

Lokalplanbestemmelser for Lokalplan nr. 1-67

§ 1 Indledning

Vesthimmerlands Kommune.

Lokalplan nr. 1-67 for et boligområde ved Tvebjerg Sø og Hans Egedes Vej i Aars by.

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

§ 2 Lokalplanens formål

2.1 Lokalplanen skal sikre:

- at området fastlægges til boligformål,
- at sikre et attraktivt, miljøvenligt og grønt boligområde,
- at området udstykkes til åben-lav bebyggelse i form af parcelhusbyggeri,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer, at området fremtræder som et attraktivt, trafiksikkert og børne- og ældrevenligt boligmiljø med separate stiforbindelse mellem bebyggelsen og igennem de grønne områder,
- at overgangen mellem bebyggelsen og det åbne land ikke fremstår som et lukket beplantningsbælte, men som en åben og glidende overgang til det åbne land,
- at kommende beboere får indflydelse på områdets fremtidige udvikling ved obligatorisk medlemskab af grundejerforening,
- at materialer er miljøvenlige,
- at forbuddet mod anvendelse af kemiske bekæmpelsesmidler bliver tinglyst,
- at samspillet mellem bebyggelse og natur sikres, og
- at overføre arealet fra landzone til byzone.

§ 3 Afgrænsning

3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og hele området hører til matr. nr. 2a Sjøstrup by, Aars.

§ 4 Område- og zonestatus

4.1 Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

4.2 Lokalplanområdet er på 23 hektar.

4.3 Hele lokalplanområdet ligger i landzone. Arealet overgår til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 5 Arealanvendelse

Delområde 1

5.1 Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligformål med tilhørende fællesanlæg. Der henvises til kortbilag 3.

5.2 Byrådet kan tillade, at der indenfor lokalplanområdet drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig.

Her tænkes der på erhverv af typen frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende erhverv samt dagpleje og lignende jævnfør Bygningsreglement for småhuse § 1.1.

Det er en forudsætning at:

- erhvervsvirksomheden drives af den som bebor den pågældende ejendom,
- virksomheden efter byrådets skøn drives således, at ejendommens karakter af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter ikke brydes,
- virksomheden ikke medfører væsentlige ulemper for de omkringboende, og
- virksomheden ikke medfører behov for parkeringsarealer som det ikke er rimeligt at indrette på den pågældende ejendom.

Delområde 2

5.2 Delområde 2 må kun anvendes til friareal.

Tekst i bokse er til vejledning og uddybning af bestemmelserne.

Lokalplan nr. 1028.

Ved Tvebjergvej og Sjøstrup Allé, Aars

Efter Lov om planlægning (lov nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1** at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav eller åben-lav bebyggelse, med mulighed for indpasning af mindre daginstitution,
- 1.2** at tæt-lav bebyggelse opføres som en samlet bebyggelse, hvor bygningernes arkitektoniske udformning, samt materiale- og farvevalg er valgt ud fra et helhedsindtryk af området,
- 1.3** at området udformes i overensstemmelse med principperne for udformningen af veje, byggelinier mm. i lokalplan 1-67,
- 1.4** at området vejbetjenes fra Tvebjergvej.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1.
- 2.2** Lokalplanen omfatter del af matr.nr. 2de og 2eu samt del af vejareal "e" Sjøstrup By, Aars.
- 2.3** En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med lodret skravering på kortbilag 1, til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1** Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af helårsboliger med tilhørende fællesarealer og parkering samt tekniske anlæg til områdets forsyning. Boligbebyggelse må kun etableres som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Tæt-lav bebyggelse kun indenfor skraveringen vist på kortbilag 2.

Der kan desuden, indenfor området markeret på kortbilag 2, etableres en daginstitution med legeplads. Institutionen må få et omfang, der svarer til miljøklasse max. 2.

ad. 2.3 Der overføres 5.726 m² af matr.nr. 2de Sjøstrup By, Aars fra landzone til byzone.

ad. 3.1 Vedr. miljøklasser se s. 8 i Redegørelsen.

ad. 3.1 Beboerne i en bolig har en umiddelbar ret til at bruge en del af boligen til erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Det er fx frisør-, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lign. liberale erhverv samt dagpleje og lign. Ejendommens og kvartrets præg af boligområde skal dog fastholdes. Miljøklasse max. 2.