

Lokalplan nr. 087

Boligområde syd for Engdraget i Tarm



EGVAD KOMMUNE

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

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan ?	3
------------------------------	---

Redegørelse

Baggrunden for lokalplanen	4
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området	5
Kommuneplantillæg nr. 13	10
Lokalplanens indhold	11
Lokalplanens retsvirkninger	15

Bindende bestemmelser (på farvet papir)

§ 1.0 Lokalplanens formål	17
§ 2.0 Område og zonestatus	17
§ 3.0 Områdets anvendelse	17
§ 4.0 Udstykning	18
§ 5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§ 6.0 Tekniske anlæg	19
§ 7.0 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 9.0 Ubebyggede arealer	20
§ 10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelsen	21
§ 11.0 Grundejerforening	21
§ 12.0 Servitutter	21

Vedtagelse	22
------------------	----

Bilag

Kortbilag 1 Matrikelkort.

Kortbilag 2 Områdets disponering.

Lokalplanforslaget er udarbejdet af:

Egvad kommune, teknisk forvaltning,

Toften 6,

6880 Tarm

Tlf. 96 48 48 48.

18. september 2001

k:\pm5\recttj\pm5\lokalpl\lokp187\lokalpl5.pm5

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er et regelsæt eller en lokal lov der beskriver hvor, hvad og hvordan der må bygges eller laves anlæg på et geografisk afgrænset område. En lokalplan fastlægger således 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, som ikke er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter.
- Planens juridisk bindende bestemmelser (på farvet papir), som er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter.

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

I 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.

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.

Redegørelse

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Tarm by syd for Engdraget og øst for Vestre Kvartervej. Området er på ca. 7 ha. og er ubebygget. Der tale om et åbent græsareal, som gennemskæres af Tarm bæk.

Lokalplanområdet omkranses stort set af boligområder. Mod syd ligger Åparken og mod sydøst og nordøst henholdsvis Sandgårdskvarteret og Lønhøjkvarteret. Udbygningen af Åparken er påbegyndt, hvorimod Sandgårdskvarteret og Lønhøjkvarteret er udbygget med boliger. Endvidere er området nord for og området sydvest for lokalplanområdet udlagt til boligområder, men endnu ikke taget i anvendelse som sådan. Vest for lokalplanområdet ligger desuden en landbrugsejendom samt Tarm renseanlæg.

Cirka midt i den sydligste del af lokalplanområdet findes et smalt beplantet område. Beplantningen består af grantræer m.v. Beplantningen har tidligere fortsat mod syd gennem boligområdet Åparken. Der er desuden etableret en jordvold (støjvold) vest for Åparken langs Vestre Kvartervej. Mellem jordvolden og Vestre Kvartervej findes et beplantningsbælte. Beplantningen består af høje træer og buske. Den nordligste del af støjvolden og beplantningsbæltet er placeret indenfor lokalplanområdet.

Umiddelbart øst for lokalplanområdet er der anlagt en kombineret cykel- og gangsti. Stien fortsætter mod syd langs med Åparken. Fra denne sti (syd for Tarm Bæk) er der desuden etableret en grussti mod vest og syd gennem Åparken. Den nordligste del af grusstien er placeret indenfor lokalplanområdet.

Der er desuden placeret to afløbsledninger indenfor lokalplanområdet. Ledningernes cirka-placering fremgår af kortbilag nr. 2. Ledningen på tværs af Tarm Bæk er pålagt ved servitut, medens ledningen mod Engdraget er kombineret med en åben grøft til vandløbet. Ledningernes tilstedeværelse skal respekteres, og det er forbudt i en afstand af 2 meter til hver side af det lodrette plan gennem ledningernes midtlinie at bygge, foretage beplantning eller overhovedet at iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til ledningerne m.v. Der skal derfor tages hensyn til ledningerne ved indretningen af lokalplanområdet.

Baggrunden for lokalplanen

Området syd for Engdraget og øst for Vestre Kvartervej i Tarm er udlagt som boligområde i Kommuneplan 1997-2008. Området er desuden omfattet af byplanvedtægt nr. 5 og lokalplan nr. 56 der udlægger hver sin del af området til offentligt formål som f.eks. bypark. Ejeren af en del af lokalplanområdet ønsker imidlertid mulighed for, at området kan anvendes til opførelse af boliger. Lokalplanforslaget er derfor udarbejdet for at muliggøre en fremtidig udnyttelse af området til boligområde i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanen.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området

Regionplan

Af de bindende retningslinier i Regionplan 1997 fremgår det bl.a.:

- at der i kommuneplanerne kan udlægges områder til byudvikling i byer, som indgår i det regionale bymønster, det vil sige i egnscentre, kommunecentre, lokalcentre og landsbycentre. Nyudlæg til byformål skal lokaliseres i umiddelbar tilknytning til eksisterende byområder i byzone, og planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem land og by. Allerede udlagte områder skal så vidt muligt udnyttes før nye arealer inddrages til byudvikling.
- at der i kommuneplanerne ikke må udlægges arealer til byformål udenfor de langsigtede grænser for byvæksten.
- at der i kommuneplanerne efter aftale med amtsrådet skal fastlægges bestemmelser om beplantning langs bebyggelse ud mod hovedlandeveje og landeveje.
- at arealer i de udpegede egnscentre, kommunecentre og lokalcentre skal være i byzone.
- at der i kommuneplanerne kan udlægges det areal til boligbyggeri, der forventes at blive behov for i 12 års perioden. Det maksimale arealudlæg skal omfatte nye byzoneområder, ubebyggede byzoneområder, områder til nedrivning af eksisterende bebyggelse og arealer til boligbebyggelse i landzone.
- at der i kommuneplanerne skal fastlægges bestemmelser, som sikrer:
 - a. at nye boligområder placeres, så der ikke er risiko for utilfredsstillende støj og luftforurening fra trafik anlæg, virksomheder og lignende.
 - b. at nye boligområder som hovedregel placeres i en sådan afstand fra landbrugsvirksomhed, at støj- og lugtgener undgås.
 - c. at nye boligområder kun under særlige omstændigheder placeres på nedlagte lossepladser.

Lokalplanområdet er placeret i Tarm by, der er udpeget til egnscenter sammen med Skjern. Tarm indgår derfor i det regionale bymønster og er således en af de byer, hvor der kan udlægges områder til byudvikling. Området ligger desuden indenfor den langsigtede grænse for byvækst omkring Tarm by.

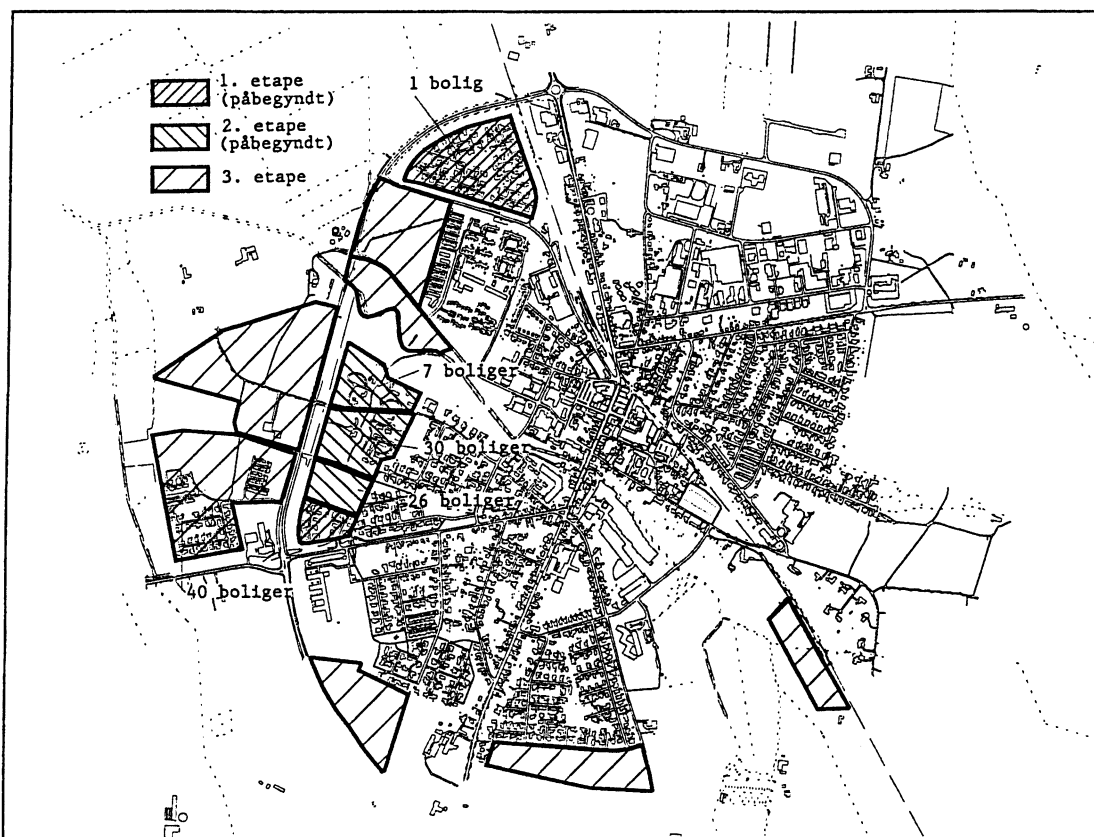
Området syd for krydset Engdraget-Vestre Kvartervej blev udlagt som boligområde i Kommuneplan 1997-2008. Samtidig blev der bl.a. fastsat bestemmelser for området - bl.a. med henblik på at sikre et tilfredsstillende støjniveau. Retningslinierne i regionplanen medfører, at der også skal etableres et beplantningsbælte langs områdets afgrænsning mod Vestre Kvartervej.

Hele lokalplanområdet er i byzone som følge af, at området i dag er omfattet af byplanvedtægt nr. 5 og lokalplan nr. 56. Ved denne lokalplan bibeholdes området i byzone - som påkrævet i regionplanen.

Kommuneplan

Hovedstruktur

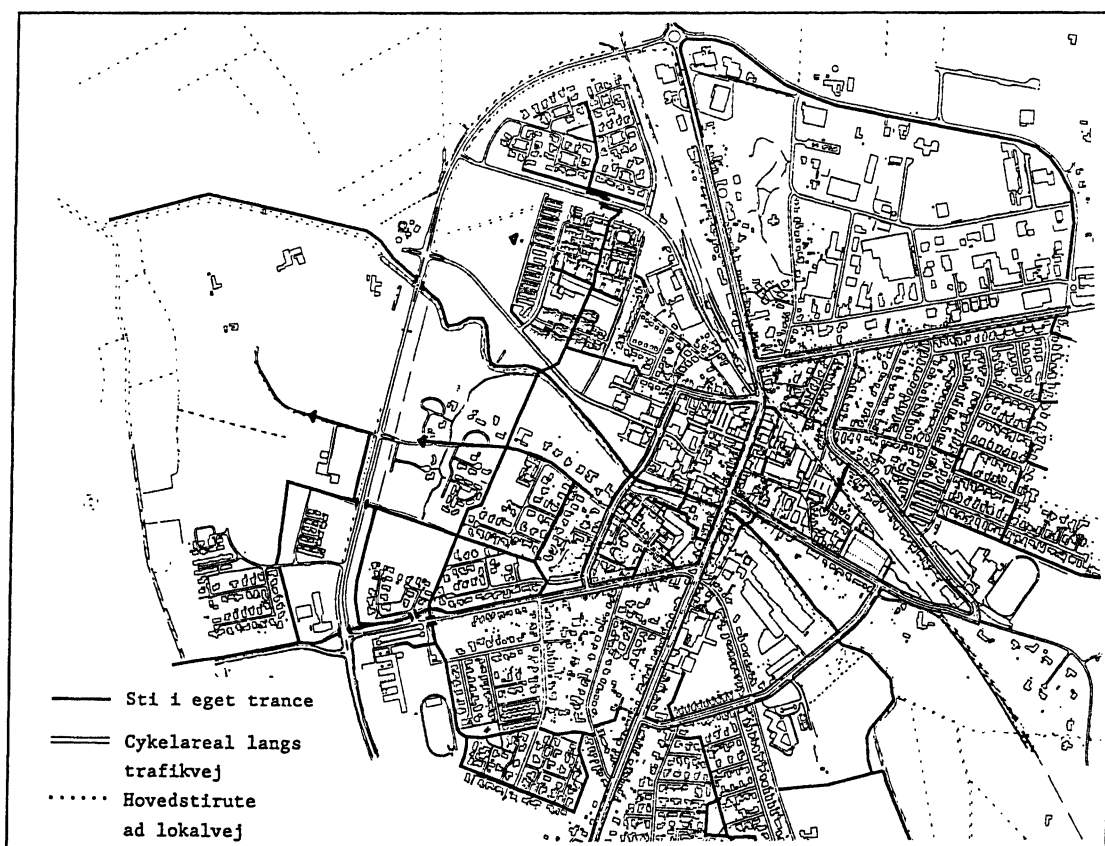
Boligudbygningsplanen for Tarm er fastsat i kommuneplan 1997-2008, Hovedstruktur, afsnittet "Boliger" - jf. figur 1. Det er samtidig angivet, at det skal sikres, at boligudbygningen i Tarm sker i overensstemmelse med den viste etapeopdeling.



Figur 1. Boligudbygningsplan for Tarm - jf. kommuneplan 1997-2008, Hovedstruktur.

1. etape er nu udbygget, og en pæn del af 2. etape er ligeledes udbygget. Der er samtidig taget hul på 3. etape, idet der bl.a. tidligere er udarbejdet lokalplan for en del af arealet syd for Lavendelvej. Lokalplanområdet indgår i 3. etape, og lokalplanen er derfor i overensstemmelse med boligudbygningsplanen.

Af kommuneplanens hovedstruktur fremgår det desuden, at det er kommunalbestyrelsens mål at bevare og udbygge et sikkert og velfungerende trafiksystem, der svarer til det aktuelle behov og kommunens økonomiske formåen, og med særlig hensyntagen til de svage trafikanter, fritids- samt erhvervsinteresser. For at fremme dette mål skal der bl.a. gøres en indsats for gradvist at etablere et stisystem i Tarm jf. stiplanen. Af stiplanen fremgår det, at der skal planlægges for etablering af en sti i eget tracé (spor) i lokalplanområdet langs Tarm Bæk. Stiens placering fremgår af figur 2.



Figur 2. Udsnit af stiplan for Tarm - jf. kommuneplan 1997-2008, Hovedstruktur.

Rammer

Lokalplanområdet er i kommuneplan 1997-2008 beliggende indenfor planlægningsområde 1, Tarmområdet, enkeltområde 1122, Åparken, boligområde B28 og fritidsområde F8. Kommuneplanens rammebestemmelser for området er som følger:

Boligområde. Område B28

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, såsom åben, lave boliger.
Der må drives erhverv af en beskaffenhed, der kan indpasses i en boligejendom, og som kan udøves uden genevirkning for omgivelserne.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Der må ikke udstykkes/bebygges med mindre end:
Åben, lave boliger.....700 m²/bolig.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1,5 etager.
Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Udbygningen af området skal ske ud fra en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan, der forbeholder en væsentlig del af arealet som et samlet grønt friareal fælles for området.
- Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.
- Lokalplan for området skal indeholde bestemmelser som sikrer, at området ikke påføres et støjniveau over 55 dB(A).
- Arealet er i byzone.

Fritidsområder. Område F8

- Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål, såsom: Grønt område, bypark, kolonihaver, sportsplads, legeplads.

- b. I området må kun opføres bebyggelse, som har direkte tilknytning til de på området anlagte faciliteter, såsom: Omklædningshus, toilet, havehus, læhus, legeplads.
- c. Området må ikke udstykkes yderligere.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.



Figur 3. Tarmområdet, enkeltområde 1122, Åparken, boligområde B28 og fritidsområde F8.

Med lokalplanen ønsker kommunalbestyrelsen bl.a. at sikre, at boligbebyggelse m.v. placeres, så der etableres et åbent offentligt område langs Tarm Bæk. Dette findes ikke at være i harmoni med bestemmelse a., b. og d. for område F8 for så vidt angår kolonihaver, sportsplads og muligheden for opførelse af bebyggelse, hvorfor disse ønskes udeladt af bestemmelserne. Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. I tilknytning til lokalplanen er der derfor udarbejdet tillæg nr. 13 til kommuneplan 1997-2008. Kommuneplantillægget indgår i lokalplanen.

Lokalplan og byplanvedtægt

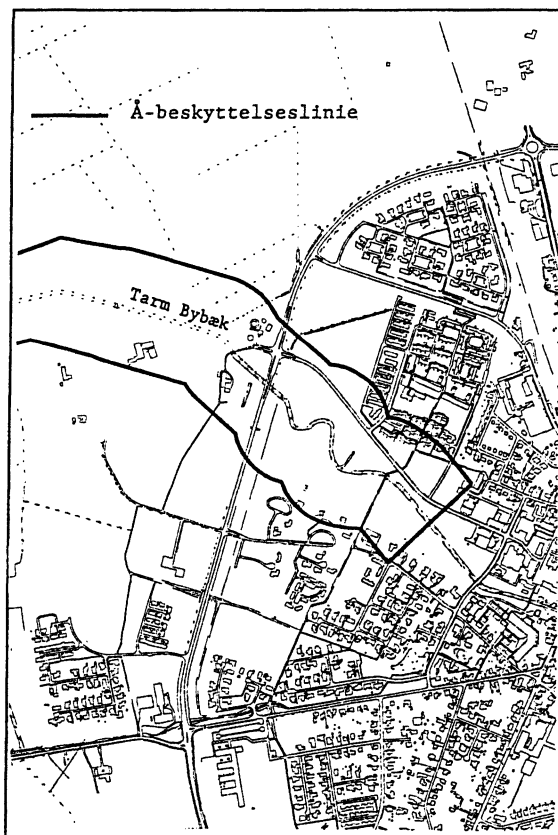
Den nordlige del af lokalplanområdet er i dag reguleret via byplanvedtægt nr. 5. Samtidig berører lokalplan nr. 56 den sydlige del af lokalplanområdet. I forbindelse med tinglysningen af lokalplanen bliver byplanvedtægt nr. 5 og lokalplan nr. 56 ophævet indenfor lokalplanens område - jf. §12.1 og §12.2.

Varmeplan

Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt som fjernvarmeområde, og ifølge kommuneplanens rammebestemmelser for område B28 skal ny bebyggelse være tilsluttet fjernvarmenettet. Dette er baggrunden for kravet i §10.1 om tilslutning til fjernvarme.

Åbeskyttelseslinie

Lokalplanområdet er omfattet af den 150 meter åbeskyttelseslinie langs Tarm Bæk (se figur 4). Åbeskyttelseslinien er fastlagt i henhold til naturbeskyttelsesloven. Indenfor åbeskyttelseslinien er der forbud mod at foretage ændringer i tilstanden. Det vil sige, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet indenfor åbeskyttelseslinien. Bl.a. driftsbygninger, der er nødvendige for jordbrugs- og fiskerierhvervet er undtaget fra forbudet.



Lokalplanområdet er i byzone, og ifølge naturbeskyttelsesloven kan kommunalbestyrelsen dispensere fra åbeskyttelseslinien i byzone. I forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget har kommunalbestyrelsen imidlertid søgt Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af åbeskyttelseslinien indenfor lokalplanområdet for at opnå en administrativ forenkling i forbindelse med fremtidige byggeansøgninger m.v.

Figur 4. Placeringen af åbeskyttelseslinien langs Tarm Bæk.

Tillæg nr. 13

til kommuneplan 1997-2008 for Egvad kommune

Ændring af:

Planlægningsområde 1, Tarmområdet, enkeltområde 1122, Åparken, fritidsområde F8.

Tillægget:

- fjerner ordene "kolonihaver" og "sportsplads" fra rammebestemmelse a.
- udelader rammebestemmelse b. og d.
- indarbejder en bestemmelse om, at området skal friholdes for bebyggelse.


Rammebestemmelserne bliver herefter:

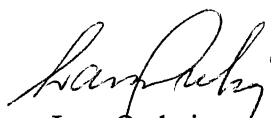
Fritidsområder. Område F8

- a. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål, såsom: Grønt område, bypark, legeplads.
- b. Området skal friholdes for bebyggelse.
- c. Området må ikke udstykkes yderligere.
- d. Arealerne er i byzone.


Afgrænsningen af område F8 ændres ikke.

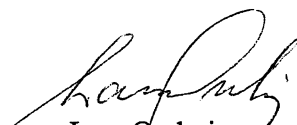
Således foreløbigt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 8. maj 2001.


Gunnar Andersen
borgmester


Lars Ørehøj
kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Egvad kommunalbestyrelse den 11. september 2001.


Gunnar Andersen
borgmester


Lars Ørehøj
kommunaldirektør

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet

Området hvor der ønskes mulighed for opførelse af boliger ligger mellem Engdraget og Tarm bæk. Der er desuden etableret stier i Åparken - området syd for Tarm Bæk. Der ønskes mulighed for at kunne kæde disse stier sammen med stier i det nye boligområde. Det er derfor fundet mest hensigtsmæssigt at lade lokalplanområdet bestå af området på begge sider af Tarm Bæk.

Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at tilvejebringe grundlaget for at der kan etableres et attraktivt boligområde til åben, lav bebyggelse.
- at sikre at boligbebyggelse m.v. placeres, så der etableres et åbent offentligt område langs Tarm Bæk.
- at skabe mulighed for etablering af et stisystem langs og omkring Tarm Bæk, der kan kædes sammen med det eksisterende og planlagte stisystem i Tarm.
- at sikre at fremtidige boliger placeres så der opnås tilstrækkelig støjafskærmning mod Vestre Kvartervej.
- at sikre tilfredsstillende oversigtsforhold mod bl.a. landevejen Vestre Kvartervej.

Støjforhold

Kommuneplanen indeholder som tidligere nævnt en bestemmelse om, at lokalplanen skal indeholde bestemmelser som sikrer, at boligområdet ikke påføres et støjniveau over 55 dB(A). Bestemmelsen skyldes områdets placering i forhold til landevejen Vestre Kvartervej.

Trafikstøjen fra Vestre Kvartervej er beregnet til 69 dB. Forudsætningerne for beregningen er:

- 5.000 køretøjer pr. døgn - heraf skønnes ca. 10% at være tunge køretøjer.
- hastigheden er sat til 80 km/t, som er den maksimalt tilladte på strækningen.
- vejen er uden væsentlige stigninger og ligger stort set i plan med det omgivende terræn ud for boligområdet.
- terrænet er "porøst". Dvs. lydabsorberende ved beplantning.

Støj fra lokale stamveje og boligveje er ikke medtaget i beregningerne, da trafikbelastning og hastighed på disse veje skønnes ubetydelig.

Støjen i boligområdet skal som følge heraf nedsættes med 14 dB i forhold til vejens støjniveau. Den simpleste støjdæmpning kan etableres ved at anlægge boligområdet i tilstrækkelig afstand fra midten af Vestre Kvartervej. Denne afstand er beregnet til ca. 55 meter. Med lokalplanens arealdisposition er dette krav opfyldt, idet der er over 55 meter

fra midten af Vestre Kvartervej til beboelsesområdets vestgrænse. Der synes således ikke at være behov for yderligere støjdæmpende foranstaltninger.

Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i to delområder:

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål. Indenfor delområdet må der kun opføres åben, lav boligbebyggelse samt opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom. Under visse forudsætninger kan kommunalbestyrelsen tillade, at der drives virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder.

Delområde 2 må kun anvendes til fritidsformål, såsom: grønt område, bypark, legeplads samt beplantningsbælte og eventuelt støjvold langs Vestre Kvartervej.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Kørsel til området vil skulle foregå fra Engdraget ad de veje, der udlægges areal til. Der må derfor ikke etableres direkte udkørsel til Engdraget fra de tilgrænsende ejendomme.

Af hensyn til oversigtsforholdene pålægges byggelinier langs Engdraget i 5 meters afstand fra vejskel. Der skal desuden sikres tilfredsstillende oversigtsforhold mod landevejen Vestre Kvartervej. Derfor pålægges der et oversigtsareal ved Engdragets udmunding i Vestre Kvartervej.

For at skabe gode adgangsmuligheder for offentligheden til arealerne langs bækken, udlægges der areal til stier som vist på kortbilag nr. 2. Arealreservationen gør det muligt at etablere nye stier indenfor området langs og omkring Tarm Bæk samt at sammenkæde disse med den eksisterende sti syd for Tarm Bæk. På grund af den tidligere omtalte grøft er det fundet mest hensigtsmæssigt at lade stisystemet krydse Tarm Bæk via en bro.

Der skal desuden anlægges parkeringsareal på de enkelte grunde til mindst 2 biler pr. boligenhed. Parkeringsarealerne skal være etableret inden boligbebyggelsen tages i brug.

Tekniske anlæg

Med udgangspunkt i varmeplanen er det fastsat, at samtlige boliger skal tilsluttes fjernvarmenettet. Boligerne må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

Af æstetiske grunde er det desuden fastsat, at alle forsyningsledninger skal udføres som jordledninger samt at vej- og stibelysning skal etableres som lav parkbelysning. Samtidig må radio- og fjernsynsantennener højst anbringes 5 meter fra husene og de må ikke have en større højde end det hus, de anbringes ved. Hvis radio- eller fjernsynsantennerne anbringes på husene, må de ikke rage op over tagryggen.

Byggemuligheder

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen følger af kommuneplanens bestemmelser for samme. For delområde 1 er det derfor fastsat:

- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25.
- at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- at bygninger ikke må opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Af samme grund er det fastsat, at der ikke må opføres ny bebyggelse i delområde 2.

Som tidligere nævnt er der placeret to afløbsledninger indenfor lokalplanområdet. Ledningernes cirka-placering fremgår af kortbilag nr. 2. Ledningernes tilstedeværelse skal respekteres, og der må derfor ikke bygges, foretages beplantning eller overhovedet iværksættes noget, der kan være til hinder for adgangen til ledningerne m.v. i en afstand af 2 meter til hver side af det lodrette plan gennem ledningernes midtlinie.

Kommunalbestyrelsen ønsker desuden at have føling med en eventuel terrænregulering i området. Det er derfor fastsat, at kommunalbestyrelsen skal godkende terrænreguleringer over 0,5 meter - bl.a. ved placering af byggeri.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Af hensyn til områdets fremtræden er det fastsat, at der til udvendige bygningssider samt tagflader ikke må anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Delområde 1 er udlagt til boligområde og der må derfor ikke foretages skiltning og reklamering. Ved udøvelse af virksomhed som nævnt i afsnittet **Anvendelse** må skiltning og reklamering kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Samtidig må der ikke foretages skiltning og reklamering i delområde 2.

Beplantning m.v.

Som følge af kommuneplanens bestemmelser skal der udlægges areal til et fælles opholdsareal for bebyggelsen. Der er derfor udlagt areal til et fælles opholdsareal som vist på kortbilag nr. 2. Det fælles opholdsareal må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealet skal være tilgængeligt for almenheden til ophold og gående færdsel. På en del af dette areal kan der etableres legepladser og lignende.

Ejeren af en del af lokalplanområdet har udtrykt ønske om mulighed for at kunne lave en sø i områdets nordøstlige hjørne. Som følge heraf er der indarbejdet bestemmelse om, at der kan anlægges en sø i den nordøstlige del af lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Det er desuden besluttet, at der også skal være mulighed for etablering af en sø på engen i delområde 2. Derfor er der indarbejdet en bestemmelse om, at der kan anlægges en sø i den sydlige del af lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Langs Vestre Kvartervej udlægges areal til et beplantningsbælte og en jordvold, som vist på kortbilag nr. 2. Beplantningen skal bestå af træer og eventuelt buske.

Lokalplanområdet vil være særlig synligt for omgivelserne - bl.a. på grund af områdets placering i forhold til Engdraget. Af æstetiske årsager skal ubebyggede arealer derfor gives et ordentligt udseende ved beplantning, befæstelse eller lignende. Af samme grund må oplagring af både, uindregistrerede køretøjer samt hjemmeparkering af lastvogne over 3500 kg og lign. på ubebyggede arealer, veje og stier ikke finde sted. Endvidere må indregistrerede køretøjer ikke parkeres på veje, stier og øvrige offentligt tilgængelige arealer. Endelig må hegn i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje. Der er lavet mulighed for at grundejerforeningen kan kræves lagt sammen med grundejerforeninger i tilgrænsende områder.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanområdet berøres af en byggelinie på 50 meter fra vejmidten langs Vestre Kvartervej. Byggelinien er vist på kortbilag nr. 2. Indenfor arealet mellem byggelinie og vejskel må der ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art.

Byggelinien er fastlagt ved servitut, og Ringkøbing Amt er påtaleberettiget. Etablering af en støjvold langs Vestre Kvartervej vil derfor forudsætte dispensation fra amtet.

Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget denne lokalplan endeligt, offentliggøres planen. 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, rådigheds-servitutter (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. 87

for et boligområde syd for Engdraget i Tarm

I henhold til lov om planlægning - lovekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at tilvejebringe grundlaget for at der kan etableres et attraktivt boligområde til åben, lav bebyggelse.
- at sikre at boligbebyggelse m.v. placeres, så der etableres et åbent offentligt område langs Tarm Bæk.
- at skabe mulighed for etablering af et stisystem langs og omkring Tarm Bæk, der kan kædes sammen med det eksisterende og planlagte stisystem i Tarm.
- at sikre at fremtidige boliger placeres så der opnås tilstrækkelig støjafskærmning mod Vestre Kvartervej.
- at sikre tilfredsstillende oversigtsforhold mod bl.a. landevejen Vestre Kvartervej.

2.0 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matrikelnumre:
9qb og del af 9ct alle Tarm by, Egvad,
samt alle parceller, der efter den 8. maj 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

Delområde 1

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres åben, lav boligbebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.
- 3.3 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 omboende.
- 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 og udvalgsvarer i området.

Delområde 2

- 3.4 Området må kun anvendes til fritidsformål, såsom: grønt område, bypark, legeplads samt beplantningsbælte og støjvold langs Vestre Kvartervej.

4.0 Udstykning

Delområde 1

- 4.1 Udstykning skal ske efter en udstykningsplan, som er godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 4.2 Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m².

Delområde 2

- 4.3 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Lokalplanområdet berøres af følgende byggelinier fastlagt i henhold til vejlovgivningen:
50 meter fra vejmidten langs Vestre Kvartervej.
Byggelinien er vist på kortbilag nr. 2. Indenfor arealet mellem byggelinie og vejskel må der ikke opføres faste anlæg af nogen art uden forudgående dispensation fra Ringkøbing Amt.
- 5.2 Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 2:
Vejene A-B og C-D i en bredde af 8 meter.
Vejene A-B og C-D afsluttes med vendepladser på mindst 15 x 15 meter, som vist på kortbilag nr. 2.
Stierne a-b, c-d og e-f i en bredde af 4 meter.
Stien c-d forbindes med stien e-f via en bro over Tarm Bæk.
- 5.3 Ved Engdragets udmunding i Vestre Kvartervej pålægges et oversigtsareal på 25 x 110 meter, som vist på kortbilag nr. 2.
På ovennævnte oversigtsareal 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.

- 5.4 Der må ikke etableres direkte udkørsel til Engdraget fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.5 Langs Engdraget pålægges byggelinier i 5 meters afstand fra vejskel som vist på kortbilag nr. 2. Mellem byggelinier og vejskel må der ikke opføres ny bebyggelse.
- 5.6 Der skal anlægges parkeringsareal på de enkelte grunde til mindst 2 biler pr. boligenhed.

6.0 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.2 Vej- og stibelysning skal etableres som lav parkbelysning.
- 6.3 Radio- og fjernsynsantennener må højst anbringes 5 meter fra husene og må ikke have en større højde end det hus, hvorved de anbringes. Anbringes radio- eller fjernsynsantennener på husene, må de ikke rage op over tagryggen.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 De to eksisterende afløbsledningers cirka-placering fremgår af kortbilag nr. 2. Ledningernes tilstedeværelse skal respekteres og der må ikke bygges, foretages beplantning eller overhovedet iværksættes noget, der kan være til hinder for adgangen til ledningerne m.v. i en afstand af 2 meter til hver side af det lodrette plan gennem ledningernes midtlinie.

Delområde 1

- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 7.5 Ved placering af byggeri på ejendommene skal terrænreguleringer over 0,5 meter godkendes af kommunalbestyrelsen.

Delområde 2

- 7.6 Opførelse af ny bebyggelse må ikke finde sted.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted på beboelsesejendomme. Ved udøvelse af virksomhed som nævnt i §3.3 må skiltning og reklamering kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Delområde 2

- 8.3 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 I delområde 2 udlægges areal til et fælles opholdsareal for bebyggelsen (som vist på kortbilag nr. 2). Det fælles opholdsareal må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealet skal være tilgængeligt for almenheden til ophold og gående færdsel. På en del af dette areal kan der etableres legepladser og lignende.
- 9.2 I den nordøstlige del af lokalplanområdet kan der anlægges en sø i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 9.3 I den sydlige del af lokalplanområdet kan der anlægges en sø i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 9.4 Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
- 9.5 Langs Vestre Kvartervej udlægges areal til et beplantningsbælte og en jordvold, som vist på kortbilag nr. 2. Beplantningen skal bestå af træer og eventuelt buske.
- 9.6 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.7 Terrænreguleringer over 0,5 meter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.8 Oplagring af både, uindregistrerede køretøjer samt hjemmeparkering af lastvogne over 3500 kg og lign. på ubebyggede arealer, veje og stier må ikke finde sted.
- 9.9 Parkering af indregistrerede køretøjer på veje, stier og øvrige offentligt tilgængelige arealer må ikke finde sted.

10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Samtlige boliger skal tilsluttes fjernvarmenettet. Boligerne må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.
- 10.2 Før en ny boligbebyggelse indenfor delområde 1 tages i brug, skal der være etableret parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i §5.6.

11.0 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 11.5 Grundejerforeningen skal holde Egvad kommune underrettet om formandens navn og adresse.
- 11.6 Kommunalbestyrelsen kan kræve, at grundejerforeningen sammenlægges med andre grundejerforeninger i tilgrænsende områder.


12.0 Servitutter

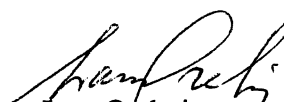
- 12.1 Den af 20. december 1973 tinglyste servitut på bl.a. matrikel nr. 9ct, Tarm by, Egvad vedrørende byplanvedtægt nr. 5 ophæves indenfor lokalplanområdet.
- 12.2 Den af 11. januar 1995 tinglyste servitut på bl.a. matrikel nr. 16ca, Tarm by, Egvad vedrørende lokalplan nr. 56 ophæves indenfor lokalplanområdet.

Vedtagelse

Lokalplanforslag

Således foreløbig vedtaget i Egvad kommunalbestyrelse den 8. maj 2001.



Gunnar Andersen
borgmester



Lars Ørehøj
kommunaldirektør

Endelig godkendt lokalplan

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

Egvad kommunalbestyrelse den 11. september 2001.



Gunnar Andersen
borgmester


Lars Ørehøj
kommunaldirektør

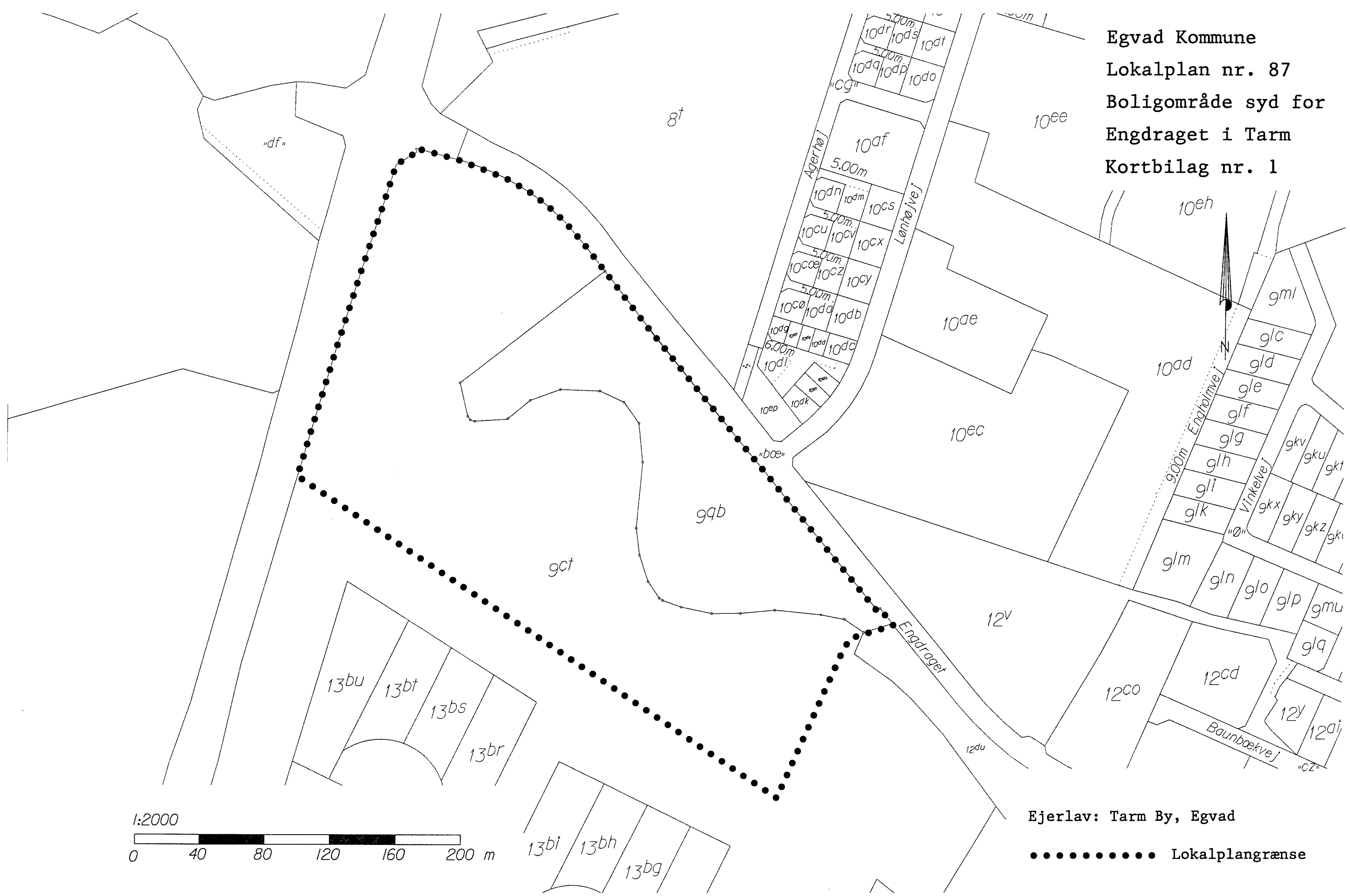
Tinglysning

Foranstående lokalplan nr. 87 begæres tinglyst på matr. nr. 9ct og 9qb Tarm by, Egvad.

Varde, den 1. oktober 2001.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør

Egvad Kommune
Lokalplan nr. 87
Boligområde syd for
Engdraget i Tarm
Kortbilag nr. 1



1:2000
0 40 80 120 160 200 m

Ejerlav: Tarm By, Egvad

..... Lokalplangrænse

Egvad Kommune
Lokalplan nr. 87
Boligområde syd for
Engdraget i Tarm
Kortbilag nr. 2

