

SKJERN KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 48

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I SKJERN BY

Lokalplan for et område til boligformål ved Ranunkelvej.

Udarbejdet i maj 1986 af Skjern kommune, teknisk forvaltning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplanens formål	side 1
Område- og zonestatus	side 1
Områdets anvendelse	side 2
Udstykning	side 2
Vej- og stiforhold	side 3
Ledningsanlæg	side 4
Bebyggelsens omfang og placering	side 4
Bebyggelsens ydre fremtræden	side 4
Ubebyggede arealer	side 5
Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 5
Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder ...	side 6
Servitutter	side 6
Grundejerforening	side 6
Vedtagelsespåtegning	side 7

LOKALPLANENS KORT

Kort nr. 1. Lokalplanens afgrænsning	side 8
Kort nr. 2. Arealernes anvendelse	side 9
Kort nr. 3. Tværprofiler af vejene	side 10

Lokalplan for et område til boligformål ved Ranunkelvej i Skjern by, Skjern Kommune.

I henhold til lov om kommuneplanlægning nr. 391 af 22. juli 1985 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.0 nævnte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at sikre gennemført en udstykningsplan for åben og lav boligbebyggelse samt tæt/lav boligbebyggelse,
- at opdele området i område I, II og III,
- at sikre rimelige og velbeliggende friarealer til den nye bebyggelse,
- at sikre en stimæssig sammenhæng mellem eksisterende og ny område samt sikre direkte stiforbindelse fra området til bycenteret, skole og friarealer,
- at sikre en udformning af vejstrukturen i det nye område, der muliggør at biltrafikken dæmpes mest muligt, således at fodgængere og cyklister kan færdes overalt i området,
- at sikre, at det nye boligområde tilpasses de eksisterende terrænforhold,
- at boligområdet fremtræder som en sammenhængende arkitektonisk enhed og får en klar afgrænsning udadtil,
- at sikre beboernes medindflydelse på den fremtidige indretning og udformning af friarealer m.v. gennem oprettelse af grundejerforening for området.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag, nr. 1, og omfatter følgende matr. nr.:
10f, pc. 2 af 10a samt en del af 10a, 11ac og 73, Engsig, Skjern Jorder samt alle parceller der efter den 1. juni 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Område I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse.
- 3.2. Område II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse eller lignende tæt/lav bebyggelse og iøvrigt følge de retningslinier angivet på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- 3.3. Område III må kun anvendes til fælles friareal såsom legeplads, grønt område o.lign.

Fælles bestemmelser for område I og II.

- 3.4. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse samt tæt/lav boligbebyggelse.
- 3.5. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.6. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.7. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvartets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4.0. UDSTYKNING

- 4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedlagte kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2. Byrådet kan godkende mindre skelforandringer.
- 4.3. Ingen grund i område I må udstykkes med mindre størrelse end 700 m².
- 4.4. Ingen grund i område II må udstykkes så bebyggelsesprocenten bliver større end 30.
- 4.5. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

5.0. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje, stier samt vendepladser med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og 3.
- | | |
|----------------------------|---------------------|
| Vejen A-A | i en bredde af 10 m |
| Vejen B-B, C-C og D-D | i en bredde af 8 m |
| Stien f-f, g-g, h-h og i-i | i en bredde af 3 m |
| Stien e-e | i en bredde af 4 m |
- Vejen B-B, C-C og D-D afsluttes som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og 3.
- 5.2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.
- 5.3. Grundejere, hvis arealer støder op til stamvejen A-A er uanset facadeløsheden til stamvejen forpligtiget til at vedligeholde stamvejens rabatarealer.
- 5.4. Der må kun etableres en overkørsel fra boligvejene B-B, C-C og D-D for hver grund.
Dog kan der etableres overkørsel fra de 4 sydligste parcelhusgrunde mod syd i område I samt område II med tæt/lav boliger til stamvejen A-A.
Overkørsler må højest gives en bredde på 4 m.
Grundens øvrige facade skal være ubrudt bortset fra eventuelle godkendte overgange.
- 5.5. Til Ranunkelvej tillades der fra de tilstødende grunde kun gående adgang.
- 5.6. Det tillades, at der etableres en åbning af højest 1 m's bredde for hver parcel ud mod stien e-e., Ranunkelvej og fælles friareal.
- 5.7. Ejere og brugere af parcellerne må ikke parkere lastvogne, busser eller campingvogne på områdets veje.
- 5.8. Til samtlige stier må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
- 5.9. På hver grund skal der indrettes 2 stk. 2,5 x 5 m p.-plads, evt. 1 af pladserne i garage eller carport.
- 5.10. Byggelinier ved veje:
Langs følgende veje pålægges der byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- | | |
|------------------------------------|------|
| Ringvejen | 20 m |
| Ranunkelvej | 5 m |
| Vejene A-A, B-B, C-C og D-D | 5 m |
| Grundene ved boligvej B-B mod nord | 3 m |

- 5.11. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, ej heller de i bygningsreglementets kap. 13.1 stk. 1a nævnte småbygninger.

6.0 LEDNINGSANLÆG

- 6.1. El-ledninger, herunder til belysning af opholds- og vejareal, må ikke fremføres som luftledning, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2. Såfremt det af tekniske grunde viser sig nødvendigt at etablere de fornødne ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, telefon m.v. over parcellerne, mellem byggelinien og skel, er grundejerne forpligtede til uden vederlag at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og iøvrigt udført anlægsarbejde.

7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 i område I og 30 i område II.
- 7.2. I område II må max. opføres 9 boliger.
- 7.3. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage i byggefelt I og II.
- 7.4. Intet punkt af en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.6. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende med mere end 0,20 m over terræn.
- 7.7. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 20°.
- 7.8. Beboelsesbygninger skal placeres med længste bygningsside enten parallelt med eller vinkelret på grundens østvest gående nabo-skel.
- 7.9. Garager, carporte og udhuse må udføres med min. fald i h.t. bygningsreglementet.

8.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1. Skiltning og reklamering af enhver art må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Ydervægge skal opføres som blank mur af tegl eller kalksandsten.

- 8.3. Facadepartier, gavlpartier, udhuse, garager, carporte, og lignende kan udover tegl og kalksandsten, udføres af naturtræbe-handlet eller imprægneret træværk.
- 8.4. Tagene på beboelseshusene skal dækkes med sorte, sortgrå, røde eller brune gennemfarvede materialer; blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.5. Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

9.0 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Hegn skal i både naboskel, vej- og stiskel etableres som levende hegn, Levende hegn skal plantes så langt bag skellet, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien, mod sti, vej og fællesarealer.
- 9.2. Der skal etableres den på kortbilag 2 viste støjvold eller støjskærm, der skal nedbringe støjniveauet fra Ringvejen til max. 55 dB på grundene.
Støjvold skal tilplantes med hyben eller anden af Skjern byråd godkendt beplantning.
- 9.3. Belysning af veje og stier må kun udføres med afskærmende belysning udført som parklamper på lave standere efter byrådets nærmere anvisninger.
- 9.4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.5. Beplantning af fælles friareal kan ske efter en nærmere af byrådet godkendt beplantningsplan.
- 9.6. Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde, og må kun med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse benyttes som opholds- eller parkeringsplads.

10.0. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1. Før ny bebyggelse tages i brug, skal terrænregulering samt den pågældende vej med el, vand og kloak, hvortil der er adgang fra parcellen, være anlagt.
- 10.2. Nybebyggelse skal tilsluttes Skjern Kommunes fællesantenneanlæg og være pligtige til at indtræde som medlemmer af Skjern kommunes Fællesantenneforening og vil i sin helhed være underlagt Fællesantenneforeningens til enhver tid gældende love og vedtægter, hvis TV ønskes.
Udvendige TV- og radioantenner må ikke monteres på ejendommene.

10.3. Bebyggelsen skal tilsluttes Skjern Fjernvarmecentral.

11.0. TILLADELSER ELLER DISPENSATION FRA ANDRE MYNDIGHEDER

11.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet om ophævelse af landbrugspligten for området.

12.0. SERVITUTTER

12.1. Den under d. 26.4.1976 tinglyste kloakledning på matr. nr. 10æ og 11a, Engsig, ophæves.

12.2. Ejerne af matr. nr. 10a, pc. 2 af 10a, 11ac og 73, Engsig, Skjern Jorder, forpligtes til at tåle at Skjern Kommune anbringer kloakledning med tilhørende brønde, bygværker etc. i skraveret areal på kortbilag nr. 4.

Kloakledningen m.v. skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, byrådet skønner det nødvendigt.

Uden forud indhentet tilladelse hos byrådet er det forbudt på det på tegningen nærmere angivne areal at bygge, anbringe udhængende bygningsdele, foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder, anbringe langsgående hegn af permanent karakter eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Byrådet kan stille betingelser for eventuelle dispensationer fra dette forbud.

Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af to uvildige mænd, en udpeget af ejeren og en af kommunen.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen, idet allerede tinglyste servitutter og pantehæftelser respekteres. Påtaleret tilkommer alene Skjern byråd.

13.0. GRUNDEJERFORENING

13.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

13.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.


13.3. Grundejerforeningen skal forestå driften og vedligeholdelsen af det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste fællesfriarealområde III og beplantninger på områdets veje og pladser.

13.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

14.0 VEDTAGELSESPÅTEGNING

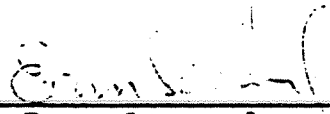
Foreløbigt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 21 i lov om
kommuneplaner, den 10.06.1986

På byrådets vegne


Egon Søgaard
borgmester

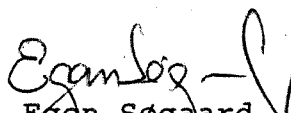
Endeligt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 27 i lov om kom-
muneplaner, den 12.08.86.

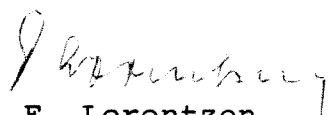
På byrådets vegne


Egon Søgaard
borgmester

Lokalplan nr. 48 begæres tinglyst som servitutstiftende hæf-
telse på matr. nr. 10a, 10f, 11ac og 73, Engsig, Skjern Jor-
der.

Skjern, d. 23.10.1986

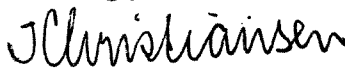

Egon Søgaard
borgmester


E. Lorentzen
kommunaldirektør

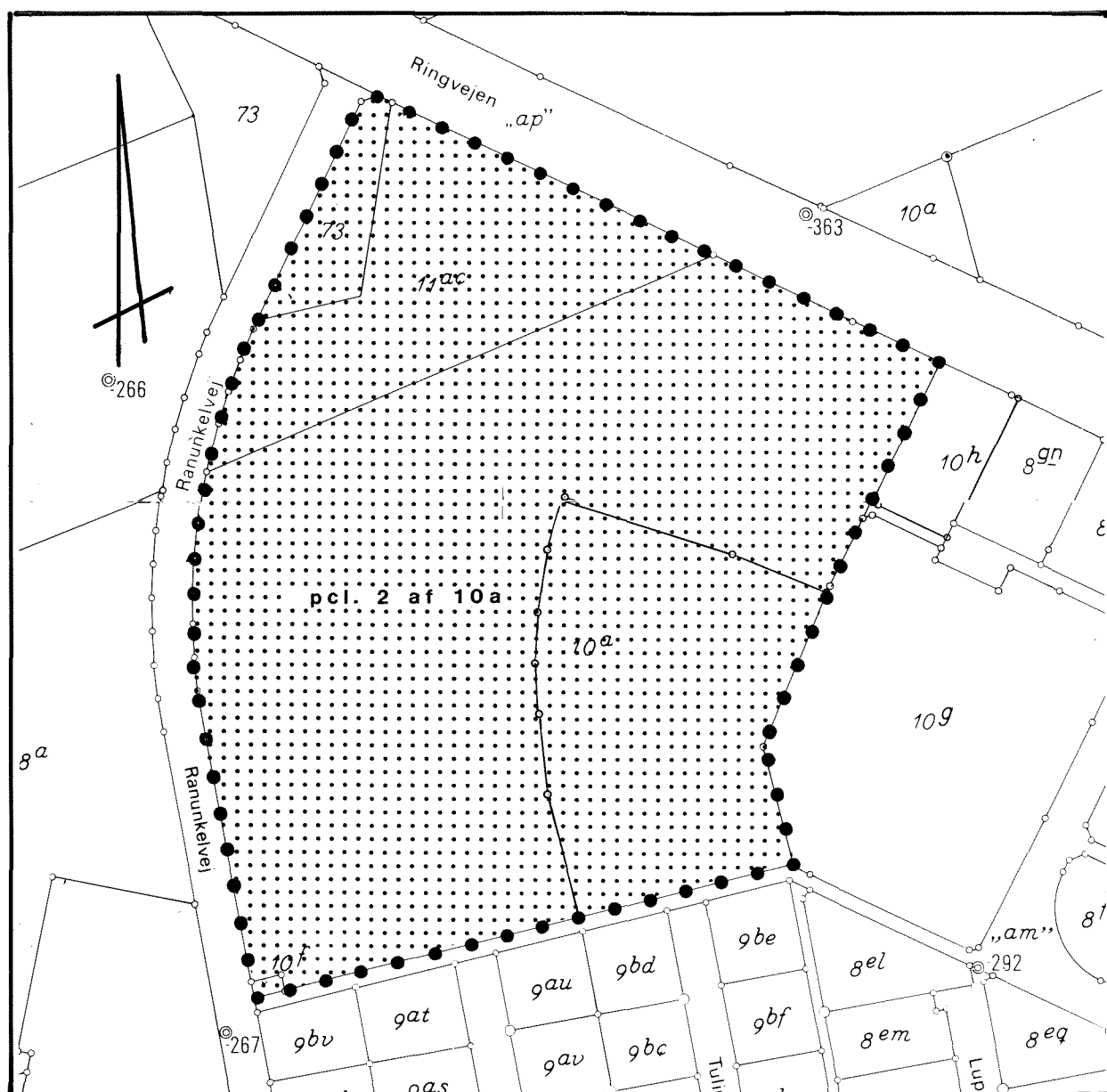
INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEN I SKJERN

10.11.86 16302

LYST

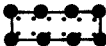


I. Christiansen
ass.



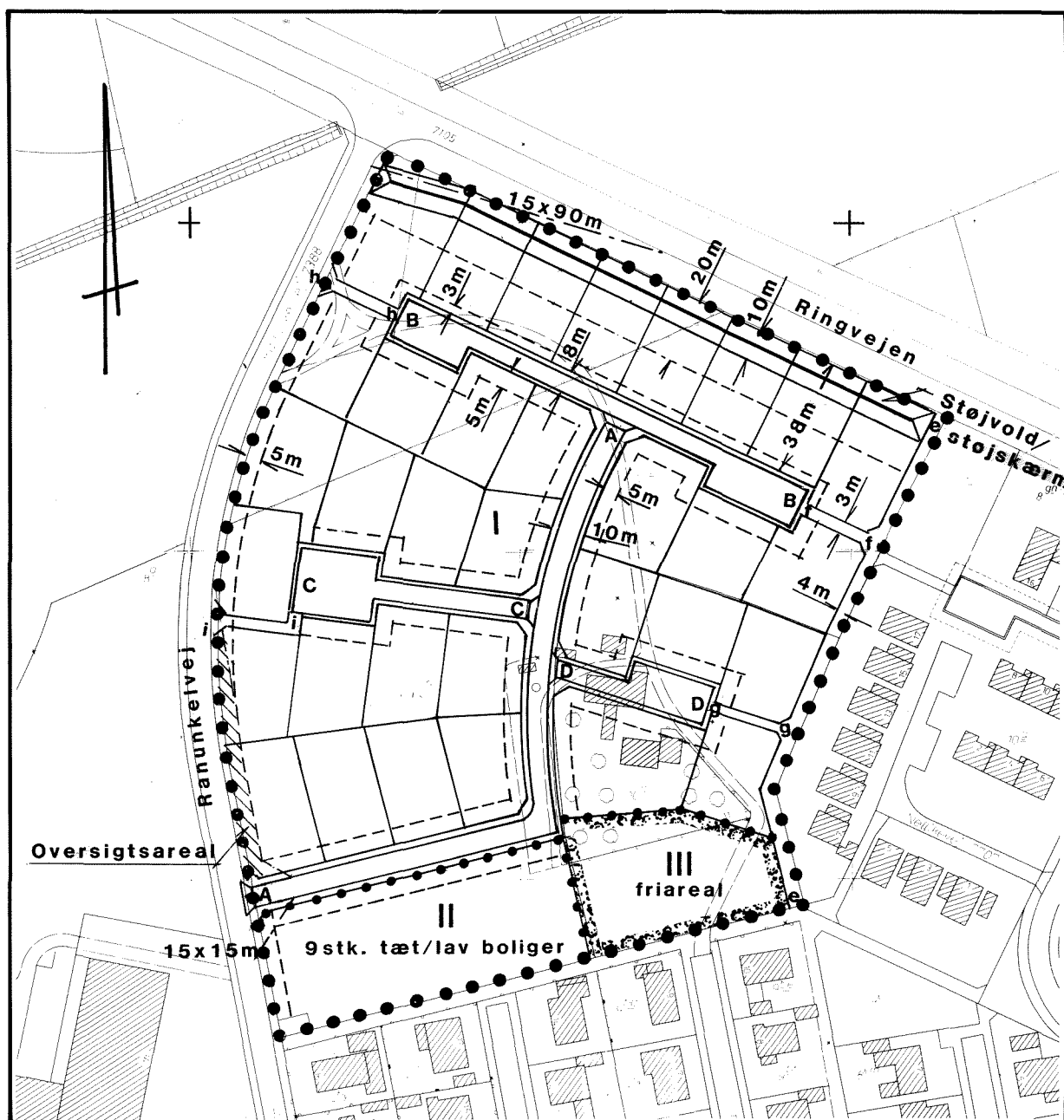
SKJERN KOMMUNE

KORT NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 48

 Lokalplanområde (matrikelkort)

mål 1:2.000

0 50 100 200 300 m



SKJERN KOMMUNE

KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 48

●●●● Lokalplanområde

●●●● Delområde

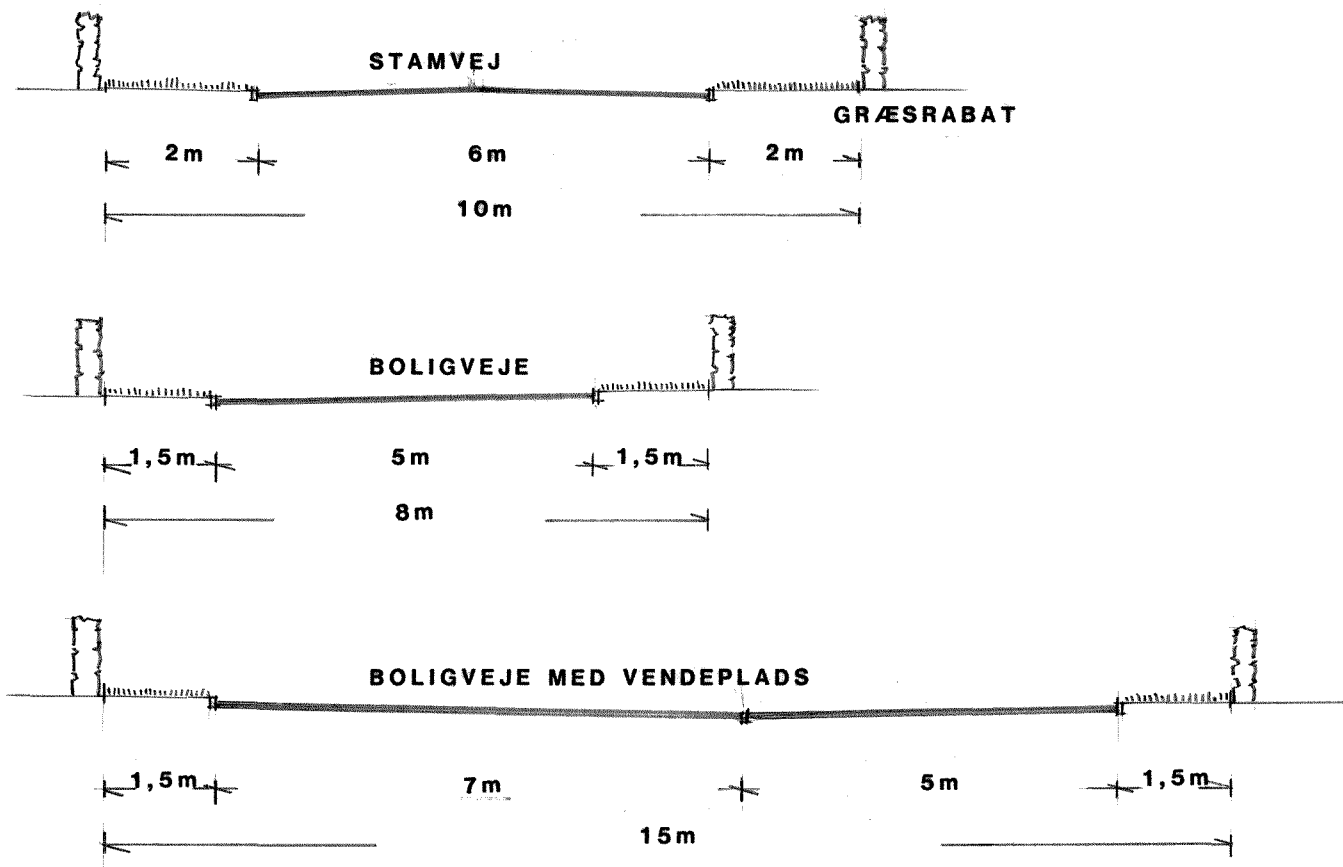
▭ Støjvold/Støjskærm

---- Byggelinie

---- Oversigtslinie/Oversigtsareal

mål 1:2.000

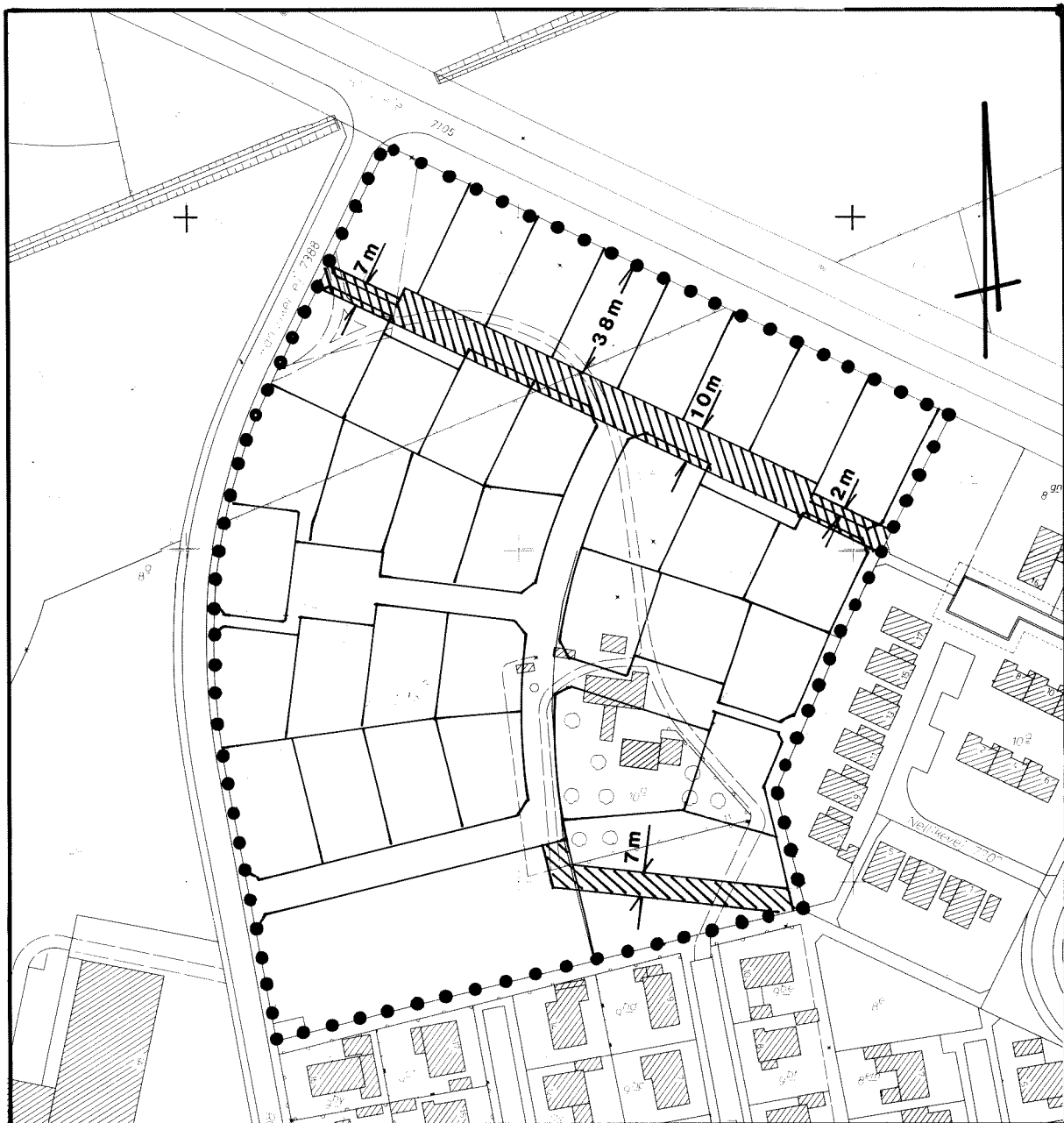
0 50 100 200 300 m



SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 48
Tværprofil af stamvejen og boligvejene

mål 1:100





SKJERN KOMMUNE

KORT NR. 4 TIL LOKALPLAN NR.48

\\\\\\\\\\\\ Deklarationsområde

●●●● Lokalplanområde

