

---

# Lokalplan nr. 110

## Boligområde til storparceller i Hoven



**EGVAD KOMMUNE**

Teknik & Miljø  
Toften 6, 6880 Tarm  
Tlf. 96 48 48 48  
[www.egvad.dk](http://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. 4 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	16
§ 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	17
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	18
§ 12 Servitutter	18
Vedtagelsespåtegning	19
Tinglysning	19

### Bilag:

- Bilag I – Matrikelkort
- Bilag II - Udstykningsplan

December 2005

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

# Redegørelse

## Baggrund for lokalplanen

### **Boligområde til storparceller i Hoven**

For bosætningen i Egvad kommunes landsbyer tegner der sig positive udsigter, som skal udnyttes bedst muligt. Der er for øjeblikket ikke flere ledige kommunale grunde til salg i Hoven, og der foreligger nu en konkret henvendelse om køb af en storparcel. Kommunalbestyrelsen finder at storparcellerne ved deres placering i forhold til den øvrige del af Hoven by vil være med til at skabe en glidende overgang mellem parcelhusområdet syd for området og det åbne land.

Kommunalbestyrelsen ønsker derfor at skabe planmæssigt grundlag for en udstykning af storparceller til hobbylandbrug i Hoven og lokalplanforslag nr. 110 samt tillæg til Kommuneplan 2005-2016 er udarbejdet på grundlag af dette.

Kommunalbestyrelsen godkendte i marts 2005 "Landdistriktspolitik for Egvad Kommune", hvor de overordnede mål er at fastholde og udvikle landdistrikterne som velfungerende og bæredygtige lokalsamfund med udgangspunkt i de enkelte områders stærke sider. Landdistriktspolitikken skal medvirke til at sikre at det lokale initiativ gennem et udbygget netværk mellem lokalområderne og i samspil med kommunen arbejder for fælles udviklingsmål for landdistrikterne til gavn for såvel borgerne, erhvervsliv som kommunen som helhed.

## Lokalplanens indhold

### **Hoven**

Der bor ca. 263 indbyggere i Hoven by. I landsbyen findes kro, møbeludsalg, smede- og maskinværksted og Ørbæk Smedie samt el-installatør, maler- og tømrermester. Byen er med børnehaven, folkeskole med klassetrin fra børnehaveklasse – 6. klasse og skolefritidsordning samt dagpleje således godt forsynet med pasningsmuligheder for børn og unge. For de ældre findes aftenskole, plejehjem og hyggeklub for pensionister. I byen findes også et rigt forenings- og kulturliv med bl.a. borgerforening, idrætsforening, jagtforening og KFUM-spejderklub.

### **Lokalplanens område**

Området for udstykning af storparcellerne er på ca. 1,35 ha og placeret i den nordlige del af Hoven, umiddelbart nord for et eksisterende parcelhusområde.

### **Formål**

Formålet med lokalplan nr. 110 er at muliggøre udstykning af storparceller med begrænset dyrehold af ikke erhvervsmæssig karakter indenfor en del af matrikel nr. 3<sup>c</sup>, Nr. Grene, Hoven.

### **Zonestatus**

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen forbliver området i landzone.

#### **Anvendelse**

Området må kun anvendes til boligformål og fritidslandbrug, og kan således udstykes til storparceller. Ved storparceller forstås en stor parcelhusgrund, hvor det f.eks. er muligt at opføre et traditionelt parcelhus samtidig med at der er mulighed for aktiviteter i form af fritidslandbrug – aktiviteter som en parcelhushave på 700 –1000 m<sup>2</sup> normalt ikke giver mulighed for. Udstykningen skal udformes så der skabes harmoni mellem det eksisterende boligområde, Hoven by og storparcellerne.

Ved fritidslandbrug forstås landbrug, hvor der er mulighed for at etablere hobbydyrehold jf. de til enhver tid gældende regler om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold samt dyrkning af husholdnings-afgrøder, frugttræer og lignende. Dyrene må ikke være til gene for omgivelserne og skal være forsvarligt indhegnet. Gødningen fra dyrene skal opbevares i lukkede beholdere eller containere.

#### **Bebyggelsen**

Med en grundstørrelse mellem ca. 2.350 m<sup>2</sup> og 2.900 m<sup>2</sup> kan der udstykes 4 ejendomme på arealet. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse. Der må kun opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom og for hver udstykning udlægges et byggefelt og et brugsareal. Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 10 for hver ejendom. Herudover må der på hver ejendom etableres garage, carport, stalde, drivhuse og udhuse mv. med et bebygget areal på indtil 150 m<sup>2</sup>. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Boliger samt bygninger, der normalt kan opføres på en parcelhusgrund (f.eks. garage og carport) skal placeres indenfor byggefeltet. Øvrige bygninger, der knytter sig til anvendelsen af grunden som fritidslandsbrug (f.eks. stald, drivhus og udhus) skal placeres indenfor brugsarealet. Byggefelterne er udformet således, at der vil være forholdsvis frie muligheder for placering af bygninger indenfor grundene.

Den samlede bebyggelse på den enkelte ejendom skal via materiale- og farvevalg fremstå som en harmonisk arkitektonisk helhed samt opnå en god helhedsvirkning med omgivelserne. Der må derfor ikke foretages nogen form for skiltning og reklamering i området. Ved udøvelse af virksomhed (se afsnittet Virksomhed) må skiltning og reklamering kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

#### **Virksomhed**

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

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres herunder ved skiltning eller lignende,
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og
- at virksomheden etablerer parkeringsplads på egen grund i henhold til parkeringsvedtægten for Egvad kommune.

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

#### **Terrænreguleringer**

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

#### **Veje og parkeringsforhold**

Kørsel til området skal ske ad kommunevejen Stenager med frakørsel fra Nørre Grenevej og de enkelte grunde vejbetjenes ved overkørsler/overgange fra Stenager.

Der skal jf. kommunens vedtægt for anlæg af parkeringsarealer anlægges parkeringsareal til mindst 2 personbiler ved hver bolig. Parkeringer skal foregå på den pågældende grund. Er der garage/carportareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.

#### **Fællesarealer og beplantning**

Langs områdets nordlige og vestlige grænse skal den eksisterende beplantning bibeholdes. Områdets afgrænsning mod øst skal beplantes med et 5 meter bredt beplantningsbælte for bl.a. at markere boligområdets afgrænsning mod et muligt fremtidig boligområde som vist på kortbilag II.

På grund af områdets karakter må hegn i naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn. Ved indhegning af dyr kan levende hegn suppleres med et trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn.

Arealerne skal fremtræde som have eller plejet naturgrund inklusiv eventuelt græsningsareal for dyrehold. Der må ikke forekomme nogen form for udendørs oplag. Undtaget er oplag af f.eks. brænde og andre materialer der skal bruges i forbindelse med ejendommens anvendelse til fritidslandsbrug.

#### **Grundejerforening**

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

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**

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**

Af de bindende retningslinier i Ringkjøbing Amts Regionplan 2001 gælder det for byggeri i det åbne land at det skal fremgå af kommuneplanen at jordbrugsparceller kun kan etableres i tilknytning til landsbycentre og andre byer med op til 1000 indbyggere i tyndt befolkede områder. De enkelte parceller må højest være på 1 ha og parcellernes bebyggelse skal placeres, så den falder naturligt ind i landsbyens eksisterende struktur for bebyggelse.

Da storparcellerne udstykket med en grundstørrelse på ca. 2.500 m<sup>2</sup> og er beliggende umiddelbart nord for et eksisterende boligområde vurderes

udstyknings af storparcellerne at være i overensstemmelse med regionplanens intentioner.

#### **Lokalplanens forhold til andre arealbestemmelser**

Området, der ønskes udstykket til storparceller, er beliggende udenfor det regionale naturbeskyttelsesområde (naturområde), det særlige følsomme landbrugsområde (vådområdeprojekt område) og å-beskyttelseslinien omkring Hoven Å. Området ligger ligeledes udenfor amtets § 3 registrering af beskyttede naturtyper omkring å-området.

Området til storparceller er beliggende indenfor den langsigtede byvækstgrænse og er således omfattet af Kommuneplan 2005-2016 til boligformål.

Området til storparceller er ligeledes beliggende indenfor aftaleområde 2 omkring Hoven Kirke – jf. "Aftale om forbedring af beskyttelsen af Hoven kirke". Af aftalen fremgår det, at hvis miljøet omkring kirken skal bevares og kirkens landskabelige virkning fastholdes så bør man tilstræbe at undgå bebyggelse, der overstiger en bygningshøjde over 8,5 meter. I lokalplan for området er det således bestemt at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 meter.

Hele området omkring Hoven by er udpeget til område med drikkevandsinteresser. Der må således ikke ske ændringer af anvendelsen til noget mere grundvandstruende og at aktiviteter, der øger beskyttelsen af grundvandet, skal fremmes.

Den vestlige del af området er beliggende ca. 200 meter fra Hoven Å og indenfor dette delområde må der derfor ikke etableres nye vandindvindingsboringer til det øverste, frie grundvandsmagasin ifølge amtets vejledende registrering for beskyttelse mod vandindvinding.

#### **Kommuneplanen**

Hoven by er i Kommuneplan 2005-2016 omfattet af enkeltområde 90, som er beliggende i planlægningsområde 5, Hovenområdet. Området for udstykning af storparcellerne er således omfattet af kommuneplanen, som giver mulighed for anvendelse til boligformål til åben, lave og tæt, lave boliger indenfor de udlagte rammer.

Lokalplanen overholder imidlertid ikke kommuneplanens rammebestemmelser i forhold til at området kan udstykkes til storparceller med en grundstørrelse på ca. 2.500 m<sup>2</sup>. 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.



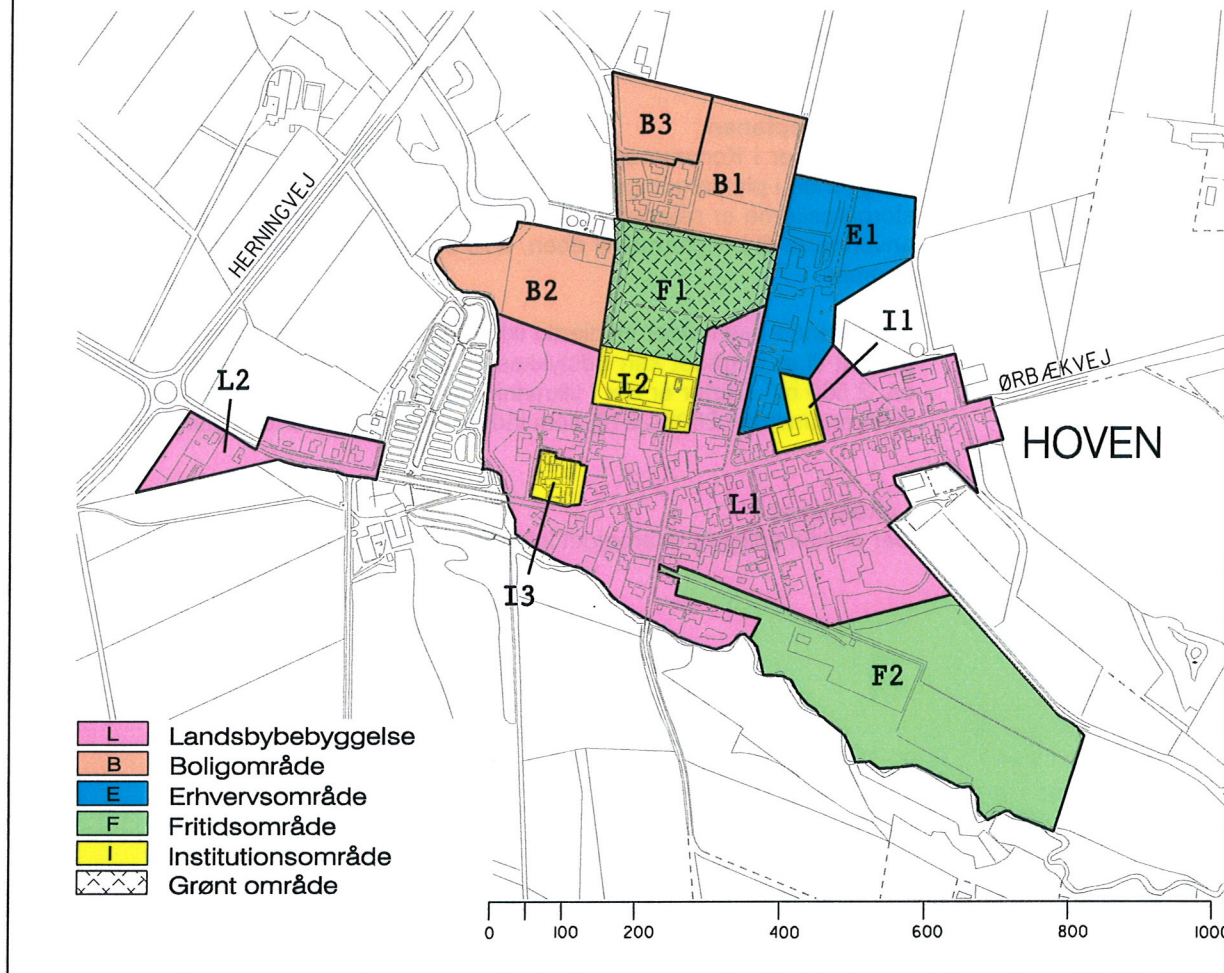
## Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2005-2016

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2005-2016 for Egvad Kommune. Området er beliggende i planlægningsområde 5, Hovenområdet, enkeltområde 90, Hoven by, og omfatter rammeområdet B3. Tillægget fastlægger nye rammebestemmelser for området, som herefter bliver:

### Område B3, boligområde

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og fritidslandbrug. Der må i øvrigt drives erhverv af en beskaffenhed, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.
- De enkelte matrikler skal udstykkes i jordbrugsparceller med en størrelse på ca. 2.500 m<sup>2</sup>.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for hver ejendom.
- På hver ejendom må der etableres udhuse m.v. med et bebygget areal på indtil 150 m<sup>2</sup>, som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Området og bebyggelsen udformes således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås.
- Arealet forbliver i landzone.

Den fremtidige afgrænsning af område B3 vil være:





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



Kent Skaanning  
Borgmester



Leif Michael Westmark  
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 13. december 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 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.

Følgende skema er brugt for at afdække indvirkning på miljøet for udstykning af storparceller i Hoven:

Vil projektet medføre en <b>væsentlig</b> ændring eller påvirkning af miljøkategoriene:	ja			nej	pos
	lille	middel	stor	nej	positiv
<b>Risikovurdering</b>					
<b>1. Ressourcer</b> Forbrug af energi samt naturressourcer				X	
<b>2. Affald</b> Mængder, art og genanvendelighed				X	
<b>3. Luft</b> Kvalitet, klima, luftforurening				X	
<b>4. Vand</b> Grundvand, overfladevand, spildevand				X	
<b>5. Jord</b> Jordforurening				X	
<b>6. Støj</b> Støjgener fra trafik, maskiner, vibrationer				X	
<b>7. Lugt</b> Lugtgener fra landbrug, erhverv				X	
<b>8. Natur</b> Landskab, natur, flora og fauna				X	
<b>9. Kultur</b> Ærkæologiske og kulturhistoriske forhold				X	
<b>10. By og bolig</b> Bymiljø, boligmiljø og rekreative forhold				X	
<b>11. Trafik</b> Transport, forsyning				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", vurderes at dele af projektet kan have en væsentlig miljøpåvirkning i 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

Boligområdet til storparcellerne er planlagt til udstykning lige nord for det eksisterende parcelhusområde i den nordlige del af Hoven by og kan således benytte den eksisterende kommunevej (Stenager) som adgangsforhold.

Det vurderes at der ikke vil opstå miljøproblemer af væsentlig relevans for området ved etableringen af storparcellerne. 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**

Boligområdet til storparcellerne ligger i forbindelse med de eksisterende boligområder i Hoven og vil være med til at øge trafikbelastningen i nærområdet i meget lille grad. Trafikbelastningen på den tilstødende vej Nørre Grenevej vurderes at være så begrænset at området ikke vil være belastet af et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger grænseværdierne i henhold til lovgivningen på området.

Udstykningens størrelse i forhold til den eksisterende landsby vil ikke nævneværdigt forstyrre området, befolkningen og dyrelivet. Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv eller særlige karakteristiske naturtræk.

Der findes kun et erhvervsmæssigt landbrug med dyrehold, som ligger ca. 500 meter sydøst for området til storparceller. Landbruget har normal drift og der forventes ikke store lugt- eller støjgener fra landbruget. Området ligger således tilstrækkeligt langt fra eksisterende landbrug til at restriktioner i forbindelse med lugt- og støjgener overholdes.

Indenfor en radius af ca. 250 meter fra området til storparceller findes Hoven Smede- og Maskineforretning samt Kjærgårds Maskinfabrik. Begge virksomheder er omfattet af miljølovens bestemmelser og der forventes derfor ingen nævneværdige lugt- eller støjgener fra virksomhederne.

Ca. 100 meter fra området til storparceller findes Hoven Renseanlæg. Kommunen har den 14. juni 2005 besøgt området og konstateret at der ikke forekommer luft- eller støjgener fra renseanlægget. Kommunen har førhen modtaget klager over støj fra renseanlægget men dette problem er nu løst med nye tiltag. Der har aldrig været klager over lugtgener fra anlægget. Dertil kommer at der i forvejen ligger et ældre parcelhusområde tættere på anlægget hvorfor det vurderes at eventuelle gener fra renseanlægget vil være meget små i det nye område til storparceller.

#### **Konklusion og indstilling**

Udstykningen af storparceller i Hoven 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. Antal af storparcellerne (4) vurderes ikke at medføre en væsentlig stigning af støj fra området. Der vurderes ligeledes at være meget begrænsede luft- og lugtgener i forbindelse med storparcellerne hobbylandbrug.

Der vurderes således samlet set ikke at være væsentlige miljøinteresser, der tilsidesættes ved etableringen af det planlagte boligområde til storparceller og at udstykningen ikke vil påvirke de eksisterende boligområder i Hoven samt det åbne land væsentligt.

Beslutningen om at udstykningen af storparceller i Hoven ikke kræver udarbejdelse af miljørapport er forud for lokalplanforslagets udarbejdelse sendt i høring til de berørte myndigheder.

#### **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. 110.

## § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at udlægge området til boligformål med mulighed for udstykning og indretning af storparceller,
- at muliggøre begrænset dyrehold af ikke erhvervsmæssig karakter,
- at fastlægge udstykningsplan for området, og
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for byggeri i området.

## § 2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag I og omfatter del af matrikel nr. 3c, Nr. Grene, Hoven samt alle parceller der efter den 1. august 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Området er i landzone og forbliver i landzone.

## § 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål og fritidslandbrug. Ved fritidslandbrug forstås landbrug, hvor der er mulighed for at etablere dyrehold jf. de til enhver tid gældende regler om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold samt dyrkning af husholdningsafgrøder, frugttræer og lignende.

3.2 Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes en bolig.

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

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres – herunder ved skiltning eller lignende,
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og
- at virksomheden etablerer parkeringsplads på egen grund i henhold til parkeringsvedtægten for Egvad kommune.

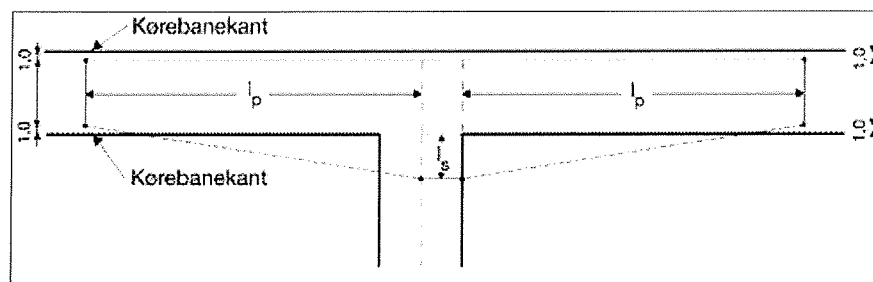
Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Der må ikke drives handel med dagligvarer i området.

#### § 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne i den på vedhæftede kortbilag II viste retningsgivende udstykningsplan.

#### § 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Der er udlagt areal til boligvej (Stenager) og vendeplads med beliggenhed i princippet som vist på kortbilag II.
- 5.2 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 flade gennem de tilstødende vejes midterlinie. Bestemmelsen gælder ikke sne.

- 5.3 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Stenager i princippet som vist på kortbilag II. Grunde må alene vejbetjenes ved overkørsler/overgange fra Stenager.
- 5.4 Der skal sikres plads til, at der kan parkere minimum 2 personbiler på den enkelte grund. Er der garage/carportareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.

#### § 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 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 Beboelsesbygninger og bygninger, der normalt kan opføres på en parcelhusgrund – f.eks. garage og carport – må kun opføres indenfor de på kortbilag II viste byggefelter.
- 7.2 Bygninger der i øvrigt knytter sig til anvendelsen af grunden som fritidslandsbrug – f.eks. stalde, drivhuse og udhuse – må kun opføres indenfor de på kortbilag II viste brugsarealer.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 10 for hver ejendom. Garage, carport, stalde, drivhuse og udhuse mv. må opføres med et bebygget areal på indtil 150 m<sup>2</sup>, som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.
- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 meter over terræn.

#### **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Den samlede bebyggelse på den enkelte ejendom skal via materiale- og farvevalg fremstå som en harmonisk arkitektonisk helhed samt opnå en god helhedsvirkning med omgivelserne.
- 8.2 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Ved udøvelse af virksomhed som nævnt i § 3, stk. 3, må skiltning og reklamering kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

#### **§ 9 Ubebyggede arealer**

- 9.1 Langs områdets nordlige og vestlige grænse skal den eksisterende beplantning bibeholdes.
- 9.2 Områdets afgrænsning mod øst skal beplantes med et 5 meter bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag II.
- 9.3 Hegn må i både naboskal og vejskal kun etableres som levende hegn. Ved indhegning af dyr kan det levende hegn suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.
- 9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Arealerne skal fremtræde som have eller plejet naturgrund inklusiv eventuelt græsningsareal for dyrehold.
- 9.5 Storparcellerne må ikke anvendes til nogen form for udendørs oplagsplads. Undtaget er f.eks. oplag af brænde og andre materialer, der skal bruges i forbindelse med ejendommens anvendelse som storparcel med fritidslandbrug.

#### **§ 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 § 9, stk. 1 og 2 nævnte beplantninger. 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.

#### **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen**

- 11.1 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentligt kloaknet jf. spildevandsplanens bestemmelser.
- 11.2 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 13. september 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. december 2005.



Kent Skaanning  
Borgmester



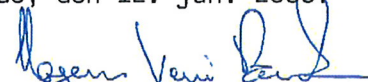
Leif Michael Westmark  
Kommunaldirektør

OFFICIAL 126477 01 0000,0055 13.01.2006 TA  
1.400,00 K

## Tinglysning

Foranstående lokalplan nr. 110 begæres tinglyst på matr.  
nr. 3c Nr. Grene, Hoven.

Varde, den 12. jan. 2006.

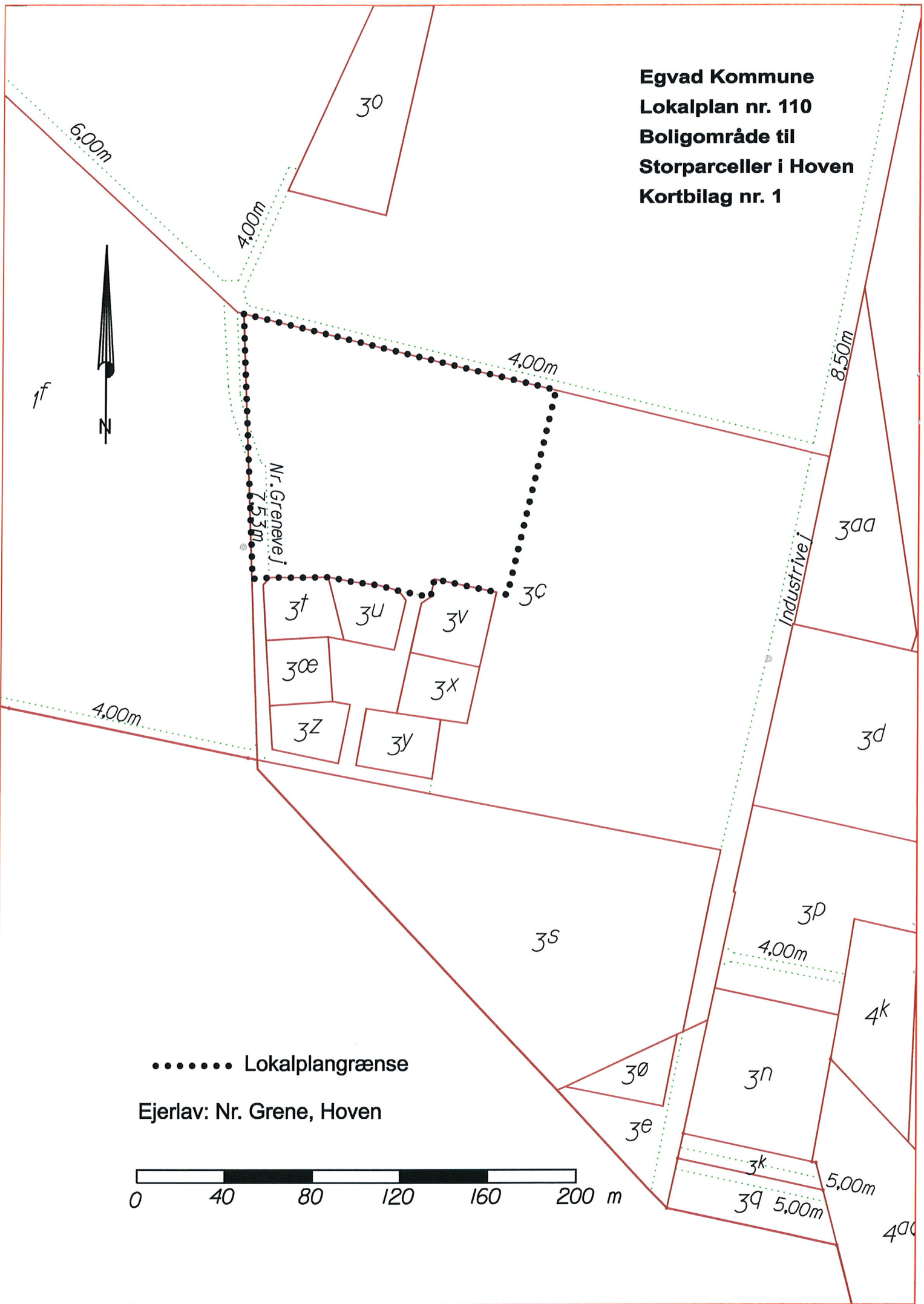


Mogens Venø Poulsen  
Landinspektør

**Egvad Kommune  
Lokalplan nr. 110  
Boligområde til  
Storparceller i Hoven  
Kortbilag nr. 1**

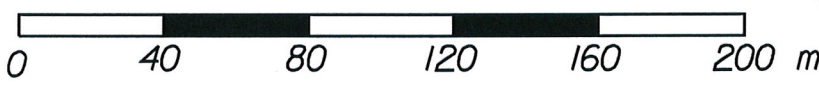


1f



..... Lokalplangrænse

Ejerlav: Nr. Grene, Hoven





Egvad Kommune  
Lokalplan nr. 110  
Boligområde til  
Storparceller i Hoven  
Kortbilag nr. 2

8 m bred beplantningsbælte

10 m bred beplantningsbælte

ca.  
2887 m<sup>2</sup>

ca.  
2578 m<sup>2</sup>

ca.  
2359 m<sup>2</sup>

ca.  
2581 m<sup>2</sup>

5 m bred beplantningsbælte

STENAGER



⊗ Oversigtsareal

 Byggefelt

 Brugsareal

