



# LOKALPLAN NR. 85B

For et område til boligformål og offentligt grønt formål  
ved Skovtoften, Skjern





## Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	side 4
§ 1. Lokalplanens formål	side 4
§ 2. Afgrænsning	side 4
§ 3. Område- og zonestatus	side 4
§ 4. Områdets anvendelse	side 5
§ 5. Udstykning	side 6
§ 6. Veje, stier og parkering	side 7
§ 7. Ledningsanlæg m.m.	side 8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	side 8
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning	side 10
§ 10. Friarealer og beplantningsbælter	side 11
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 12
§ 12. Grundejerforening	side 13
§ 13. Servitutter/deklarationer	side 14
§ 14. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	side 15
§ 15. Ophævelse af lokalplan	side 15
§ 16. Retsvirkninger	side 15
§ 17. Vedtagelse	side 16
§ 18. Offentlig bekendtgørelse	side 16
Redegørelse	side 17
Eksisterende forhold	side 17
Lokalplanens hovedindhold	side 17
Forhold til anden planlægning	side 17
Kort	side 21
Kort nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort)	side 21
Kort nr. 2 Eksisterende forhold	side 23
Kort nr. 3 Arealanvendelsesplan	side 25
Kort nr. 4 Illustrationsplan	side 27

### Indledning.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Skjern mellem Ringvejen og Skjern Birk Plantage. Mod syd og nord grænser området mod Ånumvej og Vester Birk. Området er udlagt til parcelhusbebyggelse. I den sydlige del af området er der byggemodnet 2 vænger, der i dag rummer ca. 10 parcelhuse. I den nordlige del af området er der planlagt for yderligere 4 vænger. Disse er endnu ikke byggemodnet.

Lokalplan udarbejdes for at ændre bebyggelsesplanen for den nordlige endnu ikke byggemodnede del af boligområdet, så der skabes større variation i området bl.a. i forhold til grundstørrelser og boligtyper.

### 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, Teknik & Miljø. Har De spørgsmål vedrørende planen, er De velkomne til at rette henvendelse til Teknik & Miljø på tlf. 96 80 35 00 eller E-mail: Skjern-Kommune@Skjern.dk.

11. maj 2005

**Bindende bestemmelser**

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

***Byrådets bemærkninger***

*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 et attraktivt, varieret og luftigt, grønt boligområde med fritliggende enfamiliehuse og med mulighed for at der indenfor en mindre del af området kan etableres tæt-lav boligbebyggelse i form af gårdhavehuse.

**at** åbne mulighed for opførelse af træhuse inden for en del af området.

**at** fastlægge en fleksibel bebyggelses- og udstykningsplan for området.

**at** sikre udlæg af velbeliggende fælles friarealer for bebyggelsen.

**at** skabe gode og trygge trafikforhold for bilister samt ikke mindst for cyklister og fodgængere.

**at** udlægge et stisystem, der skaber forbindelse til omkringliggende grønne områder og hovedstier.

**§ 2. Afgrænsning**

**2.1.** Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 9k, 9fØ, 9fz, 9fx, 9fv, 9fy, 9fæ, 9ga, 9gc, 9ge, 9gd, 9gb, 9gt, 9gg, 9gi, 9gl, 9gn, 9gp, 9gr, 9gs, 9gq, 9go, 9gm, 9gk, 9gh, del af 9b Vester Birk, Skjern Jorder og vejareal "bh". Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 21.12.2004 udstykkes fra disse ejendomme.

*Lokalplanen omfatter arealet vest for Ringvejen mellem Ånumvej og Vester Birk boligområde. Lokalplanområdet er på ca. 11,9 ha.*

**§ 3. Område- og zonestatus**

**3.1.** Lokalplanområdet opdeles som vist på kort nr. 3

i delområderne I, II, III og IV.

**3.2.** Inden for lokalplanområdet ligger delområde IV, del af matr. nr. 9b, Vester Birk, Skjern Jorder i landzone.

**3.3.** Den øvrige del af lokalplanområdet ligger i byzone.

**3.4.** Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres delområde IV fra landzone til byzone.

#### § 4. Områdets anvendelse

##### *Delområde I, II og III.*

**4.1.** Området må kun anvendes til boligformål. Inden for området må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden efter Byrådets vurdering drives på en sådan måde, at boligens karakter af bolig ikke forandres, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved bebyggelsens ydre udformning og skiltning), at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den enkelte ejendom. Der må dog ikke drives nogen form for handel med dagligvarer eller udvalgsvarer inden for området.

##### *Delområde I og II.*

**4.2.** Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse bestående af fritliggende enfamiliehuse.

##### *Delområde III.*

**4.3.** Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse som gårdhavehuse.

**4.4.** Inden for delområde I, II og III må der på hver selvstændig matrikuleret ejendom kun findes 1 bolig med tilhørende garage, carport, udhuse m.v.

##### *Delområde IV.*

**4.5.** Området må kun anvendes til offentligt rekreativt grønt område, Inden for området må kun opføres mindre bebyggelse, som har direkte tilknytning til områdets rekreative anvendelse, som f.eks. toiletbyg-

*Bestemmelsen åbner mulighed for, at der i området kan etableres erhverv, der uden genevirkninger kan indpasses i boligområdet f.eks. en beboers egen udøvelse af liberalt erhverv.*

*Delområde I må anvendes til boligbebyggelse i 1½ etage og delområde II til boligbebyggelse i max. 2 etager.*

*Det er planen, at der skal opføres 13 tæt-lave boliger i 1 etage som gårdhavehuse på selvstændige matrikler på ca. 400-600 m<sup>2</sup>.*

*Inden for området er der etableret et mindre udhus for Skovbørnehaven og en bygning på ca. 20 m<sup>2</sup> som anvendes til kortere ophold for udegrupper. Den østlige del kan bl.a. anvendes af Skovbørne-*

ning og bygninger til ophold for "udegrupper", shelters og andre mindre bygninger til rekreative formål.

*haven som opholdsareal.*

## § 5. Udstykning

**5.1.** Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med områdets opdeling i delområde I, II, III og IV, se kort nr. 3.

Udstykning af arealer langs Ringvejen kræver godkendelse efter vejloven af vejbestyrelsen for Skjern Ringvej.

*Delområde I og II: Åben-lav boligbebyggelse:*

**5.2.** Inden for delområderne må udstykning finde sted i princippet som vist på udstyknings- og arealanvendelsesplanen, kort nr. 3.

*Delområde I består af 23 parcelhusgrunde med en grundstørrelse mellem ca. 800 m<sup>2</sup> og ca. 1.300 m<sup>2</sup> med bebyggelse i 1½ etage.*

*Delområde II kan udstykkes i ca. 22 parcelhusgrunde med en størrelse mellem ca. 800 m<sup>2</sup> og ca. 1.300 m<sup>2</sup> med bebyggelse i 2 etager.*

*I delområde II og III er udstykningen udformet således at alle grundene i et organisk forløb er orienteret ud mod de store fælles grønne arealer, der hermed kommer til at virke som en naturlig forlængelse af de private haver/gårdhaver.*

*Den samlede udlægning af de store fællesarealer sikre en stor luftighed i bebyggelsen tillige med udsigt og dybde.*

**5.3.** Inden for delområderne I og II må sammenlægninger og mindre arealoverførsler finde sted efter Byrådets nærmere godkendelse i det enkelte tilfælde.

**5.4.** Der må ikke udstykkes grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>.

*Delområde III: Tæt-lav boligbebyggelse (gårdhavehuse).*

**5.5.** Inden for delområdet må udstykning kun finde sted i princippet som vist på kort nr. 3. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 400 m<sup>2</sup> og med en min. facadelængde på 20 m.

Byrådet er indstillet på at dispensere, således at skelgrænsen mod fælles grønne friarealer ændres ca. som vist på kort nr. 3.

*Delområdet kan udstykkes med ca. 13 tæt-lave boliger som gårdhavehuse i 1 etage.*

*Der henvises i øvrigt til bemærkningen til § 5.2.*

*Delområde IV: Offentligt rekreativt grønt område.*

**5.6.** Inden for delområdet må der ikke foretages yderligere udstykning, men der må foretages sammenlægning af matrikler.

**5.7.** Inden for lokalplanområdet må der udstykkes et

mindre areal til transformerstation m.v.

## § 6. Veje, stier og parkeringsforhold

### *Veje og stier*

**6.1.** Der udlægges areal til følgende veje med en beliggenhed som vist på kort nr. 3:

- Skovtoften udlægges i eksisterende bredde på 10,5 m og kørebane på 5,5 m.
- Boligveje A-A og B-B udlægges i eksisterende bredde på 8 m og en kørebane på 5 m og med de viste vendepladser, se kort nr. 3.
- Boligvej C-C udlægges med en bredde på 13 m og en kørebane på 5 m. Der etableres hastighedsdæmpning, se kort nr. 3 og 4.
- Boligvej D-D og E-E udlægges med en bredde på 9,5 m og en kørebane på 5 m og afsluttes med vendepladser med en diameter på min. 15 m, se kort nr. 3 og 4.
- Boligvej F-F udlægges med en bredde på 11 m og en kørebane på 5 m og afsluttes med vendepladser med en diameter på min. 15 m, se kort nr. 3 og 4.

### *Adgangsforhold.*

**6.2.** Vejadgang til de enkelte ejendomme skal etableres fra boligvejene og der må kun etableres 1 overkørsel pr. ejendom.

**6.3.** Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres.

### *Stier.*

**6.4.** Der udlægges areal til forbindelsessstierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e, f-f og g-g med en bredde på min. 3 m.

### *Parkering*

**6.5.** Inden for delområde I, II og III skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres på den enkelte ejendom.

**6.6.** Belysning af interne veje og stier må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper på lave standere. Belysningen må kun udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.

*I delområde II og III er adgangsvejene placeret langs med udstykningens afgrænsning, således at de grønne friarealer er stort set bilfri til glæde for såvel beboerne, som for folk som passerer igennem området via de udlagte stier og sti forbindelser.*

*Boligvej C-C udlægges med 5 m kørebane og 4 m græsrabatter med kantsten på begge sider af kørebane og med enkeltstående træer. I stedet for kantsten kan der etableres afvandingsgrøfter i græsrabatterne.*

*Boligvej D-D og E-E udlægges med 5 m kørebane, 2 m græsabat mod parcelhusgrunde og afvandingsgrøft i modstående side.  
Boligvej F-F udlægges med 5 m kørebane, 2 m græsrabatter på begge sider og 2 m afvandingsgrøft mod nord.*

*Forbindelsessstierne c-c, e-e og f-f skal have forbindelse med offentlig sti syd for Vester Birk området.*

*Der vil blive etableret belysning af sti c-c i forbindelse med byggemodningen af delområde II og III.*

*Garage medregnes også som parkeringsplads.*

*Oversigtsarealer.*

**6.7.** Der udlægges oversigtsareal på 15x60 m ved Skovtoftens udmunding til Ånumvej. På oversigtsarealerne har grundejeren pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterline. Bestemmelsen gælder ikke sne.

**§ 7. Ledningsanlæg m.m.**

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

**§ 8. Bebyggelsens omfang og placering***Delområde I, åben-lav boligbebyggelse:*

**8.1.** Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

**8.2.** Bebyggelsen må opføres med højst 1½ etage med udnyttelig tagetage. Småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage. Bygningerne skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet for småhuse.

**8.3.** På den enkelte ejendom må hovedbygningens facadehøjde ikke overstige 4 m, og ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**8.4.** Beboelsesbygninger skal opføres med facade eller gavl parallelt med den vej, hvorfra der er vejadgang til ejendommen.

*Delområde II: Åben-lav boligbebyggelse:*

**8.5.** Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

**8.6.** Bebyggelsen må opføres med højst 2 etager uden mulighed for yderligere udnyttelse af tagetagen over 2 etager. Småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage. Bygningerne skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet for småhuse.

**8.7.** På den enkelte ejendom må ingen del af bebyg-

*Bebyggelsens facadehøjde måles fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og overside tagflade.*

*Der gives mulighed til en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom på grund af store fælles friarealer omkring de enkelte ejendomme.*



gelsen være hævet mere end 8,50 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**8.8.** Beboelsesbygninger skal opføres med facade eller gavl parallelt med den vej, hvorfra der er vejgang til ejendommen.

*Delområde III: Tæt-lav boligbebyggelse (gårdhavehuse).*

**8.9.** Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

**8.10.** Bebyggelsen må opføres med højst 1 etage uden mulighed for udnyttelse af tagetagen.

**8.11.** Der må ikke opføres bebyggelse uden for de viste byggefeltter, med undtagelse af de i bygningsreglementet nævnte småhuse på indtil 10 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen må opføres i naboskel inden for de udlagte byggefeltter og byggefeltternes bredde må ikke overstige 9 m, jf. kort nr. 3. Der må ikke etableres vinduer nærmere end 2,5 m fra skel mod nabo eller skel mod grønt område.

**8.12.** På den enkelte ejendom må hovedbygningens facadehøjde ikke overstige 2,8 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

*Delområde IV:*

**8.13.** De i punkt 4.6 nævnte småbygninger må have en højde på max. 5 m.

*Byggelinier i delområde I-III:*

**8.14.** Byggelinier pålægges som vist på kort nr. 3:

- 3 m fra vejskel langs Skovtoften.
- 5 m fra vejskel langs boligvejene A-A, B-B og vendepladserne.
- 5 m fra vejskel langs boligvejene C-C, D-D, E-E.

**8.15.** Arealet mellem vejskel og byggeline må ikke anvendes til bebyggelse, gårdsplads eller nogen form for oplag, ej heller de i bygningsreglementet nævnte småbygninger.

**8.16.** Transformerstation inden for lokalplanområdet må opføres med et samlet bruttoareal på højst 30 m<sup>2</sup>, og bygningens totale højde må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglemen-

*For at undgå indbliksgener og på grund af brandkrav må der ikke etableres vinduer i naboskel. Bygningsreglementets brandkrav skal overholdes.*

*Bestemmelsen gælder vinduer, der vender ud mod skellet.*

*Bebyggelsens facadehøjde måles fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og overside tagflade.*

*Med den fastsatte taghældning på max. 30° vil bebyggelsens højde ikke overstige 5,5 m ved den max. bygningsbredde på 9 m.*

tet.

## § 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

**9.1.** Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne.

Inden for hver ejendom skal bebyggelsen endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

### *Facader*

**9.2.** Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som blank mur af tegl, eller som mur, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ eller glas. Ligeledes må udhuse, garager og carporte og lignende opføres og fremtræde i malet eller imprægneret træ. Inden for delområde II må der også opføres træhuse med solide træfacader f.eks. en på to brædderbeklædning eller klinksat bræddebeklædning.

**9.3.** Ved maling af bygningsdele (murværk såvel som træværk) må kun anvendes hvid, sort og dæmpede teglfarver – d.v.s. gule, røde, grå, sorte, brune m.v.

### *Tage*

**9.4.** Inden for delområde I og III skal tage udføres som symmetriske sadeltage, og tagene må etableres med afvalmede gavle.

Inden for delområde I må tages vinkel med det vandrette plan ikke være mindre end 20<sup>0</sup> og større end 50<sup>0</sup>. Inden for delområde II fastsættes der ikke nærmere bestemmelser vedrørende taghældning. Her må tage bl.a. udføres med mindste taghældning i henhold til bygningsreglementet.

Inden for delområde III må tages vinkel med det vandrette plan ikke være mindre end 20<sup>0</sup> og større end 30<sup>0</sup>.

På ude-/havestuer, udhuse, garager/carporte og lignende må tage dog udføres med mindste fald i henhold til bygningsreglementet.

**9.5.** Tage må kun dækkes med teglsten, naturskifer/eternitskifer, zink eller tagpap. Dog må tage på hovedbygningen inden for delområde II dækkes med andre tagmaterialer.

**9.6.** Tage på mindre bygningsdele, herunder tage på kviste og karnapper, må også eller kun dækkes med zink, bly, kobber eller glas.

*Bestemmelsen gælder dog ikke delområde III.*

*Andre tagmaterialer kan f.eks. være zink, bly, kobber eller glas.*

**9.7.** Tage på småbygninger – garager/carporte, udhuse og lignende - med mindste taghældning i henhold til bygningsreglementet må dog dækkes med andre materialer.

*Delområde III:*

**9.8.** Gårdhavehusene skal fremstå med et ensartet udtryk og materialevalg, m.h.t. taghældning, tagudhæng, tagmaterialer, facadens proportionering, facadesten, farver etc. De først opførte gårdhavehuse er således bestemmende for de øvrige gårdhavehuse. Gårdhavehusene skal således godkendes efter en samlet plan.

*Skilte og antenner*

**9.9.** Almindeligt navne- og husnummerskilt må opsættes på den enkelte ejendom. Herudover må der ikke uden Byrådets nærmere godkendelse etableres nogen form for skiltning eller reklamering.

**9.10.** Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra gader, veje og grønne områder.

*Kravet om ensartet udtryk af gårdhavehusene skal ses i en større sammenhæng, hvor gårdhavehusene samlet danner "ryg" mod den kommende skov, for hele udstykningen. Herudover er det nødvendigt at gårdhavehusene fremstår ensartet af hensyn til samspillet mellem de enkelte gårdhavehuse indbyrdes.*

*Byrådet er indstillet på, at der kan meddeles tilladelse til en begrænset skiltning ved de liberale erhverv m.v., der kan udøves indenfor området.*

## **§ 10. Friarealer og beplantningsbælter**

*Delområde I, II og III.*

**10.1.** Inden for delområderne skal hegn, i nabo- og vejskel etableres som levende hegn. Levende hegn mod vej skal plantes så langt bag skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien mod vej. Afgrænsningen i forbindelse med gårdhavehusene, delområde III, må tillige udføres med hegn, stensætninger m.v. som er overgroet med stedsegrønne vedbend eller lignende af ensartet karakter.

**10.2.** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt og ryddeligt udseende.

**10.3.** Inden for delområderne må der foretages terrænregulering på +/- 30 cm. Dog må der i de fælles grønne områder i delområde II og III etableres lavninger på 0,50 m, som vist på kort nr. 4.

**10.4.** Inden for delområderne udlægges de på kort nr. 3 viste fælles friarealer til park eller plejet naturområde og med klynger af beplantning i princippet som vist på kort nr. 4. Inden for de fælles friarealer må der ikke opføres bebyggelse bortset fra transformerstation. Inden for de fælles friarealer kan der etableres

*Bestemmelsen for hegn i naboskel gælder indtil 1,75 m fra skellinien, jf. hegnsloven.*

legepladser, boldbaner, bålplads, grillplads m.v. under forudsætning af, at disse anlæg placeres og udformes, så de ikke skæmmer områdets fremtræden.

**10.5.** Skovtoften og øvrige boligveje skal anlægges med græsrabatter på begge sider af vejene og med vejgrøfter jf. punkt 6.1, og der skal plantes enkeltstående løvtræer med 25 m afstand langs Skovtoften og vej C-C, se kort nr. 3.

**10.6.** Der etableres et min. 6 m bredt beplantningsbælte mellem delområde I og II og mellem vej E-E og stien e-e mod øst bestående af høje buske og enkeltstående træer, se kort nr. 3 og 4.

**10.7.** Ud mod Ringvejen og Ånumvej udlægges de på kort nr. 3 viste fælles grønne friarealer. I det fælles friareal ud mod Ringvejen etableres en 3 m høj støjvold med en dækkende beplantning.

**10.8.** I det fælles friareal mod Ringvejen beplantes arealet med enkeltstående grupper med træbevoksning.

#### *Delområde IV.*

**10.9.** Område udlægges som offentligt tilgængeligt naturområde i form af skovbeplantning bestående af bøg, eg, ask og nåletræer i mindre omfang. I området må der ikke etableres nogen form for bebyggelse, med undtagelse af de i punkt 4.5. og 8.15. nævnte mindre bygninger.

Inden for området må der etableres mindre terrænreguleringer i form af kuperet terræn på op til 1,5 m i bløde kurver.

### **§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse**

**11.1.** Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet Skjern Fjernvarmecentral og Skjern Kommunes Fællesantenneanlæg.

**11.2.** Før ny bebyggelse tages i brug, skal den boligvej med vendeplads, der giver adgang til bebyggelsen være etableret i overensstemmelse med § 5. Desuden skal de til bebyggelsen hørende parkeringspladser være etableret.

**11.3.** Før ny bebyggelse inden for delområde II og III tages i brug skal de udlagte stier inden for delområderne II, III og IV være etableret. Desuden skal beplantningsbæltet jf. 10.6. være etableret.

**11.4.** Før ny bebyggelse inden for delområderne I, II og III tages i brug skal de dertil hørende fælles grønne friarealer og være etableret og beplantet, se kort nr. 3.

**11.5.** Før ny bebyggelse inden for delområde III tages i brug skal delområde IV være etableret og tilplantet i henhold til § 10.9.

## **§ 12. Grundejerforening.**

**12.1.** Der skal oprettes en grundejerforening for delområde I samt en fælles grundejerforening for delområde II og III. Samtlige ejere af grunde inden for delområderne I, II og III har pligt til at være medlem af grundejerforeningen for det/de pågældende delområder.

*Grænsen mellem grundejerforeningerne er sammenfaldende med grænsen mellem delområde I og delområde II og III.*

**12.2.** Grundejerforeningen for delområde I skal oprettes når byrådet kræver det og senest når 1/3 af de udlagte grunde er solgt.

Grundejerforeningen for delområde II og III skal ligeledes oprettes når byrådet kræver det og senest når 1/3 af de udlagte grunde er solgt.

**12.3.** Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

**12.4.** Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

**12.5.** Grundejerforeningen for delområde I skal forestå drift og vedligeholdelse af de dele af nedennævnte boligveje (ekskl. nedsivningsanlæg for vejvand), stier og grønne fælles friarealer som afgrænses af delområde I, jf. kort nr. 3.

Grundejerforeningen for delområde II og III skal ligeledes forestå drift og vedligeholdelse af de dele af nedennævnte boligveje (inkl. nedsivningsanlæg for vejvand), stier og grønne fælles friarealer som afgrænses af delområde II og III, jf. kort nr. 3.

- Boligvejene A-A, B-B, C-C, D-D, E-E og F-F inkl. vendepladser, men ekskl. vejbelysning og spildevandsanlæg.
- Stierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e og f-f.
- Grønne fælles arealer og fællesanlæg inden for delområderne I, II og III.

**12.6.** Grundejerforeningen for delområde I er pligtig til at tage skøde på samtlige fælles arealer, fælles an-

læg og grønne områder inden for delområde I.  
Grundejerforeningen for delområde II og III er ligeledes pligtig til at tage skøde på samtlige fælles arealer, fælles anlæg og grønne områder inden for delområde II og III.

### § 13. Servitutter/deklarationer

**13.1.** Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen inden for området:

- Det under den 05.11.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 9b og 9gt Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om oversigt.
- Det under den 29.9.1988 tinglyste dokument på matr. nr. 9b Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om transportledninger til spildevand.
- Det under den 25.11.1988 tinglyste deklaration på matr. nr. 9b Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om naturgasanlæg.
- Det under den 29.1.1991 tinglyste deklaration på matr. nr. 9b Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om naturgas/anlæg.
- Det under den 6.11.1996 tinglyste deklaration på matr. nr. 9b Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om betingelser vedrørende midlertidig opstilling af 1 eller 2 flytbare småbygninger.
- Det under den 15.08.2000 tinglyste deklaration på matr. nr. 9b m.fl. Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om etablering og vedligeholdelse af beplantning og græsarealer på fællesarealer, grønne arealer og fælles anlæg, herunder jordvold.
- Det under den 24.05.2000 tinglyste deklaration på matr. nr. 9b og 9k Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om byggetilladelser og vilkår.
- Det under den 15.08.2000 tinglyste deklaration på matr. nr. 9b 9gt. Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om kloakledninger m.v.
- Det under den 25.11.1988 tinglyste deklaration på matr. nr. 9k Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om naturgasanlæg.
- Det under den 25.11.1988 tinglyste deklaration på matr. nr. 6a Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om naturgasanlæg.
- Det under den 29.9.1988 tinglyste deklaration på matr. nr. 6a Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om transportledning til spildevand m.m.
- Det under den 29.1.1991 tinglyste deklaration på matr. nr. 6a Vester Birk, Skjern Jorder vedrørende dokument om naturgasanlæg.

#### § 14. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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

- det fra Landbrugsministeriet/ jordbrugskommissionen er meddelt, at landbrugspligten på den af lokalplanen omfattede del af matr. nr. 9b og 6a, Vester Birk, Skjern jorder er ophævet.

#### § 15. Ophævelse af lokalplan

**15.1.** Den under den 11.03.2003 af Skjern Byråd vedtagne Lokalplan nr. 85A ophæves.

#### § 16. 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 planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

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.

*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 naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.*

**§ 17. Vedtagelsespåtegning**

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 11. januar 2005.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 10. maj 2005.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

**§ 18. Offentlig bekendtgørelse**

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 18. maj 2005.**



### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Skjern mellem Ringvejen og Skjern Birk Plantage. Mod syd og nord grænser området mod Ånumvej og boligområdet Vester Birk, mod øst grænser det op mod institutionsområdet "Skovbørnehaven". Arealet ved Skovtoften er udlagt til parcelhusbebyggelse og rummer i dag ca. 10 parcelhuse og resten af området er udlagt til parcelhusbebyggelse. Et mindre område mod Vester Birk er udlagt til offentligt rekreativt grønt område.

Lokalplan udarbejdes for, at skabe et nyt attraktivt boligområde med varierende grundstørrelser og boligtyper og fastholde et offentligt grønt område mod Vester Birk boligområdet.

### Lokalplanens hovedindhold

Lokalplanen udlægger området til boligbebyggelse og offentligt rekreativt grønt område og lokalplanområdet opdeles i 4 delområder.

- Delområde I: Inden for området må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m<sup>2</sup> og bebyggelsen må opføres i 1½ etage med mulighed for udnyttelig tagetage.
- Delområde II: Inden for området må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m<sup>2</sup> og bebyggelsen må opføres i max. 2 fulde etager og en max. højde på 8,5 m.
- Delområde III: Inden for området må der ikke udstykkes grunde mindre end 400 m<sup>2</sup> og bebyggelsen må opføres i max. 1 etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsen kan bestå af gårdhavehuse som kan sammenbygges i naboskel.
- Delområde IV: Området udlægges til offentligt rekreativt grønt område med sti forbindelser til øvrige offentlige stier til Skjern bymidte og til Vester Birk Plantage. Området vil blive tilplantet med f.eks. eg, bøg, ask, fyr og forskelligartet buske. Der gives mulighed for mindre terrænreguleringer i form af kupe-ret terræn.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen på Skovtoften mod syd er opbygget som klynger med plads til 12 parcelhuse omkring et fælles areal med vendeplads.

I området nord for det nuværende Skovtoften er der ved udformningen af udstykningen lagt vægt på, at det samlede område ved Vester Birk Plantage kommer til at fremstå som et sammenhængende og harmonisk område med variationer i udstykningerne som i bebyggelserne.

Variationen i grundstørrelser og variationen i bebyggelserne giver området nogle særlige kvaliteter – hvor gårdhusene op mod den kommende skov danner "ryg" i bebyggelsen.

### Forhold til anden planlægning

*Kommuneplan 2009.*

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009, det skyldes,

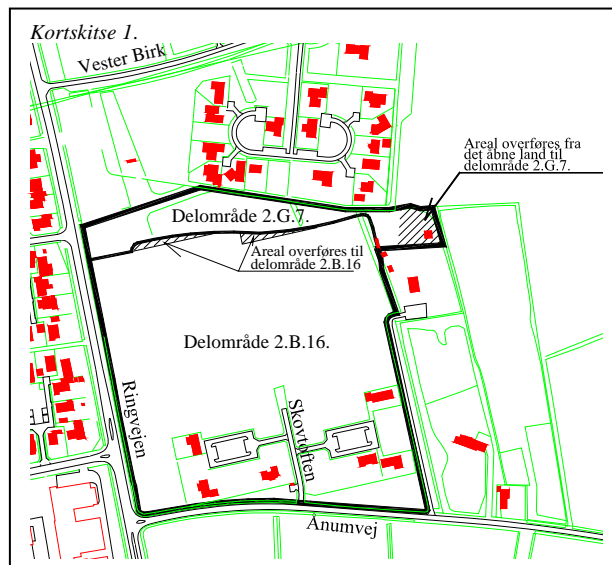
- at en mindre del af lokalplanens område er beliggende i det åbne land,
- at en mindre del overføres fra delområde 2.G.7 til delområde 2.B.16,
- at der inden for en del af området ønskes mulighed for etablering af 2 etager,
- at der ønskes mulighed for etablering af tæt-lave boliger (gårdhavehuse),
- bestemmelser om mindste grundstørrelse på 400 m<sup>2</sup> og,
- Bestemmelse om bebyggelsesprocenten.

Derfor er der udarbejdet et **Tillæg nr. 30** til Kommuneplan 2009, hvorved det skraverede område på ca. 1.900 m<sup>2</sup>, overføres fra det åbne land til delområde 2.G.7 og ca. 1.200 m<sup>2</sup> overføres fra delområde 2.G.7 til delområde 2.B.16, (se kortskitse 1).

Når Tillæg nr. 30 er vedtaget, indeholder Kommuneplanen følgende rammebestemmelser for delområde 2.B.16 og delområde 2.G.7.

*Område 2.B.16*

1. Anvendelsen fastlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt lettere private og offentlige serviceerhverv med lokalt tilhørsforhold og mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning, som kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne, og uden at områdets karakter af boligområde brydes.
2. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 35 for tæt-lav bebyggelse.
3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Grunde må ikke udstykkes med mindre end 700 m<sup>2</sup> for åben-lav boligbebyggelse og 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse..
6. Der skal udlægges tilfredsstillende fælles opholds- og legearealer. I nye områder skal disse arealer udgøre mindst 10 % af områdets areal.

*Område 2.G.7.*

1. Anvendelsen fastlægges til offentligt rekreativ tilgængelige friareal (bypark, boldbaner, legepladser og lignende).
2. I området må der kun opføres mindre bebyggelse, som har direkte tilknytning til områdets anvendelse samt eventuelt mindre bygninger til toilet- og legeformål.
3. Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.
4. Området skal forsynes med hovedstier, der forbinder boligområdet øst for Ringvejen med den offentlige sti underføring under Ringvejen.

- 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 sikrer, at de vejledende støjgrænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.

*Regionplanen.*

Lokalplanområdet er i Regionplan 2001 udlagt som byområde og som område med særlige drikkevandsinteresser. Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for aktiviteter, der vil få negativ indvirkning på grundvandet.

*Jordforurening.*

Ringkøbing Amt har ikke noteret nogen forurenende grunde inden for lokalplanområdet.

*Museumslovens § 26.*

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Skjern-Egvad Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

*Spildevandsplan.*

Området er omfattet af ”Spildevandsplan for Skjern Kommune”.

*Varmeplan.*

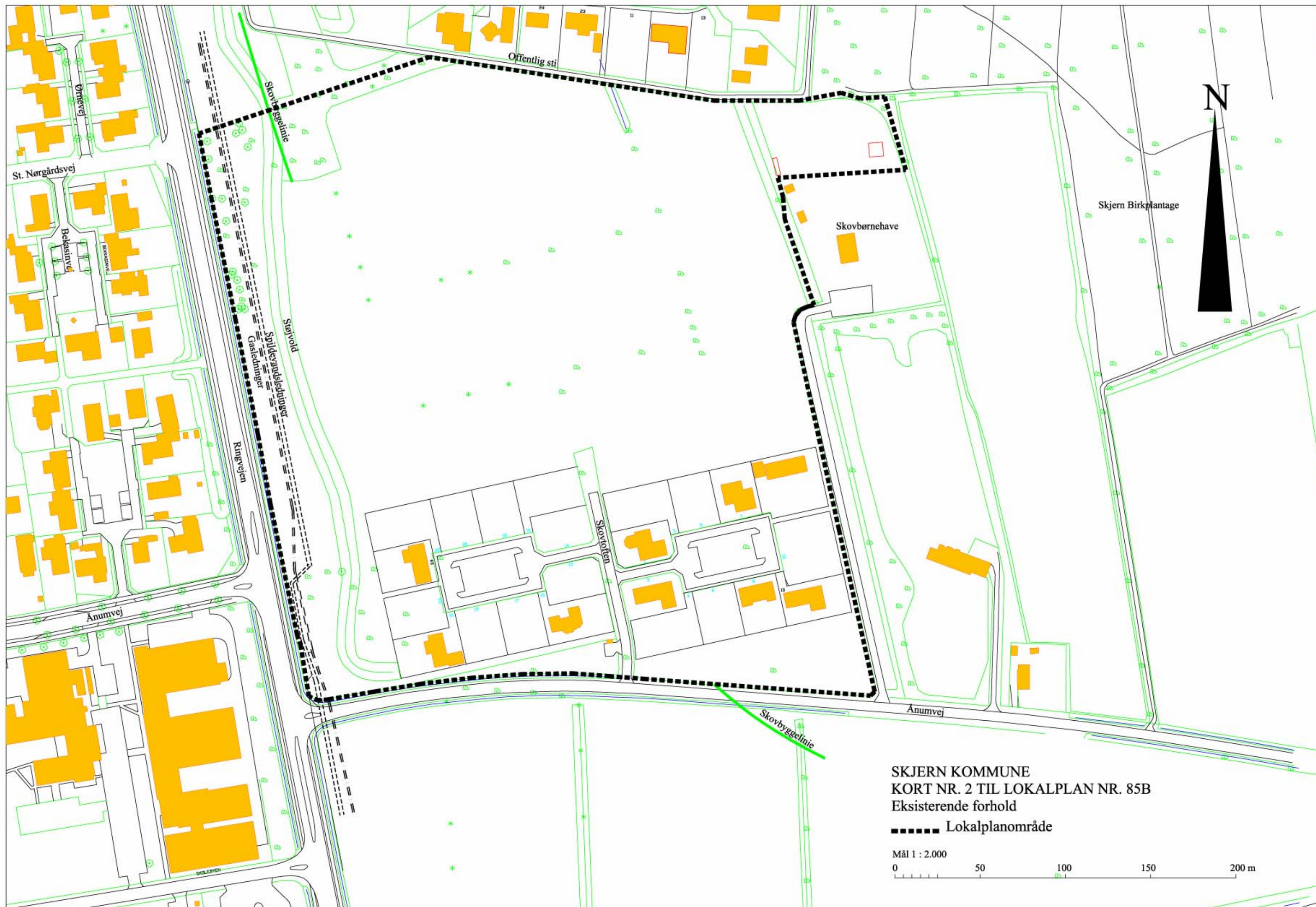
Området er i ”Varmeplan for Skjern Kommune 1987” udlagt til fjernvarmeforsyning.





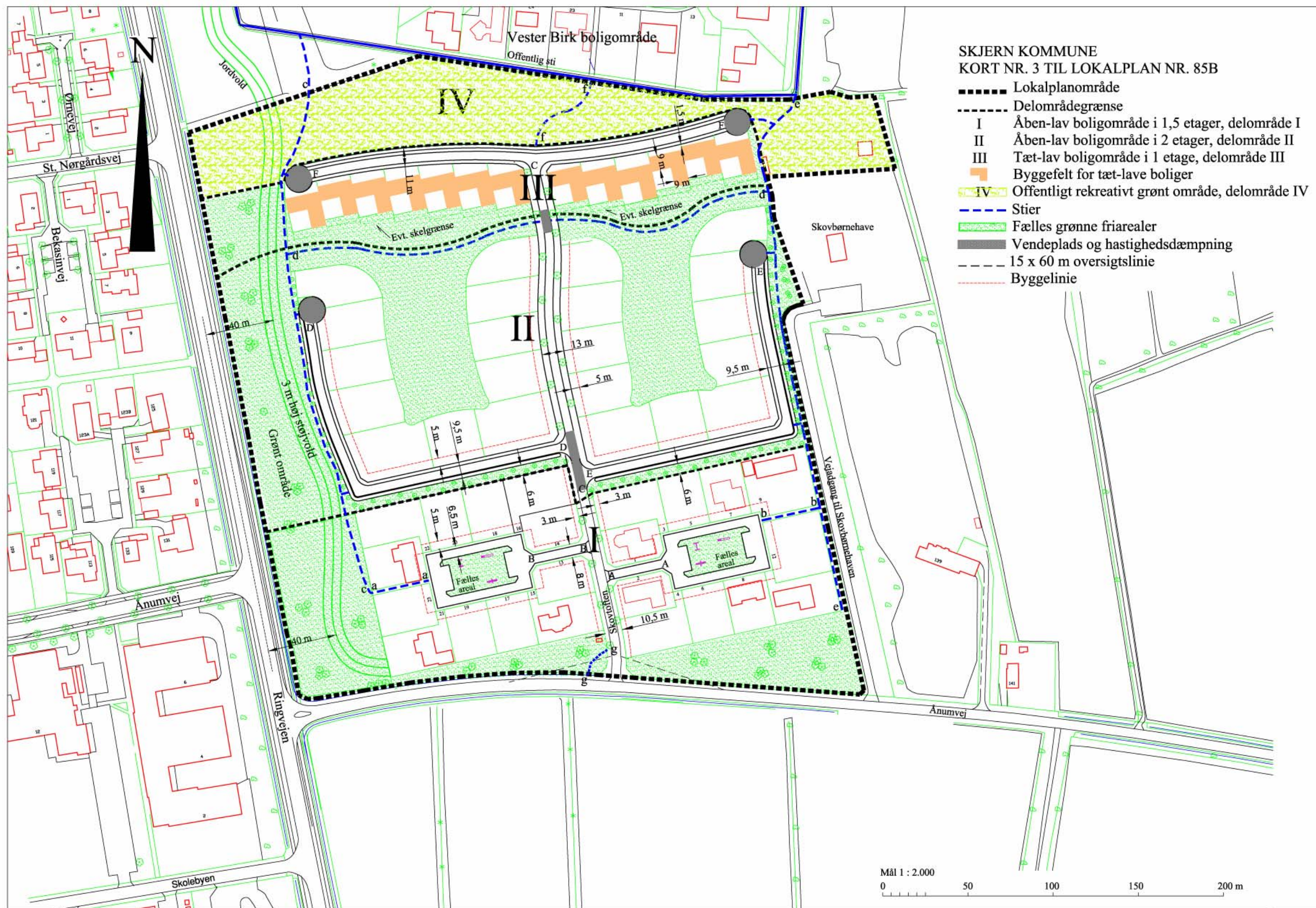


















SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 4. TIL LOKALPLAN NR. 85B.  
Illustrationsplan af ny udstykning nord for Skovtoften.

Blank side.

