



LOKALPLAN NR. 1105

Rytterkvarteret - Boliger i Aars

Offentliggjort 08.12.2021

Vedtaget

VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- lyst til at gøre en forskel



Indholdsfortegnelse

VEJLEDNING	1
REDEGØRELSE	6
BAGGRUND OG INDHOLD	7
Lokalplanens baggrund og område	8
Lokalplanens indhold	13
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	20
Kommuneplan17	21
Byudviklingsplanen	22
Spildevandsplanen, vand- og varmforsyning	23
Servitutter, forsyningsledninger og landbrugspligt	24
Ekspropriation	28
MILJØ OG NATUR	29
Miljøvurderingsloven	30
Jordforurening og grundvandsbeskyttelse	31
Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen	32
Beskyttede diger	34
Arkæologi	35
Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger	36
Miljøpåvirkninger	37
BESTEMMELSER	38
§ 1 Formål	39
§ 2 Område og zonestatus	40
§ 3 Anvendelse	41
§ 4 Udstykning	42
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	43
§ 6 Ledningsanlæg og belysning	48
§ 7 Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger	49
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	51
§ 9 Bebyggelsens udseende	55
§ 10 Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer	58
§ 11 Nedrivning og fældning af træer	61
§ 12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	62
§ 13 Grundejerforeninger	63
§ 14 Fortrængning af servitutter og ophævelse af lokalplaner	64
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	65
§ 16 Lokalplanens vedtagelse	66
BILAG	

.... Bilag 1 - Afgrænsning	67
Bilag 2 - delområder	68
Bilag 3 - udstykningsplan	69
Bilag 4 - Veje og overkørsler	70
Bilag 5 - Topografisk plan	71
Bilag 6 - Helhedsplan	72
Bilag 7 - Helhedsplan beskrivelse	73
ANDRE DOKUMENTER	74
Bilag 8 - Inspirationsblad - arkitektur	75
Bilag 9 - Inspirationsblad regnbede	76
Bilag 10 - Solceller på tage	77
Bilag 11 - Vandstrategiplan	78
	79

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).

Vigtige datoer

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 10. september 2021 til 9. oktober 2021.

Høringsperioden er dermed fastsat til 4 uger. Der planlægges for yderligere boligudstyknin g i et område præget af allerede eksisterende boliger, hvorfor lokalplanen ikke vurderes at have en så stor indflydelse på nærområdet, at en høringsperiode på 8 uger er nødvendig. Med i vurderingen tæller, at området i dag ikke er bebygget og at der i planlægningen er taget hensyn til eksisterende bebyggelse omkring området. Du har i høringsperioden mulighed for at give din mening til kende. Det kan være bemærkninger, indsigelser, ændringsforslag eller andre bidrag. Hørings svar skal indsendes gennem kommunens lokalplanportal:

<https://vesthimmerland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/2#/1130>

Fristen for at indsende et hørings svar er den 9. oktober 2021

Klagefristen for at klage over kommunens afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering er den 9. oktober 2021. Klagen skal sendes til Planklagenævnet via nævnets klageportal her: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Klagefrist for klage over en endelig vedtagelse af lokalplanen er 05. Januar 2022. Klagen sendes til Planklagenævnet via nævnets klageportal.

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.

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 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.

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 <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/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. 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

Heri beskrives de forhold, der samlet set danner ramme om lokalplanens bestemmelser. Forholdene kan eksempelvis være hensyn til miljø og natur, påvirkning af anden planlægning, såsom spildevandsplan eller byudviklingsplan, eller arkæologiske interesser i området og tinglyste servitutter. Redegørelsen kan grundlæggende ses som en forklaring på hvorfor bestemmelserne i lokalplanen er som de er, samtidig med, at redegørelsen kan hjælpe med at beskrive den hensigt, der ligger bag en bestemmelser. Redegørelsen er som sådan ikke retligt bindende modsat bestemmelserne, men er vigtigt for den samlede forståelse af lokalplanen.

BAGGRUND OG INDHOLD

Heri beskrives den baggrund der ligger til grund for lokalplanens tilblivelse og hvilket nærområde som lokalplanen er en del af, samt hvordan den påvirker dette.

Derudover beskrives baggrunden og rationalet, der ligger bag lokalplanens bestemmelser. Dette skal ses som hjælp til, at forstå lokalplanens disponeringer, hensigter og visioner for området. Afsnittet er ikke i sig selv juridisk bindende modsat bestemmelserne, men er med til at nuancere bestemmelserne i lokalplanen. Der er med denne lokalplan især gjort store overvejelser vedrørende arkitektur og hvordan regnvand kan blive et aktiv i byrummet. Som en yderligere visuel reference, så er der til lokalplanen udarbejdet tre inspirationsblade omhandlende moderne arkitektur, håndtering af regn i terræn og solcellers integration på tage. Disse findes under afsnittet "andre dokumenter" til sidst i lokalplanen.

Lokalplanens baggrund og område

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, samt etape 3 i 2019 og en stor del af disse grunde er ved lokalplanens udarbejdelse solgt.

Bæredygtige boliger og et liv i tæt kontakt med mere vild og uspoleret natur bliver i højere grad efterspurgt. Derfor bliver der givet mulighed for dette gennem denne lokalplan, hvor der samtidig også skal være plads til mere traditionelt og stringent boligbyggeri.

Aars er den hurtigst voksende by i Vesthimmerlands Kommune, hvorfor det er vigtigt, at der tilbydes en bred vifte af byggemuligheder, således at der kan være plads til forskellige familiesammensætninger med forskellige interesser og boligønsker.

De senere års hyppigere og kraftigere storme samt skybrud vidner om et klima, der ændrer sig og det forventes at denne tendens vil fortsætte i fremtiden. Derfor er det mere end nogensinde nødvendigt, at det voldsommere vejr kan håndteres på en bæredygtig måde således, at der ikke sker skade på bebyggelse eller personer. Denne lokalplan bearbejder håndtering af regnvand og skybrud med tiltag, der nok er nye i Vesthimmerlands Kommune, men har rod i erfaringer fra op mod 15 år gamle projekter, fra andre steder i landet.

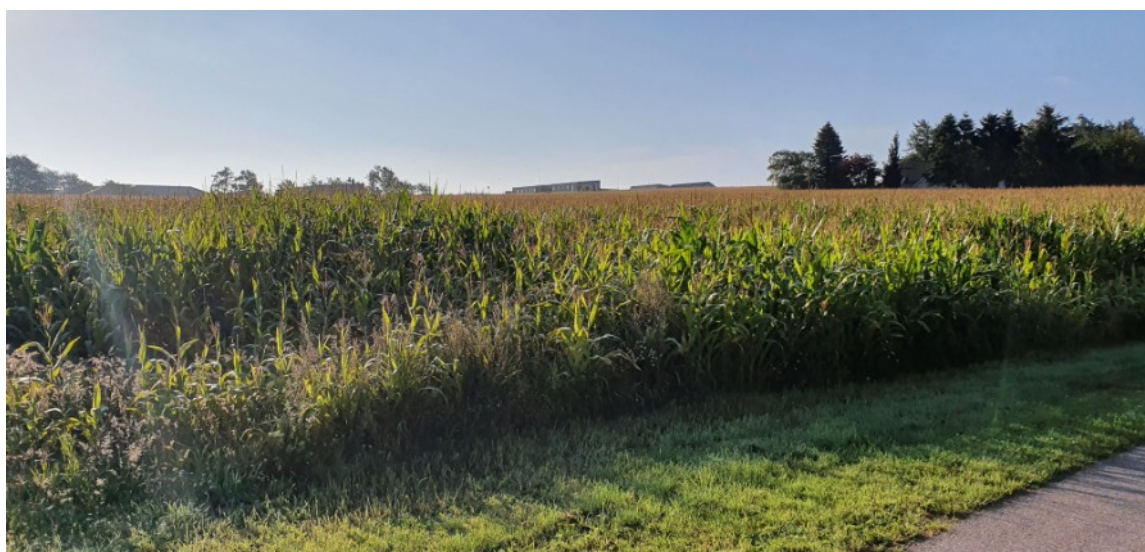
Ved at synliggøre håndteringen af regn og skybrud i lokalplanen er det hensigten, at der også skal komme en større bevågenhed, omkring de udfordringer, som netop knytter sig til et voldsommere vejr: Tidligere tiders planlægning og praksis, hvor alt blev håndteret i rør under jorden med devisen om ude af øje, ude af sind er ikke længere muligt, hvis et lokalplanområde skal kunne rustes til fremtiden



Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til Aars by.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart vest for etape 1 og 2 og nord for etape 3 af det eksisterende boligområde Galgehøj. Området omfatter matrikel nr. 11 og 1bp Stenildvad Gårde, Aars, og udgør ca. 5,4 ha. Ved lokalplanens vedtagelse er området beliggende i landzone og en stor del anvendes som landbrugsjord. I lokalplanområdets midte findes ved lokalplanens udarbejdelse en eksisterende landejendom med bolig.



Lokalplanområdet set mod øst og det nuværende boligområde på Galgehøj



Lokalplanområdet set mod syd fra toppen af boligområdet Galgehøj



Lokalplanområdets centralt beliggende ejendom set mod vest fra boligområdet Galgehøj

Lokalplanområdets omgivelser

Landskabet i området er karakteriseret ved at terrænet falder mod nordvest fra et højt udgangspunkt i sydøst. Dermed er der basis for at opnå en udsigt hovedsageligt i vestlig retning fra den enkelte bolig.



Lokalplanområdet set fra nord langs med Støberivej, hvor terrænfaldet tydeligt ses.



Lokalplanområdet set mod syd fra boligområdet Galgehøj hvor terrænfaldet mod nord tydeligt fremgår.

Mod vest og syd findes det eksisterende parcelhuskvarter Galgehøj som ved lokalplanens tilblivelse allerede er udbygget i høj grad.

Mod nord er et område lokalplanlagt til institutions- og idrætsbebyggelse med en børnehave, samt en kommende svømmehal m.m.

Mod vest findes en større landbrugsejendom, samt enkelte jordbrugsarealer, og Aars Ringvej.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes fra Støberivej og primært langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning, hvor Ryttervej opgraderes, mens der også bliver mulighed for udkørsel til Galgehøj.

Det er hensigten at Ryttervej i fremtiden også vil kunne vejbetjene yderligere boligområder sydvest for lokalplanen jfr. Kommuneplanrevisionen i 2021.

Lokalplanens indhold

Arkitektoniske og byrumsmæssige overvejelser

At bygge på skrånende terræn kan være en udfordring, hvis det ikke tænkes ind i arkitekturen. Derfor lægger lokalplanen op til store terrænreguleringer, hvor bebyggelse kan indarbejdes i terræn med enten fulde kældre med direkte adgang eller arkitektur med forskudte planer. Til gengæld skal terrænregulering foregå med hensynstagen til det eksisterende landskab, hvorfor der nok tillades store reguleringer af terræn, men disse skal udføres med lave hældninger, så der ikke opstår et landskab præget af store plateauer og bratte skråninger. At indarbejde ikke bare boligens form og arkitektur i landskabet, men også haveanlæg kan til gengæld resultere i både spændende arkitektur samt ikke mindst smukke og overraskende indre rumligheder inde i boliger såvel som ude - måske endda nye måder at tænke familielivet og dagligdagen.

En vigtig del af en bygnings arkitektoniske udtryk er materialevalget. I dette område, hvor bæredygtighed er en vigtig medspiller er der valgt en materialepalet for lokalplanområdet. Materialerne har rod i den danske arkitekturhistorie og -tradition, samtidig med, at der er tale om materialer, der patinerer smukt, har en taktile struktur. Der er tale om materialer med en potentiel lang holdbarhed, når bare de bruges rigtig, for at mindske behovet for udskiftning i fremtiden. Det er hensigten at bebyggelse skal opføres og vedligeholdes med et langt perspektiv i sigte, frem for at underlægge sig en brug-og-smid-væk kultur, der er skadeligt for planeten. Når der bygges nyt er det mest bæredygtige at bygge med kvalitet og lang levetid for øjet.

Store dele af lokalplanområdet udlægges til tæt-lav bebyggelse, hvor der er mulighed for at bygge tættere end hvad der er muligt med enkelte parcelhuse. De to delområder, der udlægges tæt-lav bebyggelse kan bebygges med rækkehuse, dobbelthuse eller små huse, der sammenbygges ved garager eller carporte. Ved lokalplanens tilblivelse er der sket et skred i boligformer i Danmark: Selvom parcelhuset stadig er den mest populære boligform, så vinder små tætbyggede huse mere og mere indpas blandt danskerne, som følge af ændrede familieformer samt flere enlige med eller uden børn. Det er hensigten med lokalplanen at disse boligformer i større grad rummes indenfor en lokalplan i et område, der ellers er præget af parcelhuse: Dels for at skabe mere blandede boligområder, da det i sig selv er sundt for en by og et samfunds udvikling og dels for at beboere i mindre boliger ligeledes kan være nær ved institutioner m.v. som findes i parcelhuskvarterer, såsom børnehaver og det kommende svømmecenter. Mens de byggeretlige muligheder for de to delområder til tæt-lav bebyggelse er ens, så er det ønskeligt, at områderne disponeres og bebygges forskelligt, netop for at give mulighed for forskellige beboersammensætninger.

Håndtering af vand i terræn er allerede en brugt løsning mange steder i landet, hvor bygninger skal sikres i forbindelse med skybrudshændelser. Fremfor at have karakter af blot tekniske anlæg, er det hensigten med denne lokalplan, at vandhåndtering bliver et grønt aktiv, der i lokalplanområdet udmønter sig som et attraktivt og bæredygtigt byrum. Da

området samtidig er præget af terrænfald er det oplagt at lade regnvand bliver afledt gennem åbne grøfter eller regnbede langs veje og udnytte disse i stedet for omkostningstunge rør. Et grønt islæt med beplantning langs veje kan desuden være med til at bryde de store ubrudte vidder med asfalt, der så oftest ses i parcelhuskvarterer. Det er hensigten med denne lokalplan at vejarealer helt generelt skal tilføre området positiv værdi så livet mellem husene kan styrkes og udfolde sig.

Klimatilpasning og naturligt miljø

Som led i kommunens klimatilpasningsstrategi er der udarbejdet en vandstrategiplan for lokalplanområdet. Vandstrategiplanen skal sikre, at der ikke sker skade på bebyggelse i forbindelse med kraftig regn svarende til op mod en 100 års hændelse. Kraftige regnvejr og skybrud medfører så store nedbørsmængder, at kloakken ikke kan håndtere dette. For at beskytte bebyggelse i lokalplanområdet mod oversvømmelse eller erosion er der i lokalplanen udarbejdet en vandstrategiplan, der redegør for hvordan både almindelig regn og ekstremregn håndteres, samt hvordan bebyggelse skal indarbejdes i forhold terrænet for at undgå lokale oversvømmelser. Vandstrategiplanen følger lokalplanen som bilag.

Lokalplanområdet ligger i et terræn med et generelt fald fra sydøst og mod nordvest, hvor områdets laveste punkt findes. Her må der ikke opføres bebyggelse, men til gengæld skal der her være et bassin, der skal tjene som forsinkelses- eller nedsivningsbassin. Bassinet skal indrettes således at skråningerne i tørre perioder kan fungere som byrum, med mulighed for ophold.

For lægge mindst muligt pres på mulige recipienter for regnvand omkring lokalplanområdet, er det hensigten at al håndtering af overfladevand skal ske inden for lokalplanområdet. Da teori og praksis kan vise sig at være forskellige kan det dog være nødvendigt at udlede noget regnvand til recipient i form af grøft og kommunalt bassin ved Støberivej, udenfor lokalplanområdet. Såfremt dette i fremtiden viser sig nødvendigt skal man minimere mængden af regnvand, der skal udledes hertil, samt at denne mængde forsinkes mest muligt, for ikke at skabe overløb andetsteds. Derfor skal regnvand hovedsageligt ledes og nedsives i bede langs veje, hvis tværprofiler udformes således, at vand inddæmmes og kan ledes mod disse bede, væk fra bebyggelsen. Vejvand og vand fra tage skal også ledes til disse bede indenfor lokalplanområdet hvorfra eventuelt overløb kan ledes videre til et bassin, hvor der kan ske opstuvning, også af skybrudsvand. Bassin etableres med et overløb, således at der er mulighed for udløb til grøften langs med Støberivej i tilfælde af regn over en 100 års hændelse.

I størstedelen af lokalplanområdet skal overfladevand håndteres i bede i terræn. Hensigten er, at regnvandshåndteringen kan være bidragende til områdets karakter og grønne islæt. Da det er nødvendigt at håndtere ekstremregn i terræn og der her alligevel skal udlægges arealer til dette, er det oplagt også at håndtere almindelig regn med samme tiltag. Ved at arbejde med forskellige sammensætninger af planter kan vandhåndteringen danne ramme

om smukke bede med vilde blomster, prydgæs og stauder, ligesom det kan være med til at give rummet mellem bebyggelsen en attraktiv karakter. Dog vil det enkelte steder være nødvendigt, at føre regnvand i rør, der anlægges i forbindelse med byggemodningen.

På samme måde som vand der strømmer langs med veje eller i bede skal være et grønt og attraktivt element i lokalplanområdet, skal forsinkelsesbassinet også have en udformning, så det får en karakter, der er med til at øge områdets rekreative kvalitet. Dette kan løses ved, at der er brede og lave skråninger mod bassinet som derfor bliver en del af de frie fællesarealer, samt at det byrumsinventar der opsættes kan tåle midlertidige oversvømmelser når vand opstaves.

Ud over at bidrage til generel håndtering af vand så bidrager både bassiner, grøfter og bede til en anden biodiversitet end traditionelle løsninger, hvor arealet mellem kørebaner og matrikler udlægges i græs, der bliver slået ofte. Den danske biodiversitet er under stærkt pres, hvor især insekter mangler føde som følge af manglende hjemmehørende arter med nektar eller pollen. Det er hensigten at alle områder i forbindelse med vandstrategitiltag skal understøtte en øget biodiversitet gennem plantevalg. En forøgelse af insekter vil desuden føre til mere bestøvning af grundejers egne planter, hvis der eksempelvis plantes frugttræer eller -buske. Selvom fokus er på insekters leveområder så vil følgevirkninger heraf være at andre dyr også vil trives bedre - eksempelvis fugle, der spiser insekter.

Ud over at disponere arealer til håndtering af vandmængder bliver der med lokalplanen lagt op til, at der kan indarbejdes begrønnede tage på de enkelte bebyggelser i området. Begrønnede tage har den egenskab, at de kan øge forsinkelsen og samt ikke mindst fordampningen af det vand, der falder på dem. Forsinkelse og fordampning er med til at sænke presset på de andre vandhåndterende tiltag i lokalplanen, men samtidig medfører fordampning gennem planter, uanset om de er på tage eller i terræn, en lokal køling, der kan være med til at give et mere behageligt mikroklima ved den enkelte bolig og i området som helhed.



Et bud på hvordan livet kan udfolde sig i et grønnere byrum.

Formål, områdets anvendelse og zonestatus

Formålet med lokalplanen er at sikre at området kan anvendes til boliger af forskellig art og at området derfor overføres til byzone.

Visionen for lokalplanområdet er at der bliver skabt et moderne boligområde i et kuperet terræn, med liv mellem husene og et grønt og attraktivt byrum, der byder på andet end græsrabatter og samtidig sikrer hele bebyggelsen i tilfælde af skybrud.

For at realisere lokalplanen er det nødvendigt, at ekspropriere en af området ejendomme, hvilket muliggør etableringen af en stamvej samt en boligvej, såvel som områder til bassin, regnbede og opstuvning af regnvand, der er en essentiel del af områdets regnvandshåndtering.

Udstykning og disponering

Lokalplanområdet er disponeret med et stort område til parcelhusbebyggelse, samt to mindre områder med mulighed for opførelse af rækkehuse eller en tæt bebyggelse af mindre enheder med fællespræg.

Der udstykkes grunde på op til 1300 m² for at tilbyde et bredt udvalg af byggegrunde. Der udbydes desuden forskellige muligheder for rækkehusprojekter.

Området disponeres med hovedsageligt aflange grunde. Dette gøres for at minimere længden af veje og derved ressourceforbrug af asfalt. De aflange grunde er desuden medvirkende til at skabe et mere defineret byrum samtidig med, at den enkelte ejendom får mere private baghaver.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Området vejbetjenes fra Støberivej og fra Galgehøj, hvor Ryttervej i lokalplanområdet vil fungere som stamvej for både dette område samt en eventuel udvidelse mod syd.

Langs boligvejen skal der etableres regnbede såvel som vigearealer, der også tjener som parkeringsmulighed for gæster. Dette gøres for dels at aktivere rummet mellem husene, men samtidig minimere det befæstede areal, således at der ikke er udlægges unødvendigt brede veje. I stedet vil bedene og parkerede biler synliggøre dagen og årets gang i området og desuden virke hastighedsdæmpende for at fremme trafiksikkerheden.

Ledningsanlæg og belysning

Belysning af vejarealer skal udføres som parkbelysning således at der bliver tale om sædvanlig gadebelysning eller lavere belysning, som ikke generer naboejendomme unødigt.

Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

For hele lokalplanområdet er der udarbejdet en vandstrategiplan, hvis formål er at sikre håndteringen af regnhændelse på både serviceniveau (almindelig regn) og ekstremhændelse-niveau (skybrud). Vandstrategiplanen udpeger muligheder for nedsivning af vand på egen grund, samt strømningsveje, der definerer hvordan vand fra både tage og befæstede arealer håndteres og ledes væk fra bebyggelsen således at det kan nedsives i bede udlagt i lokalplanområdet, samt en eventuel udledning med forsinkelse til recipient i form af grøft og kommunalt bassin ved Støberivej, udenfor lokalplanområdet. Derudover er udlagt et stort areal til opstuvningsvolumen, der håndterer skybrudsregn.

Med vandstrategiplanens tilblivelse er der givet nogle forudsætning med hensyn til dimensioneringen af de forskellige klimasikringstiltag såsom regnbede, grøfter og bassiner. I den forbindelse er der blevet fastlagt befæstelsesgrader for de forskellige delområder. Det betyder ikke, at det ikke er muligt eller tilladt at befæste en grund mere end hvad der tilladt for det enkelte delområde. Eventuelt befæstede arealer ud over det for delområdet tilladte må ikke afvandes de fælles bede, grøfter eller bassin, men skal i stedet håndteres på egen grund. Dette kan ske gennem nedsivning i egne bede eller på græsplæne eller under jorden med en faskine.

Et befæstet areal kan ud over bebyggelsens grundareal eksempelvis være terrasser eller forhaver belagt med fliser eller tætte sten.

Befæstelsesgraderne er svarende til afløbskoefficienter som bruges i kommunens separatloakerede boligområder og der stilles derfor ikke ringere mulighed med hensyn til befæstelses end i andre sammenlignelige boligområder i kommunen.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 30%. Dog er der disponeret med højere bebyggelsesprocenter for den enkelte ejendomme i et delområde, hvor der til gengæld udlægges fælles friarealer som ikke kan bebygges.

Det skrå højdegrænseplan gælder ikke for dette lokalplanområde, hvor der til gengæld tillades at opføre bebyggelse dobbelt så højt som afstanden til skel. Dette gøres for at muliggøre tættere byggeri på de smalle grunde hvilket medvirker til mere definerede byrum.

Bebyggelsens udseende

Det er hensigten at der gennem lokalplanens bestemmelser skabes en mere moderne og bæredygtig bebyggelse uden at det er på bekostning af mulighederne for at få et individuelt hus.

Derfor er der bestemmelser omkring materialer på facader og tage, samt tagformer, der samlet set fordrer en mere moderne bebyggelse, og som har fokus på materialernes levetid og udtryk så den arkitektoniske kvalitet i området højnes.

For at fremme en kompakt bebyggelse i halvanden eller to plan, der er indarbejdes i terrænet tillades der store terrænreguleringer omkring bebyggelse, samt mulighed for at bygge tættere mod skel ved stier og fællesarealer end hvad der er sædvanlig praksis.

Der er med lokalplanen ikke krav om at bebyggelse opføres i flere plan, men det er hensigten at denne mulighed skal være med lige for. Flerplanshuse er mere energieffektive grundet deres kompakte masse ligesom de optager et mindre areal på grunden hvormed mængden af tagvand reduceres, mens der efterlades mere frit areal til planter og haveanlæg.

Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer

Der må ikke ske større terrænregulering over terræn for at undgå at bygninger placeres for højt på puder, der ikke er indpasset i landskabet. Derimod gives der tilladelse til store terrænreguleringer under terræn for at give mulighed for at indpasse byggeri i det kuperede landskab.

Ubebyggede arealer får desuden den funktion, at de bliver en del af den samlede vandstrategi for området.

Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal diverse tiltag til vandhåndtering være etableres og funktionsdygtige, således at overfladevand kan afledes fra grunde og til regnbede m.v.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening, når 30 % af grundene er solgt. Formålet med grundejerforeningen er at sikre drift og vedligehold af de friarealer og beplantede områder, der udlægges i lokalplanområdet, samt vedligehold og snerydning af boligveje og fælles befæstede arealer.

Derudover skal grundejerforeningen i fremtiden varetage drift og vedligehold af de forskellige anlæg til håndtering af vand; bede og grøfter såvel som riste og rør. Det er hensigten, at der udarbejdes en drifts og vedligeholdelsesplan for beplantningen i bede, grøfter og friarealer.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Følgende afsnit beskriver de forhold i lokalplanen, der vedrører anden planlægning på kommunalt, regionalt eller nationalt plan. Afsnittet beskriver også kendte servitutter samt om lokalplanen giver mulighed for ekspropriation.

Kommuneplan17

Lokalplanen overskrider for delområde 1 den maksimale bebyggelsesprocent fastlagt i kommuneplanramme 1.B.3. Denne ramme fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom, hvor der i denne lokalplan tillades maksimalt 35 procent i delområde 1. Dog er der udlagt store fælles friarealer, hvorfor den samlede bebyggelsesprocent for området forudsat at hver ejendoms byggeret udnyttes fuldt ud, stadig vil være under 30 procent.

Derudover er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Byudviklingsplanen

Kommunen har lavet udviklingsplaner for byerne Aars, Farsø, Løgstør og Aalestrup og en bymidteplan for Aars.

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.

Byudviklingsplanen for Aars udlægger området til fremtidig boligområde, med fokus på aktivt at inddrage den varierende og attraktive landskab således at der kan skabes spændende arkitektur i et grønt og sundt miljø. Derudover udlægges der grønne kiler, som en del af de overordnede stiforbindelser i og omkring Aars by.

Lokalplanens indarbejdning af grunde og delområder i det eksisterende landskab og bestemmelser omkring bebyggelsers form og placering er i overensstemmelse med byudviklingsplanen. Ligeledes udlægges der store grønne arealer, der kan være en del af den overordnede struktur for de grønne kiler beskrevet i byudviklingsplanen.

Spildevandsplanen, vand- og varmforsyning

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Området er spildevandskloakeret, og det er dermed kun spildevandet der må ledes til kloakken.

Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund med LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) eller ledes til de regnbede, grøfter og bassin, der er udlagt i lokalplanområdet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den almene vandforsyning.

Varmeforsyning

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

Servitutter, forsyningsledninger og landbrugspligt

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.

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.

Oversigten er muligvis ikke udtømmende.

Løbenummer: 16.11.1892-905288-75

Matr. nr: 7g Stenildvad Gde., Aars

Indhold: Dok. om færdselsret m.v., vedr. 7g

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Løbenummer: 20.05.1914-905977-75

Matr. nr .: 2f Stenildvad Gde., Aars.

Indhold: Dok. om vej m.v.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Løbenummer: 20.05.1914-905335-75

Matr. nr : 2 Stenildvad Gde., Aars

Indhold: Dok. om vej m.v. ej på akt – se udsnit af historisk matrikelkort 1911 – 1965.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Løbenummer: 20.05.1914-907136-75

Matr. nr : 2a Stenildvad Gde., Aars.

Indhold: Dok. om vejforpligtelse se matrikelkort for 2a Stenildvad Gde., Aars.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen.

Løbenummer: 20.05.1914-907142-75

Matr. nr.: 5a Pisselhøj

Indhold: Dok. om vejforpligtelse - se udsnit af historisk matrikelkort for Pisselhøj by, Aars for perioden 1910-1965.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Løbenummer: 06.10.1915-907143-75

Matr. nr.: 5a Pisselhøj

Indhold: Dok. om vejforpligtelse - se udsnit af historisk matrikelkort for Pisselhøj by, Aars for perioden 1910-1965.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Løbenummer: 12.01.1916-905327-75

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

Indhold: Dok. om færdselsret m.v., se side 30 i 75_B_261.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Løbenummer: 08.03.1916-905328-75

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

Indhold: Dok. om vej mv., se side 34 i 75_B_261.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Løbenummer: 19.07.1916-905329-75

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

Indhold: Dok. om vej mv., se side 35 i 75_B_261.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Løbenummer: 01.08.1972-5621-75

Matr. nr. 1bm Stenildvad Gde., Aars

Indhold: Dok. om forsynings-/afledninger m.v., se 75_B_261 side 36-38. - Tilladelse til etablering af nedsivningsanlæg på matr. nr. lbm ibid. med den på vedlagte rids angivne placering til afledning af husspildevand

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Løbenummer: 23.02.2017-1008459530

Matr. nr. 1h Stenildvad Gde., Aars.

Indhold: Servitut om urnenedsættelse

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Løbenummer: 28.03.1980-4030-75

Matr. nr. 1p Stenildvad Gde., Aars – Tilladelse til nevsivningsanlæg

Indhold: Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v., se 75_J_319 side 16-19.

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen

Forsyningsledninger

Der løber en kableledning tilhørende HEF A/S langs med Ryttervej indenfor lokalplanområdet. Denne er tinglyst sammen med friareal på hver side og en transformerstation, hvor der ikke må graves uden forudgående advisering og tilladelse fra HEF, der er påtaleberettiget. Denne er tinglyst i følgende deklARATION:

Løbenummer: 08.01.2016-1006998768

Matr. nr. 1bp Stenildvad Gde., Aars (rids 11 i forbindelse med tinglysning i den digitale tingbog)

Indhold: Deklaration om kabelanlæg og transformerstationer langs Ryttervej

Deklarationen fortrænges ikke med lokalplanen, men grundet lokalplanens disponering kan det blive nødvendigt at flytte ledningen.

Landbrugspligt

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

Ekspropriation

Byrådet kan i medfør af § 47 i planloven ekspropriere privat ejendom eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Det forventes at det vil blive nødvendigt at ekspropriere matrikel 1bp, Stenildvad Gde. Aars for at virkeliggøre nærværende lokalplan. Der henvises til

Ekspropriation efter planloven sker på baggrund af en række betingelser. Som beskrevet under Baggrund og Indhold er ekspropriation nødvendigt, for at etablere både veje såvel som tiltag til brug regnvandshåndtering, for at lokalplanen kan realiseres. Derimod er det ikke vurderet nødvendigt at ekspropriere matrikel 1l Stenildvad Gde. Aars, da de planlagte projekter for denne ejendom ikke har en direkte sammenhæng med den resterende lokalplan. Ligeledes er den samlede planlægning for området ikke afhængig af at, planer eller projekter på matrikel 1l gennemføres.

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål eller til fordel for en privat aktør, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.
- For lokalplaner vedtaget efter 1. januar 2019 gælder, at kommunens mulighed for at foretage ekspropriation bortfalder 5 år efter, at planen er offentliggjort.

MILJØ OG NATUR

Dette afsnit behandler lokalplanens forhold til miljø- og naturlovgivning såvel som påvirkning af natur og miljø generelt. Her redegøres for hvorfor der ikke er foretaget en miljøvurdering af planforslaget, samt hvilke planmæssige bindinger, der findes i lokalplanområdet i form af beskyttede diger, mulighed for arkæologiske fund, sjældne og beskyttede arter samt luftforureninger m.v.

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 området er beliggende relativt langt fra nærmeste natura2000 område og at der ikke er kendskab til Bilag-IV arter. At området i dag er delvist omkranset af eksisterende boligbebyggelse. At der ikke er konstateret jordforurening og at området ikke er beliggende i et OSD område. At det beskyttede dige er beliggende udenfor lokalplanens område.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Jordforurening og grundvandsbeskyttelse

Jordforurening

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.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med almindelige drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsoplande.

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).

Natura 2000-områder - Væsentlighedsvurdering

Afstanden til Natura 2000-område er ca. 3,2 kilometer (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.

Bilag IV-arter - Indledende vurdering.

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. De eneste arter, der potentielt forventes at findes indenfor området, er arter af flagermus.

Bygninger skal efterses for flagermus, inden der foretages nedrivning eller reovering, 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.

Der planlægges for opførelse af yderligere bebyggelse på matrikel 11 Stenildvad Gde., Aars, hvorfor det må forventes at størstedelen af træerne på sigt fældes samt eventuelt en eller flere bygninger nedrives.

Vesthimmerlands Kommune har i Juli 2021 besigtiget lokalplanområdet for forekomst af flagermus. Der er på den baggrund ikke fundet potentielle raste- eller ynglesteder for flagermus. Dette kan dog ændre sig, hvis der sker væsentlige ændringer i forholdene, for

eksempel at bebyggelsen på matrikel 11 Stenildvad Gde., Aars står ubenyttet i længere tid eller træer beskadiges i storm m.v..

Derfor skal der i forbindelse med et bygge- eller nedrivningsprojekt i delområde 3 udarbejdes en undersøgelse af flagermus ligesom der efterfølgende skal foretages foranstaltninger for at sikre en fortsat økologisk funktionalitet for bilag-IV arter.

I en kort periode fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til at flyve med ud, kan udslusning tages i brug. I begyndelsen af maj, inden yngletiden, kan den også benyttes, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at medføre væsentlig påvirkning af bilag IV-plantarter eller bilag IV-dyrearter.

Beskyttede diger

Der er ikke registreret beskyttede diger i lokalplanområdet. Dog er der beskyttet dige lige udenfor lokalplanområdet, mod vest.

Hvis lokalplanområdet er i landzone er diger beskyttet i henhold til museumsloven (§29a i Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014), og der må ikke foretages ændringer i digernes tilstand. Der kan søges om dispensation ved kommunen. Diger i byzone er kun beskyttet, hvis de er omfattet af en lokalplan.

Arkæologi

Lokalplanområdet er et arkæologisk interesseområde.

Lokalplanområdets placering betyder, at der er en sandsynlighed for, at der på arealet kan forekomme væsentlige fortidsminder.

I henhold til Museumslovens kapitel 8 §23 stk. 3 har Vesthimmerlands Museum foretaget en arkivalsk kontrol af planerne for en udvidelse af boligområdet Galgehøj. Området ligger i nærheden af to tidligere etaper af udstykningerne på arealet, hvor der på baggrund af to større arkæologiske forundersøgelser blev foretaget egentlige arkæologiske undersøgelser (Etape 1 og Etape 2). Der er på det nærværende areal (området for denne lokalplan) registreret to overpløjede gravhøje i det sydøstlige hjørne. I samme område, der grænser op til de to områder, der tidligere er undersøgt, er der kendskab til væsentlige fortidsminder der fortsætter ind på nærværende areal, i form af huse og grøfter.

I forbindelse med boligudstykningsplanerne ved boligområdet Galgehøj er der blevet foretaget tre egentlige arkæologiske undersøgelser der har vist, at området har været anvendt gennem det meste af oldtiden, fra den tidlige del af bondestenalderen til den yngre del af jernalderen. Således er der i området registreret væsentlige fortidsminder fra en periode på 4000 år.

Det er derfor museets vurdering og anbefaling, at bygherre (Vesthimmerlands Kommune m.v.) forud for anlægsarbejde i lokalplanområdet anmoder Vesthimmerlands Museum om en udtalelse. Denne vil blive givet på baggrund af en større arkæologisk forundersøgelse jf. Museumslovens kapitel 8 §25. Udgiften til denne afholdes af bygherre jf. Museumslovens kapitel 8 §26 stk. 2. Formålet med den større arkæologiske forundersøgelse vil være at vurdere, hvorvidt fortidsminder vil kunne friholdes for byggeri, eller om de skal fjernes ved en egentlig arkæologisk undersøgelse.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder eller jordarbejde i øvrigt fremkommer spor af fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet ifølge museumslovens kapitel 8 §27 straks standses og Vesthimmerlands Museum tilkaldes for besigtigelse.

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.

Der er til lokalplanen udarbejdet en vandstrategiplan, der beskriver hvordan regnvand håndteres i form af en strategi for både regn til almindeligt serviceniveau (5-år hændelse) og kraftigt skybrud (100-års hændelse). Den overordnede strategi er, at regnvand håndteres i terræn, hvor det er muligt, mens det enkelte steder føres i rør. I forbindelse med skybrud skal veje fungere som vandveje, for at lede vand mod grøfter, bede eller bassin således at der ikke sker oversvømmelse af bebyggelse.

Miljøpåvirkninger

Udlæg til støjfølsom anvendelse

Lokalplanen fastholder anvendelsen til boligområde, som betragtes som støjfølsom anvendelse.

Der er ikke i nærheden placeret eller planlagt aktiviteter, herunder produktionsvirksomheder, der kan være belastende for området.

Det vurderes derudover, at området ikke er belastet af lugt, støv eller anden forurening, så der er ikke i lokalplanen indført afbødende foranstaltninger for miljømæssige påvirkninger.

Vejstøj

Det forventes, at der i fremtiden vil forekomme vejstøj fra Støberivej, hvorfor der i forbindelse med byggemodning skal opføres en støjvold som det også er tilfældet ved Galgehøj mod øst.

BESTEMMELSER

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

§ 1 Formål

§1.1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

Områdets overordnede anvendelse til boligområde med grønne friarealer.

At der fastlægges principper således, at området muliggør moderne, nytænkende og bæredygtig bebyggelse med fokus kvalitet og lang levetid.

At der udstykkes grunde til enfamiliehuse såvel som til projekter med forskellige former for rækkehus eller tæt bebyggelse.

At bebyggelsens placering og udformning, samt terrænregulering, sker med respekt og omtanke for det bakkede landskab der udgør lokalplanområdet.

At der udlægges tilstrækkelige frie arealer med forskellige funktioner og karakterer.

At veje udlægges med fokus på hastighedsdæmpning og er med til at skabe et attraktivt rum mellem husene.

At Ryttervej opgraderes til stamvej for denne lokalplan samt eventuelle nye udstykninger mod syd eller vest.

At anlæg til håndtering af regnvand skal ske i terræn gennem bæredygtige løsninger der bidrager til områdets rekreative kvaliteter.

At der etableres anlæg således at regnvand nedsives med rensning eller forsinkes inden det udledes recipienter.

Note - Formål

Der er til lokalplanen udarbejdet en helhedsplan, der skal ses som en samlet skitse af hvordan området kan komme til at se ud i fremtiden. Helhedsplanen er i sig selv ikke retligt bindende, men skal ses som visuel afbildning af hele lokalplanens indhold og bestemmelser.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Matrikler

Lokalplanens område omfatter følgende matrikler:

1l og 1bp, begge Stenildvad Gde., Aars

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, 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 med lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Anvendelse

Hele lokalplanområdet er udlagt med anvendelse til bolig med tilknyttede fælles friarealer.

Der kan i lokalplanområdet opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Tæt-lav bebyggelse kan eksempelvis være rækkehuse, eller dobbelthuse, hvor der er lodret lejlighedsskel, eller vandret lejlighedsskel med interne trapper. Derudover kan det være små boliger der sammenbygges f.eks. ved carport, garage eller udhus m.v.

§3.1 Anvendelse

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.

Lokalplanen opdeles i 4 delområder, som fremgår af bilag 2

Note - Anvendelse

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

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanrådets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

§3.2 Delområde 1

Delområde 1 må anvendes til åben lav bolig

§3.3 Delområde 2

Delområde 2 må anvendes til tæt-lav bolig

§3.4 Delområde 3

Delområde 3 må anvendes til åben-lav og tæt-lav bolig

§3.5 Delområde 4

Delområde 4 må anvendes til fælles friarealer samt vej- og stiareal.

§ 4 Udstykning

§4.1 Udstykning

Udstykning skal ske i princippet som vist på udstykningsplanen i kortbilag 3.

Der må ikke ske yderligere udstykninger i lokalplanområdet ud over mulige udstykninger af grunde til tæt-lav bebyggelse i delområde 2 og 3

Grunde i delområde 1 må kun udstykkes med grundstørrelser mellem 850 m² og 1300 m²

Grunde i delområde 2 må kun udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m²

Grunde i delområde 3 må kun udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m² ved tæt-lav bebyggelse og mindst 600 m² ved åben-lav bebyggelse.

Grunde i delområde 2 og 3 der udstykkes med en grundstørrelse på under 350 m² må ikke have parkering på egen grund.

Fælles friarealer, parkeringsarealer, vejarealer, stier, vendepladser eller arealer til håndtering af regnvand og lignende kan ikke medtages i forbindelse med beregning af bebyggelsesprocent.

Herudover kan der udstykkes grunde til tekniske anlæg, herunder transformerstationer. Tekniske anlæg skal udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m herom.

Forsinkelsesbassiner kan derudover udstykkes med en bræmme på op til 5 m målt fra top af skråning på bassin.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

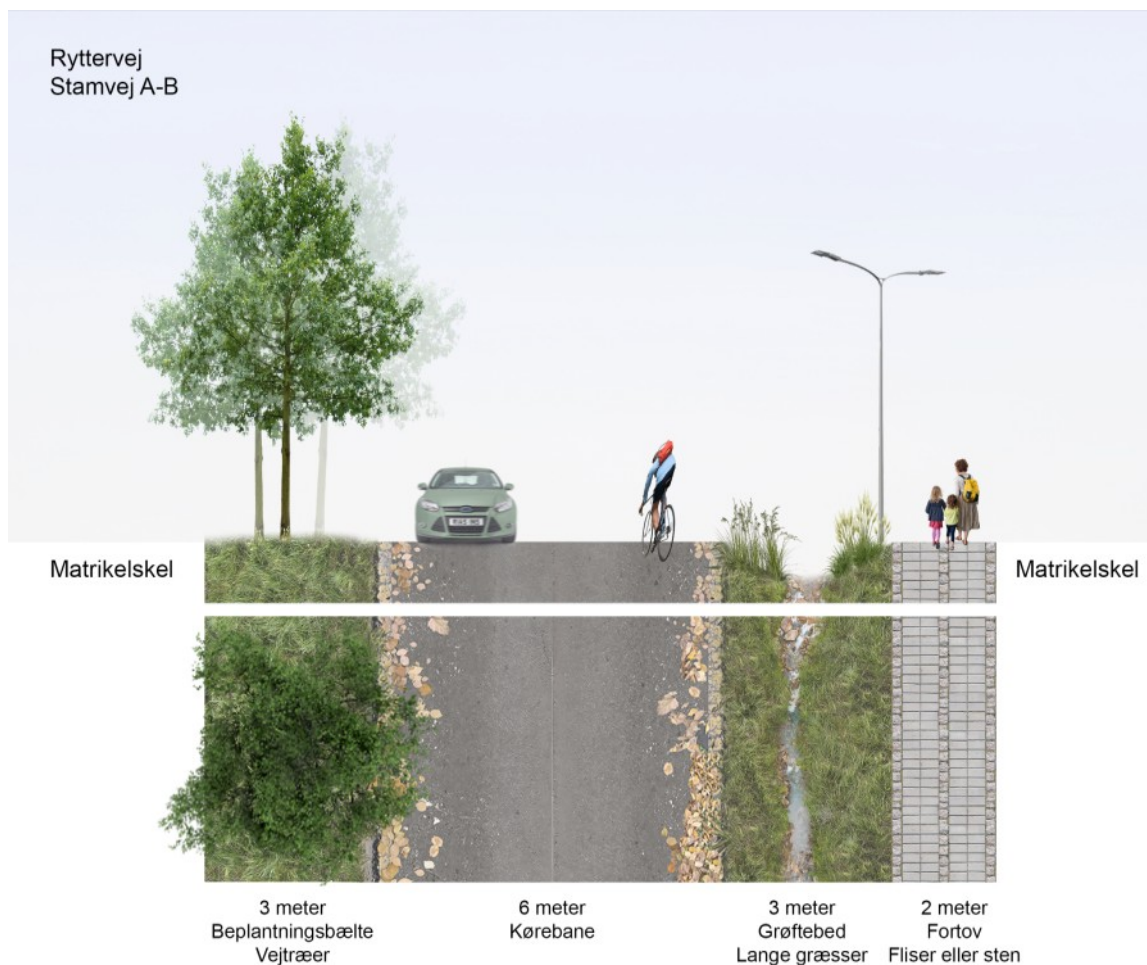
Veje og stier i området skal i samspil med regnbede og grøfter sikre at vand ledes til nedsivning med rensning således at der ikke sker skade på bygninger. Dette har især betydning for veje og stier tværprofiler, da de i større eller mindre grad vil skulle transportere overfladevand i forbindelse med skybrud.

§5.1 Veje

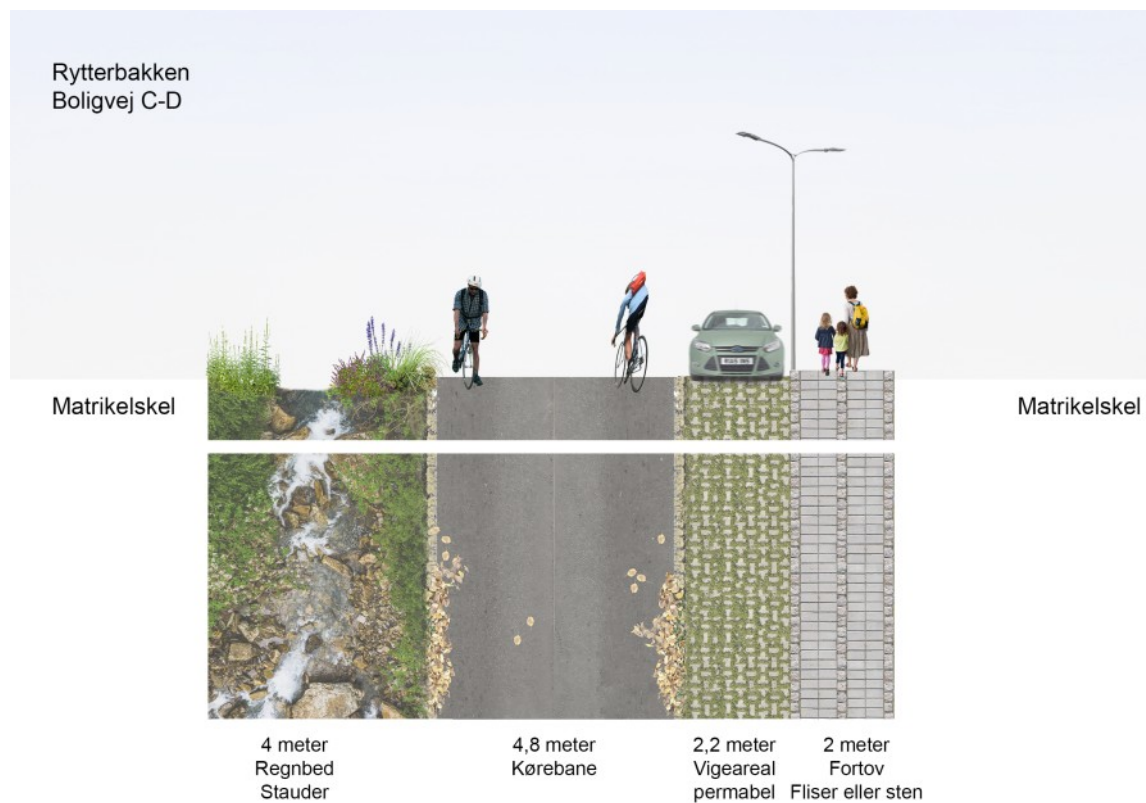
Veje i området udlægges med tre forskellige tværprofiler og disponeres som følge af bilag 4.

Vejes tværprofiler skal projekteres således at overfladevand kan ledes til bede, hvor disse løber langs med, eller i midten af vejen således at overfladevand ikke løber mod boliggrunde.

Stamvej A-B (Ryttervej) udlægges med en bredde på 14 meter og med et kørebaneareal på 6 meter og et fortov på 2 meter, samt grøftebed på 3 meter og et beplantningsbælte på 3 meter



Boligvej C-D (Rytterbakken) udlægges med en bredde på 13 meter og med et kørebaneareal på 4,8 meter med vigeplads på 2,2 meter og et fortov på 2 meter, samt regnbed på 4 meter.



Boligvej E-F (Ryttervænget) udlægges med en bredde på 12 meter og med et kørebaneareal på 4,8 meter og vigeplads/parkering på 2,2 meter samt et fortov på 2 meter og beplatingsbælte på 3 meter. Ryttervænget kan desuden forlænges nord på, såfremt landejendommen nedrives.



Vendearealer skal være mindst 12 gange 15 meter, hvor fortov kan indgå såfremt vendearealet hæves med rampe og er i niveau med fortov og belægning følger de krav der er til fortov.

Ved overkørsler fra ejendomme såvel som til stamveje fortsættes fortov i samme højde og der skal i stedet etableres ramper på veje som et fartdæmpende element, der også kan være med til at styre transport af vand.

Vigebane skal udføres i permabel belægning, enten som græsarming, grusbeltet eller fliser med brede fuger, hvor der kan vokse græs.

For hver ejendom må der etableres én overkørsel på maksimalt 6 meters bredde. Overkørsler, der krydser regnbæde eller grøfter skal udføres således at vandgennemstrømning ikke reduceres. Overkørsel må kun etableres ved de orange markeringer, der fremgår af bilag 4.

Udstykkelsesdelområde 2 til småparceller må der stadig kun etableres den ene overkørsel ud til Ryttervej som giver adgang til fælles parkeringsanlæg. Alle andre veje i området er at betragte som stier, hvor der dog kan finde kørsel sted i særlige tilfælde, som udrykning.

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 og fortov

Stier i friarealer i lokalplanområdet skal anlægges med stenmel eller som trædestier og med en bredde på mindst 2 meter.

Fortove i hele området skal anlægges med fliser, sten eller tegl.

Interne stier i delområde 2 skal anlægges med fliser, sten, støbt beton eller tegl. Disse skal projekteres med en bæreevne til tung trafik enkelte gange om året i forbindelse med flytning eller udrykning.

De brede stier mellem rækkehuse i delområde 2 må etableres så de krydser grøften ved Ryttervej. Dog må der ikke etableres en overkørsel ligesom overfladevand skal kunne udløbe til grøften fremfor Ryttervej.

Der skal etableres to stiforbindelser gennem delområde 3, som forbinder delområde 1 og delområde 2 og udlægges med en bredde på minimum 4 meter og stierne skal være mindst 2 meter brede. Forbindelserne må ikke placeres langs med delområde 3's nord- og sydlige skel, men skal derimod fordeles internt i området.

Stier skal som udgangspunkt følge områdets naturlige terrænforløb, hvorfor der ikke må ske kraftige terrænreguleringer med deraf følgende voldsomme stigninger, ramper, trapper eller niveauspring.

Stiforbindelsen gennem det grønne strøg anlægges med fliser, stenmel, støbt beton eller tegl og skal i fremtiden fungere som bindeled mellem Galgehøj og kommende udstykninger syd og vest for boligområdet. (Bilag 3 og 4)

Note - Stier og fortov

Stier i delområde 2 er vandveje i forbindelse med skybrud hvorfor tværprofil skal projekteres så overfladevand holdes på stien. Dette kan ske gennem en V-form eller med kantsten ved matrikelskel.

§5.3 Parkering

Parkering af køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg må ikke finde sted uden for de enkelte boligers matrikler i lokalplanområdet.

Der skal oprettes minimum 2 parkeringspladser pr. ejendom, hvor parkering sker i tilknytning til den enkelte bolig.

Der skal oprettes minimum 1,5 parkeringspladser pr. ejendom, hvor parkering sker på fælles p-areal.

Vigearealer delområde 1 kan ikke tælle for parkeringspladser.

Parkering i delområde 2 skal ske på fælles parkeringsareal.

Carporte eller garager kan tælle som parkeringspladser.

Parkering må ikke ske på vendepladser.

§ 6 Ledningsanlæg og belysning

§6.1 Ledningsanlæg

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

Langs med Ryttervej skal nedgravet infrastruktur være under kørebanen eller fortovej således at rækken af træer på vestsiden eller grøften på østsiden ikke beskadiges i forbindelse med opgravning og ledningsarbejde.

§6.2 Belysning

Belysning langs veje skal udføres som vejbelysning med dobbeltarmatur med udlæggerarme og nedadrettet belysning og en lyspunkthøjde på maksimalt 6 meter.

Belysning langs fritliggende stier skal udføres som parkbelysning med armaturer med nedadrettet belysning og en lyspunkthøjde på maksimalt 3,5 meter.

Der skal vælges armaturtyper, som ikke blænder eller oplyser andet end vej- og stiarealer.

Vejbelysning skal som udgangspunkt opsættes med master ved skellet mellem to grunde.

Lyskilder skal være designmæssigt ensartede i lokalplanområdet i forhold til deres funktion.

Note - Belysning

Belysningsarmaturer der rager ud over kørebaner skal sikres med en frihøjde på minimum 4,5 meter.

§ 7 Klimatilpasning og afværgesforanstaltninger

Det er hensigten at overfladevand i lokalplanområdet håndteres med bæredygtige løsninger og i terræn, hvor dette er muligt. I lokalplanens redegørelse forefindes et inspirationsblad med ideer til hvordan regnbede, grøfter og vandtransport i terræn kan udføres, så det ud over sin primære funktion medvirker til et mere bæredygtigt og attraktivt byrum.

Der fastlægges følgende befæstelsesgrader:

- 0,4 for delområde 1
- 0,5 for delområde 2
- 0,5 for delområde 3

Delområde 4 må kun anvendes til fælles friarealer m.v. og bebygges ikke, hvorfor der ikke er fastlagt en befæstelsesgrad her. Dog er der i vandstrategiplanen taget udgangspunkt i, at fælles friarealer i delområde 4 ikke befæstes.

Eventuelt befæstede arealer ud over det for delområdet tilladte må ikke afvandes de fælles bede, grøfter eller bassin, men skal i stedet håndteres på egen grund. Dette kan ske gennem nedsivning i egne bede eller på græsplæne eller under jorden med en faskine.

§§ 7.1 Vandstrategiplan

Til lokalplanen fastlægges en vandstrategiplan der skal sikre at regnvand op til en 100 års hændelse kan håndteres i henhold til kommunens overordnede rammer for beskyttelse mod oversvømmelse og erosion.

Regnvand fra veje og bebyggelse skal ledes mod lokalplanens nordlige område, hvor der etableres et bassin med rensning og nedsivning. I forbindelse med bassinet udlægges et større areal til opstuvning af skybrudsvand, hvor der eventuelt kan ske overløb til grøft og kommunalt bassin ved Støberivej.

Tag- og overfladevand kan ledes i rør såvel som i render ud til regnvandsbed, grøftebed eller bassin. Åbne render skal dimensioneres så der ikke sker overløb til nabo.

Langs Ryttervej (A-A) udlægges grøftebed på den østlige side af kørebanen. Overfladevand fra delområde 2 og 3 udledes til dette bed.

Langs Rytterbakken (B-B) udlægges regnbed på den vestlige side af kørebanen. Overfladevand fra delområde 1 udledes til dette bed.

Grøftebed og regnbed skal etableres som serier af bassiner med nedsivning gennem filterjord, samt overløb til det næstfølgende og sidenhen med udløb i bassinet mod nordvest.

Hvor vandveje krydser veje, stier og overkørsler føres vand i rør eller veje og stier føres over med en bro. Vandets flowhastighed må ikke begrænses væsentligt.

Der etableres et nedsivningsbassin i det nordvestlige hjørne med beplantning, der egnet til formålet.

Bassin skal etableres med karakter af en naturlig sø med bløde mere tilfældige former end et sædvanligt teknisk anlæg.

Bassin samt grøfter og regnbede skal etableres med filterjord og planter, der sikrer en rensning af vand inden det nedsives.

Regnbede skal etableres med rist eller sandfang ved indløb fra veje.

Note - Vandstrategiplan

Vandstrategiplanens fastlægger en overordnet struktur, samt hensigt med udlæg af arealer til regnvandshåndtering, og er udarbejdet ud fra de tilgængelige data om jordbundsforhold og nedsivningspotentiale, der var ved lokalplanens udarbejdelse. I forbindelse med byggemodning og projektering kan der opstå nye situationer, som kræver andre løsninger end de der er udtænkt i vandstrategiplanen.

Det er en forudsætning for etablering af LAR-løsninger, at jordbundsforholdene er egnede.

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

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

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

§8.1 Omfang

Bygningshøjden må være maksimalt 8,5 meter for primær bebyggelse, som må antage maksimalt 2 etager.

Sekundær bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 3,5 meter. Gælder ikke såfremt sekundær bebyggelse er integreret i bebyggelse anvendt til boligformål.

Dog må sekundær bebyggelse i skelbræmmen ikke antage en højde på over 2,5 meter.

Særligt for delområde 1

Bebyggelsesprocenten må være maksimalt 35 for åben-lav bebyggelse.

Særligt for delområde 2

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 45.

Der må opføres maksimalt 15 boligenheder.

Bebyggelser med fladt tag må maksimalt antage en højde af 7 meter.

Særligt for delområde 3

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 45.

Der må opføres maksimalt 11 boligenheder. Hvis landejendommen nedrives og det tilhørende jord inddrages må der opføres yderligere 4.

Bebyggelser med fladt tag må maksimalt antage en højde af 7 meter.

Note - Omfang

Skelbræmmen forstås som arealet op til 2,5 meter fra skel.

Da der udlægges store ubebyggede arealer indenfor delområde 1 tillades en marginalt højere bebyggelsesprocent på den enkelte ejendom end den udlagte kommuneplanramme, da den samlede bebyggelsesprocent for hele delområde 1 derved stadig vil være indenfor kommuneplanrammen.

§8.2 Placering

Primær bebyggelse må opføres i afstand til skel svarende til halvdelen af bygningens totalte højde. Dog ikke tættere end 2,5 meter.

Sekundær bebyggelse må opføres i skel mod nabo.

Åbne carporte, hvor siderne ikke beklædes må placeres i vejskel, mens anden sekundær bebyggelse, der ikke anvendes til boligformål må placeres 3 meter fra vejskel.

Særligt for delområde 1

For bebyggelse med en terrænforskel indenfor soklen på mindre end 1 meter kan der bygges i et plan.

For bebyggelse med en terrænforskel indenfor soklen på mellem 1 meter og 2,5 meter skal der bygges med forskudte planer.

For bebyggelse med en terrænforskel indenfor soklen på over 2,5 meter skal der bygges med parterreetage/kælder.

Niveauplan fastsættes ud fra gennemsnitskoten af skelhjørnerne hvor der må etableres overkørsel, som er markeret med orange på bilag 4.

Facade mod adgangsvejen skal placeres mellem 3 og 8 meter fra matrikelskel markeret med orange på bilag 6 og desuden være parallel med denne.

Særligt for delområde 2

Bebyggelse skal opføres sammenbygget og langs interne stier hvor der mellem stien og bebyggelses kan indrettes kantzoner/forhaver, som fremgår af helhedsplanen, Bilag 6.

Facader skal placeres 2-3 meter fra stiens udstrækning. Mellem sti og facade, må der dog opføres mindre sekundær bebyggelse. Indgang til bolig skal placeres i primær bebyggelse.

I området i tilknytning til den fælles parkeringsplads må der opføres sekundær bebyggelse samt rekreative installationer til fælles brug for delområdetets beboere.

Gavle må opføres helt frem til interne ejendomsskel indenfor delområdet, samt mod fortov, stier og vejskel på Stamvej A-B og den nord/syd gående sti langs med skellet ved delområde 3.

Særligt for delområde 3

Bebyggelsen og disponering af de enkelte enheder i området skal være vinklet efter princippet som fremgår af helhedsplanen, når der sammenbygges ved sekundær bebyggelse. Se kortbilag 6. Denne vinkel skal være ens for alle boligbebyggelser, samt sekundær bebyggelse ud mod vejen, hvorfor eks. drivhus i baghave kan placeres anderledes.

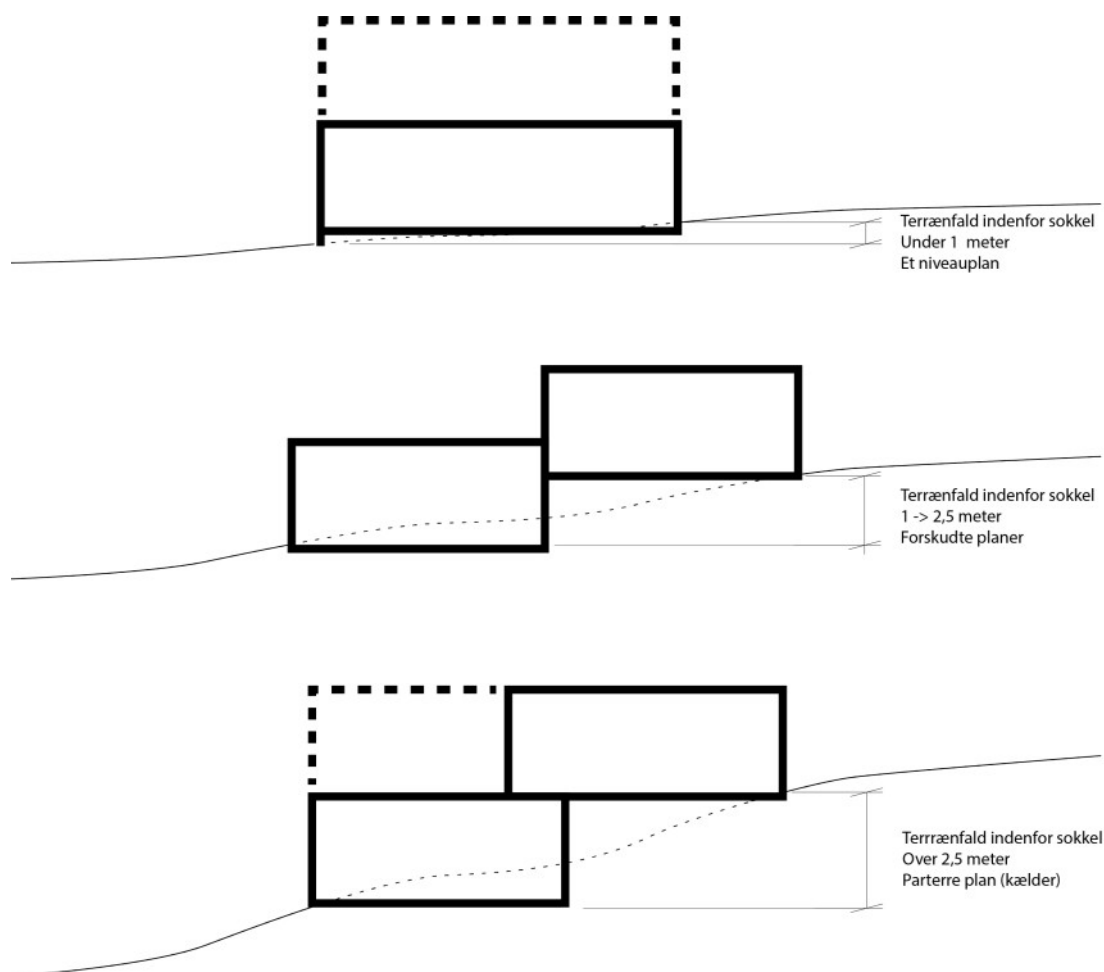
Alternativt skal de enkelte enheder forskydes indbyrdes med mindst 1 meter hvis der sammenbygges mere end to boligenheder med lodret lejlighedsskel ved primær bebyggelse.

Note - Placering

Ved vinkelhuse, huse med horisontal forskydning i bygningskroppen eller lignende skal den facade på huset, der er tættest på vejen være placeret 3 til 8 meter fra skel mod adgangsvejen.

Adgangsveje, byggelinjer og skel hvorfra der fastlægges niveauplan fremgår af bilag 4.

Kvistes og gavlkvistes højde medtages ikke ved beregning af afstand til skel, såfremt de ikke i sig selv overskrider bygningens højeste punkt.



§8.3 Nedrivning

Såfremt bebyggelse i delområde 3 nedrives skal eventuelt ny bebyggelse opføres som resten af delområdets bebyggelse eller fritliggende hus. Dog maksimalt 400 m² boligareal hvis der opføres åben-lav bolig.

Ved nedrivning af bebyggelse i delområde 3 skal denne undersøges for flagermus.

§ 9 Bebyggelsens udseende

Generelt er det hensigten med lokalplanen at der bygges med en høj arkitektonisk kvalitet og med materialer, der er langtidsholdbare så længe de vedligeholdes. Eksempler på stil og arkitektonisk udtryk kan findes i inspirationsblad.

§9.1 Bebyggelsens form og udseende

Tekniske bygningsinstallationer skal være skjulte i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen.

Tage skal udføres med ensidet taghældning, som symmetrisk, asymmetrisk eller forskudt sadeltag, alle med en hældning mellem 35 og 65 grader, som flade tag eller som hvælv.

Sadeltage kan udføres med trempel.

Udhuse, carporte og anden sekundær bebyggelse, der ikke anvendes til bolig og fremstår som en selvstændig bygningsdel kan derudover have ensidet taghældning mellem 5 og 20 grader.

Tagterrasser og altaner nærmere naboskel end 5 meter skal afskærmes mod naboskel i minimum 2 meters højde over terrassens eller altanens gulvplan.

Altaner eller tagterrasser må ikke placeres tættere på skel end halvdelen af højden målt til overkant af værn. Dog ikke nærmere end 2,5 meter.

Udvendigt på facader må der ikke monteres foldbare eller sammenklappelige vertikale afskærmninger af vinduer, så som udvendige persiener eller screens. Dog må der gerne monteres faste skærmende elementer, der kan forskydes eller vippes såsom skodder.

Ved flade tage skal murkrone markeres gennem en arkitektonisk detaljering. Omfanget af markering skal som minimum tilsvare murkronens højde over skæringen med taget.

Ved to-etagers byggeri skal etager eller etagedæk markeres gennem en arkitektonisk detaljering.

Bestemmelser omkring taghældning og tagform gælder også for gavlkviste, men ikke karnapper og almindelige kviste.

Bebyggelse i delområderne 2 og 3 skal hver især opføres med et overordnet helhedspræg i kraft af deres form og typologi.

Note - Bebyggelsens form og udseende

For at en bygningsdel fremstår selvstændig kan der eksempelvis ske et skift i materiale, overfladebehandling, forskydning i forhold til huset eller som fritstående.

Markering af murkrone kan eksempelvis være skift i materiale, skift i forbandt, retning eller støbning af materiale brugt til facade eller ved et udhæng.

Markering af etager kan eksempelvis være skift i materiale mellem de to etager, skift i forbandt, retning eller støbning af materiale, eller gennem forskydninger i bygningskroppen.

Bebyggelse med helhedspræg skal forstås som en klar overordnet helhed, hvor der kan være mindre forskelle mellem de enkelte bygninger. Dette kan eksempelvis, men ikke nødvendigvis, være ens tagtype og materiale, men med varierende hældning, eller ens form og taghældning, men varierende farve- eller materialenuance.

§9.2 Materialer og farver

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende og reflektansgraden må maksimalt være 20.

Tilladte tagmaterialer er: Tagpap, naturskifer, skiferternit, træspån, tegl eller metal som pandeplade eller falset plade, trapezplade eller sinusplade.

Efterligninger af disse ovenstående materialer er ikke tilladt.

Tegltage skal fremstå i materialets naturlige overflade og farve.

Tage må derudover begrønnes med sedum, græsser eller lignende.

Facader skal udføres i teglsten, beton, metalplader eller træbeklædning.

Ved synlig konstruktion tillades desuden diverse profiler i træ og metal.

Facader i tegl eller beton må males, pudses eller på anden vis overfladebehandles hvor materialets struktur og taktilitet bevares.

Facader i træ eller metal må overfladebehandles eller være legerede.

Træfacader skal udføres som brædder, listebeklædning, eller træspån. Klink, Blokhusbrædder eller bjælker er ikke tilladt.

Der kan ikke etableres synlige sokler på mere end 0,4 m højde over fremtidigt terræn, og en øvrig del af soklen må derfor kun udføres i facadematerialet, som derfor skal op- eller nedtrappes.

Vinduer skal være af træ eller træ og metal kombinationer.

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i metal. Dette gælder ikke for skotrender.

§9.3 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.

§9.4 Anlæg til vedvarende energi

Vedvarende energiformer, som indebærer synlige installationer, skal indarbejdes i bygningens arkitektur så de fremstår som en del af en helhed.

Der kan opsættes solfangere og solceller, så de fremstår som en integreret del af tagfladen eller facaden.

Anlæggene skal være udformet med antirefleksbehandlet glas, og der tillades ikke reflekterende kanter som blanke aluminiumkanter.

Ved solfangere eller solceller på hældningstage skal andre overflader såsom ovenlys, tagbeklædning eller vindskede m.v. hæves således at taget fremstår som én flade.

Solenergianlæg på flade tage må ikke have en højde, der overstiger 0,5 meter fra overkant murkrone. Solceller må ikke være over maksimalt bebyggelseshøjde.

Note - Anlæg til vedvarende energi

Eksempler på indarbejdning af solceller i tage med ovenlys m.v. således at taget fremstår som en helhed kan ses i inspirationsblad.

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

§10.1 Opholdsarealer

Der udlægges ubebyggede offentlige friarealer i delområde 4, hvor disse skal etableres og indrettes til forskellige funktioner og med forskellige udtryk. Se bilag 5 og 6.

I friarealer må der opføres mindre bebyggelser som shelters, bålhytter og legeplads m.v.

Note - Opholdsarealer

Afklipning af arealer med lange græsser bør ske før frøsætning og afklip bør fjernes umiddelbart herefter.

§10.2 Terrænregulering

Der må ske terrænregulering for at imødekomme niveauplan for bebyggelse.

Terrænregulering skal fordre, at der bygges ind i terræn fremfor ovenpå, samt at der kan etableres terrasser.

Ved skråningsanlæg i forbindelse med terrænregulering skal dette tilpasses landskabet med en maksimal hældning på 1:5

På den enkelte grund må der ikke ske terrænregulering udenfor soklen der overskrider +1/-1,5 meter. Dog må der ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end én meter.

Terrænregulering til etablering af støjvold langs med Støberivej og omkring bassin må etableres med hældning på op til 1:2 mod Støberivej og Ryttervej samt en hældning på op til 1:3 mod selve bassinet og op til 1:5 mod boliggrunde.

Note - Terrænregulering

For hele lokalplanområdet gælder, at det eksisterende terræn efter fuldført byggemodning, så vidt muligt, skal bevares ved opførelse af byggeri. Vejledende plan over eksisterende terræn fremgår af bilag 5.

Terrænet må ikke planeres over hele grunden for at tilpasse sig bebyggelse og haveanlæg, men bebyggelsen skal tilpasses det skrånende terræn, ligesom haveanlæg skal etableres, så det udnytter terrænforløbet.

I forbindelse med byggeansøgning skal der foreligge en plan der redegør for terrænregulering, før og efter byggeri.

Da støjvoldens skråning mod boliggrunde udføres med en lav hældning vil dette betyde at dele af støjvolden fysisk kommer til at indgå som en del af enkelte ejendomme. Dette er gjort for at skjule selve støjvoldens visuelle indvirkning på grundene, som til gengæld bliver de største i området. Der må derfor ikke afgraves jord her, hvis det medvirker til at sænke topkoten af støjvolden, da dens funktion derfor vil mindskes.

§10.3 Støttemure

Støttemure må ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter.

Støttemure må maksimalt antage en højde af 1,0 meter over terræn eksisterende terræn.

§10.4 Hegn og hæk

Hegn i skel skal opføres som levende hegn. Trådhegn må desuden etableres sammen med levende hegn.

Hegn i forbindelse med bebyggelse må desuden opføres som fast hegn udført i træ, beton eller tegl.

Beplantning eller hæk i skel skal være hjemmehørende arter som fremgår af note.

Særlig for delområde 2

Der må ikke opføres hegn højere end 1,2 meter mod de fælles stier i kantzonen, hvorimod hegn på den anden side af bebyggelsen må antage en højde af 1,8 meter.

Note - Hegn og hæk

Eksempler på hjemmehørende arter.

Pil (*Salix alba*), Vortebirk (*Betula pendula*), Fuglekirsebær (*Prunus avium*), Spidsløn (*Acer platanoides*), Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Arter af eg (*Quercus*), Søjleasp (*Populus Tremula*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Lærk (*Larix decidua*), Arter af ene (*Juniperus*), Hassel (*Corylus avellana*) Almindelig Hæg (*Prunus padus*), Arter af bøg (*Fagus*), Arter af tjørn (*Crataegus*), Arter af thuja (*Thuja*), Arter af taks (*Taxus*) Navr (*Acer campestre*), Småbladet lind (*Tilia cordata*), Pære (*Pyrus communis*), Seljerøn (*Sorbus intermedia*), Arter af Prunus (*Prunus*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Bedved (*Eunymus europaeus*)

Klipning af hæk bør ske i August eller senere.

§10.5 Beplantning

Der må ikke plantes invasive arter.

Langs Ryttervej (A-A) skal der i det udlagte areal langs vejen vestside beplantes med vejtræer for hver 10. meter. Ved sygdom eller fældning skal der udplantes erstatning.

Beplantning i regnbede skal indeholde en plantesammensætning der sikrer mulighed for hjemmehørende arter, blomstring fra tidlig forår til sent efterår samt høje stande, der består vinteren over.

Græs og blomster på støjvold må kun slås 1-2 gange om året, og herunder mindst en gang inden frøsætning. Dette gælder kun for andel af støjvold beliggende i friarealer. Der kan desuden plantes træer eller buske på støjvold.

Note - Beplantning

Lokale hjemmehørende træer og buske er eksempelvis ask, bøg, stilkeeg, hassel, havtorn, hylde, hæg,

rød kornel, småbladet lind, æblerose, tørst, taks osv. På Naturstyrelsens hjemmeside www.nst.dk kan man se flere hjemmehørende arter.

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

§ Nedrivning og fældning af træer

§13.1 Nedrivning

Bygninger skal undersøges for flagermus, inden der foretages nedrivning eller reovering. Det skal sikres, at der ikke er flagermus til stede, inden nedrivning startes.

§13.2 Fældning af træer

Gamle træer skal undersøges for flagermus, før de fældes. Det skal sikres, at der ikke er flagermus til stede, inden fældning påbegyndes.

Træer må ikke fældes i Juni, Juli og August.

§ 12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

§12.1 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Inden ibrugtagning skal ny bebyggelse og ubebyggede arealer sikres i forhold til oversvømmelse og erosion efter kommunens anvisning.

Herunder skal anlæg til håndtering af vand i terræn, som grøfter, regnbede og bassin være etableret og funktionsdygtige.

Vejanlæg og herunder vigearealer samt parkeringsanlæg skal være etablerede.

Støjvold skal være etableret.

Vejtræer skal være udplantet.

Ny bebyggelse skal være tilsluttet spildevandskloakering samt regnvandshåndtering i terræn.

I delområde 2 skal der være opført godkendt fælles affaldshåndtering.

§ 13 Grundejerforeninger

§13.1 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 sammenslutte sig med den eksisterende grundejerforening på Galgehøj.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, vejtræer, belysning, fællesanlæg, adgangsveje og stier (herunder snerydning), og er pligtig til at tage skøde på disse arealer. Undtaget her er dog fælles parkeringsarealer i delområde 2 og 3.

Drift og vedligeholdelse omfatter tillige enhver form for afvanding, i form af regnbede, grøfter, bassin og regnvandsledninger indenfor lokalplanområdet, med dertilhørende elementer såsom riste eller sandfang m.v..

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.

Det grønne strøg der fremgår af bilag 3 og bilag 4 skal fortsat være kommunal jord, for at sikre den tværgående stiforbindelse.

§ 13 Fortrængning af servitutter og ophævelse af lokalplaner

§14.1 Servitutter

Der fortrænges ingen servitutter

Ad note fremgår servitut omkring kabelanlæg og transformerstation langs Ryttervej.

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.

Deklaration om kabelanlæg og transformerstationer

Matr. nr. 1bp Stenildvad Gde., Aars (rids 11 i forbindelse med tinglysning i den digitale tingbog)

Løbenummer: 08.01.2016-1006998768

Påtaleberettigede: Påtaleberettiget er HEF Net A/S, CVR: 24998231

Indhold: På den i anmeldelsen angivne ejendom bekræfter ejer(e) herved at have meddelt HEF NET A/S, CVR: 24998231 (herefter benævnt selskabet) en fra sin og efterfølgende ejeres side uopsigelig tilladelse til på den i anmeldelsen angivne ejendom, at lade anbringe kabelanlæg til og med 20 kV samt tilhørende transformerstationer (under 5 m²).

Byggeri, etablering af vej, terrænændringer, grubning, dræning, boringer eller andet, hvor der er risiko for personskade eller skade på kabelanlægget, og som udføres nærmere end 1 m. fra kabelanlægget (vandret afstand), skal anmeldes til selskabet senest 8 dage før påbegyndelsen, hvorefter selskabet for egen regning påviser eller - om nødvendigt - frilægger kabelanlægget. For byggeri til landbrugsmæssige formål flytter eller sikrer selskabet kabelanlægget for egen regning.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

§15.1 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 m.fl., medmindre kommunen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre hele eller dele af lokalplanen, kan kommunen ekspropriere matrikel 1bp, Stenildvad Gde. Aars, der i sin helhed er omfattet af lokalplanen.

§ 16 Lokalplanens vedtagelse

§16.1 Lokalplanens vedtagelse

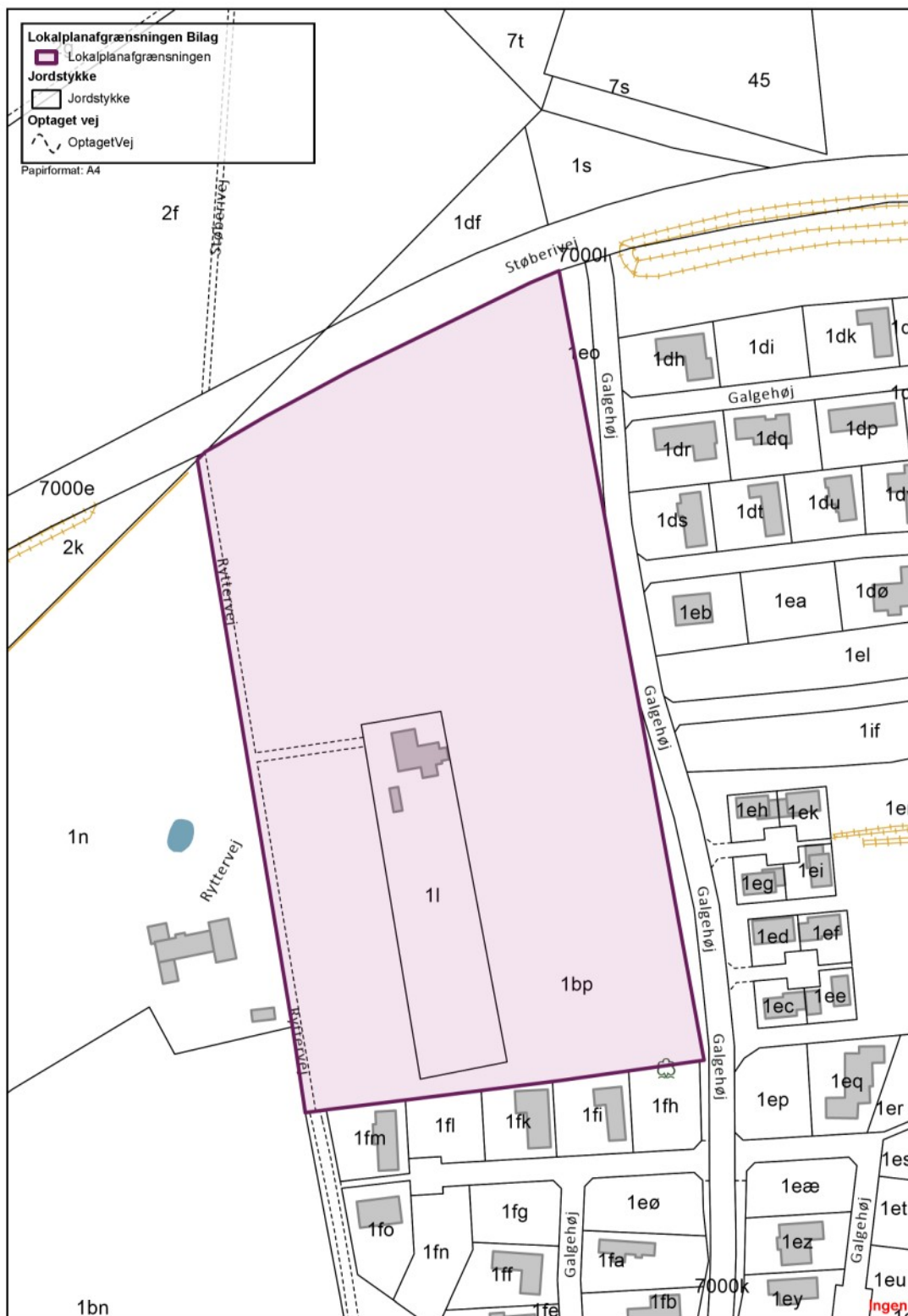
Lokalplanforslaget er vedtaget af Byrådet den 26. august 2021.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet den 25. november 2021

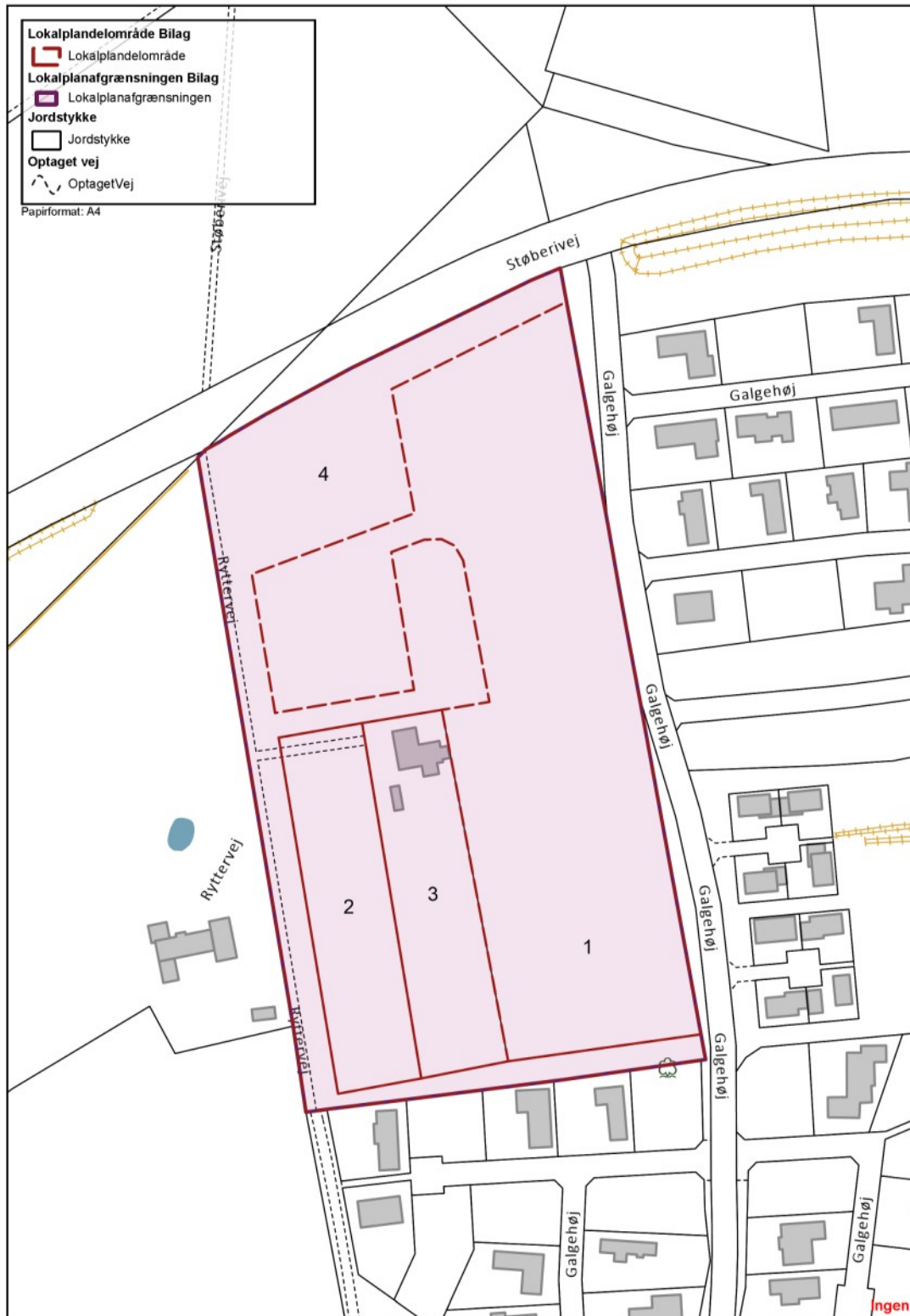
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 08. december 2021. Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

BILAG

Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



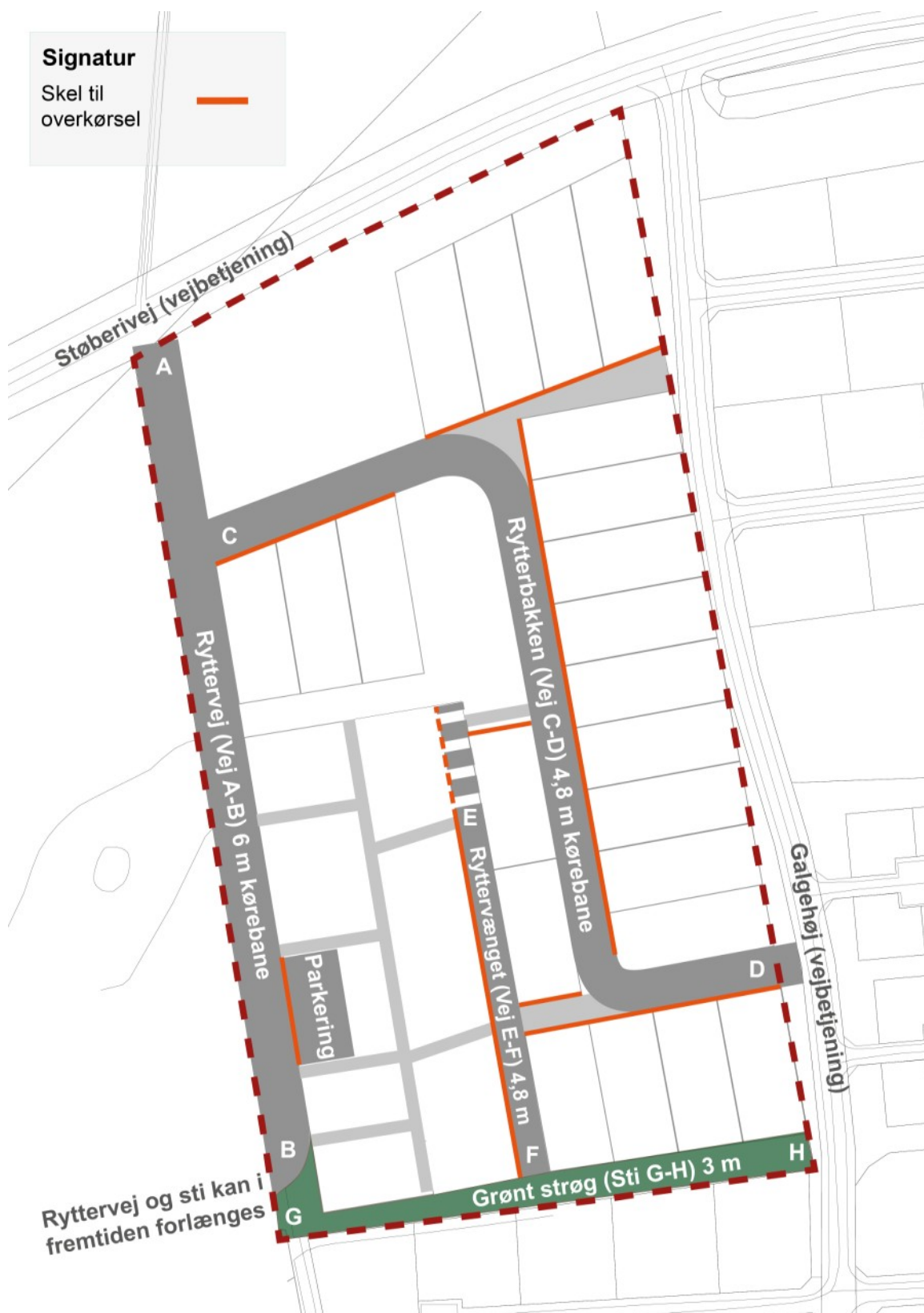
Bilag 2 - Delområder



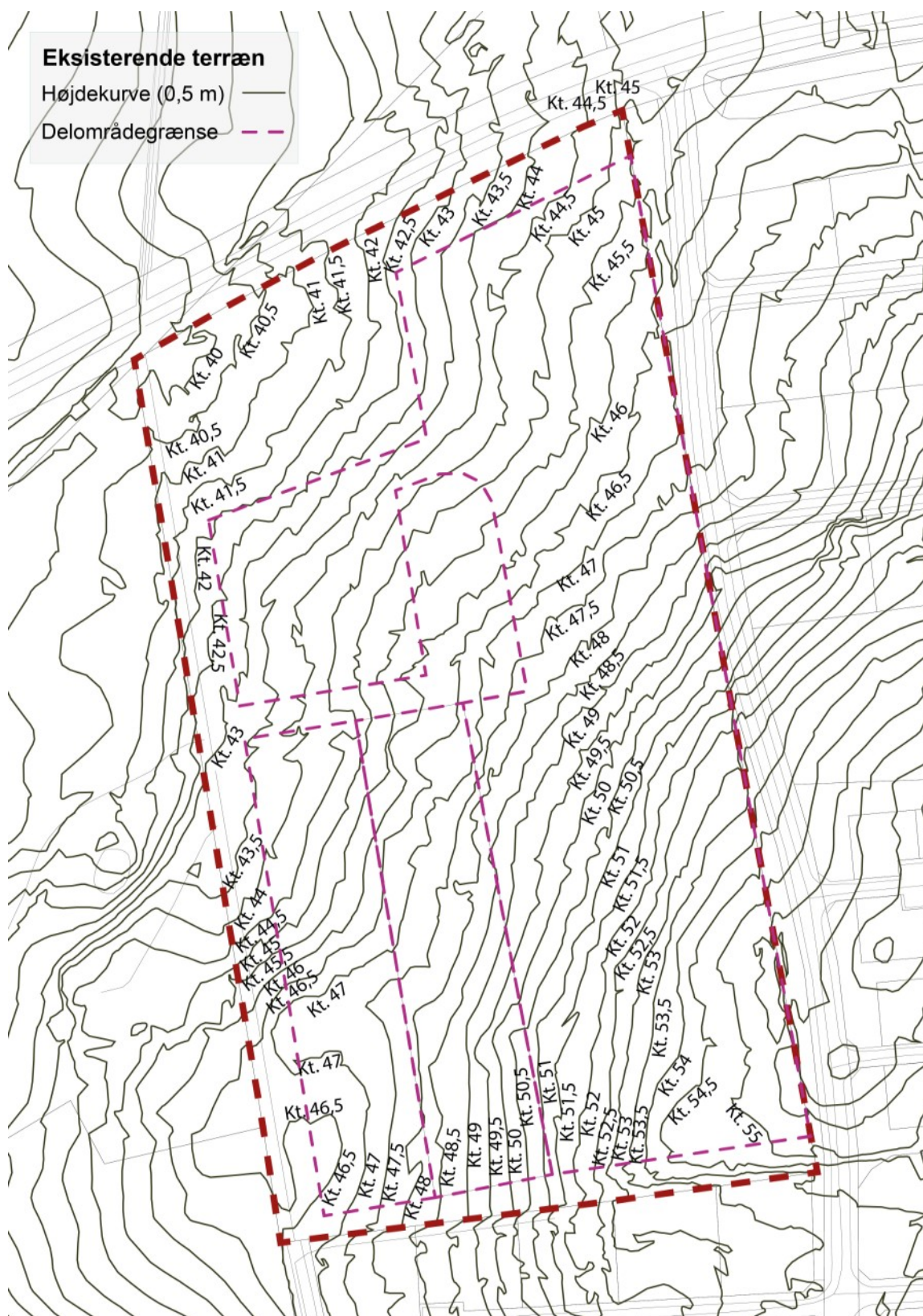
Bilag 3 - Udstykningsplan



Bilag 4 - veje og overkørsler



Bilag 5 - Topografisk plan



Bilag 6 - Helhedsplan for området



Bilag 7 -Helhedsplan - Beskrivelse

- ① Vejadgang til området fra Støberivej
- ② Vejtræer i grønt bælte langs Ryttervej (Stamvej A-B)
- ③ Overkørsel med rampe så fortovej føres over med skift i materiale
- ④ Grøftebed med nedsvivning. Plantet med lange græsser
- ⑤ Ryttervej (Stamvej A-B)
- ⑥ Ryttervej og sydlig sti kan i fremtiden forlænges mod vest ved yderligere udstykninger
- ⑦ Fælles parkeringsanlæg i delområde 2
- ⑧ Fælles friareal i delområde 2 kan eksempelvis etableres med boldbane
- ⑨ Sekundær bebyggelse til fælles brug i delområde 2 - eksempelvis renovation
- ⑩ Brede stier som bilfri områder forbinder bebyggelsen i delområde 2
- ⑪ Grøft snoes for at sænke gennemstrømningshastighed og øge rekreativ værdi.
- ⑫ Støjtold øger potentiel opstuvningsvolumen omkring bassin
- ⑬ Sti omkring bassin anlægges i stenmel og skal kunne benyttes ved oprensning
- ⑭ Bassin etableres som vådbassin med rensning og beplantning med høje stande om vinteren
- ⑮ Grønt område omkring bassin kan etableres med sidde muligheder, der tåler forhøjet vandstand
- ⑯ Vandløb til bassin snoes kraftigt for at bremse strømning. Udføres med sten der modvirker erosion
- ⑰ Støjtold mod Støberivej kan holdes som vild med vilje
- ⑱ Skråning mod boliger flades ud med overskudsjord og indgår som en del af boliggrunden.
- ⑲ Opstuvningsbed inden rørføring under vej
- ⑳ Trægrupper
- ㉑ Stikvej/vendeareal etableres i samme niveau som fortovej og med V-formet tværprofil til vandvej.
- ㉒ Regnbede med nedsvivning. Beplantning skal være med tidlige og sene sorter samt vinterstande
- ㉓ Fællesområde kan etableres med kortklippet plæne til boldspil eller lignende.
- ㉔ Sti bliver bindeled til Galgehøjområdet og fremtidige udstykninger mod vest og syd
- ㉕ Område beplantes med lange græsser og hjemmehørende blomster
- ㉖ Regnbed til opsamling af tagvand med rørledning under vejen.
- ㉗ Vigearealer i permabel belægning som armeret græs eller -grus.
- ㉘ Vejadgang til delområde 3 etableres i sten eller fliser som hastighedsdæmpende.
- ㉙ Ryttervænget (Boligvej E-F)
- ㉚ Rytterbakken (Boligvej C-D)
- ㉛ Vejadgang til Galgehøj - etableres med rampe som hastighedsdæmpende tiltag.
- ㉜ Grøft udføres med sten for at bremse strømning fra vej og undgå overløb til ejendom
- ㉝ Eksisterende ejendom i området.
- ㉞ Ny adgangsvej til eksisterende ejendom

ANDRE DOKUMENTER

Ved tilblivelsen af lokalplan 1105 er der udarbejdet en række dokumenter, der støtter op omkring lokalplanens bestemmelser og dens endelige virkeliggørelse:

Inspirationsblad med fokus på nutidig arkitektur der passer ind i lokalplanområdet gennem detaljering, disponering, materialer eller indarbejdning i terræn.

Inspirationsblad med fokus på regnbedes æstetiske udtryk og indvirkning i et byområde

Inspirationsblad med eksempler på hvordan solceller smukt kan integreres i arkitekturen

Vandstrategiplanen, der følger lokalplanen og beskriver hvorledes almindelig regn såvel som skybrud håndteres på terræn for at mindske skader på bygninger m.v.

Bilag 8 - Inspirationsblad - arkitektur

Der er sammen med lokalplanen udarbejdet et inspirationsblad med eksempler på boligbyggeri, der vil passe godt ind i området.

Bilag 9 - Inspirationsblad regnbede

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et inspirationsblad omkring regnbede og håndtering af regnvand i terræn.

Bilag 10 - Solceller på tage

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et inspirationsblad med eksempler på hvordan solceller kan indarbejdes i arkitekturen på boliger med skrånende tage

Bilag 11 - Vandstrategiplan

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vandstrategiplan, der beskriver hvordan området disponeres med hensyn til håndtering af regnvand til almindeligt serviceniveau svarende til en 5-års hændelse og skybrudsregn svarende til en 100-års hændelse

INSPIRATIONSBLAD

Arkitektur

Det moderne halvandenplanshus fra et typehusfirma.

Huscompagniet



Ved at benytte samme materiale til facade som tag skabes et helt unik udtryk.

2r Arkitekter ApS

Foto: Danske BoligArkitekter



Ethus med sadeltag og træbeklædning kan være meget andet end et rustikt bjælkehus.

N + P Arkitektur

Foto: Pia Enghild



INSPIRATIONSBLAD

Arkitektur

Assymetrisk sadeltag giver mulighed for spændende rum inde såvel som ude.

Lundhilds Tegnestue
Foto: Danske BoligArkitekter



Klassisk husform og klassiske materialer i form af træ og metal, men med et moderne udtryk

N+P arkitektur
Foto: Danske BoligArkitekter)



Sadeltag kan kombineres med trempel og endda i to fulde etager som dette.

Puras Architecture
Foto: Studio55



INSPIRATIONSBLAD

Arkitektur

Forskudte plan kan give en klar opdeling af husets indvendige funktioner

Eurodan Huse



Forskudte taghøjder er sammen med den høje murkrone med til at give karakter til dette hus

Ide Huse



Hus med tydelig markering af murkrone og udstrækning af tag

Ide Huse



INSPIRATIONSBLAD

Arkitektur

Topplanshus tilpasset landskabet og med spændende detaljer i facadens murværk hvor også murkronen er markeret gennem skift i forbandt.

Christoffersen & Weiling Architects
Foto: Danske BoligArkitekter



Topplanshuse kan give en fortrinlig udsigt fra altaner

Lundhilds Tegnestue
Foto: Danske BoligArkitekter



Et hus helt i beton er moderne er og stilrent

N+P Arkitektur
Foto: Danske BoligArkitekter



INSPIRATIONSBLAD

Regnbede

Regnbede og LAR-anlæg er med at opsplutte de ellers så gølge asfaltveje, mens de giver liv og farver til byrummet uanset hvor de placeres.

Foto: ByBlomst



Regnbede kan kombineres med højere beplantning i form af vejtræer, men det er vigtigt at vælge de rigtige arter, der tåler salt og perioder med meget vand.

ByBlomst



INSPIRATIONSBLAD

Regnbede

Når der skal vælges plantesammensætning til et regnbede er det vigtigt at have for øje, hvordan bedet tager sig ud hele året, således at der er noget interessant at kigge på om vinteren såvel som efterår og det tidlige forår.

Foto: ByBlomst



Selvom regnbenes funktion er det vigtigste, kan de alligevel varieres meget i farver og udtryk gennem forskellige plantesammensætninger.

Foto: ByBlomst



INSPIRATIONSBLAD

Regnbede

Når udføres regnbede ved veje er det vigtigt at det udføres med sandfang/forbassin.



Når regnbede anlægges i skrånende terræn kan dette overkommes ved at etablere flere bede forbundet med kontrollerede overløb.



Ved overløb er det vigtigt at vandet fordeles jævnt i det efterfølgende regnbed. her kan der arbejdes med løsninger, der samtidig giver en helt særlig vislen fra vandet.



Regnbede kan være med til at åbne og begrønne et byrum der ellers ville være præget af kedelig asfalt.



INSPIRATIONSBLAD

Regnbede

Byrum til håndtering af regnvand behøver ikke være langs veje, men kan også danne ramme for ophold og afslapning når solen skinner og vandniveauet er lavt



Byrum hvor der udlægges arealer til regnvandshåndtering kan være meget idylliske og åbne.



Krydsning af vandveje behøver ikke være omfattende konstruktioner.



Man kan næsten høre fugle synge



INSPIRATIONSBLAD

Solceller

Inddækning af solceller i gavle og over tagryg er med til at skabe et godt helhedsindtryk



Ovenlys er tilpasset til solcellers dimensioner og ramme er udført tynd og elegant.



Solceller kan også integreres med andre tagmaterialer.



Et eksempel på solceller der på ingen måde er integreret med tagfladen eller ovenlysvinduer. Resultatet er et uelegant og rodet udtryk, der ikke er gennemarbejdet.





Vandstrategiplan for lokalplan nr. 1105.

Rytterkvarteret i Aars

VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- lyst til at gøre en forskel



Indholdsfortegnelse

Forord.....	2
Vandstrategiplan.....	2
Regn til serviceniveau (normalregn).....	3
Regn over serviceniveau (skybrud).....	7
Regn hændelser større end 100 år.....	9
Udpegede risikoområder.....	9

Forord

Projektudviklere skal sikre sig, at de retningslinjer, som Vesthimmerlands Kommune har stillet vedr. vandhåndtering overholdes, så nuværende og nye borgere ikke påvirkes uhensigtsmæssigt i forhold til ændret afvandingsforhold i forbindelse med det nye område.

Planen tager derfor udgangspunkt i, at det er et krav, at udviklingsplaner for både ændret arealanvendelse og nye udstykninger ikke øger afledningen af både normal- og skybrudsregn fra området, så det har afledte negative konsekvenser for nedstrøms arealer. Ligeledes tager planen højde for, at vandveje for indstrømmende vand til området ikke ændres således, at det har negative konsekvenser for opstrøms arealer.

Vandstrategiplan

Denne vandstrategiplan indeholder både vandhåndtering til "regn til serviceniveau" (normalregn), "regn over serviceniveau" (skybrud) samt "udpegede risikoområder".

Regn til serviceniveau (normalregn)

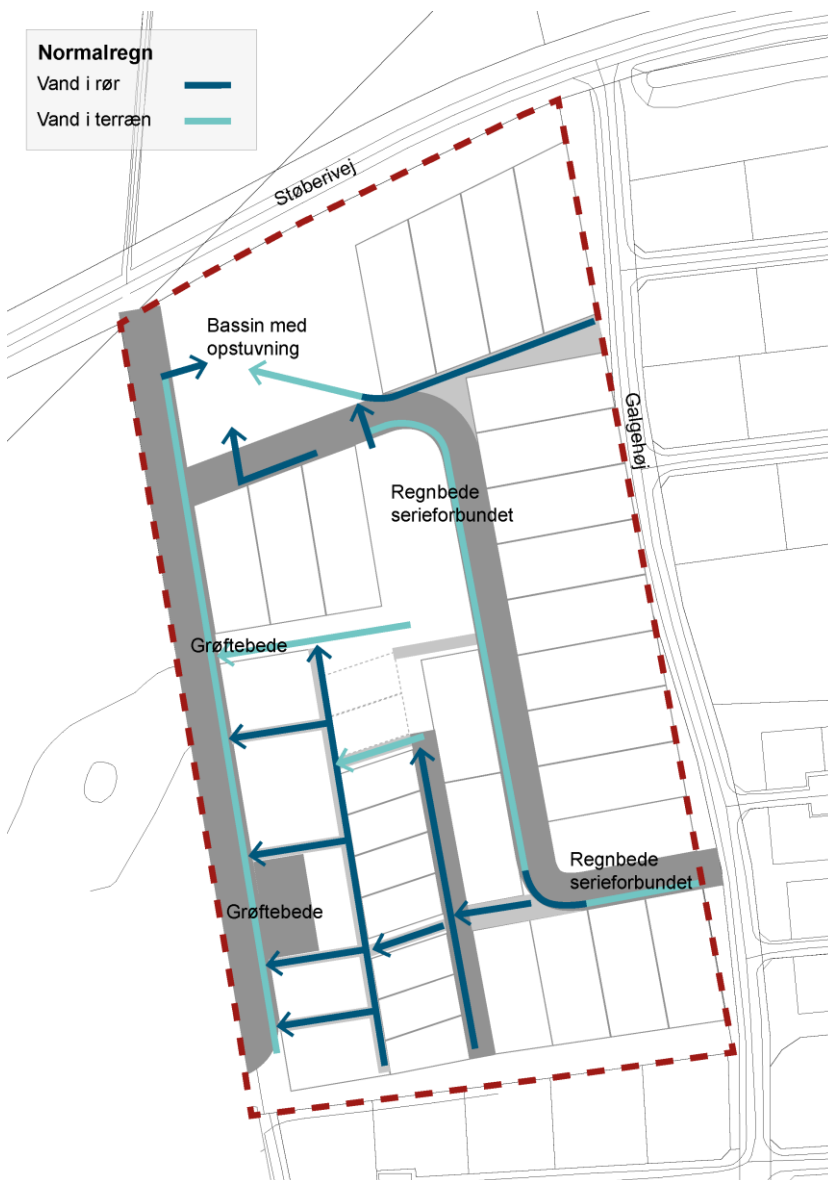
Herunder er oplyst oplysningerne for normalregn, som vandstrategiplanen som minimum skal indeholde.

Normalregn er en hændelse, hvor der statistisk set, ikke vil ske opstuvning af regnvand over kritisk kote (terrænkoten) oftere end hvert 5. år. (Kilde: Dimensioneringsgrundlag for afløbssystemer, Spildevandsplan 2019 – 2024)

Vesthimmerlands Forsyning har været inddraget i processen omkring håndtering af normalregn.

Overordnet plan for vandets vej for normalregn og udledningpunkter til recipient

På nedenstående kort ses vandets vej for normalregn og udledningpunkter til recipient. De lyseblå pile viser vandets vej via grøfter og regnbede. De mørkeblå pile viser vandets vej i nedgravet rør.



Opland

Det eksisterende opland udgør et areal på 5,44 ha bestående af marker, have og en enkelt bolig, hvilket svarer til 5,43 red. ha (reduceret areal).

Det fremadrettede areal i lokalplanområdet skønnes at udgøre et areal på 2,17 red. ha (reduceret areal).

Befæstelsesgrader

Før udviklingen/omdannelsen var der hovedsagelige markarealer, som har en befæstelsesgrad på 0,1.

Efter udviklingen/omdannelsen vurderes befæstelsesgraderne således:

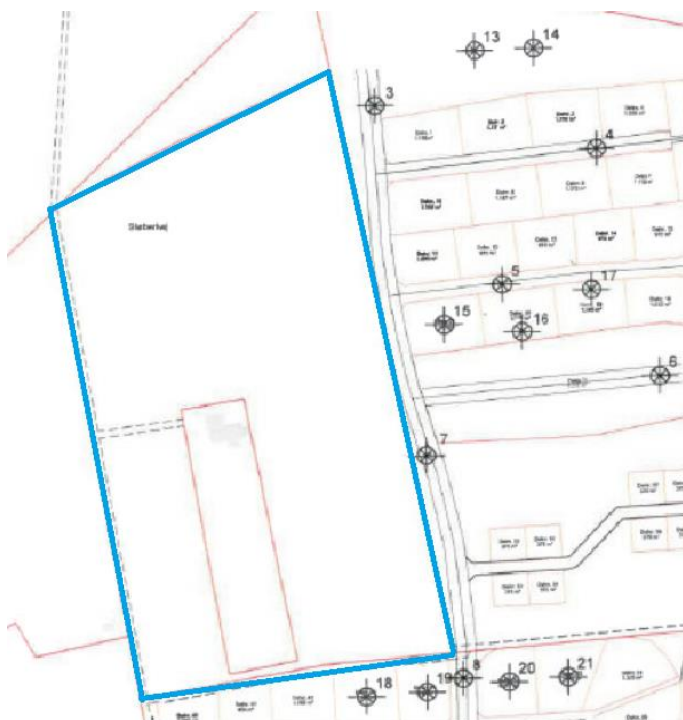
φ	areal, ha	%
1,0	0,68	12
0,5	0,90	17
0,4	2,17	40
0,1	1,69	31

Nedsivningspotentiale

For at få klarlagt nedsivningspotentialet i forbindelse med de elementer LAR-anlæg, både på veje, grønne områder og på grundene, vil det kræve konkrete nedsivningsundersøgelser ved hvert LAR-anlæg.

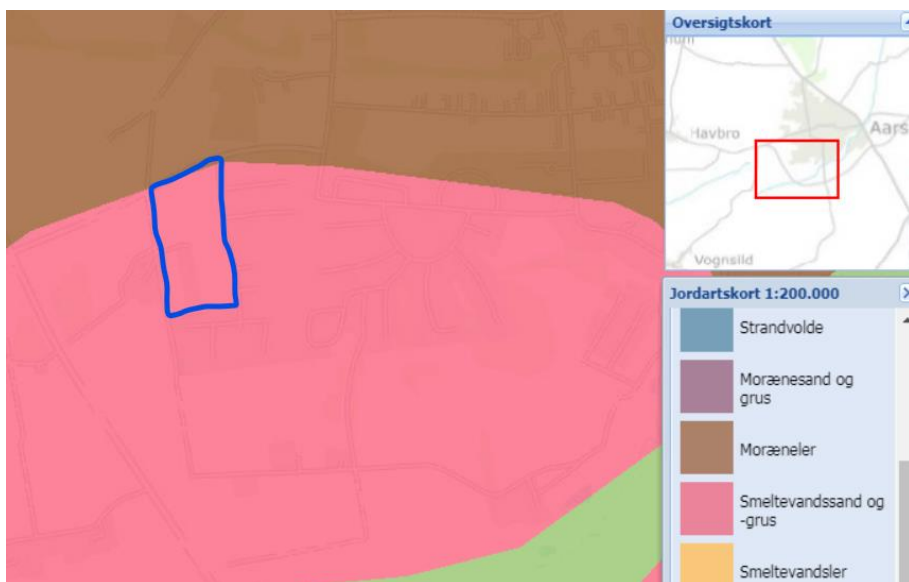
Der er ikke foretaget nedsivningsundersøgelser i selve lokalplanområdet. Nedsivningspotentialet skønnes derfor blandt andet ud fra geotekniske undersøgelser foretaget i nærområdet. I forbindelse med Galgehøj etape I er der blevet udført geotekniske undersøgelser af Andreasen og Hvidbjerg A/S, ref. nr. 18139.

De nærmeste boringer er beliggende både øst og syd for området. Alle boringer er placeret umiddelbart 50 – 100 meter fra det nye område.



Alle boringer viser en meter sandlag øverst og dernæst morænesand og -ler. Kun den nordligste boring (nr. 3) viser grundvand i en dybde af 1,8 meter.

Ifølge de danske jordartskort, som viser, hvilke jordarter vi finder under pløje- og kulturlaget, typisk i 1 meters dybde, er der smeltevandssand og -grus i området, dog moræneler umiddelbart nord for området. Se kort herunder, hvor området er vist med blåt omrids.



På baggrund af ovenstående oplysninger skønnes det, at områder med sand og morænesand er egnet til lokal nedsivning. Lokale områder med ren moræneler er dog i mindre omfang velegnet til nedsivning, da moræneler typisk ikke er velegnet til nedsivning.

Det vil kræve en decideret undersøgelse på stedet for at få fastlagt mulighederne for konkrete lokale nedsivningspotentialer.

Tilslutningspunkter til eksisterende kloak

Vandet fra bassinet ledes ud i grøften langs Støberi. Grøften er primært vejafvanding og afvander til et bassin mod vest. Grøften og bassinet er en del af kommunens afvanding .

Volumenopgørelse i forhold til vandmængder

Der er ikke regnet på grøfte og regnbede i denne plan, da nedsivningsfaktoren er ukendt. Det er derfor antaget, at 50 % af overfladevand i grøfte og regnbede kan nedsive.

Der er beregnet en volumen for et bassin baseret på følgende antagelser:

- 50 % af overfladevandet fra grøfte, regnbede og private haver svarer til 0,78 red. ha.
- 100 % af overfladevandet fra udledning til rør svarer til 0,6 red. ha

Dvs. at der skal ledes vand fra 1,38 red. ha. til bassinet.

Bassinet har, på baggrund af ovenstående betragtninger, brug for en volumen til forsinkelse af regnvandet på 706 m³.

Udover en forsinkelsesvolumen på 706 m³ vil et regnvandsbassin kræve:

- Vådvolumen på 200–250 m³ pr. red. ha opland
- Anlæg på 1:5 nogle steder dog kun anlæg på 1:3, hvor der etableres støjvold. Adgangsvej samt vej rundt om bassin til oprensning.
- Evt. et udløbsbygværk

Udledning til recipient

Der forventes, at der kan udledes 1 l/s/ha til grøften, som har forbindelse til bassinet vest for området. Ved en gennemgang af projekterne i området, er kapaciteten på dette bassin blevet undersøgt. Konklusionen var en reserveret kapacitet på 1,5 ha red til det nye område. Vandstrategiplanen tager derfor udgangspunkt i denne grænseværdi.

Overholdelse af renskrav

Designguide for regnvandsbassiner, DANVA vejledning nr. 102, 2018 foreskriver, at der kræves omkring 200–250 m³ pr. red. ha opland for at opnå størst mulig renseseffekt.

Dette krav kan efterkommes i dette område.

Regn over serviceniveau (skybrud)

Hele disponeringen af området er designet med håndtering af overfladevand for øje. Området er disponeret med flest mulige boliggrunde placeret opstrøms i forhold til veje og regnbede. Denne disponering forekommer oftest, hvor der er de største topografiske forskelle og derved potentielt største flowhastighed.

Hvor boliggrunde ligger mere uhensigtsmæssigt i forhold til afledning af vand til regnbede, er der defineret matrikelskel, hvor også byggelinjer er fastlagte. Derved sikres, at bebyggelse placeres mest hensigtsmæssigt i forhold til topografien.

Disponeringen af rækkehuse er ligeledes gjort med tanke for at vand kan ledes væk mest effektivt, hvorfor der er disponeret mange små grupper af huse og derfor kortere vandveje med udledning til grøft.

Lokalplanen er desuden disponeret med arealer til transport af vand i terræn ved skybrud:

- Grøft mod vest har et rimelig konstant fald fra syd mod nord, hvor den vil kunne aflede til bassinet, som afleder til grøften langs med Støberivej ved meget kraftige skybrud.
- Regnbede langs med boligvejen er serieforbundne og vil derfor også kunne transportere regn over serviceniveau. Derudover vil boligvejen kunne fungere som supplerende vandvej ved skybrud, såfremt regnbedene er fyldt op med vand.
- Via de små stikveje og stier mellem rækkehusene transporteres regn over serviceniveau på veje. Tværprofilerne skal designet således, at regnvand ledes væk fra boliger.
- Området omkring bassinet er designet til potentiel opstuvning for hele området ved kraftige skybrud.

Regn over serviceniveau vil først og fremmest opstuves i det areal, der er omkring bassinet i områdets nordvestlige hjørne.

Herfra vil der være overløb til grøften langs Støberivej, såfremt opstuvningskapacitet er opbrugt.

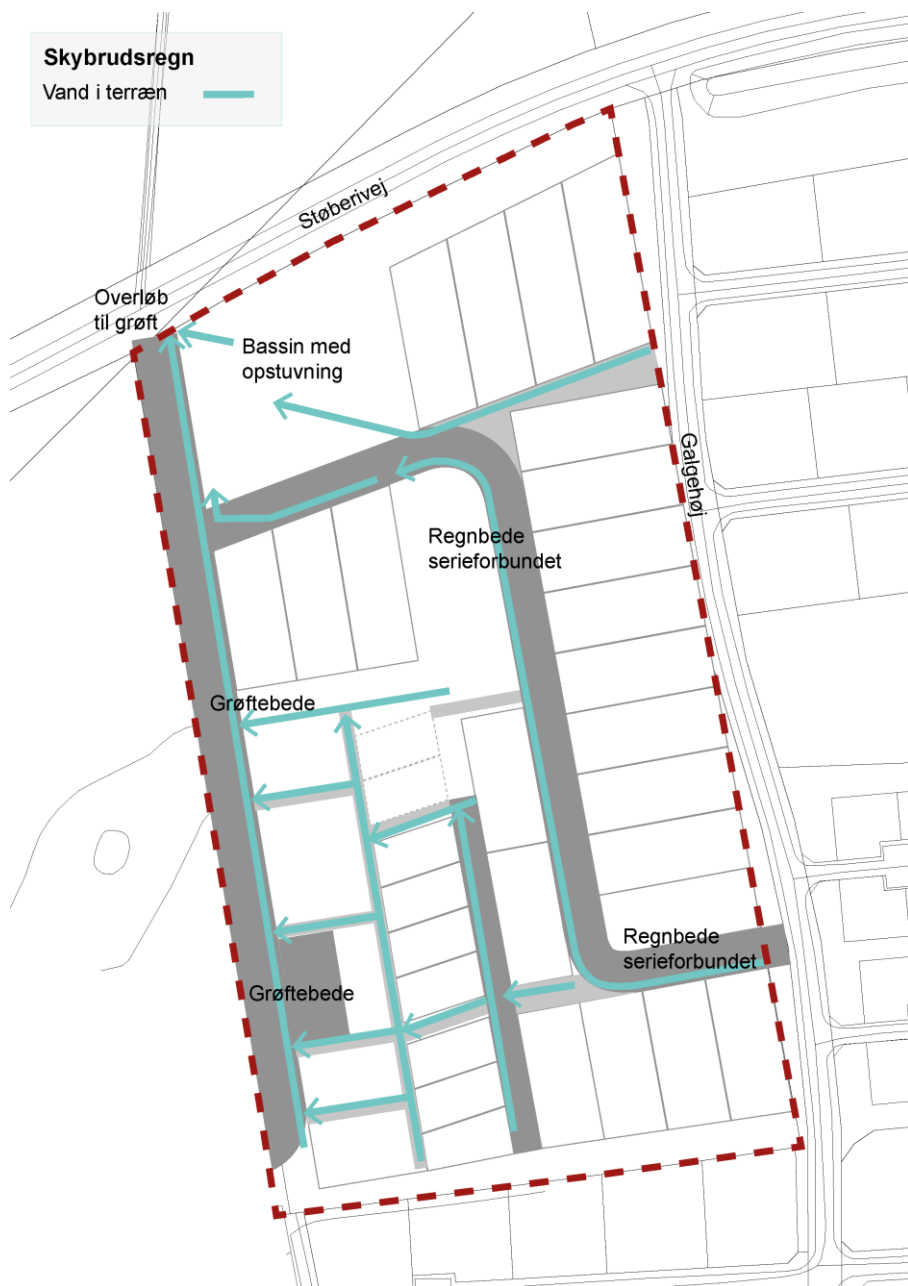
Området har grundet sin topografiske placering stort set ingen opstrøms arealer, da tilstødende boligområder mod øst og syd ligger lavere. Kun en kort del af vejen Galgehøj, som ligger øst for området, kan på grund af vejtilslutningen potentielt lede regn over serviceniveau til området.

Galgehøj er kloakeret og vandafledningen fra vejen sker via riste, hvorfor en eventuel tilledning kun vil ske såfremt, ristene ikke kan følge med.

På baggrund af det relativt lille befæstede areal, på vejen Galgehøj, hvor der er kloakeret, vurderes det, at regn over serviceniveau i et mindre omfang kan ledes ind i området. Det vurderes derfor, at der ikke sker en negativ påvirkning af opstrøms arealer.

Der er foretaget en analyse med Scalgo Live. Det vurderes, at den samlede opstuvningsvolumen under de givne forudsætninger vil være tilstrækkelig til tilbageholdelse af vand op til en 100-års hændelse.

På nedenstående kort vises vandets vej for regn over serviceniveau (skybrud). Kørebaner og visse stier fungerer til dels som vandveje, hvor der ikke findes bede eller grøfter. Det er vigtigt i forbindelse med projektering, at disse kørebaner og stier udføres til formålet.



Regn hændelser større end 100 år

Ved regnhændelser større end 100 år, vil der være risiko for at opstuvning og overløb ikke vil være tilstrækkeligt til at lede vand væk fra området. Som konsekvens kan boliggrundene længst mod nordvest vil opleve vand på en lille del af grunden. Støjtolden omkring bassinet har toppunkt svarende til grænsen for opstuvningsvolumen og det forventes derfor, at vandet vil løbe ud over støjtolden førend, at det oversvømmer grunde.

Udpegede risikoområder

Der er i kommuneplanen ikke udpeget risikoområder for nærværende lokalplan.

Vesthimmerlands Kommune

Trafik og Grønne områder
Vestre Boulevard 7, 9600 Aars
Tel. 99 66 70 00

www.vesthimmerland.dk - post@vesthimmerland.dk

VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- lyst til at gøre en forskel

