

Lokalplan nr. 260

For et område til boligformål på det sydlige hjørne af Bredgade og Lønborgvej i Skjern



Copyright © Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

15. september 2009



Ringkøbing-Skjern Kommune

*Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørcentret Vest A/S, Østergade 112, 6900 Skjern
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling*

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Plan, Udvikling og Kultur
Rødkløvervej 4
6950 Ringkøbing
Planlægger: Peder Ostensen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser luftfoto af lokalplanområdet

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern



Vejledning

Hvad er en lokalplan? Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål side 5

Lokalplanområdet side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 6

Miljøvurdering side 7

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 8

Servitutter side 8

Planbestemmelser

Indledning side 9

1. Formål side 10

2. Område og zonestatus side 10

3. Arealanvendelse side 10

4. Udstykning side 11

5. Bebyggelsens placering og omfang side 11

6. Bebyggelsens udseende side 12

7. Ubebyggede arealer side 14

8. Veje, stier og parkering side 15

9. Tekniske anlæg side 16

10. Miljø side 17

11. Grundejerforening side 17

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 18

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 18

14. Servitutter side 19

15. Retsvirkninger side 19

Vedtagelse side 21

Offentlig bekendtgørelse side 21

Tinglysning side 22

Matrikelkort Bilag A

Eksisterende forhold Bilag B

Arealanvendelse Bilag C

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 49

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern



Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er ønsket om at give mulighed for udstykning af 4 boliger, der er opført på matr.nr. 50 ned mod Stampebæk, samtidig med, at der fortsat sikres mulighed for oprensning af Stampebækken. Derudover skal det sikres at principperne i den tidligere lokalplan 113 fortsat kan realiseres.

Lokalplanens formål er derfor at flytte et fælles friareal fra nordsiden af Stampebækken til sydsiden og dermed skabe mulighed for udstykning af 4 parceller ned til Stampebæk, samt sikre, at der fortsat kan opføres ca. 20 boliger i form af tæt/lav bebyggelse.

Lokalplanen sikrer mulighed for en mindre slyngning af Stampebækken.

Ringkøbing-Skjern Kommune, Natur og Miljø, har tilkendegivet, at de vil se positivt på et slyngningsprojekt.

I Lokalplanen udlægges byggefelter for nyt byggeri og areal til udendørs opholdsarealer. Endvidere fastlægger lokalplanen bestemmelse om bebyggelsens udseende, vejadgang, parkeringsforhold og beplantning mv.

Redegørelse

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Skjern by og afgrænses af Bredgade, Lønborgvej, Ringkøbing-Vardebanen og Stampebæk.

Området er udlagt som tæt/lav boligområde.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Skjern by. De omkringliggende arealer består af hovedsagligt af boligbebyggelse og beplantning. Arealerne mod syd består af skov, arealerne mod nordøst er udlagt til blandet bolig og erhverv og mod vest og mod nord afgrænses området af Ringkøbing banen og Lønborgvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med Byrådets ønske om at udbygge den nordlige del af Skjern by.

Lokalplanområdet er søgt indrettet, så det understøtter en hensigtsmæssig udbygning af Skjern by.

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse. Således skal bebyggelsen placeres inden for udlagte byggefeltet og fremtidigt byggeri ønskes udformet så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Herudover optages i lokalplanen bestemmelser omkring indretning af lokalplanområdet ved udlæg af arealer til bl.a. opholdsarealer og beplantningsbælte.

Endeligt fastlægges bestemmelser om vej- og stiadgang samt tilslutning til diverse forsyninger – varme, vand og kloak.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Forurening

I henhold til jordforureningslovens §50a (Lov om forurennet jord nr.282 af 22.marts 2007) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over at området kan være lettere forurennet.

Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern kommune forud for flytning. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelsel.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Museumslovens § 26

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Skjern-Egvad Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan undersøgelse.

Skovloven

Den del af matr. nr. 768a, Skjern Bygrunde, som er omfattet af lokalplanen, er pålagt fredskovspligt. Området må ikke inddrages som grønt område før Skov- og Naturstyrelsen har ophævet fredskovspligten.

Redegørelse Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

Ændringen af fredskovsarealet syd for Stampebæk og slyngning af Stampebæk vurderes som en forbedring af naturen omkring bækken.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanen skal sikre mulighed for en mindre slyngning af Stampebækken.

Den 29. juli 2009 er der fremsendt slyngningsprojekt af Stampebæk til Ringkøbing-Skjern Kommune indenfor lokalplanens område til godkendelse.

Spildevandsplan.

Området er omfattet af ”spildevandsplan for Ringkøbing-Skjern Kommune”.

Varmeplan

Området er i ”varmeplan for Ringkøbing-Skjern Kommune” udlagt til kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004.

Lovens § 3 stk. 1 fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at fastlægge om en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet og der dermed skal gennemføres en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening jf. lovens § 4 stk. 2. De kriterier, der skal anvendes ved screeningen fremgår af lovens bilag 2.

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.

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBJ 1398 af 22.10.2007).

Det vurderes heraf, lokalplanen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Planafdelingen, Ringkøbing Skjern Kommune.

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 lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

Redegørelse

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Skov- og Naturstyrelsen:

Der er fredskovspligt på en del af lokalplanområdet.

Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold indenfor den del af områder der er pålagt fredskovspligt, før Skov- og Naturstyrelsen har godkendt, at fredskovspligten ophæves for dette areal.

Den del af matr. nr. 768a, Skjern Bygrunde, som er omfattet af lokalplanen, er pålagt fredskovspligt. Området må ikke inddrages som grønt område før Skov- og Naturstyrelsen har ophævet fredskovspligten.

Natur og Miljø, Ringkøbing-Skjern Kommune

Der må ikke foretages ændringer i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65 jf. § 3 af tilstande af Stampebækken før der foreligger en godkendelse fra Natur og Miljø.

Tidligere Skjern Kommune meddelte dispensation fra å-byggelinie den 07.02.2006

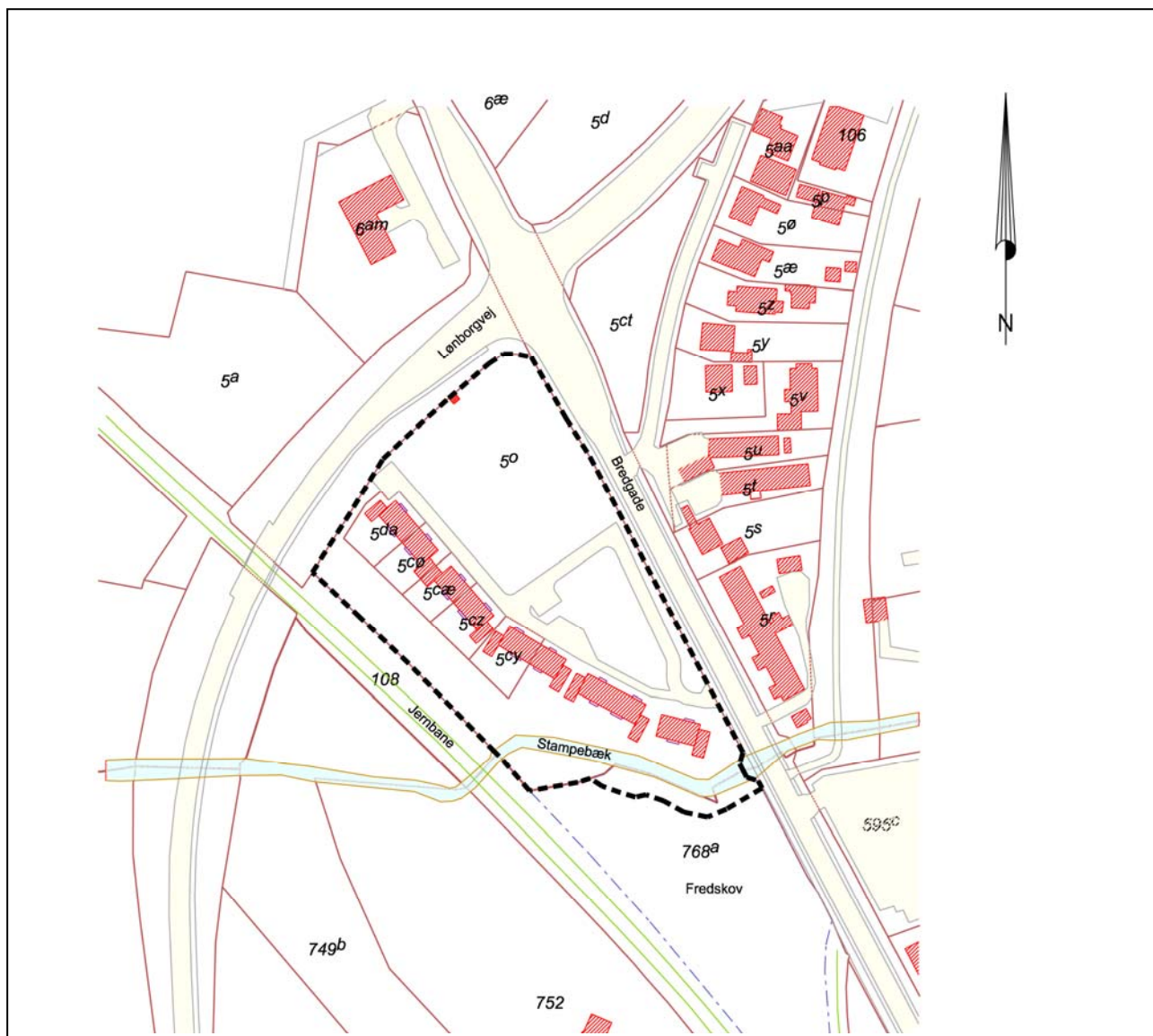
Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Planbestemmelser

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er at:

at skabe et attraktivt, grønt og harmonisk boligområde med tæt-lav boligbebyggelse.

at sikre udlæg af fælles friarealer for bebyggelsen.

at skabe gode og trygge trafikforhold for bilister, cyklister og fodgængere.

at udlægge et stisystem, der skaber forbindelse til de fælles friarealer.

at flytte et fælles friareal fra den nordlige side af Stampebækken til sydsiden, og dermed skabe mulighed for udstykning af 4 parceller med direkte adgang til Stampebæk.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag A.

Lokalplanen afgrænses som vist på Bilag A og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 5o, 5da, 5cø, 5cæ, 5cz, 5cy Engsig, Skjern Jorder og en del af matr.nr. 768a Skjern Bygrunde.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 15. september 2009 udstykkes fra disse ejendomme inden for lokalplanens område.

Lokalplanen omfatter et areal vest for Bredgade, syd for Lønborgvej, øst for Ringkøbing-Varde banen og nord for et grønt område ved Stampebækken. Lokalplanområdet er på ca. 1,4 ha. De eksisterende forhold er beskrevet nærmere i redegørelsen.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Området må kun anvendes til boligformål opført som tæt-lav bebyggelse.

Inden for området må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- at virksomheden efter Byrådets vurdering drives på en sådan måde, at boligens karakter

Bestemmelsen åbner mulighed for, at der i området kan etableres erhverv, der uden gene virkninger kan indpasses i boligområdet f.eks. en beboers egen udøvelse af liberalt erhverv.

Planbestemmelser

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

af bolig ikke forandres, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved bebyggelsens ydre udformning og skiltning).

- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den enkelte ejendom.

3.2. Der må dog ikke drives nogen form for handel med dagligvarer eller udvalgsvarer inden for området.

3.3. Der må kun opføres helårs enfamilieboliger for max. 1 familie på hver ejendom og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

Bestemmelsen er for at sikre, at boligen ikke kan deles op i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter, eks. i kraft af krav til flere P-pladser, flere garage- og udhusbebyggelser m.v.

Byrådet er indstillet på at give tilladelse til at en helårsbolig må anvendes som bolig nr. 2 til periodevis ophold for ejeren og dennes nærmeste familie.

4. Udstykning

4.1. De eksisterende matrikler må sammenlægges og udstykkes inden for lokalplanområdet.

4.2. Ingen grund må udstykkes med en størrelse mindre end 300 m².

Ved opførelse eller indretning af mere end én bolig i samme plan på hver enkelt ejendom skal der fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hensyntagen til byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf.

Jf. § 10 A skal der dog ikke fremsendes udstykningsplan for private andelsboliger uden offentligstøtte og for boliger opført med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

4.3. Der må udstykkes et mindre areal til transformerstation o. lign.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvis andel af grundens areal.

5.2. Bebyggelsen må opføres med højst 1½ etage.

5.3. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 7 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Planbestemmelser

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

5.4. Bebyggelse skal opføres indenfor de på Bilag C viste byggefeltter. Bebyggelsen må opføres i naboskel indenfor de udlagte byggefeltter. Udhuse, garager, carporte og lignende må i alt højst udgøre 35 m² pr. bolig.

Udhuse, garager, carporte og lignende kan opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Højden i skel må være max. 2,5 m.

5.5. Bebyggelsen skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vej vendende facade eller gavl parallel med vejbyggelinie (se pkt. 5.8) således at gadeforløbet understreges.

5.6. De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes bag skellinie mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere.

Kabelskabene skal - hvor det er muligt - placeres i udlagte beplantningsbælter eller i levende hegn.

5.7. Inden for lokalplanområdet må der opføres transformerstation med et samlet bruttoareal på højst 30 m², og bygningens totale højde må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.8. Byggelinier.

Langs Ringkøbing-Vardebanen og Stampebækken pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande.

- 25 m fra nærmeste spormidte af Ringkøbing-Varde-banen,
- 8 m fra Stampebæks øverste skråningskant.

5.9. Arealet mellem de i pkt. 5.8 og 8.4 fastlagte byggelinier langs veje, jernbane og Stampebæk må ikke anvendes til bebyggelse, oplag eller de i bygningsreglementet nævnte småbygninger.

Bebyggelsen påregnes opført som 9 dobbelthuse og 2 enkelthuse med i alt 20 boliger. Bebyggelsen tænkes sammenbygget med carporte og vil således komme til at fremstå som kædehuse.

Tværsnit af udhus, garage o. lign. ved opførelse i skel.

En standard bestemmelse der skal sikre, at kabelskabe placeres i tilknytning til bebyggelse eller beplantning.

Se endvidere pkt. 8.4.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Enhver bebyggelse skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne. Inden for hver ejendom skal bebyggelsen endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk

Planbestemmelser

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

helhed.

Boligbebyggelsen skal således opføres med samme facade- og bygningshøjde, bygningsdybde og taghældning og fremtræde ens i facade og tag. Småbygninger skal tilsvarende udføres så de fremstår ens i den samlede bebyggelse.

6.2. Facader

Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må mindre facade- og gavlpartier på den enkelte bolig udføres i træ eller glas. Ligeledes må udhuse, garager og carporte opføres i træ og fremtræde malet eller i naturfarve.

6.3. Ved maling af bygningsdele (murværk såvel som træværk) må kun anvendes hvid, sort og dæmpede farver.

6.4. Tage

Tages vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 25°. På ude-/havestuer, udhuse, garager, carporte og lignende må tage dog udføres med mindste fald i henhold til bygningsreglementet.

6.5. Tage må kun dækkes med teglsten, betontagsten, naturskifer/eternitskifer, zink, kobber eller tagpap.

Tagdækningsmaterialerne skal fremstå i sort, jord eller teglfarver. Mindre arealer på taget, må dækkes med glas.

Ved mindre arealer på taget, menes max. 1/5 del, af tagarealet.

6.6. Tage på mindre bygningsdele, herunder tage på karnapper, må dækkes med zink, bly, kobber eller glas. Tage på småbygninger – garager, carporte, udhuse, ude-/havestuer og lignende skal tilpasses hovedbebyggelsen – med mindste taghældning i henhold til bygningsreglementet må dog dækkes med andre materialer.

6.7. Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes glaserede teglsten.

6.8. Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

6.9. Synlige aftrækskanaler og skorstene må ikke

Planbestemmelser

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

udføres med reflekterende overflade.

6.10. Døre, vinduer m.m.

Døre og vinduer skal udføres i træ eller træ/aluminium.

6.11. Skilte og antenner

Almindeligt navne- og husnummerskilt må opsættes på den enkelte ejendom. Herudover må der ikke uden Byrådets nærmere godkendelse etableres nogen form for skiltning eller reklamering.

Byrådet er indstillet på, at der kan meddeles tilladelse til en begrænset skiltning ved liberale erhverv m.v., der kan udøves indenfor området.

6.12. Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra veje og naboejendomme.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Belægning i lokalplanområdet skal udføres, så den virker samlende på området og i øvrigt gives en udformning, der styrker den visuelle oplevelse.

7.2. De på Bilag C viste områder skal udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen. De fælles friarealer skal friholdes for bebyggelse.

7.3. Fælles friarealer skal beplantes efter en samlet indretnings- og beplantningsplan visende beplantning, belægning og stiforløb.

7.4. I tilknytning til de enkelte boliggrupper skal der udlægges et opholdsareal på minimum 100 % af det samlede etageareal inden for gruppen.

7.5. Langs Bredgade skal der på den på Bilag C viste strækning etableres en beplantet støjskærm med en højde på 1,8 m, se endvidere § 10.1). Langs Lønborgvej skal der etableres et beplantningsbælte i en bredde af minimum 6 m. Beplantningsbælter skal udføres så de fremstår tætte, og beplantningen skal fortrinsvis bestå af egnstypiske løvfældende træer og buske, som ikke må beskæres til en lavere højde end 2,0 m med mindre Byrådet anviser en anden højde i det enkelte tilfælde.

Langs Bredgade etableres tæt beplantning nord for Stampebæk.

Syd for Stampebæk skal der være mulighed for

Planbestemmelser

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

adgang til oprensning af Stampebæk, således skal del af eksisterende beplantning fjernes.

7.6. Hegn i nabo-, vej- og sti skel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn mod vej og sti skal plantes så langt bag skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinie.

7.7. Langs alle veje, stier og på torvepladser skal der plantes egnstypiske løvfældende og gerne blomstrende træer. Træerne skal fremstå opstammede.

7.8. Fælles parkeringsarealer skal beplantes med opstammede egnstypiske løvfældende træer og indhegnes med løvbevarende hæk beplantning.

7.9. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt og rydeligt udseende.

7.10. Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

7.11. Stampebæk naturgenoprettes efter en af Ringkøbing-Skjern Kommunes godkendt plan.

Den 29. juli 2009 er der fremsendt slyngningsprojekt af Stampebæk til Ringkøbing-Skjern Kommune inden for lokalplanens område.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang må kun etableres fra Bredgade ad eksisterende overkørsel - med en beliggenhed som vist på Bilag C.

Der må ikke etableres andre overkørsler til Bredgade.

8.2. Veje og stier

Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed som vist på Bilag C:

- Boligveje A-A, B-B, C-C og D-D udlægges i en bredde på min. 5 m og afsluttes med vendeplads på min. 12x12 m.
- Boligveje E-E og F-F udlægges i en bredde på 3 m.
- Sti a-a udlægges i en bredde på min. 2 m.

Boligveje og sti påregnes udlagt som private fællesveje efter gældende regler i vejloven.

8.3. Boligveje skal ved torvedannelser, belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastig-

Planbestemmelser

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

heden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende og samtidig kan anvendes som legeområde.

8.4. Byggelinier

Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

Lønborgvej 5 m fra vejskel

Vej A-A, B-B, C-C og E-E 2,5 m fra vejskel

Dog skal garager og carporte altid placeres mindst 5 m fra vejskel mod den vej, hvorfra adgangen sker.

Garager, carporte, udhuse og lignende tillades opført i eller nærmere naboskel og sti skel når længden i nabo- og sti skel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Højden i skel må være 2,5 m.

Dette for at sikre, at der er plads til at parkere en bil foran garage eller carport.

8.5. Parkering

Der skal udlægges areal til parkeringspladser i overensstemmelse med "Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Ringkøbing-Skjern Kommune".

Al form for parkering skal ske inden for dertil indrettede individuelle eller fælles parkeringspladser.

Der må ikke indrettes fælles parkeringspladser på arealer mellem vejskel og vejbyggelinie.

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Garage eller carport medregnes som en parkeringsplads.

8.6. Fælles parkeringspladser for området skal placeres som vist på Bilag C.

8.7. Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.

En standardbestemmelse der skal sikre, at der ikke kan henstilles større biler i andre områder end i erhvervsområder.

8.8. Belysning

Belysning af veje, stier og parkeringsarealer må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper på lave standere.

Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger til områdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

10. Miljø

10.1. Støj

Langs Bredgade og Lønborgvej skal der etableres tilstrækkelige afskærmningsforanstaltninger, således at den til enhver tid gældende miljølovgivning for støjfølsomme områder overholdes.

Ved støjniveau på mere end 55 dB ved den enkelte bygning, skal der isoleres mod den udefra kommende støj, så det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB.

I henhold til Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af Planloven skal der i lokalplaner, der udlægger støjbelastende arealer til støjfølsom anvendelse, fastsættes bestemmelse om etablering af afskærmningsforanstaltninger.

10.2. langs jernbanelinien skal der etableres tilstrækkelige afskærmningsforanstaltninger, således at den til enhver tid gældende miljølovgivning for støjfølsomme områder kan overholdes.

Boligernes placering skal overholde de vejledende minimumsafstande, der skal være i forhold til støj og vibrationer fra jernbanen. Afstandene fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997:

Støj og vibrationer fra jernbaner. Af hensyn til vibrationer må bebyggelse således ikke opføres i en afstand på mindre end 25 m regnet fra nærmeste spormidte. I forhold til støj vil bebyggelse kunne opføres nærmere spor end de anførte 25 m, men afstanden i forhold til vibrationer vil da være den afgørende for bebyggelses placering.

10.3. Miljøvurdering

Ringkøbing-Skjern Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer" og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Miljøscreeningen ligger som et selvstændigt notat og kan rekvireres ved Planlægningsafdelingen i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Kommunens afgørelse annonceres samtidig med annonceringen af lokalplanforslagets vedtagelse og fremlægges til offentlig debat.

11. Grundejerforening

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet. Samtlige ejere af grunde/ejendomme inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

11.2. Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det og senest når 1/3 af de udlagte grunde/bebyggelse er solgt.

Planbestemmelser

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

11.3. Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Byrådet.

11.4. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af nedennævnte boligveje (ekskl. vejbelysning), sti og grønne fælles friarealer inden for lokalplanområdet jf. Bilag C.

- Boligvejene A-A, B-B, C-C, D-D og E-E samt forbindelsesvejen.
- Sti a-a.
- Grønne fælles arealer og fællesanlæg.

11.5. Grundejerforeningen for lokalplanområdet er pligtig til at tage skøde på samtlige fælles arealer, fælles anlæg og grønne områder inden for lokalplanområdet.

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1. Før ny bebyggelse og større om- eller tilbygninger tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak, almen vandforsyning, varmforsyning med naturgas og fællesantenneanlæg.

12.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal boligveje og sti (herunder spang) være anlagt.

12.3. Før ny bebyggelse i tages i brug, skal parkeringspladser, beplantning og de fælles friarealer samt etablering af overgang over Stampebæk være etableret, se Bilag C.

Den 03. august 2009 fremsendte Banedanmark underskrevet deklaration vedrørende oprensning samt benyttelse af friareal på matr. nr. 768a, Skjern Bygrunde, syd for Stampebæk.

Deklarationen vil blive tinglyst og Banedanmark og Ringkøbing-Skjern Kommune har påtaleretten.

12.4. Før ny bebyggelse tages i brug skal de i pkt. 7.5 nævnte støjskærme og beplantningsbælter være etableret.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 260 ophæves lokalplan nr. 113.

Planbestemmelser

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

14. Servitutter.

14.1. Følgende servitutter er tinglyst på ejendomme inden for området:

17.09.1965: Dokument lyst på matr. nr. 50 Engsig, Skjern Jorder, vedrørende adgang til hovedvej.

29.11.2007: Dokument lyst på matr.nr. 50 Engsig Skjern Jorder, vedrørende kloakledning mv.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Planbestemmelser

Lokalplan 260


Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 21. april 2009.



Torben Nørregaard
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 15. september 2009.



Torben Nørregaard
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 7. oktober 2009.

Tinglysning

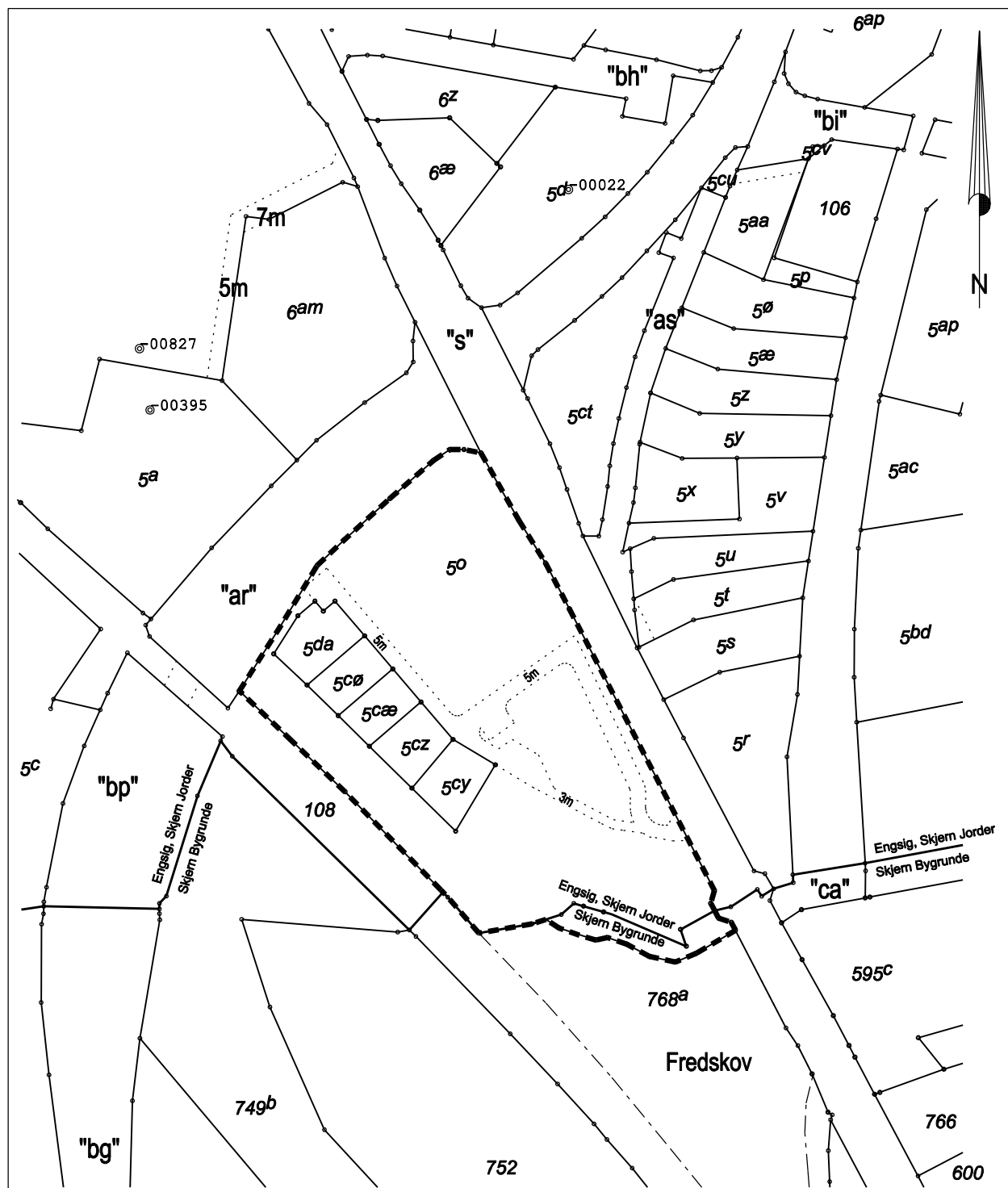
Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej i Skjern

Matrikelkort: Bilag A

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej, Skjern



Signatur:

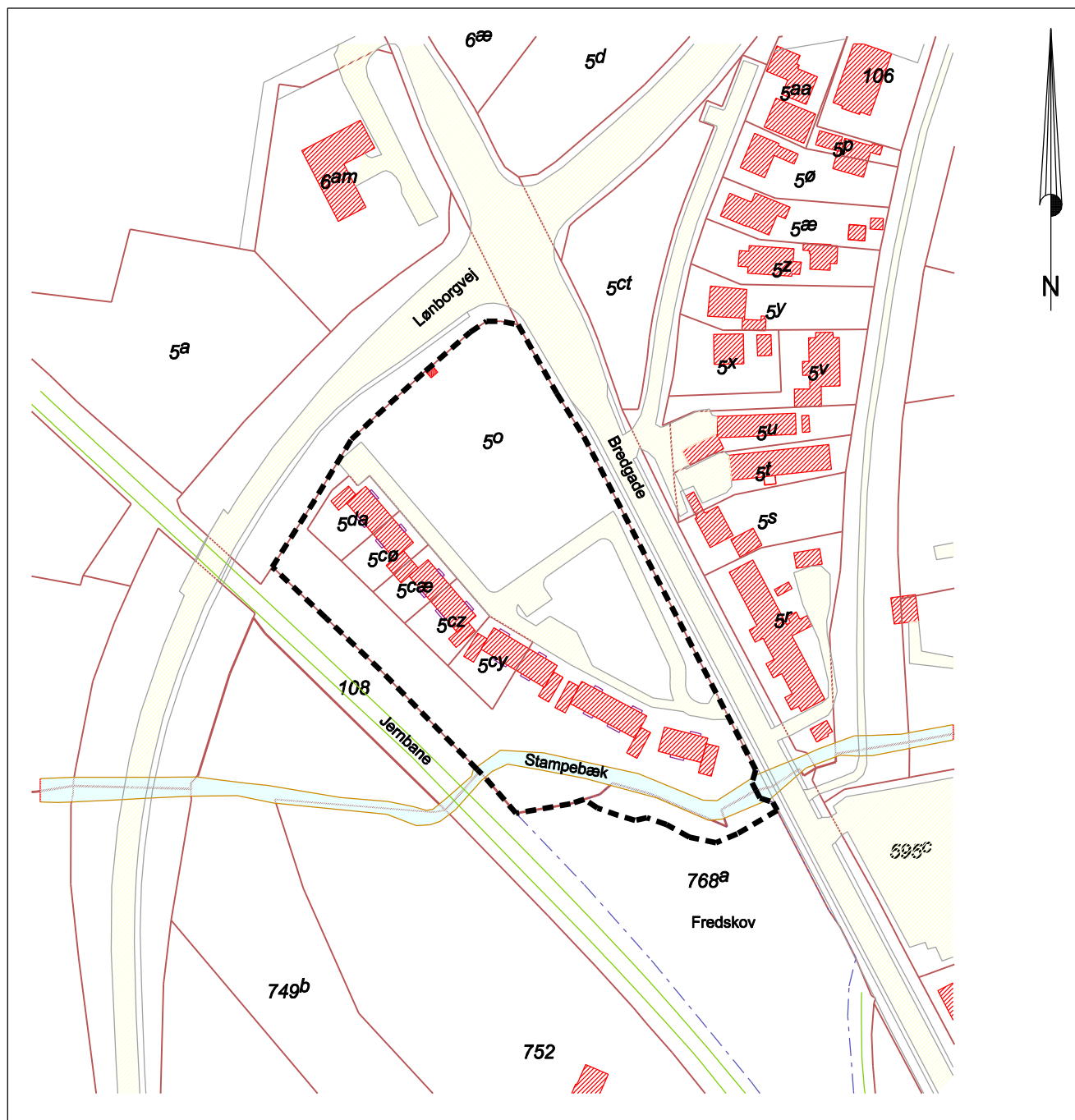
----- Lokalplanområde

Mål: 1 : 2000

Eksisterende forhold: Bilag B

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej, Skjern



Signatur:

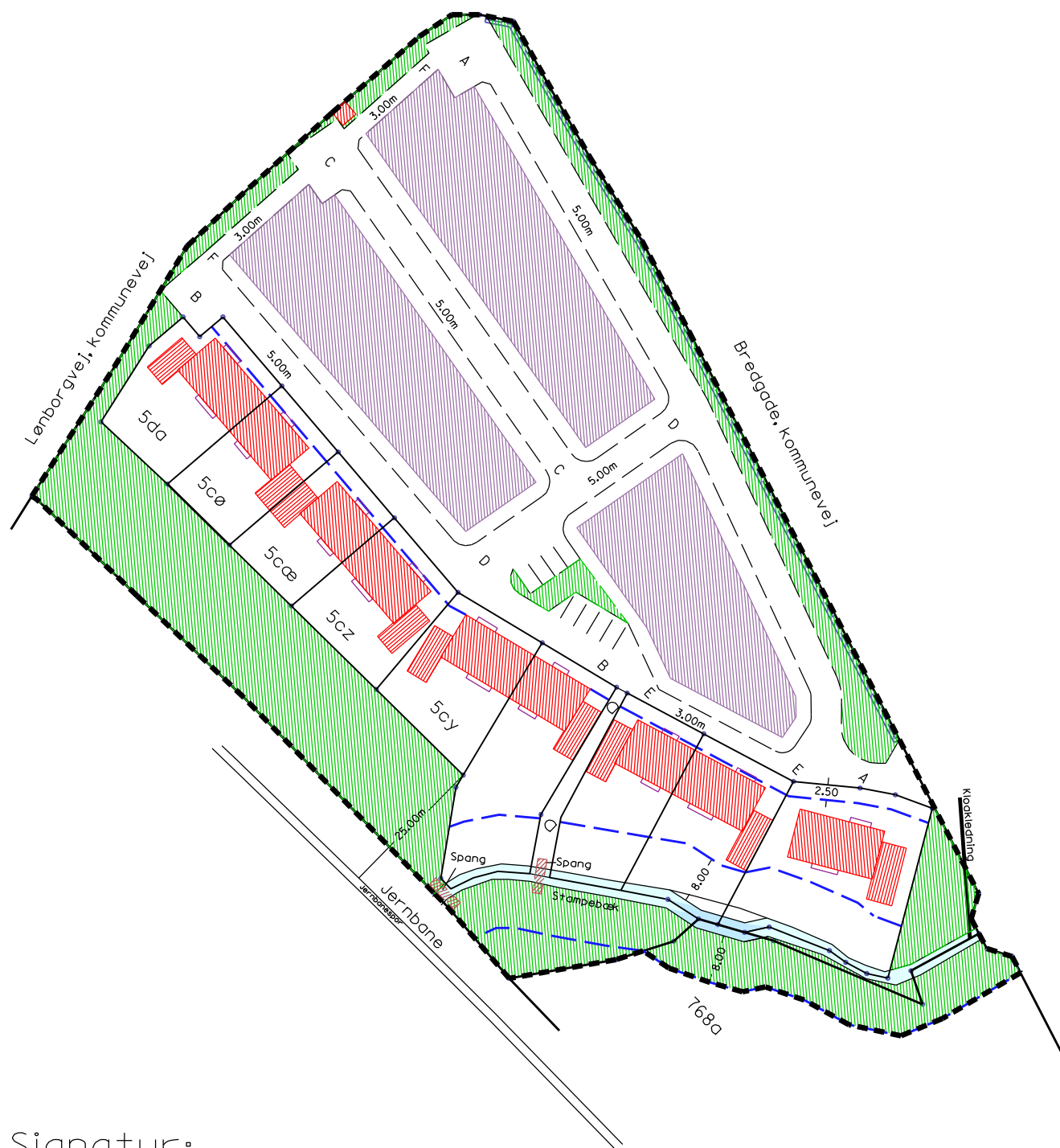
----- Lokalplanområde

Mål: 1 : 2000

Arealanvendelse: Bilag C

Lokalplan 260

Boligområde ved Bredgade og Lønborgvej, Skjern



Signatur:

----- Lokalplanområde

--- Byggelinie

--- Vej

Mål: 1:1000

==== Støjskærm

Byggefelt

Fællesareal

