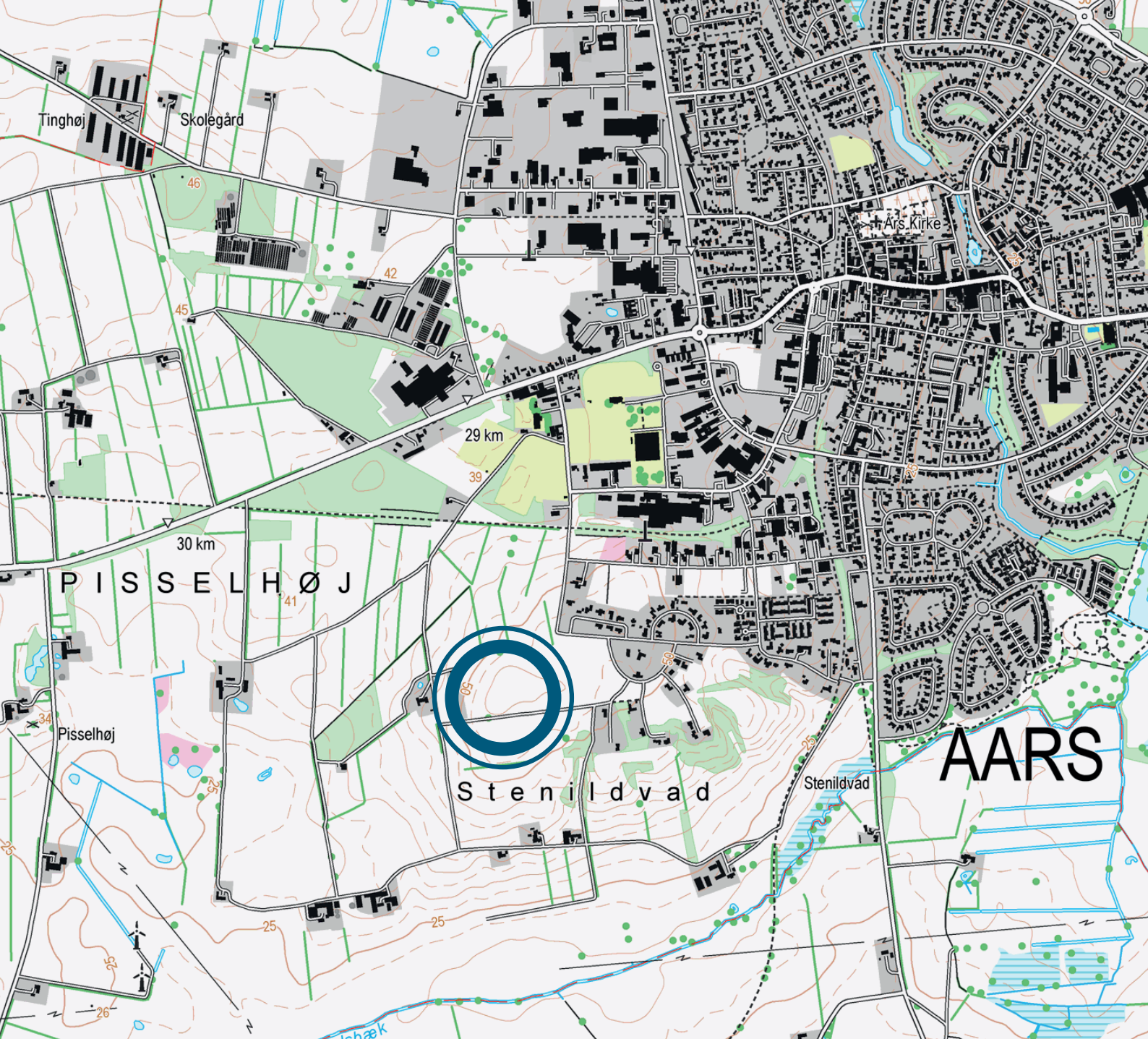




LOKALPLAN NR. 1070

Område til boliger
syd for Aars Vest, Aars



VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- lyst til at gøre en forskel





Lokalplanens indhold

3	Vejledning	26	§ 14 Lokalplanens vedtagelse
7	Redegørelse	27	Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning på matrikelkort
7	Baggrund for lokalplanen	28	Bilag 2 - Udstykningsplan
7	Eksisterende forhold og omgivelser	29	Bilag 3 - Servitutoversigt
8	Lokalplanens indhold	30	Bilag 4 - Jordfarver
8	Redegørelse for lokalplanbestemmelser		
10	Anden planlægning og lovgivning		
10	Kommuneplan 2017		
11	Udviklingsplanen		
12	Region Nordjyllands råstofplanlægning		
12	Eksisterende lokalplaner		
12	Landbrugspligt		
12	Spildevandsplanen		
12	Vand- og varmforsyning		
12	Servitutter og eksisterende forsyningsledninger		
12	Natur og miljø		
12	Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen		
13	Miljøvurderingsloven		
14	Natur og landskab udpeget i Kommuneplan 2017		
14	Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger		
14	Bygge- og beskyttelseslinjer		
14	Biodiversitet		
14	Klimatilpasning		
14	Arkæologi		
15	Jordforurening og grundvandsbeskyttelse		
16	Støj		
17	Bestemmelser		
17	§ 1 Formål		
17	§ 2 Område og zonestatus		
17	§ 3 Anvendelse		
19	§ 4 Udstykning		
19	§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold		
20	§ 6 Ledningsanlæg og belysning		
21	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering		
22	§ 8 Bebyggelsens udseende		
23	§ 9 Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer		
24	§ 10 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug		
24	§ 11 Grundejerforeninger		
25	§ 12 Fortrængning af servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplaner		
26	§ 13 Lokalplanens retsvirkninger		



Vejledning

Dette er en vejledning til lokalplanens opbygning og proces. Afsnittet indeholder også information om dine muligheder for at give din mening til kende i den offentlige høring eller at klage til Planklagenævnet. Afsnittet beskriver også de retsvirkninger, som lokalplanen har som forslag og som endeligt vedtaget. Det hele er bestemt i planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015).

Lokalplanens opbygning og proces

Lokalplanen indledes med en redegørelse, der beskriver baggrunden og formål samt indeholder en beskrivelse af planens bestemmelser og baggrunden for disse. Redegørelsen indeholder også oplysninger om den øvrige planlægning for området. Herefter følger selve lokalplanens bestemmelser, som er den bindende del af lokalplanen, og sidst kortbilag, som har til formål at understøtte de bindende bestemmelser. Der er i nogle tilfælde indskrevet noter ved siden af bestemmelserne. Noterne er alene til oplysning for læseren, og ikke en retligt bindende del af lokalplanen.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger de fremtidige fysiske forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan for eksempel indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystem skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal disponeres og en lang række andre forhold. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder eller nedrivninger. Desuden når der skal ændres zonestatus fra og til byzone, landzone eller sommerhusområde. Kommunen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, og til tider udarbejdes der samtidig med lokalplanen et kommuneplantillæg for at sikre overensstemmelse. Er det tilfældet, vil det fremgå af lokalplanens redegørelse.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal behandles efter planloven. Blandt andet skal borgerne og andre myndigheder have mulighed for i en offentlig høringsperiode at tage stilling til planforslaget og komme med et høringssvar med bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag. Planforslaget annonceres på kommunens hjemmeside www.vesthimmerland.dk/politik/hoeringer-og-afgoerelser/.

Efter høringsperiodens udløb tager kommunen endelig stilling til planforslaget. Høringssvarene kan medføre ændringer i forslaget. Hvis kommunen vil foretage så omfattende ændringer i et planforslag, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter processen forfra med en fornyet høring.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, annonceres dette på kommunens hjemmeside, og herefter er lokalplanen bindende for grundejere inden for området.

Klageadgang når lokalplanen er endeligt vedtaget

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, kan du klage til Planklagenævnet. Klagenævnets hjemmeside indeholder mere information om klage regler: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>. Klagenævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har nævnet ikke mulighed for at behandle klager over andre spørgsmål og vil



ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Retlige spørgsmål er for eksempel:

Om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse.

Om der er uoverensstemmelser mellem lokalplan og kommuneplan.

Om planloven og kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt.

Om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt.

Om et anlæg eller en plan forudsætter miljøkonsekvensvurdering eller miljøvurdering

Om en dispensation fra en lokalplan er lovlig

Om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring eller ligebehandling er fulgt.

Hvordan kan du klage?

Du skal sende klagen til klagenævnet via Klageportalen, som du finder på <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>, www.borger.dk eller www.virk.dk.

Hvornår kan du klage?

Du kan klage inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er annonceret på kommunens hjemmeside. **Klagefristen er den 26. marts 2018.** Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Hvis afgørelsen ikke er annonceret, regnes fristen fra den dag, hvor klager er blevet bekendt med afgørelsen.

Hvilken betydning har det, at du klager?

En klage har normalt ikke opsættende virkning. Afgørelsen og lokalplanen træder dermed i kraft med det samme, også selvom der klages over den. En udnyttelse sker på eget ansvar, da klagenævnet kan ændre afgørelsen.

Hvad koster det at klage?

Det koster et gebyr at klage, og klagenævnet opkræver gebyret via Klageportalen. Læs mere om gebyrets størrelse på <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>. Gebyret betales tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, hvis klagen bliver afvist, fordi klagefristen er overskredet, hvis du ikke er klageberettiget eller hvis klagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen.

Kan du lægge sag an?

Du kan indbringe klagenævnets afgørelse for domstolene. En sådan retssag skal være anlagt inden 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er meddelt eller offentliggjort. Uanset om der anlægges retssag er man forpligtet til at rette sig efter nævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme andet.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens varige retsvirkninger - når lokalplanen er endeligt vedtaget

Lokalplanens varige retsvirkninger er beskrevet i planloven (§ 18) og i øvrigt også indskrevet i lokalplanens bestemmelser. Efter den endeligt vedtagne lokalplan er annonceret på kommunens hjemmeside må ejendomme inden for lokalplanens område kun udstykkes, bebygges eller anvendes efter planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen



ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres efter en ny lokalplan.

Kommunen kan foretage ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det er af væsentlig betydning.



Lokalplanens område



Luftfoto med lokalplanens afgrænsning.



Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske om fortsat at kunne udbyde attraktive byggegrunde i Aars. Derudover er det ønsket, at der inden for området skal være mulighed for opførelse af boliger som tæt-lav bebyggelse.

Eksisterende forhold og omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den syd-vestlige udkant af Aars by. Området omfatter dele af matrikel 1s samt matrikel 1ac i sin helhed, begge Stenildvad Gårde, Aars. Ved lokalplanens vedtagelse er området beliggende i landzone og anvendes som landbrugsjord. Kommunen er ejer af begge matrikler, og arealet er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligformål. Lokalplanområdet udgør ca. 12,5 Ha.



Den nordlige del af lokalplanområdet set fra Støberivej.

Umiddelbart vest for arealet ligger et areal på ca 5,8 Ha, som ligeledes er udlagt til boligformål i Kommuneplan 2017. Dette areal er endnu ikke lokalplanlagt, men skal i forbindelse med en senere lokalplan indgå i samspil med nærværende lokalplanområde.

Lokalplanområdet er beliggende vest for det eksisterende boligområde på Stenildhøjddalen. Nord for området ligger byudviklingsområdet Aars Vest, som er planlagt til at skulle rumme idræts- og kulturfunktioner, herunder ny skole, daginstitution samt idrætsfunktioner. Området grænser direkte op til det åbne land mod syd og vest.



Lokalplanområdet støder op til det eksisterende boligområde Stenildhøjddalen.

Området ligger i et kuperet terræn. Områdets laveste kote 45,0 ligger i det nord-vestlige hjørne og i det syd-vestlige hjørne. Den højeste kote 57,5 ligger omtrent midt i området, hvorfra terrænet falder mod vest og nord-vest.

Nord for områdets grænse ligger den nye forbindelsesvej Støberivej, som forbinder området med Aars Ringvej.



Udsigt fra området mod vest.

Lokalplanens indhold

Redegørelse for lokalplanbestemmelser

Lokalplanens formål, områdets anvendelse og zonestatus

Det overordnede formål med lokalplanen er at skabe grundlaget for et attraktivt boligområde med forskellige boligtyper i harmoni med omgivelserne.



Området er disponeret således, at boliger i form af tæt-lav bebyggelse støder direkte op til det fælles friareal midt i området. Det er gjort ud fra en betragtning af, at fællesarealet dermed kan udgøre en kompensation for den større tæthed i bebyggelsen.

Lokalplanområdet bliver med lokalplanens vedtagelse overført til byzone.

Udstykning

Lokalplanen åbner i delområde A mulighed for at udstykke parcelhusgrunde på størrelser fra 900 m² - 1.350 m². Det er vurderingen, at det primært er disse grundstørrelser, der efterspørges.

Der åbnes i delområde B mulighed for at udstykke små grunde på 400 m² - 500 m². Hensigten er at skabe mulighed for at bygge individuelle huse uden store private haver.

Delområde C udlægges til tæt-lav bebyggelse med grundstørrelser på minimum. 350 m².

Vej- sti- og parkeringsforhold

Vejtilførslen til området sker fra Støberivej. Herfra fører en stamvej ind i området, hvortil boligvejene er tilsluttet. Det er et princip i strukturen, at alle boligveje er lukkede veje uden gennemgående biltrafik. I modsatte ende af boligvejene er der forbindelse til stisystemet. Dette er en velkendt struktur, som vurderes som værende meget velfungerende, og har stor grad af trafiksikkerhed for især de bløde trafikanter.

For videre at sikre en sikker forbindelse for de bløde trafikanter, er der i lokalplanen indlagt en passage af Støberivej som en stikrydsning ude af niveau (tunnel, gangbro mv.), som hænger sammen med stisystemet i det offentlige område Aars Vest på modsatte side af vejen.

Ledningsanlæg og belysning

Belysning af veje skal udføres med en maksimal lyspunkthøjde på 3,5 meter. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at der bliver tale om sædvanlig gadebelysning eller lavere belysning, som ikke generer naboejendomme unødigt.

Bebyggelsens omfang og placering

Områder til parcelhuse (delområde A) må bebygges med en maksimal bebyggelsesprocent på 30. For bebyggelse i delområde B gælder, at der må bygges med maksimalt 45%, og for tæt-lav bebyggelse (delområde C) gælder, at der må bebygges med maksimalt 35 %. For hele området gælder, at boliger må bygges i maksimalt 7,5 meters højde. Hensigten med at begrænse bygningshøjden er at imødegå eventuelle nabogener, idet områdets terrænforskel nogle steder vil medføre relativt store niveauspring for nabogrunde.



Bebyggelse til boligformål må maksimalt opføres i to etager. To etager er valgt ud fra en betragtning om, at moderne parcelhuse opføres i enten en eller to etager.

For at sikre at bebyggelsen kommer til at ligge i en hensigtsmæssig kote i det kuperede terræn, er det i lokalplanen bestemt, at der skal fastsættes et niveauplan for hvert byggeri. Niveauplanen vil blive fastlagt i forbindelse med behandling af byggesagen.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen stiller den enkelte bygherre relativt frit med hensyn til bebyggelsens udseende. Det er ønsket ikke at overregulere området, men blot at sikre, at enkeltbyggerier ikke kommer til at fremstå som iøjenfaldende fremmedele-menter i forhold til hinanden. Der er derfor bl.a. indføjet en bestemmelse, som forhindrer opførelse af bjælkehuse eller bygninger med rund tømmerbeklædning.

Der stilles derudover krav til hvorledes solfangere og solceller kan placeres på bygninger, således at de visuelle gener ved disse anlæg mindskes mest muligt.

Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer

Der findes ikke nogen detaljeret plan for, hvorledes de ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes. Lokalplanen sikrer blot, at arealerne skal fremstå som græsklædte græsarealer med fritstående træer og buske i mindre grupper af træer eller buske. Dog skal der på fællesarealerne sikres plads til to regnvands-søer til opsamling af regnvand fra fællesaresalerne.

Fællesarealerne skal vedligeholdes af grundejerforeningen, og det er vægtet, at arealerne skal kunne vedligeholdes med et lavt plejeniveau.

Grundejerforeninger

For bl.a. at sikre drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier i området, stiller lokalplanen krav om oprettelse af grund-ejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område.

Anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1.B.3 i kommuneplanen. Rammeområdet er udlagt til boligformål. For området er der fastsat en be-byggelsesprocent på maksimalt 30 for fritliggende parcelhuse og maksimalt 45 for anden bebyggelse. Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager med en maksimalt bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanen holder sig inden for de i kommuneplanrammen fastsatte rammer for bebyggelsen, og er desuden i overensstemmelse med øvrige retningslinjer i Kommuneplan 2017. Retningslinje 1.1. - Bymønster og byudvikling er særlig



relevant for denne lokalplan.

Af retningslinje 1.1 fremgår det bl.a, at målene for byudviklingen er:

- at byerne skal udvikles i overensstemmelse med deres rolle i bymønstret,
- at byudviklingen skal foregå i balance med øvrige arealinteresser,
- at byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag,
- at byerne skal omdannes og udvikles i respekt for deres historie og bynære landskab,
- at udvikling i de mindre byer skal afpasses lokale behov og kvaliteter,
- at spredt og tilfældig byudvikling undgås i det åbne land, og
- at der fastholdes en klar grænse mellem by og land.

Det vurderes, at denne lokalplan stemmer overens med ovenstående mål for byudviklingen.

Udviklingsplanen

Kommunen har lavet udviklingsplaner for byerne Aars, Farsø, Løgstør og Aalestrup. Formålet med udviklingsplanerne er at sikre en helhedsorienteret byudvikling, der tager udgangspunkt i byernes individuelle kvaliteter og udviklingspotentialer. Udviklingsplanerne forholder sig til trafik, byvækst, byomdannelse, byfortætning, bevaringsinteresser og grønne forbindelser.

I udviklingsplanen for Aars fra 2011 er lokalplanområdet udpeget til fremtidigt boligområde. Det fremgår endvidere af udviklingsplanen, at "der bør arbejdes med at variere grundstørrelser og plads til både at opføre enfamilie- og række-huse", og at "der kan arbejdes med at sikre områder, hvor der er "frie" rammer i forhold til det arkitektoniske udtryk, og områder hvor bestemmelserne i forhold til husenes fremtoning er mere præcist defineret".

Denne lokalplan indeholder grundstørrelser fra 400 m² - 1.350 m², og giver samtidig mulighed for opførelse af tæt-lav bebyggelse. Samtidig gives der i dette område meget frie rammer for bebyggelsens udtryk.

Byudviklingsplanen skitserer samtidig på en grøn kile, der "ligger som en buffer mellem de eksisterende og nye boligområder, således at man bevarer nærheden til grønne områder for både eksisterende og fremtidige boligområder. I den grønne kile kan placeres stier, der kobles til henholdsvis Hvalpsundstien, Himmerlandsstien, sti langs Års Grøft og evt. til en kommende ny skole i den sydlige eller vestlige del af byen."

Lokalplanen udlægger et areal til grøn kile med cykel-gangsti længst mod øst i lokalplanområdet. Denne kile kommer til at ligge som en buffer mellem det nye område og boligområdet på Stenildhøjddalen, og der etableres direkte stiforbindelse til Aars Vest via en tunnel under Ryttervej nordligst i området.



Det er samlet set vurderingen, at lokalplanen er i god overensstemmelse med udviklingsplanen.

Region Nordjyllands råstofplanlægning

Området er ikke udlagt som graveområde eller interesseområde i Råstofplan 2016.

Eksisterende lokalplaner

Der findes ingen eksisterende lokalplaner inden for lokalplanens område.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på arealer indenfor lokalplanen. Ved inddragelse af landbrugspligtige arealer til byformål skal NaturErhvervsstyrelsen søges om ophævelse af landbrugspligten.

Spildevandsplanen

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen.

Vand- og varmforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den kollektive varmforsyning, men området vil, ved lokalplanens endelige vedtagelse, blive pålagt tilslutningspligt til fjernvarme. Der vil i den forbindelse blive udarbejdet et varmforsyningsprojektforslag for området.

Ved bebyggelse, der opføres som lavenergibyggeri, skal kommunen meddele dispensation fra en lokalplanbestemmelse om tilslutningspligt jf. planlovens § 19, stk. 4, og dispensationen kræver ikke naboorientering.

Servitutter og eksisterende forsyningsledninger

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

For vejarealer gælder, at enhver, der erhvervsmæssigt udfører gravearbejder på en vej, uanset om det er en offentlig vej eller en privat fællesvej, har pligt til at forespørge i ledningsejer registret (LER) forud for gravearbejdet.

I bilag 3 findes en oversigt over servitutter, som er aktuelle for lokalplanområdet. Oversigten er muligvis ikke udtømmende.

Natur og miljø

Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen

Ifølge habitatbekendtgørelsen (Lovbekendtgørelse nr. 188 af 26/02/2016) kan



et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

1) at planen skader Natura 2000-områder (fuglebeskyttelsesområder og habitatområder),

2) at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrarter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IVa kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IVb i alle livsstadier, kan blive ødelagt (bilag IV-arter).

ad 1) Natura 2000-områder

Afstanden til nærmeste Natura 2000-område er ca. 3 km (område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal).

På grund af afstanden til Natura 2000 område og den fastlagte anvendelse i lokalplanområdet vurderes det, at lokalplanen, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer, kan påvirke Natura 2000-området.

ad 2) Bilag IV-arter

Lokalplanområdet ligger indenfor udbredelsesområdet for flere arter listet på habitatdirektivets bilag IV. Herunder vandflagermus, sydflagermus, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø. Der er tale om dyrkede landbrugsarealer, der ikke vurderes at rumme særlige naturværdier. De eneste arter, der potentielt forventes at kunne findes indenfor området, er arter af flagermus. I området nord for lokalplanområdet er der kortlagt flere arter af flagermus med sydflagermus og dværgflagermus som de hyppigst forekommende. Begge arter er almindeligt forekommende i Danmark. Der blev fundet enkelte individer af de sjældnere dam- og skimmelflagermus i området.

Alle danske arter af flagermus er fredede, jf. artsfredningsbekendtgørelsen, og strengt beskyttede af habitatbekendtgørelsen. Det betyder, at det er ulovligt at slå flagermus ihjel samt beskadige eller ødelægge deres yngle- og rastepladser.

Bygninger skal efterses for flagermus, inden der foretages nedrivning eller renovering, da mange arter af flagermus raster, overvintrer eller yngler i bygninger, særligt loftet. Det samme gør sig gældende for gamle træer, der skal undersøges, før de fældes.

Hvis flagermus opdages, skal de udsluses på den rigtige måde. Den lokale vildtkonsulent hos naturstyrelsen kan vejlede om dette.

Miljøvurderingsloven

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) er der foretaget en



miljøscreening af lokalplanforslaget. Formålet har været at afgøre, hvorvidt planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. I så fald skal planen miljøvurderes.

I screeningen er der lagt vægt på, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at det er vurderet, at der ved boligudbygningen ikke vil opstå væsentlige miljøpåvirkninger.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal der derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Natur og landskab udpeget i Kommuneplan 2017

Området er ikke omfattet af natur- og landskabsudpegninger i Kommuneplan 2017.

Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger

Indenfor lokalplanområdet findes ingen strandbeskyttelse, udpegede beskyttede naturtyper, beskyttede diger, vandløb eller fredninger.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Området er ikke omfattet af skovbyggelinje, søbeskyttelseslinje eller åbeskyttelseslinje.

Biodiversitet

Lokalplanen indeholder ikke særlige bestemmelser eller overvejelser vedrørende biodiversitet.

Klimatilpasning

Området separatkloakeres, men LAR kan tænkes ind i håndteringen af regnvandet, så det kan afledes til de bassiner eller søer, der etableres i området. Etablering af LAR laves som et samarbejde mellem Vesthimmerlands Vand A/S og Vesthimmerlands Kommune. Hvis der viser sig behov, kan der etableres overløb til de nærliggende vandløb.

Arkæologi

Vesthimmerlands Museum har forud for lokalplanlægningen foretaget prøvegravninger og bagefter også egentlige arkæologiske udgravninger på lokalplanens matrikel 1s, hvor der var registeret fire gravhøje. Ved undersøgelserne blev bl.a. udgravet en jordfæstegrav og tre overpløjede gravhøje fra stenalderen (den fjerde gravhøj kunne ikke genfindes) samt ti urnegrave og elleve hustomter fra bronzealderen. Dertil kommer forskellige bopladsrelaterede anlæg i form af brønde, ovanlæg mm. Museets undersøgelser på matrikel 1s er nu afsluttede, og jordarbejdet kan her gå i gang.



Der er endnu ikke foretaget nogen form for arkæologiske undersøgelser på matrikel 1ac, hvor der er registreret yderligere en gravhøj. Det er Vesthimmerland Museums vurdering, at der ved jordarbejde på matrikel 1ac vil være meget høj risiko for at støde på skjulte fortidsminder. Vesthimmerlands Museum vil derfor råde kommunen til, at få foretaget en arkæologisk prøvegravning på matriklen i god tid inden planlagt jordarbejde på arealet skal finde sted.

Gravhøje mv. er sløjfede og er ikke omfattet af fredning. Der er derfor ikke taget højde for disse i forbindelse med lokalplanlægningen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder eller jordarbejde i øvrigt fremkommer spor af fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet i følge museumsloven (§ 27 i Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014) straks standses og Vesthimmerlands Museum tilkaldes for besigtigelse.

Lokalplanområdets placering betyder, at der er en sandsynlighed for, at der på arealet kan forekomme væsentlige fortidsminder. Vesthimmerlands Museum vil på den baggrund anbefale bygherrer at anmode museet om en udtalelse om de arkæologiske levn.

En udtalelse fra museet gives på baggrund af en forundersøgelse, som er baseret på iagttagelser og dokumentation af fund og anlæg i søgegrøfter. Formålet er at vurdere, om eventuelle fortidsminder kan friholdes for byggeri, eller om de skal fjernes ved en arkæologisk undersøgelse. Det er vigtigt, at museet kontaktes så tidligt som muligt i et forløb, hvor man ønsker at bygge nyt, så man undgår en evt. forsinkelse af projektet.

Jordforurening og grundvandsbeskyttelse

Der er ikke indenfor området arealer, som er kortlagt som forurenede (V1 eller V2) af Region Nordjylland. Det betyder, at der ikke er faktisk viden eller oplysninger om, at der er en jordforurening eller at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør, at den kan være forurennet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde i øvrigt konstateres ukendt forurening skal arbejdet standses og kommunen orienteres. Ejer og bruger af et areal skal, inden anvendelsen ændres til bolig, sikre sig, at de øverste 50 cm. jord på ubebyggede arealer er uforurenede eller befæstede. Det betyder, at bygherre inden den faktiske ibrugtagning skal sikre, at arealet er uforurennet.

Lokalplanområdet ligger indenfor et større område med drikkevandsinteresser, men er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Der er ikke med lokalplanen indskrevet særlige bestemmelser til beskyttelse af grundvandet.



Støj

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Støberivej, som er en nyetableret forbindelsesvej til Aars Ringvej.

Det skal sikres, at støjfølsom anvendelse, herunder boligområder, ikke belastes med et støjniveau fra de omgivende veje, som er over grænseværdierne, der er fastsat af Miljøstyrelsens vejledning om "Støj fra veje", Vejledning nr. 4/2007 eller senere udgave.

Hvis området belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal der etableres støjreducerende tiltag. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en støjvold mod Ryttervej.

Der skal foretages en trafikstøjsberegning ved udstykning af området.



Lokalplan nr. 1070 **Område til boliger syd for Aars Vest**

Bestemmelser

Efter planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området anvendes til boligformål med tilhørende grønne fællesarealer.
- at der fastlægges principper for områdets disponering, så der sikres et attraktivt boligområde.
- at området vejbetjenes fra Støberivej.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område omfatter følgende matrikler:

Dele af matr.nr. 1s samt matr.nr. 1ac i sin helhed, begge Stenildvad Gårde, Aars, dele af matr. nr. 7s Aars By, Aars samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanen inddeles i delområderne A, B og C, som vist på den vejledende udstykningsplan, bilag 2.

2.3

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone med lokalplanens vedtagelse.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af forskelligartet åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt fællesarealer og fælles anlæg i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan, som vist på bilag 2.

3.2

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.



3.3

Der må højst opføres én bolig pr. ejendom inden for delområderne A og B og højst 20 boliger inden for hele delområde C.

3.4

Delområde A må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af åben-lav bebyggelse.

3.5

Delområde B må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af fritliggende boliger.

3.6

Delområde C må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af tæt-lav bebyggelse.

3.7

Inden for lokalplanområdet kan der etableres stier og regnvandssøer i princippet som vist på udstykningsplanen, bilag nr. 2.

3.8

På de fælles ubebyggede arealer kan der etableres mindre fællesbygninger, plads til affaldssortering og mindre rekreative anlæg til områdets fælles brug og lignende.

3.9

Der er offentlig adgang til områdets stier og grønne friarealer.

3.10

Der kan i boliger drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig. Det kan være advokat-, revisor-, ejendoms- og arkitektvirksomhed, frisør, dagpleje eller lignende. Det er en forudsætning at:

Virksomheden drives af den eller de som bebor den pågældende ejendom.
Ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelse.
Virksomheden ikke medfører væsentlige ulemper for de omkringboende.
Virksomheden ikke medfører behov for parkeringsarealer, som det ikke er rimeligt at indrette på den pågældende ejendom.

3.11

Inden for området kan der etableres de tekniske anlæg, der er nødvendige for lokalplanens realisering, som f.eks. transformerstationer og lignende.



§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning må kun ske i princippet som vist på udstykningsplanen, bilag 2.

4.2

Der må kun ske yderligere udstykning i lokalplanområdet med Byrådets godkendelse.

Dog kan parceller til tæt-lav bebyggelse inden for delområde C ligge på en fælles matrikel, og kan siden udstykkes.

4.3

Grunde i delområde A må kun udstykkes med en grundstørrelse på mellem 900 m² og 1.350 m².

4.4

Grunde i delområde B må kun udstykkes med en grundstørrelse på mellem 400 m² og 500 m².

4.5

Grunde i delområde C må kun udstykkes med en grundstørrelse på minimum 350 m².

§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ryttervej.

Vejudlæg og etablering

5.2

Vej skal anlægges i princippet som vist i bilag 2.

5.3

Stamvej a-b, jfr. bilag 2, udlægges i en bredde på 11 meter - med et kørebaneareal på 6 meters bredde.

5.4

Øvrige veje udlægges i en bredde på 10 meter - med et kørebaneareal på 5,5 meters bredde.

Vejenes drift, vedligehold og renlighed

5.5

Stamvejen (a-b), jfr. bilag 2 udlægges som en offentlig vej. Det asfalterede kørebaneareal skal drives og vedligeholdes af Vesthimmerlands Kommune.

§ 5.2 og 5.3 Veje, stier og udstykninger kan afvige fra kortbilagene, men den overordnede struktur skal kunne genkendes i sin væsentlighed.

§ 5.3 og 5.4 Af hensyn til fremkommelighed i området og arbejdsmiljø skal køreveje for renovationsbiler og afhentningssted for renovation leve op til kravene i de kommunale regulativer herfor.



Vejudlæggets øvrige udlæg (græsabat) skal vedligeholdes af Vesthimmerlands Kommune.

5.6

Boligveje udlægges som private fællesveje, og skal drives, vedligeholdes og rengøres af grundejerforeningen.

5.7

Interne veje i delområde C udlægges som privat fællesvej i forbindelse med bebyggelse af arealet, og skal drives, vedligeholdes og rengøres af ejeren eller grundejerforeningen.

Stier

5.8

Der skal etableres cykel- gangstier i området i princippet som vist på bilag 2.

5.9

Der kan etableres passage på tværs af Støberivej som en stikrydsning ude af niveau (tunnel, gangbro mv.).

Parkering

5.10

Der skal indrettes parkeringsmulighed for min. 2 biler på hver ejendom. Carport/ garage tæller som parkeringsplads. For delområde C er kravet minimum 1½ p-plads pr. bolig, såfremt de etableres som fælles p-pladser. Etableres p-pladserne ikke som fælles p-pladser er kravet 2 p-pladser pr. bolig.

5.11

Der er forbud mod parkering af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lastbiler på ubebyggede fællesarealer.

5.12

Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af større køretøjer (totalvægt over 3.500 kg) i tidsrummet 20.00 - 06.00.

§ 6 Ledningsanlæg og belysning

Ledninger kabler mv.

6.1

Elledninger, herunder ledninger til vej- og parkeringspladsbelysninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.



Belysning

6.2

Belysning af veje må maksimalt have en højde på 3,5 meter.

Belysning på stier og andre befæstede områder må maksimalt have en højde på 1,2 meter.

6.3

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Inden for lokalplanområdets fællesarealer må der opføres mindre bygninger til fælles brug. Ingen bygning må antage større størrelse end 20 m², og samlet må der inden for lokalplanområdet maksimalt bygges 100 m².

7.2

Bebyggelse til boligformål må opføres med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter.

7.3

Bebyggelse, der ikke er til boligformål (sekundære bygninger mv), må opføres med en maksimal bygningshøjde på 3,5 meter. Dette gælder også bygninger til fælles brug, jfr. § 7.1.

7.4

Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager.

7.5

Bebyggelsesprocenten for delområde A må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

7.6

Bebyggelsesprocenten for delområde B må ikke overstige 45 for den enkelte ejendom.

7.7

Bebyggelsesprocenten for delområde C må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

7.8

Der skal fastsættes et niveauplan for det enkelte byggeri. Niveauplanet vil blive fastlagt i byggetilladelsen.



7.9

Bebyggelse til boligformål i delområde B må placeres med en afstand af minimum 1,5 meter fra skel mod vej samt fælles friarealer.

7.10

Bebyggelse iht. § 3.8 til mindre fællesbygninger mv., må ikke placeres nærmere skel end 5 meter.

§ 8 Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens materialer og farver

8.1

Tagmaterialet må ikke være reflekterende, og der må ikke bruges glaserede eller engoberede tagsten. Refleksgraden må maksimalt være 10.

8.2

Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rund tømmerbeklædning.

8.3

Tæt-lav bebyggelse inden for delområde C skal gives et arkitektonisk helhedspræg. Dette kan f.eks. være med ensartede materialer og taghældninger.

8.4

Facader skal fremstå med materialernes naturlige overflade eller males/pudses i farver inden for den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort, jfr. bilag 4.

Solfangere og solceller

8.5

Solfangere og solceller må kun opsættes som en integreret del af tagfladen eller facaden.

8.6

Placeres solfanger- eller solcelleanlæg på flade tage eller på tage med lav hældning, skal siderne af anlægget inddækkes med beklædning. Anlæggene skal være udformet med antirefleksbehandlet glas, og der tillades ikke reflekterende kanter som blanke aluminiumkanter.

8.7

På flade tage må solfanger- eller solcelleanlæg ikke placeres tættere stjernkant end 2 m, og bagsiden af anlægget skal inddækkes. Solenergianlæg på flade tage må ikke have en højde, der overstiger 1 m.

**Skilte****8.8**

Skiltning i forbindelse med virksomhed i egen bolig må kun ske med ét facadeskilt. Facadeskiltets areal må ikke overstige 0,25 m².

Yderligere skiltning må ikke finde sted. Gadenavneskilte og husnumre er dog undtaget.

§ 9 Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer**Terræregulering****9.1**

Der må ikke ske terræreguleringer ud over +/- 0,5 meter, dog må der i en afstand på op til 5 meter fra nye bygninger foretages større terræreguleringer for at tilpasse fremtidigt terræn til sokkelkoten.

Der må desuden etableres støjvold mod Støberivej ved områdets nordlige grænse.

9.2

Der må ikke ske terræreguleringer nærmere skel end en meter. Der må dog foretages terræregulering tættere på skel end en meter, såfremt der derved opnåes et terræn, der ligger tættere på det færdige terræn for begge grunde, således at skel ikke kommer til at ligge i en lavere kote end færdigt terræn på begge grunde.

9.3

Terræn mod regnvandssøer må ikke anlægges med større hældning end 1:5.

Beplantning**9.4**

Der skal sikres adgang til drift og vedligeholdelse af regnvandssøer.

9.5

De ubebyggede arealer skal anlægges som et sammenhængende grønt område. Arealerne skal fremstå som græsklædte arealer med fritstående træer og buske eller mindre grupper af træer og buske.

9.6

Beplantning må ikke bestå af invasive arter.

Regnvandsafledning**9.7**

Der skal på fællesområdet reserveres arealer til to regnvandssøer til forsinkelse af

§ 9.6 Eksempler på invasive plantearter: kæmpebjørneklo, rynket rose/hyben rose, kæmpepileurt, japansk pileurt, bjerg-fyr, glansbladet hæg, rød hestehov, bynkeambriose, sildig gyldenris og canadisk gyldenris. En komplet liste kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside www.nst.dk.



regnvandet og nedsivning af regnvandet som vist på udstykningsplanen, bilag 2.

Vand fra veje, belægninger og fællesbygninger kan afledes til en af regnvandssøerne.

9.8

Der kan etableres konventionelle regnvandsledninger i området med Byrådets godkendelse.

Overkørsler

9.9

Der må til hver bolig etableres én overkørsel til boligvej på op til 6 meters bredde.

§ 10 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

§ 10.1 Ved bebyggelse opført som lavenergi skal kommunen give dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, jf. Planlovens § 19, stk. 4. Dispensationen skal gives uden naboorientering.

10.1

Inden ibrugtagning skal ny bebyggelse tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet efter kommunens anvisning.

10.2

Inden ibrugtagning skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisning.

10.3

Inden ibrugtagning skal de ubebyggede arealer være etableret i overensstemmelse med § 5.8 og § 9.5.

§ 11 Grundejerforeninger

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når 30% af grundene er solgt.

11.3

Grundejerforeningen skal, efter krav fra kommunen, 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.

**11.4**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje (ikke stamvej), belysning, fællesanlæg og stier og er pligtig til at tage skøde på disse arealer.

11.5

Drift og vedligeholdelse omfatter tillige enhver form for afvanding, herunder drift og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

11.6

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

11.7

Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmerne for eventuelle lån.

11.8

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles friarealer inden for hele lokalplanområdet og eventuelle fælleshuse placeret på fælles friarealer.

11.9

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12 Fortrængning af servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplaner**12.1**

Der fortrænges ingen servitutter.

12.2

Der ophæves ingen eksisterende lokalplaner.



§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

13.3

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Dispensation kan kun gives efter skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

13.4

For bebyggelse der opføres som lavenergibebyggelse har kommunen pligt til at dispensere fra krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Dispensationen skal gives uden naboorientering og før ibrugtagning.

13.5

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

§ 14 Lokalplanens vedtagelse

14.1

Lokalplanforslaget er vedtaget af Byrådet den 14. december 2017.

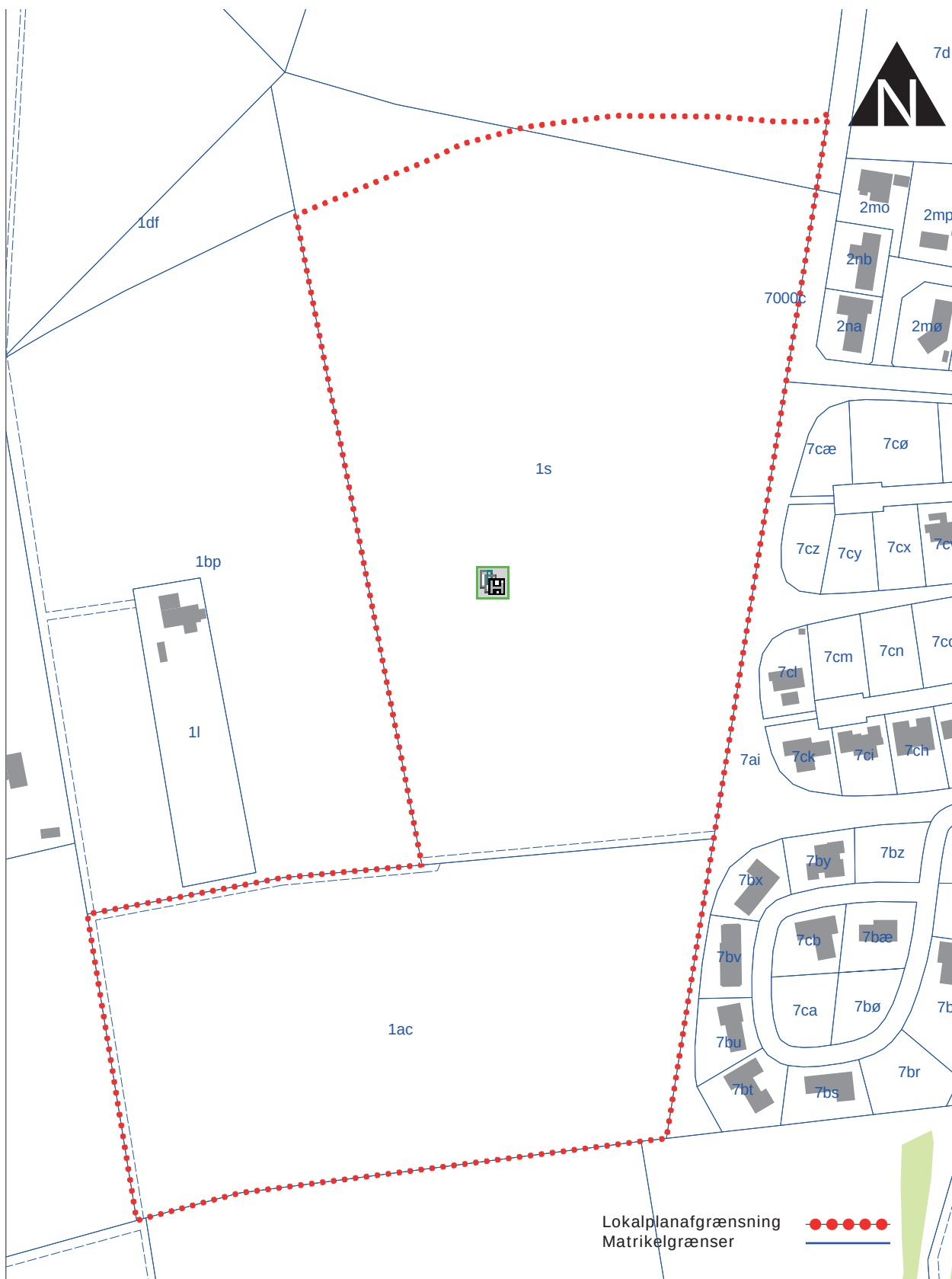
14.2

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøforvaltningen den 26. februar 2018.



Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning på matrikelkort





Bilag 2

Udstykningsplan





Bilag 3 Servitutoversigt

Der gøres opmærksom på følgende servitutter, som er aktuelle for lokalplanområdet (listen er muligvis ikke udtømmende):

Deklaration om vandforsyningsledning

Matr. nr: 1d, 1ac og 1ai Stenildvadgårde, Års sogn.

Løbenummer: 025257 03 0000.0025 12.09.2008.

Påtaleberettigede: Aars Vandværk eller de til enhver tid værende indehavere af vandforsyningsretten til den omhandlende vandforsyningsledning.

Indhold: Deklarationen pålægger ejerne af ejendommene at tåle, at vandforsyningsledningen med ventiler ligger på ejendommene, og at der ikke i en vandret afstand af 1 meter fra ledningen bygges, foretages beplantninger af træer eller buske med dybtgående rødder mv.

Den del af vandledningen, som er beliggende inden for lokalplanens område, ligger på et areal, som i lokalplanen er udlagt til grøn kile. Deklarationen er dermed forenelig med lokalplanen.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen.

Deklaration om kabelanlæg og transformerstationer

Matr. nr: 1d, 1ac og 1ai Stenildvadgårde, Års sogn.

Løbenummer:

Påtaleberettigede: HEF NET A/S.

Indhold: HEF NET A/S gives tilladelse til at anbringe kabelanlæg til og med 20 kV samt tilhørende transformerstationer (UNDER 5 M2). Ved skovrejsning eller anden beplantning nærmere end 1 m fra kabelanlægget (vandret afstand), skal lodsejeren kontakte selskabet med henblik på at aftale nærmere vilkår for etablering af beplantningen.

Den del af kabelanlægget, som er beliggende inden for lokalplanens område, ligger på et areal, som i lokalplanen er udlagt til grønt friareal. Deklarationen er dermed forenelig med lokalplanen.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen.



Bilag 4 Jordfarver

Her vises den klassiske jordfarveskala.



Kilde: Center for Bygningsbevaring