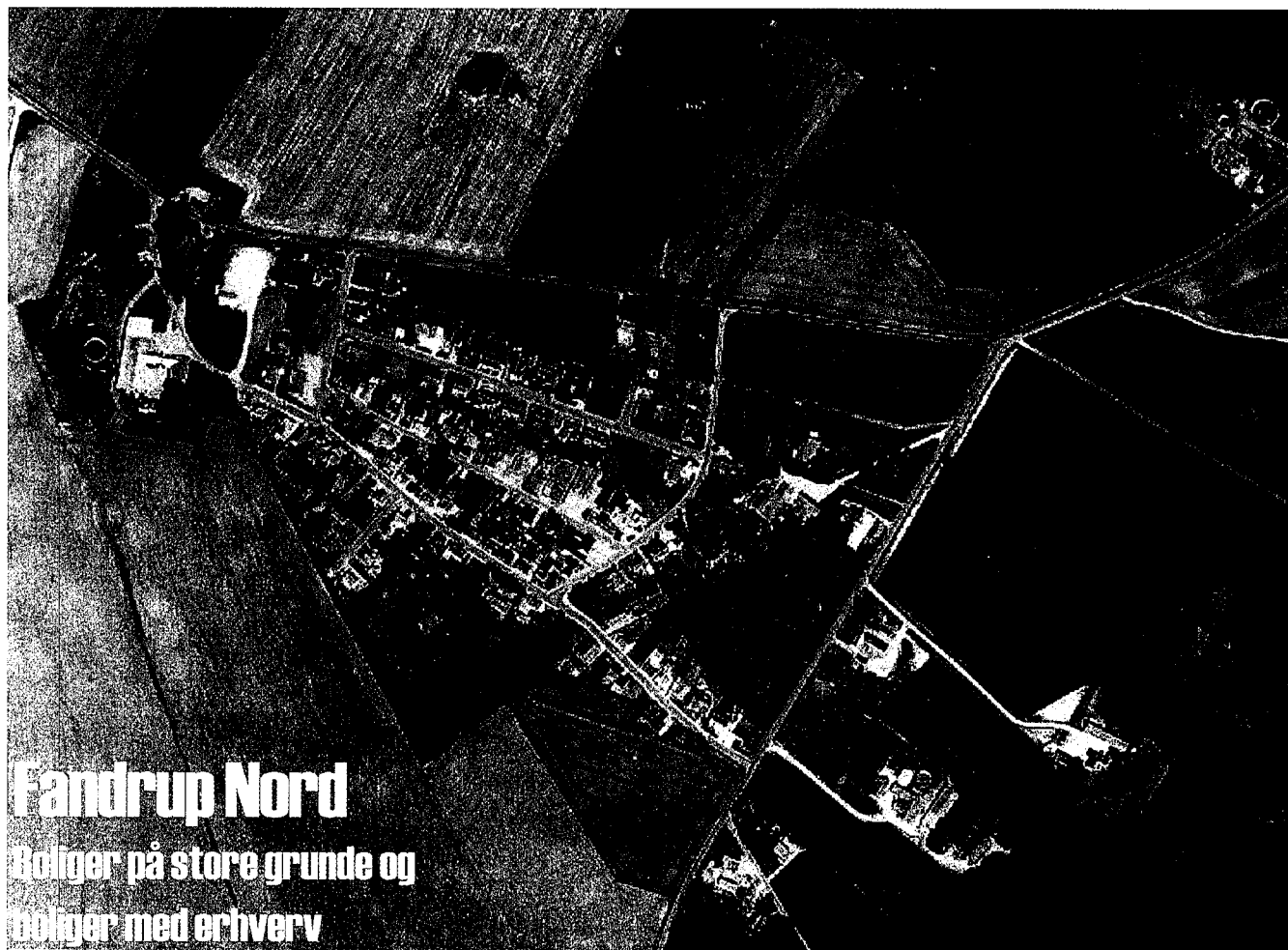




Indhold	side
Indledning	2
Hvad er en lokalplan	2
Lokalplanens område	3
Lokalplanens formål og baggrund	3
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Bilag A - vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande	6
Bilag B - støj fra erhverv	7
Bilag C - støj fra trafik	8
Lokalplanens bestemmelser	9
Vedtagelsespåtegning	14

Kortbilag mv.	nr.
Områdets afgrænsning, matrikelkort 1 : 2.200	1
Udstykningsplan, veje og stier Mål 1 : 2.000	2
Detaljer, vej og byggefelt i Område 1 Mål 1 : 1.000.....	3
Illustrationsplan Mål 1 : 2.000.....	4

Matr. nr. 5 aa, m.fl. Fandrup by,
Farsø

Anmelder:
Farsø kommune
Frederik IX's Plads 1
9640 Farsø
Tlf. nr. 96 49 22 00

LOKALPLAN 102

for den nordlige del af Fandrup by

ORIGINAL 090013 01 0000.0069 09.03.2004 TA
1.400,00 K

Indledning

Denne lokalplan skal åbne mulighed for at afrunde den nordøstlige del af Fandrup med parceller til boliger og til liberale erhverv i form af "kontorerhverv" med tilhørende bolig. Lokalplanen opretholder samtidig et mindre område til lettere erhverv og mindre lagervirksomhed mv.

Lokalplanen fastlægger rammerne for den fremtidige bebyggelse og anvendelse i området.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for anvendelsen af et afgrænset areal. Formålet med lokalplanlægningen er at gennemføre intentionerne i kommuneplanen, det vil sige de retningslinier, som er udstukket i kommuneplanlægningen og i regionplanlægningen. Samlet skal de tre plan typer sikre, at udviklingen i samfundet sker på et hensigtsmæssigt og bæredygtigt grundlag, med respekt for menneskers levevilkår og for bevarelsen af dyre- og planteliv.

Til dette formål kan og skal en kommunalbestyrelse, jf. planloven, bruge lokalplanen som redskab til fastsættelse af detaljerede bestemmelser vedrørende anvendelsen af et afgrænset areal. En lokalplans bestemmelser er juridisk bindende for ejere, lejere og brugere af de ejendomme som planen omfatter.

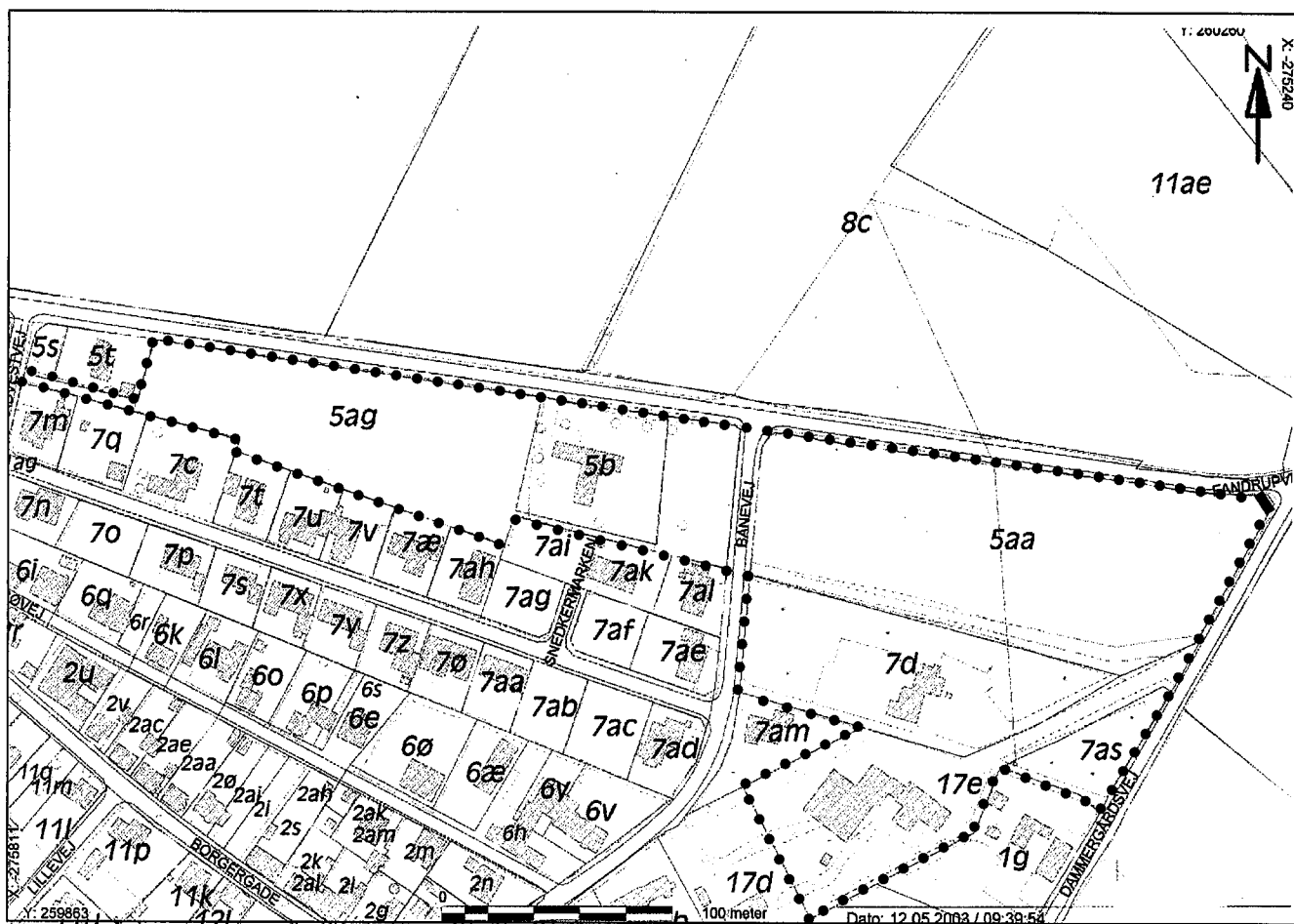
I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen vedtage bestemmelser, der eksempelvis omfatter følgende:

- Områdets anvendelse
- Udstykning
- Vej- og stiforhold
- Placering og udformning af bebyggelse, herunder f.eks. materialevalg og farve
- Bevaring af et bymiljø
- Etablering og sikring af friarealer
- Tilslutning til fællesanlæg
- Ejerforhold.

Før en lokalplan kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, skal et forslag til lokalplanen offentliggøres. Dette skal sikre dels en offentlig debat, dels at borgerne, hvis tilværelse bliver berørt ved en gennemførelse af lokalplanen, kan ytre sig ved indsigelser, alternative ideer og ændringsforslag.

Lokalplanen er udarbejdet af
Malthas Tegnestue, arkitekter og byplanlæggere m.a.a., Nyhavnsgade 9, 9000 Aalborg
i samarbejde med Teknisk Forvaltning i Farsø Kommune.

REDEGØRELSE



..... Lokalplanområdet i mål ca. 1:3.000. Området ligger i byzone.

Lokalplanens formål og baggrund

Denne lokalplan udarbejdes for at åbne mulighed for en bymæssig afrunding af de nordlige dele af Fandrup ved at udlægge områderne til henholdsvis boliger og boliger med erhvervsmulighed. Farsø Kommunalbestyrelse har erfaret, at der med mellemrum efterspørges grunde med mulighed for at indrette sig med en bolig med en tilhørende erhvervsmulighed til liberale erhverv. Områdets beliggenhed i Fandrup og landsbyens beliggenhed i forhold til Farsø gør byen velegnet til at huse sådanne formål. Matrikel nr. 17 e må fortsat anvendes til lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet består af tre områder. Det vestligste område, benævnt Område I er et restområde i den nordlige del af Fandrup mellem Nordvestvej og Banevej. Området udlægges til boligformål.

Det nordøstlige område, benævnt Område II er et lokalplanlagt, men ikke fuldt udbygget område mellem Banevej og Dammergårdsvej. Dette område udlægges til boligområde med tilhørende mulighed for etablering af liberale erhverv og "kontorerhverv". Det er et krav, at der etableres en bolig, men ikke at der etableres en virksomhed.

Område III er et restområde fra lokalplan nr. 11, og området opretholdes som nævnt med de oprindelige bestemmelser om anvendelse til lettere industri og værkstedsvirksomhed samt lagervirksomhed.

Område I er omgivet af områder udlagt til boligformål og samme rolle tildeles arealet på matr. nr. 5ag. Vejadgangen skal ske fra Nordvestvej og der må ikke etableres vej- eller stiadgang til Fandrupvej nord for området.

Der åbnes mulighed for udstykning af 5 grunde. Udstykningsplanen er tilpasset udstykningen syd for, så nogle af de udsigtsmuligheder, der i dag findes her mod nord, kan opretholdes. Ud fra samme hensyn styres den fremtidige bebyggelse af byggefelter og bestemmelser om, at der ikke må plantes høje træer på de nye grunde. Med hensyn til anvendelsen af materialer pålægges ikke de store restriktioner på grundene, blot må der ikke bygges bjælkehuse i typisk udenlandsk arkitektur, såsom svenske, finske, sibiriske eller amerikanske bjælkehuse i "vildmarksarkitektur". Evt. træhuse skal være i traditionelt dansk formsprog og gerne i en udformning, så man kan se, at de er bygget efter år 2000.

Bestemmelserne om forbud mod "bjælkehuse" har baggrund i kommuneplanen og er et ønske om at beskytte de bestående kulturmiljøer og den fremherskende byggeskik i landsbyerne. Bjælkehuse og træhuse fra klippelandskaber kan være smukke og veltilpassede i sommerhusområder og i skovområder, men deres tilstedeværelse i landsbyer i Himmerland er til skade for begge arkitekturtyper.

En tidligere landejendom på matr. nr. 5b gives mulighed for udstykning i 2 evt. 3 grunde, der vil få vejadgang fra Banevej.

En del af Område II og Område III er som nævnt omfattet af en gældende lokalplan, der udlægger området til erhvervsformål i form af mindre og lettere erhverv og industri. En del af området har været anvendt til sådanne formål, men denne anvendelse er ophørt. Med de generelle ændringer i erhvervsmønstrene i retning af mere videnbaseret beskæftigelse, ønsker kommunalbestyrelsen at indrette den nordlige del af området på fremtidens erhverv, og i dette tilfælde i forbindelse med virksomhedsejerens bolig. Område III omfatter matr. nr. 17e, der opretholdes med stort set de nuværende anvendelsesbestemmelser.

De erhvervstyper, der gives mulighed for etablering i Område II, er "kontorerhverv" (videnbaserede erhverv) til landbrug og industri eller udviklingsfirmaer mv. Området kan også anvendes til liberale erhverv som dyrlæger, lægehuse, landinspektører, arkitekter, ingeniører, softwarefirmaer og tilsvarende erhverv, der heller ikke indebærer egentlig forarbejdning eller synlig (og hørbar) produktion i området.

Området gives vejadgang fra Banevej og Dammergårdsvej. Midt på den interne vej anlægges en halv rundkørsel for ikke at opfordre til gennemkørende trafik (smutvej). Der stilles ikke krav om afskærmende beplantning langs skel til Fandrupvej, men der skal plantes læhegn af Paradisæbler i de nordsyd-orienterede skel mellem grundene. Ellers skal karakteren af grundene være "græsplænevirkomheder" hvor præsentation af virksomhedens smukke og bevidst formede bygninger og eventuelle mindre parkanlæg er en væsentlig del af oplevelsen.

Lokalplanen åbner desuden mulighed for, at 2 grunde syd for den nye interne vej kan udstykkes til samme formål.

Da der må forventes markante og karakterfulde løsninger, der skal reklamere for den enkelte virksomhed, er det nødvendigt med visse regler for skiltning, reklamering og belysning af bygninger.

Bygningerne og evt. haveanlæg må belyses om aftenen, men sådan belysning skal slukkes kl. 22.00.

Skiltning skal enten finde sted på bygningens facader eller på såkaldte Pyloner (lodretstående skilte som en skive, der står ned i jorden).

Der må gerne anvendes neonskilte i form af neonrør, men størrelsen skal være begrænset, og skilte må ikke dominere en bygning eller have virkning langt ud i det åbne land. Sidstnævnte vil være i strid med Naturbeskyttelsesloven og vil kunne forhindres af Amtet.

Området er i øvrigt smukt beliggende ud til det åbne landskab og lokalplanen indretter området, så der både opnås en smuk og markant beliggenhed for virksomhederne og samtidig en visuel tilpasning til landsbymiljøet.

Sti

Gennem begge områder forløber en offentlig sti. Denne sti deler i Område I areal med boligvejen på visse strækninger. På Banevej åbnes der mulighed for at der kan udføres en sikring af stipassagen i form af bump eller forsætninger/indsnævring el.lign..

Miljøforhold

Støj fra virksomheder

Lokalplanen åbner ikke mulighed for erhvervsaktiviteter, der kan medføre gener i form af støj og forurening. Den mest markante forskel på det nye Område II og et traditionelt boligområde vil være lidt mere trafik og et større behov for parkering.

I lokalplanens Område III vil der fortsat kunne indrettes håndværk og fremstillingsvirksomhed, men omgivelsernes boliger vil i medfør af miljøloven betyde en begrænsning i støjubredelse mv. i forhold til nye aktiviteter.

Støj fra trafik

Fandrupvej, der danner nordlig afgrænsning af lokalplanområdet, har en årsdøgntrafik en del under 1000 biler. Kommunalbestyrelsen skønner på denne baggrund, at det ikke vil være nødvendigt med støjafskærmning i forhold til boligområderne (Redegørelsens bilag C side 8). Lokalplanen indeholder dog i Område I et krav om et afskærmende hegn af Paradisæbler langs skel mod Fandrupvej.

Jordforurening

Hvis der under bygge- anlægs- eller jordarbejde træffes på forurening, skal arbejdet standes, og kommunalbestyrelsen skal underrettes. Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse med mere. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

Amtsrådet vurderer, om den fundne forurening skal registreres som affaldsdepot.

Arkæologiske eller kulturhistoriske spor

Forud for iværksættelse af enhver form for jordarbejde skal der iht. Museumslovens § 25 - 27 ske orientering af det lokale museum (Vesthimmerlands Museum i Aars) om det påtænkte jordarbejde. Når museet har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Såfremt museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges kulturministeren.

Den nævnte udtalelse skal endvidere tilkendegive, hvorvidt det i givet fald vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse mv.

Museet fremsender sin udtalelse til bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, senest 4 uger efter, at anmodningen er modtaget. Såfremt det på grund af jordarbejdets omfang er nødvendigt at gennemføre større forundersøgelser, jf. § 26, stk. 2, kan museets svarfrist forlænges til 6 uger.

Det kulturhistoriske museum afholder udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel mindre forundersøgelse, der er nødvendig som grundlag for museets udtalelse.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse

Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Fundne genstande, der ikke er danefæ, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende kulturhistoriske museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at de kan indgå i museets samling.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen - udvidelse af rammeområdet

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde B.12 og H.4 i den gældende Kommuneplan for Farsø Kommune. Fandrup er optaget i kommuneplanen som byzoneby.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for B 12, men i forhold til H.4 kræves en rammejustering. Denne justering er indeholdt i Tillæg nr. 42 til Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter den nordlige del af Fandrup by, herunder det oprindelige område i Lokalplan nr. 11 for Farsø Kommune.

Med vedtagelsen af den nye lokalplan aflyses bestemmelserne for Lokalplan nr. 11 i sin helhed. Herefter gælder kun Lokalplan nr. 102 for bolig/erhvervsområdet.

Varmeplanlægningen

Lokalplanens område er i varmeplanen udlagt til naturgasforsyning.

Regionplanlægningen

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med regionplanen for Nordjyllands Amt. Lokalplanområdet ligger i byzone.

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad*, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ringe grad*, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i mindre grad*, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som *er ret belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1 0 meter (i forhold til boliger)

Klasse 2 20 meter (i forhold til boliger)

Klasse 3 50 meter (i forhold til boliger)

Klasse 4 100 meter (i forhold til boliger)

Klasse 5 150 meter (i forhold til boliger)

Klasse 6 300 meter (i forhold til boliger)

Klasse 7 500 meter (i forhold til boliger)

Støj fra erhverv: Bilag B

Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier **både** for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger **og** for omliggende områder.

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Erhvervs- og industriområder	70	70	70
Erhvervs- og industri områder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
Områder for blandet bolig- og erhversbebyggelse, centerområder (bykerner)	55	45	40
Etageboligområder	50	45	40
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40	35	35 (50)
Øvrige rekreative områder	Se bemærkninger nedenfor		
Kolonihaveområder	Se bemærkninger nedenfor		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se bemærkninger nedenfor		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

Øvrige rekreative områder

Områder, hvor der på grund af anvendelsen (f.eks. områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier m.v.) og beliggenheden (f.eks. grønne kiler mellem erhvervsområder), kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "Offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

Kolonihaveområder

Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.

Støj fra trafik: Bilag C

Støj fra vejtrafik

Støjen fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Ved registrering af vejtrafikstøj anvendes en gennemsnitsværdi af støjens variation i et døgn.

Under normale omstændigheder skal årsdøgntrafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål, fx boliger.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må *ikke* anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under 55 dB(A)	max. 55 dB(A)
55 - 65 dB(A)	max. 65 dB(A)
over 65 dB(A)	max. nuværende niveau

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	50 dB(A) 50 dB(A)	30 dB(A)
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	55 dB(A)	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	55 dB(A) 55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	60 dB(A) 60 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for trafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt.:

Nr. 3/1984 Trafikstøj i boligområder

Nr. 1/1997 Støj og vibrationer fra jernbaner

Nr. 5/1994 Støj fra flyvepladser

LOKALPLAN

Farsø Kommune Lokalplan nr. 102

for områder i den nordlige del af Fandrup til henholdsvis boligformål og til boligformål med tilhørende erhverv, samt et mindre område til lettere erhverv og håndværk

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre:

- at området kan anvendes dels til boligformål, dels til bolig med kontorerhverv,
- at en enkelt ejendom fortsat vil kunne anvendes til lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lager,
- at der gennem bestemmelser om hegning sker en indpasning af de nye områder i landsbymiljøet,
- at der udlægges arealer der muliggør en stiforbindelse mellem Nordvestvej og Dammergårdsvej,
- at et nyt område til boliger med kontorerhverv bringes i indbyrdes harmoni.

Afsnit 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre eller dele heraf: 5aa, 5ag, 5b, 7as, 7d, 17e Fandrup by, Farsø samt alle parceller, der efter d. 1/9 2003 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

Lokalplanens område opdeles i områderne I, II og III som vist på Kortbilag nr. 2

3.1

Område I må kun anvendes til boligformål. Inden for området må dog udøves sådanne erhverv, som normalt vil kunne drives inden for boligområder.

3.2

Område II må kun anvendes til boligformål med evt. tilknyttet erhverv.

3.3

Inden for området må kun etableres erhverv - fortrinsvis kontorerhverv - inden for Virksomheds/miljøklasserne 1 - 2, jfr. Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning (se redegørelsen side 6). Der må dog ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

3.4

Området må ikke anvendes til "Hobbylandbrug" ("ikke-erhvervsmæssigt dyrehold").

3.5

Område III må ud over formål nævnt under Område II tillige anvendes til fremstillingsvirksomhed. Der må således tillige opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv som følgende: Lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed.

Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt svarende til Virksomhedsklasse 1 - 2 i Miljøstyrelsens håndbog om Miljø og Planlægning.

Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads inden for området. Der må dog ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

Afsnit 4 Udstykninger

For hele lokalplanens område gælder:

4.1

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med hovedtrækkene i den på Kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.

4.2

Inden for Område II og III må grunde ikke udstykkes med en størrelse under 1400 m².

Afsnit 5 Vej- og stiforhold samt parkering

For Område I gælder:

5.1

Vejadgang til området skal ske fra Nordvestvej. Der må ikke etableres vej- eller stiadgang fra/til Fandrupvej.

5.2

Der udlægges areal til boligvejen A - B med bredde, retning og beliggenhed som vist på Kortbilag nr. 2 og 3. Boligvejen udlægges med en bredde mellem 8 m og 10 m. Areal til vendeplads ved punkt B udlægges med en bredde på 18 m. Kørebane befæstes i en bredde på min. 5 m, ved vendeplads min. 12 m.

5.3

Der udlægges areal til stien a - b i en bredde på 4 m som vist på Kortbilag nr. 2 og 3. Stien, der udlægges som offentlig sti, forløber i Område I på vejarealet A - B. Der må som følge heraf etableres stiadgang for fodgængere og cyklister til/fra grundene syd for lokalplanområdet.

5.4

Der skal udlægges areal til parkering på egen grund svarende til 2 bilholdepladser pr. grund. Parkeringsmulighed i garage eller carport medregnes som bilholdeplads.

5.5

Langs Fandrupvej udlægges en byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel. Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, herunder opstilling af skure, drivhuse mv.

For Område II gælder:

5.6

Vejadgang til området skal ske fra Banevej og fra Dammergårdsvej. Der må ikke etableres vej- eller stiadgang fra/til Fandrupvej.

5.7

Der udlægges areal til følgende veje og stier med retning og beliggenhed som vist på Kortbilag nr. 2 og 4:

- Vejen C - D og E - F - G samt til stien c - d og e - f i en samlet bredde på 12 m. Herudover udlægges areal til hastighedsdæmper, "halv rundkørsel" (r = 18 m) på vejen E - F - G som vist på samme kortbilag.
- Vejen F - H i en bredde af 8 m.

5.8

Langs Fandrupvej, Banevej og Dammergårdsvej udlægges en byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel. Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, opstilling af skure, drivhuse mv.

5.9

Vejadgang til de enkelte ejendomme må kun ske fra vejene C - D, E - F - G og F - H.

5.10

På Banevej vil der mellem punkterne c og d kunne udføres foranstaltninger til sikring af stiens passage af vejen.

5.11

Der skal udlægges areal til parkering på egen grund tilstrækkelig til at rumme boligens og virksomhedens daglige behov for parkering, herunder normalt forekommende gæsteparkering.

For område III gælder:

5.12

Vejadgang må kun etableres fra vejen F - H i princippet som vist på Kortbilag nr. 2. Indtil der foretages udstykning af matrikel nr. 7as og 7d vil den nuværende adgangsvej kunne "bøjes ind" vinkelret på vejen C - D.

5.13

Der skal udlægges areal til parkering på egen grund tilstrækkelig til at rumme boligens og virksomhedens daglige behov for parkering, herunder normalt forekommende gæsteparkering.

Afsnit 6 Ledningsanlæg

For hele lokalplanområdet gælder:

6.1

Spildevand skal afledes til offentlige anlæg.

6.2

El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning o.l. må kun udføres som jordkabler.

6.3

Paraboler må ikke anbringes på facader og gavle, der er synlige fra offentlige gader og veje.

6.4

Paraboler, anbragt i det fri, må ikke gives en højde over terræn (målt til overkant parabol) der overstiger 2,5 m.

Afsnit 7 Bebyggelsens omfang og placering

For Område I gælder:

7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

7.2

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 7 m over terræn eller den for grunden fastsatte niveauplan, der som udgangspunkt defineres som gennemsnitskoten på grundens 4 hjørner.

7.3

Facadehøjden (bortset fra gavle og frontispicer) må ikke overstige 3,2 m

7.4

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

7.5

Tage på boliger skal udføres med hældninger mellem 25 og 45 grader.

For boliger, der opføres med 40 - 45 graders taghældning gælder, at bygningsbredden ikke må overstige 8 m.

7.6

Tage på udhuse, garager og carporte må ikke udføres med lavere hældning end 1 : 40.

7.7

Boliger må kun opføres inden for de på Kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

7.8

Mindre bygninger, der opføres uden for de udlagte byggefelter, må ikke gives en højde, der overstiger 2,5 m.

For Område II gælder:

7.9

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50. Højst 33% af grundens areal må bebygges.

7.10

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over terræn eller den for grunden fastsatte niveauplan, der som udgangspunkt defineres som gennemsnitskoten på grundens 4 hjørner.

7.11

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

7.12

Tage må ikke udføres med lavere hældning end 1 : 40.

For område III gælder:

7.13

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50. Bygningens rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³ pr. m² af grundens areal, og det bebyggede areal må ikke overstige 33% af grundens areal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn herunder evt. kviste, fremspring, skorstene mv.

Afsnit 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

For Område I gælder:

8.1

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2

Ydervægge må kun udføres som:

- Blank mur i tegl eller tegllignede materiale eller som vandskuret eller pudset mur,
- træbeklædning i træets naturlige farve evt. oliebehandlet eller i farverne sort, hvid, grå og okkergul.
- glaspartier.

8.3

For huse, der opføres med ydervægge af træ og fremstår som træhuse gælder, at der ikke må udføres ydervægge af rundtømmer, herunder huse i traditionel udenlandsk arkitektur som nordamerikanske, skandinaviske, finske, russiske bjælkehuse.

8.4

Tage må kun dækkes med følgende materialer:

- Tegl i rød, gul eller sort farve,
- tegl i sort farve og glaseret sort tegl i forbindelse med hvid eller lys grå facade.
- betontagsten i teglrød eller sort farve,
- tagpap med listedækning i grå eller sort farve.
- glas eller glasklare materialer.

For Område II og III gælder:

8.5

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.6

Skiltning skal som udgangspunkt opsættes på bygningens facade som løse bogstaver belyst forfra eller bagfra eller som neonrør i en udformning, der ikke dækker den bagvedliggende facade. Logoer, firmasymboler mv. må ikke dække et større areal end 1 m².

8.7

Skilte må endvidere udføres som Pyloner med en bredde på 1 m og en højde op til 4 m.

8.8

Pyloner må ikke anbringes nærmere vejmidte på Fandrupvej og Dammergårdsvej end 20 m.

8.9

Lysskilte og belysning af bygninger og facader må ikke være tændt efter kl. 22.

8.10

Skilte og reklamer må ikke have en væsentlig fjernvirkning i det åbne land (jfr. naturfredningsloven).

8.11

Ydervægge må kun udføres som:

- Blank mur i tegl eller tegllignede materiale eller som vandskuret eller pudset mur,
- hvid beton,
- metalplader som kobber, zink og overfladebehandlet aluminium,
- træbeklædning i træets naturlige farve evt. oliebehandlet eller i farverne sort, hvid, grå og okkergul.
- glaspartier.

8.12

Tage må kun dækkes med følgende materialer:

- Tegl i rød, gul eller sort farve,
- tegl i sort farve og glaseret sort tegl i forbindelse med hvid eller lys grå facade,
- betontagsten i teglrød eller sort farve,
- tagpap med listedækning i grå eller sort farve,
- glas eller glasklare materialer.

8.13

Til døre, vinduer og mindre porte og bygningsdele er der frit farve- og materialevalg.

Afsnit 9 Ubebyggede arealer

For Område I gælder:

9.1

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

9.2

Ved udendørs oplag af brænde og materialer skal der iagttages en passende orden. Større oplag skal ske under tag. Der må ikke opbevares campingvogne og lystbåde på grundene ud over kortvarig klargøring (4 uger/år).

9.3

Langs Fandrupvej skal der etableres et levende hegn af Paradisæbler (*Malus Sargentii*). Hegnet skal holdes i en højde på mellem 2 og 4 m. Plantearter skal vælges i overensstemmelse hermed.

9.4

Af hensyn til udsigtsmuligheder fra grundene syd for lokalplanområdet må der ikke uden for de udlagte bygge-felter plantes stedsegrønne træer og buske, der kan opnå højder over 3 m. Løvfældende træer må ikke gives en større højde end 4 m (reguleres ved beskæring).

For Område II og III gælder:

9.5

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

9.6

Ubefæstede og ubebyggede arealer skal holdes som velklippede græsarealer.

9.7

Ved udendørs oplag af brænde og materialer skal der iagttages en passende orden. Større oplag skal ske under tag eller i udhus o.lign. Der må ikke udendørs opbevares campingvogne og lystbåde på grundene ud over kortvarig klargøring (4 uger/år).

9.8

I nord-sydgående skel mellem parcellerne og langs Banevej og Dammergårdsvej skal der etableres levende hegn af Paradisæbler (*Malus Sargentii*). Hegnene skal holdes i en højde mellem 3 og 5 m. Langs Fandrupvej skal der enten etableres tilsvarende beplantning eller et lavt dige med en højde på 1 m.

9.9

Evt. sikkerhedshegn og lignede trådhegn skal holdes min 20 m fra vejmidte på Fandrupvej. Sikkerhedshegn langs skel mod nabo skal holdes min. 2 m fra skellinien og på egen grund.

9.10

Der må ikke etableres "hestefolde" med hvide hegn omkring.

Afsnit 10 Betingelser for ibrugtagning

For Område II gælder:

10.1

Inden ny bebyggelse i området må tages i brug skal de under afsnit 9.8 nævnte levende hegn være etableret. Såfremt, det på grund af årstiden er uhensigtsmæssigt at plante, kan der ved sikkerhedsstillelse aftales plantning førstkommede efterår.

Afsnit 11 Ophævelse af lokalplan

11.1

Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan nr. 11 i sin helhed. Herefter gælder Lokalplan nr. 102 for dette område.

Afsnit 12 Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning §18, kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

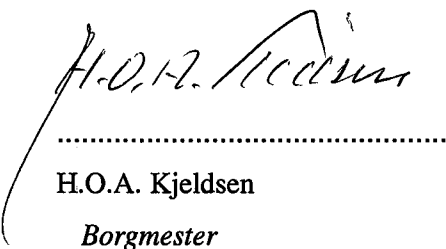
Kommunalbestyrelsen kan – i henhold til planlovens §19, stk. 1 – meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens §18.

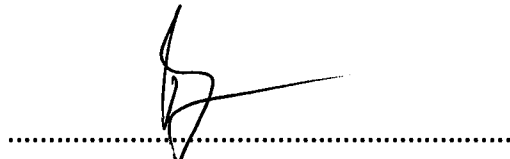
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Farsø Kommunalbestyrelse, den 8. oktober 2003.


.....
H.O.A. Kjeldsen

Borgmester

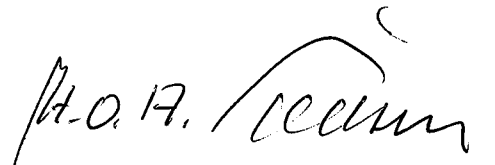
/


.....
Peder Eg Pedersen

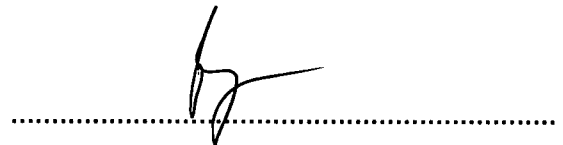
fung. Kommunaldirektør

I henhold til §27 i lov om planlægning er lokalplanen med en mindre ændring vedtaget endeligt af Farsø Kommunalbestyrelse den 14. januar 2004.

Farsø, den 2. marts 2004

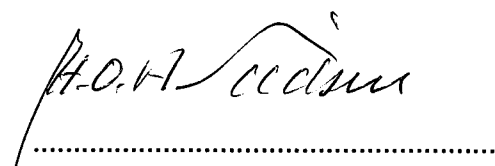

.....
H.O.A. Kjeldsen
Borgmester

/

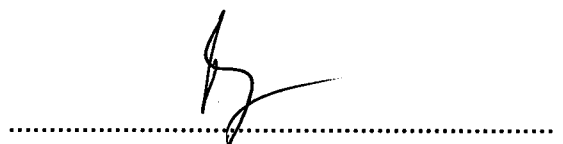

.....
Peder Eg Pedersen
fung. Kommunaldirektør

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nre. 5aa, 5ag, 5b, 7as, 7d, 17e, Fandrup by, Farsø samt alle parceller, der efter den 8. oktober 2003 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

Farsø, den 2. marts 2004


.....
H.O.A. Kjeldsen
Borgmester

/


.....
Peder Eg Pedersen
fung. Kommunaldirektør

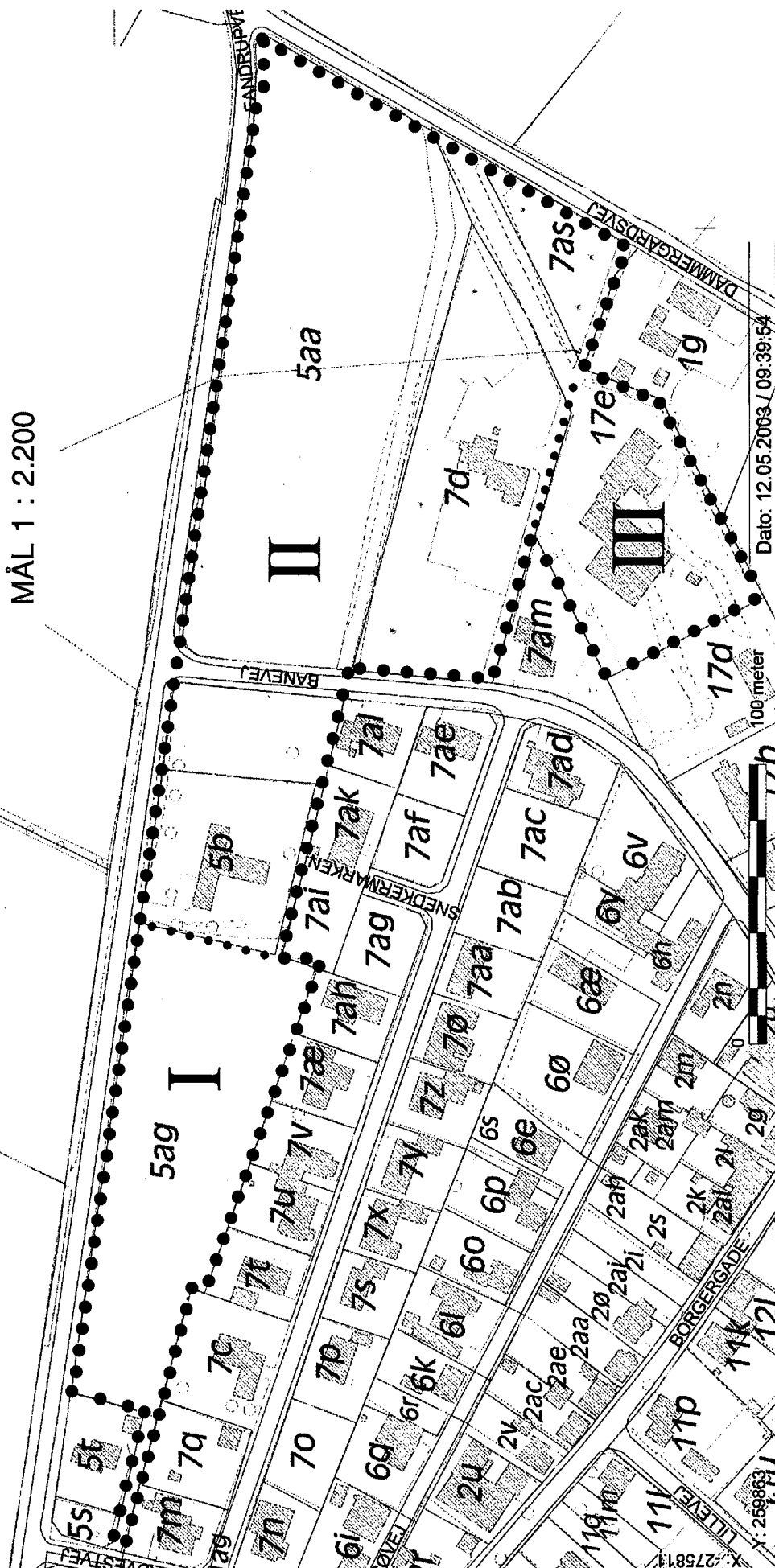
FARSØ KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 102 • KORTBILAG NR. 1
MATRIKELKORT
 Lokalplanområdets afgrænsning

5240

SIGNATURER

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I-II-III Områdenummer

MÅL 1 : 2.200

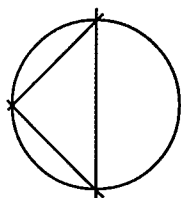


Dato: 12.05.2003 / 09:39:54

100 meter

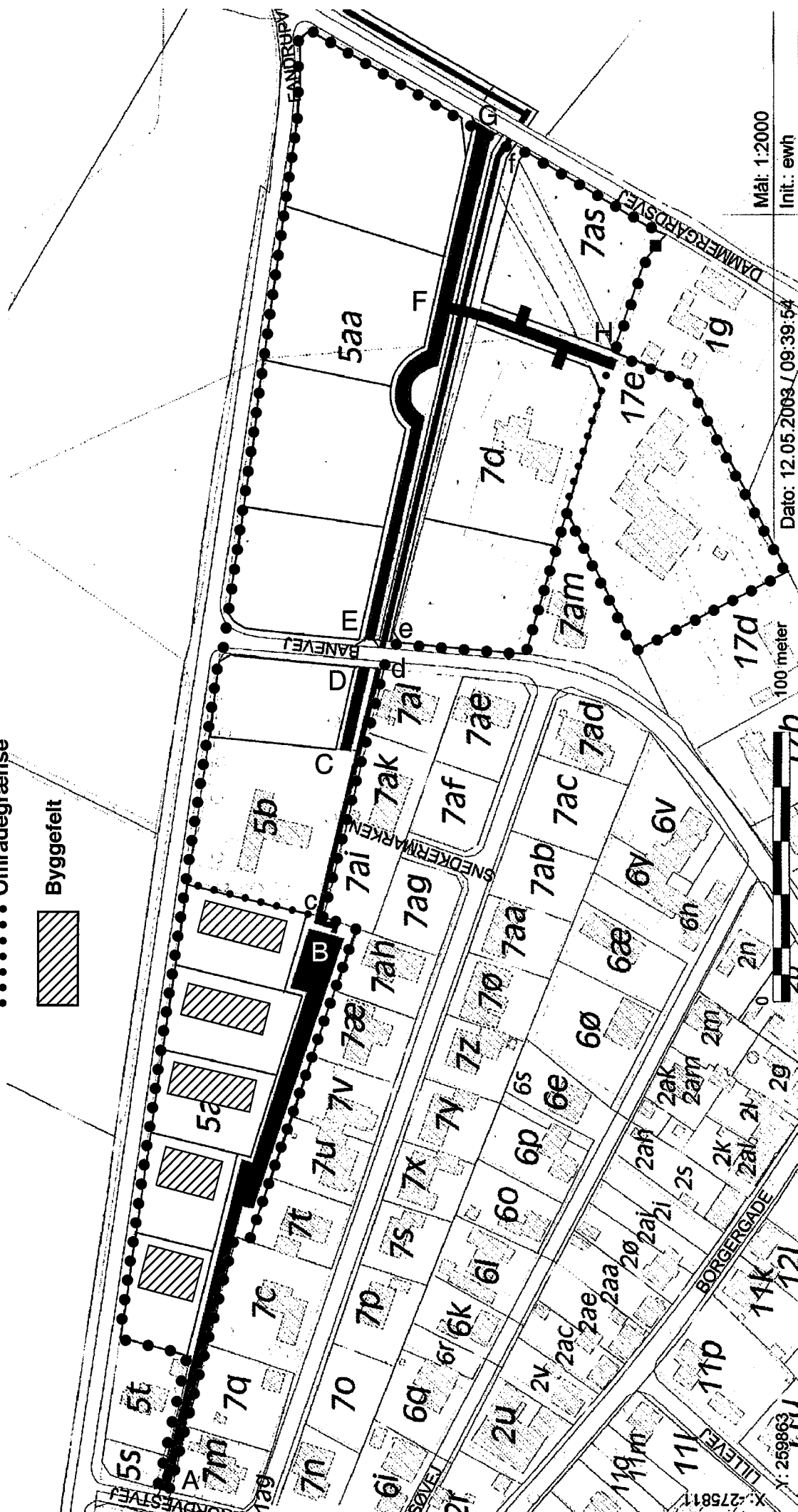
X: 275811 Y: 259863

FARSØ KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 102 • KORTBILAG NR. 2
 Udstykningsplan og placering af veje og stier • Mål 1 : 2.000
 SIGNATURER



••••• Lokalplangrænse

••••• Områdegænse



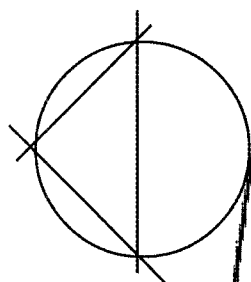
Mål: 1:2000

Init.: ewh

Dato: 12.05.2003 / 09:39:54

100 meter





Udsigtskiler



FARSØ KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 102 • KORTBILAG NR. 4

Illustrationsplan (ikke bindende for placering af bygninger og beplantninger) Mål 1 : 2.000

8C

