





































































## Biodiversitet

Muligheden for at skabe mere biodiversitet bør tænkes ind i udviklingen af lokalplanområdet i overensstemmelse med kommunens Plan- og Bæredygtighedsstrategi 2018. Der bør således overvejes biodiversitetsfremmende tiltag ved udlægning af grønne arealer. Det kan f.eks. ske ved at plante hjemmehørende træer og buske eller indarbejde grønne elementer med lavt plejeniveau.



## Klimatilpasning og afværgesforanstaltninger

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.

## 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.

Lokalplanområdets placering betyder, at der er en sandsynlighed for, at der på arealet kan forekomme væsentlige fortidsminder. Vesthimmerlands Museum vil på den baggrund anbefale bygherrer at anmode museet om en udtalelse om de arkæologiske levn.

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.

# Støjfølsom anvendelse

I forbindelse med planlægning for bl.a. støjfølsom arealanvendelse i lokalplanområdet har Vesthimmerlands Kommune fået udarbejdet en støjredegørelse (se bilag 1).

Der er medtaget påvirkninger fra virksomhederne i nærområdet og vejtrafikken på Nørregade og Holmevej.

Beregningerne viser, at trafikstøjen i udgangspunktet i dele af området overstiger den vejledende støjgrænse for planlægning af de former for støjfølsom anvendelse, som lokalplanen åbner op for (etageboliger mv.) Da en skærm ikke er praktisk mulig på lokalplanområdet, er det foreslået at lokalplanen indarbejdes efter reglerne i angivet i afsnit 2.2.2 (huludfyldning) i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Det foreslås at indrette området således, at boligerne trækkes ud mod vejene og opholdsarealer placeres på bagsiden af bebyggelsen, såfremt man vælger at bygge boliger (etageboliger) i området. Bygningerne vil fungere som skærm for støjen og dermed vil kunne sikre opholdsarealer under støjgrænsen.

Boligfacader skal i givet fald støjisoleres således at støjkrav for opholdsrum med åbne og lukkede vinduer overholdes.

## Vejstøj

Anvendelsen gør, at der er risiko for støj. Derfor skal det sikres, at området disponeres således, at opholdsarealer placeres på modsatte side af bebyggelsen i forhold til Nørregade og Holmevej.

# 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 centerformål, jfr. § 3.
- at der ikke kan etableres detailhandel inden for området.

## § 2 Område og zonestatus

### §2.1 Matrikler

Lokalplanens område omfatter følgende matrikler:

3cy, Farsø by, farsø

3dl, Farsø by, farsø

3eh, Farsø by, farsø

3en, Farsø by, farsø

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 byzone.

## § 3 Anvendelse

### §3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til centerformål, herunder liberale erhverv, restaurant, hotel, offentlige formål og boliger (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 området kan der opføres tekniske bygninger og anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformestation mv.

### §3.4 Øvrig anvendelse

Området må i øvrigt anvendes til fælles opholdsarealer og i tilknytning hertil rekreative anlæg, vej- og parkeringsareal og lignende.



## § 4 Udstykning

### §4.1 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**

*§ 4.1 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 i 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.*

### §4.2 Udstykning til tekniske bygninger

Ejendomme til tekniske anlæg som f.eks. transformerstationer o.lign. kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 meter hele vejen rundt.

## § 5 Vej-, sti, og parkeringsforhold

### §5.1 Veje

Området skal vejbetjenes fra de eksisterende veje Holmevej og/eller Nørregade.

#### **Note - Veje**

*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

Ingen bestemmelser.

### §5.3 Parkering

Der gælder følgende minimumskrav til etablering af parkeringspladser:

Service lignende erhverv: 1 plads pr. 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

Kontorer: 1 plads pr. 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

Servicestationer: 10 pladser.

Hoteller: 1 plads pr. 1½ værelse.

Restauranter og lign.: 1 plads pr. 8 siddepladser.

Mødelokaler: 1 plads pr. 5 siddepladser.

Ved andre typer bygninger defineres antal pladser efter en samlet vurdering af behovet.

Der er forbud mod parkering af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lastbiler på ubebyggede arealer.

#### **Note - Parkering**

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

## § 6 Ledningsanlæg og belysning

### §6.1 Ledningsanlæg

Elledninger, herunder ledninger til vej- og parkeringspladsbelysninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

## § 7 Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

### § 7.1 Afløbskoefficient

Afløbskoefficienten fastsættes til:

0,4 for boliger.

0,6 for anden anvendelse.

## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

### §8.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten må være maksimalt 80 for den enkelte ejendom.

Bygningshøjden må være maksimalt 11,5 meter målt fra naturligt terræn. Der kan evt. fastsættes et niveauplan, jfr. bygningsreglementets bestemmelser.

Dog må enkelte tekniske bygningsdele som f.eks. elevatorårn, ventilations- og solfangeranlæg opføres med yderligere 1,5 m, såfremt de i øvrigt indpasses i arkitekturen.

Bygninger må opføres i maksimalt 2 etager med udnyttelig tagetage (2½ etage).

### §8.2 Placering

Langs Holmevej og Toftevej pålægges en byggelinje i en afstand på 5 m fra vejskel. Arealet mellem byggelinjen og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Langs Nørregade pålægges en byggelinje i en afstand af 15 m fra vejmidte. Arealet mellem byggelinjen og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller andre former for faste anlæg.

## § 9 Bebyggelsens udseende

### §9.1 Bebyggelsens form og udseende

Ny bebyggelse skal gives en harmonisk udformning inden for hele lokalplanområdet med hensyn til bebyggelsesform og materialer.

Bebyggelsen skal udføres med saddeltag med en hældning på 25-50 grader.

Sekundære bygninger skal have fladt tag eller saddeltag med en hældning på 25-50 grader.

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

### §9.2 Materialer og farver

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

Facader i lokalplanområdet skal udføres i tegl (blank, pudset eller vandskuret). Mindre bygningsdele (op til 50% af facaden) må fremstå i andre materialer, som træ, glas og fibercementplader (i jordfarver eller blandinger mellem sort og hvid).

Facader skal fremstå med materialernes naturlige overflade eller males/pudses i farver indenfor den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort, jfr. bilag 2.

### §9.3 Skiltning

Ingen bestemmelser.

#### **Note - Skiltning**

*Skiltning skal etableres i overensstemmelse med kommunens gældende skiltepolitik, hvis ikke andet er bestemt i lokalplanen.*

### §9.4 Anlæg til vedvarende energi

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

Der må kun opsættes solfangere og solceller som en integreret del af tagfladen eller facaden, og med samme hældning som tagfladen, såfremt de opsættes på tage med hældning.

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 m, og bagsiden af anlægget

skal inddækkes. Solenergianlæg på flade tage må ikke have en højde, der overstiger 1 m.

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

### §10.1 Opholdsarealer

For etageboligbebyggelse skal der udlægges fælles opholdsareal til områdets beboere svarende til min. 15% af boligetagearealet.

Fælles udendørs opholdsarealer skal etableres på terræn som større sammenhængende arealer. De fælles opholdsarealer skal anlægges med en grøn karakter, der skal bidrage til områdets rekreative værdi.

### §10.2 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter. Interne skel er ikke omfattet af denne bestemmelse.

### §10.3 Beplantning

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 gyldensris. En komplet liste kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside [www.nst.dk](http://www.nst.dk).*

### §10.4 Regnvand

Der kan ske lokal afledning af regnvand fra tage og mindre befæstede arealer i området, såfremt forholdene tillader det.

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



### **Note - Regnvand**

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

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

Inden ibrugtagning skal ny bebyggelse tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet efter kommunens anvisning.

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

### §12.1 Lokalplan

Lokalplan nr. 22, vedtaget den 13. februar 1980 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.















DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Bændt umbra	Lys bændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Køntæg (kold)
		
Terra di Siena, rd	Lys rd siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgørn Sien Vedsting 04