

# SKJERN KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 79

FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL I SKJERN BY

Lokalplan nr. 79 for karreen Østergade, Finderupvej, Jernbanegade og Møllegade.

Udarbejdet i november 1994 af Skjern kommune, Teknisk Forvaltning.

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

### **LOKALPLANENS BESTEMMELSER:**

Lokalplanens formål .....	side	3
Område- og zonestatus .....	side	4
Områdets anvendelse .....	side	4
Udstykning .....	side	4
Vej- og parkeringsforhold .....	side	4
Ledningsanlæg .....	side	5
Bebyggelsens omfang og placering .....	side	5
Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden .....	side	7
Ubebyggede arealer .....	side	9
Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	side	10
Servitutter/deklarationer .....	side	10
Lokalplanens retsvirkninger .....	side	11
Vedtagelsespåtegning .....	side	13

### **LOKALPLANENS KORT:**

Kort nr. 1. Lokalplanens afgrænsning (matrikelkort) .....	side	15
Kort nr. 2. Eksisterende forhold .....	side	17
Kort nr. 3. Arealernes anvendelse og byggefelter .....	side	19
Kort nr. 4. Bebyggelsesplan .....	side	21

### **LOKALPLANENS REDEGØRELSE:**

Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.	Bilag A .....	side	23
Lokalplanens forhold til anden planlægning.	Bilag B .....	side	29
Frist for indsigelser og ændringsforslag.	Bilag C .....	side	32

Lokalplan nr. 79 for karreen Østergade, Finderupsvej, Jernbanegade og Møllegade i Skjern by.

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om Planlægning, Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.00. nævnte område:

### **1.0. LOKALPLANENS FORMÅL**

---

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til centerformål og således til både boliger, butikker, liberale erhverv, offentlige og kulturelle formål samt mindre, ikke generende værkstedsfunktioner med tilknytning til en butik.
- at sikre et bymæssigt præg samt et velfungerende og tiltalende karreemiljø for både beboere, butikker og andre servicefunktioner.
- at sikre udbygningsmuligheder på ejendommene langs Østergade, Finderupsvej og Møllegade til fremme for et levende forretningsliv.
- at sikre, at bebyggelsen fremstår harmonisk og med en god helhedsvirkning.
- at sikre sammenhængende parkeringsarealer med flest mulige bilholdepladser.
- at sikre gode, forsvarlige adgangsforhold til og i området for såvel gående som kørende færdsel.
- at sikre en karaktergivende beplantning, der tillige giver området et grønt præg.

## **2.00. OMRÅDE- OG ZONESTATUS**

---

2. 1. Lokalplanen afgrænses af gaderne Østergade, Finderupvej, Jernbanegade og Møllegade som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre under Skjern Bygrunde: 262, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274 og 275.
2. 2. Lokalplanområdet er beliggende og skal forblive i byzone.

## **3.00. OMRÅDETS ANVENDELSE**

---

3. 1. **Lokalplanområdet** må kun anvendes til boligformål, kulturelle formål, samt følgende serviceerhverv: Butikker, restauranter, hoteller, forlystelsesetablisementer, liberale erhverv, herunder kontorer og klinikker, ejendomsmæglervirksomhed m.v., pengeinstitutter, mindre institutioner og lignende. Jfr. dog pkt. 3.2.
3. 2. Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres eller udøves erhverv som håndværks-/fabrikations-, oplags- eller vognsmandsvirksomhed, autoværksteder eller lign. Dog må der indrettes mindre værksteder til lettere fremstillings- og/eller reparationsvirksomhed, der ikke påføre omgivelserne gener i form af støj, røg, lugt eller rystelser. Værksteder må kun indrettes i tilknytning til en butik, og værkstedsfunktionen skal have tilknytning til butiksfunktionen.
3. 3. Arealerne, der er vist med priksignatur på kort nr. 3, må kun anvendes til færdselsformål.
3. 4. Stueetager (i både for- og baghusbebyggelse) inden for lokalplanområdet og 1. sal på matr. nr. 262, 274 og 275 (jfr. kort. nr. 1) må ikke anvendes til beboelse.
3. 5. Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes butiksenheder med et salgsareal, der er større end 2.000 m<sup>2</sup> etageareal.
3. 6. Inden for lokalplanområdet må kælder kun anvendes til lager eller sikringsrum.

## **4.00. Udstykning**

---

4. 1. Inden for lokalplanområdet må der ikke foretages yderligere udstykning. Jfr. kort nr. 1.
4. 2. Arealoverførsler må ligesom sammenlægninger finde sted efter byrådets nærmere godkendelse i det enkelte tilfælde.

## **5.00. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD**

---

5. 1. De arealer, der er vist med priksignatur på kort nr. 3, udlægges til færdselsformål jfr. punkt 3. 3.
5. 2. Færdselsarealerne jfr. punkt 5.1. skal anlægges med tilkørsler, parkeringspladser og fodgængerstier i overensstemmelse

med principperne i den plan for arealernes indretning, som er vist på kort nr. 4.

Inden for arealerne må der dog indrettes stadeplads til 1 bod til salg af pølser, is, aviser eller lignende eller til information eller lignende formål. Desuden må der indrettes plads til offentlige miljø-containere.

#### Tilkørsel

5. 3. Tilkørsel til karreen må kun etableres fra Finderupsvej og Møllegade som vist på kort nr. 3 og 4 og i form af højst 1 overkørsel til hver af ejendommene matr. nr. 268, 269, 270 og 272 (jfr. kort nr. 1) fra Østergade eller henholdsvis Møllegade og Finderupsvej.

Tilkørslen fra Finderupsvej skal anlægges med en bredde på 9 m. Tilkørslen fra Møllegade skal anlægges med en bredde på mindst 5 m.

#### Parkering

5. 4. Parkeringspladser skal etableres i overensstemmelse med normer og regler i "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern kommune".
5. 5. Færdselsarealerne skal indrettes med mindst 35 parkeringspladser.

#### Fodgængerstier

5. 6. Færdselsarealerne skal indrettes med fodgængerstier, der er mindst 2 m brede og er adskilt fra det areal, hvor kørende færdsel har adgang jfr. kort nr. 4.

---

### **6.00. LEDNINGSANLÆG**

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

---

### **7.00. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

7. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 123 for området som helhed.
7. 2. Bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltene I, II, III, IV, V, IV og VII, der er vist på kort nr. 3.

Dog må der (jfr. punkt 5.2.) opstilles 1 pavillon inden for en dertil udpeget og indrettet stadeplads inden for det udlagte færdselsareal.

7. 3. Facadebebyggelse langs Østergade, Finderupsvej, Jernbanegade og Møllegade skal opføres som en overvejende sluttet randbebyggelse.

7. 4. Facadebebyggelse langs Østergade, Finderupsvej, Jernbanegade og Møllegade skal opføres med forkant i byggefeltets grænse ud mod disse gader.

Uanset ovenstående kan byrådet dog tillade, at bygningsfremspring i form af sålbænke, gesimser, pilastre og karnapper rækker ud over byggefeltets grænse i et omfang som angivet i BR 82, kap. 3.3.  
Byrådets særlige tilladelse skal indhentes i hvert enkelt tilfælde.

7. 5. Inden for **byggefelt I** (facadebebyggelsen mod Østergade og Møllegade) skal bebyggelsen opføres i mindst 1 1/2 etage med eller uden mulighed for at udnytte tagetagen, og må bebyggelsen opføres i højst 2 1/2 etage med eller uden mulighed for at udnytte tagetagen.

Opføres bebyggelsen i 1 1/2 etage, må bygningshøjden ikke overstige 3,50 m regnet fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæg og tagflade.

Opføres bebyggelsen i 2 1/2 etage, må bygningshøjden være højst 7,00 m regnet fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæg og tagflade.

7. 6. Inden for **byggefelt II** (facadebebyggelsen mod Finderupsvej, Jernbanegade og Møllegade) skal bebyggelsen opføres i 1 1/2 etage med eller uden mulighed for at udnytte tagetagen. Jfr. dog punkt 7.13.

Bygningshøjden må ikke overstige 5,00 m regnet fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæg og tagflade.

7. 7. Inden for **byggefelt III og IV** må der opføres bebyggelse i højst 1 etage.

Den totale bygningshøjde over terræn (niveauplan) excl. ovenlys og hegn om tagterrasse må ikke overstige 3,50 m inden for **byggefelt III** og 4,00 m inden for **byggefelt IV**.

7. 8. Bebyggelse inden for **byggefelt III** skal opføres med tagterrasse, når det samlede bebyggede areal inden for byggefeltet udgør mere end 25% af byggefeltets areal. Bestemmelsen gælder for den enkelte ejendom. Se også punkt 9.6. og 10.3.

Bebyggelsen inden for **byggefelt IV** må udføres med tagterrasse.

7. 9. Inden for **byggefelt III** må bebyggelsen opføres med ovenlys i et omfang svarende til højst 10 % af det bebyggede areal. Ovenlyskildernes øverste punkt må ikke ligge højere end 0,70 m over tagfladens højeste punkt.

Inden for **byggefelt IV** må bebyggelsen opføres med ovenlys i et omfang svarende til højst 20 % af det bebyggede areal. Ovenlyskildernes øverste punkt må ikke ligge højere end 2,50 m over tagfladens højeste punkt.

- 7.10. Inden for **byggefelt V** må der opføres bebyggelse i højst 1 etage.

Den totale bygningshøjde over terræn (niveauplan) må ikke overstige 4 m.

- 7.11. Inden for **byggefelt VI** må der kun opføres bebyggelse, der er åben mod nord, øst og vest og båret af 1 pille i hvert af byggefeltets 2 nordlige hjørner. Bebyggelsen skal have karakter af arkade og må hverken udformes eller anvendes således, at fodgængerstien blokeres eller indskrænkes.

- 7.12. Inden for **byggefelt VII** må der kun opføres bebyggelse i 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 2,80 m regnet fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskræningen mellem ydervæg og tagflade.

- 7.13. Inden for byggefelt **I, II, III og IV** må der opføres kælder til sikringsrum, der ikke indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Inden for byggefelt II langs Finderupsvej må der dog også opføres kælder til sikringsrum og lagerformål, der indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten, når

- denne kælders etageareal ikke overstiger det mulige etageareal i den tilladte tagetage inden for samme byggefelt og ejendom, og
- tagetagen inden for samme byggefelt og ejendom opføres uudnyttelig i et omfang svarende til denne kælders etageareal.

- 7.14. Den **pavillon**, der jfr. punkt 5.2. og 7.2. må indpasses inden for færdselsarealet, må være højst 10 m<sup>2</sup> stor.

## **8.00. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN**

8. 1. Inden for **lokalplanområdet** skal alle frie bygningssider fremstå som blank mur af teglsten eller som pudset / vandskuret mur, der er malet, kalket eller indfarvet i en dæmpet farve, der efter byrådets skøn harmonerer med nabobebyggelsen.

Dog må den jfr. punkt 5.2. og 7.2. tilladte pavillon opføres i træ til maling.

8. 2. Inden for **byggefelt I** skal tage være symmetriske sadeltage. Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mindst 40° og må ikke være større end 50°.

8. 3. Inden for **byggefelt II** skal tage være symmetriske sadeltage. Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mindst 40° og må ikke være større end 45°.

8. 4. Inden for **byggefelt III, IV og V** må tagfladers vinkel med det vandrette plan være højst 5°.

Inden for **byggefelt III og IV** må dog de dele af taget, der jfr. punkt 7.9. udformes som ovenlys, udføres med en hældning på 5° - 50°.

8. 5. Tagene inden for **byggefelt III** skal udformes med tagterrasse som foreskrevet under punkt 7.8. Se også punkt 9.6. og 10.3.

Tagene inden for **byggefelt IV** må udformes med tagterrasse.

8. 6. Inden for **byggefelt VI** må tagfladens vinkel med det vandrette plan være højst 50°.

8. 7. Taget på bebyggelse inden for **byggefelt VII** samt på den jfr. punkt 5.2. og 7.2. tilladte **pavillon** skal udformes med en vinkel med det vandrette plan på mindst 20° og højst 50°. Tagene må ikke udformes med ensidigt fald.

8. 8. Alle tage inden for **lokalplanområdet** skal dækkes med røde, sorte, grå eller brune gennemfarvede materialer. Skinnende og reflekterende materialer må ikke anvendes.

Dog må de dele af tage, der udføres som ovenlys jfr. punkt 7.9., dækkes med glas eller lignende transparent materiale. Ovenlyskilder, der udformes højere end 0,70 m over tagfladens højeste punkt, samt taget inden for **byggefelt VI** må imidlertid kun udføres i glas.

8. 9. I udnyttelige tagetager inden for **lokalplanområdet** må der opsættes kviste i form af traditionelle tagkviste med selvstændigt sadeltag eller buet tag, pultkviste eller front-/gavlkviste, når disse i placering, proportioner og udformning afstemmes bygningen på en harmonisk måde.

- 8.10. Kviste og tagvinduer må tilsammen udgøre højst 50% af facade-længden, og skal som hovedregel placeres i en afstand fra gavle og tagfod svarende til mindst 3 tagsten.

- 8.11. Tage på kviste og karnapper skal som hovedregel dækkes med samme materiale som bygningens tag. Hvor arkitektoniske forhold taler for det, kan andre materialer dog anvendes efter byrådets særlige godkendelse i det enkelte tilfælde.

- 8.12. De enkelte bygninger inden for **lokalplanområdet** skal i øvrigt udformes og fremtræde harmonisk, og de skal tilpasses hinanden, så den samlede bebyggelse i området fremtræder med en god helhedsvirkning. Dette gælder også m.h.t. farveholdning.

- 8.13. Inden for **byggefelt IV** må bebyggelsen opføres med skulpturelt bygværk, når dette klart indgår som en del af en arkitektonisk helhed. Bygværket må opføres højere end den i punkt 7.7. fastsatte bygningshøjde.

Opførelse af sådant bygværk må dog kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 8.14. Skiltning, reklamering og lignende inden for **lokalplanområdet** må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.



- 8.15. Inden for **lokalplanområdet** må antenner ikke monteres udvendigt på ejendommene.

## **9.00. UBEBYGGEDE AREALER**

---

9. 1. Ubebyggede arealer inden for **lokalplanområdet** skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9. 2. Jfr. punkt 3.3. og 5.1. udlægges de arealer, der er vist med priksignatur på kort nr. 3, til færdselsformål.

Jfr. punkt 5.2. skal disse arealer indrettes med tilkørsler, parkering, fodgængerstier og beplantning i overensstemmelse med principperne i den plan for arealernes indretning, der er vist på kort nr. 4.

Inden for arealerne må der endvidere jfr. punkt 5.2. og 7.2. indrettes stadeplads for 1 bod samt plads til offentlige miljø-containere.

9. 3. Færdselsarealet jfr. punkt 9.2. skal anlægges med beplantning. Beplantningen skal omfatte løvtræer, og skal udføres efter retningslinierne som vist på kort nr. 4.

9. 4. Færdselsarealet jfr. punkt 9.2. skal anlægges med belysning. Belysningen må kun udføres som parkbelysning på lave standere. Jfr. dog punkt 9.11.

9. 5. Ubebyggede arealer inden for **byggefelt I og II** må ikke anlægges og anvendes som gårdsplads eller lignende eller som parkeringsplads for mere end højst 1 bil.

9. 6. Ubebyggede arealer inden for **byggefelt III** skal anlægges med et rimeligt og anvendeligt fælles opholdsareal, med mindre der er etableret fælles tagterrasse svarende til mindst 25% af byggefeltets areal. Se også punkt 7.8. og 10.3.

Øvrige ubebyggede arealer inden for byggefeltet må desuden anlægges og anvendes som parkeringsplads og gårdsplads.

9. 7. Ubebyggede arealer inden for **byggefelt IV** må anlægges og anvendes som parkeringsplads, gårdsplads og opholdsareal.

9. 8. Ubebyggede arealer inden for **byggefelt V og VII** må anlægges som parkeringsplads, så de indgår i en helhed med anlægget inden for færdselsarealet efter principperne for indretningen af færdselsarealet.

9. 9. Inden for **lokalplanområdet** må udendørs oplag kun finde sted i tilknytning til de erhverv, der jfr. punkt 3.1. og 3.2. må drives på den enkelte ejendom. Udendørs oplag må endvidere kun finde sted inden for byggefelt III, IV og V og kun inden for tæt hegnede arealer.

Udendørs oplag må dog ikke finde sted på tagterrasser, eller inden for de jfr. punkt 9.6. foreskrevne opholdsarealer.

- 9.10. Inden for **lokalplanområdet** må hegn kun etableres som levende hegn, raftehegn eller lignende hegn af træ eller som mur.

Hegnsmur må fremstå som blank mur af teglsten eller som pudset/vandskuret mur der er kalket, malet eller indfarvet. Hegnsmur skal afdækkes med tagsten eller afsluttes passende på en anden af byrådets godkendt måde.

- 9.11. Inden for **lokalplanområdet** må belysning af udendørsarealer kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger.

#### **10.00. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

10. 1. Samtlige nye boliger skal tilsluttes Skjern kommunes fælles-antenneanlæg.
10. 2. Samtlige nye boliger og ny bebyggelse, der skal rumopvarmes, skal tilsluttes Skjern Fjernvarmecentral.
10. 3. Før ny bebyggelse tages i brug på den enkelte ejendom inden for byggefelt III, skal ubebyggede arealer være anlagt med rimelige og anvendelige fælles opholdsarealer eller skal tagterrasse svarende til mindst 25 % af byggefeltets areal være etableret.

#### **11.00. SERVITUTTER/DEKLARATIONER**

- 11.1. Følgende servitutter og deklARATIONER er tinglyst på ejendomme inden for lokalplanområdet:

Det under den 22.10.1930 tinglyste dokument på matr. nr. 262, Skjern Bygrunde, vedrørende skøde om vinduer og anbringelse af varer m.m. mod gården til 263.

Det under den 2.3.1899 tinglyste dokument på matr. nr. 262, Skjern Bygrunde, vedrørende skelkonstatering.

Det under den 18.02.1957 tinglyste dokument på matr. nr. 262, Skjern Bygrunde, vedrørende kabel over matr. nr. 275.

Det under den 24.03.1898 tinglyste skøde på matr. nr. 265, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles indkørsel for matr. nr. 262 og 265 ophæves.

Det under den 11.02.1981 tinglyste dokument på matr. nr. 267, Skjern Bygrunde, vedrørende kloakledninger.

Det under den 10.12.1908 tinglyste skøde på matr. nr. 268, og 269 Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandgavl.

Det under den 12.12.1907 tinglyste dokument på matr. nr. 269, og 270 Skjern Bygrunde, vedrørende fælles indkørsel.

Det under den 11.02.1981 tinglyste dokument på matr. nr. 269, Skjern Bygrunde, vedrørende kloakledninger.

Det under den 11.02.1981 tinglyste deklARATIONER på matr. nr. 270, Skjern Bygrunde, vedrørende kloakledninger.

Det under den 19.04.1923 og 29.10.1943 tinglyste dokument på matr. nr. 271, Skjern Bygrunde, om ret for ibygning.

Det under den 10.03.1898 tinglyste deklaration på matr. nr. 272 og 273 om fælles brandgavl.

Det under den 15.10.1953 tinglyste deklaration på matr. nr. 272 Skjern Bygrunde, vedrørende ret for et trappetrin på 272.

11. 2. Ingen af de under punkt 11.1. nævnte dokumenter ophæves af lokalplanen. Men følgende dokument/byrde vil blive søgt ophævet efter tinglysningsloven:

Det under den 24.03.1898 tinglyste skøde på matr. nr. 265, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles indkørsel for matr. nr. 262 og 265.

## **12.00. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

---

En lokalplan medfører ikke handlepligt. Eksisterende, lovlige forhold på de ejendomme, som lokalplanen omfatter, kan fortsætte som hidtil. Men ved ændring af ejendommenes anvendelse, 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 anvendes udstykket bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget **den 25.01.1995 og til den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst til den 25.01.1996.**

### **Retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan.**

Når planen 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 lokalplanens formålsbestemmelser eller mod de øvrige bestemmelser, der er fastsat ud fra formålsbestemmelserne. Disse sidstnævnte er typisk bestemmelserne om ejendommenes anvendelse og bestemmelserne om den 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 afholder 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 planen. 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 planlægningsloven 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 planlægningsloven kan imidlertid private ejendomme, der i en lokalplan udlægges til et offentligt formål, forlanges overtaget af kommunen mod erstatning. Kommunen har dog kun pligt til at overtage ejendommen, hvis den pågældende ejendom ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Kommunens pligt til at opfylde et krav om overtagelse afgøres af taksationsmyndighederne i det enkelte tilfælde.

**13.00. VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Foreløbigt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 10.01.1995.

På byrådets vegne

*Viggo Nielsen*  
Viggo Nielsen  
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 09.05.1995.

På byrådets vegne

*Viggo Nielsen*  
Viggo Nielsen  
Borgmester

Lokalplan nr. 79 begæres tinglyst som servitutstiftende hæftelse på matr. nr. 262, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, Skjern Bygrunde.

Skjern, d. 23.06.1995

*Viggo Nielsen*  
Viggo Nielsen  
borgmester

*E. Lorentzen*  
/ E. Lorentzen  
kommunaldirektør

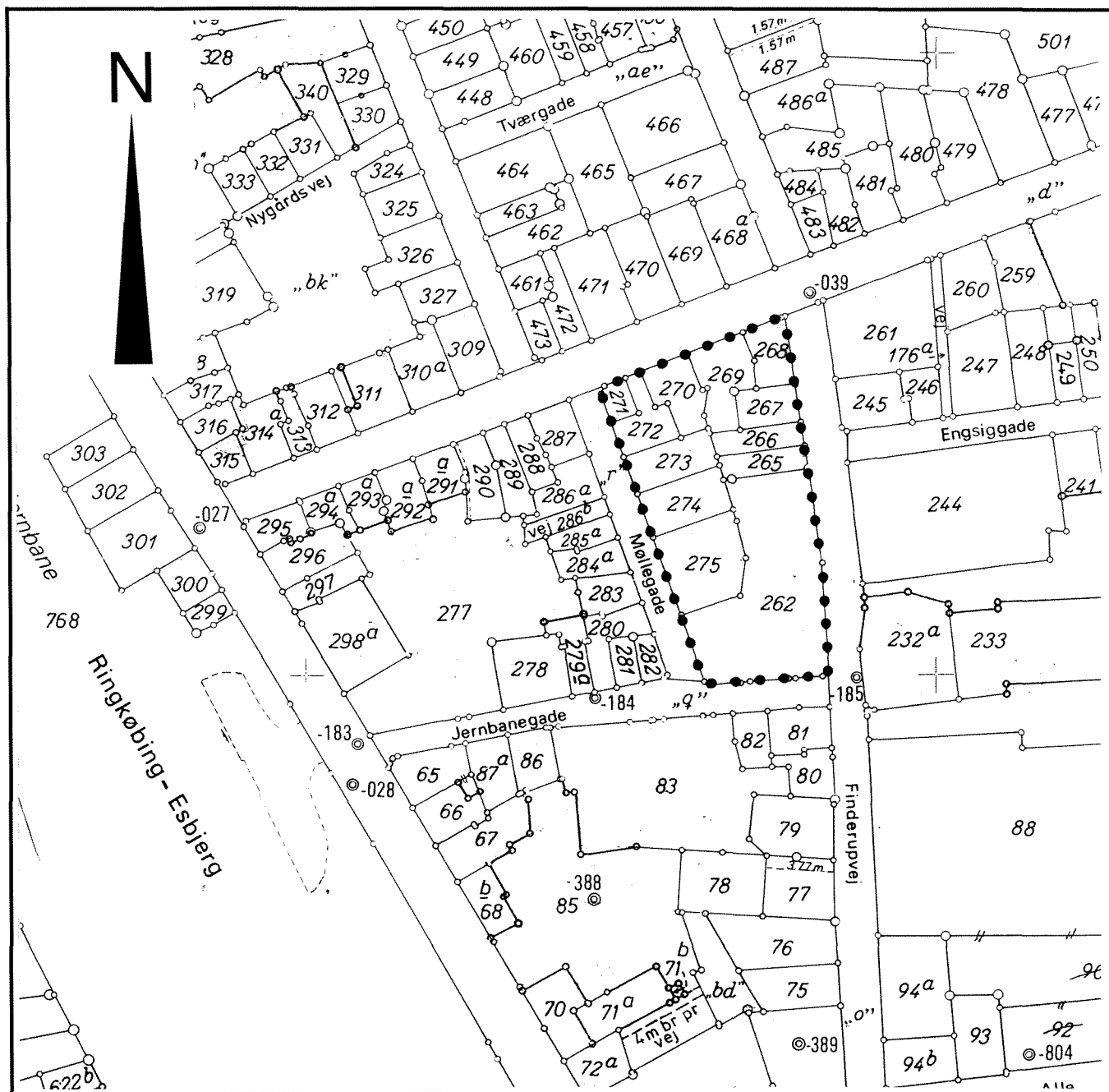
Matr: 262 .

Skjern Bygrunde

A

Retten i : Skjern  
Indført den : 27.07.1995  
Lyst under nr.: 10688 + 10.845-10.855

*I. Christiansen*  
I. Christiansen  
dass.

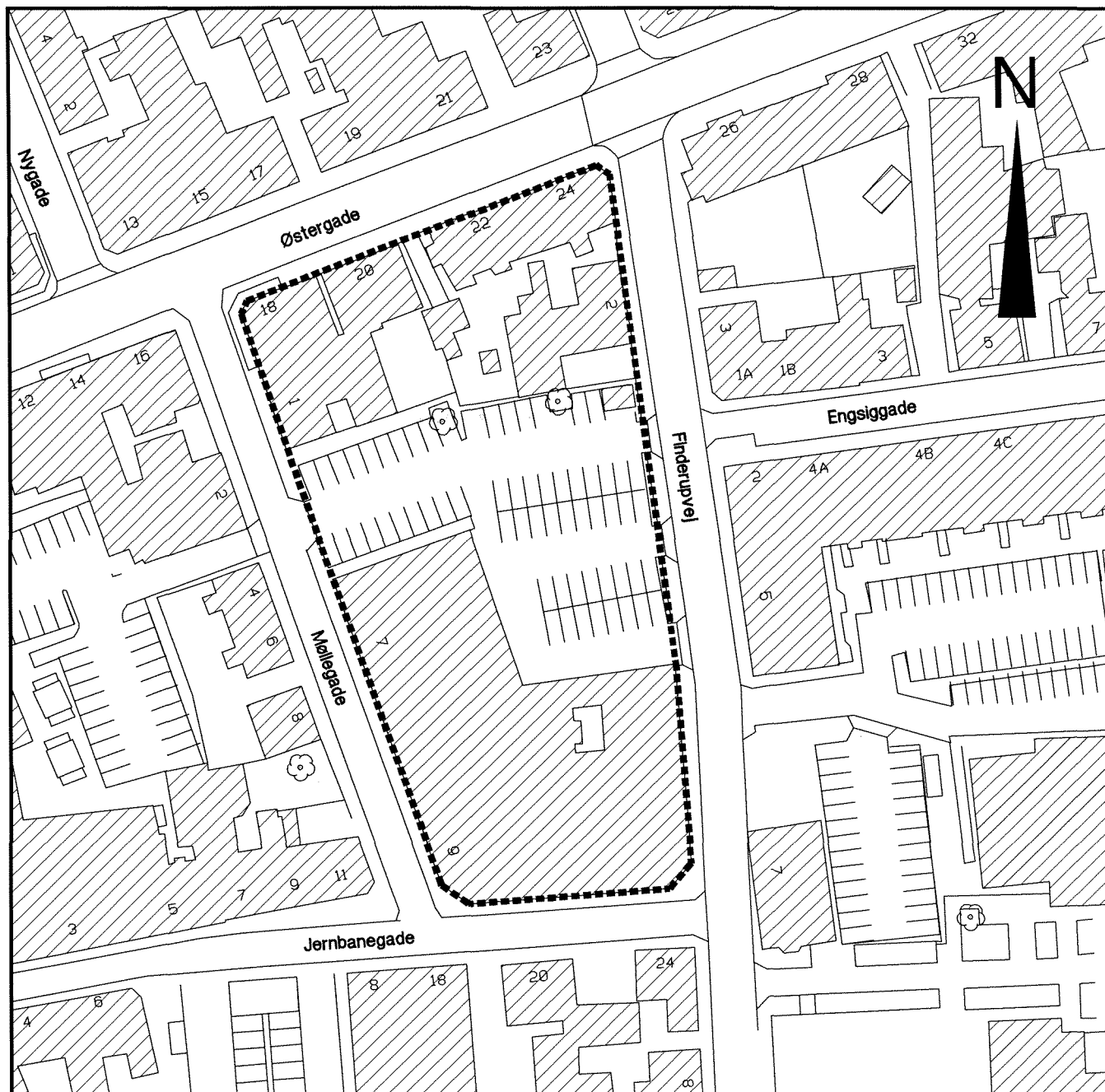


# SKJERN KOMMUNE KORT NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 79

..... Lokalplanområde - matrikelkort

Mål 1: 2.000





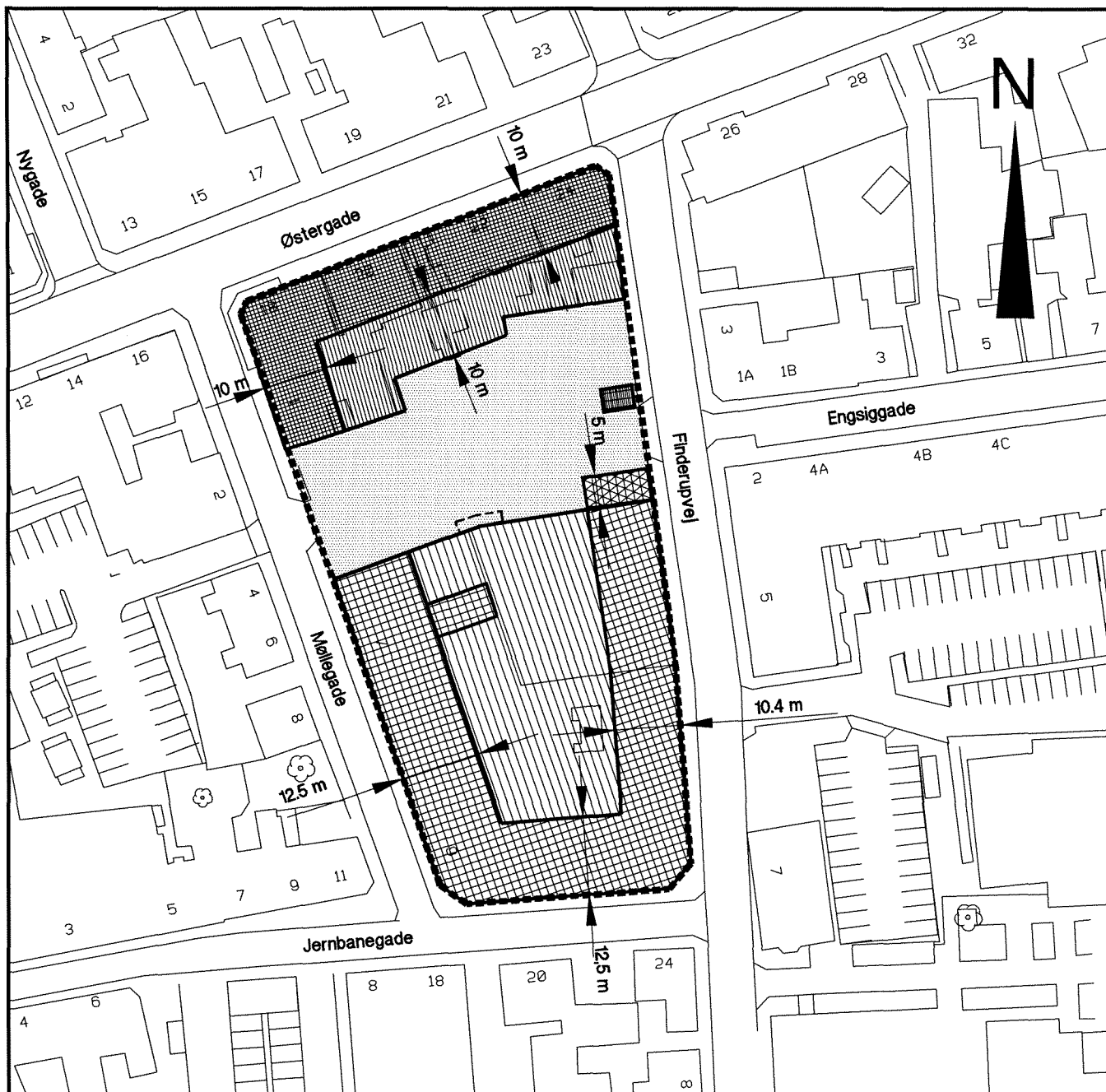
SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 79

Eksisterende forhold




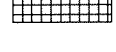

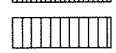
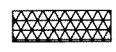

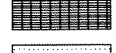
 Lokalplanområde

Mål 1:1.000

0 25 50 100 150 m



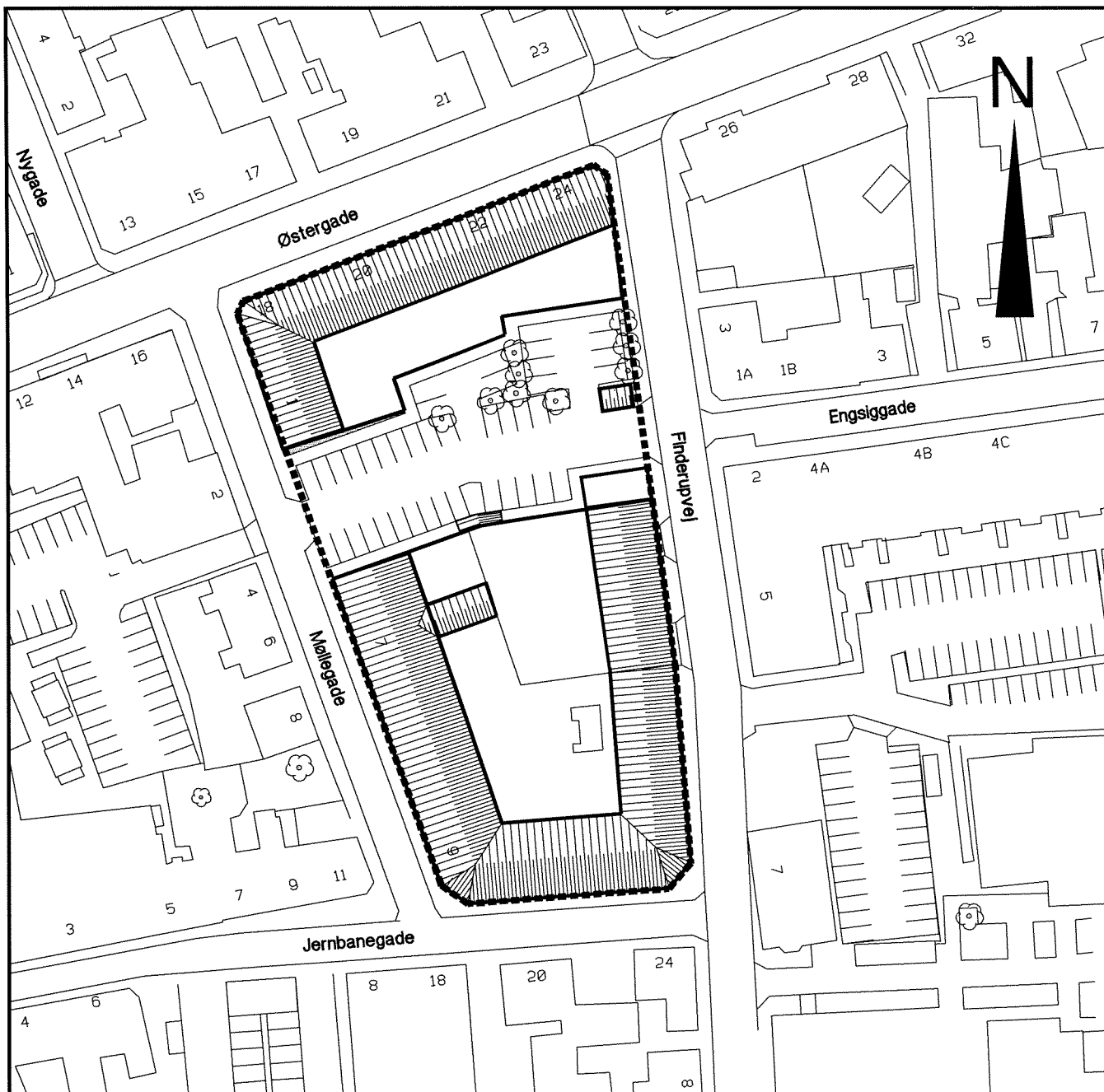
SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 79

-  Lokalplanområde/byggelinie
-  Bebyggelse i 1,5/2,5 etage med udnyttelig/udnyttelig tagetage - byggefelt I
-  Bebyggelse i 1,5 etage med udnyttelig/udnyttelig tagetage - byggefelt II
-  Bebyggelse i 1 etage - byggefelt III
-  Bebyggelse i 1 etage - byggefelt IV
-  Bebyggelse i 1 etage - byggefelt V
-  Arkade/færdselsareal - byggefelt VI
-  Bebyggelse i 1 etage - byggefelt VII
-  Færdselsareal

Mål 1 : 1.000





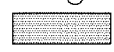


SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 4 TIL LOKALPLAN NR. 79

 Lokalplanområde

Bebyggelsesplan

 Løvtræer

 Beplantning

Mål 1 : 1.000

0 25 50 100 150 m

**KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD****BILAG A**

Den aktuelle baggrund for lokalplanen er et ønske fra Super Brugsen i den sydlige halvdel af karreen om at udvide butikken.

Hidtil har der ikke været lokalplan for området.

Lokalplanen fraviger kommuneplanens rammer/ centerplanen, som hidtil har udgjort det administrative grundlag for området. Derfor tilvejebringes der et tillæg til kommuneplanen samtidig med lokalplanen.

Områdets anvendelse

Lokalplanen udlægger området til centerformål. Det vil sige til butikker, kontorer og lignende serviceerhverv, kulturelle formål, mindre institutioner og boliger. Boliger må dog ikke indrettes i stueetager. For at bevare centerpræget skal stueetagerne inden for det primære centerområde friholdes til erhverv. Det er fastlagt i kommuneplanen. Boliger må dog heller ikke indrettes på 1. sal i bebyggelsen i den sydlige halvdel af karreen. Dette hænger sammen med, at der ikke er mulighed for at etablere udendørs opholdsarealer til denne del af bebyggelsen.

Byggemulighederne i området

Den midterste del af området - bortset fra det lille areal, hvor transformerstationen ligger i dag - udlægges til færdselsareal. I den sydlige del af karreen, hvor Super Brugsen ligger, kan der fremover bygges i 1 1/2 etage langs gaderne, og arealerne bag denne facadebebyggelse kan fyldes ud med en 1-etages bebyggelse.

I den nordlige del af karreen kan der fremover bygges i 2 1/2 etage langs Østergade og langs en lille del af Møllegade. Bag denne facadebebyggelse kan der opføres 1-etages baghusbebyggelse i ca. 10 m's bredde.

Samtidig fastsætter lokalplanen en gennemsnitlig bebyggelsesprocent for området som helhed på 123. Bebyggelsesprocenten svarer til de omtalte byggemuligheder.

Færdselsarealet

Arealet må kun anvendes til tilkørsel, parkeringsplads og fodgængersti. Lokalplanen viser princippet for, hvordan færdselsarealet skal indrettes.

I øvrigt åbner lokalplanen mulighed for, at færdselsarealet indrettes med en stadeplads for en pavillon, der kan huse en pølse-, is-, avis-, informationsbod eller lignende. Lokalplanen åbner også mulighed for at færdselsarealet indrettes med plads til offentlige miljøcontainere. Det vil sige containere til glas, batterier og lignende.

Udendørs opholdsarealer

Der skal etableres tagterrasse på baghusbebyggelsen i den nordlige del af karreen, når denne bebyggelse optager mere end 25 % af arealet inden for baghus-byggefeltet på den enkelte ejendom.

I den nordlige del af karreen må der indrettes boliger i bebyggelsens 1 sal og tagetage, og hvor der er boliger skal der også være udendørs opholdsarealer for beboerne. Derfor fastlægger lokalplanen endvidere, at med mindre der er etableret tagterrasse svarende til mindst 25 % af baghusbyggefeltets areal, skal de ubebyggede arealer

inden for baghusbyggefeltet anlægges med et rimeligt og anvendeligt opholdsareal.

#### Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygningerne i området skal udformes, så de fremtræder harmoniske både i sig selv og i forhold til hinanden.

Al bebyggelse skal fremstå i murværk enten af teglsten eller pudsede/vandskurede og farvebehandlede. Dog skal den pavillon, der må indpasses inden for færdselsarealet, fremstå i træ.

Tagene på al facadebebyggelse skal have en hældning på mellem 40° og 50°. Undtaget herfra er dog transformerstationen og pavillonen. Disse to små bygninger må have en taghældning på ned til 20°. Tagene på baghusbebyggelse skal være flade.

Tage må kun dækkes med gennemfarvede, ikke skinnende og ikke reflekterende materialer.

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser for blandt andet kvieste, skilte og antenner.

#### Ubebyggede arealer

Alle ubebyggede arealer skal anlægges, så de fremtræder pænt og ordentligt.

Udendørs oplag må kun finde sted i tilknytning til de tilladte erhverv inden for området og kun skjult bag en tæt indhegning inden for arealerne til baghusbebyggelse.

Ubebyggede arealer inden for byggefelterne til facadebebyggelse må ikke anlægges eller anvendes til parkeringsplads eller gårdsplads eller lignende. Det må ubebyggede arealer inden for byggefelterne til baghusbebyggelse imidlertid godt. Disse arealer må endvidere anlægges og anvendes som opholdsarealer. Og inden for de baghusarealer, som ligger i den nordlige del af karreen, skal der som nævnt ovenfor indrettes opholdsarealer, med mindre der er etableret tagterrasse svarende til 25 % af byggefeltets areal.

Som nævnt fastlægger lokalplanen nærmere retningslinier for indretningen af færdselsarealet. Herunder også, at arealet skal anlægges med parklamper på lave standere og med beplantning. Beplantningen skal omfatte løvtræer. Blandt andet en række langs arealets åbning ud mod Finderupsvej.

Endelig fastsætter lokalplanen retningslinier for, hvilke hegn der må sættes op inden for området.

#### Lys- og solforhold for bebyggelsen Finderupsvej 5

Et af de spørgsmål, som den offentlige debat om lokalplanforslaget koncentrererede sig om, var spørgsmålet om, hvorvidt den nye bebyggelse langs Finderupsvej ville komme til at tage for meget lys og sol for bebyggelsen på den modsatte side af Finderupsvej.

Skitserne på side 26, 27 og 28 viser noget om de fremtidige lys- og solforhold.

Den ene skitse viser, at den nye bebyggelse vil holde sig et godt stykke under det skrå højdegrænseplan. Det skrå højdegrænseplan er udtryk for nogle regler om bygningers højde og indbyrdes afstand. Reglerne skal sikre, at bygninger ikke skygger uacceptabelt for hinanden. Reglerne findes i bygningsreglementet og gælder, når en lokalplan ikke fastsætter andre regler om de samme forhold.

De to andre skitser viser solens indfaldsvinkel den 21. juni og den 21. december - og at solforholdene fortsat vil være ganske fine for bebyggelsen Finderupsvej 5.

Supplerende kan det oplyses, at i følge beregningerne vil den nye bebyggelse betyde, at den nedgående sol forsvinder fra facaden ca. 1 time tidligere end hidtil.

#### Trafikforholdene på Finderupsvej

Et andet spørgsmål, der indtog en fremtrædende plads i debatten, var løsningen af trafikproblemerne ved Super Brugsen på Finderupsvej.

Problemerne hænger blandt andet sammen med forholdene omkring indleveringen af varer til butikken. Derfor har byrådet også drøftet trafikproblemerne i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Når Super Brugsen udvides i overensstemmelse med lokalplanen forudsættes følgende gennemført:

Vareindleveringen placeres i nordgavlen og i den nordlige ende af facaden af den nye 1 1/2 etages bygning ud mod Finderupsvej.

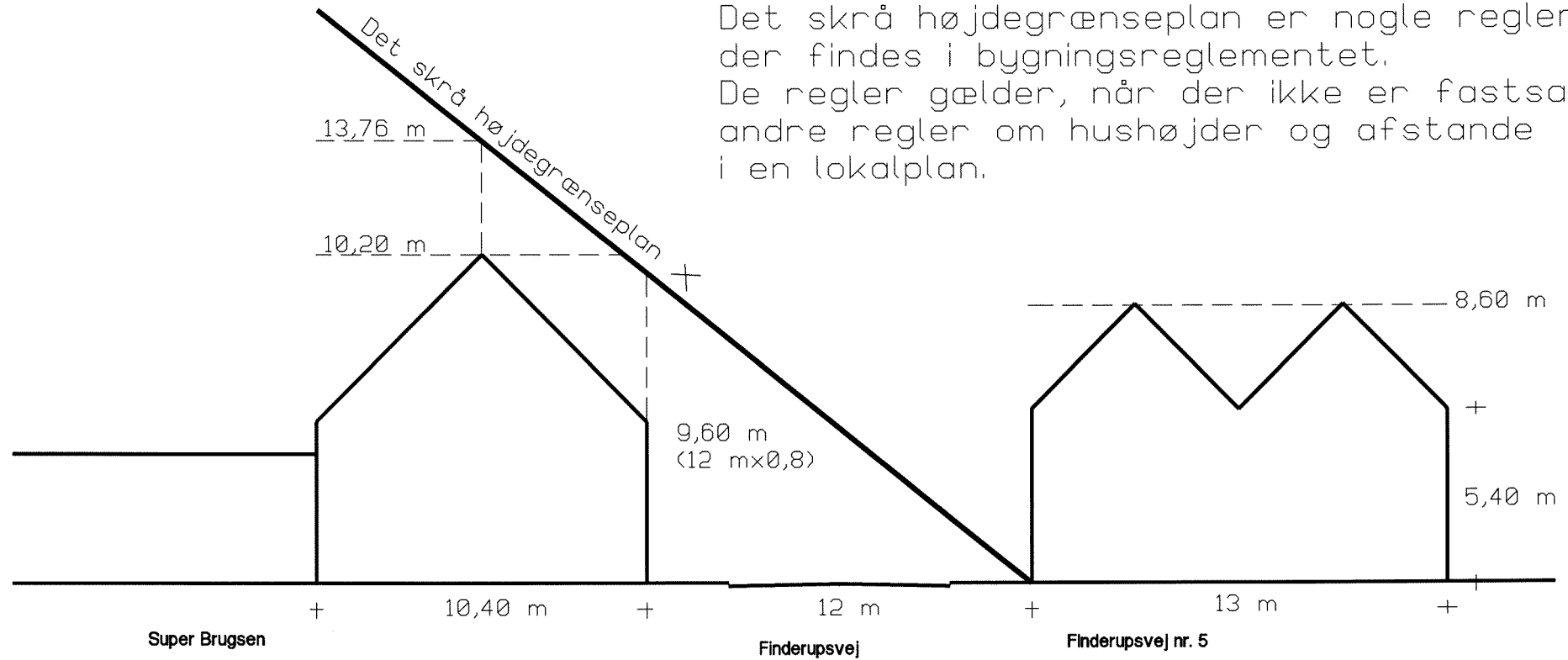
Indkørslen til P-pladsen, hvorfra vareindleveringen i nordgavlen skal finde sted, anlægges i 9 m's bredde, så der er plads til både en holdende varebil, og at 2 personbiler kan passere hinanden.

Ud for vareindleveringen på Finderupsvej anlægges et særligt P-areal for en holdende varebil. P-arealet anlægges mellem et 1 m bredt fortov og kørebanen. Det udformes med fliser og i øvrigt således, at det tjener som ekstra fortov, når der ikke foregår af- og pålæsning.

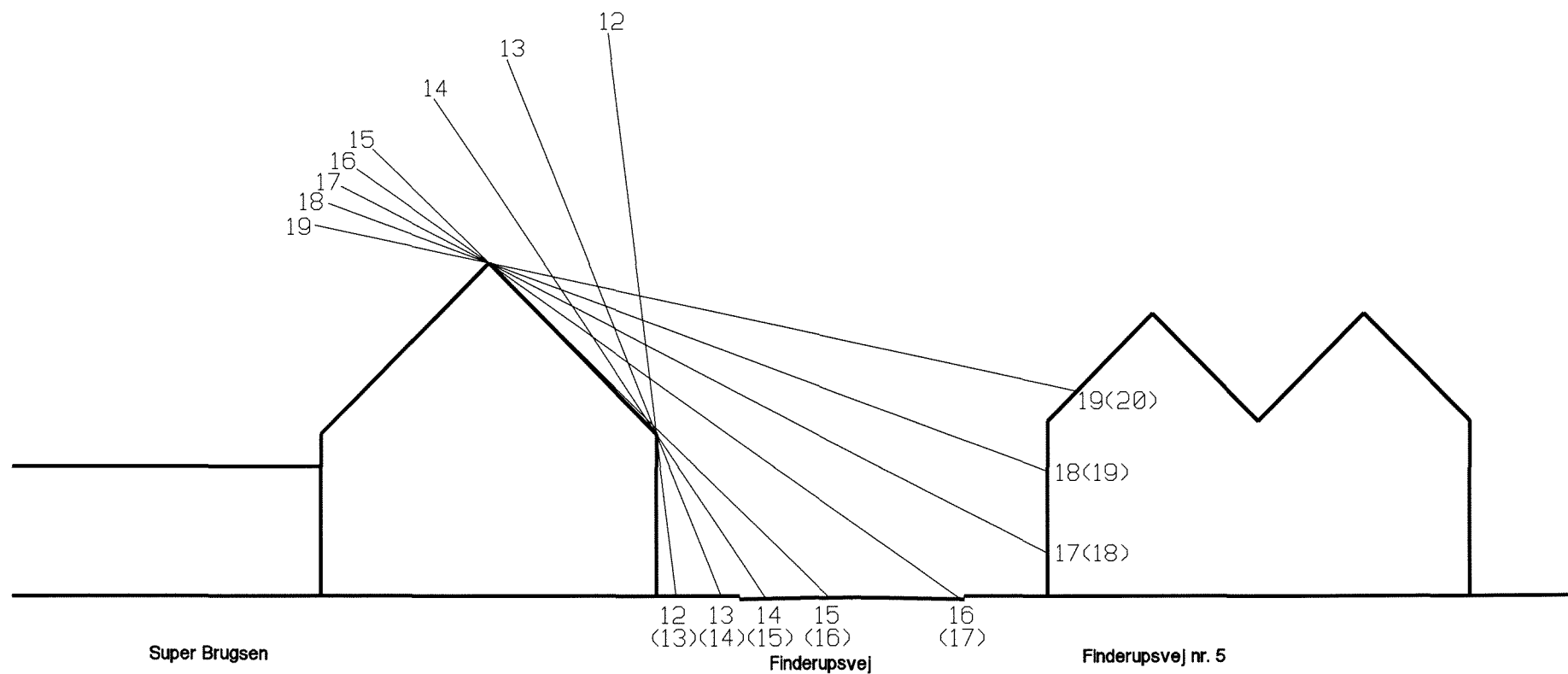
Herudover vil der på strækningen mellem Østergade og Jernbanegade blive gennemført parkeringsrestriktioner efter behov.

Det skrå højdegrænseplan skal sikre, at byens huse ikke tager for meget lys fra hinanden.

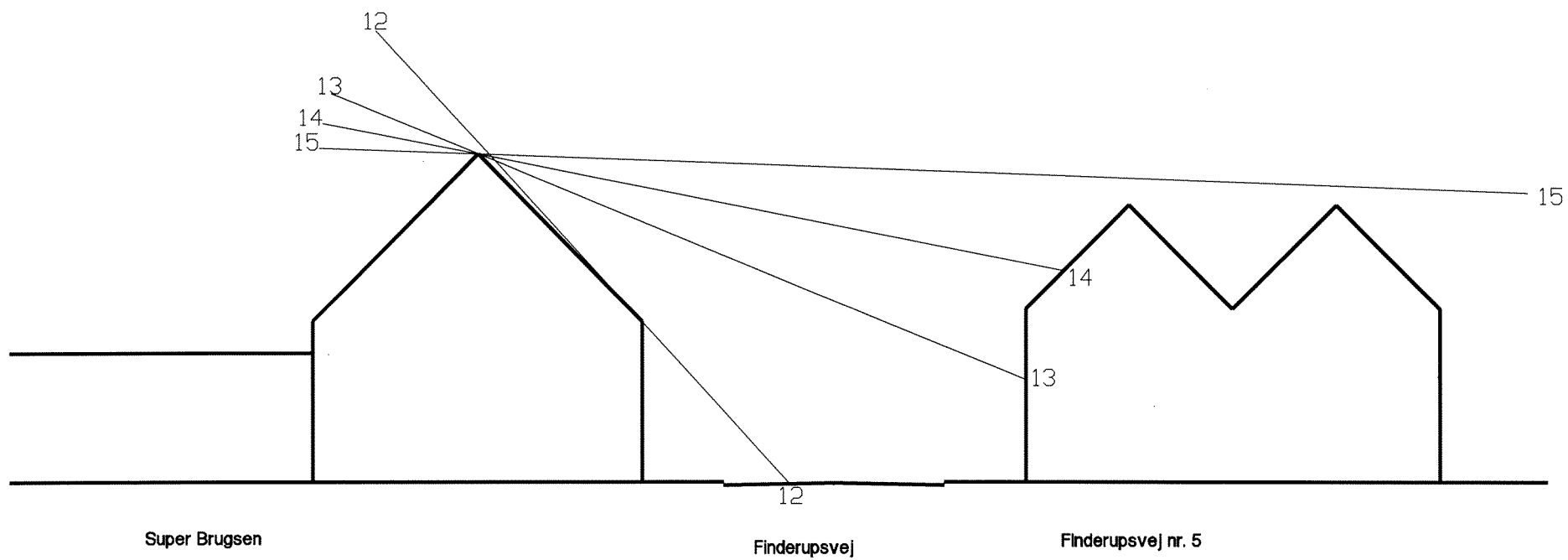
Det skrå højdegrænseplan er nogle regler, der findes i bygningsreglementet. De regler gælder, når der ikke er fastsat andre regler om hushøjder og afstande i en lokalplan.



Sol-skygge ved Super Brugsen  
i Skjern - kl. 12-19 (sommertid 13-20)  
Den 21.6.



Sol-skygge ved Super Brugsen  
i Skjern - kl. 12-15.  
Den 21.12.



**LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING****BILAG B****KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER.**

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens delområde 1.C.9.

Kommuneplanen fastlægger følgende generelle og specielle rammer for lokalplanlægningen for delområde 1.C.9.:

**Generelle rammebestemmelser for alle områder****"Butiksstørrelser**

Ved lokalplanlægningen skal det sikres, at der i kommunen ikke etableres dagligvarebutikker, der er større end 2.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Udvalgswarebutikker, der er større end 2.000 m<sup>2</sup> etageareal, kan kun placeres uden for Skjern bycenter efter nærmere aftale med amtsrådet herom."

**Generelle rammebestemmelser for centerområder**

"Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (detailhandel, liberale erhverv samt andre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne) boligbebyggelse og offentlige og kulturelle formål.

Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt område er fastlagt i den specielle del.

Bebyggelsen langs gader skal opføres som randbebyggelse. Eta-geantal og taghældning fastlægges for hvert enkelt område.

Inden for centerområdet skal en lokalplan som minimum omfatte en hel karrè.

Muligheden for baghusbebyggelse skal afklares i en lokalplan og skal i princippet følge centerplanen. Baghusbebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og med en højde max. 3,5 m.

Bebyggelsen og det dertil hørende parkeringsareal og friareal fastlægges i overensstemmelse med retningslinierne omtalt i "Skjern centerplan", herunder også kort nr. 1 i korthæftet.

Inden for det primære centerområde skal stueetager friholdes til servicefunktioner (detailhandel, liberale erhverv, kontorer, offentlige og kulturelle formål). Bebyggelsens etager over stueetagen skal fortrinsvis forbeholdes liberale erhverv, kontorer, offentlige og kulturelle formål og boliger. Det primære centerområde er vist på kort nr. 1 i korthæftet.



**Specielle bestemmelser**

Udover de generelle bestemmelser gælder for delområde 1.C.9 følgende særlige bestemmelser:

- Stueetagen i facadebebyggelsen skal forbeholdes servicefunktioner så som butikker, liberale erhverv, private og offentlige kontorer, kulturelle institutioner og lignende.
- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 110%.
- Bebyggelsen fastlægges som randbebyggelse i gadelinien og med et etageantal på 2½ etage samt med en taghældning mellem 40° og 50°.
- Husdybden mod gadelinien må ikke overstige 11 m.

## TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN.

Lokalplanen fraviger Kommuneplan 1993-2004, da lokalplanen muliggør etablering af butikker, der er større end 2.000 m<sup>2</sup> etageareal, tillader en husdybde på 12,5 m langs Jernbanegade og en del af Møllegade, tillader baghusbebyggelse højere end 3,5 m i den sydlige del af karreen, tillader en bebyggelsesprocent større end 110 og fastlægger en anden bebyggelsesplan end den, som er fastlagt i centerplanen.

Derfor forudsætter lokalplanen, at der tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen. Og derfor offentliggøres samtidig med lokalplanen **Tillæg nr. 7 til kommuneplanen.**

## SPILDEVANDSPLANEN FOR SKJERN KOMMUNE 1990.

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan.

## VARMEPLANEN FOR SKJERN KOMMUNE 1987.

Området er omfattet af kommunens varmeplan.

**FRIST FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG      BILAG C**

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

Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest **den 23.03.1995**.