

Lokalplan 1-045

Boligområde vest for Drengshøj, Tingstrup



Lokalplanen blev vedtaget den 04.12.2023

Thisted Kommune



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og formål	2
Området	3
Lokalplanens indhold	5
Anden planlægning	9
Anden lovgivning	15
Servitutter	18
Ekspropriation	19
Bestemmelser	20
1. Formål	21
2. Område- og zonestatus	22
3. Arealanvendelse	23
4. Udstykning	24
5. Bebyggelsens omfang og placering	25
6. Bebyggelsens udseende	27
7. Ubebyggede arealer	29
8. Veje, stier og parkering	31
9. Tekniske anlæg	34
10. Miljø	36
11. Grundejerforening	37
12. Betingelser for ibrugtagning	38
13. Lokalplan	39
14. Servitutter	40
Retsvirkninger	41
Kort og bilag	43
Kortbilag 1 - Matrikelkort	44
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	45
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	46
Bilag 4 - Planteliste	47

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

Planlægningen vedrører udviklingen af et boligområde i bydelen Tingstrup, der udgør den vestlige del af Thisted by. Planområdet ligger i landzone og er ejet af Thisted Kommune. Lokalplan 1-045 skal sikre et nyt plangrundlag, der giver mulighed for at realisere boligbyggeri for at efterkomme behovet for parceller og mindre boliger i forlængelse af Thisted by.

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af primært åben-lav boligbebyggelse, men indeholder også mulighed for, at et område derudover kan udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbyggeri. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen indeholder større grønne arealer, som blandt andet omfatter en fortidsmindebeskyttelseslinje omkring gravhøjen Drengshøj og et fredet område i forlængelse af fortidsmindebeskyttelseslinjen. Derudover sikrer lokalplanen at området disponeres med udgangspunkt i effektiv håndtering af tag- og overfladevand, og muliggør i den forbindelse blandt andet et regnvandsbassin indenfor området.

Området

I dette afsnit beskrives lokalplanområdet og områdets omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2023.

Lokalplanområdet

Planområdet ligger i bydelen Tingstrup i den nordvestlige del af Thisted og omfatter størstedelen af matriklen 1mk, Tingstrup By, Thisted. Mod sydvest grænser planområdet op mod Skolevænget og mod syd og øst er planområdet omkranset af et boligområde, der består af åben-lav boligbebyggelse, som er fuldt udbygget. Mod nordøst grænser lokalplanområdet op til Bofællesskabet Drenghøj, og mod nord op til landsbyen Tingstrup.

Lokalplanområdet er ca. 8,9 ha. og ligger i landzone. Planområdets anvendes i dag som dyrket landbrugsareal. Inden for planområdet ligger gravhøjen Drenghøj, som afkaster en fortidsmindebeskyttelseslinje. Derudover er der en fredningsservitut, som er gældende for en del af arealet og ligger i forlængelse af fortidsmindebeskyttelseslinjen på 100 m for gravhøj mod vest. Øst for fortidsmindebeskyttelseslinjen ligger en etableret legeplads.

Området er præget af højdeforskelle, og matriklerne har et skrående terræn, hvor højdeforskellen er ca. 7,5 meter. Terrænet falder ned mod et lavpunkt, som ligger i midten af i planområdets vestlige del.



Lokalplanområdet set fra oven fra syd. Skråfoto 2023.

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i Thistedes nordvestlige del, med kort afstand til byens centrum.

Thisted er kommunens største by og har et bredt udbud af faciliteter og aktivitetsmuligheder, som kan understøtte bosætningen. Indenfor en radius på ca. 200 meter fra lokalplanområdet ligger der Thisted Friskole, Tingstrup Skole, daginstitutioner, bofællesskab samt erhverv og serviceerhverv. Derudover ligger Thyhallen, dyrskuepladsen, Tingstrup Sø, Christiansgave og meget mere inden for en afstand på ca. 1,5 km.

Vest for planområdet på matriklerne 5i, 22 og 1ne, Tingstrup By, Thisted er der sideløbende med nærværende lokalplan 1-045 igangsat planlægning for et nyt boligområde.

Lokalplanens indhold

I dette afsnit redegøres der for lokalplanens indhold og dens bestemmelser.

Disponering

Den overordnede disponering af området, tager udgangspunkt i at skabe et område med attraktive boliggrunde i tre mindre fællesskaber med grønne rekreative arealer.

Bebyggelsesplanen integrerer flere boligformer: åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse. Bebyggelsen er disponeret omkring 3 mindre fællesskaber i form af boligklynger, beliggende omkring 3 boligveje med et torv i midten af hver boligklynge. Torvet giver vendemuligheder og mulighed for at indrette en grøn midte fx til ophold eller mindre legeredskaber.

Vejudlæggene er kendetegnet ved korte og forholdsvis direkte veje, og både veje og grunde er udformet med bløde kurver for at skabe et mere organisk udtryk.

Disponeringen er formet omkring gennemgående grønne arealer, som blandt andet indeholder et regnvandsbassin til håndteringen af regnvand fra veje, stier og grønne arealer. De grønne arealer spænder tværs over lokalplanområdet: fra arealer i den vestligste del af planen til de fredede arealer omkring og i forbindelse med gravhøjen Drengshøj, som ligger inden for den østlige del af lokalplanafgrænsningen og helt over til den etablerede legeplads. Se Kortbilag 3 – Illustrationsplan.

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle et nyt boligområde i den vestlige del af Thisted by i forbindelse med et eksisterende boligområde. Se Kortbilag 2 – Arealanvendelse og Kortbilag 3 - Illustrationsplan.

Lokalplanen fastlægger hele området til åben-lav boligbebyggelse, og muliggør derudover tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse i den nordvestlige del af området.

Der er grønne arealer inden for delområderne til boligbebyggelse, hvor der er mulighed for at anlægge stier, opstille legeredskaber og lignende. Inden for et af disse grønne arealer, i det eksisterende terræns naturlige lavpunkt, skal der etableres et regnvandsbassin. Beplantning af levende hegn omkring grundene, ved grønne arealer og beplantningsbælterne skal være egnstypiske arter.

Den østlige del af lokalplanen er blandt andet omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen om Gravhøjen Drengshøj samt et fredet areal i forlængelse heraf. Disse områder sikres friholdt for alt bebyggelse, anlæg og beplantning. Øst for fortidsmindebeskyttelseslinjen, hvor den eksisterende legeplads er placeret, er der dog mulighed for at opstille legeredskaber og lignende samt beplante.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger området anvendelse til boligformål og giver mulighed for etablering af bebyggelse med en bygningshøjde på op til 8,5 meter fordelt på maks. 2 etager. Åben-lav bebyggelse kan opføres som parcelhuse, og der må kun opføres én bolig på hver grund. Tæt-lav bebyggelse kan opføres som dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og lignende og etageboligbebyggelse kan opføres som lejligheder med vandret skel.

For alle boligtyper gælder, at den maks. bebyggelsesprocent er 30 for den enkelte ejendom.

Åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes efter den principielle plan for arealdisponering og skal have en størrelse på min. 900 m² og maks. 1.400 m².

Tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse skal udstykkes med en bredde på min. 8 meter i vejskel. Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal have en størrelse på minimum 300 m².

Lokalplanen giver mulighed for, at grunde til tæt-lav bebyggelse udstykkes for hver enkelt boligenhed. I dette tilfælde må tæt-lav boligbebyggelse sammenbygges i skel.

Terrænreguleringsbestemmelsen giver mulighed for, at der arbejdes med forskudte planer i forbindelse med bebyggelse.

Ydervægge skal udføres i blankt murværk, eller som murværk, der er vandskuret eller pudset. Ydervægge skal fremstå i sorte, hvide eller grå farvenuancer. Delpartier, mindre bygningsdele og sekundær bebyggelse som fx carporte og lign. under 20m² kan dog udføres i andre materialer som glas, træ, fibercement, beton og lign. Træ skal fremstå i træets naturlige farve eller males i sorte, hvide eller grå farvenuancer. Sokler må udføres i en maks. højde på 0,5 meter. Øvrig sokkel skal udføres af samme materiale som bebyggelsens øvrige ydervægge

Bebyggelsens tage skal udføres som symmetriske sadeltage med hældning på 45°. Tagbeklædning skal udføres med matte tagsten af tegl eller beton, tagpap, tagpap på lister. Tage må kun opføres i sorte eller grå farvenuancer. Derudover kan tage opføres som grønne tage. Der kan etableres solenergianlæg som en integreret del af tagene eller på tagene.

Tage på udestuer, overdækninger og sekundær bebyggelse, som fx carporte og lign. under 20 m² kan udføres i glas og kan opføres med fladt tag.

Der kan inden for delområde A og B opsættes mindre skilte til brug for vejvisning, og der kan også tillades facadeskiltning på maks. 0,25 m².

Trafik og parkering

Der er vejadgang til lokalplanens område fra Skolevænget.

Vejene skal udlægges i en bredde på min. 10 m og skal ved formning af terræn, vejprofiler eller på anden vis anlægges, så de funktionelt udgør reelle strømningsveje i området.

Stier kan etableres i princippet som vist på Kortbilag 3 - Illustrationsplan. Stierne skal udlægges i en bredde på min. 5,00 m. og må kun anlægges med stenmel, grus, m.m. eller som trampestier. To af stierne, som er forbundet med regnvandsbassinen, kan anlægges med fast belægning som fx fliser eller lign. Der kan etableres regnvandsbede i tilknytning til disse to stier.

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Ved tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse er der mulighed for at opfylde parkeringskravet pr. bolig ved at etablere et fælles parkeringsareal.

Parkeringsarealer kan anlægges med permeable belægningsarter.

Indenfor delområde A og B kan der etableres op til 5 parkeringspladser inden for hver af de grønne arealer midt i hver boligklynge. Disse parkeringspladser skal anlægges med kørefaste permeable belægningsarter for at sikre nedrivning af regnvand og et grønt udtryk. Parkeringspladserne, som kan etableres indenfor de grønne arealer midt i hver boligklynge i delområde A og B, tæller ikke med, når der ses på parkeringskravet pr. bolig.

Vandhåndtering

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, da en del af planområdet er udsat for oversvømmelse og erosion.

Vandhåndteringsplanen redegør for, at området kan sikres mod oversvømmelse og erosion ved etablering af et regnvandsbassin, ved at lokalplanen fastsætter bestemmelser herfor.

Inden for det grønne område i delområde A skal der anlægges et regnvandsbassin, hvortil der kan ske afledning af overfladevand fra lokalplanområdets veje, stier og grønne arealer. Regnvandsbassinet er dimensioneret til hverdagsregn og ekstremregn, og ligger i den eksisterende lavning i terrænet. Lokalplanen sikrer, at der er tilstrækkeligt areal til bassinet. Det forventes at regnvandsbassinet er periodevist vådt. Regnvandsbassinet skal udformes som et rekreativt element i tilknytning til de øvrige grønne arealer, skal have en svag hældning, og må ikke indhegnes.

Der kan etableres regnvandshåndteringsløsninger i delområde A og B, så der kan ske en klimasikring af området.

Lokalplanområdet er disponeret så vejudlæg, ud over at være trafikarealer, fungerer som strømningsveje, der kan lede vand bort ved ekstremregn, det samme gælder de 2 stier, som er forbundet med regnvandsbassinet. Strømningsvejene i området sikrer at vandet ved ekstremregn ledes til regnvandsbassinet indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for terrænregulering på +/- 0,5 meter i forbindelse med opførelse af bebyggelse. I forbindelse med byggemodning, må der på seks af grundene, tættest på regnvandsbassinet, ske terrænregulering på +/- 1,0 meter. Dette skal være med til at sikre, at de boliggrunde, der er nærtliggende regnvandsbassinet, kan undgå at de oversvømmes ved større regnhændelser.

Tag- og overfladevand fra boligbebyggelse skal nedsives på egen grund ved forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbasiner mv.

Det er en betingelse for ibrugtagning, at løsninger for håndtering af tag- og overfladevand, herunder regnvandsbassin, er etableret.

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.

Ved miljøscreeningen er det vurderet at planlægningen ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet, herunder på naturinteresser, Natura 2000 og bilag IV-arter, landskabsinteresser, forurening, virksomheder, jord, kulturarv byggeri og befolkning, trafik og tilgængelighed, katastroferisici og kommunens arealer.

Der er ingen produktionsvirksomheder eller andre faktorer i nærhed til planområdet, der vurderes at medføre en væsentlig miljøpåvirkningen på planområdet.

Planlægningen vurderes at få en indvirkning på den omkringliggende bebyggelse og på det eksisterende terræn. Planlægningen sætter bestemmelser for ny boligbebyggelse, der afstemmer bebyggelsens udformning og omfang med omkringliggende boligområder. Bestemmelser om blandt andet bebyggelseshøjder, terrænregulering sikrer, at ny bebyggelse tilpasses de omkringliggende boligområder og det eksisterende terræn i området.

Området er udpeget i kommuneplanen som et område, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion. Planlægningen tager derfor udgangspunkt i en vandhåndteringsplan og lokalplanen fastsætter bestemmelser for etablering af regnvandsbassin og muliggør indpasning af LAR-løsninger. Thisted Kommune vurderer ikke at planlægningen har væsentlige indvirkning.

Lokalplanafrænsningen omfatter en beskyttet gravhøj og en fortidsmindebeskyttelseslinje samt et deklareret fredet område i forlængelse af fortidsmindebeskyttelsen. Der gives med lokalplanen ikke mulighed for at udstykke, ændre eller bebygge arealerne inden for fortidsmindebeskyttelseslinen og det - ved deklARATIONEN - fredede område.

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.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, nr. 2 da planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

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

VVM

I Bekendtgørelsen om VVM: "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen muliggør et projekt til opstuvning af overfladevand (regnvandsbassin), som er et anlæg opført på bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse.

Da projektet, på tidspunktet for lokalplanens endelige vedtagelse, ikke er konkret udformet, er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, vil det blive vurderet om projektet forudsætter en VVM-screening.

Habitatdirektivet

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

Natura 2000-områder

Habitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1595 af 6/12/2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter), fastsætter jævnfør §§ 6-7, krav om foreløbig vurdering af planer og projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Et planforslag skal derfor vurdere planens påvirkning på Natura 2000-områder, herunder habitatnaturtyper og arter, der er på udpegningsgrundlaget.

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.

Nærmeste Natura 2000 område findes i en afstand af ca. 5 kilometer mod vest i form af Habitatområdet nr. 27 Hvidbjerg Å, Ove Sø og Ørum Sø.

Med baggrund i planlægningens omfang samt afstand til nærmeste Natura 2000-område, vurderes det, at gennemførelse af planlægningen ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter, vil medføre nogen påvirkninger på naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for nærmeste habitatområde eller fuglebeskyttelsesområder.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligtiger medlemslandene til en streng beskyttelse af en række dyre- og plantearter listet på direktivets bilag IV jævnfør Habitatbekendtgørelsens § 10, stk. 1, nr. 1 og nr. 2. Denne beskyttelse gælder både inden for Natura 2000-områder og uden for og skal sikre at arterne bl.a. ikke jages og indsamles samt at

arternes raste- og ynglesteder ikke beskadiges eller ødelægges.

Vurderingen af om arternes yngle- eller leveområder ødelægges, skal ses ud fra en bredere økologisk forståelse (vedvarende økologisk funktionalitet), således kan der inden for et lokalområde være flere yngle- og rasteområder, og et projekt kan derfor gennemføres så længe den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområdet opretholdes på mindst samme niveau.

Planområdet ligger i udkanten af Thisted by, og er omgivet af bebyggelse og fælles grønne områder.

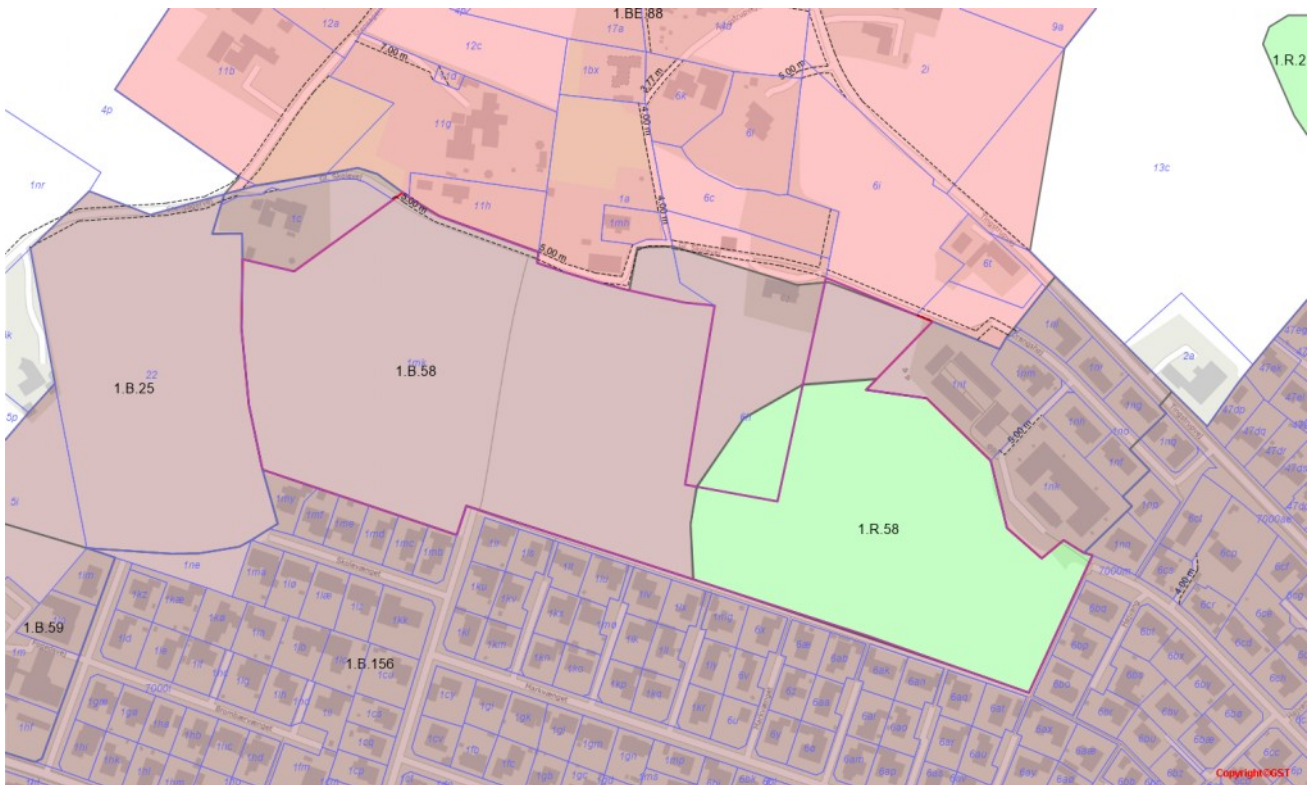
Det vurderes, at planen ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter vil påvirke bilag IV-arter, rødlistede arter eller fredede arter væsentligt. Planområdet ligger inden for udbredelsesområdet for flere dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, herunder langøret flagermus, birkemus, odder, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø. Der er ikke registreret sjældne, fredede, rødlistede arter eller bilag IV-arter inden for eller nær planområdet. Der er ikke registreret beskyttede naturtyper inden for planområdet. Nærmeste arealer med beskyttede naturtyper findes i en afstand af ca. 350 meter fra planområdet. Gennemførelse af lokalplanen vil ikke påvirke nogen naturtyper, som benyttes af arterne. Den største del af området fremstår som dyrket landbrugsjord, ud over lige omkring den beskyttede gravhøj.

Samlet set vurderes det at planlægningen ikke vil påvirke levesteder for bilag IV-arter og at den økologiske funktion bevares på minimum samme niveau. Med udgangspunkt i ovenstående vurderer Thisted Kommune at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på Habitatdirektivets bilag IV arter, rødlistede- og fredede arter

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033 rammer og retningslinjer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme nr. 1.B.58 - Drengshøj og 1.R.58 - Rekreativt område ved Drengshøj.



Lokalplanens område vist med rød linje, hvor kommuneplanrammerne 1.B.58 (brun) og 1.R.58 (grøn) ligger inden for.

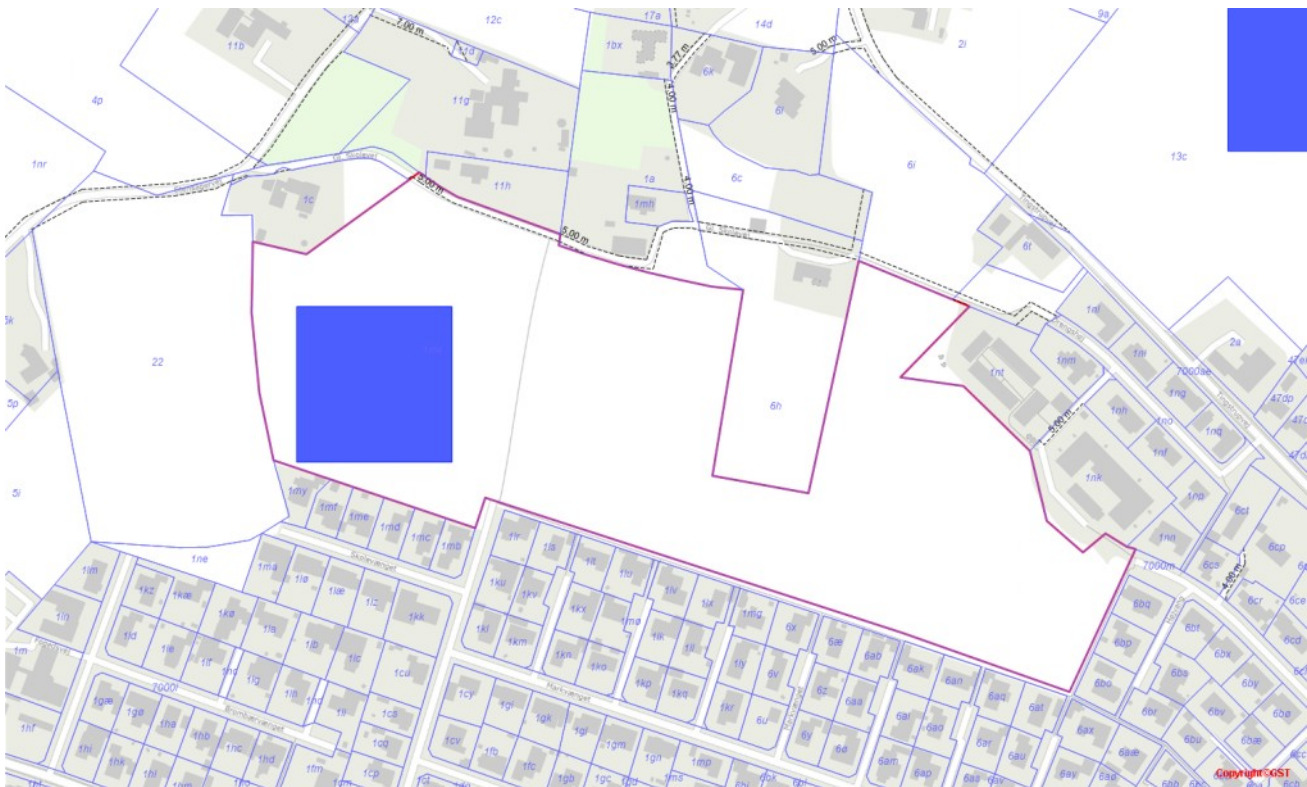
1.B.58 udlægger området til boligområde, og giver mulighed for en maks. bebyggelsesprocent er 30% af området som helhed og en maks. højde er 8,5 m.

1.R.58 udlægger området til rekreativt område.

Thisted Kommunes gældende kommuneplan kan findes via www.thisted.dk/kommuneplan.

Klimatilpasning

En del af planområdet udpeget som et område, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion i kommuneplanen jf. Retningslinje 4.2.5. a, og derfor er der i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en vandhåndteringsplan. Vandhåndteringsplanen redegør for, at området kan sikres mod oversvømmelse og erosion ved etablering af et regnvandsbassin. Regnvandsbassinet er dimensioneret til hverdagsregn og ekstremregn, og ligger i den eksisterende lavning i terrænet. Planlægningen tager derfor udgangspunkt i vandhåndteringsplan og fastsætter bestemmelser for etablering af regnvandsbassin og muliggør indpasning af LAR-løsninger.



Lokalplanens område vist med rød linje og udpegningen af arealer, der kan blive udsat for oversvømmelse (blå).

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Planområdet ligger i landzone ca. 2 km fra Limfjorden og ligger derfor inden for kystnærhedszonen. Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen vil området blive overført til byzone og hermed blive en del af de kystnære dele af byzonen. Nedenfor redegøres derfor for begge forhold.

Kystnærhedszonen

Af Planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Ifølge Planlovens § 16 stk. 4 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen i kanten af Thisted by, mellem eksisterende boligområder og landsbyen Tingstrup mod nord. Ny bebyggelse vil placeres bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til kysten. Lokalplanen giver ikke mulighed for bygningshøjder over 8,5 m og der er ikke en visuel forbindelse mellem lokalplanområdet og kysten. Bebyggelsen som muliggøres med planen, vil ikke skille sig væsentligt ud fra eksisterende omkringliggende bebyggelse, hvad angår højde og volumen. Planlægningen vurderes derfor ikke at få indvirkning på kysten, og fremtidig bebyggelse inden for planområdet vil ikke påvirke kystlandskabet i væsentlig grad.

De kystnære dele af byzonen

Planområdet ligger i landzone, men vil den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen blive overført til byzone. Planområde vil derfor fremover ligge i den kystnære del af byzonen.

Af Planlovens § 16 stk. 5 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Den nye bebyggelse er placeret bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til kysten. Desuden er højderne på det nye byggeri enten tilsvarende eller lavere end det eksisterende, foranliggende byggeri. Den nye bebyggelses tæthed vurderes også at svare til tætheden i området generelt. Således er det vurderet, at den nye bebyggelse ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. På baggrund af bebyggelsens omfang og beliggenhed vurderes det, at den ikke vil påvirke kysten visuelt.

Forsyningsforhold

Vand

Området er forsynet med vand fra offentlig vandforsyning.

Spildevand

Området er planlagt spildevandskloakeret, og det nye boligområde vil blive tilsluttet Thisted Vands spildevandledning ved udstykning. Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund.

Regnvand fra lokalplanområdets veje, stier og grønne arealer afledes til regnvandsbassinet, som etableres inden for lokalplanens afgrænsning.

EI

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv elforsyning.

Varme

Jf. Bekendtgørelse af lov om varmforsyning kan der ikke fastsættes tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Affald

Området skal tilsluttes den kommunale renovationsordning i henhold til Thisted Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

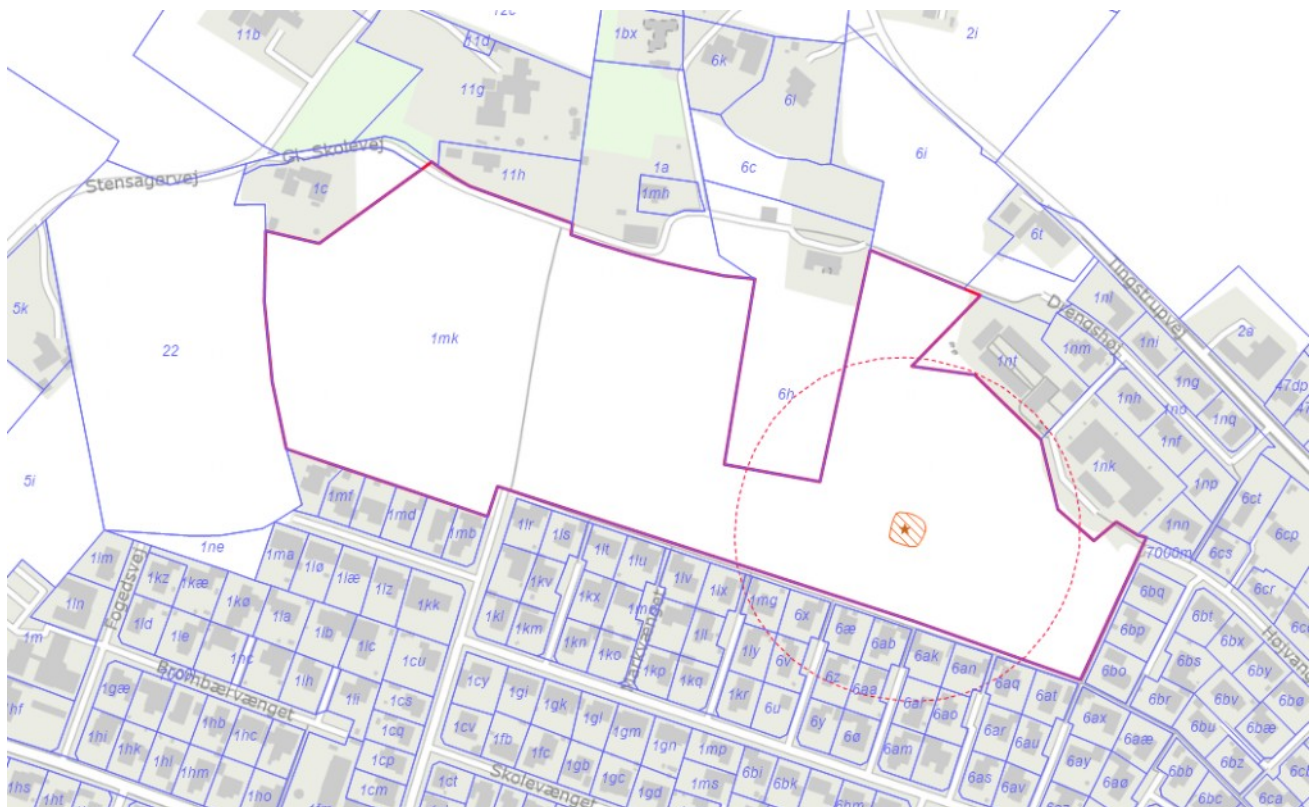
I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Fortidsminde og fredede arealer

Lokalplanafrænsningen omfatter en beskyttet gravhøj (Drengshøj), en fortidsmindebeskyttelseslinje samt et deklareret fredet område i forlængelse af fortidsmindebeskyttelsen. Der gives med lokalplanen ikke mulighed for at udstykke, ændre eller bebygge et stort grønt areal, som også omfatter arealerne inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen og det - ved deklarationen - fredede område. Se mere om det fredede område under afsnittet [servitutter](#).



Fortidsmindebeskyttelseslinjen vist med en rød stiplede cirkel og gravhøjen med en rød stjerne. (Lokalplanens område vist med rød linje).

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er knyttet til alle synlige fortidsminder. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet samt indsyn til og udsyn fra fortidsminderne.

Samtidig skal linjen sikre de arkæologiske lag i området, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet. Forbuddet omfatter således midlertidige terrænændringer som nedgravning af ledninger, hegn, bebyggelse, campingvogne, skov, levende hegn med mere.

Bestemmelsen administreres restriktivt, men kommunen kan dispensere fra reglerne, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med formålet i bestemmelsen. Der skal dog særlige begrundelser til, før der kan meddeles dispensation. Lovbestemmelserne om fortidsmindebeskyttelseslinjen findes i Naturbeskyttelseslovens § 18.

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 forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Museum Thy har lavet forundersøgelser, udgravet og frigivet den østlige del af planområdet, hvor der gives mulighed for bebyggelse.



Kortet viser området der er frigivet med grøn skravering.

Jordforurening og jordflytning

Områdeklassificering omfatter arealer, hvor jorden kan være lettere forurenede som følge af de aktiviteter, der kan have været på de pågældende arealer.

Lokalplanområdet er ikke registreret som forurenat eller omfattet af områdeklassificering efter jordforureningsloven.

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

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet ligger delvist inden for et område med drikkevandsinteresser, men ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker.

Grundvandssænkning

I henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven skal ansøgning eller anmeldelse sendes til Thisted Kommune inden igangsættelse af en midlertidig eller en permanent grundvandssænkning i området.

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. 1mk, Tingstrup By, Thisted

Tinglyst dato: 12.08.1964

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, mv.

Indhold: Bestemmelser for bebyggelsens omfang, benyttelse mv. (Lokalplanlignende bestemmelser)

Påtaleberettiget: Thisted Landsogns Kommune og Thisted Landsogns Sogneraad

Matr.nr. 1mk, Tingstrup By, Thisted

Tinglyst dato: 15.10.1971

Titel: Dok om rådighedsindskrækning mv.

Indhold: Areal som ikke må bebygges, beplantes, ændres m.m. (i forlængelse af fortidsmindebeskyttelsen)

Påtaleberettiget: Viborg Amts nordlige fredningskreds og Rigsantikvaren

Matr.nr. 1mk, Tingstrup By, Thisted

Tinglyst dato: 19.09.1988

Titel: Dok om fjernvarmeledninger

Indhold: Areal langs matrikelskel til matr. 22 der ikke må bebygges, foretages større beplantning mv. (i 2 m bredde på begge sider af kloakledning)

Påtaleberettiget: Thisted Kommune

Ekspropriation til realisering af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i [Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven](#).

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 udlægge området til boligformål
- at muliggøre åben-lav boligbebyggelse for hele planområdet
- at muliggøre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse i den nordvestlige del af området
- at udlægge grønne arealer i den østlige del af området, som omfatter fortidsmindebeskyttelseslinjen og et fredet areal

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter dele af følgende matrikel:

- 1mk, Tingstrup By, Thisted

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

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

§2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

- Delområde A: Åben-lav boligbebyggelse
- Delområde B: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse
- Delområde C: Grønne friarealer

§2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse overføres arealet, som er omfattet af lokalplanen, til byzone.

3. Arealanvendelse

§3.1 Delområde A - Åben-lav boligbebyggelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse). Se Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Der må kun opføres én bolig på hver grund.

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, samt bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen, herunder et regnvandsbassin og lignende.

§3.2 Delområde B - Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse

Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse, kædehuse og rækkehuse og lignende) samt etageboligbebyggelse (lejligheder med vandret skel). Se Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Ved åben-lav boligbebyggelse må kun opføres én bolig på hver grund.

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning samt bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen, herunder et fælleshus og lignende.

§3.3 Delområde C - Grønne friarealer

Delområde C udlægges til grønne arealer som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Delområdet skal friholdes for alt bebyggelse, anlæg og beplantning og fremstå som rekreativt område med grønne arealer.

C2 udlægges ligeledes til grønne arealer, men kan dog beplantes. Der kan desuden opstilles legeredskaber og lignende i C2.

Ad. - §3.3 Delområde C - Grønne friarealer

Delområde C omfatter blandt andet gravhøjen Drengshøj med tilhørende fortidsmindebeskyttelseslinje og et fredet areal mod vest i forlængelse af fortidsmindebeskyttelseslinjen.

C2 ligger uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen samt det fredede område i forlængelse af fortidsmindebeskyttelseslinjen.

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

Åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes efter den principielle plan for arealdisponering, som vist på Kortbilag 3 - Illustrationsplan.

Tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse skal udstykkes med en bredde på min. 8 meter i vejskel.

Tæt-lav boligbebyggelse kan udstykkes for hver enkelt boligenhed eller for flere boliger/bygningsenheder.

Etageboligbebyggelse kan udstykkes for flere boliger/bygningsenheder.

Der må ikke udstykkes inden for delområde C.

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

Ad. - §4.1 Udstykning

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

§4.2 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 900 m² og maks. 1.400 m².

Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal for hver boligenhed have en størrelse på min. 300 m².

Ad. - §4.2 Grundstørrelser

Udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal opføres efter godkendt bebyggelsesplan, der viser, at Byggelovens § 10A kan opfyldes.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

§5.2 Bebyggelseshøjde og etager

Bebyggelse må opføres med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter og i maks. to etager.

Ad. - §5.2 Bebyggelseshøjde og etager

Det er også muligt at arbejde med forskudte etageplaner, så længe det ikke fremstår som tre etager.

§5.3 Terrænregulering

I forbindelse med opførelse af bebyggelse må der ske terrænregulering på +/- 0,5 meter.

Ingen terrænregulering må foregå nærmere skel end 1 meter.

I forbindelse med byggemodning, må der på seks af grundene, tættest på regnvandsbassinet, ske terrænregulering på +/- 1,0 meter.



Røde prikker viser de seks grunde, som ved byggemodning må terrænreguleres +/- 1 meter.

I forbindelse med etablering af regnvandsbassin må der ske terrænregulering med en maks. hældning på 1:5.

Ad. - §5.3 Terrænregulering

Terrænreguleringen på +/- 1,0 meter for seks grunde, er med til at sikre, at de boliggrunde, der er nærtliggende regnvandsbassinet, kan undgå at de oversvømmes ved større regnhændelser.

Der kan arbejdes med forskudte planer i forbindelse med bebyggelse for at udnytte det eksisterende naturlige terræn.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Ydervægge

Ydervægge skal udføres i blankt murværk i sorte, hvide eller grå farvenuancer eller som murværk, der er vandskuret eller pudset i sorte, hvide eller grå farvenuancer.

Delpartier, mindre bygningsdele samt sekundær bebyggelse, som fx carporte og lign. under 20 m² kan opføres i andre materialer som glas, træ, fibercement, beton og lign. Disse materialer, med undtagelse af glas, skal fremtræde i sorte, hvide eller grå farvenuancer. Træ kan desuden fremstå i træets naturlige farve. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.

Ad. - §6.1 Ydervægge

Delpartier og mindre bygningsdele vil typisk udgøre omkring 20% af bebyggelsens ydervægge.

§6.2 Tage

Bebyggelsens tage skal udføres som symmetriske sadeltage med hældning på 45°.

Tagbeklædning skal udføres med matte tagsten af tegl eller beton, tagpap, tagpap på lister. Tage må kun opføres i sorte eller grå farvenuancer.

Derudover kan tage opføres som grønne tage (græstag, sedumtag og lign. materialer).

Der kan etableres solenergianlæg som en integreret del af tagene eller på tagene. Se mere under § 9.6 Energianlæg.

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

Tage på udestuer, overdækninger og sekundær bebyggelse, som fx carporte og lign. under 20 m² kan udføres i glas og kan opføres med fladt tag.

Ad. - §6.2 Tage

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

§6.3 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde på 0,5 meter.

Øvrig sokkel skal udføres af samme materiale som bebyggelsens øvrige ydervægge. Se mere under § 6.1 Ydervægge.

§6.4 Skiltning

Der må ikke opføres skilte eller reklamering inden for delområde C.

Der kan inden for delområde A og B opsættes mindre skilte til brug for vejvisning, og der kan også tillades facadeskiltning på maks. 0,25 m².

Belysning i og på skilte må ikke være til gene for færdsel og naboer.

Ad. - §6.4 Skiltning

Skiltets størrelse skal tilpasses dets placering, både i forhold til bygningen og i forhold til dem der skal læse dets budskab.

Facadeskilte: er defineret ved, at skiltningen sker på facaden. Facadeskilte kan udføres på mange forskellige måder, herunder fx som pladeskilte, bannere, enkeltstående bogstaver og som malet direkte på facaden.

Der henvises i øvrigt til Thisted Kommunes Skiltevejledning. Se link: <https://thisted.dk/service-and-selvbetjening/bolig-byggeri-and-flytning/skiltevejledning>

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Grønne arealer

Delområde C udlægges til grønne arealer jf. §3.3. Delområdet skal friholdes for alt bebyggelse, anlæg og beplantning og fremstå som rekreativt område med grønne arealer. Inden for C2 er der dog mulighed for at opstille legeredskaber og lign. samt beplante, se Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Inden for delområde A og B etableres grønne arealer med placering og omfang som i princippet vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Inden for de grønne arealer i delområde A og B kan der anlægges stier, opstilles legeredskaber og lign. i overensstemmelse med områdets anvendelse. Der må ikke etableres fælleshus eller boligbebyggelse på de grønne arealer indenfor delområde A og B.

Der kan etableres regnvandshåndteringsløsninger i delområde A og B jf. §8.2 og § 9.2.

Inden for de grønne arealer i delområde A skal der etableres regnvandsbassin jf. §9.2.

Ad. - §7.1 Grønne arealer

Med "i princippet" menes, at de grønne arealer inden for delområde A og B kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af den endelige udstykning.

§7.2 Beplantning

Hegn i naboskel og i skel mod veje, stier og grønne arealer må kun etableres som levende hegn evt. suppleret med trådhegn på indvendig side af det levende hegn.

Beplantning af levende hegn og beplantning af grønne arealer inden for delområde A, B og C2 skal bestå af hjemmehørende og for egnen naturligt forekommende arter, se arter på Bilag 4 - Planteliste.

Beplantning og hegn mod veje og stier på boliggrunde skal plantes mindst 0,5 meter fra skel, så bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen og må etableres i en maks. højde på 1,8 meter.

Der skal etableres beplantning i beplantningsbælterne markeret på Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Beplantningen kan etableres i grupper eller som lige rækker. Se eksempel på Kortbilag 3 - Illustrationsplan.

Der må ikke etableres beplantning eller hegn af nogen art inden for delområde C. C2 er dog undtaget herfor.

Ad. - §7.2 Beplantning

Bøg, som er oplyst på plantelisten, er velegnet som hækplante.

Langs matrikelskel til matr. 22, Tingstrup By, Thisted (nabomatriklen vest for lokalplanens afgrænsning) må der ikke foretages større beplantning mv. på et areal i 2 meters bredde på begge sider af en nedgravet kloakledning.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Vejadgang til planområdet sker fra Skolevænget som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

§8.2 Veje

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

Vejene skal udlægges i en bredde på min. 10 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 m.

Vejudlæg skal ved formning af terræn, vejprofiler eller på anden vis anlægges så de funktionelt udgør reelle strømningsveje i området. Strømningsveje i forbindelse med vejudlæg og stiforløb kan eksempelvis anlægges som regnbede, render i grøfter og rabatter, vej- og stiprofiler med hævet kantsten eller andre regnvandsløsninger.

Der må ikke etableres veje, indkørsler eller anlæg inden for delområde C.

Ad. - §8.2 Veje

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal dimensioneres for en trafikbelastning svarende til trafikklasse T2 eller højere.

Lokalplanområdet er disponeret så vejudlæg, ud over at være trafikarealer, fungerer som strømningsveje, der kan lede vand bort ved ekstremregn. Strømningsvejene i området sikrer at vandet ved ekstremregn ledes til regnvandsbassinet indenfor lokalplanområdet. Strømningsveje i forbindelse med vejudlæg og stiforløb kan eksempelvis anlægges som regnbede, render i grøfter og rabatter eller vej- og stiprofiler med hævet kantsten.

§8.3 Stier

Stier kan etableres i princippet som vist på Kortbilag 3 - Illustrationsplan. Stierne skal udlægges i en bredde på min. 5,00 m. og må kun anlægges med stenmel, grus, m.m. eller som trampestier.

To af stiforbindelserne skal dog etableres efter princippet som vist på Kortbilag 3 - Illustrationsplan. Dette er mellem regnvandsbassin og vejforløbet i delområde B samt stiforbindelsen mellem regnvandsbassin og vejforløbet i den sydlige boligklynge i delområde A, se nedenstående figur, hvor de 2 nævnte stiforbindelser er fremhævet med en rød stiplede linje. Disse kan anlægges med fast belægning som fx fliser eller lign. Der kan etableres regnvandsbede i tilknytning til disse to stier.



Stiplet rød linje viser de to stiforløb, som skal etableres.

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

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Ved tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse er der mulighed for at opfylde parkeringskravet pr. bolig ved at etablere et fælles parkeringsareal.

Parkeringsarealer kan anlægges med permeable belægninger.

Indenfor delområde A og B kan der etableres op til 5 parkeringspladser inden for hver af de grønne arealer midt i hver boligklynge. Disse parkeringspladser skal anlægges med kørefaste permeable belægninger for at sikre nedrivning af regnvand og et grønt udtryk. Parkeringspladserne, som kan etableres indenfor de grønne arealer midt i hver boligklynge i delområde A og B, tæller ikke med, når der ses på parkeringskravet pr. bolig.

Ad. - §8.4 Parkering

Såfremt det ikke er muligt at etablere det beregnede antal parkeringspladser inden for egen grund eller areal disponeret til formålet, kan kommunalbestyrelsen i den konkrete byggesag fravige parkeringskravet ved dispensation. Dispensationen gives mod indbetaling af et bidrag til Thisted Kommunes Parkeringsfond.

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 spildevandskloakeret og husspildevand afledes til renseanlægget, mens tag- og overfladevand håndteres på egen grund.

§9.2 Regnvand

Tag- og overfladevand fra boligbebyggelse skal nedsives på egen grund eller alternativt forsinkes i faskiner eller lign.

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

Inden for det grønne område i delområde A skal der anlægges et regnvandsbassin, hvortil der kan ske afledning af overfladevand fra lokalplanområdets veje, stier og grønne arealer. Regnvandsbassinet er vist med en principiel placering og udstrækning på Kortbilag 3 - Illustrationsplan.

Regnvandsbassinet skal udformes som et rekreativt element i tilknytning til de øvrige grønne arealer og anlægges med sø-lignende karakter. Det må derfor ikke indhegnes, og skal etableres med skråningsanlæg med en maks. hældning på 1:5.

Ad. - §9.2 Regnvand

Med "i principiel placering og udstrækning" menes, at regnvandsbassinet kan flyttes nogle meter ved etableringen, og at arealet af vandspejlet afhænger af hvor meget overfladevand det skal afledes.

§9.3 Affald

Håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med gældende affaldsregulativer.

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Der kan indrettes individuelle affaldsløsninger og fællesaffaldsløsninger. De fællesaffaldsløsninger kan ske i fx nedgravede containere, hvorved der opnås mindre synlige affaldsløsninger og støjgenerne mindskes, i seminedgravede containere eller i overjordiske kuber.

Ad. - §9.3 Affald

Affaldsløsninger, køreveje, vendepladser samt transportvejen 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 www.affaldthy.dk

§9.4 Antenner, paraboler o.l.

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

§9.5 Ledninger, kabler mv.

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

§9.6 Energianlæg

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

Ved opsætning af solfangere eller solceller skal disse nedfældes i taget eller placeret på taget. Hvis solenergianlægget placeres på taget, må der maks. være en afstand på 15 cm, målt fra tagets overflade til solcelleanlæggets overside, så de udgør en arkitektonisk integreret del af bygningen. Derudover må de ikke medføre blændingsgener.

§9.7 Tekniske anlæg

Udvendige tekniske anlæg skal skjules eller integreres i bebyggelsens arkitektur, så de ikke er til gene for omgivelserne.

Ad. - §9.7 Tekniske anlæg

Yderligere information om miljøvenlig varmeforsyning findes på www.thisted.dk.

10. Miljø

Ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

§11.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger for lokalplanens område med medlemspligt for samtlige grundejere. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Thisted Kommune.

Grundejerforeningen/grundejerforeningerne har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på de arealer de skal forestå drift og vedligeholdelse af, herunder grønne arealer, beplantningsbælter, vej- og stiarealer m.m.

§11.2 Opgaver

Grundejerforeningen/grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af grønne arealer, beplantningsbælter, belysning, veje, 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, senest når Thisted Kommune kræver det, såfremt at Thisted Kommune er udstykker/grundejer af hele eller dele af lokalplanområdet.

§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

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Thisted Kommunes tilladelse, før:

- Veje og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med §§ 8.1, 8.2 og 8.4.
- Stiforbindelse mellem regnvandsbassin og vejforløbet i delområde B er anlagt i overensstemmelse med §8.3.
- Løsning for håndtering af tag- og overfladevand, herunder regnvandsbassin, er etableret i overensstemmelse med § 9.2.
- Beplantning er etableret i overensstemmelse med §7.3.
- Bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet efter Thisted Kommunes anvisning jf. §9.1.

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 omfattet 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.

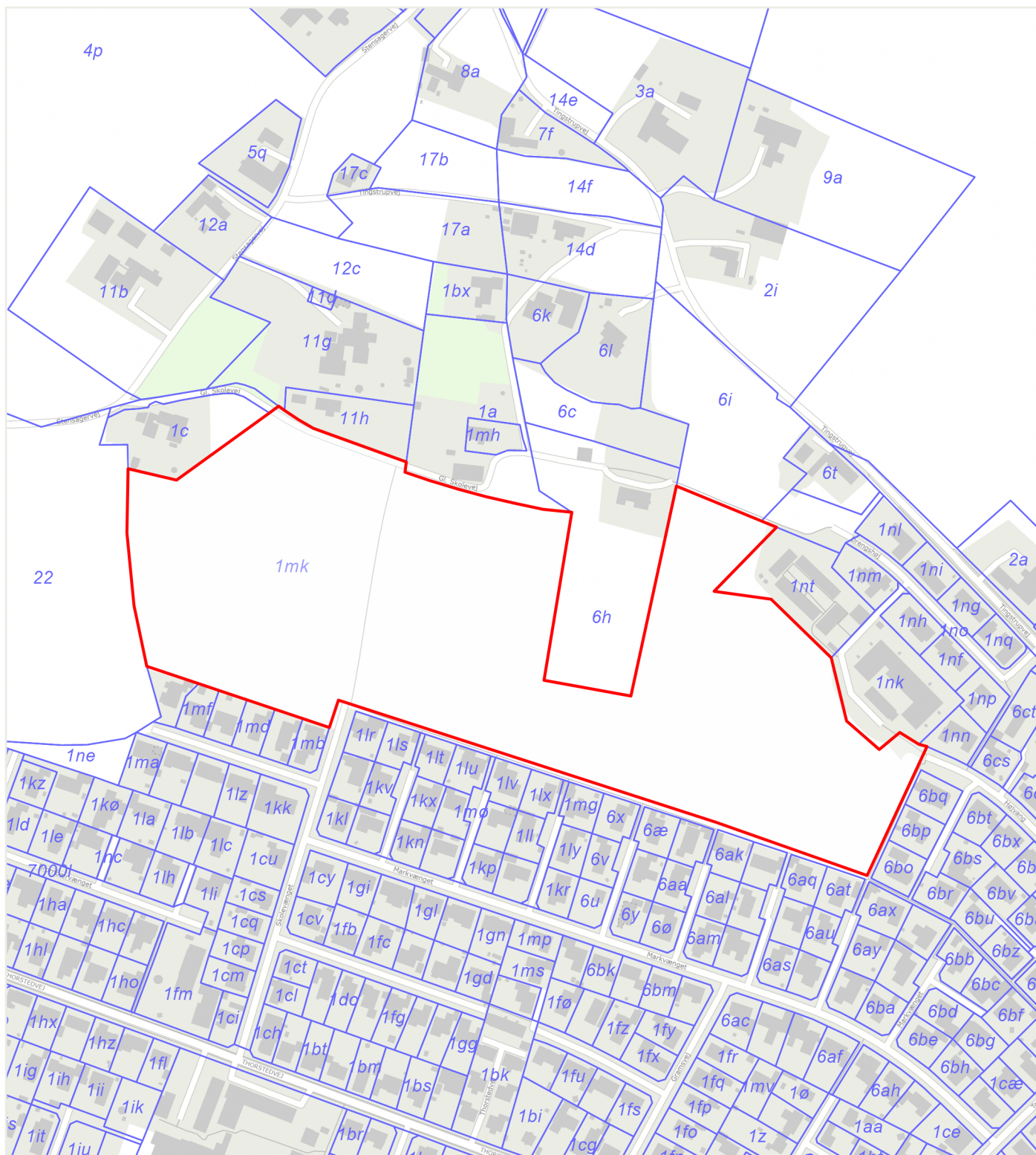
Thisted Kommune

Kirkevej 9, 7760 Hurup
Tlf. 99 17 17 17



THISTED KOMMUNE

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Oversigtskort over lokalplanens afgrænsning og matrikler, som er omfattet af lokalplanen.

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel



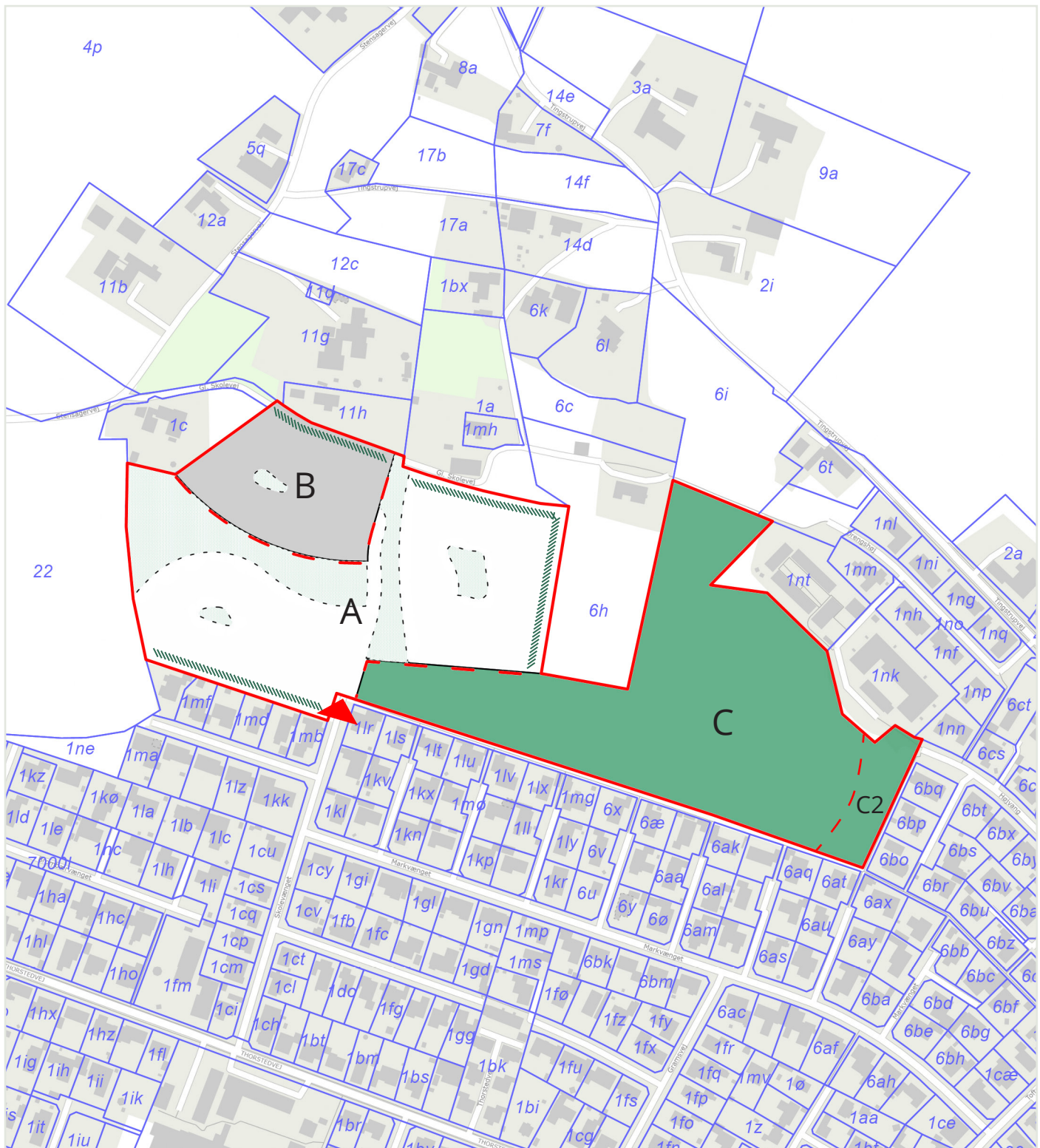
Thisted Kommune

Kirkevej 9, 7760 Hurup
Tlf. 99 17 17 17



THISTED KOMMUNE

Kortbilag 2 - Arealanvendelse



Oversigtskort over lokalplanens anvendelser, delområder og vejadgang

- | | | | |
|--|------------------------------|--|---|
| | Lokalplanområdet afgrænsning | | Delområde A |
| | Matrikelskel | | Delområde B |
| | Delområdeafgrænsning | | Delområde C og C2 |
| | Vejadgang | | Grønne arealer inden for delområde A og B |
| | Beplantningsbælte | | |



Dato: Sep. 2023
Måleforhold: 1:3000
Side 45

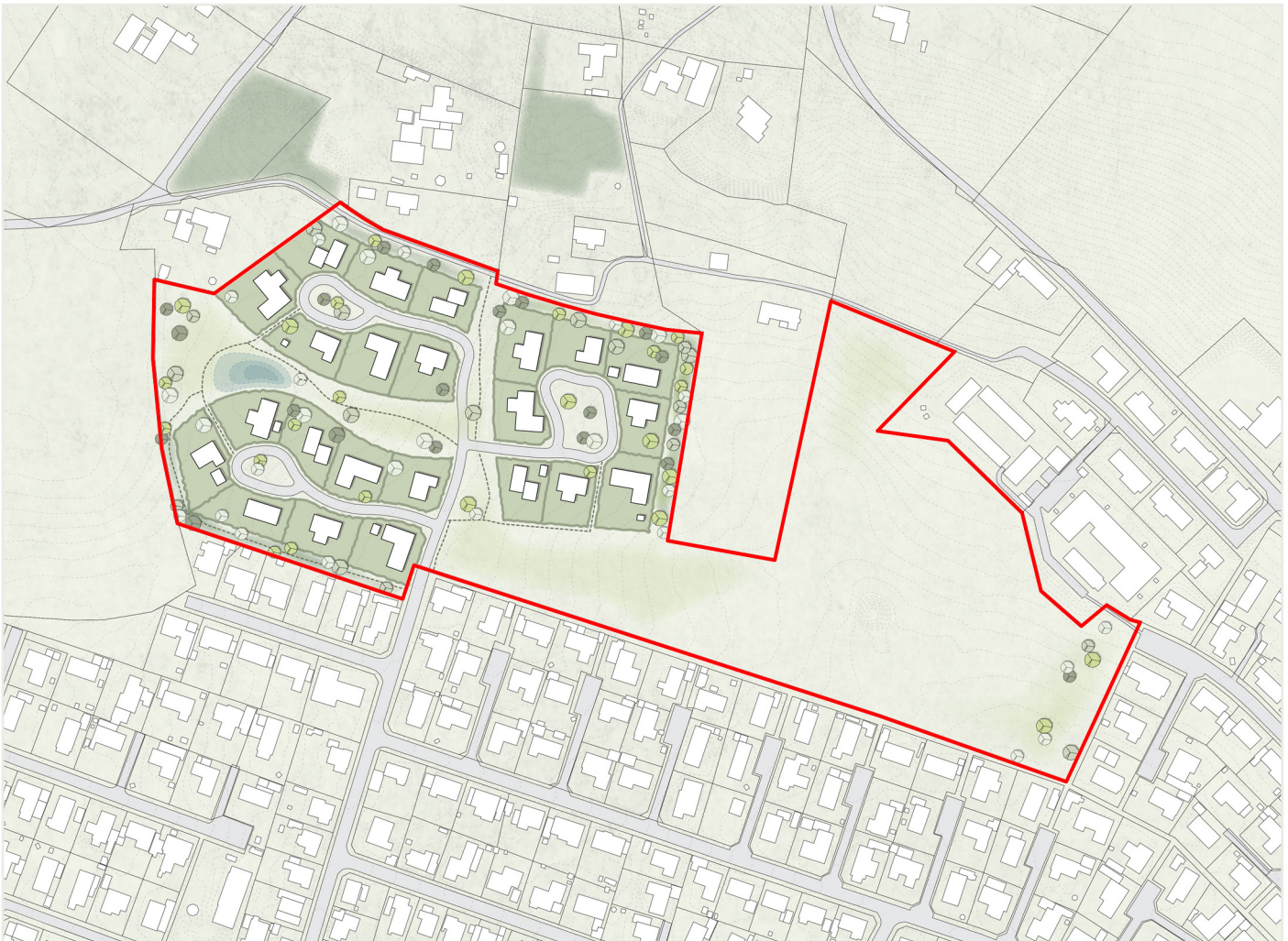
Thisted Kommune

Kirkevej 9, 7760 Hurup
Tlf. 99 17 17 17



THISTED KOMMUNE

Kortbilag 3 - Illustrationsplan



Illustrationplanen øverst viser en principiel udstykningsplan og en mulig bebyggelse af lokalplanområdet, hvis hele lokalplanområdet anvendes til åben-lav-boligbebyggelse.

Illustrationsplanen til højre viser med et skraveret felt det område, hvor det, udover anvendelse til åben-lav-boligbebyggelse, er muligt at anvende arealerne til tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse.



- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Veje
- Stier

- Bebyggelse
- Nye matrikler
- Grønne arealer
- Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse



Dato: Sep. 2023
Måleforhold: 1:3000
Side 46

Thisted Kommune

Kirkevej 9, 7760 Hurup
Tlf. 99 17 17 17



THISTED KOMMUNE

Bilag 4 - Planteliste

Dansk navn	Latinsk navn
Buskarter	
Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Alm. Hyld	<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>
Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>
Skovabild	<i>Malus sylvestris</i>
Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Spidsløn	<i>Acer platanoides</i>
Stilkeg	<i>Quercus robur</i>
Vortebirk	<i>Betula pendula</i>