

Aars Kommune

12. SEP. 1979

1. udg. 1979. 1. udg.

REDEGØRELSE og LOKALPLAN nr. A.3.
for et område til centerformål i
AARS BY, AARS KOMMUNE.

INDHOLD

	Side
REDEGØRELSE	1
Lokalplanens baggrund og formål	1
Eksisterende forhold	1
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning	1
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens retsvirkninger	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4
LOKALPLAN	
§ 1. Lokalplanens formål	5
§ 2. Område- og zonestatus	5
§ 3. Områdets anvendelse	5
§ 4. Vej- og stierforhold	6
§ 5. Udstykning	6
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 8. Ubebyggede arealer	7

REDEGØRELSE til lokalplan nr. A.3. Års by, Års kommune.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG OMRÅDE

Lokalplan nr. A.3. er udarbejdet for at fastlægge et område i Års by til centerformål med mulighed for at anvende området til beboelse og erhverv som butikker, kontorer, klinikker og lign.

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder, område A og B. Området beliggende ud mod Himmerlandsgade (område A) kan bebygges med op til 100 % af grundarealet medens arealet ud mod Søndergade (område B) kan bebygges med op til 40 % af grundarealet.

Lokalplanens område og delområder er vist på omstående oversigtskitse.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet omfatter en karré mellem Himmerlandsgade, Tokesvej, Søndergade og Gislumvej i Års.

Karréen er bebygget med en sammenhængende bebyggelse i højde fra 1½ til 2½ etage langs Himmerlandsgade, og en mere spredt bebyggelse langs de øvrige veje.

Trafikbetjening af området, med såvel vortilkørsel som anden trafik, sker fra alle de tilgrænsende veje.

Bebyggelsen langs Himmerlandsgade og Gislumvej anvendes som butikker, kontorer og lignende samt beboelse.

Den resterende del af området anvendes i overvejende grad til beboelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING

§ 15-rammer.

Kommunen og Planstyrelsen har indgået en aftale om de overordnede rammer indenfor hvilke lokalplaner kan udarbejdes, de såkaldte § 15-rammer, opkaldt efter § 15 i kommuneplanloven hvor de omtales.

§ 15-rammerne er midlertidige rammer der skal gælde indtil kommunen har udarbejdet en kommuneplan.

Planstyrelsen har 25. okt. 1977 godkendt § 15-rammer for Års kommune, men disse rammer omfatter ikke centerområdet i Års by, herunder nærværende lokalplan, (se oversigtskort).

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres såfremt Planstyrelsen godkender et tillæg til § 15-rammerne omfattende lokalplanen.

Kommunen vil ved et tillæg nr. 3 til § 15-rammerne søge lokalplanområdet omfattet af § 15-rammerne.

Ovennævnte tillæg nr. 3 til § 15-rammer er iøvrigt indsat som bilag til nærværende redegørelse.

Bygningsvedtægten.

Da lokalplanområdet ikke er omfattet af § 15-rammer, er dele af bygningsvedtægtens bestemmelser stadig gældende.

Disse gældende bestemmelser er følgende:

a) bebyggelsens anvendelse (som i bygningsvedtægten er fastlagt til bløndet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Erhvervsbebyggelsen må alene bestå af bygninger, der helt eller delvis indrettes til butikker og kontorer med dertil hørende lagerlokaler og reparationsværksteder eller til hoteller, biografteater, klinikker og lignende. Med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse må dog også opføres bygninger til eller indrettes virksomheder med produktionsformål iøvrigt eller med udendørs oplag)

b) grundstørrelse (som i bygningsvedtægten ikke er fastlagt).

De bestemmelser i bygningsvedtægten, som ved kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er ophævet, er følgende:

a) udnyttelsesgraden. (Denne var i bygningsvedtægten fastlagt til højst 0,75 med tilladelse til en forøgelse til 0,97 under særlige omstændigheder, men ved kommuneplanlovens generelle bestemmelser fastlagt til bebyggelsesprocenten på 40, som under visse forudsætninger kan forøges til 50 %)

b) det vandrette højdegrænseplan, d.v.s. bygningernes højde. (Dette var i bygningsvedtægten fastlagt til højst 2½ etage, men ved kommuneplanlovens generelle bestemmelser er dette ændret til, at bebyggelse højst kan opføres med to etager og i en højde af højst 8,5 m).

c) skelafstand og det skrå højdegrænseplan, som yderligere fastlægger bygningernes placering i forhold til anden bebyggelse og i forhold til skel og vej.

Dispositionsplan.

Kommunen arbejder for tiden med en dispositionsplan for centerområdet i Års by, d.v.s. stort set det område, som i bygningsvedtægten er udlagt i 1. grundkreds, gennem denne dispositionsplan, hvor man bl.a. arbejder med mulighed for indplacering af parkeringspladser, fodgængerområder og mulighederne for om- og nybygninger i den indre by, vil man søge at få inddraget centerområdet i § 15-rammerne. Lokalplanforelaget skal ses som en del af denne dispositionsplan for centerområdet.

Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet påregnes separatkloakeret.

Der er udarbejdet detailprojekt for hele området, som forventes udført inden for ca. 2 år.

Spildevandet ledes til det i 1976 opåbærede mekanisk-biologiske rensesanlæg, som er beliggende nord-øst for Års by ved Halkjær Å som recipient.

Regnvandet tilledes Halkjær Å via Årsgrøften.

LOKALPLANENS INDHOLD

Gennem lokalplanforslaget fastlægges anvendelsen af området mellem Himmerlandsgade, Tokesvej, Søndergade og Gislumvej til bolig- og erhvervsformål.

Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til bolig- og erhvervsformål samt til erhverv som følgende: Butikker, kontorer, biograf, klinikker, samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Bebyggelsen langs Himmerlandsgade skal mindst opføres med 1½ etage, og taget skal udføres med en hældning mellem 40° og 50°.

Denne bestemmelse er fastlagt for at opnå et pænt og harmonisk gadebillede langs Himmerlandsgade.

Via lokalplanen søges bebyggelsesprocenten for området som helhed fastlagt til 75.

Lokalplanen opdeler området i 2 delområder A og B.

I område A (området ud mod Himmerlandsgade) er bebyggelsesprocenten på de bebyggelige ejendomme fastlagt til 100.

I område B (området ud mod Søndergade) er bebyggelsesprocenten på de bebyggelige ejendomme fastlagt til 40.

Endvidere udlægger lokalplanforslaget området til torvearealer og parkeringsarealer.

Parkeringsarealerne er fastlagt således, at varetilkørsel og anden trafik til området kan foregå fra Søndergade. Man søger at lede trafikken i området fra Himmerlandsgade til de nævnte veje for at aflaste Himmerlandsgade for såvel varetrafik som "Indkøbs trafik", idet parkering i forbindelse hermed henvises til parkeringspladser langs de nævnte veje. Lokalplanens område og en skitseret placering af torvearealer og parkeringspladser fremgår af omstående oversigtskitse.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

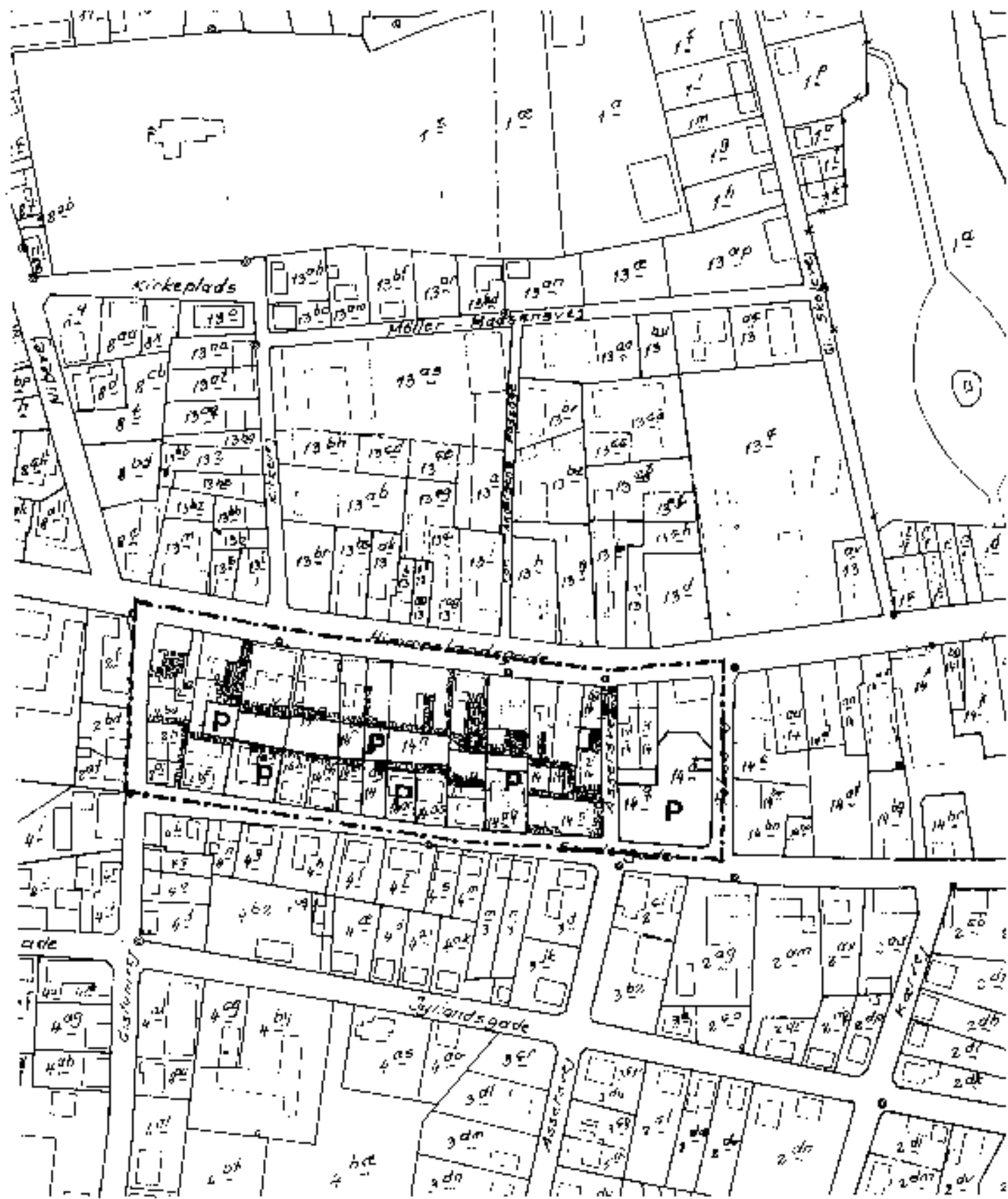
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan forgribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

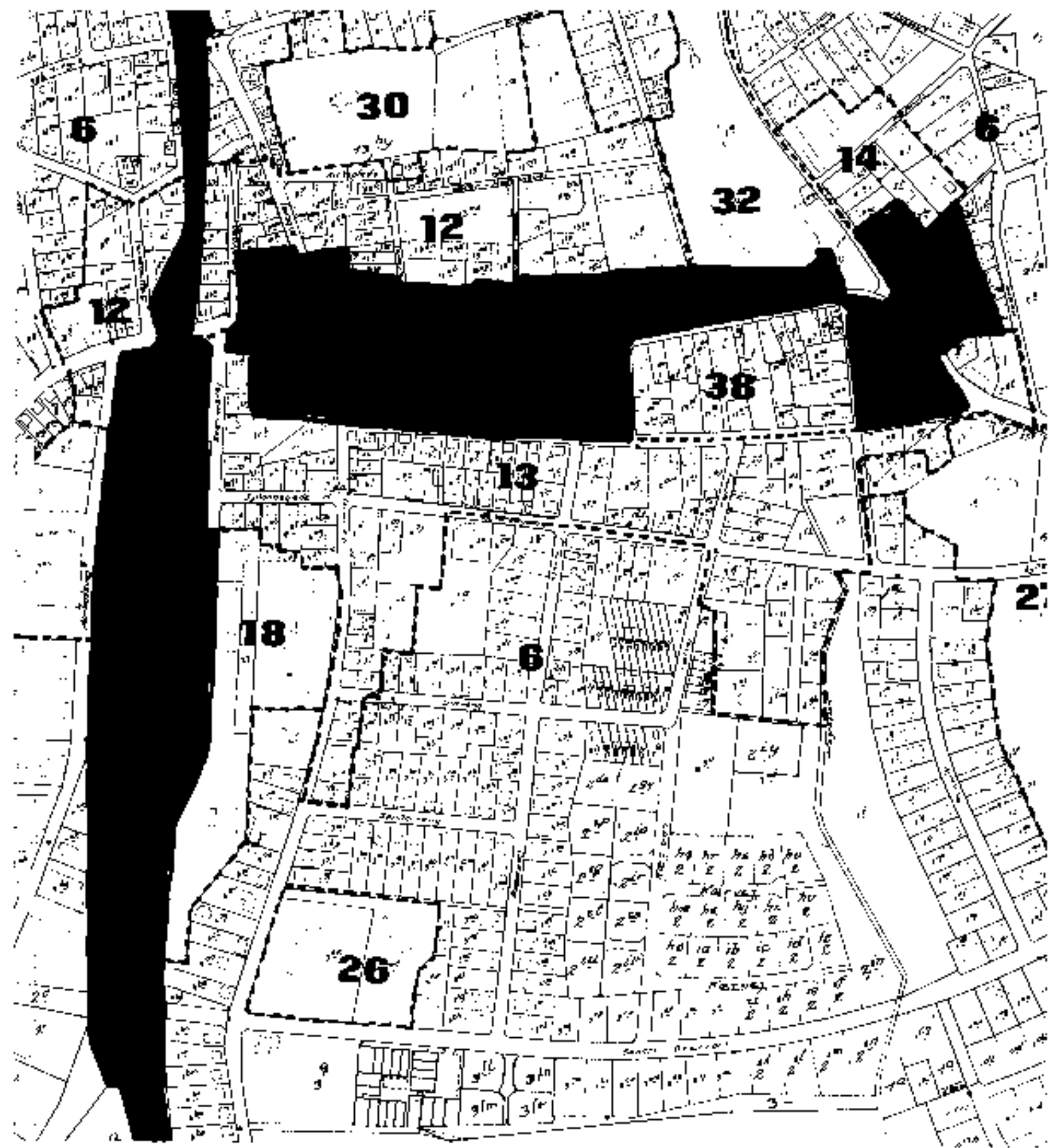
Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil (dato, et år efter offentliggørelsen).



Signalur:

- lokalplanens grænse
- ▭ parkeringsgade
- ▨ gang- og hestevogn

OVERSIGTSSKITSE
 mål ca. 1:2000



Signatur:

— § 15-rammens grænse

▨ areal, der ikke er omfattet af § 15-rammerne

----- § 15-rammens område-grænse

OVERSIGTSKORT

mål: 1:4000

TILLÆG NR.3 TIL
§ 15-rammer for
FÆRS KOMMUNE

Midlertidige rammer for lokalplanlægningen i
henhold til § 15 i lov om kommunalplanlægning.

INDLEDNING

I henhold til § 15, stk. 2, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning fastsættes herved følgende bestemmelser som midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for arealer indenfor det på vedhæftede kortbilag nr. 1, dateret 19.12.1970 afgrænsede område i Aars by, Aars kommune.

CENTEROMRÅDER

Eksisterende område

For område nr. 41 (Aars) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv, samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål,

b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 75,

c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage eller en større bygningshøjde end 10,5 m.

d. at der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 15 % af bruttoetagearealet for så vidt angår virksomheder og 50 % af bruttoetagearealet for så vidt angår boliger, samt parkeringspladser efter følgende retningslinier:

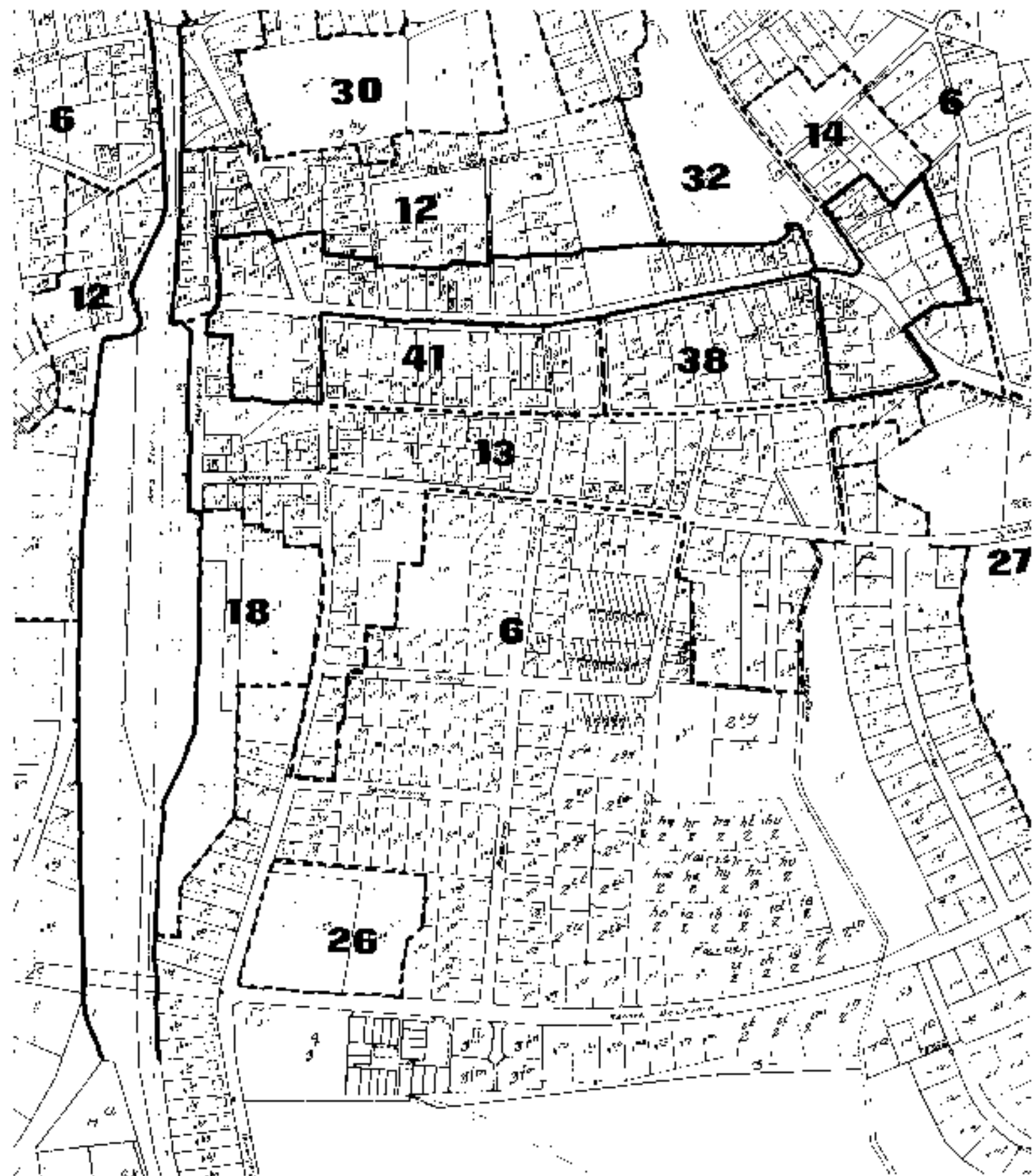
butikker	: 5,3 parkeringsplads pr. 100 m ² salgsareal,
kontorer	: 8,0 parkeringspladser pr. 100 m ² kundebetjeningsareal.
klinikker	: 14,0 parkeringspladser pr. 100 m ² kundebetjeningsareal.
boliger	: 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

GODKENDELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Aars byråd, Aars den

1979.

P.b.v.



Signatur:

- § 15-rammens grænse
- områdegrænse
- byggelinje i h.t. natursfredningsloven

AARS BY, AARS KOMMUNE

Kortbilag nr. 1.

mål 1:2000 dato: 19.12.1978.

Landinspektør J.T. Orbesen, Aars
 Landinspektør Chr. Knudh. Arden

LOKALPLAN nr. A.3. for et område til centerformål mellem Himmerlandsgade, Tokesvej, Søndergade og Gislumvej i Års by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre området til centerformål, og gennem en række bebyggelsesregulerende bestemmelser for området sikre, at der inden for området kan tilvejebringes hensigtsmæssige bebyggelses-, parkerings-, gang- og tilkørselsforhold.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS *

Stk.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, dateret 14.12.1978, og omfatter følgende matr.nr.e. 2 e, 2 az, 2 l, 2 n, 2 ai, 2 bf, 14 v, 14 o, 14 bk, 14 ø, 14 n, 14 l, 14 i, 14 av, 14 h, 14 bg, 14 al, 14 bf, 14 n, 14 a, 14 g, 14 s, 14 aq, 14 u, 14 as, 14 ar, 14 ay, 14 æ, 14 bh, 14 bi og 14 x Aars by og sogn, samt alle parceller, der efter den 14.12.1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk.2. Lokalplanen opdèles i områderne A og B som vist på kortbilag nr. 1.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk.1. Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: butikker, kontorer, biograf, klinikker, samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: værksteds-, fabriktions- eller vognmandsvirksomhed.

Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

Stk.2. Langa Himmerlandsgade må facadebebyggelsens stueetage ikke indrettes til beboelse.

* Området er beliggende i byzone.

Stk.3. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. VEJ- OG STIFORHOLD

Pkt.1. UDLÆG AF NYE VEJE M.M.

Stk.1. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med signatur for parkeringsgade viste arealer udlægges som vej.

Stk.2. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med signatur for gang- og torveareal udlægges som sti.

Pkt.2. PARKERINGSFORHOLD

Stk.1. De til området hørende parkeringspladser skal placeres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med "p" viste områder.

§ 5. UDSTYKNING

Yderligere udstykning må kun finde sted med byrådets særlige godkendelse.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Pkt.1. OMRÅDE A

Stk.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100, jvfnfør bilag nr. 1.

Stk.2. Facadebebyggelsen langs Himmerlandsgade skal opføres som sluttet bebyggelse.

Stk.3. Facadebebyggelsen langs Himmerlandsgade skal mindst opføres i 1½ etage.

Facadebebyggelsens tage skal udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 40° og 50° og med rygningen parallelt med gaden.

Stk.4. Såfremt facadebebyggelsen langs Himmerlandsgade opføres i 2 etager kan den i stk. 3 nævnte taghældning nedsættes til 25°.

Pkt. 2. OMRÅDE B

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, jvnfør bilag nr. 1.

Stk. 2. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke gives et større bebygget areal end 25 m².

Pkt. 3. FÆLLESBESTEMMELSER FOR OMRÅDE A OG B

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 75.

Stk. 2. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte og for områdets beboere. Opholdsarealer-
nes størrelse skal svare til mindst 15 % af bruttoetagearea-
let for så vidt angår virksomheder og 50 % af bruttoetagearea-
let for så vidt angår boliger.

Stk. 3. En del af de i stk. 2 angivne udendørs opholdsarealer
kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes
på flade tage, på overdækket gårdareal eller på de på vedhæf-
tede kortbilag nr. 2 viste torvearealer.

Stk. 4. Bebyggelse inden for området må ikke opføres med mere
end 2 etager med udnyttet tagetage eller større bygningshøjde
end 10,5 m.

Stk. 5. Bebyggelse må kun opføres indenfor det på vedhæftede
kortbilag nr. 2 med signatur for byggefelt visse byggefelt.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke an-
vendes materiale som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

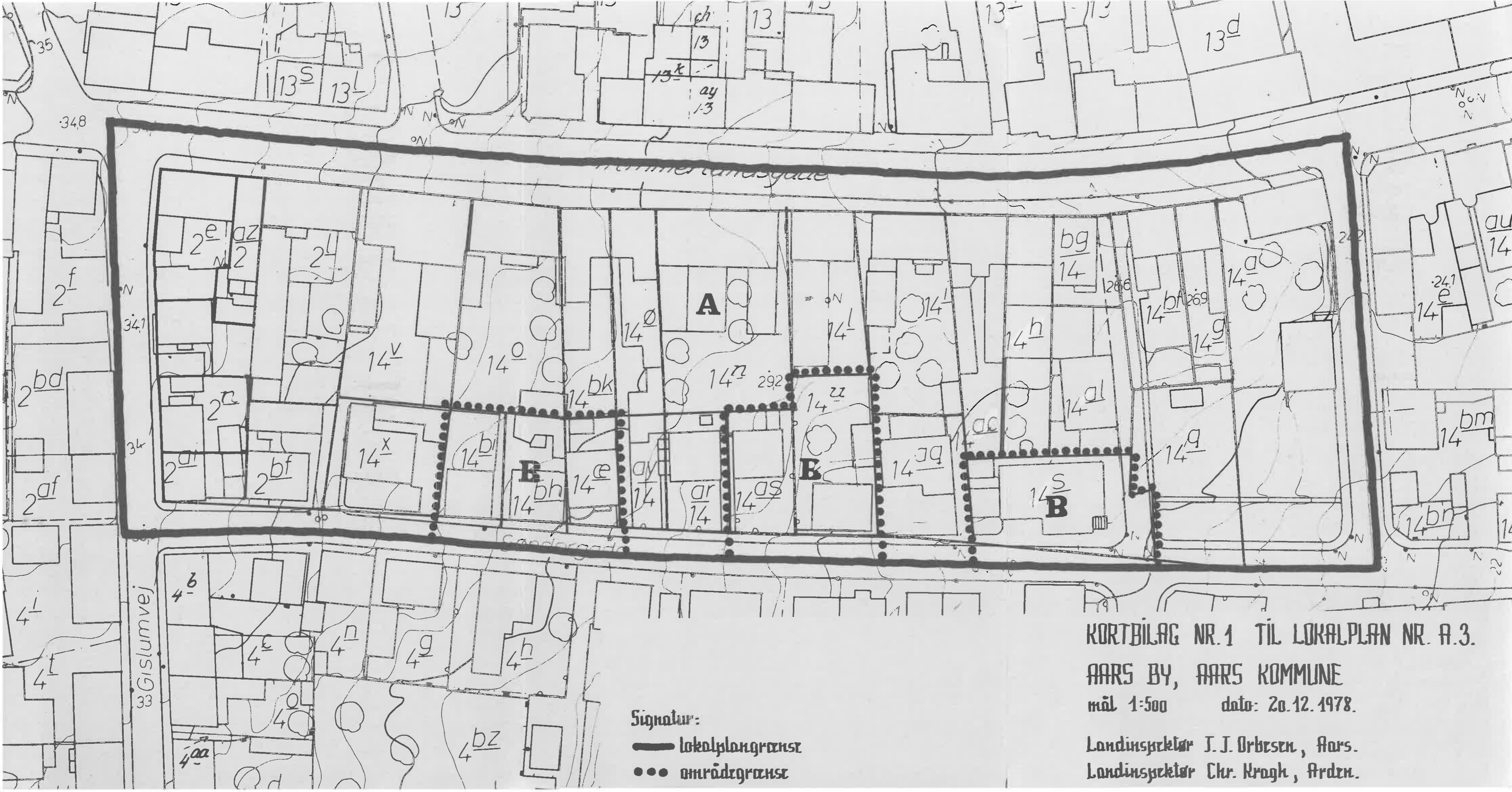
Stk. 1. De på vedhæftede kortbilag med signatur for gang og
torvearealer visse arealer må ikke bebygges, men udlægges
som gang- og torvearealer for bebyggelsen.

Stk. 2. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil ind-
rettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

Stk. 3. Den på vedhæftede kortbilag med signatur for eksisterende beplantning viste beplantning må ikke fjernes.

Således vedtaget af Aars byråd, den
P.b.v.

Matr. nr.	Nettogrundareal m ²	maksimal b ^o	etage m ²
2 <u>e</u>	306	100	306
2 <u>az</u>	175	100	177
2 <u>l</u>	920	100	920
2 <u>n</u>	229	100	229
2 <u>al</u>	132	100	132
2 <u>bf</u>	312	100	312
14 <u>v</u>	015	100	015
14 <u>o</u>	757	100	757
14 <u>bk</u>	370	100	370
14 <u>ø</u>	345	100	345
14 <u>n</u>	093	100	093
14 <u>l</u>	435	100	435
14 <u>i</u>	593	100	593
14 <u>ac</u>	406	100	406
14 <u>h</u>	396	100	396
14 <u>bj</u>	155	100	155
14 <u>al</u>	319	100	319
14 <u>bf</u>	300	100	300
14 <u>g</u>	238	100	238
14 <u>a</u> } 14 <u>q</u> }	1880	0 0	0 0
14 <u>s</u>	428	40	171
14 <u>ag</u>	393	40	0
14 <u>u</u>	469	40	188
14 <u>as</u>	280	40	112
14 <u>ar</u>	273	0	0
14 <u>ay</u>	202	0	0
14 <u>x</u>	190	40	76
14 <u>bh</u>	209	40	84
14 <u>bi</u>	207	40	83
14 <u>x</u>	390	0	0
totalt	13017 m²		8812 m² Svarende til en B ^o på 60.



Signatur:

— lokalplangrænse

••• områdegænse

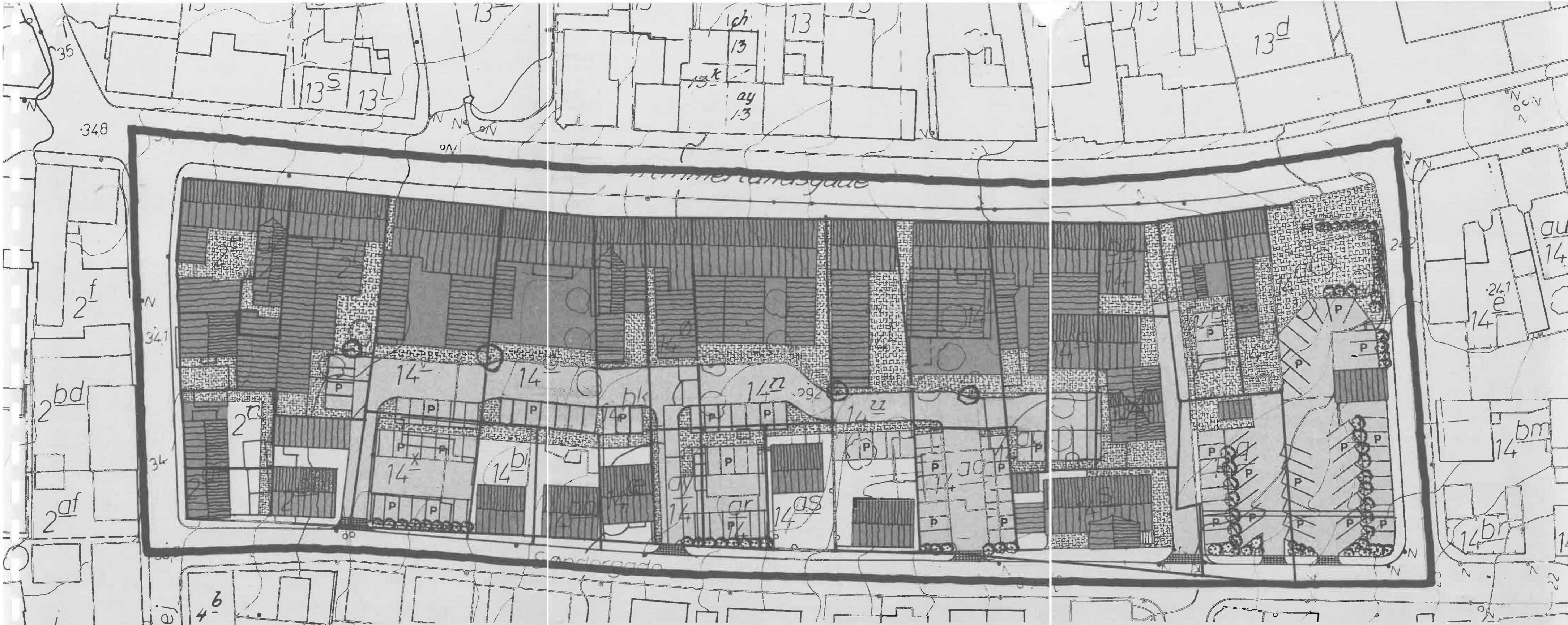
KORTBILAG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. A.3.

AARS BY, AARS KOMMUNE









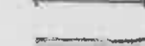

mål 1:500 dato: 20.12.1978.

Landinspektør J. J. Orbesen, Aars.

Landinspektør Chr. Krogh, Arden.



Signatur:

- | | | | |
|--|--------------------------------|---|--------------------------------|
|  | lokalplanens grænse |  | gang- og torveareal |
|  | lokalplanens områdegrænse |  | overkørsel over fortov |
|  | byggefelt, ekst. bebyggelse |  | friareal, der ikke må bebygges |
|  | byggefelt, mulig ny bebyggelse |  | fodgængerpassage |
|  | parkeringsgade |  | ekst. og ny beplantning |

KORTBILAG NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. A.3.

AARS BY, AARS KOMMUNE

mål 1:500 dato: 20.12.1978.
 rev. 25.1.1979.

Landinspektør J. J. Orbesen, Aars.
 Landinspektør Chr. Kragh, Ården.