



THISTED KOMMUNE

8-006

Stågbak - Tuerbak, Klitmøller

Lokalplanen blev vedtaget af Klima-, Miljø-, og Teknikudvalget
den 12.11.2018



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og formål	2
Området	3
Lokalplanens indhold	6
Anden planlægning	10
Anden lovgivning	15
Servitutter	17
Bestemmelser	18
1. Formål	19
2. Område- og zonestatus	20
3. Arealanvendelse	21
4. Udstykning	23
5. Bebyggelsens omfang og placering	24
6. Bebyggelsens udseende	28
7. Ubebyggede arealer	30
8. Veje, stier og parkering	33
9. Tekniske anlæg	35
10. Miljø	37
11. Grundejerforening	38
12. Betingelser for ibrugtagning	39
13. Lokalplan	40
14. Servitutter	41
15. Retsvirkninger	42
Kort og bilag	44
Kortbilag 1 - Matrikelkort	45
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	46
Kortbilag 3 - Veje	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

Thisted Kommune har modtaget en henvendelse fra lodsejere i Klitmøller, der ønsker at udstykke helårsgrunde på en række ejendomme ved Stågbak og Tuerbak, der ligger nord for Ørhagevej i den centrale del af byen. Thisted Kommune ser positivt på henvendelserne, dels fordi området ligger centralt i byen og dels fordi Klitmøller i disse år oplever en vækst i boligbyggeriet og kommunen ønsker at understøtte den positive udvikling.

I byplanvedtægt nr. 6 fra 1976 er området sammenfaldende med delområde 1A, der er udlagt til åben-lav boligbebyggelse efter en samlet plan. Området er forholdsvis kuperet med flere klittoppe, og det fastlægges i byplanvedtægten, at disse klittoppe skal friholdes for bebyggelse.

På baggrund af henvendelserne er der derfor udarbejdet en samlet bebyggelsesplan for området, der fastlægger mulighederne for en udstykning af området til en åben-lav boligbebyggelse og samtidig tilgodeser de landskabelige værdier i området. Dette sker i overensstemmelse med intentionerne i byplanvedtægten.

Lokalplanen er herefter udarbejdet på baggrund af bebyggelsesplanen.

Ændringer efter offentlighedsfasen

Med baggrund i indsigelserne i offentlighedsfasen er der udarbejdet en ny bebyggelsesplan for området, hvor omfanget af byggemuligheder reduceres og de landskabelige og naturmæssige værdier i højere grad tilgodeses.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2017.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på omkring 2 ha., der som nævnt ligger i den centrale del af Klitmøller umiddelbart nord for byens centerområde omkring Ørhagevej. Området er i 'Helhedsplan Klitmøller 2026' udpeget som et af de områder, der indeholder mulige byggegrunde til understøtning af planens indsatsområde omkring bosætning.

Området er præget af et kuperet terræn og er stort set ubebygget. Den vestlige del af området er omgivet af flere klitter, men ligger som et lavereliggende fladt terræn omkring kote 5-6. Den østlige del af området er i højere grad præget af et kuperet terræn med flere klitter med terræn omkring kote 10-12.

Der løber en eksisterende grusvej, Stågbak, gennem området. Denne vej har vejadgang fra Ørhagevej og forsyner en række boliger vest og nord for lokalplanområdet. Der ligger desuden to eksisterende boliger inden for området, hvoraf den ene har vejadgang fra Stågbak, mens den anden vejforsynes fra Tuerbak.



Indkørsel til området ved Stågbak mod vest

Området ligger i dag i byzone og fastholdes i byzone med lokalplanen.

Ændringer efter offentlighedsfasen

Med baggrund i indsigelserne i offentlighedsfasen er der udarbejdet en ny bebyggelsesplan for området, hvor der gives delt vejadgang til lokalplanområdet: fra syd ad Stågbak og fra øst ad Tuerbak .

Omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af den eksisterende bebyggelse langs Ørhagevej. Dette område er i Kommuneplan 2017- 2029 udlagt som Klitmøllers eneste centerområde og er præget af en kombination af boliger og erhverv.

Mod øst er lokalplanområdet afgrænset af Tuerbak, som – ud over at fungere som adgangsvej for én af lokalplanområdets eksisterende boliger – også giver adgang til en række boliger øst for lokalplanområdet.

Mod nord og øst er området afgrænset af en række boligejendomme, der ligger mellem lokalplanområdet og kysten og som har vejadgang gennem lokalplanområdet via Stågbak.



Kig ud over havet og de eksisterende boliger mod nord set fra et af områdets klittoppe

Det omkringliggende landskab er, som lokalplanområdet, præget af en række klitter. Vest for lokalplanområdet ligger Stågbak som signatur for hele området med en topkote på over 16 m. Umiddelbart nordøst for lokalplanområdet ligger en anden af områdets højeste klittoppe i kote 14. I det hele taget er landskabet nord for lokalplanområdet præget af den yderste klitrække langs kysten. Lokalplanområdets nordlige afgrænsning ligger således i en afstand af 80-150 meter fra kysten.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at muliggøre en boligbebyggelse, der kan opføres i respekt for området og klitterne som landskabeligt element.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en åben-lav boligbebyggelse med 12 boliger i en maksimal højde på 6,5 m inden for området.

Ændringer efter offentlighedsfasen

Med baggrund i indsigelserne i offentlighedsfasen er der udarbejdet en ny bebyggelsesplan for området, hvor bebyggelsesomfanget er reduceret fra 15 til 12 boliger.

Lokalplanen fastlægger forholdsvis stramme byggefelter for hver enkelt bolig. Byggefelterne er så vidt muligt placeret i respekt for områdets klittoppe. For hvert byggefelt er der desuden fastlagt niveauplaner, der skal sikre, at bebyggelsen ikke kommer til at ligge for højt i landskabet.

Ændringer efter offentlighedsfasen

For at opnå en større respekt for områdets centralt beliggende klitareal samt en bedre sammehæng til friarealet er der i den reviderede bebyggelsesplan fjernet tre byggegrunde. Det er lokalplanforslagets byggefelt nr. X, XI og XII der er fjernet. Øvrige nummerering af byggefelterne er fastholdt og byggefelternes niveauplan er ligeledes fastholdt men reduceret i omfang og orienteret mod vej.

Niveauplanerne er fastlagt ud fra et grundkort og der kan således forekomme justeringer i forbindelse med en endelig opmåling af terrænet inden for området. Såfremt niveauplanen placeres højere end oprindeligt fastlagt, kan dette også få betydning for den maksimale bygningshøjde, idet bebyggelsens maksimale højde generelt i området ønskes fastholdt i maksimalt kote 13,5.

Byggefelterne opdeles i tre kategorier som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse og i tabellen herunder. De byggefelter (I-IX), der er markeret med en grøn farve, ligger i den vestlige del af lokalplanområdet, delområde 1, hvor terrænet er mere fladt. Disse byggefelter ligger relativt lavt i terrænet med niveauplaner, der er fastlagt omkring kote 5,5 - 6,0. For disse byggefelter gælder det, at bebyggelsen må opføres med en højde på op til 6,5 m.

De byggefelter (XIII og XIV), der er markeret med gult, ligger i den østlige del af lokalplanområdet, delområde 2, hvor terrænet er mere kuperet. Disse byggefelters

niveauplaner er fastlagt i kote 7,5 og med en maksimal bygningshøjde på 6,0 meter, der sikrer, at bebyggelsens maksimale højde ikke overstiger kote 13,5. Det samme gælder et enkelt byggefelt (XV), ligeledes i delområde 2, der er markeret med rødt. Her er niveauplanet fastlagt til kote 8,5, hvorfor den maksimale bygningshøjde er fastlagt tilsvarende lavere på 5,0 m.

Delområde	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2
Grund nr.	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	XIII	XIV	XV
Grundstørrelse i m²	940	1245	790	840	865	755	1000	995	750	920	935	825
Byggefeltets størrelse i m²	250	250	250	250	250	250	250	250	250	215	215	170
Niveauplan Kote	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	6,0	6,0	5,5	7,5	7,5	8,5
Maksimal byggehøjde i m	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,0	6,0	5,0
Bygningens højeste punkt må ikke overstige kote	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,5	12,5	12,0	13,5	13,5	13,5

Dele af de enkelte byggefelterne XIII, XIV og XV er markeret som "skrænter, der kan terrænreguleres". Disse markeringer fastlægger principielt de områder, hvor terrænet er så kuperet, at de niveauplaner, der ligger over 0,5 m under det eksisterende terræn. En udnyttelse af disse dele af byggefelterne vil således kræve, at terrænet nivelleres, så der kan etableres bebyggelse inden for området. I disse tilfælde skal det eksisterende terrænniveau fastholdes og reetableres helt frem til bebyggelsens ydervæg.

Det modsatte kan også være tilfældet, idet niveauplanen enkelte steder kan være fastlagt op til 1,5 m over eksisterende terræn på mindre dele af byggefeltet. Her fastlægges det, at eventuelle sokler og kældre skal fremstå i samme materialer som bebyggelsens ydervægge.

Der fastlægges desuden, at både bebyggelse og belagte arealer samt udkragede altaner og hævede terrasser til de enkelte boliger, skal etableres inden for byggefelterne - belagte indkørsler kan etableres uden for byggefeltet. Terræn og beplantning skal reetableres efter byggeriets opførelse. Disse bestemmelser skal sikre, at bebyggelsen kan opføres med mindst mulig påvirkning på kystlinje, landskab og fauna.



Den vestligste del af området

Der gives mulighed for at opføre bebyggelsen med hvide ydervægge i form af hvidmalede, pudsede eller vandskurede facader. Der gives desuden mulighed for at opføre bebyggelsen i sortmalet træværk. Med træværk menes træ - Ikke produkter der ligner træ eller giver sig ud for at være andet end træ. Tage skal fremstå som sorte flader i form af eksempelvis tagpap, matte tagsten, teglspån eller skifer.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Stågbak til områdets 9 vestlige grunde, samt via Tuerbakvej til områdets 3 østlige grunde. Vejudlægget fra Stågbak udvides med lokalplanen til 6 meter og følger eksisterende grusveje. Vejudlægget fra Tuerbak er en udvidelse af eksisterende vejadgang til Tuerbak 9 som udlægges i 6 m bredde.

Ændringer efter offentlighedsfasen

For at minimere gener fra vejadgangen via Ståbak, er der reduceret i antal nye boliger fra forslagens 14 til de 9 grunde, der nu gives adgang via Stågbak. Vejudlægget er samtidig reduceret fra 8 til 6 m og endvidere benyttes eksisterende vejforløb frem for forslagens nyudlæg.

Offentlighedens adgang til området skal ske ad eksisterende veje inden for lokalplanområdet.

Ændringer efter offentlighedsfasen

De to stier der blev udlagt i lokalplanforslaget er fjernet idet der i offentlighedsfasen var stor modstand i mod disse udlæg bl.a. pga. potentiel indbliksgener. Hertil kom observation af forekomst af markfirben, som med et stiudlæg kunne blive forstyrret.



Kig ud over området set fra en af områdets klittoppe

Efter lokalplanens endelige vedtagelse og forud for opførelse af de enkelte boliger skal der udarbejdes et samlet byggemodningsprojekt - herunder forsyning af vej, spildevand og varme.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer, programmer og projekter" 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 berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da planen alene indeholder mindre ændringer i forhold til eksisterende plan, og i øvrigt ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Heri er bl.a. forholdet til Natura 2000 og bilag IV arter også vurderet, hvilket særskilt er beskrevet under afsnittet "Habitatdirektivet" samt forholdet til §3 hede, hvilket er beskrevet under "Naturbeskyttelsesloven".

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.

Nærmeste Natura 2000-område "Hanstholm Reservatet, Nors Sø og Vandet Sø", som omfatter habitatområder H24 og H20, samt fuglebeskyttelsesområde nr. 22 (F22), er beliggende ca. 1 km fra lokalplanområdet. Grundet afstand fra nærmeste Natura 2000-område, og da lokalplanområdet ligger centralt i byen, vurderes ikke at realisering af lokalplan vil medføre nogen væsentlige påvirkninger på de naturtyper og arter, der er på

udpegningsgrundlag.

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.

Markfirbenet er blevet registreret i lokalplanområdet. Markfirbenet er beskyttet efter Habitatdirektivet, hvilket betyder, at der ikke må gives tilladelse til projekter, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde. For at sikre bestanden af markfirben i området er der udlagt et område frit for bebyggelse, som kan fungere som spredningskorridor for markfirben inden for lokalplanområdet. Dette er specielt vigtigt i den nordlige del, som er et område dækket af hedelyng og som vurderes at være den mest egnede del til markfirben. Med de udlagte friområder og klitlandskab, vurderes det, at markfirbens bestand og dens økologisk funktionalitet bevares på minimum samme niveau.

Ændringer efter offentlighedsfasen

Bl.a. fordi der under offentlighedsfasen er erkendt tilstedeværelse af markfirben, er der foretaget en reduktion af byggerfelter og forøgelse af ubebyggede arealer i form af friareal og klitlandskab, hvor der ikke må bebygges. Samtidig er vejudlægget reduceret kraftigt og stiforløb er fjernet fra de udlagte friarealer og klitlandskab til gavn for markfirbenet.

Kommuneplanforslag 2017-2029

Lokalplanen er omfattet kommuneplanramme 8.B.18, der udlægger området til blandet boligområde med en maksimal højde på 6,5 m og en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Der er ikke ændret i rammebestemmelserne for området fra Kommuneplan 2010 - 2022 til Kommuneplan 2017 - 2029.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 6, der er udarbejdet i 1976 som en samlet byplanvedtægt for Klitmøller. Ved endelige vedtagelse af lokalplan nr. 8-006 ophæves byplanvedtægt nr. 6 for den del, der er omfattet af lokalplan nr. 8-006.

De kystnære dele af byzonen

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at der skal redegøres for påvirkningen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger i byzone og inden for kystnærhedszonen. Lokalplanen omfatter et område, der ligger centralt i Klitmøller, umiddelbart nord for byens centerområde langs Ørhagevej. Nord for lokalplanområdet strækker kystlinjen sig. Mellem kystlinjen og lokalplanområdet ligger der en række eksisterende boliger.

Denne lokalplan er som nævnt udarbejdet på baggrund af en samlet bebyggelsesplan, der placerer de enkelte boliger i respekt for terrænet i overensstemmelse med intentionerne i den hidtidige byplanvedtægt.

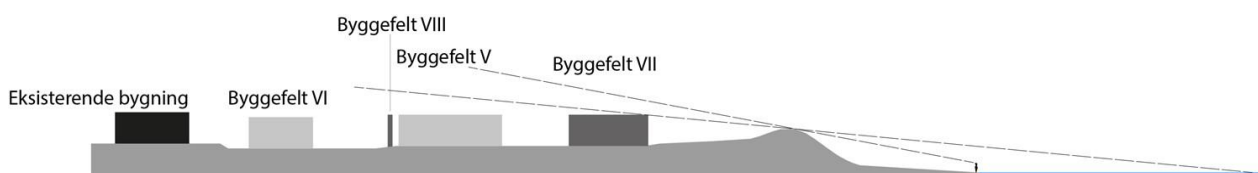
I størstedelen af lokalplanområdet vil den planlagte bebyggelse således ligge skjult af terræn eller bag ved de eksisterende boliger langs kysten.

For at vurdere byggemuligheder af byggefelt VII og XV og er der udarbejdet 2 terrænsnit, der viser relationen til den eksisterende bebyggelse og kysten mod nord.

Byggefelternes placering og snitlinje fremgår af kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Byggefelt VII er ikke placeret bag eksisterende bebyggelse og byggefelt XV har et niveauplan, der ligger omtrent 2 meter højere end den eksisterende bebyggelse langs kysten.

Snit A-A viser byggefelt VII i relation til kysten. Snittet viser, at bebyggelsen set fra stranden er skjult bag en klit. Omtrent 50 m ude i havet vil bebyggelsens tag være synligt. Dog er de eksisterende omkringliggende boliger på Stågbak 10 og 12 placeret højere i terrænet, så den nye boligs påvirkning af landskabet vurderes at være begrænset.



Snit A-A gennem byggefelt VII (sorte bygninger er eksisterende, grå bygninger er planlagte)

Snit B-B viser byggefelt XV i relation til kysten og bebyggelsen mod nord. Snittet viser, at den nye byggemulighed ikke vil kunne ses bag den eksisterende bolig langs kysten selv om denne bolig ligger lavere.



Snit B-B gennem byggefelt XV (sorte bygninger er eksisterende, grå bygninger er planlagte)

Det vurderes på den baggrund, at bebyggelsen underlægger sig den bebyggelsesmæssige karakter, der allerede er i området, og at byggeriet i højde og volumen ikke afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området. På den baggrund vurderes det, at bebyggelsen ikke væsentligt vil påvirke kysten visuelt.

Forsyningsforhold

Kloakering

Området skal spildevandskloakeres jvf. tillæg til spildevandsplan.

Vand og el

Ny bebyggelse skal tilsluttes KlitVand Vandværk samt kollektiv elforsyning.

Varmeforsyning

Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Tilslutningspligt pålagt i en lokalplan reguleres af planloven. Tilslutningspligten fastlagt via en lokalplan bestemmer ikke hvilken type forsyning der pålægges indenfor lokalplanområdet. Forsyningsformen skal fastsættes gennem et projektforslag jævnfør Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg BEK nr. 825 af 24/06/2016. I et projektforslaget vurderes bl.a. hvilken forsyningsform der udviser den bedste samfundsøkonomi. Projektforslaget skal vedtages i kommunalbestyrelsen i Thisted Kommune.

Klimatilpasning

Dele af lokalplanen ligger inden for områder, der i Kommuneplan 2017-2029 er udpeget som risikoområder med lav eller mellem risiko.

Den nordvestlige del af lokalplanområdet: Omtrent halvdelen af matrikel nr. 25æ – er udpeget som et område med lav risiko. Inden for dette område gives der mulighed for at

placere 3 boliger med en fastlagt niveauplan på 5,5.

Den nordlige del af lokalplanområdet i: Størstedelen af matr.nr. 25z og en mindre del af matr.nr. 25m – er udpeget som et område med mellem risiko. Inden for dette område gives der mulighed for at placere 4 boliger med fastlagt niveauplan på 6,0 - 8,5.

Det vurderes at placering af boliger i det omhandlende område er forsvarligt, og overholder retningslinje 4.2.5 for klimatilpasning i Kommuneplan 2017 - 2029.

Ændringer efter offentlighedsfasen

Fjernelse af byggefelt nr. X er ligeledes fjernelse af en byggemulighed i Klimkortets udpegning inden for mellem risiko.

Klimatilpasning - Retningslinjer 4.2.5 Kommuneplan 2017 - 2029:

a) Der må ikke udlægges nye arealer til byudvikling i områder, der er udpeget som risikoområder med mindre det fremtidige byggeri sikres for det.*

b) I de dele af områder, der er udpeget som risikoområder, kan lokalplaner stille krav om hævet sokkelhøjde.

* Ved byudvikling, skal planlægningen forholde sig til, hvordan risiko for oversvømmelse kan håndteres – f.eks. at der ikke placeres byudvikling i områder, der er i risiko for oversvømmelse med mindre dette område sikres f.eks. med diger eller på anden måde sikres. Ligeså at der ikke placeres pumpestationer i områder, der er oversvømmelsestruede, så man herigennem minimerer risikoen for forurening ved oversvømmelser.

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.

Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Lokalplanområdet har siden gældende byplanvedtægts vedtagelse i 1977 været udlagt i byzone. Lokalplanområdet er delvist registreret som § 3 beskyttet hede. Registreringen af beskyttede naturtyper er vejledende. Det betyder, at der kan være arealer, som ikke fremgår af den vejledende registrering af beskyttede naturtyper, som lever op til kriterierne for at være beskyttede, og omvendt områder, som er registreret som beskyttede, men som ikke lever op til at være beskyttede. Kriterier som driftshistorien, struktur og artssammensætning indgår i vurderingen af, om et areal er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Området blev først registreret som hede i 2005, men ser ud fra luftfotos til at have været hede allerede i 1954. Resten af lokalplanområdet ligner også hede fra 1954.

Ifølge bekendtgørelse nr. 865 af 27. juni 2016 om beskyttede naturtyper § 1, for heder, der 1. juli 1992 er beliggende i byzone eller sommerhusområde, gælder beskyttelsen efter naturbeskyttelseslovens § 3 kun for tilstandsændringer til landbrugsformål. Da hele lokalplanområdet allerede var udlagt til byzone i 1977, er området undtaget af beskyttelsen for bebyggelse. Gennemførelse af lokalplan kræver dermed ikke dispensationer fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger der klitfredningsarealer langs kysten. Desuden ligger der større, sammenhængende, fredede og § 3-beskyttede arealer både øst for lokalplanområdet ved Klitmøller Å og vest for lokalplanområdet på den anden side af Ørhagevej. Der er ikke noget fysisk sammenhæng mellem lokalplanområdet og disse § 3 områder, så lokalplanen vurderes ikke at påvirke dem.

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.

Jordforurening og jordflytning

Den del af lokalplanområdet, der ved offentliggørelse af nærværende lokalplanforslag er byzone, er omfattet af områdeklassificering efter jordforureningsloven. Det vil sige hele lokalplanområdet-

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.

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.

For at sikre eksisterende plantevækst/vegetation skal afrømmet jord i forbindelse med anlæg bevares på egen grund og så vidt muligt genanvendes.

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.

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 der inden for området kan opføres bebyggelse til boliger
- at boligerne opføres i respekt for området og klitterne som landskabeligt element

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 25ak, 25m, 25z og 25æ samt del af 6ah, 6r og 6q, alle af Klitmøller Huse, V. Vandet samt alle parceller, der efter den 20.04.2018 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

§2.2 Zoneforhold

De matrikulerede arealer inden for lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanens delområder fremgår af kortbilag 2

Lokalplanen er opdelt i fire delområder:

Delområde 1: Boligområde vest

Delområde 2: Boligområde øst

Delområde 3: Friareal

Delområde 4: Klitareal

Ad. - §2.3 Opdeling i delområder

Tilføjelse efter offentlighedsfasen

Området er opdelt i delområder, som dels knytter sig til boligområdernes delte vedadgang fra vest og øst og dels knytter sig til friareal og klitlandskab.

3. Arealanvendelse

§3.1 Delområde 1 - Boligområde Vest

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse som helårshuse.

Den enkelte bolig må ikke udlejes i kortvarige perioder som f.eks. på dags-, weekend- eller ugebasis.

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som garager, carporte, skure m.v. samt vejadgang, stier og beplantning.

Anvendelsen omfatter desuden tekniske anlæg til området lokale forsyning, herunder pumpestation.

Ad. - §3.1 Delområde 1 - Boligområde Vest

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

§3.2 Delområde 2 - Boligområde Øst

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse som helårshuse.

Den enkelte bolig må ikke udlejes i kortvarige perioder som f.eks. på dags-, weekend- eller ugebasis.

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som garager, carporte, skure m.v. samt vejadgang, stier og beplantning.

Ad. - §3.2 Delområde 2 - Boligområde Øst

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

§3.3 Delområde 3 - Friareal

Der udlægges areal til fælles friareal for bebyggelsen som vist på kortbilag 2 - Arealanvendelse. Området kan ikke bebygges.

Ad. - §3.3 Delområde 3 - Friareal

For øvrige bestemmelser for friarealet henvises til § 7.4.

§3.4 Delområde 4 - Klitlandskab

Der udlægges areal til Klitlandskab der ikke må bebygges som vist på kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Ad. - §3.4 Delområde 4 - Klitlandskab

For øvrige bestemmelser for klitlandskabet henvises til § 7.5.

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

Grunde inden for lokalplanområdet skal udstykkes i overensstemmelse med principperne på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Dvs. at der kan forekomme *mindre* justeringer i forbindelse med vej- og forsyningsprojekter samt de enkelte grundenes og byggefelters endelige størrelse og placering.

§4.2 Grundstørrelser

Ingen grund må udstykkes med et areal, der er mindre end 700 m².

Udstykning til fælles tekniske anlæg kan være under 700 m² og som sokkel-udstyknings, jf. § 5.1.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefelterne I-XV som angivet på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Hvert byggefelt er forsynet med et niveauplan, som danner udgangspunkt for den maksimale bygningshøjde.

Der må ikke opføres sekundære bygninger så som garager, skure og anden bebyggelse eller belægning uden for byggefelterne.

For indkørsler gælder dog, at de kan etableres fra vej til byggefelt i en bredde af højst 3 m og belægges, jf. § 7.1.

Der må uden for byggefelter opføres nødvendige tekniske anlæg på max. 30 m² til hele lokalplanområdets forsyning.

Ad. - §5.1 Byggefelter

Niveauplanerne er fastlagt på baggrund af et grundkort over området med tilhørende højdekurver og koter angivet i DVR90. I forbindelse med en opmåling af terrænet inden for området kan der ske ændringer i de fastlagte niveauplaner.

Enkelte steder er der markeret afstande fra byggefelter til vejudlægget. Disse afstande skal ses som vejledende.

For yderligere beskrivelse af baggrund for udlæg af byggefelter, materialevalg mv. henvises til kommentar til § 6.1.

Ændringer efter offentlighedsfasen

Nummerering af byggegrunde og tilhørende byggefelter følger lokalplanforslaget.

Bebyggelsesplanen er reduceret fra 15 til 12 grunde.

Det er de tre grunde nr.: X, XI og XII der er udgået.

§5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Ad. - §5.2 Bebyggelsesprocent

Ændringer efter offentlighedsfasen

Bebyggelsesprocenten er reduceret fra 30 til 25.

§5.3 Højder

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet kan opføres med de maksimale bygningshøjder, der er angivet for de enkelte byggefeltet på kortbilag 2 – Arealanvendelse samt i tabellen nedenfor.

Tabel for grund- og byggefeltsstørrelser, koter og byggehøjder
Tabellen skal ses i sammenhæng med Bilag 2 - Arealanvendelse

Delområde nr.	1	1	1	1	1	1	1	1	1				2	2	2
Grund nr.	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV
Grundstørrelse m²	940	1.245	790	840	865	755	1.000	995	750				920	935	825
Byggefeltets størrelse m²	250	250	250	250	250	250	250	250	250				215	215	170
Niveauplan Kote	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	6,0	6,0	5,5				7,5	7,5	8,5
Maksimal byggehøjde m	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5				6,0	6,0	5,0
Bygningens højeste punkt må ikke overstige kote	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,5	12,5	12,0				13,5	13,5	13,5

Delområde 1:

Byggefelterne I - IX (max niveauplan kote 6,0)

Bygningshøjden må højst være 6,5 m målt fra den enkelte bebyggelses niveauplan.

Delområde 2:

Byggefelterne XIII og XIV (max niveauplankote 7,5):

Bygningshøjden må højst være 6,0 m målt fra den enkelte bebyggelses niveauplan.

Byggefelt XV (max niveauplankote 8,5)

Bygningshøjden må højst være 5,0 m målt fra den enkelte bebyggelses niveauplan.

Ændringer efter offentlighedsfasen:

Tabel er konsekvens tilrettet idet byggefelt nr. X, XI og XII er fjernet.

Ligeledes er grundsstørrelser og byggefeltstørrelser revideret i henhold til den reviderede bebyggelsesplan.

Ad. - §5.3 Højder

Koterne er angivet i DVR90 og fastlagt ud fra det enkelte byggefelts middelhøjde.

Niveauplanerne er fastlagt på baggrund af et grundkort over området. I forbindelse med en opmåling af terrænet inden for området kan der ske ændringer i de fastlagte niveauplaner.

Dette kan også medføre tilsvarende ændringer i de maksimale bygningshøjder, så kiphøjden for den enkelte bygning ikke forøges som følge af justeringen af niveauplanerne.

§5.4 Terrænregulering

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse må der foretages terrænregulering på op til +/- 0,5 m inden for byggefelterne og tilkørselsveje. Ved udnyttelse af terrænregulering, ud over den terrænregulering, der kræves for at opnå det retningsgivende niveauplan, fradrages højden heraf den maksimale bygningshøjde.

Inden for de dele af byggefelterne, der ligger på kanten af skrænter - i princippet de dele af byggefelterne, der er markeret på Kortbilag 2 – Arealanvendelse som "skrænter, der kan terrænreguleres" - må der dog foretages terrænregulering over +/- 0,5 m, såfremt det sker for at etablere bebyggelse inden for disse områder, og i overensstemmelse med planens foreskrift for fastlæggelse af den maksimale bygningshøjde. I disse tilfælde skal det

eksisterende terrænniveau fastholdes eller retableres op mod bebyggelsens ydervægge.

Ad. - §5.4 Terrænregulering

Eksempel:

Lokalplan Niveauplan kote 5,5 / Maksimal bygningshøjde: 6,5 m.

Projekt: Terrænregulering: +0,5 m Maksimal bygningshøjde: 6,0 m

§5.5 Eksisterende bebyggelse (Stågbak 8 og Tuerbak 9)

Eksisterende boliger inden for området (markeret Stågbak 8 og Tuerbak 9 på Kortbilag 2) skal følge lokalplanens bestemmelser ved enhver form for nybyggeri.

Tilbygninger og sekundære bygninger kan opføres i en afstand af maksimalt 3 m fra eksisterende bebyggelse.

Ad. - §5.5 Eksisterende bebyggelse (Stågbak 8 og Tuerbak 9)

Der er ikke fastlagt byggefeltet for de to eksisterende boliger inden for lokalplanområdet.

Afstandsbestemmelsen for tilbygninger og sekundære bygninger er fastsat for at sikre en visuel sammenhæng til eksisterende bebyggelse.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Ydervægge

Ny bebyggelse skal enten fremstå i sort træværk eller som hvide ydervægge i form af malede, pudsede eller vandskurede overflader eller hvide beton- eller teglelementer.

Ad. - §6.1 Ydervægge

Med træværk menes træ - Ikke produkter der ligner træ eller giver sig ud for at være andet end træ.

Baggrund for materialevalg og -farver

Området Stågbak/Tuerbak er et markant område i Klitmøller. Området har ligget ubebygget hen som frit tilgængeligt naturareal så langt erindringen rækker.

For så vidt angår den fremtidige boligbebyggelse har det været kommunes ønske både at tilgodese områdets homogenitet som "en by i byen" og samtidig tilgodese nutidig arkitektur og bæredygtighed i den nye bebyggelse.

Moderne boligbyggeri karakteriseres ofte af ønsker om at opføre bæredygtige og energioptimerede byggerier, hvor kubiske bygningskroppe i 2 etager er et fremherskende formsprog. Det har imidlertid været ønsket at stille områdets fremtidige bygherrer frit, hvad angår formsprog og udformning, men samtidig ønskes et samlet udtryk og en vis homogenitet i bebyggelsen, hvorfor lokalplanen stiller krav om farver og materialeholdninger.

På den måde ønsker kommune at tilgodese individuelle ønsker til formsprog og etageantal, samtidig med at områdets karakter respekteres og idéen om "en by i byen" tilgodeses.

§6.2 Tage

Ny bebyggelse må kun udformes med sorte tagematerialer som tagpap, tagpap på lister, matte tagsten af tegl eller beton, teglspån, skifer eller bølgeeternit.

Med matte menes en malet overflade med et maks. glanstal på 20. Glaserede tagsten må ikke forekomme.

Ad. - §6.2 Tage

Bestemmelsen har til formål at undgå tage, der virker reflekterende eller blændende.

§6.3 Sokler

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

§6.4 Skiltning

Skiltning i form af reklameskilte, herunder LED-skilte, må ikke finde sted inden for området.

Almindelig færdselstavler og adressehenviisning er tilladt.

§6.5 Eksisterende bebyggelse (Stågbak 8 og Tuerbak 9)

Eksisterende boliger inden for området (markeret med Stågbak 8 og Tuerbak 9 på Kortbilag 2) skal følge lokalplanens bestemmelser ved udskiftning af bolig eller større renoveringer.

Tilbygninger og sekundære bygninger kan opføres i materialer som eksisterende bolig eller opføres i sorte eller hvide materialer, jf. § 6.1.

Ved udskiftning af bolig skal tage udføres i overensstemmelse med § 6.2.

Ved større renovering af tage, men bibeholdelse af eksisterende boliger kan tagmateriale bibeholdes som eksisterende eller jf. §6.2.

Tage på tilbygninger og sekundære bygninger kan udføres som tag på eksisterende bolig eller jf. § 6.2.

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Befæstede arealer og terrasser

Befæstede arealer må kun etableres inden for byggefeltene og i direkte tilknytning til bebyggelsen. Befæstede arealer kan etableres i niveauplanet eller op til stueplans gulvniveau.

Der må desuden etableres befæstede arealer til indkørsler på den enkelte grund. Indkørsler må kun etableres fra vej til byggefeltet og må højst etableres i en bredde af 3 m.

Inden for byggefeltene kan etableres terrasser som trædæk, der er hævet over terræn, dog maksimalt 0,5 m over niveauplanet.

§7.2 Beplantning og reetablering

Ubebyggede arealer i alle delområder skal fremstå med vegetation svarende til det oprindelige klitlandskab. Beplantning må alene bestå af hjemmehørende arter eksempelvis som nævnt under plantelisten i kommentarfeltet. Der må ikke plantes Rynket Rose også kaldet Hyben Rose (*Rosa Rugosa*).

Reetablering

Inden byggearbejdet påbegyndes skal overjorden (dvs. de øverste ca. 20 cm.) afskrælles og lægges tilbage som øverste afsluttende lag ved reetablering.

Der må ikke tilføres muldjord til arealerne uden for byggefeltene.

Ad. - §7.2 Beplantning og reetablering

Bestemmelsen om reetablering skal sikre at anlægsarbejde påvirker eksisterende vegetation og landskab mindst muligt.

*På ikke-bebyggede arealer kan der plantes: Sand-hjælme (*Ammophila arenaria*), Marehalm (*Leymus arenarius*), Hedelyng (*Calluna vulgaris*) og Klitrose (*Rosa pimpinellifolia*).*

For at fremme klithede-vegetationen skal overjorden afrømmes og lægges tilbage efter anlægsarbejdet er fuldført - så der hurtigt genindvandre hede-vegetation på arealet. Ved bart sand kan det være en idé at udplante hjælme (kaldes også sandhjælme) eller marehalm for at holde på sandet.

*Fjernelse af Rynket Rose også kaldte Hyben Rose (*Rosa Rugosa*) er hensigtsmæssigt og gavnligt for hedevegetation og markfirben. Eventuelle områder med helt uden vegetation er*

desuden positiv for marfirben, da den kan bruge den bare sand som ynglested.

Det er ikke hensigtsmæssigt at køre muldjord på arealerne, da det giver gode vilkår for høje urter og græsser, som ikke hører hjemme på heden.

Ændringer efter offentlighedsfasen

Fra beplantningslisten er havtorn, slåen og blågrøn rose fjernet. Havtorn er en invasiv art i nogle lande, og selv om det ikke er en problem art endnu i Danmark, spreder den sig meget hurtigt. Slåen og blågrøn rose er ikke typisk og hører ikke rigtig til hederne, og derfor også fjernet fra beplantningslisten.

§7.3 Hegning

Der må ikke etableres nogen form for hegn eller skelmarkering som plankeværk, levende hegn, rækker af sten eller lignende inden for området.

Dog må befæstede arealer og træterrasser omkranses af hegn i en højde af maks. 1,0 m, såfremt disse etableres i direkte tilknytning til bebyggelsen og inden for byggefeltet.

§7.4 Friarealer

Der udlægges areal til fælles friareal for bebyggelsen - Delområde 3 - som vist på kortbilag 2 - Arealanvendelse. Friarealet skal fastholdes og plejes som naturområde.

Ad. - §7.4 Friarealer

Pleje af friarealerne skal ske efter anvisning jf. § 7.2

Friarealerne skal sammen med vej og sti-arealer overgå til Grundejerforeningen jf. § 11.2

§7.5 Klitlandskab

Der udlægges areal til klitlandskab - Delområde 4 - som vist på kortbilag 2 - Arealanvendelse. Arealet kan ikke kan bebygges. Klitlandskabet skal fastholdes uberørt eller kan plejes som naturområde.

Ad. - §7.5 Klitlandskab

Pleje af klitlandskabet skal ske efter anvisning jf. § 7.2

Arealet er ikke en del af friarealet og skal ikke ejes eller plejes af grundejerforeningen.

Tilføjelse efter offentlighedsfasen:

Bestemmelsen om delområdet er en tilføjelse som konsekvens af den reviderede

bebyggelsesplan, hvor hensynet til det uberørte område præciseres.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ørhagevej ved pkt. A og fra Tuerbak ved pkt. H som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse og Kortbilag 3 - Veje.

Fra pkt. D og E og skal der etableres vejadgang fra lokalplanområdet til matrikler uden for lokalplanområdet, jf. Kortbilag 3 - Veje

Ad. - §8.1 Vejadgang

Ændringer efter offentlighedsfasen

Tidligere enkelt vejadgang til hele området er delt mellem de to delområder:

Delområde 1: Boligområde Vest: Fra Ørhage via Stågbak og

Delområde 2: Boligområde Øst: Fra Tuerbak

§8.2 Veje

Der udlægges areal til vej A-B-C-D-E og H-G som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse og Kortbilag 3 - Veje.

Vejen A-B-C udlægges i en bredde af 8 m.

ejen C-D, C-E og C-F udlægges i en bredde af 6 m.

ejen H-G udlægges i en bredde af 6 m.

A-B skal anlægges som asfalteret vej i en minimumsbredde af 3 m.

Alle øvrige veje anlægges som grusveje i en bredde af 3 m.

Veje fastholdes som private fællesveje

Eksisterende vejret på matr.nr. 25z fastholdes som vist på Kortbilag 2 – Arealanvendelse og Kortbilag 3 - Veje.

Der må ikke etableres nogen form for belysning langs veje.

Ad. - §8.2 Veje

Vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, redningskøretøjer ect. Dette kan forudsætter etablering af en vendeplads-

Der må foretages terrænreguleringer på over +/- 0,5 m, såfremt det kræves for at etablere vejen i det udlagte tracé. I givet fald skal skrænterne langs vejen udformes, så terrænet gives et jævnt fald på maksimalt 1:4.

Ændringer efter offentlighedsfase

Vejudlægget er reduceret idet eksisterende vejudlæg benyttes frem for nyudlæg.

Asfaltering af vejstykket A-B sker for at imødegå genevirkninger mod Ørhagevej 130.

§8.3 Stier

Der udlægges ingen stier i lokalplanen.

Ad. - §8.3 Stier

Ændringer efter offentlighedsfasen

Foreslåede trampestier er fjernet fra den endelige lokalplan, dels af hensyn til potentiel indbliksgener til omkringboende og dels af hensyn til markfirben.

§8.4 Parkering

Ved opførelse af ny bebyggelse skal etableres parkering på egen grund med plads til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der kan etableres parkeringspladser uden for byggefeltet under forudsætning af, at de etableres ubefæstede, jf. § 7.1.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Thisted Kommunes anvisning.

Ad. - §9.1 Opvarmning

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom.

Tilslutningspligt pålagt i en lokalplan reguleres af planloven. Tilslutningspligten fastlagt via en lokalplan bestemmer ikke hvilken type forsyning der pålægges indenfor lokalplanområdet. Forsyningsformen skal fastsættes gennem et projektforslag jævnfør Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg BEK nr. 825 af 24/06/2016. I et projektforslaget vurderes bl.a. hvilken forsyningsform der udviser den bedste samfundsøkonomi. Projektforslaget skal vedtages i kommunalbestyrelsen i Thisted Kommune.

§9.2 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

Ad. - §9.2 Kloakering

Området er ved lokalplanens forslag udlagt til nedsivning i kommunens spildevandsplan, og der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen for at sikre at spildevand ledes til kloak.

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

Der stilles i tillægget til spildevandsplanen krav om, at området Spildevandskloakeres. Dette indebærer, at alene spildevand afledes til kloak, medens regnvand skal afledes til egen grund.

§9.3 Regnvand

Overfladevand fra boliger skal nedsives på egen grund via faskiner eller LAR løsning.

Overfladevand fra veje skal afvandes inden for vejudlægget.

Ad. - §9.3 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. (LAR: Lokal Afledning af Regnvand).

Placering af LAR løsning kan efter en konkret godkendelse ske uden for byggefeltet.

§9.4 Affald

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

Ad. - §9.4 Affald

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](#).

§9.5 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle mindre antenner og paraboler må etableres inden for byggefeltet.

§9.6 Ledninger, kabler mv.

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

§9.7 Energianlæg

Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal integreres i tagflader eller facader og må ikke medføre blændingsgener. Solcelleanlæg må ikke etableres uden for byggefeltet.

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

§11.1 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift af de i § 8 nævnte boligveje, som udlægges som private fællesveje.

Grundejerforeningen skal forestå pleje af det i §7.4 nævnte friareal.

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

Ad. - §11.1 Opgaver

Tilføjelse efter offentlighedsfasen

Det er præciseret at grundejerforeningen skal forstå pleje af det i §7.4. nævte friareal.

Bestemmelsen skal ligeledes præcisere, at opgaven omfatter friarealet, delområde 3 - og ikke klitarealet, delområde 4.

§11.2 Grundejerforening

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

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder friarealer samt vej- og stiarealer mv.

§11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Thisted Kommune.

§11.4 Oprettelser

Grundejerforeningen skal oprettes, senest 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

Ny boligbebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug uden Thisted Kommunes tilladelse, før:

- bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Thisted Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- veje for det pågældende delområde er udført i overensstemmelse med § 8.1 og § 8.2
- at der er etableret tilkørsler til eksisterende ejendomme inden for og uden for lokalplanområdet som beskrevet i § 8.

Ad. - §12.1 Betingelser, hele området

Asfaltering af vejstykket A - B jvf. § 8.2 skal ske så tidligt i byggemodningen af delområde 1 som muligt. Der skal dog være muligt at nedgrave fornøden jordførte ledninger forud for asfaltering.

Ændringer efter offentlighedsfasen

Bestemmelsen er konsekvens tilrettet efter den to-delte vejadgang.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved endelig godkendelse og offentlig bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 6 for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

14. Servitutter

Ingen bestemmelser

15. 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.

§15.1 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.

§15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

§15.3 Handlepligt

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

§15.4 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 varmeforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

§15.5 Naboorientering

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

§15.6 Ny lokalplan

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

§15.7 Ekspropriation

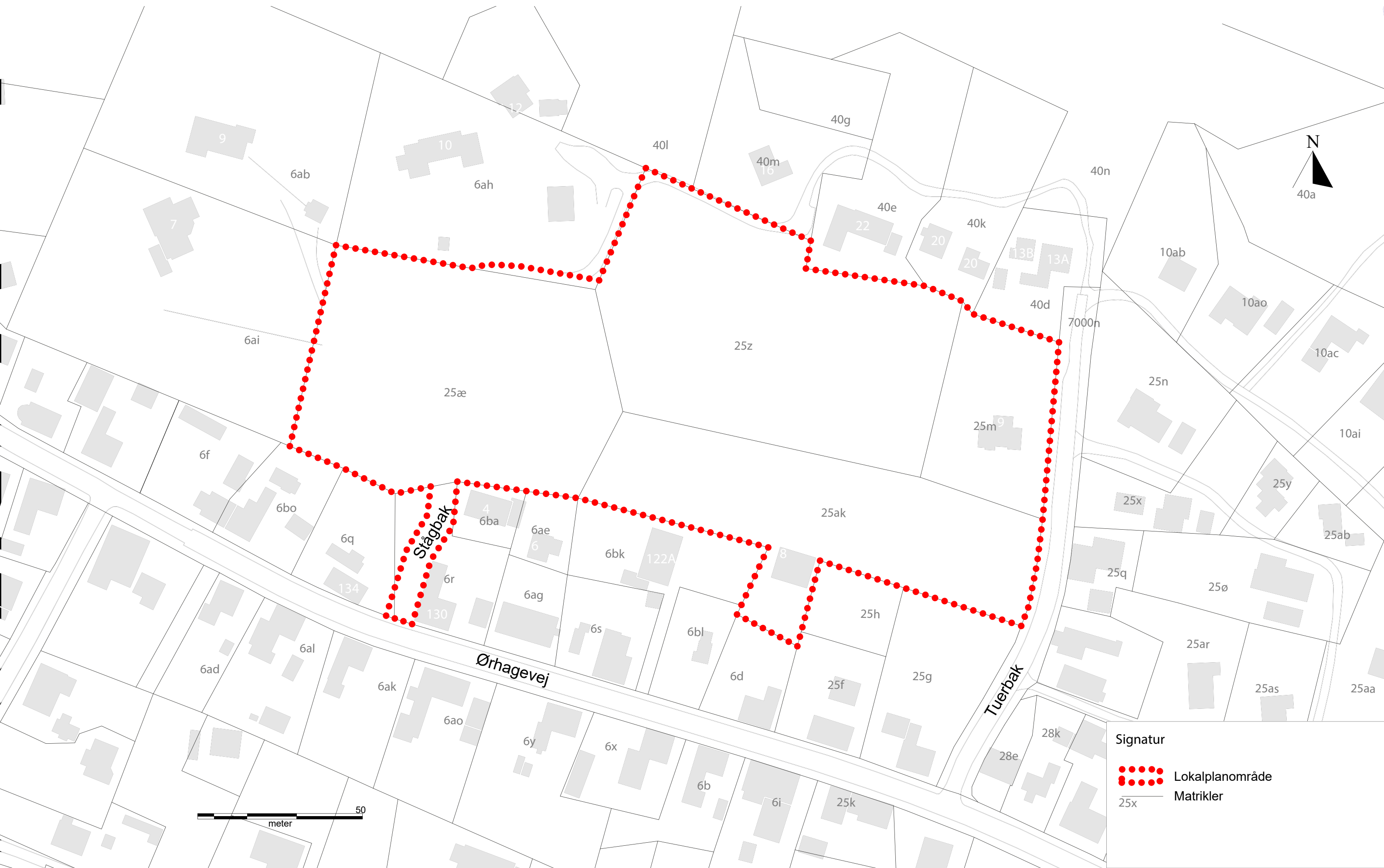
Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

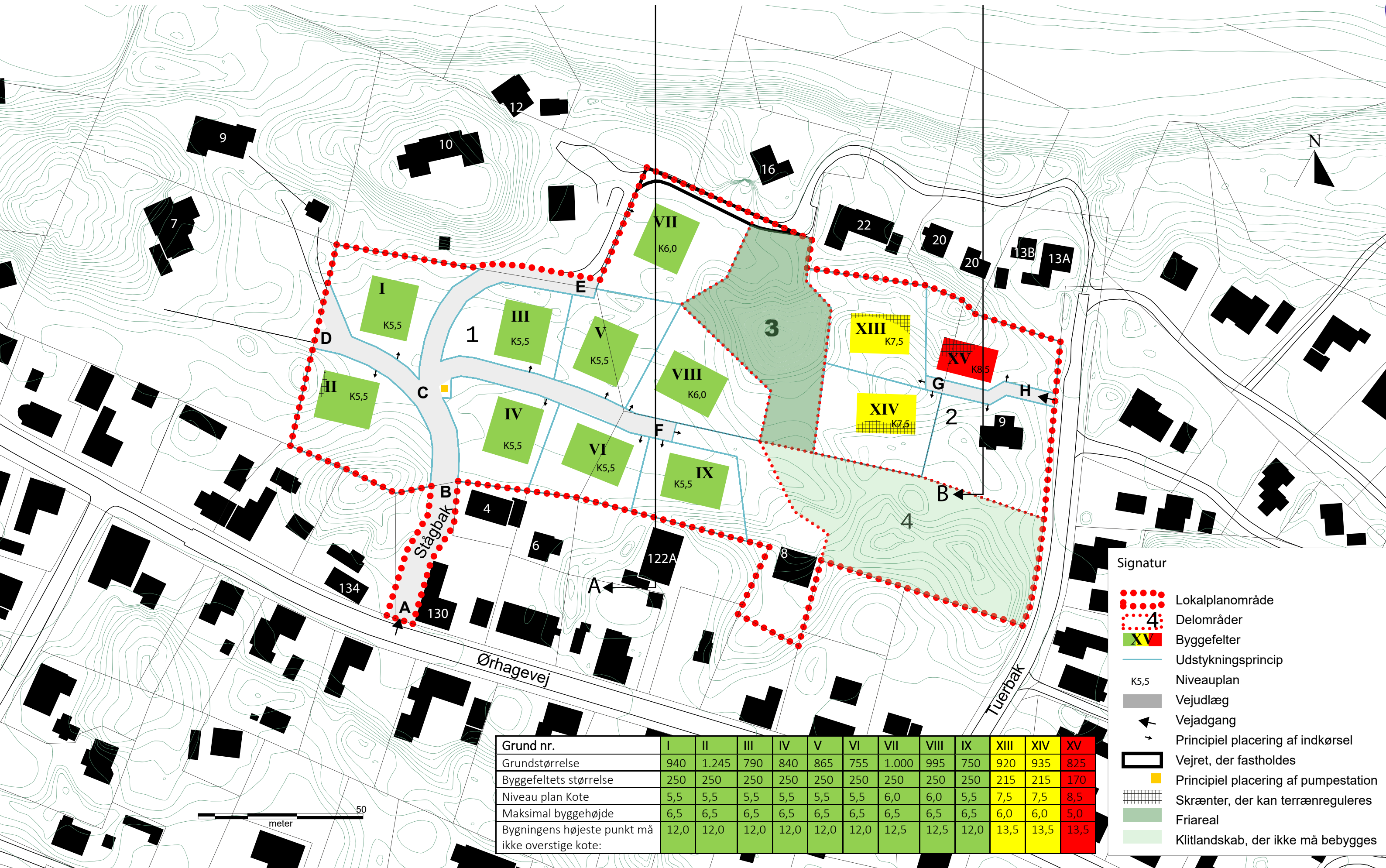
Kort og bilag

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. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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





Grund nr.	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	XIII	XIV	XV
Grundstørrelse	940	1.245	790	840	865	755	1.000	995	750	920	935	825
Byggefeltets størrelse	250	250	250	250	250	250	250	250	250	215	215	170
Niveau plan Kote	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	6,0	6,0	5,5	7,5	7,5	8,5
Maksimal byggehøjde	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,0	6,0	5,0
Bygningens højeste punkt må ikke overstige kote:	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,5	12,5	12,0	13,5	13,5	13,5

- Signatur
- Lokalplanområde
 - Delområder
 - Byggefelter
 - Udstykningsprincip
 - Niveauplan
 - Vejudlæg
 - Vejadgang
 - Principl placering af indkørsel
 - Vejret, der fastholdes
 - Principl placering af pumpestation
 - Skrænter, der kan terrænreguleres
 - Friareal
 - Klitlandskab, der ikke må bebygges

