



Lokalplan nr. 1-66

Bolig- / erhvervsområder og områder til offentlig formål



Redegørelse og Lokalplan nr. 1-66 for et område til erhvervs- og boligformål i Aars by, Aars Kommune samt tillæg nr. 10 til kommuneplanen for Aars Kommune

Tillæg nr 1 til denne lokalplan kan findes bagerst i dette dokument



Vejledning

Lokalplanens opbygning:

Lokalplanen består af en redegørelse og lokalplanbestemmelser med vejledende forklaringer. Sidst i lokalplanen er der forelagt kortbilag, som har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanen indeholder:

- en **redegørelse**, der beskriver planens baggrund, forholdet til omgivelserne m.v. Her finder man også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end byrådet, der kan være nødvendige for at gennemføre det byggeri, den anvendelse osv. som lokalplanen regulerer.
- bindende **lokalplanbestemmelser** med tilhørende kortbilag, der – sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning, anvendelse mv.

Efter Planloven har byrådet **pligt** til at udarbejde en lokalplan,

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang,

Lokalplanens **retsvirkninger** er nærmere omtalt i lokalplanen

Yderligere oplysninger

Aars Kommune, Byplanafdelingen
Himmerlandsgade 27
9600 Aars
Tlf. 96981200

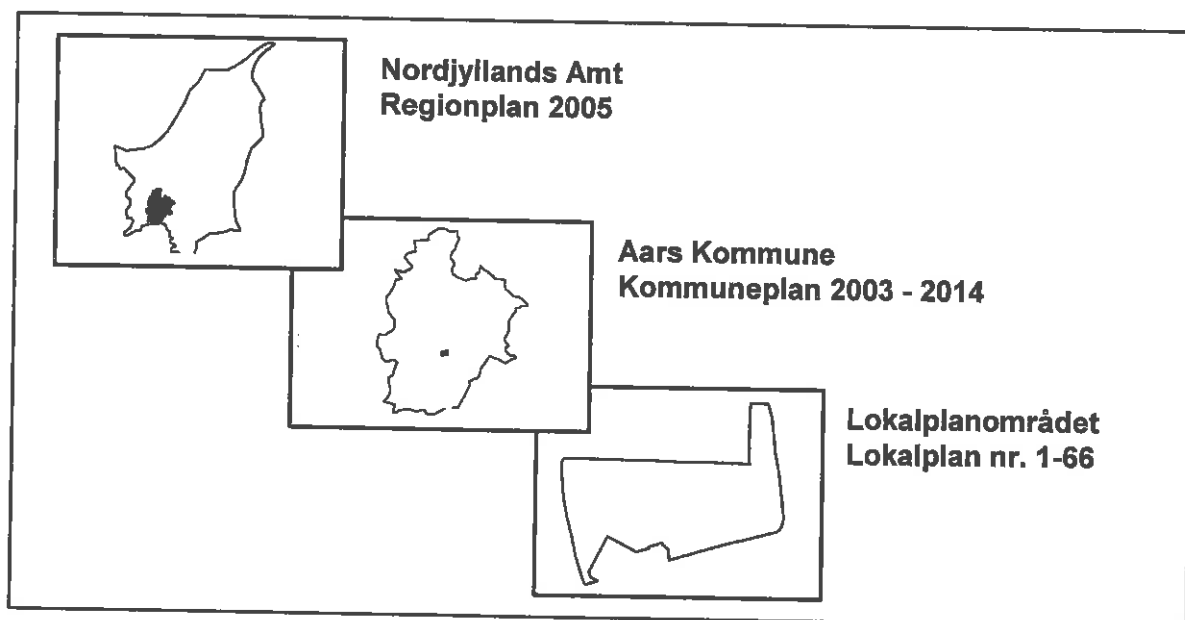


Indholdsfortegnelse

Redegørelse for Lokalplan nr. 1-66.....	4
Lokalplanens baggrund.....	4
Lokalplanens formål.....	5
Lokalplanområdet	6
Delområders anvendelsesformål	8
Boligområder:.....	8
Nordjysk Messecenter:	8
Offentlig formål:.....	9
Erhvervsudbygning:	9
Erhvervsområder:	9
Erhvervsområde hørende til lokalplan nr. 1-50:	10
Lokalplanområdets omgivelser	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning m.v.....	11
Regionplan.....	11
Kommuneplanen.....	11
Zonestatus	12
Varmeplanen.....	13
Spildevandsplanen.....	13
Andre miljøforhold.....	13
Miljøvurdering af planer og programmer	13
Naturbeskyttelsesloven	13
Museumsloven.....	14
Udendørs musikarrangementer el. lign.	14
Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	16
Deklarationer/servitutter	16
Vej- og trafikforhold.....	16
 Lokalplanbestemmelser for Lokalplan nr. 1-66	18
§ 1 Indledning	18
§ 2 Lokalplanens formål	18
§ 3 Afgrænsning.....	18
§ 4 Område- og zonestatus.....	18
§ 5 Arealanvendelse	19
§ 6 Udstykninger	21
§ 7 Byggelinier	21
§ 8 Bebyggelsens omfang, placering og udformning	21



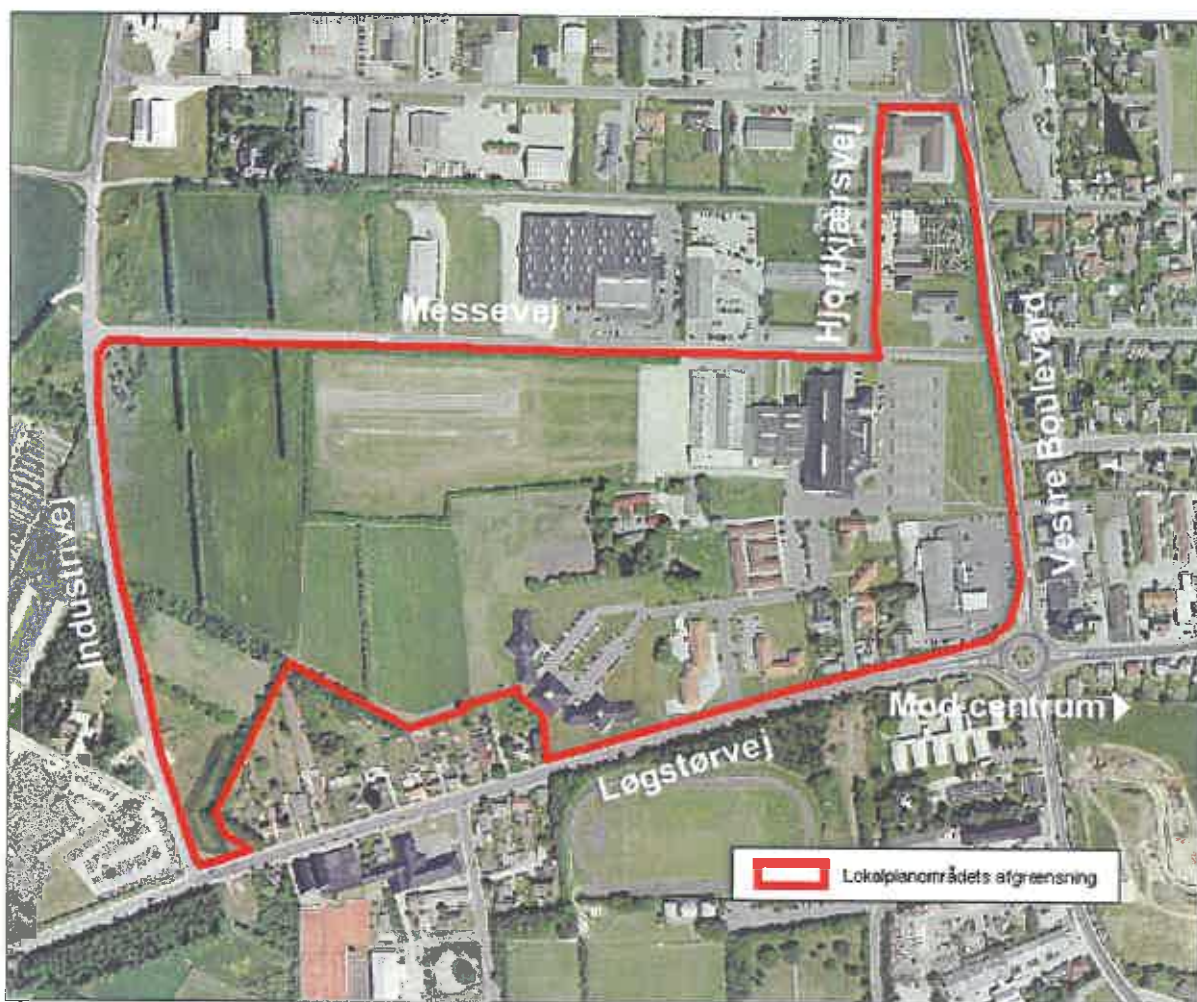
§ 9 Ubebyggede arealer	22
§ 10 Vej- og parkeringsforhold	23
§ 11 Udendørs musikarrangementer el. lign.	23
§ 12 Ledningsanlæg	24
§13 Servitutter.....	24
§ 14 Ophævelse af lokalplan.....	24
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	24
 Plantillæg nr. 10 til kommuneplan for Aars Kommune	27
Ændring af bestemmelser i rammeområde 1.E.8.....	27
Ændring af bestemmelser og afgrænsning i rammeområde 1.E.15.....	28
Udendørs musikarrangementer el. lign.	29
Overførsel af landzonearealet til byzone.....	30
Kommuneplanens retsvirkninger.....	30





Redegørelse for Lokalplan nr. 1-66

Redegørelsen fortæller om baggrunden for lokalplanen – bl.a. et ønske om udvidelse af erhvervsområdet. Endvidere er der en beskrivelse af lokalplanområdet samt en beskrivelse af nærområdet – bl.a. servicetilbud, indkøbsmuligheder og vejforbindelser til og fra lokalplanområdet. Redegørelsen forholder sig også til andre planforhold – bl.a. Regionplanen, kommuneplanen, trafikale og andre miljømæssige konsekvenser af forslaget. Redegørelsen er i modsætning til afsnittet lokalplanbestemmelser ikke juridisk bindende.



Kort 1 Luftfoto af lokalplanområdet – Luftfoto optaget i 2004, de nyanlagte vejstrækninger Industrivej og Messevej er indtegnet på kortet.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er, at Aars Kommune ønsker en struktureret planlægning for området. Dette initiativ skal sikre en mere sammenhængende udvikling for området.

Lokalplanen skal også give mulighed for udvidelse af arealet til erhvervsformål i den vestlige del af lokalplanområdet.



Samtidig er årsagen til udarbejdelsen af denne lokalplan også, at der forefindes bebyggelser i lokalplanområdet som ikke er lovlige jf. kommuneplanens hidtil rammebestemmelser for området og lokalplan nr. 1-27. Aars Kommune har derfor ønsket, at lovliggøre eksisterende forhold.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for mere sammenhængende og struktureret planlægning for området.

Da det er intentionen at sikre en mere sammenhængende og struktureret planlægning for området, omfatter nærværende lokalplan en mindre del af lokalplanområdet i 1-27 samt hele lokalplanområdet i 1-37:

- I lokalplan nr. 1-27 – på matr. nr. 5gc Aars by, Aars – ophæves i lokalplan nr. 1-27 og arealet vil i stedet være omfattet af nærværende lokalplan. Bebyggelsen på Hjortkjærvej 1 opfylder ikke de hidtil gældende bestemmelser, der er nedskrevet i lokalplan nr. 1-27, som er bestemt til erhvervsformål. Bebyggelsen benyttes i dag som udlejningsboliger samtidig med at der drives et bowlingcenter på stedet. Der er derfor udarbejdet nye bestemmelser for området, som sikrer lovliggørelsen af bebyggelsen.
- Hensigten med Lokalplan nr. 1-37 (omfattende matr. nr. 10be Aars by, Aars) var at give mulighed for at udnytte arealet til erhvervsformål samt overførsel fra landzone til byzone. Dette tiltag er gennemført, og er derfor ikke længere aktuelt i dag. Lokalplan nr. 1-37 ophæves og arealet overføres til denne lokalplan, som skal fastholde arealet til erhvervsformål.

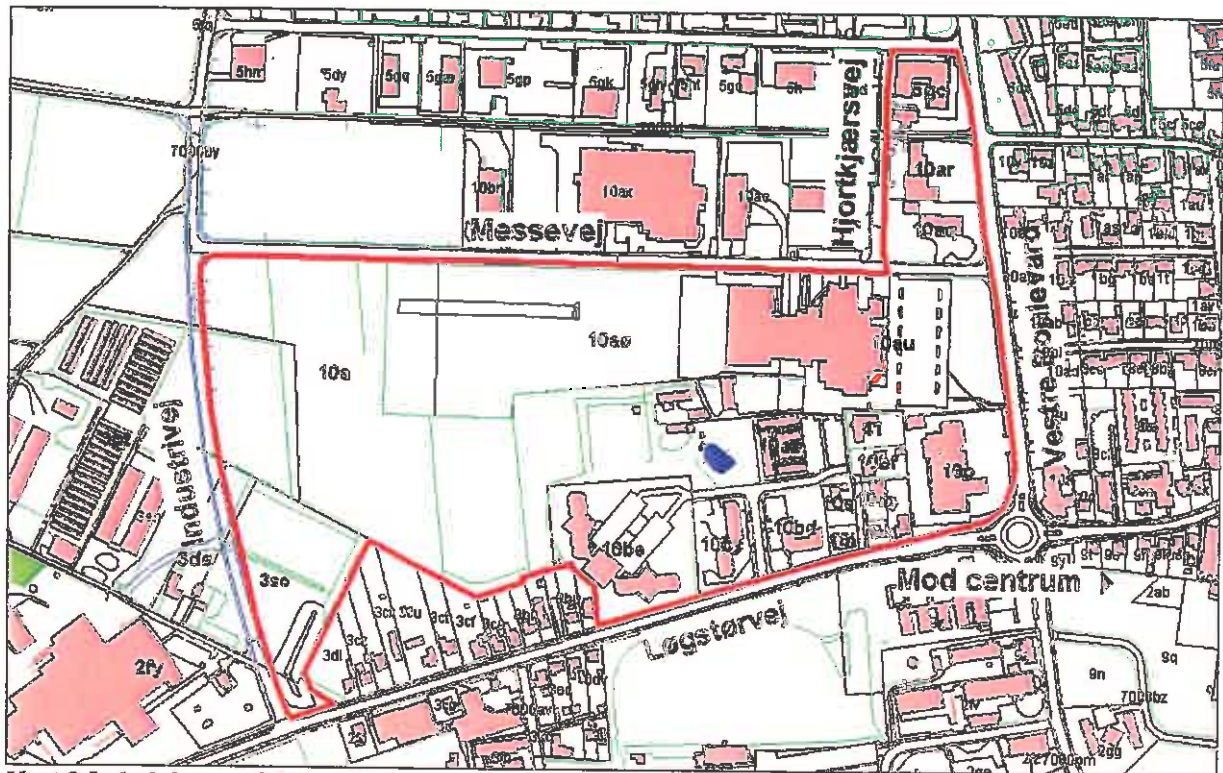
Det er også lokalplanens intention at inddrage yderligere landzoneareal til erhvervsformål.

Derudover er formålet med denne lokalplan at udarbejde lokalplanbestemmelser for de områder, som ikke er lokalplanlagt. Dette skal sikre, at anvendelsesformålet ikke ændres til andet formål uden at byrådet har godkendt dette.

Endelig skal lokalplanen overføre arealet, der er beliggende i landzone, til byzone.



Lokalplanområdet



Kort 2 Lokalplanområdets afgrænsning og matrikeloplysning

Som vist på kort 2, udgør Industrivej den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet og langs Vestre Boulevard ligger den østlige afgrænsning. Løgstørvej udgør den sydlige afgrænsning. Den nordlige afgrænsning består af Messevej samt adresserne på Hjortkjærvej nr. 1 og 3 (matr. nr. 5gc og 10ar Aars by, Aars).

Noget af området – den vestlige side – er landbrugsarealer, som ligger i landzone. Landzoneområdets placering i lokalplanområdet er vist på kortbilag 2, bagerst i planen.

Nedenstående tabel 1 indeholder en oversigt over de matrikler, der hører til lokalområdet:

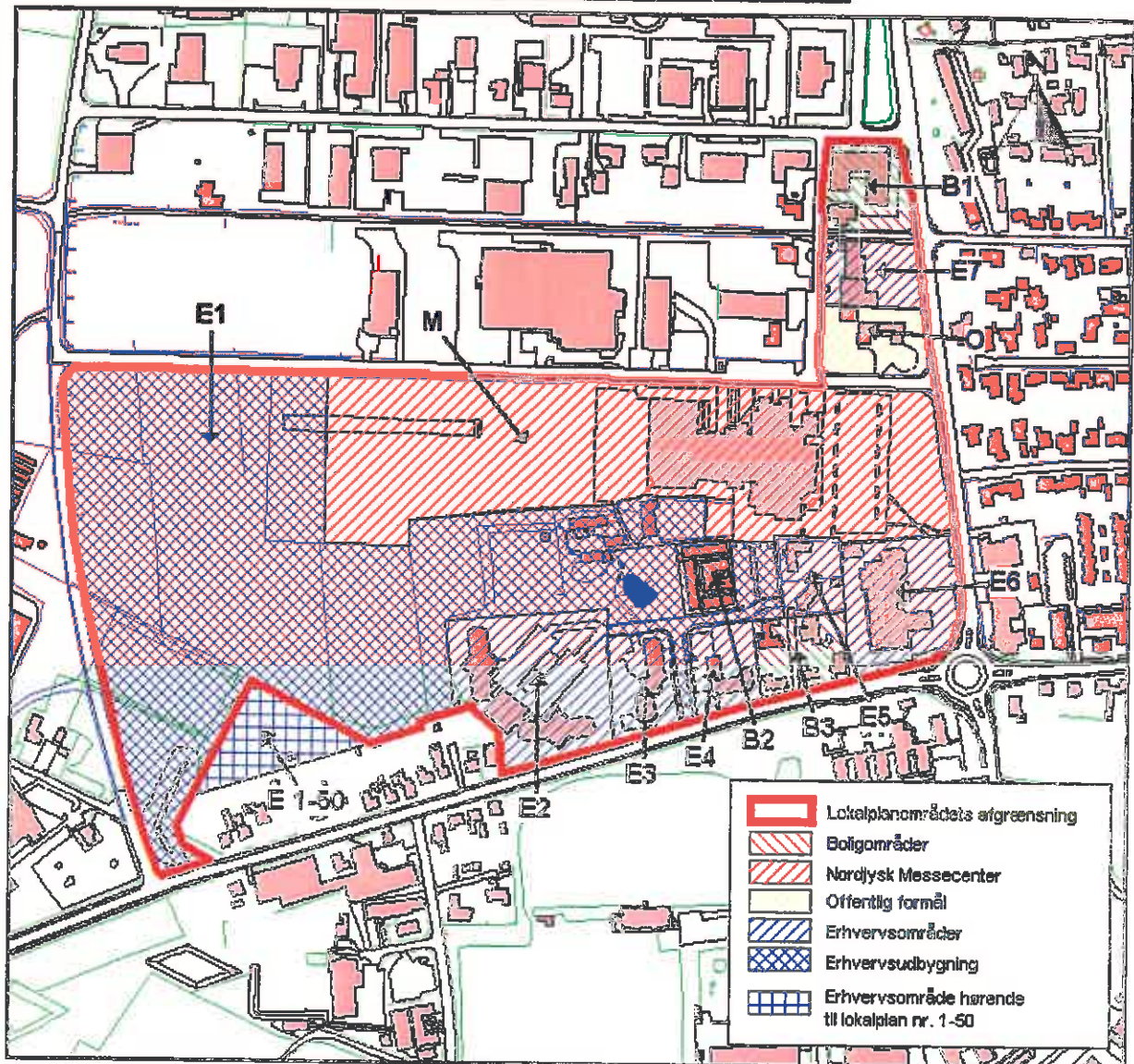
Vejnavn	Matr. nr.	Ejerlav
Hjortkjærvej	5gc, 10ar	Aars by, Aars
Industrivej	3so	
Lyngsø Allé	10be	
Løgstørvej	10a, 10bc, 10bd, 10az, 10l, 10q, 10bf, 10m, 10k, 10i, 41	
Messevej	10au, 10aq, 10aø	
Vestre Boulevard	10b	
Vestre Skovvej	2fy, 3bt, 3en, 3dø	

Tabel 1 Matriklerne er vist på kortbilag 1

Det samlede areal er på omkring 24 hektar.



Beskrivelse af lokalplanens indhold og delområders placeringer:



Kort 3 viser de enkelte områders anvendelsesformål

Som vist på kort 3, er der flere forskellige anvendelsesformål i lokalplanområdet. Området er mest præget af forskelligartede erhvervstyper, men derudover er der boligområder samt områder til offentligt formål. Derudover er der et større landbrugsareal, der udlægges til erhvervsformål indenfor miljøklasse 1-4 jf. Kommuneplan 2003 – 2014.

Lokalplanområdet er beliggende vest for Aars by, og er udpeget i kommuneplanens rammedel som erhvervsområde samt boligformål ved Løgstørvej. Lokalplanområdets afstand til centrum er omkring 500 meter og der er god forbindelse til motorvejen, endvidere er der forbindelse til Farsø og Løgstør. Der er anlagt nye veje omkring lokalplanområdet, nemlig Industrivej og Messevej. Dette er med til at gøre lokalplanområdet mere attraktivt for erhvervsudbygning og udvikling for hele området.



Delområders anvendelsesformål

Der vil her blive gennemgået de enkelte delområders anvendelsesformål og på kort 3 er delområdernes afgrænsninger illustreret. Til venstre for teksten, er der en skitse der viser delområdernes placering i lokalplanområdet.

Boligområder:



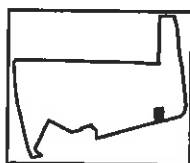
I område B1 og B2 forefindes bebyggelser som benyttes til boliger, hvilket på daværende tidspunkt ikke var tilladt i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser samt lokalplan 1-27. Hensigten med denne lokalplan er derfor at lovliggøre bebyggelserne ved at udlægge disse områder til blandt andet boligformål.

Der er tale om følgende adresser:

- Hjortkjærvej 1 – Er i lokalplan nr. 1-27 samt i kommuneplanens hidtige rammebestemmelse for område 1.E.8 udlagt til erhvervsformål.
- Løgstørvej 16 – Der eksisterer ikke en lokalplan indenfor dette område, men bebyggelsen har tidligere været benyttet til moteldrift. I følge kommuneplanens hidtige rammebestemmelse for område 1.E.15 var arealet kun udlagt til erhvervsformål.

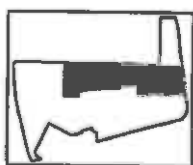
Fremtidige anvendelse

Områderne B1 og B2 udlægges til boligformål og liberalt erhverv, og yderligere må der i område B1 udlægges erhvervsformål. Hvis anvendelsen ændres fra boligformål til liberalt erhverv, er ændringen vedvarende – anvendelsen kan således ikke vendes tilbage til boligformål.



Område B3 er et mindre areal ved Løgstørvej, der er udlagt til boligformål jf. kommuneplanens rammebestemmelse for område 1.B.8. Der er ikke udarbejdet en lokalplan for dette område.

Nordjysk Messecenter:



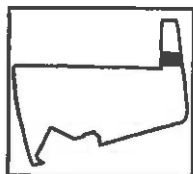
Område M er udlagt til offentlig formål, hvor der i dag ligger Aars Kultur- og Messecenter og Nordjysk Agrocenter. Der bliver afholdt messer, konferencer og andre typer arrangementer. Vest for centeret er der et større areal, som benyttes til udendørs arrangementer, hvilket kan være traktortræf, cirkus, loppemarked/kræmmermarked og andre lignende aktiviteter.

Endvidere ligger arealet et strategisk godt sted, da der er gode adgangsveje omkring lokalplanområdet og der er passende afstand i forhold til boligbebyggelsen, således at beboerne ikke bliver nævneværdigt påvirket af periodevis støj. Derfor vil Aars



Kommune give mulighed for, at der kan afholdes større udendørs koncerter i Aars by på det pågældende areal.

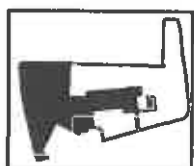
Offentlig formål:



Område O er udlagt til offentlig formål – på nuværende tidspunkt er der en politistation.

Desuden er der i bebyggelsen liberalt erhverv – på nuværende tidspunkt er der en klinik for fysioterapi.

Erhvervsudbygning:



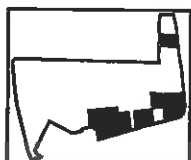
Område E1 er et større landbrugsareal, der i fremtiden skal udlægges til erhvervsformål. Noget af arealet er beliggende i landzone, hvilket vil blive overført til byzone, når lokalplanen bliver endeligt vedtaget.

Arealet hører under rammebestemmelsesområde 1.E.15, hvor det er bestemt at arealet benyttes til industri og lager- og håndværksvirksomhed. Virksomheden skal ligge indenfor miljøklasse 1 – 4.

På grund af vejnettet omkring lokalplanområdet, som består af Vestre Boulevard, Løgstørvej, Industrivej og Messevej, er området attraktivt for etablering af nye virksomheder og butikker med særlige pladskrævende varegrupper.

Så længe delområdet E1 er ubebygget, kan der søges tilladelse til at arealet må benyttes til musikarrangementer.

Erhvervsområder:



De eksisterende erhvervsområder er delt op i 6 delområder, hvor nedenstående tekst beskriver hvilke typer erhvervskategorier de enkelte områder indeholder.

Område E2 indeholder en større virksomhed – Lyngsø System a/s – og hører til lokalplan nr. 1-37. Denne lokalplan ophæves og arealet vil fremover være omfattet af nærværende lokalplan. Delområdet er i dag fuldt udbygget.

Virksomheden har planer om udvidelse nord for arealet, hvilket involverer bebyggelsen og de omkringliggende arealer på adressen Løgstørvej 10B.

Område E3 indeholder forretninger med pladskrævende varegrupper. Delområdet er i dag fuldt udbygget.

Område E4 indeholder virksomheder som beskæftiger indenfor liberalt erhverv. Delområdet er i dag fuldt udbygget.

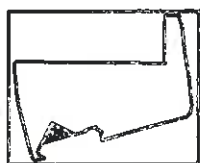
Område E5 indeholder virksomheder som beskæftiger indenfor liberalt erhverv. Delområdet er i dag fuldt udbygget.



Område E6 indeholder forretninger med pladskrævende varegrupper og en tankstation. Delområdet er i dag fuldt udbygget.

Område E7 indeholder forretning med pladskrævende varegrupper. Delområdet er i dag fuldt udbygget.

Erhvervsområde hørende til lokalplan nr. 1-50:



Der er i den nordlige del af lokalplan nr. 1-50 udlagt et område til erhvervsformål - arealet er beliggende syd for område E1. Det er derfor nødvendigt at tage dette lokalplanområde i betragtning i forbindelse med planlægning af erhvervsområde E1, således at en sammenhængende planlægning for lokalplanområdet sikres.

Lokalplanområdets omgivelser

Omgivelserne omkring lokalplanområdet er præget af forskellige bebyggelser, som har blandet formål – såsom boliger, forretninger, erhverv og offentlige serviceinstitutioner. Dog er området mest præget af erhverv og forretninger. Lokalplanområdet er en del af et større erhvervsområde, som i kommuneplanens rammedel er udpeget til erhvervsudvikling for Aars Kommune.

Øst for lokalplanområdet er der et større beboelsesområde, der hænger sammen med Aars by. Vest for området er der en større virksomhed nemlig fjerkræslagteriet Danpo. Den nordlige del af området er præget af virksomheder samt enkelte ubebyggede arealer. Syd for lokalplanområdet ligger der enkelte virksomheder, stadion og et mindre boligområde, men ellers er området mest præget af ubebyggede arealer.



Den østlige side af lokalplanområdet ved krydset Messevej/Vestre Boulevard



Det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet ved krydset Industrivej/Messevej



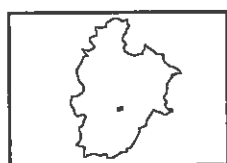
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning m.v.

Regionplan



Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005, som udlægger hele arealet indenfor byudviklingens rammer.

Kommuneplanen



Lokalplanområdet er beliggende i rammeområder 1.B.8, 1.E.5, 1.E.8 og 1.E.15, som vist på kortbilag 3, bagerst i lokalplanen. En lille del af lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 1.B.9 – det lille område overføres til 1.E.15 i kommuneplantillæg nr. 10.

De nedenstående tabeller viser de bestemmelser, som fremgår i kommuneplanens rammebestemmelser for de førnævnte rammeområder:

Rammebestemmelser for område 1.B.8 – Løgstørvej	
Områdets status	Boligområde for parcelhuse
Områdets anvendelse	Boligformål med tilhørende kollektive anlæg. Der kan tillades virksomhed, som uden genevirkning kan indpasses i området.
Bebyggelsesprocent	Højst 25 fritliggende parcelhuse og 45 for anden bebyggelse.
Etageantal	Højst 1 etage med udnyttelig tagetage.
Bygningshøjde	Højst 8,5 meter
Opvarmning	Området er udlagt til forsyning med individuel naturgas, men der er ikke tilslutningspligt.
Zoneforhold	Byzone
Gældende lokalplaner m.v.	Ingen

Tabel 2 Område 1.B.8 – Boligområde ved Løgstørvej (Kommuneplan 2003 – 2014 side 201)

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområde 1.B.8.

Rammebestemmelser for område 1.E.5 – Himmerlandsgade, Vst. Boulevard	
Områdets status	Lokalt erhvervsområde – fuldt udbygget
Områdets anvendelse	Erhvervsformål – lokalt erhvervsområde, fortrinsvis mindre industri- og håndværksvirksomhed med tilhørende butikker. Der må ikke placeres virksomhed, som kan medføre særlige gener i form af forurening. Miljøklasse 1-2.
Bebyggelsesprocent	Højst 50 for hver enkelt ejendom.
Etageantal	Højst 3 etager med udnyttelig tagetage.
Bygningshøjde	højst 12,5 meter
Opvarmning	I det meste af området er der pålagt fjernvarmepligt. En enkelt ejendom er udlagt til forsyning med individuel naturgas, men der er ikke tilslutningspligt.
Zoneforhold	Byzone
Gældende lokalplaner m.v.	Ingen
Særlige bestemmelser	I tilknytning til den pågældende virksomhed kan opføres en enkelt bolig (ejer-, bestyrer- og portnerbolig el. lign.). De vejl. støjgrænser i området er: 45/40/35 i alle områder incl. område 1.E.5

Tabel 3 Område 1.E.5 – Himmerlandsgade, Vestre Boulevard (Kommuneplan 2003 – 2014 side 214)

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområde 1.E.5.



Rammebestemmelser for området 1.E.8 – Hjortkjærvej	
Områdets status	Lokalt erhvervsområde – fuldt udbygget
Områdets anvendelse	Erhvervsformål – lokalt erhvervsområde, fortrinsvis større industri- og håndværksvirksomhed med tilhørende lager og butikker. Der må ikke placeres virksomhed, som kan medføre særlige gener i form af forurening. Miljøklasse 1-3. I en del af området må der placeres butikker med særlige pladskrævende varegrupper.
Bebyggelsesprocent	Højst 50 for hver enkelt ejendom.
Etageantal	Højst 2 etager med udnyttelig tagetage.
Bygningshøjde	Højst 12,5 meter. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en bygningsdel opføres i større højde end 12,5 meter, når specielle hensyn til virksomhedens indretning og drift taler herfor.
Opvarmning	Området er udlagt til forsyning med individuel naturgas, men der er ikke tilslutningspligt.
Zoneforhold	Byzone
Gældende lokalplaner m.v.	Lokalplan 1-27
Særlige bestemmelser	De vejledende støjgrænser i området er: 55/45/40

Tabel 4 Område 1.E.8 – Hjortkjærvej (Kommuneplan 2003 – 2014 side 217)

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i område 1.E.8, da bebyggelserne i område B1 (Hjortkjærvej 1) ikke må benyttes til boligformål. Endvidere er der i området et bowlingcenter, som ligeledes er i strid med de gældende rammebestemmelserne, da området kun må udlægges til større industri- og håndværksvirksomheder. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, så boligområdet og bowlingcenteret kommer i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Rammebestemmelser for område 1.E.15 – Messevej	
Områdets status	Lokalt erhvervsområde – delvist udbygget
Områdets anvendelse	Erhvervsformål – lokalt erhvervsområde, fortrinsvis industri og lager- og håndværksvirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv. Miljøklasse 1-4. I en del af området må der placeres butikker med særlige pladskrævende varegrupper.
Bebyggelsesprocent	Højst 50 for hver enkelt ejendom.
Etageantal	Højst 2 etager med udnyttelig tagetage. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en bygningsdel opføres i mere end 2 etager, når specielle hensyn til virksomheders indretning og drift taler herfor.
Bygningshøjde	Højst 12,5 meter. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en bygningsdel opføres i en højde større end 12,5 meter, når specielle hensyn til virksomheders indretning og drift taler herfor.
Opvarmning	Området er udlagt til forsyning med individuel naturgas, men der er ikke tilslutningspligt.
Zoneforhold	Byzone. Det med skravering viste areal er dog beliggende i landzone. Arealet vil blive overført til byzone ved senere lokalplanlægning for området.
Gældende lokalplaner m.v.	Lokalplanerne 1-27, 1-35 og 1-37
Særlige bestemmelser	De vejledende støjgrænser i området er: 55/45/40

Tabel 5 Område 1.E.15 – Område ved Messevej (Kommuneplan 2003 – 2014 side 224)

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i område 1.E.15, da bebyggelserne i område B2 (Løgstørvej 16) ikke må benyttes til boligformål. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, så boligområdet kommer i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Zonestatus

Arealet er både beliggende i byzone og landzone. Lokalplanen overfører det pågældende areal fra landzone til byzone. Landzoneområdets placering i lokalplanområdet er vist på kortbilag 2, bagerst i planen.



Varmeplanen

Området er udlagt til forsyning med individuel naturgas, men der er ikke tilslutningspligt. jf. kommuneplanens rammebestemmelser.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Arealet er separatkloakeret, og spildevandet ledes til Aars Renseanlæg, mens regnvandet i den nordlige del af lokalplanområdet ledes til Hvorvarp bæk og den sydlige del ledes til Halkær Å.

Andre miljøforhold

Byrådet har ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald, der kan give anledning til forurening af jorden.

Dog er der indenfor lokalplanens område ejendomme, som kan være forurenede og dermed være omfattet af jordforureningsloven.

Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses, og kommunalbestyrelsen underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Eventuelt er en umiddelbart indsats overfor forureningen påkrævet. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde, og om den fundne forurening skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningsloven § 71.

Miljøvurdering af planer og programmer

Aars Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der er truffet beslutning om, at områdets anvendelse til ovennævnte formål ikke skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, idet der for størstedelen af områdets vedkommende er tale om uændret anvendelse i forhold til i dag. Der er derfor ikke foretaget en miljøvurdering. Nordjyllands Amt har skriftligt tilkendegivet, at de ikke har bemærkninger til denne beslutning.

Naturbeskyttelsesloven

Der er i lokalplanområdet en mindre sø på knap 500 m² beliggende syd for Løgstørvej nr. 10B. Denne sø er af amtet udpeget som beskyttet natur. I henhold til Naturbeskyttelsesloven § 3, må der ikke foretages ændring af søens tilstand. Hvis der ønskes bebyggelser eller anlægsarbejde umiddelbart i nærheden af søen, skal der foretages en vurdering af, om disse tiltag vil påvirke søens tilstand.

Der skal derfor indhentes dispensation fra amtet, hvis der foretages indgreb, der vil ændre på søens tilstand.



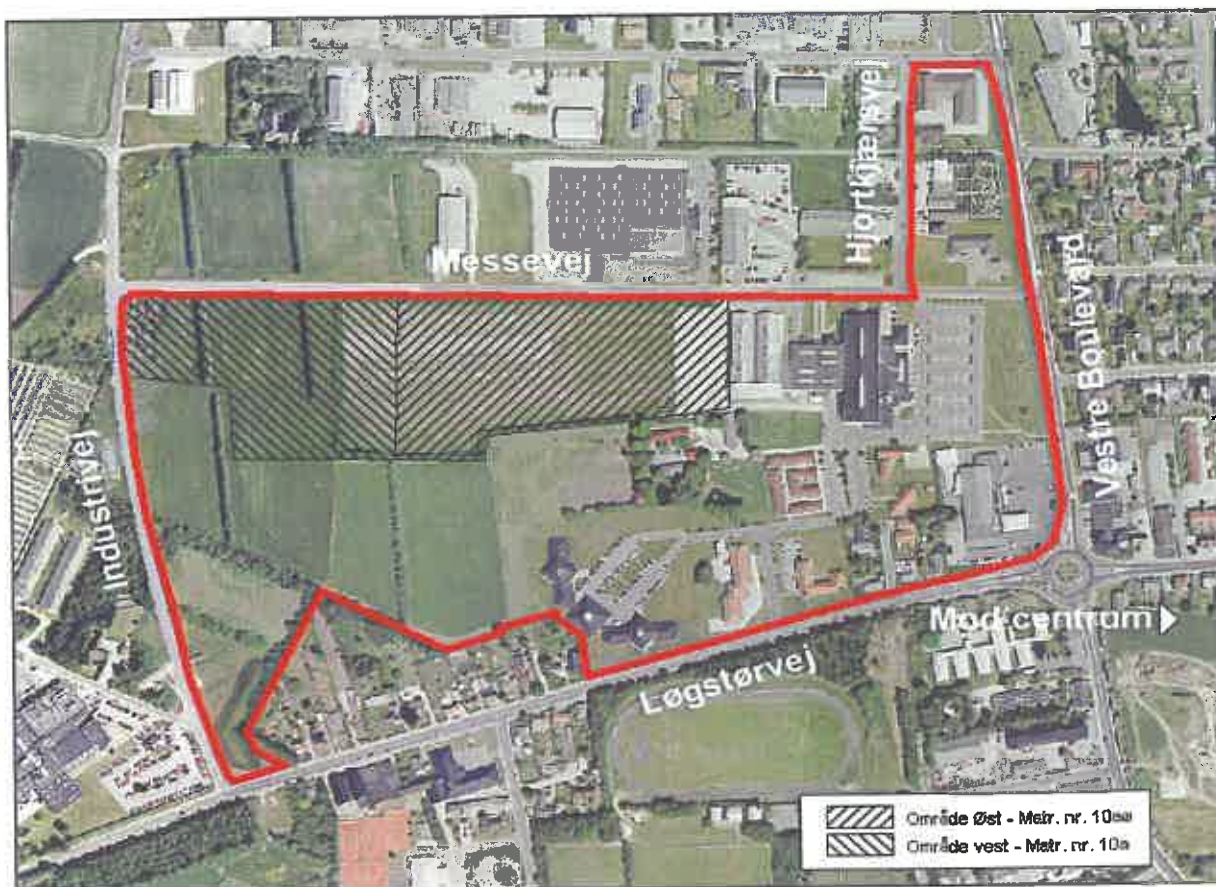
Museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal bygherren iagttage museumsloven §§ 25 – 27 om arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Der er mulighed for at få en udtalelse fra museet om muligheder for fund af arkæologisk betydning, samt besked om konsekvenser for finansiering.

Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, for eksempel knogler, flintredskaber, lerkarsskår m.m. skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museumscenter Aars tlf. 98623577.

Udendørs musikarrangementer el. lign.

Hvis der ønskes afholdt en udendørs koncert på arealet vest for Nordjysk Messecenter på matr. nr. 10aø (område øst, se kort 4), og eventuel på matr. nr. 10a (område vest, se kort 4), skal der indhentes tilladelse hos politiet og hos kommunen senest 14 dage før arrangementet, jf. miljøministeriets bekendtgørelse nr. 367 af 10. maj 1992. Da matr. nr. 10a er beliggende indenfor delområde E1, se kort 3 på side 7, kan der kun søges tilladelse til afholdelse af musikarrangementer på matriklen 10a, så længe delområdet er ubebygget.



Kort 4 viser placeringen af "koncertpladsen"



Tilladelse bliver normalt givet efter forhandling med ansøgeren og på betingelser, der bl.a. kan vedrøre, hvilket tidsrum der må spilles musik, samt at arrangøren skal have opnået tilladelse fra kommunen, amt, brandvæsen samt miljø- og sundhedsmyndigheder.

Jævnfør miljøbeskyttelseslovens § 42 skal byrådet påse, at arrangementet ikke giver anledning til væsentlige støjgener for omgivelserne. Byrådet har ret til før og under arrangementet, at regulere dette gennem påbud over for de aktiviteter, der vurderes at give anledning til forurening eller uhygiejniske forhold.

Tabel 6 viser spilletidspunkter for ugedagene samt det maksimale lydniveau indenfor de nævnte tidspunkter:

Oversigt A – Vejledende støjgrænser i rammeområde 1.E.15		
Mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 Lørdag kl. 07.00 – 14.00	Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 Lørdag kl. 14.00 – 22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 – 07.00
55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Oversigt B – Vejledende støjgrænser i.f.m. musikarrangementer		
Mandag – torsdag kl. 16.00 – 21.00 Fredag kl. 16.00 – 23.00 Lørdag kl. 12.00 – 24.00 Søn- og helligdage kl. 16.00 – 21.00	55 dB(A)	Før og efter de anførte spilletidspunkter, må støjgrænsen ikke overskride værdierne i oversigten A.

Tabel 6 Ved musikarrangementet skal de vejledende støjgrænser i oversigt B følges.

Arealet hører under kommuneplanens rammeområde 1.E.15, hvor de eksisterende bestemmelser for støj ikke vil skabe mulighed for afholdelse af arrangementer. Derfor er der i kommuneplantillæg nr. 10 udarbejdet nye vejledende støjgrænser i forbindelse med musikarrangementer eller lignende. For yderligere oplysninger, se kommuneplantillæg nr. 10 bagerst i denne lokalplan.

Det samlede lydniveau må ikke overstige de ovenstående grænseværdier ved nærmeste bolig (f.eks. ved indgangsdør). For at skåne de omkringliggende boligområder for støjgener, skal musikscenen og højtalere vende mod vest.

Af hensyn til beboerne i nærområdet, må der maksimalt afholdes 4 musikarrangementer om året. Arrangøren skal orientere de omkringboende om musikarrangementet, f.eks. ved løbeseddel eller pr. post. Der skal annonceres i lokalpressen med oplysning om arrangementets varighed og kontaktpersoner.

Ved musikarrangementer, hvor der forventes mere end 1.000 tilhørere, skal arrangøren oplyse om til-/frakørselsveje samt parkeringsmuligheder ved annoncering/opslag for at begrænse gener fra trafik til og fra arrangementet.

Arrangøren skal sørge for tilstrækkelige toiletfaciliteter til den forventede antal tilhørere.



Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanen skaber alene de planlægningsmæssige rammer for den fremtidige anvendelse af det omfattede område.

Der skal, forinden der igangsættes bygge- og anlægsarbejder, indhentes de fornødne tilladelser hertil.

I forbindelse med byggearbejder skal der indhentes tilladelser hertil hos de kommunale myndigheder (Aars kommune).

Deklarationer/servitutter

Privatretlige tilstandservitutter, der er uforenelig med lokalplanen, fortrænges af denne.

Ejere og bygherrer må 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 tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Vej- og trafikforhold

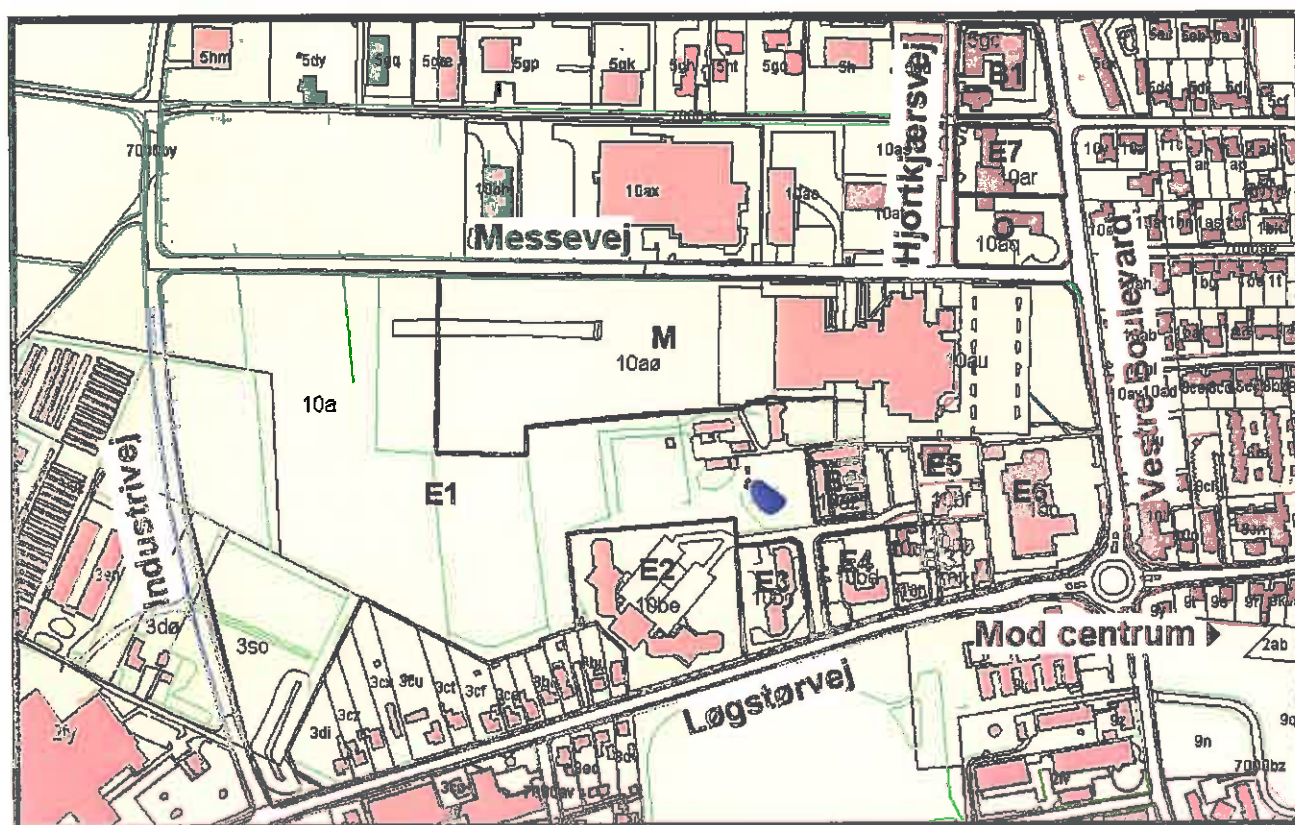
Vejnettet omkring lokalplanområdet består af Vestre Boulevard, Løgstørvej, Industrivej og Messevej.

Der er fornyeligt anlagt en ny vejstrækning (Industrivej) langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet fra Løgstørvej og op til krydset Industrivej/Messevej, hvoraf den sidste del af Messevej netop er blevet forlænget til det førnævnte kryds.

Der kan anlægges nye adgangsveje i forbindelse med udbygningen af erhvervsarealet, hvis der bliver behov for dette.



Lokalplanbestemmelser for Lokalplan nr. 1-66



Lokalplan nr. 1-66 for et område mellem Messevej og Løgstørvej i Aars by, Aars Kommune



Lokalplanbestemmelser for Lokalplan nr. 1-66

§ 1 Indledning

Aars Kommune

Lokalplan nr. 1-66 for et område mellem Messevej og Løgstørvej i Aars by.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved bestemmelse for det område, der er beskrevet i § 3. Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

§ 2 Lokalplanens formål

Lokalplan skal sikre:

- at der skal skabes en sammenhængende planlægning for området,
- at eksisterende boligejendomme lovliggøres,
- udvidelse af erhvervsarealet,
- at overføre et landzoneareal til byzone.

§ 3 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikler som vist i nedenstående skema:

Vejnavn	Matr. nr.	Ejerlav
Hjortkjærsvej	5gc, 10ar	Aars by, Aars
Industrivej	3so	
Lyngsø Allé	10be	
Løgstørvej	10a, 3di, 3cz, 3cy, 3cx, 3cu, 3ct, 3cf, 3ce, 3cd, 8br, 8bv, 8bu, 8bt, 10bc, 10bd, 10az, 10l, 10q, 41, 10bf, 10m, 10k, 10i,	
Messevej	10au, 10aq	
Vestre Boulevard	10b	
Vestre Skovvej	3bt, 3dø, 2fy	

Tabel 7 Matrikeloplysning

§ 4 Område- og zonestatus

4.1 Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1, bagerst i planen.



4.2 Som vist på kortbilag 2 er den vestlige side af lokalplanområdet beliggende i landzone. Resten af lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 5 Arealanvendelse

5.1 Gældende for alle delområder: Inden etablering af en virksomhed i lokalplanområdet, skal Aars Kommune vurdere og godkende, om virksomheden efterfølger de angivne miljøklasser der er gældende for de enkelte delområder.

Der henvises til kort 3 på side 7.

5.2 Delområde B1 må anvendes til boligformål samt til erhvervsformål – på nuværende tidspunkt er der bowlingcenter og motionscenter. Ved en enhver etablering af erhverv på ejendommen skal der tages hensyn til eventuelle boliger i ejendommen.

Den del af området, der anvendes til boligformål, må til enhver tid ændres til liberalt erhverv. Hvis anvendelsen ændres fra boligformål til erhverv, er ændringen vedvarende, hvilket vil sige, at anvendelsen ikke må omdannes til boligformål igen.

5.3 Delområde B2 må anvendes til boligformål.

Den del af området, der anvendes til boligformål, må til enhver tid ændres til liberalt erhverv. Der må kun placeres erhverv, der ligger indenfor miljøklasse 1 – 2. Hvis anvendelsen ændres fra boligformål til liberalt erhverv, er ændringen vedvarende, hvilket vil sige, at anvendelsen ikke må omdannes til boligformål igen.

5.4 Delområde B3 må anvendes til boligformål.

Der må til enhver tid i bebyggelsen ændres til liberalt erhverv. Der må kun placeres erhverv, der ligger indenfor miljøklasse 1 – 2.

5.5 Delområde E1 må anvendes til erhvervsformål – lokalt erhvervsområde, fortrinsvis industri og lager- og håndværksvirksomhed samt forretningsvirksomhed. Der må kun placeres virksomheder, der ligger indenfor miljøklasse 1 – 4. Klassificering af miljøklasser er nærmere beskrevet i afsnittet miljøvurdering og i erhvervskataloget i Kommuneplan 2003 – 2014.

Der må endvidere placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

I henhold til planloven bliver pladskrævende varegrupper præciseret som møbler, køkkenelementer, biler, tømmer, byggematerialer samt planter og havebrugsvare.

Særligt pladskrævende varegrupper har en størrelse, der ifølge planloven og kommuneplanen kan begrunde butiksstørrelser på op til 3.000 m².

Endelig må der opføres op til 2 boliger i området. Boligerne skal matrikulært ligge sammen med den nuværende virksomhed på matr. Nr. 10be, idet boligerne skal tjene som medarbejderboliger til virksomheden. Boligerne må kun placeres i området



umiddelbart syd for matr. Nr. 10aø, i forbindelse med de eksisterende bygninger ved 4H-gården.

Der må desuden, så længe delområde E1 er ubebygget, ansøge tilladelse til afholdelse af musikarrangementer på matr. nr. 10a Aars by, Aars. Se kort 3 på side 7 for placering af delområdet E1 samt kortbilag 4 for placering af "koncertpladsen".

5.6 Delområde E2 må anvendes til erhvervsformål. Der må i området indrettes eller opføres bebyggelse til industri og lager- og håndværksvirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv. Der må kun placeres virksomheder, der ligger indenfor miljøklasse 1 – 4. Delområdet er i dag fuldt udbygget.

5.7 Delområde E3 må anvendes til erhvervsformål. Der må i området indrettes eller opføres bebyggelse til industri og lager- og håndværksvirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv. Endvidere må der placeres butikker med særlige pladskrævende varegrupper. Der må kun placeres virksomheder, der ligger indenfor miljøklasse 1 – 4. Delområdet er i dag fuldt udbygget.

5.8 Delområde E4 må anvendes til erhvervsformål – Liberalt erhverv. Der må kun placeres virksomheder, der ligger indenfor miljøklasse 1 – 2. Delområdet er i dag fuldt udbygget.

5.9 Delområde E5 må anvendes til erhvervsformål – Liberalt erhverv. Der må kun placeres virksomheder, der ligger indenfor miljøklasse 1 – 2. Delområdet er i dag fuldt udbygget.

5.10 Delområde E6 må anvendes til erhvervsformål – fortrinsvis mindre industri- og håndværksvirksomhed med tilhørende butikker. Der må kun placeres virksomheder, der ligger indenfor miljøklasse 1 – 2.

Der må i dette delområde placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper, jf. kortbilag 6.2 i Kommuneplan 2003 – 2014.

Delområdet er i dag fuldt udbygget.

5.11 Delområde E7 må anvendes til erhvervsformål - lokalt erhvervsområde, fortrinsvis større industri- og håndværksvirksomhed med tilhørende lager og butikker. Der må kun placeres virksomheder, der ligger i kategorien 1 – 3, der henvises til kommuneplanens erhvervskatalog.

Der må endvidere placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

I henhold til planloven bliver pladskrævende varegrupper præciseret som møbler, køkkenelementer, biler, tømmer, byggematerialer samt planter og havebrugsvare.

Særligt pladskrævende varegrupper har en størrelse, der ifølge planloven og kommuneplanen kan begrunde butiksstørrelser på op til 3.000 m².

Delområdet er fuldt udbygget.



5.12 Delområde M må anvendes til offentlig formål – hvilket er messecenteret samt udendørs aktiviteter, som kan være cirkus, loppe- og kræmmermarkeder, større udendørs koncerter og andre lignende aktiviteter. Se kortbilag 4 for placering af "koncertpladsen".

5.13 Delområde O må anvendes til offentlig formål – såsom politistation og herudover også liberalt erhverv – på nuværende tidspunkt er der Aars fysioterapi og træningscenter.

Der må kun placeres virksomheder, der ligger indenfor miljøklasse 1 – 3. Delområdet er fuldt udbygget.

§ 6 Udstykninger

6.1 Yderligere udstykning indenfor området må kun finde sted med byrådets tilladelse.

§ 7 Byggelinier

7.1 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel:

Industrivej	: 10 meter
Messevej	: 10 meter
Vestre Boulevard	: 10 meter
Løgstørvej	: 12,5 meter

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§ 8 Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Bebyggelsesprocent

8.1 Gældende for erhvervsområder og for delområde O: Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.

8.2 Gældende for alle boligområder: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for parcelhusbyggeri og 45 for anden bebyggelse.

8.3 Gældende for delområde M: Bebyggelsesprocenten indenfor delområdet må ikke overstige 50.

Bebyggelseshøjde og etageantal

8.4 Gældende for erhvervsområder og for delområder M og O: Intet punkt af en bygning må gives en højde, der overstiger 12,5 meter over terræn, målt efter reglerne i



bygningsreglementet. Bygninger på ejendommen må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage.

Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en bygningsdel opføres i større højde end 12,5 meter, når specielle hensyn til virksomhedens indretning og drift taler herfor.

8.5 Gældende for boligområder: Intet punkt af en bygning må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Bygninger på ejendommen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Bebyggelsens placering

8.6 Bygninger må ikke opføres mellem vejskel og byggelinier.

Bebyggelsens udformning

8.7 Bebyggelsen må i øvrigt ikke udformes og placeres på grundene på en sådan måde, at den efter byrådets skøn vil være til unødigt gene for de omkringliggende.

8.8 Udvendige bygningsfacader samt tagflader må kun fremtræde i dæmpede farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

8.8 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, hvilket dog ikke skal være til hindring for, at der kan anvendes glaserede tagsten.

8.9 Opsætning af solfangere må kun finde sted med Byrådets tilladelse.

8.10 Skiltning og reklamering på ejendommene må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.

9.2 Udendørs oplagring af materialer og lignende må ikke finde sted.

9.3 Terrænreguleringer samt udformning og udnyttelse af ubebyggede arealer skal godkendes af byrådet.

9.4 Ubebyggede arealer skal med hensyn til niveaureguleringer, belysning, materialer og tilgrænsende arealer m.v. udformes på en sådan måde, at ældre og handicappede kan færdes ubesværet i området.



9.5 Hegn i vejskel må kun etableres som levende hegn. Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn – evt. suppleret med ståltrådshegn.

§ 10 Vej- og parkeringsforhold

10.1 Vejforhold

Der er ingen ændringer i den nuværende vejadgang til ejendommene. Adgangen til matr. nr. 10a (den østlige del af matriklen), 10az, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10k, 10l, 10m, 10i, 10q Aars by, Aars sker fra kommunevejen Løgstørvej. Adgangen til matr. nr. 10b sker fra kommunevejen Vestre Boulevard. Adgangen til matr. nr. 10au, 10aø og 10aq sker fra kommunevejen Messevej. Adgangen til matr. nr. 5gc og 10ar sker fra kommunevejen Hjortkjærvej. For ubebyggede arealer kan adgangsvejene til matr. nr. 10a (den vestlige del af matriklen) ske fra kommunevejene Industrivej og Messevej og for matr. nr. 3bt, 3so og 3 dø ske fra kommunevejen Industrivej.

10.2 Parkeringsforhold

På hver erhvervsejendom skal der sikres mulighed for følgende antal parkeringspladser:

1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal. 3 parkeringspladser pr. 100 m² kontoreta-geareal og 2 parkeringspladser for besøgende, idet byrådet i hvert enkelt tilfælde kan påbyde et større antal.

På ejendomme med udvalgswarebutikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper skal der sikres mulighed for 5 parkeringspladser pr. 100 m² salgsareal, idet byrådet i hvert enkelt tilfælde kan give tilladelse til færre eller kræve flere parkeringspladser.

§ 11 Udendørs musikarrangementer el. lign.

11.1 Nedenstående tabel viser – oversigt B – spilletidspunkter for ugedagene samt det maksimale lydniveau indenfor de nævnte tidspunkter:

Oversigt A – Vejledende støjgrænser i rammeområde 1.E.15		
Mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 Lørdag kl. 07.00 – 14.00	Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 Lørdag kl. 14.00 – 22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 – 07.00
55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Oversigt B – Vejledende støjgrænser i.f.m. musikarrangementer		
Mandag – torsdag kl. 16.00 – 21.00 Fredag kl. 16.00 – 23.00 Lørdag kl. 12.00 – 24.00 Søn- og helligdage kl. 16.00 – 21.00	55 dB(A)	Før og efter de anførte spilletidspunkter, må støjgrænsen ikke overskride værdierne i oversigten A.

Tabel 8 viser vejledende støjgrænser



11.2 Der må maksimalt afholdes 4 musikarrangementer om året.

11.3 Arrangøren skal orientere de omkringliggende boliger om musikarrangementet ved at uddеле løbeseddel i området eller pr. post.

11.4 Der må i delområdet E1, så længe arealet er ubebygget, søges tilladelse til afholdelse af musikarrangementer. Kort 3 på side 7 viser placeringen af delområdet E1 i lokalplanområdet.

11.5 Hvis der forventes mere end 1.000 tilhørere til musikarrangementet, skal arrangøren oplyse om til-/frakørselsveje samt parkeringsmuligheder ved annoncering/opslag.

11.6 Der skal sikres tilstrækkelig antal toiletfaciliteter til den forventede antal tilhørere.

§ 12 Ledningsanlæg

12.1 Elledninger, telefonkabler og lignende må kun udføres som jordkabler.

§13 Servitutter

13.1 Servitutter, der er tinglyst på arealer beliggende i lokalplanområdet, og som er i strid med lokalplanen, ophæves efter planlovens bestemmelser herom.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

14.1 Den under 17. august 1983 af Aars byråd endeligt vedtagne lokalplan nr. 1-27 for et område til erhvervsformål i Aars (tinglyst den 16. januar 1987) på matrikel nr. 5gc, Aars by, Aars ophæves.

14.2 Den under 18. august 1999 af Aars byråd endeligt vedtagne lokalplan 1-37 for et område til centerformål i Aars by (tinglyst den 8. november 1999) ophæves helt.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, og lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

15.2 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.



Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

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

Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

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

15.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Således vedtaget endeligt i henhold til § 27 i lov om planlægning af Aars byråd den 20. september 2006.

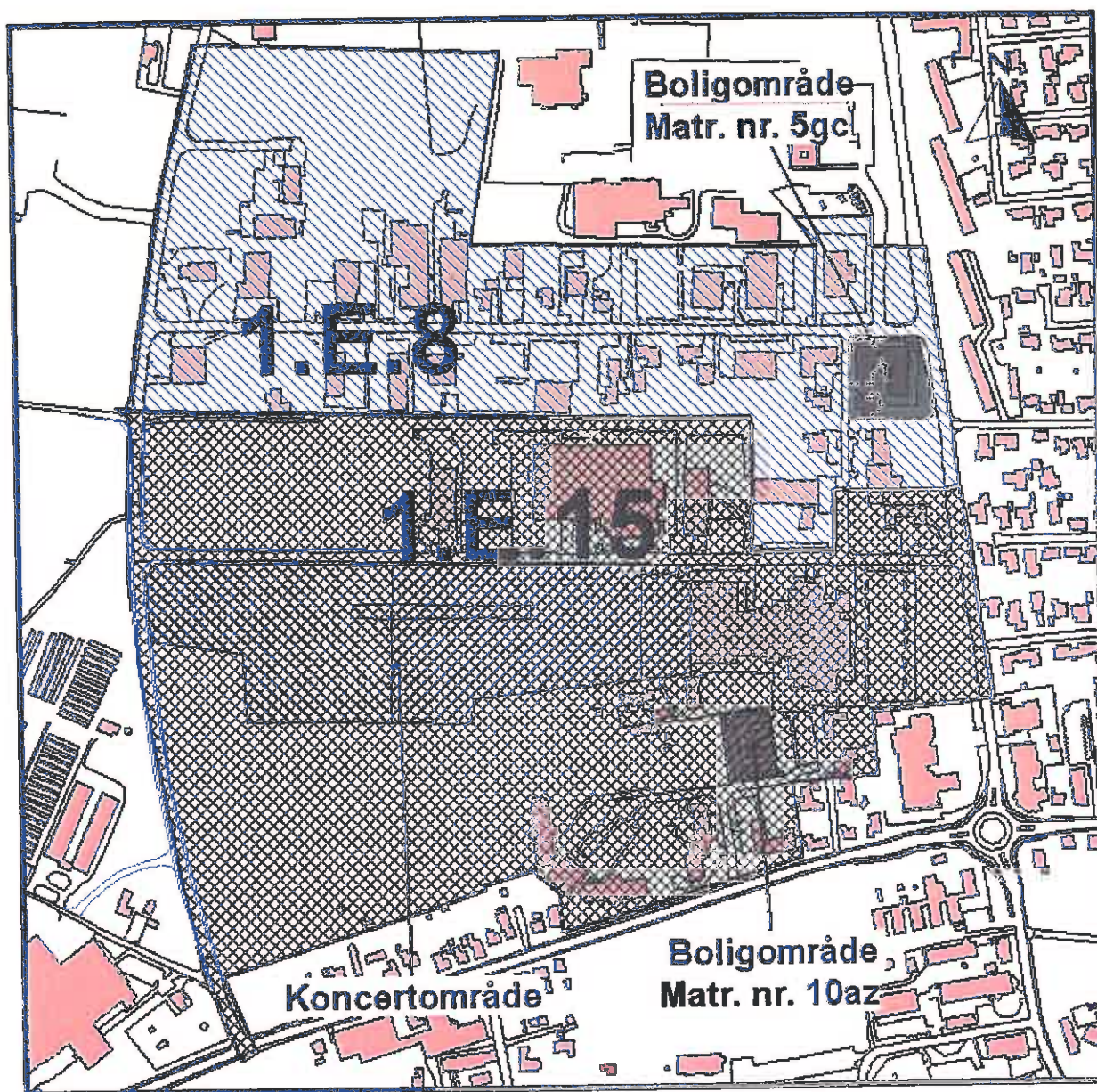
P.b.v.

Knud Kristensen
Borgmester

Birgitte Juhl
Vicekommunaldirektør



Kommuneplantillæg Nr. 10



Tillægget omfatter et område i Aars by, Aars Kommune beliggende mellem Messevej og Løgstørvej



Plantillæg nr. 10 til kommuneplan for Aars Kommune

Da lokalplan nr. 1-66 ikke er i fuld overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2003 – 2014.

Tillægget omfatter et område i Aars by – beliggende omkring Vestre Boulevard, Løgstørvej, Industrivej og Messevej.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende tillæg til den af Aars byråd den 20. august 2003 vedtagne kommuneplan.

Ændring af bestemmelser i rammeområde 1.E.8

Rammeområde 1.E.8 er udlagt til erhvervsformål, på matr. nr. 5gc Aars by, Aars, er der imidlertid bebyggelse, der benyttes til boliger, hvilket er i modstrid med planbestemmelserne for området.

For at lovgigøre boligbebyggelse i området, er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der giver mulighed for at bebyggelsen fortsat må benyttes til boligformål.

Derudover skal der i rammeområdet være mulighed for, at der må forefindes erhverv. Endelig skal der være mulighed for at etablere liberalt erhverv.

Eksisterende planbestemmelser for rammeområde 1.E.8:

Rammebestemmelser for området 1.E.8 – Hjortkjærvej	
Områdets status	Lokalt erhvervsområde – fuldt udbygget
Områdets anvendelse	Erhvervsformål – lokalt erhvervsområde, fortrinsvis større industri- og håndværksvirksomhed med tilhørende lager og butikker. Der må ikke placeres virksomhed, som kan medføre særlige gener i form af forurening. Miljøklasse 1-3. I en del af området må der placeres butikker med særlige pladskrævende varegrupper.
Bebyggelsesprocent	Højst 50 for hver enkelt ejendom.
Etageantal	Højst 2 etager med udnyttelig tagetage.
Bygningshøjde	Højst 12,5 meter. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en bygningsdel opføres i større højde end 12,5 meter, når specielle hensyn til virksomhedens indretning og drift taler herfor.
Opvarmning	Området er udlagt til forsyning med individuel naturgas, men der er ikke tilslutningspligt.
Zoneforhold	Byzone
Gældende lokalplaner m.v.	Lokalplan 1-27
Særlige bestemmelser	De vejledende støjgrænser i området er: 55/45/40

Tabel 9 Område 1.E.8 – Hjortkjærvej (Kommuneplan 2003 – 2014 side 217)

Fremtidige planbestemmelser for rammeområde 1.E.8:

Tilføjelsen af planbestemmelser for rammeområde 1.E.8, er vist i det nedenstående skema. Ændringen er vist i kursiv.



Rammebestemmelser for området 1.E.8 – Hjortkjærvej	
Områdets status	Lokalt erhvervsområde – fuldt udbygget
Områdets anvendelse	Erhvervsformål – lokalt erhvervsområde, fortrinsvis større industri- og håndværksvirksomhed med tilhørende lager og butikker. Der må ikke placeres virksomhed, som kan medføre særlige gener i form af forurening. Miljøklasse 1-3. I en del af området må der placeres butikker med særlige pladskrævende varegrupper. <i>Ligeledes er der i området et mindre areal på matr. nr. 5gc Aars by, Aars, udlagt til boligformål samt liberalt erhverv og erhverv.</i>
Bebyggelsesprocent	Højst 50 for hver enkelt ejendom og 25 for parcelhusbyggeri og 45 for andre boligejendomme.
Etageantal	Højst 2 etager med udnyttelig tagetage.
Bygningshøjde	Højst 12,5 meter. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en bygningsdel opføres i større højde end 12,5 meter, når specielle hensyn til virksomhedens indretning og drift taler herfor. <i>Dog må boligbebyggelser højst være 8,5 meter.</i>
Opvarmning	Området er udlagt til forsyning med individuel naturgas, men der er ikke tilslutningspligt.
Zoneforhold	Byzone
Gældende lokalplaner m.v.	Lokalplan 1-27
Særlige bestemmelser	De vejledende støjgrænser i området er: 55/45/40 <i>Den del af området, der anvendes til boligformål, må til enhver tid ændres til liberale erhverv. Hvis anvendelsen ændres til liberalt erhverv, er ændringen vedvarende, hvilket vil sige, at bebyggelsen ikke må omdannes til boligformål igen.</i>

Tabel 10 Område 1.E.8 – Hjortkjærvej (De fremtidige bestemmelser for rammeområdet)

Ændring af bestemmelser og afgrænsning i rammeområde 1.E.15

Rammeområde 1.E.15 er udlagt til erhvervsformål, på matr. nr. 10az Aars by, Aars, er der imidlertid bebyggelse, der benyttes til boliger, hvilket er i modstrid med bestemmelserne for området.

For at lovliggøre boligbebyggelse i området, er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der giver mulighed for at bebyggelsen fortsat må benyttes til boligformål.

Eksisterende planbestemmelser for rammeområde 1.E.15:

Rammebestemmelser for område 1.E.15 – Messevej	
Områdets status	Lokalt erhvervsområde – delvist udbygget
Områdets anvendelse	Erhvervsformål – lokalt erhvervsområde, fortrinsvis industri og lager- og håndværksvirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv. Miljøklasse 1-4. I en del af området må der placeres butikker med særlige pladskrævende varegrupper.
Bebyggelsesprocent	Højst 50 for hver enkelt ejendom.
Etageantal	Højst 2 etager med udnyttelig tagetage. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en bygningsdel opføres i mere end 2 etager, når specielle hensyn til virksomheders indretning og drift taler herfor.
Bygningshøjde	Højst 12,5 meter. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en bygningsdel opføres i en højde større end 12,5 meter, når specielle hensyn til virksomheders indretning og drift taler herfor.
Opvarmning	Området er udlagt til forsyning med individuel naturgas, men der er ikke tilslutningspligt.
Zoneforhold	Byzone. Det med skravering viste areal er dog beliggende i landzone. Arealet vil blive overført til byzone ved senere lokalplanlægning for området.
Gældende lokalplaner m.v.	Lokalplanerne 1-27, 1-35 og 1-37
Særlige bestemmelser	De vejledende støjgrænser i området er: 55/45/40

Tabel 11 Område 1.E.15 – Område ved Messevej (Kommuneplan 2003 – 2014 side 224)



Fremtidige planbestemmelser for rammeområde 1.E.15:

Tilføjelsen af bestemmelser for rammeområde 1.E.15, er vist i det nedenstående skema. Tilføjelsen er vist i kursiv.

Rammebestemmelser for område 1.E.15 – Messevej	
Områdets status	Lokalt erhvervsområde – delvist udbygget
Områdets anvendelse	Erhvervsformål – lokalt erhvervsområde, fortrinsvis industri og lager- og håndværksvirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv. Miljøklasse 1-4. I en del af området må der placeres butikker med særlige pladskrævende varegrupper. <i>Ligeledes er der i området et mindre areal på matr. nr. 10az Aars by, Aars, udlagt til boligformål samt erhverv.</i>
Bebyggelsesprocent	Højst 50 for hver enkelt ejendom og 25 for parcelhusbyggeri og 45 for andre boligejendomme.
Etageantal	Højst 2 etager med udnyttelig tagetage. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en bygningsdel opføres i mere end 2 etager, når specielle hensyn til virksomheders indretning og drift taler herfor.
Bygningshøjde	Højst 12,5 meter. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en bygningsdel opføres i en højde større end 12,5 meter, når specielle hensyn til virksomheders indretning og drift taler herfor. <i>Dog højst 8,5 meter for boligbebyggelser.</i>
Opvarmning	Området er udlagt til forsyning med individuel naturgas, men der er ikke tilslutningspligt.
Zoneforhold	Byzone. Det med skravering viste areal er dog beliggende i landzone. Arealet vil blive overført til byzone ved senere lokalplanlægning for området.
Gældende lokalplaner m.v.	Lokalplanerne 1-27, 1-35 og 1-37
Særlige bestemmelser	De vejledende støjgrænser i området er: 55/45/40. <i>Dog er der andre vejledende støjgrænser ved musikarrangementet, se tabel for vejledende støjgrænser i.f.m. musikarrangementer.</i> <i>Den del af området, der anvendes til boligformål, må til enhver tid ændres til liberale erhverv. Hvis anvendelsen ændres til liberalt erhverv, er ændringen vedvarende, hvilket vil sige, at bebyggelsen ikke må omdannes til boligformål igen.</i>

Tabel 12 Område 1.E.15 – Område ved Messevej (De fremtidige bestemmelser for rammeområdet)

Rammeområde 1.E.15 udvides til at omfatte den del af 3so, som hidtil har været omfattet af 1.B.9 – der henvises til kortbilag 3.

Udendørs musikarrangementer el. lign.

Der vil være tidspunkter, hvor musikarrangementer og lignende arrangementer – bl.a. cirkus eller kræmmermarked – vil overskride de vejledende støjgrænser, der er anført i de eksisterende bestemmelser for rammeområde 1.E.15.

Derfor er der udarbejdet et tillæg, som skal give mulighed for afholdelse af musikarrangementer i området.

Arealet hører under rammeområde 1.E.15, hvor der er fastlagt følgende vejledende støjgrænser:

Vejledende støjgrænser i rammeområde 1.E.15		
Mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 Lørdag kl. 07.00 – 14.00	Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 Lørdag kl. 14.00 – 22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 – 07.00
55	45	40

Tabel 13 Eksisterende vejledende støjgrænser



For at give mulighed for at der kan afholdes musikarrangementer i området vest for Nordjysk Messecenter, vil de fremtidige vejledende støjgrænser for rammeområde 1.E.15 være følgende:

Skemaet er delt op i to oversigter for støjgrænser; Oversigt A viser de vejledende støjgænser, når der ikke afholdes arrangementer, og oversigt B i forbindelse med arrangementer. Dette gælder kun for arealet vest for Nordjysk Messecenter. Der må ikke afholdes arrangementer andre steder i lokalplanområdet, der overskrider de bestemmelser der er nævnt i oversigt A.

Oversigt A –Vejledende støjgrænser i rammeområde 1.E.15		
Mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 Lørdag kl. 07.00 – 14.00	Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 Lørdag kl. 14.00 – 22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 – 07.00
55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Oversigt B – Vejledende støjgænser i.f.m. musikarrangementer		
Mandag – torsdag kl. 16.00 – 21.00 Fredag kl. 16.00 – 23.00 Lørdag kl. 12.00 – 24.00 Søn- og helligdage kl. 16.00 – 21.00	55 dB(A)	Før og efter de anførte spilletidspunkter, må støjgrænsen ikke overskride værdierne i oversigten A.

Tabel 14 Fremtidige vejledende støjgrænser

Af hensyn til beboerne i nærområdet, må der maksimalt afholdes 4 musikarrangementer om året.

Da matr. nr. 10a er beliggende indenfor delområde E1, se kort 3 på side 7, kan der kun søges tilladelse til afholdelse af musikarrangementer på matriklen 10a, så længe delområdet er ubebygget.

Overførsel af landzonearealet til byzone

Lokalplanen indeholder i øvrigt i §§ 2 og 4 bestemmelser om, at lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

Kommuneplanens retsvirkninger

Indenfor byzoner kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, der er i strid med kommuneplanens rækkefølgeangivelse.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan byrådet endvidere modsætte sig opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel, og området ikke er udlagt til offentlige formål.

Der kan normalt ikke nedlægges forbud, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

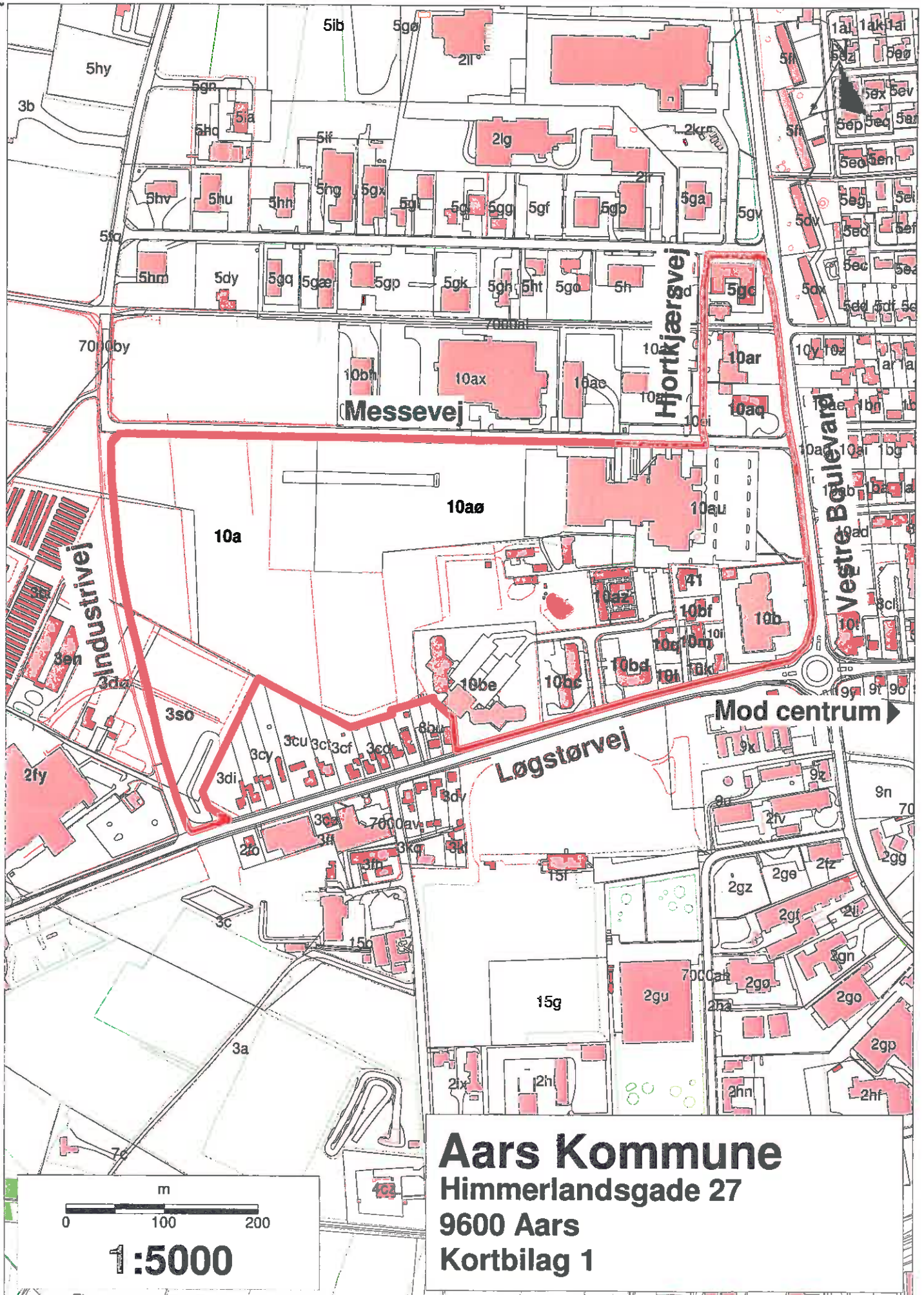


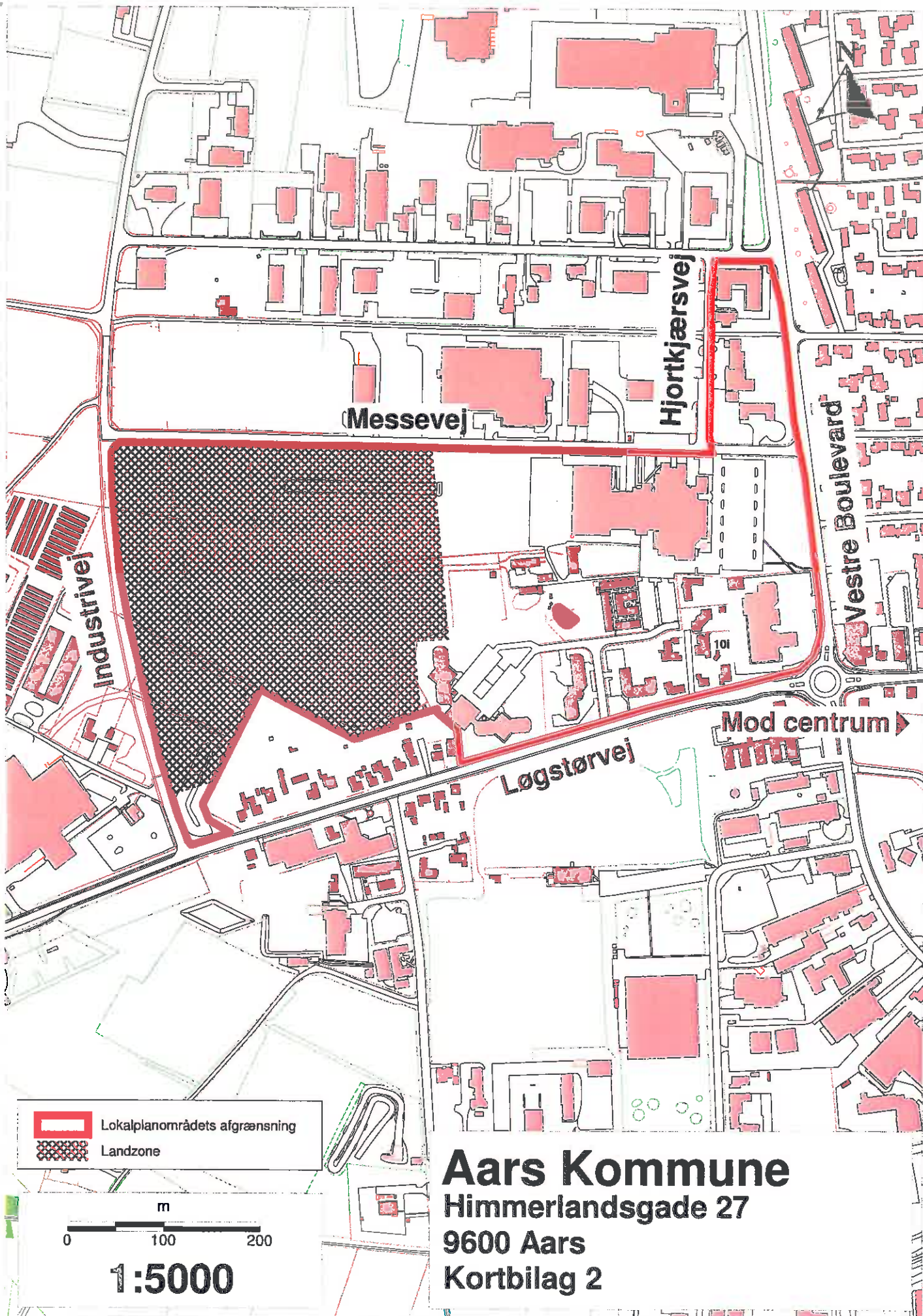
Således vedtaget endeligt af Aars byråd den 20. september 2006.

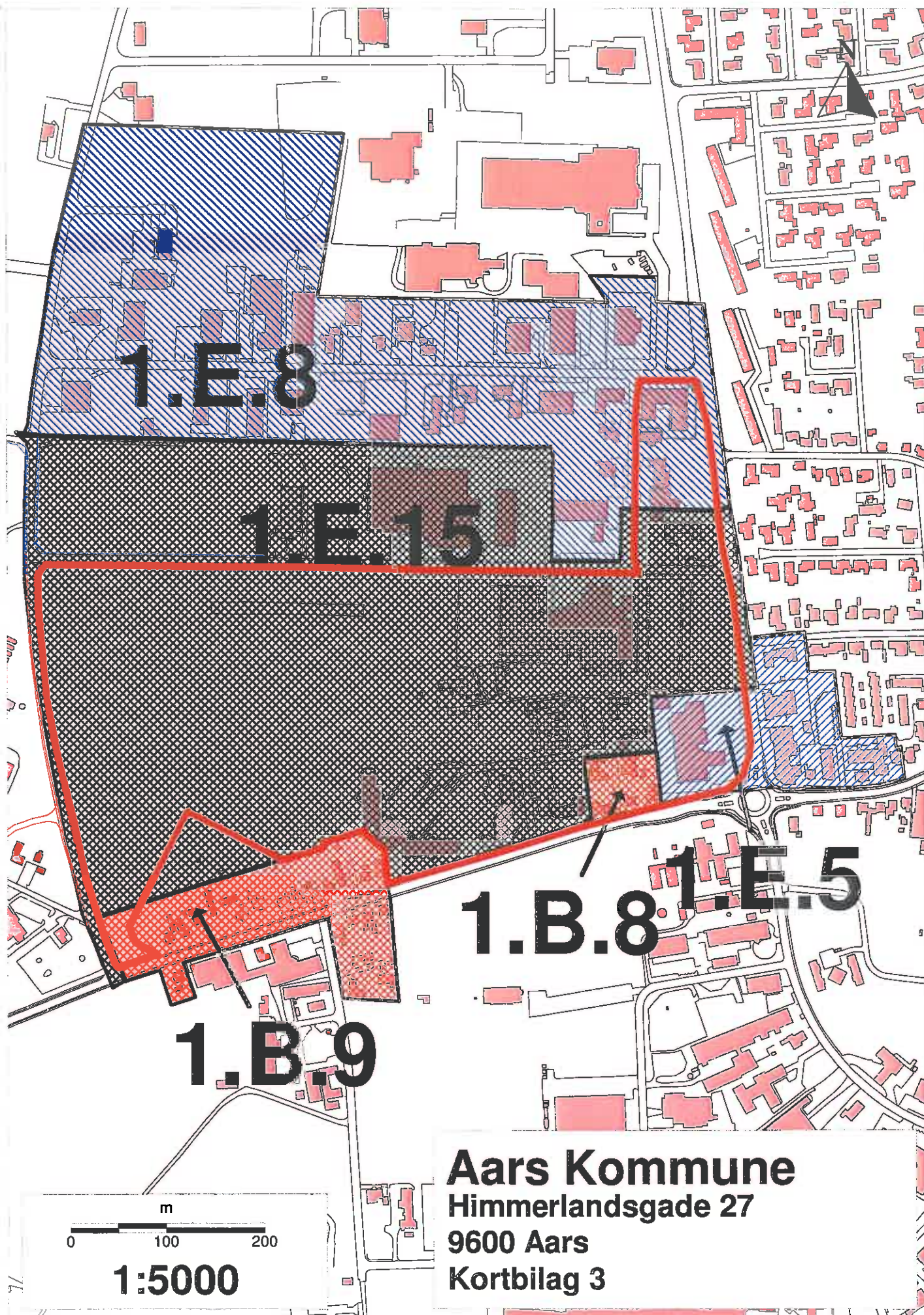
P.b.v.

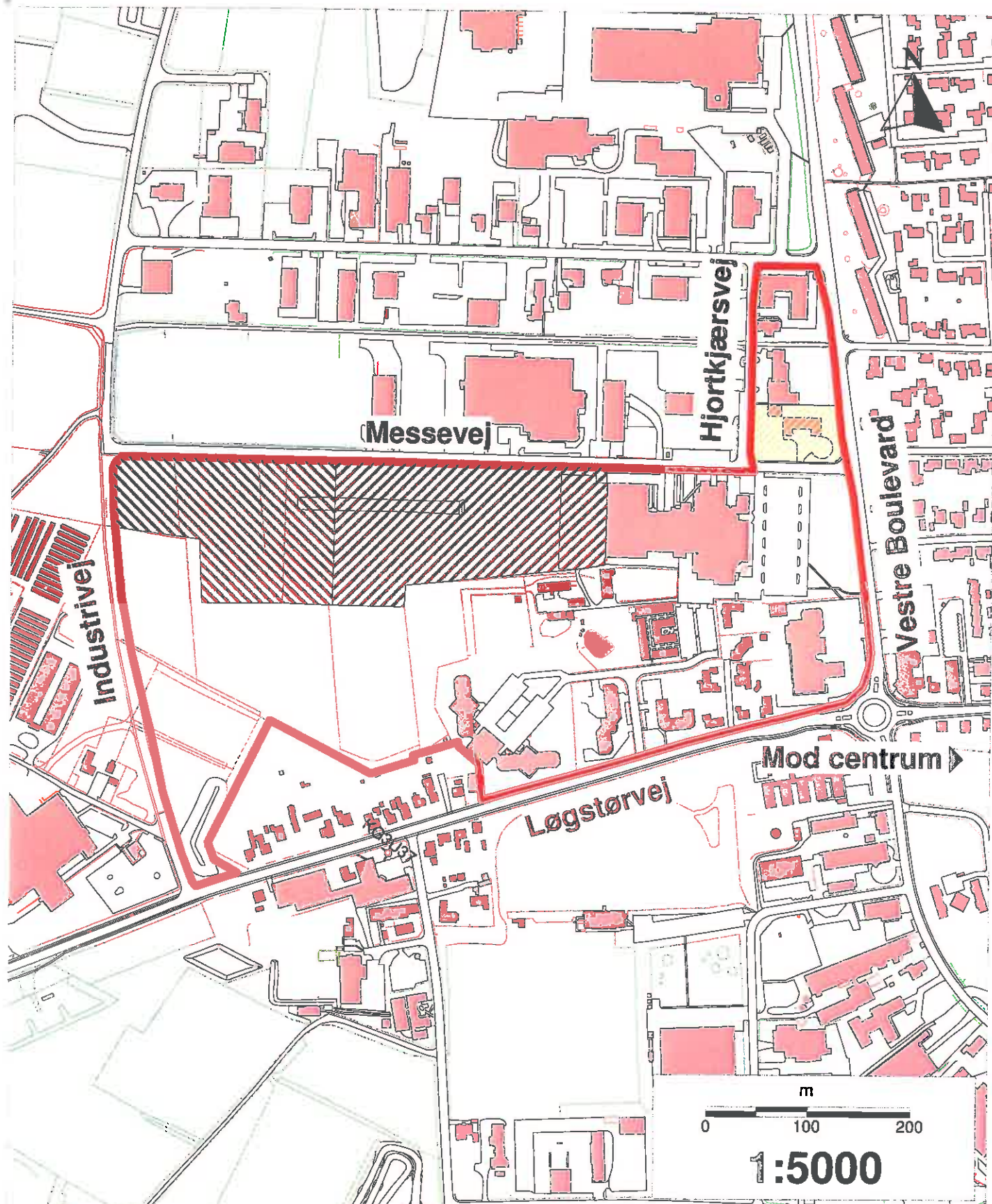
Knud Kristensen
Borgmester

Birgitte Juhl
Vicekommunaldirektør







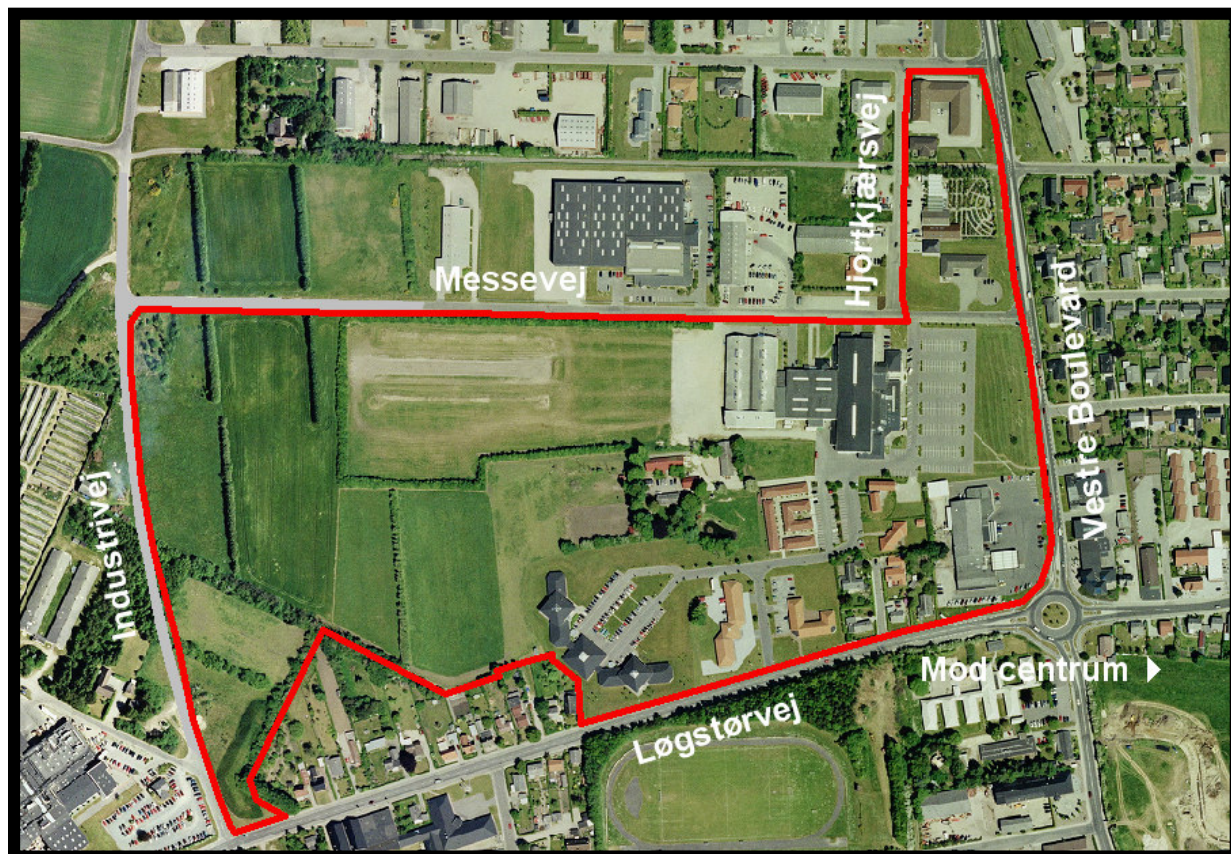


Koncertområde øst (Matr. nr. 10aø Aars by, Aars) KC
Koncertområde vest (Matr. nr. 10a Aars by, Aars)
Lokalplanområdets afgrænsning

Aars Kommune
Himmerlandsgade 27
9600 Aars
Kortbilag 4



Tillæg til lokalplan nr. 1-66



**Tillæg til Lokalplan nr. 1-66
område til erhvervs- og boligformål
i
Aars by, Vesthimmerlands Kommune**

Maj 2007



Forord

Vesthimmerlands Byråd har vedtaget dette tillæg til lokalplan 1-66 for et område, der ligger mellem Messevej og Løgstørvej i Aars by.

Tillægget til lokalplan 1-66 er vedtaget, fordi de fastsatte anvendelsesbestemmelser i lokalplan 1-66 for delområdet til Messecenteret var defineret for snævert i forhold til nuværende og kommende aktiviteter i området.

Offentlig fremlæggelse:

Forslaget har været fremlagt i 8 uger fra den 21. februar 2007 til den 18. april 2007.

Yderligere oplysninger

Vesthimmerlands Kommune, Bygge- og planafdelingen
Himmerlandsgade 27
9600 Aars
Tlf. 9966 7000



Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 1-66

Tillægget omfatter et område i Aars by ved Aars Messecenter beliggende ved Industrivej, Hjortkærvej, Løgstørvej, Messevej og Vestre Boulevard. På oversigtskortet side 4 er lokalplanområdets afgrænsning vist sammen med de enkelte delområders anvendelsesformål.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved et tillæg til den af Aars byråd den 20. september 2006 vedtagne lokalplan nr. 1-66.

Baggrunden for udarbejdelse af tillægget er et ønske om følgende ændringer i forhold til den vedtagne lokalplan 1-66:

1. De nuværende lokalplanbestemmelser i § 5.12 fastlægger, at "delområde M må anvendes til offentlig formål – hvilket er messecenteret samt udendørs aktiviteter, som kan være cirkus, loppe- og kræmmermarkeder, større udendørs koncerter og andre lignende aktiviteter. Se kortbilag 4 for placering af "koncertpladsen."
2. I lokalplan 1-66 er de fastsatte anvendelsesbestemmelser for delområdet til Messecenteret (område M på kortbilag side 4) defineret for snævert i forhold til nuværende og kommende aktiviteter i området.

B. Ændring af anvendelsesbestemmelsen 1-66

På baggrund af ovenstående, ændres følgende bestemmelse i den af Aars Byråd vedtagne lokalplan nr. 1-66:

§ 15.12 ændres således og afløser den tidligere bestemmelse i lokalplan 1-66: "Delområde M – Messe- og Kulturcenter Aars – kan anvendes til messer, musik og kulturarrangementer, restaurationsvirksomhed og liberale erhverv, samt udstillinger, dyrskue, auktionsvirksomhed og torvevirksomhed. Se kortbilag 4 for placering af "koncertpladsen."

C Miljøvurdering af planer og programmer

Vesthimmerlands Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der er truffet beslutning om, at den udvidede anvendelsesbestemmelse fastlagt i lokalplantillægget ikke skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, idet der for størstedelen af lokalplanområdets vedkommende er tale om uændret anvendelse i forhold til i dag. Der er derfor ikke foretaget en miljøvurdering.



D Lokalplantillæggets retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, og lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

2 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

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

Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

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

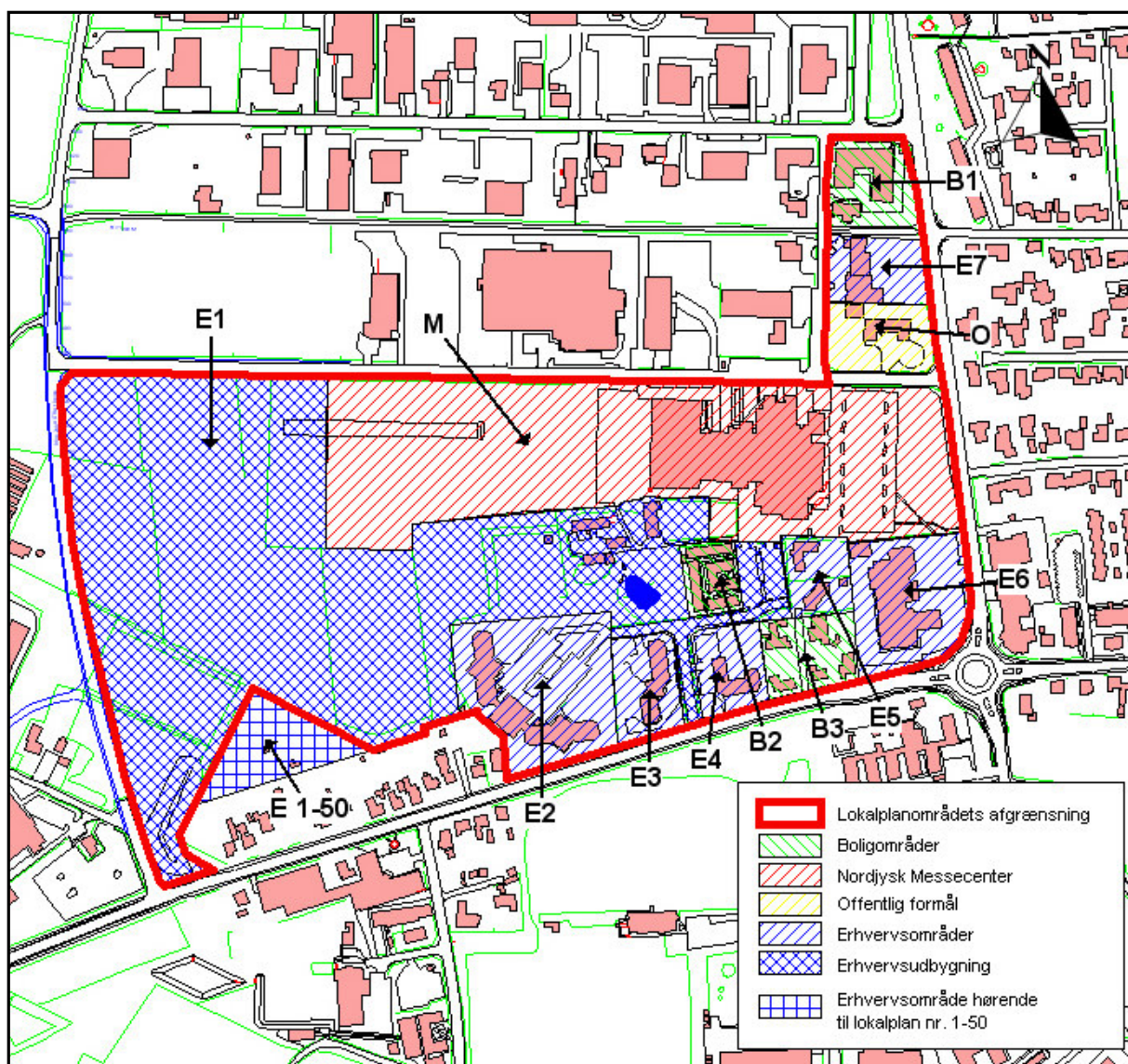
5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Således vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning af Vesthimmerlands byråd den 30. maj 2007.

P.b.v.

Jens Lauritzen
Borgmester

Mogens Kristensen
Kommunaldirektør



Kortbilag viser de enkelte områders anvendelsesformål