
Lokalplan nr. 108

Sommerhusområde øst for Hyldeblomstvej
ved Skaven Strand



DDO®, Copyright COWI



EGVAD KOMMUNE

Teknik & Miljø
Toften 6, 6880 Tarm
Tlf. 96 48 48 48
www.egvad.dk

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, 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.

Indholdsfortegnelse

Side

I Redegørelse

Baggrunden for lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005-2016	8
Miljøvurdering	10
Lokalplanens retsvirkninger	13

II Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Område- og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Vej- og stiforhold	16
§ 6 Tekniske anlæg	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer	17
§ 10 Grundejerforening	18
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	18
§ 12 Servitutter	18
Vedtagelsespåtegning	19
Tinglysning	19

Bilag:

Bilag 1 – Matrikelkort

Bilag 2 – Udstykningsplan

Lokalplanen er udarbejdet af
Landinspektørgården I/S, Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde Tlf. 75 22 01 44
for

Egvad Kommune, Teknik & Miljø
Toften 6, 6880 Tarm
Tlf. 96 48 48 48
www.egvad.dk

September 2005

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Sommerhusområde ved Skaven Strand

Der er i Egvad kommune en stigende efterspørgsel efter sommerhusgrunde. Kommunens udlagte sommerhusområder er således alle udstykkede og solgt. Der er derfor et behov for at udstykke nye sommerhusgrunde og lokalplanforslag nr. 108 ønskes udarbejdet på grundlag af dette.

Kommunalbestyrelsen vedtog i februar 2005 en udviklingsplan for Skaven Strand, hvor mål for Skaven bl.a. er at videreudvikle området som et attraktivt sommerhusområde og fiskerleje med et karakteristisk, oprindeligt præg og omgivet af værdifulde naturområder. Området skal især tilbyde turisterne naturoplevelser, friluftsliv og indtryk af fiskerkulturen ved fjorden. Turisttilstrømningen til området skal øges under hensyntagen til naturværdierne og det oprindelige præg.

Skaven Strand

Skaven Strand er gennem de seneste år blevet forskønnet og alle forbedringer er foretaget med udgangspunkt i respekten for det oprindelige fjordmiljø, der i sig selv er områdets største attraktion. Området byder i dag på både minigolf, boldbaner, bålpladser, fiskesø samt en større legeplads. Der findes derudover en mindre butik med windsurfsudstyr samt en lokal kunsthåndværker, der viser og sælger egen produktion.

Ved Skaven Camping findes købmandshandel, Skavenhus har restaurant og ved lystbådehavnen er der mulighed for at købe en hurtig hotdog fra Skaven Grill.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger ved Skaven Strand ca. 1000 meter fra Skaven Havn ved Ringkøbing Fjord. Området ligger øst for de eksisterende sommerhusområder, som er omfattet af lokalplan nr. 77, 78 og 102, og syd for Skavenvej.

Lokalplanområdet er vist på kortbilag nr. 1.

Området, som ligger i landzone, er på ca. 18,5 ha og delvis ubebygget. Området benyttes i dag til landbrugsformål.

Formål

Formålet med planen er at tilvejebringe grundlag for udstykning og udnyttelse af et nyt område som sommerhusområde i sammenhæng og stil med de vest for beliggende sommerhusområder, som er omfattet af lokalplanerne nr. 77, 78 og 102. I den forbindelse lægges der bl.a. vægt på, at stier og grønne områder tilrettelægges, så de udgør et samlet hele. Anvendelses- og bebyggelsesbestemmelserne er fastsat, så der bliver mulighed for at skabe harmoni med de omkringliggende områder.

Zonestatus

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området til sommerhusområde.

Anvendelse

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse i henhold til sommerhuslovens bestemmelser. Det vil sige, at bebyggelsen kun må beboes i tidsrummet 1. april – 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.

I regionplan 2001 gøres gældende, at der skal tages hensyn til landbruget, når landbrugsjord inddrages til byformål. Landbrugsarealerne skal således anvendes landbrugsmæssigt indtil de enkelte udstykninger skal bebygges.

Byggemuligheder

Indenfor området er udstykningsprincippet fastlagt med ca. 105 byggegrunde. På hver grund må der kun opføres én bolig. Bebyggelsen må ikke etableres med mere end 1,5 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til maksimum 10.

Tekniske anlæg

Spildevand afledes til en pumpestation indenfor området vest for Hyldeblomstvej, som er omfattet af lokalplan nr. 102.

Terrænreguleringer

Terrænreguleringer på den enkelte ejendom må ikke medføre, at overfladevand ledes over naboejendomme og veje.

Veje og parkeringsforhold

Området vejbetjenes ad den offentlige vej Skavenvej. Lokalplanområdet vejbetjenes ad den eksisterende stamvej Hyldeblomstvej, og de enkelte grunde vejbetjenes ved overkørsler/overgange fra boligveje.

I lokalplanen fastsættes, at der på hver parcel skal sikres plads til, at der kan parkere mindst 2 personbiler.

Der etableres stier i området, som forbindelser mellem én og flere boligveje og det fælles opholdsareal indenfor området.

Fællesarealer og beplantning

Indenfor lokalplanområdet udlægges areal til fælles opholdsareal for bebyggelsen og til etablering af sø, som vist på kortbilag nr. 2. De fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne skal være tilgængelige for almenheden til ophold og gående færdsel. På en del af arealerne etableres legeplads og lignende. Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der eventuelt opføres enkelte mindre bygninger og tekniske anlæg, som er fælles for områdets beboere, eksempelvis etablering af parkbelysning omkring søen og langs veje og stier.

Endvidere etableres beplantningsbælter som afskærmning langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord, øst og vest. Indenfor beplantningsbælterne kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse eventuelt opføres enkelte mindre bygninger og tekniske anlæg,

som er fælles for lokalplanområdet beboere, f.eks. postkasseanlæg og eventuelt pumpestation.

Af hensyn til afhentning af dagrenovation i området er det fastsat, at hegn og øvrig beplantning placeres så ingen dele af beplantningen går ind over vejarealet – herunder vendepladserne.

Endvidere skal veje og fælles friarealer friholdes for enhver form for oplag og køretøjer herunder både og campingvogne.

Grundejerforening

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af tekniske anlæg, veje, fælles opholdsarealer og beplantning.

Der er mulighed for at grundejerforeningen i lokalplanområdet kan kræves lagt sammen med en anden grundejerforening i det tilgrænsende område eller opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt, da det udgør dele af landbrugsejendomme. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter derfor, at landbrugspligten for lokalplanområdet ophæves.

Landbrugspligten vil blive ophævet med parcellernes udstykning. Ifølge bekendtgørelse nr. 628 af 26. juli 1999 om udstykningssager m.v. vedrørende landbrugsejendomme vil ophævelsen af landbrugspligten kunne ske uden tilladelse fra Jordbrugskommissionen (Direktoratet for FødevarerErhverv), da arealet med denne lokalplan overføres til sommerhusområde. Det forudsætter dog, at en praktiserende landinspektør ved en erklæring overfor Kort og Matrikelstyrelsen godtgør, at arealet ligger i sommerhusområde.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Skjern-Egvad Museum.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanen

Ringkjøbing Amt har udarbejdet et forslag til tillæg nr. 80 til Regionplan 2001, som offentliggøres sideløbende med dette lokalplanforslag.

Ved den endelige vedtagelse af tillægget til Regionplanen vil lokalplanen være i overensstemmelse med Regionplan.

Kystnærhedszonen og Strandbeskyttelseslinien

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonens afgrænsning samt udenfor strandbeskyttelseslinien.

Naturbeskyttelseslovens § 3

Lokalplanområdet er i henhold til Ringkjøbing Amts arealinformation ikke registreret i henhold til § 3 i naturbeskyttelsesloven.

Okkerområde

Amtet har registreret en del af lokalplanområdet som et lavbundsområde, hvor der findes profiler som indeholder stærkt forsurede (svovlsure) prøver. Det vil sige at der kan være høje koncentrationer af jernforbindelser i undergrunden. Udgrøftning og dræning må derfor ikke foretages, før der er givet tilladelse fra amtet. Ved udgrøftning og dræning forstås enhver aktivitet, herunder ændring, vedligeholdelse, spuling samt rensning og reparation, hvorved grundvandstanden ændres.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2005-2016 beliggende i planlægningsområde 1, Tarmområdet, men er ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser. Derfor er der i tilknytning til lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2005-2016, som indgår i nærværende lokalplanforslag.

Lokalplaner

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

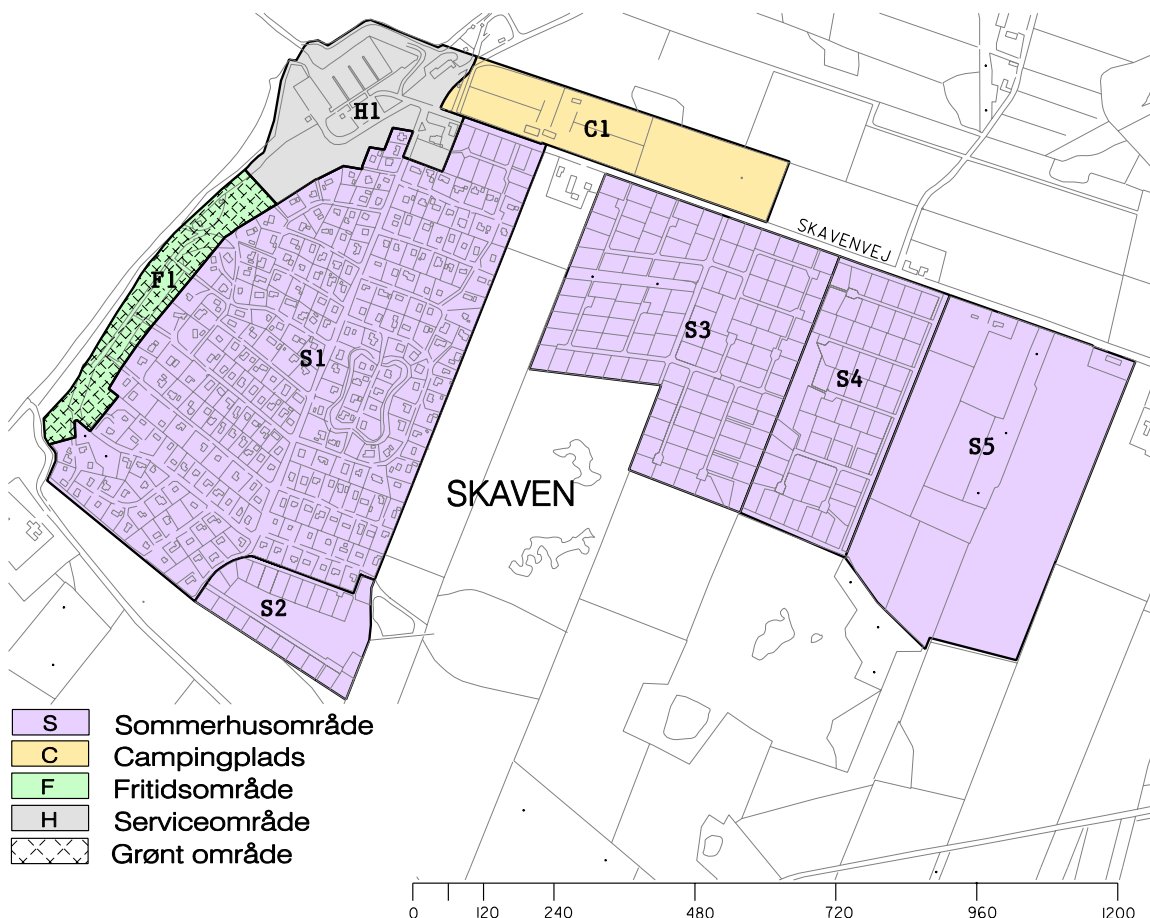
Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005-2016

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005-2016 for Egvad Kommune. Området er beliggende i planlægningsområde 1, Tarmområdet, enkeltområde 33 - Skaven sommerhusområde, og omfatter rammeområdet S5. Tillægget fastlægger nye rammebestemmelser for området, som herefter bliver:

Sommerhusbebyggelse. Område S5

- Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.
- Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1200 m².
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1,5 etage.
- Bebyggelseshøjden må ikke overstige 6 meter.
- Lokalplan for området skal indeholde bestemmelser om udformning af beplantningsbælte langs områdets nord- og østside.
- I tilknytning til bebyggelsen skal der udlægges minimum 2 parkeringspladser pr. boligenhed.
- Lokalplan for området skal indeholde bestemmelse om, at arealet overføres til sommerhusområde.

Den fremtidige afgrænsning af område S5 vil være:



Således foreløbigt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 10. maj 2005.



Kent Skaanning
Borgmester



Leif Michael Westmark
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 13. september 2005.



Kent Skaanning
Borgmester



Leif Michael Westmark
Kommunaldirektør

Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådt i kraft den 21. juli 2004. Loven er en implementering af et EU-direktiv og skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og vores kulturarv bliver tænkt mere ind i den fysiske planlægning for at danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Loven fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at kunne:

1. påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
2. få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening. Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen. Beslutningen skal sendes i høring hos de berørte myndigheder.

Hvis det i screeningen vurderes at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

Screening af lokalplanforslaget

Screeningen er foretaget på grundlag af lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, pkt. 1, 2 og 3.

Følgende skema er brugt for at afdække udstykningens indvirkning på miljøet:

Vil projektet medføre en væsentlig ændring eller påvirkning af miljøkategorierne:	nej	ja	undersøges nærmere
1. Ressourcer: Forbrug af energi samt naturressourcer	x		
2. Affald Mængder, art og genanvendelighed	x		
3. Luft Kvalitet, klima	x		
4. Støj Trafik, maskiner, vibrationer	x		
5. Vand Grundvand, overfladevand, spildevand	x		
6. Jord Jordbund	x		
7. Natur og kultur Landskab, natur, flora og fauna. Arkæologiske og kulturhistoriske forhold. Rekreative forhold.	x		
8. Trafik Øget transport af materialer og produkter	x		

Kommentarer

Hvis alle miljøkategorier er afkrydset i feltet "nej", vurderes det, at projektet ikke forventes at få væsentlige miljømæssige konsekvenser. Miljøvurderingen er i så fald tilendebragt, og der udarbejdes en kort redegørelse for, hvorfor projektet ikke vurderes at have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Checklisten vedlægges redegørelsen i udfyldt form. Er én eller flere miljøkategorier afkrydset i feltet "ja" eller "undersøg nærmere", vurderes at dele af projektet kan have en væsentlig miljøpåvirkning i enten positiv eller negativ retning. I hvor høj grad dette er tilfældet bestemmes ved at gennemføre scoping – det vil sige en optælling af miljøeffekterne score i en undersøgelse af hver enkelt miljøkategori ud fra henholdsvis mængde/størrelse, udbredelse og tidsperspektiv for en miljøpåvirkning.

Lokalplanforslagets karakteristika

Området til nyt sommerhusområde er planlagt i forlængelse af de eksisterende, vest for beliggende sommerhusområder ved Skaven Strand og Skaven Havn, og kan således benytte den eksisterende infrastruktur (Skavenvej) som adgangsforhold til området.

Det vurderes at der ikke vil opstå miljøproblemer af væsentlig relevans for området ved etableringen af det nye sommerhusområde. Udstykningen vurderes således ikke at medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for naturen og dyrelivet.

Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt

Det nye sommerhusområde vil være med til at øge trafikbelastningen i nærområdet i nogen eller mindre grad. Den fremtidige trafikbelastning i Skavenområdet vurderes til at være så begrænset at området ikke vil være belastet af et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger grænseværdierne i henhold til lovgivningen på området.

Det vurderes at udstykningen ikke nævneværdigt vil forstyrre området, befolkningen og dyrelivet. Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv eller særlige karakteristiske naturtræk.

Der findes 3 landbrug med henholdsvis kvæghold, kvæghold og høns samt søer og slagtesvin indenfor en radius af 800 meter fra området til nye sommerhuse. 1 landbrug med slagtesvin er beliggende 1,6 km fra området og 1 minkfarm beliggende 1 km fra området.

Miljøafdelingen har vurderet at der ikke bør forekomme lugtproblemer fra landbrugsejendommene. Der er hidtil ikke oplevet problemer med lugtgener fra de eksisterende sommerhusgrunde i Skavenområdet og det forventes derfor med stor sandsynlighed ikke at de nærliggende landbrug med husdyr vil afstedkomme lugt- eller fluegener.

Konklusion

Udstykningen af nyt sommerhusområde ved Skaven Strand vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være omfattet af kravet om udarbejdelse af miljørapport, fordi etableringen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Områdets størrelse vurderes ikke at medføre en væsentlig stigning af støj fra området, der allerede er udstykket og bebygget med sommerhuse.

Der vurderes således samlet set ikke at være væsentlige miljøinteresser, der tilsidesættes ved etableringen af det nye sommerhusområde og at udstykningen ikke vil påvirke de eksisterende sommerhusområder samt det åbne land væsentligt.

De berørte myndigheder har haft ovenstående afgørelse til gennemsyn og har ikke haft bemærkninger hertil.

Klagevejledning

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af forslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

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, rådighedsservitutter (f.eks. en færdselsret over en andens ejendom) og tilegnelsesservitutter (f.eks. en ret til at grave grus på en andens ejendom) kan eksproprieres når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

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

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning – lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 – fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplan nr. 108.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at muliggøre udstykning og udnyttelse af området til sommerhusbebyggelse,
- at sikre området udstykkes og bebygges i harmoni med de eksisterende sommerhusområder.

§ 2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 36d og en del af matr.nr. 36j og 37g, Lønborggård Hgd., Lønborg samt alle parceller der efter den 7. april 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til sommerhusområde.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. Det vil sige bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends eller lignende.

3.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse.
Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der på hver ejendom ud over den nævnte beboelse opføres en gæstehytte eller lignende, når den ikke har mere end 20 m² bebygget areal og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter, toilet, badefaciliteter eller lignende og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne i den på vedhæftede kortbilag 2 viste vejledende udstykningsplan.

4.2 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1200 m² (eksklusiv vejareal).

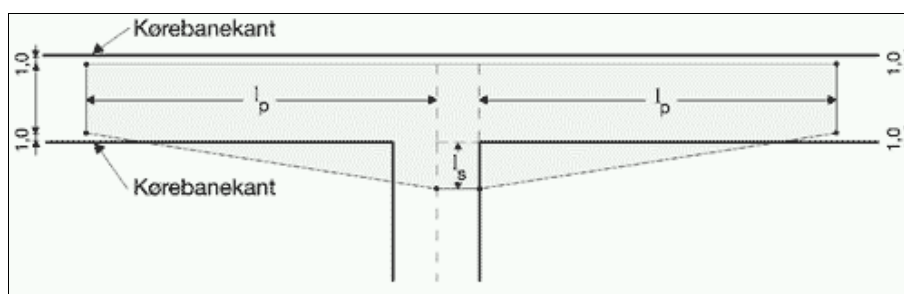
§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Der udlægges areal til veje, stier og vendepladser med beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2 og med en bredde på:

Veje A-B, C-D og E-F:	8 meter
Øvrige veje:	6 meter
Stier:	3 meter
Vendeplads:	mindst 15 x 15 meter

- 5.2 Der skal etableres stier i området – dels som forbindelse mellem én og flere boligveje og det fælles opholdsareal.

- 5.3 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, som vist på kortbilag 2. Ved vejtilslutninger, som vist på kortbilag 2 pålægges et oversigtsareal som vist på figur a.



Figur a

Oversigtsareal, ved kryds uden midterhelle og uden cykelsti på primærvej.

$$l_s = 2,5 \text{ meter}$$

$$l_p = 95 \text{ meter}$$

Indenfor ovennævnte oversigtsareal skal kørebanekanter 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 kørebanekant. Samtidig skal arealer udenfor vejarealet, men indenfor oversigtsarealet, ligge mindst 0,5 meter under sigtfladen.

På ovennævnte oversigtsarealer har ejeren pligt til at drage omsorg for, at hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 meter over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinie. Bestemmelsen gælder ikke sne.

- 5.4 Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Skavenvej ad eksisterende 10.00 m br. privat fællesvej Hyldeblomstvej, som vist på kortbilag 2. Grunde må alene vejbetjenes ved overkørsler/overgange fra boligveje. Der må ikke etableres overkørsler/overgange til Hyldeblomstvej fra de enkelte grunde.

- 5.5 Der skal sikres plads til, at der kan parkere minimum 2 personbiler ved hvert hus. Parkering skal ske på den pågældende grund.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle forsyningsledninger, herunder el-ledninger, skal udføres som jordledninger.

- 6.2 Vej- og stibelysning skal etableres som lav parkbelysning.
- 6.3 Radio- og fjernsynsantennener – herunder paraboler – skal anbringes på husene, og ingen antenne/parabol må rage op over bygningens højeste punkt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1,5 etage med mulighed for indretning af tagetage.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 De på kortbilag 2 med signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
Arealerne skal være tilgængelige for almenheden til ophold og gående færdsel. På en del af disse arealer kan der etableres legepladser og lignende samt efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse evt. opføres enkelte mindre bygninger og tekniske anlæg, som er fælles for områdets beboere, f.eks. postkasseanlæg.
- 9.2 Der udlægges areal til et 10 meter bredt beplantningsbælte langs lokalplanområdets grænse mod nord (mod Skavenvej og mod matr.nr. 48y og fremtidig matr.nr. 36d), og der udlægges et 10 meter bredt areal langs lokalplanområdets grænse mod øst til 6 meter beplantning og 4 m vejadgang/sti, som vist på kortbilag 2.
- 9.3 Der udlægges areal til et 5 meter bredt beplantningsbælte mod vest langs Hyldeblomstvej, som vist på kortbilag 2.
- 9.4 Indenfor beplantningsbælterne kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger og tekniske anlæg, som er fælles for områdets beboere, f.eks. postkasseanlæg og evt. pumpestation.
- 9.5 Hegn må kun etableres som levende hegn.
- 9.6 Hegn og øvrig beplantning skal placeres så ingen dele af beplantningen går ind over vejarealet – herunder vendepladserne.
- 9.7 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

- 9.8 Terrænreguleringer på de enkelte ejendomme må ikke medføre at overfladevand ledes over på naboejendomme og veje.
- 9.9 Veje, stier og fællesarealer skal friholdes for enhver form for oplag, herunder af både eller uindregistrerede køretøjer – f.eks. campingvogne. For indregistrerede køretøjer forbydes parkering udenfor dertil indrettet parkeringsareal.

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5, stk. 1 og 2 og § 9, stk. 1 og 2 nævnte fællesarealer og –anlæg. Grundejerforeningen afholder alle omkostninger i forbindelse hermed.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.5 Grundejerforeningen skal holde Egvad kommune underrettet om sin formand og dennes adresse.
- 10.6 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 10.7 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 9, stk. 1.
- 11.2 Arealet, der omfattes af denne lokalplan, må ikke tages i brug, før der er etableret beplantningsbælter i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9, stk. 2.
- 11.3 Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Skjern-Egvad Museum.

§12 Servitutter

- 12.1 Privatretslige servitutter, som er i strid med lokalplanen, ophæves.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan

Således foreløbigt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 10. maj 2005.



Kent Skaanning
Borgmester



Leif Michael Westmark
Kommunaldirektør

Endelig godkendt lokalplan

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Egvad kommunalbestyrelse den 13. september 2005.



Kent Skaanning
Borgmester



Leif Michael Westmark
Kommunaldirektør

ORIGINAL 118459 01 0000.0055

12.10.2005 TA
1.400,00 K

Tinglysning

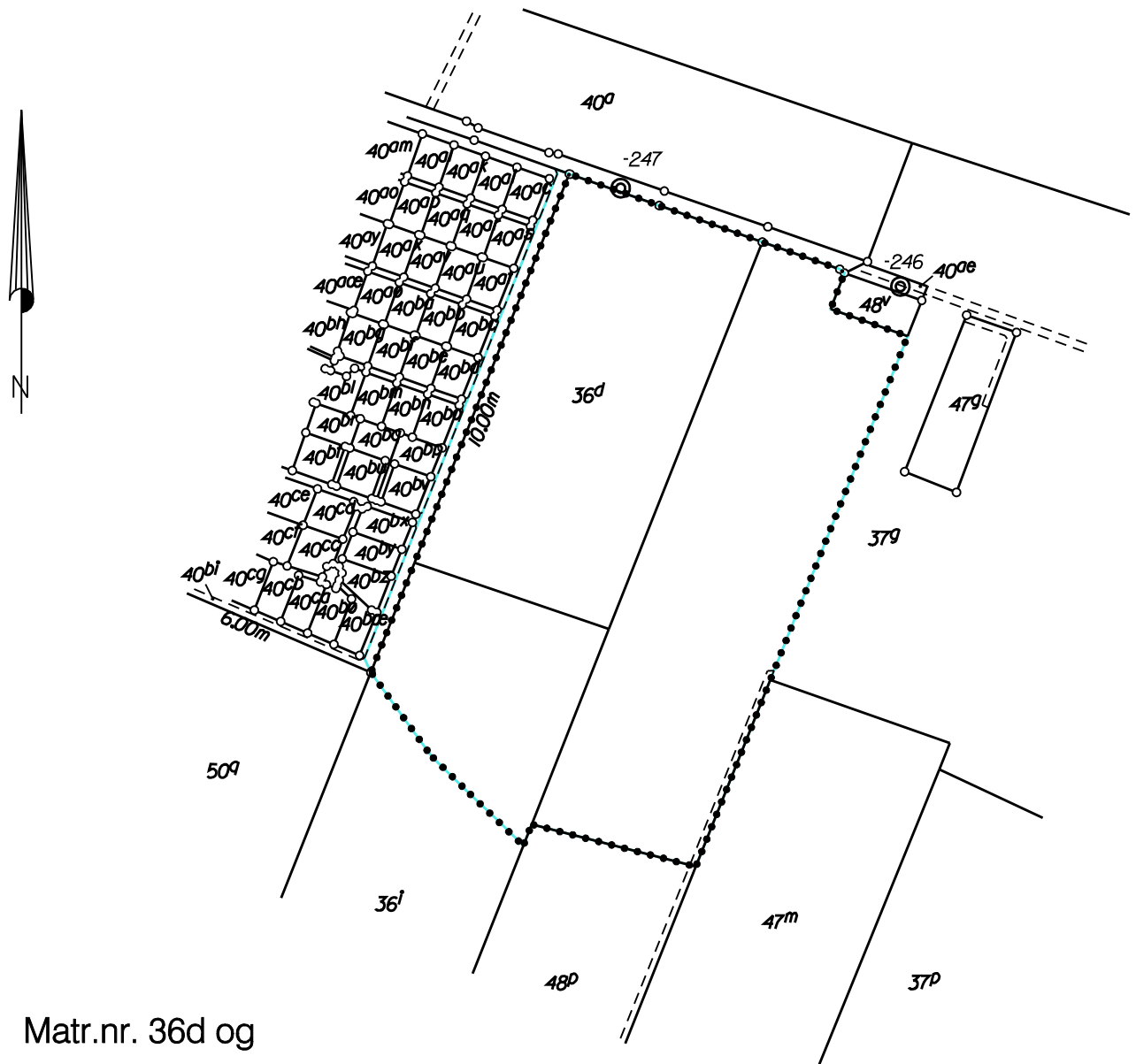
Foranstående lokalplan nr. 108 begæres tinglyst på matr.
nr. 36d, 36i og 37g Lønborggård Hgd., Lønborg.

Varde, den 11. oktober 2005.



Søren Andersen
Landinspektør

Kortbilag nr. 1



Matr.nr. 36d og
del af matr.nr. 36i og 37g
Lønborggård Hgd., Lønborg

Egvad kommune,
Ringkøbing amt.

Landinspektør
Målforhold 1:6000
J.nr. 2005 1114 mvp/gg



LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde
Tlf. 75220144

