

# SKJERN KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 55

**FOR ET OMRÅDE TIL ÆLDREBOLIGER  
I SKJERN BY**

Lokalplan nr. 55 for et område til ældreboliger ved St. Nørgårdsvej i Skjern by.

Udarbejdet i febr. 1987 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 3
Bebyggelsens omfang og placering .....	side 3
Bebyggelsens ydre fremtræden .....	side 5
Ubebyggede arealer .....	side 5
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	side 6
Vedtagelsespåtegning .....	side 6

##### LOKALPLANENS KORT:

Kort nr. 1. Lokalplanens afgrænsning (martrikelkort) ....	side 7
Kort nr. 2. Arealernes anvendelse og bebyggelsesplan ....	side 8
Kort nr. 3. Illustrationsplan/bebyggelsesplan .....	side 9

Lokalplan for et område til ældreboliger ved St. Nørgårdsvej 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 områdets anvendelse til ældreboliger ved St. Nørgårdsvej i Skjern by,

at opdele området i etaperne 1, 2 og 3.

at sikre den nye bebyggelse indpasset bedst muligt til omgivelserne,

at sikre en ensartet bebyggelse for området,

at sikre vejadgang til området og et hensigtsmæssigt vej- og stisystem i området,

at sikre eksisterende grønt område og eksisterende træer i videst muligt omfang bevares,

at området fremtræder som en sammenhængende arkitektonisk enhed og får en klar afgrænsning udadtil,

## 2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter følgende matr. nr.:
- 2 r, 2q, 2p, 2o samt del af 10a og 2a, alle af Vester Birk, Skjern Jorder og alle parceller der efter den 1. marts 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanens område opdeles i etaperne 1, 2 og 3, som vist på kortbilag nr. 2.

2.3. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### 3.0. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Området må kun anvendes til ældreboliger. Bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse og lingende tæt/lav bebyggelse.

3.2. Inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste byggefelt til fælleshus, må kun opføres eller indrettes til formål, som er fælles for områdets beboere.

3.3. Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4. De på vedhæftede kortbilag nr. 3, viste grønt område skal bibeholdes som vist, ligeledes skal eksisterende bøgetræer samt hække bibeholdes så vidt det er muligt.

3.5. Inden for området kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> 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. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Byrådet kan dog godkende omdelinger, skelforandringer og sammenlægninger.

4.2. Hvis der i området opføres boliger med forskellige ejerforhold, kan der dog foretages udstykning f.eks. ejerlejligheder.

## 5.0. VEJ- OG STIFORHOLD

---

- 5.1. Der udlægges arealer i området til de på kortbilag nr. 3 viste gangstier, adgangsvej og parkeringspladser.
- 5.2. Ind- og udkørsel fra området etableres som vist på kortbilag nr. 3.
- 5.3. Til samtlige stier må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel, dog tillades færdsel for redningskøretøjer, ind- og fraflytninger o.lign.
- 5.4. Bestemmelser om etablering af parkeringspladser i "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern kommune" skal overholdes.
- 5.5. Der etableres den på kortbilag nr. 2 viste oversigtslinie på 15x15 m ved Fredensgade/St. Nørgårdsvej.
- 5.6. Byggelinier ved veje:  
Der pålægges de på kortbilag nr. 2 viste byggelinier - mod St. Nørgårdsvej i 5 m's bredde og mod Fredensgade som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.7. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse med undtagelse af de i BR-1982 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-, vej-, sti- og parkeringsareal, må ikke fremføres som luftledning, men må alene udføres som jordkabler.

## 7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

---

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 30 for området som helhed.
- 7.2. Bebyggelsen i området skal placeres indenfor de viste byggefeltter i etaperne 1, 2 og 3 som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan - se kortbilag nr. 2 og 3.
- 7.3. Garager eller carporte kan etableres i forbindelse med parkeringspladserne - se kortbilag nr. 3.
- 7.4. Havestuer, overdækket terrasser, mindre redskabsrum, drivhuse o.lign. småbygninger kan etableres udenfor de viste byggefeltter efter en af byrådet godkendt bebyggelsesplan, når områdets bebyggelsesprocent overholdes.
- 7.5. Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage med uudnyttelig tagetage.
- 7.6. Intet punkt af en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.7. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.8. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende med mere end 0,20 m over færdig terræn. Kote for færdig terræn skal godkendes af Skjern Byråd.
- 7.9. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 20°.
- 7.10. Bygningerne skal placeres som vist på kortbilag nr. 2 og 3.
- 7.11. Tagene bortset fra tage på mindre redskabsrum skal være symmetriske sadeltage.

- 7.12. Tagene må ikke udføres med valm (skrå flade mod gavlene).
- 7.13. Beboelsesbygninger må ikke gives en større bredde end 9 m.
- 7.14. 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. Eksisterende levende hegn mod sti mod syd, eksisterende levende hegn mod øst mod matr. nr. 10 dg samt mod St. Nørgårdsvej skal så vidt muligt bevares - se kortbilag nr. 3.
- 9.2. Eksisterende trådhegn langs det grønne område mod vest kan bibeholdes.

- 9.3. Det eksisterende grønne område mod Fredensgade skal bibeholdes som grønt område.
- 9.4. Belysning af adgangsvej og stier må kun udføres med afskærmende belysning udført som parklamper på lave standere efter byrådets nærmere anvisninger.
- 9.5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.6. Områdets eks. træbevoksning skal så vidt muligt bevares.
- 9.7. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde, og må kun i omfang som vist på kortbilag nr. 3 benyttes som opholds- eller parkeringsplads.
- 9.8. Ubebyggede arealer må kun anvendes som fælles opholdsareal eller haver.
- 9.9. Forinden bebyggelse finder sted, skal terrænniveau godkendes af Skjern Byråd.

#### 10.0. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

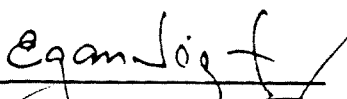
- 10.1. Før ny bebyggelse tages i brug, skal terrænregulering, adgangsstier og adgangsveje med el, vand og kloak, hvortil der er adgang, være anlagt.
- 10.2. Ny bebyggelse skal tilsluttes Skjern Kommunes fællesantenneanlæg og være pligtige til at indtræde som medlemmer af Skjern kommunes Fællesantenneforening 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 VEDTAGELSESPÅTEGNING

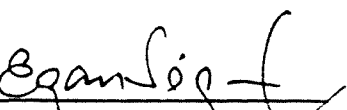
Foreløbigt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 21 i lov om kommuneplaner, den 07.07.1987.

På byrådets vegne

  
~~Egon Søgaard~~  
 borgmester

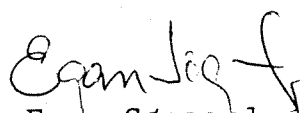
Endeligt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 27 i lov om kommuneplaner, den 10.11.1987.

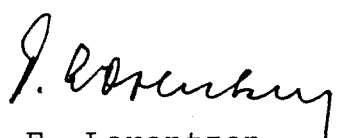
På byrådets vegne

  
~~Egon Søgaard~~  
 borgmester

Lokalplan nr. 55 begæres tinglyst som servitutstiftende hæftelse på matr. nr. 2r, 2q, 2p, 2o samt del af 10a og 2a V. Birk, Skjern Jorder.

Skjern, d. 17.12.1987.

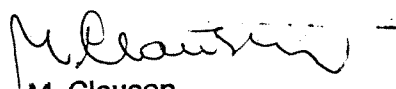
  
 Egon Søgaard  
 borgmester

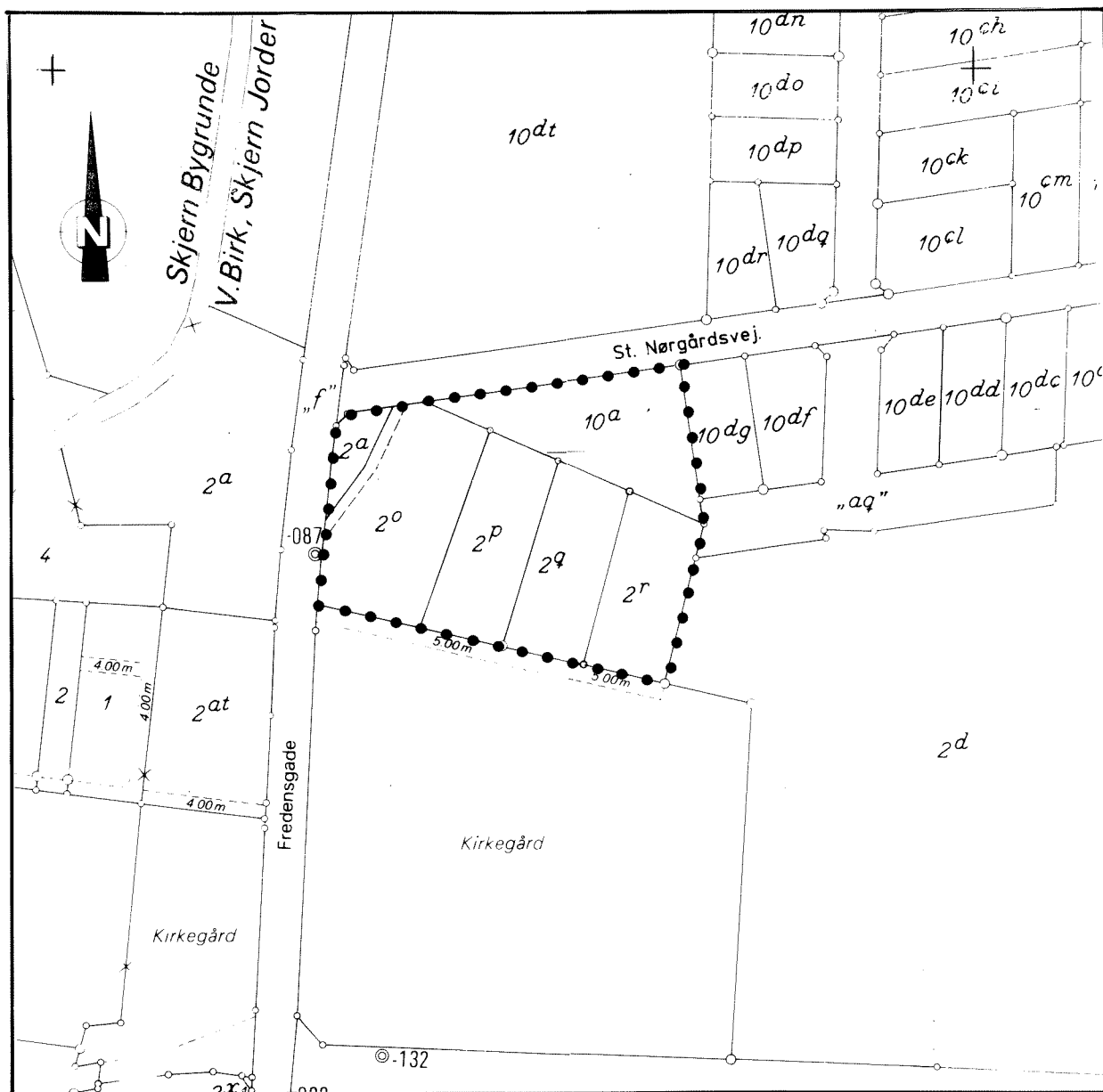
  
 E. Lorentzen  
 kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN  
 REJSTEN I SKJERN

28.12.87 14453 -

LYST

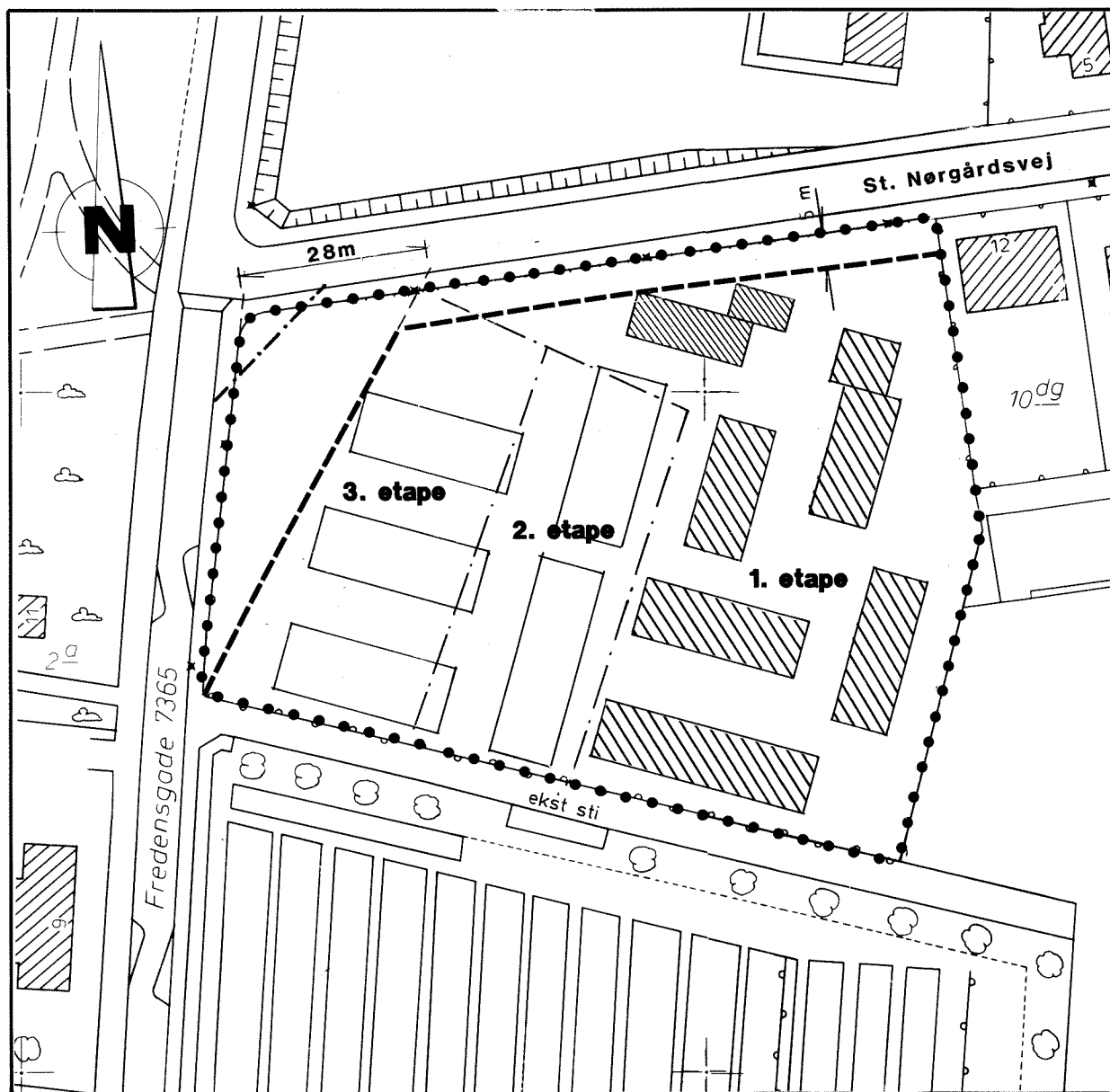
  
 M. Clausen  
 ass. *al.*



## SKJERN KOMMUNE KORT NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 55

 Lokalplanområde (matrikelkort)

mål 1 : 2.000  
0 50 100 150 200 250 m



## SKJERN KOMMUNE KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 55

..... Lokalplanområde  
- - - - - Etapeopdeling

 Bebyggelse i 1, 5 etage med uudnyttelig tagetage

 Bebyggelse i 1, 5 etage med uudnyttelig tagetage -  
2. etape og 3. etape

 Bebyggelse i 1, 5 etage med uudnyttelig tagetage -  
fælleshus

----- Byggelinie      - . - . - . 15x15 m oversigtslinie

mål 1 : 1.000

0      25      50      75      100 m

Fredensgade



St. Nørgårdsvej

Ekst. sti

Ekst. levende hegn

3. etape

2. etape

Ekst. grønt område bibeholdes

Ekst. træer bibeholdes så vidt muligt

parkering

adgangssti

Ekst. træer bibeholdes så vidt muligt

have

Fælles opz. holdsareal

have

parkering

adgangsvej

parkering

adgangsvej

Ekst. levende hegn

ind- og udørsel

# SKJERN KOMMUNE KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 55

## Illustrationsplan

mål 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 60 m