
Lokalplan nr. 053

Engvej - Søndereng, Tarm



EGVAD KOMMUNE

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Hvad er en lokalplan	3
Baggrunden for lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området	6
Lokalplanens retsvirkninger	8

BINDENDE BESTEMMELSER

§ 1.0 Lokalplanens formål	9
§ 2.0 Område og zonestatus	9
§ 3.0 Områdets anvendelse	9
§ 4.0 Udstykning	10
§ 5.0 Vej- og stiforhold	10
§ 6.0 Spor- og ledningsanlæg	10
§ 7.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9.0 Ubebyggede arealer	12
§ 10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelsen	12
§ 11.0 Grundejerforening	13
§ 12.0 Servitutter	13

BILAG

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Lokalplanen er udarbejdet for Egvad kommune af teknisk forvaltning, Tarmvej 15,
Lønborg, 6880 Tarm. Tlf. 97 37 40 22.

22. september 1993.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Dette hæfte er en lokalplan for et boligområde ved Søndereng-Engvej i Tarm.

En lokalplan fastlægger i mere eller mindre detaljeret omfang placering og udformning af bebyggelse, veje, stier, beplantning m. m. indenfor et område.

En lokalplan består af 2 dele: En redegørelse samt planens juridiske bindende bestemmelser (på farvet papir).

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.

Inden en lokalplan kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, skal den lægges frem for borgerne som forslag i en periode på mindst 8 uger. I denne periode kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger, som skal behandles af kommunalbestyrelsen inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

I kommuneplanen, der er en sammenfattende plan for bl. a. de fysiske forhold i Egvad 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.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Baggrunden for lokalplanen er, at Bygge- og Boligstyrelsen har meddelt kvote til etablering af 10 andelsboliger indenfor lokalplanområdet i 1993. Umiddelbart efter lokalplanens endelige vedtagelse ventes de i området liggende værkstedsbygninger fjernet og byggeriet af andelsboliger påbegyndt.

LOKALPLANENS INDHOLD

Nuværende forhold

Lokalplanområdet ligger ved Engvej og Tarm Bybæk i Tarm. Området er på ca. 3370 m² og omfatter matr. nr. 15 bc, Tarm by, Egvad. I området ligger der idag en tømrvirksomhed.

Formål

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for etablering af tæt-lav bebyggelse i området i harmoni med den øvrige bebyggelse på Søndereng. Samtidigt formuleres rammerne så fleksible, at den nye bebyggelse også kan medvirke til at skabe variation i området. Med lokalplanen tilstræbes desuden at medvirke til at skabe et sammenhængende og harmonisk boligområde af høj kvalitet. Bl.a. derfor fastsættes der bestemmelser, som skal sikre at hegn, småbygninger m.v. udformes efter ensartede principper og i harmoni med den øvrige bebyggelse i området.

Bebyggelsens omfang og placering

Området udlægges til tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal opføres i 1 etage og bygningshøjden må max. være på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 30 for området som helhed. Kommunalbestyrelsen er indstillet på i begrænset omfang at dispensere fra bebyggelsesprocenten på de 30, hvis der viser sig behov herfor og såfremt kommunalbestyrelsen ved en konkret vurdering fortsat finder, at behovene for gode og velbeliggende friarealer m.v. er tilgodeset. I lokalplanen er principperne for bebyggelsen af området skitseret. Det bør tilstræbes at tilrettelægge bebyggelsen således, at den ved indkørslen fra Engvej til Søndereng klart markerer overgangen fra det grønne engområde omkring Tarm Bybæk til byområdet. Dermed skabes samtidig en klar afgrænsning af rummene såvel inde i bebyggelsen som mod Engvej-Søndereng.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen skal etableres med sadeltage med røde tagsten. Taghældningen skal være mellem 25° og 45°. Ydermure skal opføres som blank mur af røde teglsten. Mindre partier af facaden kan udføres i andre materialer og farver. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger, skal være af ensartet karakter for området som helhed, samt udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse, herunder skal tage udføres med røde tagsten. Inden etablering af første "småbygning" skal der tages nærmere stilling til udformningsprincipperne, da udformningen kommer til at danne model for fremtidige småbygninger i området.

Trafik

Der må kun etableres vejadgang til området ad Søndereng. Fra Søndereng udlægges areal til en vej langs lokalplanområdets østgrænse. Vejen eksisterer idag og har status af privat fællesvej. Langs den private fællesvejs vestgrænse udlægges areal med mulighed for etablering af en parkeringsbane. Herindenfor udlægges et større sammenhængende parkeringsareal, jvf. kortbilag 2. I området skal det etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommunens parkeringsvedtægt som fastsætter, at der skal anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Lokalplanområdet berøres af to oversigtsarealer på 15 x 30 meter, dels ved Sønderengs udmunding i Engvej og dels ved Vestervejs udmunding i Engvej.

I lokalplanen udlægges areal til en stiforbindelse fra enden af den private fællesvej til Vestervej. Stien skal etableres med en bredde på min. 1,5 meter ligesom de interne stier i området.

Tekniske anlæg

Bebyggelsen i området skal tilsluttes fjernvarme og fællesantenne. Der må ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse opsættes antenner udvendigt på eller ved bygningerne. Vej og stibelysning i området skal etableres som lav parkbelysning.

Ubebyggede arealer

Midt i bebyggelsen udlægges et område til fælles opholdsareal på ca. 160 m², svarende til ca. 16 % af det maximale etageareal.

Langs Vestervej og Engvej udlægges areal til et 5 meter bredt beplantningsbælte. Kommunalbestyrelsen er indstillet på evt. at tillade, at det eksisterende beplantningsbælte mod Vestervej udtyndes således, at beplantningsbæltet får en mere åben karakter for bl.a. at fremme lysforholdene i området. Det bør tilstræbes, at beplantningsbæltet langs Vestervejs nordside indenfor denne lokalplan og lokalplan nr. 37 får en ensartet karakter. Indkørslen til området fra Søndereng skal markeres med en træklynge, og langs den private fællesvej skal der plantes allétræer, i princippet som angivet på kortbilag 2. Desuden bør der søges plantet allétræer langs Søndereng - umiddelbart udenfor lokalplangrænsen - ca. som skitseret på kortbilag 2.

Grundejerforening

I lokalplanen fastsættes, at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området. Såfremt der etableres en andelsboligforening, vil denne antageligt kunne opfylde kravene om etablering af andelsboligforening. Bliver der mod forventning tale om at etablere en grundejerforening, er kommunalbestyrelsen indstillet på at arbejde for, at der etableres en samlet grundejerforening for hele Søndereng-området. I den forbindelse er der i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at kommunen kan kræve grundejerforeningen sammenlagt med grundejerforeninger i tilgrænsende områder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er i kommuneplanen for Egvad kommune beliggende i planlægningsområde 1, Tarmområdet, enkeltområde 1111, centerområdet, delområde B3, boligområde. I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, har kommunalbestyrelsen vedtaget kommuneplanforslagets nye rammebestemmelser for området. Rammebestemmelserne er herefter som følger:

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 mindst 15% af etagearealet.*
 - e. *Arealet er i byzone.*
 - f. *Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.*
- * Bebyggelsesprocenten kan ved en konkret vurdering af det enkelte projekt øges fra de normalt 30 til max 40 %, såfremt bebyggelsen er udformet så behovet for sammenhængende, velbeliggende friarealer m.v. er tilgodeset.*

Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er for øjeblikket omfattet af byplanvedtægt nr. 9 fra 1973. Vedtægten, der udlægger området til industri- og værkstedsformål, vil samtidig med den endelige tinglysning af lokalplanen blive ophævet indenfor lokalplanens område, jvf. lokalplanens § 12.

Vand og kloak

Overfladevand og husspildevand afledes til kommunens tostrengede spildevandssystem. Området forsynes med vand fra offentlig forsyning.

Enkeltområde 1111, centerområdet



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Kommunalbestyrelsen har vedtaget og offentliggjort denne lokalplan endeligt. Herefter kan en ejendom, der er omfattet af planen, udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

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. Dispensation 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 private ejendomme når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse. Det samme gælder privates rettigheder over ejendomme, f. eks. leje og brugsrettigheder eller servitutrettigheder.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter (dvs. 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 samtidig at opfylde bestemmelserne både i denne lokalplan og i de private servitutter. Andre private servitutter dvs. ikke ophørte tilstandsservitutter, rådighedsservitutter (f. eks. en færdselsret over en andens ejendom) og tilegnelsesservitutter (f. eks. en 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.

EGVAD KOMMUNE

Lokalplan nr. 53 for hjørnet Engvej - Søndereng i Tarm

I henhold til lov om planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at:

- sikre områdets anvendelse til boligformål
- sikre at boligområdet kommer til
 - at fremtræde som en sammenhængende og harmonisk, arkitektonisk enhed
 - at harmonere med den eksisterende og planlagte bebyggelse på Søndereng
 - at markere overgangen fra engarealerne til byområdet klart
- sikre velbeliggende og velfungerende friarealer til den fremtidige bebyggelse

2.0 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 15 bc Tarm by, Egvad samt alle parceller, der efter den 10. maj 1993 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt, lav bebyggelse.

3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendomme i området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden 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 eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Der må ikke drives handel med dagligvarer i området.

4.0 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning må kun finde sted efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

5.0 VEJ OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til vej og parkeringsarealer med en beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejadgang til området må kun ske fra Søndereng, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Til vejene Vestervej, Engvej samt Søndereng, der ligger nordøst for lokalplanområdet, må der ikke være direkte adgang for biltrafik til og fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.4 Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne i parkeringsvedtægten for Egvad kommune.
- 5.5 Indenfor lokalplanområdet udlægges stiforbindelse som angivet på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde på 2,2 meter og anlægges med en bredde på min. 1,5 meter. Øvrige interne stier i området anlægges med en bredde på mindst 1,5 m.

NB Ved Sønderengs og Vestervejs udmunding i Engvej er der fastlagt bestemmelse om oversigtsarealer på 15 x 30 meter. På ovennævnte oversigtsarealer har ejeren pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinie. Bestemmelsen gælder ikke sne.

6.0 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Vej- og stibelysning skal etableres som lav parkbelysning med lyskilde max. 3,0 meter over terræn.
- 6.3 Antenneanlæg må ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse opsættes udvendigt på bygninger eller ved bygninger.

7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for lokalplanområdet som helhed.
- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 7.4 Bebyggelsen skal udføres med sadeltage dækket med røde tagsten. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Mindre bygninger som carporte udhuse m.m. kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udføres med anden taghældning.
- 7.5 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1 m over terræn.
- 7.6 Boligbebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende bebyggelsesplan.
- 7.7. Bebyggelsen må kun etableres efter en af kommunalbestyrelsen nærmere godkendt niveauplan.
- 7.8 Langs Engvej fastlægges en byggelinie på 13 meter fra vejmidte, således som vist på kortbilag 2. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

8.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ydervægge skal opføres som blank mur af røde teglsten. Teglfarven skal være det dominerende indtryk af facaden. Mindre partier af facaden kan udføres i andre materialer. Materialer og farver for sådanne mindre partier skal vælges så de for området som helhed fremstår harmonisk.
- 8.2 Tagene skal dækkes med røde tagsten. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opsættes solfangere, når dette sker i overensstemmelse med Tarm Varmeværks vedtægter.
- 8.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.4 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger, skal være af ensartet karakter for området som helhed, samt udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse i området, herunder skal tage udføres som symetriske sadeltage med røde tagsten.

- 8.5 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.0 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der udlægges fælles opholdsarealer med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2.
- 9.2 De på kortbilag 2 viste arealer langs Engvej og Vestervej udlægges til beplantningsbælter. Den eksisterende beplantning indenfor disse områder må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 9.3 Ved indkørslen til området og langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst skal der etableres beplantning med allétræer i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.
- 9.4 Inden for lokalplanområdet må der ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse foretages terrænreguleringer.
- 9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.6 Hegn i såvel naboskel som vejskel skal som hovedregel 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 dog 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 med ensartet farvevalg for lokalplanområdet som helhed.
- 9.7 Udendørs oplagring må kun indrettes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- 9.8 Langtidshenstilling af både, campingvogne samt hjemmeparkering af lastvogne o. lign. over 3500 kg må ikke finde sted.

10.0 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5.1, § 5.4 og § 9.1.

10.2 Samtlige boliger skal tilsluttes fjernvarmenettet. Boligerne må ikke tages i brug før tilslutning til fjernvarmenettet har fundet sted.

10.3 Samtlige boliger skal tilsluttes fællesantenneanlæg. Boligerne må ikke tages i brug før tilslutning til fællesantenne har fundet sted.

11.0 GRUNDEJERFORENING

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af samtlige fællesarealer indenfor lokalplanområdet, herunder de i § 5.1, 5.4, 9.1 og 9.2 nævnte fællesarealer og -anlæg. Grundejerforeningen afholder alle omkostninger i forbindelse hermed.

11.3 Grundejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11.5 Grundejerforeningen skal holde Egvad kommune underrettet om sin formand og adresse.

11.6 Kommunalbestyrelsen kan kræve, at grundejerforeningen sammenlægges med andre grundejerforeninger i tilgrænsende områder.

12.0 SERVITUTTER

12.1 Den under 26. oktober 1968 tinglyste servitut på matr. nr. 15 bc, vedrørende bebyggelse og udnyttelse ophæves.

12.2 Den under 20. december 1973 tinglyste servitut på matr. nr. 15 bc, vedrørende byplanvedtægt nr. 9 ophæves.

12.3 Den under 19. september 1974 tinglyste servitut på matr. nr. 15 bc, vedrørende beplantning m.v. ophæves.

VEDTAGELSE

Således foreløbig vedtaget i Egvad kommunalbestyrelse den 8. juni 1993



Gunnar Andersen
borgmester



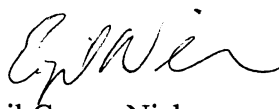
Eigil Carner Nielsen
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Egvad kommunalbestyrelse den 14. september 1993



Gunnar Andersen
borgmester




Eigil Carner Nielsen
kommunaldirektør

Nærværende lokalplan begæres tinglyst som servitutstiftende hæftelse på matr. nr. 15 bc Tarm by, Egvad.

Egvad kommunalbestyrelse den 22. september 1993



Gunnar Andersen
borgmester



Eigil Carner Nielsen
kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
RETTE I SKJERN

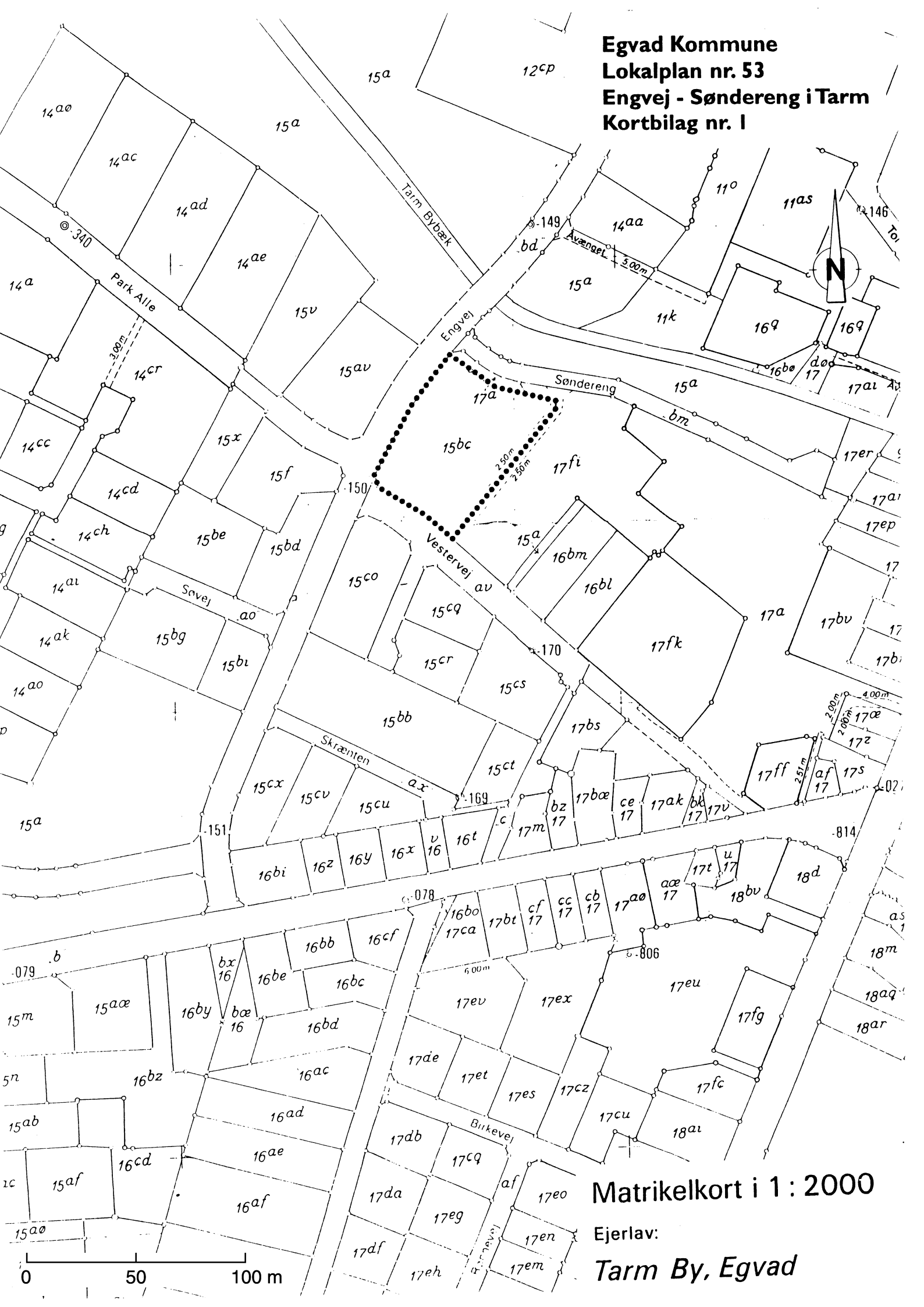
06.10.93 09891

LYST

M. Holk
M. Holk
oass.



Egvad Kommune
Lokalplan nr. 53
Engvej - Søndereng i Tarm
Kortbilag nr. I



Ejerlav:

Tarm By, Egvad

Egvad Kommune
Lokalplan nr. 53
Engvej - Søndereng i Tarm
Kortbilag nr. 2

