

FAQ'S LOKALPLANE IDUNSVEJ

Dato: November 2017

De boligparceller Vesthimmerlands Kommune har til salg på Idunsvej, Farsø er lokalplanlagt under Lokalplan 1038.

I forhold til lokalplanen bliver vi ofte stillet de samme relevante spørgsmål i forhold til lokalplanens bestemmelse og hvordan den skal tolkes.

Vi har derfor samlet de mest stillede spørgsmål på denne side.

Hvad betyder bygningshøjde på 8 meter er det lig et antal etager fx 1 eller 2?

Lokalplan 1018 regulerer ikke noget om antallet af etager. Bygningshøjden skal være med til, at det skrående terræn bliver udnyttet. Fx ved, at du når du bygger, bygger i forskudte etager.

Vi har valgt ikke at sætte antal etager ind i lokalplanen, fordi vi mener det vil begrænse mulighederne for at udnytte terrænet i byggeriet.

Vi har valgt at muligheden for at udnytte terrænet optimalt er vigtigere end antal etager.

Det samme gælder for de dele af lokalplanen, der giver mulighed for at bygge i 9 og 11 meters højde.

Hvad er skovkarakter?

Det betyder, at arealerne mellem de cirkulære grunde bliver plantet med træer, der med tiden bliver høje. For jordoverfladen under træerne vil det betyde, at den kommer til at ligne en skovbund mere end en golfbane. Når træerne vokser op vil der opstå en "underskov" af buske og lignende, som gør, at området ikke vil være let fremkommeligt.

Hvad er åbent regnvandssystem?

Regnvandet render i rendesten som normalt, dog er rendestenene på Idunsvej ikke af sten, men græs.

Der bliver lavet både kurver i vejkanterne til opsamling af det regnvand, der ikke løber igennem "trylleasfalten".

På side 8 i lokalplanen er det nærmere beskrevet, hvordan det er tænkt og på side 16 i lokalplanen kan du se et par principsnit til, hvordan en vandrende ligger i forhold til vejen.

Vandrenden er en del af den enkelte matrikel. Vandet bliver nedsivet i vandrende, og ved større regnskyl vil vandet blive ledt til det område, hvor der bliver etableret regnvandsbassin, det vil sige midt i udstykningen.

Hvorfor åbent regnvandssystem?

Kontakt:

salg@vesthimmerland.dk

Jesper Hansen | Tlf.: 2023 1876 |

Bettina Breiner | Tlf.: 9966 7112 |

Formålet med det åbne system er at berige området med tilstedeværelsen af vand. Både som et redskab til formidling af, hvordan vand indvirker på klimaet og hvordan vi kan forbedre klimaet. Men ikke mindst er det en bæredygtig måde at håndtere regnvandet på – ved at lade det sive ned, hvor det falder.

Hvad betyder det, at befæstede arealer kun må udgøre 10 % af grundarealet?

Denne bestemmelse er ændret således at det er muligt at befæste op til 25% af grundens samlede areal. Det betyder, at din terrasse, indkørsel og lignende må være 25% af grunden. Udover det areal du bygger dit hus og har vandgennemtrængende befæstning.

Når vand skal i vandrender betyder det så, at der ikke må ledes regnvand i kloakken?

Lige præcis. Dit regnvand må ikke komme i kloakken, den er kun til det vi kalder ”gråt” spildevand.

Hvad er overdrevs karakter?

Det er områder som får lov til at vokse naturligt, som ikke bliver slået som en golfbane. Typisk bliver overdrevs arealer kun slået 1-2 gange om året.

Det er igen en del af det bæredygtige princip som hele området er omfattet af. Der skal ikke bruges unødvendige ressourcer på fx græsklipning. Og læg dertil, at et overdrev bliver til bopæl for et rigt dyreliv lige midt i mellem dig og dine naboer.

Hvad er ekstensiv drift?

Basal set er det, det modsatte af intensiv. I det ekstensive område på Idunsvej har vi fået med kvadratmeterne, fordi vi gerne vil have store parceller med god plads imellem. Det vil vi gerne fordi vi ønsker et område, der er så tæt på naturen som muligt.

De fællesarealer og skovarealer, der bliver i området vil få lov til at vokse naturligt, det vil sige det bliver aldrig et park område.

Vi har med lokalplanen lagt rammerne for, at området bliver et godt samspil mellem dyre- og planteliv til gavn for de mennesker, der bor på Idunsvej. Prisen for dig som beboer bliver, at du formentlig ikke kan have en græsplæne uden mælkebøtter.

Hvis jeg vil terrænregulere min grund kan jeg så det?

I lokalplanen prioriteres bæredygtighed og de ubebyggede arealer højt.

I praksis betyder det, at lokalplanen er tæt på ligeglad med det enkelte hus’ arkitektur, men slet ikke ligeglad med tilpasning af bebyggelsen til landskabet.

Lokalplanen åbner ikke op for høje sandpuder, der kan regulere terrænet. Når du køber en grund med skrående terræn, så der det fordi du vil udnytte terrænet.

Kontakt:

salg@vesthimmerland.dk

Jesper Hansen | Tlf.: 2023 1876 |

Bettina Breiner | Tlf.: 9966 7112 |

Vi vil derfor til en hver tid vægte landskabets værdi højt i forhold til en terrænregulering, hvis køber ønsker dispensation fra terrænreguleringen.

Men du kan naturligvis søge dispensation, hvis du ikke kan bygge uden regulering.

Kan jeg bygge bjælkehuse på Idunsvej?

I det lokalplanen lægger op til et bæredygtigt og naturligt præg, så må du hellere end gerne bygge bjælkehuse i delområde C af lokalplanen. På den måde bliver delområdet endnu mere "skovpræget" helt som intentionen er i lokalplanen.

Området er et af de få steder i Vesthimmerlands Kommune hvor der kan bygges bjælkehuse inden for byzonen.

Er der begrænsninger på, hvilken farve tegl jeg kan bygge med?

Som udgangspunkt kan du bruge alle farver af tegl, da det er materialets egen farve.

Du kan altså ikke bygge i en farve tegl og efterfølgende vandskure huset og give det en anden farve.

De 2 ½ meter, der ikke må være befæstede mellem den private grund og vejen er det fælles arealer eller mine arealer?

Det er dit område, fordi det er det område som skal bruges til håndtering af regnvand. Det skal etableres med en vandgrøft med "bløde" sider det vil sige den må ikke være befæstet med fliser eller lignende inden for området.

Det fælles område, der skal være til affaldssortering ifølge lokalplanen, er det tænkt som fælles container til affaldssortering og også til kompost?

Affaldssortering bliver reguleret under den til en hver tid gældende affaldsplan. Lokalplanen lægger op til, at der på sigt kan etableres fælles affaldsplads. Men lige nu har de enkelte parceller egen affaldsstation.

Hvem tager initiativ til oprettelse af grundejerforening?

Når 30% af grundene i udstykningen er solgt, skal der oprettes en grundejerforening. Etableringen af grundejerforeningen forestår grundejerne for, men de understøttes i nødvendigt omfang af Vesthimmerlands Kommune.

Hvad er punkthuse?

Punkthuse er huse, som ligger som synligt i landskabet, men samtidig er integreret i omgivelserne. Altså huse, der bliver en del af landskabet.

Hensynet til landskabet gør at vi hellere vil have terrænspring optaget i bygningerne, end en etablering af sandpuder i området.

Må jeg plante liguster- eller bøgehæk i skel?

Kontakt:

salg@vesthimmerland.dk

Jesper Hansen | Tlf.: 2023 1876 |

Bettina Breiner | Tlf.: 9966 7112 |

Ifølge lokalplanen må der ikke plantes hæk af eksempelvis liguster eller bøg. I delområde A og B må der gerne plantes tæt i skel (hæk), dog kun med de arter planter, som er angivet i lokalplanen. Det er kun i skel der er regulering for beplantning, og ikke inde i haven.

I delområde C må der ikke plantes tæt i skel (hæk), her skal volden rundt om grunden friholdes for beplantning. Artslisten fra lokalplanen gælder for beplantning i hele område C, både fællesarealer, omkring volden og inde på grunden.

Må jeg opsætte hegn på grunden?

Der er mulighed for at opsætte fast hegn inde på grunden, dog kun i direkte tilknytning til boligen. I delområde A og B er materialevalget frit. I delområde C, skal faste hegn være i samme materialer som bebyggelsen.

Kontakt:

salg@vesthimmerland.dk

Jesper Hansen | Tlf.: 2023 1876 |

Bettina Breiner | Tlf.: 9966 7112 |