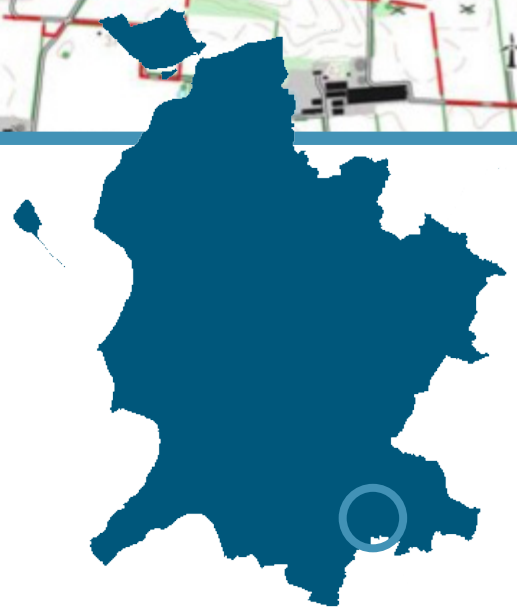


LOKALPLAN NR. 12.18.97- T1

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 12.18.97
for boligområdet Langmosen ved Vestergade

VEDTAGET
Maj 2020



Indholdsfortegnelse

VEJLEDNING	1
Hvad er et tillæg til en lokalplan?	6
REDEGØRELSE	7
BAGGRUND OG INDHOLD	8
Lokalplanens indhold	9
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	11
Kommuneplan17	12
MILJØ OG NATUR	13
Miljøvurderingsloven	14
Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen	15
Støjfølsom anvendelse	17
BESTEMMELSER	18
§ 1 Formål	19
§ 2 Område og zonestatus	20
§ 3 Anvendelse	21
§ 4 Udstykning	22
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	23
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 8 Ubebyggede arealer	28
§ 9 Ledningsanlæg	29
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	30
§ 11 Grundejerforening	31
§ 12 Servitutter	32
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	33
§ 14 Lokalplanens vedtagelse	34
BILAG	35
Kortbilag 1	36
Bilag 2 - Jordfarver	37

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 4 uger, idet der ikke ændres på områdets anvendelse eller udstykningsplan.

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.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 4 uger i perioden 15. april 2020 til 13. maj 2020. Du har i denne periode mulighed for at give din mening til kende. Det kan være bemærkninger, indsigelser, ændringsforslag eller andre bidrag. Høringssvar skal indsendes til kommunen på plan@vesthimmerland.dk eller Vesthimmerlands Kommune, Vestre Boulevard 7, 9600 Aars. Høringsfristen er den 13. maj 2020.

Klageadgang over afgørelse om ikke at miljøvurdere planforslaget

Kommunen har vurderet, at planforslaget ikke skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 1225 25/10/2018). Læs mere om afgørelsen i lokalplanens redegørelse.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er annonceret på plandata.dk. Det vil sige, at klagefristen er 13. maj 2020.

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 15. juni 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.

Hvad er et tillæg til en lokalplan?

Kommunen har mulighed for at lave et tillæg til en lokalplan eller en begrænset lokalplan. Også kaldet en lokalplan af mindre betydning.

Derved er der begrænsede krav til redegørelse og bestemmelser og mulighed for at forkorte høringsfristen ned til mindst 2 uger. Formålet er at forenkle og forkorte processen ved lokalplaner, og stadig fastholde retssikkerhed og gennemsikuelighed for borgere.

Lokalplaner af mindre betydning kan anvendes i tilfælde, hvor det ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne.

Kommunen har vurderet, at nærværende tillæg til lokalplan nr. 12.18.97 ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne, og derved kan gennemføres som en lokalplan af mindre betydning. Området fastholdes som et boligområde med åben lav bebyggelse og udstykningsplanen ændres ikke.

Det vurderes, at en ændring af bestemmelserne for bebyggelsen i fase 2 ikke får væsentlig indflydelse på oplevelsen af den allerede udbyggede fase 1, da der er en naturlig opdeling mellem de to faser.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG INDHOLD

Nærværende plandokument er et tillæg til lokalplan nr. 12.18.97.

I dette dokument kan du se både bestemmelserne fra den eksisterende lokalplan samt de nye bestemmelser, som tillægget indeholder. Efter den endelige vedtagelse af lokalplantillægget gælder den eksisterende lokalplan nr. 12.18.97 med de ændringer, som tillægget medfører.

Lokalplantillægget ændrer ikke ved lokalplanens afgrænsning, anvendelse eller udstykningsplan.

Tillægget er udarbejdet primært for at give flere muligheder for en del af lokalplanområdet, etape 2, i forhold til bebyggelsens ydre fremtræden.

Langmosen er en kommunal udstykning omfattet af lokalplan 12.18.97 fra 1998. Den sydlige del af lokalplanens området er fuldt bebygget (etape 1), og nu er den nordlige og sidste del af området (etape 2) udbudt til salg. Der er i alt 17 grunde i etape 2.

Der er ved købshenvendelser på grundene ytret, at lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden er utidssvarende. De fremsatte ønsker går bl.a. på mulighed for flade tage eller ensidig taghældning, og mulighed for anvendelse af mere nutidige materialer.

Lokalplan nr. 12.18.97 bestemmer, at der skal være sadeltag med hældning på 30- 45 grader, tagbeklædning skal være tegl, cementtagsten, eternit eller strå, og at mure skal være i tegl, kalksandsten eller lignende. Dette ændrer tillægget ved - for så vidt angår etape 2.

Det vurderes, at de nye bestemmelser for etape 2 ikke vil forringe områdets kvalitet, idet etape 1 og etape 2 opleves som adskilte. Etape 1 vil stadig fremtræde som et selvstændigt forholdsvist homogent område, uagtet at der åbnes op for flere muligheder i etape 2.

Lokalplanens indhold

Tillægget ændrer ved bestemmelser om bebyggelsens omfang (lokalplanens § 6.7) og bebyggelsens udseende (lokalplanens § 7.1-7.4) for områdets etape 2.

Valg af tagform i etape 2 bliver frit. Det vil sige, at der kan bygges i anden tagform end sadeltag, for eksempel ensidig taghældning eller fladt tag. Bestemmelsen om sadeltag fastholdes for etape 1, da denne etape er fuldt udbygget med sadeltag.

Lokalplanens bestemmelser om materialer reduceres for etape 2 til alene at omhandle tagets refleksionsgrad og facaders farver. Bestemmelserne om refleksionsgrad og farver vil i øvrigt gælde både etape 1 og 2. Disse bestemmelser anses som værende standardbestemmelser i nyere lokalplaner.

Ifølge eksisterende lokalplan kan der til bygningssider anvendes teglsten, kalksandsten o.l., der efter byrådets skøn virker skæmmende. Der har gennem tiderne været tvivl om, hvordan frasen "og lignende, der ikke efter byrådets skøn virker skæmmende" skal håndhæves. Aalestrup Kommune har tidligere udgivet en vejledning i dette. Denne vejledning er nu indskrevet i lokalplanens bestemmelse.

Desuden er der en række andre bestemmelser, som ændres for hele lokalplanområdet. De beskrives i det følgende:

Der tilføjes bestemmelse om solfanger/solcelleanlæg på tage, med det formål at opnå harmonisk indpasning på tage.

Bestemmelsen om skiltning i forbindelse med virksomhed i egen bolig (lokalplanens § 7.1) konkretiseres, så det er tydeligt, hvad der tillades. Skiltning vil ikke længere være reguleret efter byrådets skøn.

Lokalplanens bestemmelse om at belægning, belysning og beplantning udføres som vist på bilag 5 indbærer et krav om allétræer på begge sider langs alle veje. Kravet er med tillægget reduceret til to kortere strækninger, da der tidligere i september 2019 er givet dispensation til dette. Dispensationen blev givet med begrundelse i træers mistrivsel og praktiske udfordringer i forbindelse med placering af ledninger til etape 2.

Der tilføjes en standard bestemmelse om terrænregulering for etape 2, så terrænregulering sker med hensyntagen til nabogrunde.

Der ændres på bestemmelsen om, at bebyggelsen skal ligge parallelt med vejen, for at bestemmelsen også kan håndhæves på grunde, som ikke har rette matrikelgrænser.

Der justeres i byggelinjen fra vejmidte, så denne alene fungerer som en traditionel

byggelinje og ikke også som en max. afstand for bebyggelsen til vejmidte.

Lokalplanens krav om tilslutning til fælles antenneanlæg (§ 9.2) ophæves, da grundejere ikke længere er bundet af bestemmelsen på grund af en lovændring (lov nr. 358 af 9. april 2013).

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan17

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanen og strider ikke mod byudviklingsplanen for Aalestrup.

Det vurderes, at tillægget ikke har relevans for anden planlægning og lovgivning, da der ikke ændres på anvendelse og udstykningsplan.

MILJØ OG NATUR

Miljøvurderingsloven

I henhold til miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) 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 lokalplantillægget ikke ændrer på anvendelse og udstykningsplan i forhold til eksisterende lokalplan.

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.

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 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 omkring Simested å er ca. 550 meter (område nr. 30, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal).

På grund af afstanden til Natura 2000 område og karakteren og omfanget af de ændringer, som tillægget indeholder, vurderes det, at lokalplantillægget, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer, kan påvirke Natura 2000-området.

ad 2) Bilag IV-arter

Der findes ikke bilag IV arter på dyrket mark.

Der kan måske være bilag IV padder i vandhuller i områderne, lige som flagermus kan søge føde over vandhuller og græsarealer. Der er ikke kendskab til padder i området, men de mest almindelige bilag IV arter er stor vandsalamander og spidssnudet frø. Det kan være en fordel for disse arter, at området bebygges. Der vil være skjulesteder for planter og dyr, og padder kan fx overvintre i haver.

Lokalplanen vurderes dermed ikke at medføre væsentlig påvirkning af bilag IV-plantearter eller bilag IV-dyrearter.

Alle danske arter af flagermus og padder er fredede, jf.

artsfredningsbekendtgørelsen (Lovbekendtgørelse nr. 926 af 27/06/2016), og strengt beskyttede af habitatbekendtgørelsen. Det betyder, at det er ulovligt at slå arterne 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.

Støjfølsom anvendelse

Lokalplanområdet grænser mod nordøst op til et erhvervsområde i Aalestrup ved Bjerregaardsvej og Toftegaardsvej, lokalplan nr. 15.07.13.

Ifølge planlovens § 15a må der kun udlægges støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplantillægget ændrer ikke ved den eksisterende lokalplans anvendelse og der ændres ikke ved udstykningsplanen. Der er derfor ikke tale om udlægning af støjfølsom anvendelse i lovens forstand. Det vurderes, at lokalplantillægget dermed ikke er omfattet af krav om støjredegørelse og eventuelle afskærmningsforanstaltninger.

BESTEMMELSER

Nærværende plandokument er et tillæg til lokalplan nr. 12.18.97.

I det følgende kan du se både bestemmelserne fra den eksisterende lokalplan samt de nye bestemmelser, som tillægget indeholder. Efter den endelige vedtagelse af lokalplantillægget gælder den eksisterende lokalplan nr. 12.18.97 med de ændringer, som tillægget medfører.

Efter planloven (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 Formål

§1.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

Formålet med lokalplanen er, at:

- 1.1. Sikre områdets anvendelse til åben/lav boligbebyggelse.
- 1.2. Sikre en attraktiv udformning af områdets boligbebyggelse.
- 1.3. Sikre en attraktiv udformning af områdets veje o.a. ubebyggede arealer.
- 1.4. Sikre bevaring af naturområderne.

§1.2 Tillæggets indhold

Tillægget ændrer ikke ved den eksisterende lokalplans formål.

Tillæggets formål er at åbne op for flere muligheder for tagmaterialer og facadematerialer i områdets etape 2, jf. kortbilag.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 3 og omfatter dele af matriklerne nr. 1a og 1f Aalestrup by, Aalestrup samt dele af matrikel nr. 7h Bygum by, Østerbølle.

2.2. Lokalplanområdet udbygges i to etaper, som vist på kortbilag 4. Første etape, bestående af 19 parceller, opdeles i 4 delområder: Delområde A til boligbebyggelse, Delområde B til rekreativt fællesareal og Delområderne C og D til beskyttede naturområder.

2.3. Hele lokalplanområdet overføres til byzone.

2.4. Lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt. Landbrugspligten bortfalder i forbindelse med udstykning og kræver ikke tilladelse af Jordbrugsdirektoratet, jf. §9 stk. 2 i "Cirk. om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under region- kommune- og lokalplanlægning.

§2.2 Tillæggets indhold

Tillægget ændrer ikke ved lokalplanens område eller zonestatus.

Note - Tillæggets indhold

Området består nu af del af matrikel 1lq (friarealet) og følgende parcelhusgrunde:

1ky, 1kz, 1kæ, 1kø, 1la, 1lb, 1lc, 1ld, 1le, 1lf, 1lg, 1lh, 1li, 1lk, 1ll, 1lm, 1ln, 1lo, 1lp, 1mi, 1mk, 1ml, 1mm, 1mn, 1mo, 1mp, 1mq, 1mr, 1ms, 1mt, 1mu, 1mv, 1mx, 1my, 1mz, 1mæ. Alle Aalestrup by, Aalestrup.

Udstykningen er ikke længere underlagt landbrugspligt, jf. eksisterende lokalplans § 2.4.

§ 3 Anvendelse

§3.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

3.1. Delområde A må kun anvendes til boligformål, og der må på hver parcel kun opføres og indrettes én bolig for én familie med sædvanligt tilhørende udhus og garage.

3.2. Delområde B udlægges som fælles, rekreativt område, og der må ikke opføres bebyggelse af nogen art.

3.3. I delområde B anlægges sen mindre sø som forsinkelsesbassin for overfladevandet. Placering og størrelse er skitse-mæssig. Forsinkelsesbassinet skal udformes som en naturlig sø og derved bidrage til indtrykket af en blanding af bebyggelse og naturområder.

3.4. Delområde C er beskyttet naturområde jvf. Naturbeskyttelsesloven. Delområdet udlægges som uberørt naturområde, der evt. kan anvendes til græsning. Området skal friholdes for bebyggelse, udstykning og terrænændringer, herunder anlæggelse af veje og stier. Områdets afgrænsning mod boligområdet markeres ved hegning eller plantræng. Ved ændringer skal der søges tilladelse fra Viborg Amt.

3.5. Delområde D er beskyttede naturområder jvf. Naturbeskyttelsesloven, med forbehold for tilladelse fra Viborg Amt kan der ske en retablering af vandområderne.

3.6. Ejendommen må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der fra den enkelte ejendom drives en virksomhed, der kan indpasses i området under forudsætning af, at 1) virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, 2) ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning, 3) virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og 4) at den ikke medfører parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.7. Indenfor området kan der opføres transformatorstationer til kvarteres forsyning, når de ikke har et bebygget areal større end 30 m² og højde større end 3 meter over terræn.

§3.2 Tillæggets indhold

Tillægget ændrer ikke ved lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Note - Tillæggets indhold

Det er nu Vesthimmerlands Kommune, der skal give tilladelse til retablering af vandområderne, jf. eksisterende lokalplans § 3.5.

§ 4 Udstykning

§4.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

4.1. Udstykningen for området er vist på kortbilag 4. Yderligere udstykninger må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

§4.2 Tillæggets indhold

Tillægget ændrer ikke lokalplanens bestemmelser om udstykning.

§ 5 Vej-, sti, og parkeringsforhold

§5.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

5.1. Lokalplanområdet vejbetjenes ad Vestergade.

5.2. Adgangsveje, boligveje, vendepladser og stier udlægges som offentlige veje og placeres som vist på kortbilag 4. De planlagte vej- og sti-trace i etape 2 er med denne lokalplan ikke endeligt fastlagte, idet bebyggelsesplanen for 2. etape betragtes som ideoplæg.

5.3. Belægning, belysning og beplantning udføres som vist på bilag 5.

5.4. Adgangsvejen 1-2 bestående af 6 meter kørebane og 3 meter græsribat i begge sider, udformes under hensyntage til de funktioner, den skal varetage; 1) færdselsareal for samtlige trafikanter, 2) adgang til boligvejene, 3) i begrænset omfang, gæsteparkeringsareal.

5.5. Boligvejene 2-3, 4-5 og 6-7 bestående af 5 meter kørebane og i 2,5 meter græsribat i begge sider, udformes under hensyntragen til de funktioner, de skal varetage: 1) færdselsareal for samtlige trafikanter, 2) adgang til hver enkelt ejendom, 3) lege- og opholdsraeler for området beboere og 4) i begrænset omfang, gæsteparkeringsareal.

5.6. Der må kun etableres én overkørsel til hver grund. Den må ikke være bredere end 5 meter, og placeres som vist på kortbilag nr. 4.

5.7. De på kortbilag nr. 4 viste stier a og b skal forbindes med det øvrige stisystem.

5.8. Langs følgende veje pålægges byggelinjer i den nedenfor angivne afstande fra vejmidte, således som vist på bilag 4. (Byggelinjerne gælder også som max. afstand fra den vej, hvorfra der er overkørsel.): Vejen 1-2: 9 meter. Vejen 2-3, 4-5 og 6-7: 8 meter.

§5.2 Tillæggets indhold

Der er alene krav om allé-træer på to strækninger. De to strækninger er markeret på kortbilag.

§ 5.8 ændres til:

5.8. Langs følgende veje pålægges byggelinjer i følgende afstande fra vejmidte, således som vist på bilag 4. Vejen 1-2: 9 meter. Vejen 2-3, 4-5 og 6-7: 8 meter.

Note - Tillæggets indhold

Her indarbejdes en dispensation, som er meddelt af Vesthimmerlands kommune i september 2019.

Lokalplanens § 5.2 angiver, at lokalplanens udstykningsplan for 2. etape er et idéoplæg og derfor ikke endeligt. Etape 2 er nu udstykket som angivet i idéoplægget.

Med ændringen i § 5.8 fungerer byggelinjerne som traditionelle byggelinjer – og ikke også som max. afstand gfra vejmidten.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§6.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage samt, hvor de kloakmæssige forhold gør det muligt, med kælder.

6.3. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn ifølge niveauplan. Niveauplan skal godkendes af Aalestrup Kommune før byggeriet påbegyndes.

6.4. Evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,25 meter over terræn ifølge niveauplan og må ikke indrettes til garage.

6.5. Bebyggelsen på de enkelte parceller skal placeres med én af siderne parallelt med de på kortbilag nr. 4 angivne byggelinjer.

6.6. Garager og carporte kan opføres i skel, dog ikke nærmere skel mod vej end 5 meter.

6.7. Bortset fra garager, carporte og mindre udhuse skal bebyggelsen udføres med sadeltag med eller uden valmede gavle. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 45 grader.

§6.2 Tillæggets indhold

§ 6.5 ændres for hele lokalplanområdet til:

6.5 Bebyggelsen på de enkelte parceller skal placeres med én af siderne parallelt med en tangent på byggelinjen.

§ 6.7 ophæves for etape 2.

Note - Tillæggets indhold

Ændringen af § 6.5 giver mulighed for at håndhæve bestemmelsen også på grunde som ikke har rette matrikelgrænser.

Ophævelsen af § 6.7 for etape 2 betyder, at der kan bygges for eksempel med fladt tag eller ensidig taghældning.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§7.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

7.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Aalestrup Kommunes tilladelse i hvert enkelte tilfælde.

7.2. Tagbeklædning udføres af tegl, cementtagsten, eternit eller strå (bestemmelserne gælder ikke gragarer, udhuse samt mindre udbygninger).

7.3. Til udvendige bygningssider må kun anvendes teglsten, kalksandsten o.lign., der ikke efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.4. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.

§7.2 Tillæggets indhold

Hele § 7 ophæves og erstattes af følgende bestemmelser:

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).

Kun for etape 1 gælder, at tagbeklædning skal udføres af tegl, cementtagsten, eternit eller strå (bestemmelserne gælder ikke garager, udhuse samt mindre udbygninger).

Kun for etape 1 gælder, at der som udvendige bygningssider kun må anvendes teglsten og kalksandsten. Der kan derudover gives tilladelse til bygninger opført i materialer, der i bred forstand kan henføres til murede og pudsede/vandskurede bygningssider. Undtaget er materialer som træ og metal-, eternit- eller plastikplader (eller evt. andre pladematerialer). Mindre bygninger (f.eks. carporte og garager) kan udføres i træ.

For hele lokalplanområdet gælder, at tagmaterialer ikke må være reflekterende, og der må ikke bruges glaserede eller ædelengoberede tagsten. Refleksgraden må maksimalt være 10.

For hele lokalplanområdet gælder, at solfanger- og solcelleanlæg på tage skal placeres parallelt med tagfladen. Anlæg placeret på flade tage, må ikke være synlige fra offentlige veje og stier. Anlæg på tage skal være udformet med antirefleksbehandlet glas, og der tillades ikke reflekterende kanter som blanke aluminiumkanter.

For hele lokalplanområdet gælder, at facader skal fremstå med materialernes naturlige overflade eller males/puds ses i farver inden for den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort, eller jordfarver blandet med hvid eller sort, jf. bilag 1.

Note - Tillæggets indhold

Tillægget betyder, at der i etape 2 kan anvendes for eksempel tagpap som tagmateriale og træ som udvendige bygningssider.

Eksisterende lokalplans §§ 7.2 og 7.3 videreføres for etape 1, og etape 1 bliver også omfattet af krav om ikke reflekterende tagmateriale, jordfarver og mere konkret bestemmelse om skiltning.

Aalestrup Kommune har tidligere udgivet en vejledning i, hvordan bestemmelsen om "materialer efter byrådets skøn ikke virker skæmmende" håndhæves (§ 7.3). Denne vejledning er nu indskrevet i tillæggets bestemmelse.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

8.1. Delområderne B, C og D må ikke udstykkes eller bebygges, men skal anvendes som fælles, rekreativt naturområde for lokalplanområdet.

8.2. Der udlægges et ca. 5,5 meter bredt beplantningsbælte langs stamvejens vestlige side. Beplantning sammensættes, så det giver en god afskærmning mod det åbne land.

8.3. Hegn mod veje, stier og fællesarealer må kun udføres som levende hegn, som skal sættes 0,3 meter indenfor parcellens skellinje.

8.4. Det under § 8.2 nævnte beplantningsbælte samt beplantning på veje og fællesarealer skal stedse bevares og vedligeholdes, herunder ved genbeplantning.

§8.2 Tillæggets indhold

Tillægget tilføjer følgende bestemmelse for etape 2:

I etape 2 må der ikke på den enkelte grund terrænreguleres ud over +/- 0,5 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel en 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.

Note - Tillæggets indhold

Som følge af ændring af § 5.3 er der ikke krav om vedligeholdelse og genbeplantning af allétræer udenfor strækningerne angivet i tillæggets kortbilag 1.

§ 9 Ledningsanlæg

§9.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

9.1. Elledninger, herunder til belysning til parkerings- og stianlæg m.m. må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

9.2. Der etableres fællesantenneanlæg, som de enkelte parceller skal være tilsluttet.

§9.2 Tillæggets indhold

Tillægget ophæver § 9.2 vedrørende fælles antenneanlæg.

Note - Tillæggets indhold

§ 9.2 ophæves, da grundejere ikke længere er bundet af bestemmelsen, på grund af lovændring (lov nr. 358 af 9. april 2013).

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§10.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet fjernvarmenettet.

§10.2 Tillæggets indhold

Tillægget ændrer ikke lokalplanens bestemmelser om ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 11 Grundejerforening

§11.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme i lokalplanområdet senest, når 25 % af parcellerne er taget i brug til bebyggelse, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11.3. Aalestrup Kommune etablerer veje, stier, vendepladser, antenneanlæg, fællesarealer og beplantning. Grundejerforeningen forestår vedligeholdelsen af antenneanlæg, fællesarealer og beplantning.

11.4. Aalestrup Kommune tilskøder grundejerforeningen fællesarealer og beplantning vederlagsfrit, når anlægget er etableret.

11.5. Indtil grundejerforeningen er stiftet, varetages dens rettigheder og pligter af Aalestrup Kommune.

§11.2 Tillæggets indhold

Tillægget ændrer ikke ved lokalplanens bestemmelser om oprettelse af grundejerforening.

Grundejerforeningen er ikke forpligtet til at etablere og vedligeholde et fælles antenneanlæg, som følge af ophævelse af § 9.2.

§ 12 Servitutter

§12.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne.

§12.2 Tillæggets indhold

Tillægget ændrer ikke ved lokalplanens bestemmelser om servitutter.

Efter den endelige vedtagelse af nærværende tillæg gælder den eksisterende lokalplan nr. 12.18.97 med de ændringer, som tillægget medfører.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

§13.1 Retsvirkninger

Lokalplantillægget har retsvirkninger som enhver anden lokalplan.:

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.

§ 14 Lokalplanens vedtagelse

§14.1 Eksisterende lokalplan nr. 12.18.97

Lokalplan nr. 12.18.97 er endeligt vedtaget af Aalestrup byråd den 4. februar 1998.

§14.2 Vedtagelse af lokalplantillægget

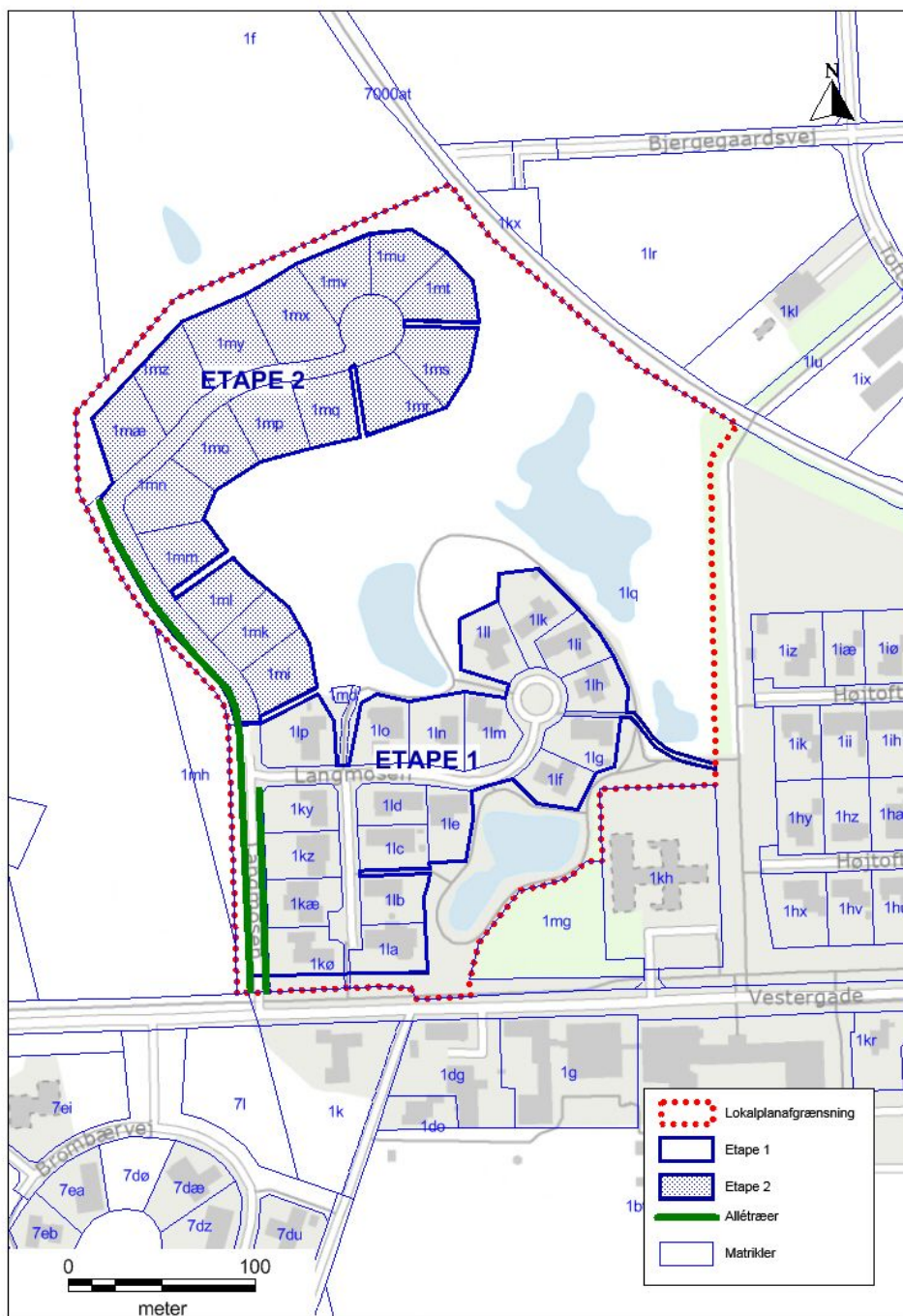
Forslag til lokalplantillæg er vedtaget den 14. april 2020 af forvaltningen efter bemyndigelse fra Teknik- og Miljøudvalget på møde den 13. januar 2020.

Lokalplantillægget er endeligt vedtaget af Teknik- og Økonomiforvaltningen den 18. maj 2020.

Lokalplantillægget er offentligt bekendtgjort den 18. maj 2020. Fra denne dato gælder lokalplantillæggets retsvirkninger.

BILAG

Bilag 1 - Afgrænsning, etaper og allétræer



Bilag 2 - Jordfarver

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Anvendes til facadefarver i kalk eller kalkvand
 (+ ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver.
 Endvidere som farver på træ i linolie, slutfarve eller
 kaseinfarve.

Sian Vedhøj 04

Lokalplan nr. 12.18.97

Boligområdet Langmosen ved Vestergade



Aalestrup kommune

- vi bygger på frihed og fællesskab

Februar 1998

VEJLEDNING

Aalestrup kommune har ladet udarbejde følgende vejledning til § 7.3 og 7.4 i lokalplan 12.18.97 "Langmosen". Der skal gøres opmærksom på, at en vejledning udarbejdet udfra lokalplanen ikke er juridisk bindende, i tvivlstilfælde vil det altid være lokalplanen, der gælder.

§ 7.3 Til udvendige bygningssider og tagflader må kun anvendes teglsten, kalksandsten o.l., der ikke efter byrådets skøn virker skæmmende.

Bestemmelsen i dette afsnit sikrer karakteren af den kommende bebyggelse. Teknisk udvalg er, udfra intentionerne da lokalplanen blev vedtaget, indstillet på at give mulighed for variation i bebyggelsen, derfor tolkes formuleringen "... o.l., der ikke efter byrådets skøn virker skæmmende" rimeligt bredt.

Det indebærer, at der administrativt kan gives tilladelse til bygninger opført i materialer, der i bred forstand kan henføres til murede og pudsede/vandskurede bygningssider. Undtaget er materialer som træ og metal-, eternit- eller plastikplader (eller evt. andre pladematerialer). Mindre bygninger (f.eks. carporte og garager) kan udføres i træ.

Der vil være mulighed for benytte andre materialer end de ovenfor anførte, det vil dog kræve en tilladelse i Teknisk udvalg udfra en vurdering i hvert enkelt tilfælde.

§ 7.4 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Bestemmelsen i dette afsnit skal ligeledes sikre det kommende visuelle indtryk af bebyggelsen. Farvevalg er dog et noget vanskeligere emne. Teknisk udvalg er ligeledes her indstillet på at give mulighed for variation i bebyggelsen, men der er grænser for hvilke farver, der kan accepteres.

Følgende farver vil efter Teknisk udvalgs skøn virke skæmmende og må derfor som udgangspunkt ikke benyttes på bygningssider og tagflader: neonfarver, stærke og meget klare farver.

Når byggesagen fremsendes til kommunen, skal den indeholde orientering om eventuelt farvevalg. Hvis der er tvivl om, hvorvidt en farve vil kunne accepteres, kan sagen behandles på Teknisk udvalg.

INDHOLD

REDEGØRELSESDDEL	3
INDLEDNING	3
1. LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING	4
2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET	4
3. TEKNISKE ANLÆG	5
4. ZONEFORHOLD	6
5. LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	6
6. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	6
7. INDSIGELSESFRISTER OG ÆNDRINGSFORSLAG	7

Bilag til lokalplanens redegørelse

Kortbilag 1: Illustrationsplan

Kortbilag 2: Udsnit af kommuneplanens rammekort

INDHOLD

VEDTÆGTSDEL	8
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONEFORHOLD	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
§ 4. Udstykninger.	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 9. LEDNINGSANLÆG.	12
§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	12
§ 11. GRUNDEJERFORENING	12
§ 12. SERVITUTTER.	13
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13

Bilag til lokalplanens vedtægtsdel

Kortbilag nr. 3: Lokalplanområdet

Kortbilag nr. 4: Lokalplankort

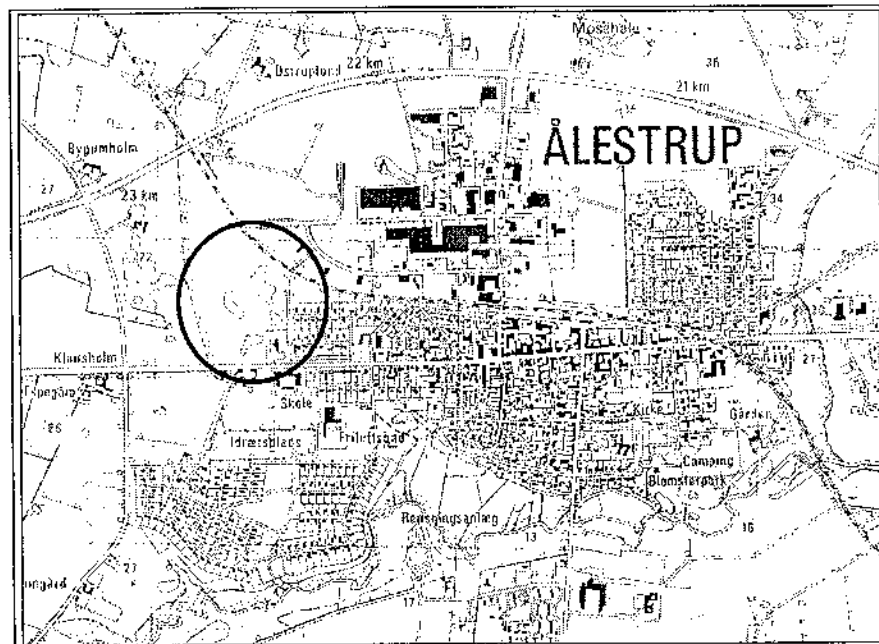
Tegningsbilag 5: Skitse af vejprofil

REDEGØRELSESDEL

LOKALPLAN NR. 12.18.97.

For boligområdet Langmosen
ved Vestergade i Aalestrup.

Aalestrup kommune.



INDLEDNING

Denne lokalplan omfatter et område nord for Vestergade umiddelbart vest for boligområdet Højtoften i Aalestrup. Boligområdet, der betegnes "Langmosen", vejforsynes fra Vestergade.

Med lokalplanen åbnes der mulighed for etablering af åben/lav boligbebyggelse på det ca. 10,3 ha store område. Området planlægges udbygget med 35 parceller til énfamilieboliger. De 35 parceller udstykkes i 2 etaper. Første etape omfatter 19 parceller. Grundstørrelsen ligger mellem 800 og 1100 m².

Terrænet er let kuperet og en smule skrånende mod syd. Flere mindre vandhuller, som dog oftest er tørlagte, ligger spredt i området.

Bebyggelsesplanen er udformet under hensyntagen til de landskabelige omgivelser. Adgangsvej og boligveje har et bredt, åbent og grønt profil og vandhullerne indgår som en del af det rekreative fællesareal.

1. LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er beliggende vest for Aalestrup, og omfatter dele af matriklerne nr. 1a og 1f Aalestrup by, Aalestrup samt dele af matrikel nr. 7h Bygum by, Østerbølle.

Området afgrænses mod syd af Vestergade, mod øst af boligområdet Højtoften og mod nord delvist af jernbanen. Arealet vest for området er landbrugsjord, som på længere sigt planlægges udnyttet til boligområde.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet og Vestergade ligger Falcks Redningskorps, de kommende beboere i området må derfor affinde sig med lyden fra udrykningskøretøjer m.v.

2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Lokalplanens forhold til regionplanen

I Regionplanen for Viborg Amt er området udlagt til særlig beskyttelsesområde, hvorfor naturværdierne, og de kulturhistoriske og landskabelige værdier i disse områder skal beskyttes forud for andre interesser. Det vil bl.a. sige at anlægsarbejder og byggeri, der forringer levevilkårene for plante- og dyrelivet, eller som virker landskabeligt forstyrrende, ikke må placeres i områderne eller uden for disse, hvis de derved påvirker de forhold, der ligger til grund for områdernes udpegning. Området er udpeget til særligt beskyttelsesområde, da det er en del af en økologisk forbindelseslinje.

Hensynet til de forhold, der ligger til grund for områdets udpegning som særlig beskyttelsesområde er indarbejdet i bebyggelsesplanen. Således udlægges det østligste område som uberørt naturområde.

Lokalplanens forhold til Naturbeskyttelsesloven

Indenfor lokalplanområdet er registreret 4 såkaldte naturområder under naturbeskyttelseslovens §3. Naturbeskyttelseslovens formål er at beskytte na-

turen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder. Lokalplanen tager hensyn hertil, idet de fredede områder friholdes for udstykning og bebyggelse. Naturområderne skal indgå i friarealerne for lokalplanområdet, men skal bevare deres præg af naturområde. Der kan ske en oprensning efter tilladelse. Ligeledes kræver det tilladelse fra Viborg Amt, når der skal anlægges en sti gennem den sydligste del af område C.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

I kommuneplanens rammedel indgår en del af lokalplanområdet i rammeområde 1.B.18, som er udlagt til boligområde med åben/lav bebyggelse.

Den øvrige del af området indgår ikke i kommuneplanens rammedel, hvorfor denne lokalplan ledsages af Tillæg nr. 1 til rammebestemmelserne i Kommuneplan 1997 - 2009 for Aalestrup Kommune. Tillægget udlægger et nyt rammeområde, 1.B.19, til boligformål og overfører en mindre del af rammeområde 1.B.18 til rammeområde 1.B.19. Rammeområde 1.B.19 er sammenfaldende med lokalplanområdet i denne lokalplan.

Ændringer i kommuneplanens rammedel anser byrådet for "en mindre ændring", der ikke er i strid med kommuneplanens hovedstruktur.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen kan ikke finde sted før byrådet har vedtaget rammetillægget endeligt.

3. TEKNISKE ANLÆG

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Aalestrup vandværk.

Varmeforsyning

Områdets bebyggelse modtager kollektiv varmforsyning fra Aalestrup varmeværk.

Elforsyning

Området er placeret under HEB's forsyningsområde (Himmerlands Elforsyning).

Kloakeringsforhold

Kloakering udføres som separat system. Overfladevandet opsamles i et forsinkelsesbassin.

Antenneforhold

Der etableres fælles antenneanlæg for TV og radiomodtagning.

4. ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og er underlagt landbrugslovgivning. Området vil blive overført til byzone gennem lokalplanen og landbrugspligten skal ophæves.

5. LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år fra denne dato.

6. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets offentlige bekendtgørelse og endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

En lokalplan kan ikke pålægge nogen at udstykke, at bygge om, at nedlægge en virksomhed el.a. Hvis man derimod beslutter sig for at foretage ændringer i det bestående, skal man følge lokalplanen.

I visse tilfælde, f.eks. ved etablering af offentlige anlæg, veje, stier, parker eller lignende, kan lokalplanen gennemføres ved, at kommunen eksproprierer og således gennemtvinger ændringer. Omvendt kan der også være tilfæl-

de, hvor en grundejer kan forlange, at kommunen skal overtage hans ejendom. Det gælder hvis lokalplanen hindrer en økonomisk rimelig udnyttelse af ejendommen.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, kan den kun ændres ved, at der udarbejdes en ny lokalplan. Det forhindrer dog ikke kommunalbestyrelsen i at give mindre dispensationer fra bestemmelserne i lokalplanen.

Ændringer i tilstanden af de beskyttede områder iflg. Naturbeskyttelseslovens §3 kræver tilladelse fra Viborg Amt.

7. INDSIGELSESFRISTER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Eventuelle indsigelser eller ændringsforslag må afgives til Teknisk forvaltning, Rådhuset, Aalestrup senest den 7. januar 1998.

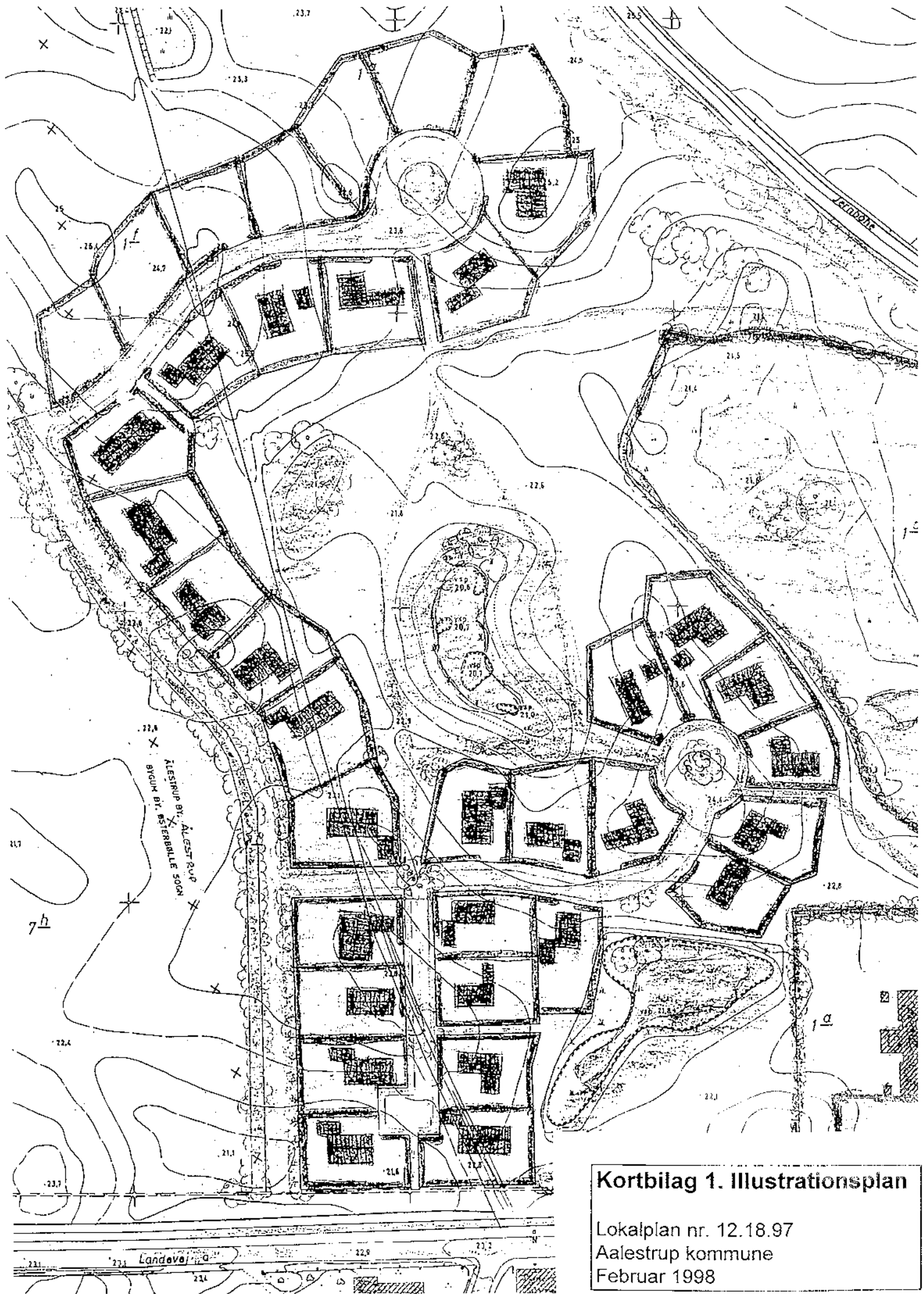
Teknisk forvaltning, Rådhuset har åben;

mandag - onsdag	kl. 10.00 - 14.30
torsdag	kl. 10.00 - 17.30
fredag	kl. 10.00 - 12.30

Når fristen for indgivelse af ændringsforslag er udløbet træffer byrådet beslutning om, hvorvidt planforslaget skal vedtages endeligt uden ændringer. Hvis der er fremsat ændringsforslag, kan den endelige vedtagelse tidligst finde sted en måned efter udløbet af indsigelsesfristen.

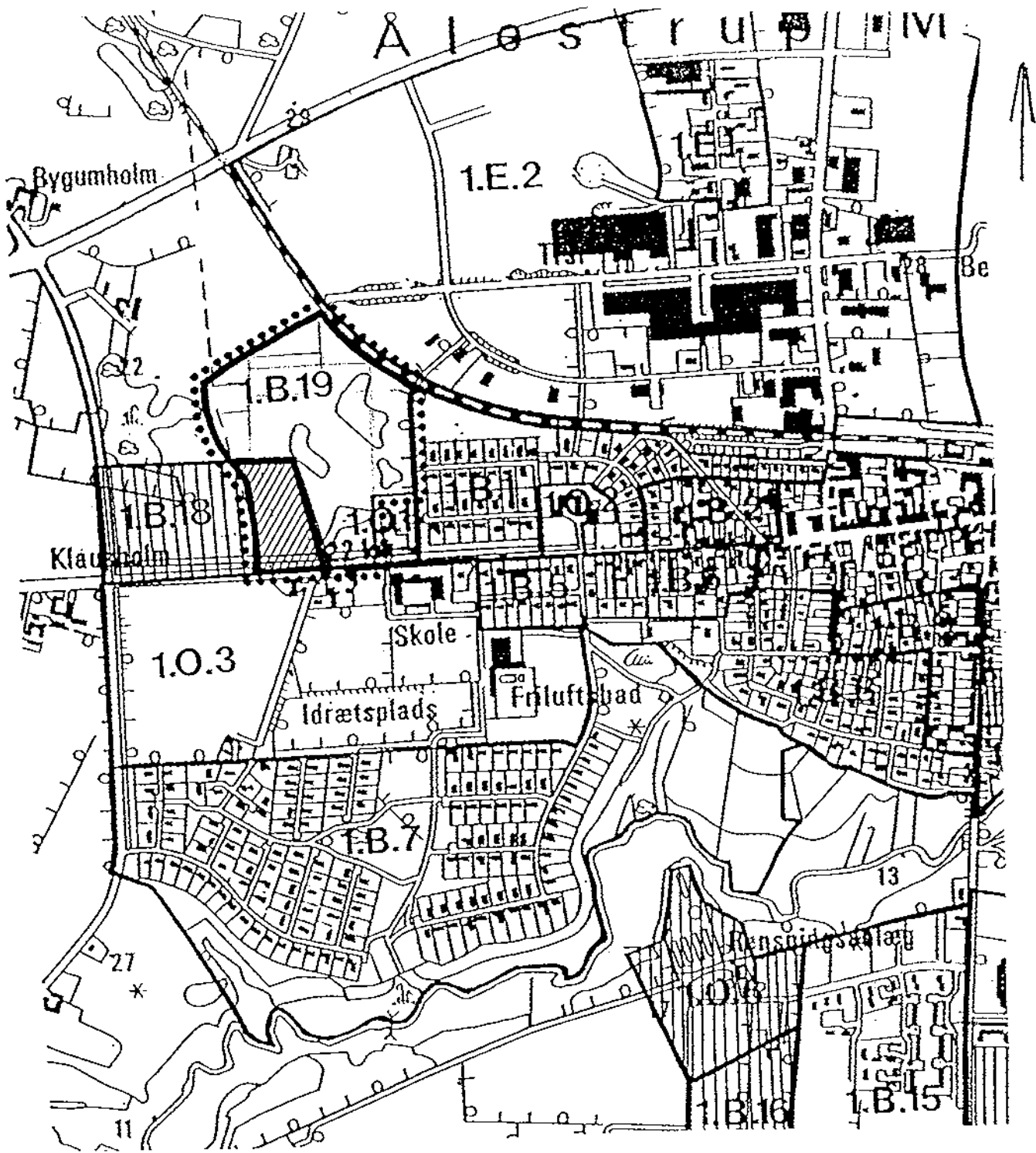
Beslutter byrådet sig for ændringer, skal de berørte forinden have lejlighed til at udtale sig, og er ændringerne så væsentlige, at der reelt foreligger et nyt planforslag, kan vedtagelsen først ske efter fornyet offentliggørelse og fremlæggelse efter ovenstående regler.

Når forslaget til lokalplanen er endeligt behandlet og vedtaget af byrådet efter ovennævnte procedure, sker der offentlig bekendtgørelse herom efter nærmere fastsatte regler. Bekendtgørelsen, der bl.a. skal oplyse om planen afviger fra det tidligere offentliggjorte forslag, tilsendes ejere af de ejendomme, der omfattes af planen.



Kortbilag 1. Illustrationsplan

Lokalplan nr. 12.18.97
 Alestrup kommune
 Februar 1998



Mål ca. 1:10.000

- Det nye rammeområde 1.B.19
- ▨ Område som overføres fra 1.B.18 til 1.B.19

**Kortbilag 2: Udsnit af
Kommuneplanens rammekort**

Lokaipplan nr. 12.18.97
Aalestrup kommune
Februar 1998

VEDTÆGTSDEL

LOKALPLAN NR. 12.18.97

For boligområdet Langmosen
ved Vestergade i Aalestrup.

Aalestrup kommune.

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at:

- 1.1. Sikre områdets anvendelse til åben/lav boligbebyggelse.
- 1.2. Sikre en attraktiv udformning af områdets boligbebyggelse.
- 1.3. Sikre en attraktiv udformning af områdets veje o.a. ubebyggede arealer.
- 1.4. Sikre bevaring af naturområderne.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONEFORHOLD

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftet kortbilag nr. 3 og omfatter dele af matriklerne nr. 1a og 1f Aalestrup by, Aalestrup samt dele af matrikel nr. 7h Bygum by, Østerbølle.
- 2.2. Lokalplanområdet udbygges i to etaper, som vist på kortbilag 4. Første etape, bestående af 19 parceller, opdeles i 4 delområder: Delområde A til boligbebyggelse, Delområde B til rekreativt fællesareal og Delområderne C og D til beskyttede naturområder.
- 2.3. Hele lokalplanområdet overføres til byzone.

- 2.4 Lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt. Landbrugspligten bortfalder i forbindelse med udstykningen og kræver ikke tilladelse af Jordbrugsdirektoratet, jvf. §9 stk. 2 i "Cirk. om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægning".

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Delområde A må kun anvendes til boligformål, og der må på hver parcel kun opføres og indrettes én bolig for én familie med sædvanligt tilhørende udhus og garage.
- 3.2. Delområde B udlægges som fælles, rekreativt område, og der må ikke opføres bebyggelse af nogen art.
- 3.3. I delområde B anlægges en mindre sø som forsinkelsesbassin for overfladevandet. Placering og størrelse er skitse-mæssig. Forsinkelsesbassinet skal udformes som en naturlig sø og derved bidrage til indtrykket af en blanding af bebyggelse og naturområder.
- 3.4. Delområde C er beskyttet naturområde jvf. Naturbeskyttelsesloven. Delområdet udlægges som uberørt naturområde, der evt. kan anvendes til græsning. Området skal friholdes for bebyggelse, udstykning og terrænændringer, herunder anlæggelse af veje og stier. Områdets afgrænsning mod boligområdet markeres ved hegning eller plantning. Ved ændringer skal der søges tilladelse fra Viborg Amt.
- 3.5. Delområderne D er beskyttede naturområder jvf. Naturbeskyttelsesloven, med forbehold for tilladelse fra Viborg Amt kan der ske en retablering af vandområderne.
- 3.6. Ejendommene må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der fra den enkelte ejendom drives virksomhed, der kan indpasses i området under forudsætning af, at:
- virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
 - ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning,
 - virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og
 - at den ikke medfører parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.7. Indenfor området kan opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har et bebygget areal større end 30 m² og højde større end 3 meter over terræn.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1. Udstykningen for området er vist på kortbilag 4. Yderligere udstykninger må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1. Lokalplanområdet vejbetjenes ad Vestergade.
- 5.2. Adgangsveje, boligveje, vendepladser og stier udlægges som offentlige veje og placeres som vist på kortbilag 4. De planlagte vej- og stitracé i etape 2 er med denne lokalplan ikke endeligt fastlagte, idet bebyggelsesplanen for 2. etape betragtes som idéoplæg.
- 5.3. Belægning, belysning og beplantning udføres som vist på bilag 5.
- 5.4. Adgangsvejen "1-2" bestående af 6 m. kørebane og 3 m. græsrabat i begge sider, udformes under hensyntagen til de funktioner, den skal varetage;
- færdselsareal for samtlige trafikanter,
 - adgang til boligvejene,
 - i begrænset omfang gæsteparkeringsareal.
- 5.5. Boligvejene "2-3", "4-5" og "6-7" bestående af 5 m. kørebane og 2,5 m. græsrabat i begge sider, udformes under hensyntagen til de funktioner, de skal varetage;
- færdselsareal for samtlige trafikanter,
 - adgang til hver enkelt ejendom,
 - lege- og opholdsareal for områdets beboere,
 - i begrænset omfang gæsteparkeringsareal.
- 5.6. Der må kun etableres én overkørsel til hver grund. Den må ikke være bredere end 5 m, og placeres som vist på kortbilag nr. 4.
- 5.7. De på kortbilag nr. 4 viste stier "a" og "b" skal forbindes med det øvrige stisystem.
- 5.9. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte, således som vist på bilag 4. (byggelinierne gælder også som max. afstand fra den vej, hvorfra der er overkørsel)

- Vejen "1-2" 9 m.
- Vejen "2-3", "4-5", "6-7" 8 m.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage samt, hvor de kloakmæssige forhold gør det muligt, med kælder.
- 6.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn ifølge niveauplan. Niveauplan skal godkendes af Aalestrup Kommune før byggeriet påbegyndes.
- 6.4 Evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,25 m. over terræn ifølge niveauplan og må ikke indrettes til garage.
- 6.5 Bebyggelsen på de enkelte parceller skal placeres med én af siderne parallelt med de på kortbilag nr. 4 angivne byggelinier.
- 6.6 Garager og carporte kan opføres i skel, dog ikke nærmere skel mod vej end 5 m.
- 6.7 Bortset fra garager, carporte og mindre udhuse skal bebyggelsen udføres med sadeltag med eller uden valmede gavle. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 45 grader.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Aalestrup Kommunes tilladelse i hvert enkelte tilfælde.
- 7.2 Tagbeklædning udføres af tegl, cementtagsten, eternit eller strå (bestemmelserne gælder ikke garager, udhuse samt mindre udbygninger).
- 7.3 Til udvendige bygningssider må kun anvendes teglsten, kalksandsten o.l., der ikke efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.4 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Delområderne B, C og D må ikke udstykkes eller bebygges, men skal anvendes som fælles, rekreativt naturområde for lokalplanområdet.
- 8.2 Der udlægges et ca. 5,5 meter bredt beplantningsbælte langs stamvejens vestlige side. Beplantning sammensættes så det giver en god afskærmning mod det åbne land.
- 8.4 Hegn mod veje, stier og fællesarealer må kun udføres som levende hegn, som skal sættes 0,3 meter indenfor parcellens skellinien.
- 8.5 Det under 8.2 nævnte beplantningsbælte samt beplantning på veje og fællesarealer skal stedse bevares og vedligeholdes, herunder ved genplantning.

§ 9. LEDNINGSANLÆG.

- 9.1. Elledninger, herunder belysning til parkerings- og stianlæg m.m. må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 9.2 Der etableres fælles antenneanlæg, som de enkelte parceller skal være tilsluttet.

§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet fjernvarmenettet.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme i lokalplanområdet senest, når 25 % af parcellerne er taget i brug til bebyggelse, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 11.3 Aalestrup Kommune, etablerer veje, stier, vendepladser, antenneanlæg, fællesarealer og beplantning. Grundejerforeningen forestår vedligeholdelsen af antenneanlæg, fællesarealer og beplantning.

- 11.4 Aalestrup Kommune, tilskøder grundejerforeningen fællesarealer og beplantning vederlagsfrit, når anlægget er etableret.
- 11.5 Indtil grundejerforeningen er stiftet, varetages dens rettigheder og pligter af Aalestrup Kommune.

§ 12. SERVITUTTER.

- 8.1. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- 8.2. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen tinglyses på ejendommen.

Således vedtaget af Aalestrup byråd.
Aalestrup, den 6. november 1997.

På byrådets vegne


Per Bisgaard
Borgmester.

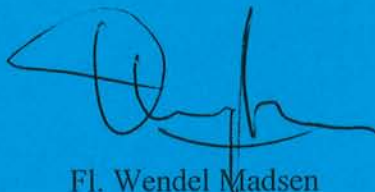

Fl. Wendel Madsen
Kommuneingeniør.

I henhold til §27 i Lov om Planlægning er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Aalestrup byråd den 4. februar 1998.

På byrådets vegne



Per Bisgaard
Borgmester



Fl. Wendel Madsen
Kommuneingeniør

I henhold til §30 i Lov om Planlægning er byrådets endelige vedtagelse af foranstående lokalplan tinglyst den 10. februar og offentligt bekendtgjort den 11. februar 1998.

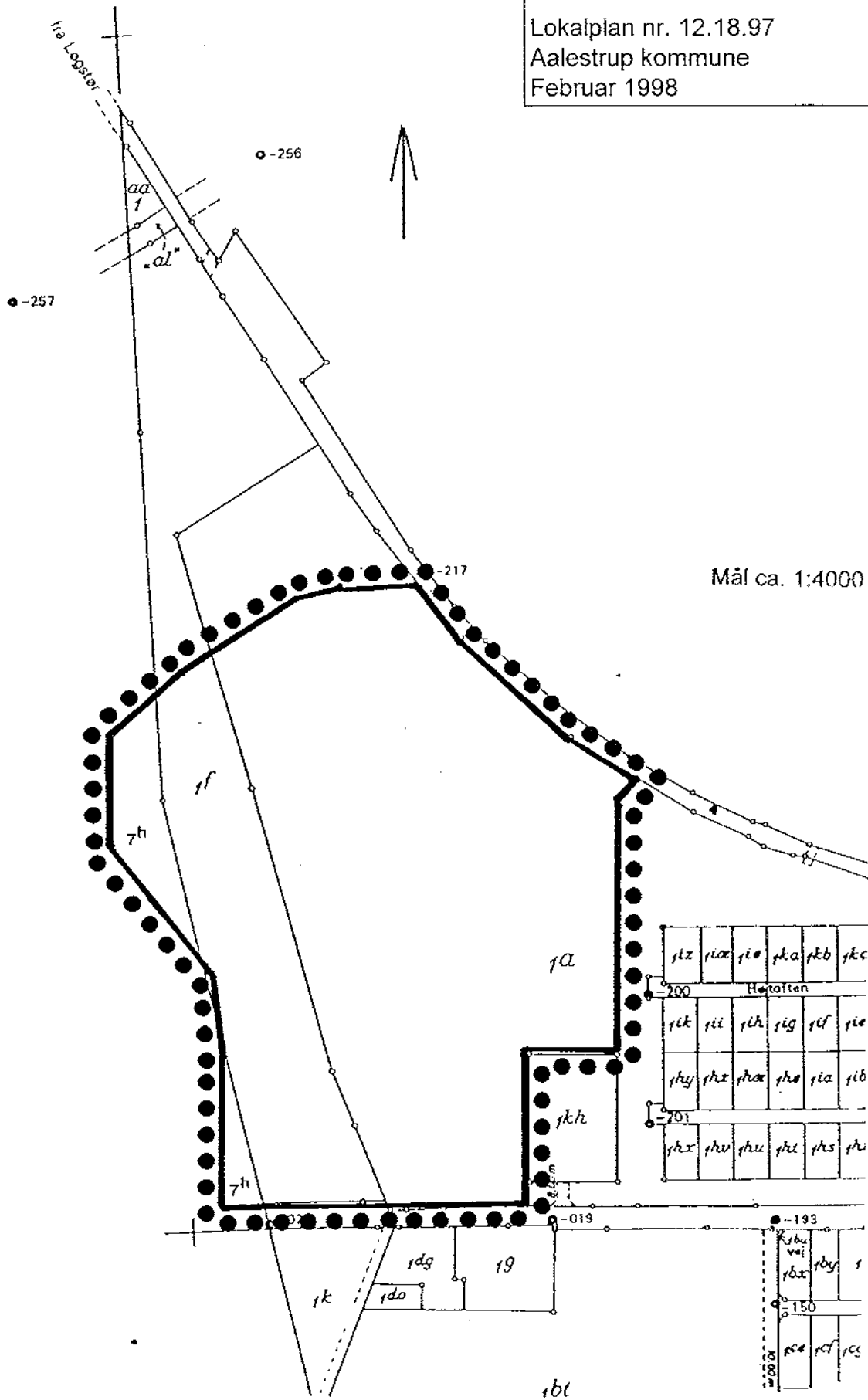
Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.

Rettelse:

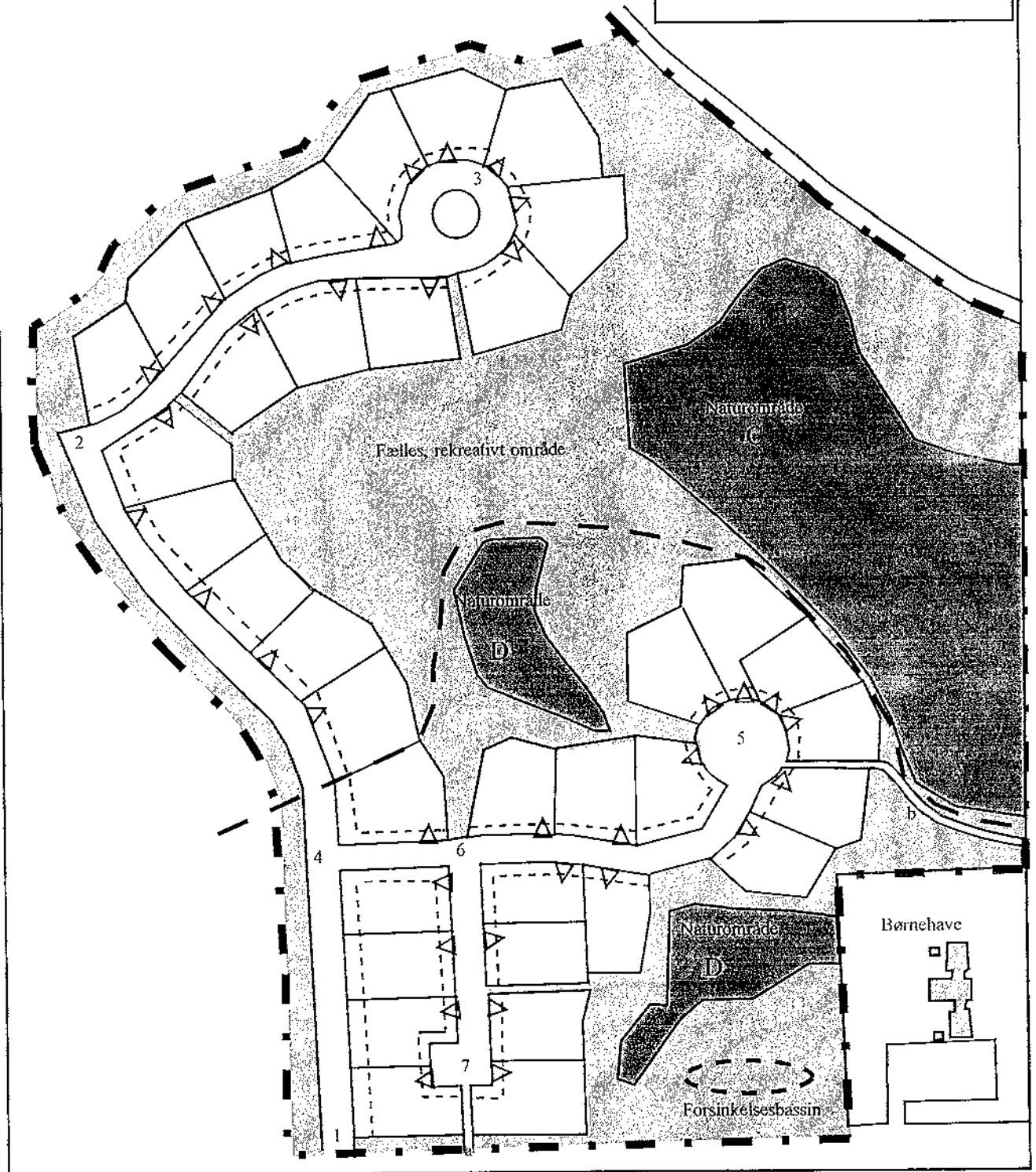
Den vedtagne lokalplan er indført i dagbogen for Dommerkontoret i Hobro d. 10. februar og endelig tinglyst den 24. februar 1998.








Kortbilag 3. Lokalplanområdet

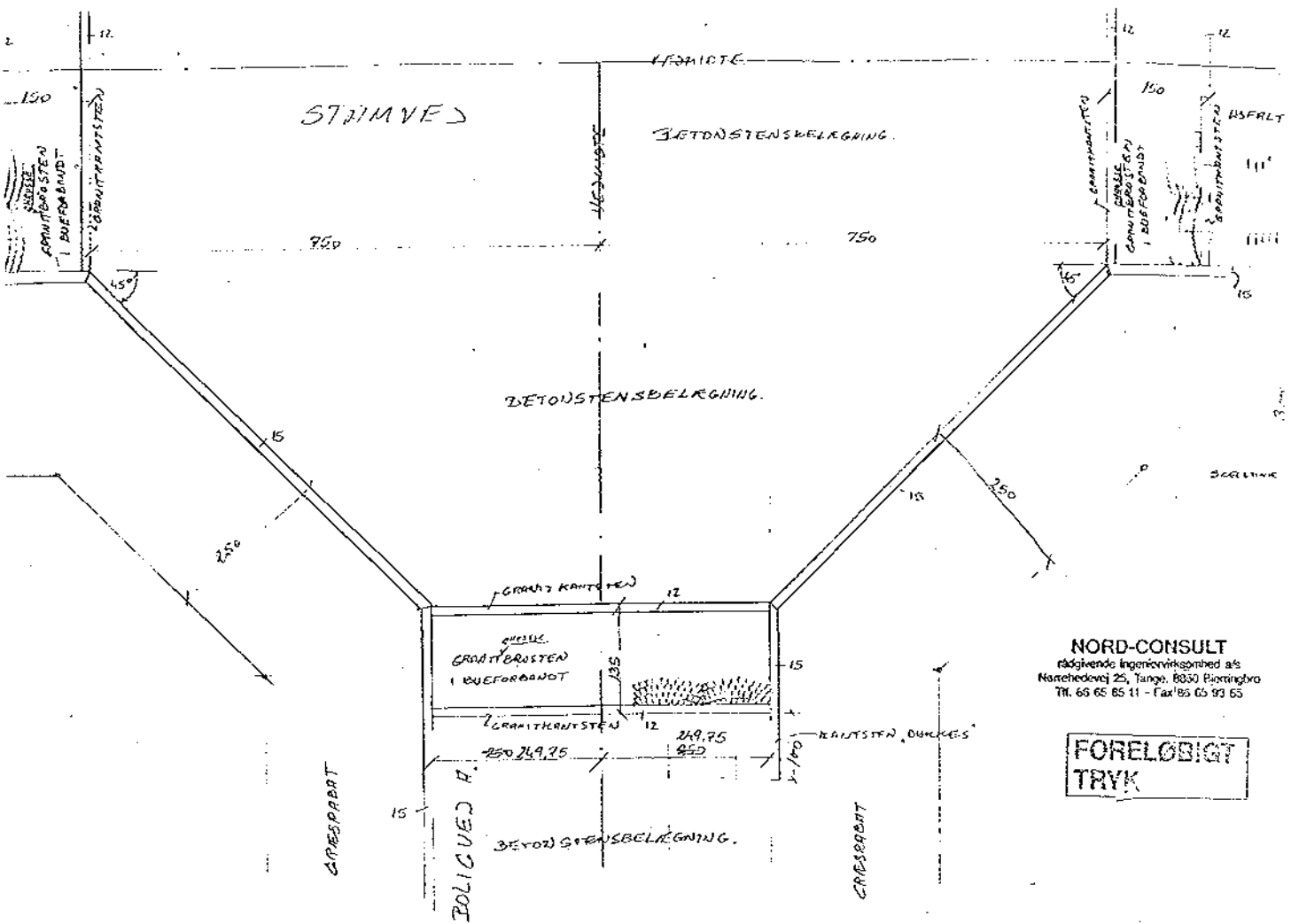
Lokalplan nr. 12.18.97
Aalestrup kommune
Februar 1998



Kortbilag 4. Lokalplankort



	Lokalplangrænse	"1"	Vej
	Etappegrænse	"a"	Sti
	Delområde A		Overkørsel
	Delområde B	Tekniske ændringer godkendt på Teknisk Udvalg d. 10.03.98.	
	Naturområder	Lokalplan nr. 12.18.97 Aalestrup kommune Februar 1998	
	Byggelinie		



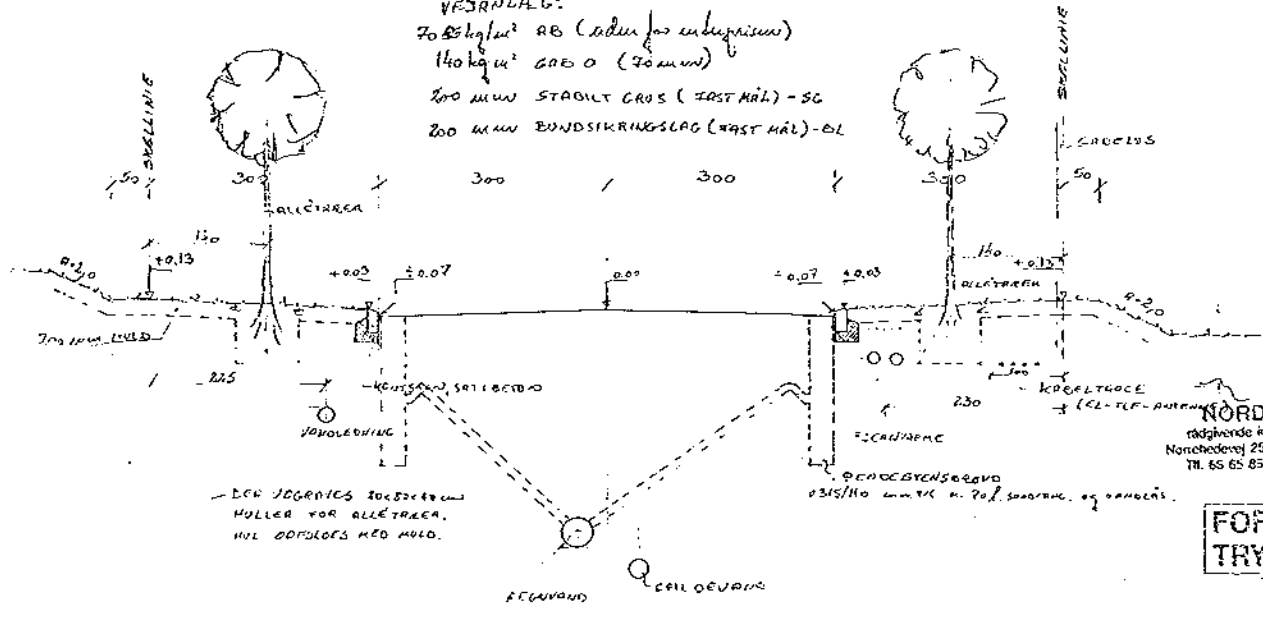
NORD-CONSULT
 rådgivende ingeniørvirksomhed a/s
 Nørrehelweg 25, Tange, 8830 Bjerringbro
 Tlf. 66 65 85 11 - Fax 66 65 93 65

FORELØBIGT TRYK

KRABAT:
 GRÆSSÅNING/BEPLANTNING.
 200 MM HULD

PØSLET:
 GRÆSSÅNING
 200 MM HULD

VEJANLÆG:
 70 kg/m² AB (uden for indsprøjtning)
 140 kg/m² GAB O (70 mm)
 200 MM STABILT GRÆS (FAST HÅL) - SG
 200 MM BUNDSIKRINGSLAG (FAST HÅL) - BL



NORD-CONSULT
 rådgivende ingeniørvirksomhed a/s
 Nørrehelweg 25, Tange, 8830 Bjerringbro
 Tlf. 66 65 85 11 - Fax 66 65 93 65

FORELØBIGT TRYK

977604.0

1:50

ALLESTRUP KOMMUNE
 UDBEGYNDNING V. VEJSTEGGE
 NORMALTVÆRSNIT - STAMV

Tegningsbilag 5. Skitse af vejprofil
 Lokalplan nr. 12.18.97
 Aalestrup kommune
 Februar 1998



Dato: 31. maj 2016

Projekter og Ejendomme

Frederik IX's Plads 1
9640 Farsø

Sagsnr.:

820-2015-64002

Dokumentnr.:

820-2016-141828

Delvis ophævelse af lokalplan nr. 12.18.97

Lokalplan nr. 12.18.97 er delvist ophævet af lokalplan nr. 1055.

Lokalplan nr.	PlanID i Plansystem.dk	Vedtagelsesdato
12.18.97	1151158	4. februar 1997
1055	3153129	31. maj 2016

Lokalplan nr. 12.18.97 er således ophævet på følgende matrikler:

del af matr. nr. 1lq Aalestrup by, Aalestrup

samt alle udstykninger herfra.

Alle lokalplaner og deres geografiske afgrænsning ajourføres løbende på www.plansystem.dk.