

Lokalplan nr. 89 (tidligere Egvad Kommune)

Er d. 15.01.2019 blevet delvis aflyst.

Det aflyste område er i stedet omfattet af:

Lokalplan nr. 432

Område til boligformål ved Toften 6, Tarm.

Lokalplan nr. 089

Området omkring Torvegade 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.....	4
Kommuneplantillæg nr. 14.....	12
Lokalplanens indhold	18
Lokalplanens retsvirkninger	23

Bindende bestemmelser (på farvet papir)

§ 1.0.....Lokalplanens formål	25
§ 2.0.....Område og zonestatus.....	25
§ 3.0.....Områdets anvendelse	26
§ 4.0.....Udstykning.....	29
§ 5.0.....Vej-, sti- og parkeringsforhold	29
§ 6.0.....Tekniske anlæg	30
§ 7.0.....Bebyggelsen omfang og placering.....	31
§ 8.0.....Bebyggelsens ydre fremtræden.....	33
§ 9.0.....Ubebyggede arealer	34
§ 10.0.....Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelsen	34
§ 11.0.....Servitutter	35

Vedtagelse	36
------------------	----

Bilag

Kortbilag 1.....Matrikelkort.	
Kortbilag 2.....Anvendelse.	
Kortbilag 3.....Områdets disponering.	

Lokalplanen er udarbejdet af:

Egvad kommune, teknisk forvaltning,

Toften 6, 6880 Tarm

Tlf. 96 48 48 48

www.egvad.dk

12. februar 2002

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 Eg-vad 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 centralt i Tarm – umiddelbart vest for Storegade. Området er på ca. 3,1 ha.

Der er opført bebyggelse i en stor del af lokalplanområdet. I den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger bebyggelsen kaldet Seniorgården, som anvendes som aktivitetscenter for byens ældre borgere. Bebyggelsen omkranses mod vest og syd af vej, torve- og parkeringsareal. Arealet øst for Seniorgården er udlagt som græsareal. Umiddelbart nord for græsarealet findes en parkeringsplads, hvorfra der desuden er adgang til busstationen i Nygade.

Syd og vest for Seniorgården i lokalplanområdet findes dels Egvad rådhus, dels boliger - hovedsageligt etageboligbebyggelse i to etager. Etageboligerne er placeret langs vej- og torvearealet og er med til at afgrænse dette. Stueetagen i bebyggelsen langs og umiddelbart bag ved Storegade benyttes i dag til butik og serviceerhverv. Arealet i den sydvestligste del af lokalplanområdet er udlagt som græsareal.

Lokalplanområdet omkranses af boliger. I bebyggelsen langs Storegade er der imidlertid butikker i stueetagen og vest for lokalplanområdet ligger indkøbscenteret ”Tarm Midtpunkt”. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Tarm Bæk.

Baggrunden for lokalplanen

Det er besluttet, at der skal arbejdes henimod at flytte hele aktivitetscentret/daghjem til Seniorgårdens lokaler, således at der skabes et samlet servicecenter for ældre i kommunen. Et center der udover Seniorgården også forventes at skulle rumme dagcenter, ergoterapi og hjælpemiddelcentral samt hjemme- og sygepleje. Alle disse ting kan ikke rummes i den nuværende bygningsmasse, og der er derfor behov for at kunne foretage til- og ombygninger til Seniorgården.

Seniorgården ligger indenfor området omfattet af lokalplan nr. 29, Fabriksvej-Torvet. Det vurderes imidlertid at den påtænkte udvidelse af Seniorgården ikke kan rummes indenfor lokalplan nr. 29, men i stedet kræver udarbejdelse af en ny lokalplan. Denne lokalplan er derfor udarbejdet for at skabe mulighed for den ønskede udvidelse af Seniorgården.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området

Regionplan

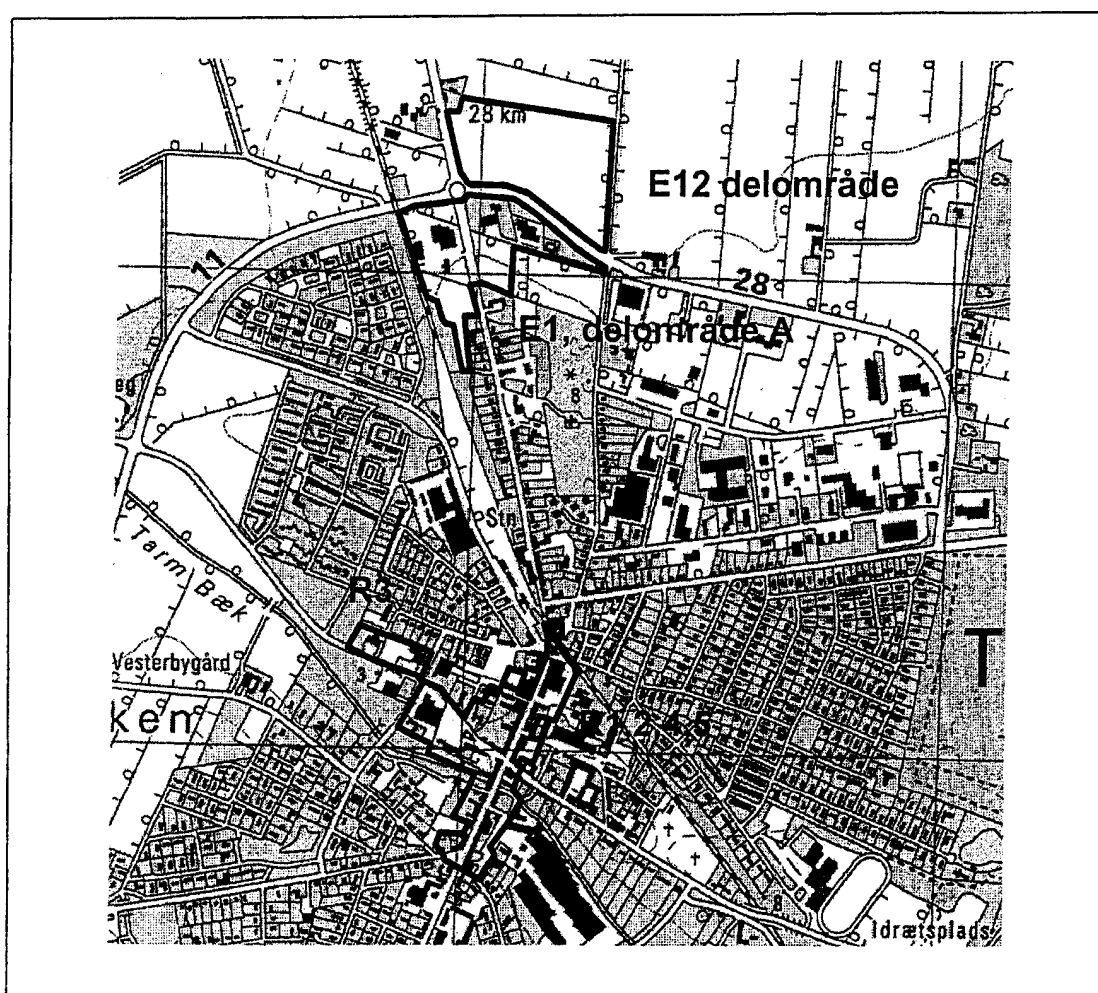
Detailhandel

Ringkøbing Amt har udarbejdet et forslag til regionplantillæg vedrørende detailhandelsplanlægning, hvori der opstilles retningslinier for kommunens planlægning med hensyn til butikker. I regionplantillægget afgrænses bl.a. den del af Tarm centerom-

råde, hvori der kan udlægges areal til butik (som vist i figur 1). Lokalplanområdet udgør en del af område R1,2,4,5 i regionplantillægget. Derudover fastsættes bl.a.:

- den samlede ramme for butiksareal i området, som kommunen skal indarbejde i kommuneplanen og videre i lokalplaner. Den samlede ramme for butiksareal udgøres ifølge regionplantillægget af det eksisterende butiksareal pr. 1/6-1999 og den tildelte yderligere rummelighed i området. Den yderligere rummelighed for område R1,2,3,4,5 er af amtet fastsat til 5.800 m². Det samlede bruttoetageareal der kan anvendes til butik i område R1,2,3,4,5 er som følge heraf 21.501 m².
- at det maksimale bruttoetageareal til butik må være 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker.

Disse forhold afspejles i indholdet i kommuneplantillægget og i lokalplanens bestemmelser.



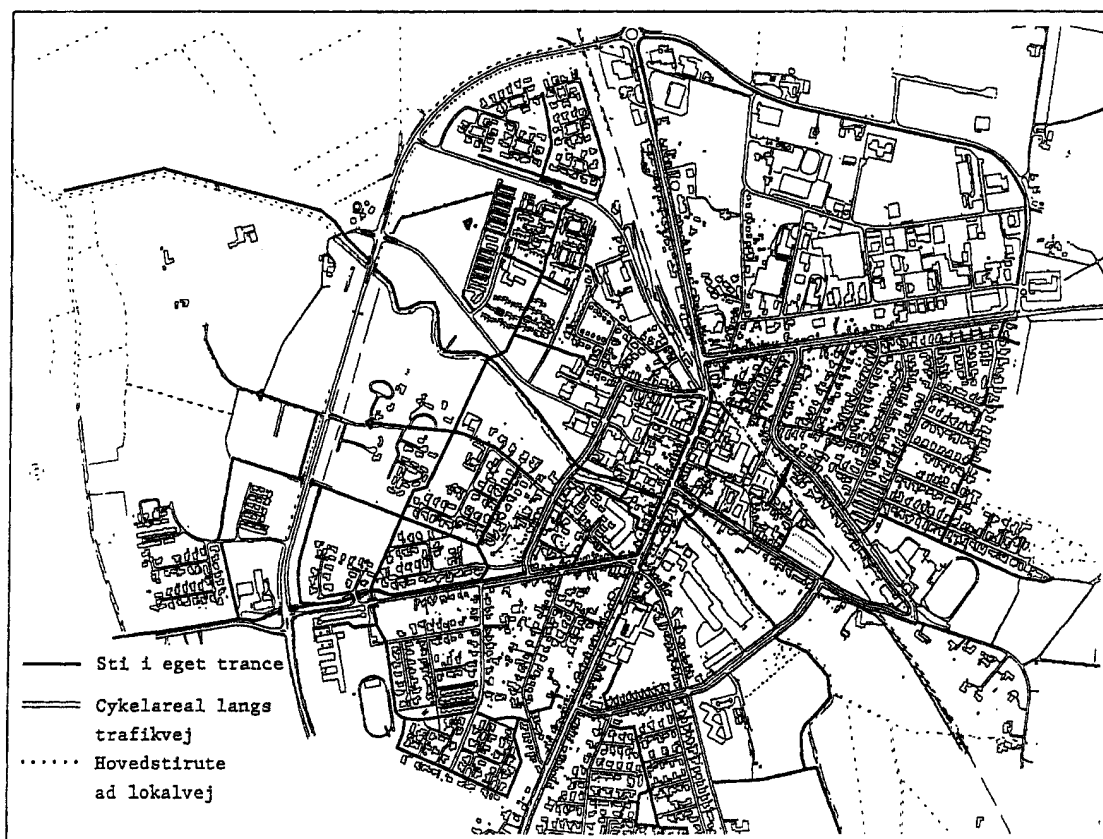
Figur 1. Hvor mulighed for placering af areal til butik – jf. regionplantillæg.

Kommuneplan

Hovedstruktur

Af kommuneplanens hovedstruktur fremgår det, 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 bl.a. skal planlægges for etablering af en sti i eget tracé (spor) over og langs Tarm Bæk indenfor lokalplanområdet. Stiernes placering fremgår af figur 2.

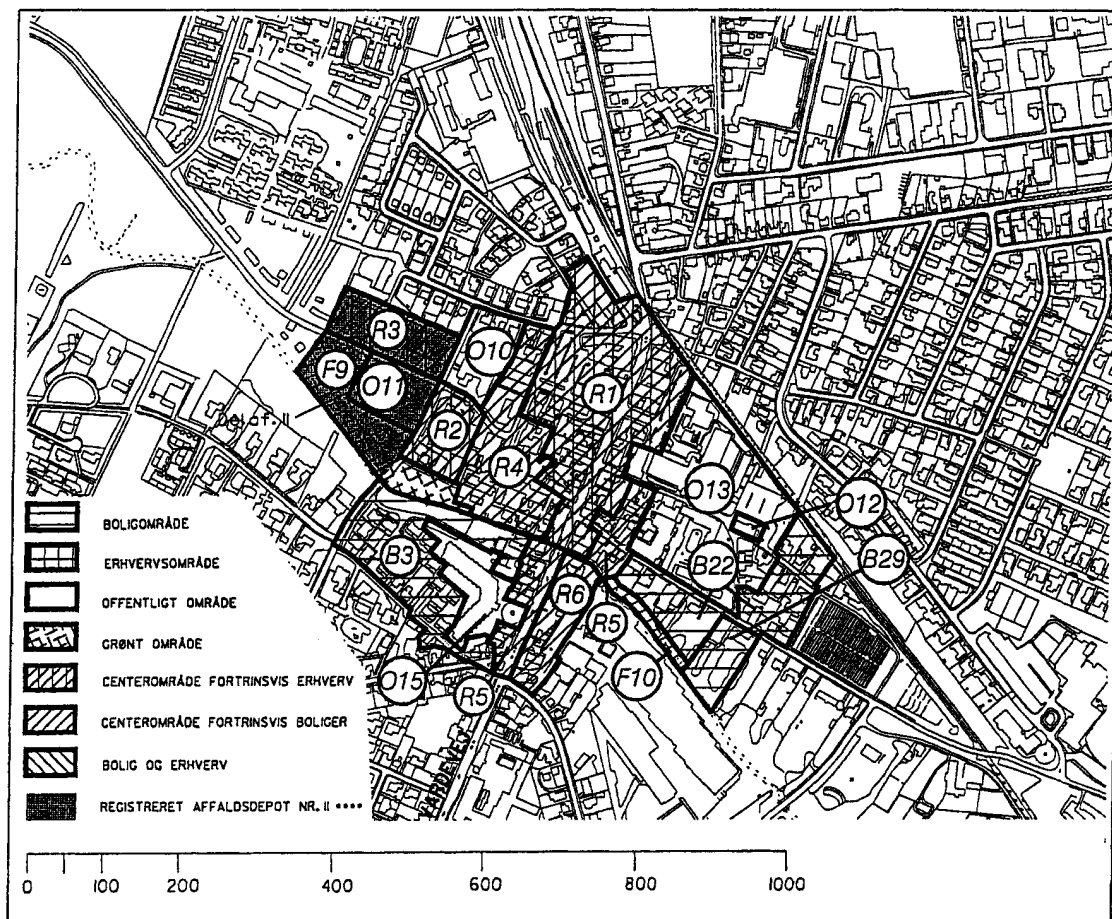
Den østligste del af stien langs Tarm Bæk forventes i henhold til Tarm Midtbyplan placeret på den sydlige side af Tarm Bæk – det vil sige udenfor lokalplanområdet. I lokalplanen udlægges der derfor kun areal til etablering af en sti langs Tarm bæk fra broen over bækken og mod vest samt areal til en sti over Tarm bæk.



Figur 2. Udsnit af stiplan for Tarm fra kommuneplan 1997-2008, hovedstruktur.

Rammer

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 1997-2008 beliggende indenfor planlægningsområde 1, Tarmområdet, enkeltområde 1111, centerområdet, centerområderne R1, R2 og R4 samt offentligt område O10 og fritidsområde F9 (se figur 3). Kommuneplanens rammebestemmelser er som følger:



Figur 3. Tarmområdet, enkeltområde 1111, centerområdet, centerområderne R1, R2 og R4 samt offentligt område O10 og fritidsområde F9.

Centerområde, fortrinsvis erhverv. Område R1 og R3

- Områdets anvendelse fastlægges til centerområde, fortrinsvis erhverv, såsom: Butikker, Liberale erhverv, Offentlig service med mindre, ikke generende, fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne samt boliger. Stueetagerne i facaderne ud mod Storegade og Engvej må ikke indrettes til boligformål. I lokalplanen for område R1 fastsættes forbud imod blandede ruder og imod nedrivning af bygningen Stationsvej 1-3.
- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 80.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end:
 - I facadelinierne 2,5 etager
 - I øvrigt 1 etage
 - Bebyggelseshøjden må ikke overstige 12,5 m.
- I tilknytning til bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til min. 15 % af boligetagearealet.

- e. Lokalplan for område R3 skal indeholde bestemmelse om, at arealet overføres til byzone. Øvrige arealer er i byzone.
- f. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.
- g. Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige 2000 m² for dagligvarebutikker og 1000 m² for udvalgswarebutikker.***

Særlige bestemmelser for område R1

- h. Bebyggelse i området skal etableres efter et hovedprincip med randbebyggelse i skel mod vej, med bagbebyggelse som støder op til parkerings-, tilkørselsarealer m.v., jfr. bebyggelsesprincipperne i midtbyplanen.
- i. I lokalplan for området fastlægges, at alle ændringer af facadebebyggelsens ydre skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- j. Områdets bruttoetageareal til butikformål må maksimalt udgøre 11000 m².***

Centerområde, blandet bolig og centererhverv. Område R2 og R4

- a. Områdets anvendelse fastlægges til centerområde, blandet bolig og centererhverv, såsom: Etageboliger, Tæt, lave boliger, Åben, lave boliger, Butikker, Liberale erhverv, Offentlig service med mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne.
- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 80.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end:
I facadelinierne..... 2,5 etager
I øvrigt..... 1 etage
Bebyggelseshøjden må ikke overstige 12,5 meter.
- d. I tilknytning til bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til min. 15% af boligetagearealet.
- e. Arealerne er i byzone.
- f. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.
- g. I lokalplan for området fastlægges, at alle ændringer af facadebebyggelsens ydre skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- h. Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige 2000 m² for dagligvarebutikker og 1000 m² for udvalgswarebutikker.***

Særlige bestemmelser for område R2

- i. Områdets bruttoetageareal til butikformål må maksimalt udgøre 3000 m².***

Særlige bestemmelser for område R4

- i. Områdets bruttoetageareal til butikformål må maksimalt udgøre 1500 m².***

Offentlig område. Område O10 og O11

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlig formål, såsom: Offentlig administration, Offentlig service.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- d. Arealet er i byzone.
- e. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.

Fritidsområder. Område F9 og F10

- a. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål, såsom: Grønt område Bypark
- b. Området må ikke bebygges.
- c. Lokalplan for F10 skal indeholde bestemmelse om, at de resterende dele af arealet overføres til byzone.

*** Butikker

I forbindelse med visse rammebestemmelser om butikker bruges betegnelsen *særligt pladskrævende varegrupper*. Særligt pladskrævende varegrupper er f.eks. tømmer, større bygningsmaterialer og biler. Derimod er varegrupper som f.eks. fødevarer, tøj, legetøj, babyudstyr, tv/radio, edb, foto, hårde hvidevarer, møbler, tæpper, boligtilbehør og isenkram ikke omfattet af begrebet.

For områder der kan anvendes til butik, er der fastsat et maksimalt *bruttoetageareal* for butikker som følge af Lov om ændring af lov om planlægning (Detailhandel m.v.), der trådte i kraft den 22. maj 1997. Ved bruttoetagearealet forstås samtlige arealer til butiksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v., men ikke eventuelle parkeringsarealer.

Bruttoetagearealet til butiksformål beregnes efter Bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal. Dog medregnes den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderen.

Betegnelserne dagligvare- og udvalgswarebutikker indgår også i rammebestemmelserne for områder, der kan anvendes til butik. Af bemærkningerne til lov om butikstid fremgår det, at *dagligvarer* er varer, der forbruges samtidigt med, at de bruges (kortvarige forbrugsgoder), f.eks. madvarer, drikkevarer og vaskemidler. *Udvalgsvarer* (langvarige forbrugsgoder) er møbler, tøj, hårde hvidevarer m.v.

Kommuneplantillæg ?

Med lokalplanen ønsker kommunalbestyrelsen bl.a. at sikre, at der kan etableres butikker i området indenfor regionplanens rammer. Det samlede bruttoetageareal der kan anvendes til butik i område R,1,2,3,4,5 er 21.501 m² jf. regionplanen. I kommuneplanen er bruttoetagerarealet til butik for de samme områder 18.800 m² (se figur 4). Forskellen mellem regionplantillægget og den samlede ramme i kommuneplanen giver mulighed for en forøgelse af kommuneplanens rammer med 2.701 m². De 2.701 m² foreslås fordelt på område R1, R2, R4 og Storegade 5, som vist i figur 4.

Figur 4.

Område	Områdets maksimale bruttoetageareal til butiksformål jf. kommuneplanen (m ²)	Forslag til områdets maksimale bruttoetageareal til butiksformål (m ²)
R1	11.000	11.734
R2	3.000	3.733
R3	2.000	2.000
R4	1.500	2.233
R5 (1)	800	800
R6 (1)	500	500
Storegade 5	0	501
I alt	18.800	21.501

(1) Område R5 blev opdelt i område R6 og resten af område R5 ved kommuneplantillæg nr. 5.

Lokalplanen berører imidlertid kun dele af centerområde R1, R2 og R4. Der har derfor været behov for en opdeling af rammen for centerområde R1, R2 og R4, for at fastsætte en ramme for den del af områderne der er indenfor lokalplanområdet. Det maksimale bruttoetageareal til butik er derfor fordelt på områderne indenfor henholdsvis udenfor lokalplanområdet som vist i figur 5 (det vil sige på 3 nye centerområder – R7, R8 og R9 – og resten af centerområderne R1, R2 og R4). Samtidig er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker henholdsvis udvalgswarebutikker korregeret for de enkelte områder.

Figur 5.

R1	Områdets maksimale bruttoetageareal til butikksformål (m ²)	11.734	10.913	udenfor lokalplanområdet		R1
			821	indenfor lokalplanområdet	Delområde 1 i lokalplan	R7 (nyt rammeområde)
	Maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutik (m ²)		2.000	udenfor lokalplanområdet		R1
			821	indenfor lokalplanområdet	Delområde 1 i lokalplan	R7 (nyt rammeområde)
	Maksimale bruttoetageareal for udvalgswarebutik (m ²)		1.000	udenfor lokalplanområdet		R1
			821	indenfor lokalplanområdet	Delområde 1 i lokalplan	R7 (nyt rammeområde)
R2	Områdets maksimale bruttoetageareal til butikksformål (m ²)	3.733	3.137	udenfor lokalplanområdet		R2
			596	indenfor lokalplanområdet	Delområde 3 i lokalplan	R8 (nyt rammeområde)
	Maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutik (m ²)		2.000	udenfor lokalplanområdet		R2
			596	indenfor lokalplanområdet	Delområde 3 i lokalplan	R8 (nyt rammeområde)
	Maksimale bruttoetageareal for udvalgswarebutik (m ²)		1.000	udenfor lokalplanområdet		R2
			596	indenfor lokalplanområdet	Delområde 3 i lokalplan	R8 (nyt rammeområde)
R4	Områdets maksimale bruttoetageareal til butikksformål (m ²)	2.233	1.005	udenfor lokalplanområdet		R4
			1.228	indenfor lokalplanområdet	Delområde 2 i lokalplan	R9 (nyt rammeområde)
	Maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutik (m ²)		1.005	udenfor lokalplanområdet		R4
			1.228	indenfor lokalplanområdet	Delområde 2 i lokalplan	R9 (nyt rammeområde)
	Maksimale bruttoetageareal for udvalgswarebutik (m ²)		1.000	udenfor lokalplanområdet		R4
			1.000	indenfor lokalplanområdet	Delområde 2 i lokalplan	R9 (nyt rammeområde)

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen med hensyn til rammebestemmelser vedrørende bruttoetageareal til butik.

I tilknytning til lokalplanen er der derfor udarbejdet tillæg nr. 14 til Kommuneplan 1997-2008 der:

- afgrænser den del af Tarm midtby, hvor der i henhold til regionplanen må være butikker.
- opretter 3 nye rammeområder (område R7, R8 og R9) og fastlægger bestemmelser for disse.
- ændrer rammebestemmelserne vedrørende det maksimale bruttoetageareal til butik for område R1, R2 og R4.
- ændrer rammebestemmelserne vedrørende det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker henholdsvis udvalgswarebutikker for område R2 og R4.
- ændrer afgrænsningen af rammeområde R4, så denne rettes i forhold til ejendoms-skel m.v.

- ændrer afgrænsningen af rammeområde O10, så parkeringsarealet ved rådhuset bliver omfattet af området.

Kommuneplantillægget indgår i lokalplanen.

Lokalplan

Hovedparten af lokalplanområdet er i dag reguleret via lokalplan nr. 29 og via lokalplan nr. 43. Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for den nordvestligste og den nordøstligste del af lokalplanområdet. I forbindelse med tinglysningen af denne lokalplan bliver lokalplan nr. 29 og lokalplan nr. 43 ophævet indenfor lokalplanens område – jf. §11.1 og §11.2.

Varmeplan

Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt som fjernvarmeområde og ifølge kommuneplanens rammebestemmelser for centerområderne R1, R2, R4 og offentligt område O10 skal ny bebyggelse være tilsluttet fjernvarmenettet. Dette er baggrunden for kravet i §10.2 om tilslutning til fjernvarme.

Tillæg nr. 14

til kommuneplan 1997-2008 for Egvad kommune

Ændring af:

Planlægningsområde 1, Tarmområdet, enkeltområde 1111, centerområdet, centerområderne R1, R2, R4 og offentligt område O10.

Tillægget:

- afgrænser den del af Tarm midtby, hvor der i henhold til regionplanen må være butikker.
- opretter 3 nye rammeområder (område R7, R8 og R9) og fastlægger bestemmelser for disse.
- ændrer rammebestemmelserne vedrørende det maksimale bruttoetageareal til butik for område R1, R2 og R4.
- ændrer rammebestemmelserne vedrørende det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker henholdsvis udvalgswarebutikker for område R2 og R4.
- ændrer afgrænsningen af rammeområde R4, så denne rettes i forhold til ejendomsskel m.v.
- ændrer afgrænsningen af rammeområde O10, så parkeringsarealet ved rådhuset bliver omfattet af området.

Rammebestemmelserne bliver herefter:

Centerområde, fortrinsvis erhverv. Område R1 og R3

- a. Områdets anvendelse fastlægges til centerområde, fortrinsvis erhverv, såsom: Butikker, Liberale erhverv, Offentlig service med mindre, ikke generende, fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne samt boliger. Stueetagerne i facaderne ud mod Storegade og Engvej må ikke indrettes til boligformål. I lokalplanen for område R1 fastsættes forbud imod blændede ruder og imod nedrivning af bygningen Stationsvej 1-3.
- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 80.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end:
I facadelinierne 2,5 etager
I øvrigt 1 etage
Bebyggelseshøjden må ikke overstige 12,5 m.
- d. I tilknytning til bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til min. 15 % af boligetagearealet.
- e. Lokalplan for område R3 skal indeholde bestemmelse om, at arealet overføres til byzone. Øvrige arealer er i byzone.
- f. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.
- g. Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige 2000 m² for dagligvarebutikker og 1000 m² for udvalgswarebutikker.***

Særlige bestemmelser for område R1

- h. Bebyggelse i området skal etableres efter et hovedprincip med randbebyggelse i skel mod vej, med bagbebyggelse som støder op til parkerings-, tilkørselsarealer m.v., jfr. bebyggelsesprincipperne i midtbyplanen.
- i. I lokalplan for området fastlægges, at alle ændringer af facadebebyggelsens ydre skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- j. Områdets bruttoetageareal til butiksformål må maksimalt udgøre 10.913 m^2 .***

Centerområde, blandet bolig og centererhverv. Område R2 og R4

- a. Områdets anvendelse fastlægges til centerområde, blandet bolig og centererhverv, såsom: Etageboliger, Tæt, lave boliger, Åben, lave boliger, Butikker, Liberale erhverv, Offentlig service med mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne.
- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 80.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end:
I facadelinierne2,5 etager
I øvrigt 1 etage
Bebyggelseshøjden må ikke overstige 12,5 meter.
- d. I tilknytning til bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til min. 15% af boligetagearealet.
- e. Arealerne er i byzone.
- f. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.
- g. I lokalplan for området fastlægges, at alle ændringer af facadebebyggelsens ydre skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Særlige bestemmelser for område R2

- h. Områdets bruttoetageareal til butiksformål må maksimalt udgøre 3.137 m^2 .***
- i. Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige 2.000 m^2 for dagligvarebutikker og 1.000 m^2 for udvalgswarebutikker.***

Særlige bestemmelser for område R4

- h. Områdets bruttoetageareal til butiksformål må maksimalt udgøre 1.005 m^2 .***
- i. Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige 1.005 m^2 for dagligvarebutikker og 1.000 m^2 for udvalgswarebutikker.***

Centerområde, fortrinsvis erhverv. Område R7

- a. Områdets anvendelse fastlægges til centerområde, fortrinsvis erhverv, såsom: Butikker, Liberale erhverv, Offentlig service med mindre, ikke generende, fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne samt boliger. Stueetagerne i facaderne ud mod Storegade må ikke indrettes til boligformål. I lokalplanen for område R7 fastsættes forbud imod blændede ruder.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end:
I facadelinierne2,5 etager
I øvrigt 1 etage
Bebyggelseshøjden må ikke overstige 12,5 m.
- d. I tilknytning til bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til min. 15 % af boligetagearealet.
- e. Arealerne er i byzone.
- f. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.
- g. Områdets bruttoetageareal til butiksformål må maksimalt udgøre 821 m^2 .***
- h. Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige 821 m^2 for dagligvarebutikker og 821 m^2

for udvalgswarebutikker.***

- i. Bebyggelse i området skal etableres efter et hovedprincip med randbebyggelse i skel mod vej, med bagbebyggelse som støder op til parkerings-, tilkørselsarealer m.v., jfr. bebyggelsesprincipperne i midtbyplanen.
- j. I lokalplan for området fastlægges, at alle ændringer af facadebebyggelsens ydre skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Centerområde, blandet bolig og centererhverv. Område R8

- a. Områdets anvendelse fastlægges til centerområde, blandet bolig og centererhverv, såsom: Etageboliger, Tæt, lave boliger, Åben, lave boliger, Butikker, Liberale erhverv, Offentlig service med mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end:
I facadelinierne 1,5 etager
I øvrigt 1 etage
Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- d. I tilknytning til bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til min. 15% af boligetagearealet.
- e. Arealerne er i byzone.
- f. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.
- g. I lokalplan for området fastlægges, at alle ændringer af facadebebyggelsens ydre skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- h. Områdets bruttoetageareal til butikformål må maksimalt udgøre 596 m².***
- i. Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige 596 m² for dagligvarebutikker og 596 m² for udvalgswarebutikker.***

Centerområde, blandet bolig og centererhverv. Område R9

- a. Områdets anvendelse fastlægges til centerområde, blandet bolig og centererhverv, såsom: Etageboliger, Tæt, lave boliger, Åben, lave boliger, Butikker, Liberale erhverv, Offentlig service med mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end:
I facadelinierne 2,5 etager
I øvrigt 1 etage
Bebyggelseshøjden må ikke overstige 12,5 meter.
- d. I tilknytning til bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til min. 15% af boligetagearealet.
- e. Arealerne er i byzone.
- f. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.
- g. I lokalplan for området fastlægges, at alle ændringer af facadebebyggelsens ydre skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- h. Områdets bruttoetageareal til butikformål må maksimalt udgøre 1.228 m².***
- i. Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige 1.228 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker.***

***** Butikker**

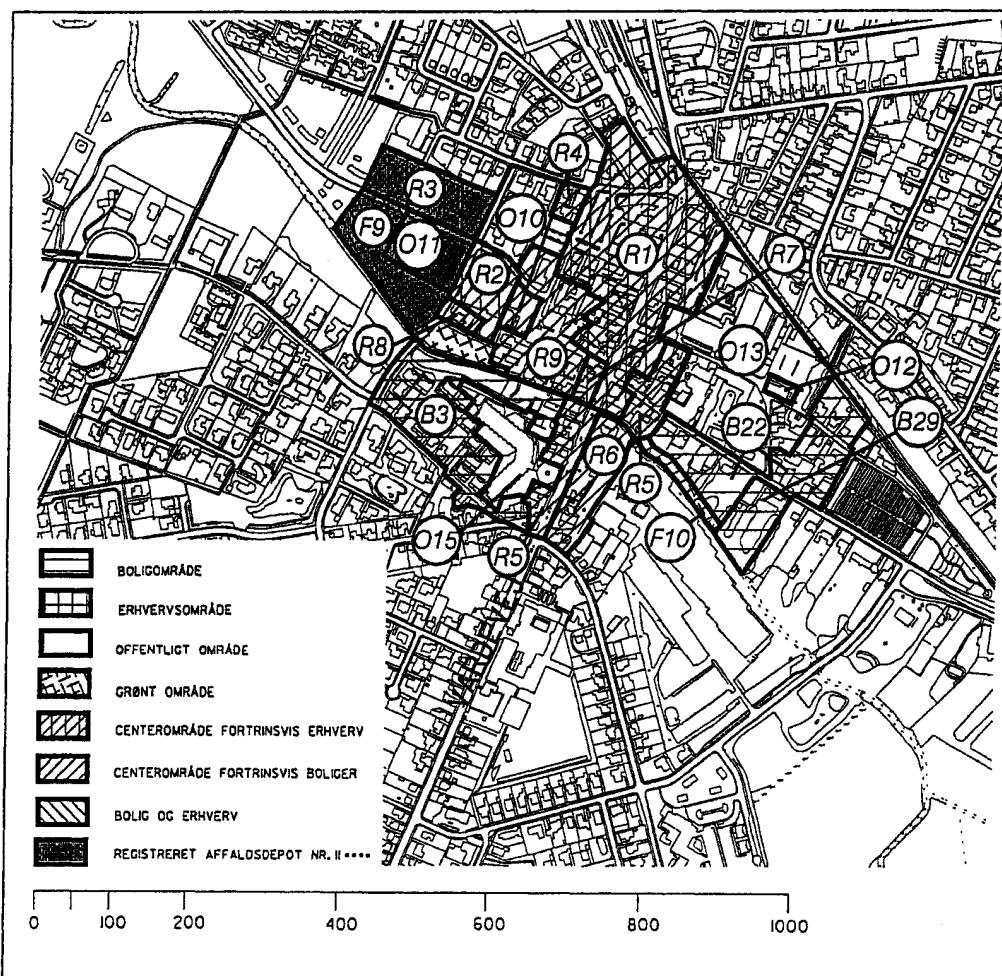
I forbindelse med visse rammebestemmelser om butikker bruges betegnelsen *særligt pladskrævende varegrupper*. Særligt pladskrævende varegrupper er f.eks. tømmer, større bygningsmaterialer og biler. Derimod er varegrupper som f.eks. fødevarer, tøj, legetøj, babyudstyr, tv/radio, edb, foto, hårde hvidevarer, møbler, tæpper, boligtilbehør og isenkram ikke omfattet af begrebet.

For områder der kan anvendes til butik, er der fastsat et maksimalt *bruttoetageareal* for butikker som følge af Lov om ændring af lov om planlægning (Detailhandel m.v.), der trådte i kraft den 22. maj 1997. Ved bruttoetagearealet forstås samtlige arealer til butiksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v., men ikke eventuelle parkeringsarealer.

Bruttoetagearealet til butiksformål beregnes efter Bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal. Dog medregnes den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderens.

Betegnelserne dagligvare- og udvalgswarebutikker indgår også i rammebestemmelserne for områder, der kan anvendes til butik. Af bemærkningerne til lov om butikstid fremgår det, at *dagligvarer* er varer, der forbruges samtidigt med, at de bruges (kortvarige forbrugsgoder), f.eks. madvarer, drikkevarer og vaskemidler. *Udvalgsvarer* (langvarige forbrugsgoder) er møbler, tøj, hårde hvidevarer m.v.

Den fremtidige afgrænsning af område R1, R2, R4, R7, R8, R9 og O10 vil være:



Afgrænsning af den del af Tarm midtby, hvor der i henhold til regionplanen må være butikker.



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

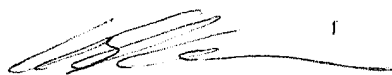


Gunnar Andersen
borgmester

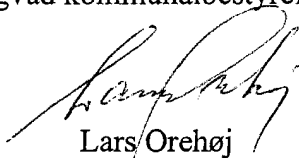


Lars Orehøj
kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Egvad kommunalbestyrelse den 5. februar 2002.



Kent Skaanning
borgmester



Lars Orehøj
kommunaldirektør

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet

Seniorgården ligger indenfor området omfattet af lokalplan nr. 29, Fabriksvej-Torvet. Lokalplan nr. 29 er fra 1985, og i lokalplanen reserveres der bl.a. areal til etablering af en vej fra krydset Engvej-Torvegade mod nordøst til Toften - på arealet hvor rådhuset i dag er placeret. Det er derfor fundet hensigtsmæssigt at lade denne lokalplan erstatte lokalplan nr. 29 ved at lade lokalplanområdet bestå af hele det område, der i dag er omfattet af lokalplan nr. 29.

Grænsen for lokalplan nr. 29 gennemskærer imidlertid dels rådhuset, dels det grønne område øst for Seniorgården. Det er derfor fundet mest hensigtsmæssigt også at lade denne lokalplan omfatte arealer nordvest og nordøst for lokalplan nr. 29 (som i dag ikke er reguleret via lokalplan), således at hele rådhuset og hele det grønne område indgår i lokalplanområdet.

Samtidig er en del af Torvegade indeholdt i lokalplan nr. 43, der udlægger vejstykket som stillevej. I dag er der imidlertid stillevej på hele Torvegade, og det forventes bibeholdt. Det er derfor fundet mest hensigtsmæssigt at lade hele Torvegade indgå i denne lokalplan.

Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at gøre det muligt at udvide Seniorgården til et ældre servicecenter, samtidig med at det omkringliggende vej- og torveareal med den eksisterende randbebyggelse og det grønne friareal kan bevares.
- at modernisere den hidtidige planlægning for den resterende del af området.

Moderniseringen af den hidtidige planlægning for den resterende del af området indebærer, at nogle bestemmelser jf. lokalplan nr. 29 enten er ændret eller udeladt i denne lokalplan. Følgende er f.eks. udeladt, da der ikke længere findes begrundelse for at bibeholde bestemmelserne for området:

- vej hvor rådhuset i dag er placeret.
- Toften (incl. torvearealet) som §40 opholds-/legegade.
- krav til tagenes udformning for delområde 2 og 3 i denne lokalplan.
- krav om, at en eventuel kælder ikke må have loftet beliggende mere end 1 meter over terræn for delområde 1 i denne lokalplan.
- krav til ydervæggene og tagenes farver for delområde 2 i denne lokalplan.
- krav om at udendørs oplagring kun må indrettes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag nr. 2. Delområde 1, 2 og 3 må - som følge af kommuneplanens rammebestemmelser - anvendes til bolig- og erhvervsformål. Indenfor områderne må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til følgende erhverv: butikker, liberale erhverv, offentlige service, samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området. Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at godkende, at der indrettes mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed, hvis det har tilknytning til en butik.

Delområde 1 indgår ifølge kommuneplanen i det primære centerområde, hvor der alene må etableres butikker og serviceerhverv, der indretter sig med aktive facader. Det er begrundelsen for, at der for delområde 1 er fastsat:

- at bebyggelsens stueetage mod Storegade ikke må indrettes til beboelse.
- at ruder ikke må blændes.

Som følge af regionplanlægningen m.v. må der kun etableres dagligvare- og udvalgswarebutikker indenfor det på kortbilag nr. 2 viste område i delområde 1, 2 og 3.

Som følge af kommuneplanens rammebestemmelser er der for delområde 1, 2 og 3 fastsat maksimale bruttoetagearealer til butiksformål for hvert af delområderne og maksimale bruttoetagearealer for dagligvare- henholdsvis udvalgswarebutikker (se figur 6).

Figur 6.

Delområde 1	Områdets maksimale bruttoetageareal til butiksformål (m ²)	821
	Maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutik (m ²)	821
	Maksimale bruttoetageareal for udvalgswarebutik (m ²)	821
Delområde 2	Områdets maksimale bruttoetageareal til butiksformål (m ²)	1.228
	Maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutik (m ²)	1.228
	Maksimale bruttoetageareal for udvalgswarebutik (m ²)	1.000
Delområde 3	Områdets maksimale bruttoetageareal til butiksformål (m ²)	596
	Maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutik (m ²)	596
	Maksimale bruttoetageareal for udvalgswarebutik (m ²)	596

Lokalplanområdet udgør en del af Tarm's centerområde, hvor der generelt er mulighed for etablering af butikker. Etablering af butikker i området vil derfor ikke ændre områdets karakter.

Lokalplanområdet er desuden placeret centralt i forhold til eksisterende veje og parkeringsarealer samtidig med, at en bestemmelse i lokalplanen skal sikre etablering af parkeringsareal til eksempelvis butikker. Etablering af butikker i området vurderes derfor ikke at ville påvirke de trafikale forhold i større grad. Endvidere søges en hvis mængde af friareal sikret via bestemmelser i lokalplanen.

Delområde 4 og 5 må - som følge af kommuneplanens rammebestemmelser – anvendes til offentlige formål (såsom offentlig administration, offentlig service) henholdsvis fritidsformål (såsom grønt område, bypark).

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der reserveres areal til bibeholdelse af de eksisterende veje og det eksisterende torveareal. På grund af områdets karakter af torveareal m.v. bibeholdes disse arealer desuden som §40 stilleveje.

Samtidig er der reserveret areal til bibeholdelse af eksisterende stiareal samt en ny sti mod vest langs Tarm Bæk, som beskrevet i afsnittet om kommuneplanens hovedstruktur. Det findes mest hensigtsmæssigt at forbeholde stien langs Tarm Bæk (stien a-b) til gående færdsel.

For at sikre gode oversigtsforhold ved vejryds pålægges der oversigtsarealer, som vist på kortbilag nr. 3. Indenfor oversigtsarealerne skal kørebanearealer, cykelsti- og fortovsarealer, heller, skillerabatter, yderrabatter og vejudstyr ligge mindst 0,2 meter under en sigtflade, der forløber 1 meter over henholdsvis sekundærvejens og primærvejens laveste kørebaneant. Samtidig skal arealer udenfor vejarealet, men indenfor oversigtsarealet, ligge mindst 0,5 meter under sigtfladen.

For at sikre tilstrækkeligt med parkeringsareal skal der desuden indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 bilplads for hver påbegyndt 85 m² erhvervsareal, 1¼ bilplads for hver boligenhed i etageboliger og 2 bilpladser for hver boligenhed på selvstændig parcel. De parkeringspladser der hører til ejendommene skal placeres inden for de på kortbilag nr. 3 viste arealer for privat parkering. Samtidig skal de være etableret inden ny bebyggelse indenfor området tages i brug.

Tekniske anlæg

Af æstetiske grunde skal alle forsyningsledninger udføres som jordledninger, ligesom at antenneanlæg ikke må opsættes udvendigt på bygninger eller ved bygninger. Endelig må belysningen af vej og andre færdselsarealer kun ske med lav parkbelysning.

Byggemuligheder

For delområde 1, 2 og 3 er den maksimale bebyggelsesprocent – som følge af kommuneplanens rammebestemmelser - fastsat til maksimalt 80 for den enkelte ejendom.

For disse 3 delområder gælder desuden, at der af hensyn til områdets beboere skal indrettes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 15% af bruttoetagearealet inden ny bebyggelse tages i brug.

Som følge af kommuneplanens rammebestemmelser er det for delområde 1 fastsat:

- at facadebebyggelse langs Storegade skal opføres som sluttet bebyggelse i vejsskel indenfor det på kortbilag nr. 3 med tæt skravering viste byggefelt. Facadebebyggelsen må ikke opføres med mere end 2,5 etager.
- at der kan opføres bebyggelse indenfor det på kortbilag nr. 3 med åben skravering viste byggefelt, men ikke med mere end 1 etage.
- at intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflader må gives en højde, der overstiger 12,5 meter (målt efter reglerne i bygningsreglementet).

I Tarm Midtbyplan er der bl.a. lagt op til, at der ved fjernelse af en bygning over Tarm Bæk kan åbnes op til bybækken. Som følge heraf ønskes der ikke mulighed for opførelse af ny bebyggelse over Tarm Bæk. Byggefelterne afsluttes derfor langs Tarm Bæk.

For at skabe sammenhæng med den øvrige bebyggelse langs Storegade er det desuden fastsat, at facadebebyggelsens tage skal være symmetriske sadeltage med hældning mod Storegade samt, at sadeltagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50° . Øvrige tage må imidlertid udføres som flade tage eller som symmetriske sadeltage.

For at kunne bevare torvearealet med en randbebyggelse er det for delområde 2 fastlagt, at bebyggelsen kun må opføres indenfor de på kortbilag nr. 3 viste byggefelter.

Som følge af kommuneplanens rammebestemmelser er det:

- for delområde 2 fastsat:
 - at facadebebyggelsen langs Torvegade og Toften ikke må opføres med mere end 2,5 etager. Øvrig bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.
 - Intet punkt af bygningers ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 meter (målt efter reglerne i bygningsreglementet).
- for delområde 3 fastsat:
 - at facadebebyggelsen langs Engvej ikke må opføres med mere end 1,5 etager. Øvrig bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.
 - Intet punkt af bygningers ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter (målt efter reglerne i bygningsreglementet).

Ligeledes følger det af kommuneplanens rammebestemmelser:

- at det for delområde 4 gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 80, at bygninger ikke må opføres med mere end 2 etager samt at Intet punkt af bygningers ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter (målt efter reglerne i bygningsreglementet).
- at der ikke må opføres bebyggelse indenfor delområde 5.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Kommunen har udarbejdet et facaderegulativ for Tarm midtby. Som følge deraf og som følge af rammebestemmelserne er det derfor fastsat (for delområde 1, 2 og 3) at facadebebyggelsens ydre skal udformes efter principperne i facaderegulativet samt at alle ændringer i facadebebyggelsens ydre skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Facaderegulativet kan fås ved henvendelse til kommunens teknisk forvaltning.

Af bl.a. æstetiske grunde er det desuden fastlagt, at der til udvendige bygningssider samt tagflader ikke må anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker uheldigt i forhold til omgivelserne.

Friarealer m.v.

Af hensyn til områdets beboere m.v. udlægges de på kortbilag nr. 3 som fælles opholdsarealer for bebyggelsen. Arealerne må ikke bebygges. På en del af de i dag eksisterende fællesarealer findes i dag en del beplantning – f.eks. træer – som kommunalbestyrelsen ikke ønsker fjernet uden dennes tilladelse. Det er derfor fastsat, den eksisterende beplantning på friarealerne ikke må fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse ligesom at beplantningen af de for området fælles friarealer kun må ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt beplantningsplan.

På grund af områdets placering i midtbyen og herunder af æstetiske årsager er det desuden fastsat:

- at adskillelser mellem ejendomme og vej og i naboskel, og at ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende skal gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- at oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer, ikke må finde sted.

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.

Ejendommen indenfor lokalplanens område nr. 4 forbeholdes til offentlige formål. Dette betyder, at ejeren kan kræve, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning, når visse forudsætninger er opfyldt.

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 §11 bestemmelse om bortfald af de servitutter, der nævnes.

EGVAD KOMMUNE

Lokalplan nr. 89

for området omkring Torvegade i Tarm

I henhold til lov om planlægning - lovbekendtgørelse 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 gøre det muligt at udvide Seniorgården til et ældre servicecenter, samtidig med at det omkringliggende vej- og torveareal med den eksisterende randbebyggelse og det grønne friareal kan bevares.
- at modernisere den hidtidige planlægning for den resterende del af området.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til følgende afsnit i redegørelsen:

- "Baggrunden for lokalplanen".
- "Lokalplanområdet".
- "Formål".

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matrikelnumre:

9aø, 9bk, 9cy, 9cv, 9do, 9eq, 9pd, 10ø, 11ae, 11k, 12ad, 12ae, 12ah, 12ag, 14aa, 16bø, 16cm, 16q, 17ai og 17dø samt del af 9cb, 10b og 15gd, alle Tarm by, Egvad samt alle parceller, der efter den 29. juni 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til afsnittet "Lokalplanområdet" i redegørelsen.

2.2 Lokalplanens område opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag nr. 2.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Ingen.

2.3 Lokalplanens område er beliggende i byzone.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Lokalplanområdet er byzone som følge af den tidligere planlægning for området.

3.0 Områdets anvendelse

Delområde 1

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Indenfor området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende:

butikker, liberale erhverv, offentlige service, samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Dog kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

- 3.2 Langs Storegade må bebyggelsens stueetage ikke indrettes til beboelse.

- 3.3 Ruder må ikke blændes.

- 3.4 Indenfor det på kortbilag nr. 2 med signatur viste område må der etableres dagligvarebutikker og udvalgs- varebutikker.

Områdets bruttoetageareal til butiksførmål må maksimalt udgøre 821 m².

Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige:

- 821 m² for dagligvarebutikker.
- 821 m² for udvalgswarebutikker.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Ved liberale erhverv forstås selvstændige erhverv udenfor den materielle produktionssektor – f.eks. sagførere, læger, arkitekter og kunstnere.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til afsnittet "Anvendelse" i redegørelsen.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Indarbejdes i lokalplanen som følge af bestemmelser i planloven.

Ved *bruttoetagearealet* forstås samtlige arealer til butiksførmål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v., men ikke eventuelle parkeringsarealer. Bruttoetagearealet til butiksførmål beregnes efter Bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal. Dog medregnes den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderen.

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidigt med, at de bruges (kortvarige forbrugsgoder), f.eks. madvarer, drikkevarer og vaskemidler. *Udvalgsvarer* (langvarige forbrugsgoder) er møbler, tøj, hårde hvidevarer m.v.

Der henvises til følgende afsnit i redegørelsen:

- "Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området".
- "Lokalplanens indhold".

Delområde 2

- 3.5 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Indenfor området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende:

butikker, liberale erhverv, offentlige service, samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Dog kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

- 3.6 Indenfor det på kortbilag nr. 2 med signatur viste område må der etableres dagligvarebutikker og udvalgs- varebutikker.

Områdets bruttoetageareal til butiksfarmål må maksimalt udgøre 1.228 m².

Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige:

- 1.228 m² for dagligvarebutikker.
- 1.000 m² for udvalgsvarerbutikker.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Ved liberale erhverv forstås selvstændige erhverv udenfor den materielle produktionssektor – f.eks. sagførere, læger, arkitekter og kunstnere.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Indarbejdes i lokalplanen som følge af bestemmelser i planloven.

Ved *bruttoetagearealet* forstås samtlige arealer til butiksfarmål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v., men ikke eventuelle parkeringsarealer. Bruttoetagearealet til butiksfarmål beregnes efter Bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal. Dog medregnes den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderen.

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidigt med, at de bruges (kortvarige forbrugsgoder), f.eks. madvarer, drikkevarer og vaskemidler. *Udvalgsvarer* (langvarige forbrugsgoder) er møbler, tøj, hårde hvidevarer m.v.

Der henvises til følgende afsnit i redegørelsen:

- "Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området".
- "Lokalplanens indhold".

Delområde 3

- 3.7 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Indenfor området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende:

butikker, liberale erhverv, offentlige

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Ved liberale erhverv forstås selvstændige erhverv udenfor den materielle produktionssektor – f.eks. sagførere, læger, arkitekter og kunstnere.

service, samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Dog kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

- 3.8 Indenfor det på kortbilag nr. 2 med signatur viste område må der etableres dagligvarebutikker og udvalgs- varebutikker.

Områdets bruttoetageareal til butiksførmål må maksimalt udgøre 596 m².

Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige:

- 596 m² for dagligvarebutikker.
- 596 m² for udvalgswarebutikker.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Indarbejdes i lokalplanen som følge af bestemmelser i planloven.

Ved *bruttoetagearealet* forstås samtlige arealer til butiksførmål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v., men ikke eventuelle parkeringsarealer. Bruttoetagearealet til butiksførmål beregnes efter Bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal. Dog medregnes den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderen.

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidigt med, at de bruges (kortvarige forbrugsgoder), f.eks. madvarer, drikkevarer og vaskemidler. *Udvalgsvarer* (langvarige forbrugsgoder) er møbler, tøj, hårde hvidevarer m.v.

Der henvises til følgende afsnit i redegørelsen:

- "Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området".
- "Lokalplanens indhold".

Delområde 4

- 3.9 Området må kun anvendes til offentlige formål såsom offentlig administration, offentlig service.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til afsnittet "Anvendelse" i redegørelsen.

Delområde 5

- 3.10 Området må kun anvendes til fritidsformål såsom grønt område, bypark.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til afsnittet "Anvendelse" i redegørelsen.

4.0 Udstykning

- 4.1 Fælles opholdsareal kan medregnes til den enkelte grund ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Ingen.

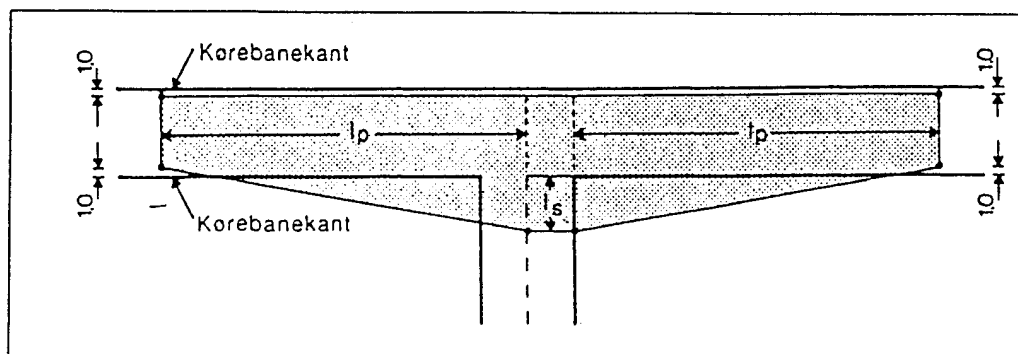
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed, som vist på kortbilag nr. 3:
Vejen A-B i en bredde af 11 meter (incl. rabat).
Vejen C-D i en bredde af 5 meter (incl. rabat).
Vejen E-F i en bredde af 11 meter (incl. rabat).
Vejen G-H i en bredde af 5 meter (incl. rabat).
Vejen I-J i en bredde af 5 meter (incl. rabat).
Vejen K-L i en bredde af 5 meter (incl. rabat).
Vejen M-N i en bredde af 6 meter (incl. rabat).
Stien a-b i en bredde af 2 meter (incl. rabat).
Stien c-d i en bredde af 2 meter (incl. rabat).
Stien e-f i en bredde af 3,3 meter (incl. rabat).
Endvidere udlægges de med signatur viste arealer på kortbilag nr. 3 til vejarealer.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Vej-, sti- og parkeringsforhold" i redegørelsen.

- 5.2 Vejene A-B, C-D, E-F, G-H, I-J, K-L og M-N og de i §5.1 nævnte vejarealer fastholdes som §40 stillevej.
- 5.3 Ved vejtilslutninger som vist på kortbilag nr. 3 pålægges et oversigtsareal, som vist på figur 7. Indenfor ovennævnte oversigtsarealer skal kørebanearealer, cykelsti- og fortovsarealer, heller, skillerabatter, yderrabatter og vejudstyr ligge mindst 0,2 meter under en sigtflade, der forløber 1 meter over

henholdsvis sekundærvejens og primærvejens laveste kørebane kant. Samtidig skal arealer udenfor vejarealet, men indenfor oversigtsarealet, ligge mindst 0,5 meter under sigtfladen.



Figur 7. Oversigtsareal ved kryds uden midterhelle og uden cykelsti på primærvej.
 $l_s = 2,5$ meter og $l_p = 95$ meter.

- 5.4 Til stien a-b må der kun være adgang for gående færdsel.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
 Der henvises til afsnittet "Vej-, sti- og parkeringsforhold" i redegørelsen.

- 5.5 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst:
- 1 bilplads for hver påbegyndt 85 m² erhvervsareal.
 - 1¼ bilplads for hver boligenhed i etageboliger.
 - 2 bilpladser for hver boligenhed på selvstændig parcel.

- 5.6 De til ejendommen hørende parkeringspladser skal placeres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 3 viste arealer for privat parkering.

6.0 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
 Der henvises til afsnittet "Tekniske anlæg" i redegørelsen.

- 6.2 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som lav parkbelysning.

- 6.3 Antenneanlæg må ikke opsættes ud-

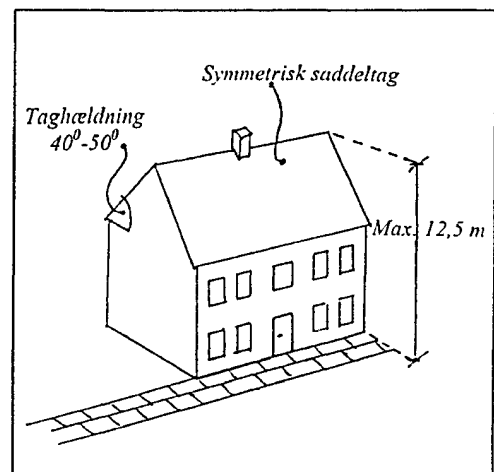
vendigt på bygninger eller ved bygninger.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.
- 7.2 Facadebebyggelse langs Storegade skal opføres som sluttet bebyggelse i vejskel indenfor det på kortbilag nr. 3 med tæt skravering viste byggefelt.
- 7.3 Facadebebyggelse langs Storegade må ikke opføres med mere end 2,5 etager.
- 7.4 Der kan opføres bebyggelse indenfor det på kortbilag nr. 3 med åben skravering viste byggefelt. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 7.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 meter, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.6 Facadebebyggelsens tage skal være symmetriske sadeltage med hældning mod Storegade. Øvrige tage må udføres som flade tage eller som symmetriske sadeltage. Sadeltagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50° .
- 7.7 Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for områdets beboere. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 15% af bruttoetagearealet.
- 7.8 En del af de i § 7.7 angivne udendørs opholdsarealer kan efter kom-

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Byggemuligheder" i redegørelsen. Se desuden figur 8.



Figur 8. Illustration af bebyggelsens udformning.

municipalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes på flade tage eller på overdækket gårdareal.

Delområde 2

- 7.9 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Byggemuligheder" i redegørelsen.

- 7.10 Bebyggelsen må kun opføres indenfor de på kortbilag nr. 3 viste byggefeltet.

- 7.11 Facadebebyggelse langs Torvegade og Toften må ikke opføres med mere end 2,5 etager. Øvrig bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

- 7.12 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 meter, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 7.13 Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for områdets beboere. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 15% af bruttoetagearealet.

- 7.14 En del af de i § 7.13 angivne udendørs opholdsarealer kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes på flade tage eller på overdækket gårdareal.

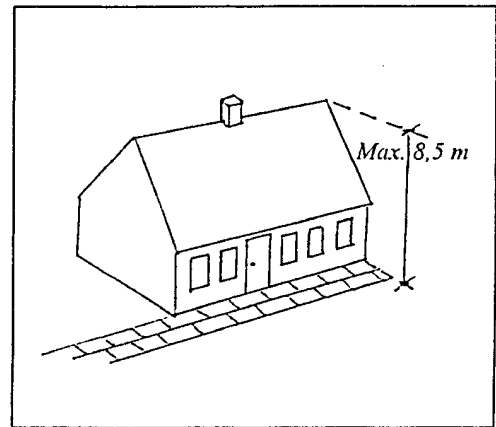
Delområde 3

- 7.15 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Byggemuligheder" i redegørelsen. Se desuden figur 9.

- 7.16 Facadebebyggelse langs Engvej må ikke opføres med mere end 1,5 etager. Øvrig bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

- 7.17 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.18 Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for områdets beboere. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 15% af bruttoetagearealet.
- 7.19 En del af de i § 7.18 angivne udendørs opholdsarealer kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes på flade tage eller på overdækket gårdareal.



Figur 9. Illustration af bebyggelsens udformning.

Delområde 4

- 7.19 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.
- 7.20 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 7.21 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Byggemuligheder" i redegørelsen. Se desuden figur 9.

Delområde 5

- 7.22 Området må ikke bebygges.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Byggemuligheder" i redegørelsen.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1, 2 og 3

- 8.1 Facadebebyggelsens ydre skal udformes efter principperne i facade-regulativet. Alle ændringer i facadebebyggelsens ydre skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Bebyggelsens ydre fremtræden" i redegørelsen.

Delområde 1, 2, 3 og 4

- 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker uheldigt i forhold til omgivelserne.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Bebyggelsens ydre fremtræden" i redegørelsen.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 De med signatur viste friarealer på kortbilag nr. 3 må ikke bebygges, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Friarealer m.v." i redegørelsen.

- 9.2 Den på friarealerne eksisterende beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

- 9.3 Beplantning af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt beplantningsplan.

- 9.4 Adskillelser mellem ejendomme og vej og i naboskel, og ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

- 9.5 Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer, må ikke finde sted.

10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Delområde 1, 2, 3 og 4

- 10.1 Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i §5.5, §7.7, §7.13, 7.18 og §9.1.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Ingen.

- 10.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet fjernvarmenettet.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Varmeplan" i redegørelsen.

11.0 Servitutter

- 11.1 Den af 22. august 1985 tinglyste servitut på bl.a. matrikel nr. 10~~g~~ Tarm by, Egvad vedrørende lokalplan nr. 29 ophæves.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Lokalplan" i redegørelsen.

- 11.2 Den af 13. august 1990 tinglyste servitut på bl.a. matrikel nr. 10~~b~~ Tarm by, Egvad vedrørende lokalplan nr. 43 ophæves indenfor lokalplanområdet.

- 11.3 Den af 14. august 1978 tinglyste servitut på bl.a. matrikel nr. 9~~a~~g Tarm by, Egvad vedrørende bygge-
linie søges ophævet indenfor lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Tinglyst bygge-
linie langs Storegade på 9 meter fra vejmidte pålagt i henhold til lov af Ringkøbing Amt. Bygge-
linien søges ophævet, da lokalplanen giver mulighed for byggeri i vejskel langs Storegade.

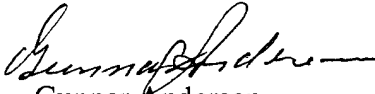
- 11.4 Den af 28. maj 1969 tinglyste servitut på bl.a. matrikel nr. 12~~a~~g Tarm by, Egvad vedrørende oversigtsarealer søges ophævet indenfor lokalplanområdet.

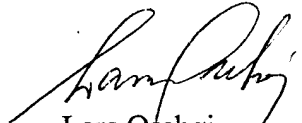
Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Tinglyste oversigtsarealer på hjørnet af Engvej og Torvegade henholdsvis på hjørnet af Baunbækvej og Engvej. Oversigtsarealerne søges ophævet fordi:
- oversigtsarealet på hjørnet af Engvej og Torvegade ved lokalplanen erstattes af et nyt oversigtsareal.
- der ifølge lokalplanen ikke skal være oversigtsareal på hjørnet af Baunbækvej og Engvej.

Vedtagelse

Lokalplanforslag

Således foreløbig vedtaget i Egvad kommunalbestyrelses den 11. september 2001.

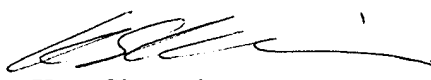

Gunnar Andersen
borgmester

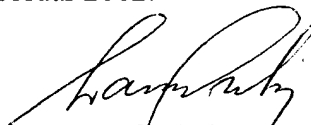

Lars Orehøj
kommunaldirektør

Endelig godkendt lokalplan

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

Egvad kommunalbestyrelse den 5. februar 2002.


Kent Skaanning
borgmester


Lars Orehøj
kommunaldirektør

Tinglysning

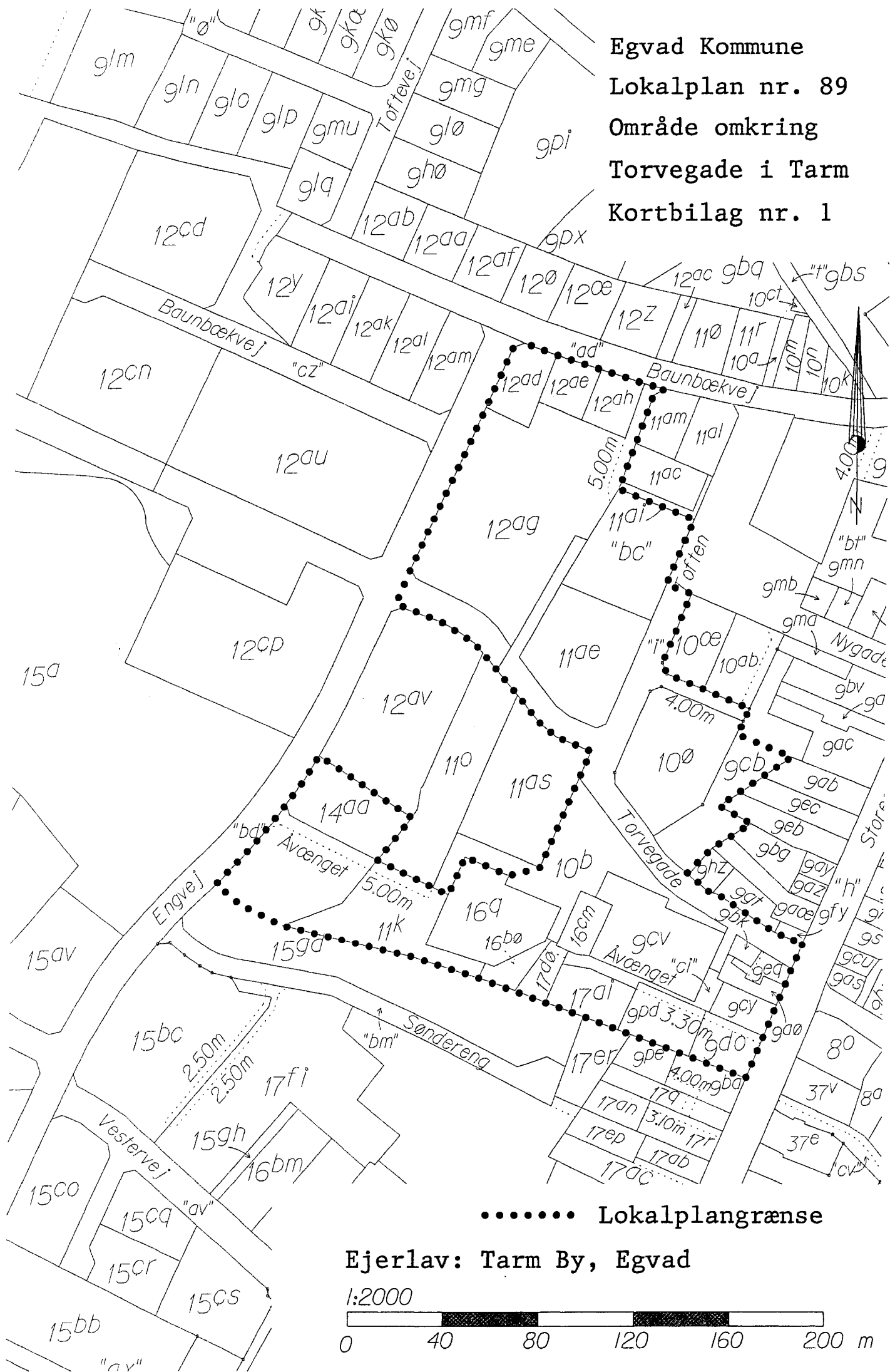
ORIGINAL 017892 01 0001.2159 27.02.2002
1.400,00

Foranstående lokalplan nr. 89 begæres tinglyst på matr. nr. 9aø, 9bk, 9cv, 9cy, 9cb, 9do, 9eq, 9pd, 10b, 10ø, 11æ, 11k, 12ad, 12ae, 12ah, 12ag, 14aa, 15gd, 16bø, 16cn, 16q, 17ai og 17dø Tarm by, Egvad.

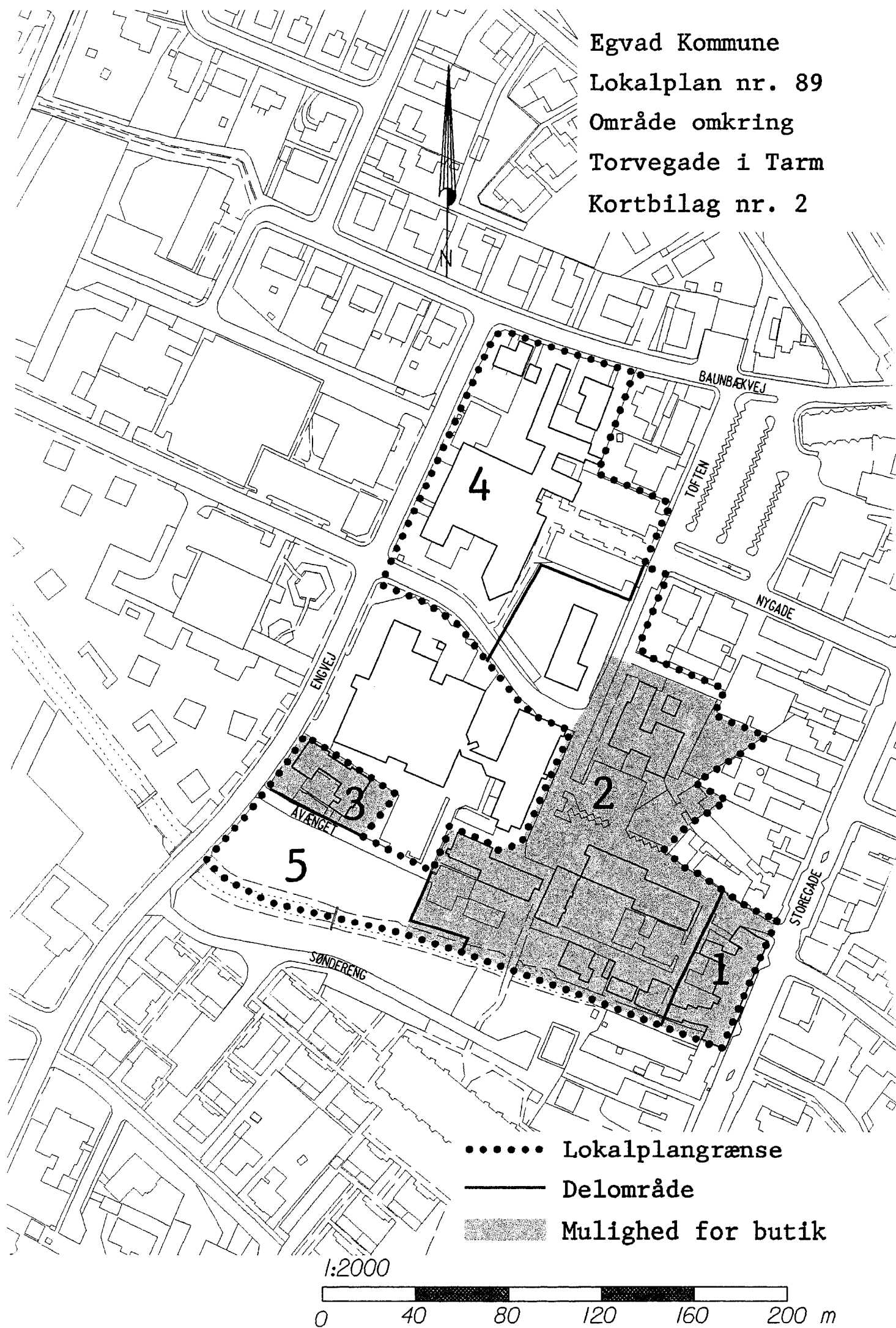
Varde, den 26. februar 2002.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør

Egvad Kommune
 Lokalplan nr. 89
 Område omkring
 Torvegade i Tarm
 Kortbilag nr. 1



Egvad Kommune
Lokalplan nr. 89
Område omkring
Torvegade i Tarm
Kortbilag nr. 2



Egvad Kommune
Lokalplan nr. 89
Område omkring
Torvegade i Tarm
Kortbilag nr. 3

