

SKJERN KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 74

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I SKJERN BY

Lokalplan for karreen Østergade, Fredensgade, Østre Allè og Grønningen i Skjern by.

Udarbejdet i november 1992 af Skjern Kommune, Teknisk Forvaltning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER:

1.0. Lokalplanens formål	side 1
2.0. Område- og zonestatus	side 2
3.0. Områdets anvendelse	side 2
4.0. Udstykning	side 3
5.0. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 3
6.0. Ledningsanlæg	side 4
7.0. Bebyggelsens omfang og placering	side 5
8.0. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 6
9.0. Ubebyggede arealer	side 6
10.0. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 7
11.0. Grundejerforening	side 7
12.0. Servitutter / deklARATIONER	side 8
13.0. Lokalplanens retsvirkninger	side 8
14.0. Vedtagelsespåtegning	side 11

LOKALPLANENS KORT:

Kort nr. 1. Lokalplanområdet, matrikelkort	side 12
Kort nr. 2. Eksisterende forhold	side 13
Kort nr. 3. Arealernes anvendelse	side 14
Kort nr. 4. Udstykningsplan for delområde I	side 15

LOKALPLANENS REDEGØRELSE:

Bilag A. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	side 16
Bilag B. Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 18
Tillæg nr. 16 til kommuneplanen	side 19
Bilag C. Frist for fremsættelse af indsigelser m.v.	side 23

Lokalplan nr. 74 for karreen Østergade, Fredensgade, Østre Allè og Grønningen i Skjern by.

I henhold til Lov om planlægning nr. 388 af 6. juni 1991, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.0. nævnte område:

1.00. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at udlægge et areal til boligformål i Skjern by,
- at fastlægge en del af området ved Østergade til tæt-lav boligbebyggelse,
- at fastlægge resten af området til åben-lav boligbebyggelse,
- at sikre mulighed for at etablere en dagligvarebutik / fastholde den eksisterende dagligvarebutik i området,
- at fastlægge en bebyggelsesplan for den tætte-lave boligbebyggelse,
- at sikre et fælles friareal samt sikre gode trafikale forhold for den tætte-lave boligbebyggelse
- at opnå, at lokalplanområdet får et "grønt præg",
- at lokalplanområdet i sin udformning tilpasses omgivelserne og fremtræder som en harmonisk enhed med en klar afgrænsning udadtil.

2.00. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist med på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 199, 200, 201a, 201b og 202 Skjern Bygrunde, Skjern Jorder og matr. nr. 13c, 13m, 14y, 14t, 14r, 14f, 14n, 14o, 14p, 14z, 14ø, 14af, 14aa, 17i og 17g Engsig, Skjern Jorder.
2. 2. Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III som vist på kortbilag nr. 3.
2. 3. Lokalplanens område er og forbliver i byzone.

3.00. OMRÅDETS ANVENDELSE

3. 1. Delområde I må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.
3. 2. Inden for delområde I må etableres max. 14 boliger med tilhørende garage/carport og udhus fordelt med 12 boliger med tilhørende garage/carport og udhus på matr. nr. 13c, 14f og 17g og 2 boliger med tilhørende garage/carport og udhus på matr. nr. 13m. (Matrikulær afgrænsning jvf. kortbilag nr. 1).
3. 3. Inden for delområde I må de på kortbilag nr. 3 med priksignaturer fremhævede områder kun anvendes som fællesarealer for tæt-lav bebyggelsens beboere og må ikke bebygges.
Det med stor priksignatur fremhævede område må kun anvendes til fælles opholds-/ haveareal.
De med lille priksignatur fremhævede arealer må kun anvendes som vejadgang, parkerings-, torve- og stiareal.
3. 4. Delområde II må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.
3. 5. Inden for delområde II må der på hver ejendom kun opføres og indrettes en bolig med tilhørende garage/carport og udhus.
3. 6. Delområde III må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse eller åben-lav boligbebyggelse og en dagligvarebutik.
3. 7. Inden for delområde III må der på hver ejendom kun opføres og indrettes en bolig med tilhørende garage/carport og udhus. Dog må der inden for delområdet opføres en dagligvarebutik, når denne opføres i tilknytning til en bolig. Jfr. pkt. 3.6.
3. 8. Byrådet kan tillade, at der i tilknytning til den enkelte bolig inden for lokalplanområdet drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom / boligenhed,
at virksomheden efter byrådets vurdering drives på en sådan måde, at ejendommens / boligenhedens karakter af beboel-

sesejendom / -enhed ikke forandres (herunder bygningsmæssigt eller ved skiltning eller lignende), og at delområdets 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 inden for den enkelte ejendom / boligenhed eller inden for de til bebyggelsen udlagte fælles parkeringspladser.

Jvf. dog pkt. 3.6.

- 3.10. Inden for lokalplanområdet må der i øvrigt ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.11. Inden for lokalplanområdet må der opføres transformatorstationer til områdets forsyning, såfremt disse i bebygget areal ikke overstiger 30 kvm., de i højde ikke overstiger 3 m. over terræn, og de i øvrigt udformes, så de fremtræder i harmoni med den øvrige bebyggelse.

4.00. Udstykning

4. 1. Inden for delområde I må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 5 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
4. 2. Inden for delområde II og III må yderligere udstykning ikke finde sted.

Dog kan der efter byrådets nærmere godkendelse foretages sammenlægninger og mindre skelforandringer. Ved skelforandringer må der ikke fremkomme grunde, der er mindre end 700 m².

5.00. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5. 1. Delområde I må kun trafikbetjenes fra Østergade.

Til Østergade må etableres to vejtilslutninger og to overkørsler placeret som angivet på kortbilag nr. 3.

5. 2. Inden for delområde I udlægges arealer til de på kortbilag nr. 3 viste adgangsveje, over-/ indkørsler, parkeringsarealer og stiarealer.

Stien A-A udlægges med en bredde på 3 m.

Adgangsvejene B-B udlægges med en bredde på 5 m.

Over-/ indkørslerne C-C udlægges med en bredde på 4 m.

5. 3. Til stien A-A må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
5. 4. Delområde II trafikbetjenes fra Grønningen, Østergade, Fredensgade og Østre Allè.
5. 5. Delområde III trafikbetjenes fra Fredensgade
5. 6. Inden for delområde II og III må der kun etableres een overkørsel til den enkelt boliggrund.

Overkørsler må gives en bredde på max. 4 m.

Grundens øvrige facade skal være ubrudt bortset fra eventuelle godkendte (fodgænger-)stiovergange.

Parkeringsforhold.

5. 7. Inden for lokalplanområdet skal parkeringspladser etableres i overensstemmelse med "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern Kommune".
5. 8. Inden for delområde I skal etableres 1½ parkeringsplads for hver bolig.
5. 9. Inden for delområde II skal der etableres 2 parkeringspladser på hver ejendom.
- 5.10. Inden for delområde III skal der etableres 1½ parkeringsplads til boligen og 1 parkeringsplads pr. 50 m² butiks-/lagerareal.

Byggelinier ved veje.

- 5.11. Inden for lokalplanområdet pålægges flg. på kortbilag nr. 3 viste byggelinier fra skel mod
 - Østergade: 2 m,
 - Grønningen: 2 m,
 - Fredensgade: 2 m,
 - Østre Allè: 5 m.
- 5.12. Ved Fredensgade/Østergade fastholdes oversigtslinien på 15 m. x 40 m.

6.00. LEDNINGSANLÆG

6. 1. Ledningsanlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

7.00. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7. 1. Inden for **delområde I** må bebyggelsesprocenten ikke overstige 56 for området som helhed.
7. 2. Inden for **delområde I** må bebyggelse kun opføres inden for de på kortbilag nr. 3 viste byggefeltter.
Beboelsesbygninger må kun opføres inden for byggefelt I.
Garager/carporte, udhuse og andre småbygninger må kun opføres inden for byggefelt II.
7. 3. Inden for **delområde I** skal beboelsesbygninger opføres med 1 etage plus (udnyttelig eller udnyttelig) tagetage.
Inden for delområdet må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag være hævet mere end højst 8,5 m. over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
7. 4. Inden for **delområde II** må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 på den enkelte ejendom.
7. 5. Inden for **delområde II** må bebyggelsen opføres med højst 1 etage plus udnyttelig tagetage.
Inden for delområdet må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag være hævet mere end 8,5 m. over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
7. 6. Inden for **delområde III** må bebyggelsesprocenten ikke overstige 56 for området som helhed.
7. 7. Inden for **delområde III** må bebyggelsen opføres med højst 1 etage plus udnyttelig tagetage.

Inden for delområdet må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag være hævet mere end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
7. 8. Inden for **lokalplanområdet** må garager/carporte, udhuse og andre småbygninger (herunder transformerstationer) opføres med højst 1 etage. Disse bygningers højde må ikke overstige 3 m målt fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæring mellem ydervæg og tagflade.
7. 9. Inden for **lokalplanområdet** skal tage på beboelsesbygninger udformes som symmetriske sadeltage, og tagenes vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 40° eller større end 50°.

På udhuse, garager og carporte må tagenes vinkel med det vandrette plan ikke være mindre end 5° eller større end 50°.
- 7.10. Inden for **byggefelt I i delområde I** samt inden for **delområde II og III** kan der opsættes kviste i form af traditionelle tagkviste med selvstændigt sadeltag, eller buet tag, pultkviste eller front-/ gavlskviste.

Kviste og tagvinduer må tilsammen udgøre max. 50% af facade-længden og skal placeres i en afstand fra gavle og tagfod svarende til min. 3 tagsten.

Omfanget af kviste og tagvinduer og deres placering skal iøvrigt afstemmes med husets stil, proportioner, fagopdeling og vinduestyper.

8.00. BEBYGGELSENS YDRE FREMTÆRDEN

8. 1. Inden for lokalplanområdet må beboelsesbygningers ydervægge kun fremstå som blank mur af teglsten eller som vandskuret eller pudset mur, der er malet, kalket eller indfarvet.

Udhuse, garager og carporte må fremstå i ovennævnte materialer eller i malet eller imprægneret træ.

8. 2. Inden for delområde I må tage kun dækkes med røde vingetegl som de traditionelle danske vingetegl.
8. 3. Inden for delområde II og delområde III må tage dækkes med sorte, sortgrå, røde eller brune gennemfarvede materialer. Skinnende og reflekterende materialer må ikke anvendes.
8. 4. Ved opførelse af ny bebyggelse og ved renovering af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet skal bebyggelsen udformes således, at den fremstår som en harmonisk helhed og tilpasset omgivelserne.
8. 5. Inden for lokalplanområdet må skiltning og reklamering ud over almindelig navne- og husnummerangivelse kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde.
8. 6. Inden for lokalplanområdet må antenner ikke opsættes udvendigt.

9.00. UBEBYGGEDE AREALER

9. 1. Inden for lokalplanområdet skal ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og vedligeholdes.
9. 2. Det på kortbilag nr. 3 med stor priksignatur viste fælles friareal i delområde I skal anlægges som have til ophold og leg.
9. 3. De på kortbilag nr. 3 med lille priksignatur viste fællesarealer i delområde I skal anlægges med en stenbelægning og fremtræde ensartet og med torvepræg.
9. 4. Inden for lokalplanområdet skal øvrige ubebyggede arealer end de under pkt. 9.2. og 9.3. nævnte anlægges med beplantning som haver.

9. 4. Inden for lokalplanområdet må hegn til nabobebyggelse, vej- og stiskel etableres som levende hegn, mur i tegl, pudset/ vandskuret mur, der er farvebehandlet, rafte- eller flethegn. Levende hegn skal plantes så langt bag vej- og stiafgrænsningen, at det til enhver tid kan holdes udenfor vej- og stiaarealet.
Hegn af mur skal afsluttes passende foroven med f.eks. tegltagsten.
9. 4. Inden for lokalplanområdet må belysning af veje, stier og fællesarealer kun udføres med afskærmende belysning udført som parklamper på lave standere og kun efter byrådets nærmere anvisninger.

10.00. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

10. 1. Før ny bebyggelse inden for delområde I tages i brug, skal den pågældende adgangsvej eller over-/ indkørsel med el, vand og kloak være anlagt i overensstemmelse med kortbilag nr. 3, pkt. 5.2. og pkt. 9.3.
10. 2. Før ny bebyggelse inden for delområde I tages i brug, skal det fælles friareal være anlagt i overensstemmelse med kortbilag nr. 3 og pkt. 9.2., skal stiadgang til friarealet være anlagt i overensstemmelse med kortbilag nr. 3, pkt. 5.2. og pkt. 9.3., og skal de øvrige til den pågældende bebyggelse hørende fællesarealer være anlagt i overensstemmelse med kortbilag nr. 3 og pkt. 9.3.
10. 3. Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne pkt. 5.7., 5.8., 5.9. og 5.10.
10. 4. Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet Skjern kommunes Fællesantenneanlæg.
10. 5. Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet Skjern Fjernvarmecentral.

11.00. GRUNDEJERFORENING

11. 1. Inden for delområde I skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde.
11. 2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
11. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af samtlige fællesarealer, forbindelsesstier og adgangsveje.
11. 4. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer.

11. 5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

12.00. SERVITUTTER / DEKLARATIONER

12. 1. Den under den 17.03.1966 tinglyste deklaration på matr. nr. 14r Engsig vedrørende fri oversigt skal respekteres.

Den under den 20.03.1945 tinglyste deklaration på matr. nr. 14o Engsig vedrørende fælles brønd og pumpe med matr. nr. 14p skal respekteres.

Den under den 20.03.1945 tinglyste deklaration på matr. nr. 14p Engsig vedrørende fælles brønd og pumpe med matr. nr. 14o skal respekteres.

Den under den 21.08.1945 tinglyste deklaration på matr. nr. 17g Engsig vedrørende fælles vej for matr. nr. 17g og 17i skal respekteres.

13.00. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan medfører ikke handlepligt. Eksisterende, lovlige forhold på de ejendomme, som lokalplanen omfatter, kan fortsætte som hidtil. Men ved ændring af det formål, som ejendommene anvendes til, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved større om- og tilbygninger får lokalplanen virkning for den enkelte.

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget.

I henhold til § 17 i Lov om planlægning må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget, ikke udstykkes, bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Dette gælder også det formål, som området anvendes til.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet imidlertid give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter planforslaget. En forudsætning er dog, at planforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt byggearbejde eller anlæg eller et andet lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra en offentlig myndighed.

Eksisterende, lovlige forhold kan dog fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget den 16.12.1992 og til den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst til den 16.12.1993.

Retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort, må der i henhold til § 19 i Lov om planlægning ikke etableres noget forhold, der strider mod planens bestemmelser, på de ejendomme, der er omfattet af planen. Eksisterende, lovlige forhold kan dog fortsætte som hidtil.

Dispensation.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke vil komme i strid med principperne i planen. Dispensationer må således ikke stride mod planens formålsbestemmelser eller mod de bestemmelser, der er fastsat ud fra formålsbestemmelserne. Disse sidstnævnte er typisk bestemmelserne om ejendommenes anvendelse og bestemmelserne om de fremtidige hovedtræk i områdets fysiske udformning, herunder f. eks. fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer og principperne i vej- og stinettet. Dispensationsmuligheden kan forudsætte, at byrådet forinden har afholdt en skriftlig orientering af 2 ugers varighed af bl.a. ejere og brugere i lokalplanområdet og naboer til den pågældende ejendom.

Afvigelser fra planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Servitutter.

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen.

Private servitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, ophæves af lokalplanen, hvis dette udtrykkeligt er anført i planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Ekspropriation.

I henhold til § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme.

En forudsætning er dog, at ekspropriationen har væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Erstatning.

Som altovervejende hovedregel medfører bestemmelserne i en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen.

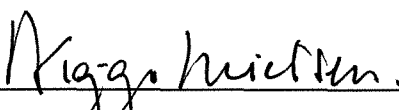
I henhold til § 48 i planloven kan imidlertid private ejendomme, der i en lokalplan udlægges til et offentligt formål, forlanges overtaget af kommunen mod erstatning. En forudsætning er dog, at den pågældende ejendom ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Kommunes overtagelses- og erstatningspligt afgøres af taksationsmyndighederne i det enkelte tilfælde.

Når en lokalplan overfører en landbrugsejendom fra landzone til byzone, og der derved pålægges ejeren af ejendommen en frigørelsesafgift, kan ejeren - under visse forudsætninger - forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. De nærmere regler herfor fremgår af Lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985).

15.0. VEDTAGELSESPÅTEGNING

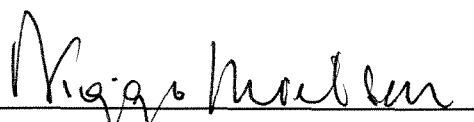
Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 8.12.1992

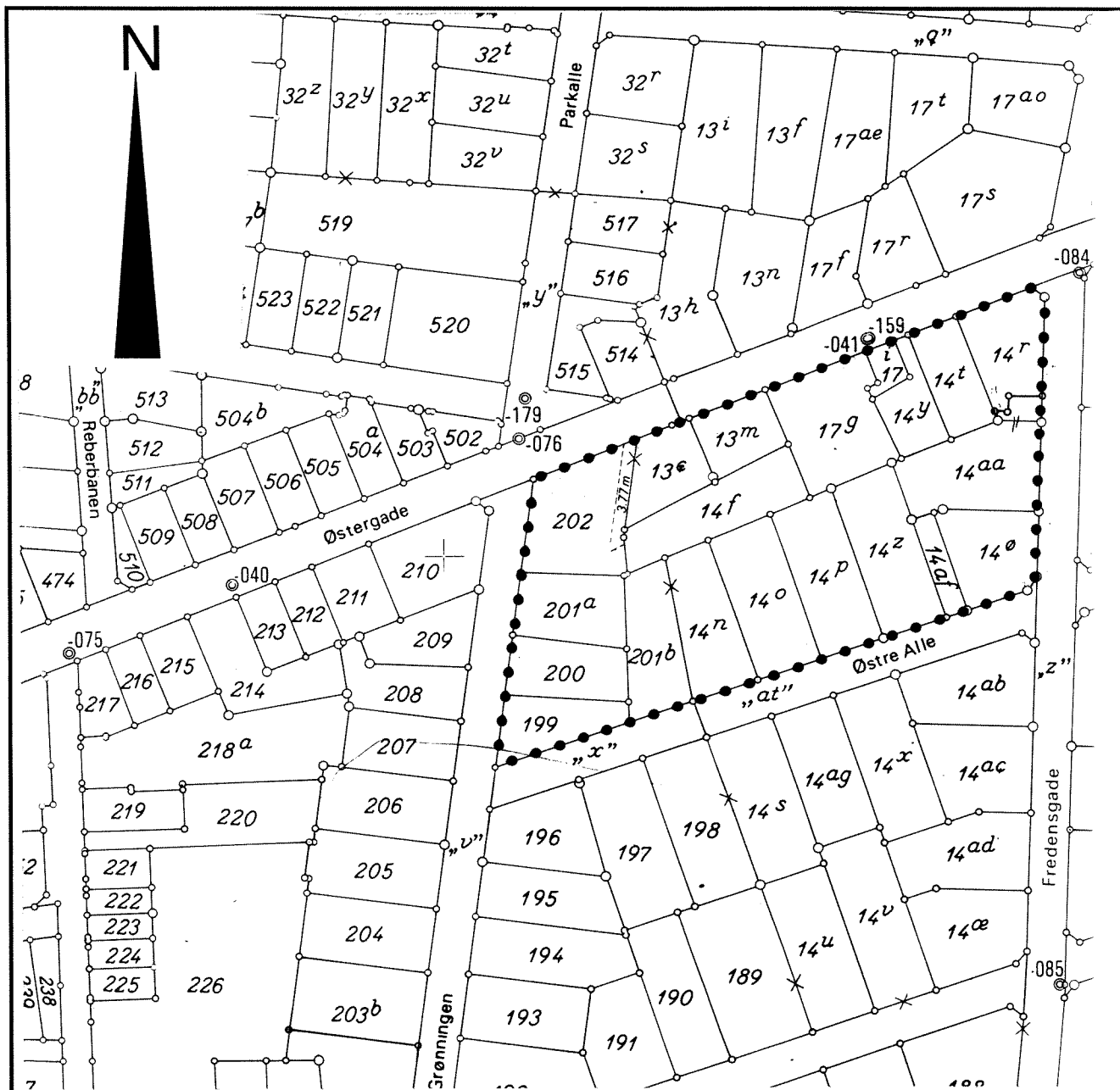
På byrådets vegne


Viggo Nielsen, borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 9.03.1993

På byrådets vegne


Viggo Nielsen, borgmester

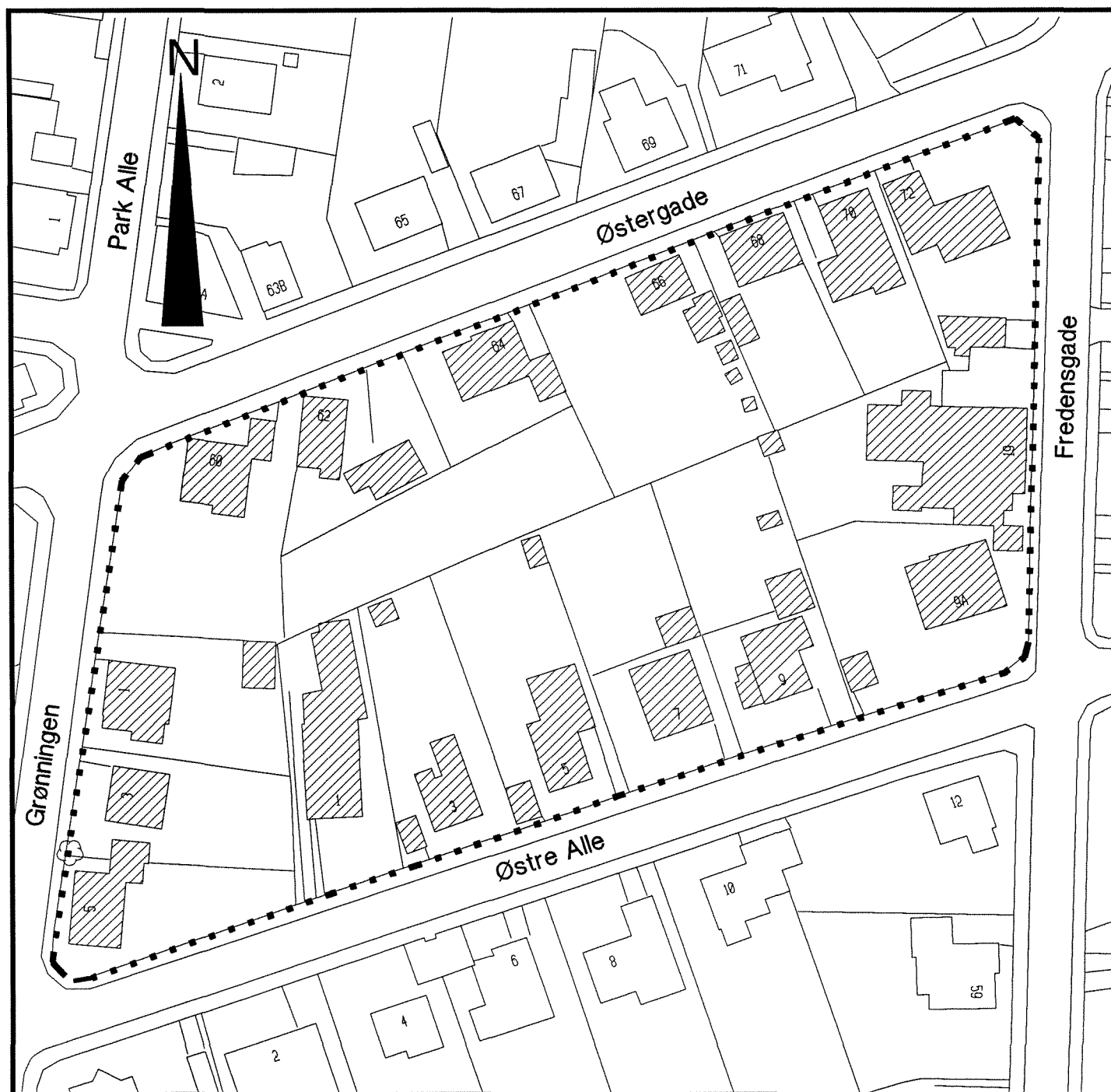


SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 74

— Lokalplanområde - matrikelkort

Mål 1: 2.000

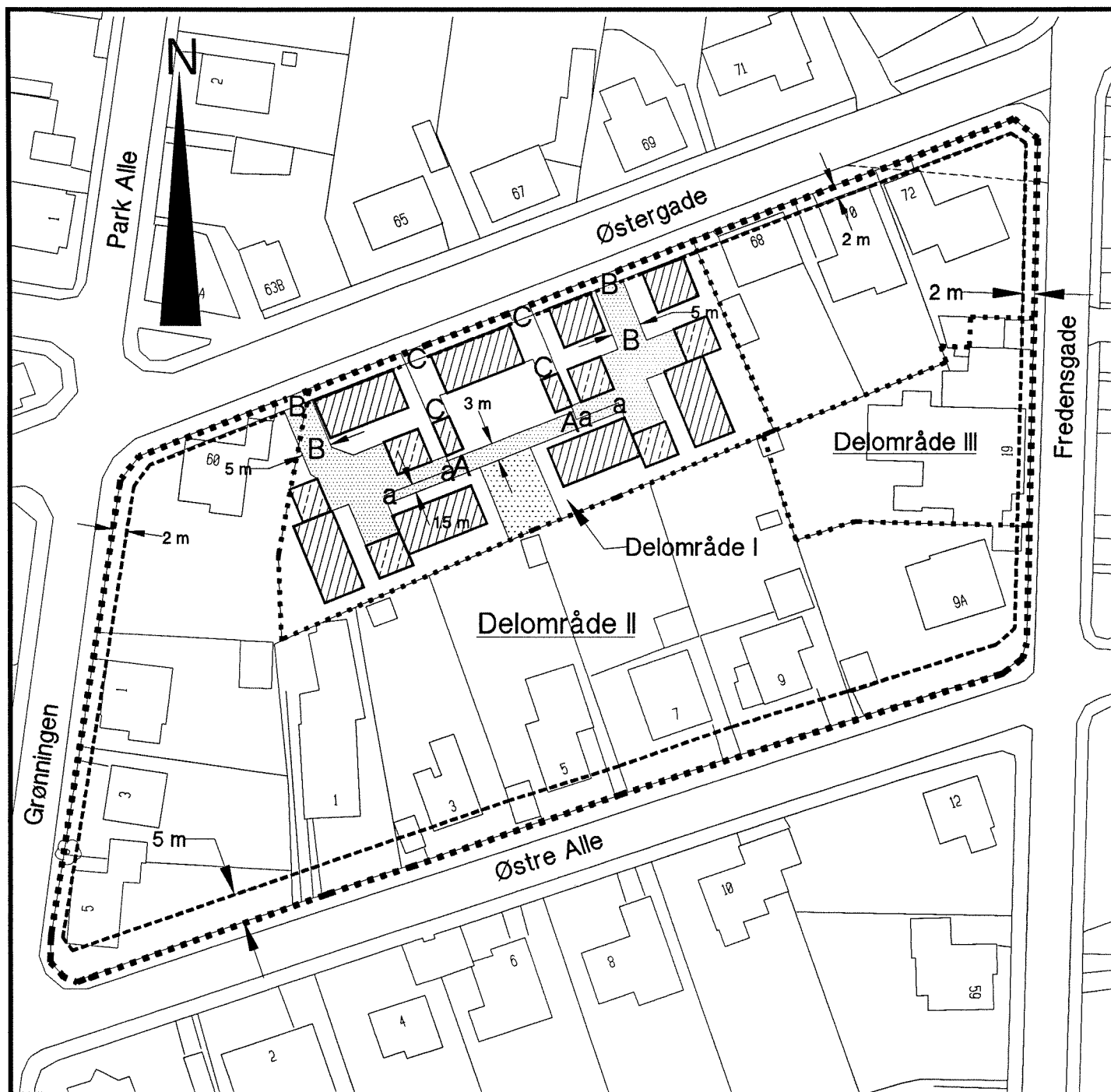
0 50 100 200 250 m



SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 74

..... Lokalplanområde
Eksisterende forhold

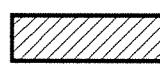
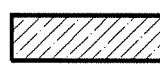
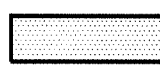





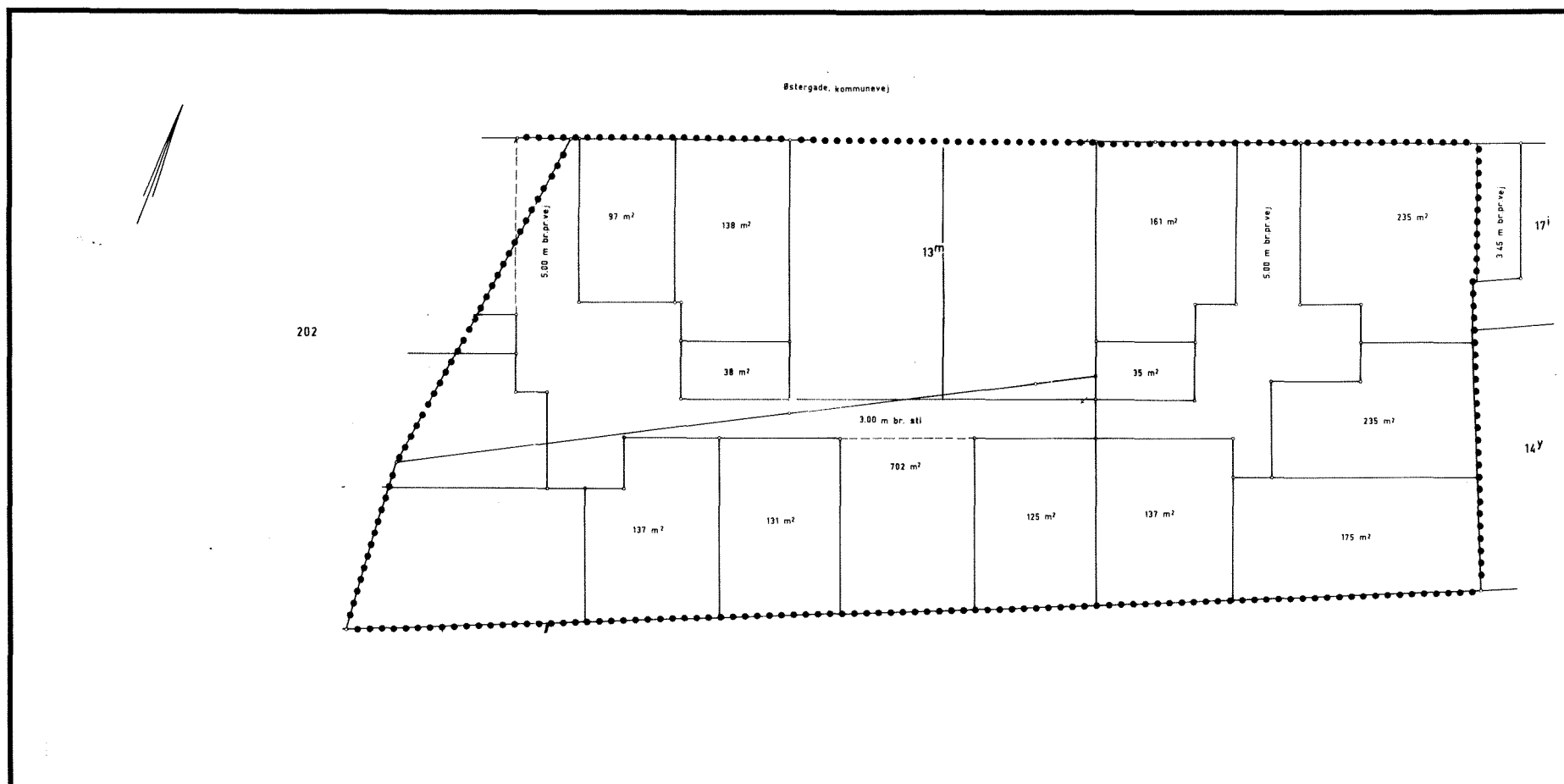
SKJERN KOMMUNE

KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 74

- Lokalplanområde
- Byggelinie
- Delområde I, II og III
- Oversigtsareal 15 x 40 m

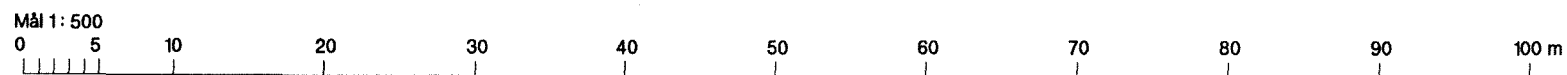
-  Beboelsesbygning i 1,5 etage med udnyttelig tagetage - byggefelt I
-  Carporte og redskabsrum m.v. i 1 etage - byggefelt II
-  Adgangsveje, parkerings- og stiareal
-  Fælles friareal





SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 4 TIL LOKALPLAN NR. 74

 Udstykningsplan for delområde I



KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLDBILAG A

Formålet med lokalplanforslaget er at fastlægge et område omkranset af Østergade, Fredensgade, Østre Alle og Grønningen til boligformål.

Den aktuelle begrundelse for lokalplanforslaget er at gøre det muligt at opføre en tæt-lav boligbebyggelse langs Østergade.

Lokalplanen udlægger således som noget nyt den nordligste del af området til tæt-lav boligbebyggelse. Resten af området udlægges til almindelige eenfamiliehuse - villabebyggelse og bolig- og erhvervs-ejendom (dagligvarebutik) - i overensstemmelse med de hidtidige planer.

Inden for delområdet til den tætte, lave boligbebyggelse kan der opføres ialt 14 boliger på ca. 95 m² hver. 12 af boligerne kan opføres som dobbelthuse. 2 af boligerne som enkelthuse.

Bebyggelsen placeres omkring to torvearealer med parkeringspladser og adgangsvej fra Østergade. De to torvearealer placeres i henholdsvis den østlige og den vestlige ende af bebyggelsen og forbindes med en fodgængersti. Fodgængerstien giver samtidig adgang til et mindre fælles friareal midt i bebyggelsen. Det fælles friareal, der er forbeholdt tæt-lav bebyggelsens beboere, skal anlægges som have til ophold og leg.

Øvrige ubebyggede arealer skal anlægges som enten private haver eller fælles have.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelsen fastsættes til 56 for delområdet som helhed.

For delområdet til åben-lav boligbebyggelse fastsættes den til 25 for den enkelte ejendom.

For delområdet til bolig- og dagligvarebutik fastsættes den til 56 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen fastlægger kun en bebyggelsesplan for tæt-lav bebyggelsen. Men bestemmelserne om bebyggelsens højder og udformning er stort set de samme for hele lokalplanområdet.

Beboelseshuse må opføres i 1½ etage, idet tagene skal være symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 40° og 50° og tagetagerne må udnyttes. Udhuse, garager og carporte må opføres i 1 etage med enten fladt tag eller tag som beboelseshusene.

Beboelseshusene skal fremstå i enten blank mur af tegl eller i vand-skuret eller pudset mur, der er malet, kalket eller indfarvet.

Tagene på tæt-lav bebyggelsen skal dækkes med røde vingetegl. Tagene på bebyggelsen i resten af lokalplanområdet må meget gerne dækkes med røde vingetegl, men kravet er blot, at tagmaterialet skal være sort, sortgråt, rødt eller brunt og gennemfarvet - og ikke må være skinnende eller reflekterende.

På tagene kan der opsættes kviste efter nærmere retningslinier om kvistenes omfang, placering og udformning. Det anses for væsentligt, at kviste underordner sig husets proportioner og udformning i øvrigt og hverken i omfang eller på grund af udformningen dominerer husene.

I det hele taget gælder det, at bebyggelsen skal udformes således, at den fremstår som en harmonisk helhed og er tilpasset omgivelserne.

Inden for tæt-lav bebyggelsen må udstykning af de 14 boliger ske efter en udstykningsplan, der fastlægges i lokalplanen. Inden for resten af lokalplanområdet må der ikke finde yderligere udstykning sted. Men her må der efter byrådets nærmere godkendelse foretages sammenlægninger og mindre skelforandringer. Skelforandringerne må dog ikke medføre grunde, der er mindre end 700 m².

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNINGBILAG B**1. KOMMUNEPLANENS RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING.**

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens delområde 2.B.1.

For området gælder de generelle bestemmelser for åben og lav boligbebyggelse.

"Generelle bestemmelser.

Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål.

Offentlig/privat service af lokal karakter kan indpasses i boligområder under forudsætning af, at der ikke væsentligt bryder områdets karakter af boligområde.

Forretninger skal først og fremmest lokaliseres i centerområdet eller områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Forretninger med et lokalt tilhørsforhold kan dog tillades i boligområder, når det ikke ved oplag, skiltning eller trafik vil være til gene for boligområdet.

Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt ejendom må ikke overstige 25. Byrådet kan for enkelte ejendomme tillade en bebyggelsesprocent på indtil 40 for dagligvarebutikker til områdets daglige forsyning, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift gør det nødvendigt.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m.

Mindst 10% af hvert nyt område anvendes til friareal af forskellig karakter for området. Størrelsen af friarealet vil afhænge af det pågældende områdes beliggenhed i forhold til større udlagte friarealer.

Grundstørrelse i de enkelte områder må ikke udstykkes mindre end 700 m².

Da lokalplanforslaget for en del af områdets vedkommende (delområde I og III) fraviger kommuneplanen m.h.t. henholdsvis:

1. Arealets anvendelse (delområde I)
2. Mindste grundstørrelse (delområde I)
3. Bebyggelsesprocenten (delområde I og III)

har Skjern Byråd samtidig med godkendelse af lokalplanforslaget godkendt følgende tillæg nr. 16 til kommuneplanen:

TILLÆG NR. 16 TIL KOMMUNEPLANEN.

1.

For en mindre del af området (delområde I), der afgrænses af Østergade, Fredensgade, Østre Alle og Grønningen, fastlægges de i de generelle rammer for lokalplanlægning anførte bestemmelser for "Øvrig boligbebyggelse" samt nedenstående særbestemmelser:

Generelle rammer for "Øvrig boligbebyggelse".

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (øvrig boligbebyggelse).

Forretninger skal først og fremmest lokaliseres i centerområdet eller områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Forretninger med et lokalt tilhørsforhold kan dog tillades i boligområder, når det ikke ved oplag, skiltning eller trafik vil være til gene for boligområdet.

Bebyggelsesprocenten for hvert område under et må ikke overstige 35. Byrådet kan for enkelte ejendomme tillade en bebyggelsesprocent på indtil 40 for dagligvarebutikker til områdets daglige forsyning, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift gør det nødvendigt.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 10 m.

Mindst 15% af hvert nyt område anvendes til friareal af forskellig karakter for området. Størrelsen af friarealet vil afhænge af det pågældende områdes beliggenhed i forhold til større udlagte friarealer.

Grundstørrelse i de enkelte områder må ikke udstykkes mindre end 400 m².

Se vedlagte kortbilag nr. 1 i mål 1:1.000.

Specielle bestemmelser for delområde I - øvrig boligbebyggelse

De generelle bestemmelser justeres med følgende specielle bestemmelser:

- bebyggelsesprocenten må ikke overstige 56.
- bebyggelsen må opføres i højst 1½ etage.
- den totale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.
- grunde må udstykkes mindre end 400 m², når den på kortbilaget viste udstykningsplan følges

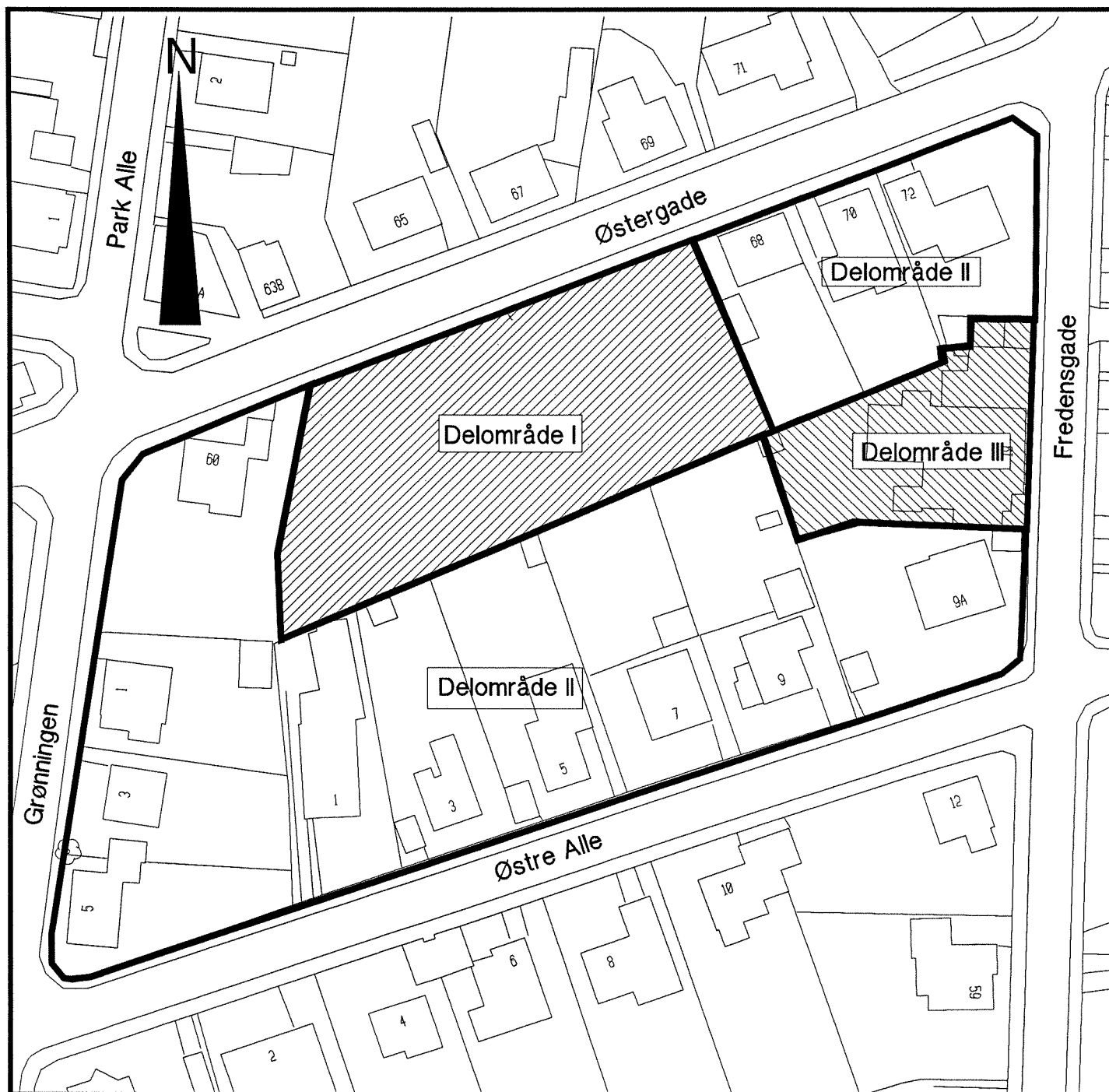
2.

For en enkelt ejendom ud mod Fredensgade (delområde III), der er omfattet af de generelle bestemmelser for åben-lav boligbebyggelse, tilføjes følgende særbestemmelser:




Specielle bestemmelser for delområde III - åben-lav boligbebyggelse

De generelle bestemmelser for åben-lav boligbebyggelse justeres med følgende specielle bestemmelser:

- bebyggelsesprocenten må ikke overstige 56 på den enkelte ejendom.



SKJERN KOMMUNE
Kortbilag til tillæg nr. 16 til kommuneplanen

-  Område til tæt-lav boligbebyggelse - delområde I
-  Område til åben-lav boligbebyggelse - delområde II
-  Område til bolig og erhverv - delområde III



2. SPILDEVANDSPLAN FOR SKJERN KOMMUNE 1990

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan.

3. VARMEPLAN FOR SKJERN KOMMUNE 1987.

Området er omfattet af kommunens varmeplan.

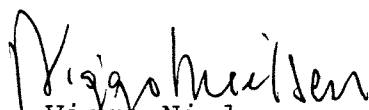
FRIST FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAGBILAG C

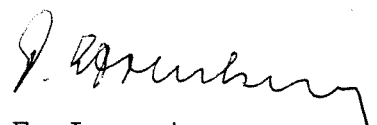
I overensstemmelse med planlovens § 24 har Skjern Byråd fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Indsigelser eller ændringsforslag skal således være kommunen i hænde senest den 11.02.1993.

Lokalplan 74 begæres tinglyst som servitutstiftende hæftelse på matr. nr. 199, 200, 201a, 201b, 202, Skjern Bygrunde og matr. nr. 13c, 13m, 14f, 14n, 14o, 14p, 14r, 14t, 14y, 14z, 14ø, 14aa, 14af, 17g, 17i, Engsig, Skjern Jorder.

Skjern, d. 07.06.1993


Viggo Nielsen
borgmester


E. Lorentzen
kommunaldirektør