



**Indholdsfortegnelse**

Bestemmelser .....	side 4
§ 1. Lokalplanens formål .....	side 4
§ 2. Afgrænsning .....	side 4
§ 3. Område- og zonestatus .....	side 4
§ 4. Områdets anvendelse .....	side 5
§ 5. Udstykning.....	side 5
§ 6. Veje, stier og parkeringsforhold .....	side 6
§ 7. Ledningsanlæg m.m. ....	side 7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	side 7
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning .....	side 9
§ 10. Friarealer og beplantningsbælter .....	side 10
§ 11. Støjforhold.....	side 11
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	side 11
§ 13. Servitutter .....	side 11
§ 14. Ophævelse af lokalplan .....	side 13
§ 15. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	side 13
§ 16. Retsvirkninger .....	side 13
§ 17. Vedtagelse .....	side 15
§ 18. Offentlig bekendtgørelse .....	side 15
Redegørelse .....	side 16
Eksisterende forhold .....	side 16
Lokalplanens hovedindhold .....	side 16
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 Illustrationsplan.....	side 25
Kommuneplantillæg nr. 19.....	side 27

**Indledning.**

Lokalplanområdet ligger ved Ahornvej vest for banearealet i den nordvestlige del af Skjern. I området er der i dag 6 parcelhuse, 6 tæt-lave boliger samt et nedlagt bofællesskab. Lokalplanen udarbejdes for, at der på arealet, hvor det tidligere Bofællesskab har ligget samt et ubebygget areal nord herfor kan opføres 32 nye tæt-lave boliger i 1 og 1½ etager som lejerboliger.

**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.

**Frist for indsigelser og ændringsforslag**

lokalplanforslaget og det tilhørende forslag til kommuneplantillæg er udarbejdet af Skjern Kommune, Teknisk Forvaltning. Har De spørgsmål vedrørende planforslagene, er De velkommen til at rette henvendelse til Teknisk Forvaltning på tlf. 96 80 35 00 eller E-mail: Skjern-Kommune@Skjern.dk.

Indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg skal være Skjern Kommune, Teknisk Forvaltning, Finderupsvej 9, 6900 Skjern i hænde, senest **den 11. august 2003**.

Juni 2003.

**Bindende bestemmelser**

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

**§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

**at** skabe et attraktivt, grønt og harmonisk boligområde med en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

**at** sikre, at den nye tæt-lave bebyggelse i dimensioner og placering tilpasses den åben-lave bebyggelse i området.

**at** sikre, at den tæt-lave bebyggelse i vid udstrækning fremstår som en række fritliggende enkeltbygninger.

**at** sikre, at den tæt-lave bebyggelse placeres i størst mulig afstand fra skel mod åben-lave bebyggelse og med ”ryg” mod banearealet.

**at** sikre udlæg af velbeliggende og regulære fælles friarealer for den tæt-lave bebyggelse.

**§ 2. Afgrænsning**

**2.1.** Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 728d, 729c, 729d, 729c, 729b, 726a, 726b, 726c, 727, 729a, 729f, 729g, 728a, 728c, 728b, 748, 749c, 762, vejlitra ”æ”, ”b” og del af ”az”. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 20. maj 2003 udstykkes fra disse ejendomme.

**§ 3. Område- og zonestatus**

**3.1.** Lokalplanområdet opdeles som vist på kort nr. 1 og 3 i delområde I og II.

**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.*

*Der lægges først og fremmest op til, at den nye tæt-lave bebyggelse skal tilpasses den eksisterende åben-lave bebyggelse, så der skabes et harmonisk boligområde.*

*Lokalplanen omfatter arealet mellem Vejen, banearealet, Ahornvej og Amagervej. Lokalplanområdet er på ca. 26.500 m<sup>2</sup> inkl. vejarealer.*

*Delområde I er på ca. 12.000 m<sup>2</sup>, og delområde II er på ca. 14.500 m<sup>2</sup> - i alt ca. 26.500 m<sup>2</sup>.  
Delområde I – bebyggelse i 1½ etage som parcelhusbebyggelse og delområde II – tæt-lav boligbe-*

3.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

*byggelse i 1 etage og 1½ etage.*

*Med lokalplan nr. 49 af 9.12.1986 blev området overført fra landzone til byzone.*

#### § 4. Områdets anvendelse

4.1. Området må kun anvendes til boligformål

Inden for området må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af,

**at**, virksomheden efter Byrådets vurdering drives på en sådan måde, at boligens karakter af bolig ikke forandres, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved bebyggelsens ydre udformning og skiltning),

**at** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,

**at**, virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til inden for den enkelte ejendom.

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

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

4.2. *Delområde I.*

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

4.3. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må der kun findes 1 bolig med tilhørende garage, carport, udhuse m.v.

*Delområde II*

4.4. Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

*I delområde II på matr. nr. 728a, 729a og 762 Skjern Bygrunde planlægger Skjern Boligselskab af 1945 at opføre 32 almene boliger i 1 etage og 1½ etage.*

4.5. Inden for delområde I og II må der opføres transformstation m.v. til lokalplanområdets forsyning,

#### § 5. Udstykning

*Delområde I: Åben-lav boligbebyggelse*

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

*De eksisterende grunde i delområde I er på mellem ca. 700 m<sup>2</sup> og ca. 1550 m<sup>2</sup>.*

*Delområde II: Tæt-lav boligbebyggelse*

5.2. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 350 m<sup>2</sup> på matr. nr. 729b, 729c, 729d, 729f og 729g

Skjern Bygrunde. Matr. nr. 728d udstykkes til fælles p-areal for ovennævnte matrikler.

**5.3.** Der må ikke foretages yderligere udstykning på matr. nr. 728a, 729a og 762 Skjern Bygrunde, men matriklerne må sammenlægges.

**5.4.** Inden for lokalplanområdet må der udstykkes et mindre areal til transformstation.

## § 6. Veje-, stier og parkeringsforhold

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

- Vejen, Lundevej og Ahornvej udlægges i eksisterende bredde. Ahornvej og Vejen afsluttes som vist med vendeplads.
- Vejen A-A udlægges i eksisterende bredde.
- Vejen B-B udlægges med en bredde på min. 5 m som vist på kort nr. 3.

**6.2.** Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, som vist på kort nr. 3.

*Delområde I – åben-lav boligbebyggelse.*

**6.3.** Vejadgang til de enkelte ejendomme må kun etableres fra Ahornvej, Lundevej og Vejen og vejadgang A-A. Der må kun etableres 1 overkørsel pr. ejendom.

**6.4.** Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres på den enkelte ejendom.

*Delområde II – tæt-lav boligbebyggelse*

**6.5.** De på kort nr. 3 viste arealer udlægges til fælles parkeringsarealer for delområdet. Der skal etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Der må etableres garager eller carporte på p-arealet ved Vejen og på p-arealet øst for Ahornvej 1 og 3. På øvrige p-arealer må der ikke etableres garager eller carporte.

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

*Den ny bebyggelse ved Ahornvej forventes ikke udstykket, da ideen er, at en del af boligerne skal være almene boliger til udlejning for tilflyttere til Skjern.*

*Vejen A-A er privat adgangsvej til Vejen 2 og 4. Vejen er tinglyst på matr. nr. 726a og 726c Skjern Bygrunde.  
Adgangsvejen B-B tænkes etableret med en kørebanebredde på 4 m og 1 meters rabat mod nord. Vejen får status af privat fællesvej.*

*Garage eller carport medregnes som en parkeringsplads.*

*De viste p-pladser langs Ahornvej får direkte adgang fra Ahornvej.*

*Oversigtsarealer*

**6.7.** På hjørnet Amagervej/Vejlen pålægges, som vist på kort nr. 3, oversigtsareal på 15 x 60 m.

På hjørnet Lundevej/Ahornvej pålægges som vist på kort nr. 3, oversigtsareal på 15 x 15 m.

På oversigtsarealerne har grundejerne pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterline. Bestemmelsen gælder ikke sne.

*Stier i delområde II.*

**6.8.** Der udlægges areal til følgende stier med en beliggenhed ca. som vist på kort nr. 3:

- a-a, b-b og c-c, i en bredde på 2,8 m.
- d-d, e-e f-f, g-g og h-h i en bredde af 2 m.

*Stierne a-a, b-b og c-c udlægges i en bredde på 2,8 m med adgangsforhold for redningskøretøjer og skal være befæstet. Stiernes nøjagtige placering skal fastsættes så der bevares mest mulig af den eksisterende træbevoksning.*

**§ 7. Ledningsanlæg m.m.**

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

**§ 8. Bebyggelsens omfang og placering***Delområde I – Åben-lav boligbebyggelse:*

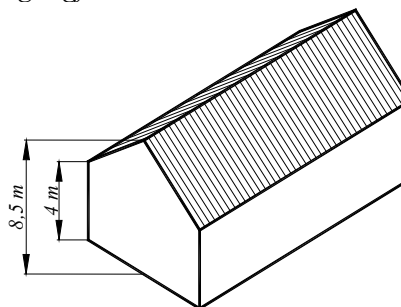
**8.1.** Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

*Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvis andel af grundens areal.*

**8.2.** Bebyggelsen må opføres med højst 1½ etage med udnyttelig tagetage. Småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage.

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

*Facadehøjden måles fra terræn til skæring mellem facade og tagfladens overkant.*



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

*Ved at placere husene parallelt med vejen fremmes harmonien i området.*



*Delområde II – tæt-lav boligbebyggelse:*

**8.5.** Inden for de viste byggefeltter må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 40.

**8.6.** Hovedbebyggelsen skal opføres inden for de på kort nr. 3 viste byggefeltter. Der må etableres garager, carporte, udhuse, værksted til pedel, cykelskure m.v. uden for de viste byggefeltter på i alt max. 400 m<sup>2</sup>. Den nærmere placering og udformning skal godkendes af Byrådet.

**8.7.** Hovedbebyggelsen ud mod banearealet må som vist på kort nr. 3 opføres i max. 1½ etage med udnyttelig tagetage. Hovedbebyggelsen ind mod Ahornvej og Vejen må kun opføres i 1 etage med uudnyttelig tagetage. Øvrig bebyggelse må kun opføres i 1 etage – se kort nr. 3.

**8.8.** Hovedbebyggelsens facadehøjde for 1 etages bebyggelse må ikke overstige 3 m og for 1½ etages bebyggelse må den ikke overstige 4,5 m. Ved tilbagetrunkne facader må facadehøjden ikke overstige 5,5 m. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 5,5 m over terræn for 1 etages bebyggelse og 8,5 m for 1½ etages bebyggelse målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**8.9.** Højden på bebyggelse til garager, carporte, udhuse, cykelskure, udhus til vicevært m.v. må ikke overstige 2,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

*Delområde I og II*

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

*Byggelinier*

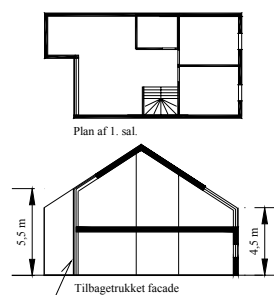
**8.11.** Byggelinier pålægges som vist på kort nr. 3:

- 5 m fra vejskel langs Ahornvej, Lundevej og Vejen.
- 6 m fra vejskel langs Amagervej.
- 25 m fra spormidte, se kort nr. 3.

*Rækkehusbebyggelsen kan f.eks. etableres som 9 selvstændige bygninger med 32 boliger i varierende størrelse med adgang fra Ahornvej og 6 boliger med adgang fra Vejen.*

*Bebyggelse med tilbagetrunkne facader defineres som 1 etages bebyggelse med udnyttelig tagetage, når trempelhøjden ved de yderste facader ikke overstiger 1,25 m. Trempelhøjden måles fra overside gulv til overside tag i flugt med facaden. Ved øvrig bebyggelse forstås bebyggelse til garager, carporte, udhuse, værksted til pedel m.v.*

*Se bemærkningerne til § 8.3.  
Plan og snit med tilbagetrunkne facader.*



*Den 25 m byggelinie ved banearealet er fastlagt for at undgå rystelser fra forbigående tog. Derudover skal støjgrænserne stadig overholdes ved beboelse.*

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

Byrådet kan dog tillade at der etableres garager, carporte, udhuse eller lignende bebyggelse mellem byggelinien og skel langs banearealet - se kort nr. 3.

## § 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

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

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

### *Facader*

**9.2.** Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facade- og gavlparterne på hovedbygningen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ eller glas. Ligeledes må udhuse, garager og carporte og lignende opføres og fremtræde i malet eller imprægneret træ. Disse øvrige bygninger skal være af en ensartet karakter inden for matr. nr. 729a og 728a og 762.

Inden for matr. nr. 729a og 728a må bebyggelse også opføres med solide træfacader f.eks. en på to brædebeklædning eller klinksat brædebeklædning.

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

### *Tage*

**9.4.** Tages vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 10° og større end 50°.

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

**9.5.** Tage må kun dækkes med tagsten, eternit, naturskifer/eternitskifer eller tagpap.

Ved ny bebyggelse inden for delområde II må der kun anvendes teglsten, skifer og tagpap.

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

*Det overvejes at anvende miljøsten til dele af facader på den nye almene bebyggelse ved Ahornvej. Miljøsten betragtes som teglsten når hovedbestanddelen af stenen består af tegl.*

*Byrådet er indstillet på, at meddele dispensation til, at der kan etableres en anden tagudformning, der på tilsvarende vis sikrer bebyggelsen en harmonisk fremtræden inden for delområde I.*

*Tagene på husene i området er en blanding af eternit, skifer, tagsten og pap.*

*Skift fra lette tagbelægninger til tagsten kan forudsætte, store ændringer af tagkonstruktion m.v. Derfor er der mulighed for, at huse med lette tagbelægninger ved udskiftning fortsat kan vælge lette belægninger.*



Tage på mindre bygningsdele, herunder tage på kvi-ste og karnapper, må dækkes med zink, bly, kobber eller glas.

**9.6.** Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer herunder glaseret teglsten dog må der opsættes solfangere og solceller.

#### *Skilte og antenner*

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

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

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

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

**10.1.** Inden for lokalplanområdet skal hegn, i nabo-, vej- og stiskel etableres som levende hegn. Levende hegn mod vej og sti skal plantes så langt bag skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien mod vej og sti.

Der skal bevares mest mulig af den eksisterende træbeplantning inden for området.

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

**10.3.** Der må ikke foretages terrænreguleringer i form af jordvolde eller lignende uden Byrådets godkendelse.

#### *Delområde II – Tæt-lav boligbebyggelse*

**10.4.** De på kort nr. 3 viste områder udlægges som fælles grønne friarealer for bebyggelsen og skal - bortset fra udhus til vicevært, udhuse og cykelskure m.v. friholdes for bebyggelse.

**10.5.** Der skal etableres levende hegn i skel mod nabo-områderne herunder delområde I i form af hække. Hegn inden for matr.nr. 729a, 728a og 762 skal være af ensartet karakter for området som helhed.

**10.6.** Parkeringspladserne mod Ahornvej skal etableres med et grønt præg.

*Pladserne kan f.eks. etableres med græsarmering så Ahornsvejs grønne præg bevares.*

### **§ 11. Støjforhold**

**11.1.** Inden for lokalplanområdet skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger som sikrer overholdelse af det til enhver tid gældende maksimalt tilladte støjniveau.

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

## **§ 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 inden for matriklerne 729a, 728a og 762 tages i brug, skal adgangsvejen B-B samt stierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e, f-f, g-g og h-h være anlagt.

**12.3.** Før ny bebyggelse inden for matriklerne 729a, 728a og 762 tages i brug, skal parkeringspladserne og de fælles friarealer være etableret.

**12.4.** Før ny bebyggelse inden for matriklerne 729a, 728a og 762 tages i brug skal de i § 10.5 nævnte levende hegn være etableret.

## **13. Servitutter**

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

- Den under den 2.12.1974 tinglyste dokument på matr. nr. 762, Skjern Bygrunde, vedrørende jernbanetrafik.
- Den under den 20.3.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 762, Skjern Bygrunde, vedrørende byggelinier ophæves med nærværende lokalplan.
- Den under den 7.4.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 762, Skjern Bygrunde, vedrørende genkøbsret for Skjern Kommune.
- Den under den 20.3.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 728a, Skjern Bygrunde, vedrørende byggelinier ophæves med nærværende lokalplan.
- Den under den 15.4.1920 tinglyste dokument på matr. nr. 729a, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret.
- Den under den 7.1.1980 tinglyste dokument på matr. nr. 729a, Skjern Bygrunde, vedrørende forsynings- og afløbsledninger.

- Den under den 11.5.1988 tinglyste dokument på matr. nr. 729a, Skjern Bygrunde, vedrørende ejerforening.
- Den under den 11.5.1988 tinglyste dokument på matr. nr. 729g, 729f, 728d, 729e, 729d, 729c, 729b, Skjern Bygrunde, vedrørende ejerforening.
- Den under den 19.3.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 728c og 728b, Skjern Bygrunde, vedrørende bebyggelse og benyttelse.
- Den under den 19.3.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 728c og 728b, Skjern Bygrunde, vedrørende hegn og hegnsmur m.m.
- Den under den 19.3.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 728c og 728b, Skjern Bygrunde, vedrørende byggelinier .v. ophæves med nærværende lokalplan.
- Den under den 19.3.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 728c og 728b, Skjern Bygrunde, vedrørende jernbanetrafik.
- Den under den 19.3.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 725b, Skjern Bygrunde, vedrørende oversigt m.v.
- Den under den 10.7.1965 tinglyste dokument på matr. nr. 726b og 726c, Skjern Bygrunde, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 10.7.1965 tinglyste dokument på matr. nr. 726b og 726c, Skjern Bygrunde, vedrørende brønde m.v.
- Den under den 25.8.1887 tinglyste dokument på matr. nr. 726a og 726c, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret.
- Den under den 23.2.1899 tinglyste dokument på matr. nr. 726a og 726c, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 15.4.1920 tinglyste dokument på matr. nr. 726a og 726c, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 7.1.1980 tinglyste dokument på matr. nr. 726a og 726c, Skjern Bygrunde, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 25.8.1887 tinglyste dokument på matr. nr. 727, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret.
- Den under den 15.4.1920 tinglyste dokument på matr. nr. 727, Skjern Bygrunde, vedrørende færdselsret.
- Den under den 7.1.1980 tinglyste dokument på matr. nr. 727, Skjern Bygrunde, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 19.9.1956 tinglyste dokument på matr. nr. 748, Skjern Bygrunde, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.

- Den under den 5.7.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 748, Skjern Bygrunde, vedrørende oversigt m.v.
- Den under den 13.4.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 748 og 749e, Skjern Bygrunde, vedrørende bebyggelse og benyttelse m.v.
- Den under den 13.4.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 748 og 749c, Skjern Bygrunde, vedrørende hegn, hegnsmur m.v.
- Den under den 13.4.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 748, Skjern Bygrunde, vedrørende forsynings-, afløbsledninger og fjernvarme.
- Den under den 13.4.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 748 og 749c, Skjern Bygrunde, vedrørende oversigt m.v.
- Den under den 13.4.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 748 og 749e, Skjern Bygrunde, vedrørende byggelinier m.v.
- Den under den 2.7.1979 tinglyste dokument på matr. nr. 748, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandmur/gavl m.v.
- Den under den 15.7.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 749e, Skjern Bygrunde, vedrørende oversigt m.v.

#### § 14. Ophævelse af lokalplan

**14.1.** Den under den 25.03.1987 af Skjern Byråds ejendomsudvalg vedtagne Lokalplan nr. 49 ophæves for så vidt angår matrikler inden for området af Lokalplan nr. 97.

#### 15. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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

- Skov- og Naturstyrelsen har meddelt, at fredsskovspligten er ophævet på matr. nr. 728a, Skjern Bygrunde.

*Fredsskovspligten blev ophævet af Skov- og Naturstyrelsen den 26. marts 2003.*

#### § 16. Retsvirkninger

##### *Midlertidige retsvirkninger*

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

*Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.*

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

#### *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.

*Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.*

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

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

**§ 17. Vedtagelsespåtegning**

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 10. juni 2003.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

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

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

**§ 18. Offentlig bekendtgørelse**

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

**Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet ligger ved Ahornvej vest for banearialet i den nordvestlige del af Skjern. Mod vest og nord er lokalplanområdet omgivet af parcelhusbebyggelse og mod øst og syd af Skjern stations banearial. Området ligger ca. 400 m i fugleflugtslinie fra centerområdet i Skjern.

I lokalplanområdet ligger der i dag 6 parcelhuse og 6 tæt-lave boliger som rækkehuse og et bofællesskab ved Ahornvej som er blevet nedlagt i 2002.

**Lokalplanens hovedindhold**

Med lokalplanen lægges der op til, at området med det nedlagte bofællesskab samt et ubebygget areal ved den nordlige ende af Ahornvej skal bebygges med 32 ny almene boliger i varierende størrelser og udformning. Bebyggelsen indrettes til forskellige familietyper, som hver har deres behov til boligens størrelse og rumdisponering. Familietypen kan være den lille familie med kun 2 medlemmer – et ældre ægtepar eller det unge par uden barn eller med et enkelt barn, eller typen som sætter rumlige opholdsarealer højt, det kan være det unge par uden barn, singlen, eller den enlige ældre, eller typen som prioriterer det store fælles opholdsareal, det kan være den unge familie med 2 små børn eller det kan være den ældre familie med et hjemmeboende barn, eller den større familie med behov for flere værelser til hjemmeboende børn.

Ved placering af boligerne er der lagt vægt på en optimal placering i forhold til verdenshjørnerne, således at alle boliger bliver orienteret mod syd og vest med hensyn til ophold, terrasse og køkken.

Bebyggelsen vil blive opført som 1 etages bebyggelse ud mod Ahornvej, for at danne en harmonisk overgang til parcelhusene og 1½ etage bebyggelse mod banearialet med god udsigt over fællesarealer og en tæthed der gør at bebyggelsen visuelt lukker for udsyn til banearialet. Mellem bebyggelserne er der udlagt fælles arealer til legeplads, boldbaner, plantebede m.v.

**Forhold til anden planlægning**

*Kommuneplan 2009.*

Lokalplanområdet ligger inden for Kommuneplanens delområde 3.B.1. Vedtagelsen af lokalplanen forudsætter at Kommuneplanens rammebestemmelser for delområdet ændres.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 97 er der udarbejdet et Tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2009. Med Tillæg nr. 19 åbnes der mulighed for at tæt-lav bebyggelse må etableres med en grundstørrelse på minimum 375 m<sup>2</sup> ved udstykning og en bebyggelsesprocent på 40 for delområde II. Når Tillæg nr. 19 er vedtaget, indeholder Kommuneplanen følgende rammebestemmelser for delområde 3.B.1.

1. Anvendelsen fastlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt lettere private og offentlige serviceerhverv med lokalt tilhørsforhold og mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning som kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne, og uden at områdets karakter af boligområde brydes.
  2. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.
  3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage.
  4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
  5. Grunde må ikke udstykkes med mindre end 700 m<sup>2</sup> for åben-lav boligbebyggelse og 375 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse ved udstykning.
  6. Der skal udlægges tilfredsstillende fælles opholds- og legearealer.
- Varmeforsyningen fastlægges i overensstemmelse med "Skjern Kommunes varmeplan".
  - Parkeringsforholdene fastlægges i overensstemmelse med "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern Kommune".
  - Enhver form for skiltning skal godkendes af Skjern Kommune.
  - "Exner-fredningerne" og de indgåede aftaler mellem Amtsrådet, de kirkelige myndigheder og Skjern kommune for kirkernes omgivelser skal overholdes.



- Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser som sikre, at de vejledende støjgrænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.

Der henvises i øvrigt til vedlagte forslag til tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2009.

#### *Lokalplan.*

Lokalplanen ophæver den del af lokalplan nr. 49, der ligger indenfor lokalplanområdet. Med lokalplan nr. 49 blev en række områder i Skjern overført fra landzone til byzone. Herunder blev nærværende lokalplans område overført til byzone. Lokalplan nr. 97 bevarer hele lokalplanområdet i byzone.

#### *Regionplanen.*

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

#### *Naturbeskyttelsesloven.*

På en mindre del af lokalplanområdet på matr. nr. 728a har der været fredskov. Skov- og Naturstyrelsen har ophævet fredskovspligten på arealet under den forudsætning at der udlægges erstatningsskov på 200 % svarende til 5.302 m<sup>2</sup>. Arealet skal tilplantes med løvtræ og placeres bynært. Erstatningsarealet skal være tilplantet senest 31 december 2004. Skjern Byråd vil drage omsorg for arbejdets udførelse.

#### *Museumsloven.*

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

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Skjern-Egvad Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

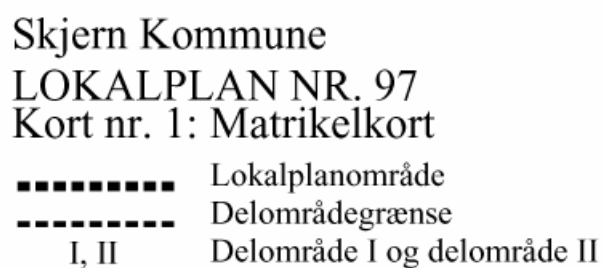
Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

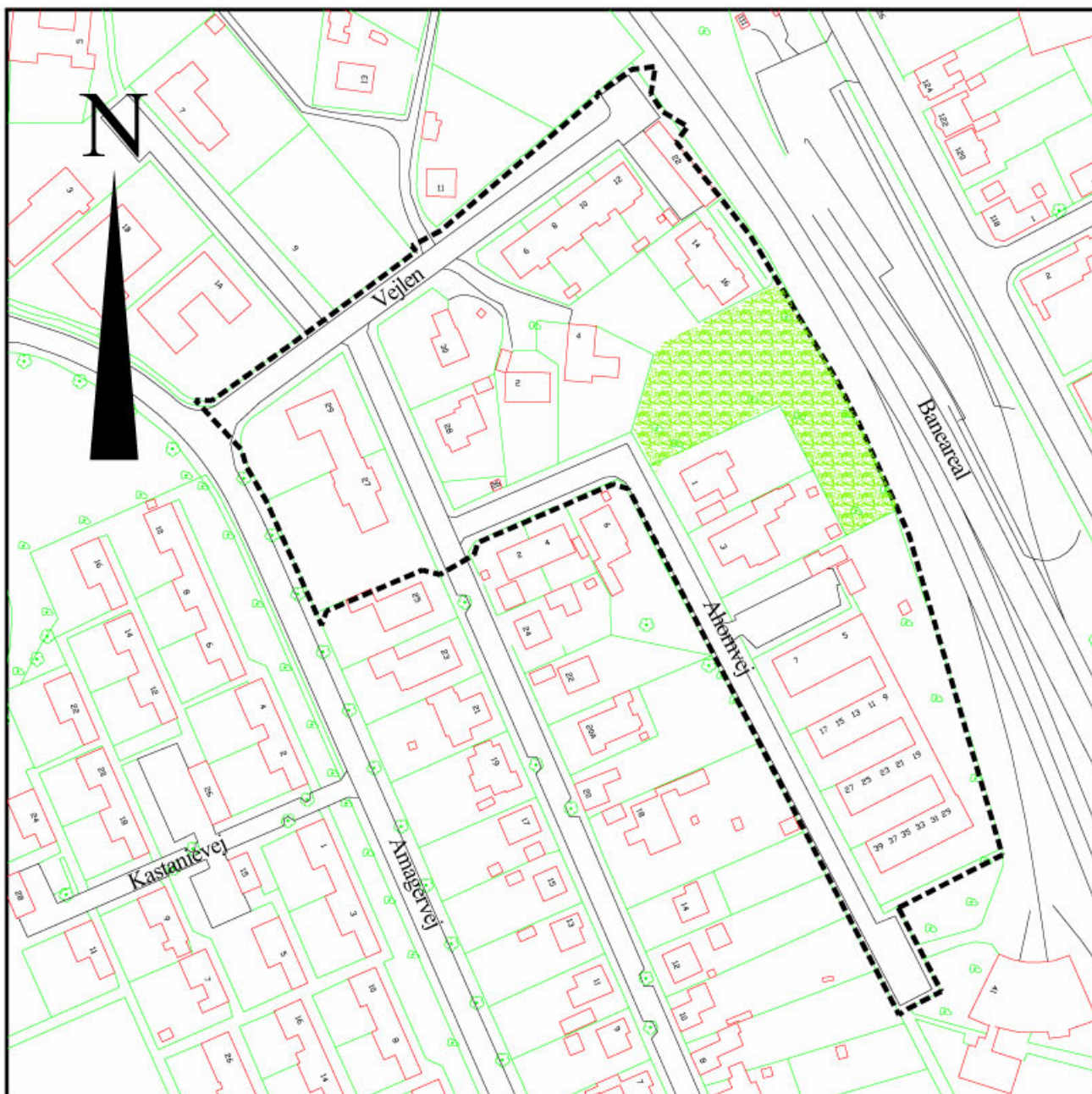
#### *Spildevandsplan.*

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

#### *Varmeplan.*

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





## SKJERN KOMMUNE

### KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 97 Eksisterende forhold

- Lokalplanområde
- Areal med bøgetræer, fredning ophævet

Mål 1 : 2.000

0 50 100 200 300 m





Skjern Kommune  
 LOKALPLAN NR. 97  
 Kort nr. 3: Arealanvendelsesplan

- Lokalplanområde
- Delområdegrænse
- I, II Delområde I og delområde II
- Byggefelt for tæt-lav boliger i 1 etage, delområde II
- Byggefelt for tæt-lav boliger i 1½ etage, delområde II
- P Parkeringsareal
- Fælles grønne arealer, beplantning, legepladser, boldbaner m.v.
- Byggelinie
- 2 m bred sti
- Oversigtslinie

Mål 1 : 2.000

0 50 100 200 300 m



Skjern Kommune  
LOKALPLAN NR. 97  
Kort nr. 4: Illustrationsplan af ny bebyggelse ved Ahornvej

## Kommuneplantillæg nr. 19

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 foretages følgende ændring af Kommuneplan 2009 for Skjern Kommune:

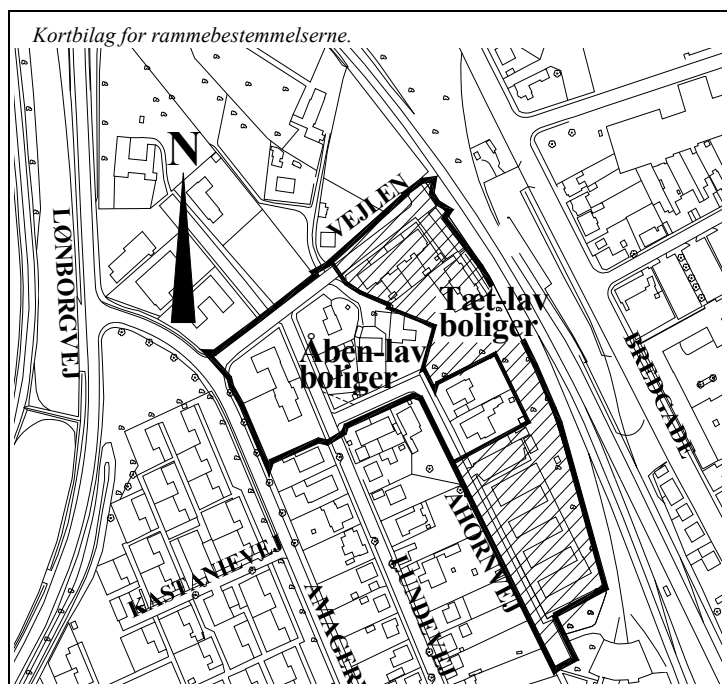
### Kommuneplan 2009

#### I Kommuneplan 2009 er der fastsat følgende særlige rammebestemmelser for delområde 3.B.1.

1. Anvendelsen fastlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt lettere private og offentlige serviceerhverv med lokalt tilhørsforhold og mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning som kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne, og uden at områdets karakter af boligområde brydes.
2. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav bebyggelse og 35 for tæt-lav bebyggelse.
3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Grunde må ikke udstykkes med mindre end 700 m<sup>2</sup> for åben-lav boligbebyggelse og 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse.
6. Der skal udlægges tilfredsstillende fælles opholds- og legearealer.

#### Rammebestemmelserne for delområde 3.B.1. ændres ved nærværende Kommuneplantillæg nr. 19 til:

1. Anvendelsen fastlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt lettere private og offentlige serviceerhverv med lokalt tilhørsforhold og mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning som kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne, og uden at områdets karakter af boligområde brydes.
2. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.
3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Grunde må ikke udstykkes med mindre end 700 m<sup>2</sup> for åben-lav boligbebyggelse og 375 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse ved udstykning.
6. Der skal udlægges tilfredsstillende fælles opholds- og legearealer.



- 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 kirkernes omgivelser skal overholdes.
- Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser som sikre, at de vejledende støjgrænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.



*Ændringer*

Med Tillæg nr. 19 til Kommuneplan nr. 2009 ændres bebyggelsesprocenten fra 35 til 40 for tæt-lav bebyggelse og mindste grundstørrelse til 375 m<sup>2</sup> ved udstykning.

**Planlovens § 12.**

I henhold til planlovens § 12 skal Byrådet virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.



**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

---

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 10. juni 2003.**

På byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

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

På byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester