

SKJERN KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 59

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I SKJERN BY

Lokalplan for et område til boligformål ved Vardevej, Ringvejen og Dalbrinken i Skjern by.

Udarbejdet i maj 1988 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 6
Ubebyggede arealer	side 6
Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 7
Grundejerforening	side 8
Servitutter	side 8
Ophævelse af lokalplan	side 9
Vedtagelsespåtegning	side 9

LOKALPLANENS KORT

Kort nr. 1. Lokalplanens afgrænsning (matrikelkort)	side 10
Kort nr. 2. Eksisterende forhold	side 11
Kort nr. 3. Illustrationsplan	side 12
Kort nr. 4. Tværprofil af vej A-A og sti b-b	side 13

Lokalplan for et område til boligformål ved Vardevej, Ringvejen og Dalbrinken 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 en bebyggelsesplan for tæt/lav boligbebyggelse,

at opdele området i delområde I og II,

at sikre rimelige og velbeliggende fælles friarealer til boligområdet,

at sikre en trafiksikker vejadgang til delområde I og en udformning af vej- og stistrukturen i området, der muliggør at biltrafikken dæmpes mest muligt samt at den kørende og den gående trafik holdes adskilt, således at fodgængere og cyklister kan færdes trygt i området,

at sikre, en ensartet bebyggelse i området,

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

at boligområdet 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.:
3 1, 5 be, 5 eq og del af 5 bc Vester Birk, Skjern Jorder samt alle parceller, der efter den 1. juni 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres den under pkt. 2.1 nævnte del af matr. nr. 3 1 fra landzone til byzone.
Øvrige matr. nr. er beliggende i byzone - se kortbilag nr. 1.

3.0. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen i delområde I må kun bestå af tæt/lav boligbebyggelse, omfatte 12 boliger og iøvrigt følge de retningslinier angivet på vedhæftede kortbilag nr. 3.
- 3.2. I delområde II kan der i den eksisterende bebyggelse, Vardevej 114 indrettes 5 mindre boliger.
- 3.3. Det på vedhæftede kortbilag nr. 3 med raster viste område skal anvendes som fælles friareal.
- 3.4. I det fælles friareal skal der indrettes legeplads på 600 m².
- 3.5. 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 byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at
området karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan opfyldes inden for området uden gene for områdets øvrige beboere.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.6. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvartets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives 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 de på vedlagte kortbilag nr. 3 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2. Byrådet kan godkende mindre skelforandringer.
- 4.3. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

5.0. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Der udlægges areal til ny vej A-A (Dalbrinkens forlængelse) som vist på kortbilag nr. 3 med en kørebanebredde på 5,2 m og en græsrabat på 3 m i begge sider - se kortbilag nr. 3 og 4.
- Græsrabatten må ikke beplantes.
- Vejen A-A afsluttes med vende- og parkeringsplads som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.
- 5.2. Den viste boligvej A-A suppleres med hastighedsdæmpende foranstaltninger, f.eks. bump således at hastigheden dæmpes til 15 km/t svarende til lege/opholdsområder.

- 5.3. Stien b-b etableres i en bredde på 3,5 m med 3,25 m græsrbat på begge sider. Stierne a-a og c-c etableres med en bredde på 3 m - se kortbilag nr. 2 og 3.
- 5.4. Det tillades, at der etableres en åbning af højest 1 m's bredde for de ejendomme som grænser ud mod fælles friareal.
- 5.5. Til stierne a-a, b-b og c-c må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
- 5.6. Byggelinier ved veje:
Der må ikke bygges nærmere end 7,5 m fra vejen A-A's vejmidte, og 7,5 m fra midten af stien b-b. Disse bestemmelser gælder også de i BR-S85 afsnit 13.2.1 nævnte småbygninger, se kortbilag nr. 3.
- 5.7. Boligerne skal overholde en afstand til Ringvejens midte på mindst 55 m. I delområde I skal boligerne desuden holde en afstand på mindst 35 m til Vardevejs midte.
- 5.8. Parkeringsforhold.
Der skal anlægges 1½ parkeringsplads for hver bolig, se kortbilag nr. 3.
På de viste parkeringsarealer kan der opføres carporte.

6.0 LEDNINGSANLÆG

- 6.1. El-ledninger, herunder til belysning af opholds-, vej- og stiareal, må ikke fremføres som luftledning, men må alene udføres som jordkabler.

7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 20 for området som helhed.

- 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage med uudnyttet 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 som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan - se kortbilag nr. 3.
- 7.8. Carporte kan etableres i forbindelse med parkeringspladserne og skal opføres med fladt tag med min. fald i h.t. bygningsreglementet.
- 7.9. Uden for de på vedhæftede kortbilag nr. 3 viste byggefelter må der opføres havestuer, overdækkede terrasser, drivhuse o.lign. småbygninger efter en af byrådet godkendt bebyggelsesplan, når områdets bebyggelsesprocent overholdes. Ovennævnte bebyggelses tage kan opføre med fladt tag med min. fald i h.t. bygningsreglementet. Ekst. terrænkote er ca. 5,30 DNN.
- 7.10. Ny bebyggelses sokkelhøjde må ikke hæves mere end ca. 25 cm over eksisterende terræn.
- 7.11. På parkeringsarealet kan der indrettes indhegnet og afskærmet plads til containerparkering.
- 7.12. I delområde II må der ikke foretages yderligere udbygning. Dog kan det tillades, at der opføres cykelskure samt de i BR-S 85 afsnit 13.2.1 nævnte småbygninger.

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, havestuer, overdækkede terrasser 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 byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.6. Bebyggelsen skal i sit udseende fremstå som en samlet enhed.

9.0 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Hegn skal både til nabobebyggelse, vej- og stiskel etableres som levende hegn. Levende hegn skal plantes så langt bag vej- og stiafgrænsningen at det til enhver tid kan holdes udenfor vej- og stiaarealet.
- 9.2. De med rastesignatur viste fælles friarealer - se kortbilag nr. 3 må ikke udstykkes til bebyggelse.
- 9.3. Mindst 35% af området skal udlægges som fælles friareal.
- 9.4. Belysning af veje 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. Beplantning af fælles friareal skal ske efter en nærmere af byrådet godkendt beplantningsplan.
- 9.7. Langs Ringvejen udlægges areal til et 23 m bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal bestå af stedsegrøn træbevoksning og buske.
- 9.8. Der skal etableres den på kortbilag nr. 3 viste 2,50 m høje støjvold i forhold til Ringvejens vejmidte. Støjvolden skal have anlæg på 1:2. Støjvolden skal tilsås med græs.
- 9.9. Der må ikke foretages terrænreguleringer nedenfor den viste skrænt - se kortbilag nr. 3. Eksisterende terrænkote ca. 2,65 DDN.
- 9.10. Den eksisterende træbeplantning ind mod matr. nr. 5 bb bevares i en bredde på mindst 6 m.

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, være anlagt.
- 10.2. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret parkeringspladser i overensstemmelser med bestemmelserne herom, samt det viste beplantningsbælte.
- 10.3. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal de fælles opholdsarealer, og en nærlegeplads på 600 m² være etableret.
- 10.4. Før ny bebyggelse indenfor området tages i brug skal den nævnte støjvold være etableret.

- 10.5. 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.
- 10.6. Ny bebyggelse skal tilsluttes Skjern Fjernvarmecentral.

11.0. GRUNDEJERFORENING

- 11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af området er bebygget.
- 11.3. Grundejerforeningen skal forestå driften og vedligeholdelsen af det på vedhæftede kortbilag nr. 3 viste fælles friarealområde, beplantning på området samt driften og vedligeholdelsen af beplantningsbæltet og støjvolden.
Ligeledes skal grundejerforeningen forestå driften og vedligeholdelsen af vejen A-A, stierne a-a, b-b og c-c samt parkeringsarealerne - se kortbilag nr. 3.

12.0. SERVITUTTER

- 12.1. Den under d. 09.05.1979 tinglyste servitut/deklaration på matr. nr. 3 l og 5 bc Vester Birk vedrørende kloakledninger samt aftagepligt fra Skjern Fjernvarmecentral bibeholdes.
- 12.2. Den under d. 22.12.1975 og 20.05.1977 tinglyste deklaration vedr. grundejerforening på matr. nr. 5 bc, Vester Birk ophæves.
- 12.3. Den under d. 28.08.1978 tinglyste deklaration på matr. nr. 5 bc Vester Birk vedrørende hegnsforpligtelse m.m. ophæves.

12.4. Den under den 08.04.1975 tinglyste deklaration på matr. nr. 5 eq Vester Birk vedr. grundejerforening ophæves. Ligeledes den under d. 28.08.1978 tinglyste deklaration vedr. hegnsforspligtelse ophæves.

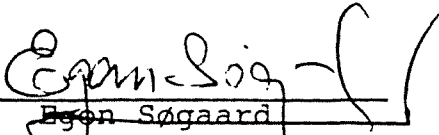
13.0. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

13.1. Den del af den 20.01.1975 af Miljøministeriet vedtagne del af byplanvedtægt nr. 9 for et boligområde, der omfattet af nærværende lokalplan, ophæves.

14.0 VEDTAGELSESPÅTEGNING

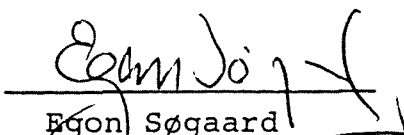
Foreløbigt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 21 i lov om kommuneplaner, den 28. juni 1988.

På byrådets vegne


Egon Søgaard
borgmester

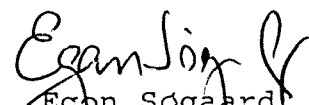
Endeligt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 27 i lov om kommuneplaner, den 27.9.1988.

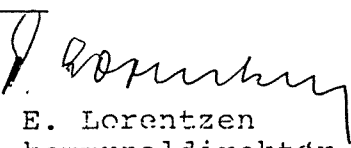
På byrådets vegne


Egon Søgaard
borgmester

Lokalplan nr. 59 begæres tinglyst som servitutstiftende hæftelse på matr. nr. 31, 5bc, 5be, 5eq, V. Birk, Skjern Jorder.

Skjern, d. 28.10.1988


Egon Søgaard
borgmester


E. Lorentzen
kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEEN I SKJERN

02.11.88 11254 "

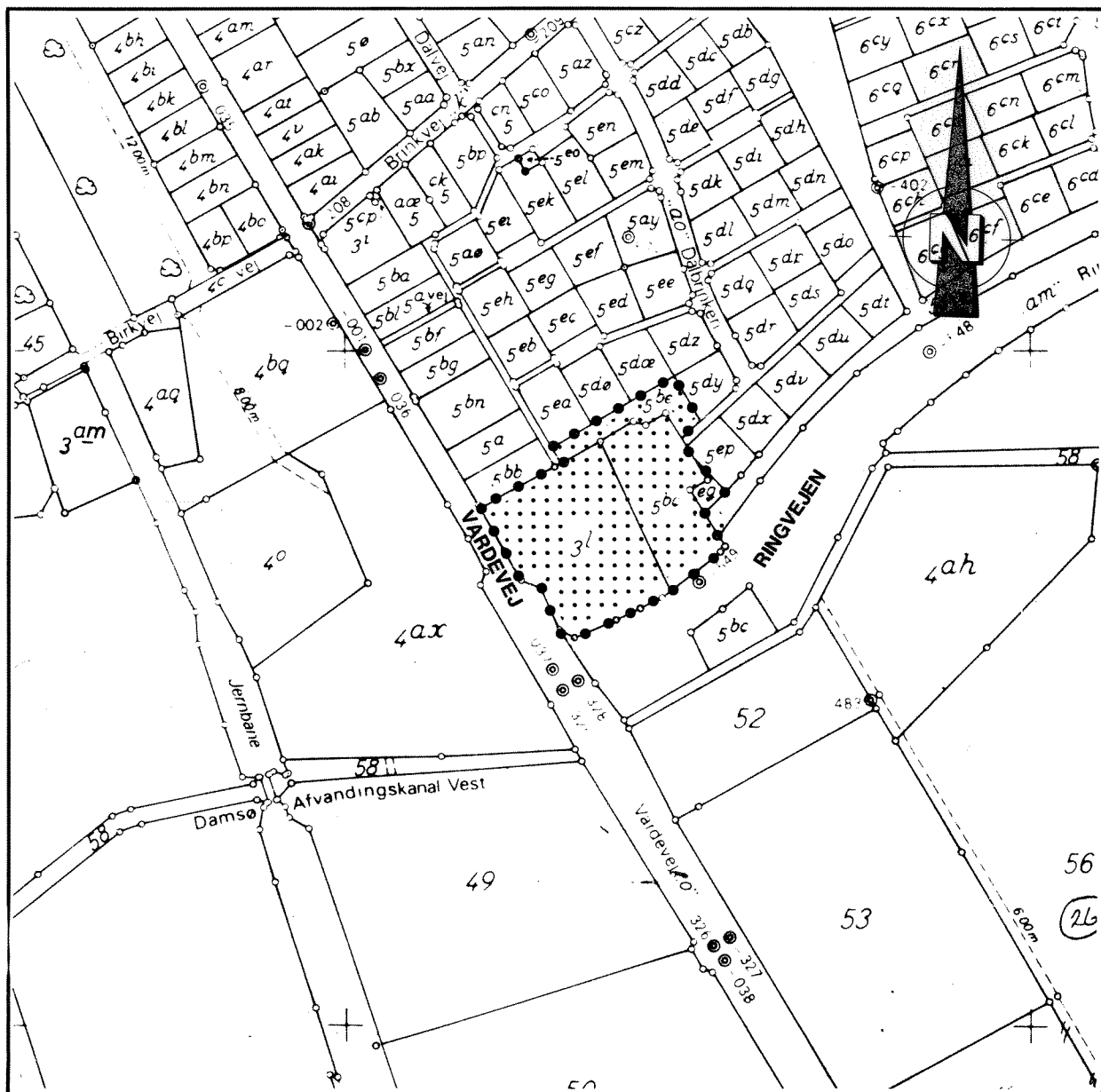
LYST

Tillige aflyst byplanvedtægt nr. 9 på matr. nr.
3 1, 5 bc, 5 be og 5 eq V. Birk, Skjern jorder.

J. Christiansen

I. Christiansen
ass.

/al

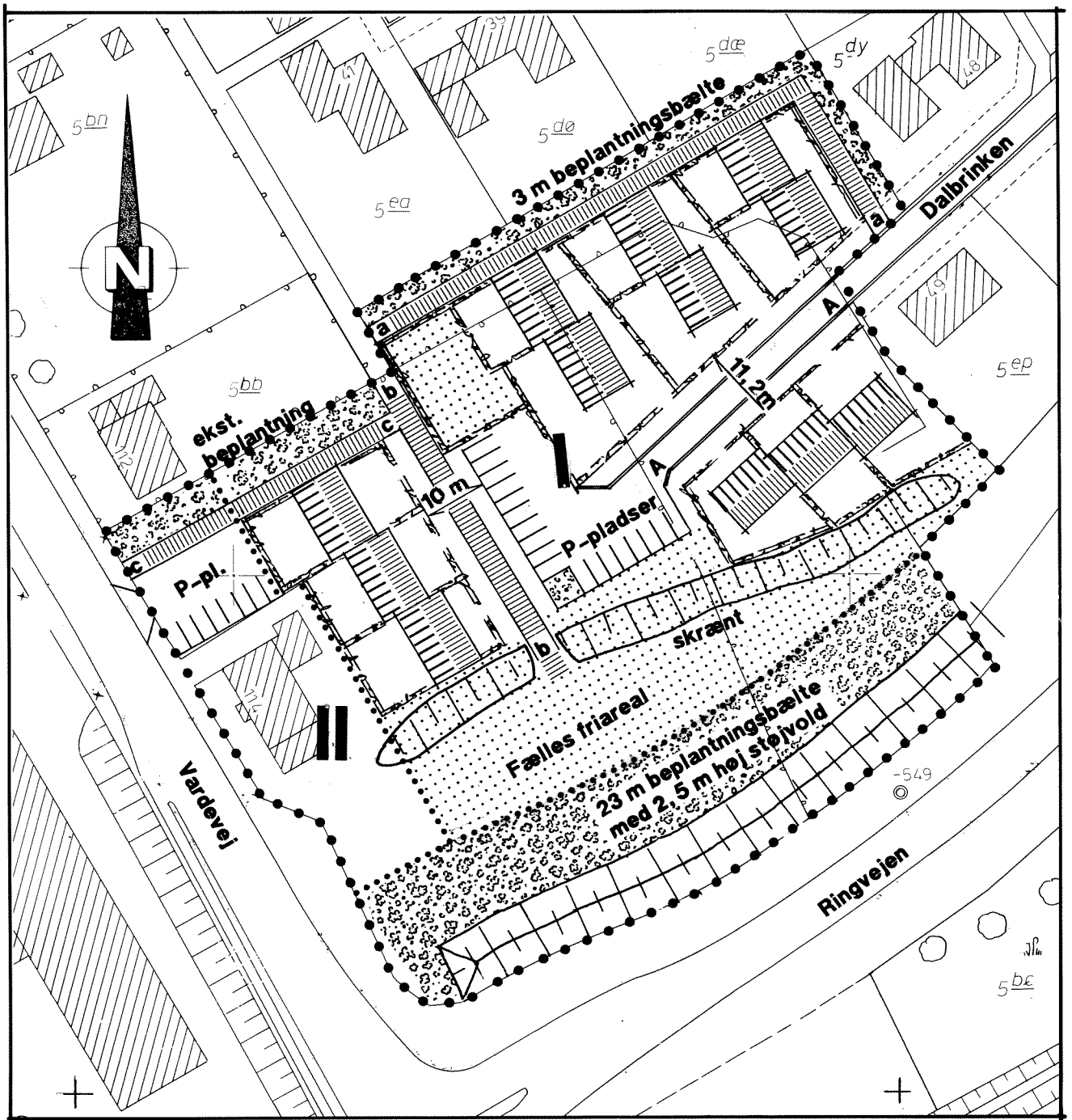


SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 59

 **Lokalplanområde (matrikelkort)**

0 100 200 300 400 500m

Mål 1 : 4.000

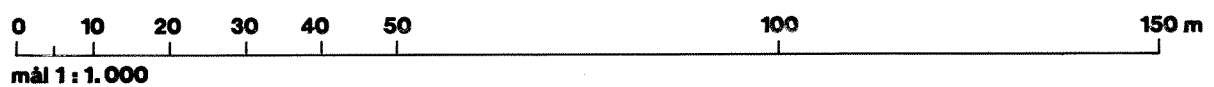


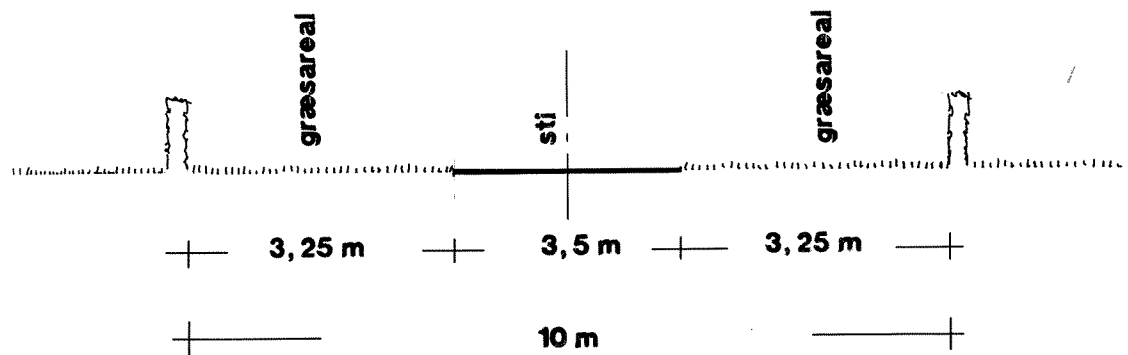
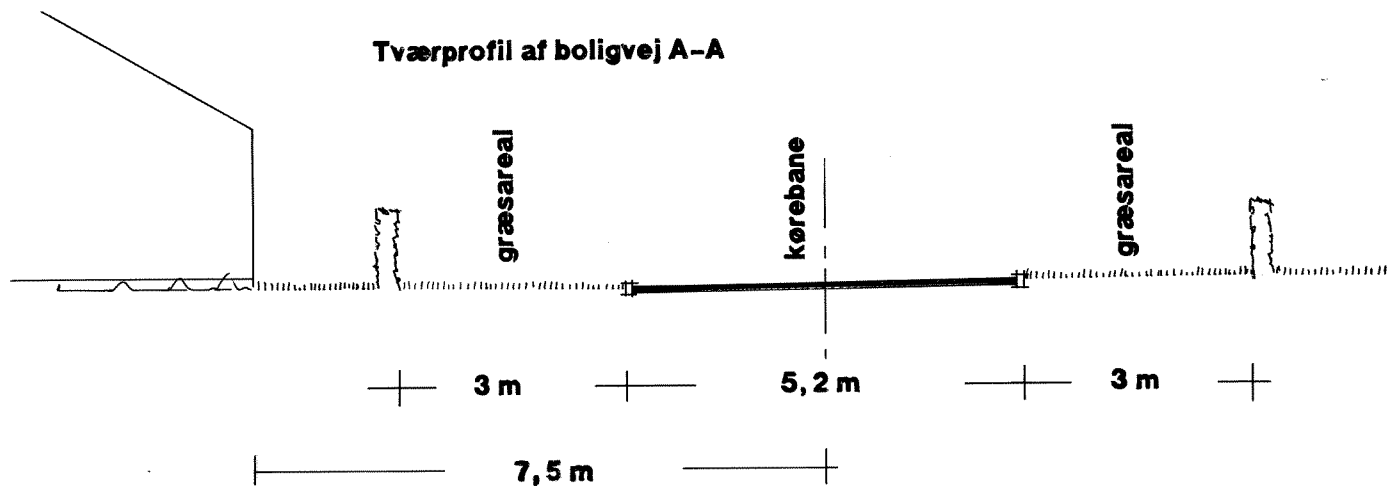
SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 59

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Delområde I og II

 Bebyggelse 1, 5 etage med uudnyttelig tagetage

 Fælles friareal  Stier

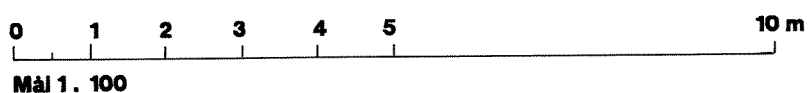




Tværsprofil af sti b-b

**SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 4 TIL LOKALPLAN NR. 59**

**Tværsprofil af boligvej og nordgående sti b-b
se kortbilag nr. 3**



Mål 1 : 100