

**Ikast-Brande**  
Kommune

---



**LOKALPLAN NR. 10.4.J.2**

**Jordbrugsparcer i Gludsted**

# HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan har hjemmel i 'Lov om Planlægning'. Loven skal sikre, at en sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø.

Det skal sikres, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Loven tilsigter, at der sker en helhedsvurdering, at der skabes og bevares værdifulde bymiljøer og landskaber, at der sker en forureningsforebyggelse, og at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

De værktøjer, planloven primært opererer med, er landsplanlægningen, regionplanlægningen, kommuneplanlægningen og altså lokalplanlægningen.

Kommunalbestyrelsen forestår kommuneplanlægningen og lokalplanlægningen.

I hver valgperiode skal kommunalbestyrelsen via kommuneplanen fastlægge hovedstrukturen og rammerne for kommunens udvikling i den følgende 12-års periode.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at arbejde for kommuneplanens virkeliggørelse, f.eks. gennem lokalplanlægningen.

Lokalplanen er således det led i planlægningen, hvor kommunalbestyrelsens overordnede retningslinier konkretiseres og bliver bindende - også for ejere og brugere.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget tinglyses den på alle ejendomme indenfor lokalplanområdet. Herved sikres, at planen også vil være kendt blandt fremtidige ejere og brugere.

En lokalplan handler om den fremtidige anvendelse. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan altså fortsætte som hidtil.

Ud over anvendelsen kan der i en lokalplan fastlægges bestemmelser om områdets zonestatus, om placeringen og udformningen af bygninger, veje, stier, friarealer, parkeringsarealer, opholdsarealer, beplantninger, skiltning m.m. Ibrugtagning af ny bebyggelse kan gøres afhængig af tilslutning til og etablering af fællesanlæg, støjafskærmning og f.eks. medlemskab af grundejerforening.

En bevarende lokalplan vil typisk have til formål at fastholde og/eller genskabe bevaringsværdige bygninger, bymiljøer eller landskaber.

Inden kommunalbestyrelsen kan vedtage en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplan fremlægges for offentligheden i minimum 8 uger.

Formålet med offentliggørelsen er, at offentligheden skal kunne forholde sig til lokalplanen. Fremsættes der bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, skal kommunalbestyrelsen behandle disse, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

# INDHOLD

REDEGØRELSE .....	4
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	4
Lokalplanens baggrund.....	4
Lokalplanens indhold .....	5
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING .....	6
Regionplanen.....	6
Nørre-Sned Kommuneplan 1997-2009.....	6
Miljøvurdering.....	6
Landzonetilladelse .....	7
Støj.....	7
Vej- og stiplanlægning.....	7
Arkæologiske spor mv.....	7
§3 områder.....	8
Kirkebyggelinie .....	8
Vandinvindingsboringer.....	8
Servitutundersøgelse.....	8
FORSYNINGSFORHOLD .....	9
Varmeplan.....	9
Drikkevandsforsyning og spildevand .....	9
TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	9
Landbrugspligt.....	9
Naturbeskyttelseslovens §§ 3 & 19 .....	9
LOKALPLANENS TILVEJBRINGELSE .....	9
LOKALPLANBESTEMMELSER .....	11
§ 1 Formål.....	11
§ 2 Område og zonestatus.....	11
§ 3 Områdets anvendelse.....	11
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 7 Bebyggelsens fremtræden.....	12
§ 8 Ubebyggede arealer .....	13
§ 9 Tekniske forsyninger m.m. ....	13
§ 10 Grundejerforening .....	13
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning .....	14
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger .....	14
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER .....	15
KORTBILAG NR. 1.....	16
KORTBILAG NR. 2.....	17
KORTBILAG NR. 3.....	18

# REDEGØRELSE

## LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et område på ca. 15 ha beliggende nord for Gludsted.

Planområdet anvendes i dag som landbrugsjord. I den østlige del er beliggende en sø (gammel mergelgrav). Omkring søen er der et lavtliggende randareal og skrænter med træer og græsarealer. Planområdet afgrænses mod vest af Isenbjergvej, der skal fungere som adgangsvej til området fra vest. Mod nord grænser området op til landbrugsarealer. Mod syd støder området op mod Gludsted og Gludsted Gårde samt Hjøllundvej, der tjener som adgang til de tre østligste parceller. I det sydvestligste område ligger en gård ud til Isenbjergvej. Denne gård integreres i planen

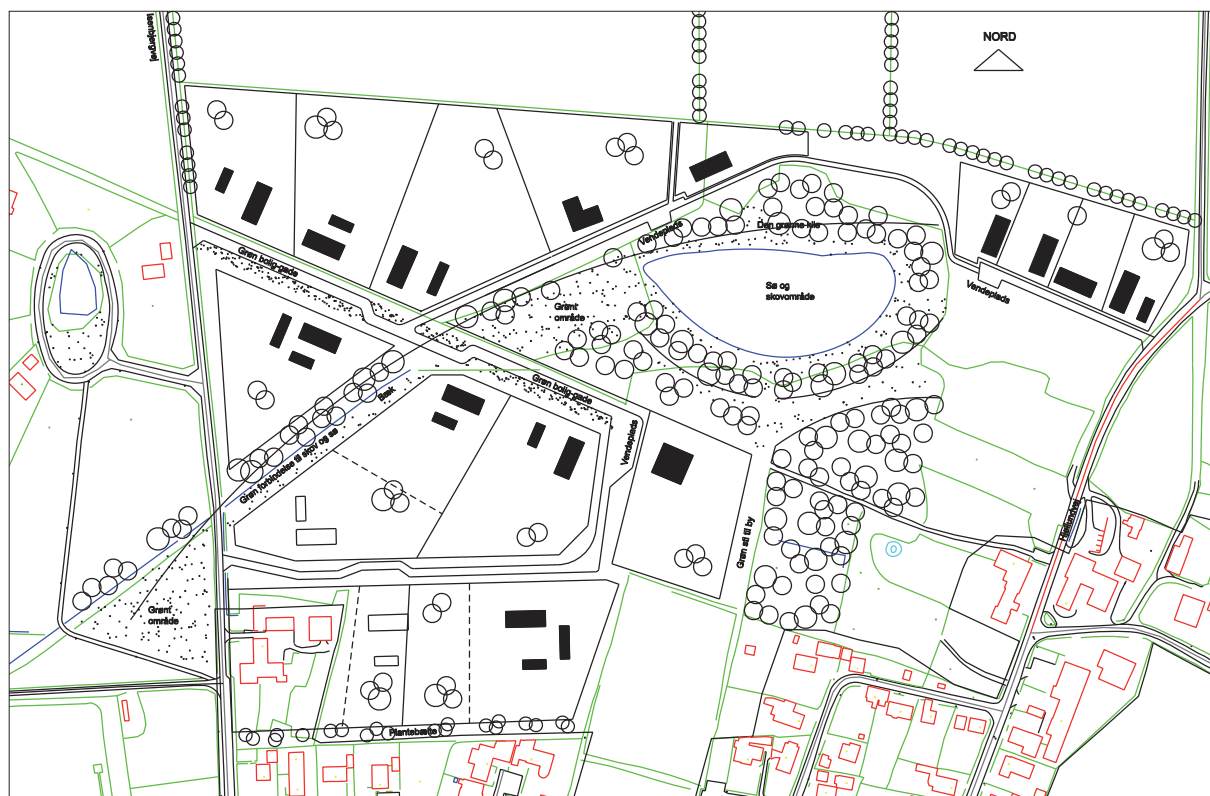
Området er beliggende i landzone, og zonestatus forbliver landzone.

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Naboområdet vest for Isenbjergvej er omfattet af lokalplan nr. 10.4.J.1 med 8 jordbrugsparceller. Der er kun én ledig parcel tilbage, og der er derfor et ønske om og behov for etablering af yderligere jordbrugsparceller i området.

Orbicon har for tidligere Nørre-Sned Kommune udarbejdet to skitseforslag for jordbrugsparceller i området. Skitserne blev underkastet en politisk behandling i juni 2006, hvor valget faldt på alternativ 1 med en række ændringer og en udvidelse af områdets afgrænsning. Disponeringen af området og lokalplanen tager således udgangspunkt i denne skitse.

Området ligger i åbent land i landzone, og der udarbejdes derfor et tilhørende kommuneplantillæg, der etablerer et rammeområde til jordbrugsparceller i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.



HELHEDSPLANEN



### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet skal anvendes til jordbrugspareller med forskellige størrelser på hver ca. 2.000 – 10.000 m<sup>2</sup>. Jordbrugspareller er små hobbylandbrug med mulighed for ikke erhvervsmæssigt dyrehold.

Der er udarbejdet en helhedsplan for området, der tager afsæt i, at området senere kan udvides yderligere mod nord og nordøst med flere jordbrugspareller. Centrale elementer, der herudover er inddraget i planen, er adgang til søen i den østlige del af området og gode stiforbindelser til Gludsted by.

Vejadgang til området sker fra Isenbjergvej til de fleste og vestlige pareller. Mod nordøst er der adgang fra Hjøllundvej til et antal mindre pareller i en mulig separat udbygningsetape.

Der er indføjjet byggefelter langs vejene, således at bebyggelsen samles langs vejene. Vejene er tænkt udnyttet som et fællesareal og samlingspunkt for området.

Området nord for lokalplanområdet og nordøst for planområdet kan senere inddrages som en naturlig afgrænsning af området for udnyttelse til jordbrugspareller, men er ikke omfattet af lokalplanen. Vejadgang kan ske via grusvejen nord for området og/eller via Hjøllundvej for den nordøstlige del af området.

Planen sikrer, at alle pareller har et fælles samlingspunkt omkring vejen og god adgang til søen og de grønne områder.

Etapen omfattet af lokalplanen kan dog stå alene, således at den ikke er afhængig af evt. senere udbygning af området mod nord.



OMRÅDETS PLACERING NORD FOR GLUDSTED

# LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

## REGIONPLANEN

Regionplanens retningslinje for jordbrugspareller lyder:

*”Jordbrugspareller udlægges alene i fysisk kontakt til mindre landsbyer i tyndt befolkede udkantsområder.*

*Jordbrugspareller kan som hovedregel ikke udlægges ved landsbyer, der er udpeget som værdifulde kulturhistoriske helheder.*

*Jordbrugspareller kan som hovedregel ikke udlægges i områder med særlige drikkevandsinteresser.*

*Jordbrugspareller må ikke udnyttes til byggeri med erhvervsmæssigt formål.*

*Udstykningsplan, bebyggelse og arealanvendelse fastlægges i en landzonelokalplan. Der skal lægges vægt på at tilføre området arkitektoniske og landskabelige kvaliteter. Udstykningens og byggeriets påvirkning af de landskabelige, natur- og miljømæssige forhold skal behandles omhyggeligt i lokalplanens miljøvurderingsafsnit.”*

Dele af området er i regionplanen udpeget til potentielt nyt naturområde omkring søen og vandløbet beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Udpegningen er ikke til hinder for udnyttelse af området til andre formål end natur, men der stilles krav om foranstaltninger, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur.

Lokalplanens udlæg af og bestemmelser for delområde II tager sigte på at sikre dette hensyn.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med ovenstående retningslinier.

## NØRRE-SNEDE KOMMUNEPLAN 1997-2009

Området er på nuværende tidspunkt i åbent land, hvorved der ikke er optaget rammebestemmelse i kommuneplanen

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der udarbejdes kommuneplantillæg for området.

## MILJØVURDERING

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes miljøvurdering når der i medfør af planloven tilvejebringes lokalplaner. Dog skal en sådan, jf. lovens § 3, stk. 2, såfremt planen ikke er omfattet af bilag 3 og 4, kun udarbejdes hvis planen må antages, at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Nørre-Snede Kommune har fået foretaget en screening af planforslagene og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene, idet der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning blev offentliggjort sammen med bekendtgørelsen af lokalplanforslaget.

## LANDZONETILLADELSE

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk 1, fordi der i planen er indsat konkrete bestemmelser om udstykning, byggeri, anvendelse mv.

## STØJ

Grænseværdierne for støjpåvirkningen fra naboer fastsættes i forhold til arealanvendelsen ”Boligområder for åben og lav boligbebyggelse”. Se herom i Miljøstyrelsens skema herunder. (Kilde: Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 om ekstern støj fra virksomheder). I forbindelse med støjende aktiviteter omkring jordbrugsparcellerne kan der meddeles påbud iht. de i skemaet fremhævede grænseværdier for ”Boligområder for åben og lav boligbebyggelse”.

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 erhvervsbebyggelse, 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)

## VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Lokalplanområdet vejbetjenes overvejende fra Isenbjergvej. Et mindre antal parceller vejbetjenes fra Hjøllundvej. Området gennemløbes af stier, der er knyttet på de eksisterende stier og grønne områder i nabolaget.

## ARKÆOLOGISKE SPOR MV.

Forud for iværksættelse af enhver form for jordarbejde skal der iht. Museumslovens § 25 - 27 ske orientering af det lokale museum (Horsens Museum) 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.

Mod skoven ved lokalplanområdets østlige afgrænsning ligger et dige beskyttet af Museumslovens § 29A. Diget påvirkes ikke af lokalplanen.

### §3 OMRÅDER

Søen i den tidligere mergelgrav og afløbet derfra mod vest er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Det samme er naturområder omkring mergelgraven. Der må ikke uden dispensation foretages ændringer i tilstanden af disse områder.

Naturelementerne integreres som rekreative elementer i lokalplanområdet, og planlægges således ikke ændret.

Etablering af vejen over bækken kræver dog en dispensation, ligesom et ønskeligt vedligehold af bækken vil kræve en dispensation.

### KIRKEBYGGELINIE

Et mindre område mod sydvest af matr.nr. 3bz tangeres af 300 m kirkebyggelinien fra Gludsted Kirke. Der er tale om et areal i indtil ca. 25 m fra områdets sydligste afgræsning. I dette område må der iht. Naturbeskyttelseslovens § 19 ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, med mindre kirken er omgivet af bymæssige bebyggelse i hele beskyttelseszonen, som er vist på kortbilag nr. 2.

Den maksimale byggehøjde i rammeområde 4.J.2.A i kommuneplantillæg nr. 11 og i lokalplanens delområde IA er fastsat til 10 m, idet der med mulighed for bebyggelse på op til 500 m<sup>2</sup> kan forventes et ønske om byggehøjde på op til 10 m, for at sikre en harmoni i bygningsvolumen og højde.

Nørre-Sned Kommune anser den maksimale højde på 10 m for ubetænkelig, idet området er fladt og omgivet af andre jordbrugsparceller, beplantning, skov og by på tre sider. Endvidere er der i den overvejende del af kirkebeskyttelseszonen fra kirken mod lokalplanområdet allerede opført eksisterende parcelhusbebyggelse.

Der kan meddeles dispensation fra kirkebyggelinien. Der vil dog i hvert enkelt tilfælde skulle meddeles dispensation i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

### VANDINDVINDINGSBORINGER

Størstedelen af området er omfattet af 150 m zoner omkring indvindingsboringer til industrianlæg, markvanding mv.

Der kan normalt ikke tillades nedsivning af spildevand indenfor 150 m zonen til indvindingsboringer. Der kan dog i særlige tilfælde og efter vurdering dispensere herfra.

Dispensation kan dog ske efter Miljøbeskyttelseslovens § 28 på 150 m zonen ned til en 75 m zone, såfremt at hydrogeologiske forhold sandsynliggør, at nedsivningen vil kunne ske uden risiko for forurening af vandindvindingsanlæg. Det pågældende vandforsyningsanlæg skal dog være til forsyning af mindre end 10 ejendomme.

Lokalplanområdet skal derfor tilsluttes offentligt separeret kloaksystem.

### SERVITUTUNDERSØGELSE

Der er den 25. august 2006 foretaget servitutundersøgelse ved Landinspektørcentret i Brande.

Servitutundersøgelsen peger ikke på servitutter, der skal affyses som følge af lokalplanens vedtagelse. I forbindelse med udstykningen bør servitutter om forbud mod etablering af landbrugsbygninger på matr.nr. 1a samt servitut om vejadgang på matr.nr. 3bz dog fjernes.



# FORSYNINGSFORHOLD

## VARMEPLAN

Lokalplanområdet er udlagt til individuel varmforsyning.

## DRIKKEVANDSFORSYNING OG SPILDEVAND

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Gludsted Vandværk.

Bebyggelsen skal tilsluttes separeret offentlig kloak.

# TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

## LANDBRUGSPLIGT

Matriklerne i lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt efter Landbrugslovens § 2. Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at Jordbrugskommissionen meddeler tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.

## NATURBESKYTTELSLOVENS §§ 3 & 19

Adgangsvejen fra Isenbjergvej må nødvendigvis krydse bækken fra søen mod vest. Anlæg af bro eller etablering af rørlagt overkørsel samt etablering af sti over bækken kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3.

Den maksimale byggehøjde i delområde IA og rammeområde 4.J.2.A i kommuneplantillæg nr. 11 er fastsat til 10 m. Et mindre område af matr.nr. 3bz på indtil ca. 25 m fra områdets sydlige afgrænsning er dog omfattet af 300 m kirkebeskyttelseszone, der fremgår af kortbilag 2. I denne zone kan der kun opføres bebyggelse over 8,5 m på baggrund af en dispensation. Der vil i hvert enkelt tilfælde skulle meddeles dispensation i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

# LOKALPLANENS TILVEJEBRINGELSE

Kommunalbestyrelsen godkendte d. 12. september 2006 lokalplanen som forslag. Derefter var lokalplanforslaget fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 20. september 2006 til d. 15. november 2006.

Ved behandlingen af lokalplanforslaget efter den offentlige høring var der et ønske om at øge antallet af parceller i delområde Ib samt at ændre afgrænsningen af dette delområde og delområde II udlagt som grønt område. Derved blev lokalplanforslaget fremlagt i en fornyet offentlig høring.

Kommunalbestyrelsen godkendte d. 12. december 2006 lokalplanen med ændringer som forslag.

Forslaget var fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 20. december 2006 til d. 23. februar 2007.

Lokalplanen blev endelig godkendt på Ikast-Brande Kommunes Byrådsmøde den 26. marts 2007 uden ændringer.



# LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til jordbrugspareller (store grunde med mulighed for hobbylandbrug med ikke erhvervsmæssigt dyrehold) og grønne områder.
- 1.2 At fastlægge principper for områdets udstykning, bebyggelsens placering og områdets trafikafvikling.
- 1.3 At fastsætte bestemmelser vedr. hegn, beplantning, terrænregulering samt ubebyggede arealer.
- 1.4 At fastholde og udbygge områdets grønne karakter, idet en del af områdets eksisterende hegn bevares, ligesom den tidligere mergelgrav med omkransende beplantning bevares og sikres som et rekreativt grønt område.

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Området er afgrænset som angivet på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr.nr. 1a, 1aæ og 3bz, Nr. Gludsted, Ejstrup samt alle parceller der efter den 25. august 2006 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.
- 2.3 Landzonetilladelse til udstykning og bebyggelse er ikke nødvendig iht. Planlovens § 35, stk. 1, når dette sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Område I A+B

- 3.1 Område I A+B må kun anvendes til helårsbeboelse og jordbrugspareller (store grunde med mulighed for hobbylandbrug med ikke erhvervsmæssigt dyrehold).
- 3.2 På hver parcel må der kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 Jordbrugspareller må ikke udnyttes til byggeri med erhvervsmæssigt formål (fastlagt i regionplanens retningslinier).

Område II

- 3.4 Område II skal henligge som grønt område med veje og stier anlagt efter § 5 samt sø og vandløb med tilstødende arealer henliggende som natur.
- 3.5 Der må ikke opføres bebyggelse i område II, bortset fra veje, stier og enkelte legeredskaber mv. i forbindelse med evt. legeplads mv.

## § 4 UDSTYKNING

Område I A

- 4.1 De enkelte parceller skal være mindst 3.000 m<sup>2</sup> og højst 10.000 m<sup>2</sup> og udstykkes efter principperne på kortbilag 2 og 3. De enkelte parceller må ikke udstykkes yderligere.

### Område I B

- 4.2 De enkelte parceller skal være mindst 2.000 m<sup>2</sup> og højst 4.000 m<sup>2</sup> og udstykkes efter principperne på kortbilag 2 og 3. De enkelte parceller må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra interne boligveje, der anlægges og tilsluttes Isenbjergvej og Hjøllundvej som angivet på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der udlægges vejareal i 25 meters bredde på strækningen A-B samt i 20 meters bredde på strækningerne C-D, E-F og G-H i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3.
- 5.3 Kørebanen i § 5.2 anlægges i grus i en bredde af 5 m principielt med et forløb som skitseret på kortbilag 2.
- 5.4 Den del af vejarealet, der ikke er anlagt som vej henligger som bredde fælles grønne områder langs vejene med mulighed for beplantning.
- 5.5 Der udlægges stiarealer i området i 3 meters bredde i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3.
- 5.6 Stier anlægges i grus eller græs i mindst 1 meters bredde efter principperne på kortbilag 2 og 3. Stien mod syd etableres i beplantningbæltet.
- 5.7 Alle veje og stier i området anlægges som private fællesveje.
- 5.8 Til hver parcel må kun anlægges én højst 4 m bred overkørsel.
- 5.9 Der anlægges min. 2 p-pladser på hver ejendom. Garage/carport kan medregnes som parkeringsplads
- 5.10 Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler med en totalvægt over 3.500 kg er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Forbudet gælder dog ikke af- og pålæsning.
- 5.11 Ved vejtilslutningerne ved Isenbjergvej og Hjøllundvej sikres et oversigtsareal på 10 x 50 m.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Område I A

- 6.1 Der må på hver parcel maksimalt etableres 500 m<sup>2</sup> bebygget areal.
- 6.2 Bygningshøjden må ikke overstige 10 m.

### Område I B

- 6.3 Der må på hver parcel maksimalt etableres 400 m<sup>2</sup> bebygget areal.
- 6.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

### Område I A & B

- 6.5 Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager.
- 6.6 Bebyggelse skal placeres med en afstand på min. 5 m til skel mod vej og 2,5 m til skel mod naboejendom, sti og fællesarealer.
- 6.7 Ved vejtilslutningerne ved Isenbjergvej og Hjøllundvej sikres et oversigtsareal på 10 x 50 m.

## § 7 BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN

- 7.1 Til facader må kun anvendes tegl og træ.



- 7.2 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Dog kan glaserede tegl anvendes.
- 7.3 Ingen form for skiltning og reklamering (herunder opsætning af bannere og reklameflag) må finde sted i området.

### § 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som marker, dyrkningsområder, gårdsplads, terrasse, have og naturarealer. Arealerne skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn (dyrehegn må placeres på egen grund).
- 8.3 Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- 8.4 Der etableres beplantningsbælter og sammehængende beplantning som angivet på kortbilag 2, således at der skabes sammenhængende natur omkring sø og bæk.
- 8.5 Beplantning på fælles grønne områder og vejarealer skal udføres og vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. § 8.4.
- 8.6 Fælles grønne områder og vejrabatter må ikke udstykkes eller bebygges, men må alene anvendes til natur-, opholds-, lege- og aktivitetsarealer.
- 8.7 På fælles grønne områder må ingen form for parkering finde sted. Lejlighedsvis parkering kan dog finde sted på grønne vejarealer.
- 8.8 Terrænregulering på mere end 0,5 m ift. eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.9 Søen og bækken på kortbilag 2 er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3, hvorved tilstanden ikke må ændres uden tilladelse. Etablering af vej og sti over bækken kræver tilladelse.
- 8.10 Der må ikke opsættes faste hegn omkring sø eller bæk.
- 8.11 Der kan etableres regnvandsbassin i området. Bassinet skal indpasset som et naturelement og bidrage til den sammenhængende natur i området.
- 8.12 Ingen form for skiltning og reklamering (herunder opsætning af bannere og reklameflag) må finde sted i området.

### § 9 TEKNISKE FORSYNINGER M.M.

- 9.1 Bebyggelsen skal være tilsluttet offentligt separat kloakeret spildevandssystem.
- 9.2 Forsyningsledninger må ikke etableres som luftledninger, men skal fremføres som nedgravede installationer.
- 9.3 Belysning på veje, stier og pladser må kun udføres som parkbelysning efter de af kommunen fastsatte regler. Belysningen må ikke virke skræmmende eller blændende og skal være nedadrettet.

### § 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område.
- 10.2 Ejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlemmer af grundejerforeningen.

- 10.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det. Dog skal mindst 3 af parcellerne være bebygget førend grundejerforeningen kan kræves oprettet.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5.2, 5.5 og 8.4 nævnte fælles friarealer, veje og stier.
- 10.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.6 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmer for eventuelle lån.
- 10.7 Grundejerforeningen skal vederlagsfrit tage skøde på fællesarealer samt veje og stier i lokalplanområdet.
- 10.8 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 10.9 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 10.10 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer af disse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

### § 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 11.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutninger i henhold til lokalplanens § 9.1 har fundet sted.
- 11.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før de i §§ 5.5 og 5.6 nævnte stier og beplantningsbælter i henhold til § 8.4 er etableret.

### § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 12.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2 Efter lokalplanens endelige vedtagelse begæres denne tinglyst på de i § 2 nævnte matrikelnumre.
- 12.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 12.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives.
- 12.5 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter regler eller beslutninger efter § 3 i Lov om planlægning eller en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.
- 12.6 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.

# VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som lokalplanforslag af Nørre-Snede Kommunalbestyrelse den 12. december 2006.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 20. december 2006.

På kommunalbestyrelsens vegne  
Nørre-Snede, den 20. december 2006

Uffe Henneberg  
Borgmester

Inger-Lise Katballe  
Kommunaldirektør

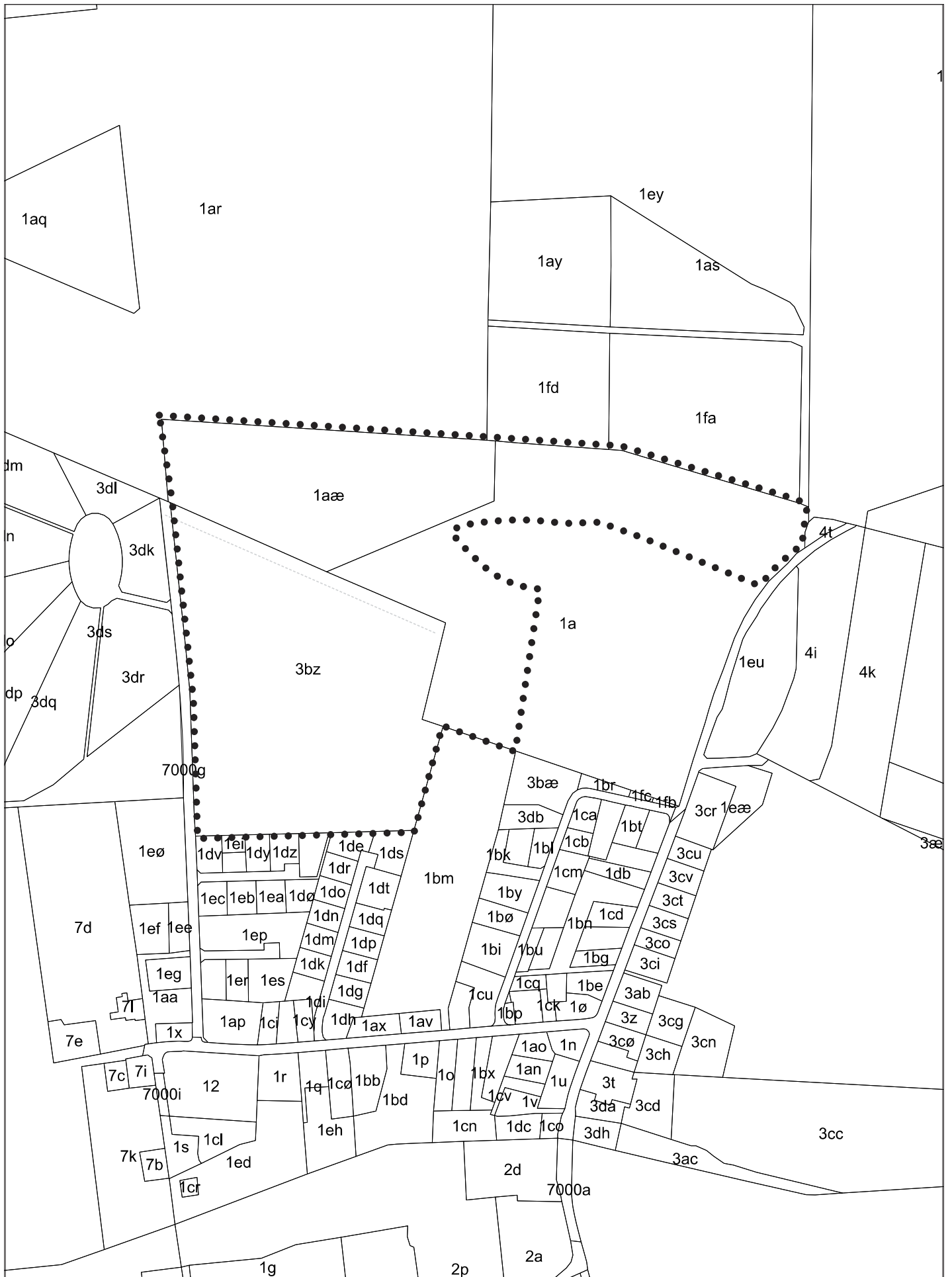
Således endelig vedtaget af Ikast-Brande Byråd den 26. marts 2007.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 4. april 2007.

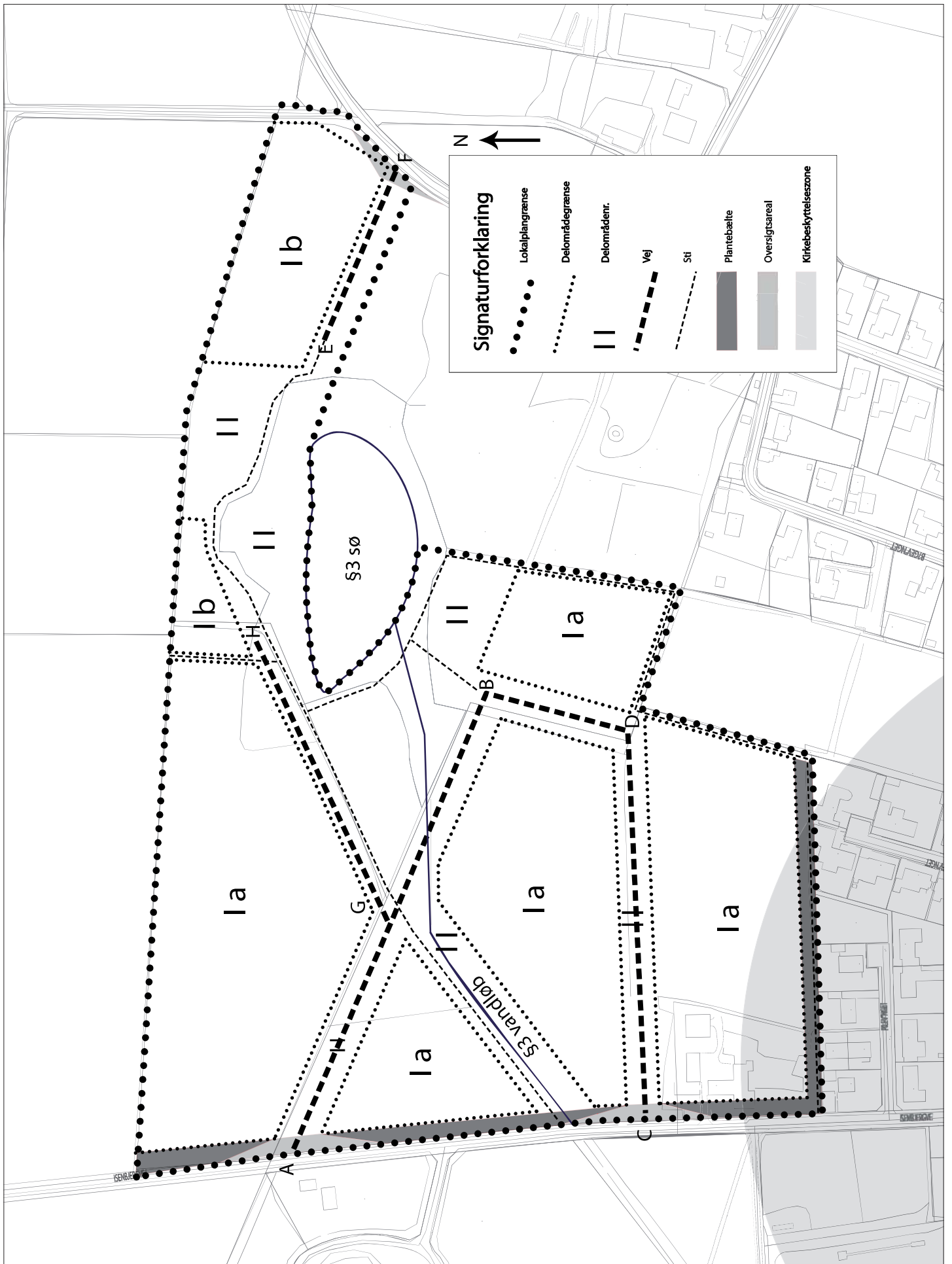
På Byrådets vegne

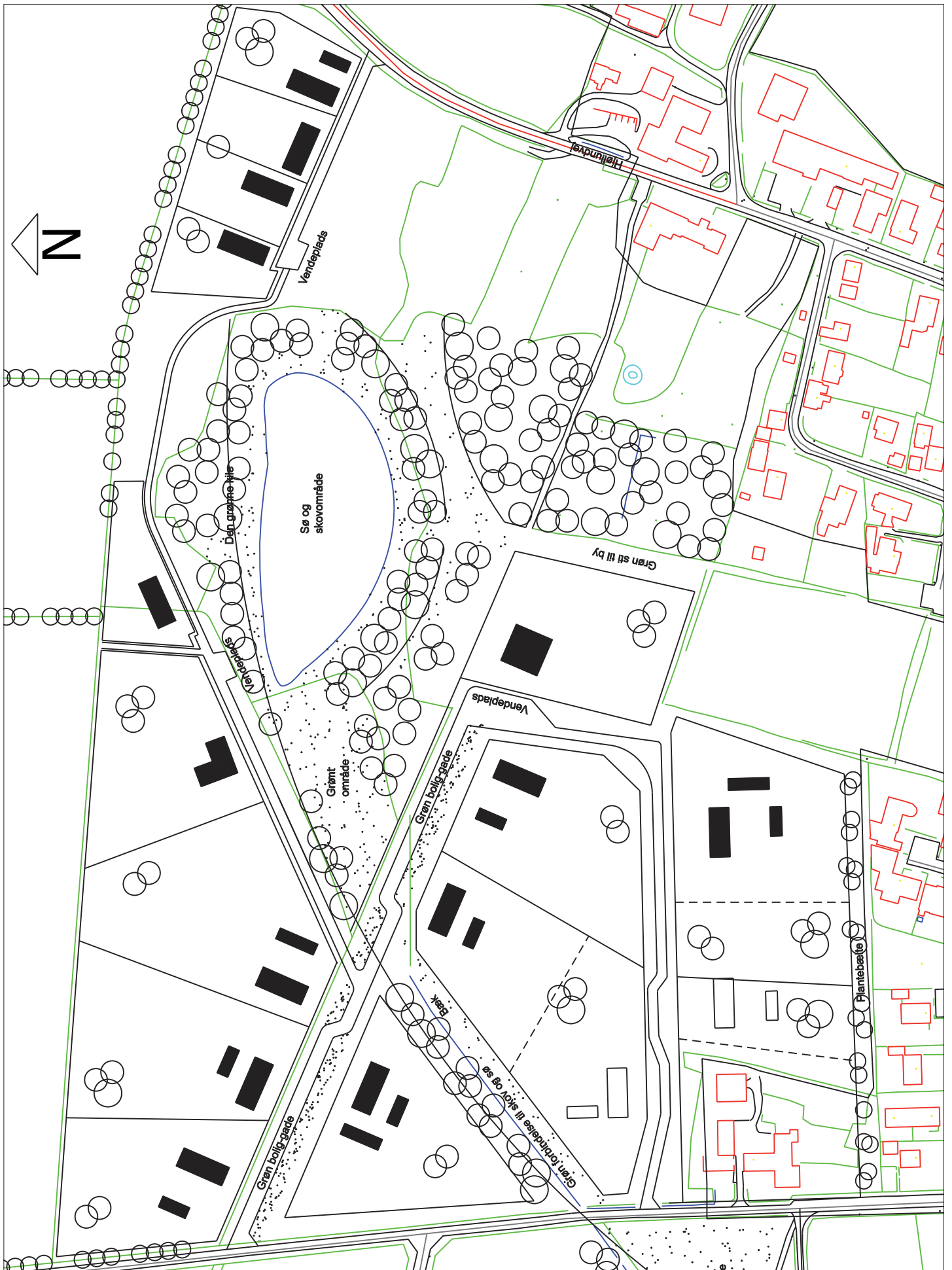
Carsten Kissmeyer  
Borgmester

Henning Hansen  
Kommunaldirektør









KORTBILAG NR. 3  
ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1:2.500