

**Lokalplan nr. 3.07**

**Område til boligformål ved**

**Kløvermarken i Klovborg**

Nørre-Sned Kommune

Lokalplan nr. 3.07 for et område til boligformål i Klovborg

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
Lokalplanområdets beliggenhed .....	4
Eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens baggrund .....	4
Lokalplanens indhold .....	4
<b>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....</b>	<b>4</b>
Regionplanen.....	4
Kommune- og lokalplanforhold .....	4
<b>GENERELLE BESTEMMELSER .....</b>	<b>4</b>
Zoneforhold.....	4
Spildevandsforhold.....	5
Vandforsyning.....	5
Elforsyning .....	5
Varmeforsyning.....	5
Arkæologiske undersøgelser mv. ....	5
Støjforhold.....	5
Landbrugspligt .....	5
Lokalplanens forhold til lov om miljøvurdering .....	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Dispensationsmulighed. ....	6
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger. ....	6
Lokalplan nr. 3.07 .....	7
§1 Lokalplanens formål.....	7
§2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.....	7
§3 Områdets anvendelse.....	7
§4 Udstykning. ....	7
§5 Vejforhold. ....	8
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden. ....	8
§8 Ubebyggede arealer.....	9
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	9
Vedtagelsespåtegning.....	9
Kortbilag nr. 1 .....	10
Kortbilag nr. 2 .....	11

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørcentret A/S, Torvegade 4B, 7330 Brande i samarbejde med Nørre-Sned kommune.

## Hvad er en lokalplan?

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, et byråd kan anvende til fastsættelse af bindende bestemmelser for grundejere, lejere, brugere m.fl. om anvendelse af fast ejendom og om bebyggelsers regulering.

Lov om planlægning er det juridiske grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge loven skal kommunen udarbejde en lokalplan før større anlægsarbejder sættes i gang. Hensigten er bl.a. at sikre borgerne indsigt og mulighed for at deltage i kommunens planlægning.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stier placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bevarelsesværdige huse og bymiljøer m.v., En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

I kommuneplanen, der er en sammenfattende plan for bl.a. de fysiske forhold i Nørre-Snede Kommune, er der fastsat rammebestemmelser for udarbejdelsen af lokalplaner.

I enhver lokalplan skal kommuneplanens rammer overholdes og i modsætning til kommuneplanen er lokalplanens bestemmelser juridisk bindende for borgerne.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag. Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen. Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, som f.eks. ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse.

## **Lokalplanområdets beliggenhed**

Lokalplanområdets beliggenhed er angivet på kortbilag 1. Det samlede areal som planen dækker udgør ca. 6000 m<sup>2</sup>.

## **Eksisterende forhold**

Området er et tidligere jordbrugsareal. Arealet henligger i dag som ubebygget område der henligger ubenyttet.

Området er beliggende i landzone.

## **Lokalplanens baggrund**

Denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre boligbyggeri på en del af matr. nr. 7a Klovborg By, Klovborg, samt fastsætte bestemmelser for byggeriets omfang mv.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af åben-lav bebyggelse i indtil 1½ etage.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**

### **Regionplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen for Vejle Amt.

### **Kommune- og lokalplanforhold**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Nørre-Snede Kommuneplan 1997-2009.

Området har tidligere været omfattet af kommuneplanens rammer, men er i forbindelse med en revision af regionplanen udgået. Efterfølgende er området efter en ny revision af regionplanen atter udlagt til boligområde. Området er derfor beliggende uden for kommuneplanens rammer. Samtidig med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdes derfor tillæg til kommuneplanen, som ændrer områdets status til boligformål og lader dette omfatte af kommuneplanens rammebestemmelser for område 3.B.2.

## **GENERELLE BESTEMMELSER**

### **Zoneforhold**

Arealet, der omfattes af lokalplanforslaget, er beliggende i landzone, men overføres ved denne lokalplan til byzone.

### **Spildevandsforhold.**

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for Nørre-Sned Kommunes godkendte spildevandsplan. Området tilsluttes offentligt kloakforsyning. Der skal derfor udarbejdes tillæg til kommunens spildevandsplan

### **Vandforsyning**

Området er beliggende inden for Klovborg vandværks forsyningsområde

### **Elforsyning**

Området er beliggende inden for EnergiMidts forsyningsområde.

### **Varmeforsyning.**

Området er beliggende inden for kommunens varmforsyningsplan. Området skal forsynes med naturgas.

### **Arkæologiske undersøgelser mv.**

Forud for iværksættelse af jordarbejde skal der gives Horsens Museum mulighed for foretagelse af arkæologisk prøvegravning. Efter museumslovens § 27 skal jordarbejde indstilles og Horsens Museum tilkaldes, hvis der gøres fund af jordfaste fortidsminder.

### **Støjforhold**

Grænseværdierne for støjpåvirkning fra naboområdet fastsættes i forhold til arealanvendelsen ”Boligområder for åben og lav bebyggelse”. I forbindelse med støjende aktiviteter omkring boligområdet skal der meddeles påbud i henhold til de i nedenstående skema anførte grænseværdier.

Tidsrum	Mandag-fredag fra kl. 07.00 – 18.00 lørdag fra kl. 07.00 – 14.00	Mandag-fredag fra kl. 18.00 – 22.00 lørdag fra kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdage fra kl. 07.00 – 22.00	Alle dage fra kl. 22.00 – 07.00
Værdier	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

### **Landbrugspligt**

Lokalplanområdet er i øjeblikket pålagt landbrugspligt. Efter lokalplanens gennemførelse kan landbrugspligten ophæves når arealerne tages i brug til den planlagte anvendelse.

### **Lokalplanens forhold til lov om miljøvurdering**

Ifølge ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Nørre Snede Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes. Nørre Snede Kommunes afgørelse omkring miljøvurderingen kan påklages til Naturklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget

### **Lokalplanens retsvirkninger.**

Ifølge planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan forsætte som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre eksisterende forhold.

Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal være i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter planlovens § 19.

### **Dispensationsmulighed.**

Efter planlovens § 19 stk. 1 kan byrådet dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Denne dispensationsmulighed betyder, at byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvorimod væsentlige lempelser, der ændrer planens særlige karakter, kun kan ske ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.**

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort (normalt i en periode på 8 uger), 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.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

De midlertidige retsvirkninger finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort eller højst et år efter forslagets offentliggørelse.

## **NØRRE-SNEDE KOMMUNE**

Lokalplan nr. 3.07

For et område til boligformål ved Kløvermarken i Klovborg

I henhold til lov om planlægning lov nr. 763 af 11. september 2002 med følgende lovændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§1 Lokalplanens formål.**

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål

at fastlægge omfanget af bebyggelse

at angive nogle generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser

### **§2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.**

2.1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 i mål 1:2000 og afgrænses som vist med stipling.

2.2 Lokalplan omfatter del af matr. nr. 7a Klovborg By, Klovborg, samt parceller der udstykkes herfra efter den 29. august 2006.

2.3 Lokalplanområdet overføres i sin helhed til byzone ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

### **§3 Områdets anvendelse.**

3.1 Området må kun anvendes til boligformål samt virksomhed, der almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den der bebor ejendommen

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.2 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig.

### **§4 Udstykning.**

4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med den i kortbilag 2 angivne udstykningsplan.

## **§5 Vejforhold.**

### 5.1 Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Kløvermarken, som angivet på kortbilag 2.

5.2 Veje i området udføres som private fællesveje. Vedligeholdelse, snerydning mv. påhviler ejerne af ejendomme i området.

5.3 Veje i området udlægges med en bredde på 7.00 m

### 5.4 Parkeringsforhold.

Der skal til hver bolig indenfor lokalplanområdet skabes mulighed for etablering af 2 p-pladser (garage eller carport tæller som 1 p-plads).

5.5 Der må ikke parkeres lastbiler eller andre køretøjer over 3500 kg i lokalplanområdet.

## **§6 Bebyggelsens omfang og placering.**

### 6.1 Bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

### 6.2 Byggelinie

Der må ikke opføres bebyggelse tættere på naboskel eller vejskel end 2.50 m.

### 6.3 Etagehøjde.

Indenfor området må bygninger opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage  
Højden må ikke overstige 8,5 m

## **§7 Bebyggelsens ydre fremtræden.**

7.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes blanke reflekterende materialer, som f.eks. glaseret tegl, der medfører genevirkninger i form af refleksioner m.v.

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

7.3 Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.



## **§8 Ubebyggede arealer.**

- 8.1 Eventuelle højdeforskelle mellem grundene og tilgrænsende veje skal udlignes på grundene.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende og ejeren skal sikre, at disse arealer vedligeholdes på passende måde.
- 8.3 På ubebyggede grunde skal der ske ukrudtsbekæmpelse mindst 1 gang om året.
- 8.4 Inden for lokalplanområdet må terrænregulering på mere end +/- 0,5 m må kun ske med byrådets forudgående godkendelse.

## **§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

- 9.1 Nye boliger samt øvrige nye byggerier til ophold skal tilsluttes naturgasforsyning. Sådanne bebyggelser må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.
- 9.2 Nye boliger samt øvrige nye byggerier til ophold skal tilsluttes vandforsyning. Sådanne bebyggelser må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.
- 9.3 Nye boliger samt øvrige nye byggerier til ophold skal tilsluttes offentligt kloaksystem. Sådanne bebyggelser må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

### **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Nørre-Snedeborg Kommunalbestyrelse, den 12. september 2006

p.k.v

Uffe Henneberg  
Borgmester

/

Inger-Lise Katballe  
Kommunaldirektør

Således endelig vedtaget af Nørre-Snedeborg Kommunalbestyrelse, den 12. december 2006

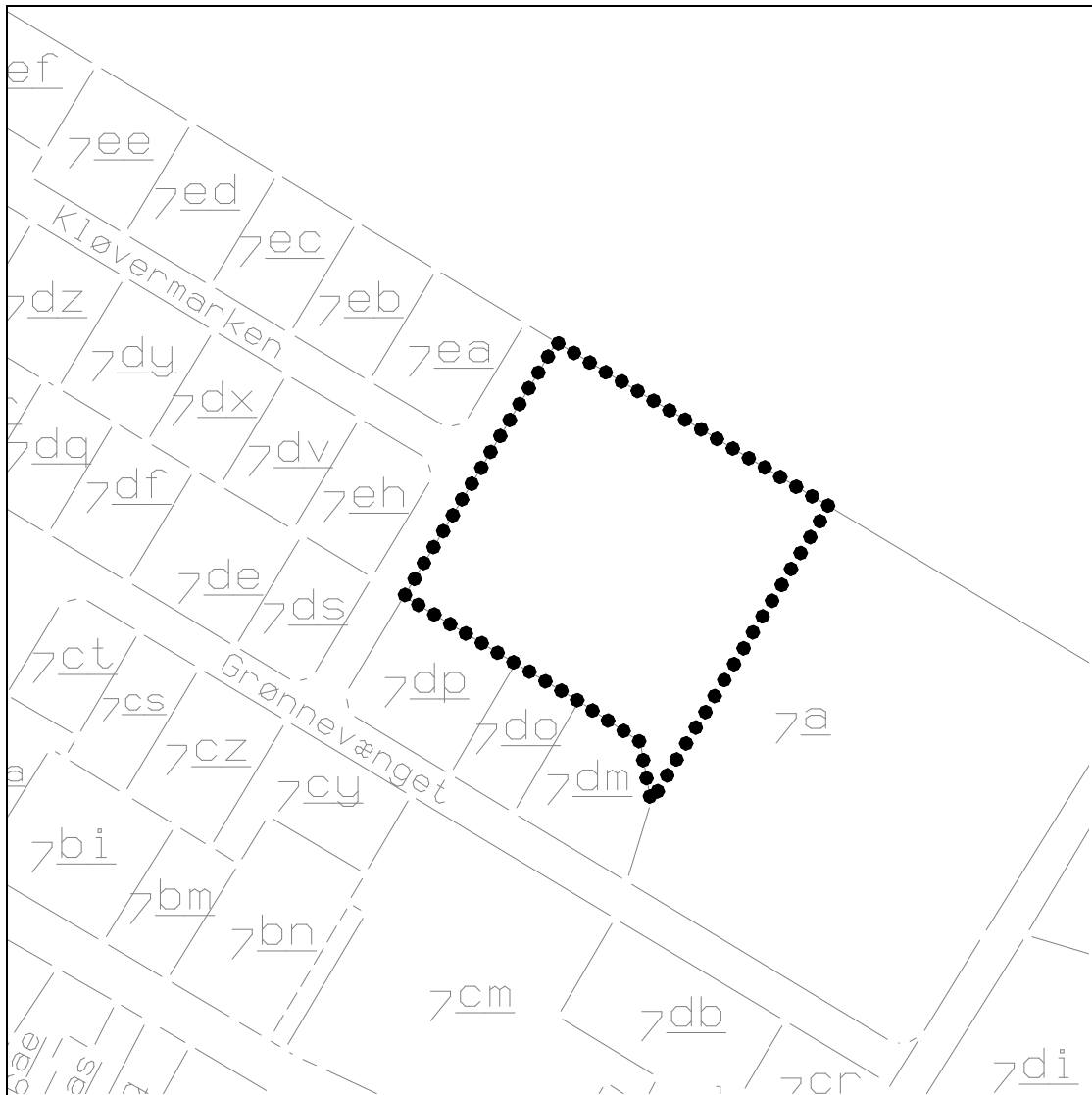
p.k.v

Uffe Henneberg  
Borgmester

/

Inger-Lise Katballe  
Kommunaldirektør

**Kortbilag nr. 1**  
Lokalplan nr. 3.07  
Matrikulære forhold  
1:2000



**Kortbilag nr. 2**  
Lokalplan nr. 3.07  
Udstykningsplan  
1:1000

