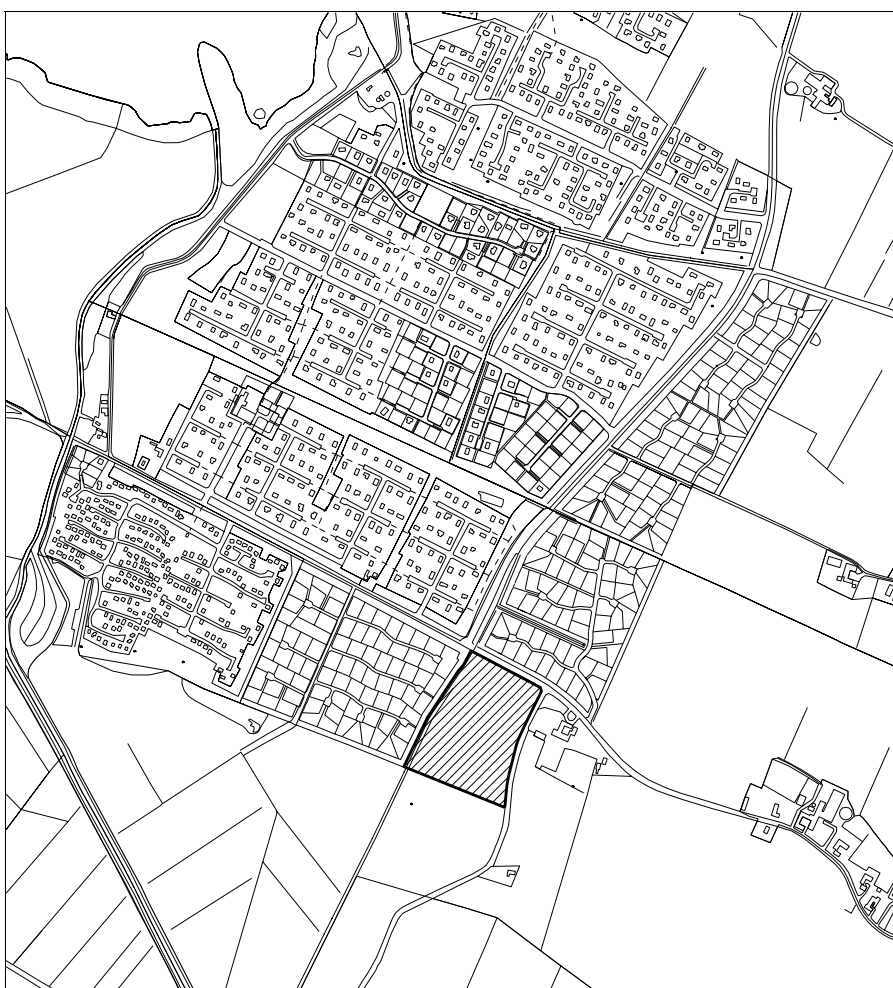

Lokalplan nr. 104

Sommerhusområde syd for Nordmarken, Falen



EGVAD KOMMUNE

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

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 den øvrige planlægning	6
Tillæg til kommuneplan 2002-2013	8
Miljøvurdering	10
Lokalplanens retsvirkninger	12

II Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Område- og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Vej- og stiforhold	13
§ 6 Tekniske anlæg	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9 Ubebyggede arealer	15
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 11 Grundejerforening	16
§ 12 Servitutter	16
Vedtagelsespåtegning	17
Tinglysning	17

Bilag:

Bilag I – Matrikelkort

Bilag II - Udstykningsplan

Marts 2005

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

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Der er i Egvad kommune en stigende efterspørgsel efter sommerhusgrunde. Kommunens udlagte sommerhusområder er alle udstykkede og stort set solgt. Der er derfor et behov for at udstykke nye sommerhusgrunde og lokalplanen udarbejdes for at muliggøre udstykning og udnyttelse af området til sommerhus-bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet

I regionplan 2001 har Ringkjøbing Amt udlagt areal til nyt sommerhusområde ved Falen (se figur 1). Lokalplanområdet ligger ved Falen, ca. 2000 meter fra Bork Havn ved Ringkjøbing Fjord og 1000 meter fra kysten. Området ligger øst for det eksisterende sommerhusområde Bork Hytteby, som er omfattet af lokalplan nr. 49 og sommerhusområderne, der er omfattet af lokalplan nr. 99 og lokalplan nr. 103.

Området, som ligger i landzone, er på 5,9 ha og 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 det nord og vest for beliggende sommerhusområde, som er omfattet af henholdsvis lokalplan nr. 99 og lokalplan nr. 103. 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.

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, week-ends 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 32 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.

Terrænreguleringer

Terrænreguleringer på den enkelte ejendom må ikke medføre, at overfladevand ledes over naboejendomme og veje. Kommunalbestyrelsen anbefaler, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på +1,24 DVR90. Vandstanden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit én gang pr. 50 år.

Veje og parkeringsforhold

Området vejbetjenes af de offentlige veje, Oblingvej og Falenvej samt Lerpøtvej. Lokalplanområdet vejbetjenes af én stamvej og de enkelte grunde vejbetjenes primært ved overkørsler/overgange fra boligveje. Dog vejbetjenes de 4 nordligste udstykninger af stamvejen.

I lokalplanforslaget 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. Stier skal forbindes med de eksisterende stisystemer i Falen.

Der skal af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af Molbo Kanal reserveres plads til oprensning langs kanalen.

Fællesarealer og beplantningsbælter

Indenfor lokalplanområdet udlægges areal til fælles opholdsareal for bebyggelsen som vist på bilag II. De fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne skal være tilgængeligt 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.

Endvidere etableres beplantningsbælter som afskærmning langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord, syd, øst og vest. Indenfor beplantningsbælterne kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse eventuelt opføres enkelte mindre bygninger og tekniske anlæg, som er fælles for lokalplanområdets 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 friarealer friholdes for enhver form for oplag og køretøjer herunder både og campingvogne.

Der må ikke plantes eller anbringes hegn, udgraves eller opføres bygninger så nær ved kanalen, at vedligeholdelse og tilsynsfærdsel hindres. Der må derfor ikke bygges, beplantes eller lignende indenfor en afstand af 5 meter fra kanalens øverste skråningskant.

Grundejerforening

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

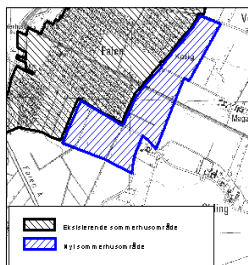
Der er mulighed for at grundejerforeningen i lokalplanområdet kan kræves lagt sammen med en anden grundejerforening i det tilgrænsende område eller opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanområdet er omfattet af matrikel nr. 6b, Obling by, Sdr. Bork, en del af matrikel nr. 12f, Obling by, Sdr. Bork og en del af matrikel nr. 34a, Obling by, Sdr. Bork.

Begge matrikler er underlagt landbrugspligt, da de udgør en del af en landbrugs-ejendom. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter derfor, at landbrugspligten for matrikel nr. 6b og en del af matrikel nr. 12f ophæves.

Landbrugspligten vil blive ophævet med parcellernes udstykning. Ifølge bekendtgørelse nr. 628 af 26. juli 1999 om udstykningssager mv. vedrørende landbrugs-ejendomme vil ophævelsen af landbrugspligten kunne ske uden tilladelse fra Jordbrugskommissionen (Ministeriet 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.



Figur 1.
Mulighed for nyt sommerhusområde ved Falen, ifølge regionplan 2001.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

Regionplan

Af de bindende retningslinier i Regionplan 2001 fremgår det bl.a., at der i kommuneplanen kan afgrænses et nyt sommerhusområde ved Falen (se figur 1). Lokalplanområdet udgør en del af området, som er afgrænset i regionplanen. Lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplan 2001.

Kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinien

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonens afgrænsning samt udenfor strandbeskyttelseslinien.

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 grundvandsstanden ændres.

Pumpelag

I hovedparten af lokalplanområdet har amtet registreret pumpelag og landvindingslag, som består af afvandede arealer som lodsejere i fællesskab

har etableret og driver. Arealerne afvandes ved hjælp af udpumpningsanlæg med tilhørende kanal- og digeanlæg. Ejere af arealer, der ligger indenfor lagets interesseområde, er ifølge lagets vedtægt forpligtet til at deltage i løbende udgifter.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i den gældende kommuneplan 2002-2013 beliggende i planlægningsområde 2, Vestområdet, enkeltområde 63, Bork Hytteby, men er ikke omfattet af kommuneplanen. Derfor er der i tilknytning til lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2002-2013, som indgår i nærværende lokalplanforslag.

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

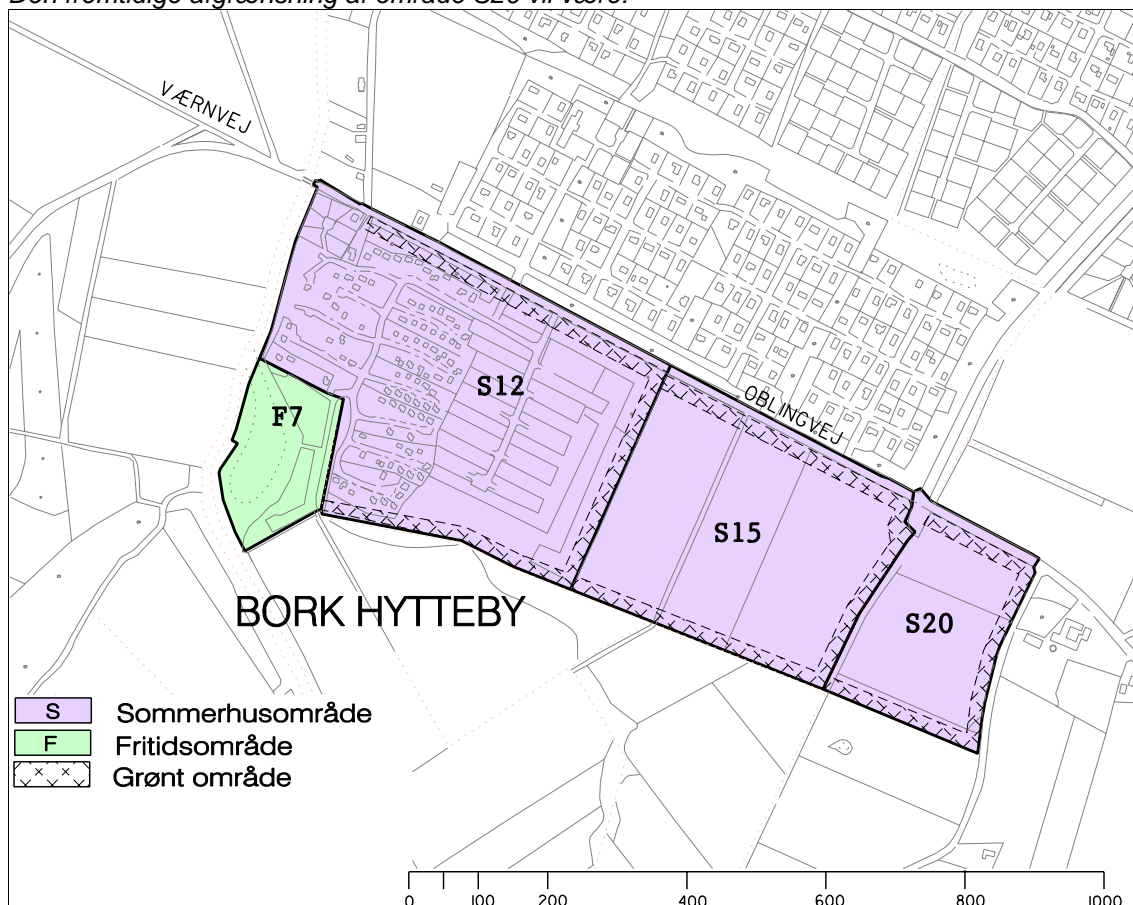
Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2002-2013

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2002-2013 for Egvad Kommune. Lokalplanen er beliggende i planlægningsområde 2, Vestområdet, enkeltområde 63 Bork Hytteby og omfatter rammeområdet S20. Tillægget fastlægger nye rammebestemmelser for området, som herefter bliver:

Sommerhusbebyggelse. Område S20

- a. Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse
- b. Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- d. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1200 m².
- e. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1,5 etage.
- f. Bebyggeshøjden må ikke overstige 6 meter.
- g. I tilknytning til bebyggelse skal der udlægges minimum 2 parkeringspladser pr. boligenhed.
- h. Lokalplan for området skal indeholde bestemmelse om, at arealet overføres til sommerhusområde.

Den fremtidige afgrænsning af område S20 vil være:



Således foreløbigt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse 9. november 2004.



Kent Skaaning
Borgmester



Leif Michael Westmark
Kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Egvad kommunalbestyrelse den 8. marts 2005.



Kent Skaaning
Borgmester



Leif Michael Westmark
Kommunaldirektør

Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget en ny lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådt i kraft den 21. juli 2004. Den nye lov 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.

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 lokalplanen

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

Hvis planen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om lokalplanforslagets formål til sommerhuse kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 4, stk. 2, findes i bilag 2:

Lokalplanområdets karakteristika

Lokalplanområdet er udlagt i direkte forbindelse til de omkringliggende sommerhusområder og benytter den eksisterende infrastruktur som adgangsforhold. Lokalplanområdet kobles med det vest for beliggende sommerhusområde, omfattet af lokalplan nr. 103, med stiforbindelse.

Det vurderes at der ikke vil opstå miljøproblemer af væsentlig relevans for området ved etableringen af lokalplanforslagets formål til sommerhuse.

Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af eksisterende sommerhusområder ved Falen og Bork Havn og vil sammen med disse være med til at øge trafikbelastningen i nærområdet primært i sommerhalvåret. Med lokalplanområdets udstykningsplan er der taget hensyn til at mindske faren for ulykker ved etableringen af et T-kryds ved områdets nordøstlige hjørne og ikke som et kryds ved områdets nordvestlige hjørne.

Lokalplanområdets begrænsede størrelse i forhold til de omkringliggende sommerhusområder vil ikke nævneværdigt berøre området og befolkningen. Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv eller særlige karakteristiske naturtræk, og er ikke beliggende i nationalt eller internationalt beskyttelsesområde. Lokalplanområdet ligger derudover tilstrækkeligt langt fra eksisterende kvægbrug til at restriktioner i forbindelse med lugtgener overholdes. Yderligere restriktioner i forhold til lokalplanområdet er beskrevet i afsnittet om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning, hvor der skal tages hensyn til amtets registreringer af pumpelag og okkerområder.

Konklusion

Lokalplanens formål til sommerhuse vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi etableringen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

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.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2 en bestemmelse om, at lokalplanområdet overføres til sommerhusområde. Dette har bl.a. betydning, hvis zoneoverførslen omfatter ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage. For disse ejendomme skal der betales frigørelsesafgift (omtalt i Skatteministeriets lovbekendtgørelse nr. 577 af 7. juli 2002 om frigørelsesafgift mv. af fast ejendom). Pligten til at betale afgiften indtræder fra og med datoen for offentliggørelse af lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning – lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 – fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanens område.

§ 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 I og omfatter matrikel nr. 6b, Obling by, Sdr. Bork, en del af matrikel nr. 12f, Obling by, Sdr. Bork og en del af matrikel nr. 34a, Obling by, Sdr. Bork samt alle parceller der efter den 1. oktober 2004 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 II viste vejledende udstykningsplan.

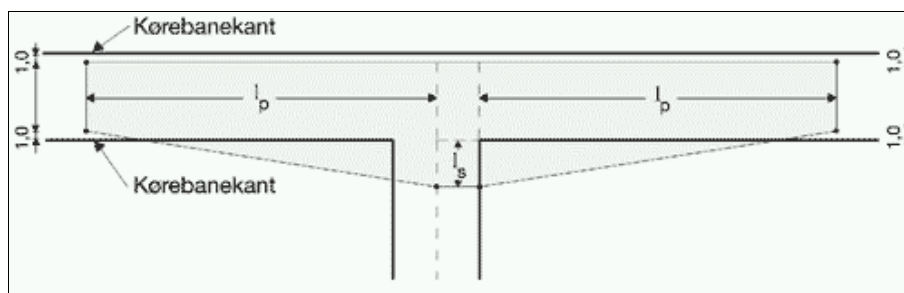
4.2 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1200 m² (eksklusiv vejareal).

§ 5 Vej- og stiforhold

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

.... Stamveje: 10 meter
Boligveje: 6 meter
Stier: 3 meter
Vendepladser: mindst 15 x 15 meter

- 5.2 Der skal etableres stier i området, 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 II.
Ved vejtilslutninger, som vist på kortbilag II pålægges et oversigtsareal som vist på figur a.



Figur a

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

$l_s = 2,5$ meter
 $l_p = 95$ meter

Indenfor ovennævnte oversigtsareal skal kørebaneanter 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.

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 falde gennem de tilstødende vejes midterlinie. Bestemmelsen gælder ikke sne.

- 5.4 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Lerpøtvej i princippet som vist på kortbilag II.
Grunde må alene vejbetjenes ved overkørsler/overgange fra boligveje. Dog må der etableres overkørsler/overgange fra stamvejen til de 4 nordligste udstykninger.

- 5.5 Der skal sikres plads til, at der kan parkere minimum 2 personbiler på den enkelte grund.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle forsyningsledninger, herunder el-ledninger, skal udføres som jord-ledninger.
- 6.2 Vej- og stibelysning skal etableres som lav parkbelysning.

- 6.3 Radio- og fjernsynsantenner – 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 bygnings sider samt tagflader må der ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 De på kortbilag II med signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelserne.

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 eventuelt opføres enkelte mindre bygninger og tekniske anlæg, som er fælles for området beboere, f.eks. postkasseanlæg.

- 9.2 Der udlægges areal til et 15 meter bredt beplantningsbælte langs lokalplanområdet grænse mod nord (mod Oblingvej), som vist på kortbilag II. Som en del af arealet anlægges en 5 meter bred sti langs Oblingvej.
- 9.3 Der udlægges areal til et 10 meter bredt beplantningsbælte langs lokalplanområdet grænse mod øst og vest og et 5 meter bredt beplantningsbælte langs lokalplanområdet grænse mod syd, som vist på bilag II. Derudover skal der anlægges en vej langs vandløbet til brug for oprensning, som tillige kan anvendes som natursti i form af trampesti.
- 9.4 Indenfor beplantningsbælterne kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger og tekniske anlæg, som er fælles for området beboere, f.eks. postkasseanlæg og eventuelt 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 Der må ikke plantes eller anbringes hegn, udgraves eller opføres bygninger så nær ved kanalen, at vedligeholdelse og tilsynsfærdighed hindres.
- 9.9 Der må ikke bygges, beplantes eller lignende indenfor en afstand af 5 meter fra kanalens øverste skråningskant.
- 9.10 Terrænreguleringer på de enkelte ejendomme må ikke medføre at overfladevand ledes over på naboejendomme og veje.
- 9.11 Veje, stier og fællesarealer skal friholdes for enhver form for oplag – herunder både eller uindregistrerede køretøjer, f.eks. campingvogne. For indregistrerede køretøjer forbydes parkering udenfor dertil indrettet parkeringsareal.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 9, stk. 1.
- 10.2 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 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 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.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 11.5 Grundejerforeningen skal holde Egvad kommune underrettet om sin formand og dennes adresse.
- 11.6 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.
- 11.7 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

§ 12 Servitutter

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

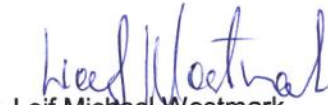
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslag

Således foreløbigt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 9. november 2004.



Kent Skaaning
Borgmester



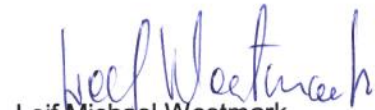
Leif Michael Westmark
Kommunaldirektør

Endelig godkendt lokalplan

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt. Egvad kommunalbestyrelse den 8. marts 2005.



Kent Skaaning
Borgmester



Leif Michael Westmark
Kommunaldirektør

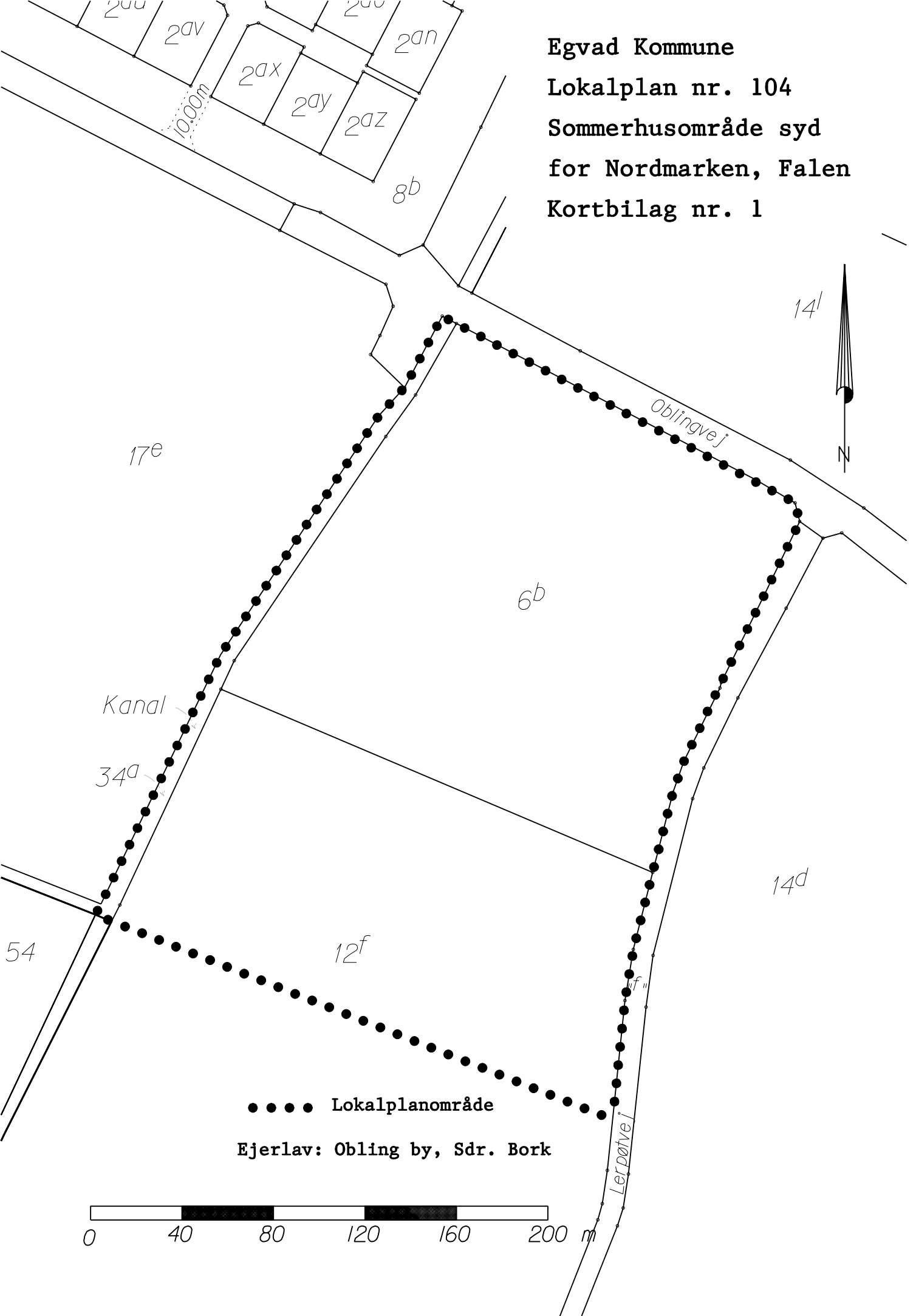
Tinglysning

Foranstående lokalplan nr. 104 begæres tinglyst på matr. nr. 6b, 12f og 34a Obling by, Sdr. Bork.

Varde, den 14. april 2005


Søren Andersen
Landinspektør

Egvad Kommune
Lokalplan nr. 104
Sommerhusområde syd
for Nordmarken, Falen
Kortbilag nr. 1



Egvad Kommune
 Lokalplan nr. 104
 Sommerhusområde syd
 for Nordmarken, Falen
 Kortbilag nr. 2

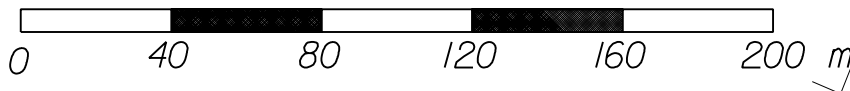
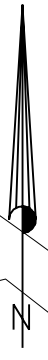
5 m færdselsareal reserveret
 til natur/trampesti samt til
 oprensning af kanal

Kanal

OBLINGVEJ
 15 m beplantning og sti

5 m beplantning

LERPØTVEJ



- Lokalplangrænse
- Stamvej 10 m
- Boligvej 6 m
- Sti 3 m
- ⊗ Oversigtsareal
- ▨ Fælles opholdsareal
- ⌒⌒⌒ Beplantningsbælte 10 m

