

Lokalplan nr. 91

For et område til rideanlæg ved Skyggehusvej, Skjern

Skjern Kommune, Juni 2001



INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.00.	Lokalplanens formål	side	3
2.00.	Område- og zonestatus	side	3
3.00.	Områdets anvendelse	side	3
4.00.	Udstykning	side	4
5.00.	Vej- og parkeringsforhold	side	4
6.00.	Ledningsanlæg m.m.	side	4
7.00.	Bebyggelsens omfang og placering	side	4
8.00.	Bebyggelsens ydre fremtræden	side	4
9.00.	Ubebyggede arealer	side	5
10.00.	Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	side	5
11.00.	Nødvendige tilladelser fra forskellige myndigheder	side	5
12.00.	Vedtagelsespåtegning	side	7

LOKALPLANENS KORT

Kort nr. 1	Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort)	side	9
Kort nr. 2	Eksisterende forhold	side	11
Kort nr. 3	Arealanvendelsesplan	side	13

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Bilag A.	Beskrivelse af lokalplanens indhold	side	15
Bilag B.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	17
Bilag C.	Lokalplanens retsvirkninger	side	19

Udarbejdet i februar 2001 af Skjern Kommune, Teknisk Forvaltning.

12.06 2001

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

1.00. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for etablering af rideanlæg og lignende fritidsanlæg baseret på dyrehold.
- at bebyggelsen skal fremtræde med en god arkitektonisk helhedsvirkning.
- at bebyggelsen skal etableres med dæmpede materialer og farver, så den ikke bliver unødvendigt dominerende i landskabet
- at området skal fremtræde grønt og ryddeligt bl.a. ved etablering af skærmende beplantning.
- at områdets natur og landskab i videst muligt omfang skal bevares,

2.00. OMRÅDE- OG ZONESTATUS SAMT LANDZONETILLADELSE (BONUS)

- 2.01. Lokalplanens område afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:
Del af 19a, Engsig, Skjern Jorder.
- 2.02. Området forbliver i landzone, men landbrugspligten ophæves.
- 2.03. Anvendelse, bebyggelse og etablering af anlæg efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke landzonetilladelse efter planlovens § 35.

3.00. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.01. Området må kun anvendes til offentlige formål samt private institutioner af almennyttig karakter i form af rideanlæg og lignende fritidsanlæg baseret på dyrehold.
- 3.02. Der må opføres bygninger og anlæg, som har tilknytning til de under 3.01. nævnte fritidsanlæg. I forbindelse med et rideanlæg kan der f.eks. etableres staldbygninger, ridehaller, hestestalde, dyrepension, containerbygning til møg, halmlager, redskabslager samt cafeteria for rideanlæggets brugere. Derudover kan der anlægges opvisnings-, spring-, dressurbaner og lignende.
- 3.03. Inden for området må der etableres én bolig, såfremt boligen kun anvendes til en tilsynsførende/driftsansvarlig.

- 3.04. Der må ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller udvalgsvarer ud over det under 3.02. nævnte cafeteria.

4.00. UDSYKNING

- 4.01. Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for området.

5.00. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.01. Der udlægges areal i en bredde på 21,2 m. til en fremtidig fordelingsvej A-A med en beliggenhed som vist på kort nr. 3. Fra fordelingsvejen må der etableres max. 2 overkørsler til lokalplanområdet.
- 5.02. Der udlægges et 3 m bredt areal til en midlertidig adgangssti a - a med en beliggenhed som vist på kort nr. 3.
- 5.03. Indtil fordelingsvejen A-A er etableret, skal vejadgangen til lokalplanområdet etableres fra Skyggehusvej ca. som vist på kort nr. 3.
- 5.04. Det på kort nr. 3 viste areal udlægges til parkeringspladser.
- 5.05. Der skal anlægges parkeringspladser som fastsat i "Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Skjern Kommune".

6.00. LEDNINGSANLÆG M.M.

- 6.01. Ledninger til områdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

7.00. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.01. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for området som helhed.
- 7.02. Bebyggelsen skal opføres inden for det på kort nr. 3 viste byggefelt på 60 x 160 m. En eventuel bolig skal placeres centralt inden for byggefeltet, så afstanden til nuværende og fremtidige erhvervsområder vest og øst for lokalplanområdet bliver størst mulig.
- 7.03. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Intet punkt af byggeriets ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8.00. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.01. Bebyggelsen skal fremtræde harmonisk og tilpasset omgivelserne. Endvidere skal bebyggelsen udformes, så den fremtræder som én arkitektonisk helhed.

- 8.02. Tage og ydervægge skal fremstå i dæmpede farver/naturfarver. Der må ikke anvendes skinnende og reflekterende materialer.
- 8.03. Antenner må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra omkringliggende områder.
- 8.04. Udendørs skiltning, flagning og reklamering på bygninger samt på friarealer må kun finde sted med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.00. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.01. Langs lokalplanområdets grænser mod nord, øst og vest udlægges som vist på kortbilag 3 areal til et 5 m bredt beplantningsbælte.
- 9.02. Beplantningsbælter mod vej skal plantes så langt bag skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien mod vej.
- 9.03. Inden for det på kort nr. 3 viste område må der ikke foretages terrænændringer. Inden for resten af området må der omkring dressur- og springbaner m.v. etableres jordvolde med en max. højde på 1,50 m, herudover må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end \pm 0,50 m.
- 9.04. Oplagring uden for bygninger eller uden for tæt hegnede arealer må ikke finde sted. Den tætte hegning skal bestå af beplantning, alternativt træplankeværk omkranset af dækkende beplantning. Herudover må hegn kun etableres som levende hegn. Oplag af halm må ikke finde sted uden for bygninger, dog må halm oplagres i bygninger, der er åben til den ene side. Møg m.v. må kun oplagres idendørs eller udendørs i lukket container.
- 9.05. Udvendig belysning må kun etableres efter Byrådets nærmere godkendelse.
- 9.06. Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt og ryddeligt udseende.

10.00. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE

- 10.01. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i pkt. 5.04 og 5.05.
- 10.02. Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i pkt. 9.01 nævnte beplantningsbælter være etableret.

11.00. NØDVENDIGE TILLADELSER FRA FORSKELLIGE MYNDIGHEDER

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

- Landbrugsministeriet/jordbrugskommissionen har meddelt, at landbrugspligten på den af lokalplanen omfattede del af matr. nr. 19a, Engsig, Skjern Jorder, ophæves.
- Ringkjøbing Amt har meddelt dispensation fra bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens §16 stk. 1 vedrørende 150 m å-byggelinie og §17 stk. 1 vedrørende 300 m skovbyggelinie, jf. Naturbeskyttelseslovens §65 stk. 2. Det vil sige at anlæg, byggeri, beplantning og terrænændringer inden for å-byggelinien forudsætter Ringkjøbing Amts dispensation, samt at etablering af bebyggelse inden for skovbyggelinien også forudsætter dispensation fra Ringkjøbing Amt

12.00. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 13.03.2001.**

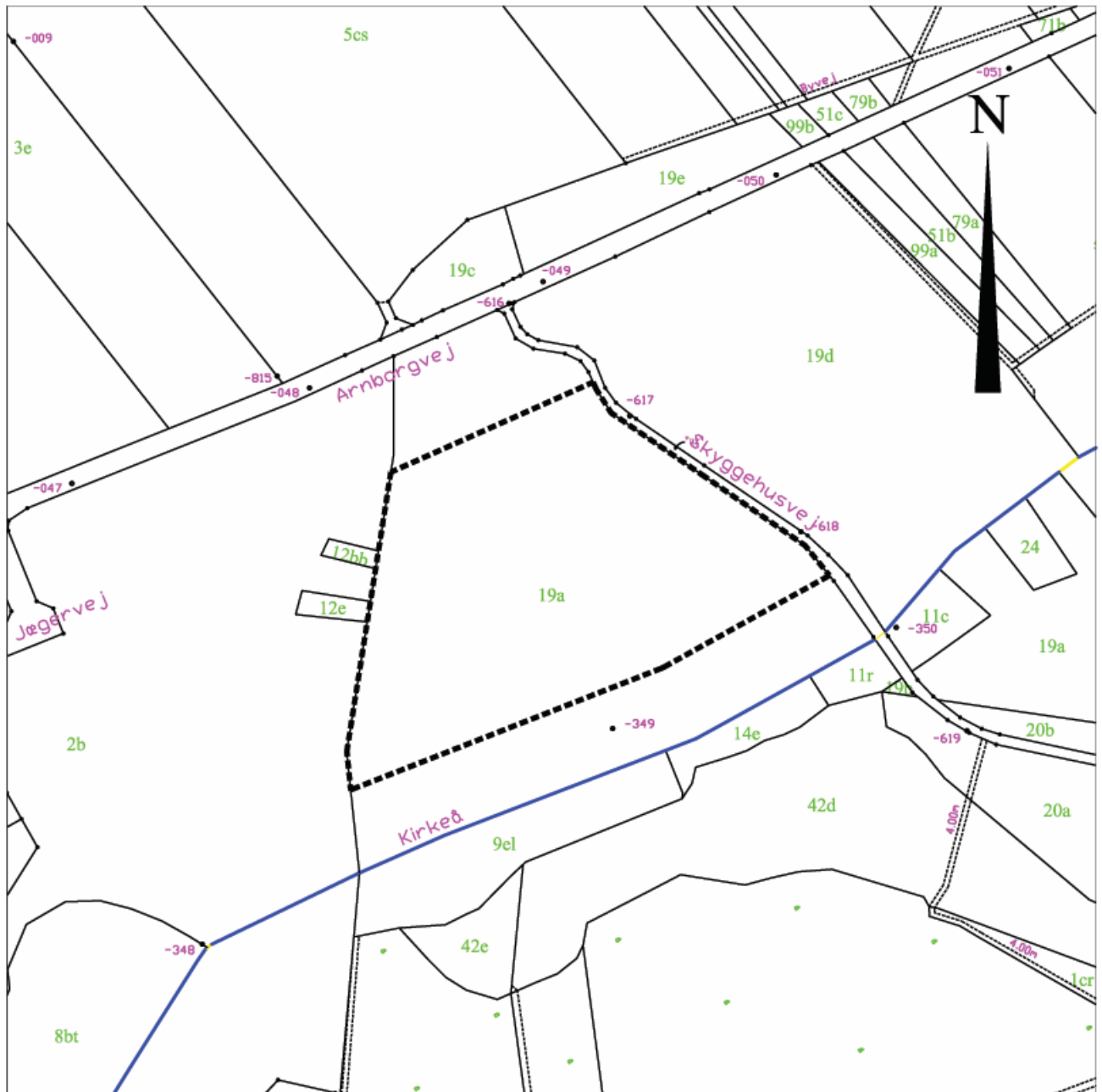
På Byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 12.06.2001.**

På Byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester



Skjern Kommune

LOKALPLAN NR. 91

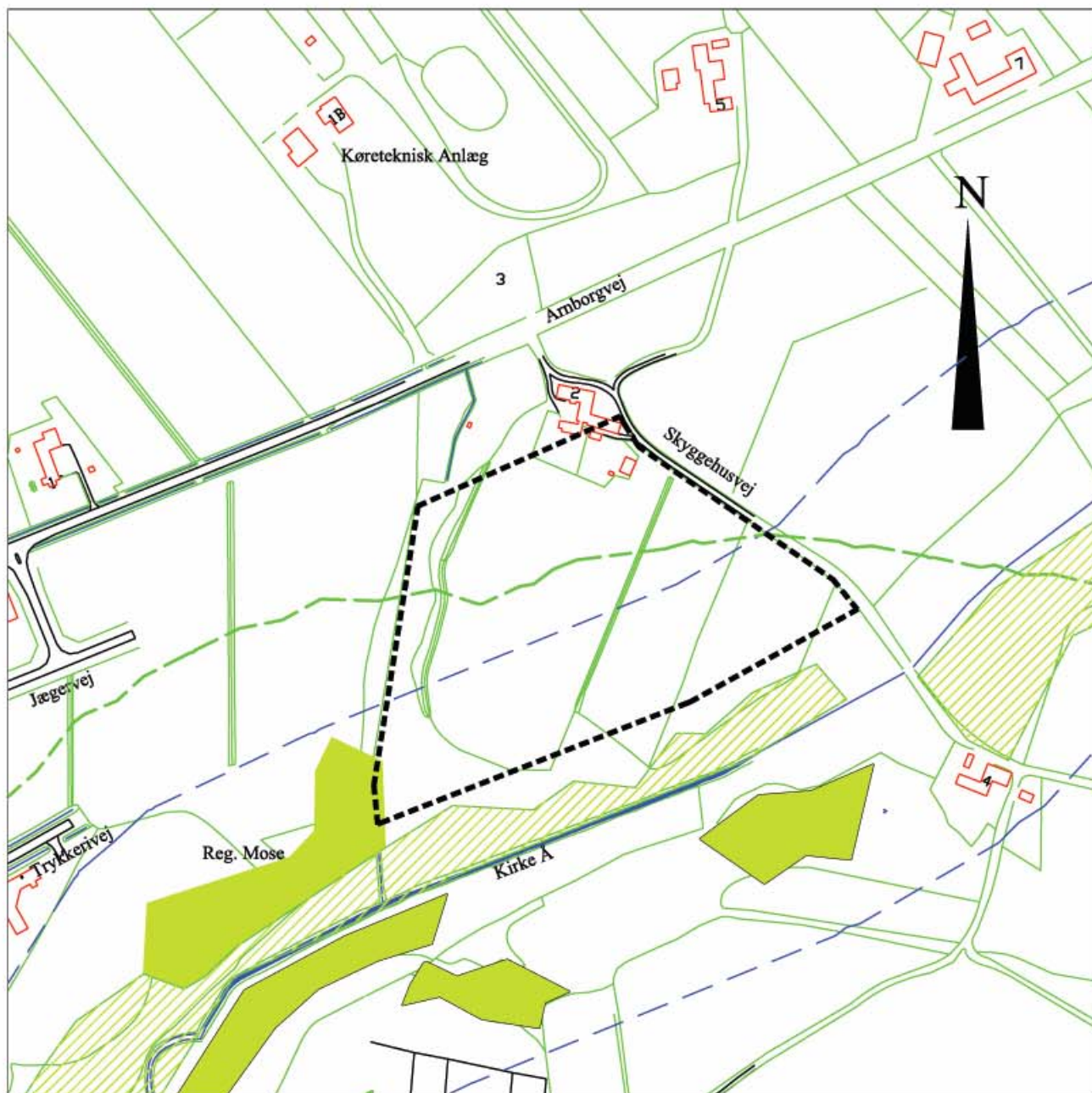
Kort nr. 1: Lokalplanområdets afgrænsning



Lokalplanområde, (matrikelkort)



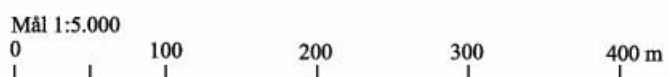
Ca. 9 ha af matr. nr. 19a Engsig,
Skjern Jorder udgår af forpagtningsaftalen

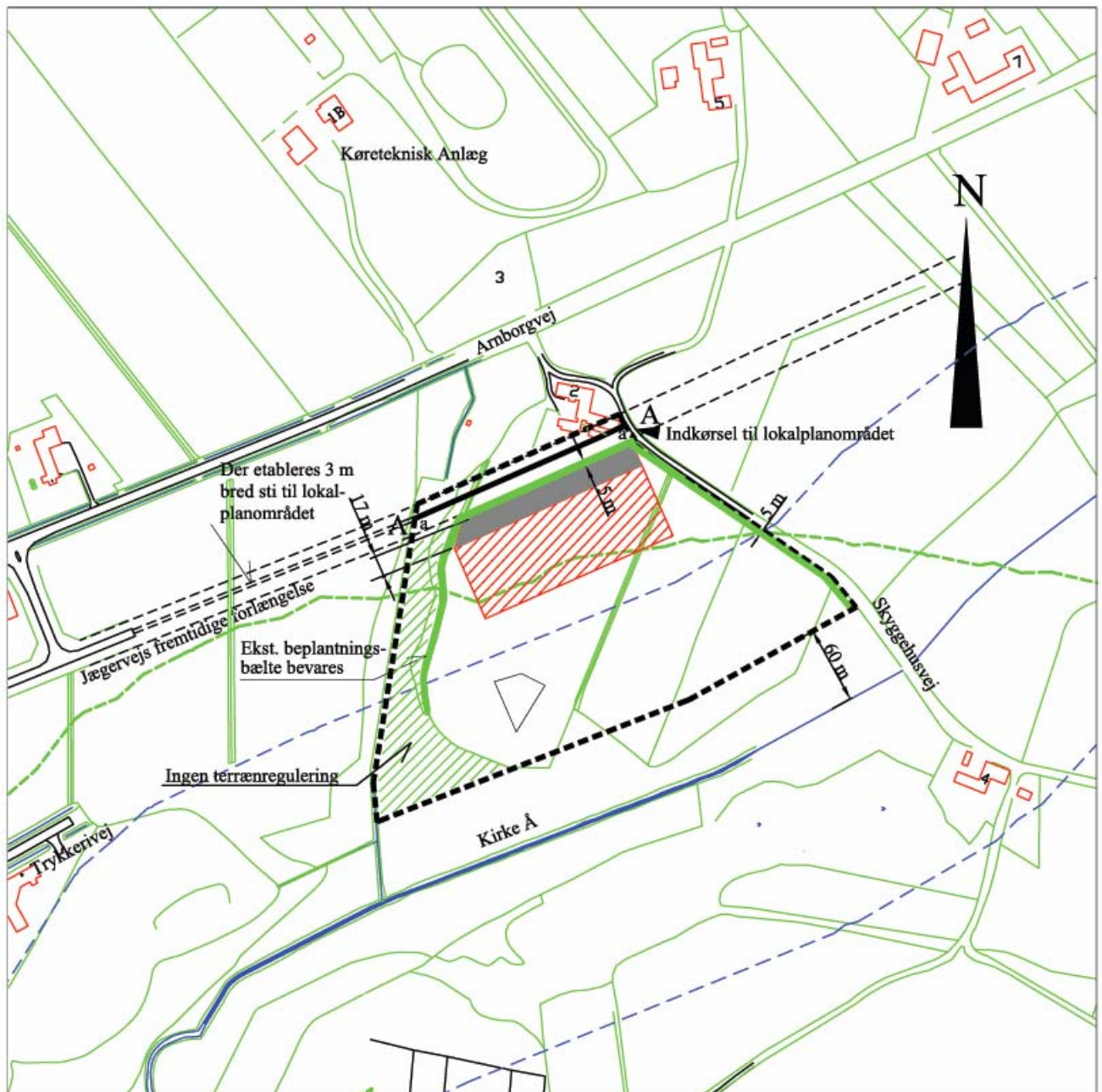


Skjern Kommune

LOKALPLAN NR. 91

Kort nr. 2: Eksisterende forhold












Skjern Kommune

LOKALPLAN NR. 91

Kort nr. 3: Arealanvendelsesplan

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Lokalplanområde |
|  | 150 m å-byggelinie |
|  | 300 m skovbyggelinie |
|  | Byggefelt 60 x 160 m |
|  | Forplads og parkeringsareal |
|  | 5 m beplantningsbælte |
|  | 3 m adgangssti a - a |

BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD**BILAG A**

Lokalplanområdet ligger ved Skyggehusvejs udmunding i Arnborgvej øst for Skjern by. Området ligger i nærheden af Kirkeåen og dækker et areal på ca. 65.000 m².

Baggrunden for lokalplanen er, at det nuværende rideanlæg ved Engdraget i Skjern er blevet solgt til erhvervsformål, og at der er kommet en række indsigelser imod det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag for placering af rideanlægget længere ude ad Skyggehusvej.

Lokalplanen omfatter en del af ejendommen Skyggehusvej nr. 2, som Skjern Kommune har erhvervet bl.a. med henblik på etablering af ridecenteret.

Anvendelse.

Lokalplanområdet udlægges til rideanlæg og lignende fritidsanlæg baseret på dyrehold samt dertil hørende bygninger. I forbindelse med et rideanlæg kan der f.eks. etableres staldbygninger, ridehaller, hestestalde, dyrepension, containerbygning til møg, halmlager, redskabslager og cafeteria til brug for rideanlæggets brugere. Derudover kan der i området anlægges opvisnings-, spring-, dres-surbaner og lignende.

I området må der etableres én bolig til en tilsynsførende/driftsansvarlig. Boligen skal placeres centralt inden for byggefeltet, så afstanden til nuværende og fremtidige erhvervsområder øst og vest for lokalplanområdet bliver størst mulig. Derved sikres det, at boligen ikke fører til, at miljøkravene til virksomhederne i naboområderne skærpes mere end højst nødvendigt.

Bebyggelsesprocent og bygningshøjder.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet er sat til max. 10, og bebyggelsen skal opføres inden for et byggefelt på 60 x 160 m. For at sikre, at bebyggelsen ikke bliver markant i landskabet, må bebyggelsen ikke etableres med en højde på mere end 8,5 m over terræn.

Bebyggelsens fremtræden.

Tage og facader skal etableres i materialer med dæmpede farver, så bebyggelsen ikke bliver unødvendig markant set fra omkringliggende områder.

Beplantning og friarealer.

Langs områdets grænser mod øst, nord og vest udlægges areal til beplantningsbælter, der skal være etableret inden ny bebyggelse må tages i brug. De eksisterende beplantningsbælter inden for området vil blive bevaret i videst muligt omfang.

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede områder. Oplag skal skærmes enten af et tæt levende hegn eller af et bræddehegn suppleret med beplantning. Øvrige hegn i området skal være levende hegn. Oplag af halm må ikke etableres uden for bygninger.

På de lave arealer langs bækken i den vestlige del af området må der ikke foretages terræændringer. Inden for resten af lokalplanområdet må der etableres jordvolde på max. 1,5 m omkring springbaner m.v., og derudover må der foretages terræændringer på max. +/- 0,5 m.

Veje og stier.

Vejadgangen til området vil fra starten blive etableret fra Skyggehusvej. Der udlægges mulighed for, at den fremtidige fordelingsvej A-A kan føres gennem området. Indtil fordelingsvejen etableres, vil der blive anlagt en midlertidig stiforbindelse fra Jægervej til lokalplanområdet og Skyggehusvej.

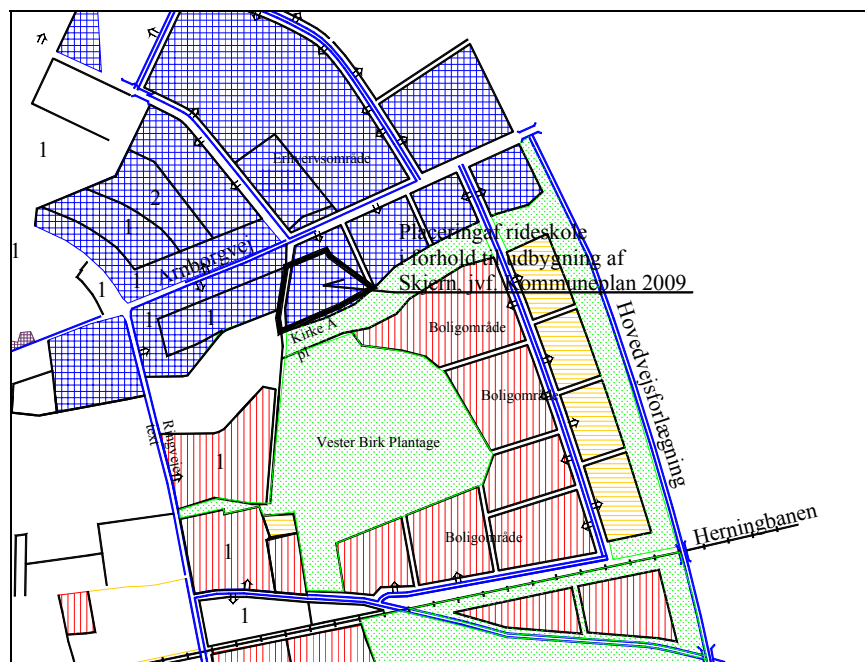
I forbindelse med ridecenterets etablering vil der i henhold til Naturbeskyttelseslovens bestemmelser blive udarbejdet nærmere regler for rytteres benyttelse af Skjern Birk Plantage. Reglerne skal sikre, at ridningen kan foregå uden væsentlige gener for de øvrige brugere af plantagen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

BILAG B

Kommuneplan 2009.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009. Det skyldes, at lokalplanens område i kommuneplanen er udlagt til åben-land område. Derfor er der udarbejdet **Tillæg nr. 8** til Kommuneplan 2009, hvorved området udlægges til offentlige formål såsom rideanlæg og lignende fritidsanlæg baseret på dyrehold - se vedlagte Tillæg nr. 8.



Lokalplanområdet ligger inden for den langsigtede udviklingsplan for Skjern, der er skitseret i kommuneplanens hovedstruktur - se kortskitsen ovenfor. Som det fremgår, forventes områderne øst og nord for området på langt sigt anvendt til erhvervsformål.

Lokalplanområdet ligger ca. 200 m fra køreteknisk anlæg. Der må ikke udlægges områder til forurensfølsomme formål, herunder boligområder, inden for en afstand af 500 m fra køreteknisk anlæg. Bestemmelsen gælder ikke

nødvendige enkeltboliger i forbindelse med erhverv m.v.

Stier.

Fra Skjern er der stiforbindelse til området f.eks. via tunnelen under Ringvejen ved Vester Birk/Skovtoften og herfra videre langs Ringvejen, Jægervej og stiforbindelsen fra Jægervej til lokalplanområdet.

Fra Tarm kan cyklister komme til området bl.a. ad følgende rute: Cykelstien langs hovedvejen mellem Tarm og Skjern, cykelstien langs Ringvejen, Jægervej og ny cykelsti til området.

Regionplanen

Området er i regionplanen udlagt som jordbrugsområde og som område med drikkevandsinteresser. Regionplanens arealinteresser synes ikke at stride imod etableringen af et rideanlæg. Ifølge regionplanen ønsker Amtsrådet, at fritidsanlæg primært placeres i tilknytning til eksisterende anlæg i det omfang, der kan opnås miljømæssigt og landskabeligt acceptable løsninger.

Den valgte placering ved Skyggehusvej findes af bl.a. følgende grunde at være i overensstemmelse med intentionerne i regionplanen:

- Området ligger i forlængelse af udlagte erhvervsområder i byzone.
- Lokalplanen er tilpasset de langsigtede byudviklingsplaner for Skjern.
- Fra Skjern og Tarm kan cyklister komme til området via cykelstier og mindre kommuneveje.
- Området ligger i nærheden af et andet fritidsanlæg nemlig skydebanen, der også trafikbetjenes fra Skyggehusvej.

Området ligger omgivet af tre plantager, hvor af de to nærmeste - Skjern Birk Plantage og Bølling Kommuneplantage, ejes af Skjern Kommune.

Naturbeskyttelsesloven.

Som det fremgår af lokalplanens kort nr. 2, er en del af lokalplanområdet omfattet af den 150 m åbeskyttelsesline og den 300 m skovbyggelinie. Der må ikke etableres byggeri og anlæg herunder jordvolde, ridebaner, beplantning m.v. inden for åbeskyttelseslinien, inden der fra Ringkjøbing Amt er meddelt dispensation hertil. Tilsvarende må der ikke inden for skovbyggelinien etableres bebyggelse, inden der er meddelt dispensation hertil fra Ringkjøbing Amt.

Spildevandsplan.

Området er omfattet af "Spildevandsplan for Skjern Kommune 1999-2009" som det åbne land.

Varmeplan.

Området er i "Varmeplan for Skjern Kommune 1987" udlagt til individuel varmforsyning.

Miljømæssige forhold.

Møddingsforholdene forventes etableret i form af en container, hvorfra overfladevand ledes til opsamlingstank.

Rideskoler m.v. er i Miljø- og Energiministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning" klassificeret som en klasse 3-virksomhed. Klasse 3-virksomheder er karakteriseret som virksomheder, som fra udendørs aktiviteter (herunder transport) og småafkast giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne, og den anbefalede mindsteafstand til boliger er 50 m. Til sammenligning er afstanden fra lokalplanområdet til de 3 nærmeste boliger henholdsvis 150 m, 250 m og 300 m.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**BILAG C**

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

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 lokalplanen. 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 lokalplanen. Dispensationer må således ikke stride mod planens formålsbestemmelser eller mod de bestemmelser, der er fastsat ud fra formålsbestemmelserne. Disse sidstnævnte omfatter typisk bestemmelserne om ejendommens anvendelse og bestemmelserne vedrørende de fremtidige hovedtræk i områdets fysiske udformning, herunder for eksempel 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 blandt andet ejere og brugere i lokalplanområdet og naboer til området. Afvigelser fra planens principper kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan.

Servitutter.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens *indhold*, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens *formål*, ophæves af lokalplanen, hvis ophævelsen 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 ejeren af en privat ejendom imidlertid forlange ejendommen overtaget af Kommunen mod erstatning, hvis ejendommen er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan. 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. Uenighed mel-

lem grundejeren og Kommunen om Kommunens pligt til at overtage ejendommen afgøres af taksationsmyndighederne i det enkelte tilfælde.