



THISTED KOMMUNE

21-002

Boligområde ved Tømmerbyvej, Vesløs

Forslaget blev vedtaget den 28.04.2020



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og formål	2
Området	3
Lokalplanens indhold	6
Anden planlægning	8
Anden lovgivning	15
Servitutter	17
Bestemmelser	18
1. Formål	19
2. Område- og zonestatus	20
3. Arealanvendelse	21
4. Udstykning	22
5. Bebyggelsens omfang og placering	23
6. Bebyggelsens udseende	25
7. Ubebyggede arealer	26
8. Veje, stier og parkering	28
9. Tekniske anlæg	29
10. Miljø	31
11. Grundejerforening	32
12. Betingelser for ibrugtagning	33
13. Lokalplan	34
14. Servitutter	35
Retsvirkninger	36
Kort og bilag	38
Kortbilag 1 - Matrikelkort	39
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	40
Miljøscreening	41

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 f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Thisted Kommune ønsker at understøtte udviklingen af levende landsbyer og vil styrke samarbejdet mellem kommunen og lokalområderne.

I Vesløs er der et lokalt forankret ønske om at skabe attraktive bosætningsmuligheder samtidig med, at der har været en konkret henvendelse fra en køber til en boliggrund i området.

Der har i Vesløs været en efterspørgsel på større grunde, hvor der er mulighed for at skabe en bolig med gode og store private opholdsarealer. Større grunde i landsbyen giver mulighed for at skabe en bolig med god afstand til nærmeste nabo samtidig med at få trygheden i at være en del af et landsbymiljø.

På den baggrund besluttede Thisted Kommunalbestyrelse den 26. november 2019 at igangsætte planlægningen for et areal ved Tømmerbyvej i Vesløs, hvilket vil muliggøre byggemodning og udstykning af nye boliggrunde.

Området

I dette afsnit beskrives lokalplanområdet og områdets omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område vist med hvid markering. Luftfoto 2019.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Vesløs ud mod Tømmerbyvej. Området ligger mellem beboelsesejendommene Tømmerbyvej 150 og Tømmerbyvej 130.

Syd for området, på den modsatte side af Tømmerbyvej, findes boliger og mindre erhvervsvirksomheder omkring Møllebakvej.

Langs områdets nordlige skel er der anlagt cykelsti, som er en del af Nordthy- og Limfjordsruten. Stien er anlagt langs den gamle jernbanestrækning, der strækker sig fra Østerild via Vesløs til Tømmerby. Fra lokalplanområdet er der direkte adgang til stien via Tømmerbyvej og Markedsvej.

Størstedelen af området fremstår i dag som dyrket landbrugsjord, mens et mindre areal mod nord, langs lokalplanområdets nordlige grænse, fremstår som et naturareal i form af beskyttet overdrev.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,4 hektar og ligger højt i området. Terrænet falder fra kote 11 mod sydvest til kote 8 mod lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Overdrevet mod nord ligger på en skrænt, der på sit højeste punkt ligger i kote 10 og over en strækning på ca. 24 meter falder 6 meter til kote 4.



Terrænforholdene i området. Lokalplanområdet er markeret med hvid streg.

Fra lokalplanområdet er der udsigt ud over Tømmerby Fjord mod nord.

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Der findes en overkørsel til området fra Tømmerbyvej umiddelbart vest for ejendommen Tømmerbyvej 150.

Omgivelser

Vesløs ligger i den nordøstlige del af Thisted Kommune ca. 22 km fra Thisted mod vest og ca. 24 km fra Fjerritslev mod øst. Fra lokalplanområdet er der ca. 3 km til Limfjorden mod

syd og ca. 15 km til Vesterhavet ved Lild Strand mod nord.

Den nærmeste kommunale skole for elever i indskolingen og mellemtrinet ligger ved Frøstrup ca. 5 km fra lokalplanområdet mens den nærmeste kommunale skole for elever på overbygningen ligger i Vesløs ca. 1 km fra lokalplanområdet. Begge skoler er underafdelinger af Hannæs-Østerild Skole, der samlet set er fordelt på 3 lokaliteter.

I direkte forbindelse til skolen i Vesløs findes Hannæs Hallen der udgør et særligt aktiv for områdets fritids- og kulturtilbud.

Tømmerby Fjord findes ca. 500 meter nord for området, og udgør et særligt rekreativt landskabs- og naturelement for området.

Fra lokalplanområdet er der under 300 meter til en kommunal legeplads i nærhed til Vesløs Kro.

I en afstand af under 200 meter fra lokalplanområdet, er der ved det tidligere plejehjem et busstoppested. Herfra er der med offentlig transport direkte adgang til bl.a. omkringliggende skoler og Thisted by.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal understøtte efterspørgslen på attraktive bosætningsmuligheder i Vesløs. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 4 storparceller med grundstørrelser på mellem 3.000 m² og 4.000 m². Grundene bliver et alternativ til de typiske parcelhusgrunde i Vesløs.

Bebyggelsens placering

Der er med lokalplanen udlagt udsigtslinjer der skal friholdes for bebyggelse, træer og buske, for at sikre et visuelt kig gennem området. Udsigtslinjerne er placeret med udgangspunkt i, at eksisterende boliger syd for lokalplanens område fortsat vil have gode udsigtsforhold henover området og op mod Tømmerby Fjord, samtidig med at oplevelsen af landskabet fra Tømmerbyvej fastholdes.

Al bebyggelse skal placeres i en afstand på mindst 5 m fra skel for at sikre en god afstand til omkringliggende boligbebyggelser mod øst og vest.

For at sikre at den samlede boligbebyggelse inden for lokalplanens område får et roligt og harmonisk udtryk, når det opleves fra Tømmerbyvej, er der fastlagt bestemmelser om, at bebyggelsen skal orienteres, med enten gavl eller facade placeret parallelt med Tømmerbyvej.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 4 ejendomme inden for lokalplanens område. Grunde skal udstykkes med en størrelse på mindst 3.000 m² og maks. 4.000 m².

Udsigtslinjer og udstykningsprincippet er vist på kortbilag 2.

Bebyggelsens omfang og udseende

For at bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelse i området bedst muligt, er der indført bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres i maks. to etager. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter.

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 30, dog må der opføres boligbebyggelse med et bebygget areal på maks. 300 m² og et bruttoetageareal på maks. 500 m². Der er fastsat en maks. grænse for det bebyggede areal til boligbebyggelse, for at sikre at bebyggelsen inden for lokalplanens område er tilpasset omfanget på de omkringliggende ejendomme. Grundstørrelser på op til 4.000 m² ville med en bebyggelsesprocent på 30 give en byggeret på 1.200 m².

Bebyggelsen skal tilpasses landskabets terrænforhold og ikke omvendt. Derfor er der bestemmelse om, at når først byggemodningen er gennemført, må der maks. laves terræændringer på +/- 0,5 meter. Terrænet skal fremstå så naturligt som muligt. Der må ikke foretages terrænregulering inden for 1 meter fra vej- og naboskel.

Ubebyggede arealer

Det beskyttede overdrev mod nord skal friholdes for bebyggelse, og skal henligge uberørt. Arealet der er registreret som beskyttet overdrev er angivet på kortbilag 2 i den udstrækning, det er registreret ved lokalplanens vedtagelse.

Håndtering af overfladevand skal ske på egen grund ved nedsivning (faskiner, nedsivningsbrønde, nedsivning på græsarealer, render og grøfter, regnbede, permeable belægninger), fordampning (grønne tage) eller ved anvendelse (havevanding, toiletskyl og tøjvask).

Veje og stier

Der sikres vejadgang til området fra Tømmerbyvej som vist på kortbilag 2. Vejadgangen etableres på strækningen inden for byskiltet og umiddelbart vest for helleanlægget. Dermed etableres overkørslen på en strækning med lav hastighed.

Der skal sikres vejadgang til alle parceller inden for lokalplanens område. Interne fællesveje for området, skal udlægges og anlægges i en bredde af mindst 6 meter. Anlæg af vejen er ikke indarbejdet som betingelse for ibrugtagning, og der er ikke fastlagt bestemmelser om belægningstyper. Det vurderes at være hensigtsmæssigt at behovet for en intern vej afklares løbende, efterhånden som området udbygges. Ved anlæg af en blind vej, skal der sikres vendemulighed for renovationsvogne o.lign. i henhold til gældende vejregler.

Det findes ingen interne stier i området.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Miljøvurdering

"Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

Miljøscreeningen er foretaget på baggrund af lovens §8 stk 2 nr. 2 da planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er evt. berørte myndigheder hørt.

Samlet vurderes det, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af Konkrete Projekter (VVM).

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

VVM

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På nuværende tidspunkt omfatter planen ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

Habitatdirektivet

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

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Umiddelbart nord for området, i en afstand på ca. 12 meter findes Natura 2000-områderne Vestlige Vejler, Arup Holm og Hovsør Røn (Fuglebeskyttelsesområde nr. F20), Vejlerne og Løgstør Bredning (Ramsar område nr. 6) og Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg (Habitatområde nr. H16).



Området vist med grøn skravering viser Habitatområdet Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg mens området vist med orange og lilla skravering viser Ramsarområdet Vejlerne og Løgstør Bredning samt Fuglebeskyttelsesområdet Vestlige Vejler, Arup Holm og Hovsør Røn. Arealet der er registreret som overdrev er vist med orange farve og lokalplanområdets grænse er vist med hvid streg.

De beskyttede områder udgør sammen med en stor del af Limfjorden fire store søer (Lønnerup Fjord, Arup Vejle, Vesløs Vejle og Tømmerby Fjord). I den nordlige grænse af lokalplanområdet findes et overdrev som blandt andet udgør en del af udpegningsgrundlaget for Habitatområdet nr. 15. Overdrevet er udpeget og beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke overdrevets tilstand eller andre udpegningsgrundlag i Natura 2000-områderne, da lokalplanen ikke åbner mulighed for byggeri eller andre aktiviteter, der påvirker udpegningen. Lokalplanområdet ligger i tilknytning til den eksisterende bebyggelsesstruktur i Vesløs og giver mulighed for at ændre et område fra dyrket landbrugsareal til boliger.

Med udgangspunkt i ovenstående, vurderes det at lokalplanen ikke medfører forhold der vil medføre en påvirkning af Natura-2000 områderne.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Der vurderes potentielt at være markfirben inden for planområdet, jf. DMU's Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets bilag IV.

Markfirben vurderes udelukkende at kunne have yngle- og rasteområde i overdrev i den nordlige del af planområdet hvor der er overdrevsskrænter. Da lokalplanen ikke giver mulighed for ændringer i disse områder, vurderes arten ikke at blive påvirket af planen.

Den øvrige del af lokalplanområdet består af intensivt dyrket landbrugsjord. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029. Derfor er der udarbejdet et Kommuneplantillæg nr. 17, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem denne lokalplan og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 17 har til formål at ændre:

- Den entydige landsbyafgrænsning for Vesløs.
- Tilføje et rammeområde til boligformål, svarende til lokalplanområdets afgrænsning.

Du kan læse og se afgrænsningerne i Kommuneplantillæg nr. 17 og de ændringer der vil blive foretaget i Kommuneplan 2017-2029 under fanen 'Kommuneplantillæg' eller ved at klikke [her](#).

Da kommuneplantillæg nr. 17 giver mulighed for nyt arealudlæg til byzone, er der i

kommuneplantillæg nr. 17 redegjort for restrummeligheden i Vesløs iht. Planlovens § 11a stk. 7.

Beskyttede landskaber

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje 2.1.2 Beskyttede landskaber, da lokalplanområdet udgør en del af det større sammenhængende landskab, Hannæs Fjordlandskab. Udpegningen af større sammenhængende landskaber har til formål at sikre landskabsperspektivet i større skala og sammenhænge samt sammenhænge på tværs af kommunegrænser. De større sammenhængende landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg og større byggerier, som kan sløre den landskabelige sammenhæng der findes i det enkelte udpegede område.

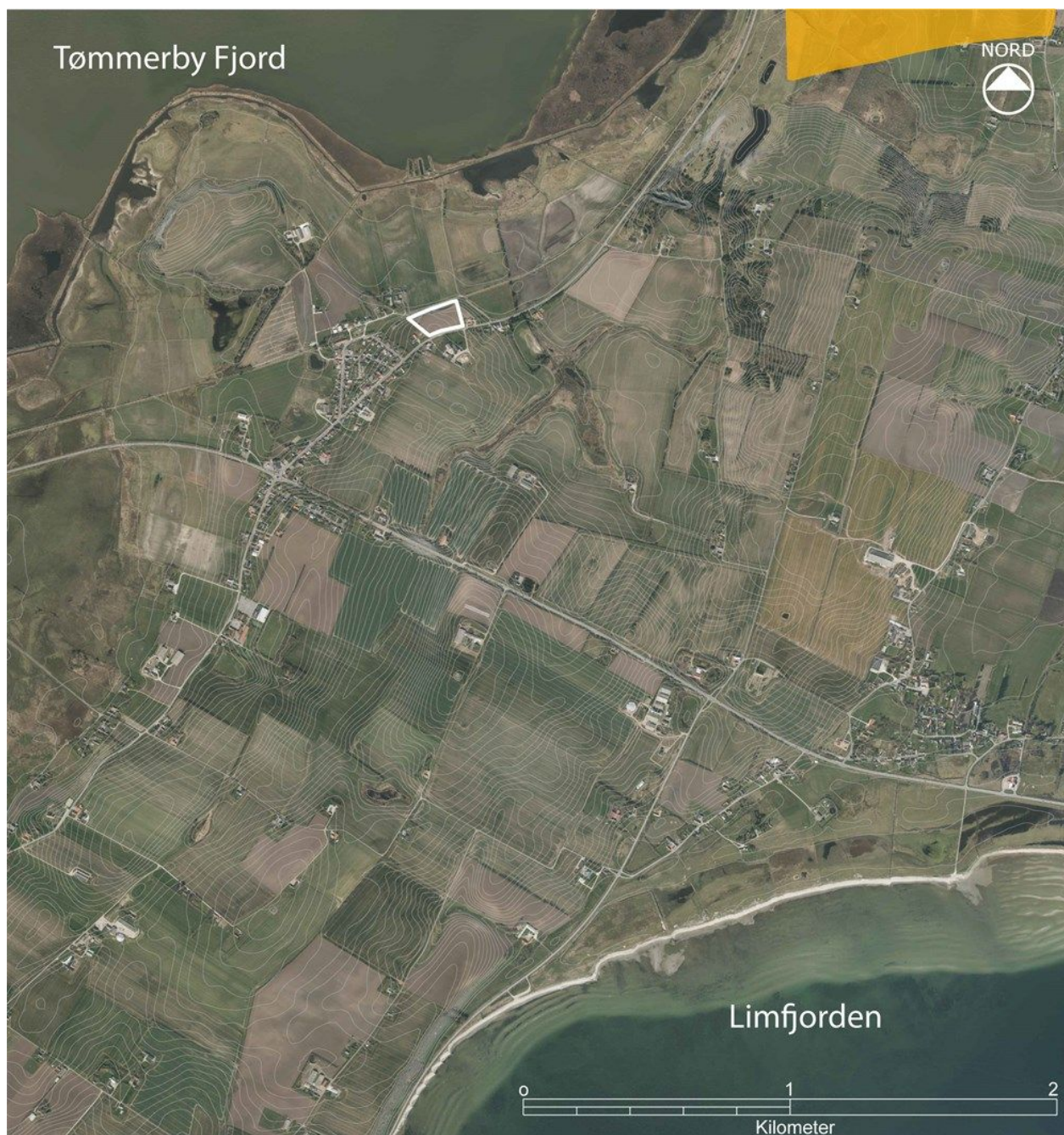
Lokalplanområdet indgår som en lille del af det større sammenhængende landskab. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der skal sikres frit udsyn gennem området langs udsigtslinjer og der gives ikke mulighed for at opføre større tekniske anlæg og større byggerier der slører de visuelle sammenhænge i området. På den baggrund vurderes det, at lokalplanen ikke er i uoverensstemmelse med Kommuneplanens retningslinje 2.1.2 Beskyttede landskaber.

Kystnærhedszonen

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

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

En stor del af Thisted Kommune ligger inden for Kystnærhedszonen, og hele Vesløs ligger inden for kystnærhedszonen, så udvikling uden for kystnærhedszonen er ikke en mulighed i Vesløs. På nedenstående oversigtskort fremgår areal uden for kystnærhedszonen med orange farve. Lokalplanområdet er placeret ca. 2,5 km fra kysten ved Limfjorden med en beliggenhed bag eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vil derfor ikke opleves sammen med kysten.



Lokalplanområdet set i forhold til Limfjorden. Lokalplanens område er vist med hvid streg og arealer uden for kystnærhedszonen er vist med orange markering. Luftfoto 2019.

Lokalplanområdet giver mulighed for byggeri i to etager i op til 8,5 meters højde. Boligbyggelse skal opføres med facade eller gavl parallelt med Tømmerbyvej. Dermed giver lokalplanen mulighed for bebyggelse, der i omfang og udseende er tilpasset de omkringliggende bebyggelser umiddelbart øst og vest for lokalplanens område. Mellem lokalplanområdet og kysten ud mod Limfjorden findes boliger og erhverv inden for et område reguleret af lokalplan 13-5 "Lokalplan for et erhvervsområde i Vesløs" der giver mulighed for byggeri i op til 8,5 meters højde.



Ovenstående skråfoto viser eksisterende bebyggelse i områderne omkring lokalplanområdet. Skråfoto 2019. Lokalplanområdet er vist med hvid stiplede linje.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Vesløs og udgør overgangen fra de mere tæt bebyggede boligområder i Vesløs mod vest til det åbne land med naturområder og dyrkede arealer mod øst. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af store grunde på op til 4.000 m², men sikrer med et maksimalt bebygget areal og udsigtslinjer mellem bebyggelserne, at området ikke vil fremstå tæt bebygget.

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra kysten og lokalplanens bestemmelser sikrer, at byggeri i området afstemmes med omkringliggende bebyggelse og bebyggelsens placering tager udgangspunkt i de rekreative naturelementer i området. Med udgangspunkt i ovenstående vurderes det, at projektet ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt.

Forsyningsforhold

Vand:

Det nye boligområde tilsluttes Vesløs Vandværks forsyningsnet for drikkevand.

Ei:

Lokalplanområdet ligger indenfor elforsyningsområde Thy-Mors Energi A/S og skal tilsluttes hertil.

Kloak:

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

Renovation:

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Thisted Kommunes

gældende affaldsregulativer.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

Trafikregulering

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

Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

I den nordlige del af lokalplanområdet findes et område med naturtypen overdrev, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer eller handlinger, der kan medføre ændringer i dette områdes tilstand, uden at Thisted Kommune giver tilladelse hertil.

Der gives med lokalplanen ikke mulighed for byggeri inden for et område med beskyttet natur.

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 bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

På baggrund af områdets topografi og arkæologiske fund i nærområdet, anbefaler Museum Thy, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse i meget god tid forud for anlægsarbejdets start.

Det er Museum Thys vurdering, at der er en meget stor risiko for skjulte fortidsminder på det aktuelle areal. På grund af områdets placering lige ovenfor en fossil kystskrænt med både en meget stor vikingetidsgravplads og mange gravhøje i området, er det overvejende sandsynligt, at der findes synlige fortidsminder som bebyggelsesspor på arealet.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på arealerne inden for lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Jordforurening og jordflytning

Der er ikke registreret forureningsforhold efter jordforureningsloven i lokalplanområdet.

Jordforureningsloven klassificerer hele byzonen som et område, der kan være lettere forurenede (områdeklassificeret). Når et landzoneareal inddrages til byzone bliver arealet automatisk en del af områdeklassificeringen. Der skal derfor ved overførsel til byzone ske en vurdering af, om området skal udtages af klassificeringen. I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er det vurderet, at det nye byområde kan udtages af områdeklassificeringen, da området tidligere har været anvendt til landbrugsdrift, og der ingen tegn er på en tidligere anvendelse, der begrundet mistanke om forurening.

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

Husdyr

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af store parceller, og det forventes at kommende tilflyttere til området kan have interesse i at etablere en dyrefold. Dog må der jf.

Husdyrgødningsbekendtgørelsens § 7 ikke etableres dyrefolde i byzone og heller ikke i en afstand af 50 m fra byzone eller nærmeste nabo. Kommunen kan dog dispensere fra Husdyrgødningsbekendtgørelsens § 7, stk. 3 efter en konkret vurdering. Hvis folden placeres under 50 m fra nærmeste nabo, kan der alene dispenseres, hvis naboen giver skriftligt samtykke hertil.

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:

- udlægge lokalplanens område til boligformål
- sikre vejadgang fra Tømmerbyvej
- overføre lokalplanområdet til byzone

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

Lokalplanområdet omfatter en del af matriklen 1kg Vesløsgård, Vesløs.

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

§2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med skravering på Kortbilag 1, til byzone.

3. Arealanvendelse

§3.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse.

Ad. - §3.1 Lokalplanområdet

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

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

Der må kun udstykkes fire boliggrunde inden for lokalplanens område.

Den principielle plan for arealdisponeringen er vist på Kortbilag 2.

Ad. - §4.1 Udstykning

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

§4.2 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på mindst 3.000 m² og maks. 4.000 m².

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Bebyggelsesprocent og bebygget areal

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Uanset ovenstående må det bebyggede areal for en bolig ikke overstige 300 m² for den enkelte ejendom. Bruttoetagearealet for en bolig må ikke overstige 500 m² for den enkelte ejendom.

Ad. - §5.1 Bebyggelsesprocent og bebygget areal

Med bebyggelsesprocent menes det samlede areal bebyggelsen maksimalt må udgøre af grundstykkets areal.

§5.2 Bebyggelseshøjde

Bebyggelse må opføres med en maksimal højde på 8,5 meter.

§5.3 Etager

Bebyggelse må opføres i maks. to etager.

§5.4 Placering af bebyggelse

Al bebyggelse, herunder sekundær bebyggelse, skal placeres i en afstand af mindst 5 meter til skel.

Der må ikke etableres bebyggelse, herunder sekundær bebyggelse, inden for arealer med naturtypen overdrev, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Det registrerede areal med naturtypen overdrev er vist på kortbilag 2.

Boligbebyggelse skal opføres med facade eller gavl orienteret parallelt med Tømmerbyvej.

§5.5 Udendørs oplag

Oplag, herunder henlæggelse af materiale og materiel, opbevaring af biler, campingvogne og lign. må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.

Ad. - §5.5 Udendørs oplag

Tæt hegnede arealer til oplag skal opføres i overensstemmelse med § 7.1 Hegn.

§5.6 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter og ikke nærmere vej- og

naboskel end 1 meter.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Ydervægge

Ydervægge skal udføres i blank murværk, eller som murværk der er vandskuret eller pudset. Facader kan endvidere opføres i beton eller 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, fibercement, beton, metalplader og lign.

§6.2 Tage

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

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

Der kan etableres solenergianlæg på tagene - der henvises til §9.6 Energianlæg.

Ad. - §6.2 Tage

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

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Hegn

Hegn må kun etableres som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn.

Dog må der opføres faste hegn i direkte tilknytning til bebyggelse for at skabe læ og afskærmning omkring opholdsarealer.

Hegn mod vej må kun etableres i maksimalt 1,8 meters højde og skal placeres, så bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinjen.

Hvis der gives tilladelse til dyrehold inden for lokalplanens område, kan der etableres faste hegn og trådhegn der er nødvendige i forbindelse med dyreholdet.

Der må ikke etableres hegn, herunder faste hegn og levende hegn, der fjerner udsigtsmulighederne langs udsigtslinjerne jf. §7.2 Udsigtslinjer. Dog kan der etableres trådhegn, der er nødvendige i forbindelse med dyrehold.

§7.2 Udsigtslinjer

Der skal sikres frit udsyn gennem området langs udsigtslinjerne der er vist i princippet på kortbilag 2.

Udsigtslinjerne skal have en bredde på minimum 10 meter.

Udsigtslinjerne skal friholdes for træer og buske.

Ad. - §7.2 Udsigtslinjer

Udsigtslinjerne skal sikre, at udsigten fra Tømmerbyvej og de bagvedliggende boliger til Tømmerby Fjord fastholdes.

Med i princippet menes, at udsigtslinjernes placering på kortbilaget ikke er nøjagtig, men derimod angiver et princip om, at der skal sikres tre udsigtslinjer, med en placering ved skellet mellem de kommende parceller. Ved skel mellem to ejendomme er der sikret et areal i en bredde af 10 m hvor der ikke kan etableres bebyggelse jf. §5.3 Placering af bebyggelse.

§7.3 Befæstede arealer

For den enkelte ejendom gælder en maksimal befæstelsesgrad på 30 procent.

Ad. - §7.3 Befæstede arealer

Det befæstede areal udgør alle ikke vandgennemtrængelige overflader som terrasser, tagarealer, indkørsel o.lign.

§7.4 Beskyttet natur - Overdrev

Overdrevet inden for lokalplanområdet skal henligge uberørt. Det registrerede overdrev fremgår af kortbilag 2 i det omfang, det er registreret ved lokalplanens vedtagelse.

Ad. - §7.4 Beskyttet natur - Overdrev

Området skal henligge uberørt, så den naturlige vegetation kan indfinde sig på stedet. Overdrevet inden for området vil være spredningskilde. Plejen bør bestå i 1-2 gange årlige slåninger ikke under 15 cm højde, og det afslåede materiale bør fjernes fra området. Det må ikke gødskes eller sprøjtes. Med tiden vil der opstå en varieret naturlig vegetation på stedet.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Vejadgangen skal ske fra kun én overkørsel fra Tømmerbyvej, som vist på kortbilag 2.

Grundene skal vejbetjenes fra en intern fordelingsvej.

§8.2 Veje

Veje skal udlægges og anlægges i en bredde på mindst 6 meter.

For enden af blinde veje skal der være vendemulighed for en lastbil udført i henhold til vejreglerne.

Ad. - §8.2 Veje

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

§8.3 Parkering

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens gældende spildevandsplan.

Ad. - §9.1 Kloakering

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

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

§9.2 Regnvand

Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund.

Ad. - §9.2 Regnvand

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

§9.3 Affald

Håndtering af affald skal ske på egen grund og i overensstemmelse med gældende affaldsregulativer.

Ad. - §9.3 Affald

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

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på [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 (f.eks. solfangere og solceller) kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader og må ikke medføre blændingsgener.

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

§11.1 Grundejerforening

Ingen bestemmelser

12. Betingelser for ibrugtagning

§12.1 Betingelser, hele området

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

- vejadgang er etableret i overensstemmelse med pkt. 8.1
- parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3
- bebyggelsen er tilsluttet kollektiv forsyning efter Thisted Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1 og 9.2

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af lokalplan

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt for området.

14. Servitutter

§14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Eksisterende lovlige forhold

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

Handlepligt

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

Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

Naboorientering

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

Ny lokalplan

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

Ekspropriation

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

Overtagelsespligt

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattes af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

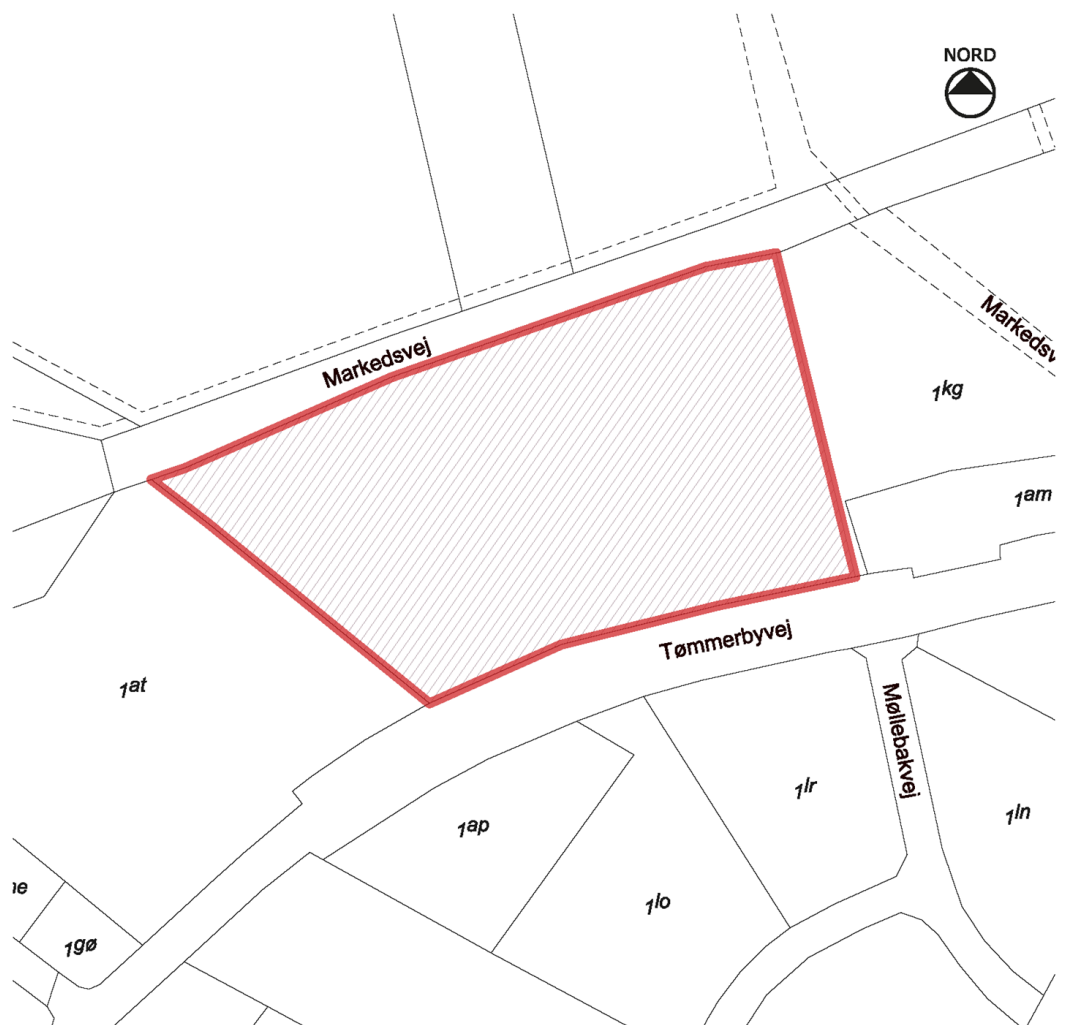
Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort

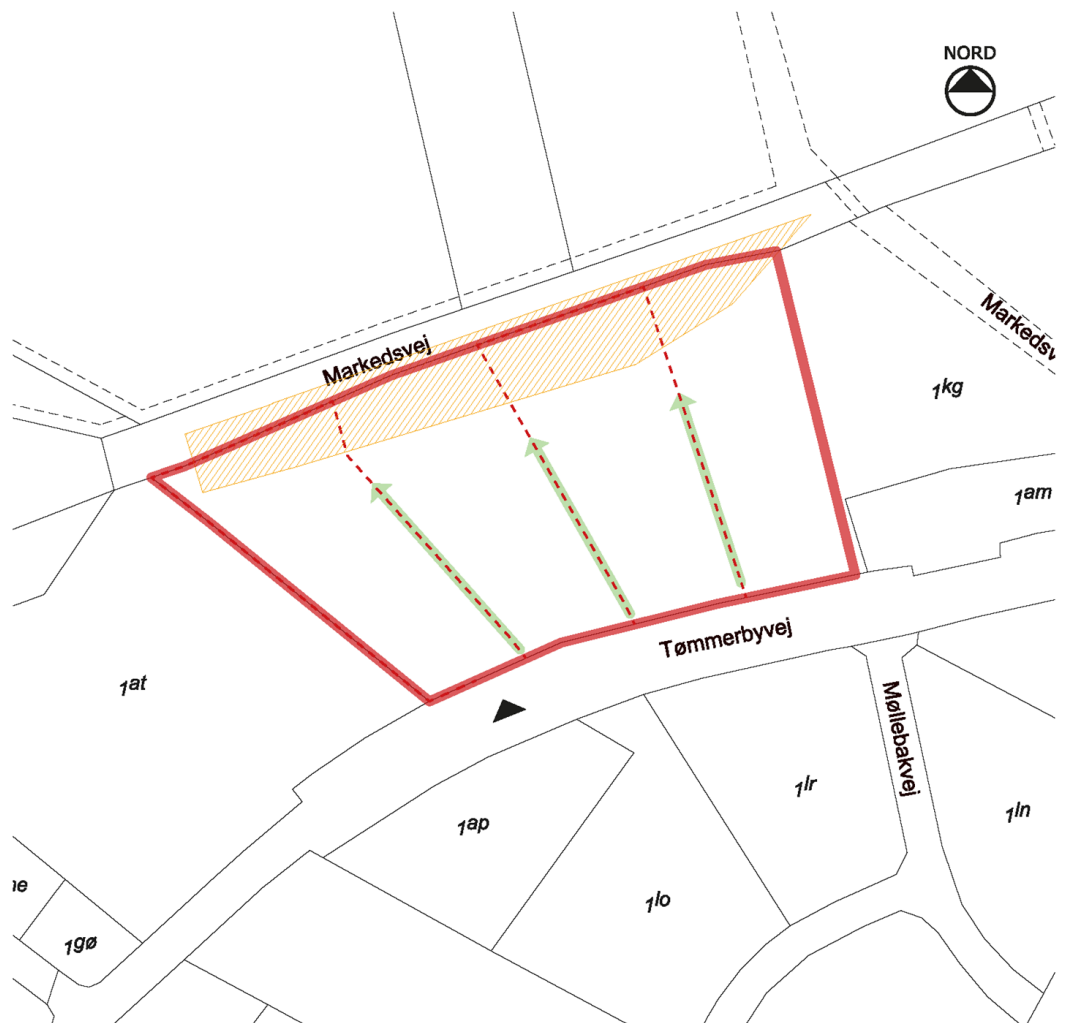


Kortbilag 1 - Matrikelkort

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- - - Udlagt vej
- / / / / / Areal der overføres til byzone

Dato: 11-03-2020
 Måleforhold: 1:1500
 Format: A4

Kortbilag 2 - Arealanvendelse



Kortbilag 2 - Arealanvendelse

- Lokalplanområdets afgrænsning
- - - Udstykningsprincip
- Udsigtslinjer
- ▲ Vejadgang
- Beskyttet natur, overdrev

Dato: 11-03-2020
 Måleforhold: 1:1500
 Format: A4

Miljøscreening

Dette er en miljøscreening af lokalplan 21-002 og kommuneplantillæg nr. 17 efter "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" .

Se miljøscreeningens afgørelse i afsnit om miljøvurdering [her](#) eller under afsnittet "[Anden planlægning](#)" under miljøvurdering.



THISTED KOMMUNE

Miljøscreening af lokalplan nr. 21-002 Boligområde ved Tømmerbyvej, Vesløs og kommuneplantillæg nr. 17.

Beskrivelse af planen:

Planerne der screenes er en lokalplan og et kommuneplantillæg der giver mulighed for opførelse af åben-lav boligbebyggelse og udstykning af 4-5 ejendomme ud mod Tømmerbyvej i den nordøstlige del af Vesløs. Der fastsættes i planerne rammer og bestemmelser for hvordan området kan udnyttes fremadrettet. Afgrænsningen af rammeområdet, der tilføjes med kommuneplantillægget, er sammenfaldende med lokalplanens område.



Området der planlægges for er markeret med hvid streg. Luftfoto 2019.

Tjek for miljøvurdering	Ja	Nej		Ansvar
A. Kan planen påvirke et internationalt natur beskyttelsesområde væsentligt - et Natura 2000-område?		x	<i>Hvis ja, er planen pr. definition omfattet af krav om miljøvurdering samt miljøkonsekvensvurdering efter § 3 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. nov. 2016.</i>	
B. Kan planen beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rastesteder for bilag IV – arter?		x	<i>Ved registrering af bilag IV arter er planen omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering i henhold til § 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016. Der skal screenes for arterne også uden for habitat-områderne.</i>	
C. Er planen omfattet af lovens (nr. 1225 af 25/10/2018) bilag 1 og/eller 2?		x	<i>Anlæg på denne lovs bilag 1 og 2 er også omfattet af lovens afsnit III om konkrete projekter og kan dermed være miljøvurderingspligtige. Udarbejdes lokalplanen for et konkret projekt på bilag 1 og/eller 2, og er der tidsmæssige sammenfald, er der enten krav om miljøvurderingspligt eller screening af det konkrete projekt. Væsentlighedsvurdering af planen og projektet skal være ens.</i>	

Ikke relevant*	Ingen væsentlig indvirkning*	Indvirkning*	Væsentlig indvirkning*
----------------	------------------------------	--------------	------------------------

Se definition af kategorierne nederst på siden.¹

1. Flora, fauna og biologisk mangfoldighed		Her beskrives planens/planernes indvirkning af lokal og omkringliggende natur, herunder skov, flora, fauna, biodiversitet, beskyttede arter og bygge- og beskyttelseslinjer.			
1.1 Beskyttede naturtyper § 3.	I den nordlige del af planområdet findes et område med naturtypen overdrev, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der gives med lokalplanen ikke mulighed for byggeri inden for området med beskyttet natur. Arealet der grænser op til den beskyttede natur, og den øvrige del af planområdet består af intensivt dyrket landbrugsjord. Det vurderes at planlægning for boliger ikke vil have miljømæssig indvirkning på den beskyttede natur i planområdet.		X		
1.2 NBL § 15, 16, 17 og 18 Bygge- og beskyttelseslinjer.	Der er ingen af nævnte bygge- eller beskyttelseslinjer inden for planområdet.	X			
1.3 Natura 2000, Habitat- og fuglebeskyttelsesområder (berørt el. i nærheden el. nedstrøms).	Umiddelbart nord for området findes Natura 2000-områderne Vestlige Vejler, Arup Holm og Hovsør Røn (Fuglebeskyttelsesområde nr. F20), Vejlerne og Løgstør Bredning (Ramsar område nr. 6) og Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg (Habitatområde nr. H16). De beskyttede områder udgør sammen med en stor del af Limfjorden fire store søer (Lønnerup Fjord, Arup Vejle, Vesløs Vejle og Tømmerby Fjord). I den nordlige grænse af lokalplanområdet findes et overdrev som blandt andet udgør en del af udpegningsgrundlaget for Habitatområdet nr. 15. Overdrevet er udpeget og beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven. Planområdet ligger i tilknytning til den eksisterende bebyggelsesstruktur i Vesløs og giver mulighed for at ændre et område fra dyrket		X		

¹ ***Definition af kategoriseringen**

Ikke relevant: Hvis det behandlede emne ikke er relevant/ tilstede ifm. planen, redegøres for dette og yderligere undersøgsmål kan slettes.

Ingen væsentlig indvirkning... Hvis der er mindre eller ingen indvirkninger ift. emnet.

Indvirkning (evt. positiv): Planen har en indvirkning på emnet, men denne udløser ikke miljørapport.

Væsentlig indvirkning (negativ): Hvis der er kryds inden for denne kategori, udløser dette med højst sandsynlighed en miljørapport. Dialog skal startes med fagteam og leder for at træffe afgørelse.

	<p>landbrugsareal til et boligområde med maks. 5 boligejendomme.</p> <p>Grundet projektets omfang og beliggenhed i tilknytning til eksisterende boliger vurderes lokalplanen ikke at have en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områderne.</p>				
1.4 Habitatdirektivets bilag IV arter (artikel 12) rødliste- og fredede arter.	<p>Der vurderes potentielt at være markfirben inden for planområdet, jf. DMU's Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets bilag IV.</p> <p>Markfirben vurderes udelukkende at kunne have yngle- og rasteområde i overdrev i den nordlige del af planområdet hvor der er overdrevsskrænter. Da lokalplanen ikke giver mulighed for ændringer i disse områder vurderes arten ikke at blive påvirket af planen. Den øvrige del af lokalplanområdet består af intensivt dyrket landbrugsjord. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at der ikke er miljømæssig indvirkning.</p>		X		
1.5 Naturnetværk/ Økologiske forbindelser.	<p>Planområdet grænser mod nord op til et naturnetværk udpeget i kommuneplanen. Natura 2000-områderne udgør grundstenen i udpegningerne, og formålet er at skabe større, sammenhængende naturområder og et sammenhængende naturnetværk. Der henvises til ovenstående pkt. 1.3.</p> <p>Den del af planområdet der er omfattet af kommuneplanens udpegning til Økologiske forbindelser er sammenfaldende med det §3 beskyttede overdrev der ligger på skrænten i den nordlige del af planområdet.</p> <p>Indenfor de økologiske forbindelseslinjer må der ikke gennemføres projekter, der kan forhindre, at der på længere sigt sker en udbygning af forbindelseslinjerne eller tillades indgreb, som forringer forbindelseslinjernes formål.</p> <p>Størstedelen af planområdet ligger uden for udpegningen, og planområdet ligger i tilknytning til den eksisterende bebyggelsesstruktur i Vesløs og giver mulighed for at ændre et område fra dyrket landbrugsareal til et boligområde med maks. 5 boligejendomme.</p> <p>Thisted kommune vurderer, at realisering af planerne ikke har væsentlig indvirkning på naturnetværk og den økologiske forbindelse mod nord.</p>		X		
1.6 Vandløb inden for planen.	Der findes ingen vandløb inden for området.		X		

1.7 Målsatte vandområder jf. vandplanerne.	Der findes ingen målsatte vandområder inden for planområdet. Nærmeste projekt er restaurering af Trædejordsgrøften ca. 230 meter øst for området. Thisted kommune vurderer at realisering af planerne ikke påvirker målsatte vandområder.		X		
1.8 Biologisk mangfoldighed/biodiversitet herunder fauna og flora som ikke varetages under pkt. 1.1 til 1.7.	Realisering af planerne giver mulighed for at ændre et område fra dyrket landbrugsareal til et boligområde med maks. 5 boligejendomme. Det overdrev der findes på skrænten inden for lokalplanens område er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Med udgangspunkt i ovenstående, vurderes det at planen ikke påvirker den biologiske mangfoldighed i området.		X		
Delkonklusion	Lokalplanområdet ligger inden for et område med beskyttet natur og grænser mod nord op til Natura 2000-områder. Da der er tale om et areal der ændrer anvendelse fra dyrket landbrugsjord til boligformål med maks. 5 boligejendomme, vurderes det at planerne ikke påvirker udpegningsgrundlaget for Natura 2000 områderne og dermed ikke har en væsentlig indvirkning på områdets flora, fauna og biologisk mangfoldighed.				

2. Landskab		Her beskrives planens/planernes indvirkning ift. landskab.			
2.1 Særlige landskabsinteresser, rumlig oplevelse af landskabet.	Planlægning af nye boliger i Vesløs sker i forlængelse af eksisterende by og bebyggelse. Planområdet er ikke registreret under bevaringsværdige eller uforstyrret landskaber. Planområdet indgår som en lille del af et større sammenhængende landskab som dækker den perifere del af Vejlerne og den nordlige limfjordskyst, som indeholder fjordlandskab med inddæmmede fjordarme, store græsningssområder og skrånende agerland som bærende landskabselementer. Det vurderes at planlægningen af boligområdet ikke vil have en væsentlig indvirkning på det sammenhængende landskab		X		
2.2 Skov evt. fredskov	Der er ingen skov eller fredskov i planområdet.	X			
2.3 Skovrejsningsområde/uønsket skovrejsningsområde.	Planområde ligger inde for et område, hvor skovrejsning er uønsket. Planområdets anvendelse giver ikke anledning til skovrejsning.		X		
2.4 Særlige geologiske værdier herunder nationale.	Planområdet ligger ikke inden for eller i nærhed af geologiske interesser. Thisted Kommune vurderer, at det ikke har indvirkning.		X		
2.5 Påvirkning af grønne strukturer og kiler.	Størstedelen af planområdet er i dag benyttet til landbrug og er ikke en del af sammenhængende grønne strukturer eller kiler. Thisted Kommune vurderer, at det ikke har indvirkning.		X		

2.6 Påvirkning af rekreative forhold omkring anlagte grønne områder og parker.	Der findes anlagte grønne områder i nærhed til det gamle stationsområde. Nord for stationen, og nord for planområdet, på den gamle jernbanestrækning, er der anlagt en sti, der strækker sig fra Østerild via Vesløs til Tømmerby. Planerne vurderes ikke at have indvirkning på disse områder.		X		
2.7 Påvirkning af beskyttede diger eller fredede fortidsminder.	Der findes ingen beskyttede diger eller fredede fortidsminder inden for planområdet.	X			
2.8 Påvirkning/ændring af adgangsforhold til landskab.	Området fremstår som dyrket landbrugsjord.	X			
2.9 Påvirkning/ ændring af kysten. (Kystbeskyttelse i by- og landzone)	Planområdet er placeret ca. 2,5 km fra kysten, inden for kystnærhedszonen, med en beliggenhed bag eksisterende bebyggelse. Hele Vesløs by ligger inden for kystnærhedszonen. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at byggeri i området afstemmes med omkringliggende bebyggelse og bebyggelsens placeringen tager udgangspunkt i at sikre udsigtslinjer til de rekreative naturelementer i området. Med udgangspunkt i overstående vurderes det, at projektet ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt, samt at der er en planlægningsmæssig begrundelse for udvikling af lokalplanens område til boliger.		X		
2.10 Kirker og deres omgivelser	Afstanden til Vesløs Kirke er ca. 700 m. Der er ingen kirkebyggelinje inden for lokalplaneområdet. Planområdet ligger ikke inden for kirkens indsigtslinjer eller fredning.		X		
Delkonklusion	Planlægning af nye boliger i Vesløs sker i forlængelse af eksisterende by og bebyggelse. Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen og grænser op til store sammenhængende landskabsområder – som i øvrigt gør sig gældende for hele Vesløs by. Det vurderes, at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på landskabet i området.				

3.a Forurening		Her beskrives planens/planernes indvirkning ift. luft, lugt og støj.			
3.1 Luft.	Planerne vil ikke skabe luftforurening og det vurderes, at planerne ikke har væsentlig indvirkning på luft.		X		
3.2 Lugt.	Planerne vil ikke skabe lugtforurening og det vurderes, at planerne ikke har væsentlig indvirkning på lugt.		X		
3.3 Støj.	Planerne vil ikke skabe støjforurening og det vurderes, at planerne ikke har væsentlig indvirkning på støj.		x		
Delkonklusion	Planerne giver mulighed for opførelse af op til 5 åben-lav boligbebyggelser på et areal der anvendes til dyrket landbrugsjord. Thisted Kommune vurderer at den ændrede anvendelse fra dyrket landbrugsareal til boligområde ikke har indvirkning på forurening i området.				

3.b Virksomheder (industri, landbrug og andre miljøpåvirkninger)		Her beskrives omkringliggende virksomheder, industri og andre miljøpåvirkningers indvirkning på planen.		
3.b.1 Afstand til virksomheder for landbrug og industri	<p>Der findes ingen produktionserhvervsområder eller virksomheder med særlige beliggenhedskrav i nærheden af planområdet. Nærmeste produktionserhverv findes i Frøstrup og Østerild og vurderes ikke at påvirke planområdet.</p> <p>Området syd for planområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv. Området er forbeholdt lokalt erhverv, f.eks. mindre håndværksvirksomheder.</p> <p>De nærmeste landbrug findes i en afstand af 600 meter. For begge landbrug gør det sig gældende at der findes eksisterende boliger mellem de nærmeste landbrug og lokalplanområdet.</p>		X	
3.b.2 Luftforurening. Potentielle påvirkning af planen.	<p>Det forventes ikke, at virksomhederne i området syd for planområdet vil have en væsentlig påvirkning i forhold til luftforurening i planområdet.</p> <p>De nærmeste landbrug findes i en afstand af 600 meter. For begge landbrug gør det sig gældende at der findes eksisterende boliger mellem de nærmeste landbrug og lokalplanområdet.</p>		X	
3.b.3 Lugt. potentielle påvirkning af planen.	<p>Det forventes ikke, at virksomhederne i området syd for planområdet vil have en væsentlig påvirkning i forhold til lugtforurening i planområdet.</p> <p>De nærmeste landbrug findes i en afstand af 600 meter. For begge landbrug gør det sig gældende at der findes eksisterende boliger mellem de nærmeste landbrug og lokalplanområdet.</p>		X	
3.b.4 Støj. Potentielle påvirkning af planen.	<p>Det forventes ikke, at virksomhederne i området syd for planområdet vil have en væsentlig påvirkning i forhold til støjforurening i planområdet.</p> <p>De nærmeste landbrug findes i en afstand af 600 meter. For begge landbrug gør det sig gældende at der findes eksisterende boliger mellem de nærmeste landbrug og lokalplanområdet.</p>		X	
Delkonklusion	Lokalplanen ligger i en sådan afstand til nærmeste virksomhed og landbrug, at de ikke er til miljømæssig gene for boligbebyggelse og omvendt kommer boligbebyggelsen ikke til at have en væsentlig påvirkning på virksomhederne. Det vurderes at der ikke er miljømæssig indvirkning.			

4. Vand	Her beskrives planens/planernes forhold til vand.
----------------	---

4.1 Overfladevand.	Det sydvestlige hjørne ligger 6,5 m højere i terræn end den nordøstlige hjørne, og det vil være forventelig, at overskydende overfladevand vil løbe mod det laveste punkt, og kan give gener til naboerne, hvis ikke det håndteres på egen grund. Lokalplanen skal forholde sig til, at regnvand håndteres på egen grund inden for lokalplanområdet. Thisted Kommune vurderer, at der ikke er miljømæssig indvirkning.		X		
4.2 Spildevand.	Der er sideløbende med Lokalplanen, ved at blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, hvor området vil blive udlagt til spildevandskloakering. Når begge planer er vedtaget skal der ved byggemodning etableres forsyning til de enkelte ejendomme. Thisted Kommune vurderer, at der ikke er miljømæssig indvirkning.		X		
4.3 Nedsivning.	Der er taget jordbundanalyser på de fire udstykningsgrunde, som har vist at jordbundstypen er grov lerblandet sandjord. Det burde give rimelige forhold for nedsivning, men det er forventelig at der skal afsættes et større areal til nedsivning. Thisted Kommune vurderer, at der ikke er indvirkning.		X		
Delkonklusion	Lokalplanen skal forholde sig til, at regnvand håndteres på egen grund inden for lokalplanområdet. Jordbundstypen i området er grov lerblandet sandjord. Det burde give rimelige forhold for nedsivning, men det er forventelig, at der skal afsættes et større areal til nedsivning. Thisted Kommune vurderer, at der ikke er indvirkning.				

5. Klimatiske faktorer					
Her beskrives planens/planernes klimamæssige faktorer. Heriblandt planområdets robusthed til at håndtere klimamæssige faktorer.					
5.1 Vandstigning.	Planområdet ligger højt i forhold til omkringliggende områder. Planområdet ligger i kote 8 - 11,5, og med udgangspunkt i de konkrete forhold i området vurderes området ikke at være potentielt udsat for vandstigninger.		X		
5.2 Regnvand.	Jf. 4.3		X		
5.3 LAR.	Jf. 4.1		X		
5.4 Oversvømmelser.	Planområdet er delvist inden for udpegningen med lav risiko for oversvømmelse (KP 2017-2029). Planområdet ligger højt i forhold til omkringliggende områder. Det vurderes, at området ikke er i risiko for oversvømmelse fra havstigning eller skybrud.			X	
Delkonklusion	Planområdet ligger højt i forhold til omkringliggende områder og forholdene for nedsivning i området vurderes at være rimelige. Det vurderes at området ikke er særlig udsat for klimatiske faktorer.				

6. Jord	Her beskrives planens/planernes indvirkning ift. jord.
----------------	--

6.1 Jordforurening.	Der er ikke registreret eller kendskab til forurening indenfor planområdet. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Thisted Kommune skal underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.	x			
6.2 Jordflytning/ håndtering.	Der findes ingen særlige forhold omkring jordflytning inden for planområdet. Dog skal der ved jordflytning overholdes de gældende regler og vejledninger ift. jordhåndtering. Dette er uafhængigt af planen og derfor vurderer Thisted Kommune, at der ikke er nogen indvirkning ift. planen.		x		
6.3 Arealforbrug.	Planerne giver mulighed for at overføre området på ca. 14.000 m ² til byzone. Området ligger i udkanten af Vesløs og udgør overgangen fra de mere tæt bebyggede boligområder i Vesløs mod vest til det åbne land med naturområder og dyrkede arealer mod øst. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af op til 5 boliggrunde. En stor del af Thisted Kommune ligger inden for Kysnærhedszonen, og hele Vesløs ligger inden for kystnærhedszonen, så udvikling uden for kystnærhedszonen og inden for eksisterende områder udlagt til byzone er ikke en mulighed i Vesløs. Med udgangspunkt i en konkret efterspørgsel på en boliggrund i Vesløs, et lokalt forankret ønske om attraktive bosætningsmuligheder i Vesløs samt med udgangspunkt i restrummeligheden i Vesløs vurderes det, at det i planerne udlagte arealforbrug til byzone har en placering og størrelse der er planlægningsmæssigt begrundet i forhold til at understøtte landsbymiljøet i Vesløs og sikre attraktive bosætningsmuligheder. Planområdets udlæggelse til boligformål skaber en naturlig afgrænsning af byen mod nordvest. Planområdet er et areal der på grund af Markedsvejen, cykelstien og eksisterende boliger i området er afskåret fra omkringliggende landbrugs- og naturarealer. Dermed udgør arealet en naturlig afrunding af Vesløs' bykant.			x	
6.4 Grundvand.	Planområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser samt uden for vandværkers indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder.	x			
Delkonklusion	Det udlagte arealforbrug til byudvikling har en placering og størrelse der er planlægningsmæssigt begrundet i forhold til at understøtte landsbymiljøet i Vesløs og sikre attraktive bosætningsmuligheder samtidig med, at arealet udgør en naturlig afrunding af byen mod nordøst. Det vurderes at planerne ikke				

har væsentlig indvirkning på arealforbruget i området og der er ikke kendskab til jordforhold der giver anledning til indvirkning heraf.

7. Kulturarv og arkæologiske forhold		Her beskrives planens/planernes indvirkning ift. fortidsminder, arkæologiske interesser, eksempelvis kirker, gravhøje etc.			
7.1 Påvirkning af bevaringsværdige eller fredede bygninger.	Der findes ingen bevaringsværdige eller fredede bygninger der grænser op til, eller ligger inden for, planernes område.	x			
7.2 Findes der arkæologiske interesser nær og inden for planområdet.	Der er ingen kendte arkæologiske interesser inden for området. Det er Museum Thys vurdering, at der er en meget stor risiko for skjulte fortidsminder på det aktuelle areal. Områdets placering lige ovenfor en fossil kystskrænt med både en meget stor vikingetidsgravplads og mange gravhøje i området er det overvejende sandsynligt, at der findes synlige fortidsminder som bebyggelsesspor på arealet. Der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdets start.		x		
7.3 Påvirkning af kirkebyggelinje.	Der er ingen kirkebyggelinje inden for området.	x			
Delkonklusion	Der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til arkæologiske interesser i området.				

8. Byggeri og befolkning		Her beskrives planens/planernes indvirkning ift. byens miljø og befolkningen.			
8.1 Arkitektonisk tilpasning/forhold til omgivende bebyggelse.	Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser for bygningshøjde, placering i forhold til Tømmerbyvej, afstand til skel mv. der sikrer en tilpasning til eksisterende boliger umiddelbart øst og vest for planområdet ud mod Tømmerbyvej		X		
8.2 Bygningmæssig tilpasning til terræn, omgivende landskab og beplantning.	Lokalplanen fastlægger bestemmelser der udpeger sigtelinjer og terrænregulering er begrænset så bebyggelse på skrånende terræn som udgangspunkt skal tilpasses terrænet.		X		
8.3 Visuel påvirkning af den bynære del af kystnærhedszonen (Planloven §16, stk. 3. og 4.).	Planområdet ligger i landzone.	X			
8.4 Kystnærhedszonen (uden for byzone).	Lokalplanområdet giver mulighed for byggeri i to etager i op til 8,5 meters højde. Dermed er der tale om en bebyggelse der visuelt er tilpasset de omkringliggende bebyggelser umiddelbart øst og vest for lokalplanens område. Mellem nærværende lokalplansområde og kysten ud mod Limfjorden findes boliger og erhverv inden for et område reguleret af lokalplan 13-5 "Lokalplan for et erhvervsområde i Vesløs" der giver mulighed for byggeri i op til 8,5 meters højde.		X		

	<p>Området ligger i udkanten af Vesløs og udgør overgangen fra de mere tæt bebyggede boligområder i Vesløs mod vest til det åbne land med naturområder og dyrkede arealer mod øst. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af store grunde på op til 3600 m², men sikrer med et maksimalt bebygget areal og udsigtslinjer mellem bebyggelserne at området ikke vil fremstå tæt bebygget.</p> <p>En stor del af Thisted Kommune ligger inden for Kysnærhedszonen, og hele Vesløs ligger inden for kystnærhedszonen, så udvikling uden for kystnærhedszonen er ikke er mulighed i Vesløs. Lokalplanområdet er placeret ca. 2,5 km fra kysten med en beliggenhed bag eksisterende bebyggelse. Lokalplanens bestemmelser sikrer at byggeri i området afstemmes med omkringliggende bebyggelse og bebyggelsens placeringen tager udgangspunkt i de rekreative naturelementer i området. Med udgangspunkt i overstående vurderes det at projektet ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt, samt at der er en planlægningsmæssig begrundelse for udvikling af lokalplanens område til boliger.</p>				
8.5 Visuel påvirkning af skyline.	Set fra kysten ved Limfjorden vil den planlagte bebyggelse inden for planområdet ikke være synlig. Dette skyldes det bakkede landskab mellem planområdet og Limfjorden.	X			
8.6 Påvirkning af det eksisterende fysiske bymiljø.	Planlægning for boligområde ved Tømmerbyvej vil fortætte boligbebyggelsen i den nordlige del af Vesløs. Planerne har fokus på at skabe et boligområde der harmonerer med og er tilpasset den eksisterende bebyggelsesstruktur på strækningen ud mod Tømmerbyvej. Udvikling af planområdet vil skabe en mere naturlig afgrænsning af bymiljøet langs Markedsvejen. Det vurderes at der ikke er en væsentlig påvirkning af bymiljøet i Vesløs.		X		
8.7 Påvirkning af offentlige fælles arealer.	Planen giver mulighed for nye boliger til Vesløs og deres beboere vil også at være potentielle brugere af byens fællesarealer og dermed bidrage til fællesskabet i landsbymiljøet. Eksempelvis findes der inden for en afstand på 200 meter fra planområdet en offentlig legeplads. Aktive brugere af kommunens fællesareal vurderes at være et aktiv for landsbymiljøet i Vesløs.		X		
8.8 Påvirkning af fritidsliv.	Planerne giver mulighed for nye boliger til Vesløs og deres beboere vil også være potentielle brugere af byen fritidstilbud. Eksempelvis er grundlaget for attraktive fritidstilbud, i bl.a. Hannæs-Hallen der ligger i den sydlige del af Vesløs, at der findes aktive brugere og medlemmer af de tilgængelige tilbud. Planområdet giver mulighed for at skabe boliger i nærhed til naturen og med en størrelse der giver		X		

	mulighed for at tilgodese et pladskrævende fritidsliv i nærhed til sin bolig – her tænkes eksempelvis på arealer til store garager for bilentusiasten eller et ønske om at være selvforsynende med nyttehaver og plads til høns o.lign.				
8.9 Påvirkning af demografi.	Planerne vurderes ikke at have væsentlig påvirkning af demografien i området.		X		
8.10 Indvirkning af vindforhold.	Med udgangspunkt i omfang og placering af den bebyggelse planerne giver mulighed for, vurderes det at planerne ikke har en væsentlig indvirkning af vindforholdene i området.		X		
8.11 Indvirkning af sol/skyggeforhold.	Med udgangspunkt i omfang og placering af den bebyggelse planerne giver mulighed for, vurderes det at planerne ikke har en væsentlig indvirkning af sol/skyggeforhold i området.		X		
8.12 Belysning, herunder indvirkning af nærområde og brugere.	Planerne giver mulighed for op til 5 boliger i tilknytning til Vesløs, mellem eksisterende boliger og ud mod Tømmerbyvej. Syd for området på den modsatte side af Tømmerbyvej findes et lokalplanlagt område i byzone med boliger og mindre erhverv. Det vurderes, at planerne ikke har væsentlig indvirkning med belysning af nærområdet og brugere.		X		
Delkonklusion	Planlægningen muliggør op til 5 boliger på et ubebygget areal. Det påvirker de nærmeste naboer, der før har haft udsigt til åbne marker, dog sikrer lokalplanen med udsigtslinjer, at der også fremover vil være udsigt gennem området. Fremtidigt byggeri vil være åben/lav boliger, der tilpasser sig den omkringliggende by. Det vurderes, at der ikke er væsentlig indvirkning.				

9. Trafik og tilgængelighed		Her beskrives planens/planernes indvirkning ift. trafik og tilgængelighed			
9.1 Ændring i forhold til trafikikkerhed.	Der findes allerede en overkørsel til området overfor Møllebakvej som er en intern vej til erhvervsområdet syd for planområdet. For at sikre en hensigtsmæssig og sikker overkørsel til planområdet flyttes denne overkørsel mod vest – inden for byskiltet ved lav hastighed. Det vurderes, at en overkørsel til maks. 5 boligejendomme ikke vil have en væsentlig trafikikkerhedsmæssig indvirkning.		X		
9.2 Påvirkning af trafikafviklingen.	Det vurderes, at en overkørsel til maks. 5 boligejendomme ikke vil have en væsentlig indvirkning på trafikafviklingen i området.		X		
9.3 Ændret type og/eller mængde trafik.	Trafiktypen ændres fra maskiner der er nødvendige for driften af de dyrkede arealer til persontransport til og fra op til 5 boligejendomme. Den ændrede type og mængde af trafik vurderes ikke at have væsentlig indvirkning i området.		X		
9.4 Indvirkning af adgangsforhold.	Den eksisterende overkørsel der giver adgang til området flyttes til en mere trafikikker placering jf. pkt. 9.1.		X		

9.5 Indvirkning af tilgængelighed for svage grupper (Handicappede, barnevogn ifm. tilgængelighed for alle).	Planlægningen påvirker ikke tilgængelighed for svage grupper i nogen negativ retning.	X			
Delkonklusion	Med udgangspunkt i projektets omfang og planområdets placering ud mod og overkørsel fra en eksisterende vej, Tømmerbyvej, vurderes det at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på trafik og tilgængelighed i området.				

10. Større menneske og naturskabte katastroferisici	Her beskrives planens/planernes indvirkning ift. sikkerhed og risici.				
10.1 Risikovirksomheder.	Der er ingen risikovirksomhed inden for planafgrænsningen eller nærområdet.	X			
10.2 Brand, eksplosion.	Der findes ikke særlige risiko for brand og eksplosion ved planernes tilvejebringelse.	X			
10.3 Giftpåvirkning.	Der findes ikke særlig risiko for giftpåvirkning ved planernes tilvejebringelse.	X			
10.4 Militære interesseområder.	Planområdet ligger ikke inden for et militært område. Det vurderes, at der ikke er nogen væsentlig indvirkning.	X			
10.5 Flytrafik.	Planområdet har ingen indvirkning på flytrafik.	X			
Delkonklusion	Thisted Kommune vurderer, at der ikke findes nogen væsentlig indvirkning af miljøet ift. større menneske og naturskabte katastroferisici.				

11. Kommunens arealer	Her beskrives planens/planernes indvirkning ift. forpagtere.				
11.1 Risiko for inddragelse af kommunens arealer?	Nej		X		
11.2 Hvis ja, hvilke betingelser ligger der i kontrakten ved inddragelse af arealet?					
Delkonklusion	<i>Planerne medfører ikke inddragelse af kommunens arealer.</i>				

Konklusion	Der er tale om et mindre planområde på ca. 1,4 ha, der i dag ligger i landzone og drives landbrugs-mæssigt. Kommuneplantillæg og lokalplanen udlægger området til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med mulighed for udstykning af op til 5 ejendomme.				
Samlet vurderes det, at lokalplanen 21-002 og kommuneplantillægget nr. 17 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.					

Skal planen miljøvurderes?	Ja	
	Nej	X

Høring af berørte myndigheder (Bruttoliste)			
Myndighed(er)	Ja	Nej	Begrundelse for høring
Naturstyrelsen nst@nst.dk	x		Planområdet indeholder et §3 beskyttet overdrev.
Slots- og Kulturstyrelsen post@slks.dk		x	
Kystdirektoratet kdi@kyst.dk		x	
Erhvervsstyrelsen erst@erst.dk	x		Erhvervsstyrelsen varetager nationale interesser, herunder kystnærhedszonen.
Region Nordjylland kontakt@region nordjylland.dk		x	
Miljøstyrelsen mst@mst.dk	x		Planområdet indeholder et §3 beskyttet overdrev.
Energistyrelsen ens@ens.dk		x	
Sundhedsstyrelsen sst@sst.dk		x	
Fødevarestyrelsen mfvm@mfvm.dk		x	
Trafik- Bygge og Boligstyrelsen info@tbst.dk		x	
Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse fes@mil.dk		x	
Beredskabsstyrelsen brs@brs.dk		x	
Thisted Vand thistedvand@thistedvand.dk	X		
Thisted Museum kontakt@museumthy.dk	X		