
Lokalplan nr. 037

Søndereng, Tarm



EGVAD KOMMUNE

Teknik & Miljø
Toften 6
6880 Tarm
96 48 48 48
e-mail:
teknisk@egvadkom.dk

I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

Side

REDEGØRELSE:

Lokalplanens indhold.....	3
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.....	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER:

§ 1.0 Lokalplanens formål.....	9
§ 2.0 Område og zonestatus.....	9
§ 3.0 Områdets anvendelse	10
§ 4.0 Udstykning.....	10
§ 5.0 Adgangs- og parkeringsforhold.....	10
§ 6.0 Tekniske anlæg.....	11
§ 7.0 Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
§ 9.0 Ubebyggede arealer.....	13
§10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	14
§11.0 Grundejerforening.....	14
§12.0 Servitutter.....	15

BILAG

Kortbilag 1 - Delområde og eksisterende matrikulære forhold - 1:2000	
Kortbilag 2 - Illustrationsplan	- 1:1000
Kortbilag 3 - Retningsgivende udstykningsplan og friarealer	- 1:1000
Kortbilag 4 - Veje, parkering, stier og beplantning	- 1:1000

Lokalplanforslaget er udarbejdet af "Tegnestuen", Ringkøbing-vej 14, 6900 Skjern, tlf. (07)35 35 77 i samarbejde med Egvad kommunes tekniske forvaltning.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Området er beliggende omkring industribygningerne VESTAS.

Området er afgrænset af Tarm Bybæk, Vestervej og Storegade med randbebyggelse til Storegade.

Området omfatter matr. nr. 17 bv på 1.620 m², ca. 16.500 m² af matr. nr. 17-a og ca. 3100 m² af matr.nr. 15 a, alle Tarm by, Egvad.

Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt, at foretage en fremtidig regulering af områdets bebyggelse, på matr.nr. 17 a og 17 bv.

Det eksisterende bygningsanlæg nedrives i takt med opførelse af ny bebyggelse.

Trafikbetjeningen af området foregår fra de omkransende offentlige veje. Vejadgang til lokalplanområdet sker ad Søndereng og Vestervej.

I forbindelse med opførelsen af det nyeboligområde vil der blive etableret fartdæmpende § 40 foranstaltninger på Vestervej. Forslag til § 40 foranstaltninger vil blive forelagt beboerne på Vestervej. Der gives adgang for stiforbindelse til Storegade, Åvænget, Torvet og Lønborgvej.

Indenfor lokalplanområdet fastlægges 3 delområder hvor der åbnes mulighed for at etablere følgende boligbebyggelse:

Delområde 1 - tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage som ældreboliger eller ejerboliger.

Delområde 2 - boliger i 2 etager

Delområde 3 - tæt-lav ejerboliger i 1 etage.

Boligerne grupperes omkring private samt offentlige fællesarealer.

Parkeringsarealer etableres i parkeringslommer ved Søndereng og Vestervej. Dele af parkeringsarealet tillades udført som overdækkede arealer til carporte. Boligområdet udformes således, at det bliver bilfrit.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

Lokalplanområdet er i Egvad kommuneplan beliggende i enkelttområde 1111 centerområdet, delområde B 3 - boligområde.

I tillæg nr. 2 til kommuneplanen for Egvad kommune udlægges området som det fremgår af rammebestemmelserne på side 5 og 6.

Området bliver separat kloakeret. Spildevandet føres via kloakanlæg til rensning på det mekanisk-biologisk-kemiske rensningsanlæg vest for Tarm.

Fra rensningsanlægget udledes spildevandet via Tarm bybæk og den Sydlige Parallelkanal til Ringkøbing Fjord.

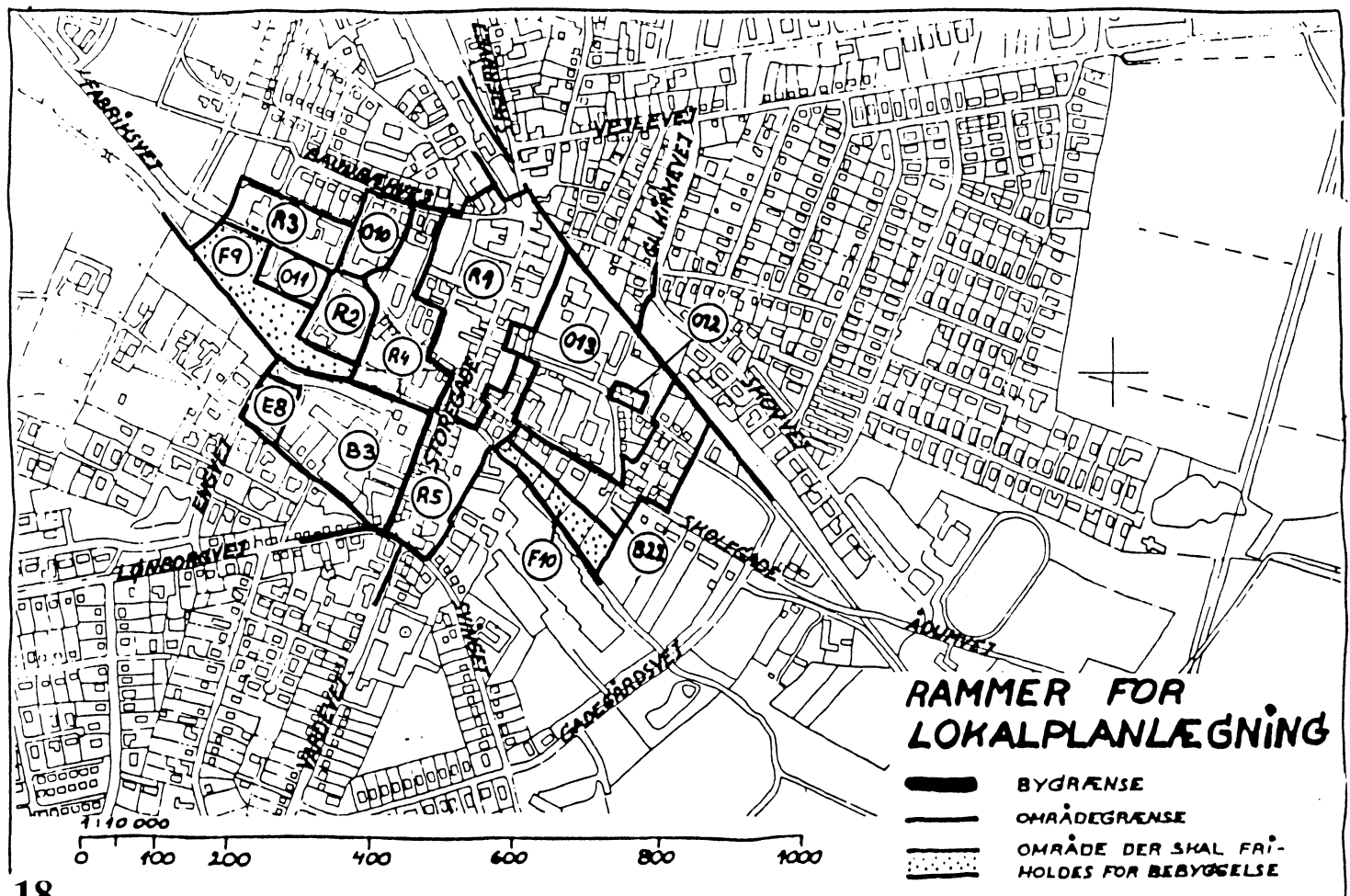
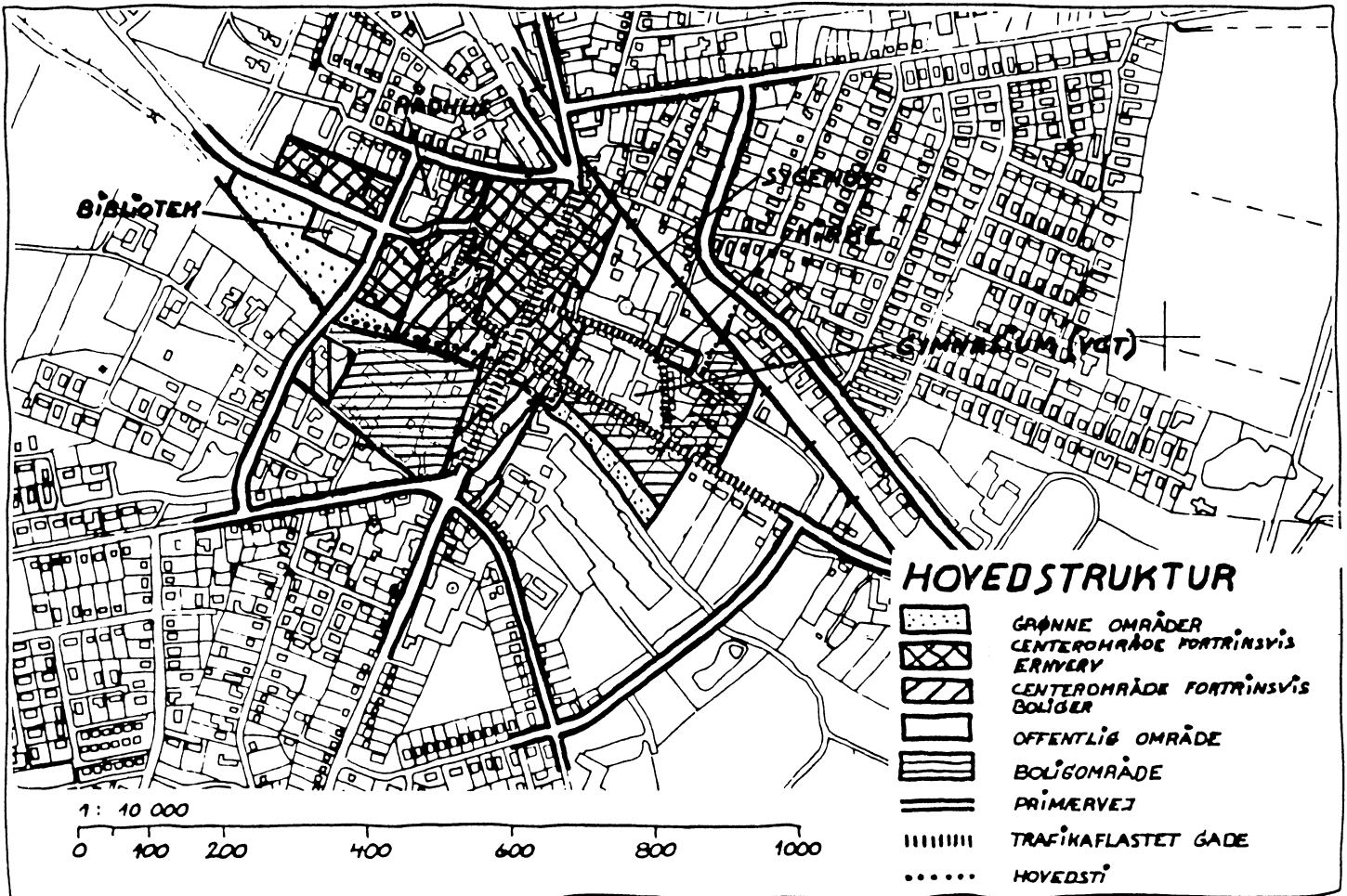
INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEKSEN

07.09.87 10305

LYST

TARMOMRÅDET

Enkeltområde 1111, centerområdet



TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLANEN FOR EGVAD KOMMUNE

Ændring af enkeltområde 1111, centerområde, boligområde, delområde B3.

Tillægget åbner mulighed for:

- at der kan udstykkes grunde med mindre areal.
- at der kan opføres bebyggelse med større bygningshøjde (10,1 meter imod tidligere 8,5 m).
- at der i en del af området kan opføres bebyggelse med forøget antal etager (2 etager imod tidligere 1,5 etage).

Områdets rammebestemmelser bliver herefter:

Centerområde, boligområde
Område B3.


- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, såsom åben, lav bebyggelse og tæt, lav bebyggelse.
Der må ikke indenfor området drives handel med dagligvarer. Der må drives erhverv af en beskaffenhed, der kan indpasses i en boligejendom og som kan udøves uden genevirkning for omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige:

Åben, lav bebyggelse	25
Tæt, lav bebyggelse	30
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige 10,1 m.
- d. I tilknytning til bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til 15% af etagearealet.
- e. I tilknytning til bebyggelsen skal der udlægges følgende antal parkeringspladser pr. boligenhed:

Åben, lav	min. 2 pladser
Tæt, lav	min. 1,5 plads
- f. Arealet er i byzone.

Således vedtaget foreløbig af Egvad kommunalbestyrelse den 9. december 1986.

Vedtaget endeligt af Egvad kommunalbestyrelse den 14. juli 1987.



H. Fredsted
borgmester

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Kommunalbestyrelsen har vedtaget denne lokalplan endeligt.

Herefter kan en ejendom, der er omfattet af planen udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (se afsnit 2.0, område og zonestatus).

Vedtagelsen af lokalplanen betyder ikke noget krav om etablering af de anlæg m.v., der er beskrevet i planen.

Derimod må der ikke foretages dispositioner - hverken faktiske eller retslige, som strider imod bestemmelserne i lokalplanen (iflg. § 31 i kommuneplanloven).

Planen griber ikke ind i bestående forhold, så en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan ske som før.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser. Dispensationer må dog kun gives, hvis bestemmelserne i formålsparagraffen, § 1, stadig kan opfyldes uden væsentlige ændringer.

Drejer det sig om større ændringer, kræver dette en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere privates ejendomme, når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Det samme gælder privates rettigheder over ejendommen, f.eks. leje- og brugsrettigheder eller servitutrettigheder.

Bestemmelserne herom er omtalt i kommuneplanlovens § 34.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter (d.v.s. servitutter, som giver ret til at kræve opretholdt en vis tilstand på en andens ejendom) vil af sig selv falde bort, hvis det ikke er muligt, samtidigt at opfylde bestemmelserne både i denne lokalplan og i de private servitutter.

Andre private servitutter - d.v.s. ikke ophørte tilstandsservitutter, rådighedsservitutter (f.eks. færdselsret over en anden ejendom) og tilegnelsesservitutter (f.eks. ret til at grave grus på en andens ejendom) kan eksproprieres, når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanen indeholder i § 12 bestemmelse om bortfald af de servitutter, der nævnes.

LOKALPLAN NR. 37 FOR SØNDERENGEN I TARM.

Sønderengen er området mellem Tarm bybæk, Vestervej og Storegade, Tarm by, Egvad kommune.

I henhold til lov om kommuneplanlægning nr. 391 af 22. juli 1985 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1.0. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål, gennemførelse af udstykningsplan for tæt/lav boligbebyggelse samt boligområde i to etager.
- at sikre rimeligt, velbeliggende friarealer til den fremtidige bebyggelse.
- at sikre en stimæssig sammenhæng mellem eksisterende og fremtidige områder. Sikre direkte stiforbindelse til Torvet, Åvænget, Storegade og Lønborgvej.
- at sikre en udformning af vejstrukturen i området, som gør at biltrafikken dæmpes mest muligt, således at fodgængere og cyklister kan færdes frit overalt i området.
- at sikre, at boligområdet tilpasses de eksisterende terrænforhold.
- at boligområdet fremtræder som en sammenhængende arkitektonisk enhed og får en klar afgrænsning udadtil.
- at sikre beboernes medindflydelse på den fremtidige drift af friarealer m.v. gennem oprettelse af grundejerforening for området.

2.0. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftrede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 17 bv, en del af 17-a og en del af 15 a, alle Tarm by, Egvad samt parceller, der efter 1. oktober 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Indenfor lokalplanområdet fastlægges tre delområder 1, 2 og 3, som vist på kortbilag 1, hvor der åbnes mulighed for at etablere nærmere bestemte type boligbebyggelse.
- 2.3. Lokalplanens område er beliggende i byzone.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Område 1, må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen fastlægges som tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage, ældreboliger eller ejerboliger.
- 3.2. Område 2, må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen fastlægges som lejligheder i 2 etager.
- 3.3. Område 3, må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen fastlægges som tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage, ejerboliger.
- 3.4. De resterende dele af lokalplanområdet fastlægges som fællesarealer med vej og grønne områder med beplantning.
- 3.5. Kommunalbstyrelsen kan tillade, at der på ejendommene i lokalplanområdet drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
 - at virksomhedens drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på områdets parkeringsarealer.

Der må ikke drives handel med dagligvarer i området.

4.0. Udstykning

- 4.1 I delområde 1 og 3 tillades udstykning i enkelte parceller med 1 bolig på hver grund i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag nr. 3.

5.0. Adgangs- og parkeringsforhold.

- 5.1. Adgang til lokalplanområdet sker ad Søndereng og Vestervej, i princippet som vist på kortbilag nr. 4. På Vestervej skal der etableres fartdæmpende § 40 foranstaltninger.

- 5.2. Der anlægges parkeringsarealer med 1,5 p-plads pr. bolig, som vist på kortbilag 4. De med (P) markerede parkeringsarealer, svarende til ca. 0,35 plads pr. bolig, anlægges som grønne reserve p-pladser med fast belægning. Dette parkeringsareal kan tages i anvendelse, hvis der opstår behov for yderligere parkeringsmuligheder. Dele af p-arealerne kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse etableres som carporte.

- 5.3. Stiforbindelserne i lokalplanområdet placeres i princippet, som angivet på kortbilag nr. 4.

Hovedstierne A-B, C-D, E-F og G udlægges der areal til i en bredde på 3 meter, og stierne anlægges med en bredde på 2,3 meter.

Til øvrige stier udlægges der areal med en bredde på 2,2 meter, og stierne anlægges med en bredde på min. 1,5 meter.

Til samtlige stier er der adgang for gående og cyklende færdsel.

- 5.4. Vestervejs forlængelse udføres med en kørebanebredde på 5 m.

- 5.5. Søndereng fastholdes med en kørebanebredde på 5 meter og med en placering, som vist på kortbilag nr. 4.

Den østlige del af Søndereng - strækningen I-II på kortbilag nr. 4 anlægges som lege- og opholdsgade med max. hastighed på 15 km/time.

- 5.6. Ved Sønderengs udmunding i engvej er der fastlagt bestemmelse om oversigtsarealer på 15 x 30 meter.

- 5.7 Mellem Lønborgvej nr. 4 og 6 etableres indkørsel til en lille p- og vendeplads med plads til max. 3 biler. Indkørslen anlægges med en bredde på 3 m og udlægges med 3,7 m bredde.

6.0. TEKNISKE ANLÆG

- 6.1. Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
Vej- og stibelysning skal etableres som lav parkbelysning.

- 6.2. Ved bebyggelse af området har grundejerne pligt til at lade deres ejendom tilslutte fjernvarmenettet fra Tarm varmekværk, på de til enhver tid gældende betingelser.

- 6.3. Antenneanlæg må ikke opsættes udvendigt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.0. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1. Bebyggelserne skal i princippet opføres efter retningslinierne, som angivet på kortbilag nr. 2.
De 3 østligste beliggende bygninger i delområde 2 skal placeres med min. 7,5 meter til skel mod nord og øst.
- 7.2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for lokalområdet som helhed.
- 7.3. Indenfor delområde 1 og 3 må bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage, bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over terræn.
- 7.4. Indenfor delområde 2 må bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 10,1 meter over terræn.
- 7.5. Eventuel kælder må ikke have loft beliggende mere end 1 meter over terræn.
- 7.6. Hvert af lokalplanens delområder 1, 2 og 3 skal bebygges med ensartede bygninger.
- 7.7. Lokalplanområdet berøres af følgende byggelinier, fastlagt i henhold til vejlovgivningen:
 - 10 m fra vejmidten langs Lønborgvej.
 - 9 m fra vejmidten langs Storegade.
- 7.8 Den i delområde 3 beliggende bygning med facade mod Storegade kan først etableres når der er indgået frivillig aftale med ejeren af matr. nr. 17-æ og 17-z om afgivelse af vejret over matr. nr. 17-a. Alternativt kan bygningen evt. etableres med gavlen mod Storegade, således at nævnte vejret overholdes. Indtil nævnte bygning bliver etableret, skal der etableres midlertidig beplantning i facaden mod Storegade i overensstemmelse med § 9.8.

8.0. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1. Bebyggelsen i delområde 1 og 3 skal udføres med sadeltage og med en taghældning mellem 25 og 45 gr.
Bebyggelsen i delområde 2 skal udføres med symetrisk sadeltag og med en taghældning på 40 gr.

I hver delområde 1, 2 og 3 skal bebyggelsen etableres med samme taghældning.
- 8.2. Mindre bygninger som carporte, udhuse m.m. kan udføres med anden taghældning.
- 8.3. Ydervægge skal opføres som blank mur af røde teglsten.

Teglfarven skal være det dominerende indtryk af facaden.

den.

Mindre partier af facaden kan udføres i træ eller eternit. Sådanne mindre partier skal for lokalplanområdet som helhed være af ensartet materiale, og i ensartede hvide eller lysegrå farver.

- 8.4. Tagene skal dækkes med røde tagsten. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.5. Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.6 I de to østligst beliggende bygninger i delområde 2 må der ikke være vinduesåbninger i gavlen mod øst. Desuden skal eventuelle terrasser og altaner være afskærmede mod øst.

9.0. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1. De med signatur viste arealer på kortbilag nr. 4 udlægges til vej- og stiarealer.
- 9.2. Der udlægges fælles opholdsarealer for bebyggelsen i lokalplanområdet, som vist på kortbilag nr. 3.

Opholdsarealerne må ikke bebygges.

- 9.3. Der udlægges et offentligt grønt område, som vist på kortbilag nr. 3. I området kan der etableres underjordiske beskyttelsesrum til civilforsvarsmæssige formål såfremt dette ikke forringer områdets anvendelsesmuligheder som offentligt grønt område.

Der må ikke etableres bebyggelse på dette område.

- 9.4. Den eksisterende beplantning på de fælles opholdsarealer må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Den på kortbilag nr. 4 viste eksisterende beplantning skal bibeholdes fremover.
- 9.5. Beplantning af områdets fællesarealer må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt beplantningsplan.

Hegn skal primært etableres som levende hegn.

Etableres der træhegn, skal dette ske med en højde på 0,6 meter over terræn.

I skel mellem boliger må der etableres træhegn med højden 1,8 meter over terræn og med 3 meters længde.

Træhegn skal udføres med vandret liggende 25 x 100 mm brædder, 75 x 75 mm stolper og farven hvid lud.

- 9.6. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med lyskilde max. 3,0 meter over

terræn.

- 9.7. Udendørs opbevaring, henstilling af lystbåde, campingvogne, samt parkering af lastvogne over 3500 kg, må ikke finde sted.
- 9.8. Indtil den i delområde 3 beliggende bygning med facade mod Storegade opføres, skal der etableres midlertidig beplantning ud mod Storegade efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 10.0. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.
- 10.1. Før ny bebyggelse indenfor delområde 1, 2 og 3 tages i brug, skal der i det pågældende delområde være etableret fælles opholdsarealer samt vej-, sti- og parkeringsarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.
Desuden skal den under § 9.5 nævnte beplantning af det pågældende delområdes fællesarealer være etableret.
- 10.2. Før ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet fjernvarme ved Tarm varmekværk.
- 10.3. Før ny bebyggelse indenfor delområde 3 tages i brug skal de i § 5.1 nævnte § 40 foranstaltninger, og den i § 9.8 nævnte midlertidige beplantning være etableret.
- 10.4. Før ny bebyggelse indenfor delområde 1 og 3 tages i brug, skal den i § 5.5 nævnte lege- og opholdsgade på Søndereng etableres.
- 11.0. GRUNDEJERFORENING
- 11.1. Indenfor lokalplanområdet skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde eller lejligheder.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af områdets boliger er taget i brug, eller når Egvad kommunalbestyrelse kræver det.
- 11.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af samtlige fællesarealer indenfor delområde 1, 2 og 3, herunder bl. a. veje, stier, p-pladser og fælles opholdsarealer.
- 11.4. Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter og ordensreglement, der skal godkendes af Egvad kommunalbestyrelse.
Vedtægterne og ordensreglementet skal senest 2 måneder efter afholdelsen af den stiftende generalforsamling indsendes til godkendelse.
- 11.5. Grundejerforeningen kan ikke opløses uden Egvad kommu-

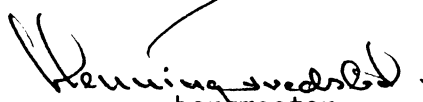
nalbestyrelses godkendelse.

- 11.6 Grundejerforeningen skal stedse holde Egvad kommune underrettet om sin adresse og formand.

12.0. SERVITUTTER

- 12.1. Den under 8. december 1944 tinglyste servitut på matr.nr. 17 a om vejret aflyses.
- 12.2. Den under 27. oktober 1948 tinglyste servitut på matr. nr. 17 a om hegnspligt aflyses.
- 12.3. Den under 20. december 1973 tinglyste servitut på matr.nr. 17 a, 17 bv og 15 a, vedrørende byplanvedtægt nr. 9 aflyses indenfor området.
- 12.4. Den under 19. september 1974 tinglyste servitut på matr.nr. 17 a og 17 bv vedrørende beplantning m.m. aflyses indenfor lokalplanområdet.
- 12.5. Den under 19. september 1974 tinglyste servitut på matr.nr.17 a vedrørende vejadgang til p-plads aflyses indenfor lokalplanområdet.
- 12.6. Den under 26. januar 1975 tinglyste servitut på matr.nr. 17 a vedrørende placering af jernlager m.m. aflyses.
- 12.7. Den under 22. februar 1979 tinglyste servitut på matr.nr. 15 a vedrørende medlemspligt af grundejerforening aflyses indenfor lokalplanområdet.

Således foreløbig vedtaget i EGVAD KOMMUNALBESTYRELSE,
den 9. december 1986.

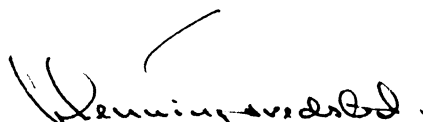

borgmester


kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranståen-
de lokalplan endeligt.

EGVAD KOMMUNALBESTYRELSE, den 14. juli 1987.

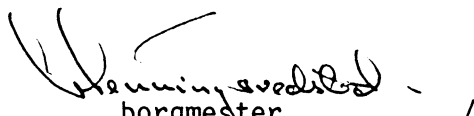
p.k.v.

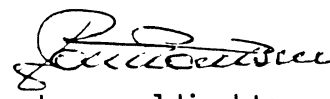

borgmester


kommunaldirektør

Nærværende lokalplan begæres tinglyst som servitutstiftende
hæftelse på matr.nr. 17 a, 17 bv og 15 a, alle Tarm by, Egvad.

EGVAD KOMMUNALBESTYRELSE, den 22. juli 1987.


borgmester


kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
RETEN I SKJERN

07.09.87 10305

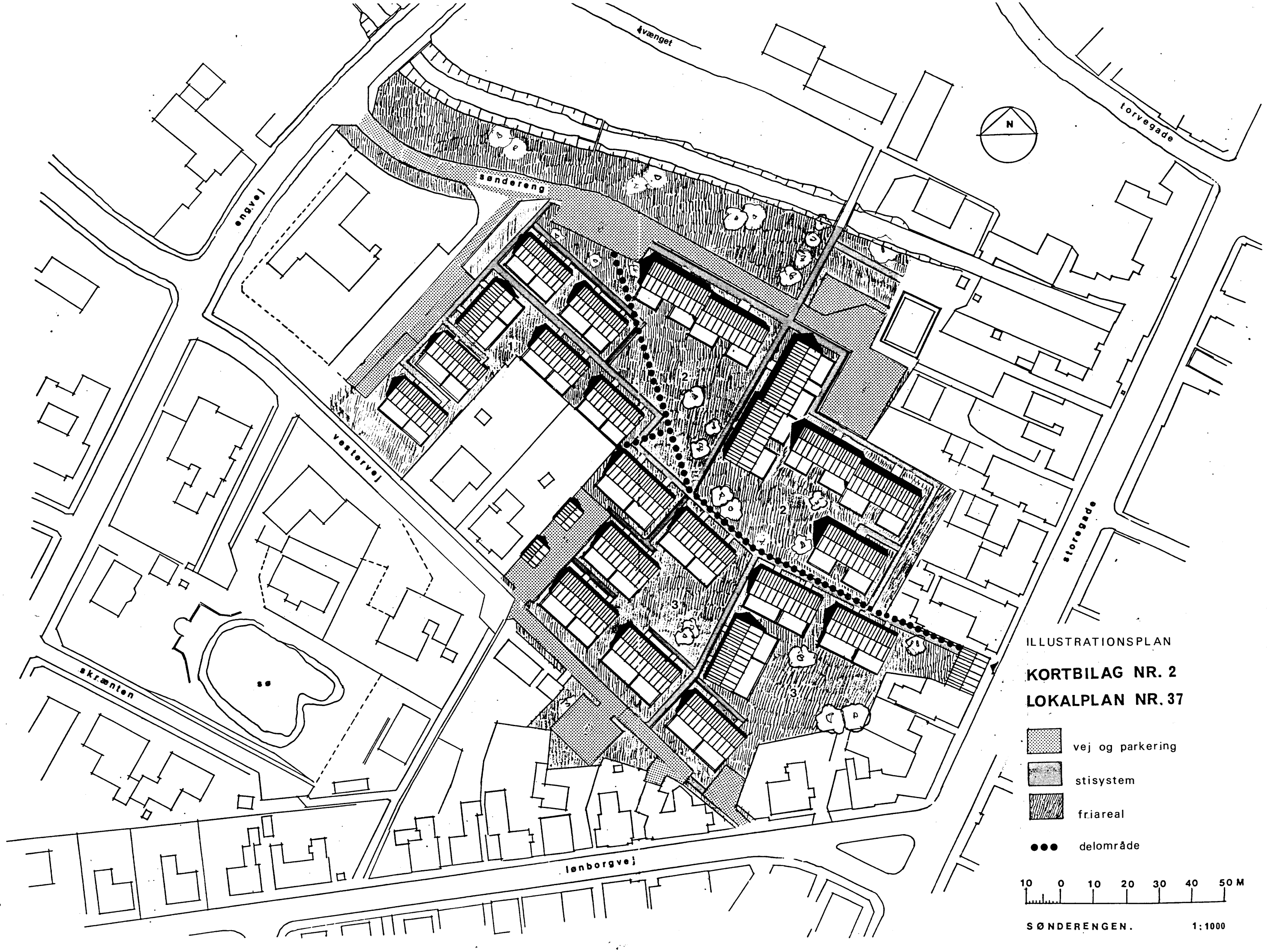
LYST



I. Christiansen
ass.

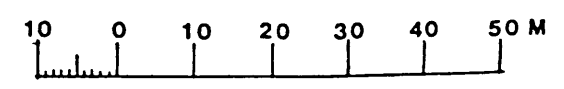


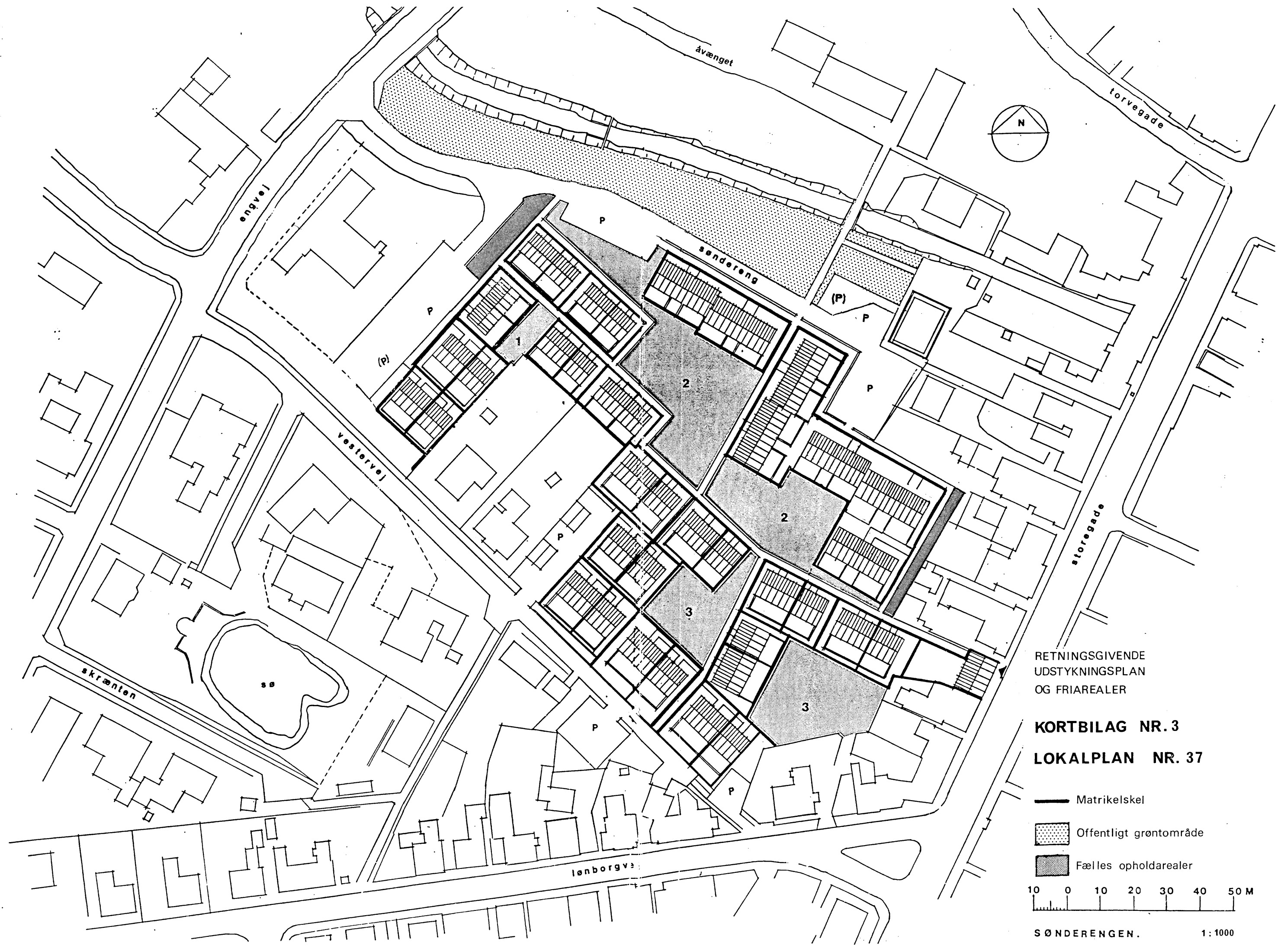
Blanketnummer 278A



ILLUSTRATIONSPLAN
KORTBILAG NR. 2
LOKALPLAN NR. 37

- vej og parkering
- stisystem
- friareal
- delområde

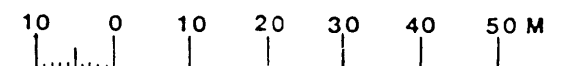


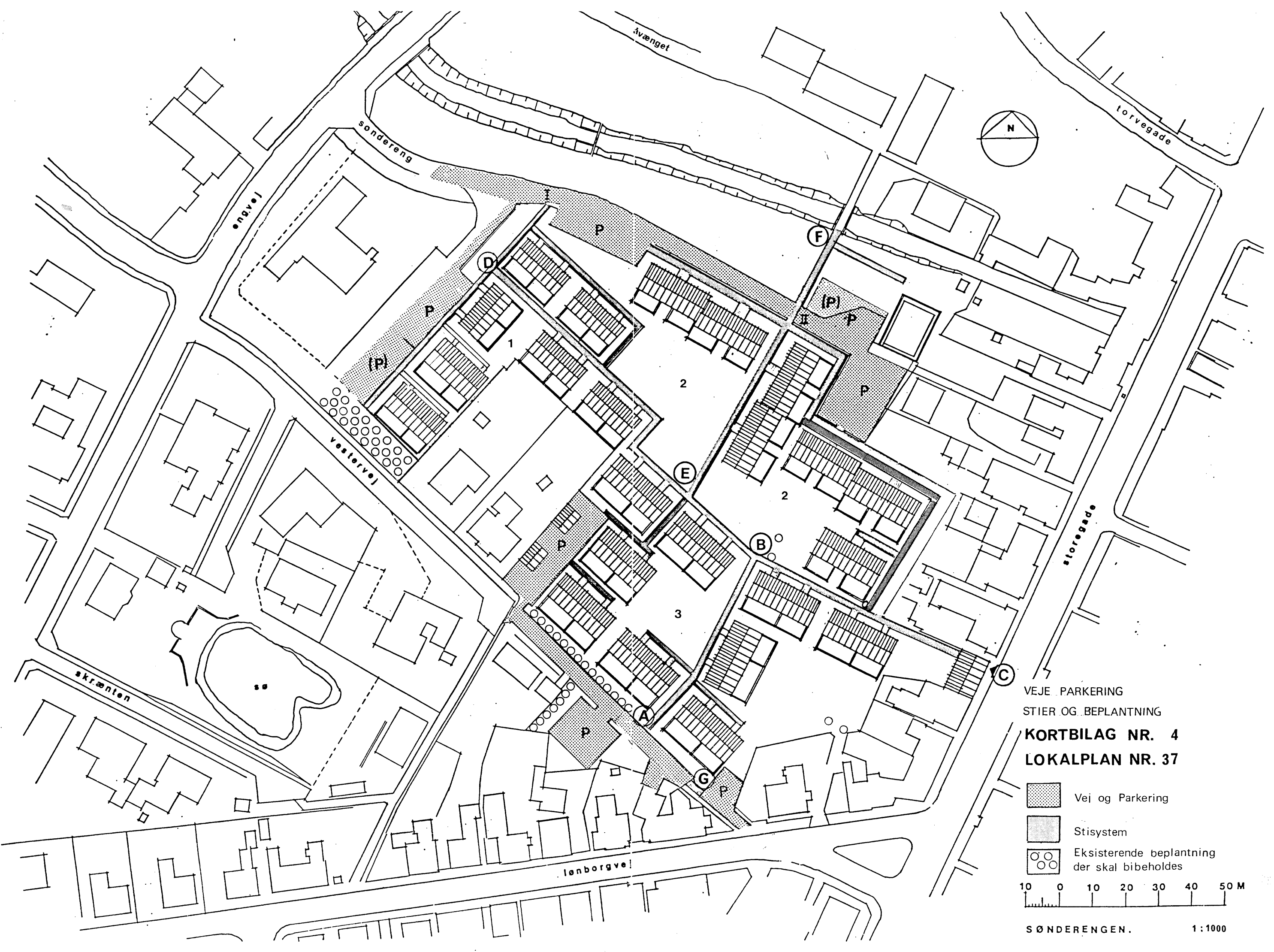


RETNINGSGIVENDE
UDSTYKNINGSPLAN
OG FRIAREALER

KORTBILAG NR. 3
LOKALPLAN NR. 37




- Matrikelskel
- Offentligt grøntområde
- Fælles opholdarealer

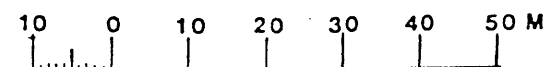




VEJE PARKERING
STIER OG BEPLANTNING

KORTBILAG NR. 4
LOKALPLAN NR. 37

-  Vej og Parkering
-  Stisystem
-  Eksisterende beplantning der skal bibeholdes



Aflyst

I henhold til lokalplan nr. 61 er lokalplan nr.37 aflyst indenfor det på nedenstående kort viste område.

