

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	side 2
§ 1. Lokalplanens formål	side 2
§ 2. Afgrænsning	side 2
§ 3. Område- og zonestatus samt landzonetilladelse (bonus)	side 2
§ 4. Områdets anvendelse	side 2
§ 5. Udstykning	side 3
§ 6. Veje, stier og parkering	side 3
§ 7. Ledningsanlæg m.m.	side 3
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	side 4
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning	side 4
§ 10. Friarealer	side 5
§ 11. Servitutter og deklarationer	side 5
§ 12. Ophævelse af lokalplan	side 6
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	side 6
§ 14. Retsvirkninger	side 6
§ 15. Vedtagelse	side 8
§ 16. Offentlig bekendtgørelse	side 8
Redegørelse	side 9
Eksisterende forhold	side 9
Lokalplanens hovedindhold	side 9
Forhold til anden planlægning	side 9
Kort	side 13
Kort nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort)	side 13
Kort nr. 2 Eksisterende forhold	side 15
Kort nr. 3 arealanvendelsesplan	side 17
Kort nr. 4 Illustrationsplan	side 19

Indledning.

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Skjern Kommune i Dejbjerg Plantage. Lokalplanen udarbejdes for, at inddrage et areal på ca. 11 ha landbrugsjord ved Højbjergvej til golfanlæg under Dejbjerg Golfklub. Et areal vest for det eksisterende golfbaneanlæg, der var inddraget i Lokalplan nr. 69B udgår i den nye lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre spalte på de næste sider. I højre spalte - *med kursiv* - er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. I afsnittet "Beskrivelse af lokalplanens hovedindhold" er nogle af planens bestemmelser kommenteret nærmere.

Lokalplanen er udarbejdet af Skjern Kommune, Teknisk Forvaltning. Har De spørgsmål vedrørende lokalplanen, er De velkommen til at rette henvendelse til Teknisk Forvaltning på tlf. 96 80 35 00 eller E-mail: www.Skjern-kommune@skjern.dk.

26. juni 2003

Bindende bestemmelser***Byrådets bemærkninger***

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.00. nævnte område.

Det fremgår af planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning navnlig byggeloven - herunder bygningsreglementet.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

at skabe mulighed for at bevare og udvide et eksisterende golfanlæg med golfbaner, træningsbaner og bebyggelse til de funktioner, som naturligt knytter sig hertil.

at sikre, at golfanlægget udformes under behørig hensyntagen til landskabet samt natur- og fredningsinteresser i og omkring lokalplanområdet.

at sikre, at anlægget udformes under hensyntagen til de trafikale forhold i og omkring lokalplanområdet.

§ 2. Afgrænsning

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 1b, 2a, 2e, del af 1d, Letagergård, Dejbjerg, og del af 3c, Leding by, Dejbjerg. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 13.11.2001 udstykkes fra disse ejendomme.

I forhold til Lokalplan 69B udgår en del af matr. nr. 1a, Letagergaard og en mindre del af pc. 1 og 2 af matr. nr. 5a, Leding by af Lokalplan 69C. Samtidig inddrages de resterende del af matr. nr. 3c, Leding by, Dejbjerg i lokalplanen. De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsen.

§ 3. Område- og zonestatus samt landzonetilladelse (bonus)

3.1. Lokalplanområdet ligger i landzone.

3.2. Anvendelse, bebyggelse og etablering af anlæg efter bestemmelser i lokalplanen kræver ikke landzonetilladelse efter planlovens § 35.

§ 4. Områdets anvendelse

4.1. Området må kun anvendes til golfanlæg herunder golfbaner, klublokaler, cafeteria og Pro Shop for golfanlæggets brugere, redskabs- og maskinbygnin-

ger, toiletbygninger, læskure, halvtage og lignende bygninger, anlæg og aktiviteter med naturlig tilknytning til golfanlægget.

4.2. Der må ikke drives handel med dagligvarer eller udvalgsvarer udover salg af golfudstyr til golfanlæggets brugere i den under punkt 4.1. nævnte Pro Shop. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må max. være på 50 m².

§ 5. Udstykning

5.1. Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for området.

5.2. Inden for området må der foretages matrikulære sammenlægninger og arealoverførsler.

§ 6. Veje-, stier og parkeringsforhold

Veje og stier

6.1. Den offentlige vej Letagervej fastholdes udlagt med en bredde og beliggenhed som vist på kort nr. 2 og 3.

6.2. Vejadgang til området må kun etableres fra Letagervej som vist på kort nr. 3.

6.3. Der udlægges et 4 m bredt areal til offentlig sti langs en del af det vestlige skel på matr. nr. 2e, Letagergaard, Dejbjerg med en beliggenhed som vist på kort nr. 3.

6.4. Der udlægges et 2 m bredt areal til sti langs det sydlige skel på matr. nr. 2e, Letagergaard, Dejbjerg med en beliggenhed som vist på kort nr. 3.

Stien giver adgang for sommerhusområdet syd for golfbanen til Drivvejen.

6.5. Der udlægges et 2 m bredt areal til en offentlig fodgængersti på en del af strækningen langs foden af Troldbanke. Stiarealet udlægges på matr. nr. 2a, Letagergaard, Dejbjerg med en beliggenhed som vist på kort nr. 3.

Stien må kun anlægges som natursti ved slåning af vegetation i overensstemmelse med Overfredningsnævnets afgørelse den 14. maj 1980 i sagen om fredning af arealer omkring Bundsbæk Mølle.

Parkering

6.6. Parkeringspladser skal etableres indenfor de på kort nr. 3 viste byggeområder og anlægges efter reglerne i ”Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Skjern Kommune”.

§ 7. Ledningsanlæg m.m.

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

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

8.1. Bortset fra de i punkt 8.2 nævnte mindre bygninger og anlæg skal enhver bebyggelse i området placeres inden for de på kort nr. 3 viste byggeområder.

8.2. Udenfor byggeområderne må der kun opføres enkelte mindre bygninger og anlæg så som toiletbygninger, læskure, halvtage samt pumpe- og kabelhuse med naturlig tilknytning til golfanlægget. Sådanne småbygninger må hver især max. være på 10 m².

8.3. Det samlede etageareal må max. være på 1.500 m².

8.4. Bebyggelsen må opføres med max. 2 etager med uudnyttelig tagetage. Intet punkt af byggeriets ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det omgivende terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8.5. Tages vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 20°. Dog må tage på mindre bygninger, jf. punkt 8.02. opføres med mindste taghældning i henhold til bygningsreglementet.

Dele af den eksisterende golfgård fremstår i to etager på grund af udgravninger omkring kælder - se i øvrigt kommentar ved punkt 9.1.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

9.1. Bebyggelsens ydre fremtræden skal med hensyn til højder, farver og byggestil m.v. fastlægges under nøje hensyntagen til omgivelserne, således at bebyggelsen indgår diskret og harmonisk i en helhed med den eksisterende bebyggelse, golfanlægget og den omgivende natur

Det indebærer, at ny bebyggelse ved Golfgården skal fremstå som max. 1½ etages bebyggelse, men at Golfgården f.eks. kan genopføres med udgravning omkring en del af kælderen og dermed formelt med 2 etager.

9.2. Til tage må der ikke anvendes skinnende og reflekterende materialer.

9.3. Antenner må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra omkringliggende områder.

9.4 Skiltning og reklamering på bebyggelse og friarealer må kun finde sted med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Sponsorreklamer på golfbanen forudsætter desuden Amtsrådets godkendelse i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

De nærmere retningslinier for Amtsrådets godkendelse er fastsat i Bekendtgørelse 676 af 23. august 1999 om opsætning af mindre oplysningsskilte samt reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land.

10. Friarealer

10.1. Inden for området kan der anlægges golfbaner herunder træningsbaner og beplantning i et omfang som vist på kort nr. 4 og udformet i hovedtræk som vist på kort nr. 4. Den sydlige del af golfbanen (ved hul 2) skal beplantes med grupper af buske og træer, således at udsynet fra sommerhusområdet mod syd ikke generes. Udformningen af nye baneanlæg skal godkendes af Byrådet i henhold hertil.

10.2. Øvrige ubebyggede arealer skal henligge som naturarealer.

Tilstanden af registrerede naturtyper såsom enge, moser, diger m.v. må ikke ændres uden, at der er meddelt dispensation fra Amtet.

10.3. Golfbanen skal indrettes, så risikoen for konflikt med offentlig færdsel på omkringliggende arealer herunder på Troldbánke, Letagervej og offentlige stier er mindst mulig

10.4. Indenfor det på kort nr. 3 viste område må der foretages terrænregulering på max. 2 m. Indenfor resten af lokalplanområdet må terrænreguleringer kun finde sted inden for golfbaneanlæggene og må ikke overstige +/- 0,70 m. Endvidere må der kun foretages terrænreguleringer, der er strengt nødvendige for den enkelte banes anlæg og drift. Ved etablering af den på kort nr. 4 viste bane nr. 12 må der ikke foretages terrænreguleringer, udover hvad der i sig selv følger af etableringen af en green på stedet.

Bane 12 ligger indenfor et engområde, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 – derfor de skærpede bestemmelser.

10.5. Baneanlæg skal fremstå som et grønt område tilsået med græs og i en pæn og velholdt stand. Sandbunkers må dog i hovedtræk etableres som vist på kort nr. 4. og inden for bestemmelserne i punkt. 10.4.

10.6. Ny beplantning skal afstemmes med den naturlige beplantning i området og dets omgivelser

10.7. Belysning af golfbaner, stier og parkeringsarealer må kun etableres i form af afskærmede parklamper på lave standere og efter Byrådets godkendelse.

10.8. Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt og ryddeligt udseende, og udendørs oplag må ikke finde sted.

§ 11. Servitutter og deklarationer

11.1. Følgende servitutter og deklarationer er tinglyst på ejendommen inden for området:

- Det under den 21.09.1988 tinglyste dokument på matr. nr. 2a, 2e, 1b, del af 1d Leta-gergaard, Dejbjerg, vedrørende luftfartshindringer.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

12.1. Hele lokalplan nr. 69B vedtaget af Skjern Byråd den 10.04.2001 ophæves.

13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

13.1. Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold før:

- Landbrugsministeriet/jordbrugskommissionen har meddelt, at landbrugspligten på det af lokalplanen omfattede matr. nr. 3c, Ledding by, Dejbjerg ophæves.
- Ringkjøbing Amt har meddelt dispensation fra bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens §3, §4, §16 og §17 vedrørende beskyttelse af særlige naturtyper, sten- og jorddiger, åer og skove.
- Skov- og Naturstyrelsen i henhold til Skovloven har meddelt den nødvendige dispensation fra eller ophævelse af fredskovspligten indenfor dele af lokalplanens område.

Der skal desuden gøres opmærksom på, at de arealer, der grænser op til Bundsbæk Møllebæk, er omfattet af vandløbsloven og vandløbsregulativet, som begge skal respekteres.

§ 14. Retsvirkninger

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 pla-

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 naborientering, med mindre Byrådet skønner, at en

nen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

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.

§ 15. Vedtagelsespåtegning

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 13.11.2001.**

På Byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 12.03.2002.**

På Byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

§ 16. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 20.03.2002.**

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet, der er på ca. 61 ha., ligger ved Letagervej, Højbjergvej og Bundsbækvej ved Dejbjerg Plantage. Lokalplanområdet ligger inden for et større sammenhængende naturområde og berøres af forskellige fredninger og beskyttelseszoner.

Lokalplanens hovedindhold

Lokalplanen erstatter den tidligere lokalplan nr. 69B og udarbejdes for at skabe grundlag for en udvidelse af den eksisterende golfbane, så denne får en tidssvarende standard. Med lokalplanen inddrages de på kortskitsen viste områder i planen, samtidig udgår de på kortskitsen viste områder af planen. Lokalplanen skal bl.a. sikre, at golfanlægget udformes under behørig hensyntagen til landskabet samt natur- og fredningsinteresserne i området.

Anvendelse.

Lokalplanområdet må anvendes til golfanlæg herunder golfbaner, klublokaler, cafeteria og Pro Shop for golfanlæggets brugere, redskabs- og maskinbygninger, toiletbygninger, læskure, halvtage og lignende bygninger, anlæg og aktiviteter, der har en naturlig tilknytning til golfanlægget.

Golfbanerne.

Golfbanerne herunder træningsbanerne skal i hovedtræk udformes som vist på lokalplanens kort nr. 4. Øvrige ubebyggede arealer skal henligge som naturarealer. Der må kun foretages terrænreguleringer, der er strengt nødvendige for den enkelte banes anlæg og drift. Terrænreguleringer må kun finde sted inden for golfbaneanlæggene og må ikke overstige +/- 0,70 m

Bebyggelsen.

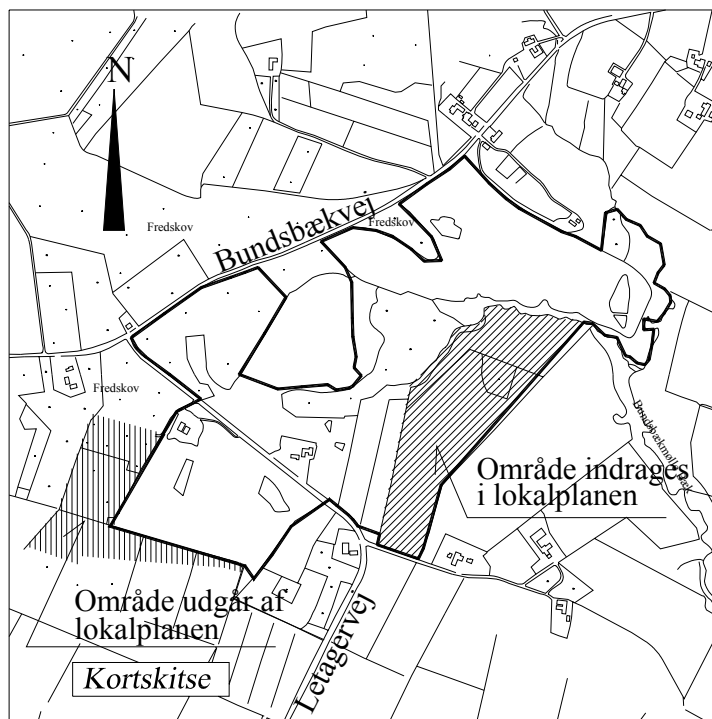
Lokalplanen udlægger to bygeområder - et umiddelbart nord for Letagervej og et umiddelbart syd for Letagervej. Med undtagelse af enkelte mindre bygninger og anlæg skal alt bebyggelse placeres inden for disse to bygeområder. Udenfor bygeområderne må der kun opføres enkelte mindre bygninger og anlæg så som toiletbygninger, læskure, halvtage samt pumpe- og kabelhuse med naturlig tilknytning til golfanlægget. Sådanne småbygninger må hver især max. være på 10 m².

Inden for lokalplanområdet må der være et samlet etageareal på max. 1.500 m². Bebyggelsen må opføres med max. 2 etager med udnyttelig tagetage og en max.-højde på 8,5 m.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009

Lokalplanområdet ligger inden for Kommuneplanens delområde II af delområde 15.L.5. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der udarbejdet et **Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2009**. Med tillægget er der foretaget en udvidelse af golfområdet med ca. 11 ha af matr. nr. 3c, Leding by, som overføres fra Det åbne



land til delområde II af delområde 15.L.5, samtidig er en mindre del af pc. 1 og 2 af matr. nr. 5a, Leding by, Dejbjerg udgået af lokalplanen - se kortskitsen. Efter vedtagelsen af tillæg nr. 14 indeholder Kommuneplanen følgende rammebestemmelser for delområde II af delområde 15.L.5 og området har den på kortskitsen viste afgrænsning.

- Varmeforsyningen fastlægges i overensstemmelse med "Skjern Kommunes varmeplan".
 - Parkeringsforholdene fastlægges i overensstemmelse med "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern Kommune".
 - Enhver form for skiltning skal godkendes af Skjern Kommune.
 - "Exner-fredningerne" og de indgåede aftaler mellem Amtsrådet, de kirkelige myndigheder og Skjern kommune for kirkernes omgivelser skal overholdes.
 - Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser som sikre, at de vejledende støjgrænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.
1. Anvendelsen fastlægges til golfformål. Inden for området må der etableres golfbane med tilhørende anlæg og bebyggelse.
 2. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
 3. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
 4. Bebyggelsen må have et etageareal på max. 1.500 m².

Regionplan.

I følge Regionplan 1997 punkt 4.1.2.9. kan der uden for de kystnære områder og naturområder efter nærmere aftale med Amtsrådet udlægges arealer til nye golfbaner og til udvidelse af de eksisterende golfbaner. Det areal, der planlægges inddraget til udvidelse af golfbanen ved Dejbjerg, er i Regionplan 1997 udlagt som jordbrugsområde med særlige landskabelige værdier.

Lokalplanområdet er i Regionplan 1997 udlagt som område med drikkevandsinteresser og ikke som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Bundsbæk Møllebæk, som golfbanen grænser op til mod øst, er i Regionplanen udlagt som gyde- og yngel-opvækstområde for laksefisk.

Naturbeskyttelsesloven.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor den 300 m skovbyggelinie omkring Dejbjerg Plantage. En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor den 150 m byggelinie omkring Bundsbæk Møllebæk. Etablering af bebyggelse m.v. indenfor skovbyggelinien eller indenfor åbyggelinien forudsætter Amtsrådets dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 og 17. Terrænændringer indenfor åbyggelinien forudsætter ligeledes Amtsrådets dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16.

I den nordvestlige del af området findes et dige, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 4, hvilket indebærer, at der ikke må foretages ændringer af diget. Midt i lokalplanområdet findes et moseareal og tre mindre vandhuller der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. I den østlige del af lokalplanområdet findes et fredet engareal. Umiddelbart nord og vest for lokalplanområdet findes der hedearealer, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. Lokalplanområdet grænser i øvrigt op til Troldbanke der er fredet.

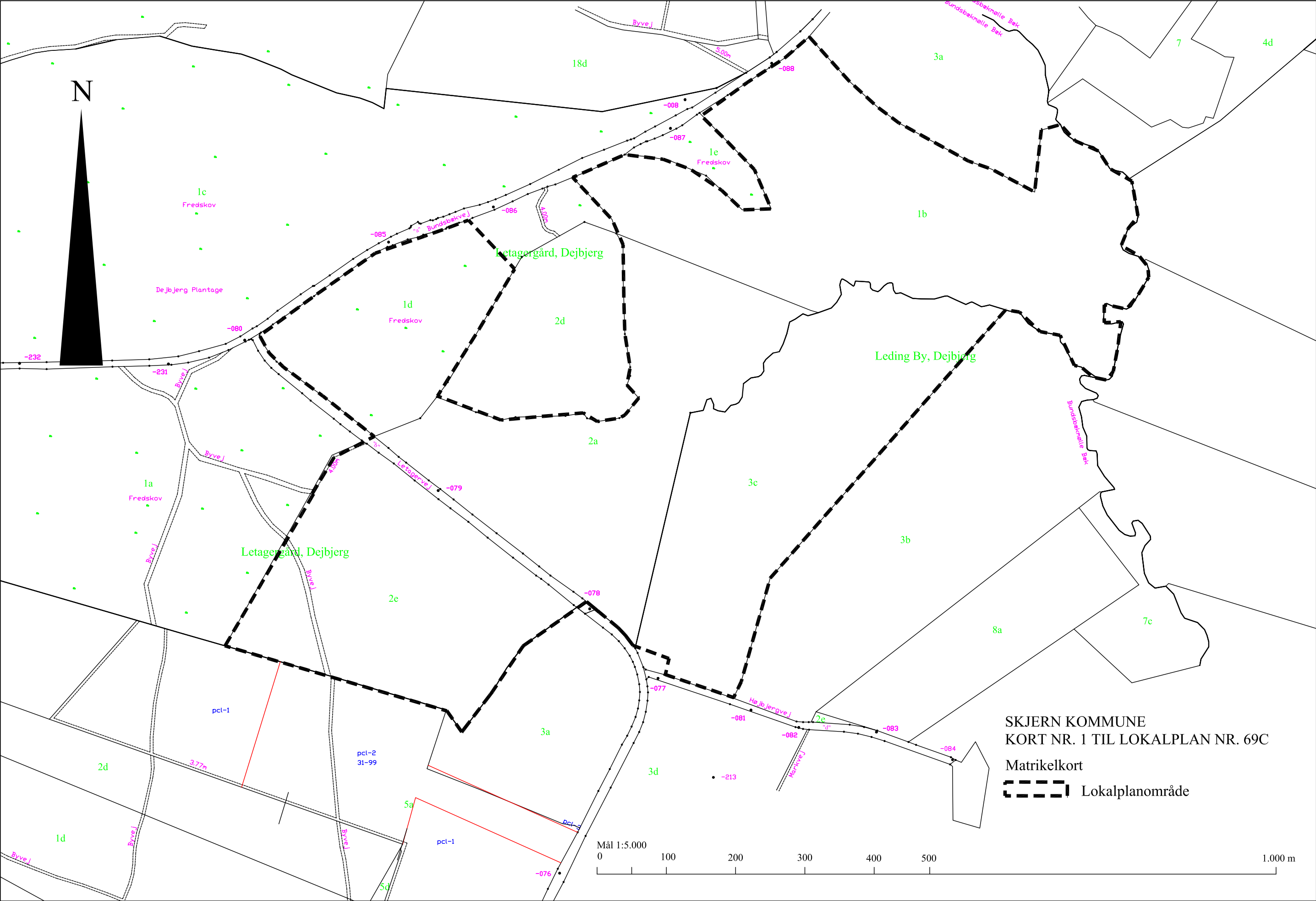
Området er mod nord og vest omkranset af skov pålagt fredskovspligt. Dele af det udlagte golfområde er også pålagt fredskovspligt. Etablering af baner m.v. indenfor disse områder forudsætter ophævelse af fredskovspligten. De omtalte fredninger og beskyttelseslinier fremgår af kort nr. 2.

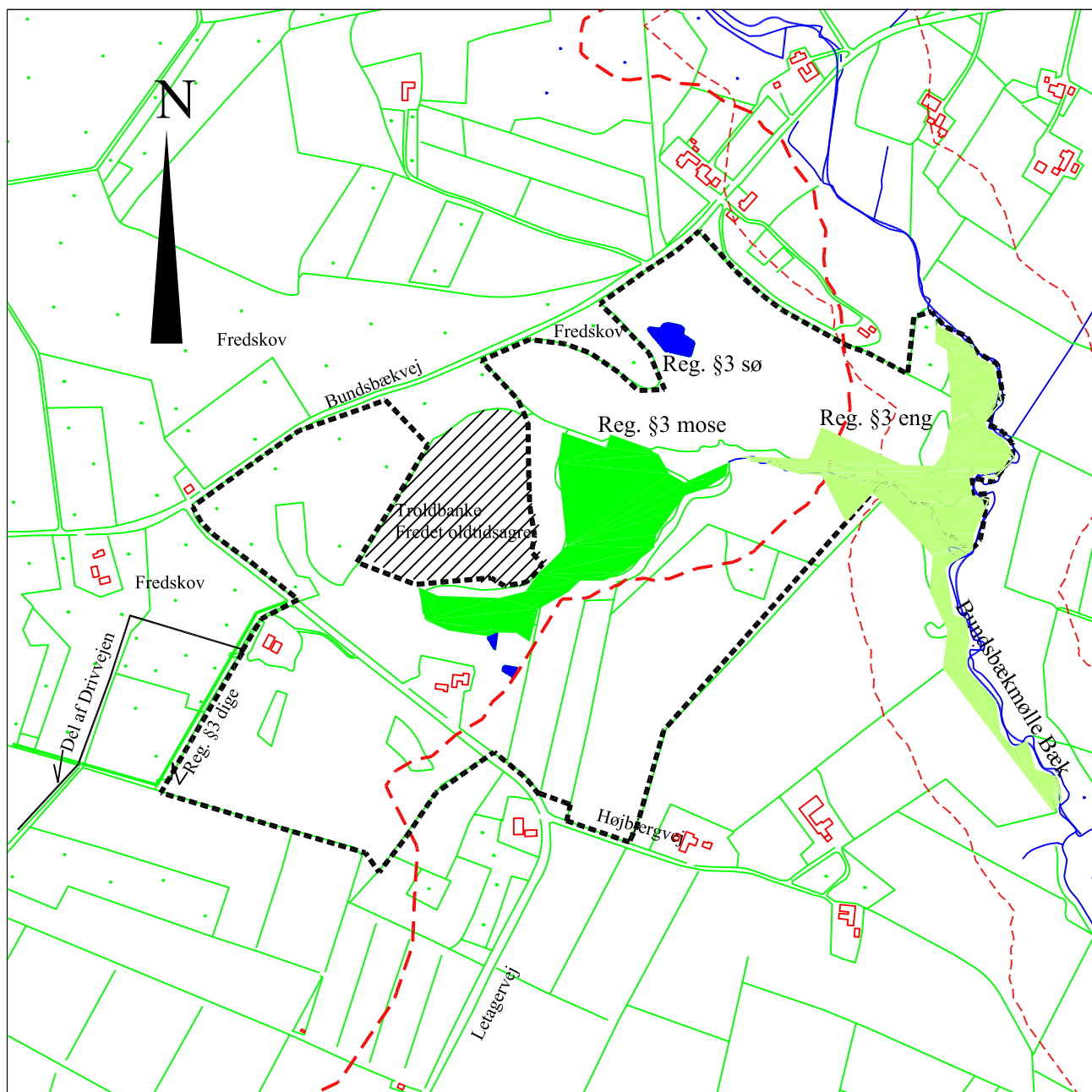
Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af "Spildevandsplan for Skjern Kommune 1999-2009" som en del af "Det åbne land".

Varmeplan.

Området er ikke omfattet af Skjern Kommunes varmeplan. Varmeforsyning sker fra golfklubbens eget centralvarmeanlæg.





SKJERN KOMMUNE KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 69C

- Lokalplanområde
- Skovbyggelinie
- ... Åbyggelinie
- Fredet område

Mål 1 : 10.000

0 500 1.000 m

