

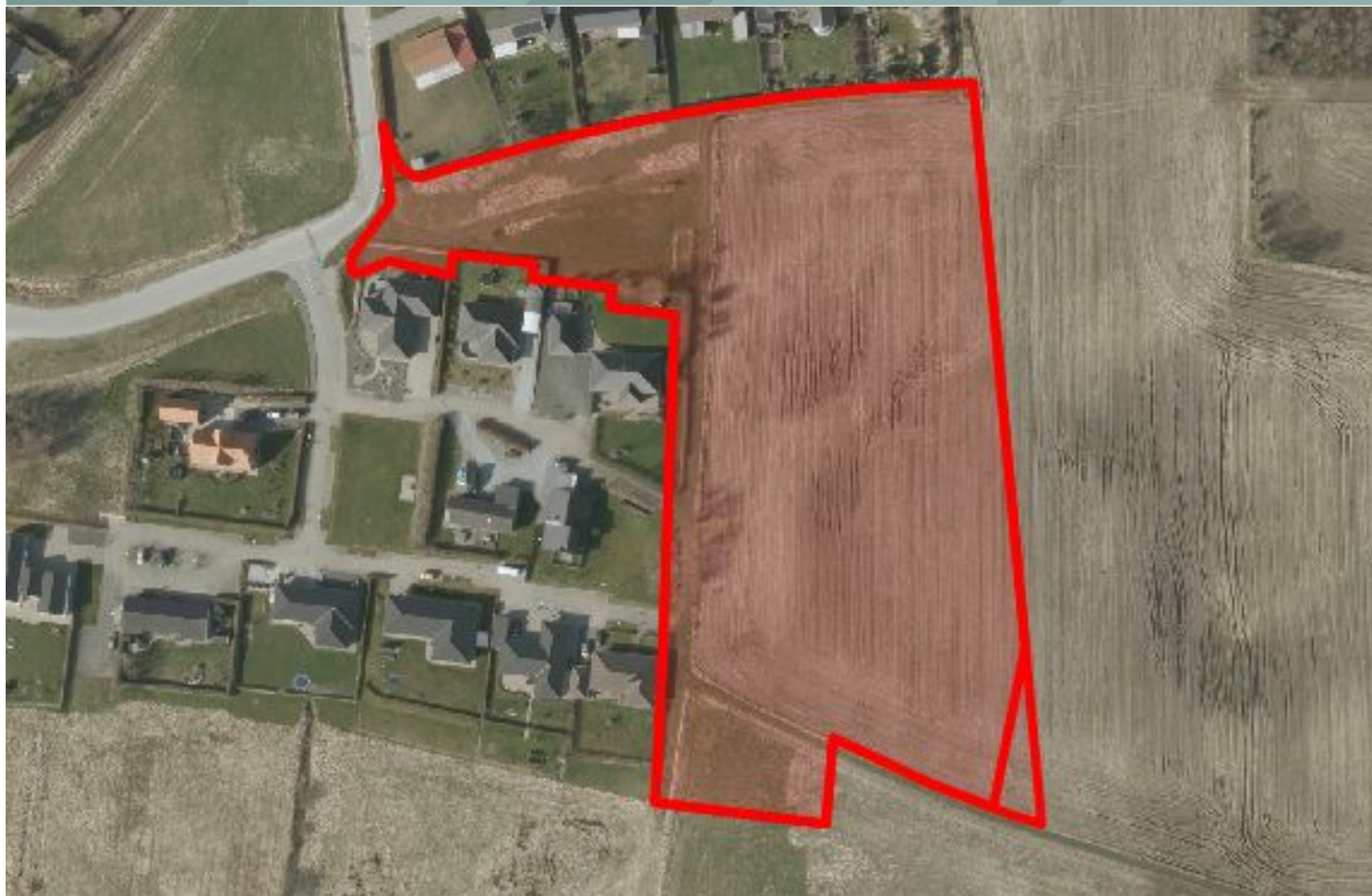


THISTED KOMMUNE

4-002

Boligområde Snedsted Syd

Forslaget blev vedtaget den 13.05.2019



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	3
Baggrund og formål	4
Området	5
Lokalplanens indhold	8
Anden planlægning	14
Anden lovgivning	19
Servitutter	21
Bestemmelser	22
1. Formål	23
2. Område- og zonestatus	24
3. Arealanvendelse	25
4. Udstykning	26
5. Bebyggelsens omfang og placering	27
6. Bebyggelsens udseende	28
7. Ubebyggede arealer	29
8. Veje, stier og parkering	30
9. Tekniske anlæg	32
10. Miljø	33
11. Grundejerforening	34
12. Betingelser for ibrugtagning	35
13. Lokalplan	36
14. Servitutter	37
15. Retsvirkninger	38
Kort og bilag	40
Kortbilag 1 - Afgrænsning af Lokalplanområdet	41
Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan	43

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når kommunalbestyrelsen har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit 15 Retsvirkninger.

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

Baggrund for lokalplanlægning

Snedsted er en by i vækst (primo 2019). Pga. byens fine bebyggelsesstruktur med overvejende små grunde mangler der større parcelhusgrunde. Der er derfor et behov for udstykning af attraktive store grunde for at imødekomme ønsker hos blandt andet børnefamilier, der gerne vil bosætte sig i byen.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. maj 2018 "Helhedsplan for strategisk byggemodning", hvor en revideret udstykningsplan for Enehøjvej i Snedsted blev forudsat som baggrund for byggemodning og kommunale byggegrunde. Der var tale om en mindre justering i forhold til lokalplanen, og det blev vurderet som den hurtigste måde at komme i gang med udstykning. Teknik og Erhverv har imidlertid afholdt møder med borgere, der er interesserede i at købe en grund. Borgerne har peget på området øst for Enehøjvej som en mere attraktiv lokalisering for byggegrunde.

Derfor har Teknik og Erhverv, i dialog med de byggeinteresserede, udarbejdet en bebyggelsesplan for området øst for Enehøjvej med 11 byggegrunde, som danner grundlag for lokalplanen.

Formål

Det er lokalplanens formål at sikre, at lokalplanområdet bliver et attraktivt og sammenhængende parcelhuskvarter, som opfylder behovet for parcelhuse på større grunde i Snedsted (åben-lav bebyggelse). Området skal både have sin egen identitet med byrum af høj kvalitet og videreføre de eksisterende bystrukturer og danne en ny by-afslutning mod det åbne landskab.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Illustration 1: Lokalplanens område, Luftfoto fra 2018.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter dele af de nuværende matrikler 7gl, 9e, 40c og 56a (Snedsted By, Snedsted), som har et areal på omkring 1,8 ha (se Kortbilag 1).

Arealet ligger ved den sydlige bygrænse af Snedsted. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af parcelhuskvarteret ved Søndermarken og mod vest af parcelhuskvarteret ved Enehøjvej. Mod syd såvel som mod øst er der ingen fysiske afgrænsninger mod det åbne landskab.

Med undtagelse af et mindre areal i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet ved Sigurd Müllers Vej, er hele lokalplanområdet overført til byzone i 1991. Lokalplanområdet anvendes i dag overvejende til landbrug, og der er ingen markant beplantning i området - undtaget et mindre læhegn i den vestlige del (se billede nedenfor). Terrænet er let faldende fra nord (kote ca. 22m) mod syd (kote ca. 17,5m), og grundvandsspejlet står i årsgennemsnit mere end 2 meter under overfladen.



Lokalplanområdet marts 2019. Blik mod nordvest, i retning af Enehøjvej og Søndermarken (ståsted er ca. på grænsen mellem delområde A og B).

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i Snedsted, som nævnt ved byens sydlige kant og dermed kun lidt tilbager trukket fra byens centrum, som udstrækker sig langs Hovedgaden (se Illustration 2).

Områdets placering er velegnet til boligbebyggelse, da de nord og østligt tilgrænsende kvarterer er parcelhuskvarterer. Samtidig er en af Thisted Kommunes største idrætsfaciliteter i kun 200 m gåafstand. Derudover er der i 400 m afstand Snedsted station, et supermarked, samt børnehave og skoler, som kan nås uden at krydse en vej med gennemgående trafik.

I forbindelse med Snedsted områdefornyelse er der planlagt i områderne syd og øst fra lokalplanområdet at etablere et grønt, rekreativt område for hele byen (skovrejsning, etablering af sø og legepladsfaciliteter).



Illustration 2: Luftfoto af nærområdet af lokalplan 4-002

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og giver mulighed for etablering af bebyggelse med en bygningshøjde på op til 5 meter.

I to delområder kan der etableres op til 11 grunde med 1-plans parcelhuse i åben-lav bebyggelse. Der arbejdes med to delområder, så lokalplanen kunne realiseres i to etaper efter behov. Grundene er ca. 900 og 1.400 m², og den enkelte ejendom kan bebygges med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom (se Illustration 3 eller Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan). Der er fastlagt vejledende byggefelter, hvori hovedhuset/bolig skal placeres. Sekundært byggeri kan også placeres udenfor byggefelterne.

For at mindske gene til de eksisterende bruger i området inddrages forpagtede arealer ved Enehøjvej (primo 2019) ikke i de nye parcelhusgrunde. Der skal dog gives mulighed for at købe disse arealer (se Illustration 3, parcel 1-3, skrevet i rød). Parcel 4 kunne, hvis den ikke skulle bruges til en stiforbindelse, erhverves og sammenlægges med grund A4 (se Illustration 3, parcel 4, og bilag 2).



Illustration 3: Bebyggelsesplan

Det er intentionen med lokalplanen at give mulighed for etablering af et boligområde, der består af to vendepladser omkranset af to parcelhusklynger, som er indpasset i det naturlige terræn. Lokalplanen indeholder meget få bestemmelser omkring bebyggelsens udseende og materialevalg, da det samlede indtryk af bebyggelsen udtrykkes gennem placering i klyngerne. Bebyggelsens udseende kan variere for at skabe en mangfoldighed og bryde de skarpe rammer for bygningernes placering.

For at skabe vejadgang skal de to veje Enehøjvej og Sigurd Müllers Vej videreføres som lukkede veje mod øst, hvor der etableres to parcelhusklynger omkring to grønne vendepladser, som skal beplantes med træ. Mellem de to parcelhusklynger skal der etableres et grønt fællesareal, som kan anvendes efter grundejerforeningens behov.

Derudover skal det grønne fællesareal rumme stier, der omlægges i forbindelse med byggemodning. Stisystemet skal forbinde de to nye afskærmede byrum, samt skabe forbindelse mellem det eksisterende kvarter, den nye bebyggelse og landskabet med dets rekreative funktioner.

Derudover består der stadigvæk muligheden for en videreførelse af Sigurd Müllers Vej længere mod øst, som det allerede i den eksisterende Lokalplan 3-2 - Boliger Enehøjvej, Snedsted fra 1980 blev antydnet.

Bymæssige hovedgreb

Området er bundet op på den eksisterende bystruktur i det sydlige Snedsted og skal samtidig fungere som et selvstændigt og attraktivt bykvarter, der danner en ny by-afslutning mod det åbne landskab. For at sikre det, er bebyggelsesplanen udviklet ud fra 4 hovedgreb:

- Først er placeringen af byggefelterne valgt ud fra overvejelser om at tilpasse sig den eksisterende terræn så vidt som muligt. Det holder byggemodningsomkostninger nede og er med til at fremtidssikre bebyggelsen, da byggefelterne placeres langs en dal og dens regnvandsstrømningslinjer for at sikre gode byggeforhold (se Illustration 4 og Illustration 5 - markeret med "nr. 1").

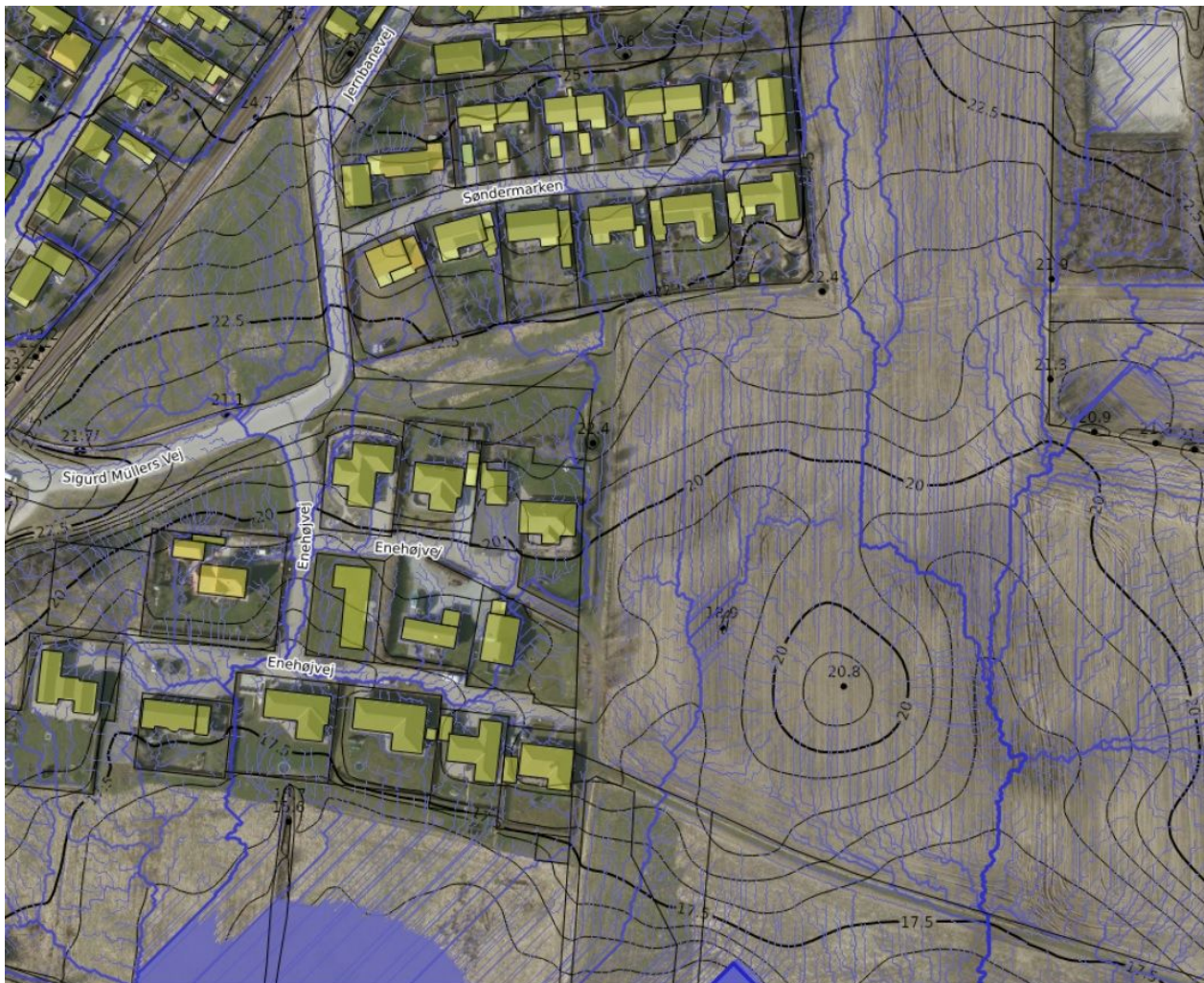
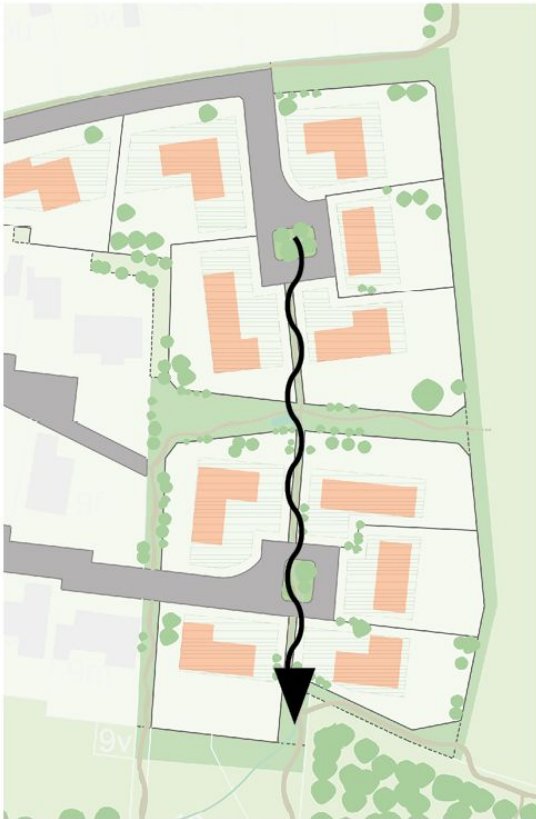


Illustration 4: Strømningslinjer ved regn samt højdeforhold i området.

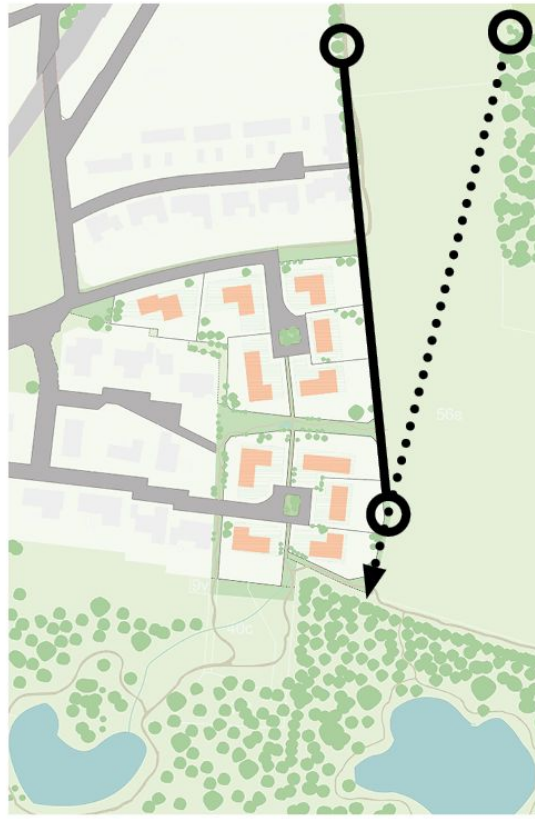
- Det anden hovedprincip er at udnytte og videreføre både den eksisterende bykant og udsynslinjerne i nord-syd retning. Den østlige afgrænsning af lokalplanområdet skabes ved den yderste bebyggelse og boliggrundenes kant - som optages og videreføres i Lokalplan 4-002 - samt udsynslinjen fra idrætsfaciliteterne ved Øster Alle mod det åbne landskab mod syd (se Illustration 5 - markeret med "nr. 2").
- På en lignende måde tages udgangspunkt i den eksisterende bystruktur i vest-østlig retning som tredje hovedprincip. Bebyggelseslinjen af de sydligste parcelhuse mod Enehøjvej videreføres mod øst (se Illustration 5 - markeret med "nr. 3").
- De tre første bymæssige hovedgreb oversættes til en ny form - de to parcelhusklynger omkring to grønne vendepladser - som dermed sammenfører de eksisterende og delvis modstridende bymorfologiske former (se Illustration 5 - markeret med "nr. 4").

Det kan være med til at danne en mere harmonisk by-afslutning mod syd, øge sammenhængen mellem de to eksisterende kvarterer og det nye kvarter samt skabe et nyt

attraktivt boligkvarter. Byggefelterne er placeret så tæt som muligt omkring vendepladserne, for at skabe nogle attraktive byrum, som giver mulighed for at udvikle god naboskab. På trods af bebyggelsens tæthed omkring de to intime byrum, er der stadig mulighed for at færdes gennem det nye byområde ad stier.



Nr. 1 - Placering af byggefelter langs en dal



Nr. 2 - Bykant og udsynslinje i nord-syd retning



Nr. 3 - Bebyggelseslinjer i vest-østlige retning



Nr. 4 - Klynger som planens hovedmotiv

Illustration 5: Bebyggelsesplanens bymæssige hovedgreb

Sammenhæng med anden planlægning

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

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøscreening af lokalplan 4-002 og kommuneplantillæg nr. 6 efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at de anlæg, der muliggøres i planlægningen, ikke medfører nogen væsentlig påvirkning af det omkringliggende eksisterende miljø.

Lokalplanen muliggør en ny anvendelse af området, som vurderes kun at påvirke miljøet i begrænset omfang:

- En eventuelt øget mængde af trafik i området vurderes at kunne indeholdes i den eksisterende infrastruktur.
- I forhold til Natura-2000 og Bilag IV-arter vurderes det efter tilsyn, at planerne ikke har nogen indvirkning på miljøet.
- Planerne vurderes derudover at kunne have en del positive konsekvenser, pga. bl.a. videreførelse og etablering af et stisystem og nye rekreative muligheder for byen i nærområdet. Derudover bidrager planerne til, at der kan etableres nye attraktive boliger og et varieret boligtilbud i Snedsted, som imødekommer behovet for større byggegrunde.

Hermed vurderes det, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke kræver en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer, Programmer og af konkrete Projekter (VVM).

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

Habitatdirektivet

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

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er N27 (Hvidbjerg Å, Ove Sø og Ørum Sø), som er ca. 1.800 meter fra projektområdet. Grundet den store afstand vurderes projektet hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er således ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

Thisted Kommune er ikke bekendt med observationer af hverken rødlistede, sjældne eller bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af projektområdet.

Thisted Kommunen vurderer efter tilsyn, at planen ikke vil have en væsentlig påvirkning på leve- eller ynglesteder af hverken rødlistede, sjældne eller listede bilag IV-arter, samt at den økologiske funktionalitet for arterne bevares på minimum samme niveau.

Kommuneplan 2010-2022

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanrammerne 4.R.12 - Hallen/Rideskole og 4.B.18 - Sigurd Müllersvej (se illustration 6). Rammen 4.R.12 udlægger den østlige del af lokalplanområdet til rekreativt område, mens rammen 4.B.18 udlægger den vestlige del af lokalplanområdet til åben-lav boligbebyggelse med en maksimal højde på 8,5 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 30 af den enkelte ejendom.

Lokalplanen er dermed ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

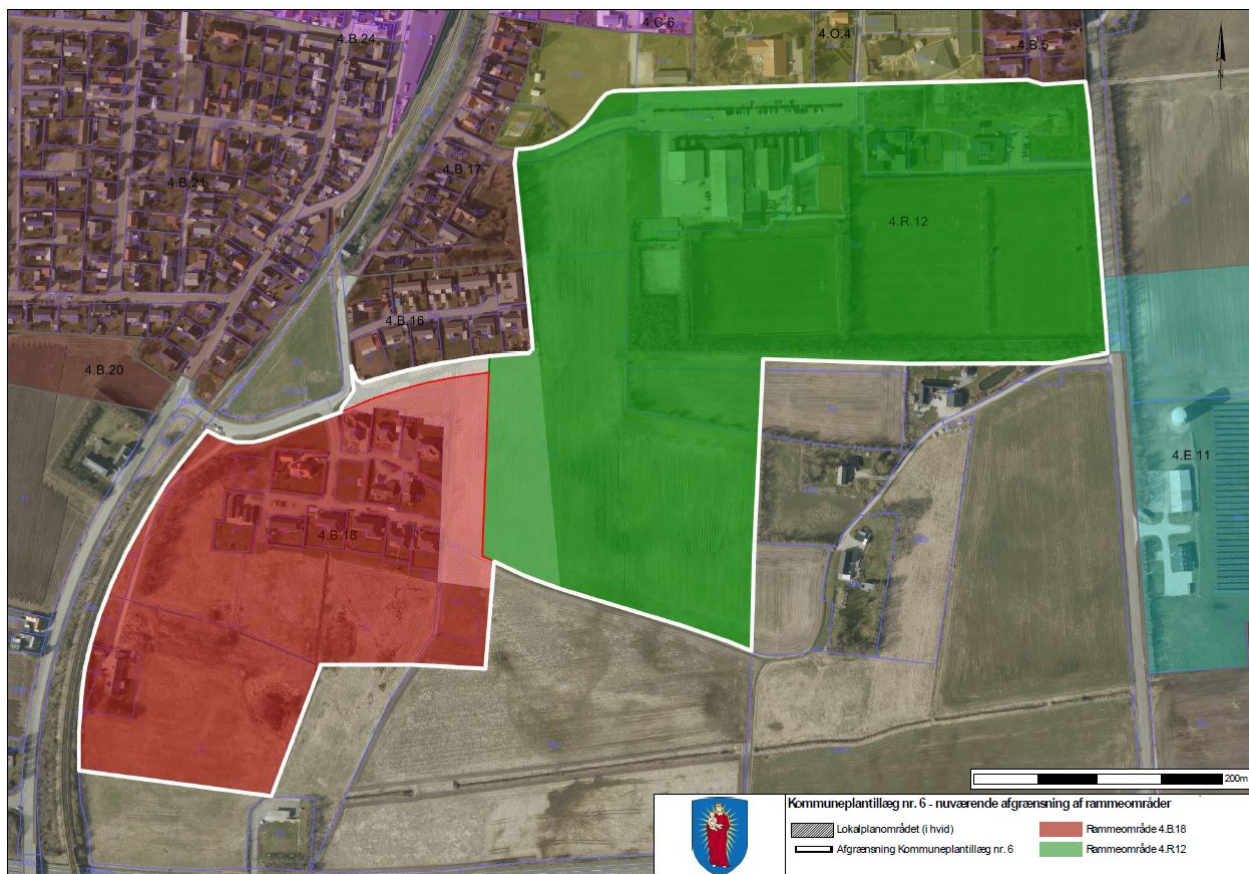


Illustration 6: Nuværende kommuneplanrammer for lokalplanarealet.

Kommuneplantillæggets formål

Pga. uoverenstemmelser mellem lokalplanen og kommuneplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at hele lokalplanområdet kan anvendes til boligformål.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæget ændrer følgende:

- Rammeområde 4.B.18 udvides mod øst, dvs. at grænsen mellem 4.B.18 og 4.R.12 flyttes ca. 50 meter mod øst. Rammebestemmelserne af 4.B.18 ændres dog ikke (se illustration 7).
- I ramme 4.R.12 tilføjes der "større rekreativt område" som mulig anvendelseskategori for at tilpasse rammebestemmelser til ændrede behov mht. til rekreative faciliteter i Snedsted. Der ændres ellers ingen bebyggelsesregulerende eller områderegulerende forhold.

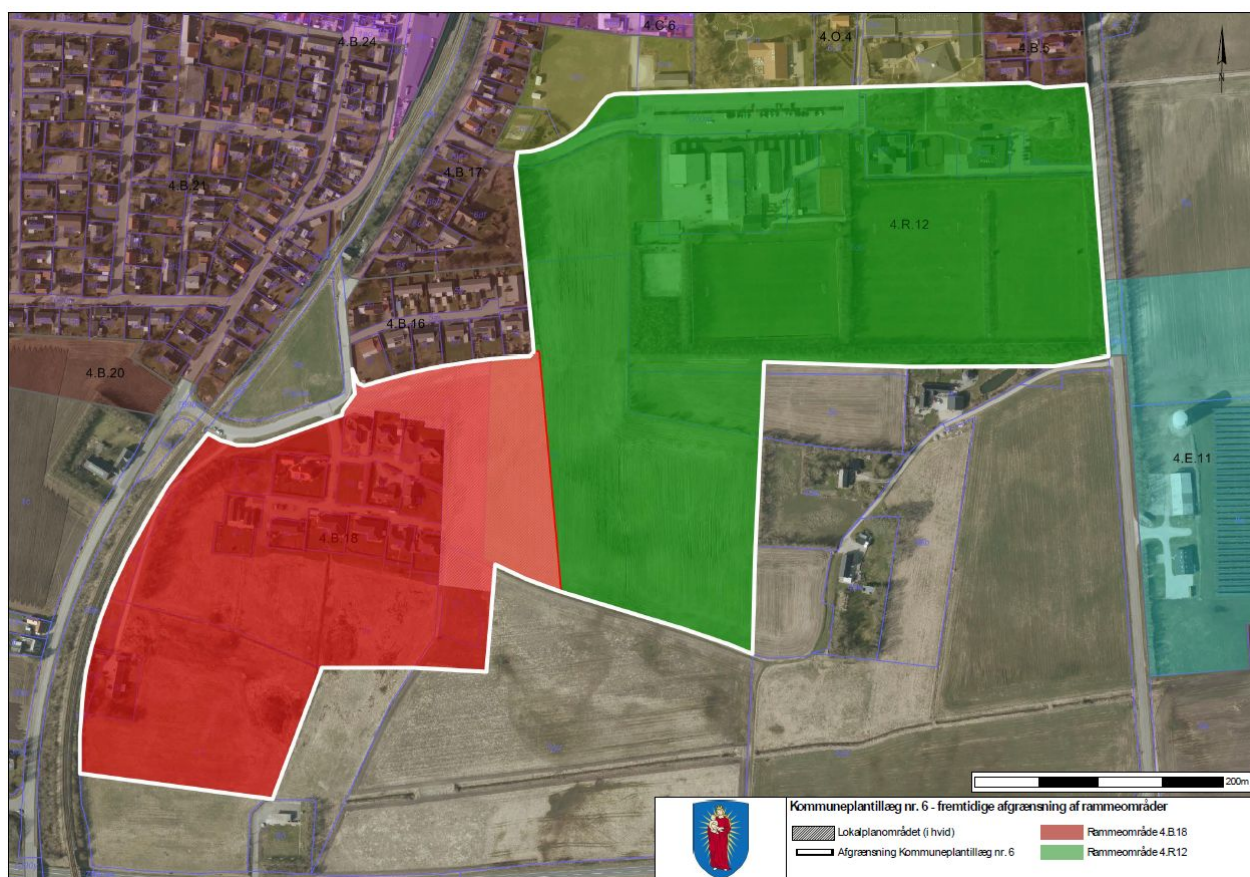


Illustration 7: Fremtidige kommuneplanrammer for lokalplanarealet.

Yderligere information findes under [Kommuneplantillæg nr. 6 - Boligområde Snedsted Syd](#).

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af to eksisterende lokalplaner:

- [3-2 - Boliger Enehøjvej, Snedsted](#)
- [3-11 - Ridecenter, Snedsted](#)

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves de to ovennævnte lokalplaner for det område, der er omfattet af denne lokalplan (se illustration 8).



Illustration 8: Eksisterende lokalplaner indenfor lokalplanområdet, som afløses ved offentlig bekendtgørelse af lokalplan 4-002 (LP 3-2: orange-skraveret, LP 3-11 rød)

Forsyningsforhold

Kloakering

Området skal separatvandskloakeres jvf. tillæg til spildevandsplan.

Vand og EL

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning samt kollektiv elforsyning.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

Arkæologi

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

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

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

Museum Thy har gjort opmærksom på, at der pga. kendte fortidsminder i områder mod vest samt topografien generelt kan ske fund af skjulte fortidsminder. Derfor skal der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse inden byggemodning for at minimere risikoen for at skade skjulte fortidsminder.

Jordforurening og jordflytning

Da lokalplanområdet er i byzone, er lokalplanen omfattet af områdeklassificering efter jordforureningsloven.

I henhold til Jordforureningslovens § 72 b er det op til bygherren at sikre, at de øverste 50cm jord enten ikke er forurenet eller vil være vedvarende befæstet, når området skal anvendes til boligformål.

Ved jordflytning både fra områdeklassificerede arealer og fra V1 kortlagte grunde skal jordflytningen anmeldes på www.jordweb.dk. Anmeldelsen skal ledsages af analyser af den jord, der ønskes flyttet. Jorden må ikke flyttes, før Thisted Kommune har anvist jordflytningen.

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

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

Grundvandsbeskyttelse

Området er beliggende uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker.

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:

- **Matr.nr. 40c, Snedsted By, Snedsted**

Tinglyst: 09.07.1956

Løbenummer: 2148-73-S0001

Titel: Dok om rensningsanlæg mv, Prioritet forud for pantegæld

Påtaleberettiget: Thisted Kommune

- **Matr.nr. 56a, Snedsted By, Snedsted**

Tinglyst: 16.02.2007

Løbenummer: 3253-73 (Aktnummer: 73_VC_310)

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 56a

Påtaleberettiget: Thisted Kommune

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 udlægge lokalplanens område til boligformål,
- at muliggøre etablering af et attraktiv parcelhuskvarter med boliger i åben/lav bebyggelse,
- at sikre, at bebyggelsen fremstår som en helhed ift. husenes placering omkring vendepladserne,
- at muliggøre en sammenhængende sti- og friarealstruktur med forbindelser til naboområder,
- at skabe en ny bykant og harmonisk overgang til det åbne land.

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Afgrænsning af Lokalplanområdet.

Lokalplanen omfatter dele af de nuværende matrikler nr. 7gl, 9e, 40c, 56a (Snedsted By, Snedsted) og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2 Zoneforhold

En mindre del af lokalplanområdet ligger i landzone, og ved lokalplanens endelige godkendelse overføres hele området til byzone.

§2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B, som vist på Kortbilag 1 - Afgrænsning af Lokalplanområdet.

3. Arealanvendelse

§3.1 Anvendelse, delområde A

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse som fritliggende boliger på grunde på min. 850 m².

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

Ad. - §3.1 Anvendelse, delområde A

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

§3.2 Anvendelse, delområde B

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse som fritliggende boliger på grunde på min. 850 m².

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

Ad. - §3.2 Anvendelse, delområde B

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

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

Den principielle plan for arealdisponeringen er vist på Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan.

§4.2 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på mindst 850 m² og maksimalt 2.600 m².

Ad. - §4.2 Grundstørrelser

Grundene, som vist i Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan, er mellem 850 m² og 1.400 m². Der kan dog gives mulighed for at sammenlægge grundene A2 eller A4 med grund A3, eller grund A3 deles mellem A2 og A4. Det samme gælder for grundene B2 og B4 mht. grund B3. Intentionen er at skabe en vis fleksibilitet for at imødekomme den konkrete efterspørgsel efter boliggrundene i Snedsted.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefelterne som angivet på Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan.

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

§5.2 Bebyggelsesprocent og højder

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- Bebyggelsen må opføres med maksimalt 1 etage.
- Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter over grundkoten (færdigt byggemodnet terræn - se Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan).

§5.3 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger, såsom garager, carporte, skure eller drivhuse, er dog undtaget fra bestemmelserne i §5.1.

Disse bygninger må også opføres uden for byggefelter. Dog må sekundære bygninger uden for byggefelter samlet ikke overstige 60 m² per matrikel.

§5.4 Terrænregulering

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

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Ydervægge

Ydervægge skal udføres som blankt murværk i tegl eller som murværk, der er vandskuret eller pudset. Facader kan endvidere opføres i træ under forudsætning af, at der ikke anvendes runde bjælker og / eller krydsede hjørnekonstruktioner. Delpartier og mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som glas, træ, metalplader og lignende.

§6.2 Tage

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

Med "matte" tage menes en malet overflade med et maksimalt glanstal på 30. Glaserede tagsten må ikke forekomme.

Ad. - §6.2 Tage

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

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Terrænregulering efter byggemodning

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til færdig byggemodnet terræn.

Efter færdiggjort byggemodning må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere end 1,0 m fra skel.

Der kan dog terrænreguleres yderligere i forbindelse med etablering af anlæg til afledning af regnvand, som f.eks. grøfter langs veje eller stier.

§7.2 Ubebyggede friarealer

Der udlægges areal til fælles friareal mellem de to boligklynger.

Ad. - §7.2 Ubebyggede friarealer

Friarealerne skal sammen med vej og stiarealer overgå til Grundejerforeningen jf. § 11.2

§7.3 Hegning

Hegn mod veje og stier må kun etableres som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn.

Hegn mod veje og stier må kun etableres i maksimalt 1,8 meters højde.

Hegn skal placeres i en afstand af mindst 0,3 meter fra skellinjen mod veje og stier og således, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Vejadgangen skal ske i forlængelse af Enehøjvej for delområde A og i forlængelse af Sigurd Müllers Vej for delområde B, som vist på Kortbilag 2.

§8.2 Veje

Veje skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan.

Vejene skal anlægges som stilleveje/opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.

Kørebaner skal udlægges med en mindste bredde af 4 meter. I de resterende vejarealer kan der anlægges enkelte parkeringslommer parallelt på kørebane til gæsteparkering, som ved Enehøjvej.

For enden af de to blinde veje i lokalplanområdet skal der etableres pladser med vendemulighed for en 12 meter lastbil.

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 tilstrækkeligt manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

§8.3 Stier

Stier skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 2.

Stien parallelt med grundenes sydlige skel ved Søndermarken skal bevares op til den nye vej - markeret med "a-b" på Kortbilag 2. Stien parallelt med de eksisterende grundens østlige skel ved Enehøjvej skal bevares (markeret med "c-d" på Kortbilag 2) og tilsluttes den nyetablerede sti "d-e".

Der skal etableres en sti i forlængelse af vejen i delområde B mod syd - markeret med "b-c" på Kortbilag 2 - som føres til vendepladsen i delområde A og videre til det åbne landskab syd fra lokalplanområdet.

Der skal etableres en sti på grænsen mellem delområde A og delområde B - markeret med "d-e" på Kortbilag 2 - der forbinder den eksisterende bebyggelse vest fra lokalplanområdet med det åbne landskab øst fra lokalplanområdet.

Derudover skal arealet syd fra grund A4 friholdes, så der kan etableres sti "c-e", hvis der er behov for at forbinde mulige rekreative anvendelser syd og øst fra lokalplanområdet.

Stierne indenfor området udlægges i en bredde af mindst 1,0 meter.

Ad. - §8.3 Stier

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

§8.4 Parkering

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

Eventuelle gæsteparkeringsmuligheder må kun etableres lodret på kørebane.

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.

Parkeringskravet kan også opfyldes ved en tinglyst, tidsbegrænset lejekontrakt på de nødvendige P-pladser. Det er en forudsætning, at P-pladserne findes i kvarteret.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Kloakering

Lokalplanområdet skal separatkloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

Ad. - §9.1 Kloakering

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

Området skal separatkloakeres og spildevand skal tilsluttes eksisterende kloakledning sydvest for udstykningen. Regnvand tilledes regnvands sø sydøst for udstykningen.

Området er pt. kun delvis omfattet af Thisted Kommunes Spildevandsplan. Derfor udarbejdes der parallelt til lokalplanen tillæg til spildevandsplanen.

§9.2 Antenner, paraboler o.l.

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

§9.3 Ledninger, kabler mv.

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

§9.4 Energianlæg

Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes, såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Solfanger eller solceller skal integreres i facaderne eller nedfældes i taget, så de udgør en arkitektonisk integreret del af bygningen. Derudover må de ikke medføre blændingsgener.

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, så fremt de er udstykker/grundejer af hele eller dele af lokalplansområdet.

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

§11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje j.f. §8.2, belysning, fællesanlæg jf. §7.2 og stier j.f. §8.3. 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 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

Ingen bestemmelser.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner for det område, der er omfattet af denne lokalplan:

- 3-2 - Boliger Enehøjvej, Snedsted
- 3-11 - Ridecenter, Snedsted

14. Servitutter

§14.1 Ophævelse af servitutter

Med den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område jf. PL §15, stk. 2:

1. Matr.nr. 40c, Snedsted By, Snedsted

Tinglyst: 09.07.1956

Løbenummer: 2148-73-S0001

Titel: Dok om rensningsanlæg mv, Prioritet forud for pantegæld

Påtaleberettiget: Thisted Kommune

2. Matr.nr. 56a, Snedsted By, Snedsted

Tinglyst: 16.02.2007

Løbenummer: 3253-73 (Aktnummer: 73_VC_310)

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 56a

Påtaleberettiget: Thisted Kommune

Ad. - §14.1 Ophævelse af servitutter

Ny deklaration af kloakledning (som anført under §14.1 som nr.2), der omlægges ifb. med udstykningen, skal deklarerer. Ledningen vil med stor sandsynlighed blive etableret langs det nordlige skel på grunden øst for Enehøjvej 5.

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 Handlepligt

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

§15.3 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.

§15.4 Naboorientering

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

§15.5 Ny lokalplan

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

§15.6 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 i redegørelsen, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Kortbilag 1 - Afgrænsning af Lokalplanområdet



Thisted Kommune

Kirkelvej 9, 7760 Hårup
 Tlf. 99 17 17 17

Bilag 1: Afgrænsning af Lokalplanområdet



Lokalplan 4-002: Afgrænsning af Lokalplanområdet og delområder

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Afgrænsning mellem delområder



THISTED KOMMUNE

Dato: 13-05-2019

Klik på billede for at åbne pdf'n.

Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan

Thisted Kommune

Kirkevej 9, 7750 Hurup
Tlf. 99 17 17 17

Bilag 2: Bebyggelsesplan



Bebyggelsesplan Lokalplan 4-002

- Lokalplanområdet afgrænsning
- Byggegrunde
- Byggefelter
- A5
19,0m Byggefeltbetegnelse og grundkote af byggefelt
- Eksempel for placering af bygninger
- Fælles friareal
- Stiforbindelser samt stibetegnelse



THISTED KOMMUNE

Dato: 12-08-2019



THISTED KOMMUNE
Teknik og Erhverv
www.thisted.dk

Miljøscreening Lokalplan nr. 4-002 og kommuneplantillæg nr. 6

Beskrivelse af planen/projektet:

Lokalplan 4-002:

Planen giver mulighed for at udstykke op til 11 grunde ved den sydlige bykant af Snedsted. I dialog med de byggeinteresserede blev der udarbejdet en bebyggelsesplan for åben-lav boligbebyggelse (1-plans parcelhuse, på grunde med ca. 900 - 1.400 m²).

Området er bundet op på den eksisterende bystruktur i det sydlige Snedsted og skal samtidig fungere som et selvstændigt og attraktivt bykvarter, der danner en ny by-afslutning mod det åbne landskab.

Kommuneplantillæg nr. 6:

Tillægget muliggør realisering af lokalplan 4-002 ved at ændre eller skubbe afgrænsning mellem ramme 4.B.18 og 4.R.12 mellem 40 til 60 meter mod øst. I ramme 4.R.12 tilføjes der "større rekreativt område" som mulig anvendelseskategori for at tilpasse rammebestemmelser til ændrede behov mht. til rekreative faciliteter i Snedsted. Der ændres ellers ingen bebyggelsesregulerende eller områderegerende forhold.

Indledende screening

Plangrundlaget er omfattet af Miljøvurderingsloven, LBK nr. 1225 af 25/10/2018 & i henhold til § 10 "myndigheden træffer afgørelse om, hvorvidt planer og programmer efter § 8, stk. 2, nr. 2, er omfattet af kravet om miljøvurdering. Ved afgørelsen skal myndigheden inddrage de relevante kriterier i bilag 3 og resultaterne af høringerne efter § 32".

Planens indvirkning på miljøet

Bemærkninger

Positiv indvirkning

Ingen indvirkning

Ingen væsentlig indvirkning

Indvirkning = miljørapport

Byarkitektonisk værdi

Bystruktur, byprofil, byafgrænsning, særlige hensyn, sammenhænge osv.

Bymiljø

Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende bymiljø?

Nej. Lokalplansområdet er bundet op på den eksisterende bystruktur i det sydlige Snedsted og skal danne en ny byafslutning mod det åbne landskab. Derfor kan planen ses som en hulfyldning.

X

Arkitektonisk fremtræden i forhold til omgivelserne.

Nej, da bebyggelse med 1-plans parcelhuse er en videreførelse af den eksisterende bebyggelsestypologi. Planen udformer en ny bykant og bidrager dermed positivt til nogle af de byarkitektoniske svagheder.

X

Øvrige bemærkninger:

Intet at bemærke

X

Befolkning

Indeholder planen risiko for ændring af kulturmiljøer?

Nej, da planen er en videreførelse af den bestående bystruktur. Planen imødekommer efterspørgslen efter familievenlige byggegrunde og kan dermed få positiv indvirkning på bymiljøet.

X

Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende kulturliv?	Nej, pga. planens omfang forventes der ingen mærkbare ændringer af det eksisterende kulturliv.		X		
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende fritidsliv?	Nej, pga. planens omfang forventes der ingen mærkbare ændringer af det eksisterende fritidsliv. Med tilføjelse af "større rekreativt område" som anvendelseskategori i kommuneplanramme 4.R.12 gives der mulighed for etablering af fx legepladser øst fra boligområdet, som kunne – hvis muligheden udnyttes – kvalificere fritidstilbud for børn i Snedsted.	X			
Indebærer planen ændringer i de umiddelbare omgivelser? (f.eks. påvirkning af boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere o.a.)	Det eksisterende boligområde ved Enehøjvej og ved Søndermarken påvirkes i mindre grad, da disse grunde ikke længere deler skel med landbrug, men et åben-lav boligområde. Der er lagt vægt på, at bebyggelse indpasses i terræn og at der holdes en større afstand til eksisterende bebyggelse mod nord, for at mindske udsigtsgener i det åbne landskab for ejerne ved Søndermarken. Derudover vurderes konsekvenser for nærområdet som ikke væsentlige, pga. det grønne præg af lokalplanområdet og bibeholdelse af de eksisterende forbindelser til det åbne landskab.			X	
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Trafik og tilgængelighed					
Har art og mængde af transport i området betydning for planen?	Nej, planen udlægger to boligklynger ved lukkede veje, dvs. der er ingen gennemkørsel.		X		
Indebærer planen risiko for uhensigtsmæssig placering af vejanlæg?	Nej, planen viderefører den sydlige del af Enehøjvej, som fører til ingen væsentlig indvirkning på eksisterende vejanlæg. Derudover tilsluttes den nordlige vej til Sigurd Müllers Vej. De 6 nye boliger medfører kun en begrænset forøgelse af persontrafik, og dermed vil der ikke være behov for forandring af trafikførelse ved krydset til Sigurd Müllers Vej.			X	
Indebærer planen risiko for trafikikkerheden? (Nærhed til skoler/institutioner og konsekvenser heraf osv.)	Nej, der vurderes at planen vil føre til ingen mærkbare ændringer af trafikikkerheden.		X		
Påvirker planen trafikafviklingen/kapaciteten? (Tilgængelighed (bil/cykel/bus), øget trafikmængde osv.)	Lokalplanen omhandler en begrænset forøgelse af persontrafikken som følge af op til ca. 11 boliger. Lokalplanens område kobles til Snedsteds idræts-, skole- og indkøbsfaciliteter via en stiforbindelse, hvilket sikrer gode adgangsforhold til disse, såvel som offentlig transport i 350m afstand, allerede ved områdets ibrugtagning. Dette vil være et incitament for områdets beboere til at vælge cyklen eller toget frem for bilen. Derfor ingen væsentlige indvirkninger.			X	
Påvirker planen tilgængeligheden ift. svage grupper? (Handicappede, tilgængelighed for alle osv.)	Nej. En af grundprincipperne i bebyggelsesplanen er at bibeholde eller genoprette de eksisterende stiforbindelser fra de eksisterende parcelhusområder ind i det åbne landskab. Derudover er der ingen større terrænspring eller trapper, som kunne hindre tilgang til lokalplanområdet eller omliggende områder.		X		
Ændrer planen adgangsforholdene for borgerne?	Nej. En af grundprincipperne i bebyggelsesplanen er at		X		

(f.eks. hvilke konsekvenser har planen for mulighederne/adgang til rekreative oplevelser herunder sport/fritidsmuligheder osv.)	bibeholde eller genoprette de eksisterende stiftforbindelser fra de eksisterende parcelhusområder ind i det åbne landskab. De planlagte nye stier vil øge tilgængeligheden til det åbne landskab og de rekreative områder i den sydøstlige del af kommuneplanramme 4.B.18 og 4.R.12.				
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Kulturarv og arkæologiske forhold Værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger, jordfaste fortidsminder, kirkebyggelinje, arkæologiske interesser osv.					
Kulturarv, arkitektoniske og arkæologisk arv					
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv?	Nej, pga. planens hovedgreb om at indpasse sig i eksisterende bebyggelse – som opstod i de sidste 50 år – forventes der ingen indvirkninger af planerne.		X		
Er der risiko for, at der kan ske skader på skjulte fortidsminder?	Museum Thy har gjort opmærksom på, at der pga. kendte fortidsminder i området og topografien generelt kan opstå fund af skjulte fortidsminder. Derfor skal der før byggemodning gennemføres en arkæologisk forundersøgelse, for at minimere risikoen for at skade skjulte fortidsminder.			X	
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Landskab Bevaringsværdige/større sammenhængende landskaber, kystlandskaber, terræn, visuel påvirkning, geologiske interesser osv.					
Grønne områder og beplantning Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning – inkl. adgang hertil, indgreb i grønt landskab/område osv.					
Landskab					
Indeholder planen risiko for påvirkning af grøn Struktur og grønne kiler?	Nej, eksisterende læhegn og sigtforbindelser til det åbne landskab bevares. Området er bundet op på den eksisterende bystruktur og er med til at danne en bedre og mere klar by-afslutning mod det åbne landskab.		X		
Indeholder planen risiko for påvirkning af landskabsværdier? (Herunder bevaringsværdige landskaber, større uforstyrrede og særlig værdifulde landskaber)	Nej, arealet som inddrages til boliggrunde er beliggende på en mark ved byens kant. Der er ingen bevaringsværdige landskaber i nærheden. Derudover lægger byggelinjer sig i forlængelse af eksisterende landskabs- og bebyggelseskanter for at bevare sigtakser		X		

	fra byen til det åbne landskab.				
Indeholder planen risiko for ændringer af rekreative interesser, grønne områder og parker?	Med tilføjelse af "større rekreativ område" som anvendelseskategori i kommuneplanramme 4.R.12 gives der mulighed for et mere differentieret tilbud – hvis muligheden udnyttes – af rekreative områder.	X			
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
<p>Dyre- og planteliv Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planer og dyr, bilag IV og fredede arter, aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyreliv, Grønt Danmarkskort osv.</p> <p>Naturbeskyttelsesinteresser Beskyttet natur (§3), jord/stendiger, vandhuller, beskyttelseslinjer osv.</p> <p>Natura2000 Risiko for negativ påvirkning af udpegningsgrundlag osv.</p>					
Natur og dyreliv					
Indeholder planen risiko for påvirkning af beskyttet natur (<i>Herunder Natura 2000 områder</i>)	Nærmeste Natura 2000-område er N27 (Hvidbjerg Å, Ove Sø og Ørum Sø), som er ca. 1800 meter fra projektområdet. Grundet den store afstand vurderes projektet hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er således ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.		X		
Indeholder planen risiko for påvirkning af beskyttede arter? (<i>inkl. Bilag 4, rødlistede arter og ansvarsarter</i>)	Nej. Thisted Kommune er ikke bekendt med observationer af hverken rødlistede, sjældne eller bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af projektområdet.		X		
Indeholder planen risiko for ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr? (<i>F.eks. spredningskorridorer og faunapassager</i>):	Markarealet mindskes med lokalplanforslaget, dog bevares et tilstrækkeligt stort areal og biodiversiteten vurderes højere i et boligområde end på en mark drevet som konventionel landbrug. Derfor vurderer Thisted Kommune, at projektet har en neutral påvirkning på kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr.		X		
Indeholder planen risiko for påvirkning af skov? (Herunder fredskov (inkl. egekrat)) og Øvrig skov (inkl. urørt skov, biodiversitetsskov, ammoniakfølsom skov)	En del af planernes områder blev i kommuneplan 2017-2029 udpeget som ønsket skovrejsningsområde. Derudover er der ved banedammen en stribe af fredskov, som dog befinder sig udenfor planernes område og derfor ikke vurderes at blive påvirket af disse.			X	
Indeholder planen risiko for påvirkning af ledelinjer? (<i>inkl. vandløb, læhegn</i>)	Nej, da den eksisterende læhegn til det åbne landskab bevares og byggelinjer er lagt i forlængelse af eksisterende landskabskanter for at bevare sigtakser.		X		
Indeholder planen risiko for påvirkning af beskyttede diger og fredede fortidsminder?	Nej, der er ingen diger og yderligere intet kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet.		X		

Indeholder planen risiko for påvirkning af bygge- og beskyttelseslinjer?	Der er ingen bygge- eller beskyttelseslinjer i området.		X		
Indeholder planen risiko for ændringer af fredede områder? (inkl. rekreative fredninger)	Ingen fredninger på arealet.		X		
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Klimatilpasning					
Indeholder planen risiko for påvirkning af lokale klimaforhold? (og forebyggelse)	Lokalplanen er tilpasset de lokale terrænforhold for at forhindre genere fra overfladevand. Ellers forventes der ingen indvirkning af planerne på lokale klimaforhold.		X		
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Forurening					
Vand,- jord- og miljøforhold					
Luft Luftforurening fra virksomhed – herunder støv osv.					
Indebærer planen risiko for uhensigtsmæssig placering af luftforurenende aktiviteter?	Nej, ingen risiko.		X		
Hvis der er luft-forurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?	Nej, Thisted Kommune er ikke bekendt med luftforurenende aktiviteter i området.		X		
Indebærer planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger i art og mængde af transport? (Luftforurening, ressourceforbrug og klima)	Nej, ingen risiko.		X		
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Lugt Udledning af stoffer, der giver anledning til lugtgener, lugtgener fra omgivelserne osv.					
Indebærer planen risiko for en uhensigtsmæssig placering af lugtforurenende aktiviteter?	Nej, ingen risiko.		X		
Hvis der er lugt-forurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?	Nej, efter nærmere undersøgelse vurderer Thisted Kommune, at der ikke er kendte lugt-forurenende aktiviteter i området.		X		

Indeholder planen risiko for påvirkning af husdyrbrug?	Nej, ingen husdyrbrug i umiddelbar nærhed registeret.		X		
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Støj og vibrationer Støjpåvirkninger herunder trafikstøj osv.					
Indebærer planen risiko for en uhensigtsmæssig placering af støj-forurenende aktiviteter?	Nej, ingen risiko, da planerne viderefører de bestående planrammer eller eksisterende anvendelser (boligområde og rekreativt område).		X		
Hvis der er støj-forurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?	Nej, planerne bliver uberørt fra støj-forurenende aktiviteter i området.		X		
Jord Jordforurening og følgerne heraf, arealbindinger som følge af projektet; anvendelighed, dyrkningsværdi osv.					
Er der risiko for konflikt med kendte jordforureninger i området eller tilstødende arealer?	Ingen registreret forurening i området.		X		
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Lys og/eller refleksjoner Giver bygnings/anlæggets overflader anledning til refleksjoner, skilte, trafikantlægs indretning i forhold til lys osv.					
Øvrige bemærkninger:	Er taget højde for i lokalplansbestemmelser med et maks. glanstal fra 30 og tagintegreret solenergianlæg.		X		
Grundvand Risiko for nedsivning, afstand til drikkevandsforsyninger osv.					
Indeholder planen risiko for ændring af grundvandsstand og oversvømmelser?	Der etableres på sigt et regnvandsbassin syd fra lokalplansområde, som er med til at håndtere vandet fra planernes areal. Dvs. potentielle ændringer af grundvandsstand kunne håndteres pga. regnvandsbassin. Derfor vurderer Thisted Kommune, at der er ingen risiko for ændring af grundvandsstand og oversvømmelser.		X		
Ligger lokalplanområdet i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland, nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) eller inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)?	Nej, arealet ligger i område for drikkevandsinteresser, dog ikke særlige drikkevandsinteresser.		X		
Medfører planen konflikt med	Nej, området er udenfor geologiske interesseområder.		X		

nationale geologiske interesseområder?					
Indebærer planen risiko for indvirkning på grundvandsressorens kvalitet og omfang?	Nej		X		
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Spildevand Mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet osv.					
Indeholder planen risiko for at udlægge et område uden miljørigtig forsyning af el, varme, vand og kloak?	Nej, dog er kun en del af lokalplanen omfattet af spildevandsplanen. Så der skal laves tillæg for at hele området kan blive omfattet. Området skal fremtidig seperatkloakeres. Området tilsluttes ikke kollektiv varmforsyning, men skal til gengæld udlægges som lavenergibebyggelse.		X		
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Overfladevand Risiko for udledning af uønskede stoffer til vandløb, vurdering ved nedsvivning osv.					
Er området nedsvivningsegnet? (Jf. nedsvivningskortet – Nedsvivning vurderes mulig, måske mulig eller ikke mulig.)	Vurderes i begrænset omfang for mulig, skal dog undersøges nærmere.		X		
Er området i risici for oversvømmelse? (Jf. oversvømmelseskort) Hvis ja: er området omfattet af risikokortet?	Nej, uden for oversvømmelsesrisikoområde.		X		
Indeholder planen risiko for væsentlig forøgelse af overfladevand? (fra p-arealer, udendørsproduktionsarealer, etc.)	Nej, vejarealer udlægges med fliser eller betonsten, dvs. at overfladevand kan i tilstrækkelig grad stadigvæk nedsvives eller afledes til kloakering eller omliggende regnvandsbassiner syd fra lokalplanområdet.			X	
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Mennesker og sundhed f.eks. sundhedsmæssige forhold som støj, luftforurening og stresspåvirkning osv.					
Sundhedsmæssige påvirkninger					
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		

Sikkerhed					
Sikkerhedsmæssige påvirkninger f.eks. risici som brand, eksplosioner, giftpåvirkning osv.					
Beredskab					
Er der risiko for at uheld og utilsigtede hændelser, kan være kritiske for miljøet? (F.eks. udslip af kemikalier eller slukningsvand og røgfaner fra større brande som kan lukke vigtig infrastruktur?)	Nej, der forventes ingen risiko mht. uheld og utilsigtede hændelser, som kan være kritiske for miljøet.		X		
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug	Lokalplanarealet er overvejende inden for byzonen og udpeges til bebyggelse, da den eksisterende lokalplan for området syd fra Enehøjvej ikke kan virkeliggøres. Dvs. at antallet af arealet som teoretisk er udlagt til boligbebyggelse i Snedsted forbliver på det samme niveau. Derudover bruges bestående infrastruktur så vidt som muligt, og planen har dermed karakter af en huludfyldning. Det fører til en bedre udnyttelse af eksisterende infrastruktur, samt fortætning for at mindske arealforbrug. Yderlige er planen blevet screenet mht. DGNB Bykvarter bæredygtighedscertificeringsskema.		X		
Energiforbrug	Boligområdet er relativt småt og udlægges som lavenergibebyggelse, derfor ingen relevant indvirkning.		X		
Vandforbrug	Intet at bemærke		X		
Råstoffer og materialer Forbrug	Intet at bemærke		X		
Affald	Efter gældende regulativ.		X		
Sammenfatning					
Indvirkningens kumulative karakter					
Forventes der forstærkede effekter mellem aktuelle miljøpåvirkninger? Evt. på områder uden for projektområdet?	Nej, vurderes ikke for at være sandsynligt, derfor ingen indvirkning på miljøet forventet.		X		
Samlet vurdering af planens kumulative omfang:	Thisted Kommune vurderer, at projektet vil have en neutral påvirkning på området. Mulige negative - men ikke væsentlige indvirkninger - udlignes med de anførte			X	

	positive indvirkninger på miljøet og de omliggende områder, når planerne realiseres.				
Er der væsentlige usikkerheder omkring planens miljøkonsekvenser, som der skal være særlig opmærksomhed på?	Som redegjort for, skal der gennemføres arkæologiske undersøgelser for byggemodning. Ellers er der ingen yderligere miljøkonsekvenser, der skal rettes særlig opmærksomhed på.		X		
Øvrige bemærkninger:	Intet at bemærke		X		
Sammentælling af krydser		5	58	7	0
Miljøvurdering					
Konklusion	Ingen miljøvurdering				

SKAL PLANEN MILJØVURDERES?		Ja	
		Nej	x
Begrundelse/bemærkninger			
<p>Samlet vurderes det, at lokalplanen og kommuneplantillægget 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 og konkrete Programmer (VVM).</p> <p>Lokalplanen muliggør en ny anvendelse af området, som vurderes kun at påvirke miljøet i begrænset omfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En eventuelt øget mængde af trafik i området vurderes at kunne indeholdes i den eksisterende infrastruktur. • I forhold til Natura-2000 og Bilag IV-arter vurderes det efter tilsyn, at planerne ikke har nogen indvirkning på miljøet. • Planerne vurderes derudover at kunne have en del positive konsekvenser, pga. bl.a. videreførelse og etablering af et stisystem og nye rekreative muligheder for byen i nærområdet. Derudover bidrager planerne til, at der kan etableres nye attraktive boliger og et varieret boligtilbud i Snedsted, som imødekommer behovet for større byggegrunde. <p>Denne konklusion er kortfattet og optræder i lokalplanen og kommuneplantillægget.</p>			
Screening udsendt i høring	Afgørelse truffet		
Dato: 13. 05. 2019	Dato: 08. 07. 2019		