

# Lokalplan nr. 96

For et område til centerformål i Skjern

Skjern Kommune, oktober 2002





## Indholdsfortegnelse

Bestemmelser .....	side 2
§ 1. Lokalplanens formål .....	side 2
§ 2. Afgrænsning.....	side 2
§ 3. Område- og zonestatus .....	side 3
§ 4. Områdets anvendelse .....	side 3
§ 5. Udstykning .....	side 4
§ 6. Veje, stier og parkering .....	side 4
§ 7. Ledningsanlæg m.m. ....	side 5
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	side 5
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning .....	side 7
§ 10. Ubebyggede arealer.....	side 9
§ 11. Bevaring af bebyggelse og andre anlæg.....	side 10
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	side 10
§ 14. Servitutter.....	side 10
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt .....	side 13
§ 17. Retsvirkninger .....	side 13
§ 18. Vedtagelse .....	side 15
§ 19. Offentlig bekendtgørelse.....	side 15
Redegørelse .....	side 15
Lokalplanens hovedindhold .....	side 15
Forhold til anden planlægning .....	side 17
Kort .....	side 19
Kort nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort) .....	side 19
Kort nr. 2 Eksisterende forhold .....	side 21
Kort nr. 3 arealanvendelsesplan.....	side 23

### Indledning.

Lokalplanområdet omfatter karreen Bredgade, Østergade, Nygade og Nygårdsvej i Skjern. Lokalplanen er udarbejdet for, at der på hjørnet Østergade/Nygade kan opføres en ny bebyggelse til dagligvarebutik, kontorer og boliger.

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

10. oktober 2002

**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.

**§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

**at** videreudvikle et levende, velfungerende og attraktivt by- og butiksmiljø i den nordlige del af centerområdet i Skjern.

**at** sikre, at der ikke etableres boliger i stueetagen ud mod Østergade og Bredgade.

**at** fremme en harmonisk bebyggelse i karreen.

**at** sikre, at der ved ombygninger og nybyggeri tages hensyn til den eksisterende, ældre bebyggelses oprindelige arkitektur.

**at** sikre regulære parkeringsarealer med flest mulige parkeringspladser.

**at** sikre udendørs opholdsarealer for boligerne i karreen.

**at** sikre sammenhæng mellem karreen og de omkringliggende områder.

**§ 2. Afgrænsning**

**2.1.** Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 309, 310a, 311, 312, 313, 314a, 315, 317, 318, del af 319, del af 324, 325, 326, 327, Skjern Bygrunde, del af vejlitra ”bk”. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 16.04.2002 udstykkes fra disse ejendomme.

**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.*

*Lokalplanen omfatter karreen Bredgade, Østergade, Nygade og Nygårdsvej i Skjern bymidte. Lokalplanområdet er på ca. 7.500 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 2.650 m<sup>2</sup> er offentlig parkeringsplads med fortove og passager, og ca. 4.850 m<sup>2</sup> er fordelt på 14 private ejendomme.*

*I dag er området samlede bruttoetageareal 4.917 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 66, hvoraf ca. 41 % anvendes til erhverv og ca. 25 % til boligformål. I karrens indre er der indrettet 86 parkeringspladser.*

### § 3. Område- og zonestatus

**3.1.** Lokalplanområdet opdeles som vist på kort nr. 3 i delområderne I, II og III, IV, V og VI.

**3.2.** Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

**4.1.** Området må kun anvendes til centerformål.

Inden for lokalplanområdet må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, beboelse og offentlige formål som følgende: Butikker, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, hoteller, restauranter, liberale erhverv (kontorer, pengeinstitutter, klinikker, forsikringsselskaber og lignende), boliger, offentlige og kulturelle institutioner, kollektive anlæg og lignende som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

**4.2.** Der må indrettes mindre værksteder til lettere fremstillings- og reparationsvirksomhed, der ikke påfører 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.

**4.3.** Arealerne inden for de på kort nr. 3 viste delområder I, II, III og IV må kun anvendes til bebyggelse.

**4.4.** Arealet inden for de på kort nr. 3 viste delområde V må kun anvendes til fælles opholdsareal for karreens ejendomme. Delområde VI må kun anvendes til færdselsareal og parkering.

**4.5.** Arealet inden for det på kort nr. 3 viste delområde VI må kun anvendes til færdselsareal, passage og parkering, dog må der etableres transformerstation til områdets forsyning og efter Byrådets nærmere godkendelse fællesbygninger til renovation, cykler og lignende.

**4.6.** Stueetager (i såvel forhus- som baghusbebyggelsen) må ikke anvendes til beboelse. Dog må der indrettes boliger i stueetagen i randbebyggelsen på matr. nr. 324, 325, 326 og 327, Skjern Bygrunde mod Nygade og Nygårdsvej, såfremt der kan skaffes lysindfald til lejlighederne fra vest – se kort 1 og 3.

*Delområde I – bebyggelse i 3 etager eller 2½ etager, delområde II - bebyggelse i 2½ etage, delområde III – bebyggelse i 1½ etage, delområde IV – bebyggelse i 1 etage, delområde V – fælles opholdsareal for karreens ejendomme og delområde VI færdselsareal med parkering.*

*Der er f.eks. mulighed for at etablere bageri i tilknytning til bagerbutik.*

*Inden for området må der f.eks. ikke etableres eller udøves erhverv som håndværksvirksomhed, oplags- og vognmandsvirksomhed, autoværksteder eller lignende.*

*Der kan etableres gårdsplads m.v. inden for delområde IV, jf. punkt 8.8.*

*Delområde V er på ca. 280 m<sup>2</sup>.*

*Etablering af fællesbygninger til renovation m.v. indenfor de udlagte parkeringsarealer forudsætter accept fra alle ejere af ejendomme i karreen.*

*Der må ikke indrettes boliger i baghusbebyggelsen, der forbeholdes til erhverv.*

**4.7.** Kælderetage må kun anvendes til sikringsrum, lagerrum, vaskerum og lignende.

**4.8.** Butikker må kun etableres i bebyggelsens stueetage. Udvidelse til 1. sal kan kun ske med Byrådets godkendelse.

**4.9.** De enkelte dagligvarebutikker må etableres med et bruttoetageareal på max. 3000 m<sup>2</sup> og de enkelte udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på max. 1.000 m<sup>2</sup>. Inden for karreen må det samlede bruttoetageareal til butikformål ikke overstige 4.000 m<sup>2</sup>.

*De nævnte max. størrelser stammer fra Ringkjøbing Amts detailhandelsplan. For at bevare en vis fleksibilitet i udvalgswarehandlen har Amtet åbnet mulighed for, at 1 udvalgswarebutik i bymidten kan blive op til 1.500 m<sup>2</sup>. Byrådet er indstillet på, at der kan gives dispensation til en udvalgswarebutik på 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> i nærværende lokalplans område, hvis det bliver aktuelt og, hvis det i øvrigt er hensigtsmæssigt.*

## § 5. Udstykning

**5.1.** Yderligere udstykning må ikke finde sted.

*Byrådet er indstillet på at der eventuelt kan dispenseres til udstykninger, hvis det bl.a. fremmer bebyggelsesplanens realisering.*

**5.2.** Sammenlægninger og arealoverførsler må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

*Byrådet er indstillet på, at tillade sammenlægning og arealoverførsel, hvis det bl.a. fremmer bebyggelsesplanens realisering.*

## § 6. Veje-, stier og parkeringsforhold

### *Veje og stier*

**6.1.** Indkørslen fra Nygårdsvej skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m.

**6.2.** Der udlægges areal gennem bebyggelsens stueetage på matr. nr. 311, 315, 314a og 326, Skjern Bygrunde til offentlig fodgængerpassage i en bredde på 3 m og med en beliggenhed som vist på kort nr. 3.

**6.3.** Ved indretningen og udformningen af arealerne skal det sikres, at den nødvendige tilkørsel for vareindlevering til de tilstødende forretninger, udrykningskøretøjer og lignende kan finde sted.

### *Parkeringsforhold*

**6.4.** Parkeringspladser skal udformes i princippet som vist på kort nr. 3.

**6.5.** Parkeringspladser skal etableres i henhold til de overenskomster, der blev indgået ved etablering af P-pladserne.

For de ejendomme, hvor byggeretten forøges i forhold til Byplanvedtægt nr. 8, skal der etableres P-pladser eller betales for 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> påbegyndt etageareal.

**6.6.** Samtlige veje og parkeringsarealer skal anlægges med befæstet belægning og være forsvarligt belyst.

## **§ 7. Ledningsanlæg m.m.**

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

## **§ 8. Bebyggelsens omfang og placering**

**8.1.** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for området som helhed.

**8.2.** Bebyggelse må kun opføres inden for de på kort nr. 3 udlagte byggefelt I, II, III og IV.

**8.3.** Bebyggelsen inden for delområde I, II og III må kun opføres som randbebyggelse i skellinien mod gaderne Bredgade, Østergade, Nygade og Nygårdsvej. Randbebyggelse mod Nygårdsvej på matr. nr. 324 skal placeres min. 1.50 m fra skel – se kort nr. 1 og 3.

**8.4.** Bebyggelsen må udformes med bygningsfremspring i form af sålbænke, gesimser, pilastre og karnapper ud over byggefeltets grænse ud mod Bredgade, Østergade, Nygade og Nygårdsvej i et omfang

*Den nævnte overenskomst mellem Skjern Kommune og grundejerne i karreen er fra 1974 og går bl.a. ud på, at ejerne er indforstået med at betale et grundejerbidrag til parkeringspladsens etablering. En del af bidraget forfaldt til betaling ved pladsens etablering. Den sidste del af bidraget forfalder til betaling, når kommunen i medfør af byggelovgivningen kan stille krav om anlæg af p-pladser i forbindelse med byggeri. Da alle ejendomme endnu ikke er udbygget efter byplanvedtægt nr. 8, henstår disse ejendomme stadig med et skyldigt beløb, der bliver opkrævet ved byggeri.*

*På ejendomme, hvor nærværende lokalplan giver mulighed for, at der kan bygges mere end efter Byplanvedtægt nr. 8, anvendes der kun en m<sup>2</sup>-regel til beregning af, hvad der skal etableres eller betales for til ekstra p-pladser, da de gamle overenskomster også bygger på m<sup>2</sup>-reglen.*

*Bebyggelsesprocenten på de 110 giver mulighed for et samlet bruttoetageareal på ca. 8.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 4.200 m<sup>2</sup> i stueetagen, inkl. baghusbebyggelse.*

*Afstandskravet er fastsat for at sikre plads til et gennemgående fortov ud for bebyggelsen på min. 1,50 m.*

som angivet i bygningsreglementet. Bestemmelsen gælder også for bebyggelsen inden for karreens indre, mod parkeringsarealerne og grønt areal.

#### *Delområde I.*

**8.5.** Inden for delområde I mod Østergade og Nygade skal bebyggelsen opføres i 3 etager med uudnyttelig tagetage eller i 2½ etager med/uden udnyttelig tagetage. Husdybden må som vist på kort nr. 3 ikke overstige henholdsvis 10 m og 9 m.

Ved bebyggelse i 3 etager med uudnyttelig tagetage kan der etableres altangang i 1,5 m bredde uden for det udlagte byggefelt mod karrens indre.

Bebyggelsens totale højde målt fra gadens niveau (niveauplan) til kippens overkant må ikke overstige 12,2 m.

Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 8 m målt fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæggen og tagfladens overside.

#### *Delområde II*

**8.6.** Inden for delområde II skal bebyggelsen opføres i 2½ etager med/uden udnyttelig tagetage. Husdybden må ikke overstige 9 m.

Bebyggelsens totale højde målt fra gadens niveau (niveauplan) til kippens overkant må ikke overstige 12,2 m.

Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 8 m målt fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæggen og tagfladens overside.

#### *Delområde III*

**8.7.** Inden for delområde III skal bebyggelsen opføres i 1½ etage med med/uden udnyttelig tagetage. Husdybden må ikke overstige 9 m.

Bebyggelsens totale højde målt fra gadens niveau (niveauplan) til kippens overkant må ikke overstige 8,50 m

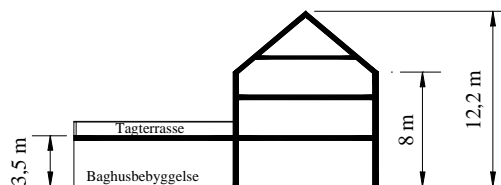
Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 4 m målt fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæggen og tagfladens overside.

#### *Delområde IV*

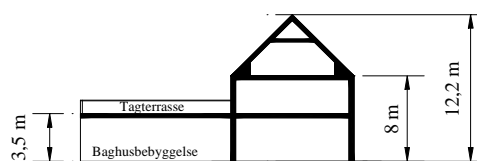
**8.8.** Inden for delområde IV – baghusbebyggelse til randbebyggelsen – må bebyggelsen kun opføres i 1 etage.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 3,5 m målt fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæggen og tagfladens overside. Dog må der inden for delområde IV etableres elevatorårne og lignende adgang til 1. og 2. sal i forhusbebyggelsen. Placering og udformning af elevatorårne skal

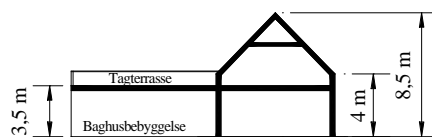
*Snitskitse med mulighed for 3 etager.*



*Snitskitse med 2½ etager.*



*Snitskitse med 1½ etage.*



*Se ovenstående snittegninger med baghusbebyggelse.*

*Inden for området kan der også opføres udhusbebyggelse, cykeloverdækning, gårdsplads og carporte, såfremt arealet indhegnes med et tæt, skærmende hegn.*



godkendes af Byrådet.

#### *Lokalplanområdet*

**8.9.** I udnyttelige tagetager inden for byggefelt I, II og III må der opsættes kviste, jf. punkt 9.14.

**8.10.** Kælderlofter må ikke ligge mere end 0,30 m over terræn/fortovskant.

**8.11.** Inden for delområde V og VI må der etableres transformerstation med en max. højde på 2,50 m.

*Der må etableres kælder ud over de etager, der er nævnt i § 8.5 – § 8.8.*

### **§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning**

**9.1.** Ved ændring af eksisterende bebyggelse skal der tages hensyn til bebyggelsens oprindelige arkitektur. Ved nybyggeri og ombygninger skal bebyggelsen i øvrigt gives en sådan udformning og ydre fremtræden, herunder farveholdning, at den både i sig selv og i sammenhæng med den omgivende bebyggelse fremstår som en harmonisk helhed.

**9.2.** Der må ikke uden Byrådets tilladelse foretages facademæssige ændringer af bebyggelsen langs karreens gader.

#### *Facader*

**9.3.** Inden for lokalplanområdet må frie bygningssider/facademur kun fremstå som blank mur af teglsten, farvebehandlet mur af teglsten eller kalksandsten eller som pudset eller vandskuret (eller lignende) mur, der er farvebehandlet. Udhuse kan dog opføres i træ til maling.

*Byrådet er indstillet på, at der i særlige situationer kan gives dispensationer til andre facader, såfremt bebyggelsen bl.a. kommer til at fremstå køn og harmonisk i forhold til den øvrige bebyggelse og får høj bygningsmæssig og arkitektonisk kvalitet.*

Ved farvebehandling må kun anvendes dæmpede farver, der harmonerer med nabobebyggelsen. Dog må almindelige heltagskviste med sadeltag eller buet tag og pultkviste fremstå med siderne inddækket i zink eller kobber.

**9.4.** Inden for randbebyggelsen langs Bredgade, Østergade og Nygade skal bebyggelsens facader varieres for hvert matrikelnummer jf. kort nr. 1, således at bebyggelsen fremstår som en række enkelthuse. Tilsvarende skal den arkitektoniske forskellighed af enkelthuse på samme matrikelnummer bevares.

**9.5.** Inden for byggefelt I, II og III skal facader have en sådan fagopdeling, at såvel den enkelte facade som facaderne indbyrdes fremstår med en rolig og harmonisk rytme og helhedsvirkning. Store, gen-

nemgående vindues- og dørpartier, større facadepartier helt uden vinduer og/eller døre må ikke forekomme. Butiksfacader m.v. skal respektere husets fagopdeling og arkitektur i øvrigt, og skal ud mod Bredgade og Østergade etableres som levende og aktive facader.

*Butiksfacaderne skal især ud mod Østergade og Bredgade udformes, så de bidrager til de attraktivt og spændende handelsmiljøer på disse hovedstrøg. Facaderne skal bl.a. udformes, så der er mulighed for kig ind i butikkerne.*

**9.6.** Vinduer og dørpartier skal udføres af træ til maling og med opdeling. Vinduer og døre skal males i dæmpede farver, der harmonerer med husets øvrige farver og nabohusets farver. Dog kan butiksvinduer og -døre udføres uden opdeling, når husets fagopdeling respekteres. Endvidere kan de udføres i andet materiale end træ, såfremt samme udseende og farve kan holdes.

**9.7.** Faste baldakiner må ikke opsættes. Markiser af sammenrullelige eller sammenklappelige konstruktioner må opsættes over vindues- og dørpartier. Markiser skal i øvrigt have en udformning og farve, der passer til husets arkitektur og farveholdning.

**9.8.** Ved skiltning og reklamering m.v. skal de enkelte skiltes størrelse, udformning og placering tilpasses husets og nabohusenes arkitektoniske helhed. Skilte må ikke have karakter af facadebeklædning og de må hverken helt eller delvis dække gesimser, bånd, indfatninger, pilastre eller andre særlige detaljer i facadens udformning. Skiltning og reklamering m.v. må i øvrigt kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

#### *Tage*

**9.9.** Alle tage inden for delområde I, II og III skal udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning mellem 40° og 50°.

**9.10.** Tage inden for delområde IV skal udformes med mindste taghældning i henhold til bygningsreglementet og med tagterrasse. Tage på fritliggende cykelskure og lignende småbygninger kan udformes med en hældning på 5° – 50°. Tage på indgangspartier må efter Byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde udformes anderledes.

*Hvis der findes tilfredsstillende friarealer i tilknytning til den enkelte ejendom, kan der evt. meddeles dispensation fra kravet om, at taget skal indrettes med tagterrasse.*

**9.11.** Alle tage med en hældning på over 5° skal dækkes med røde, brune, blådæmpede eller glaserede teglsten eller naturskifer. Tage med mindste taghældning i henhold til bygningsreglementet må dog også dækkes med tagpap. Tage på kviste skal dækkes med samme materiale

som de tage kvistene sidder i. Dog må tagflader på mindre bygningsfremspring og kviste med buet tag dækkes med bly, zink, kobber eller tagpap.

#### *Kviste og tagvinduer*

**9.12.** I udnyttelige tagetager må der opsættes tagvinduer og/eller kviste i form af enten heltagskviste med sadeltag eller buet tag, pultkviste eller front- / gavlskviste.

*Pulthkviste*



*Heltagskviste*

*Gavlskviste/frontkviste*



*Kviste med buet tag*

**9.13.** Kviste og tagvinduer må tilsammen udgøre højst 50 % af facadelængden, og heltagskviste og pulthkviste skal placeres i en afstand svarende til mindst 3 tagsten fra gavle og tagfod.

**9.14.** Placeringen og udformningen af kviste skal i øvrigt afstemmes nøje med husets proportioner, fag opdeling og vinduestyper.

**9.15.** Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra offentlige arealer.

## **10. Ubebyggede arealer**

**10.1.** Ubebyggede arealer herunder tagterrasser inden for byggefelt IV skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

**10.2.** Delområde V – fælles opholdsareal for karreens ejendomme – skal indrettes efter en nærmere af Byrådet godkendt plan.

**10.3.** Parkerings- og færdselsarealerne og det fælles opholdsareal for karreens ejendomme skal anlægges med parkbelysning på lave standere.

**10.4.** Udendørs oplagring må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer. Indhegning af arealer til oplagring må kun finde sted inden for byggefelt IV. Udendørs oplagring må dog ikke finde sted på tagterrasser.

**10.5.** Hegn må kun etableres som levende hegn, hegn af træ eller som mur. Hegn af træ skal males i en dæmpet farve, der harmonerer med omgivelserne. Hegn skal i sin udformning tilpasses bebyggelsen og andre hegn på ejendommen og naboejendommene.

**10.6.** Hegnsmur må fremstå som blank mur af teglsten eller som pudset eller vandskuret (eller lignende) mur, der er kalket, malet eller indfarvet. Hegnsmur skal afdækkes med tagsten eller afsluttes passende på en anden måde.

**10.7.** Hegn på tagterrasser må ikke være højere end 1,20 m. Højere hegn må kun opsættes med Byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde. Hegn mod naboer må kun udføres efter bestemmelserne i § 10.5. Hegn mod offentlige arealer skal fremstå genomsigtige.

*Max.-højden skal sikre et relativt frit udsyn fra terrasser og beboelser. Hegn/rækværk mod offentlige arealer kan f.eks. etableres som et galvaniseret åbent gitterhegn.*

## **§ 11. Bevaring af bebyggelse og andre anlæg**

**11.1.** Bygninger matr.nr. 312, 313, 314a, 315, 318 og 319 Skjern Bygrunde må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre Byrådet giver særlig tilladelse hertil.

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

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

**12.2.** Før ny bebyggelse tages i brug på den enkelte ejendom, skal ubebyggede arealer på ejendommen være anlagt i overensstemmelse med lokalplanen.

## **14. Servitutter**

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

- Det under den 13.08.1891 tinglyste dokument på matr. nr. 309, Skjern Bygrunde, vedrørende overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v.
- Det under den 04.06.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 309, Skjern Bygrunde, vedr. gangsti m.v.
- Det under den 07.06.1906 tinglyste dokument på matr. nr. 310a, Skjern Bygrunde, vedrørende bebyg-

gelse, benyttelse m.v.

- De under den 04.06.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 310a, Skjern Bygrunde, vedrørende gangsti m.v.
- Det under den 15.11.1917 tinglyste dokument på matr. nr. 311, Skjern Bygrunde, vedrørende forsynings- og afløbsledninger, fælles brandmur, gavl m.v.
- Det under den 13.04.1989 tinglyste dokument på matr. nr. 311, Skjern Bygrunde, vedrørende forbud mod salg af gardiner m.v.
- Det under den 28.02.1990 tinglyste dokument på matr. nr. 311, Skjern Bygrunde, vedrørende forsynings- og afløbsledninger og gangsti m.v.
- Det under den 15.03.1990 tinglyste dokument på matr. nr. 311, Skjern Bygrunde, vedrørende ejerforening.
- Det under den 25.01.1883 tinglyste dokument på matr. nr. 312, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandmur og gavl m.v.
- Det under den 15.11.1917 tinglyste dokument på matr. nr. 312, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandmur og gavl m.v.
- Det under den 25.01.1883 tinglyste dokument på matr. nr. 313, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandmur og gavl m.v..
- Det under den 27.01.1898 tinglyste dokument på matr. nr. 313, Skjern Bygrunde, vedrørende kælder-vinduer m.v.
- Det under den 09.07.1987 tinglyste dokument på matr. nr. 313, Skjern Bygrunde, vedrørende forkøbsret m.v.
- Det under den 25.01.1883 tinglyste dokument på matr. nr. 314a, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandmur, gavl og færdselsretning m.v.
- Det under den 27.01.1898 tinglyste dokument på matr. nr. 314a, Skjern Bygrunde, vedrørende opførelse af bygning m.v.
- Det under den 14.05.1908 tinglyste dokument på matr. nr. 314a, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret m.v.
- Det under den 04.06.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 314a, Skjern Bygrunde, vedrørende gangsti m.v.
- Det under den 05.07.1883 tinglyste dokument på matr. nr. 315, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret, fælles brandmur/gavl m.v.
- Det under den 15.04.1886 tinglyste dokument på matr. nr. 315, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret m.v.
- Det under den 04.06.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 315, Skjern Bygrunde, vedrørende gangsti

m.v.

- Det under den 15.07.1883 tinglyste dokument på matr. nr. 317, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandmur, gavl m.v.
- Det under den 31.07.1913 tinglyste dokument på matr. nr. 317, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandmur, gavl m.v.
- Det under den 31.07.1913 tinglyste dokument på matr. nr. 318, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandmur, gavl m.v.
- Det under den 07.05.1914 tinglyste dokument på matr. nr. 318, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandmur, gavl m.v.
- Det under den 18.11.1988 tinglyste dokument på matr. nr. 318, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret m.v.
- Det under den 06.03.1902 tinglyste dokument på matr. nr. 319, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret m.v.
- Det under den 07.05.1914 tinglyste dokument på matr. nr. 319, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret, brandmur/gavl m.v.
- Det under den 18.02.1965 tinglyste dokument på matr. nr. 319, Skjern Bygrunde, vedrørende byggeafstand m.v.
- Det under den 14.11.1901 tinglyste dokument på matr. nr. 324, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret, brandmur/gavl m.v.
- Det under den 06.03.1902 tinglyste dokument på matr. nr. 324, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret m.v.
- Det under den 22.01.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 324, Skjern Bygrunde, vedrørende bebyggelse og benyttelse.
- Det under den 22.08.1955 tinglyste dokument på matr. nr. 325, Skjern Bygrunde, vedrørende overkørsel for ind- og udkørsel m.v.
- Det under den 15.12.1892 tinglyste dokument på matr. nr. 326, Skjern Bygrunde, vedrørende tilbygningsret m.v.
- Det under den 22.01.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 326, Skjern Bygrunde, vedrørende bygningsmæssige foranstaltninger.
- Det under den 18.08.1891 tinglyste dokument på matr. nr. 327, Skjern Bygrunde, vedrørende overkørsel for ind- og udkørsel.
- Det under den 04.06.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 327, Skjern Bygrunde, vedrørende gangsti m.v.
- Det under den 04.09.1998 tinglyste dokument på matr. nr. 327, Skjern Bygrunde, vedrørende forbud mod diskotek og dansested.

## § 15. Ophævelse af byplanvedtægt

**15.1.** Den under den 10. juli 1974 af Skjern Byråd vedtagne Byplanvedtægt nr. 8 ophæves.

## § 16. 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 11. juni 2002.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 8. oktober 2002.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

**§ 19. Offentlig bekendtgørelse**

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 16. oktober 2002.**



### Lokalplanens hovedindhold

Den aktuelle baggrund for lokalplanen er, at der er ønske om at etablere en ejendom med dagligvarebutik og boliger på hjørnet af Østergade og Nygade. Projektet er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan og byplanvedtægt med hensyn til byggedybde, bebyggelsesprocent og bebyggelsens højder samt indretning af boliger i stueetagen mod Nygade og hjørnet af Nygade/Nygårdsvej.

Med lokalplanen lægges der op til, at der ud mod Bredgade, Østergade og Nygade skal ske en koncentration af bebyggelsen, således at det kun er mod Nygårdsvej at karreen åbner sig og giver mulighed for tilkørsel. Der lægges således vægt på at sikre en overvejende sluttet randbebyggelse langs Bredgade, Østergade og Nygade, og den sluttede randbebyggelse videreføres omkring hjørnet ved Nygårdsvej.

For hele karren gælder, at der ved ombygning og nybyggeri skal tages hensyn til den oprindelige arkitektur. Det skal således bl.a. tilstræbes at hvert hus får sin egen identitet, at facaderne opdeles harmonisk med vinduer og døre, at der ikke opsættes facadebeklædning og faste baldakiner, at farver og skilte tilpasse huset og naboens, og at tage dækkes med naturskifer eller røde, brune, blåtæmpede eller glaserede teglsten.

### Redegørelse vedrørende detailhandel

Primo 1999 var det samlede bruttoetageareal for butikkerne i Skjern Kommune ca. 49.000 m<sup>2</sup> fordelt som følger: 27 dagligvarebutikker på i alt ca. 12.000 m<sup>2</sup>, 63 udvalgswarebutikker på i alt 33.000 m<sup>2</sup> og 7 butikker med særligt pladskrævende varegrupper på i alt ca. 4.000 m<sup>2</sup>. I centerområdet i Skjern var der et samlet butiksareal på ca. 19.500 m<sup>2</sup> fordelt på ca. 9.000 m<sup>2</sup> i dagligvarebutikkerne og ca. 10.500 m<sup>2</sup> i udvalgswarebutikkerne. Ifølge Ringkøbing Amts opgørelse er detailhandelsomsætningen i Skjern Kommune i 1996 (inkl. moms): dagligvarer - ca. 275 mio. kr., udvalgsvarer ca. 268 mio. kr. og særligt pladskrævende varegrupper - ca. 26 mio. kr. I Ringkøbing Amts regionplantillæg nr. 7 om detailhandel er der for Skjern Kommune fastsat en ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål på 8.500 m<sup>2</sup> og heraf 6.500 m<sup>2</sup> i Skjerns bymidte.

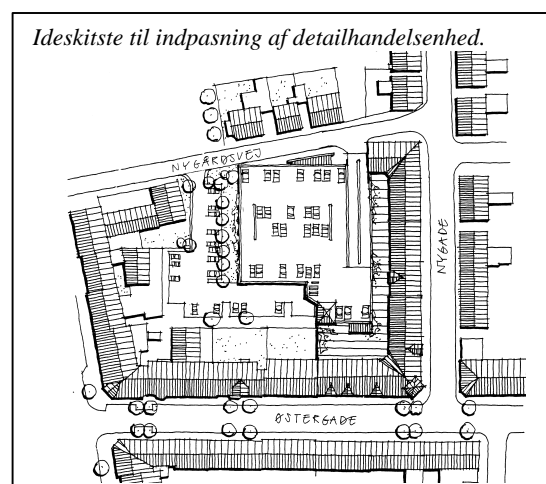
Lokalplanen forventes at bidrage til en styrkelse af butiks- og bymiljøet i den nordlige del af centerområdet bl.a. som følge af, at der skabes grundlag for etablering af en dagligvarebutik på hjørnet af Østergade og Nygade. Den nye bebyggelse på hjørnet af Østergade-Nygade og de første ejendomme på den vestlige side af Nygade bliver noget højere end bebyggelsen overfor på den østlige side af Nygade. Det vil bl.a. medføre en øget skyggepåvirkning af bebyggelsen på Nygades østside. Den nye bebyggelse søges imidlertid tilpasset den eksisterende omkringliggende bebyggelse ved, at der stilles krav om, at bebyggelsens facader skal varieres for hvert matrikelnummer, således at bebyggelsen fremstår som en række enkelthuse. Desuden nedtrappes størrelsen af bebyggelsen på Nygades vestside på hjørnet af Nygade-Nygårdsvej. En udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder vil øge trafikken til og fra lokalplanområdet. Der er imidlertid god adgang til og fra området via Bredgade og Nygårdsvej. Desuden ventes bebyggelsen også at give anledning til en forøget trafik i Nygade.

Byrådet er indstillet på at vareindlevering kan foretages fra P-pladsen ved Nygårdsvej. Etablering af vareindlevering indebærer sløjfning af 1 P-plads, hvilket vil indgå i ejendommens samlede parkeringsregnskab.

### Fremtidig udbygningsmulighed.

Skjern Kommune udarbejdede i 2000 en analyse af detailhandlen i Skjern, herunder om mulighederne for at indpasse større butiksenheder til styrkelse af midtbyen som et attraktivt by- og handelscenter. Området på Hjørnet af Østergade og Nygade blev udpeget som meget velegnet til placering af en større butiksenhed f.eks. en større dagligvarebutik.

Der er kun ganske få steder i midtbyen, hvor der kan indpasses butiksenheder på op mod 3.000 m<sup>2</sup>. Derfor er der i



nærværende lokalplan lagt vægt på, at bevare muligheden for at indpasse en stor butiksenhed i området f.eks. som vist på skitsen. Hvis der fremkommer ønske om at etablere en sådan større butiksenhed i karreen, er Byrådet indstillet på via udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan at muliggøre dette. Der er imidlertid bl.a. en forudsætning, at projektet alt i alt vil bidrage positivt til by- og handelsmiljøet i midtbyen.

### Forhold til anden planlægning

*Kommuneplan 2009.*

Lokalplanområdet ligger inden for Kommuneplanens delområde 1.C.3. Vedtagelsen af nærværende lokalplan forudsætter, at Kommuneplanens hovedstruktur justeres og at rammebestemmelserne for delområde 1.C.3.

ændres. Det skyldes, blandt andet

**at** bebyggelsesprocenten hæves til 110.

**at** etageantallet hæves til max. 3 etager i en del af området.

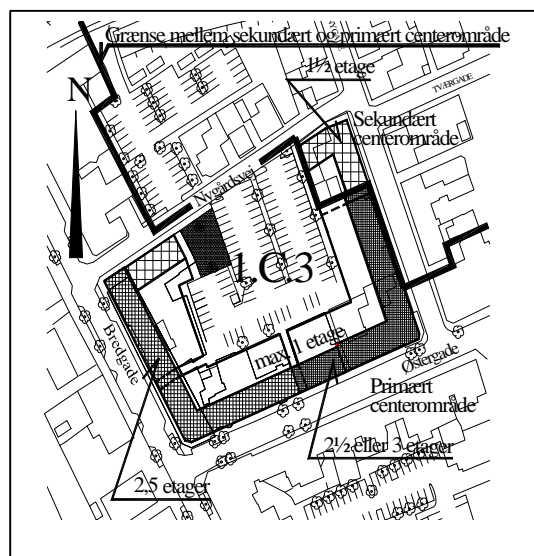
**at** husdybden i en del af området øges til 10 m.

**at** der åbnes mulighed for at etablere boliger i stueetagen mod Nygade og på hjørnet Nygade/Nygårdsvej.

I forbindelse med lokalplanen er der derfor udarbejdet et Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2009.

Når Tillæg nr. 17 er vedtaget, indeholder Kommuneplan 2009 følgende rammebestemmelser for det på kortskitsen viste delområde 1.C.3:

- 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 Amdsrådet, de kirkelige myndigheder og Skjern kommune for kirkernes 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 centerformål såsom butikker, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, hoteller, restauranter, liberale erhverv (kontorer, pengeinstitutter, klinikker, forsikringsselskaber og lignende), boliger, offentlige og kulturelle institutioner, kollektive anlæg og lignende som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.
  2. Der må ikke etableres boliger i stueetagen – dog må der etableres boliger i stueetagen i randbebyggelsen på matr. nr. 324, 325, 326 og 327 Skjern Bygrunde.
  3. Butikker må kun etableres i bebyggelsens stueetage. Udvidelse til 1. sal kan kun ske med Byrådets godkendelse.
  4. De enkelte dagligvarebutikker må etableres med et bruttoetageareal på max. 3000 m<sup>2</sup> og de enkelte udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på max. 1.000 m<sup>2</sup>.
  5. I centerområdet må butiksarealet ved ny- og ombygninger udvides med et samlet bruttoetageareal på 6.500 m<sup>2</sup>.
  6. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 110.
  7. Bebyggelsen og parkeringsarealerne skal etableres efter de på rammekortet viste principper.
  8. Bebyggelse fastlægges som randbebyggelse i gadelinien med et etageantal på 1½, 2½ og 3 etager og med en taghældning på mellem 40° og 50°. Ved bebyggelse i 3 etager med uudnyttelig tagetage kan der etableres altangang i 1,5 m bredde uden for det udlagte byggefelt mod karrens indre.
  9. Husdybden mod gadelinien må ikke overstige 10 m.
  10. Baghusbebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med en max. højde på 3,5 m. Dog må der etableres elevatorårne m.v. som adgang til randbebyggelsen.
  11. Ved ændringer af eksisterende bebyggelse skal der tages hensyn til bebyggelsens oprindelige arkitektur. Ved nybyggeri og ombygninger skal bebyggelsen gives en sådan udformning og ydre fremtræden, at den både i sig selv og i sammenhæng med omgivende bebyggelse fremstår som en harmonisk helhed.
  12. Der må ikke uden Byrådets tilladelse foretages nedrivninger, ombygninger eller andre facademæssige ændringer af bebyggelsen langs karrens gader og pladser.



Denne lokalplan ophæver hele Byplanvedtægt nr. 8.

*Jordforurening.*

En del af matr. nr. 327, Skjern Bygrunde og en del af vejlitra ”bk” er kortlagt som forurenet i henhold til Lov om forurenet jord. Kortlægningen skyldes, at der er konstateret en forurening med tetrachlorethylen. En kortlægning betyder, at Amtet skal give en tilladelse, som kan indeholde vilkår om gennemførelse af afværgeforanstaltninger,

- hvis anvendelse, af det kortlagte areal skal ændres til følsomt formål som bolig, institution, eller lignende. Jf. lovens §8, eller
- hvis der skal foretages bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer der er udpeget som offentligt indsatsområde.

*Spildevandsplan.*

Området er omfattet af ”Spildevandsplan 1999-2009 for Skjern Kommune.

*Varmeplan.*

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





# SKJERN KOMMUNE KORT NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 96

Matrikelkort

 Lokalplanområde








# SKJERN KOMMUNE KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 96

Eksisterende forhold

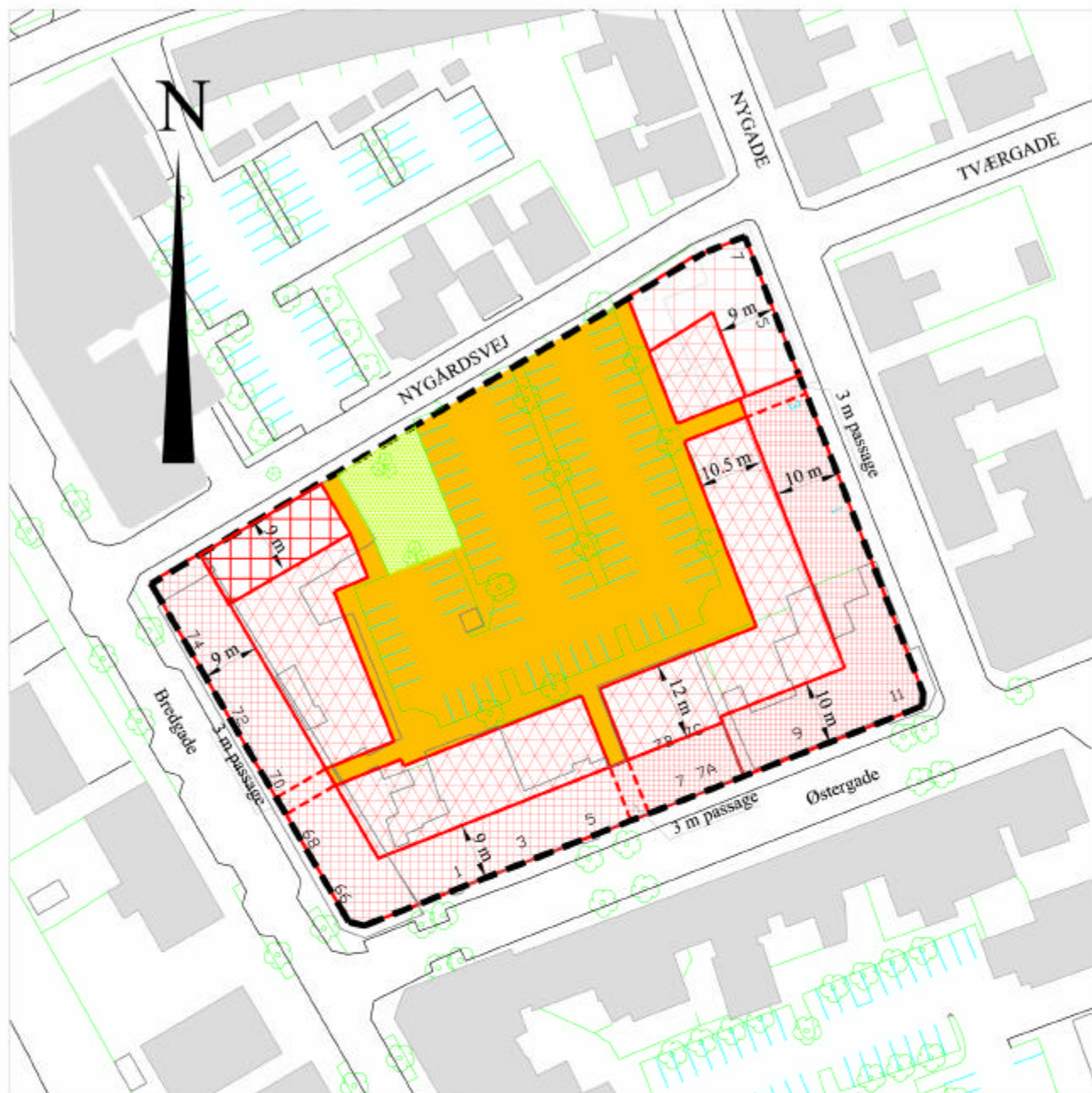
 Lokalplanområde

Mål 1:1.000









# SKJERN KOMMUNE KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 96

Arealernes anvendelse og byggefelter

**---** Lokalplanområde

- Delområde I - bebyggelse i 2½ eller 3 etager
- Delområde II - bebyggelse i 2½ etager
- Delområde III - bebyggelse i 1½ etage
- Delområde IV - bebyggelse i 1 etage med evt. tagterrasse
- Delområde V - fælles offentligt grønt areal
- Delområde VI - færdselsareal med parkering

Mål 1:1.000

