

SKJERN KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 52

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I SKJERN BY

Lokalplan nr. 52 for et område til boligformål ved Præstegårdsvej i Skjern by.

Udarbejdet i dec. 1986 af Skjern kommune, Teknisk forvaltning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER:

Lokalplanens formål	side 1
Område- og zonestatus	side 2
Områdets anvendelse	side 2
Udstykning	side 3
Vej- og stiforhold	side 3
Ledningsanlæg	side 4
Bebyggelsens omfang og placering	side 4
Bebyggelsens ydre fremtræden	side 5
Ubebyggede arealer	side 6
Forudsætninger for ibrugtagninger af ny bebyggelse	side 6
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..	side 7
Grundejerforening	side 7
Ophævelse af lokalplan	side 8
Vedtagelsespåtegning	side 8

LOKALPLANENS KORT:

Kort nr. 1. Lokalplanens afgrænsning (martrikelkort)	side 9
Kort nr. 2. Arealernes anvendelse	side 10
Kort nr. 3. Tværprofiler af boligvejene	side 11

Lokalplan for et område til boligformål ved Præstegårdsvej i Skjern by.

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 et areal til boligformål i Skjern by,

at sikre bedre indkørselsforhold til boligområdet i forhold til lokalplan nr. 24 og 29,

at sikre en ensartet udstykning for åben og lav boligbebyggelse, i direkte tilknytning og under hensyntagen til de eksisterende bymæssige forhold,

at sikre rimelige adgangsforhold til ekst friarealer,

at sikre et trafiksystem, der ved hjælp af blinde boligveje virker hastighedsdæmpende for den kørende trafik,

at sikre en hensigtsmæssig sammenhæng mellem områdets og byens stinet for herved at skabe trafiksikre adgangsveje til de eksisterende institutioner (Amagerskolen, børnehave m.v.)

at fastlægge beplantningsformer, der giver boligområdet et "grønt præg",

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 beplantning 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.:
1cc, 1 dg, 1 dh, 1 ba samt del af 1ae og 1cø, alle af Vester Birk, Skjern Jorder samt alle parceller der efter den 1. febr. 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanområdet er/forbliver beliggende i byzone.

3.0. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse.
- 3.2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3. I området kan byrådet tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelseshuse når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og når virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.
- Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.4. De på vedhæftede kortbilag nr. 2, viste arealer med beplantningssignatur forbeholdes beplantning.
- 3.5. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og 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 må udstykkes med mindre størrelse end 700 m².

5.0. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og 3.

Vejen A-A (Præstegårdsvej)	i en bredde af 12 m
Vejen B-B og D-D	i en bredde af 8 m
Vejen C-C	i en bredde af 9,5 m
Vej og sti E-E	i en bredde af 5 m
Vejen F-F (privat vej)	i en bredde af 5 m
Stien e-e, f-f, g-g	i en bredde af 3 m
Stien h-h, i-i, k-k	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. Til boligvejene må der kun etableres en overkørsel for hver grund.
- Overkørsler må højest gives en bredde på 4 m.
- Grundens øvrige facade skal være ubrudt bortset fra eventuelle godkendte overgange.
- 5.4. Ejere og brugere af parcellerne må ikke parkere lastvogne, busser eller campingvogne på områdets veje.

- 5.5. Til samtlige stier må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
- 5.6. På hver grund skal der indrettes 2 stk. 2,5 x 5 m p.-plads, evt. 1 af pladserne i garage eller carport.

Byggelinier ved veje:

- 5.7. Langs følgende veje pålægges der byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Vejene A-A, B-B, C-C og D-D: 5 m.

25 m byggelinie fra Varde-Skjern banens spormidte ind på de østlige byggegrunde, se kortbilag nr. 2.

- 5.8. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse med undtagelse af de i bygningsreglementets kap. 13.2 nævnte mindre bygninger for el, gas, vand, telefon og offentlige trafikanlæg.

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.

- 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- 7.3. Intet punkt af en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.5. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende med mere end 0,20 m over terræn.
- 7.6. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 20° .
- 7.7. Beboelsesbygninger skal placeres med længste bygningsside enten parallelt med eller vinkelret på grundens østvest gående nabo-skel.
- 7.8. 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 mur af tegl eller kalksandsten.
- 8.3. Facadepartier, gavlpartier, udhuse, garager, carporte, og lignende kan udover tegl og kalksandsten, udføres af malet 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 mod vej skal plantes så langt bag skellet, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien, mod sti og vej.
- 9.2. Belysning af veje og stier må kun udføres med afskærmende belysning udført som parklamper på lave standere efter byrådets nærmere anvisninger.
- 9.3. Det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste areal med beplantnings-signatur langs banen udlægges til beplantningsbælte. Beplantningen skal bestå af stedsegrønne træer, der virker støjdæmpende for boligområdet i en bredde af 11 m. For enden af vendepladserne samt i den vestlige side af området kan der udenfor ovennævnte beplantningsbælte plantes lave buske, se kortbilag nr. 2.
- 9.4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.5. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde, og må kun med byrådets 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.
- 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 anlægsarbejder i nærheden af statsbanernes grund, hvis det indebærer udgravning eller opfyldning, med mindre tilladelsen fra statsbanestyrelsen jvf. statsbanelovens § 64 er givet.
- 11.2. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterede lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra naturfredningsloven/fredningsmyndigheden om byggeliniebestemmelserne fra Kirkeåen.

12.0. GRUNDEJERFORENING

- 12.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- 12.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.
- 12.3. Grundejerforeningen skal forestå driften og vedligeholdelsen af det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste beplantninger på områdets veje og pladser.
- 12.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

13.0. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

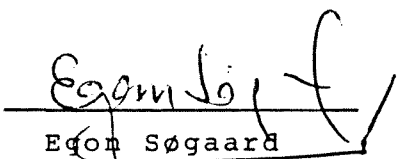
- 13.1. Den del af den d. 13.11.1979 af Skjern Byråd vedtagne del af lokalplan nr. 24 for et boligområde, der omfattes af nærværende lokalplan, ophæves.
- 13.2. Den del af den d. 10.03.1981 af Skjern Byråd vedtagne del af lokalplan nr. 29 for et boligområde, der omfattes af nærværende lokalplan, ophæves.
- 13.3. Den del af den d. 10.04.1979 af Skjern Byråd vedtagne del af lokalplan nr. 12 til bolig- og rekreativt formål, der omfattes af nærværende lokalplan, ophæves.

14.0 VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

3. februar 1987

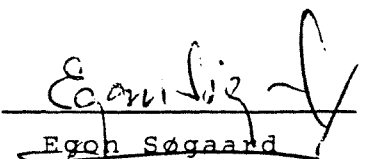
På byrådets vegne


Egon Søgaard
borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 27 i lov om kommuneplaner, den

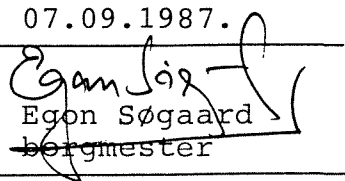
12. maj 1987

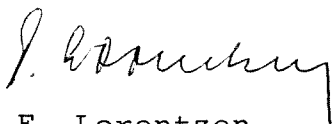
På byrådets vegne


Egon Søgaard
borgmester

Lokalplan nr. 52 begæres tinglyst som servitutstiftende hæftelse på matr. nr. lae, lba, lcc, lcø, ldg og ldh, V. Birk, Skjern Jor-der.

Skjern, d. 07.09.1987.


Egon Søgaard
borgmester


E. Lorentzen
kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEN I SKJERN

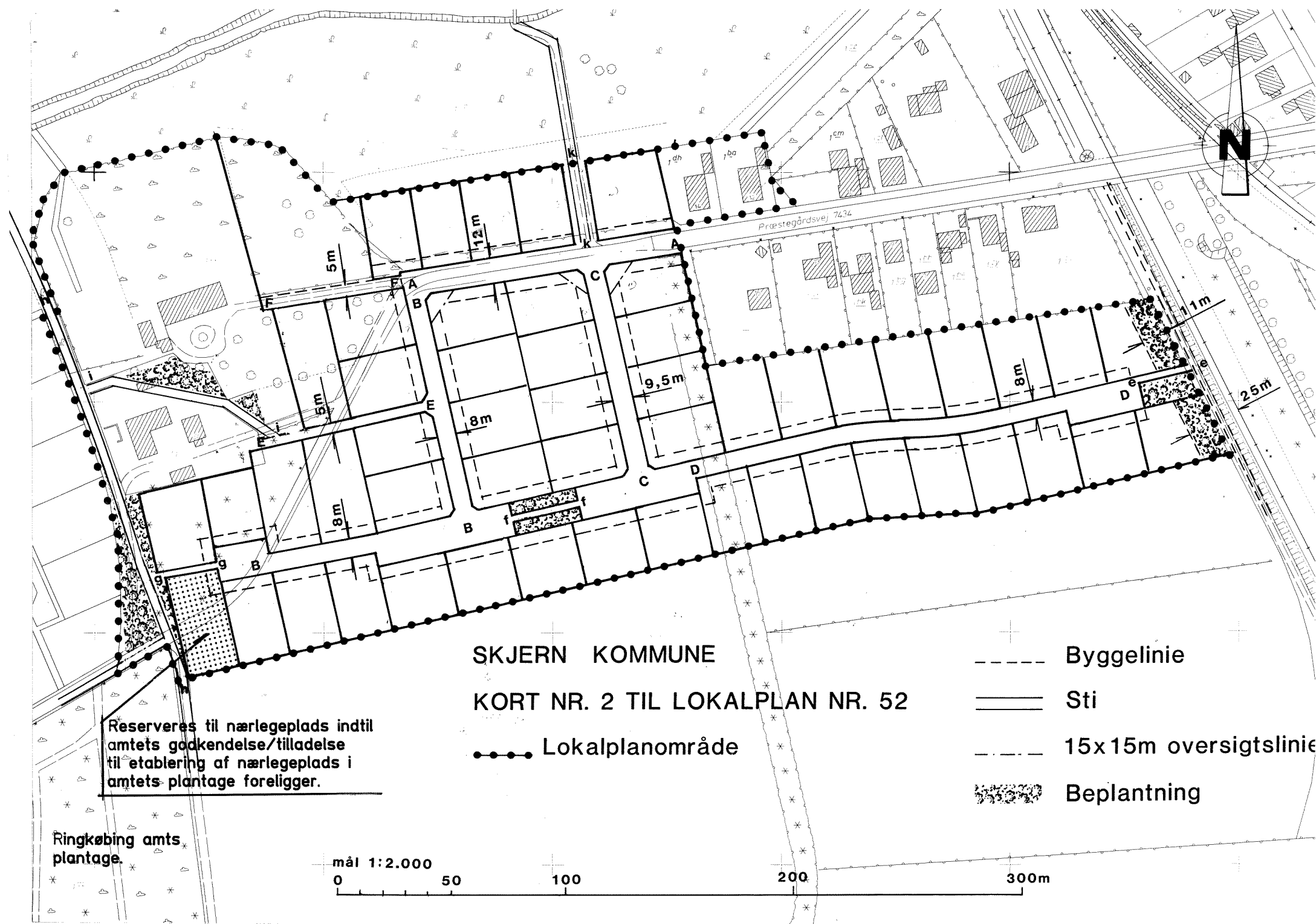
16.09.87 10688

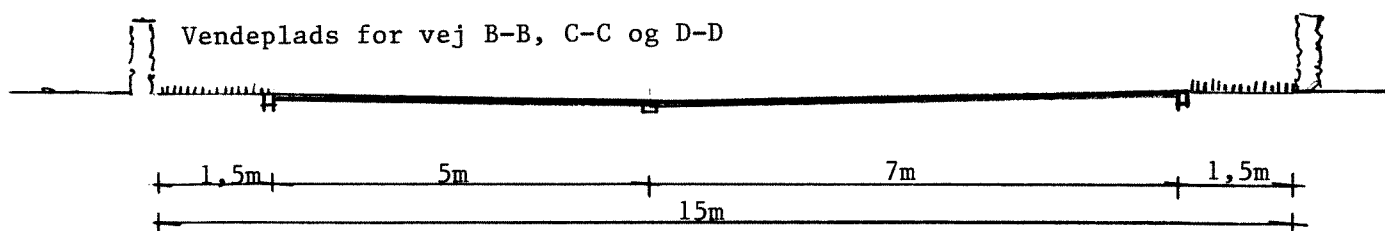
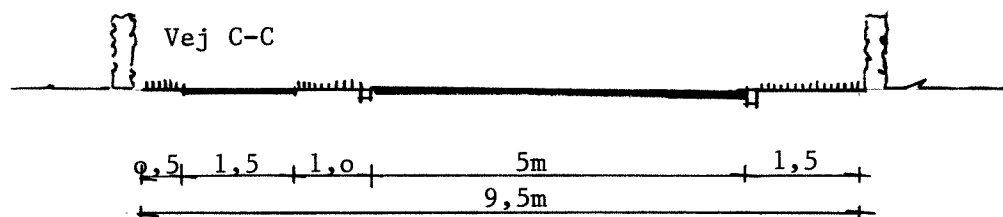
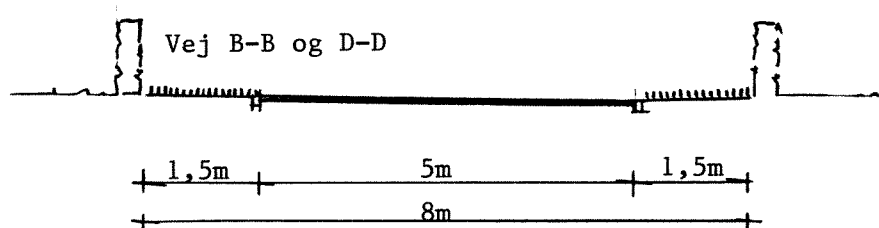
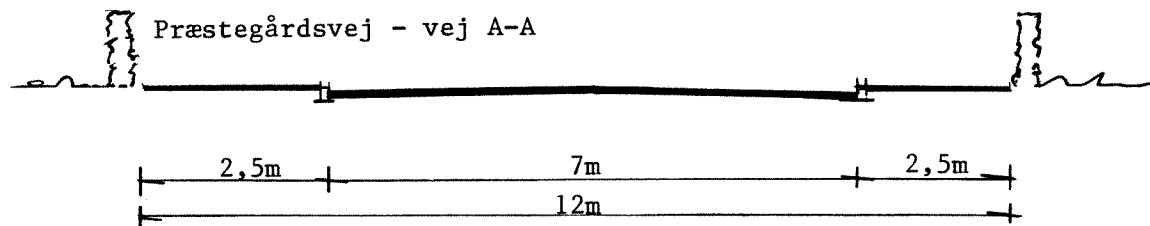
LYST

I. Christiansen

I. Christiansen
ass.

1 al.





SKJERN KOMMUNE

KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 52

Tværprofiler af boligvejene i boligområdet

mål 1:100

