



THISTED KOMMUNE

8-008

Boligområde ved Vangvej

Forslaget blev vedtaget den 08.04.2019



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	3
Baggrund og formål	4
Området	7
Lokalplanens indhold	12
Anden planlægning	15
Anden lovgivning	19
Servitutter	21
Bestemmelser	22
1. Formål	23
2. Område- og zonestatus	24
3. Arealanvendelse	25
4. Udstykning	27
5. Bebyggelsens omfang og placering	28
6. Bebyggelsens udseende	31
7. Ubebyggede arealer	32
8. Veje, stier og parkering	34
9. Tekniske anlæg	36
10. Miljø	38
11. Grundejerforening	39
12. Betingelser for ibrugtagning	40
13. Lokalplan	41
14. Servitutter	42
15. Retsvirkninger	43
Kort og bilag	45
Kortbilag 1 - Matrikelkort	46
Kortbilag 2 - Delområder	47
Kortbilag 3 - Arealanvendelse	48
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	49

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 mindst 8 uger. 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

Klitmøller har gennem de seneste år oplevet en stigende efterspørgsel efter sommerhuse og helårsboliger, som har ført til en vækst i befolkningstallet: Fra 2015 til 2018 er antallet af fastboende steget med 18 procent. Det har ført til, at der næsten ingen ledige grunde er tilbage i Klitmøller. Den fortsat høje efterspørgsel efter boliger fra især yngre familier vil Thisted Kommune i overensstemmelse med byens ønsker, gerne imødekomme.

En høj andel af de nye indbyggere er fra de danske storbyer. De ved ofte ikke, hvordan det er at bo i en landsby, eller hvor lang tid eller om de i det hele taget vil og kan blive boende i Klitmøller. Derfor blev der såvel i strategiplanen *Thy på Forkant* som i *Helhedsplan Klitmøller 2026* (begge fra 2016) udpeget et behov for attraktive lejeboliger i kystbyerne og især Klitmøller. Disse lejeboliger skulle muliggøre, at unge familier fortsat kan finde et sted at bo i Klitmøller, uden at de behøver at købe en bolig med det samme.

I Klitmøller blev der desuden udtrykt ønske om at etablere bofællesskaber og ældreboliger, som sammen med attraktive og nye lejeboligkoncepter kan bidrage til visionen om, at Klitmøller skal blive den "mest mangfoldige landsby". Derfor skulle der findes nye udstykningsmuligheder. Disse skal dog findes indenfor "bygrænsen", da byen afgrænses af Vesterhavet mod vest og nord, samt Kystvejen og en række naturområder mod syd og øst.

Som led i en analyse af potentielle byggegrunde blev området øst for Vangvej udpeget som et af de få resterende arealer i Klitmøller, som er velegnet til at rumme helårsboliger. Matriklen ligger øst for Vangvej ved siden af Klitmøller Friskole, Klitmøller Kirke og Klitmøller Idrætsforenings boldbaner i den østlige del af byen. Derfor har Thisted Kommune udlagt området som boligområde i *Kommuneplanen 2017 - 2029*, der blev vedtaget i maj 2018 (8.B.8 - Boligområde ved Vangvej, Klitmøller). En anvendelse til boligformål kræver dog en ny lokalplan, som afløser byplanvedtægt nr. 6 fra 1976.



Illustration 1: Skråfoto af lokalplanarealet 8-008, samt de mest relevante interessepunkter i nærområdet.

Lokalplanen er foranlediget af, at en projektgruppe og lodsejer ønsker at udnytte matriklen 33i (Klitmøller Huse, Vester Vandet) til boligbebyggelse. Thisted Kommune ser positivt på henvendelserne. Dels fordi området ligger i den østlige del af byen, som forventes også fremover at være et hovedområde for helårsbeboelse, og dels fordi projektet er i tråd med de beskrevne ønsker og det eksisterende behov for såvel nye lejeboliger som potentielle ældreboliger.

På baggrund af henvendelserne er der derfor udarbejdet to bebyggelsesforslag - et for såvel delområde A som B (i alt er der tre delområder). Lokalplanen fastlægger mulighederne for boligbebyggelse, som samtidig tilgodeser funktionelle forbindelser og landskabelige værdier i området. Dette sker i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanen.

Lokalplanen er herefter udarbejdet på baggrund af de to bebyggelsesforslag.

Formål med Lokalplanen

Det er lokalplanens formål at sikre, at lokalplanområdet bliver et attraktivt og sammenhængende helårsboligområde, som opfylder behovet for lejeboliger (tæt-lav og/eller 2-plans etageboligbebyggelse) og mindre parcelhus på naturgrunde i Klitmøller (åben-lav bebyggelse). Området skal dermed tilføje en ny kvalitet til Klitmøller, som byen indtil nu ikke råder over. Samtidig skal områdets friarealer holdes naturlige og klittoppere i den østlige del

bevares for at indpasse området i Klitmøllers åbne kystlandskab.

De nye boliger i området kan i sig selv medvirke til at øge udnyttelsen af omkringliggende institutioner, som fx friskolen og idrætsfaciliteter. Lokalplanen stiller krav om friarealer samt offentlig adgang til Klitmøller Å og muliggør dermed videreførelse af Foreningsvejen langs åen. Det er med til at sikre, at området bindes sammen med byen, og at byens østlige og vestlige del bliver bedre sammenknyttet.

Samlet set giver lokalplanen mulighed for op til ca. 6.200 m² ny helårsboligbebyggelse inden for det ca. 21.500 m² store lokalplanområde. Dermed forbliver den tilladte bebyggelse samlet set under 30% for hele lokalplanområdet.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort

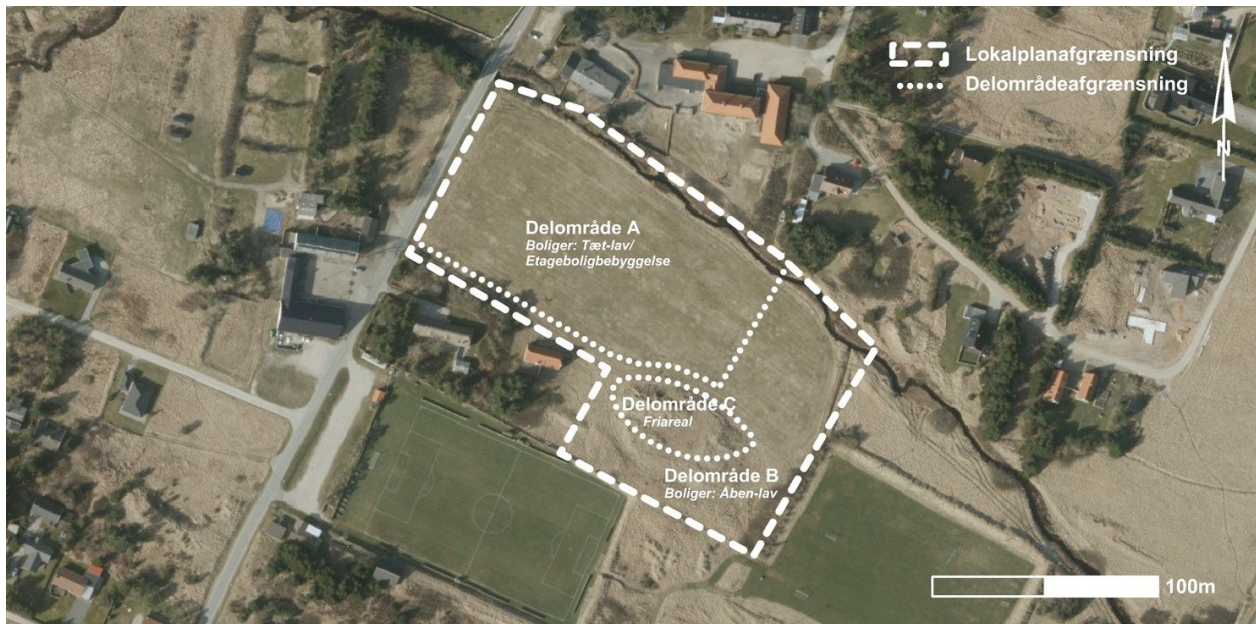


Illustration 2: Lokalplanens areal samt delområder. Luftfoto fra 2017.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matrikel 33i (Klitmøller Huse, Vester Vandet), som har et areal på omkring 2,15 ha. Arealet ligger i den østlige del af Klitmøller umiddelbart syd for Klitmøller Friskole og nord for idrætsfaciliteter.



Lokalplanområdet og Klitmøller Friskole i baggrunden, set fra Vangvej.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af vandløbet *Klitmøller Å* og mod vest af den offentlige vej *Vangvej*. Mod syd afgrænses området af skel mod ejendommene *Vangvej* nr. 19 og nr. 21 samt idrætsfaciliteter og de to boldbaner for *Klitmøller IF* mod syd og øst.

Området er i *Helhedsplan Klitmøller 2026* udpeget som et af de områder, der indeholder mulige byggegrunde til understøttelse af planens indsatsområde omkring bosætning.

Nuværende forhold

Pga. nærheden til *Klitmøller Å* har området historisk set været anvendt til landbrug (se illustration 3), dog er jorden ikke blevet dyrket i de sidste årtier. Det forklarer det - i forhold til mange omkringliggende boligområder - atypiske flade terræn, som præger den største del af lokalplanområdet i dag.

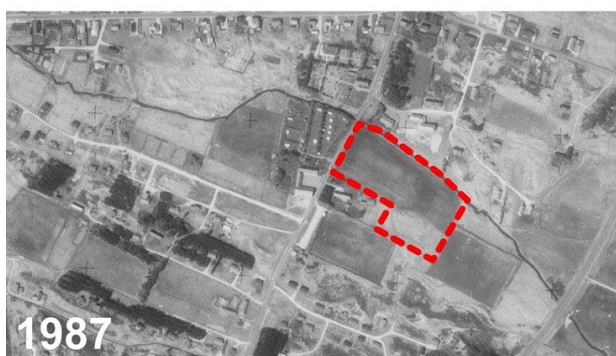
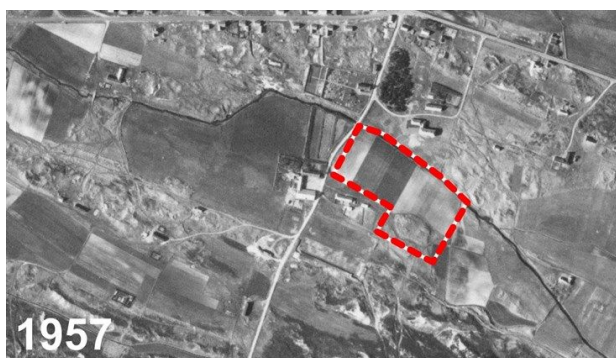


Illustration 3: Historisk udvikling af lokalplanområdet.

Den nord-vestlige del af lokalplanområdet ligger forholdsvis lavt, ca. kote 11. Den syd-østlige del adskiller sig fra resten af lokalplanområdet ved at have et mindre areal af hedeovergroede klittoppe samt en højdeforskel med op til tre meter i forhold til resten af området (ca. kote 14). Landskabeligt kan den syd-østlige del ses som et levn af det mere kuperede terræn, som løber ca. 100m syd for lokalplanområdet.



Lokalplanområdet, set fra klittoppene mod nord-vest (venstre) og mod øst (højre).

Lokalplanområdet fremstår i dag overvejende som græsplæne og er ubebygget. Langs det sydlige skel eksisterer dog en markvej for at sikre vejadgang til ejerne af Vangvej nr. 19.

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

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i Klitmøller, nærmere bestemt ved byens syd-østlige kant og dermed lidt tilbagetrukket fra byens centrum, som udstrækker sig langs Ørhagevej.

Klitmøller er en af Thisted Kommunes mest eftertragtede kystbyer for såvel bosætning som turisme. Byen er oprindeligt en ladeplads, beliggende 10 km sydvest for Hanstholm og 17 km nordvest for Thisted. Byen bliver omfavnet af Nationalpark Thy samt af Vesterhavet (se illustration 4). Nationalparken begynder i 250 meter afstand opad Klitmøller Å, og kun 900 meter mod nord begynder Vesterhavet.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet og Klitmøller Å befinder sig med Klitmøller Friskole og Klitmøller Kirke to institutioner, som har en central betydning for byen. Langs Klitmøller Å etableres der pt. en sti, som forbinder Ørhagevejområdet med de to nævnte institutioner samt idrætsfaciliteter syd fra lokalplanområdet. Når man fokuserer på de bløde trafikanter, ligger boligområdet ved Vangvej langs akse, som binder byen sammen, og området får dermed en central placering i byen (se illustration 4).



Illustration 4: Lokation af lokalplanområdet i Klitmøller

På den anden side af Vangvej befinder sig med Lokalplan 8-003 en pt. uudnyttet lokalplan, som giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse og bibeholdelse af forlystelsesetablisementet Café Stalden (se illustration 1). Sammen med lokalplan 8-003 og nogle ledige grunde ved Michael Wester forventes området ved Vangvej at kunne udvikle sig til et nyt, mere tilbagetrukket centrum for fastboende i Klitmøller. Derfor er det fra en funktionel synsvinkel oplagt at bruge området øst fra Vangvej til heleårsboliger - projektet bliver dermed til en huludfyldning (se illustration 5).

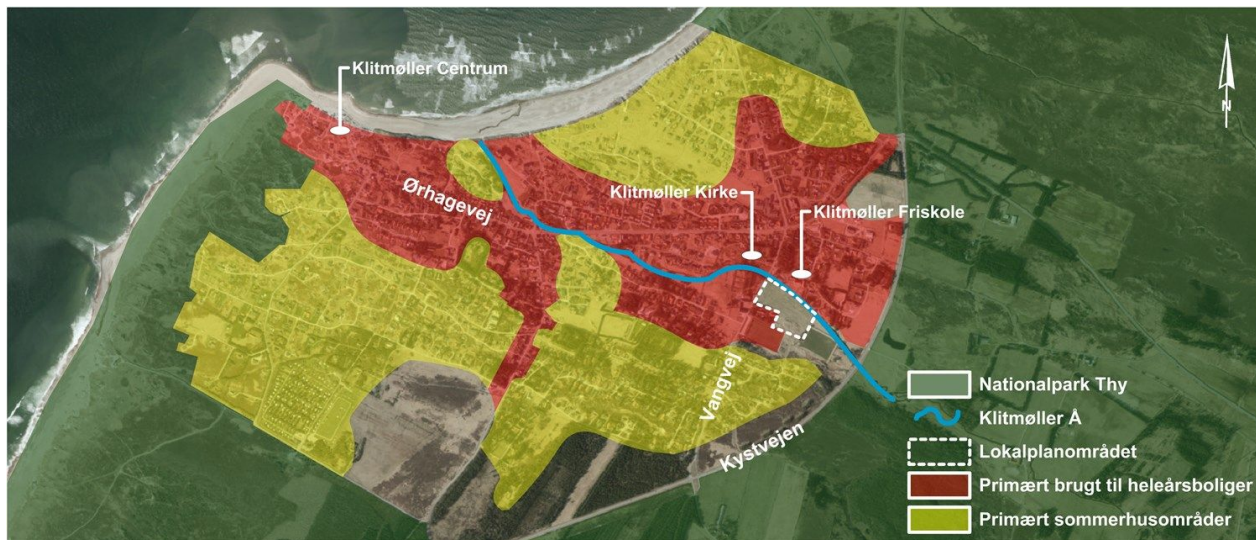


Illustration 5: Lokation af lokalplanområdet i Klitmøller, inkl. en skematisk inddeling i de overordnede anvendelser af byen.

Syd for idrætsfaciliteterne begynder et større sammenhængende sommerhusområde, som karakteriserer den syd-vestlige del af Klitmøller. Samtidig med at Klitmøller er et eftertragtet bosætningsområde, bliver Klitmøller som kystby og epicentrum for *Cold Hawaii* også set som "dynamo" for den lokale turisme. Thisted Kommunes største turismeomsætning ligger, sammen med Vorupør, i Klitmøller.

Grundet turismen i området har byen et markant bredere og mere varieret udbud af forretninger end andre byer på samme størrelse. Disse forretninger (som fx supermarked, bager, røgeri, kro, forretninger med tøj og surfudstyr, butikker med kunsthåndværk og brugsting mm.) er dermed også med til at tilbyde de fastboende en god lokal forsyning med dagligvarer og lignende.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og giver mulighed for etablering af bebyggelse med en bygningshøjde på op til 7,5 meter.

Anvendelser og bebyggelsesomfang er gradueret efter delområder. Ved tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse i delområde A må der bebygges maksimalt 40% af den enkelte ejendom. I delområde B er der ikke fastsat en bebyggelsesprocent. Til gengæld må der maksimalt etableres 150 m² bruttoetageareal for den enkelte ejendom ved åben-lav boligbebyggelse inkl. sekundært byggeri. Delområde C må ikke bebygges. Dermed holdes den samlede bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet under 30.

Lokalplanen sikrer, at arealet langs Klitmøller Å forbliver ubebygget, for at videreføre Foreningsvejen langs Klitmøller Å. Derudover bevares klittopperne i den syd-østlige del af lokalplanområdet (se illustration 6).

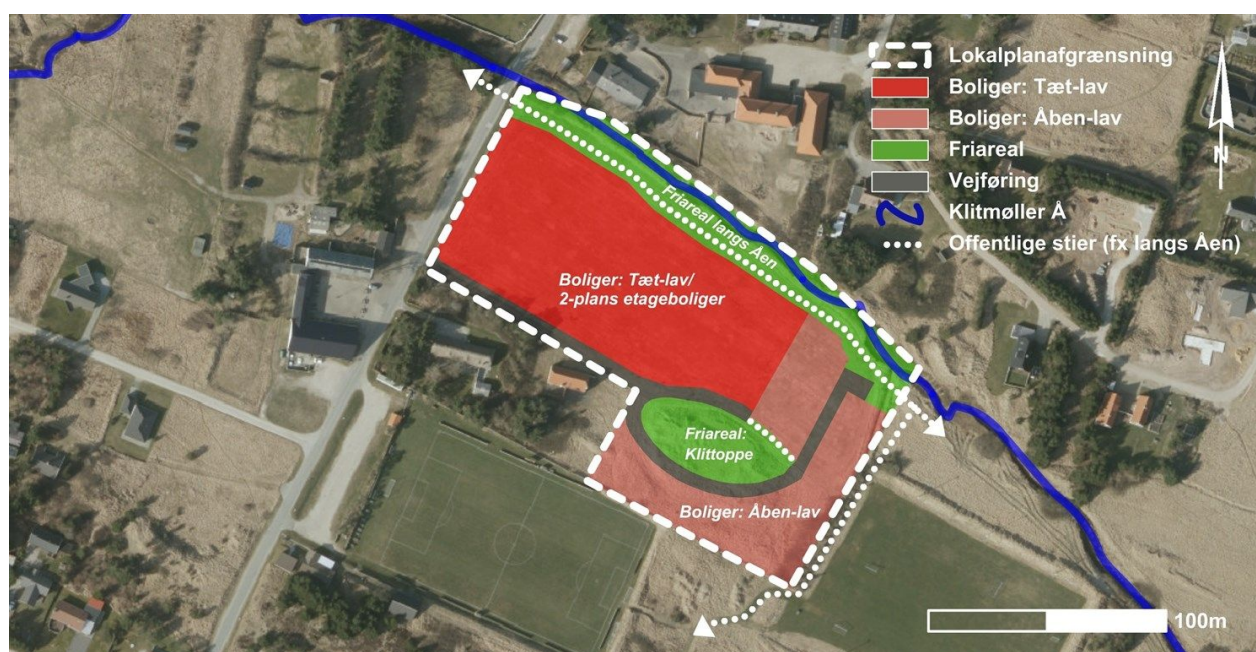


Illustration 6: Hovedtræk af Lokalplan 8-008.

Der gives mulighed for at opføre bebyggelse med sort, hvid og grå farvenuance på facaden, eller træets naturlige farve. Tage skal fremstå med ensidig taghældning med sorte eller grå flader i form af eksempelvis tagpap, matte tagsten, teglspån, skifer, bølgeeternit eller mørkt træ, eller alternativt som grønne tage.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Vangvej og følge den eksisterende markvej ved det sydlige skel. Adgangsvejen udlægges i 6 meters bredde. Offentlighedens adgang til

området skal ske ad den nævnte eksisterende markvej inden for lokalplanområdet, samt stien langs Klitmøller Å.

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

Projektdetaljer for de enkelte delområder er beskrevet efterfølgende.

Delområde A

Bebyggelsesplanen er sat op som klynger af boliger, hvor tre gange to huse er sat sammen til en enhed med et fællesrum i stueplan til bad, opbevaring, vaskerum mm. De enkelte huse kan variere i etageantal henholdsvis én og to etager. En klynge består af ialt ni boliger - tre enheder med tre boliger i hver. Enhederne er samlet på en sådan måde, at de skaber et afskærmet gårdrum i læ for den herskende sydvestenvind. De enkelte boligenheden kan også omdannes til fx kontorfællesskaber eller lignende liberalt erhverv.

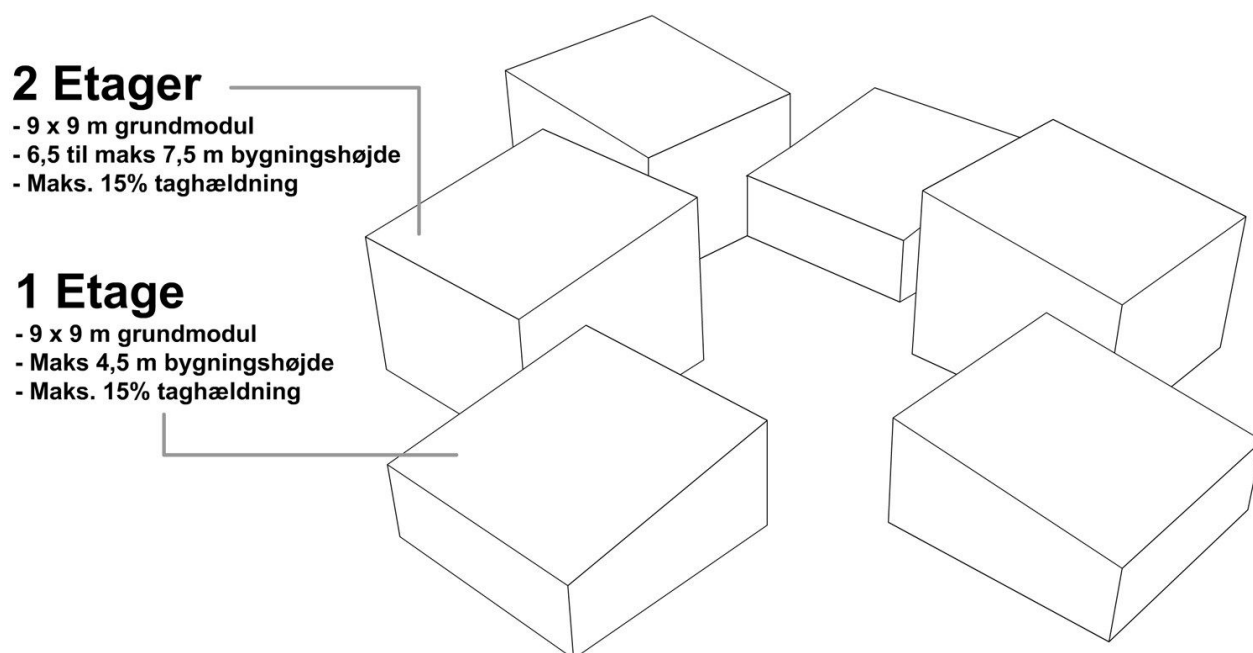


Illustration 7: Skitse af en boligklynge i Delområde A.

Ideen er, at naturen er det sammenbindende grønne element, som helt overordnet får lov til at stå, som den gør det i dag. Klyngerne skal derefter lægges ud i det grønne landskab med interne stier, som binder de enkelte klynger sammen. Tætheden, som skabes ved hver boligklynge, oversætter og genskaber landsbyklynger på en ny måde og kan dermed være med til at skabe et spændende og kvalitativt værdifuldt byrum. Dette motiv styrkes, ved at

parkering holdes ude af bebyggelsen (eller nænsomt flettes ind mellem klyngerne som armeret græsparkerings).

Delområde B

På ca. 10 mindre grunde syd og øst fra klittoppene kan der etableres parcelhuse. Grundene skal så vidt muligt holdes som naturgrunde for at bevare de eksisterende landskabstræk. Der kan maksimalt etableres 150 m² bebyggelse per grund (120 m² bolig, og 30 m² sekundært byggeri, som fx. skur eller garage).

1 Plans hus

- Maks. 150 m² grundflade
- Maks. 5 m bygningshøjde
- Maks. 15% ensidig taghældning

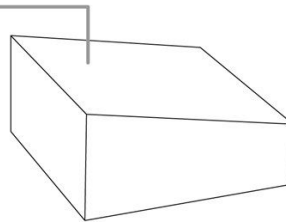


Illustration 8: Skitse af et parcelhus i Delområde B.

Delområde C

Delområde C udlægges til friareal, nærmere bestemt klitlandskab, for at bevare de eksisterende klittoppe. Området må ikke bebygges.

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 8-008 og kommuneplantillæg nr. 4 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.

- Hertil forventes øget trafik at kunne håndteres af de eksisterende veje.
- I forhold til Natura-2000 og Bilag IV-arter vurderes det efter tilsyn, at planen ikke har nogen indvirkning på miljøet.
- Da området er beliggende i byzone/sommerhusområde siden 1976, er planerne undtaget fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens §3 og kræver derfor ikke en dispensation fra denne jf. §1 i bekendtgørelse om beskyttede naturtyper (LBK nr. 1122 af 03/09/2018). Ikke desto mindre bevares en stor del af det registrerede §3 natur inden for området.
- Derudover understøtter planerne bylivet og kulturmiljøet ved at imødekomme behovet for lejligheder, som beskrevet i Helhedsplanen – Klitmøller 2026.

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

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 N24 (Hanstholm Reservatet, Nors Sø og Vandet Sø H24 og F22), som er ca. 700 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 2017-2029

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 8.B.8 - Boligområde ved Vangvej, Klitmøller (se illustration 9), der udlægger området til boligområde med en maksimal højde på 8,5 m og en maksimalt bebyggelsesprocent på 30% af den enkelte ejendom.

Lokalplanen følger kommuneplanens mål og retningslinjer, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg.

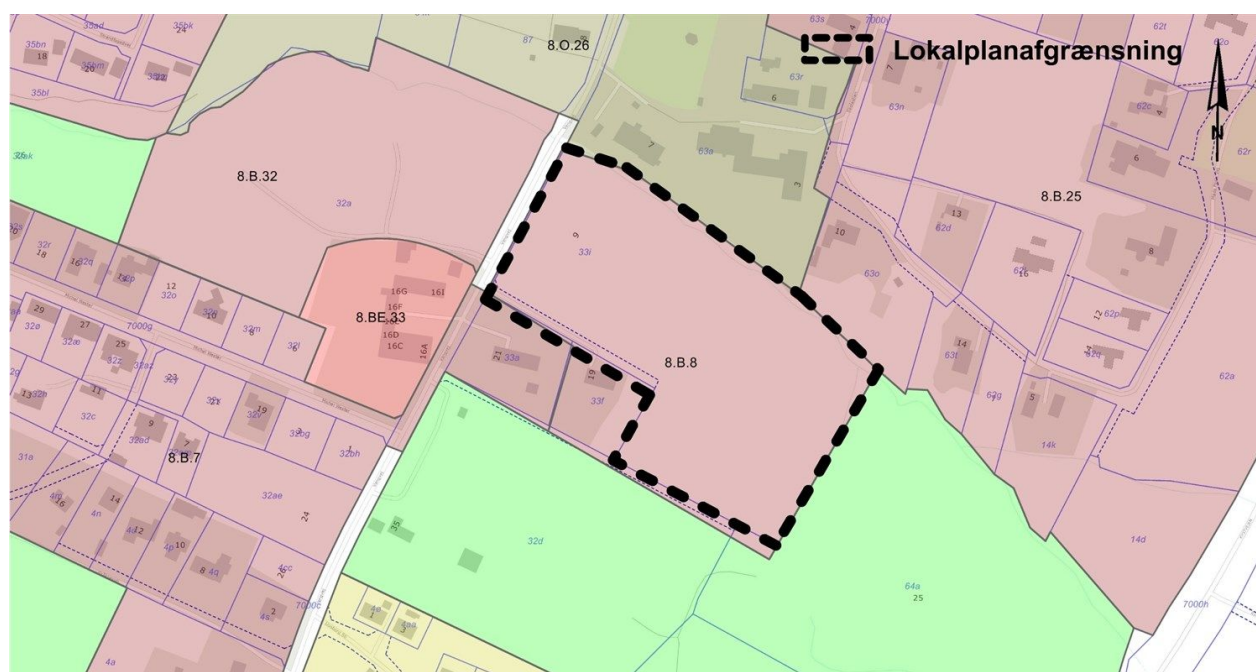


Illustration 9: Kommuneplanrammerne for lokalplanarealet og nærområde.

Kommuneplantillæggets formål

Ved at ændre kommuneplanramme 8.B.8, tilpasses rammen til den østlig tilgrænsende ramme '8.B.32 - Boligområde ved ny vej, Vangvej, Klitmøller'. Det muliggør Lokalplan 8-008

og skaber en større planmæssige enhed.

Kommuneplantillæggets indhold

Bebyggelsesprocenten af kommuneplanrammen '8.B.8 - Boligområde ved Vangvej, Klitmøller' ændres fra 30 i forhold til den enkelte ejendom til at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav eller etageboligbebyggelse (maks. 2 etager). Derudover sænkes den maksimalt tilladte miljøklasse fra miljøklasse 3 til miljøklasse 1.

Yderligere information findes under kommuneplantillæg nr. 4 - Boligområde ved Vangvej.

Eksisterende byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende partiel byplanvedtægt nr. 6 for Klitmøller fra 1976.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves den partiel byplanvedtægt nr. 6, for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen 2017-2029 udlagt til boligområde og er dermed sammenhængende med Klitmøller by, som ligger i byzone. Den tilsvarende begrundelse for den kystnære beliggenhed er områdets direkte tilknytning til Klitmøller by.

Den nærmeste kyststrækning ligger ca. 900 m nord for lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger Klitmøller by, og lokalplanområdet er dermed placeret bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til kysten.

Lokalplanen giver mulighed for bygningshøjder op til 7,5 meter og vil dermed ikke afvige fra den eksisterende bebyggelse i nærområdet. Pga. den maksimale byggningshøjde er lokalplanen tilsvarende ikke i strid med Planlovens § 16 stk. 3.

På baggrund af bebyggelsens omfang og beliggenhed vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke kysten visuelt.

Forsyningsforhold

Kloakering

Området skal separatkloakeres med privat håndtering af regnvand jf. tillæg til spildevandsplan.

Regnvand

Regnvand skal håndteres i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Dvs. at regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes og/eller afledes til Klitmøller Å.

Undersøgelser af området hydrogeologiske forhold viser, at mulighederne for direkte nedsivning af overfladevand generelt er dårlige pga. høj grundvand. Mht. Klitmøller Ås kapacitet er der generelt ønskeligt, at regnvand nedsives, men nedsivningsmulighederne er som nævnt begrænset.

Derfor skal regnvand afledes til Klitmøller Å med en forsinkelse til maksimalt 2 l/sek. pr. ha, svarende til 4,3 liter/sek. fra hele lokalplanområdet.

Det kræver, at der ved udstykning af delområde B oprettes et spildevandslaug af de berørte grundejere, som skal stå for etablering, drift og vedligeholdelse af regnvandsanlæg for delområdet.

For at få en tilstrækkelig kapacitet og neddrossling giver lokalplanen muligheder for grønne tage og etablering af regnvandsbassiner, faskiner eller en anden form for LAR-løsninger, som kan forsinke afledning af regnvand til Klitmøller Å.

Vand og EL

Ny bebyggelse skal tilsluttes KlitVand Vandværk 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.

Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

En mindre del af lokalplanområdet er registreret som § 3 beskyttet hede. Dog bevares den overvejende andel af dette areal som naturområde (omkring klittoppe i delområde C - se kortbilag 3 - Arealanvendelse, eller illustrations 6.

Ikke desto mindre er matriklen 33i Klitmøller Huse, V. Vandet beliggende Vangvej 9, omfattet af partiel byplanvedtægt Klitmøller NR. 6 fra oktober 1976.

Matriklen har som følge af denne været beliggende i byzone/sommerhusområde siden 1976. Der er hverken søer, moser eller vandløb inden for projektområdet, og projektet involverer ikke tilstandsændring til landbrugsformål. Grundet ovenstående er projektet undtaget fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 3 og kræver derfor ikke en dispensation fra denne jf. § 1 i bekendtgørelse om beskyttede naturtyper (LBK nr. 1122 af 03/09/2018).

Vandløb

I den nordlige del af området findes vandløbet Klitmøller Å. Der er i en afstand af 8m fra vandløbets kronekant intet byggeri tilladt (se byggelinie kortbilag 4 - Illustrationsplan).

I den nord-østlige del af delområde B befinder sig en grøft samt en rørlægning mod øst, som lodsejer er forpligtiget til at vedligeholde. Grøften og rørlægningen afleder vand fra området ved Liusborg Sti.

Fortidsminder

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.

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.

Sø- og åbeskyttelseslinje

I den nordlige del af området findes vandløbet Klitmøller Å. Der er i en afstand af 8m fra vandløbets kronekant intet byggeri tilladt (se byggelinie i kortbilag 4 - Illustrationsplan).

Jordforurening og jordflytning

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

Ved jordflytning af forurenede jord 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 øvrigt 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.

Bestemmelser

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

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

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

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

1. Formål

§1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål,
- at muliggøre etablering af et attraktiv boligområde i tæt/lav rækkehus- eller etageboligbebyggelse i den vestlige del og åben/lav parcelhusbebyggelse på naturgrunde i den østlige del,
- at bebyggelsen indrettes med grønne fælles opholdsarealer og sikre de eksisterende klittoppe som naturområde, og
- at sikre en grønt korridor og muliggør et stiforløb langs Klitmøller Å.

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter den nuværende matrikel nr. 33i (Vester Vandet, Klitmøller) og alle fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C som vist på Kortbilag 2 - Delområder.

3. Arealanvendelse

§3.1 Anvendelse, delområde A

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse), og/eller etageboligbebyggelse i to etager (lejligheder med vandret skel) 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 et fælleshus, skure m.v. samt vejadgang, stier og beplantning.

Ad. - §3.1 Anvendelse, delområde A

Det er udtrykkelig tilladt, at enkelte boligenheder kan bruges til liberalt erhverv i form af små kontorfællesskaber og lignende for at imødekomme kravene om moderne og dermed fleksible lejeboliger.

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, samt mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen (som fx skure til affaldssortering (miljøstation) eller LAR elementer).

§3.2 Anvendelse, delområde B

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse som helårshuse (parcelhusbebyggelse).

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 Anvendelse, delområde B

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, samt mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen (som fx skure til affaldssortering (miljøstation) eller LAR elementer).

§3.3 Anvendelse, delområde C

Arealet udlægges til friareal, nærmere beskrevet klitlandskab, som vist på kortbilag 3 -
Arealanvendelse. Arealet må ikke bebygges.

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

Den principielle plan for arealdisponeringen er vist på Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

§4.2 Grundstørrelser

Delområde A

Ingen bestemmelser.

Delområde B

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 500 m² og under 1.400 m² (ekskl. andel i fællesarealer).

§4.3 Spildevandslaug

Delområde A

Ingen bestemmelser.

Delområde B

Ved udstykning af delområde B skal der oprettes et spildevandslaug af de berørte grundejere, som skal stå for etablering, drift og vedligeholdelse af regnvandsanlæg for delområdet.

Ad. - §4.3 Spildevandslaug

Spildevandslauget oprettes med hjemmel i spildevandsbekendtgørelsen.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Antal boliger

Delområde A

Ingen bestemmelser.

Delområde B

Der må maksimalt etableres en bolig per matrikel.

§5.2 Bebyggelsesprocent og boligstørrelse

Delområde A

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- Den enkelte bolig må maksimalt være 110 m² bruttoetageareal.
- Den enkelte bygning må maksimalt gives en størrelse på indtil 360 m² bruttoetageareal.

Delområde B

- For den enkelte ejendom må der maksimalt etableres 120 m² bolig, og maks. 30 m² sekundært byggeri (garage, carport, udhuse mm.). Dvs. at den samlede bygningsmasse ikke må overskride 150 m² bruttoetageareal for den enkelte ejendom.
- Derudover må der maksimalt etableres 15 m² overdækket areal i forbindelse med boligen (fx. overdækkede terrasser).

Ad. - §5.2 Bebyggelsesprocent og boligstørrelse

- *Boligstørrelsen begrænses i delområde A for at opfylde behovet for attraktive, men prisvenlige lejeboliger i Klitmøller.*
- *Den enkelte bygning's størrelse i delområde A begrænses for at sikre en varieret bebyggelsestypologi (som fx boligklynger, som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan).*
- *Boligstørrelsen begrænses i delområde B for at muliggøre etablering af små parcelhuse på naturgrunde. En maksimal størrelse kan være med til at skabe en vis homogenitet i*

bebyggelsestypologier - uafhængig fra de varierende grundstørrelser.

§5.3 Højder og etager

Delområde A

- Bebyggelsen må opføres med maksimalt 2 etager.
- Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m over færdigt byggemodnet terræn.
- Mindre skorstene, mindre antenner, mindre ventilationsaftræk o.lign. eller tagintegreret solfanger er dog ikke omfattet af højdegrænsen.

Delområde B

- Bebyggelsen må kun opføres med maksimalt 1 etage.
- Bygningshøjden må ikke overstige 5 m over færdigt byggemodnet terræn.
- Mindre skorstene, mindre antenner, mindre ventilationsaftræk o.lign. eller tagintegreret solfanger er dog ikke omfattet af højdegrænsen.

§5.4 Sekundære bygninger

Delområde A

- Der kan etableres et fælleshus med maksimalt 120 m² grundareal til fx cykelparkering, affaldssortering eller til ophold for områdets beboere.
- Yderlige sekundære bygninger må ikke være større end 30 m² (som fx. skure).

Delområde B

- Sekundære bygninger må samlet ikke overstige 30 m² per matrikel (som fx. carporte, garager eller skure).

§5.5 Terrænregulering

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

Hvor grundvandstanden giver anledning til problemer, kan terræn således reguleres udover 0,5 meter efter forudgående godkendelse af Thisted Kommune.

Ad. - §5.5 Terrænregulering

Det anbefales, at ejendomme bygges med en sokkelkote på minimum 20 cm over eksisterende terræn for at undgå risiko for oversvømmelse i tilfælde af ekstremregn. Dette er bygherres ansvar.

§5.6 Byggelinier

Der er fastlagt en byggelinie langs Klitmøller Å (i delområde A og B), jf. kortbilag 4 - Illustrationsplan. Arealet nord fra byggelinien må ikke bebygges. Byggelinien gælder for både beboelsesbygninger og sekundære bygninger.

Byggelinien er fastlagt således:

- 8 m fra Klitmøller Å målt fra vandløbets øverste kant.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Ydervægge

Ydervægge skal opføres i beton, træ, teglsten eller vandskuret. Ydervægge må kun opføres i sorte, hvide eller grå farvenuancer. Derudover kan facader af træ også fremstå i træets naturligt farve.

§6.2 Tage

Tage til boligbebyggelse skal udføres med ensidig taghældning mellem 5° og 15°.

Sekundære bygninger kan dog opføres med fladt tag (fx carporte).

Tage må kun udformes med enten:

- mørke eller grå tagmaterialer (som fx tagpap, tagpap på lister, matte tagsten af tegl eller beton, teglspån, skifer, bølgeeternit og mørkt træ), eller
- som grønne tage (græstag, sedumtag og lignende materialer som bidrager til LAR).

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 Befæstede arealer

Delområde A

- Parkeringspladser (fællesparkering nord fra vejen jf. §8.2) skal etableres som armeret græsparkering eller med lignende belægning for at give arealet et grønt præg.

Delområde B

- Indkørsler må højst etableres i en bredde af 3,0 m for at bevare arealets grønne præg og de overordnede landskabstræk.

§7.2 Terrænregulering efter byggemodning

Delområde A

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

Delområde B

- Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.
- Efter færdiggjort byggemodning må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere end 1,0 m fra skel.

§7.3 Hegning og beplantning

- Hegn må kun etableres som levende hegn.
- Hegn i og langs skel må kun etableres i maksimalt 1,0 meters højde.
- Hegn skal placeres i en afstand af mindst 0,4 meter fra skellinjen mod veje og stier og således, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen.
- Der må ikke etableres hegn nord fra byggelinien jf. § 5.5.
- Undtaget fra højdebestemmelserne i § 7.3 kan der placeres læhegn - levende eller fast hegn i form af stakit - i umiddelbar tilknytning til boliger i maksimalt 1,8 meters højde (fx til omkransning af terrasser), dog ikke nord fra byggelinien jf. § 5.5.
- Areal i delområde B må ikke beplantes eller tilsås med plænegras.

Ad. - §7.3 Hegning og beplantning

Bestemmelsen om forbud mod beplantning med plænegræs har til formål at bevare grundene i delområde B som naturgrunde.

§7.4 Friarealer

Der udlægges areal til fælles friareal i den nord-østlige del af delområde B - som vist på kortbilag 3 - Arealanvendelse. Friarealet skal fastholdes og plejes som naturområde.

Ad. - §7.4 Friarealer

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

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Vejadgangen skal ske fra Vangvej, som vist på kortbilag 4.

§8.2 Veje

Veje skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 4 - Illustrationsplan. Veje udlægges i en bredde af 6 meter.

For enden af den blinde vej i delområde B skal der være vendemulighed for en 10 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 tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på minimalt 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

§8.3 Stier

- Der reserveres et areal til en sti syd for Klitmøller Å (delområde A og B), samt en sti nord fra friarealet/klitlandskabet i delområde C, som vist på Kortbilag 4.
- Stien langs Klitmøller Å kan anlægges med en belægning (som fx grus, flis, eller fast belægning, belægningssten, asfalt, beton). Stien skal dog holdes mindst to meter fra vandløbets kronekant. Stien nord fra friarealet/klitlandskabet skal holdes som trampesti.

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

Delområde A

- Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig.
- Parkering skal etableres som parkeringslommer eller fælles parkeringsareal nord for den nyetablerede vej (efter §8.2), som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.

- Der skal etableres mindst to handicap-parkeringspladser.

Delområde B

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

Ad. - §8.4 Parkering

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

Parkeringskravet kan også opfyldes ved en tinglyst, tidsubegrænset 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 med privat håndtering af regnvand iht. kommunens spildevandsplan.

Ad. - §9.1 Kloakering

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

Området skal separatkloakeres med privat håndtering af regnvand. Spildevand vil via pumpestation blive tilsluttet spildevandsledning tilhørende Thisted Spildevand A/S. Området er pt. ikke omfattet af Thisted Kommunes Spildevandsplan. Derfor udarbejdes der parallel til lokalplanen tillæg til spildevandsplanen.

§9.2 Regnvand

Regnvand inden for lokalplanområdet skal håndteres iht. kommunes spildevandsplan.

Ad. - §9.2 Regnvand

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

Forsinkelse af udledningen kan ske i et fælles, sammenhængende system, der indgår som rekreative elementer i områdets fri- og opholdsarealer (delområde C er undtaget).

Udformning er bygherres ansvar.

§9.3 Affald

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

Ad. - §9.3 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](#).

§9.4 Antenner, paraboler o.l.

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

§9.5 Ledninger, kabler mv.

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

§9.6 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 pleje af det i §7.4 nævnte friareal.

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

Grundejerforeninger 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 den partiel byplanvedtægt nr. 6 for Klitmøller fra 1976, 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 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 varmeforsyning, 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

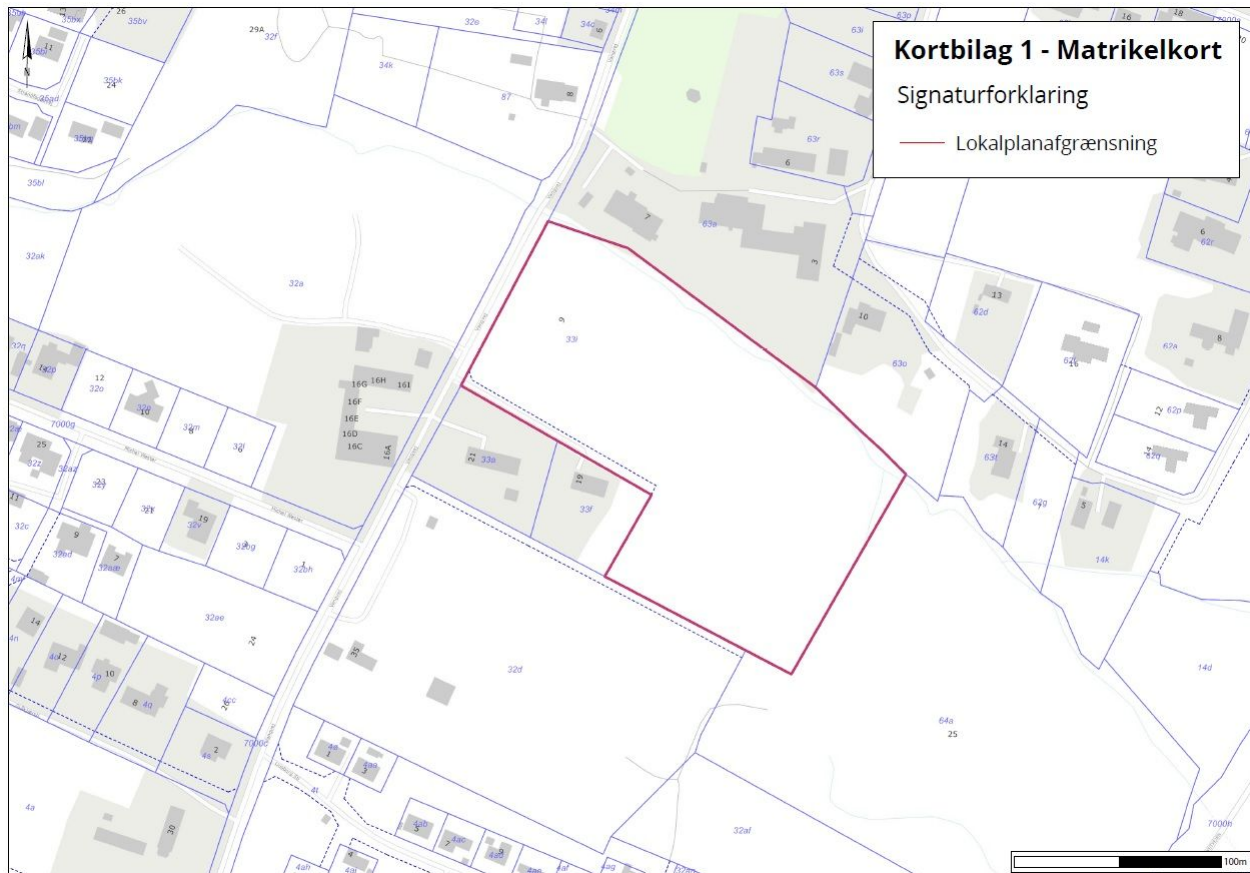
Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af 4 kortbilag, der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

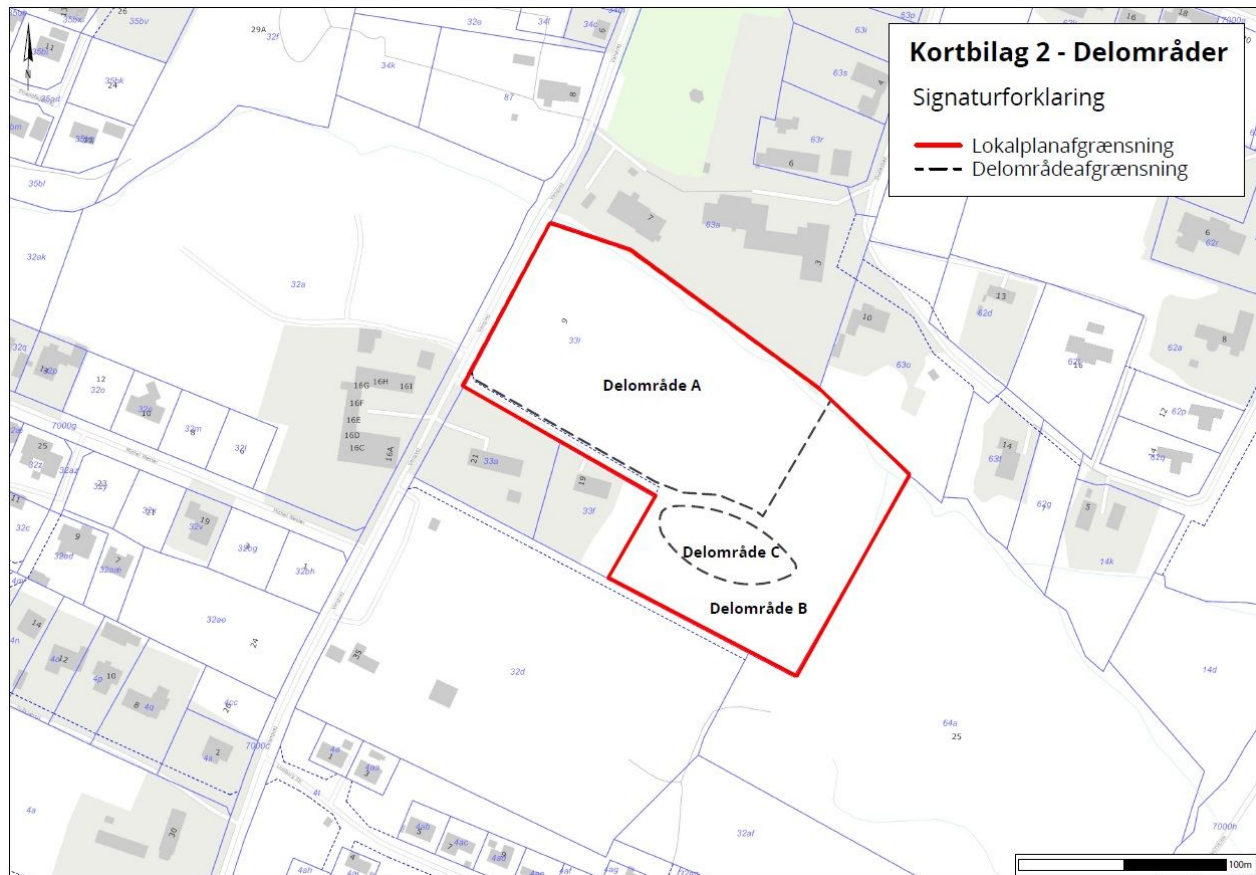
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Kortbilag 1 - Matrikelkort



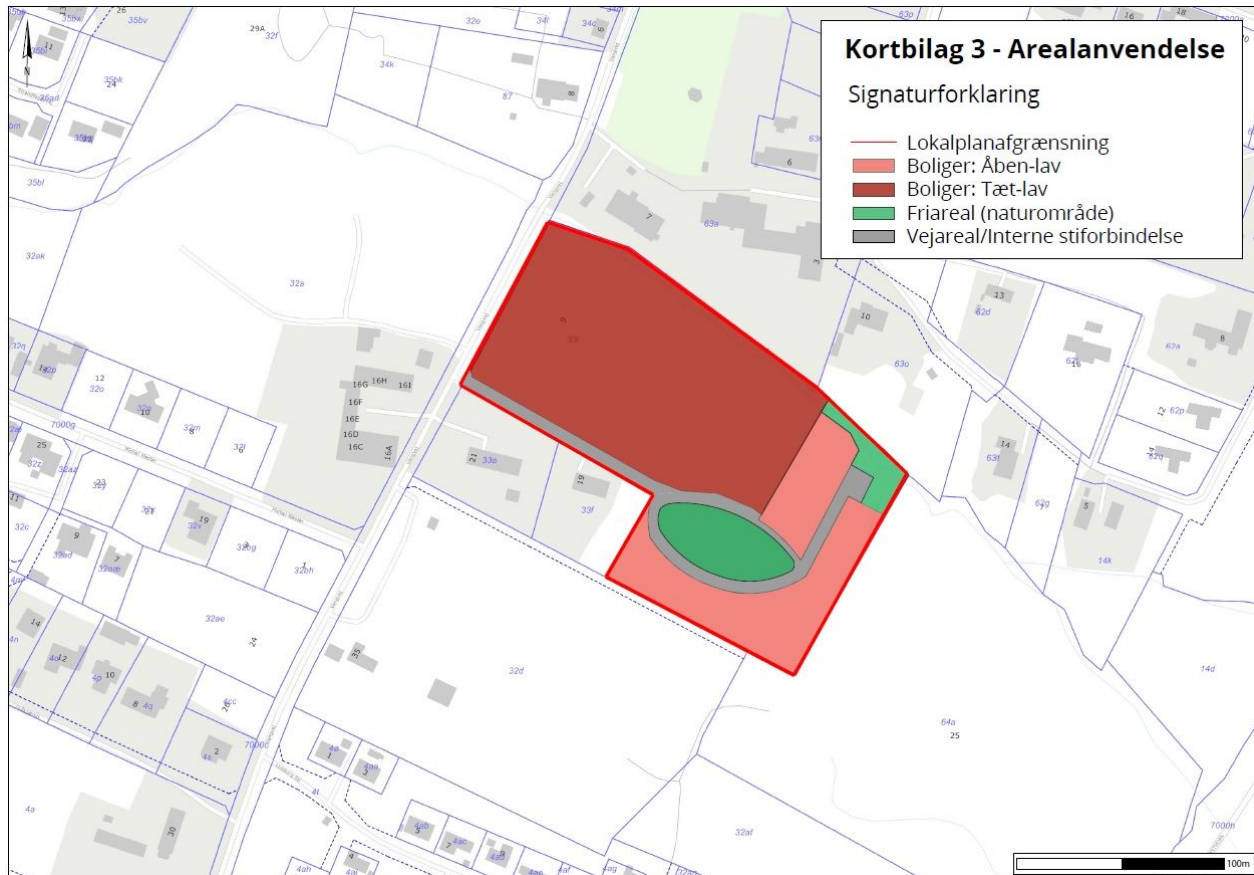
Klik på billede for at åbne pdf'en

Kortbilag 2 - Delområder



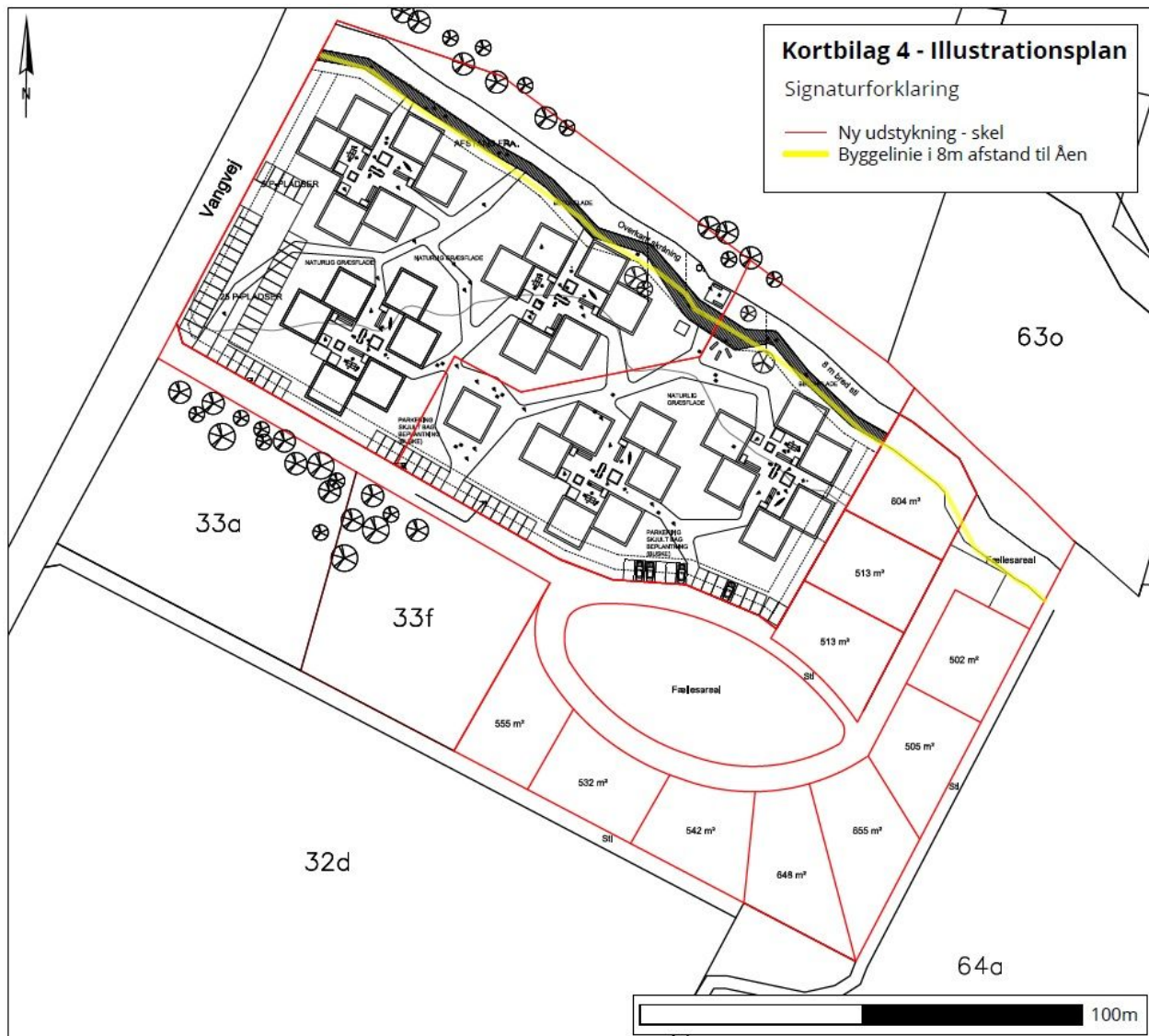
Klik på billede for at åbne pdf'en

Kortbilag 3 - Arealanvendelse



Klik på billede for at åbne pdf'en

Kortbilag 4 - Illustrationsplan



Klik på billede for at åbne pdf'en