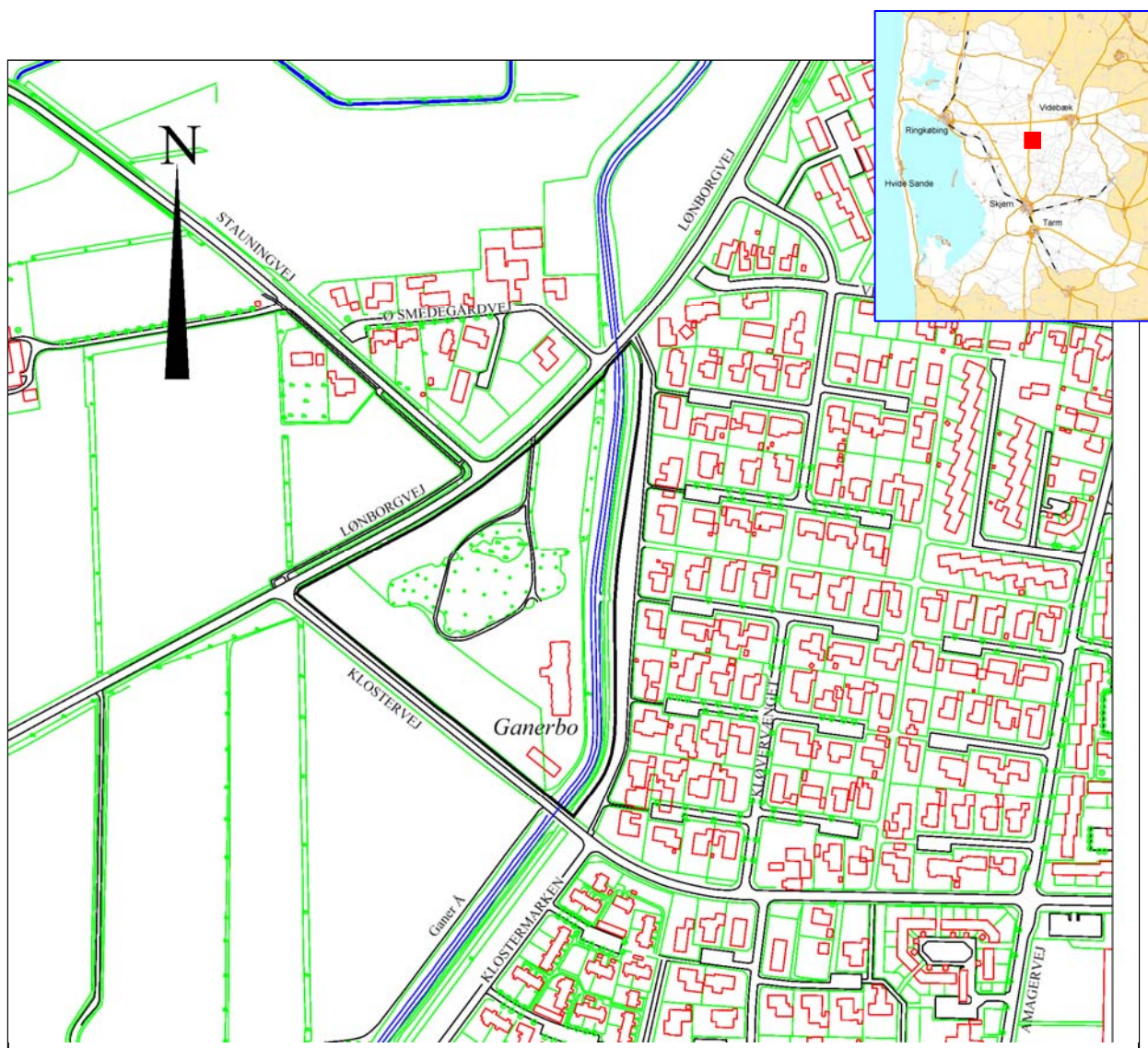


Lokalplan nr. 304

For et område til boligformål og grønt område
ved Klostervej, Skjern



Ringkøbing-Skjern Kommune

15. marts 2011



Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektørgården a/s i samarbejde med
Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Plan, Udvikling og Kultur
Rødkløvervej 4
6950 Ringkøbing
planlagning@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Peder Ostersen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser kort over området i Skjern

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, 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 13

7. Ubebyggede arealer side 14

8. Veje, stier og parkering side 15

9. Tekniske anlæg side 16

10. Miljø side 16

11. Grundejerforening side 16

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 16

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 16

14. Servitutter side 16

15. Retsvirkninger side 16

Vedtagelse side 18

Offentlig bekendtgørelse side 18

Bilag

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

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. 1

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 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luftfoto optaget i 2008

Lokalplanens baggrund og formål

Området er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 104 fra 2004. Lokalplanen er opdelt i 2 delområder, hvor delområde I, der omfatter bofællesskabet Ganerbo, kun må anvendes til bofællesskab for psykisk udviklingshæmmede med dertil hørende bolig til forstander, vagthavende eller lignende, samt andre institutionsformål, så som børnehave, fritidshjem og skole.

Der ønskes mulighed for at udstykke og sælge forstanderboligen som en selvstændig bolig.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede i juli 2010, at der udarbejdes ny lokalplan.

Lokalplan 304 udlægger hele delområde I til boligformål. Dette vurderes at være i overensstemmelse med den aktuelle benyttelse af området:

Bofællesskab for udviklingshæmmede i form af 12 selvstændige lejligheder/boliger, mindre fællesarealer og personalefaciliteter samt én fritliggende bolig. Med den nye anvendelsesbestemmelse kan der stadig etableres institutioner i området, men alene med et omfang, der kan integreres i et boligområde.

Redegørelse

Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

Der er ikke ændringer i bestemmelserne for delområde II ift. den gældende lokalplan nr. 104, dvs. området kan anvendes til offentlige rekreative formål, natur mm. Der kan alene etableres anlæg og bebyggelse i begrænset omfang.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Skjern og afgrænses af Lønborgvej, Ganer Å og Klostervej. Området er på ca. 4,4 ha. og er i byzone.

Ca. 5.500 m² af området benyttes af bofællesskabet Ganerbo, hvor der er 12 boliger med fællesfaciliteter til psykisk udviklingshæmmede samt én selvstændig bolig.

Bebyggelsen er opført i 2005 på baggrund af lokalplan nr. 104. Det samlede etageareal i området er 1075 m², samt en carport på ca. 100 m².

Bebyggelsen er opført som én samlet ensartet bebyggelse med rødt tegltag med hvalmede gavle og facader med en lysere rød teglsten.

Resten af arealet er rekreativt grønt område bl.a. med arealer ned til Ganer Å, selve å-løbet er ligeledes indenfor lokalplanområdet. Dette område er på ca. 38.500 m².

Lokalplanområdets omgivelser

Nord og øst for lokalplanområdet ligger de eksisterende boligområder ved henholdsvis Ø. Smedegårdvej og Klørvænget.

Syd for lokalplanområdet ligger et boligområde under udbygning. Mod vest ligger det åbne land med dyrkede marker.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder; delområde I omfatter bofællesskabet Ganerbo og delområde II omfatter et rekreativt grønt område.

Delområde I

Lokalplanen fastsætter anvendelsen af delområde I til boligformål. Dette vurderes at være i overensstemmelse med den aktuelle benyttelse af området: bofællesskab for udviklingshæmmede i form af 12 selvstændige lejligheder/boliger, mindre fællesarealer og personalefaciliteter samt én fritliggende bolig.

Der kan etableres institutioner i området, men alene med et omfang, der kan integreres i et boligområde.

Der kan etableres tæt-lav bebyggelse med et etageareal på i alt 1.400 m², derudover kan der etableres ét enfamiliehus (parcelhus). Hvis den selvstændige bolig nedlægges og ændres til tæt-lav bebyggelse (f.eks. lejligheder i tilknytning til bofællesskabet) kan der etableres bebyggelse med et samlet etageareal indenfor hele delområdet på 1.900 m².

Bebyggelsesprocenten for den åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30.

Der må max. etableres 1 bolig pr. 200 m² grundareal.

Delområde II

Der er ikke ændringer i bestemmelserne for delområde II ift. den gældende lokalplan nr. 104, dvs. området kan anvendes til offentlige rekreative formål, natur mm. Der kan alene etableres anlæg og bebyggelse i begrænset omfang og kun til områdets rekreative anvendelse.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanområdet er "Ganer Å" med 150 m. å-beskyttelseslinier beskyttet iht. Naturbeskyttelsesloven. Beskyttelsesområderne kan ses på Bilag 2.

Der er den 17. sept. 2004 meddelt dispensation fra å-beskyttelseslinien til realisering af Lokalplan 104. Å-en vil ikke blive berørt af lokalplanforslaget.

Kommuneplanen

Lokalplanens delområde I ligger inden for kommuneplanens rammeområde 39of057 til offentlige formål, delområde II ligger inden for rammeområde 39rf056 til rekreativt grønt område.

Lokalplanens delområde I er ikke i overensstemmelse med rammeområde 39of057, derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Redegørelse Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanens delområde I.

Kommuneplantillæg 1 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Lokalplan nr. 104

Lokalplan nr. 104 for et område til institutionsformål og grønt formål i Skjern aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 304.

Miljøforhold

Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmeanlæg i form af fjernvarme.

Vandforsyning

Ny bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet er udlagt som område med drikkevandsinteresser. Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for aktiviteter, der vil få negativ indvirkning på grundvandet.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringkøbing-Skjern Forsynings spildevandsplan.

Jordforurening

Inden for lokalplanens område er der kortlagt jordforurening på vidensniveau 2 efter § 5 i jordforureningsloven (Lovbekendtgørelse nr. 1427 af 4. december 2009).

Kortlægningen betyder, at Kommunens Miljø og Naturafdeling skal give en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis anvendelsen af de kortlagte arealer skal ændres fra erhverv til følsomt formål som f.eks. bolig eller børneinstitution, eller hvis der skal foretages bygge- eller anlægsarbejder på de kortlagte arealer. En tilladelse vil kunne indeholde vilkår om gennemførelse af afværgeforanstaltninger. Flytning af lettere forurenede jord væk fra grunden skal anmeldes til Kommunens Miljø og Naturafdeling.

Museumsloven, Arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortidsminder i et bestemt område; men ofte er fortidsminderne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger. Det er absolut en fordel, at kontakte museet så tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der ikke ved forundersøgelsen fortidsminder på området, kan bygherren – hvad angår Museumsloven – uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: www.riskmus.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer 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

Redegørelse

Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

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.

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk.2.

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

Gennemførelse af planen vurderes alene at have positiv betydning for de omkringliggende boliger, idet planen reducerer mulighederne for at etablere støjende institutioner, eller større institutioner der på anden måde kan være generende for omgivelserne.

Konklusion

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

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; Rentemestervej 8, 2400 København NV, email:nkn@nkn.dk mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Langs Ganer Å er der en 150 m beskyttelseslinie. Ringkøbing-Skjern Kommune er indstillet på at meddele dispensation til realisering af lokalplanen.

Der er den 17. september 2004 meddelt dispensation fra å-beskyttelseslinien til realisering af Lokal-

plan 104. Å-en vil ikke blive berørt af lokalplanforslaget.

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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

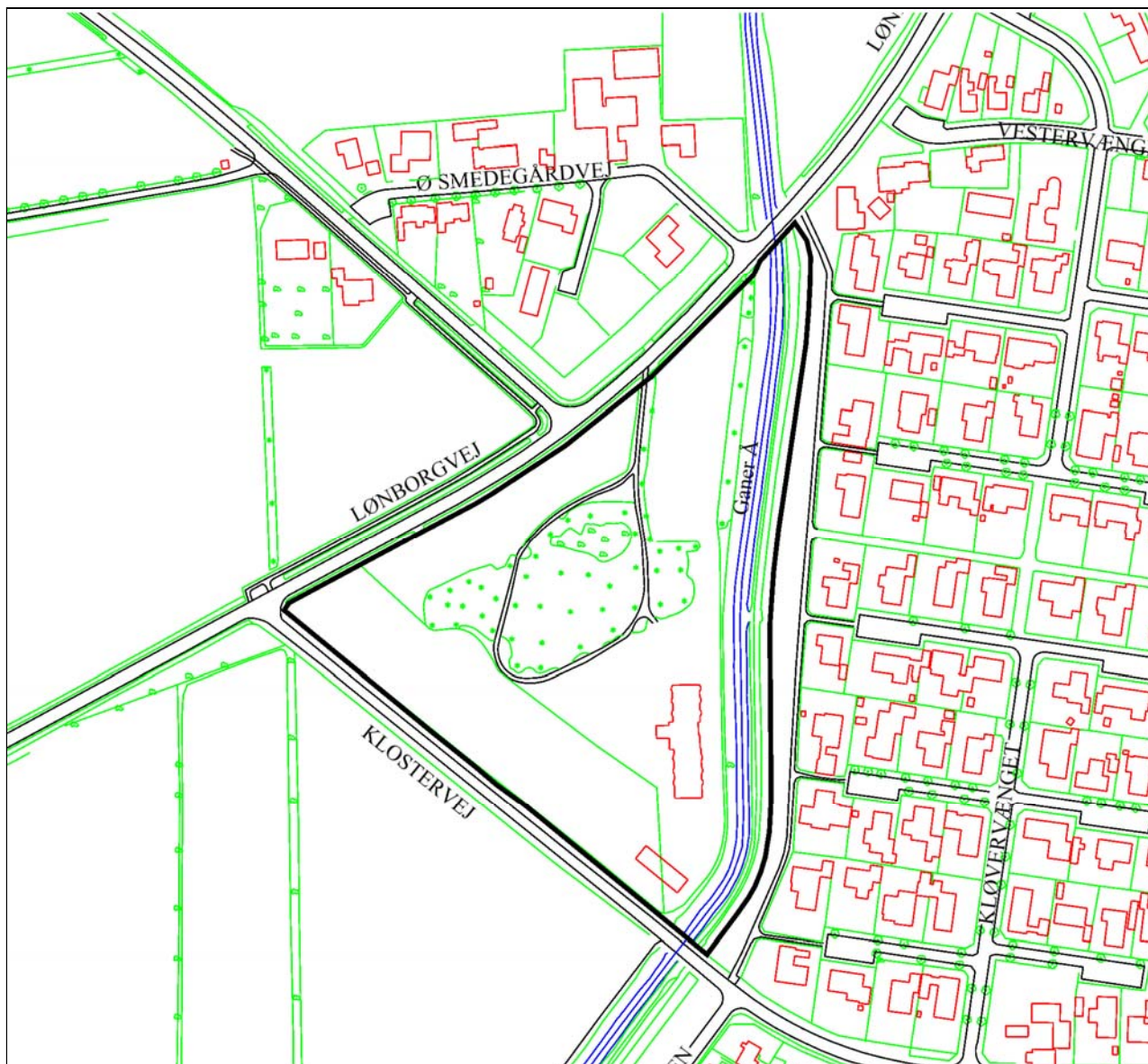
Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen inden for området:

Den under den 25.10.1968 tinglyste dokument på matr. nr. 25u, Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende oversigt m.v.

Planbestemmelser

Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:3 000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK 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 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål og offentligt rekreativt grønt areal,

at ny bebyggelse i området opføres i harmoni med de eksisterende bygninger,

at bebyggelsens udseende får en høj arkitektonisk standard, som lever op til den meget attraktive og synlige placering,

at adgang til det grønne område fra de omkringliggende områder sikres,

at forbindelsen til nuværende og kommende overordnede stier i omkringliggende områder sikres.

Der udlægges areal til en offentlig cykel- og gangsti langs Ganer Å samt overgang over Ganer Å

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. 28ac og 28ad samt del af 25u Hedeby, Skjern Jorder, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Lokalplanen omfatter arealet mellem Klostervej, Lønborgvej og området omkring Ganer Å. Lokalplanområdet er på ca. 43.730 m².

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på *Bilag 1 og 3*.

2.3. Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

Delområde I.

3.1. Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Inden for området må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis

I boligområder kan der desuden etableres mindre virksomheder, institutioner o.lign. der naturligt kan indpasses i et boligområde.

I tilknytning til boligerne i området kan der etableres mindre servicearealer, personalefaciliteter og lignende fællesarealer.

Planbestemmelser

Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

kan udføres i boliger under forudsætning af,
at virksomheden efter Byrådets vurdering drives på en sådan måde, at boligens karakter af bolig ikke forandres, og at områdets karakter 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 inden for delområdet.

3.2. Inden for lokalplanområdet må der kun opføres helårs boliger og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

3.3. Delområde II.

Området må kun anvendes til offentligt rekreativt grønt område. Inden for området må kun opføres mindre bebyggelse, som har direkte tilknytning til områdets rekreative anvendelse, som f.eks. toiletbygning og bygninger til legeformål.

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.

Der kan f.eks. være behov for opførelse af læskure, toilet m.v. i forbindelse med børneinstitutioners eventuelle rekreative brug af området.

4. Udstykning

4.1. Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med områdets opdeling i delområde I og delområde II – se Bilag 1 og 3.

Delområde I.

4.2. Grunde til åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes med en størrelse under 1.000 m².

Grunde til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes med en størrelse under 200 m².

Delområde II.

4.3. Inden for delområdet må der ikke foretages yderligere udstykning.

5. Bebyggelsens placering og omfang

Delområde I.

5.1. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

Det samlede areal til tæt-lav boligbebyggelse må ikke overstige 1.400 m².

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundens areal.

Der er i dag et samlet etageareal til tæt-lav bebyggelse på 867 m².

Planbestemmelser

Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

Hvis den selvstændige åben-lav bolig nedlægges kan der etableres tæt-lav boligbebyggelse på max. 1.900 m² indenfor hele delområdet.

5.2. Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager.

5.3. Småbygninger herunder garager/carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage. Bygningerne skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet for småhuse.

5.4. Inden for delområdet må ingen del af hovedbebyggelsens ydervægge eller tag være hævet mere end 8,50 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.5. Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefeltene vist på bilag 3.

Bebyggelsen skal placeres med facade i byggelinien langs Ganer Å. Bebyggelsen mod Klostervej skal opføres med facade eller gavl parallelt med Klostervej, øvrig bebyggelse skal opføres med facade parallelt med Ganer Å.

5.6. Bebyggelse som ikke omfatter småbygninger, jf. § 8.3, skal placeres mindst 2,5 m fra skel og højden må max. være 1,4 x afstanden til skel.

Mindre bygningsdele herunder kviste, gavltrekanter, skorstenspiber og lignende medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang, ligeledes skal de brandmæssige afstandskrav overholdes. Der henvises i øvrigt til bygningsreglementets bestemmelser herom.

Delområde II.

5.7. De i punkt 3.2 nævnte småbygninger må ikke have en bygningshøjde der overstige 3 m målt fra terræn til overkant tagflade.

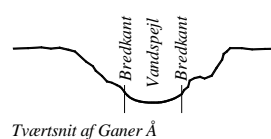
5.8. Inden for lokalplanområdet må der opføres transformerstation med et samlet bruttoareal på højst 30 m², og bygningens totale højde må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggelinier.

5.9. Byggelinier pålægges som vist på *Bilag 3* langs:

- Klostervej, 10 m fra vejskel,
- Lønborgvej, 15 m fra vejskel,
- Ganer Å, henholdsvis 30 m og 15 m fra den til enhver tid værende bredkant, se

Skitse



skitse.

5.10. Arealet mellem vejskel/å-bredkanten og byggelinien må ikke anvendes til bebyggelse eller nogen form for oplag, ej heller de i bygningsreglementet nævnte småbygninger.

Arealet inden for institutionsområdet mellem byggelinen og delområdets grænse mod Ganer Å kan f.eks. anvendes til haver, terrasser eller lignende.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne. Inden for delområde I skal bebyggelsen endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

Lokalplanen er udformet så der er mulighed for at opføre bebyggelse i området med et spændende og nutidigt arkitektonisk præg

Facader

6.2. 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 dele af facade- og gavlparterne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ, zink eller glas. Ligeledes må mindre bebyggelse såsom udhuse, garager og carporte og lignende opføres i træ.

6.3. Ved maling af bygningsdele (murværk såvel som træværk) må kun anvendes hvid, sort og dæmpede farver. Til vinduer, døre, skodder og lignende mindre bygningsdele kan der også anvendes andre farver.

Tage

6.4. Tage må kun dækkes med teglstén, naturskifer/eternitskifer eller tagpap.

Tage på småbygninger – garager/carporte, udhuse og lignende - med mindste taghældning i henhold til bygningsreglementet må dog dækkes med andre materialer.

Tage på mindre bygningsdele, herunder tage på kviste og karnapper, må dækkes med zink, bly, kobber eller glas.

6.5. Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfanger og solceller.

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

Planbestemmelser

Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

Skilte og antenner

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

6.7. Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra gader, veje og grønne områder.

7. Ubebyggede arealer

Delområde I

7.1. Inden for delområdet må der ikke i form af hegn eller lignende etableres nogen form for synlig markering af skel mod delområde II. Beplantning ind mod skel mod delområde II skal etableres med buske i varieret sammensætning som f.eks. slåen, syren, sargentsæble virginia rose og lignende arter der er naturligt hjemmehørende i området.

7.2. Hegn f.eks. omkring terrasser må kun etableres som levende hegn.

7.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt og ryddeligt udseende.

7.4. Ved indretning af bebyggelse til tæt-lav boliger må anlægges mindre, private friarealer i form af små haver til hver enkelt bolig.

7.5. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 15 cm inden for området.

Delområde II

7.6. Delområde II skal henligge som offentligt tilgængeligt naturområde med skov med åbne pletter med beplantningsklynger bl.a. langs Ganer Å. I området må der ikke etableres nogen form for bebyggelse, med undtagelse af det i punkt 3.3. nævnte mindre bygninger.

7.7. Inden for området må der etableres udendørs rekreative anlæg såsom naturlegeplads, bålplads og lignende som naturligt hører til i området.

7.8. Eksisterende beplantning skal så vidt muligt

Med lokalplanen søges det sikret, at der ikke bliver synlige markeringer af grænsen mellem delområderne, og at den "naturlige" beplantning i det grønne område bevares ubrudt helt frem til bebyggelsen og parkeringsarealerne inden for delområde I.

Der kan evt. give dispensation til opsætning af træhegn eller lignende, hvis disse hegn udføres ensartet for delområdet som helhed.

Planbestemmelser

Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

bevares. Beplantning skal fortrinsvis ske med træer og buske, der er naturligt hjemmehørende i området.

7.9. Inden for delområdet må der ikke foretages terrænregulering.

7.10. Belysning inden for lokalplanområdet må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper på lave standere. Belysningen må i øvrigt kun udføres efter nærmere anvisning.

8. Veje, stier og parkering

Veje og stier.

Delområde I.

8.1. Vejadgang til delområdet må kun etableres fra Klostervej, og der må kun etableres 1 overkørsel til området, *se Bilag 3*.

Delområde II.

8.2. Der udlægges areal til 3 m brede cykel- og gangstier A-A og B-B som vist på *Bilag 3*.

Sti A-A har således forbindelse med stier i Ganeråparken til Skjern Enge.

8.3. Der udlægges areal til broforbindelse over Ganer Å med en beliggenhed som vist på *Bilag 3*.

Med denne placering bliver der stiforbindelse mellem det grønne område og boligkvarterene ved bl.a. Kløvervænget, Amagervej og Klokkebjergvej.

8.4. Belysning af stier må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper på lave standere. Belysningen må i øvrigt kun udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.

Parkering

8.5. I delområde I skal parkeringspladserne placeres i princippet som vist på *Bilag 3* og der skal etableres mindst 1 p-plads tæt-lav bolig og 2 pr. åben-lav bolig.

Garage eller carport medregnes som en parkeringsplads ved selvstændig bolig.

Oversigtsareal.

8.6. Langs Lønborgvej og Klostervej pålægges, som vist på *Bilag 3* et oversigtsareal på 15x90 m. På oversigtsarealet har grundejeren pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterline. Bestemmelsen gælder ikke sne.

Oversigtarealet er tinglyst den 25.10.1968.

Planbestemmelser

Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

9. Tekniske anlæg

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

10. Miljø

10.1. Inden for lokalplanområdet er der kortlagt jordforurening på vidensniveau 2.

Der henvises i øvrigt til redegørelsesdelen vedr. Jordforurening.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i form af fjernvarme med tilslutningspligt og forblivelsespligt efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Byrådet skal meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse.

12.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal de viste parkeringspladser være etableret inden for delområdet I, jf. Bilag 3.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan 104, Område til institutionsformål og grønt formål i Skjern.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 304 ophæves lokalplan 104 for et område til institutionsformål og grønt formål i Skjern i sin helhed.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

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.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

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

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.

Vedtagelsespåtegning

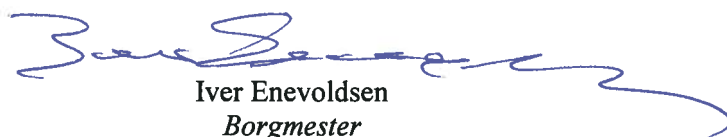
Lokalplan 304

Boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 14. december 2010.



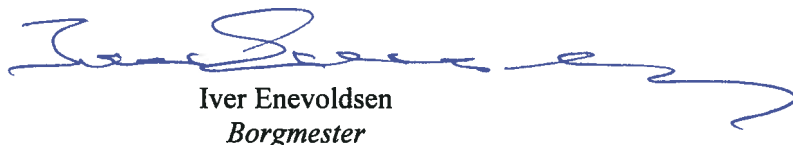
Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 15. marts 2011.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

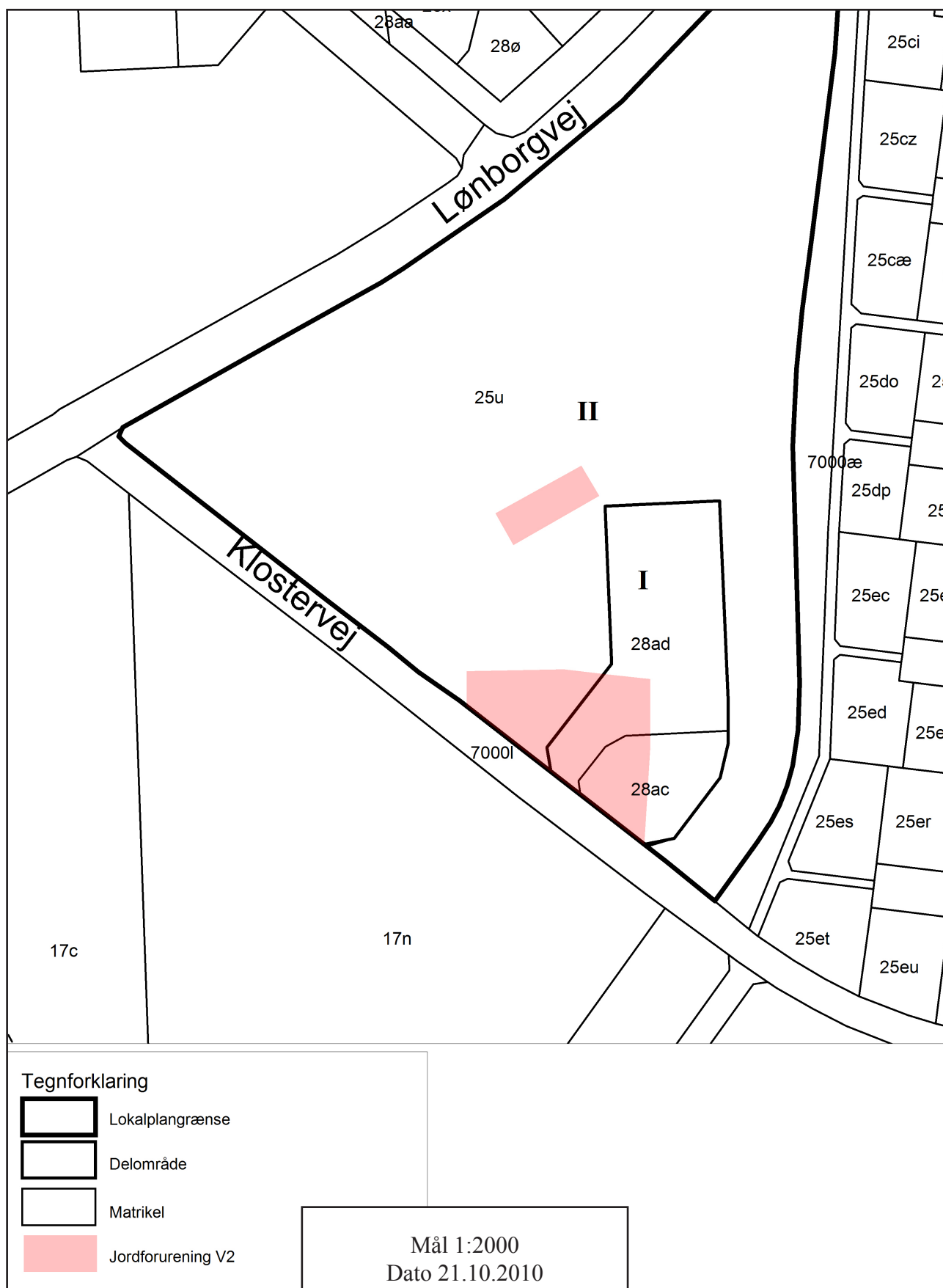
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 30. marts 2011.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 304

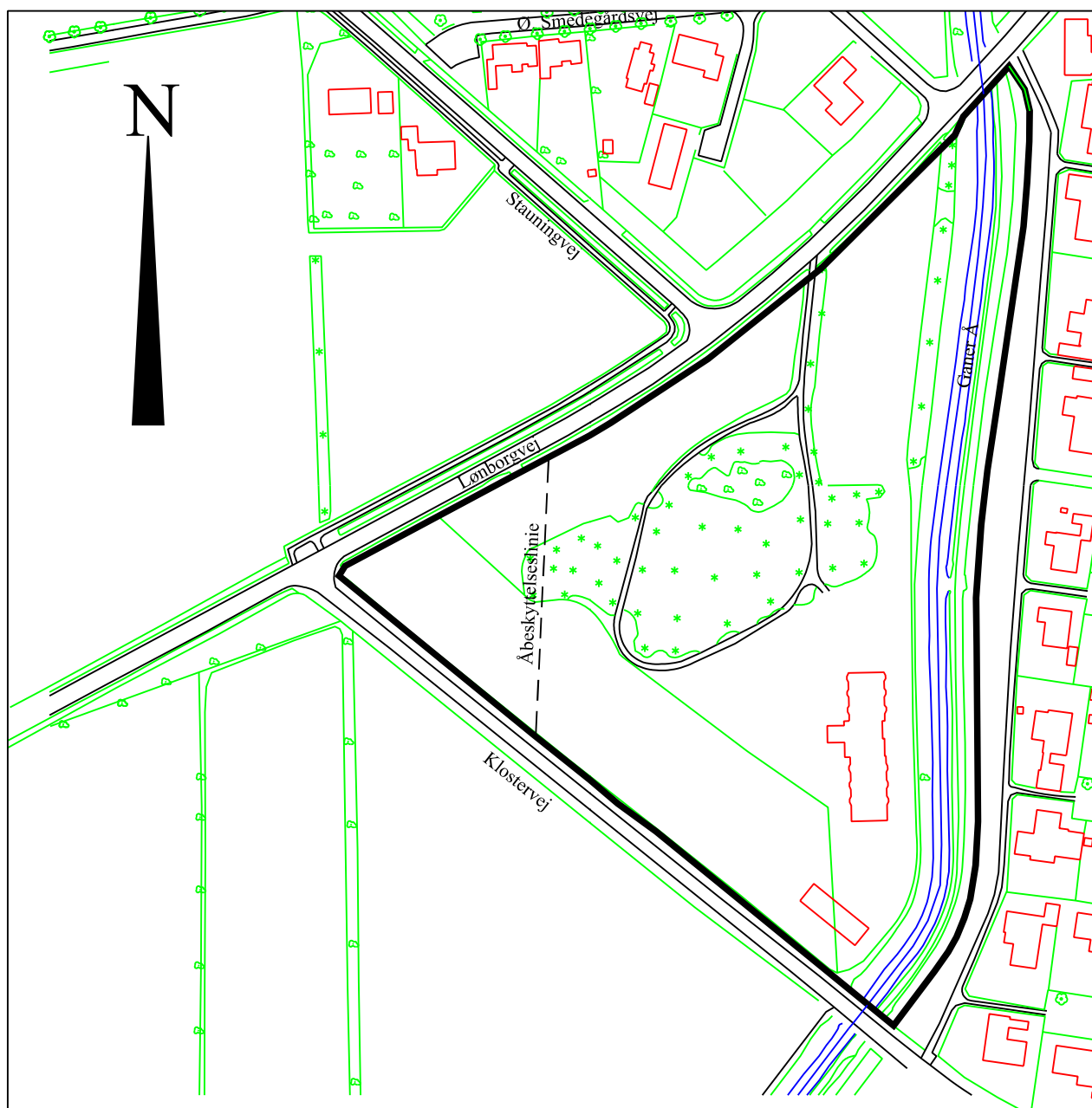
Område til boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 304

Område til boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern



— Lokalplangrænse

Mål 1 : 2.500

0 100 200 250 m

Dato 21.10.2010

Område til boligformål og grønt område ved Klostervej, Skjern

