



THISTED KOMMUNE

Bolig- og centerområde ved Bykernen, Hegnet og Skellet Nors

Lokalplan nr. 232 B-5
Januar 2011



Retningslinier for lokalplanen

Lokalplanen er den detaljerede plan, der fastlægger, hvordan et område skal benyttes. Lokalplaner kan udarbejdes, hvor der skal ske ændringer af eksisterende forhold. Det kan være byggeønsker, planer om byudvidelse, byggemodning m.m. Ofte er et projekt lokalplanpligtigt, og der skal udarbejdes lokalplan, der skal vedtages af byrådet. Lokalplanpligtige er f.eks. større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger, større udstykninger / byggemodninger og byfornyelsesarbejder. Lokalplanen skal sikre, at der er sammenhæng i kommunens planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen.

En lokalplan består af en redegørelse og nogle bestemmelser. I redegørelsen beskrives i tekst og illustrationer planens baggrund, indhold og forhold til den øvrige planlægning. Bestemmelserne er lokalplanens »lovdel« og er bindende. Byrådet kan fastsætte bestemmelser for et område om:

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

Byrådet fremlægger en lokalplan som et forslag offentligt i 8 uger. Alle borgere har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Byrådet skal tage stilling hertil, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Den endeligt vedtagne lokalplan tinglyses på de omfattede ejendomme. En lokalplan medfører ikke handleplicht, men fremtidige ændringer skal følge lokalplanens bestemmelser. Eksisterende lovlige forhold kan bestå uændret.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Væsentlige afvigelser fra planen kan kun ske ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen.....	5
Lokalplanområdet.....	5
Lokalplanområdets omgivelser.....	7
Lokalplanens indhold.....	8
Lokalområdet Nors	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	11
Miljøforhold.....	12
Forsyningsforhold.....	12
Miljøvurdering	13
Tilladelser fra andre myndigheder.....	13
Servitutter.....	13

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.....	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning	16
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 7 Ubebyggede arealer	18
§ 8 Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
§ 9 Tekniske anlæg.....	21
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 11 Grundejerforening	22
§ 12 Aflysning af servitutter.....	22
§ 13 Retsvirkninger	22

Vedtagelse

Vedtagelse.....	25
-----------------	----

Bilag

Bilag 1 Matrikelkort.....	27
Bilag 2 Arealanvendelse	29
Bilag 3 Illustrationsplan	31
Bilag 4 Højdekurver	33



Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen har til formål at sikre, at der kan opføres yderligere boligbebyggelse i den sydvestlige del af Nors i området ved Bykernen, Skellet og Vendbjerg. Lokalplanen giver blandt andet mulighed for udstykning af ca. 17-21 grunde til boligformål.

Lokalplanområdets placering og afgrænsning. Luftfoto 2009.

Lokalplanområdet

Der henvises til luftfoto ovenfor.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 6,8 ha. i den sydvestlige del af Nors.

Området ligger i byzone og er delvist bebygget. I lokalplanområdets sydligste del ligger 3 boliger og mod nord ligger idrætshal, ungdomshus, børnehue, lægehus samt en dagligvareforretning.

Redegørelse

Lokalplan nr. 232 B-5



Fra den sydligste del af lokalplanområdet er der udsigt til det åbne landskab og Nors Sø.



Kig fra lægehuset mod syd.



Det grønne areal i lokalplanområdets nordøstlige hjørne.



Lokalplanområdet set fra nord med dagligvareforretningen i højre side af billedet.

Den ubebyggede del af området dyrkes i dag landbrugsmæssigt.

Langs lokalplanområdets østlige afgrænsning er der et mindre beplantningsbælte.

Inden for lokalplanområdets afgrænsning er der et terrænmæssigt fald på ca. 25 m fra syd mod nord (jf. bilag 4). Der er på baggrund af områdets beliggenhed mulighed for udsigt over såvel byen mod nord og øst samt over landskabet og Nors Sø mod vest.

Lokalplanområdets omgivelser

Der henvises til luftfoto på side 5.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Kirkebyvej og Stationsvej. Umiddelbart nordvest for afgrænsningen ligger Nors Skole og Nors Ældrecenter. Nordøst for lokalplanområdet ligger et erhvervsområde.

Mod vest grænser området op til et landbrugsareal, hvor arealet nærmest lokalplanområdet i kommuneplanen er udlagt til fritidsformål, sportsplads, offentligt grønt område og lignende. Vest for dette areal er der udlagt et byvækstområde til boligformål (jf. strukturtkortet side 10).

Områdets østlige grænse udgøres af vejen Skellet med et næsten fuldt udbygget boligområde på modsatte side.

Syd for lokalplanområdet ligger vejen Vendbjerg og umiddelbart syd herfor ligger boldklubbens fodboldbaner og klubhus.



Skellet set fra nord. Langs vejens vestlige side er der i dag et mindre beplantningsbælte, mens en eksisterende boligbebyggelse grænser op til vejens østlige side.



*Nors Børnehus.
Nedenfor: Nors Hallen med skolen i baggrunden*



Redegørelse

Lokalplan nr. 232 B-5

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er inddelt i 2 delområder, som vist på modsatte side og bilag 1.

Delområde A udlægges til butiksformål, liberalt erhverv, service-virksomhed, offentlige institutioner og anlæg. Inden for delområde B gives der mulighed for at opføre af åben-lav boligbebyggelse (fritliggende enfamiliehuse). I en del af området (underområde B1) er der mulighed for opførelse af tæt-lav bebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lign.).

For den midterste del af boligområdet er der fastlagt byggefelter, for at sikre "luft" i bebyggelsen og give mulighed for kig mellem husene.

Den grønne kile i delområde B er udlagt til fælles grønt friareal for områdets beboere. Herfra er der mulighed for et kig mod vest.

Det eksisterende beplantningsbælte i områdets østlige skel skal bevares og danne grøn afgrænsning mellem eksisterende og nyt boligområde.

Vejadgangen til centerområdet (delområde A) skal ske fra Stationsvej via Bykernen, mens vejadgangen til boligområdet (delområde B) skal ske fra Skellet. Den nye boligvej er navngivet Hegnet.

Illustrationsskitzen nedenfor viser, hvordan underområde B1 kan komme til at se ud, hvis området bebygges med tæt-lav bebyggelse.

Stier fra området sikrer nem adgang for gående og cyklister til de omkringliggende områder, herunder til børnehus, skole, idrætshal m.v.



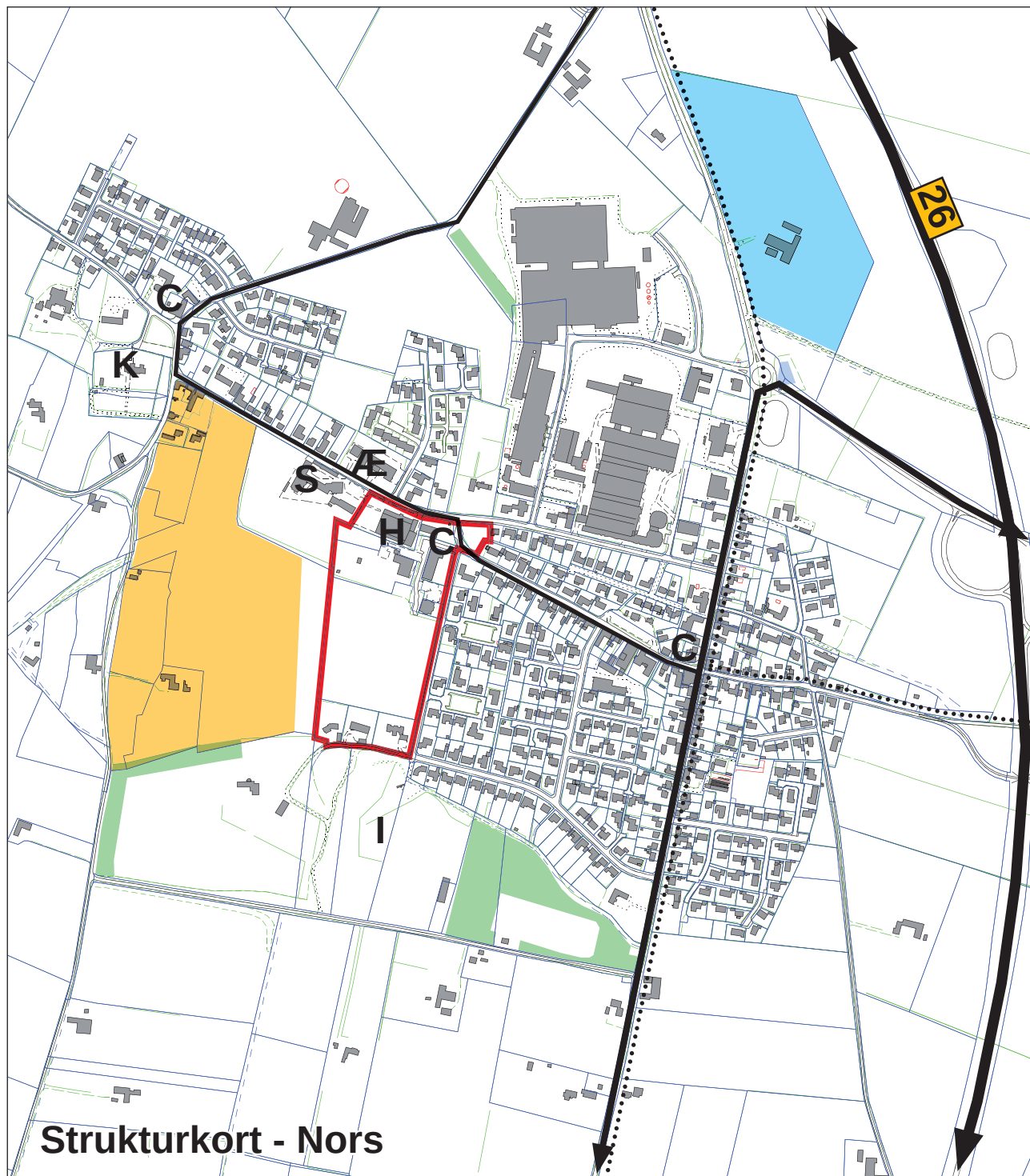
Redegørelse

Lokalplan nr. 232 B-5



Redegørelse

Lokalplan nr. 232 B-5



Strukturkort - Nors

	lokalplanområde	C	center		landsdelsforbindelse
	arealudlæg, boliger	H	hal		primær trafikvej
	arealudlæg, erhverv	I	idrætscenter		sekundær trafikvej
		K	kirke		sti
		S	skole		
		Æ	ældrecenter		

Lokalområdet Nors

Der henvises til strukturkortet på side 10.

Bolig-, center- og erhvervsområder

Nors by er placeret dels omkring kirken og det gamle stationsområde og dels langs Hanstholmvej. Nors har tre centerområder - et mindre område i Nors Kirkeby, et umiddelbart vest for Skellet og et omkring Stationsvej / Hanstholmvej.

I centerområdet ved Skellet ligger børneinstitution, skole, idrætsanlæg og ældrecenter.

Udbygningen er planlagt syd og vest for skolen og idrætshallen.

Erhvervsområdet nord for byen er snart fuldt udbygget, og der kan ikke længere ske udvidelse her. De eksisterende træindustrier har i en årrække udvidet her og der er gennem årene tilført området en hel del nye arbejdspladser.

Der planlægges for et nyt erhvervsareal nord for byen mellem Norsvej og omfartsvejen.

Offentlig og privat service

I det centerområde, der ligger omkring skolen og hallen, ligger også Lægehuset og Nors Børnehus. Børnehaven blev etableret i 1987/88 og institutionen rummer pr. 01.08. 2010 i alt 62 pladser.

På Nors skole går der i skoleåret 2010-2011 i alt 202 elever fordelt på 9 klasser, fra børnehaveklasse til og med 7. klasse. Der er i forbindelse med skolen etableret skolefritidsordning.

Ældrecentret i Nors indeholder 20 ældreboliger og 3 gæste/aflastningspladser. I tilknytning til centret er der 10 kollektivboliger.

Trafiksystemet

Omfartsvejen øst om Nors blev indviet i november 2006. Etablering af omfartsvejen har betydet en væsentlig forbedring af miljøet for hele Nors by, men specielt for området omkring Norsvej og Ranselvej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Planloven

Lokalplanen er i overensstemmelse med planloven.

Regionplan 2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

Kommuneplanen

Lokalplanområdets nordlige del er omfattet af kommuneplanramme 2327-5 BU, der udlægger arealet til butikker, liberale erhverv, servicevirksomhed, offentlige institutioner samt boliger. Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 2327-4 B, der udlægger arealet til boliger.

Afgrænsningen mellem de to rammeområder og bebyggelsesprocenten for boligområdet er dog ikke overensstemmelse med lokalplanen. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Redegørelse

Lokalplan nr. 232 B-5

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidigt med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Lokalplan 232 B/C-2

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 232 B/C-2 for et boligområde og et centerområde ved Skellet i Nors. Når nærværende lokalplan 232 B-5 er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort, ophæves lokalplan 232 B/C-2.

Miljøforhold

Fortidsminder

Måtte man under gravearbejdet støde på arkæologiske fund, skal gravearbejdet straks standses og Thisted Museum underrettes, jf. museumslovens § 26-27.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket jordforurening af jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet straks standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Kommunalbestyrelsen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 71.

Renovation

Der skal ske tilslutning til kommunal renovationsordning i henhold til Affaldsregulativ for husholdninger og Affaldsregulativ for erhverv i Thisted Kommune.

Forsyningsforhold

Kloak

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, hvoraf fremgår, at området skal seperatkloakeres og tilsluttes kloaknettet tilhørende Thisted Spildevand A/S.

Vand

Området skal forsynes med vand fra Thisted Drikkevand A/S og kan tilsluttes eksisterende ledninger i Bykernen.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplan for Thisted Kommune, hvoraf fremgår, at området ligger inden for forsyningsområdet for naturgas.

Miljøvurdering

Thisted Kommune har foretaget en screening i henhold til „Lov om miljøvurdering af planer og programmer“ (lov nr. 936 af 24.9.2009) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens Bilag 3 og 4.

Denne afgørelse bekendtgøres samtidig med fremlæggelse af planforslagene. I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan afgørelsen påklages hos Natur- og Miljøklagenævnet, for så vidt angår retlige spørgsmål. Klageberettiget er Miljøministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Klage over afgørelsen skal være indgivet skriftligt til Thisted Kommune, Teknisk Forvaltning, Kirkevej 9, 7760 Hurup inden 4 uger regnet fra datoen for offentliggørelsen af planforslagene.

Tilladelser fra andre myndigheder

Udnyttelsen af denne lokalplans bestemmelser kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder end Thisted Kommune.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig 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 jordarbejde påbegyndes. Det kan f.eks. 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.

Thisted Kommune, Lokalplan nr. 232 B-5 Bolig- og centerområde ved Bykernen og Skellet, Nors.

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Vejledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål:

- 1.1 Området skal anvendes til boliger, butikker, liberalt erhverv, servicevirksomhed, offentlige institutioner og anlæg.
- 1.2 Der fastlægges retningslinier for udstykning og bebyggelse i området således, at der skabes boligområder med en udformning og placering, der respekterer de karakteristiske terrænforhold i området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Nors By, Nors

1 ah, 1 et, 1 eu, 1 hv, 1 hx, 1 hø, 1 ia, 1 ib, 1 ir, del af 65 v, del af offentligt vejareal 7000 q,

samt alle parceller, der efter den 06.07.2010 udstykkes fra ovennævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Området inddeles i delområderne A og B samt underområdet B1, som vist på bilag 1 og 2.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

Området udlægges til butiksformål, liberalt erhverv, servicevirksom-

Bestemmelser

Lokalplan nr. 232 B-5

hed, offentlige institutioner og anlæg samt boliger.

Dagligvarebutikken til områdets daglige forsyning kan være op til 1.200 m² bruttoetageareal, heraf 200 m² personalefaciliteter.

Øvrige butikker må være maks. 1.000 m².

Det grønne område (jf. bilag 2) anvendes som offentligt grønt område, friareal og lignende.

3.2 Anvendelse, delområde B

Området må kun anvendes til åben-lav boligformål.

For underområde B1 (jf. bilag 1 og 2) gælder dog, at området kan anvendes til boligformål i form af **enten** åben-lav **eller** tæt-lav bebyggelse. Den valgte boligform skal være for underområdet som helhed.

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som skure til affaldssortering (miljøstation), garager, carporte, skure m.v. samt vejadgang, stier og beplantning.

Arealet, der er angivet som "friareal" på bilag 2, anvendes til grønt fælles friareal for områdets beboere og må ikke bebygges.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning, delområde A

Ingen bestemmelser

4.2 Udstykning, delområde B

Udstykning til åben-lav boligformål må kun foretages i overensstemmelse med den på bilag 3 viste retningsgivende plan. Det vil sige at udstykningsprincippet skal følges, men at grundenes afgrænsning og størrelse kan ændres. Ligeledes kan veje og stiers placering justeres i forbindelse fastlæggelse af den endelige vej- og stistruktur, som sker i forbindelse med udstykning og byggemodning af området.

Ingen grund må udstykkes med et mindre areal end 1000 m².

Grunde til tæt-lav bebyggelse i underområde B1 kan dog udstykkes ned til 300 m². Udstykning af underområdet må kun ske efter en samlet bebyggelses- og udstykningsplan for underområdet.

Grunde til transformere og andre tekniske anlæg til områdets forsyning kan udstykkes uanset størrelse.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocent

Delområde A

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%.

Ved åben-lav boligbebyggelse forstås fritliggende enfamiliehuse. Tæt-lav bebyggelse er dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende.

Der kan på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at:

- virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,*
- virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,*
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere, og*
- virksomheden ikke medfører behov for parkering ud over, hvad der er plads til på den pågældende ejendom.*

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om udstykning for delområde A. Udstykning skal derfor ske i overensstemmelse med udstykningsloven/byggeloven.

Bestemmelser

Lokalplan nr. 232 B-5

Delområde B

Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme må ikke overstige 25 %. Ved tæt-lav bebyggelse i underområde B1 kan bebyggelsesprocenten være op til 35 %.

5.2 Højde og etager

Delområde A

Bebyggelsen må være i 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, dog maks 12,5 m for sportshal.

Delområde B, åben-lav bebyggelse

Bygningshøjden må være op til 6,5 m, bortset fra skorsten, målt fra det for grunden fastlagte niveauplan (jf. § 5.4).

Bebyggelsen kan opføres i maks. 1 etage med udnyttelig tagetage. På grunde med store højdeforskelle kan terrænet dog udnyttes således, at kælderen i husets ene side bliver fritliggende (nordvendte facader). Huset kan derfor i denne side fremtræde i 2 etager, evt. med udnyttet tagetage.

Delområde B, tæt-lav bebyggelse

Tæt-lav bebyggelse kan opføres i 1 etage og maks. 6,5 m højde, målt fra det for grunden fastsatte niveauplan (jf. § 5.4).

5.3 Byggelinier, delområde B

Der er fastlagt byggelinier og -felter for dele af bebyggelsen i delområde B, jf. bilag 2. Byggelinierne gælder for både beboelsesbygninger og sekundære bygninger som garager, carporte, skure og lignende.

Byggelinierne er fastlagt således:

- Langs skel mod vej, sti og fælles friareal: 5 m
- Langs skel mod nabo: 10 m

Mindre fritliggende garager, carporte, skure og lignende kan dog placeres uden for byggefeltet, dog undtaget byggelinie mod vej, hvis følgende betingelser er overholdt:

- bygningshøjden ikke overstiger 2,5 m målt fra naturligt terræn,
- småbygningernes samlede længde i skel ikke overstiger 12 m, og
- det samlede småbygningsareal uden for byggefeltet ikke overstiger 30 m².

For de grunde, hvorpå der ikke er indtegnet byggelinier eller -felter på bilag 2, gælder bygningsreglementets bestemmelser vedrørende afstande til skel.

5.4 Niveauplaner

I forbindelse med byggetilladelse fastlægger bygningsmyndigheden et eller flere niveauplaner for de enkelte grunde.

Koten for overkant gulv i stueplan må ikke ligge højere end 0,30 m over det for grunden fastlagte niveauplan.

Lokalplanen fastsætter andre grænser for bebyggelsesprocenter end Bygningsreglementet. Bygningsreglementets bestemmelser herom ophæves dermed af lokalplanen.

Ved udnyttelse af terrænet menes, at der ikke må foretages væsentlige terrænreguleringer i forbindelse med placering af bebyggelsen.

Byggelinierne langs veje har til formål at skabe en åben karakter i boligområdet.

Byggelinierne langs naboskel i delområde B har til formål dels at skabe en åben karakter i området og dels at give mulighed for kig ud over landskabet fra de ovenfor liggende ejendomme.

Ved niveauplan forstås det niveau, hvorfra bygningshøjden måles.

Som udgangspunkt fastsættes niveauplanen ud fra middelkoten for det bebyggede areal for beboelsesbygningen. Særlige terrænforhold på eller omkring grunden kan dog medføre, at niveauplanen fastsættes ud fra andre forhold.

Bestemmelser

Lokalplan nr. 232 B-5

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Ydervægge

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

Delpartier og mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som glas, træ, metalplader, eternitplader eller lignende. Træbeklædte flader skal fremstå i træets naturlige farve eventuelt behandlet med træolie, eller fremstå malet i farver fra jordfarveskalaen.

Farver fra "jordfarveskalaen" er beskrevet og defineret i bl.a. "Den klassiske pigment-farveskala" af Center for Bygningsbevaring i RAADVAD. Se mere på www.bygningsbevaring.dk.

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m. Således skal kælder-ydervægge, der på grund af terrænet har hel eller delvis fri facade, udføres som øvrige ydervægge i bygningen.

6.2 Tage

Tage på beboelsesbygninger skal udføres med en taghældning mellem 25°- 45°. Byggeri med ensidig taghældning kan opføres med en lavere hældning.

Tagbeklædning skal udføres med matte tegl, cementtagsten, skifer, fibercement, tagpap eller tagpap på lister. Med matte menes en malet overflade med et maks. glanstal på 20. Glaserede tagsten må ikke forekomme.

Tage på mindre udestuer og overdækkede terrasser kan udføres i andre materialer som f.eks. glas og PVC.

Der kan opsættes solceller og solfangeranlæg i tagfladen, såfremt disse følger taghældningen.

6.3 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger som f.eks. redskabsskure, garager, carporte etc. skal udføres med samme ydervægsmateriale som beboelsesbygningerne eller opføres i træ. Træbeklædte flader skal fremstå i træets naturlige farve eventuelt behandlet med træolie, eller fremstå malet i farver fra jordfarveskalaen.

Det samlede areal af sekundære bygninger må ikke overstige 100 m² på den enkelte ejendom.

Tage udføres som flade tage eller med samme taghældning som beboelsesbygningen. Tagbeklædningen skal udføres med tagpap, PVC, metal eller i samme materiale som hovedbygningen.

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1 Terrænregulering

Terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til færdigt bygge-modnet terræn må ikke foretages uden Thisted Kommunes tilladelse

og ikke nærmere skel end 1,0 m.

Grundens terræn i vejskel skal være i niveau med vejen. Der må ikke etableres støttemure, stensætninger, skråningsanlæg og lignende nærmere skel mod vej end 1 m.

Op-/indkørsel til bebyggelsen skal følge grundens naturlige terræn.

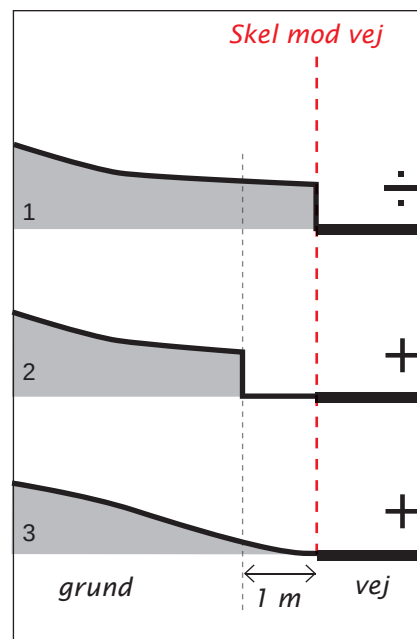
7.2 Støttemure, stensætninger, skråningsanlæg og lignende

Støttemure, stensætninger, skråningsanlæg og lignende må kun opføres i det omfang, der er nødvendig for at sikre jord på egen grund. Mure og skråninger med højde over 1,0 m skal sløres med beplantning.

Støttemure, stensætninger, skråningsanlæg og lignende må ikke opføres med en hældning større end 45° i forhold til det vandrette plan. En stejlere hældning kan dog udføres, hvis murens højde ikke overstiger 1,0 m.

Støttemure, stensætninger, skråningsanlæg og lignende må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 1,0 m. Dog kan afstanden mindskes, såfremt de berørte grundejere har udarbejdet et fælles projekt for støttemur og terrænregulering mellem grundene.

Ubefæstede skråninger, der ikke er sikret med støttemur eller lignende, må ikke udføres med en hældning over 1:2, svarende til ca. 26° hældning.

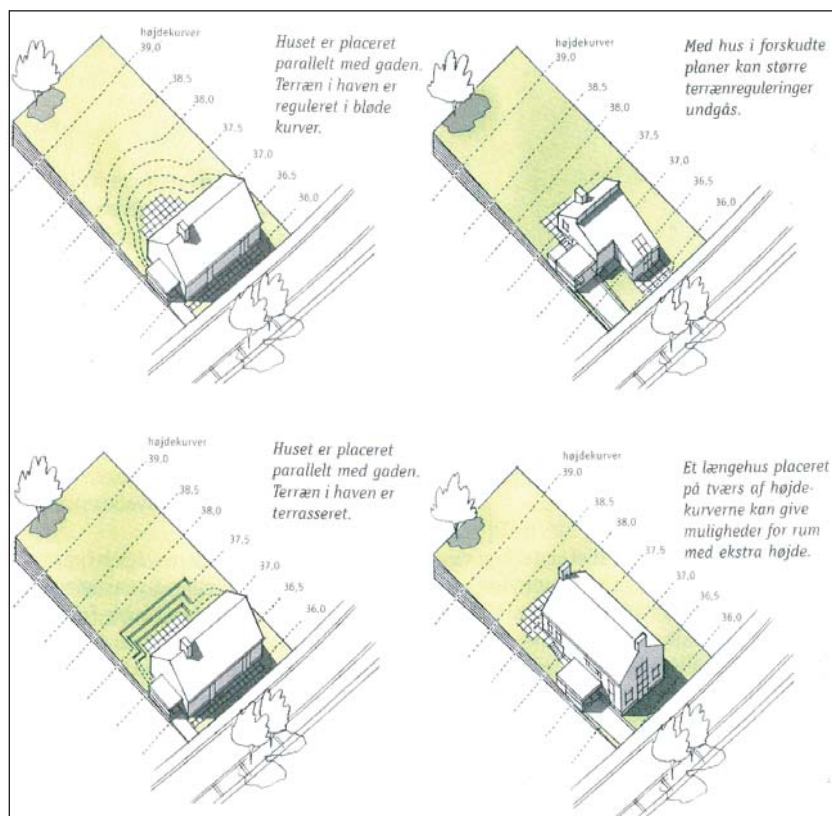


Tre eksempler på terrænregulering langs vejskel.

1) Grundens terræn ligger over vejniveau og overgangen til vejen sker i vejskel via en støttemur. Denne løsning er ikke mulig i forhold til lokalplanens bestemmelser.

2) Overgangen mellem grund og vejskel sker via en støttemur 1 m fra skel.

3) Grundens terræn glider naturligt over i vejens niveau uden brug af støttemur eller lign.



Bygningsmyndigheden kan dispensere til mindre udgravninger og påfyldninger til terrasser, indkørsler og lignende, hvis terrænreguleringen sker i tilknytning til bebyggelsen.

Illustrationer til byggeri i kuperet terræn er lavet af arkitekt Peter Juul Jeppesen for Ballerup Kommune.

Bestemmelser

Lokalplan nr. 232 B-5

7.3 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende i forhold til området som helhed, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer/varer skal overholdes.

7.4 Hegning

Hegn i skel må kun bestå af levende hegn eventuelt suppleret af et åbent trådhegn på indvendig side med maks. højde 1,5 m. Faste hegn må kun opsættes i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen og ikke nærmere skel end 2,5 m.

7.5 Udendørs oplag

Udendørs oplag må kun finde sted bag hegnede arealer i tilknytning til bebyggelsen.

7.6 Fælles friareal

Grundejerforeningen kan indrette de grønne fri- og opholdsarealer med legeredskaber, bænke, bålplads, beplantning og lignende, der er forenelige med arealets funktion som fri- og opholdsareal.

7.7 Grønt område

Det grønne område (jf. bilag 2) kan indrettes med legeredskaber, bænke, beplantning og lignende.

7.8 Beplantning, delområde B

Inden for de på bilag 2 skraverede arealer, må der ikke etableres beplantning, plantes træer m.v., der kan opnå en højde over 3 m målt fra terræn.

7.9 Beplantningsbælte langs Skellet

Beplantningsbæltet langs Skellet skal opretholdes. Går træer eller buske ud, skal der genplantes.

Beplantningen kan fjernes de steder, hvor der etableres stier og veje, på tværs af beplantningsbæltet (jf. bilag 2). Ligeledes kan beplantning fjernes i nødvendigt omfang for at skabe gode oversigtsforhold ved veje og stier.

I delområde A er det de enkelte grundejere, hvorpå beplantningen står, der skal varetage vedligeholdelsen.

Inden for delområde B påhviler vedligeholdelsen grundejerforeningen. Dog gælder for delområdets sydøstligste grund (jf. bilag 1), at vedligeholdelsen af beplantningen på denne grund påhviler den pågældende grundejer.

Begrænsningen af beplantningens højde har til formål at muliggøre udsigt/kig mod nord og nordvest fra ejendommene i den sydligste del af området. Dette kan opnås ved valg af plantearter, som har en begrænset væksthøjde.

§ 8 Vej-, sti- og parkeringsforhold

8.1 Veje

Vejadgangen til delområde A skal ske fra Stationsvej via Bykernen mens vejadgang til delområde B skal ske fra Skellet (jf. bilag 2). Vejadgang til områdets tre sydligste grunde sker fra Vendbjerg.

Veje i delområde B udlægges som private fællesveje og som i princippet vist på bilag 2. Med "i princippet" menes, at vejenes placering kan justeres i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

Stamvejen a-b udlægges i en bredde af 8 m, mens boligvejene b-c og b-d udlægges i en bredde af 6 m.

8.2 Stier

Der udlægges stier som vist i princippet på bilag 2. Med "i princippet" menes, at stiernes placering kan justeres i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige stistruktur.

Stierne udlægges i en bredde af 4 m.

8.3 Parkering

Der udlægges areal til parkering på den enkelte ejendom som følgende:

- 2 p-pladser pr. åben-lav bolig
- 1½ p-plads pr. tæt-lav bolig
- 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal
- 1 p-plads pr. 50 m² areal indrettet til liberalt erhverv, servicevirksomhed og offentlige institutioner.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1 Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Thisted Kommunes anvisninger.

9.2 Ledninger, kabler m.v.

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

9.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes kloakledninger tilhørende Thisted Spildevand A/S.

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningssanlæg, såfremt bebyggelsen opføres som lavenergihus i henhold til lov nr. 520 af 7. juni 2006. Ved lavenergihuse forstås ifølge lovforslagets bemærkninger til bestemmelsen enfamiliehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i kapitel 7.2.4 i Bygningsreglement 2008.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke uden Thisted Kommunes tilladelse tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning, jf. § 9.1.

10.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kloaknettet efter anvisninger fra Thisted Spildevand A/S, jf. § 9.3.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Oprettelse og medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområde B, med undtagelse af de tre sydligste ejendomme (matr.nr. 1ib, 1ia og 1hø), jf. bilag 1 og 2.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Thisted Kommune kræver det.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, stamveje, belysning, fællesanlæg og stier inden for de respektive delområder. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Thisted Kommune.

11.4 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Thisted Kommune, 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 Aflysning af servitutter

12.1 Lokalplan 232 B/C-2

Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 232 B-5 ophæves lokalplan nr. 232 B/C-2, tinglyst 16.10.1998, i sin helhed.

12.2 Deklaration vedr. vindmølle mv.

Deklaration på matr.nr. 1ah, 1hx, 1ia, 1ib og 1hø alle Nors By, Nors, tinglyst den 13.10.1998 angående vindmølle aflyses.

§ 13 Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

Når et forslag til lokalplan offentliggøres efter planlovens § 24, må ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af fristen efter planlovens § 24, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbe-

gynde et større byggearbejde m.v. jf. planlovens § 13, stk. 2.

Tilladelse efter stk. 2, kan ikke meddeles, så længe en indsigelse efter § 29 opretholdes eller i tilfælde, hvor Miljøministeren har truffet beslutning efter planlovens § 3, stk. 4.

Lokalplanens retsvirkninger

Når der er foretaget en offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter planlovens § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser jf. § 18, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 og 40.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter planlovens § 68, stk. 2., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. dog § 40. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1, kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med regler eller beslutninger efter planlovens § 3, eller en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med Miljøministerens, henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

Vedtagelse

Lokalplan nr. 232 B-5

Lokalplanforslaget blev vedtaget af Thisted Byråd den 14. september 2010 og offentliggjort i perioden 6. oktober - 1. december 2010.

Endelig vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 232 B-5 er endeligt vedtaget af Thisted Byråd,

den 25. januar 2011

På byrådets vegne:



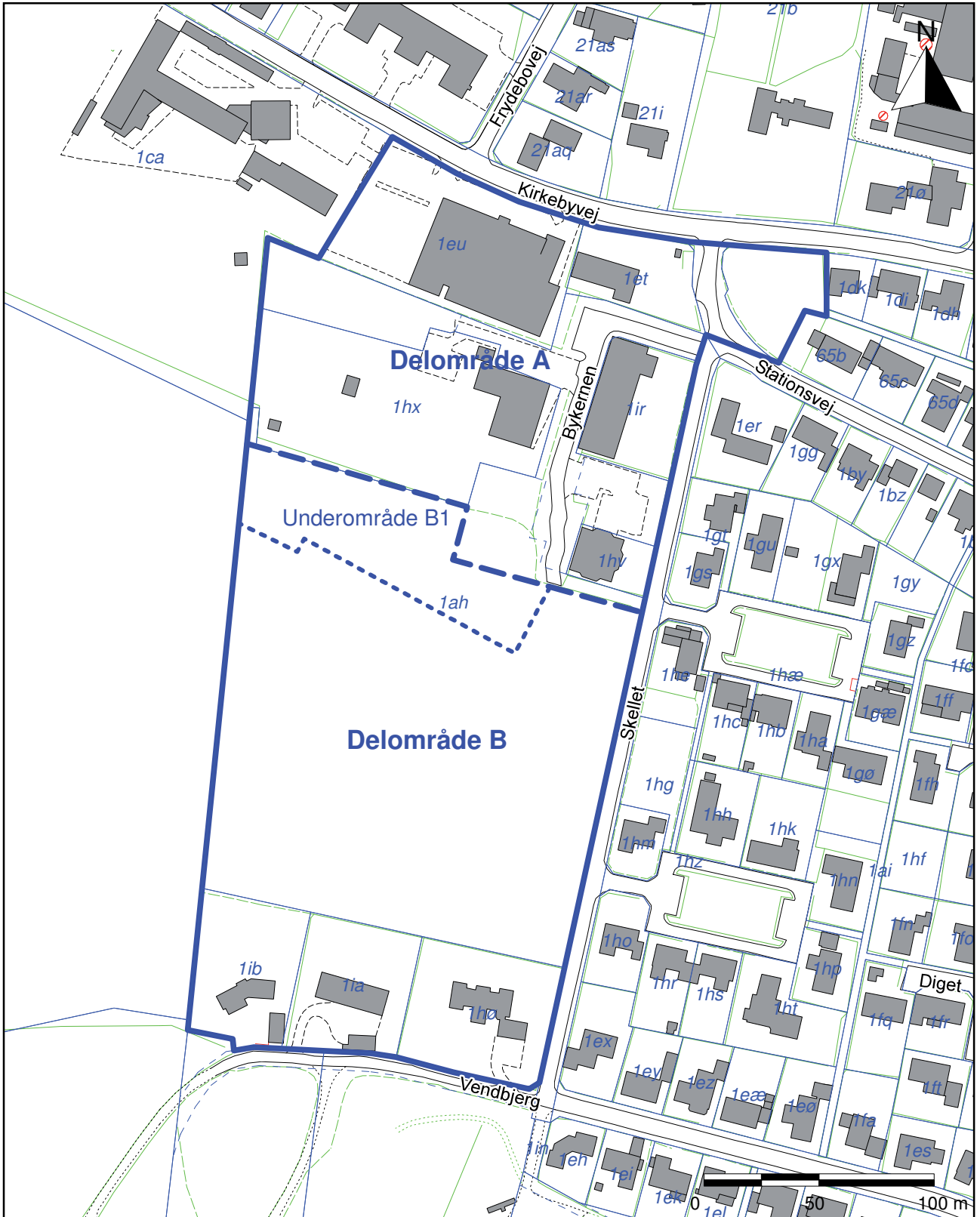
Lene Kjelgaard Jensen
Borgmester



Carsten Sand Nielsen
Kommunaldirektør

Bilag 1

Matrikelkort



SIGNATUR

- Lokalplangrænse
 Delområdegrense
 Afgrænsning for underområde

THISTED KOMMUNE

Tehnisk Forvaltning

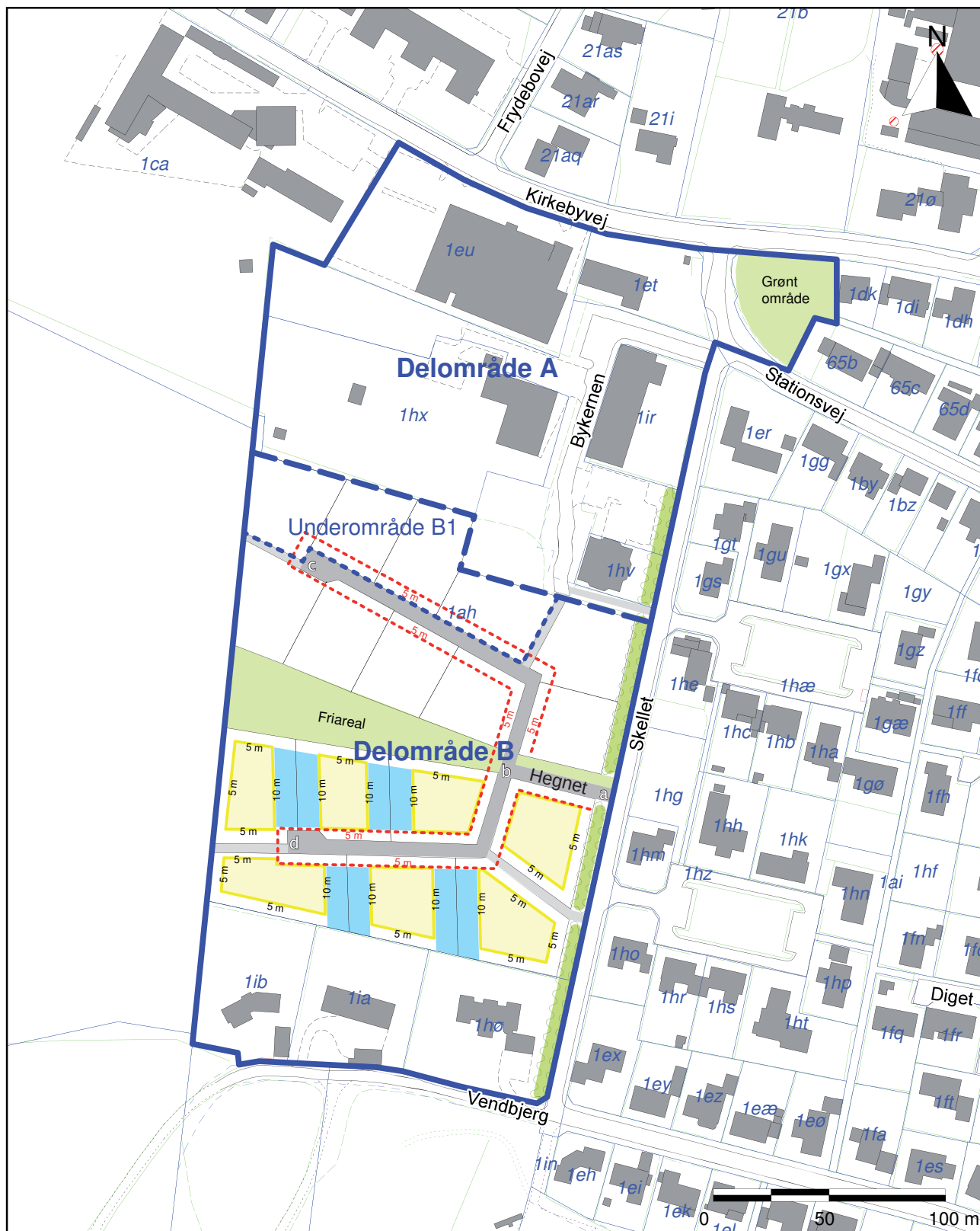
Dato : 12-07-2010

Mål : 1:2500

Bygninger og øvrige liniers placering
i forhold til hinanden er kun vejledende.
I tvivlstilfælde bør landinspektør kontaktes.
Luftfoto: DDO copyright COWI, KMS,
Terratec, AVT eller Scankort

Bilag 2

Arealanvendelse



SIGNATUR

- Lokalplangrænse
- - - - - Delområdegrænse
- Afgrænsning for underområde

- Friareal / Grønt område
- Beplantningsbælte
- Veje og stier
- - - - - Byggelinie, 5 m
- Byggefelt, 5 / 10 m fra skel
- Beplantning maks. 3 m højde

THISTED KOMMUNE

Teknisk Forvaltning

Dato : 13-07-2010

Mål : 1:2500

Bygninger og øvrige liniers placering i forhold til hinanden er kun vejledende. I tvivlstilfælde bør landinspektør kontaktes. Luftfoto: DDO copyright COWI, KMS, Terratec, AVT eller Scankort

Bilag 3

Illustrationsplan

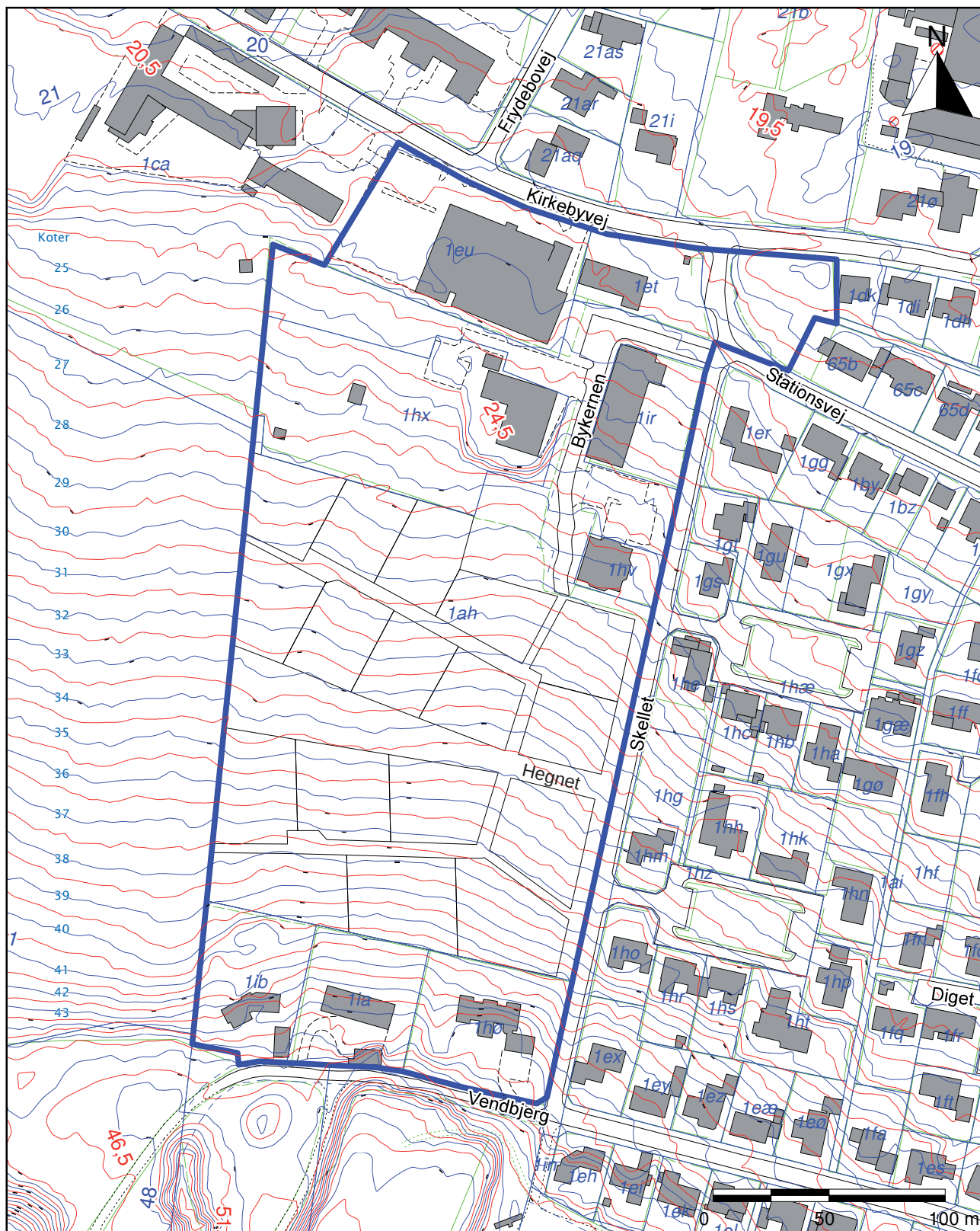


Delområde B, hvor hele området er anvendt til åben-lav bebyggelse.

*Nedenfor:
Underområde B1 anvendt til tæt-lav bebyggelse.*



Bilag 4 Højdekurver



SIGNATUR

-  Lokalplangrænse
-  Højdekurver, 0,5 og 1 m

THISTED KOMMUNE
Teknisk Forvaltning
Dato : 13-07-2010
Mål : 1:2500

Bygninger og øvrige liniers placering
i forhold til hinanden er kun vejledende.
I tvivlstilfælde bør landinspektør kontaktes.
Luftfoto: DDO copyright COWI, KMS,
Terratec, AVT eller Scankort