

Kommuneplantillæg nr. KP17-1-005

Titel: Område til boligformål, Klokkelyngen, Ved Gislumvej i Aars

Undertitel: Tæt-lav og etageboligbebyggelse ved Gislumvej i Aars.

Dato for offentliggørelse af forslag: X. måned 2018

Dato for vedtagelse: X. måned 2018

Dato for ikrafttrædelse: X. måned 2018

Høring starter: X. måned 2018

Høringen slutter: X. måned 2018

Formål: Kommuneplantillægget er udarbejdet med det formål, at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens maksimale bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde inden for det eksisterende rammeområde 1.B.16.

I kommuneplanen er rammerne for ny bebyggelse i området udelukkende fastlagt til boligformål med fremtidig zonestatus som byzone.

Indhold: Kommuneplantillæggets afgrænsning følger det eksisterende rammeområde 1.B.16. Der ændres ikke på kommuneplanrammens afgrænsning, men indholdet udspecificeres ift. den eksisterende ramme.

Med dette kommuneplantillæg ændres rammen til at fastlægge følgende bestemmelser:

- Maksimal bebyggelsesprocent på 40 for tæt-lav og etageboligbebyggelse
- Maksimalt antal etager på 2
- Maksimal bygningshøjde på 8,5 meter

Bestemmelserne om generel anvendelse fastholdes til boligformål. Dog specificeres anvendelsen til tæt-lav og etageboligbebyggelse. Zonestatus fastholdes ift. den eksisterende ramme.

Lokalplan nr. 1076 er udarbejdet sideløbende med nærværende kommuneplantillæg.

Retningslinjer og redegørelse: Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne for byudvikling, idet byudviklingen foregår i tilknytning til eksisterende by jf. retningslinje 1.1.3 og 1.1.4

Jf. kommuneplanens retningslinje 1.1.3 og 1.1.4 skal byudviklingen foregå i bl.a. egnshovedbyen ved omdannelse af eksisterende områder eller i tilknytning til eksisterende by iht. ”indefra og ud-princippet”. Aars er udpeget som egnshovedby. Der skal sikres tilstrækkelige arealer til byudvikling og byerne skal indeholde et bredt udvalg af forskellige boligtyper og ejerformer, som skal styrkes og udvikles.

Jf. kommuneplanens retningslinje 5.4.5 om oversvømmelser, skal vand ved planlægning for nye byområder tænkes ind som en væsentlig del af bybilledet for at imødegå oversvømmelser ved skybrud. Aars by ligger som helhed indenfor udpegningen skybrudstruede område. Der har været registreret oversvømmelser langs Halkær Ådal, der løber øst for Aars. Det vurderes ikke, at der er væsentlig risiko for oversvømmelser på grund af skybrud i området og ej heller fra vandløb, da området ligger forholdsvis højt i landskabet.

Bilag IV-arter: Planområdet ligger indenfor udbredelsesområdet for flere arter listet på habitatdirektivets bilag IV. Herunder flere flagermusarter, odder, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø. Arealet har hidtil været anvendt til landbrugsdrift og der findes ingen særlige beplantning i området. Indenfor området er der ikke registrerede beskyttede bilag IV-planterarter, og området vurderes heller ikke at være potentielt yngle- eller rasteområde for bilag IV-dyrearter. Kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning på bilag IV-planterarter eller bilag IV-dyrearter.

Miljøvurdering: Kommuneplantillægget har været screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Formålet har været at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. Byrådet har på dette grundlag vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planen.