



# Lokalplan nr. 1087

Boligbebyggelse på Jyllandsgade 20 i Aars

VESTHIMMERLANDS  
KOMMUNE

*- lyset til at gøre en forskel*



# Indholdsfortegnelse

VEJLEDNING .....	1
REDEGØRELSE .....	5
BAGGRUND OG INDHOLD .....	6
Lokalplanens indhold .....	9
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .....	15
Kommuneplan17 .....	16
Planlægning i kystnærhedszonen .....	18
Byudviklingsplanen .....	19
Region Nordjyllands Råstofplan .....	20
Eksisterende lokalplaner .....	21
Landbrugspligt .....	22
Spildevandsplanen .....	23
Vand- og varmforsyning .....	24
Servitutter og forsyningsledninger .....	25
MILJØ OG NATUR .....	26
Miljøvurderingsloven .....	27
Jordforurening og grundvandsbeskyttelse .....	28
Drikkevand .....	29
Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen .....	30
Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger .....	32
Fortidsmindebeskyttelseslinjen .....	33
Bygge- og beskyttelseslinjer .....	34
Biodiversitet .....	35
Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger .....	36
Støjfølsom anvendelse .....	37
Arkæologi .....	39
Vejstøj .....	40
BESTEMMELSER .....	41
§ 1 Formål .....	42
§ 2 Område og zonestatus .....	43
§ 3 Anvendelse .....	44
§ 4 Udstykning .....	45
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold .....	46
§ 6 Ledningsanlæg og belysning .....	47

§ 7 Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger .....	48
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering .....	49
§ 9 Bebyggelsens udseende .....	51
§ 10 Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer .....	53
§ 11 Miljø .....	55
§ 12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug .....	56
§ 13 Grundejerforeninger .....	57
§ 14 Meddelte landzonetilladelser (bonusvirkning) .....	58
§ 15 Fortrængning af servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplaner .....	59
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger .....	60
§ 17 Lokalplanens vedtagelse .....	61
KOMMENTARER TIL LOKALPLANEN .....	62
BILAG .....	63
Kortbilag 1 .....	64
Kortbilag 2 .....	65
Bilag 3 .....	66
Bilag 4 .....	67

# VEJLEDNING

Dette er en vejledning til lokalplanens opbygning og proces. Afsnittet indeholder også information om dine muligheder for at give din mening til kende i den offentlige høring eller at klage til Planklagenævnet. Afsnittet beskriver også de retsvirkninger, som lokalplanen har som forslag og som endeligt vedtaget. Det hele er bestemt i planloven (Lovbekendtgørelsen nr. 1529 af 23/11/2015 med senere ændringer).

## Lokalplanens opbygning og proces

Lokalplanen indledes med en redegørelse, der beskriver baggrunden og formål samt indeholder en beskrivelse af planens bestemmelser og baggrunden for disse.

Redegørelsen indeholder også oplysninger om den øvrige planlægning for området.

Herefter følger selve lokalplanens bestemmelser, som er den bindende del af lokalplanen, og sidst kortbilag, som har til formål at understøtte de bindende bestemmelser. Der er i nogle tilfælde indskrevet noter ved siden af bestemmelserne. Noterne er alene til oplysning for læseren, og ikke en retligt bindende del af lokalplanen.

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger de fremtidige fysiske forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan for eksempel indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystem skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal disponeres og en lang række andre forhold. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret.

## Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder eller nedrivninger. Desuden når der skal ændres zonestatus fra og til byzone, landzone eller sommerhusområde. Kommunen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, og til tider udarbejdes der samtidig med lokalplanen et kommuneplantillæg for at sikre overensstemmelse. Er det tilfældet, vil det fremgå af lokalplanens redegørelse.

## Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal behandles efter planloven. Blandt andet skal borgerne og andre myndigheder have mulighed for i en offentlig høringsperiode at tage stilling til planforslaget og komme med et høringssvar med bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag. Planforslaget annonceres på [plandata.dk](http://plandata.dk) og kommunens hjemmeside [www.vesthimmerland.dk/politik/hoeringer-og-afgoerelser/](http://www.vesthimmerland.dk/politik/hoeringer-og-afgoerelser/).

Høringsperioden er beskrevet i planloven (§24) og er som udgangspunkt 8 uger, men hvis kommunen vurderer det, kan høringsperioden reduceres til 4 uger. I tilfælde hvor lokalplanforslaget er af mindre betydning kan høringsfristen reduceres ned til 2 uger. I alle tilfælde skal kommunen sikre at fristen er passende og tillader rimelig tid for offentligheden til at komme med indsigelser til planforslaget. I dette tilfælde er høringsperioden fastsat til X uger.

### BESKRIV

Efter høringsperiodens udløb tager kommunen endelig stilling til planforslaget. Høringssvarene kan medføre ændringer i forslaget. Hvis kommunen vil foretage så omfattende ændringer i et planforslag, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter processen forfra med en fornyet høring. Hvis der er indkommet høringssvar, skal der gå 4 uger inden lokalplanforslaget kan vedtages endeligt.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, annonceres dette på [plandata.dk](http://plandata.dk), og herefter er lokalplanen bindende for grundejere inden for området.

### Lokalplanforslaget er i offentlig høring

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i X uger i perioden dato 2018 til dato 2018. Du har i denne periode mulighed for at give din mening til kende. Det kan være bemærkninger, indsigelser, ændringsforslag eller andre bidrag. Høringssvar skal indsendes til kommunen på [plan@vesthimmerland.dk](mailto:plan@vesthimmerland.dk) eller Vesthimmerlands Kommune, Vestre Boulevard 7, 9600 Aars.

Høringsfristen er den dato.

### 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. 448 10/05/2017). Læs mere om afgørelsen i lokalplanens redegørelse.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er annonceret på [plandata.dk](http://plandata.dk). Det vil sige, at klagefristen er den dato. Læs mere om din klageadgang senere i denne vejledning.

Eller:

Kommunen har vurderet, at planforslaget skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 448 10/05/2017). Der er derfor udarbejdet en miljørapport, som er i høring sammen med lokalplanforslaget. Miljørapporten er en samlet rapport for lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg, og indeholder i øvrigt også en miljøkonsekvensvurdering af det konkrete projekt.

### Klageadgang når lokalplanen er endeligt vedtaget

Når en lokalplan og en eventuel tilhørende miljørapport er endeligt vedtaget, kan du klage til Planklagenævnet. Klagenævnets hjemmeside indeholder mere information om klageregler: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>. Klagenævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har nævnet ikke mulighed for at behandle klager over andre spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Retlige spørgsmål er for eksempel:

- Om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse.
- Om der er uoverensstemmelser mellem lokalplan og kommuneplan.
- Om planloven og kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt.
- Om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt.
- Om et anlæg eller en plan forudsætter miljøkonsekvensvurdering eller miljøvurdering
- Om en dispensation fra en lokalplan er lovlig
- Om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring eller ligebehandling er fulgt
- Om kommunen har vurderet høringsfristen til at være passende

### Hvordan kan du klage?

Du skal sende klagen til klagenævnet via Klageportalen, som du finder på <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>, [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

### Hvornår kan du klage?

Du kan klage inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er annonceret på [plandata.dk](http://plandata.dk). Klagefristen er den **dato (dato endnu ukendt)**. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Hvis afgørelsen ikke er annonceret, regnes fristen fra den dag, hvor klager er blevet bekendt med afgørelsen.

### Hvilken betydning har det, at du klager?

En klage har normalt ikke opsættende virkning. Afgørelsen og lokalplanen træder dermed i kraft med det samme, også selvom der klages over den. En udnyttelse sker på eget ansvar, da klagenævnet kan ændre afgørelsen.

### Hvad koster det at klage?

Det koster et gebyr at klage, og klagenævnet opkræver gebyret via Klageportalen. Læs mere om gebyrets størrelse på <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>. Gebyret betales tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, hvis klagen bliver afvist, fordi klagefristen er overskredet, hvis du ikke er klageberettiget eller hvis klagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen.

### Kan du lægge sag an?

Du kan indbringe klagenævnets afgørelse for domstolene. En sådan retssag skal være anlagt inden 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er meddelt eller offentliggjort.

Uanset om der anlægges retssag er man forpligtet til at rette sig efter nævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme andet.

### Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger - når lokalplanen er offentliggjort som forslag  
Lokalplanforslagets retsvirkninger er beskrevet i planloven (§ 17). Når et lokalplanforslag er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Efter udløbet af høringsfristen kan kommunen tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde mv. Tilladelse kan ikke meddeles, hvis en overordnet myndighed har gjort indsigelse mod forslaget til lokalplanen.

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt godkendte lokalplan er annonceret på [plandata.dk](http://plandata.dk), dog ikke længere end et år efter annonceringen af planforslaget.

### Lokalplanens varige retsvirkninger - når lokalplanen er endeligt vedtaget

Lokalplanens varige retsvirkninger er beskrevet i planloven (§ 18) og i øvrigt også indskrevet i lokalplanens bestemmelser. Efter den endeligt vedtagne lokalplan er annonceret på [plandata.dk](http://plandata.dk) må ejendomme inden for lokalplanens område kun udstykkes, bebygges eller anvendes efter planens bestemmelser.

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

Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres efter en ny lokalplan.

Kommunen kan foretage ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det er af væsentlig betydning.

# REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.



# BAGGRUND OG INDHOLD

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er tilvejebragt på baggrund af en konkret ansøgning fra Grønneparken ApS, som ønsker at opføre 18 boliger dels som etageboliger og dels som tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse på adressen Jyllandsgade 20 i Aars.

Ejendommen har tidligere huset den offentlige institution, Børnehuset Lillevangen, som sammen med børnehaven på Præstegårdsvej 13 er fusioneret til én instituton i den vestlige del af Aars.

Lokalplanen skal muliggøre, at der kan opføres 18 boliger i en kombination af etageboliger og rækkehuse med tilhørende parkeringspladser, udendørs opholdsarealer og interne veje og stier.

Det er vigtigt at pointere, at lokalplanen ikke sikrer, at det er præcis det projekt, som beskrives i dette afsnit, der virkeliggøres. Beskrivelsen af konkrete projekter tjener blot til formål at informere om de tanker, der ligger på nuværende tidspunkt. Det endelige projekt og eventuelle ændringer i fremtiden kan afvige, da ikke alle forhold er reguleret præcist med bestemmelser i lokalplanen.

### **Eksisterende forhold og omgivelser**

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Aars og omfatter ejendommen matr. nr. 4bæ Aars By, beliggende på adressen Jyllandsgade 20. Området ligger i byzone. Det samlede areal inden for lokalplanområdet udgør ca. 4.200 m<sup>2</sup>.

Mod nord grænser området op til Jyllandsgade og villaer, mod øst af villa- og rækkehusbebyggelse langs Assersvej, mod syd af villaer ved Lillevang og mod vest af Aars Fjernvarmecentral og en rækkehusbebyggelse.



*Luftfoto med lokalplanens afgrænsning vist med rød streg. Luftfoto er fra 2018.*

Inden for området ligger en eksisterende bygning opført i 1962, som senest har været anvendt til daginstitution. Den eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet i forbindelse med gennemførelse af projektet.

Den sydlige del af lokalplanens område fremstår med flere større træer, som er nødvendige at fjerne i forbindelse med projektets realisering. For at sikre hensynet til eventuelle ynglende fugle bør træerne ikke fældes inden for ynglesæsonen fra 1. april-30. oktober.

Fra områdets vej- og parkeringsareal er der mulighed for gennemkørsel til varmecentralen og rækkehusene mod øst.

# Lokalplanens indhold

## Redegørelse for lokalplanbestemmelser

I de følgende afsnit redegøres der nærmere for lokalplanens detaljerede indhold.

## Formål, områdets anvendelse og zonestatus

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området kan anvendes til boligformål i form af etageboliger med vandret lejlighedsskel og tæt-lav boligbebyggelse med lodret lejlighedsskel inden for nærmere bestemte byggefelter. Der opføres ca. 18 boliger inden for området.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre, at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne, herunder omkringliggende bebyggelse, ved at udlægge byggefelter til opførelse af ny bebyggelse. Lokalplanens område er endvidere disponeret således, at alle boliger får private opholdsarealer orienteret mod syd eller vest. Herudover indrettes et fælles opholdsareal centralt i området.

Området vil blive vejbetjent af en fordelingsvej med vejadgang fra Jyllandsgade og indrettes med parkeringsarealer.

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

## Udstykning

I lighed med den omkringliggende bebyggelsesstruktur med mindre grunde som kendetegner Aars Midtby, kan lokalplanens område udstykkes som tæt-lav boligbebyggelser. Der kan udstykkes med en mindste grundstørrelse på 100 m<sup>2</sup>.

Ved opførelse af etageboligbebyggelse med vandret lejlighedsskel kan der udstykkes efter sokkelgrundprincippet med et større grundareal end 100 m<sup>2</sup>.

Herudover kan der inden for lokalplanens område udstykkes grunde på under 100 m<sup>2</sup> til brug for tekniske bygninger og anlæg til områdes forsyning.

## Vej-, sti- og parkeringsforhold

Området skal fortsat vejbetjenes med vejadgang fra Jyllandsgade mod nord, som vist på kortbilag 2.

Der vurderes at være god trafikal tilgængelighed til lokalplanens område fra Jyllandsgade, herunder også for renovationsvogne. En ændret anvendelse til boligformål med mulighed for opførelse af ca. 18 boliger vil medføre en begrænset øget trafikmængde til og fra området set i forhold til områdets tidligere anvendelse til dagsinstitution.

Der anlægges en intern boligvej med en minimums kørebanebredde på 5,5 meter, som befæstes med asfalt.

Vejen skal forsynes med vendeplads, så renovationsvogne og lignende større køretøjer kan manøvrere inden for området.

Der kan anlægges interne stier inden for lokalplanens område, som forbinder den nye boligbebyggelse med områdets udbebyggede arealer og parkeringsarealerne.

Stier skal anlægges med fast belægning af hensyn til god tilgængelighed.

Der skal udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig i overensstemmelse med Vesthimmerlands Kommunes generelle parkeringskrav. Parkeringspladserne etableres centralt i området, som vist på kortbilag 2.

For at undgå lysgener mod boligbebyggelsen fastsætter lokalplanen krav om at parkeringsarealer afskærmes med hegn eller beplantning i 1 meters højde.

## Ledningsanlæg og belysning

Der stilles med lokalplanen krav om at al ledningsføring skal udføres som jordkabler.

Belysning af parkeringsarealer skal udføres som parkbelysning med armaturer med nedadrettet belysning og en maksimal lyspunkthøjde på 3,5 meter. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at der bliver tale om sædvanlig gadebelysning eller lavere belysning, som ikke generer naboejendomme unødigt.

## Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

Klimaforandringerne kan medføre øgede vandmængder i form af stormflod, gundvandsstigninger og lignende. Der skal 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 for området blevet fastlagt en afledningskoefficient på 0,6. Formålet med afløbskoefficienten er, at der kun ledes den mængde regnvand til kloakken, som kloakledningerne er dimensioneret til. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal dele af tag- og overfladevand nedrive eller forsinkes på egen grund inden afledning til kloaksystemet. Ved tætte belægningsarter som tag og asfalt er afløbskoefficienten 1, mens den er lavere for belægningsarter 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.

Lokalplanen giver mulighed for, at parkeringsarealet kan belægges med græsarmeringssten, at tage kan udformes som såkaldte grønne tage og at opholdsarealerne kan indrettes med forsinkelses-bassiner, hvilket kan være med til at nedsætte regnvandsmængden til kloakken.

## Bebyggelsens omfang og placering

Der er udlagt tre byggefelter, I, II og III jf. Kortbilag 2. Dette er gjort for at sikre en hensigtsmæssig placering af ny bebyggelse trukket tilbage fra skel. Lokalplanen indeholder krav om, at bebyggelserne inden for hver byggefelt skal ligge forskudt, så der opnås variation i bebyggelsens udformning.

Inden for byggefelt I og II kan der opføres tæt-lav bebyggelse og etageboliger, mens der inden for byggefelt III kun må opføres etageboliger.

Der vil være mulighed for at altaner kan række maks. 2 meter udover byggefelterne, dog ikke tættere på skel mod naboer uden for lokalplanens område end 2,5 meter.

Ny bebyggelse skal opføres som tæt-lav bebyggelse samt etageboliger med et maksimalt samlet etageantal på 1.910 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 45%.

Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Sekundær bebyggelse kan opføres iht. bygningsreglementets bestemmelser.



*Her ses et eksempel på, hvordan ny bebyggelse kan fremstå i henhold til nærværende lokalplans bestemmelser.*

## Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen inden for lokalplanens område skal fremstå i ensartede materialer og farver, som skal sikre harmoni i områdets udtryk. Lokalplanen fastsætter krav til at ny bebyggelse skal fremtræde i blank eller pudset mur, hvilket har til formål at sikre en tilpasning til de omkringliggende bebyggelser samt sikre et kvalitetsudtryk i bebyggelsen. Altanerne skal udføres i glas, træ eller metal eller i en kombination af disse.



Tage kan udformes som fladt tag eller med ensidig taghældning på maks. 15 grader, og kan beklædes med tagpap eller fremstå som grønne tage i sedumarter.

Sekundære bygninger herunder carporte, udhuse mv. kan fremstå med facader i andre materialer og med en anden tagudformning.



*Her ses et eksempel på, hvordan ny bebyggelse kan fremstå inden for lokalplanens område.*

## Udformning, anvendelse m.v. af ubebyggede arealer

Det skal sikres, at der er tilgængelige opholdsarealer til brug for ophold og leg.

Lokalplanen fastsætter derfor krav om at minimum 10 % af området skal udlægges som større sammenhængende opholdsarealer.

Områdets opholdsarealer skal tilsås med græs og kan fremtræde med enkeltstående træer og buske af hjemmehørende arter samt mulighed for indretning af legepladser, opholdsmøbler mv. Opholdsarealerne kan endvidere indrettes med regnvandsbede, regngrøfter eller lignende løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR).



Inden for lokalplanens område reserveres plads til etablering af affaldsø med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Der må ikke ske terrænregulering over +/- 0,5 meter, ligesom der ikke må ske terrænregulering nærmere naboskel end 1 meter til lokalplanens afgræsning.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opstilles støjskærm mod varmecentralen.

## Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Inden i brugtagning af ny bebyggelse skal bebyggelsen tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen. Herudover skal parkeringspladserne, den interne vej og etablering af fælles opholdsarealer være anlagt.

Støjskærmen mod varmecentralen skal være etableret, medmindre at det kan dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## Grundejerforening

Planloven giver ikke hjemmel til i lokalplaner at medtage bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for områder med blandet anvendelse. I dette tilfælde er der mulighed for at opføre etageboliger og tæt-lave boliger i form af række- og kædehuse.

Lokalplanområdet ejes imidlertid af én grundejer, der i forbindelse med salg kan sikre oprettelse og pligt til medlemskab af en grundejerforening, bl.a. til drift af fællesarealer og fælles anlæg.

Formålet med grundejerforeningen er, at områdets veje, stier, parkeringspladser, udendørs opholdsarealer mv. vedligeholdes.

# ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Lokalplanens indhold skal forholde sig til andre overordnede love og interesser, såsom:

- Kommuneplanen17
- Planlægning i kystnærhedszonen
- Byudviklingsplanen
- Region Nordjyllands Råstofplan 2016
- Eksisterende lokaplaner
- Landbrugspligt
- Spildevandsplanen
- Vand- og varmforsyning
- Servitutter og forsyningsledninger

# Kommuneplan17

Lokalplanen ligger inden for gældende kommuneplanramme: 1.B.3 Aars - Boligområde

Anvendelsesbestemmelser:

Generel anvendelse: Boligområde

Anvendelse: Boligformål

Zonestatus:

Nuværende zonestatus: Byzone og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelse:

Max. bebyggelsesprocent: 30 for fritliggende parcelhuse

45 for anden bebyggelse

Max. antal etager:

2

Max. bygningshøjde:

8,5 m bortset fra tilbygning og lign. til eksisterende højere bebyggelse

## Generelle rammebestemmelser

Ifølge kommuneplanens generelle rammebestemmelser, skal der i området til boligformål etableres følgende antal parkeringspladser:

Boliger: Mindst 1,5 plads pr. bolig, dog mindst 2 pladser.

Med lokalplanen fastsættes vilkår om, at der skal etableres mindst 1,5 plads p-plads pr. bolig. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

## Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017 er relevante for lokalplanområdet:

### 1. Byer

Bymønster og byudvikling (1.1)

Aars er egnhovedby og den største by i Vesthimmerlands Kommune. Byen adskiller sig fra kommunens øvrige byer ved at have det største udbud af erhverv, uddannelse, handel, service og kultur.

Byen har haft en øget bosætning, og det er vigtigt for egenen at byen fortsat kan tilbyde et udvalg af forskellige boligtyper. Det vurderes, at lokalplanen er med til at understøtte Aars som egnhovedby.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

# Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende uden for kystnærhedszonen.

## Byudviklingsplanen

Udviklingsplanen for Aars, Plads til by i vækst 2011, lægger op til, at der kan arbejdes med en fortætning af bymidten generelt, hvori lokalplanområdet er beliggende.

Planlægning for nye boliger har blandt andet til sigte at sikre mulighed for fortætning med boliger i bymidten og sikre et varieret boligudbud med forskellige boliger, forskellige ejerformer og forskellige størrelser.

Det er vurderet, at nærværende lokalplan er i overensstemmelse med Udviklingsplanen for Aars, idet der planlægges for en fortætning af boliger i bymidten med forskellige boligtyper og størrelser.

# Region Nordjyllands Råstofplan

Lokalplanområdet er ikke udlagt som graveområde eller interesseområde i Råstofplan 2016.

## Eksisterende lokalplaner

Der er ingen eksisterende lokalplan for området.



# Landbrugspligt

Ejendommen er ikke omfattet af landbrugspligt.

# Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er separatkloakeret. Desuden gives der mulighed for at aflede tag- og overfladevand ved hjælp af LAR-løsninger, hvis forholdene tillader det. Forkortelsen LAR står for Lokal Afledning af Regnvand, eller Lokal Anvendelse af Regnvand.

Der skal for området overholdes en afløbskoefficient på 0,6.

LAR kan indebære bæredygtige initiativer som vandgennemtrængelige belægninger, regnbede, regngrøfter, regnvandsbassiner, grønne tage, beplantning til gavn for dyrelivet etc. Hvis det ikke er muligt at etablere disse tiltag, skal der etableres tekniske anlæg, der kan forsinke overfladevandet inden afledning i form af et underjordisk bassin.

# Vand- og varmforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den almene vandforsyning.

Lokalplanområdet er omfattet af den kollektive varmforsyning.

## Servitutter og forsyningsledninger

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 forsyningselskaber 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.

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

Oversigten er muligvis ikke udtømmende. Ingen servitutter fortrænges med lokalplanen.

# MILJØ OG NATUR

Lokalplanens indhold skal forholde sig til andre overordnede love og interesser, indenfor natur og miljø, såsom:

- Miljøvurderingsloven
- Jordforurening og grundvandsbeskyttelse
- Drikkevand
- Støj
- Habitatbekendtgørelsen og artfredningsbekendtgørelsen
- Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger
- Fortidsmindebeskyttelseslinjen
- Bygge- og beskyttelseslinjer
- Biodiversitet
- Klimatilpasning
- Arkæologi

# Miljøvurderingsloven

I henhold til miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 448 10/05/2017) 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 omfatter en eksisterende bygning, som tidligere har været anvendt til daginstitution. Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål. Med planen gives mulighed for at området kan anvendes til boligformål i form af etageboliger samt tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse.
- En planlægning for området til boligformål vurderes at påvirke den biologiske mangfoldighed i mindre grad. Planlægningen af området vurderes ikke at påvirke bilag IV-arter eller Natura 2000-områder.
- Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes ved etablering af afskærmende støjforanstaltninger.
- Det vurderes, at der er en god trafikalt tilgængelighed til området fra Jyllandsgade.
- Området indeholder ikke væsentlige natur- eller landskabelige værdier.

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.

## Jordforurening og grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ikke inden for områdeklassificeringen. Der er ikke ved udarbejdelsen af denne lokalplan kendskab til jordforurening inden for lokalplanområdet.

Der er ikke inden for området arealer, som er kortlagt som forurenede (V1 eller V2) af Region Nordjylland. Det betyder, at der ikke er faktisk viden eller oplysninger om, at der er en jordforurening eller at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør, at den kan være forurenede.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde i øvrigt konstateres ukendt forurening skal arbejdet standses og kommunen orienteres. Ejer og bruger af et areal skal, inden anvendelsen ændres til bolig, sikre sig, at de øverste 50 cm. jord på ubebyggede arealer er uforurenede eller befæstede. Det betyder, at bygherre inden den faktiske ibrugtagning skal sikre, at arealet er uforurenede.

# Drikkevand

Lokalplanområdet ligger ikke inden for område med særlige drikkevandsinteresser og/eller er indvindingsopland til alment vandværk. En planlægning for området til boligformål vurderes ikke at have en negativ indflydelse på grundvandsressourcen.

Der er ikke indført bestemmelser i lokalplanen om særlig beskyttelse af grundvandet.



# 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).

ad 1) Natura 2000-områder

Afstanden til nærmste Natura 2000-område er ca. 1,7 km (område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal).

På grund af afstanden til Natura 2000 område og den fastlagte anvendelse i lokalplanområdet vurderes det, at lokalplanen, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer, kan påvirke Natura 2000-området.

ad 2) Bilag IV-arter

Indenfor området er der ikke registreret beskyttede bilag IV-plantearter, og området vurderes heller ikke at være potentielt yngle- eller rasteområde for bilag IV-dyrearter. De eneste arter, der potentielt forventes at findes inden for området, er arter af flagermus. Lokalplanområdets større træer kan potentielt være raste- eller ynglested. Derudover vurderes området ikke at være potentielt levested for beskyttede dyrearter eller at medføre en væsentlig påvirkning af bilag IV-plantearter eller bilag IV-dyrearter.

Alle danske arter af flagermus er fredede, jf.

artsfredningsbekendtgørelsen (Lovbekendtgørelse nr. 926 af 27/06/2016), og strengt beskyttede af habitatbekendtgørelsen. Det betyder, at det er ulovligt at slå flagermus ihjel samt beskadige eller ødelægge deres yngle- og rastepladser.

Bygninger skal efterses for flagermus, inden der foretages nedrivning eller renovering, da mange arter af flagermus raster, overvintrer eller yngler i bygninger, særligt loftet. Det samme gør sig gældende for gamle træer, der skal undersøges, før de fældes. Hvis flagermus opdages, skal de udsluses på den rigtige måde. Den lokale vildtkonsulent hos naturstyrelsen kan vejlede om dette.



## Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger

Indenfor lokalplanområdet findes ingen strandbeskyttelse, udpegede beskyttede naturtyper, beskyttede diger, vandløb eller fredninger.

# Fortidsmindebeskyttelseslinjen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen i naturbeskyttelsesloven (§ 18 i Lovbekendtgørelse nr. 934 af 27/06/2017).

# Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af skovbyggelinje, søbeskyttelseslinje eller åbeskyttelseslinje.

# Biodiversitet

Inden for lokalplanområdet bør der plantes hjemmehørende arter og der må ikke plantes invasivearter. På Naturstyrelsens hjemmeside [www.nst.dk](http://www.nst.dk) kan man se flere hjemmehørende arter og en komplet liste over invasive planter.

Lokalplanen indeholder ikke særlige bestemmelser eller overvejelser vedrørende biodiversitet.

## 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 afledningskoefficient 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 overfladevandet nedsives 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 overfladevandet 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.

# Støjfølsom anvendelse

Lokalplanen vil blive udlagt til boligområde i form af både tæt-lav- og etageboligbebyggelse. Boligformål er støjfølsom anvendelse.

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. Planlovens § 15a.

Området er påvirket af støj fra Aars Fjernvarmecentral, som ligger umiddelbart vest for lokalplanens område.

Der er udarbejdet en støjredegørelse, som viser, hvilke tiltag der skal iværksættes for at reducere støjen mod de kommende boliger. Støjredegørelsen fremgår af Bilag 4.

Fjernvarmecentralen eksterne støj på friarealer og facader i lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for industristøj. Grænseværdierne dag/aften/nat er for rækkehusene (åben og lav boligbebyggelse) 45/40/35 dB(A) og for etageboligerne 50/45/40 dB (A). Den indendørs lavfrekvente støj  $L_{pA,LF}$  skal i beboelsesrum overholde grænseværdierne dag/aften/nat på 25/20/20 dB for begge boligkategorier.

Natstøjgrænsen er generelt den mest restriktive. Da fjernvarmecentralen kan være i drift på vilkårlige tidspunkter af døgnet, er det derfor situationen i natperioden, der er bestemmende for behovet for støjreducerende foranstaltninger.

Der er i støjredegørelsen forudsat, at eventuelle vinduer i den vestvendte gavl af bolighederne 16 og 18 (nærmest fjernvarmecentralen), som vist på Illustrationsplanen under "Bebyggelsens omfang og placering", går til ikke-støjfølsomme birum.

Støjredegørelsen viser, at ved etablering af støjskærm i skel mod varmecentralen vil grænseværdien for natstøjgrænsen mod facaden for tæt-lave boliger og etageboliger være overholdt. "Overskridelsen" på op til 0,2 dB regnes som usikkerhed på målingen.

En mindre del af fællesarealet tættest på parkeringsarealet vil ligge på 38,3 dB for natstøjgrænsen, hvilket er en anelse over grænseværdien på 35 dB. Den del af fællesarealet hvor natstøjgrænsen ikke kan overholdes, vil således ikke kunne indgå i beregningen af fællesarealet.

Med lokalplanen gives mulighed for, at der i skel mellem matr. nr. 4bt (varmeværket) og 4bæ (lokalplanområdet) kan opføres støjskærm med en højde på op til 3 meter.



Desuden sikres med lokalplanen, at facaderne kan støjisoleres. Dette kan f.eks. ske ved at etablere facaden som dobbeltfacade, isætte støjisolerede vinduer o. lign., således at det sikres at det indendørs støjniveau kan overholdes. Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse og ubebyggede arealer ikke må tages i brug før, at der er etableret støjreducerende tiltag, medmindre at det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder kan overholdes uden. Dermed sikres med planlægningen, at der ikke udlægges støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse.

## Arkæologi

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder eller jordarbejde i øvrigt fremkommer spor af fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet i følge museumsloven (§ 27 i Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014) straks standses og Vesthimmerlands Museum tilkaldes for besigtigelse.

En udtalelse fra museet gives på baggrund af en forundersøgelse, som er baseret på iagttagelser og dokumentation af fund og anlæg i søgegrøfter. Formålet er at vurdere, om eventuelle fortidsminder kan friholdes for byggeri, eller om de skal fjernes ved en arkæologisk undersøgelse. Det er vigtigt, at museet kontaktes så tidligt som muligt i et forløb, hvor man ønsker at bygge nyt, så man undgår en evt. forsinkelse af projektet.

# Vejstøj

Ikke relevant.

# BESTEMMELSER

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

## § 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området kan anvendes til boligformål i form af etageboliger og tæt-lave boliger
- at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne, herunder omkringliggende bebyggelse
- vejadgang fra Jyllandsgade
- at området disponeres med fælles opholdsarealer

## § 2 Område og zonestatus

### §2.1 Matrikler

Lokalplanens område omfatter følgende matrikler: 4bæ 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

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

## § 3 Anvendelse

### §3.1 Anvendelse

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og tæt-lave boliger.

Inden for Byggefelt I og II, jf. kortbilag 2, må der opføres boliger i form af tæt-lav bebyggelse samt etagerboliger.

Inden for Byggefelt III, jf. kortbilag 2, må der kun opføres etageboliger.

### §3.2 Erhverv fra bolig

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.

#### **Note - Erhverv fra bolig**

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

### §3.3 Tekniske bygninger og anlæg

Inden for lokalplanområdet kan der opføres tekniske bygninger og anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstation o.lign.

### §3.4 Øvrig anvendelse

Området må iøvrigt anvendes til fælles opholdsarealer og i tilknytning hertil rekreative anlæg, vej- og parkeringsarealer, fælleshus og lignende.

## § 4 Udstykning

### §4.1 Udstykning af tæt-lav bebyggelse

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal udstykning foretages således, at ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 100 m<sup>2</sup>.

#### **Note - Udstykning af tæt-lav bebyggelse**

§ 4.1 Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en godkendt bebyggelsesplan, der viser, at Byggelovens §10A kan opfyldes.

*Byggelovens §10A: "Når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang."*

*Byggelovens §10A gælder dog ikke for private andelsboliger, der opføres uden støtte, på boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. og på landbrugsejendomme.*

### §4.2 Udstykning af etageboligbebyggelse

Etageboligbebyggelse må udstykkes som sokkelparcel med tilhørende privat opholdsareal.

Udstykningen skal foretages således, at bygningen udstykkes til én selvstændig ejendom.

#### **Note - Udstykning af etageboligbebyggelse**

§ 4.2 Sokkelgrunde afgrænses i princippet langs bygningens eller kælderens sokkel/mur, men kan dog også omfatte eventuelle private opholdsarealer (terrasse, altan mv.), trapper, teknik, mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen o.lign. Ejendommene kan efterfølgende opdeles i ejerlejligheder. Opdelingen kan ikke reguleres med lokalplanen.

*Ved udstykning af sokkelparceller forudsættes, at der dannes en ejerforening, som skal forestå drift og vedligehold af fælles friarealer og parkeringsarealer. Aftalen herom skal tinglyses i forbindelse med udstykning.*

### §4.3 Udstykning til tekniske bygninger og anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg som f.eks. transformestationer o.lign. kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlægges sokkelflade + 1,0 meter hele vejen rundt om.



## § 5 Vej-, sti, og parkeringsforhold

### §5.1 Vejadgang og veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Jyllandsgade med placering af overkørsel, som vist på kortbilag 2.

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges intern boligvej A-A med en bredde på min. 6 meter. Den interne vej, som vist på kortbilag 2, skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 meter og skal indrettes med vendeplads på min. 12 meter x 14 meter til renovationsvogne og lignende.

#### *Note - Vejadgang og 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

Der kan etableres interne stier i området. Stier fra parkeringsarealet til boligerne skal anlægges med en fast belægning under hensyntagen til god tilgængelighed.

### §5.3 Parkering

Der skal etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig, herunder 2 handicapparkeringspladser.

Der udlægges areal til fælles parkering i princippet som vist på kortbilag 2. Parkeringsarealer skal anlægges med asfalt, betonsten eller vandgennemtrængelig belægning i form af græsarmering.

Parkeringspladserne skal have en størrelse på min. 2,5 x 5,0 m.

Parkeringsarealer skal afskærmes med hæk eller anden beplantning i 1 meters højde for at undgå lysgener mod boligerne.

Der må ikke ske henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, lastbiler mv. i området.

#### *Note - Parkering*

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

## § 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 som parkbelysning med armaturer med nedadrettet belysning og en maksimal lyspunkthøjde på 3,5 meter.

Lyskilder på de ubebyggede arealer skal være designmæssigt ensartede. Belysningsarmaturer skal højde- og udformningsmæssigt tilpasses deres forskellige funktion langs hhv. veje og stier. Der skal vælges armaturtyper, som ikke blænder eller oplyser andet end vej- og stiarealer.

### §6.3 Vandforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

### §6.4 Seperatkloakering

Ny bebyggelse skal seperatkloakeres iht. Spildevandsplanen.

### §6.5 Affaldsløsninger

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

#### **Note - Affaldsløsninger**

*Køreveje og vendepladser, samt transportveje mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativ for husholdningsaffald. Affaldsindsamlingen fra husstande skal foregå via overjordiske eller underjordiske affaldsøer. Renovest skal inddrages i planlægningen af affaldsløsning.*

*Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.*

*Kommunes regulativ for husholdningsaffald kan findes på kommunens hjemmeside.*

## § 7 Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

Afløbskoefficienten fastsættes til maks. 0,6 for området.

### §§ 7.1 Regnvand

Der kan ske lokal afledning af regnvand fra tage og mindre befæstede arealer i området.

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

## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

### §8.1 Omfang

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt opføres et samlet etageareal på 1.910 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 45.

Ny boligbebyggelse må opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højde begrænsningen.

Ny boligbebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager.

#### *Note - Omfang*

*Det samlede etageareal er beregnet ud fra grundens størrelse på 4.246 m<sup>2</sup>, som er fastlagt ved opmåling.*

### §8.2 Placering

Ny boligbebyggelse må kun placeres inden for de på Kortbilag 2 viste byggefeltet. Ny boligbebyggelse skal opføres med forskydninger i boligrækken for hver anden bolig.

Altaner må kun påsættes vest- eller sydvendte facader. Altaner må fremrykkes op til 2 meter fra byggefelt. Dog må altaner ikke opføres tættere end 2,5 meter mod naboer uden for lokalplanområdet.

#### *Note - Placering*

*Der er fastsat byggefeltet af hensyn til at undgå indblik- og skyggegener for den omkringliggende bebyggelse. Illustrationsplanen, som ses i afsnittet "Lokalplanens indhold, Bebyggelsens omfang og placering", viser et eksempel på hvordan ny bebyggelse kan opføres med forskydninger.*

*Byggefeltene er udlagt med en minimumsafstand til skel på 2,5 meter, dog med en minimumsafstand på 2 meter til skellet mod varmecentralen (matr. nr. 4bt Aars By, Aars). Ved nærmere fastlæggelse af skel ved opmåling og efterfølgende skelopretning i matrikelkortet kan byggefeltene flyttes med de oprettede skel, således at ny bebyggelse kan placeres med samme minimumsafstand til skel, som angivet på kortbilag 2.*

### §8.3 Nedrivning

Eksisterende bebyggelse kan nedrives.

#### *Note - Nedrivning*

*Det forudsættes at den eksisterende bebyggelse nedrives.*

*Nedrivning af eksisterende bebyggelse forudsætter tilladelse til nedrivning.*

## **§8.4 Sekundær bebyggelse**

Inden for hele lokalplanens område, kan der opføres sekundære bebyggelse herunder udhuse, carporte og lignende småbygninger iht. bygningsreglementets bestemmelser.

## § 9 Bebyggelsens udseende

### §9.1 Bebyggelsens form og udseende

Bebyggelsen skal udføres i ens materialer og farver, så den samlede bebyggelse fremstår som en helhed.

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

### §9.2 Materialer og farver

Ny boligbebyggelse skal opføres med facader i materialerne tegl og skal fremstå som blank mur eller med pudsede facader. Bygningsdele som udgør mindre end 50 pct. af facaden (ekskl. døre og vinuer) kan fremstå i andre materialer i som træ, glas eller metal.

Altaner skal opføres i træ, glas eller metal eller som en kombination af disse.

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

Tage skal udføres som fladt tag eller med ensidig taghældning på maksimalt 15 grader.

Tage beklædes med tagsten, tagpap eller dækkes med vegetation af f.eks. græs eller sedum-arter, dvs. som såkaldte grønne tage.

Sekundær bebyggelse skal opføres med facader i træ eller eternit, og tagflader kan udformes med en anden taghældning end bebyggelsen og skal fremstå i mørke materialer eller som grønne tage med græs eller sedum.

### §9.3 Anlæg til vedvarende energi

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

Der kan opsættes solfangere og solceller som en integreret del af tagfladen eller facaden.

Placeres solfanger- eller solcelleanlæg på flade tage eller på tage med lav hældning, skal siderne af anlægget inddækkes med beklædning. Anlæggene skal være udformet med antirefleksbehandlet glas, og der tillades ikke reflekterende kanter som blanke aluminiumkanter.

På flade tage må solenergianlæg ikke placeres tættere stjernkant end 2 meter, og bagsiden af anlægget skal inddækkes. Solenergianlæg kan monteres på stativ, men må ikke have en højde, der overstiger 1 meter.

### §9.4 Støjdæmpende foranstaltninger

Støjdæmpende facadematerialer, vinduer og udluftningsåbninger skal indtænkes i bebyggelsens udformning som arkitektoniske integrerede facadeelementer. Der kan opsættes støjskærme ved

udendørs opholdsarealer og ved altaner.

Der kan inden for lokalplanområdet og langs skel mod vest (matr. nr. 4bt) opføres en støjskærm med en maksimal højde på 3 meter. Støjskærmen skal gives et naturligt grønt udseende.

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

### §10.1 Opholdsarealer

Der skal inden for lokalplanområdet udlægges udendørs fælles opholdsareal til områdets beboere svarende til mindst 10 % af lokalplanområdet.

Fælles udendørs opholdsarealer skal etableres på terræn som større sammenhængende arealer. De fælles opholdsarealer skal anlægges med en åben grøn karakter, der skal bidrage til områdets rekreative værdi. De fælles opholdsarealer kan anlægges med variationer af græs, blomster, lavere buske og mindre og mellemstore træer af hjemmehørende arter, som kan skabe en rummelighed.

Inden for de fælles opholdsarealer kan der opføres mindre bygninger og anlæg, der understøtter områdets anvendelse som fælles opholdsareal, f.eks. legepladser o.lign.

Der kan etableres rekreative stier igennem fælles opholdsarealer.

### §10.2 Terrænregulering

Efter byggemodning må der ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter.

Derudover kan der foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af tekniske anlæg, f.eks. LAR-anlæg som regnvandsbede, grøfter o.lign.

### §10.3 Hegn

Der skal etableres hegn mod matr. nr. 4dh Aars By, Aars. Hegnet skal etableres som levende hegn eller fast hegn.

I skel mellem private haver og fællesarealer må kun opsættes levende hegn, som kan suppleres med trådtegn på det levende hegns indvendige side.

### §10.4 Beplantning

Beplantning i området - herunder levende hegn - skal være lokale hjemmehørende arter. Der må ikke plantes invasive arter.

#### *Note - 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](http://www.nst.dk) kan man se flere hjemmehørende arter.*

*Eksempler på invasive plantearter: kæmpebjørneklo, rynket rose/hyben rose, kæmpepileurt,*



*japansk pileurt, bjerg-fyr, glansbladet hæg, rød hestehov, bynkeambriose, sildig gyldenris og canadisk gyldenris. En komplet liste kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside [www.nst.dk](http://www.nst.dk).*

## § 11 Miljø

I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsom anvendelse, herunder boliger og opholdsarealer, udformes på en måde, der sikrer, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj fra virksomheder overholdes.

## § 12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

### §12.1 Tilslutning af separatkloakering

Inden ibrugtagning skal ny bebyggelse tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet i henhold til spildevandsplanen.

### §12.2 Etablering af parkeringsarealer, vej og opholdsarealer

Inden ibrugtagning skal der være etableret parkeringsarealer og vej iht. § 5 samt opholdsarealer iht. § 9.

### §12.3 Etablering af støjreducerende foranstaltninger

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse eller udendørs opholdsarealer skal der etableres støjreducerende tiltag iht. § 9.4, med mindre det kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes.

#### ***Note - Etablering af støjreducerende foranstaltninger***

*Støjredegørelsen viser, at ved etablering af støjskærm i skel mod varmecentralen vil grænseværdien for natstøjgrænsen mod facaden for både rækkehuse og etageboliger være overholdt.*

## § 13 Grundejerforeninger

### §.1 Grundejerforeninger

Ingen bestemmelser.

#### **Note - Grundejerforeninger**

*Planloven giver ikke hjemmel til i lokalplaner at medtage bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for områder med blandet anvendelse. I dette tilfælde er der mulighed for at opføre etageboliger og tæt-lave boliger i form af række- og kædehuse.*

*Lokalplanområdet ejes imidlertid af én grundejer, der i forbindelse med salg kan sikre oprettelse og pligt til medlemskab af en grundejerforening, bl.a. til drift af fællesarealer og fælles anlæg.*

*Formålet med grundejerforeningen er, at områdets veje, stier, parkeringspladser, udendørs opholdsarealer mv. vedligeholdes.*

## § 14 Meddelte landzonetilladelser (bonusvirkning)

Ingen bestemmelser.

## § 15 Fortrængning af servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplaner

### §15.1 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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.*

### §15.2 Lokalplan

Ingen bestemmelser.

## § 16 Lokalplanens 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.

For bebyggelse der opføres som lavenergibebyggelse har kommunen pligt til at dispensere fra krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Dispensationen skal gives uden naboorientering.

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

## § 17 Lokalplanens vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget af Byrådet den **dato**.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Teknik- og Økonomiforvaltningen den **dato**.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Økonomiudvalget den **dato**.

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



# INDKOMNE KOMMENTARER TIL LOKALPLANFORSLAGET

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via "Din kommentar" i forbindelse med den offentlige høring

# BILAG

## Lokalplanens afgrænsning på matrikelkort



Lokalplanafgrænsning følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

# Lokalplanens delområder og vejadgange



# Servitutundersøgelse

Dok om spildevand fra svineslagteriet

Matr. nr: 4bæ Aars By, Aars

Løbenummer: 28.04.1909-905945-75

Påtaleberettigede: Aars og Omegns Andelssvineslagteri

Indhold: Dokumentet omhandler spildevandsledning. Aars og Omegns Andelssvineslagteri har ret til at aflede spildevand fra slagteriet til grund på parcel af matr. nr. 4a beliggende mellem Nibebanen og Gislumvej. Slagteriet findes ikke mere inden for arealet. Ledningen forløber langs ejendommen (matr. nr. 4bæ) skel mod syd. Det formodes, at spildevandsledningen ikke findes længere og at serviutten er forældet. Hvis ledningen fortsat ligger i terræn, skal ledningen respekteres.

Deklarationen er ikke i strid med lokalplanen.

Dok om vej mv

Matr. nr: 4bæ Aars By, Aars

Løbenummer: 14.11.1955-905946-75

Påtaleberettigede: Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 4bt smst.

Indhold: Deklarationen vedrører en 5 meter bred vej fra Jyllandsgade til matr. nr. 4bt smst. Vejen er angivet langs skel mod matr. nr. 4at, 4au og 4al. Deklarationen vedrører ikke matr. nr. 4bæ smst. og må ved en fejl ikke være blevet slettet, da 4a smst. er blevet udstykket.

Deklarationen er ikke i strid med lokalplanen.

Dok om færdelsret mv

Matr. nr: 4bæ Aars By, Aars

Løbenummer: 26.09.1960-3194-75

Påtaleberettigede: De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 4by og 4bt smst.

Indhold: Dokumentet omdandler færdelsret for matr. nr. 4bt (Fjernvarmeværkets satellitinstallation) matr. nr. 4by (nu 4by, 4dk, 4dl, 4dm, 4dn, 4dd, 4de, 4df, 4dg og 4dh smst.).

Ejerne skal til enhver tid have adgang henover matr. nr. 4bæ smst. af vej fra Jyllandsgade.

Med lokalplanen sikres at vejen over matr. nr. 4bæ smst. opretholdes.

Deklarationen er ikke i strid med lokalplanen.

## Støjredegørelse

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

<http://vesthimmerland.viewer.dkplan.niras.dk/media/417122/Stoejredegoerelse.pdf>