokalplan 7-001 Boligområde ved Kaldalvej, Sennels.

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|-------------------|
|  | lokalplanområdets afgrænsning |  | busk beplantning |
|  | lav beplantning |  | træer beplantning |



Dato: 04-03-2020

Måleforhold: 1:2000



Bilag 4 - Planteliste

Lokalplan 7-001 Boligområde ved Kaldalvej, Sennels

Artsanbefalinger

Dansk Navn	Latinsk navn
Buskarter	
Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Alm. hylde	<i>Sambucus nigra</i>
Alm. hæg	<i>Prunus padus</i>
Bened	<i>Euonymus europaeus</i>
Blågrøn rose	<i>Rosa dumalis</i>
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>
Gråpil	<i>Salix cinerea</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Hunderose	<i>Rosa canina</i>
Klitrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Koralhvidtjørn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>
Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>
Seljepil	<i>Salix caprea</i>
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Vrietorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Æblerose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Øret pil	<i>Salix aurita</i>
Træarter	
Alm. røn	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>
Dunbirk	<i>Betula pubescens</i>
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>
Navr	<i>Acer campestre</i>
Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>
Skovabild	<i>Malus sylvestris</i>
Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Stilkeg	<i>Quercus robur</i>
Vortebirk	<i>Betula pendula</i>
Ær	<i>Acer pseudoplatanus</i>