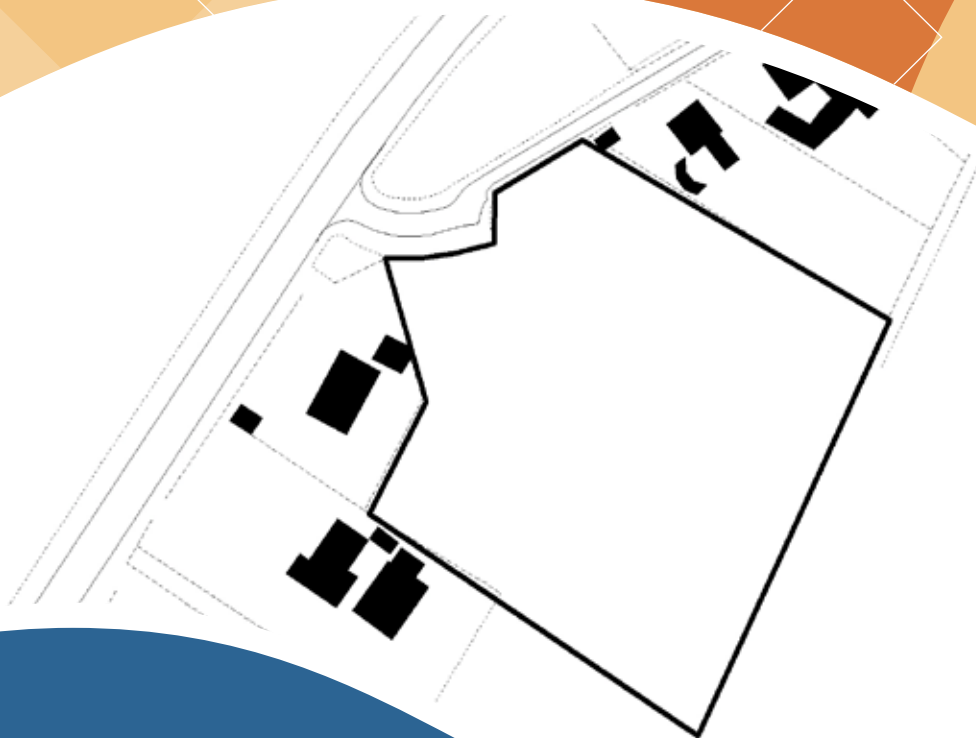


# Lokalplan 1.B6.1

for et område til boligformål ved Vestre Kærvej i Lov



NÆSTVED



## **Om lokalplaner:**

### **Udarbejdelse af lokalplaner**

Bestemmelser om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådet har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og inden der gennemføres større anlægs- og byggearbejder.

### **Offentliggørelse**

Når Byrådet har vedtaget forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger.

Samtidig skal Byrådet give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt interesserede foreninger, amtsrådet, miljøministeriet og til andre, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan Byrådet vedtage planen endeligt. Hvis der rettidigt er fremsendt indsigelser, skal disse behandles, og planen evt. med mindre ændringer kan vedtages tidligst 4 uger efter indsigelsesfristens udløb.

Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt, og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder, samt de der har fremsat indsigelse.

### **Indhold**

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod kommuneplanen eller mod tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen kan f. eks. rumme bestemmelser om overførelse af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde, skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

Lokalplanen skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

### **Retsvirkninger**

Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Det betyder, at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

De almindelige bestemmelser i lovgivningen, f.eks. byggelov, planlov, e.t.c. gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

### **Tekstens opbygning**

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Lokalplanens redegørelse
2. Lokalplanens bestemmelser

**Hovedafsnit 1** beskriver formålet med og indholdet i lokalplanen. Baggrunden for planlægningen gennemgås, og der redegøres for lokalplanens forhold til anden planlægning.

**Hovedafsnit 2** indeholder de juridiske gældende bestemmelser for områdets bebyggelse og areal disponering.

Bagerst findes de juridisk bindende kort.

## **Udarbejdet af Næstved Kommune, kontoret for Fysisk Planlægning**

# NÆSTVED KOMMUNE

## Lokalplanforslag 1.B6.1 for et område til boligformål ved Vester Kærvej i Lov

---

### Indholdsfortegnelse

#### **1. BESKRIVELSE OG REDEGØRELSE 5**

Lokalplanens forhold til anden planlægning 7

#### **2. LOKALPLANENS BESTEMMELSER 11**

§1 FORMÅL 11

§2 OMRÅDE, ZONESTATUS 11

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE 11

§4 VEJE, STIER OG PARKERING 12

§5 Udstykning 12

§6 TEKNISKE ANLÆG 13

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 13

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN 13

§9 UBEBYGGEDE AREALER 14

§10 TERRÆN OG SKEL 14

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE 14

§12 MILJØ 15

§14 SERVITUTTER 15

VEDTAGELSESPÅTEGNING 16

Bilag A - Terrænregulering

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2 - Retningsgivende udstykningsplaner



# NÆSTVED KOMMUNE

## Lokalplan 1.B6.1 for et område til boligformål ved Vestre Kærvej i Lov



### 1. BESKRIVELSE OG REDEGØRELSE

#### Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål.

Baggrunden for at denne lokalplan udarbejdes er grundejerens ønske om at udstykke arealet til parcelhuse.

Lokalplanen skaber det planmæssige grundlag for områdets anvendelse til boligformål, og fastlægger retningslinjer for bebyggelsens udformning og omfang, adgangsforhold, vejforbindelse og parkering.

#### Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lov by er i Fladså Kommuneplan udpeget som kommuncenter. Med vedtagelsen Næstved Kommunes af Forslag til Kommuneplan for Næstved Kommune 2009-21 udpeges Lov/Mogenstrup samlet som lokalcenter.

Lokalcentrene knytter sig op til det nærmeste udviklingscenter. Det betyder at de indgår i administrative fællesskaber med udviklingscentret på f.eks. ældreområdet. I lokalcentrene kan det forventes at finde skole, idrætsanlæg eller lokaler til kulturelle formål, butik med dagligvarer og børneinstitution. Tilbuddene i lokalcentrene kan understøttes ved at tiltrække og koordinere flere aktiviteter i tilknytning til de eksisterende fysiske faciliteter. Lokalcentrene skal med nye boligområder styrke byernes basisforsyning med skoler m.v.

Lokalcenteret Mogenstrup/Lov ligger tæt på Næstved Syd, forbundet ved de langstrakte bakker, der udgør Mogenstrup Ås, der er en af Danmarks mest værdifulde naturperler. Området er et stærkt bosætningsområde, der har gode trafikforbindelser til Næstved By og servicetilbud. I Lov ligger Sydsjællands største kræmmermarked.

Selve lokalplanområdet, som udgør ca. 0,9 ha, er beliggende mellem bebyggede grunde i den vestlige del af Lov øst for Landevejen og syd for Vestre Kærvej.

Lokalplanområdet blev i 1942 frastykket landbrugsejendommen matr. nr. 9a og anvendtes derefter som frugtplantage med et beboelseshus, der i 1974 er frastykket (matr. nr. 9t).

### **Områdets zonestatus**

Området har fra den første zonetilførelse været i byzone.

### **Områdets nuværende anvendelse**

Området har tidligere været anvendt som frugtplantage og fremstår i dag som et ubenyttet og ubebygget område beplantet med træer fra den gamle frugtplantage.

### **Trafikale forhold**

Lokalområdets adgang til offentlig vej blev fastlagt i en aftale i 1986 mellem ejerne og Vejdirektoratet, som medførte, at Vestre Kærvejs tilslutning til Hovedlandevej 153 i 1990 blev ombygget med supplerende tilslutning for udstykningsvej for lokalplanområdet.

### **Særlige miljøforhold**

Entreprenørvirksomheden Holbøll er lokaliseret ca. 95 m fra lokalplanområdet. Virksomheden har en kapitel 5 godkendelse til knusning og oplagring af beton. Hvis støjen fra denne virksomhed overskrider støjgrænserne for beboelse, skal der etableres støjafskærmende foranstaltninger inden for lokalplanens område.

### **Lokalplanens indhold**

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres op til 9 fritliggende énfamiliehuse.

Inden for lokalplanområdet mod skellet til matr. nr. 9m, Lov By, Hammer kan der anlægges støjbegrænsende foranstaltninger, hvis støjgrænsen fra omkringliggende virksomheder overskrides.

Bebyggelsen søges tilpasset de omgivende bebyggelser med maks. 1½ etage, maks. 8,5 m. højde og en taghældning på 20-45 grader, samt en bebyggelsesprocent der ikke overstiger den til enhver tid gældende jf. byggebyloven.

### **Veje, stier og parkering**

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Vester Kærvej.

For at sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### **Råstofplan**

Lokalplanområdet ligger op til et råstofindvindingsområde.

Ved anvendelse af råstoflovens § 3 skal der, inden der gives gravetilladelse i dette område, lægges vægt på råstofressourcernes omfang og kvalitet og en sikring af råstofressourcernes udnyttelse samt tages erhvervsmæssigt hensyn. På den anden side skal der bl.a. lægges vægt på en hensigtsmæssige byudvikling.

### **Lokalplanens forhold til Regionplan 2005 for Storstrøms Amt**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005 for Storstrøms/Vestsjællands Amt. Regionplanen er fortsat gældende indtil dens retningslinier afløses i kommuneplanen, der vedtages endeligt 2009.

### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende Fladså Kommuneplan 2005-2017 rammebestemmelser for område 1.B.6 og forslag til Kommuneplan 2009-2021 for Næstved Kommune (forventes vedtaget endeligt medio 2009) og er indeholdt i rammeområde 2.3 BE2, der udlægger arealet til boligområde.

### **Kommuneatlas/kulturarvsatlas**

Der er i Fladså Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet.

### **Kulturhistoriske interesser/museumsloven**

Planmyndigheden skal inddrage vedkommende statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, når der udarbejdes en kommuneplan eller lokalplan, der berører bevaringsværdier. Jf. Museumsloven § 23, stk. 2.

Hvis der ved anlægsarbejder træffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag mv), skal arbejdet straks standses, jf. Museumslovens § 27.

I forbindelse med nybyggeri skal bygherre, inden igangsætning af byggeri eller andre anlægsarbejder, kontakte Næstved Museum med henblik på en udtalelse om mulighed for iværksættelse af forundersøgelse.

### **Teknisk forsyning**

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til naturgas-, vand- og elforsyning har fundet sted.

### **Vand**

Lokalplanens område forsynes med vand fra Mogenstrup vandværk i henhold til vandforsyningsplanen.

### **Varme**

Lov er i henhold til Næstved Kommunes varmeplan for distrikt Fladså delvist forsynet med kollektiv varme i form af naturgas. Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet inden i brugtagning.

Til lavenergibebyggelse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet.

Ved etablering af vedvarende energikilde, såsom jordvarmeanlæg, solvarme, eller lignende, kan der ansøges om fritagelse fra tilslutningspligten efter nærmere vilkår

### **Spildevand**

Lov er omfattet af Næstved Kommunes spildevandsplan.

### **Renovation**

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til gældende regulativer.

Flere oplysninger fås på:

[www.naestved-affald.dk](http://www.naestved-affald.dk) eller [www.erhvervsaffaldweb.dk](http://www.erhvervsaffaldweb.dk).

Plan for affaldshåndtering herunder tilkørselsforhold og opbevaring skal fremsendes samtidig med ansøgning om byggetilladelse.

Der skal i lokalplanen reserveres areal til håndtering og afhentning af erhvervsaffald i områder, hvor der kan etableres erhvervsvirksomhed, bortset fra de typer af erhverv, som kan foregå i egen bolig.

### **Skole og daginstitutioner**

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Hammer Sogneskole distrikt.

Lokalplanens område betjenes af daginstitutionen Børnehaven Evigglad.

### **Lov om Miljøvurdering**

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Næstved Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen kan ses ved henvendelse på Næstved Kommunes planafdeling.

### **Klagevejledning**

Næstved Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Naturklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun retslige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De fx. kan klage, hvis De ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

## **Jordforurening**

Forhold om jordforening reguleres af "Lov om forurennet jord".

I forbindelse med udførelse af orienterende forureningsundersøgelse af lokalplanområdet, er der udarbejdet miljørapport, hvor det fremgår, at der konstateret overskridelse af Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier.

Næstved Kommune har fremsendt miljørapporten til orientering i Region Sjælland.

Region Sjælland har p.t. ikke foretaget en administrativ kortlægning af jordforurening på ejendommen matr. nr. 9 I, Lov By, Hammer, hvilket betyder at der p.t. ikke er baggrund for, at der skal foretages en behandling af sagen, i henhold til jordforureningslovens § 8, stk. 1 (Lov nr. 370 af 2. juni 1999 om forurennet jord, jf. lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007) til ændring af arealanvendelse fra erhverv til bolig.

Der er dog nogle generelle bestemmelser, der skal overholdes før en ejer eller bruger ændrer anvendelse af arealet til bolig eller anden følsom anvendelse. Ejeren eller brugeren skal bl.a. sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurennet eller at der er etableret en varig fast belægning jf. jordforureningsloven § 72b.

Endvidere skal det bemærkes at arealet er beliggende i Byzonen, hvilket betyder at arealet er områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50a. Det betyder, at jordflytning fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Næstved Kommune inden jorden flyttes.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Næstved Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Region Sjælland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på:

[www.regionsjaelland.dk/regionens-opgaver/natur\\_og\\_miljoe/](http://www.regionsjaelland.dk/regionens-opgaver/natur_og_miljoe/)



# NÆSTVED KOMMUNE

## Lokalplan 1.B6.1 for et område til boligformål ved Vestre Kærvej i Lov

*I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet som nævnt i § 2. Til bestemmelserne er knyttet kortbilag 1 og 2*

---

### 2. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

#### §1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med boliger i åben/lav bebyggelse;
- 1.2 at fastlægge princip for vejbetjening af og i området;
- 1.3 at sikre en ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende virksomheder.

#### §2 OMRÅDE, ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 9L Lov By, Hammer og alle de parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes indenfor området.
- 2.2 Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

#### §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Bebyggelse må kun ske som åben/lav bebyggelse.
- 3.3 Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
  - virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
  - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
  - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
  - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
  - reklameskilte, reklameflag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummer-skilt.
- 3.4 Der kan etableres op til 9 boliger inden for lokalplanområdet.

- 3.5 På arealer, der støder op til matr. nr. 9m, Lov By, Hammer, skal der etableres støjafskærmning i form af støjvold, støjmur eller lignende. Denne støjafskærmning skal godkendes af Næstved Kommune i forbindelse med et samlede byggemodningsprojekt. En fritagelse for dette krav forudsætter, at det ved en autoriseret støjanalyse kan dokumenteres, at der inden for lokalplanens områder ikke er en overskridelse af støjgrænsen for boliger.
- 3.6 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.
- 3.7 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.

## **§4 VEJE, STIER OG PARKERING**

- 4.1 Der udlægges areal til nye veje i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Vejene får status som private fællesveje, og skal vedligeholdes af grundejerforeningen. Næstved Kommune er ifølge lov om private fællesveje vejbestyrelse, og skal som vejmyndighed godkende vej- og vejbelysningsprojektet.
- 4.3 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Vester Kærvej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.4 Boligvejen, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 9 m med en kørebanebredde på mindst 6 m. De sidste ca. 20 m af vej før skellet ind mod matr. nr. 9m kan udgå af planen, hvis vejen i stedet afsluttes med en hammerhoved-vendeplads
- 4.5 Belysning af vejareal skal ske med ensartede parkarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.
- 4.6 Vedligeholdelse af belysningen påhviler grundejerforeningen.
- 4.7 Tilkørsels- og vendeforhold skal udformes, så renovationsbiler med venderadius op til 14 m kan foretage afhentning af affald.
- 4.8 Boligveje skal etableres som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser (15 km/t)
- 4.9 Campingvogne, lastbiler, busser, både m.v. må ikke parkeres/hensættes indenfor lokalplanens område. Midlertidige konstruktioner kan dog opstilles i forbindelse med opførelse af bolig, dog maksimalt 1 år fra byggetilladelsens dato.
- 4.10 Inden byggemodning kan påbegyndes, skal der indsendes en fuldstændig vejprojektplan, kloakplan samt plan for belysning til kommunens godkendelse.
- 4.11 Der skal mindst etableres følgende parkering:
- 2 p-pladser pr. bolig i åben/lav bebyggelse.

## **§5 Udstykning**

- 5.1 Grundende skal udstykkes på arealer mellem 750-1000 m<sup>2</sup>.
- 5.2 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med princippet i den på kortbilag nr. 2 retningsgivende udstykningsplan.

- 5.3 Der må kun etableres én bolig pr. ejendom.
- 5.4 Det er tilladt at gennemføre arealoverførelser eller sammenlægninger i overensstemmelse med lov om udstykning, forudsat at bestemmelserne om mindste grundstørrelse overholdes.

## **§6 TEKNISKE ANLÆG**

- 6.1 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6 skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.2 Der kan indenfor lokalplanområdet etableres regnvandsbassin. Regnvandsbassin skal tilpasses landskabet.

## **§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre 30 % for åben/lav bebyggelse.
- 7.2 Bebyggelse må højst opføres i 1½ etage.
- 7.3 Bebyggelse må have en højde af maks. 7,0 m på arealet vest for udstykningsvejen, og 8,5 m på arealet øst for udstykningsvejen. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.
- 7.4 Bebyggelse skal forsynes med et ligesidet saddeltag/tag med hældning på mellem 20 og 45 grader. Mindre bygninger som udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer.
- 7.5 Bebyggelse skal have en afstand af mindst 2,5 m til skel mod naboskel. Bebyggelse skal have en afstand af mindst 3 m til skel mod vej, stier og fællesarealer.
- 7.6 Hvis terrænet muliggør, at en kælder frilægges i bygningens ene facade, skal denne ikke medregnes som etage.
- 7.7 Maksimal stuegulvskote kan fastsættes indtil 40 cm over det gennemsnitlige naturlige terrænniveau, hvor bygningen placeres. På stærkt hældende terrænniveau, hvor der ønskes bygget med forskudte etager, gælder bestemmelsen for hvert selvstændige etageafsnit.
- 7.8 Kommunalbestyrelsen kan, såfremt formålet er at sikre en bedre udsigt mod vest, godkende afvigelser fra disse bestemmelser i konkrete byggeprojekter.

## **§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN**

- 8.1 Ydervægge skal opføres i træ eller teglsten som blank mur, vandskuret eller pudset.
- 8.2 Til maling af udvendige bygningssider må der kun anvendes farver efter jordfarveskalaen: okker, siena, umbra, cinnober, svensk-rød, grønjord, ultramarinblå og dodenkopf. Ved valg af andre farver, skal kommunalbestyrelsens tilladelse foreligge.

Til døre, vinduer og skodder kan dog også andre farver anvendes.

- 8.3 Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse kan udføres med andre materialer.
- 8.4 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje, - områder eller - parkeringsarealer.
- 8.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.6 Skiltning og reklamering bortset fra vej- og husnummerskilte må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.7 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal placeres og afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.
- 8.8 Ydervægge på kældre, som frilægges jf. §7.9, skal behandles som facade og skal fremstå som del heraf.

## **§9 UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1 Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have. Oplagring af materialer og lignende må kun ske i byggeperioden.
- 9.2 Levende hegn mod vej og sti skal være anbragt med roden mindst 40 cm fra skel mod vej, således at hækken ved indklipping kan holdes på egen grund.
- 9.3 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i § 13 nævnte grundejerforening.
- 9.4 Eventuel støjskærm eller støjvold skal tilplantes og fremstå grøn...
- 9.5 Der må inden for lokalplanens område ikke plantes arter, som er opført på Miljøministeriets til enhver tid gældende liste over invasive arter.  
[www.skovognatur.dk/Natur/invasivearter/Landskabsukrudt/](http://www.skovognatur.dk/Natur/invasivearter/Landskabsukrudt/)

## **§10 TERRÆN OG SKEL**

- 10.1 Områdets nuværende terrænniveau skal i videst muligt omfang bevares, dog kan der ske mindre terrænregulering for tilpasning af terræn omkring bebyggelsen
- 10.2 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted. Undtaget er etablering af støjvold nævnt i §12.
- 10.3 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m. fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde efter princippet som vist på bilag A.

## **§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 11.1 de i § 4 nævnte veje er etableret;

- 11.2 ny bebyggelse er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning;
- 11.3 ny bebyggelse er tilsluttet kollektiv varmforsyning.
- 11.4 For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

## **§12 MILJØ**

- 12.1 Det skal ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at boligens indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) døgnet rundt.
- 12.2 Bygherren skal ved støjberedning, støjafskærmning og måling af vibrationsniveauet dokumentere, at de primære opholdsarealer ikke belastes med støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjhenholdsvis vibrationsgrænser.
- 12.3 Støjvold, støjmur eller lignende skal placeres mod skel til matr. nr. 9m, Lov By, Hammer. Dette anlæg skal etableres i harmoni med omgivelserne.
- 12.4 Bygherren skal sikre at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurenet, jf. Jordforureningslovens §72b.
- 12.5 Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

## **§13 GRUNDEJERFORENING**

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.
- 13.3 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.
- 13.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 13.5 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboer, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

## **§14 SERVITUTTER**

- 14.1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

# NÆSTVED KOMMUNE

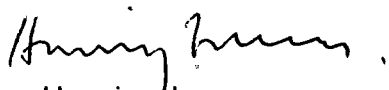
## Lokalplan 1.B6.1 for et område til boligformål ved Vestre Kærvej i Lov

---

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslag 1.B6.1 er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens §24, af Næstved Byråd den 9. marts 2009

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden 17. marts 2009 - 12. maj 2009



Henning Jensen  
Borgmester

/



Jens Chr. Birch  
Kommunaldirektør

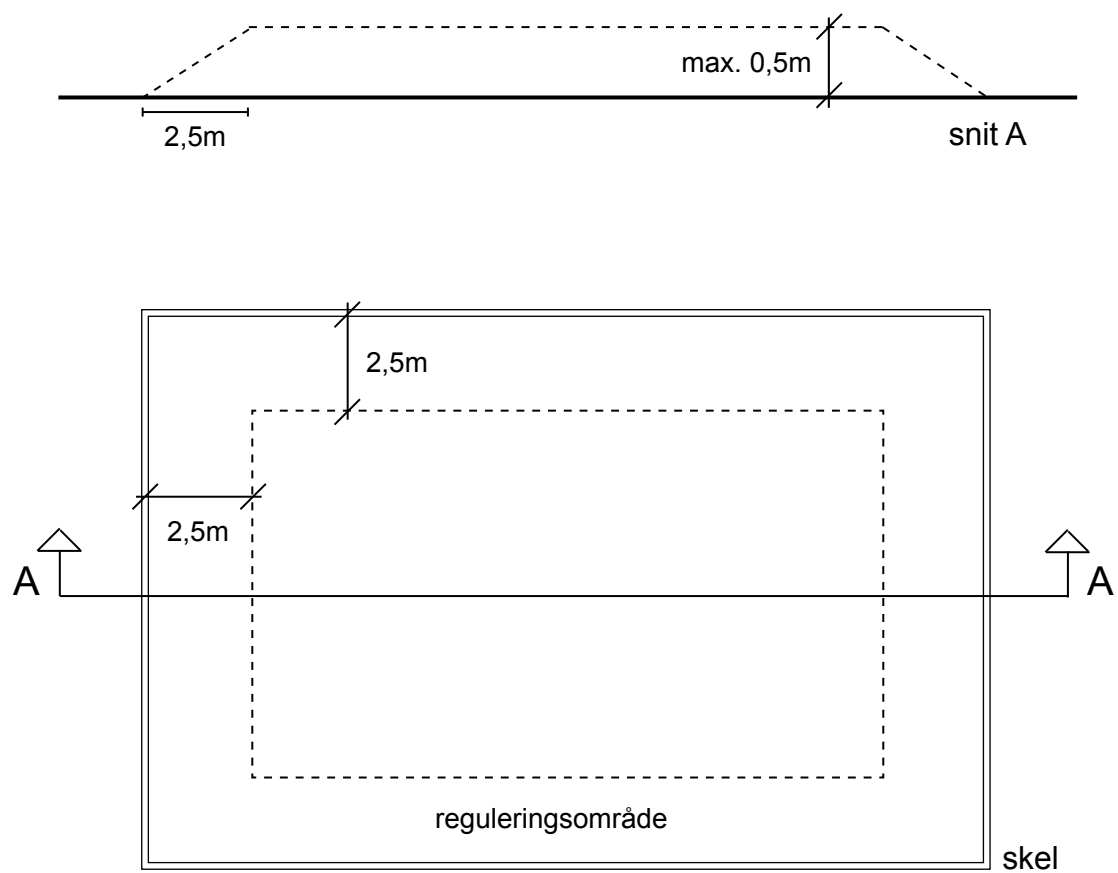
I henhold til planlovens §27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Næstved Byråd, den 22.06.2009

Henning Jensen  
Borgmester

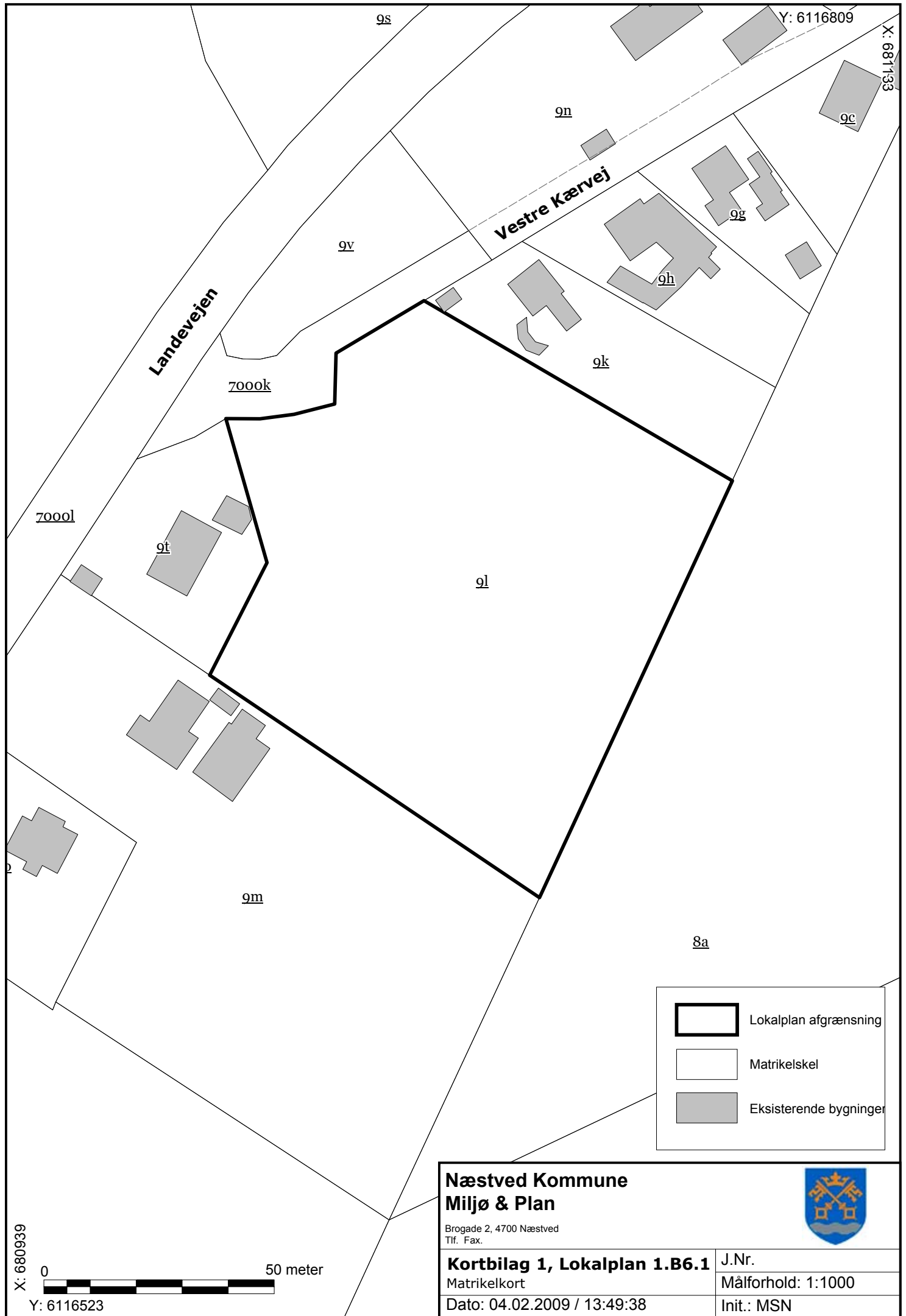
/

Jens Chr. Birch  
Kommunaldirektør

## Bilag A - terrænregulering











Landevejen

Vestre Kærvej

	Lokalplan afgrænsning
	Matrikelskel
	Eksisterende bygninger

<b>Næstved Kommune</b> <b>Miljø &amp; Plan</b> Brogade 2, 4700 Næstved Tlf. Fax.		
<b>Kortbilag 1, Lokalplan 1.B6.1</b>		
Matrikelkort		J.Nr.
Dato: 04.02.2009 / 13:49:38		Målforhold: 1:1000
		Init.: MSN

X: 680939

0  50 meter

Y: 6116523



Y: 6116809

X: 681133

Landevejen

Vestre Kærvej

Ny 9,00 meter

bred privat fællesvej

X: 680939



Y: 6116523

**Næstved Kommune**  
**Miljø & Plan**

Brogade 2, 4700 Næstved  
 Tlf. Fax.



**Kortbilag 2, lokalplan 1.B6.1**

Retningsgivende udstykningsplan

Dato: 04.02.2009 / 13:49:38

J.Nr.

Målforhold: 1:1000

Init.: MSN

# NÆSTVED



## Miljø- og Plan

Næstved Kommune  
Brogade 2  
4700 Næstved

Telefon 5588 6081



# Indrykning af servicemeddelelse i Næstved-Bladet uge27-2009

## Endelig vedtagelse af lokalplan

Næstved Byråd har den 22. Juni 2009 vedtaget lokalplan 1.B6.1 for et område til boligformål ved Vestre Kærvej i Lov. Lokalplanen blev vedtaget endeligt og uden ændringer.

## Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål. Baggrunden for denne lokalplan, er et ønske fra grundejer, om at udstykke arealet til parcelhuse.

## Lokalplanen kan ses

På Næstved Kommunes hjemmeside [www.naestved.dk/planer](http://www.naestved.dk/planer) > *delområde 2*, og er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, Bibliotekerne og BorgerServiceafdelingerne, inden for de normale åbningstider.

## Retsvirkninger

Lokalplanen er nu gældende for udnyttelsen af området, og vil blive tinglyst på de berørte ejendomme.

## Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58 stykke 1 nummer 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klage indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet **inden 28. Juli 2009**.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 30. December 2009.

Næstved Byråd