



LOKALPLAN NR.1094

Boligområde på Galgehøj, 3. etape

Offentliggjort 19.06.2020

Vedtaget

VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- lyst til at gøre en forskel



Indholdsfortegnelse

VEJLEDNING	1
REDEGØRELSE	5
BAGGRUND OG INDHOLD	6
Lokalplanens indhold	9
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	13
Kommuneplan17	14
Byudviklingsplanen	16
Region Nordjyllands Råstofplan	17
Eksisterende lokalplaner	18
Landbrugspligt	19
Spildevandsplanen	20
Vand- og varmforsyning	21
Servitutter og forsyningsledninger	22
MILJØ OG NATUR	24
Miljøvurderingsloven	25
Jordforurening og grundvandsbeskyttelse	26
Drikkevand	27
Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen	28
Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger	29
Fortidsmindebeskyttelseslinjen	30
Bygge- og beskyttelseslinjer	31
Biodiversitet	32
Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger	33
Arkæologi	34
Støj	35
BESTEMMELSER	36
§ 1 Formål	37
§ 2 Område og zonestatus	38
§ 3 Anvendelse	39
§ 4 Udstykning	40
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	41
§ 6 Ledningsanlæg og belysning	43
§ 7 Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger	44
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	45

§ 9 Bebyggelsens udseende	46
§ 10 Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer	47
§ 11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	49
§ 12 Grundejerforeninger	50
§ 13 Fortrængning af servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplaner	51
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	52
§ 15 Lokalplanens vedtagelse	53
BILAG	54
Bilag 1	55
Bilag 2	56
Bilag 3	57

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 (Lovbekendtgørelsen nr. 287 af 16/04/2018 med senere ændringer).

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 til 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 plandata.dk og kommunens hjemmeside www.vesthimmerland.dk/politik/hoeringer-og-afgoerelser/.

Høringsperioden er beskrevet i planloven (§24) og er som udgangspunkt 8 uger, men hvis kommunen vurderer det, kan høringsperioden reduceres til 4 uger. I tilfælde hvor lokalplanforslaget er af mindre betydning kan høringsfristen reduceres ned til 2 uger. I alle tilfælde skal kommunen sikre at fristen er passende og tillader rimelig tid for offentligheden til at komme med indsigelser til planforslaget. I dette tilfælde er høringsperioden fastsat til 8 uger.

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. Hvis der er indkommet høringssvar, skal der gå 4 uger inden lokalplanforslaget kan vedtages endeligt.

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

Klageadgang når lokalplanen er endeligt vedtaget

Når en lokalplan og en eventuel tilhørende miljørapport er endeligt vedtaget, kan du klage til Planklagenævnet. Klagenævnets hjemmeside indeholder mere information om klageregler: <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.
- Om kommunen har vurderet høringsfristen til at være passende.

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 plandata.dk.

Klagefristen er den 17. juli 2020. 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.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger er beskrevet i planloven (§ 17). Når et lokalplanforslag er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Efter udløbet af høringsfristen kan kommunen tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde mv. Tilladelse kan ikke meddeles, hvis en overordnet myndighed har gjort indsigelse mod forslaget til lokalplanen.

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt godkendte lokalplan er annonceret på plandata.dk, dog ikke længere end et år efter annonceringen af planforslaget.

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 plandata.dk 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.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

REDEGØRELSE



BAGGRUND OG INDHOLD

Baggrund for lokalplanen

Denne lokalplan er udarbejdet for fortsat at kunne udbyde attraktive byggegrunde i Aars. Kommunen byggemodnede Galgehøj - etape 1 og 2 i 2018, og en stor del af disse grunde er ved lokalplanens udarbejdelse solgt.

Eksisterende forhold og omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd for etape 2 af det eksisterende boligområde Galgehøj. Området omfatter matrikel nr. 1d Stenildvad Gårde, Aars, og udgør ca. 6,5 ha. Ved lokalplanens vedtagelse er området beliggende i landzone og anvendes som landbrugsjord. I lokalplanområdets syd-østlige hjørne findes ved lokalplanens udarbejdelse en eksisterende landejendom med bolig og driftsbygninger, som forventes nedrevet.

Arkitektoniske overvejelser

Det er hensigten, at lokalplanen skal åbne op for mange forskellige typer af huse, således at den enkelte bygherre stilles relativt frit i forhold til at opføre det hus, man ønsker. Lokalplanen indeholder derfor ikke mange bestemmelser omkring bebyggelsens ydre fremtræden mv.

Landskabet

Området er karakteriseret ved at terrænet falder mod syd fra et højt udgangspunkt. Dermed er der basis for at opnå en udsigt hovedsageligt i sydlig retning fra den enkelte bolig.



Udsigten fra den nordligste del af lokalplanområdet set mod syd-øst. Den eksisterende ejendom i området findes bag bevoksningen midt i billedet.



Udsigten fra den nordligste del af lokalplanområdet set mod syd-vest.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes vis den eksisterende stamvej på Galgehøj, som forlænges, og føres ned gennem området. Derfra udgår boligveje, hvorfra boligerne har vejtilslutning.

Lokalplanens indhold

Redegørelse for lokalplanbestemmelser

I de følgende afsnit bliver der redegjort for hvordan lokalplanen skal anvendes, udstykkes og bebygges mv.

Formål, områdets anvendelse og zonestatus

Formålet med lokalplanen er at skabe grunlaget for at det eksisterende boligområde Galgehøj kan udvides med nye byggegrunde i forskellig størrelse, og efter samme principper som det eksisterende boligområde.

Lokalplanområdet er disponeret således at boliger på små grunde (400-500 kvm.) støder direkte op til fælles friareal på den østlige side af stamvejen. På den vestlige side af stamvejen indeholder planen 3 boligveje med større grunde (900-1.350 kvm.).

Lokalplanområdet ligger i landzone, men bliver overført til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanområdet er inddelt i 4 delområder, der kan ses på bilag 2.

Indenfor delområde A åbnes der op for udstykning af byggegrunde til åben-lav bebyggelse.

Indenfor delområde B åbnes der op for udstykning af byggegrunde til åben-lav bebyggelse eller alternativt areal til regnvandsbassin.

Inden for delområde C åbnes der op for udstykning af mindre grunde til fritliggende bebyggelse.

Inden for delområde D åbnes der op for etablering af et fælles grønt friareal, veje mv.

Udstykning

Lokalplanområdet kan udstykkes i henhold til udstykningsplanen, bilag 2.

I delområde A og B åbnes der mulighed for at udstykke parcelhusgrunde på størrelser fra 900 kvm. - 1.350 kvm. Disse grundstørrelser svarer til grundstørrelserne i etape 1 og 2. Alternativt kan delområde B udstykkes til et samlet areal til regnvandsbassin.

I delområde C åbnes der op for at udstykke små grunde på 400 - 500 kvm. Disse grunde

svarer ligeledes til de små grunde ved friarealet i etape 1.

Delområde D udlægges ikke til boliger, og må ikke udstykkes yderligere.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Området vejforsynes fra den eksisterende stamvej Galgehøj, som forlænges ned gennem området i nord-sydgående retning. Områdets boligveje er tilsluttet stamvejen. Alle boligveje er lukkede uden gennemgående biltrafik.

Lokalplanområdet skal forbindes med det overordnede stistystem i lokalområdet.

Parkering skal ske på egen grund.

Ledningsanlæg og belysning

Belysning af parkeringsarealer skal udføres som parkbelysning med armaturer med nedadrettet belysning og en maksimal lyspunkthøjde på 5,0 meter. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at der bliver tale om sædvanlig gadebelysning eller lavere belysning, som ikke generer naboejendomme unødigt.

Klimatilpasning og afværgesforanstaltninger

Klimaforandringerne kan medføre øgede vandmængder i form af stormflod, gundvandsstigninger og lignende. Foruden skal der i lokalplanen vurderes på risiko for påvirkning af vandstandsstigning og skybrud i området. Lokalplanen skal være med til at sikre, at der tages højde for, hvordan der skal ske en forebyggelse af skader ved oversvømmelse eller erosion, vandstandsstigning og skybrud.

For at sikre at der ved skybrud og større regnvandshændelser ikke sker oversvømmelser fra kloakken, er der i planen blevet fastlagt en afledningskoefficient for den enkelte matrikel. Formålet med afløbskoefficienterne er, at der kun ledes den mængde regnvand til kloakken, som kloakledningerne er dimensioneret til. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal dele af tag- og overfladevand nedrive eller forsinkes på egen grund inden afledning til kloaksystemer. Ved tætte belægninger som tag og asfalt er afløbskoefficienten 1, mens den er lavere for belægninger som ikke er tætte f.eks. gruspladser, da alt overfladevand ikke ledes til kloakken.

En afløbskoefficient på 0,5 svarer til, at tag- og overfladevand fra halvdelen af matriklens samlede areal ledes til kloaksystemet uden forsinkelse. Afløbskoefficienten er således et udtryk for, hvor stor en andel af matriklen, der leder tag og overfladevand til kloakken.

I denne lokalplan fastsættes afløbskoefficienten til maksimalt 0,4 for den enkelte ejendom, hvilket svarer til spildevandsplanens bestemmelser for boligområder.

Bebyggelsens omfang og placering

Områder til parcelhuse (delområde A og B) må bebygges med en maksimal

bebyggelsesprocent på 30. Dette svarer til bygningsreglementets bestemmelse herfor.

For bebyggelse i delområde C gælder, at der må bygges med maksimalt 45 %. Her er bebyggelsesprocenten sat højere, for fortsat at kunne opføre attraktive tidssvarende boliger på trods af en mindre grund.

For område til friareal (delområde D) gælder, at der maksimalt må bygges 100 kvm.

For hele området gælder, at bebyggelse må bygges i maksimalt 7,5 meters højde. Hensigten med at begrænse bygningshøjden er at imødegå eventuelle nabogener, idet områdets terrænforskelle nogle steder vil medføre relativt store niveauspring for nabogrunde.

Bebyggelse til boligformål må maksimalt opføres i 2 etager. 2 etager er valgt ud fra en betragtning om at parcelhuse opføres i enten en eller to etager. Derudover vil det i dette område være relevant at bygge i 2 etager for at kunne udnytte områdets udsigtspotentiale optimalt.

Bebyggelsens udseende

I lighed med lokalplan 1070, som er gældende for Galgehøj - etape 1 og 2, stiller denne lokalplan den enkelte bygherre relativt frit med hensyn til bebyggelsens udseende. Det er også her ønsket at området ikke skal overreguleres, men blot sikre, at enkeltbyggerier ikke kommer til at fremstå som iøjnefaldende fremmedelementer i forhold til hinanden. Der er derfor bl.a. indført 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 arealer med fritstående træer og buske i mindre grupper.

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

Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Inden ibrugtagning skal ny bebyggelse tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet efter kommunens anvisning, og de ubebyggede arealer skal være etableret i overensstemmelse med § 5 og § 10.

Grundejerforening

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

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan17

Lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse beliggende i åbent land (landzone).

For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanens afgrænsning og kommuneplanrammerne er der tilvejebragt kommuneplantillæg nr. KP17-1-012. Kommuneplantillægget udvider den eksisterende ramme 1.B.3, med følgende rammebestemmelser:

Anvendelsesbestemmelser:

Generel anvendelse: Boligområde.

Anvendelse: Boligformål.

Zonestatus:

Nuværende zonestatus: Byzone og landzone.

Bebyggelse:

Max. bebyggelsesprocent:

30 for fritliggende parcelhuse.

45 for anden bebyggelse.

Max. antal etager:

2.

Max. bygningshøjde:

8,5 m bortset fra tilbygning og lign. til eksisterende højere bebyggelse.

Lokalplanen holder sig inden for ovenstående fastsatte rammer for bebyggelsen, og er desuden i overensstemmelse med øvrige retningslinjer i Kommuneplan 2017. Retningslinje 1.1. - Bymønstre og byudvikling er særlig relevant for denne lokalplan.

Af retningslinje 1.1 fremgår det bl.a., at målene med 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 udviklingen 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 er i overensstemmelse med ovenstående mål for byudviklingen.

Byudviklingsplanen

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 bl.a. 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 varierede grundstørrelser og plads til både at opføre enfamilie- og rækkehuse", og at "der kan arbejdes med større 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 kvm. - 1.350 kvm, og der gives samtidig frie rammer for bebyggelsens udtryk.

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

Region Nordjyllands Råstofplan

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

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Landbrugspligt

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

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2019-2024 som et separatkloakeret område.

Vand- og varmforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den almene vandforsyning.

I forbindelse med byggemodning af området vil der blive etableret mulighed for tilslutning til fjernvarme fra Aars Fjernvarme.

Servitutter og 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 forsyningsselskaber 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.

Nedenfor findes en oversigt over servitutter, som er aktuelle for lokalplanområdet. Oversigten er muligvis ikke udtømmende:

Deklaration om vandforsyningsledning

Matr. nr: 1d Stenildvad Gde., Aars.

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 ledningen, som er beliggende inden for lokalplanens område, ligger delvis på arealer, som i lokalplanen kan udstykkes til byggegrunde og delvis på arealer, som er udlagt til grønt område. Deklarationen er dermed ikke forenelig med lokalplanen.

Det vil dermed være en forudsætning for realisering af lokalplanen, at ledningen omlægges.

Deklaration om kabelanlæg og transformerstationer

Matr. nr: 1d Stenildvad Gde., Aars.

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 5M2). 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.

MILJØ OG NATUR

Miljøvurderingsloven

I henhold til miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 448 10/05/2017) 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. Da der er tale om en plan for et mindre område på lokalt plan eller angivelse af mindre ændringer i en plan, skal der derfor ikke foretages en miljøvurdering.

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 forurenede.

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 uforurenede.

Drikkevand

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.

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 dyrearter, 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 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 inden for området, er arter af flagermus.

Alle danske arter af flagermus er fredede, jf.

artsfredningsbekendtgørelsen (Lovbekendtgørelse nr. 926 af 27/06/2016), 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.

Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger

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

Fortidsmindebeskyttelseslinjen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen i naturbeskyttelsesloven (§ 18 i Lovbekendtgørelse nr. 934 af 27/06/2017).

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af skovbyggelinje, søbeskyttelseslinje eller åbeskyttelseslinje.

Biodiversitet

Muligheden for at skabe mere biodiversitet bør tænkes ind i udviklingen af lokalplanområdet i overensstemmelse med kommunens Plan- og Bæredygtighedsstrategi. Der bør således overvejes biodiversitetsfremmende tiltag ved udlægning af grønne arealer. Det kan f.eks. ske ved at plante hjemmehørende træer og buske, eller indarbejde grønne elementer med et lavt plejeniveau.

Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

Klimaforandringerne kan medføre øgede vandmængder i form af stormflod, grundvandsstigninger og lignende. Foruden skal der i lokalplanen vurderes på risiko for påvirkning af vandstandsstigning og skybrud i området. Lokalplanen skal være med til at sikre at der tages højde for hvordan der skal ske en forebyggelse af skader ved oversvømmelse eller erosion, vandstandsstigning og skybrud.

For at sikre at der ved skybrud og større regnvandshændelser ikke sker oversvømmelser fra kloakken, er der i planen blevet fastlagt en afledningskoefficient for den enkelte matrikel. Formålet med afløbskoefficienterne er, at der kun ledes den mængde regnvand til kloakken, som kloakledningerne er dimensioneret til.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal dele af tag- og overfladevand nedslives eller forsinkes på egen grund inden afledning til kloaksystemer. Ved tætte belægninger som tag og asfalt er afløbskoefficienten 1, mens den er lavere for belægninger som ikke er tætte f.eks. gruspladser, da alt overfladevand ikke ledes til kloakken.

En afløbskoefficient på 0,5 svarer til, at tag- og overfladevand fra halvdelen af matriklens samlede areal ledes til kloaksystemet uden forsinkelse. Afløbskoefficienten er således et udtryk for, hvor stor en andel af matriklen, der leder tag og overfladevand til kloakken.

I denne lokalplan er afløbskoefficienten fastsat til henholdsvis 0,4 og 0,5.

Arkæologi

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.

Vesthimmerlands Museum foretog en forundersøgelse af projektområdet i efteråret 2019. Forundersøgelsen viste, at store dele af projektområdet gemte på væsentlige skjulte fortidsminder. Ved fremtidigt jordarbejde på projektområdet vil de væsentlige fortidsminder blive destrueret. Museet vil derfor indstille projektområdet til en egentlig arkæologisk undersøgelse. Alternativt skal projektområdet friholdes.

Støj

Lokalplanområdets syd-vestlige hjørne ligger ca. 80 meter fra Sdr. 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.

BESTEMMELSER

Efter planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 med senere ændringer)
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 via den eksisterende stamvej på Galgehøj.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Matrikler

Lokalplanens område omfatter følgende matrikler:

1d Stenildvad Gårde, Aars.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning, som vist i kortbilag 1.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overgår til byzone.

§ 3 Anvendelse

§3.1 Anvendelse

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

Lokalplanområdet inddeles i delområderne A, B og C. Der må højst opføres én bolig pr. ejendom for delområderne A og B. Der må ikke opføres boliger inden for delområde C.

Der kan i boliger drives liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig. Det er en forudsætning at:

Virksomheden drives af den som bebor den pågældende ejendom. Ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelse. Virksomheden ikke medfører væsentlige ulemper for de omkringboende.

Note - Anvendelse

eksempler på liberal erhverv kan være advokat-, revisor-, ejendoms- og arkitektvirksomhed, frisør, dagpleje eller lignende.

§3.2 Delområde A

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

§3.3 Delområde B

Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse eller alternativt areal til regnvandsbassin.

§3.4 Delområde C

Delområde C må kun anvendes til boligformål i form af fritliggende boliger.

§3.5 Delområde D

Delområde D må kun anvendes til fællesarealer. På fællesarealerne kan der etableres grønne friarealer, legeplads, veje, stier, mindre fællesbygninger, tekniske anlæg (transformerstationer mv.), plads til affaldssortering og mindre rekreative anlæg til områdets fælles brug og lignende.

Stier skal etableres i princippet som vist på udstykningsplanen, bilag nr. 2.

Der er offentlig adgang til områdets stier og grønne friarealer.

§ 4 Udstykning

§4.1 Udstykning

Udstykning skal ske i princippet som vist på udstykningsplanen i kortbilag 2.

Grunde i deområde A må kun udstykkes med en grundstørrelse på mellem 900 kvm. og 1.350 kvm.

Grunde i deområde B må kun udstykkes med en grundstørrelse på mellem 900 kvm. og 1.350 kvm. såfremt arealet anvendes til åben-lav bebyggelse. Såfremt arealet anvendes til regnvandsbassin må arealet kun udstykkes som et samlet areal.

Grunde i delområde C må kun udstykkes med en grundstørrelse på mellem 400 kvm. og 500 kvm.

Delområde D må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti, og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ryttervej.

§5.1 Veje

Veje skal anlægges i princippet som vist på bilag 2.

Stamvej (delområde D) skal udlægges i en bredde på minimum 11 meter - med et kørebaneareal på minimum 6 meters bredde.

Veje i delområde A og B skal udlægges i en bredde på minimum 10 meter - med et kørebaneareal på minimum 5,5 meters bredde.

Veje i delområde C skal udlægges i en bredde af minimum 6,75 meter - med et kørebaneareal på minimum 5 meter.

Vendepladser skal anlægges med et kørebaneareal på minimum 12 x 15 meter.

Stamvejen skal udlægges som en offentlig vej. Det asfalterede kørebaneareal skal drives og vedligeholdes af Vesthimmerlands Kommune.

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

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

Note - Veje

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

Politiet skal meddele samtykke til placering af overkørsler i henhold til færdselslovens § 92 og § 100.

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.

§5.2 Stier

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

§5.3 Parkering

Der skal etableres parkeringsmulighed for minimum 2 biler på hver ejendom. Carport/garage tæller

som parkeringsplads.

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

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

Note - Parkering

Ved afledning af muligt forurenede regnvand fra f.eks. parkeringsarealer skal det sikres, at der sker en rensning af overfladevandet inden afledning.

§ Ledningsanlæg og belysning

§6.1 Ledningsanlæg

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

§6.2 Belysning

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

Belysning af stier og andre befæstede områder må maksimalt have en højde på 3,5 meter.

Lyskilder på de ubebyggede arealer skal være designmæssigt ensartede. Belysningsarmaturer skal højde- og udformningsmæssigt tilpasses deres forskellige funktion langs hhv. veje og stier. Der skal vælges armaturtyper, som ikke blænder eller oplyser andet end vej- og stiarealer.

§ 7 Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

§§ 7.1 Afløbskoefficient

Afløbskoefficienten fastsættes til maksimalt 0,5 for den enkelte ejendom i delområde C og maksimalt 0,4 for den enkelte ejendom i den resterende del af lokalplanens område.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

§8.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten for delområde A må være maksimalt 30 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten for delområde B må være maksimalt 30 for den enkelte ejendom såfremt arealet anvendes til åben-lav bebyggelse, og må ikke bebygges såfremt arealet anvendes til regnvandsbassin.

Bebyggelsesprocenten for delområde C må være maksimalt 45 for den enkelte ejendom.

Inden for delområde D må der opføres mindre bygninger til fælles brug. Ingen bygning må antage større størrelse end 20 kvm., og samlet må der inden for delområdet maksimalt bygges 100 kvm.

Bygningshøjden inden for lokalplanens område må være maksimalt 7,5 meter fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Bygninger må opføres i maksimalt 2 etager.

§8.2 Placering

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

Bebyggelse i delområde D må ikke placeres nærmere nordligt skel (mod Galgehøj, 2. etape) end 25 meter og ikke nærmere øvrige skel end 5 meter.

§ 9 Bebyggelsens udseende

§9.1 Materialer og farver

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

Facader skal fremstå med materialernes naturlige overflade eller males/pudses i farver inden for den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort, jfr. bilag 3.

Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rund tømmerbeklædning.

§9.2 Skiltning

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

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

§9.3 Anlæg til vedvarende energi

Vedvarende energiformer, som indebærer synlige installationer, skal indarbejdes i bygningens arkitektur.

Der må opsættes solfangere og solceller som en integreret del af tagfladen eller facaden.

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.

På flade tage må solenergianlæg 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.

§ 10 Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer

§10.1 Terrænregulering

Der må inden for lokalplanområdet foretages mindre terrænregulering i forbindelse med byggemodningen og vejanlægget. Plan for terrænregulering skal godkendes af kommunen sammen med byggemodningsprojektet.

Inden for delområde B må der desuden foretages nødvendig terrænregulering til etablering af regnvandssø, såfremt delområdet anvendes til dette.

Derudover må der ikke ske terrænreguleringer ud over +0,5/-2,0 meter i forhold til det eksisterende terræn. Regulering af terræn må kun ske med hældninger på maksimalt 1:3.

Terrasser må afvige fra bestemmelser om terrænregulering, men skal i givet fald støttes af støttemure.

Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end én meter. Der må dog foretages terrænregulering tættere på skel end én meter, såfremt der derved opnås 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.

§10.2 Overkørsler

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

§10.3 Beplantning

Der må ikke plantes invasive arter.

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.

Note - Beplantning

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

§10.4 Regnvand

Der kan ske lokal afledning af regnvand fra tage og mindre befæstede arealer i området, hvis forholdene er egnede.

Lokal afledning kan eksempelvis ske ved etablering af befæstede arealer i permeable belægninger, tage kan udføres som grønne tage, der kan etableres kanaler langs veje o.lign.

§ 11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

§.1 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

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

Inden ibrugtagning skal de ubebyggede arealer være etableret i overensstemmelse med § 5 og § 10.

§ 12 Grundejerforeninger

§.1 Oprettelse af grundejerforening

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

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

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.

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.

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.

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

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.

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

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 13 Fortrængning af servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplaner

§13.1 Servitutter

Deklaration om vandforsyningsledning, løbenummer: 025257 03 0000.025 12.09.2008 fortrænges af lokalplanen, og skal ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Note - Servitutter

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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

§13.2 Lokalplan

Der ophæves ingen eksisterende lokalplaner.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

§14.1 Retsvirkninger

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

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

§ 15 Lokalplanens vedtagelse

§15.1 Lokalplanens vedtagelse

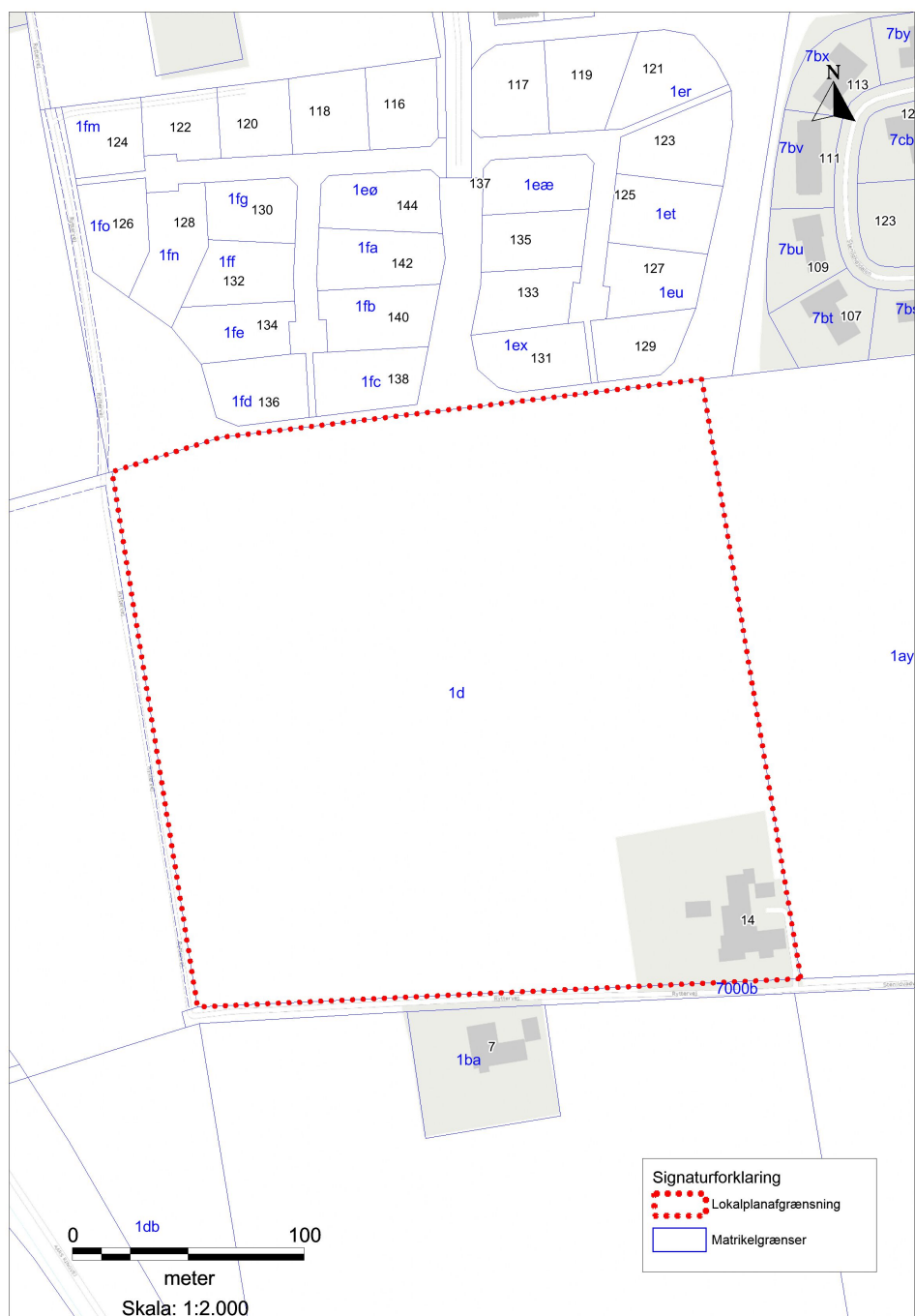
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 8. juni 2020.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 19. juni 2020.

Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

BILAG

Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning på matrikelkort



Bilag 2 - Delområder og vejadgange



Principl udstykningsplan til Galgehøj 3
1 m højdekurver

Bilag 3 - Jordfarver

