



LOKALPLAN NR. 1115

Boliger ved den tidligere Bakgaard børnehave

Offentliggjort 19.08.2022

Vedtaget

VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- lyst til at gøre en forskel



Indholdsfortegnelse

LOKALPLANENS BAGGRUND OG OMRÅDE	1
§ 1 Formål	7
§ 2 Område og zonestatus	8
§ 3 Anvendelse	9
§ 4 Udstykning	11
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	12
§ 6 Ledningsanlæg og belysning	13
§ 7 Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger	14
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 9 Bebyggelsens udseende	17
§ 10 Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer	19
§ 11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	21
§ 12 Fortrængning af servitutter	22
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger og vedtagelse	23
LOKALPLANENS INDHOLD	24
Kommuneplan og byudviklingsplan	26
Spildevandsplanen, vand- og varmforsyning	27
Servitutter, forsyningsledninger og landbrugspligt	28
Miljøvurderingsloven	29
Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen	30
Beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger	31
Bygge- og beskyttelseslinjer og arkæologi	32
Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger	33
Miljøpåvirkninger	34
Jordforurening og grundvandsbeskyttelse	35
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	36
Bilag 2 - Delområder	37
Bilag 3 - Disponering	38
Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala	39
VIGTIGE DATOER	40
KLAGEVEJLEDNING	41

LOKALPLANENS BAGGRUND OG OMRÅDE

Baggrund for lokalplanen

Efter flytningen af børnehaven Bakgården og omdannelse af de eksisterende bygninger til vuggestue vil der være et areal tilbage, der tidligere har været legeplads tilknyttet børnehaven samt en mindre grøn forbindelse ned til Skøjtesøen i Aars.

Arealet er i dag beliggende i landzone, hvilket er uhensigtsmæssigt i forhold til mulighederne for at opføre boliger.

Med denne lokalplan gøres det muligt at bebygge det resterende areal, således at der sker en huludfyldning og bebyggelsen omkring anlægget sluttet.



Lokalplanens beliggenhed i forhold til Aars by

Lokalplanområdet

Området har tidligere fungeret som legeplads for Bakgårdens børnehave ligesom det har været en grønt kile med forbindelse til anlægget og søerne i Aars. Det er hensigten at forbindelsen skal fastholdes med den nye lokalplan.

Som et bindeled mellem to boligområder med blinde veje løber der en bred sti forbi området.

Området er præget af et kraftig fald fra stien i vest og ned mod anlægget og søerne i øst. Forskellen i niveau fra stien og til søen er for størstedelen af området mindst 4 meter, hvilket kan give mulighed for god udnyttelse af grunden ved at bebyggelse opføres med forskudte etager.



Lokalplanområdets østlige del, hvor der er forbindelse til Skøjtesøen. Set fra syd på stien ved Bakkegårdsvej



Lokalplanområdets vestlige del, der danner forbindelse til Himmerlandsstien. Set fra syd på stien ved Bakkegårdsvej



Lokalplanområdet set mod vest fra Skøjtesøen

Lokalplanområdets omgivelser

Nærområdet er præget af boligbebyggelser, der er opført op gennem 1970'erne, hvorfor byggestilen overordnet er karakteriseret som typehuse med lav taghældning og dermed er bebyggelsen generelt lav. Både syd og nord for lokalplanområdet findes disse bebyggelser og er karakteristiske for området.

Mod øst er der en visuel forbindelse såvel som en sti til Skøjtesøen, der er en grøn rekreativ kile i midten af Aars by.

Mod vest er en mindre grøn kile, der har været benyttet som midlertidig parkeringsplads. Ved denne kile findes desuden et mindre sports- og boldbaneanlæg.

Via Skøjtesøen er der til fods nem adgang til Aars midtby med handelsgader og busterminal. Via Løvsangervej tilgås området i bil fra Ndr. Boulevard.



Stien der gennemløber lokalplanområdet. Set fra syd ved Bakkegårdsvej



Stien der gennemløber lokalplanområdet. Set fra syd mod Løvsangervej



Løvsangervej, der er adgangsvej for biler til lokalplanområdet. Set mod nord



Stikvej på Løvsangervej, hvor den karakteristiske bebyggelse fra 70'erne og frem viser sig tydeligt



Bakgårdens Børnecenter, der fremadrettet skal være vuggestue



Skøjtesøen set mod øst fra lokalplanens østlige periferi

§ 1 Formål

Lokalplanen har til formål at:

De resterende arealer i landzone overføres til byzone.

Området kan anvendes til boligområde, samt til institution.

Der kan opføres to fritliggende boliger eller et dobbelthus på arealet der tidligere rummede en legeplads.

Sikre, at ny bebyggelse placeres under hensyn til eksisterende bebyggelse, med hensyn til placering og højde.

Der fortsat sikres en stiforbindelse til Skøjtesøen

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Matrikler

Lokalplanens område omfatter hele eller dele af følgende matrikler:

1ne og 1cd Bakgård, Aars

5e Aars by, 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

Dele af lokalplanområdet er beliggende i landzone og overgår til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Den del der allerede er i byzone, forbliver i byzone

§ 3 Anvendelse

§3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges som boligområde.

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.

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder: A, B og C. Se bilag 2.

Note - Anvendelse

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

Eksempler på væsentlige gener kan være kraftig støj og lugt eller øget behov for parkering eller permanent oplag af materialer

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

§3.2 Delområde A

Område A kan anvendes som boligområde, hvor der kan opføres åben-lav i form af to fritliggende boliger eller tæt-lav bebyggelse i form af ét dobbelthus med lodret lejlighedsskel.

Note - Delområde A

Det er hensigten at område A skal optræde som en naturlig del af de eksisterende boligområder. På samme måde er det hensigten at bebyggelsens karakter skal svare til området, hvorfor der eksempelvis ikke må opføres flere mindre rækkehuse.

§3.3 Delområde B

Område B må anvendes til offentlige formål i form af daginstitutioner eller som boligområde svarende til delområde A.

Note - Delområde B

Det er hensigten at område B skal optræde som en naturlig del af de eksisterende boligområder. Nedrives eksisterende bebyggelse er det hensigten at bebyggelsens karakter skal svare til området, hvorfor der eksempelvis ikke må opføres flere mindre rækkehuse.

§3.4 Delområde C

Delområde C udlægges som rekreativt område, hvor der ikke må opføres bebyggelse.

Note - Delområde C

Det er hensigten at Delområde C, skal være frit tilgængeligt for offentligheden og sikre stiadgang til Skøjtesøen, samt sikre adgangsforhold og vendeplads.

§ 4 Udstykning

§4.1 Udstykning

I delområde A må der ikke ske udstykninger på under 900 m²

I delområde B må der ikke ske udstykninger på under 600 m²

Udstykning skal ske i princippet som vist på disponeringsplanen. Se bilag 3

Der må ikke ske yderligere udstykninger i lokalplanområdet ud over udstykninger af vejarealer.

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

Note - Udstykning

Hensigten med udstykningsplanen og de fastlagte byggefelter er at sikre ny bebyggelse placeres mest hensigtsmæssigt i forhold til naboers udsigt til Skøjtesøen, såvel som oplevelsen af hele området, ved at der ikke bygges tæt ud til dette.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§5.1 Veje

Området vejbetjenes fra Løvsangervej, hvor den eksisterende sti A-B fungerer som vejadgang for delområde A samt renovation. Se bilag 3.

Delområde B må ikke have udkørsel til sti A-B

Der må ikke ske parkering udenfor de enkelte ejendomme eller på vendearealet.

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

Den eksisterende sti A-B vil fungere som vejadgang for boliger og renovation delområde A, men fastholdes derudover som areal til lette trafikanter og fortsættes som sti B-C

Der etableres sti til Skøjtesøen D-E samt forbindelse til Himmerlandsstien B-F som det fremgår af bilag 3.

Stier kan etableres i sten, fliser, asfalt eller i træ, som sti med hældning eller trappe med rampe til barnevogne og cykler.

§5.3 Parkering

Parkering skal ske på egen grund.

Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der må ikke ske parkering eller oplag i delområde C

Note - Parkering

Arealet i delområde C, der tidligere har været brugt som parkeringsplads i forbindelse med Børnehaven vil fremadrettet udelukkende tjene som vendeareal. Parkering eller oplag må derfor ikke finde sted på dette areal.

§ 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.

§6.2 Belysning

Belysning af parkeringsarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet belysning og en maksimal lyspunkthøjde på 3,5 meter.

§ 7 Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

§§ 7.1 Afløbskoefficient og regnvand

Afløbskoefficienten fastsættes til 0,4

Der kan ske lokal afledning af regnvand fra tage (LAR).

Note - Afløbskoefficient og regnvand

Det er en forudsætning for etablering af LAR-løsninger, at jordbundsforholdene er egnede. Nedsivning tættere på søen end 25 meter betragtes som udledning og vil kræve udledningstilladelse.

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.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

§8.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 30 for fritliggende huse, 45 for dobbelthus og 50 for institutionsbyggeri.

Bygningshøjden må være maksimalt 8,5 meter fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Bebyggelse må opføres i to etager over niveauplan.

Parterreetage (høj kælder) kan etableres såfremt underkanten af loftet er under den fastlagte niveauplan.

Niveauplan for delområde A fastsættes til 32 meter DVI90

Niveauplan for delområde B fastsættes til 33 meter DVI90

Note - Omfang

Med fastsættelsen af niveauplan sikres det, at ny bebyggelse ikke placeres højere end eksisterende i området. Samtidig gives der mulighed for, at der bygges ned og ind i terræn, hvor der kan bygges med forskudte plan eller parterre (høj kælder)

§8.2 Placering

Ny bebyggelse i delområde A skal placeres indenfor byggefeltet som angivet på bilag 3. Byggefelt går fra vejskellet og 30 meter ind på grundene.

Det skal sikres at befæstede arealer etableres således at øgede vandmængder håndteres korrekt og at de ikke forårsager oversvømmelse eller erosion

Sokkelkote/overkant terrændæk må ikke placeres højere end 0,25 meter over niveauplan.

Note - Placering

Byggefelt er udelukkende vejledende for, hvor til ny bebyggelse må placeres i forhold til lokalplanens afgrænsning. Bygningsreglements afstandskrav og skrå højdegrænseplan m.v. er således stadig gældende.

Byggefeltet er udlagt for at sikre naboers udsigt til Skøjtesøen og samt for at sikre, at ny bebyggelse ikke placeres for tæt på det grønne område, men at der i stedet sker en naturlig huludfyldning jfr. lokalplanens formål.

§8.3 Nedrivning

Eksisterende legeplads og legeredskaber fjernes i forbindelse med byggemodningen.

§ 9 Bebyggelsens udseende

§9.1 Bebyggelsens form og udseende

Boligbebyggelse skal udføres som fritstående boliger eller dobbelthus.

Doppelthus skal fremstå som to ens halvdele af et samlet byggeri med en arkitektonisk helhed i kraft af tagform og bygningskrop, murhuller, materialevalg samt farvesætning.

Tage må maksimalt have en hældning på 45 grader.

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

Note - Bebyggelsens form og udseende

For at sikre en arkitektonisk helhed ved et dobbelthus skal eksempelvis skal hele byggeriets primære materialer være ens og have samme overfladebehandling i samme farve eller tone.

Bygningskrop og murhuller ved dobbelthuse kan have mindre variationer af hensyn til rumplan, men som udgangspunkt skal der være en spejling eller gentagelse af disse mellem de to enheder.

§9.2 Materialer og farver

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

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

§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 samt skiltning for institution er dog undtaget.

§9.4 Anlæg til vedvarende energi

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

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.

På flade tage må solenergianlæg ikke placeres tættere sternkant end 2 m, og bagsiden af anlægget skal inddækkes. Solenergianlæg på flade tage må ikke have en højde, der overstiger 1 m.

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

§10.1 Opholdsarealer

Delområde C skal på nær arealer til vej, sti og vendeareal fremstå som grønne offentligt tilgængelige arealer.

§10.2 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænreguleringer på mere end +/-1 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Terrænregulering må ikke resultere i terrænkoter mere end 0,25 meter over niveauplan

Terrænregulering skal udføres således at skråninger altid har retning ned mod Skøjtesøeng.

Der må ikke ske terrænregulering tættere på skel end 1 meter.

Efter terrænregulering må skråninger ikke være stejlere end 1:4.

I forbindelse med byggesagsbehandling skal der foreligge en plan for terrænregulering.

Note - Terrænregulering

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der ikke opstår lommer, hvor vand i tilfælde af kraftig kan opsamles og eventuelt skade bebyggelse.

Ligeledes skal terrænregulering udføres så der undgås store plateauer og kunstigt udseende skrænter mod Søen.

Terrænregulering er også skråningsanlæg, hvorfor disse heller ikke må være tættere på skel end 1 meter.

§10.3 Støttemure

Støttemure må antage en højde af 1,5 meter.

Støttemures afstand til skel skal minimum være 1,5 gange højden af muren for det pågældende punkt.

Note - Støttemure

Hensigten med bestemmelsen omkring afstand til skel er at sikre, at høje støttemure ikke opføres tæt ved skel, men i stedet nedtrappes.

§10.4 Hegn og beplantning

Hegn må udelukkende etableres som levende hegn og med hjemmehørende arter. Dog må der etableres skjult trådhegn i forbindelse med levende hegn.

Der må ikke plantes invasive arter.

Note - Hegn og beplantning

Lokale hjemmehørende træer og buske er eksempelvis ask, bøg, stilkeeg, hassel, havtorn, hyld, 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 gyldensris. Invasive arter fremgår af miljøstyrelsens liste: <https://mst.dk/natur-vand/natur/invasive-arter/hvilke-arter-er-invasive/>

§ 11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

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

Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak.

Parkeringsarealer skal være etablerede.

Note - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

§ 12 Fortrængning af servitutter

Der fortrænges ingen servitutter.

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.

Vær opmærksom på, at der er tinglyst en deklaration, vedrørende varmforsyning:

Løbenummer: 23.11.1978-15021-75

Dok om fjernvarme, anlæg mv.

Påtaleberettigede: Vesthimmerlands kommune

Indhold: . Ejendommene er pålagt tilslutningspligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg, Aars Fjernvarmforsyning, i medfør af Energiministeriets bekendtgørelse nr. 196 af 22. marts 1991, jfr, lov nr. 382 af 13. juni 1990 om varmforsyning.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger og vedtagelse

§13.1 Retsvirkninger

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

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

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

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

§13.2 Lokalplanens vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget af Byrådet den 28. april 2022.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 10. august 2022

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 19. august. Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

LOKALPLANENS INDHOLD

I dette afsnit beskrives baggrunden og rationalet, der ligger bag mange af lokalplanens bestemmelser og dispositioner. Dette skal ses som hjælp til, at forstå lokalplanens, hensigter og visioner for området, hvor der kan være tvivl. 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 overvejelser om at sikre fremkommeligheden ad stierne i området for lette trafikanter, ligesom adgangen til Skøjtesøen sikres. Derudover er der gjort overvejelser omkring at sikre, at ny bebyggelse placeres hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende bebyggelse i området og Skøjtesøen.

Formål, områdets anvendelse og zonestatus

Formålet med lokalplanen er at sikre at området kan anvendes til boligformål samt til institutionsformål, hvor der kan opføres to fritstående parcelhuse eller et dobbelthus, mens der stadig skal sikres offentlig adgang gennem området til Skøjtesøen

Ligeledes skal ny bebyggelse placeres hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende så der sker en naturlig huludfyldning i området.

En stor del af lokalplanområdet ligger i landzone, men bliver overført til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse, således at hele området er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder, med hver deres karakter: område til ny bebyggelse, eksisterende bebyggelse i form af den tidligere børnehaven og det offentlige grønne areal.

Udstykning

Indenfor Lokalplanområdet kan der udstykkes maksimalt to boliggrunde ud over det eksisterende friareal og børnehaven. Derved sikres mulighed for at der kan opføres to fritliggende boliger eller et dobbelthus, med lodret skel. Der vil derfor blive tale om grundstørrelser og bebyggelse der naturligt vil passe ind i området.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Området betjenes Løvsangervej, hvor der i dag også sker indkørsel med biler på den grønne kile vest for området.

En stiforbindelse skal sikre offentlighedens fortsatte adgang til Aars Lystanlæg. Ligesom offentlighedens fortsatte adgang mellem Løvsangervej og Bakkegårdsvej skal sikres.

Ledningsanlæg og belysning

Belysning skal generelt udføres så der sikres veloplyste veje uden at boliger oplever gener.

Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

Da denne lokalplan alene omfatter muligheden for opførsel af to boliger i et allerede bebygget område har kommunen vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en decideret vandstrategiplan. Til grund for vurderingen ligger blandt andet at det havde været muligt at opføre af to boliger uden fornyet planlægning såfremt arealet havde været beliggende i byzone.

Bebyggelsens omfang og placering

Der er udlagt byggefelt i det delområde, som i dag ikke er bebygget jfr. bilag 3. Dette er gjort for at sikre at ny bebyggelse placeres som en naturlig huludfyldning i forhold til de eksisterende boligområder. Samtidig skal byggefeltene sikre at ny bebyggelse ikke placeres uhensigtsmæssigt i forhold til nærmeste naboer og disses udsigt til søen.

Højder og etager er fastlagt ud fra den bebyggelse, der allerede findes i området samt den gældende byggeret. Der gives således ikke mulighed for, at bebyggelsen kan være højere mod Løvsangervej eller Bakkegårdsvej end de eksisterende bebyggelser. Til gengæld åbnes der for at bygge med forskudte plan eller parterre (høj kælder) for at udnytte det kraftige terrænfald mod søen mest muligt.

Bebyggelsens form og udseende

Ny bebyggelse skal holdes indenfor den klassiske jordfarveskala, således at bebyggelse optræder afdæmpet og indpasset i det eksisterende bebyggede miljø.

Derudover skal ny bebyggelse være arkitektonisk tilpasset området, hvorfor der maksimalt må opføres 2 etager ud over eventuel høj kælder mod søen.

Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer

Der må ikke ske terrænregulering over/under 1 meter, da området allerede er højt beliggende og til gengæld har et kraftigt terrænfald. At ændre drastisk på dette vil være uhensigtsmæssigt, da skråninger indenfor området let kan virke kunstige og fremmede i forhold til de andre skråninger der er omkring Skøjtesøen. Af samme grund er der fastsat krav til skråningsanlægs udformning og hældning.

Der må desuden etableres støttemure på op til 1,5 meter for at kunne bearbejde terrænet. Til gengæld skal disse holdes på afstand af nabobebyggelserne svarende til halvanden deres højde, for at undgå udkig til en mur.

Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bebyggelse skal tilsluttes kloak, og parkeringsarealer skal være etablerede.

Kommuneplan og byudviklingsplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen samt byudviklingsplanen for Aars.

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.

Lokalplanen muliggør bebyggelse midt i Aars by, hvor der i forvejen er eksisterende boligområde. Området er beliggende ved den udlagte grønne ring om Aars, men indskrænker ikke denne.

Spildevandsplanen, vand- og varmforsyning

Spildevandsplanen

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den almene vandforsyning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den kollektive varmforsyning fra Aars Fjernvarmeanlæg og der er tilslutningspligt for ny bebyggelse.

Denne lokalplan ændrer ikke på tilslutningspligten, men indeholder i sig selv ikke bestemmelser omkring kollektiv varmforsyning som følge af lov nr. 1712 af 27. december 2018.

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.

Herunder findes en oversigt over servitutter, som er aktuelle for lokalplanområdet.

Oversigten er muligvis ikke udtømmende.

Løbenummer: 23.11.1978-15021-75

Dok om fjernvarme, anlæg mv.

Påtaleberettigede: Vesthimmerlands kommune

Indhold: . Ejendommene er pålagt tilslutningspligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg, Aars Fjernvarmeforsyning, i medfør af Energiministeriets bekendtgørelse nr. 196 af 22. marts 1991, jfr, lov nr. 382 af 13. juni 1990 om varmforsyning.

Pålægget er sket i forbindelse med Aars byråds godkendelse den 25. september 1991 af projektforslag, som er meddelt ejerne af de berørte ejendomme ved skrivelse udsendt mellem 6. og 14. november 1991.

Forsyningsledninger

I lokalplanområdet løber flere forsyningsledninger til spildevand og regnvand.

Disse er ikke tinglyste ved lokalplanens tilblivelse, men vil i forbindelse med byggemodning blive flyttet, således at de løber under de fremtidige stier der forbinder Himmerlandsstien med Aars Lystanlæg på tværs af lokalplanområdet.

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 lokalplanområdet er en mindre huludfyldning i et større boligområde midt i Aars by. De byggeretter som lokalplanen giver mulighed for, i form af to fritstående boliger eller et dobbelthus afviger ikke væsentligt fra, hvad der i forvejen findes i området. Endvidere var det muligt at opføre to fritstående boliger eller et dobbelthus uden planlægning såfremt området var beliggende i byzone.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Da der er tale om en plan for et mindre område på lokalt plan eller angivelse af mindre ændringer i en plan, skal der derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen

Ifølge habitatbekendtgørelsen (Lovbekendtgørelse nr. 188 af 26/02/2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- 1) at planen skader Natura 2000-områder (fuglebeskyttelsesområder og habitatområder),
- 2) at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IVa kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IVb i alle livsstadier, kan blive ødelagt (bilag IV-arter).

Natura 2000-områder

Ifølge habitatbekendtgørelsen (Bek. nr. 1595 af 6. december 2018) skal der foretages en vurdering af om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Det aktuelle planområde ligger ca. 1,7 km vest for Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal. Planen vurderes ikke at påvirke den overordnede bevaringsmålsætning for Natura 2000-områderne, dels pga. afstand, dels pga. projektets udformning.

Bilag IV-arter

Flere dyr og planter er optaget på bilag IV efter EF-habitatdirektivet. Der er kendskab til forekomst af odder, flagermus, markfirben, spidssnudet frø, strandtudse og stor vandsalamander i nærområdet. Planen vurderes ikke at påvirke odder, da vandløb, søer, store hule træer og bygninger ikke påvirkes/ændres. Der vurderes ikke at være oplagte yngle- og rasteområder for markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og strandtudse på lokaliteten, da der ikke er tale om overdrev, søer eller moser.

Området er den 18. november 2021 besigtiget for yngle- og rasteområder for flagermus. Området vurderes ikke at være potentielt yngle- og rasteområde for flagermus. Der er træer øst for og vest for området, som kan være levested for flagermus, men disse berøres ikke af planen.

Planen vurderes derfor ikke at påvirke bilag IV-arters økologiske funktionalitet.

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

Beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger

Beskyttede naturtyper og Grønt Danmarkskort

Nærmeste beskyttede naturtype er sø ca. 20 m øst for projektet. Søen påvirkes ikke af planen. Årsgrøften er ligeledes beskyttet på strækningen nedstrøms Skøjtesøen. Vandløbet vurderes ikke at blive påvirket af planen.

Området er ikke en del af kommuneplanretningslinje 5.2 Grønt Danmarkskort og er i dag udlagt som en del af et legepladsområde ved børnehaven.

Bygge- og beskyttelseslinjer og arkæologi

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje efter naturbeskyttelsesloven (§ 17 i Lovbekendtgørelse nr. 934 af 27/06/2017). Indenfor skovbyggelinjen må der som udgangspunkt ikke placeres bebyggelse såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der kan søges om dispensation ved kommunen i forbindelse med opførelse af nyt byggeri. Det forventes, at der vil kunne opnås dispensation til opførelse af byggeri svarende til det eksisterende i området.

Arkæologi

Idet området er bebygget i moderne tid, vurderes det, at eventuelle fortidsminder på arealet ikke længere er bevaret. Således er det museets vurdering, at det ikke er nødvendigt med en arkæologisk forundersøgelse af arealet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder eller jordarbejde i øvrigt fremkommer spor af fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet i følge museumsloven kapitel 8 (§ 27 i Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014) 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.

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

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

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

En mindre del af lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som enten håndterbar eller ikke håndterbar oversvømmelse. Datasættet, der ligger til grund for udpegningen tager dog ikke højde for kloakering i allerede bebyggede områder, hvorfor udpegningen ikke retvisende for dette område. Endvidere er udpegningen primært udenfor lokalplanområdet og på et areal der fortsat forventes ikke at være befæstet. Det vurderes derfor, at der ikke skal foretages ekstraordinære afværgeforanstaltninger.

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.

Det vurderes ikke, at der vil ske væsentlig påvirkning fra eller af virksomheder i forbindelse med planen.

Der vil kunne forekomme støjgener i forbindelse med anlægsarbejde. De betragtes ikke som væsentlige

Jordforurening og grundvandsbeskyttelse

Jordforurening

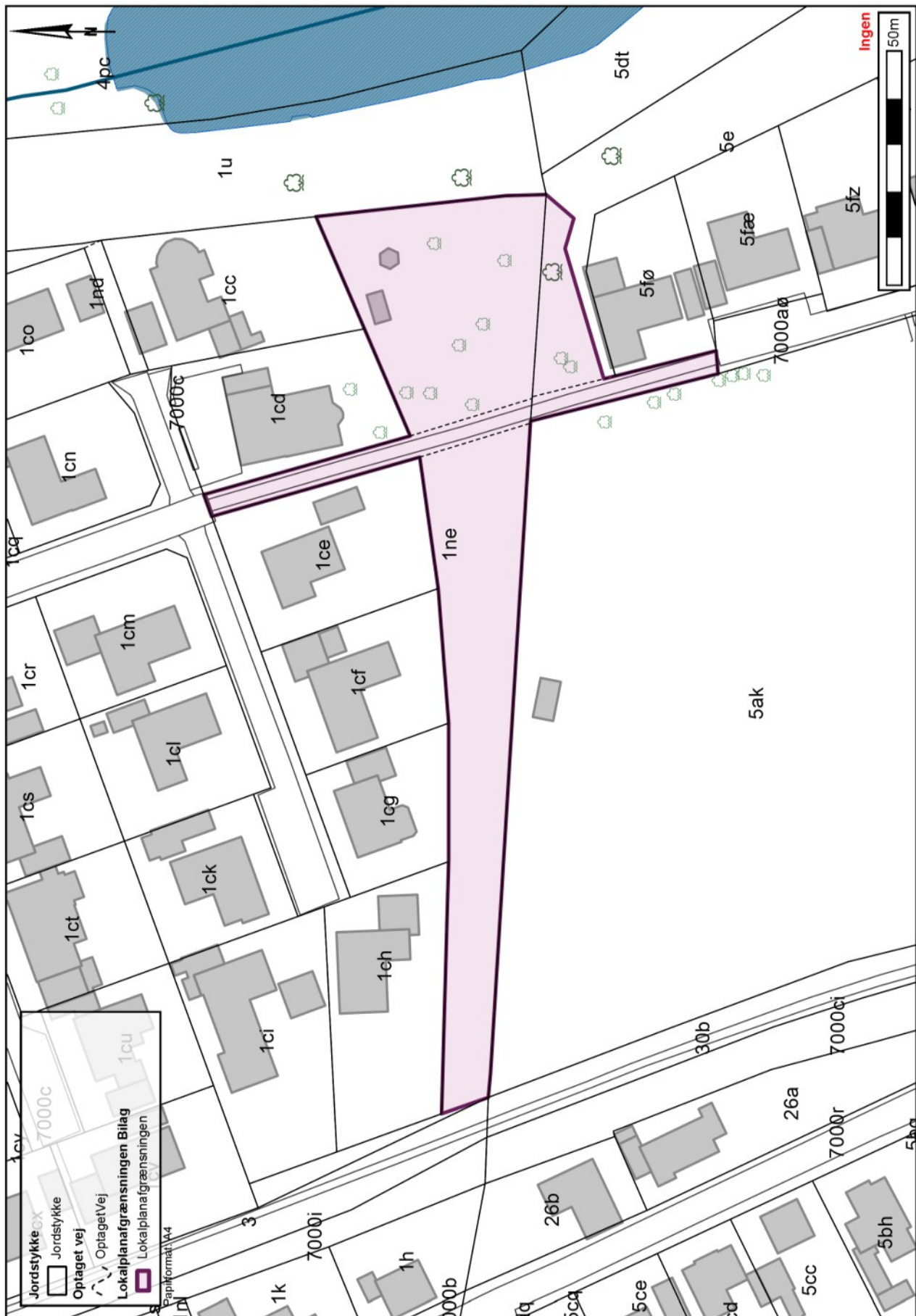
Planområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen og, der er ikke forureningskortlagte arealer indenfor planområdet

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 uforurenat.

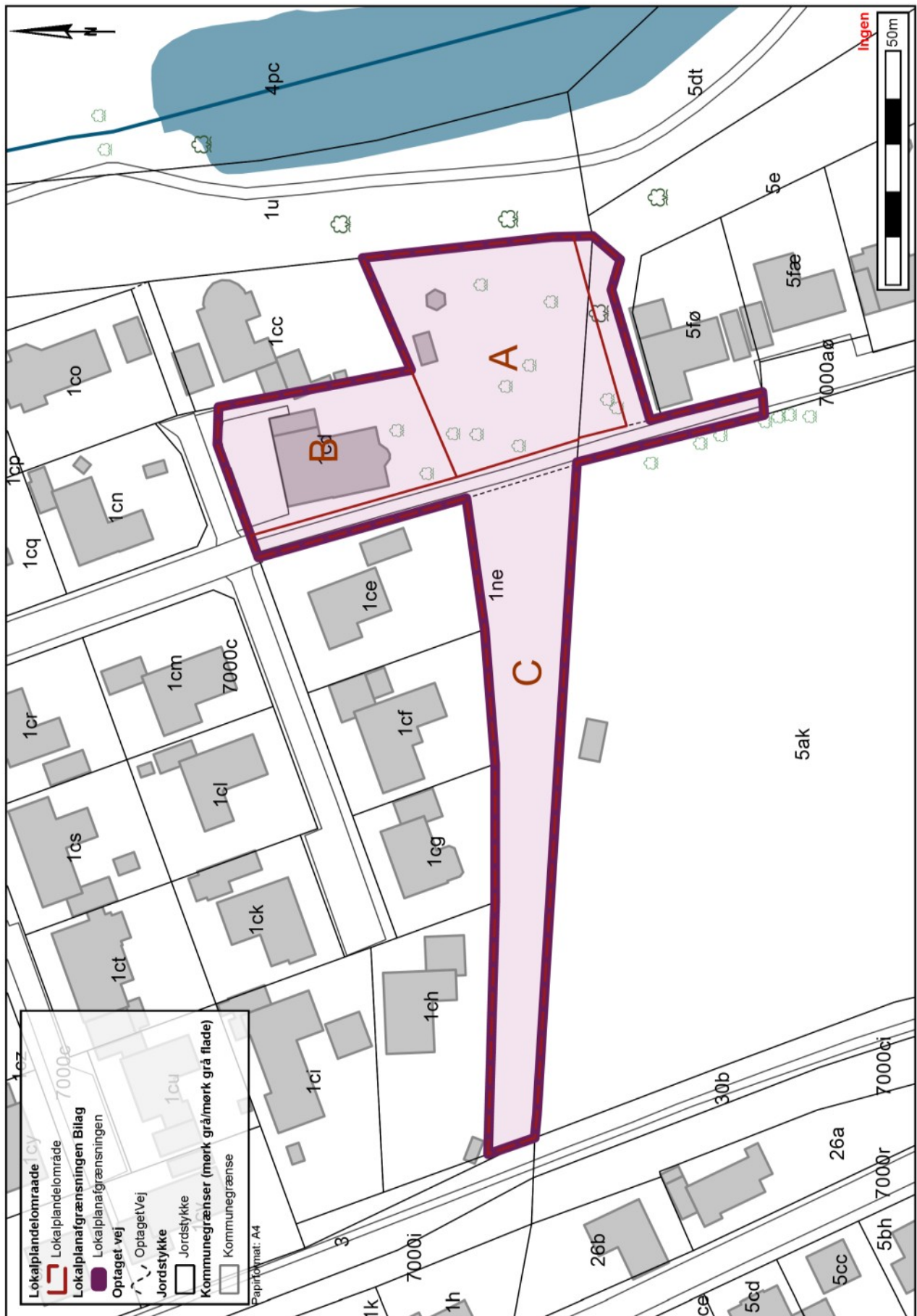
Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor område med særlige drikkevandsinteresser og/eller er indvindingsopland til alment vandværk. Der er ikke indført bestemmelser i lokalplanen om særlig beskyttelse af grundvandet.

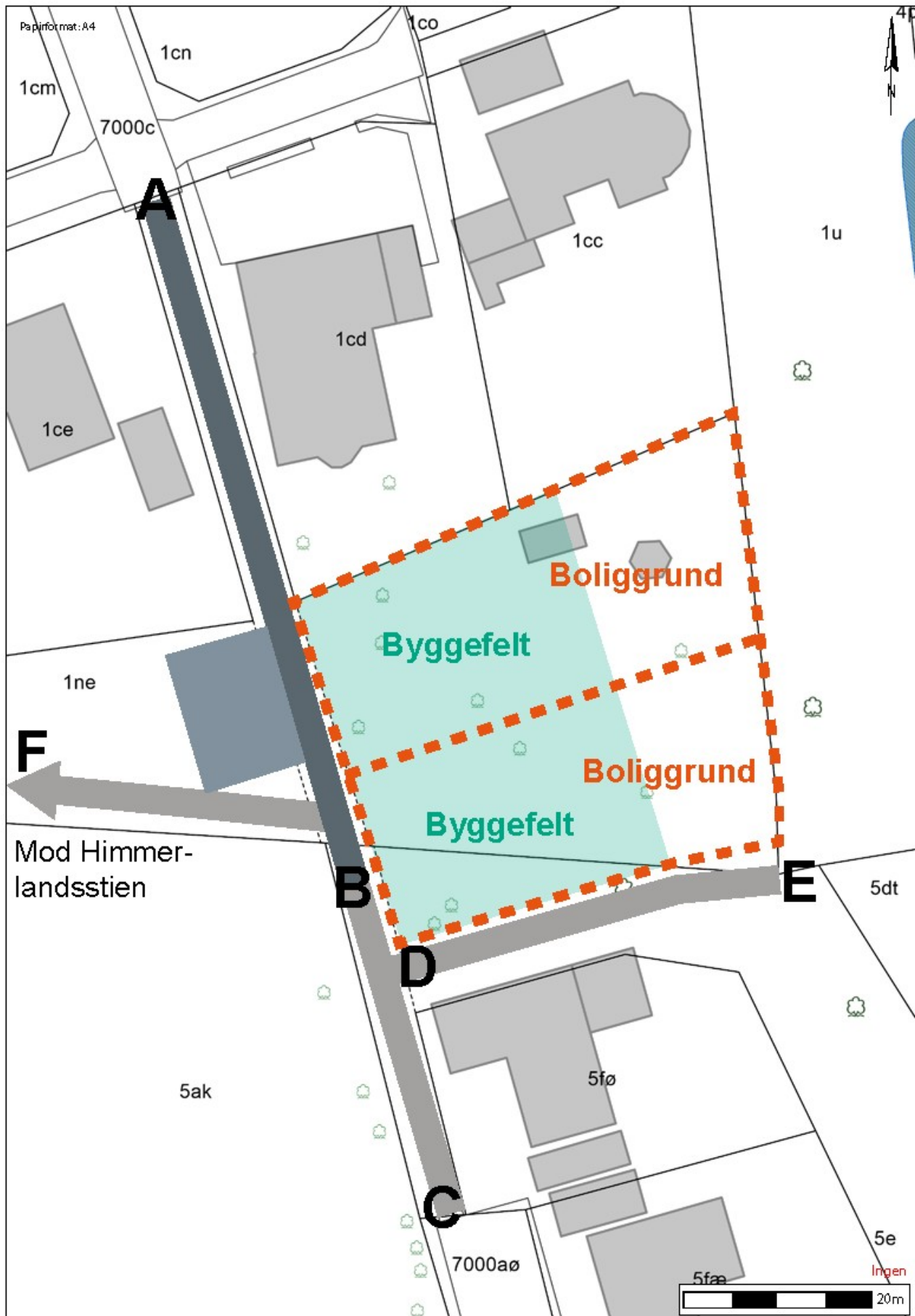
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



Bilag 2 - Delområder



Bilag 3 -Disponering



Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala

ANVISNINGER til Bygningsbevaring

DEN KLASSISKE PIGMENT-FARVESKALA



DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
Terra di Siena, rå	Lys rå Siena	Kold grå
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn

Anvendes til facadefarver i Kalk eller Kalkvand
(+ ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver.
Endvidere som farver på træ i linolie, slæmfarve eller
Kaseinfarve.

side 3

Center for Bygningsbevaring, RAADVAD 40, 2800 Lyngby, Tlf +45 45 96 99 90
www.bygningsbevaring.dk

VIGTIGE DATOER

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 02/05-2022 til 30/05-2022.

Høringsperioden er dermed fastsat til 4 uger. Da kommuneplanrammen for området allerede har været i offentlig høring i forbindelse med revision af kommuneplanen samt at arealet kunne have været bebygget uden planlægning såfremt arealet havde været beliggende i byzone gør at kommunen har vurderet at en høringsperiode på 4 uger vil være tilstrækkelig. Du har i høringsperioden mulighed for at give din mening til kende. Det kan være bemærkninger, indsigelser, ændringsforslag eller andre bidrag. Høringssvar skal indsendes senest den 30/05-2022 til kommunen via kommunens lokalplanportal her:

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

Klagefristen for at klage over kommunens afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering er den 30/05-2022. Klagen skal sendes til Planklagenævnet via nævnets klageportal her: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>

Klagefrist for klage over en endelig vedtagelse af lokalplanen er **dato (endnu ukendt)**. Klagen sendes til Planklagenævnet via nævnets klageportal.

KLAGEVEJLEDNING

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.

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.