
Lokalplan nr. 096

Boligområde ved Agerhøj, Tarm



EGVAD KOMMUNE

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

Den Kommunale planlægning

Nærværende lokalplan er led i en større sammenhæng: Siden 1974 har man i Danmark arbejdet med 4 plantyper som styringsredskaber i den såkaldte fysiske planlægning, som beskæftiger sig med arealanvendelse. Mest overordnet er **landsplanlægningen**, som sorterer under miljøministeren, (jfr. den årlige landsplanredegørelse). Næste trin er **regionplanerne**, som udarbejdes af amtsrådene. **Kommuneplanerne** udarbejdes af kommunalbestyrelser og byråd, som desuden har ansvaret for udarbejdelsen af **lokalplaner**, det sidste led i kæden af planer, der alle skal være afstemt efter hinanden.

Lokalplanerne udmærker sig blandt andet ved at de er de eneste af de 4 plantyper, som har bindende virkning for grundejerne inden for planens område og som tinglyses på de ejendomme, som er omfattet af planen.

Lokalplanen

Nærværende tekst er opdelt i 3 afsnit, som har baggrund i bestemmelser i planloven (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 om planlægning).

Afsnit I er en **beskrivelse** af lokalplanens indhold, dvs. af de anlæg, der ønskes sikret med lokalplanen.

Afsnit II er en **redegørelse** for lokalplanens forhold til andre planer som omfatter lokalplanens område, det vil typisk være kommuneplanen, evt. fredningsplaner, særlige regionplanforhold o.l.

Afsnit III er selve **lokalplanen** som udmynter beskrivelsen i en række bestemmelser for anvendelse af lokalplanområdet, dette afsnit tinglyses på ejendomme beliggende inden for lokalplanens område. Lokalplanteksten er opdelt i paragraffer.

Afsnit III suppleres af lokalplanens bilag som er dokumenter, som tinglyses sammen med teksten.

Lokalplanen beskriver også retsvirkningerne, d.v.s. lokalplanens juridiske konsekvenser for grundejere i lokalplanens område.

Planens tilblivelse og gennemførelse

Lokalplaner udarbejdes af kommunalbestyrelser og byråd men er jf. planlovens § 24 omfattet en høringspligt som i Egvad Kommune opfyldes ved gennemførelse af en 8 ugers **høringsperiode**.

I denne periode kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger, som skal behandles af Kommunalbestyrelsen inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Indholdsfortegnelse		Side
I	Beskrivelse	
	1.1. Lokalplanens hensigt	4
	1.2. Lokalplanens indhold	4
II	Redegørelse	
	2.1. Lokalplanens forhold til Kommuneplanen	6
	2.2. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	7
	2.3. Eksisterende forhold på lokalplanområdet	9
	Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2002-2013	10
III	Lokalplanens bestemmelser	
	§ 1 Lokalplanens formål	12
	§ 2 Område- og zonestatus	12
	§ 3 Områdets anvendelse	12
	§ 4 Udstykninger	13
	§ 5 Vej- og stiforhold	13
	§ 6 Tekniske anlæg	14
	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
	§ 9 Ubebyggede arealer	15
	§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	15
	§ 11 Grundejerforening	15
	§ 12 Servitutter	16
	§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	16
	Kortbilag:	
	Bilag I – Nuværende matrikelskel 1:2500	17
	Bilag II – Matrikelkort 1:2500	18
	Bilag III - Lokalplanens kort 1:2500	19
	Bilag IV - Illustrationsplan 1:2500	20
	Vedtagelsespåtegning	21
	Tinglysning	21

Lokalplanen er udarbejdet af Egvad Kommune Teknisk forvaltning i samarbejde med Arkitektfirmaet Torsten Riis Andersen.

I Beskrivelse:

1.1. Lokalplanens hensigt

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Tarm, på et bakkedrag med udsigt over det vestjyske kystlandskab og Ringkøbing Fjord i det fjerne.

Det er hensigten med lokalplanen at åbne mulighed for en gradvis udbygning af et større boligområde som - afgrænset af Vestre Kvartervej - skal tegne byens afslutning mod det åbne landskab.

Et af lokalplanens vigtigste formål er, at sikre at der inden for lokalplanområdet opføres bebyggelser som tager stilling til beliggenheden nær det åbne land og i deres opbygning, tilrettelæggelse og boligudbud drager størst mulig fordel af udsigten over og kontakten til landskabet.

Lokalplanen skal sikre at der inden for lokalplanområdet kan opføres varierede boligtyper der som fællestræk organiserer sig i klyngebebyggelser.

Planen skal sikre en gradvis overgang fra det åbne landskab til byen og bebyggelserne skal tilrettelægges med en åben karakter.

Husene skal i karakter og materialevalg tage stilling til og afspejle beliggenheden imellem by og land.

1.2. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen åbner mulighed for at der inden for lokalplanområdet kan opføres åben-lav eller punkthusbebyggelser udformet som klyngebebyggelser omkring fælles adgangsarealer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der angiver retningslinier for opførelse af ny bebyggelse samt for disponering af de omgivende arealer.

Lokalplanområdet deles op i delområde I og delområde II. Delområde I udstykkes i 3 parceller og delområde II udstykkes i 3 parceller. For hvert delområde ledsages lokalplanen af en illustrationsplan som angiver principperne for udbygningen af parcellen.

DELOMRÅDE I

Delområdet udstykkes i storparceller som ved en åben struktur, en restriktiv udlæggelse af byggefelter og en klar definering af beplantningszoner sikrer områdets åbne karakter.

Delområde I udlægges til punkthuse i 2 og 3 etager beliggende i et parkområde.

Inden for den enkelte parcel skal bebyggelsesplanen afspejle et fællesskab mellem husene, samtidigt med at den åbne karakter sikres.

Bebyggelsens arkitektoniske karakter skal, inden for den enkelte parcel, være ensartet.

DELOMRÅDE II

Delområde II udstykses - som delområde I - i storparceller. Inden for delområdet sikres rummet mellem parcellerne en åben karakter, mens tilrettelæggelsen af de enkelte bebyggelser lægger vægt på fællesskabet.

Delområde II udlægges til tæt/lav i 1 etage og åben/lav bebyggelse i op til 1½ etage.

Bebyggelsens arkitektoniske karakter skal, inden for den enkelte parcel, være ensartet.

II Redegørelse

2.1. Lokalplanens forhold til Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2002-2013 for Egvad Kommune, og er beliggende i Kommuneplanens rammeområde B27 og B11 som fastsætter følgende retningslinier for områdernes fremtidige anvendelse:

Boligområde. Område B27

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, såsom: Etageboliger, Tæt/Lave boliger, Åbne/Lave boliger med tilhørende kollektive anlæg, såsom f.eks. vaskeri.
Der må drives erhverv af en beskaffenhed, der kan indpasses i en boligejendom, og som kan udøves uden genevirkninger for omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 30 for etageboliger: 30* for tæt/lav boliger og 25 for åben/lav boliger.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end: 2½ for etageboliger: 1 etage for tæt/lav boliger samt 1½ etage for åben/lav boliger.
Bebyggelsehøjden må ikke overstige: 11 m for etageboliger: 6 m for tæt/lav boliger og 8,5 m for åben/lav boliger.
- e. Arealet er beliggende i byzone.
- f. Lokalplanen for området skal indeholde bestemmelser som sikrer, at området ikke påføres et støjniveau over 55 dB(A).
- g. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.

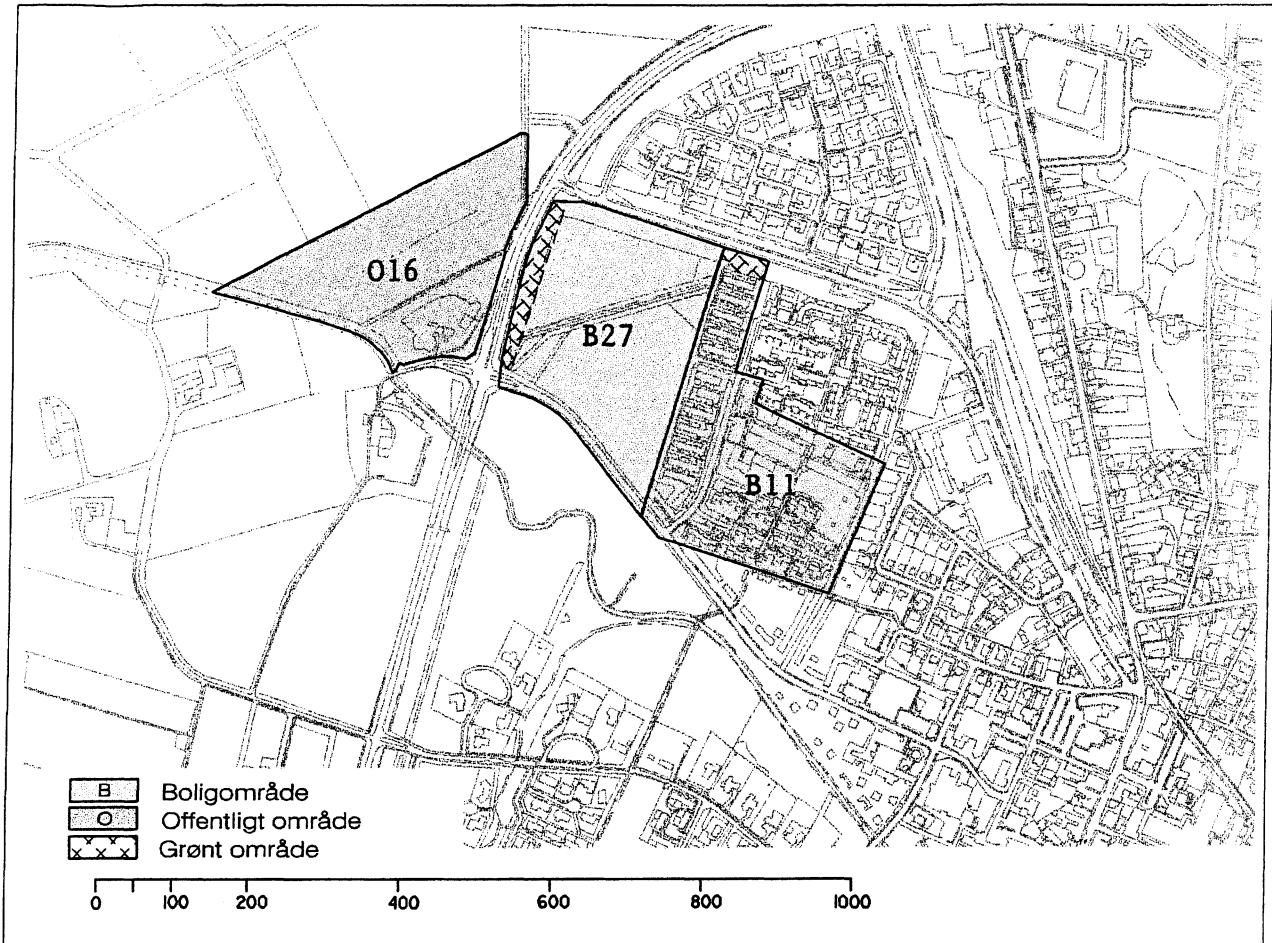
Boligområde. Område B11

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, såsom: Etageboliger, Tæt, lave boliger med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner.
Der må drives erhverv af en beskaffenhed, der kan indpasses i en boligejendom, og som kan udøves uden genevirkning for omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 30 for etageboliger, 30* for tæt, lave boliger.
- c. Der må ikke foretages yderligere udstykning indenfor området.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end: 2,5 etager for etageboliger, 1 etage for tæt, lave boliger.
Bebyggelsehøjden må ikke overstige 11 m for etageboliger, 6 m for tæt, lave boliger.
- e. Arealet er i byzone.
- f. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.

Bemærkninger til rammebestemmelser:

** Bebyggelsesprocenter for tæt-lavt byggeri*

Bebyggelsesprocenten kan ved en konkret vurdering af det enkelte projekt øges fra de normalt 30 til max 40 %, såfremt bebyggelsen er udformet så behovet for sammenhængende, velbeliggende friarealer m.v. er tilgodeset.



Boligområderne B27 og B11 jf. Kommuneplan 2002-2013.

Nærværende lokalplans hensigt og bestemmelser er på enkelte punkter i uoverensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2002-2013 for Egvad Kommune, hvorfor der som en del af denne lokalplan udarbejdes et tillæg til Kommuneplanen. Dette tillæg følger pkt. 2.3.

2.2. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

Lokale planforhold

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 5 for Tarm Vest, Egvad Kommune. En del-intention i udarbejdelsen af nærværende lokalplan er at åbne mulighed for opførelse af bebyggelsesstrukturer og boligtyper som ikke kan rummes inden for vedtægtens rammer.

Den partielle byplanvedtægt ophæves ved lokalplanens vedtagelse inden for lokalplanområdet.

Vejforhold

DELOMRÅDE I

Området forsynes via udlagt offentlig adgangsvej fra Stationsvej. Adgangsvejen udmatrikuleres selvstændigt, og etableres som et led i byggemodningen.

DELOMRÅDE II

Området forsynes via udlagt offentlig adgangsvej fra Engdraget. Adgangsvejen udmatrikuleres selvstændigt, og etableres som et led i byggemodningen.

Støj

Boligområdet er placeret langs en større vej (Vestre Kvartervej) og kommuneplanens rammebestemmelser foreskriver, at lokalplan for området skal indeholde bestemmelser som sikrer, at området ikke påføres et støjniveau over 55 dB(A). De 55 dB(A) har baggrund i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder.

Som følge heraf er det fastsat, at udnyttelse af området til boligformål kun må ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder. Det vil sige at støjniveauet på opholdsarealer m.v. indenfor området ikke må overstige 55 dB(A) i forhold til vej.

Byggelinie

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det konstateret, at området berøres af en byggelinie på 50 meter fra vejmidten af Vestre Kvartervej. Byggelinien er fastlagt ved servitut, og Ringkøbing Amt er påtaleberettiget. Indenfor arealet mellem byggelinie og vejskel må der ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art.

I november 2002 har Ringkøbing Amt imidlertid indvilliget i at ændre byggelinien placering fra 50 meter til en placering på 30 meter fra vejmidten af Vestre Kvartervej. Byggelinien på 30 meter danner således grænsen for byggefelterne mod Vestre Kvartervej (jf. kortbilag III).

Kloakforhold

Delområderne separatkloakeres og tilsluttes eksisterende kloakledninger langs Stationsvej for Delområde I og langs Agerhøj for delområde II.

Vandforsyning

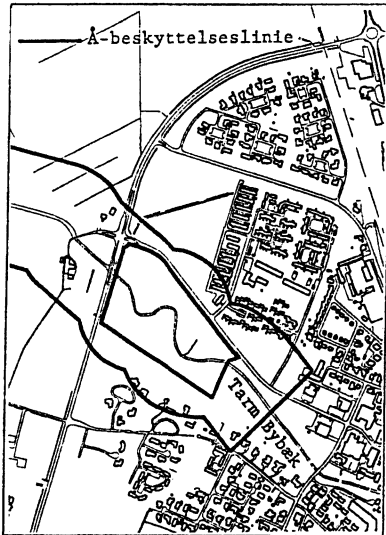
Bebyggelser inden for lokalplanområdet vandforsynes fra eksisterende ledninger langs Stationsvej for Delområde I og langs Agerhøj for delområde II.

Fjernvarme

Bebyggelser inden for lokalplanområdet tilkobles fjernvarmeforsyning fra Tarm Varmeværk.

Antenne

Bebyggelser inden for området tilsluttes Tarm antenneforening.



Placeringen af åbeskyttelseslinien langs Tarm Bæk.

Åbeskyttelseslinie

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

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

2.3. Eksisterende forhold på lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i dag som mark, og omkranses mod Stationsvej (nord) og Vestre Kvartervej (vest) af tætte beplantningsbælter som i forbindelse med lokalplanens gennemførelse forventes delvist fældet.

Mod øst (Agerhøj) grænser lokalplanområdet op til det fuldt udbyggede boligkvarter Lønhøj.

Lokalplanområdet deles af en tidligere jernbanetrasse som i dag fungerer som forbindelse mellem boligområderne og det åbne land på den vestlige side af Vestre Kvartervej.

Stien vil i fremtiden danne grænsen mellem delområde I og delområde II og forudsættes bevaret som rekreativ natursti.

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2002-2013 for Egved Kommune

Ændringer af bestemmelserne for enkeltområde 1123, delområde B27-boligområde

De nuværende rammebestemmelser ændres på områderne b, c og d:

- b. *Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 30 for etageboliger: 30* for tæt/lav boliger og 25 for åben/lav boliger.*

ændres til:

- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 40 for etageboliger: 30* for tæt/lav boliger og 30 for åben/lav boliger.

- c. *Bebyggelsen må ikke opføres med mere end: 2½ etage for etageboliger: 1 etage for tæt/lav boliger samt 1½ etage for åben/lav boliger.
Bebyggelseshøjden må ikke overstige: 11 m for etageboliger: 6 m for tæt/lav boliger og 8,5 m for åben/lav boliger.*

ændres til:

- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end: 3 etager for etageboliger: 1 etage for tæt/lav boliger samt 1½ etage for åben/lav boliger.
d. Bebyggelseshøjden må ikke overstige: 14 m for etageboliger: 6 m for tæt/lav boliger og 8,5 m for åben/lav boliger.

Rammebestemmelserne lyder herefter:

Boligområde. Område B27

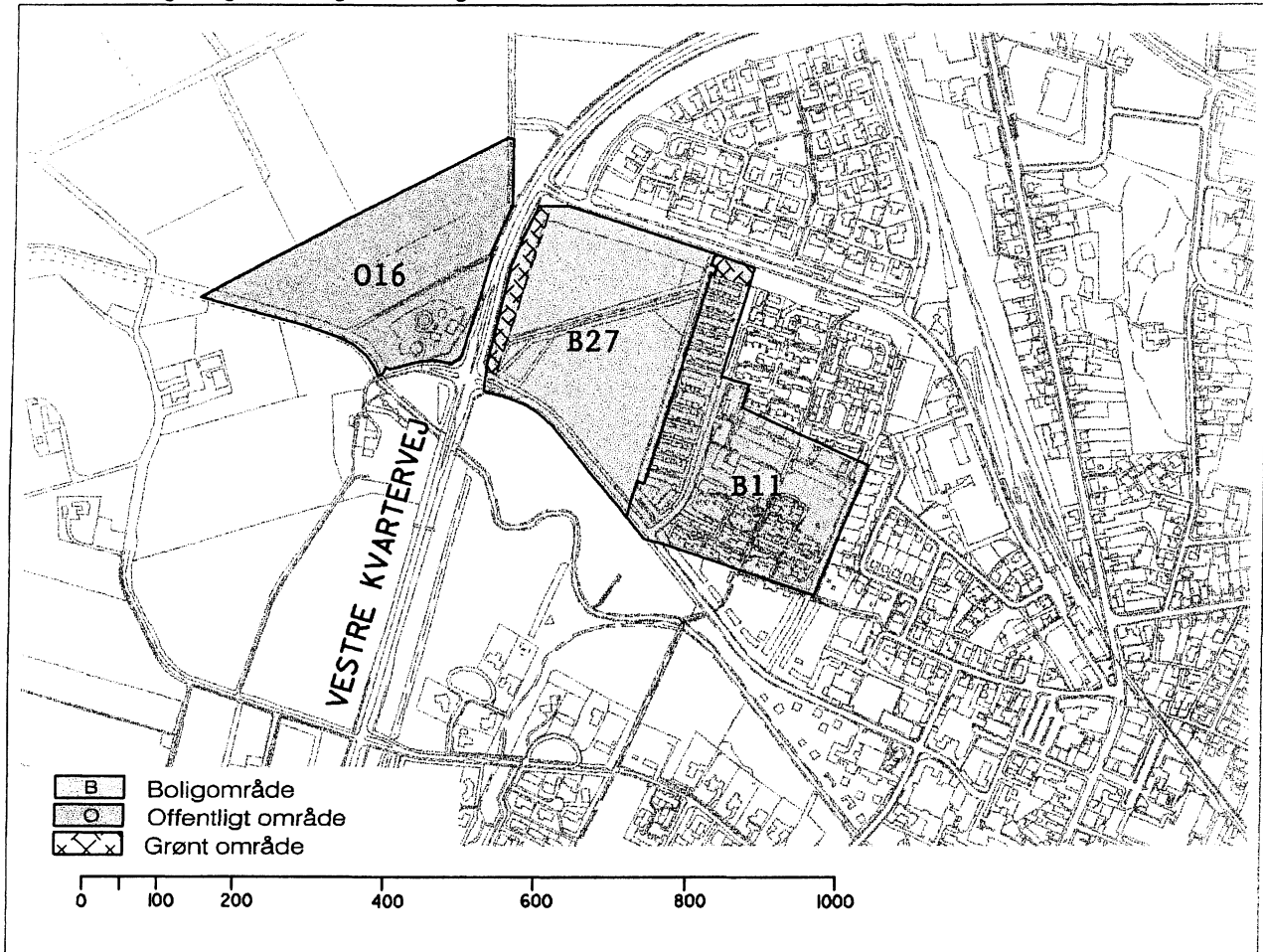
- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, såsom: Etageboliger, Tæt/Lave boliger, Åbne/Lave boliger med tilhørende kollektive anlæg, såsom f.eks. vaskeri. Der må drives erhverv af en beskaffenhed, der kan indpasses i en boligejendom, og som kan udøves uden genevirkninger for omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 40 for etageboliger, 30* for tæt/lav boliger og 30 for åben/lav boliger.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end: 3 etager for etageboliger, 1 etage for tæt/lav boliger samt 1½ etager for åben/lav boliger.
- d. Bebyggelseshøjden må ikke overstige: 14 m for etageboliger: 6 m for tæt/lav boliger og 8½ m for åben/lav boliger.
- e. Arealet er beliggende i byzone.

- f. Lokalplanen for området skal indeholde bestemmelser som sikrer, at området ikke påføres et støjniveau over 55 dB(A).
- g. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet.

** Bebyggelsesprocenter for tæt-lavt byggeri*

Bebyggelsesprocenten kan ved en konkret vurdering af det enkelte projekt øges fra de normalt 30 til max 40 %, såfremt bebyggelsen er udformet så behovet for sammenhængende, velbeliggende friarealer m.v. er tilgodeset.

Den fremtidige afgrænsning af B27 og B11 vil være:



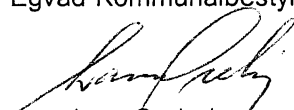
Således foreløbigt vedtaget af Egved kommunalbestyrelse
den 10. december 2002.


Kent Skaanning
Borgmester


Lars Orehøj
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Egved Kommunalbestyrelse den 8. april
2003.


Kent Skaanning
Borgmester


Lars Orehøj
Kommunaldirektør

III Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- At åbne mulighed for, dels at opføre åbne punkthusbebyggelser i to og tre etager inden for delområde I, dels at opføre klyngebebyggelser i én og 1½ etager inden for delområde II
- At sikre lokalplanområdet åbne karakter for herigennem at tilbyde udsigten over det åbne landskab og placeringen i naturnære omgivelser til så mange af områdets beboere som muligt.
- At sikre at bearbejdelsen af det samlede område står som et samlet hele, og at de enkelte bebyggelser - inden for storparcellerne - opføres med et afklaret arkitektonisk udtryk.
- At sikre udlæggelsen af stier og adgangsveje som etablerer et hierarkisk opdelt trafiksystem inden for lokalplanområdet.
- At sikre at kommende bebyggelser i området opføres med en høj kvalitet og en bevidst stillingtagen til beliggenheden på grænsen mellem land og by.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kort. Området omfatter matriklerne 8ea, 8t, 10eo og ca samt del af 10em og cg, alle Tarm By, Egvad.
- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i delområde I og delområde II som vist på kortbilag III.
- 2.3. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er omfattet af bestemmelserne for Kommuneplanens område B27 som er udlagt til boligformål (Se 2.1. Lokalplanens forhold til Kommuneplanen)

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Bebyggelser inden for lokalplanområdet må kun opføres som punkthusbebyggelser (etageboliger) inden for lokalplanens delområde I og klyngebebyggelser (tæt, lav og åben, lav bebyggelse) indenfor lokalplanens delområde II.
Indenfor området må der desuden opføres eller indrettes bebyggelse til formål som er fælles for områdets beboere, såsom f.eks. vaskeri.
- 3.2. Kommunalbestyrelsen kan tillade at der indenfor lokalplanområdet drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den som bebor den pågældende ejendom.
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykninger

- 4.1. Inden for lokalplanområdet må udstykninger kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag II viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2. Yderligere udstykninger må kun finde sted efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1. DELOMRÅDE I

- 5.1.1. Vejadgangen skal ske fra Stationsvej som vist på kortbilag II. Adgangsvejen udlægges i en bredde af 8 m med en 6 m bred kørebane og en belagt rabat på begge sider af vejen. Indtil områdets fulde udbygning etableres vendeplads for enden af adgangsvejen på mindst 15 x 15 meter.
- 5.1.2. Vejadgang udføres i asfalt. Rabatten belægges med græsarmeringssten.
- 5.1.3. Der sikres oversigtsarealer efter reglerne i vejloven, som vist på kortbilag III.
På ovennævnte oversigtsarealer har ejeren pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 meter over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinie. Bestemmelsen gælder ikke sne.
- 5.1.4. Der udlægges arealer til en del af en stiforbindelse som vist på kortbilag III. Stiforbindelsen belægges med grus.
- 5.1.5. Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til 1 1/4 p-plads pr. bolig.

5.2 DELOMRÅDE II

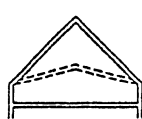
- 5.2.1. Vejadgangen skal ske fra Engdraget som vist på kortbilag nummer II. Adgangsvejen udlægges i en bredde af 8 m med en 6 m bred kørebane og en belagt rabat på begge sider af vejen. Indtil områdets fulde udbygning etableres vendeplads for enden af adgangsvejen på mindst 15 x 15 meter.
- 5.2.2. Vejadgang udføres i asfalt. Rabatten belægges med græsarmeringssten.
- 5.2.3. Der udlægges arealer til en del af en stiforbindelse som vist på kortbilag III. Stiforbindelsen belægges med grus.
- 5.2.4. Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til 1½ p-plads pr. bolig.

§ 6 Tekniske anlæg

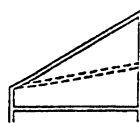
- 6.1. Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordledninger.
- 6.2. Udendørs private antenneanlæg, herunder paraboler skal placeres på bygningen således at ingen antenne rager op over bygningens øverste punkt.
Antenneanlæg må ikke være synlige fra vej.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

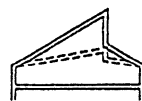
- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40% inden for delområde I og 30% inden for delområde II.
Ved opførelse af tæt, lav boliger indenfor delområde II kan kommunalbestyrelsen ved en konkret vurdering af det enkelte projekt øge bebyggelsesprocenten til max. 40% såfremt bebyggelsen er udformet så behovet for sammenhængende, velbeliggende friarealer m.v. er tilgodeset.
- 7.2. Inden for delområde I må der maksimalt opføres bebyggelse med en etagehøjde på 3 etager og en bygningshøjde på 14 m.
Inden for delområde II må der maksimalt opføres bebyggelse med en etagehøjde på:
- 1½ etager for åben, lav boliger.
- 1 etage for tæt, lav boliger.
og en bygningshøjde på:
- 8,5 m for åben, lav boliger.
- 6 m for tæt, lav boliger.
- 7.3. Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag III viste byggefeltter.
- 7.4. Tagformen skal udføres som saddeltag, pulttag eller dobbelt pulttag med minimum og maksimum hældning iht. nedenstående skitse.
Tagformerne inden for den enkelte udstykning skal være ens. Alle tagformer skal godkendes af kommunen.



Saddeltage
Hældning
min 15° - max 45°



Pulttage
Hældning
min 10° - max 30°



2 stk. pulttage
Hældning
min 10° - max 30°

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1. Bebyggelserne skal inden for den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk bygningsmæssig helhed.

- 8.2. I det væsentlige skal bygningssider fremstå som teglmur, pudsede flader (enten i jordfarver, hvid eller mørk grå), skærmtegl, stål, glas eller olieret træ.
- 8.3. Tagflader skal beklædes med rød vingetegl, skiffer, tagpap med listetækning eller zink/stål. Mindre dele af taget kan beklædes med glas.
- 8.4. Der kan opsættes solfangere på mindre dele af tag/facader, såfremt disse indgår som et integreret element i bygningens arkitektur. Solfangere på tagfladen må maksimalt udgøre 20% af den samlede tagflade.
- 8.5. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Senest ved tidspunktet for ansøgning af byggetilladelse skal der fremsendes en plan for de ubebyggede arealers anvendelse, til godkendelse af Egvad Kommune.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstning og lignende fremtræde som en helhed som i arkitektonisk kvalitet understøtter byggeriet.
- 9.3 Beplantning og befæstning skal udføres efter de principper, som skitseres på bilag IV (illustrationsplan).

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Udnyttelse af området til boligformål må kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder. Det vil sige, at støjniveauet på opholdsarealer m.v. indenfor området ikke må overstige 55 dB(A) i forhold til vej.
- 10.2 Samtlige boliger skal tilsluttes fjernvarmenettet. Boligerne må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.
- 10.3 Samtlige boliger skal tilsluttes fællesantenneanlæg, og boligerne må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.
- 10.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret beplantning og befæstede arealer i overensstemmelse med §5 og §9.
- 10.5 Ny bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringsarealer i overensstemmelse med §5.1.5.
Ny bebyggelse i delområde II må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringsarealer i overensstemmelse med §5.2.4.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Ved etablering af områder med åben, lav eller tæt, lav bebyggelse på eget grundstykke, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere indenfor det pågældende område.

- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af ejendommene i det pågældende område er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det pågældende områdes interne veje og eventuelle stier og fællesarealer.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 11.5 Grundejerforeningen skal holde Egvad kommune underrettet om formandens navn og adresse.
- 11.6 Grundejerforeningen skal på krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige enheder.
- 11.7 Grundejerforeningen skal på krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

§ 12 Servitutter

- 12.1. Med Egvad Kommunalbestyrelses endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 96 ophæves Partiel Byplanvedtægt nr. 5 for Tarm Vest, Egvad Kommune. inden for denne lokalplans område.
Partiel Byplanvedtægt nr. 5 for Tarm Vest, Egvad Kommune er tinglyst 20 dec. 1973.
- 12.2 Den af 17. november 1944 tinglyste servitut på matrikel nr. 8t, Tarm By, Egvad vedrørende færdselsret m.v. søges ophævet.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

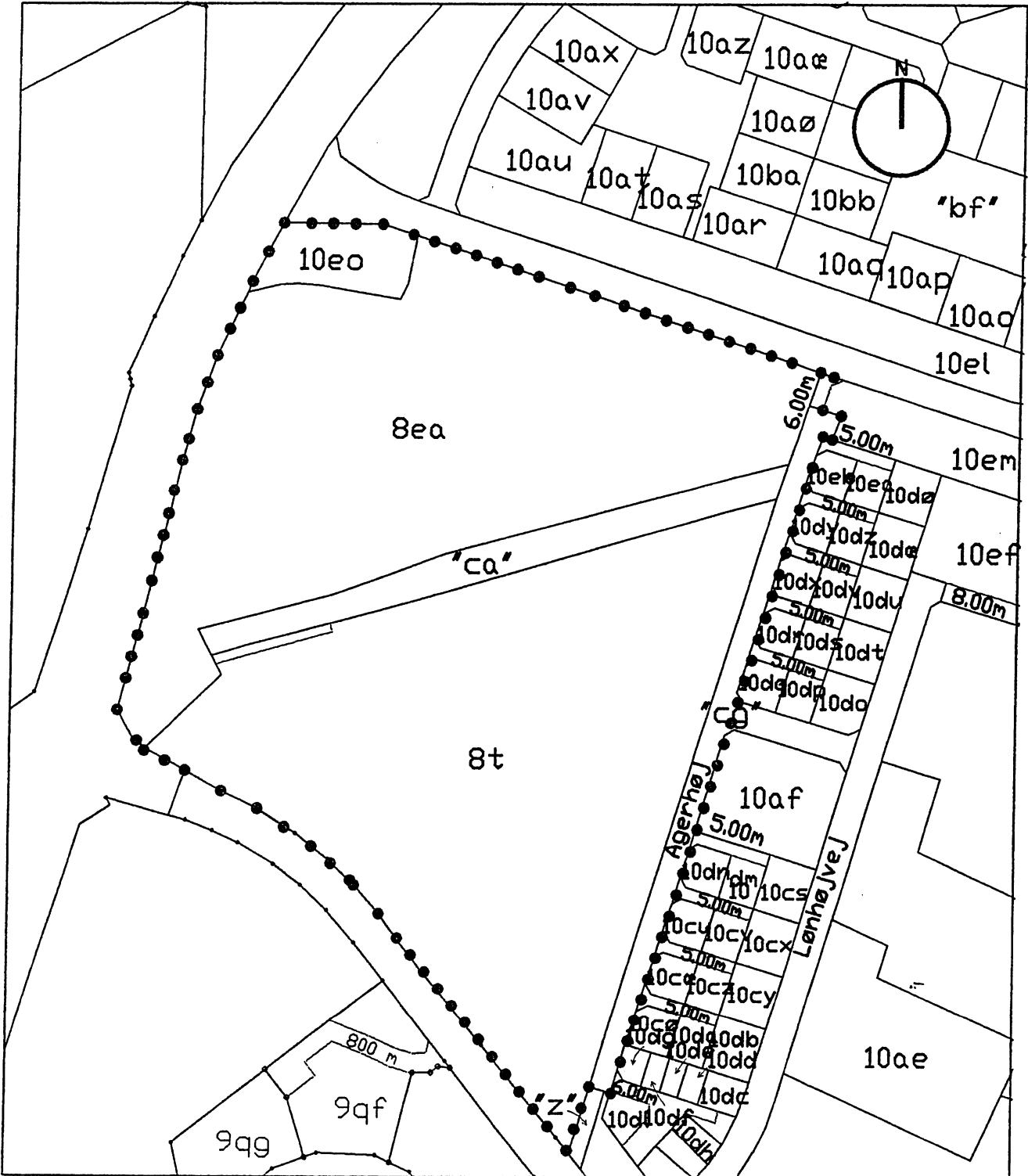
Endelige retsvirkninger

Når en lokalplan er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold som er i strid med planens bestemmelser, uden at der forudgående er søgt og bevilget dispensation herfor.
Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

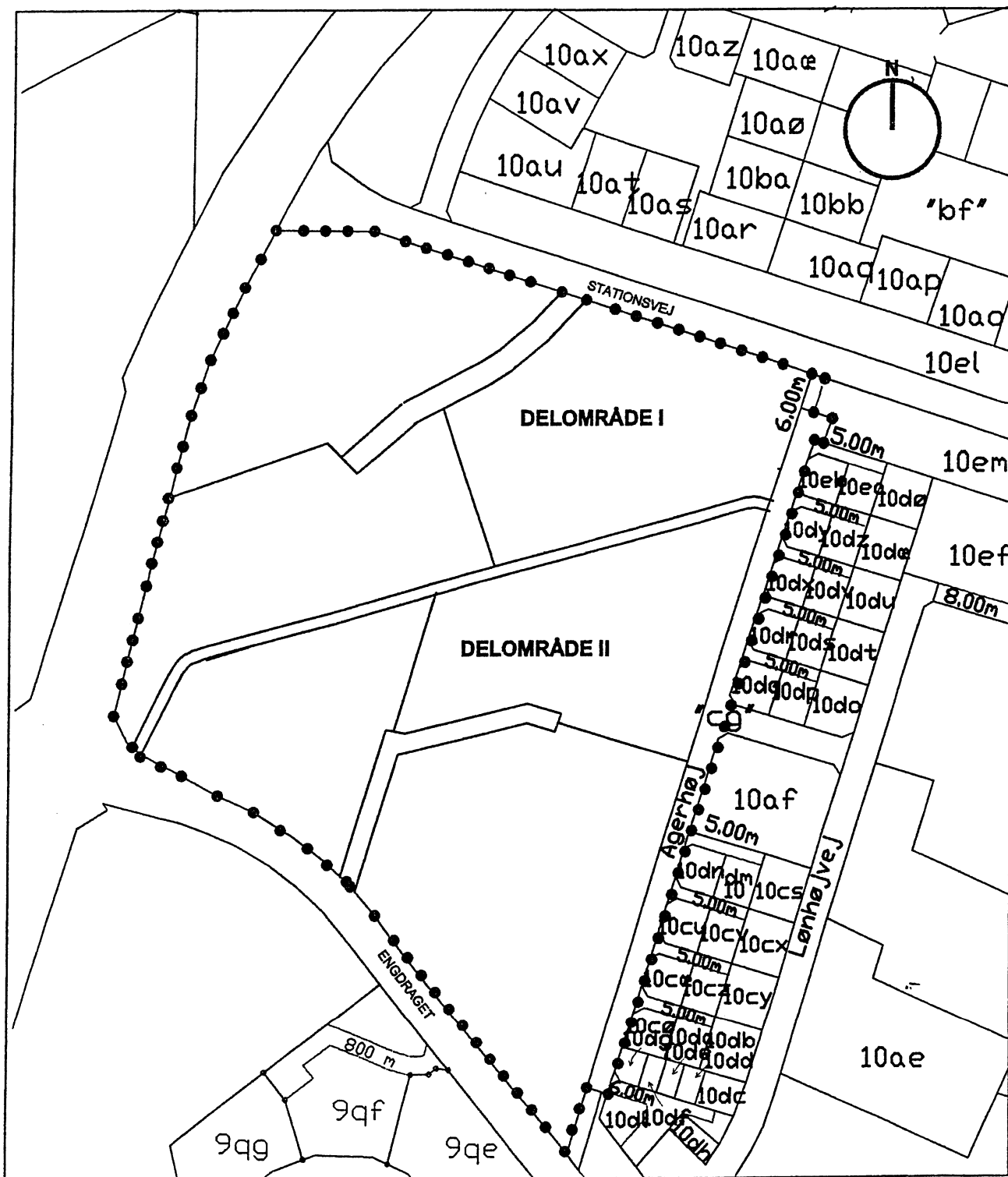
Mere omfattende afvigelser kan kun gennemføres med udarbejdelsen af en ny lokalplan for det omfattede område.

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen. Dog kan en ejer, såfremt en lokalplan udlægger et område til offentlige formål, under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

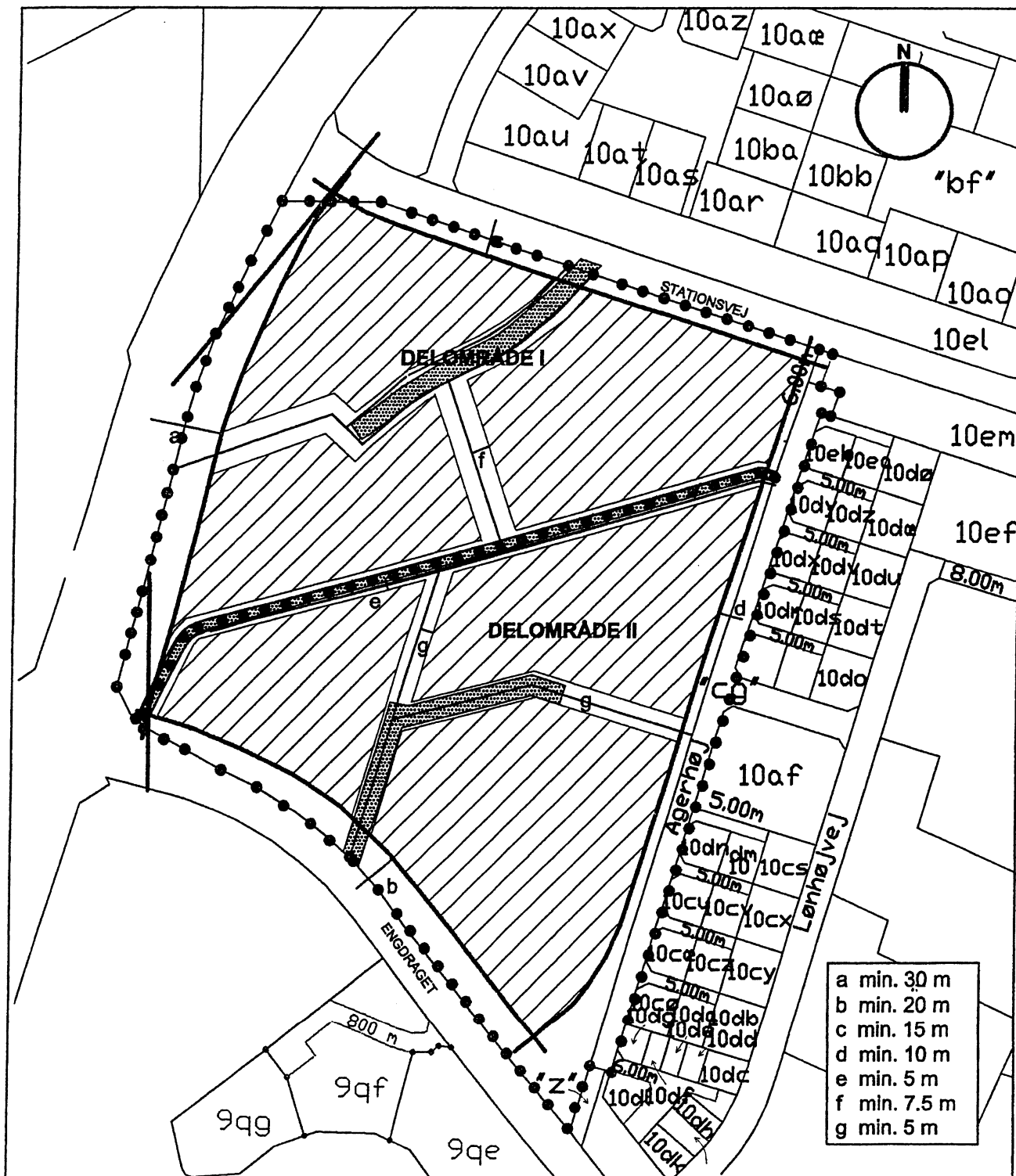
I henhold til planlovens §47 kan der foretages ekspropriationer af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for planens gennemførelse.



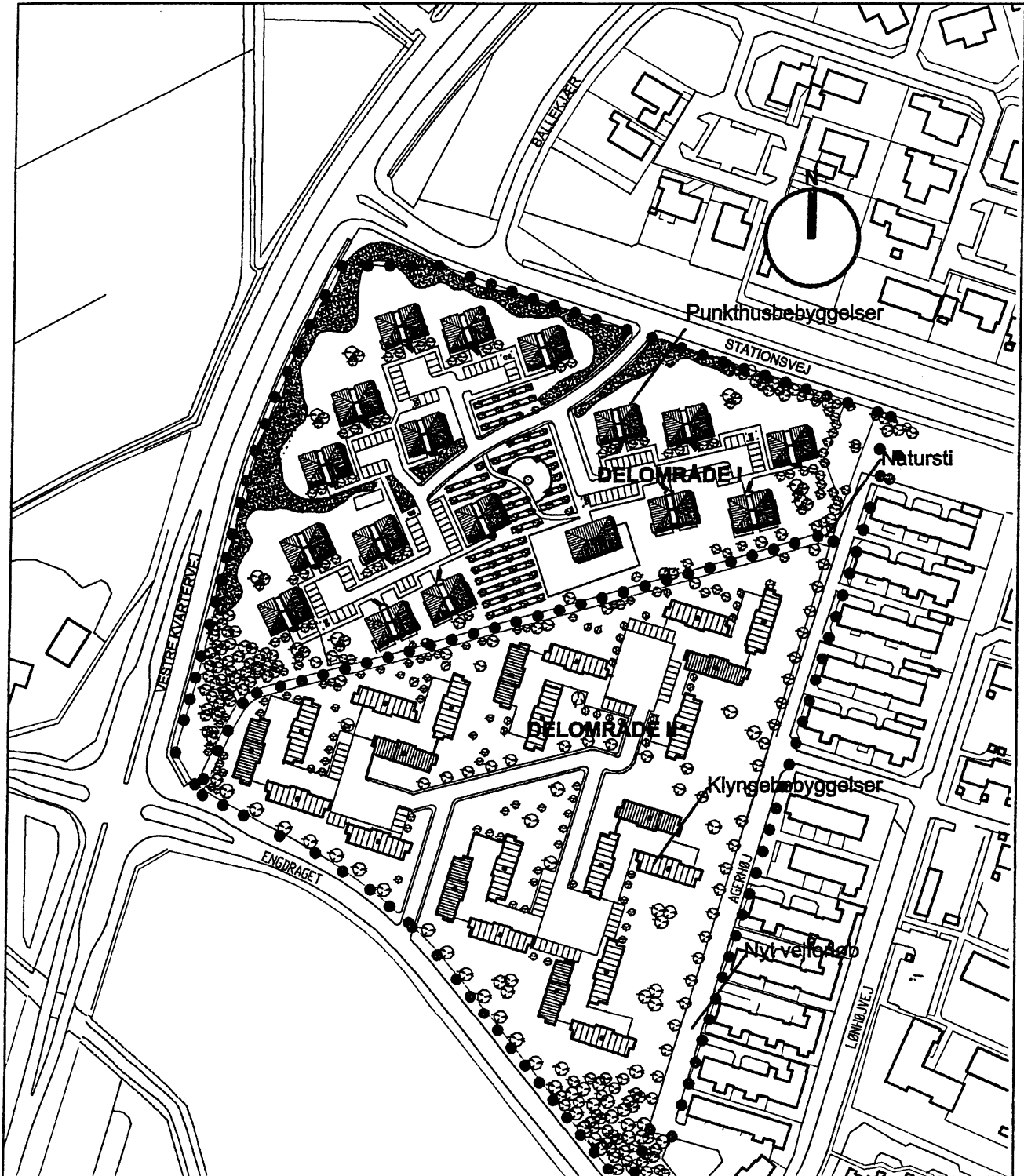
<p>Signaturforklaring</p> <p>• • • Lokalplanområdets afgrænsning</p>	<p>Nuværende matrikelskel Bilag I Mål 1:2500 Maj 2003</p>
	<p>Egvad Kommune</p>



Signaturforklaring		Matrikelkort	
• • •	Lokalplanområdets afgrænsning	Bilag II	
—	Nye skeldragninger	Mål 1:2500	
		Maj 2003	
		Egvad Kommune	



Signaturforklaring		Lokalplanens kort Bilag III Mål 1:2500 Maj 2003 Egvad Kommune
• • • Lokalplanområdets afgrænsning	— Oversigtslinier	
Byggefelter		
Udlæg til vej og sti		0 50 100 m



Signaturforklaring

• • • Områdeafgrænsning

 Lav beplantning, maks. 1 m

 Træer

0 50 100 m

Illustrationsplan

Bilag IV

Mål 1:2500

Maj 2003

Egvad Kommune

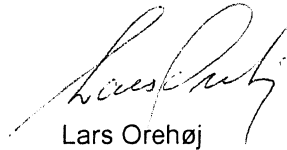
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslag

Således foreløbig vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 10. december 2002.



Kent Skaanning
Borgmester



Lars Orehøj
Kommunaldirektør

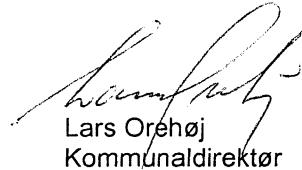
Endelig godkendt lokalplan

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

Egvad kommunalbestyrelse den 8. april 2003.



Kent Skaanning
Borgmester



Lars Orehøj
Kommunaldirektør

Tinglysning

ORIGINAL 055140 01 0000.0055 11.07.2003 TA
1.400,00 K

Foranstående lokalplan nr. 96 begæres tinglyst på matr.
nr. 8t, 8ea, 10em og 10eo Tarm by, Egvad.

Varde, den 10. juli 2003.



Niels Kr. Nielsen
Landinspektør