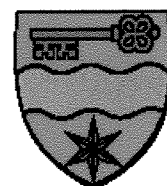




LOKALPLAN NR. 95

For et område til servicebetonet erhverv
ved Petersmindevej, Skjern



-Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	side 2
§ 1. Lokalplanens formål	side 2
§ 2. Afgrænsning.....	side 2
§ 3. Område- og zonestatus.....	side 2
§ 4. Områdets anvendelse	side 3
§ 5. Udstykning.....	side 3
§ 6. Veje, stier og parkeringsforhold	side 4
§ 7. Ledningsanlæg m.m.	side 5
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	side 5
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning	side 6
§ 10. Friarealer og beplantningsbælter	side 8
§ 11. Støjforhold	side 9
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 9
§ 13. Grundejerforening.....	side 9
§ 14. Servitutter.....	side 10
§ 15. Ophævelse af lokalplan.....	side 10
§ 16. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	side 10
§ 17. Retsvirkninger.....	side 11
§ 18. Vedtagelse.....	side 12
§ 19. Offentlig bekendtgørelse.....	side 12
Redegørelse	side 13
Eksisterende forhold.....	side 13
Lokalplanens hovedindhold	side 13
Forhold til anden planlægning	side 16
Kort	side 19
Kort nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort)	side 19
Kort nr. 2 Eksisterende forhold	side 21
Kort nr. 3 Arealanvendelsesplan.....	side 23
Kort nr. 4 Udstykningsplan	side 25
Kort nr. 5 Beplantningsplan	side 27
Bilag Perspektivskitse	side 29

Indledning.

Lokalplanområdet ligger nordvest for Dommergården på hjørnet af Birkvej og Petersmindevej i den sydlige del af Skjern. Lokalplanen dækker et areal på ca. 2,3 ha. Lokalplanen udarbejdes for, at skabe et attraktivt erhvervsområde i smukke landskabelige omgivelser til kontorerhverv såsom IT-virksomheder og lignende.

Læsevejledning

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

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

Bindende bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.00. 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 og inspirerende erhvervsområde til lette fremtids- og udviklingsorienterede kontorvirksomheder, videregående undervisningsinstitutioner samt større administrative virksomheder.

at skabe et erhvervsområde med en spændende vekselvirkning mellem bebyggelsen og større sammenhængende naturarealer.

at skabe en bebyggelse med høj arkitektonisk kvalitet og et eksklusivt og nutidigt præg.

at fastlægge en bebyggelsesstruktur med en klar linie, men samtidig med fleksible muligheder for udformning af bebyggelsen.

at sikre, at områdets karakteristiske natur og landskab i videst muligt omfang respekteres og bevares.

at sikre, at området ikke anvendes til detailhandel og mindre liberale erhverv og derved undergraver by- og handelsmiljøet i midtbyen.

§ 2. Afgrænsning

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 37, del af matr. nr. 3ac, 3a, 11k og vejlitra az alle Vester Birk, Skjern Jorder. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 13.11.2001 udstykkes fra disse ejendomme.

Matr. nr. 3 a og 37 tilhører Skjern Kommune, matr. nr. 11 k tilhører Dommergården ApS, og matr. nr. 3 ac er privat ejet. De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsen.

§ 3. Område- og zonestatus

3.1. Lokalplanområdet opdeles som vist på kort nr. 3

Delområde I er på ca. 22.150 m². Delområde II er

i delområderne I og II.

på ca. 850 m².

3.2. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det under punkt 2.1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Delområde I.

4.1. I området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves lette serviceprægede erhvervsaktiviteter som f.eks.:

- Databehandlings-, marketing-, medie-, kursus- og forskningsvirksomheder.
- Videregående uddannelses- og efteruddannelsesinstitutioner.
- Større administrative virksomheder – f.eks. større forsikringsvirksomheder, større finansieringsvirksomheder og større udviklingsafdelinger.
- Større virksomheder indenfor liberale erhverv f.eks. større konsulentvirksomheder.

I tilknytning til virksomhederne må der etableres lette produktioner, der har et meget begrænset omfang, og som på ingen måde præger området.

4.2. Der må ikke etableres virksomheder som på nogen måde forurener i form af støj, røg, støv eller lugt.

4.3. Der må ikke opføres eller indrettes boliger eller andre forureningsfølsomme funktioner.

4.4. Der må ikke drives nogen form for handel med dagligvarer eller udvalgsvarer.

Delområde II.

4.5. Området må kun anvendes til etablering af transformerstation og en lille fjernvarmecentral.

Virksomhederne nævnt under de to første punkter må etableres i området uanset virksomhedernes størrelse.

Administrative virksomheder og almindelige liberale erhverv så som arkitekt- og ingeniørvirksomheder m.v. må kun etableres i området, hvis der er tale om større virksomheder, hvor det daglige antal besøgende er forholdsvis begrænset. Baggrunden er, at område ikke må "dræne" centerområdet for almindelige liberale erhverv og dermed for aktivitet. Der må f.eks. ikke etableres almindelige banker i området men derimod gerne større internetbanker uden nævneværdige kundebesøg.

Bestemmelsen er bl.a. fastsat for at sikre, at Skjern Papirfabrik ikke påføres skærpede miljøkrav.

På arealet etableres der en midlertidig naturgasfyret fjernvarmecentral. Centralen skal forsyne lokalplanområdet, indtil der er grundlag for at føre det øvrige fjernvarmenet frem til området.

§ 5. Udstykning

Delområde I.

5.1. Området må kun udstykkes som vist på kort nr. 4.

Der udstykkes i alt 3 byggegrunde på mellem 1.000 m² og 1.550 m². Da der kun kan udstykkes byggegrunde indenfor byggefeltene, får alle grønne arealer, parkeringsarealerne ved byggefel-

terne og adgangstorvene status af fællesarealer.

Delområde II.

5.2. Området må udstykkes i et areal til en transformstation og et areal til en fjernvarmecentral.

§ 6. Veje-, stier og parkeringsforhold

6.1. Vejadgang til lokalplanområdet må kun etableres fra Petersmindevej og fra den fremtidige vejforlægning som vist på kort nr. 3.

6.2. Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed som vist på kort nr. 3:

- Birkvej udlægges i den eksisterende bredde.
- Stamvejen A-A udlægges i en bredde af 12 m, heraf 2 m til stien a-a.
- Adgangsvejene B-B og C-C anlægges i en bredde af 5 m.
- Fremtidig vejforlægning udlægges i en bredde af 16 m.

Vejbane, sti, skillerabat og rabat tænkes etableret med en bredde på henholdsvis 6 m, 2 m, 2 m og 2 m.

Disse to adgangsveje anlægges efterhånden som bebyggelsen bliver etableret.

6.3. Der udlægges de på kort nr. 3 viste arealer til adgangstorve. Adgangstorvene skal anlægges frem til de tilstødende ejendommers facader. Udformningen skal godkendes af Skjern Kommune.

De to adgangstorve skal udformes efter ensartede principper.

6.4. Der udlægges det på kort nr. 3 viste oversigtsareal ved vejen A-A's udmunding i den fremtidige vejforlægning.

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

6.6. Der udlægges de på kort nr. 3 viste parkeringsarealer. Parkeringsarealerne ved byggefeltene udlægges som fælles parkeringsarealer for området. Parkeringsarealet i den sydvestlige del af området er et ekstra parkeringsareal, der hører til områderne omfattet af lokalplanerne 58 og 58 A.

6.7. Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal som fastsat i "Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Skjern Kommune".

På de udlagte fælles parkeringsarealer er der plads til 60 - 65 p-pladser. Disse pladser fordeles ligeligt til de tre ejendomme. Parkeringspladserne skal primært anlægges på de fælles parkeringsarealer. Hvis der er behov for flere pladser, skal den enkelte ejendom etablere disse pladser på de ubebyggede dele af ejendommens byggefelt I og

6.8. Veje, parkeringspladser og stier skal udformes så de indgår diskret og harmonisk i områdets natur. Hvis der etableres p-pladser på adgangstovene, skal der plantes en lav hæk langs adgangstovets grænse mod syd.

§ 7. Ledningsanlæg m.m.

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

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I.

8.1. Al bebyggelse skal opføres indenfor de på kort nr. 3 viste byggefelter I, II og III.

8.2. Indenfor den enkelte ejendom må der i byggefelterne I og III etableres bebyggelse med et samlet etageareal på max. 1.450 m².

8.3. Indenfor byggefelt II må der etableres en fritliggende bygning med et bebygget areal på max. 100 m².

8.4. Bebyggelsen skal etableres med facade i de på kort nr. 3 viste udgangsbyggelinier. Facaden skal mindst have den på kortet angivne udstrækning i udgangsbyggelinien.

III om nødvendigt suppleret med p-pladser på de tilstødende dele af de udlagte adgangstov.

Vejene etableres f.eks. med lysegrå asfalt og vanderer med brostensbelægning i stedet for kantsten. Parkeringsarealerne skal udformes som det fremgår af § 10.4.

Bestemmelserne for de tre forskellige byggefelter indebærer at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 25. Den forholdsvis lave bebyggelsesprocent skal sikre, at erhvervsområdet får et grønt og landskabeligt præg.

Bestemmelserne vedrørende bl.a. byggefelter er udformet, så der er forskellige muligheder for placering og udformning af bebyggelsen. I redegørelsesafsnittet "Lokalplanens hovedindhold" er der eksempler på nogle af de bebyggelsesmuligheder, der kan realiseres efter lokalplanen..

Bestemmelsen indebærer, at der er mulighed for at etablere en hovedbygning på f.eks. 15x45 m. eller 25x25 m. suppleret med enkelte mindre bygnings-elementer. Bestemmelsen forhindrer at byggefelt I og III udnyttes fuldt ud, og at bebyggelsen derved kommer til at fremtræde for kompakt.

Indenfor byggefeltet er der mulighed for at etablere en selvstændig bygning f.eks. med forbindelse til hovedbygningen via en glasgang. Bygningen kan f.eks. indrettes med mødelokaler, kantine eller showroom. Der skal gøres noget særligt ud af denne bygnings udformning og indretning, da den i høj grad vil præge områdets ansigt udadtil.

Udgangsbyggelinierne skal bl.a. sikre, at bebyggelsen kommer til at ligge i en bue ud mod adgangsvejen og det grønne område mod sydvest.

gangsbyggelinien.

8.5. Al bebyggelse skal opføres i 2 etager, dog må mindre bygningsdele f.eks. indgangspartier opføres i 1 etage.

Bestemmelsen hindrer ikke at dele af bebyggelsen indrettes med dobbelt høje rum.

8.6. Bortset fra mindre bygningsdele skal alt byggeri etableres med en højde, på 7,5 m over terræn målt ved de på kort nr. 3 viste udgangsbyggelinier ud mod stamvejen og målt efter reglerne i bygningsreglementet. Særlige og mindre bygningsselementer må etableres med en højde på max. 8,5 m over terræn målt ved de nævnte udgangsbyggelinier..

Bestemmelsen sikrer, at byggeriet i området få en ensartet højde, og at den nye bebyggelse ikke bliver for markant i landskabet og i forhold til Dommergården m.v.

8.7. Der må ikke etableres selvstændige småbygninger til oplag, cykelparkering m.v.

Sådanne faciliteter skal indarbejdes i den øvrige bebyggelse på ejendommen, så de indgå harmonisk i bebyggelsens arkitektur.

Delområde II.

8.8. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

8.9. Al bebyggelse skal opføres i 1 etage, og intet punkt af byggeriets ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet. Skorstene må etableres med en højde på max. 12 m.

8.10. Inden for området må der opføres en transformerstation med et samlet bruttoareal på højst 30 m². Transformerstationens højde må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8.11. Der pålægges som vist på kort nr. 3 følgende byggelinier:

- 5 meter fra vejskel langs Birkvej og den fremtidige omfartsvej (indenfor delområde II).

8.12. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

Delområde I.

9.1. Al bebyggelse skal have en høj arkitektonisk kvalitet og et eksklusivt og nutidigt præg.

I afsnittet "Lokalplanens hovedindhold" er der eksempler på nyere erhvervsbebyggelser der lever op til lokalplanens arkitektoniske kvalitetskrav.

9.2. Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset den omkringliggende bebyggelse. Inden for hver ejendom skal bebyggelsen endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

9.3. Indenfor byggefeltene I og III må bebyggelsens ydervægge kun opføres af og fremtræde som glas, træ, beton, kobber, zink eller blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig malet eller indfarvet. På hver enkel bygning må facaden højst bestå af to af ovennævnte materialer.

Bebyggelsen inden for byggefelt III skal være domineret af glas.

Tilbygningerne indenfor byggefelt II kan f.eks. indeholde foyer, trappetårn, mødelokaler m.v. Der lægges stor vægt på, at disse tilbygninger fremstår gennemsigtige, så den samlede bygningsmasse ikke kommer til at fremtræde for kompakt, og så der fra Birkvej og den fremtidige vejforlægning bliver gode muligheder for kig gennem bebyggelsen til naturarealerne mod sydvest.

Byrådet kan evt. give dispensation til, at bebyggelsen indenfor disse byggefelt kan sammenbygges på 1 sal på tværs af adgangsvejene. Det vil bl.a. være en betingelse, at sammenbygningen giver et bygningskompleks, der fremstår harmonisk.

9.4. Ved maling af bygningsdele (murværk såvel som træværk) må kun anvendes hvid, sort og dæmpede farver.

9.5. Der må kun etableres bebyggelse, der fremstår med flade tage.

Evt. taghældninger skal være skjult bag facaden.

Delområde II.

9.6. Bebyggelsens ydervægge må kun opføres af og fremtræde som glas, træ, tegl, beton og stål.

9.7. Tage med rejsning skal dækkes med sorte, grå, røde eller brune gennemfarvede materialer. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

Delområde I og II.

9.8. Ved skiltning og reklamering m.v. skal de enkelte skiltes størrelse, udformning og placering tilpasses bygningens og bebyggelsens arkitektoniske helhed og må ikke helt eller delvis dække gesimser, bånd, indfatninger eller lignende. Skilte må ikke ved deres udformning få karakter af facadebeklædning.

Skiltningen kan f.eks. bestå af en mindre fælles plæneskiltning ved adgangsvejen samt facadeskilte med enkeltbogstaver.

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

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

10. Friarealer og beplantningsbælter

Delområde I.

10.1. Alle ubebyggede arealer skal fremstå som sammenhængende let plejede naturarealer med en glidende overgang til naturarealerne sydvest for lokalplanområdet. Dog må der i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og med Byrådets nærmere godkendelse etableres udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte og besøgende.

10.2. Der udlægges de på kort nr. 3 viste fælles friarealer. De fælles friarealer skal beplantes efter principperne vist på beplantningsplanen – kort nr. 5.

10.3. Der må ikke etableres nogen form for udendørs oplag eller hegn.

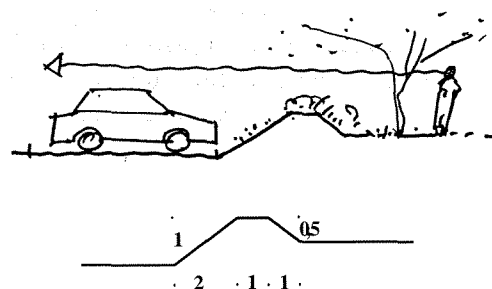
10.4. Parkeringsarealer skal etableres efter principperne vist på kortskitsen. Dette indebærer bl.a., at der skal etableres den på kort nr. 3 viste jordvold omkring parkeringsarealerne.

10.5. I området nord for stamvejen A-A og syd for fremtidig vejforlægning må der ikke uden Byrådets nærmere godkendelse foretages terrænreguleringer på mere end +/- 1 m. I området syd for stamvejen og i området nord for den fremtidige vejforlægning må der ikke uden Byrådets nærmere godkendelse foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,30 m.

Der lægges vægt på at udforme området, så bebyggelsen kommer til at ligge med nær tilknytning til naturområderne mod sydvest.

Den naturlige beplantning og vegetation skal i videst muligt omfang bevares og genskabes, og der skal sikres frie kig fra Birkvej og den fremtidige vejforlægning til de grønne områder. Beplantningsplanen er omtalt nærmere i afsnittet "lokalplanens hovedindhold".

Der lægges vægt på, at områdets naturarealer fremstår ubrudte helt frem til veje, parkeringsarealer og bebyggelse.



I området nord for stamvejen vil der blive foretaget terrænregulering, så stien a-a kommer til at forløb ca. i kote 3,0, så bebyggelsens facade ud mod syd kommer til at ligge ca. i kote 3,5, så de fælles p-arealer kommer til at ligge ca. i kote 4.0, og så kronen af volden bag p-pladsen kommer til at ligge ca. i kote 5.

10.6. Udvendig belysning må kun etableres efter Byrådets nærmere godkendelse.

Delområde II.

10.7. Bebyggelsen skal omkranses af en tæt beplantning.

§ 11. Støjforhold

11.1. Eksisterende boliger må ikke udsættes for større støj end angivet i Miljøstyrelsens vejledninger.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

12.1. Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

12.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal de tilhørende adgangsveje være anlagt.

12.3. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i §§ 6.6. – 6.8 .

13. Grundejerforening

13.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens delområde I.

13.2. Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

13.3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

13.4. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af:

- Fælles friarealer jf. § 10.2.
- Parkeringsarealer jf. § 6.6. og § 6.7.
- Adgangsveje og adgangstørve jf. § 6.2. og § 6.3.

13.5. Grundejerforeningen skal tage skøde på det i § 10.2 nævnte fælles friareal og de fælles parkeringsarealer ved byggefeltene i den nordlige del af lokal-

Skjern Kommune etablerer de fælles friarealer, de fælles parkeringsarealer ved byggefeltene, stamvejen, stien, adgangsvejene og adgangstørvene. Parkeringspladsen i den sydlige del af området etableres af ejeren af arealet.

planområdet jf. § 6.6.

13.6. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende nye områder.

14. Servitutter

14.1. Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen inden for området:

- Den under den 29.08.1839 tinglyste dokument på matr. nr. 11k, Vester Birk, vedrørende grøft.
- Den under den 31.10.1980 tinglyste dokument på matr. nr. 11k, Vester Birk, vedrørende forsynings- og afløbsledninger.
- Den under den 26.04.1984 tinglyste dokument på matr. nr. 11k, Vester Birk, vedrørende Skjern Ådalens afvanding.
- Den under den 29.09.1988 tinglyste dokument på matr. nr. 11k, Vester Birk, vedrørende forsynings- og afløbsledninger.
- Den under den 29.01.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 11k, Vester Birk, vedrørende. Afløbs- og forsyningsledninger m.v.
- Den under den 26.04.1984 tinglyste dokument på matr. nr. 3a, Vester Birk, vedrørende Skjern Å afvanding..
- Den under den 27.07.1970 tinglyste dokument på matr. nr. 3a og 37, Vester Birk, vedrørende ret til at optage og lede vand m.v..
- Den under den 31.10.1980 tinglyste dokument på matr. nr. 3a og 37, Vester Birk, vedrørende forsynings- og afløbsledninger.
- Den under den 10.11.1986 tinglyste dokument på matr. nr. 3a, Vester Birk, vedrørende master m.v.
- Den under den 29.09.1988 og 29.01.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 3a, Vester Birk, vedrørende forsynings- og afløbsledninger.

§ 15. Ophævelse af lokalplan

15.1. Den under den 02.07.1990 af Skjern Byråd vedtagne 13A ophæves for så vidt angår arealet inden for lokalplan nr. 95.

16. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

16.1. 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 3a og 11k er ophævet.

§ 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.

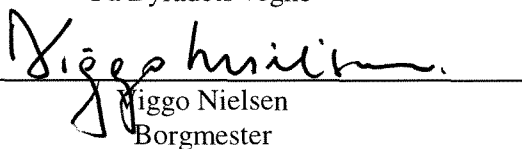
En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

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.

§ 18. Vedtagelsespåtegning

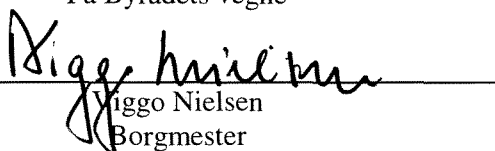
Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 13.11.2001.**

På Byrådets vegne


Viggo Nielsen
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 19.02.2002**

På Byrådets vegne


Viggo Nielsen
Borgmester**§ 19. Offentlig bekendtgørelse**

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 27.02.2002.**

Eksisterende forhold

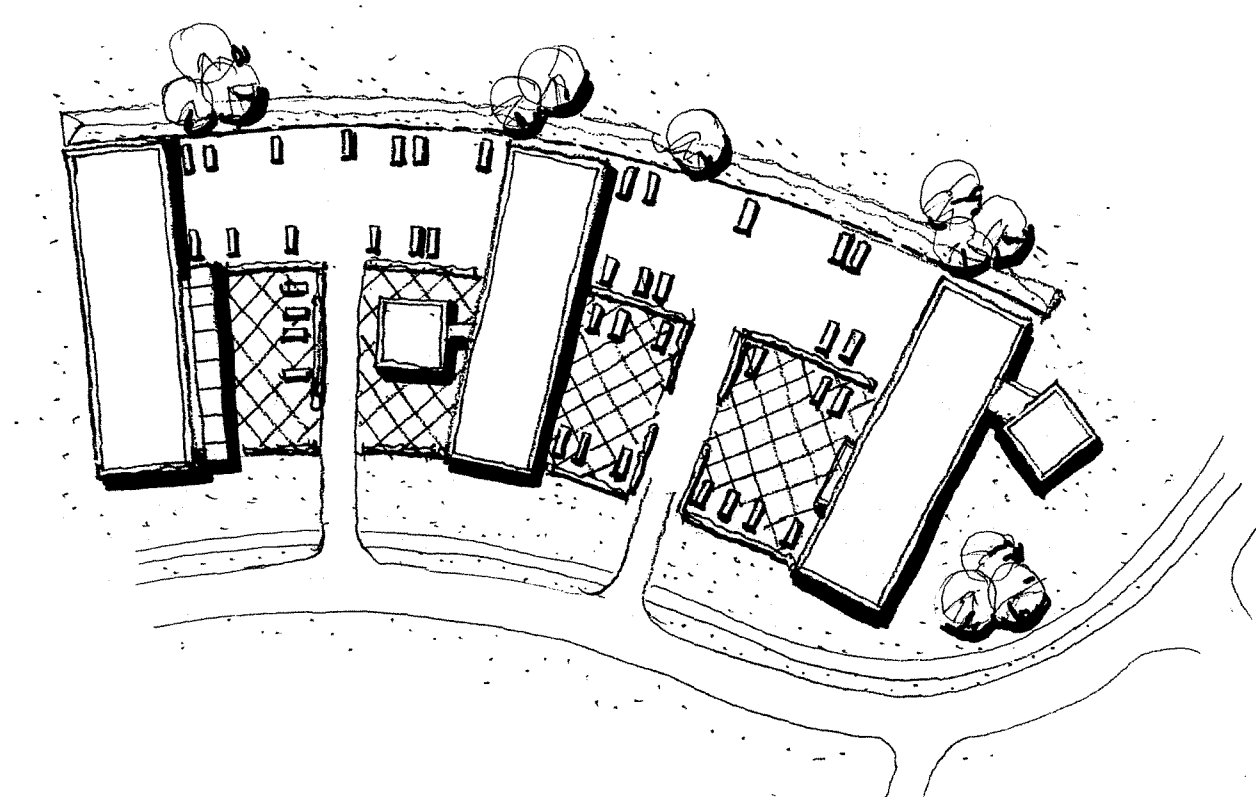
Lokalplanområdet ligger nordvest for Dommergården på hjørnet af Birkvej og Petersmindevej i den sydlige del af Skjern. Lokalplanen dækker et areal på ca. 2,3 ha og ligger ca. 2,5 km. fra Skjern bys centrum. Ved det nye område, Skjern Å Naturprojekt, der er et internationalt værdifuldt naturområde. Arealerne syd og vest for lokalplanområdet er naturområder med en forholdsvis tæt beplantning af laver træer og høje buske. I området ved Dommergården ligger der en række værdifulde kulturhistoriske spor, der bl.a. fortæller om Skjerns oprindelse.

Lokalplanens hovedindhold

Ved udarbejdelse af lokalplanen er der lagt stor vægt på at udnytte områdets landskabelige kvaliteter og at gøre planen så fleksibel som mulig, samtidig med at det sikres, at den samlede bebyggelse kommer til at fremtræde harmonisk.

Bebyggelsesplaner.

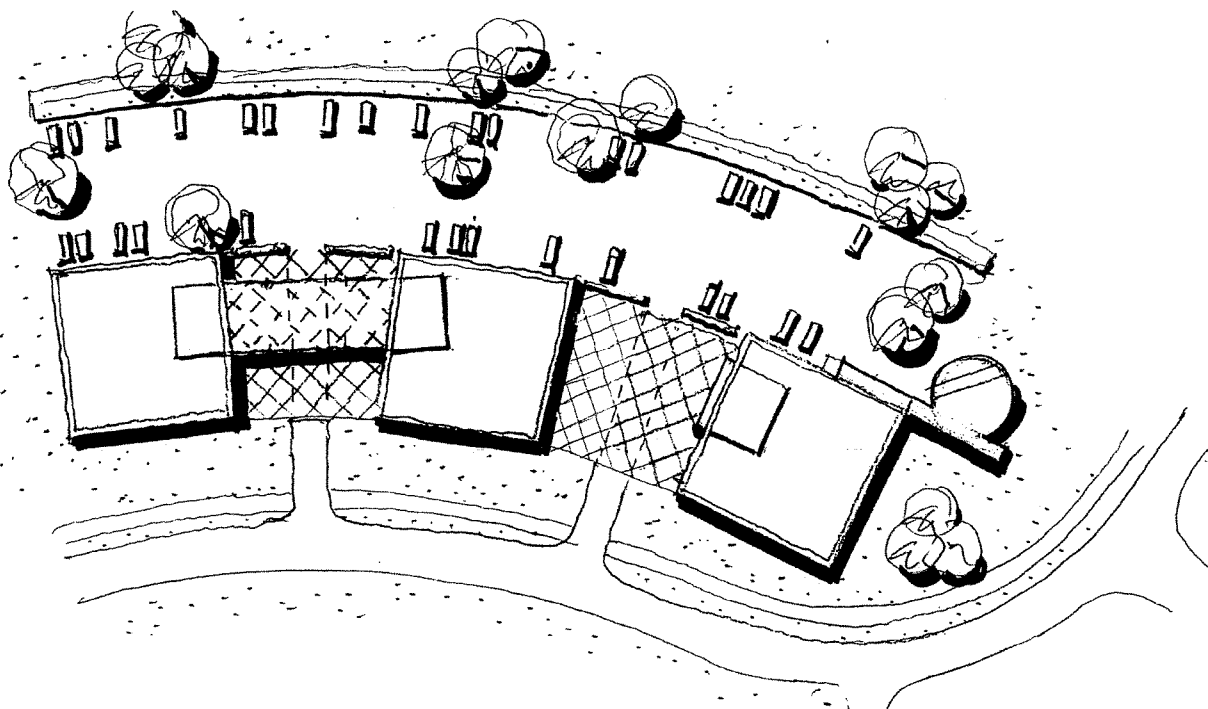
Lokalplanen er bl.a. formet så bebyggelsesplanen kan udformes på forskellige måder. Nedenfor er der vist nogle af de bebyggelsesplaner, der kan realiseres indenfor de byggefelter og bestemmelser, der er fastsat i lokalplanen.

Eksempel 1.

I eksemplet udnyttes muligheden for at bygge "stænger", med mindre bygninger tilkoblet hovedformen.

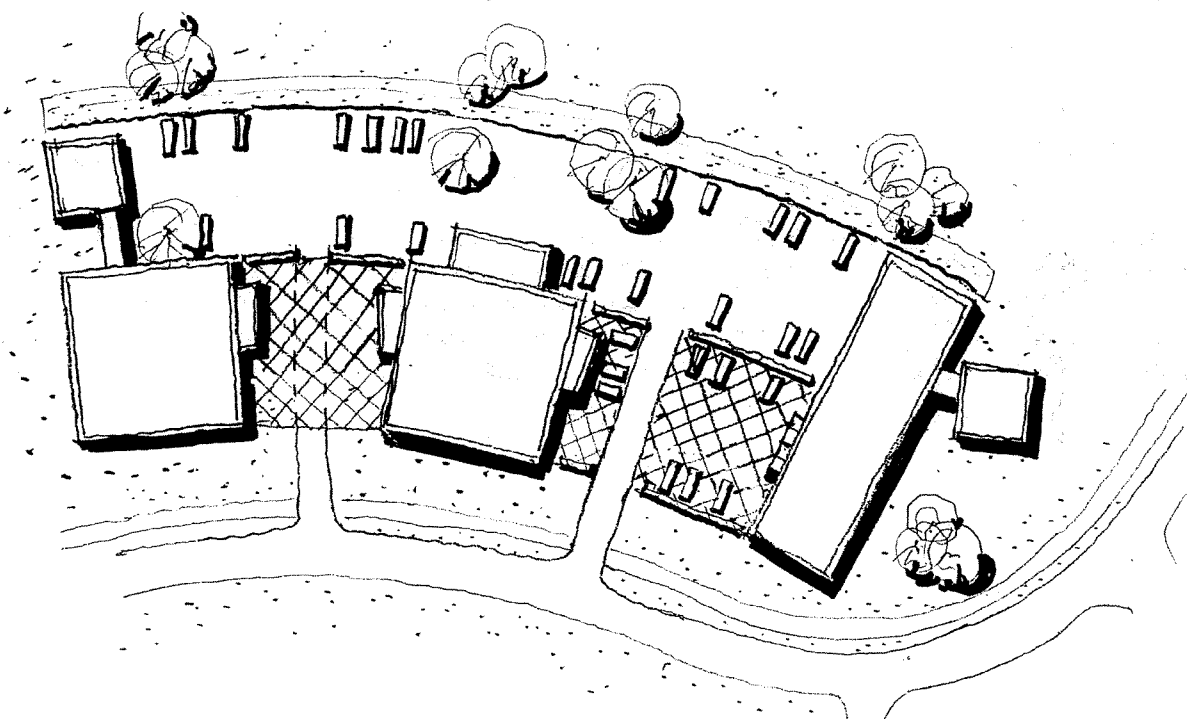
Bygningerne peger klart ud i landskabet, og der opstår brede åbne rum mellem bygningerne med gode muligheder for kig til landskabet. Da bygningerne optager en del af parkeringsarealet langs jordvolden, er det nødvendigt at benytte en del af adgangstorne mellem bygningerne til parkering.

Byggeretten er udnyttet fuldt ud.

Eksempel 2.

I eksemplet udnyttes muligheden for at bygge komprimerende kvadratiske bygninger langs adgangsvejen.

Den østligste hovedbygning er via en glasgang tilkoblet en fritliggende rund bygning. De to vestligste hovedbygninger er vist som en virksomhed, og er derfor sammenbygget med en transparent mellembygning med port. Kigget til landskabet er her begrænset i forhold til eksempel 1.

Eksempel 3.

I eksemplet udnyttes muligheden for, at bebyggelsen kan bestå af en kombination af forskellige bygningsformer med mindre bygninger eller bygningsdele tilkoblet.

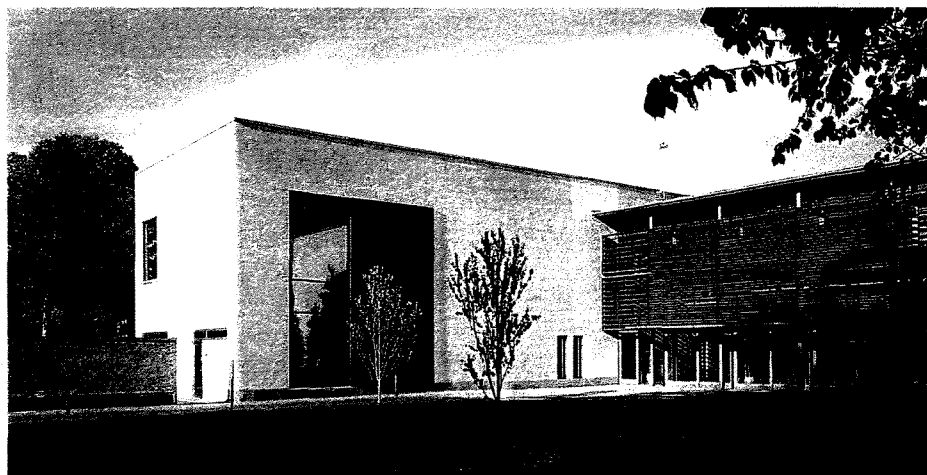
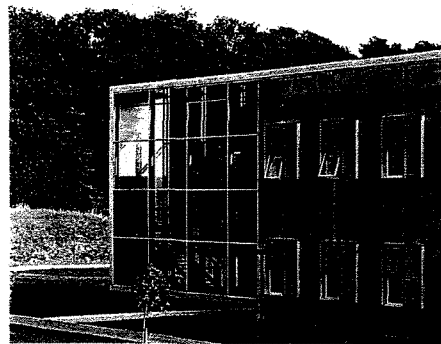
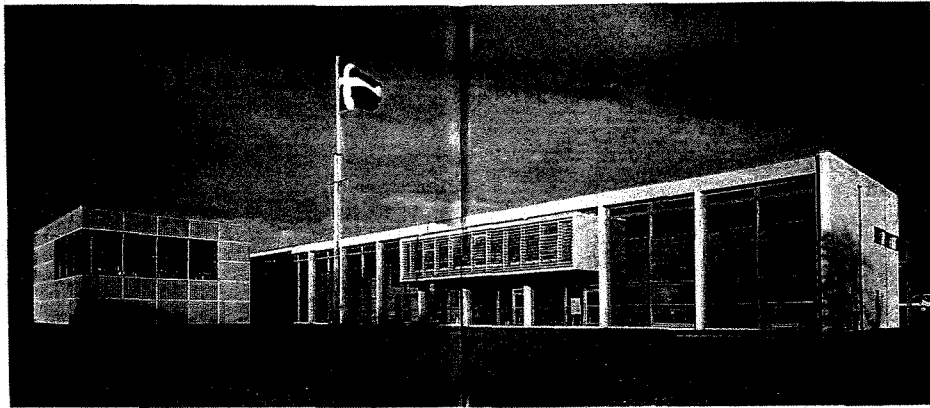
Eksemplet giver et mindre entydigt udtryk, men den enkelte virksomhed profilerer sig stærkere indenfor de rammer, der er udstukket vedrørende højder, materialer m.m.

Parkeringen afvikles dels på arealet langs jordvolden dels på det ene adgangstov.

Byggeretten er udnyttet fuldt ud.

Bebyggelseksemppler.

Lokalplanen er også udformet, så der er forholdsvis vide grænser for formgivning af - og materialevalg til byggeri i området. Samtidig stilles der dog høje krav til byggeriets arkitektoniske kvalitet. Nedenfor er der vist nogle eksempler på nyere byggerier, der lever op til planens arkitektoniske kvalitetskrav.



*Maersk McKinney Møller Institute of Production Technology, Syddansk Universitet. Arkitekt: Henning Larsens Tegnesteue.
Maersk Trainings Centre, Svendborg. Arkitekt: Henning Larsens Tegnesteue
Kongens Jelling, Museum. Wohlert Arkitekter A/S.
Kilde: Arkitektur DK*

I lokalplanen er der en bestemmelse om, at enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset den omkringliggende bebyggelse. Bestemmelsen er indsat for at Byrådet kan forhindre, at de fleksible bebyggelsesmuligheder ikke medfører, at den samlede bebyggelse kommer til at fremtræde rodet og uharmonisk. Byrådet vil således bruge bestemmelsen til at forhindre realisering af byggeønsker, der ikke er omhyggeligt tilpasset den evt. eksisterende bebyggelse indenfor området.

Beplantningsplanen.

Hovedprincipperne i beplantningsplanen er,

- at der på Birkvejs nordside etableres et beplantningsbælte langs Skjern Papirfabrik,
- at der på de grønne arealer på hjørnet af Birkvej og Petersmindevej – nordøst for den nye bebyggelse – etableres lunde af træer med mulighed for at kigge under kronerne,
- at der på de grønne arealer syd for stamvejen skal være af klynger af buske og træer. Her bliver der primært tale om en udtynding i den eksisterende beplantning, så der opnås lange frie kig ud til Skjern Å dalen,
- at terrænet og jordvolden skal fremstå som græseng med områdets naturlige flora.

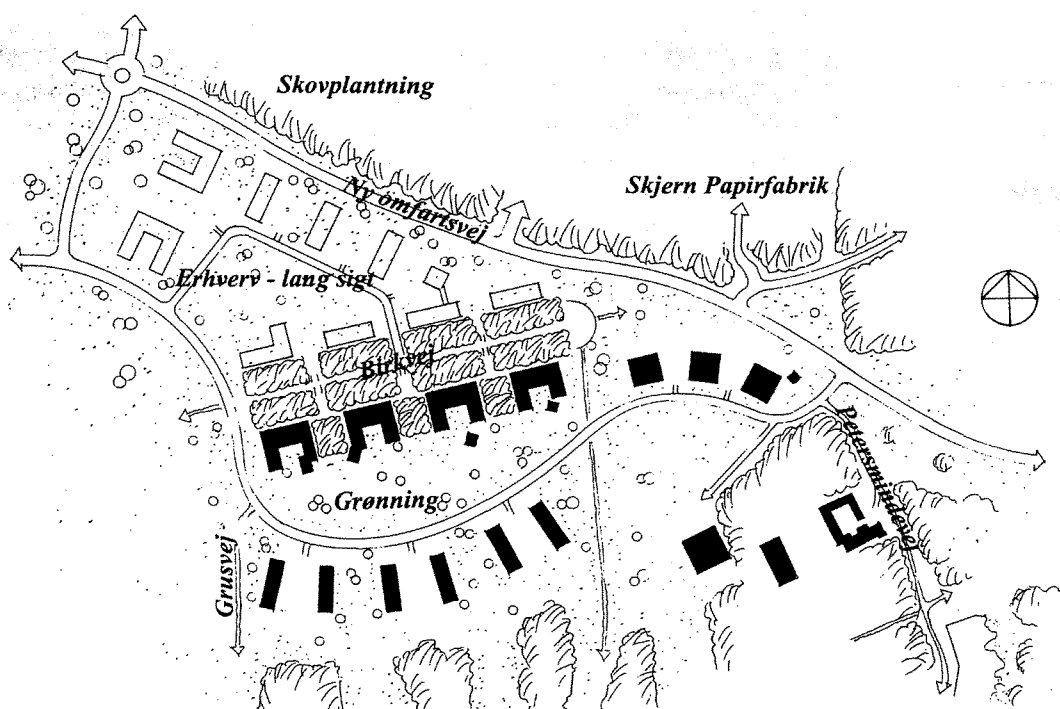
Det skal bemærkes, at flere af de nævnte arealer ligger udenfor lokalplanen.

På kortskitsen side 29 er der et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud set fra hjørnet af Birkvej og Petersmindevej.

Forhold til anden planlægning

Dispositionsplan.

Lokalplan nr. 95 og tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2009 udarbejdes sideløbende med, at der i samarbejde med bl.a. Ringkjøbing Amt udarbejdes en overordnet dispositionsplan for området mellem Skjern og Skjern Å Naturprojektområdet. I forbindelse med den indledende idéfase om dispositionsplanen er der udarbejdet det nedenfor viste forslag til strukturplan for området vest for Petersmindevej. Skitsen er et eksempel på, hvordan erhvervsområdet kan videreudvikles mod vest langs Birkvej og den nye stamvej syd for Birkvej. Skitsen viser en situation, hvor omfartsvejen fra Vardevej er etableret. Indtil da kan området trafikbetjenes fra Birkvej. Omfartsvejen kan evt. etableres med et forløb nord om den tidligere Skjern Brogaard ca. som vist på skitsen.



Kommuneplan 2009.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009. Det skyldes, at lokalplanens område i kommuneplanen er en del af delområde II af 15.L.3 - aktivitetscenter Damsø. Lokalplanen afviger fra kommuneplanens rammebestemmelser for dette område. Derfor udarbejdes et **Tillæg nr. 13** til Kommuneplan 2009, hvorved området overføres til et nyt delområde 3.E.7 - område til servicebetonet erhverv med følgende rammebestemmelser:

- 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 Amdtsrådet, de kirkelige myndigheder og Skjern kommune for kirker-nes omgivelser skal overholdes.
 - Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser som sikre, at de vejledende støjgrænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.
1. Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål såsom servicebetonet lette erhverv - IT-virksomheder m.v. som på ingen måder belaster miljøet.
 2. Der må ikke udlægges arealer til boliger, institutioner og andre forureningsfølsomme formål.
 3. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.
 4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde på 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift gør det nødvendigt.
 5. Inden for området må der etableres en mindre fjernvarmecentral.
 6. Området skal trafikbetjenes fra Birkvej/Petersmindevej og siden hen fra den fremtidige overordnede vej fra Vardevej til Lønborgvej.

Lokalplanområdet ligger tæt ved erhvervsområde 3.E.5 ved Skjern Papirfabrik. I følge Kommuneplanens rammebestemmelser må der ikke udlægges områder til boliger, institutioner og andre forureningsfølsomme formål inden for en afstand af 300 m fra virksomheden.

Regionplanen.

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 stillede Ringkjøbing Amt krav om, at der inden udnyttelsen af arealreservationen inden for Damsø-områdets delområde II skal godkendes et tillæg til kommuneplanen og foretages de nødvendige ændringer i regionplanen. I forbindelse med udarbejdelse af Regionplan 2001 har Ringkjøbing Amt derfor justeret de langsigtede grænser for byvækst mellem Skjern og Skjern Å Naturprojektområdet.

Naturbeskyttelsesloven.

Umiddelbart sydvest for lokalplanområdet ligger der et større moseområde, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Beskyttelsen indebærer, at der ikke må ændres på de nuværende forhold i moseområdet, uden Ringkjøbing Amts tilladelse.

Habitatområde.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for Skjern Å Naturprojektområdet samt de arealer i Skjern Å-dalen, der er udpeget som habitatområde. Habitatområdet er udlagt med henblik på at bevare forskellige typer af natur og bestemte dyr og planter, der har det til fælles, at de er truede, sjældne eller særligt karakteristiske for denne del af Europa. Byggeri i henhold til lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at få nogen negativ indflydelse på habitatområdet.

Museumslovens § 26

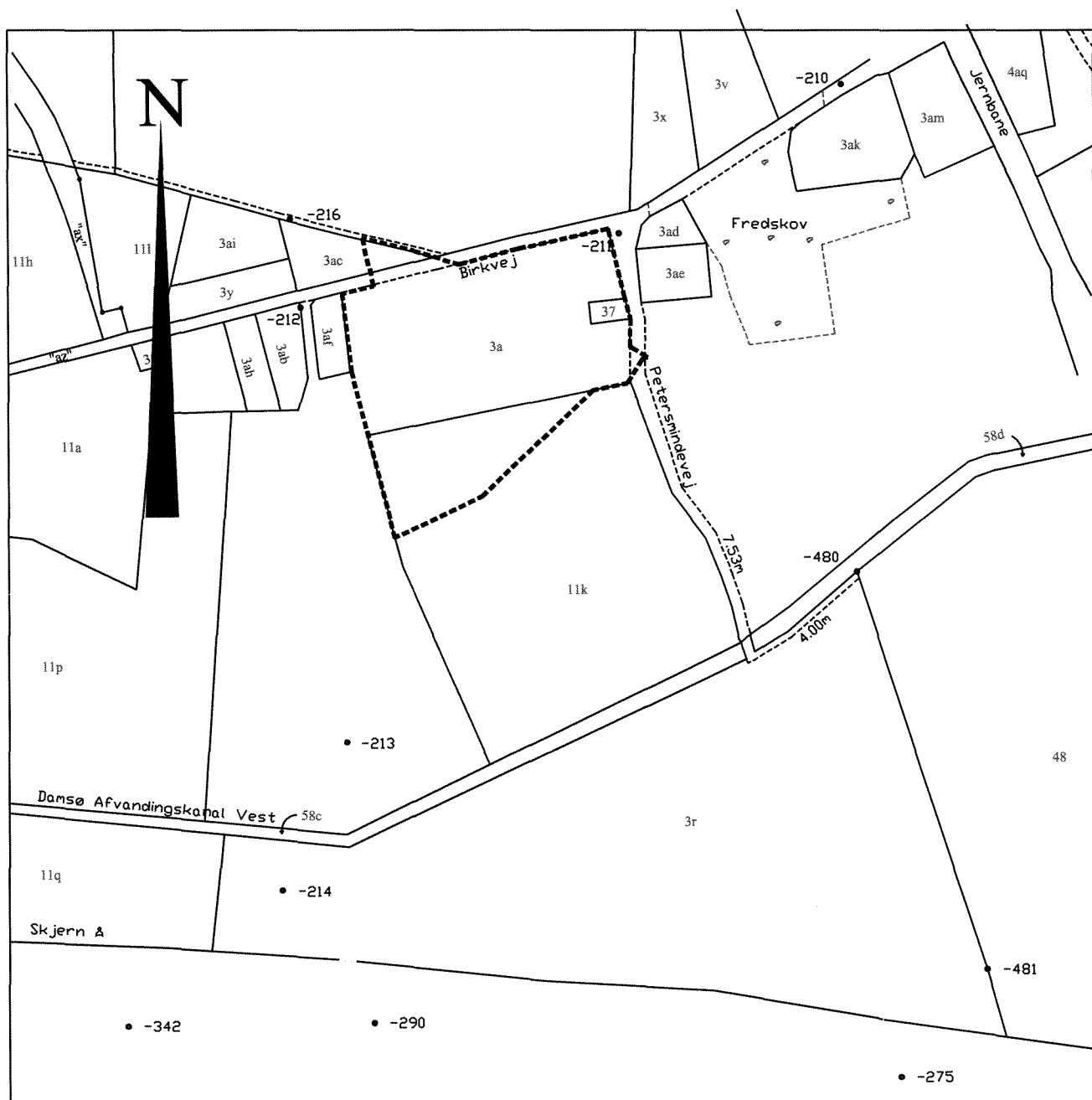
Der kan ved realisering af anlægsarbejder fremkomme hidtil ukendte jordfaste fortidsminder, som vil være omfattet af Museumslovens § 26. Der gøres derfor opmærksom på, at bygherren i henhold til nævnte lov er forpligtet til øjeblikkelig til Skjern-Egvad Museum at indberette eventuelle fund eller anlæg som måtte fremkomme, samt i det omfang det berører anlæg eller fund, midlertidigt at indstille anlægsarbejde.

Spildevandsplan.

Området er omfattet af "Spildevandsplan for Skjern Kommune".

Varmeplan.

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



SKJERN KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 95

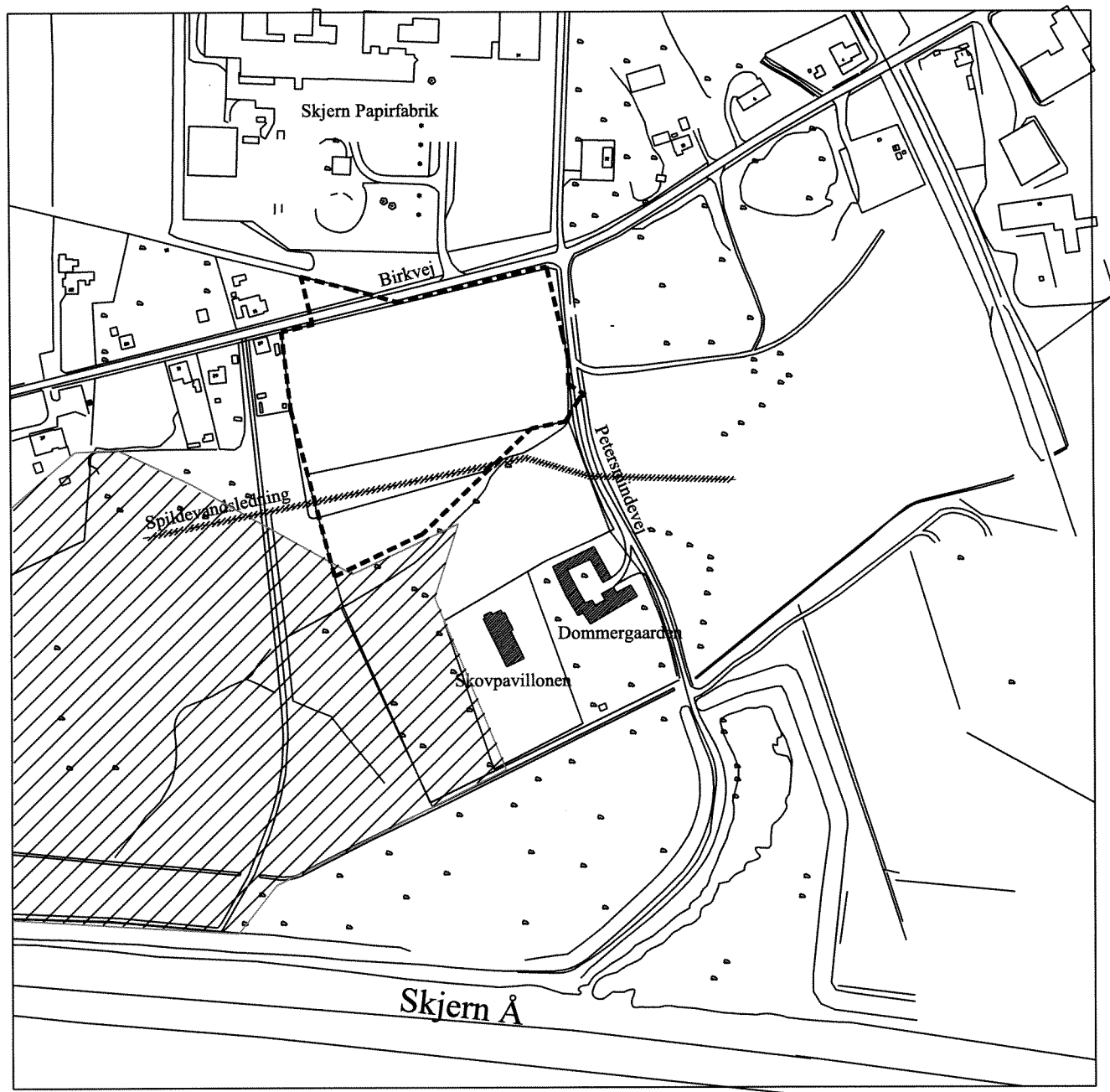
Kort nr. 1: Lokalplanområdets afgrænsning

 Lokalplanområde - matrikelkort

Område overføres fra landzone til byzone

Mål 1 : 4.000


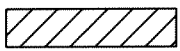
0 100 200 300 400 500 600 M



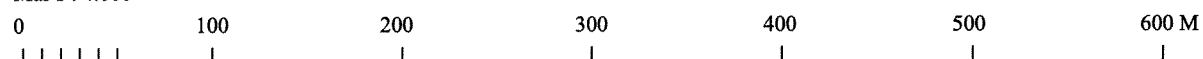
SKJERN KOMMUNE

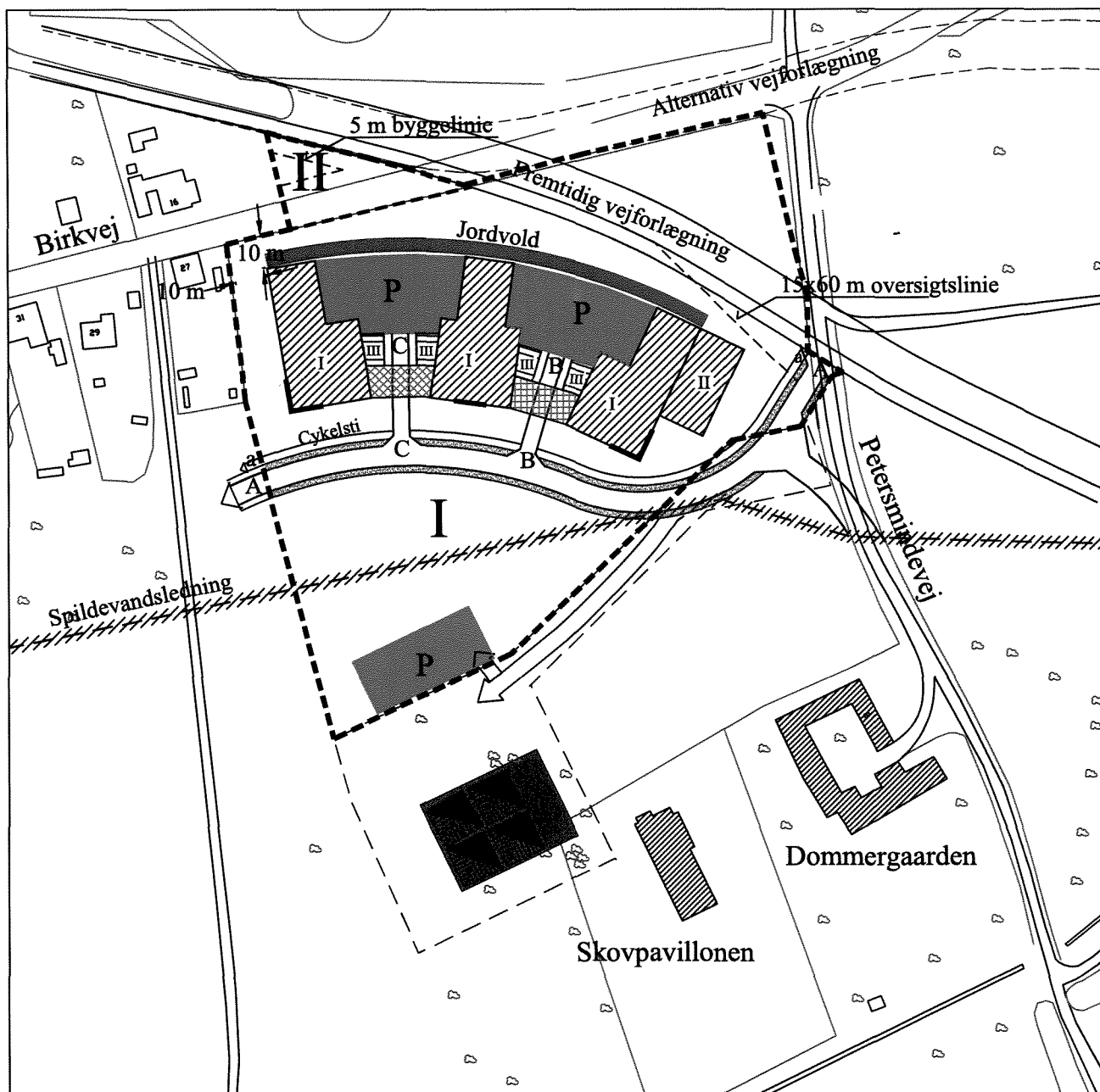
LOKALPLAN NR. 95

Kort nr. 2: Eksisterende forhold

-  Lokalplanområde
-  Registreret § 3 mose

Mål 1 : 4.000





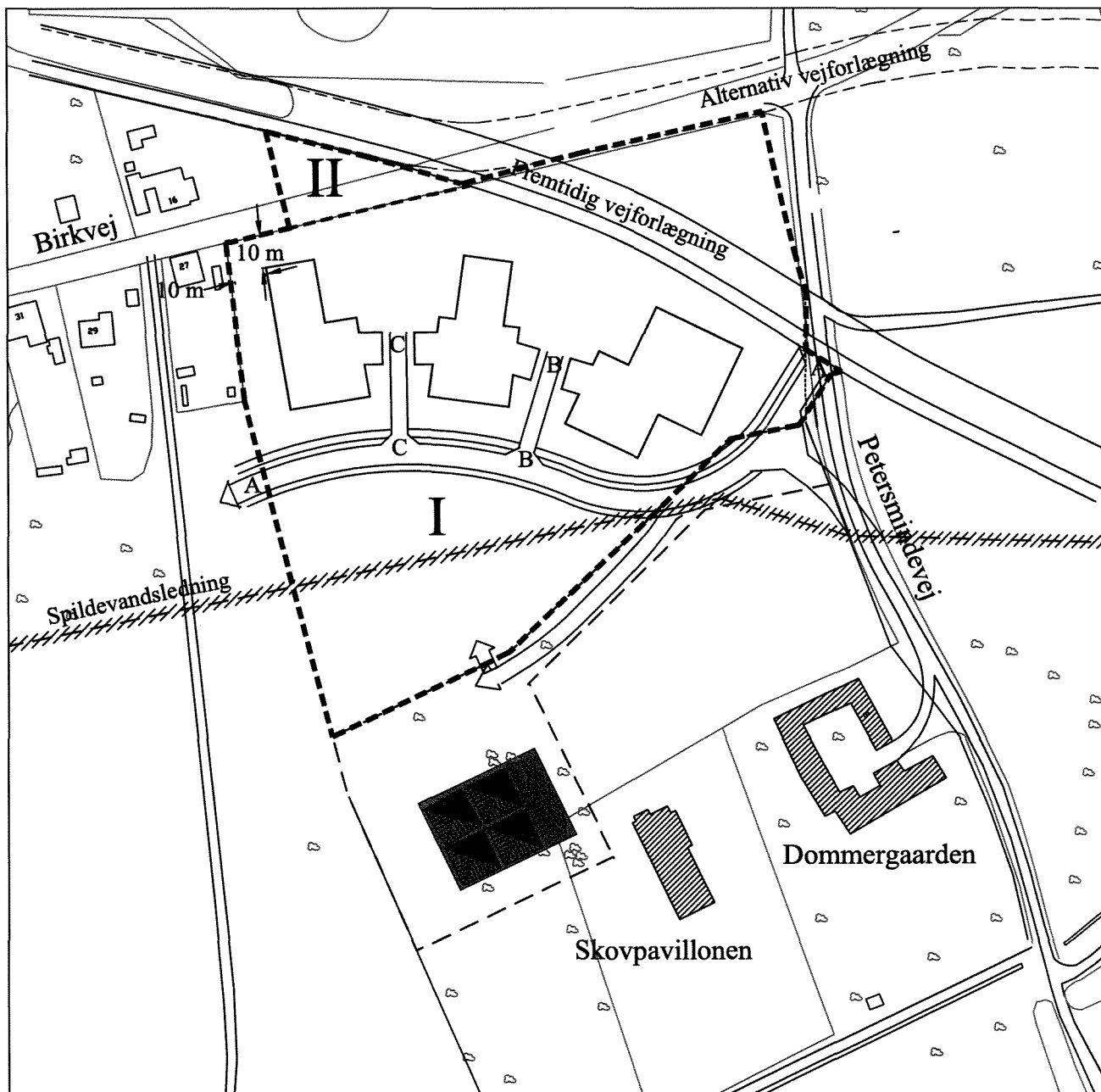
SKJERN KOMMUNE TIL LOKALPLAN NR. 95

Kort nr. 3. arealanvendelsesplan

	Lokalplanområde		Adgangstorv
	Delområdegrænse I og II		Fast udgangsbyggelinie 10 m
	Byggefelt I - 2 etager		Parkeringsareal
	Byggefelt II- 2 etager fritliggende bygning max. 100 m ² bebygget areal		Jordvold
	Byggefelt III - 2 etager		Fælles friarealer

Mål 1 : 2.000

0 50 100 150 200 m

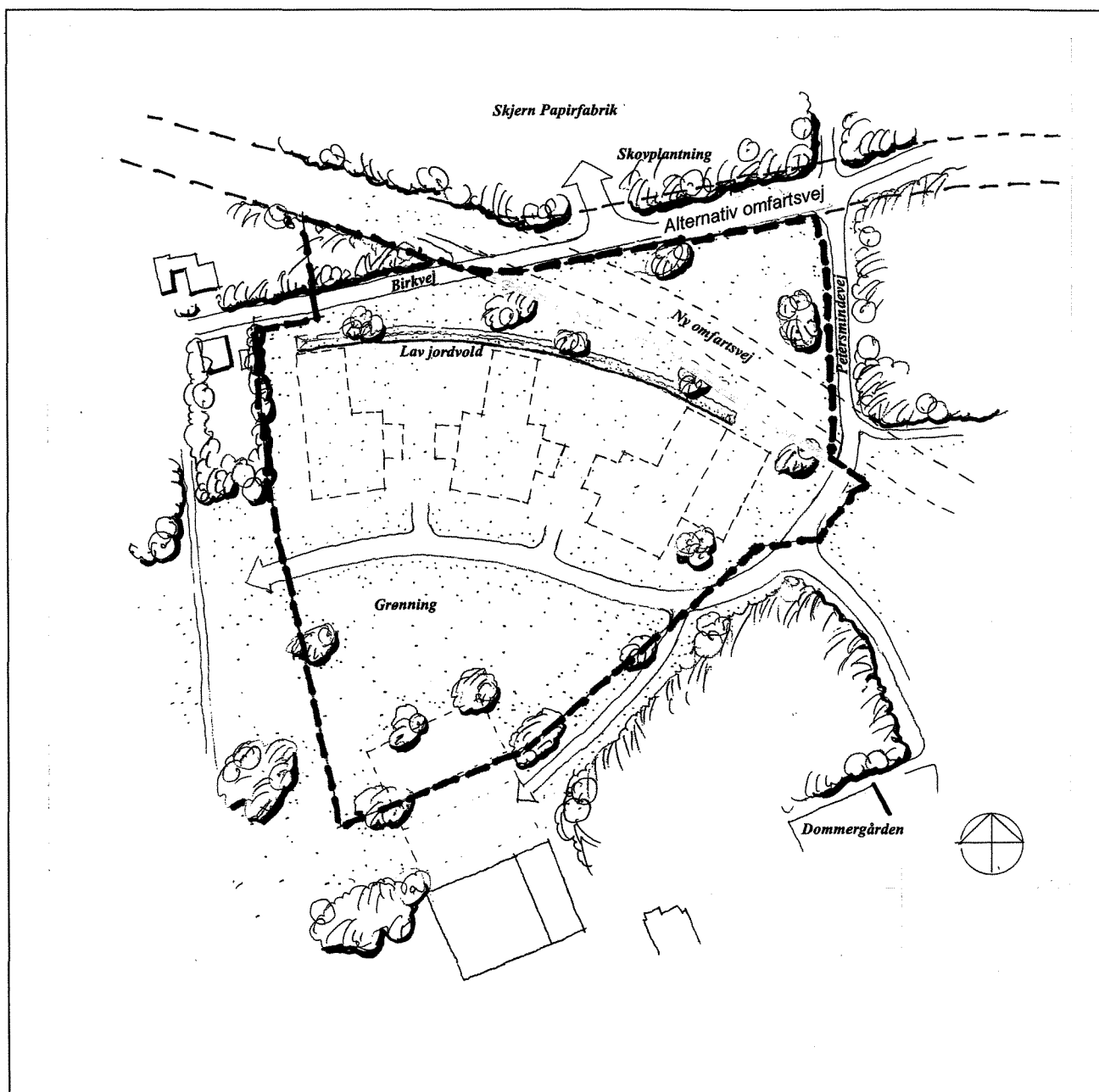


SKJERN KOMMUNE
TIL LOKALPLAN NR. 95
Kort nr. 4. arealanvendelsesplan

- Lokalplanområde
- Delområde I og II
- Udstykningsplan/udstykningsområder

Mål 1 : 2.000

0 50 100 150 200 m



SKJERN KOMMUNE
TIL LOKALPLAN NR. 95

Kort nr. 5. Beplantningsplan

----- Lokalplanområde

Mål 1 : 2.000

0 50 100 150 200 m



EUROPLAN ARKITEKTER / PA
Skjern Kommune Lokalplan 95
IT-området set fra Birkvej/Petersmindvej