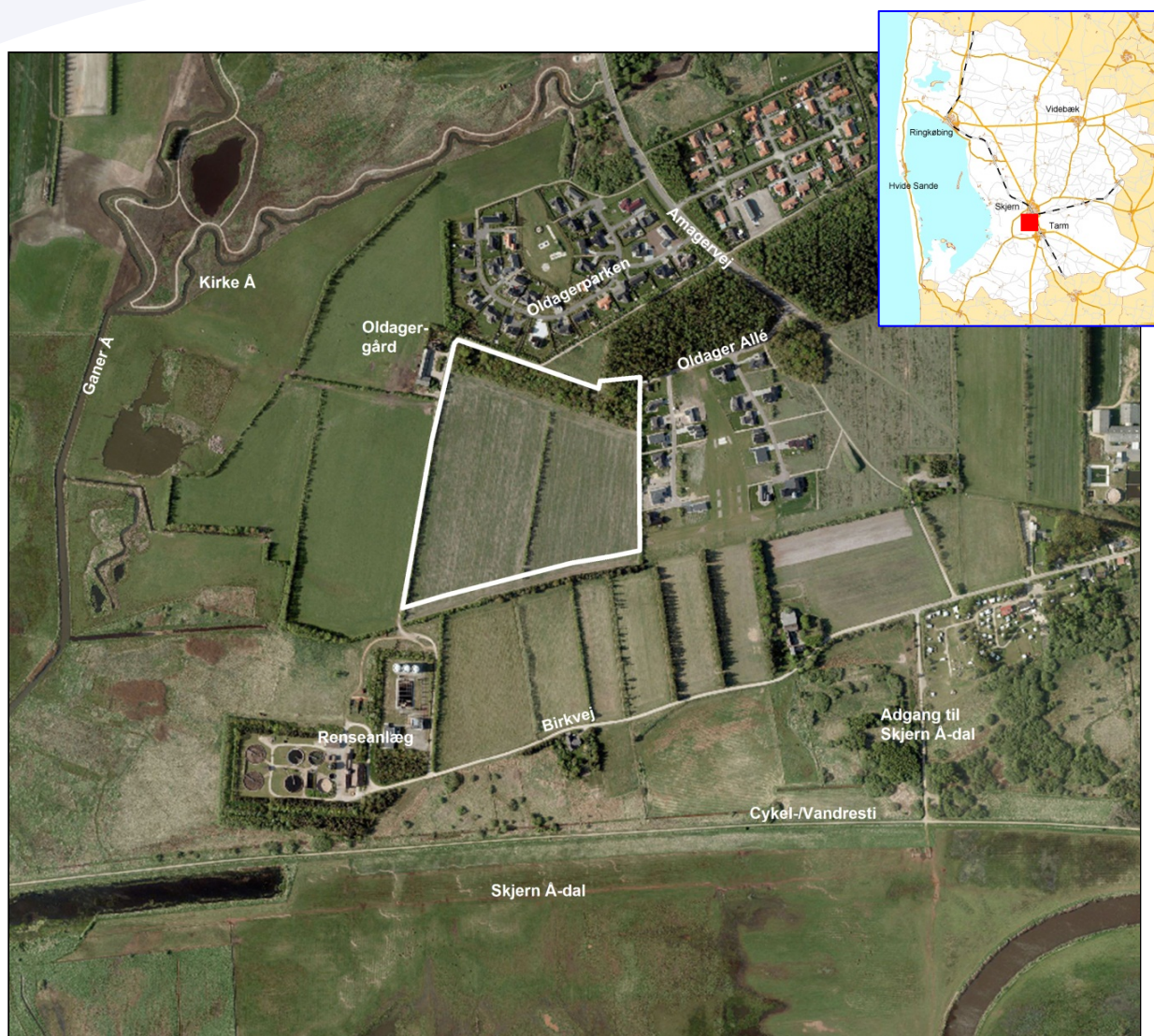


Lokalplan nr. 275

For et område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

2. april 2013



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Nellemann & Bjørnkjær Lsp. i samarbejde med
Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Nærmere oplysninger

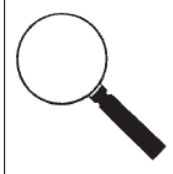
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Toften 6
6880 Tarm
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Peder Ostersen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser luftfoto med markering af lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern



Vejledning

Hvad er en lokalplan? Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål side 5

Lokalplanområdet side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 7

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 8

Miljøvurdering side 12

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 12

Ekspropriation side 13

Servitutter side 13

Planbestemmelser

Indledning side 14

1. Formål side 15

2. Område og zonestatus side 15

3. Arealanvendelse side 15

4. Udstykning side 17

5. Bebyggelsens placering og omfang side 17

6. Bebyggelsens udseende side 20

7. Ubebyggede arealer side 21

8. Veje, stier og parkering side 22

9. Tekniske anlæg side 23

10. Miljø side 24

11. Grundejerforening side 24

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 24

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 25

14. Servitutter side 25

15. Retsvirkninger side 25

Vedtagelse side 27

Offentlig bekendtgørelse side 27

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Illustrationsskitse Bilag 4

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørel-

se, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 51

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8.000. Luftfoto optaget i 2010

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for etablering af et nyt boligområde sydvest for Skjern. Den aktuelle byudvikling er i overensstemmelse med de overordnede planprincipper for Skjern, hvor der ønskes skabt større sammenhæng mellem byen og naturområderne omkring Skjern Å.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede i maj 2010 at der skulle udarbejdes lokalplan for et nyt boligområde. Derfor er der udarbejdet en helhedsplan for den fremtidige boligudbygning vest for Oldager Allé, således at der skabes sammenhæng mellem de enkelte områder. Lokalplanen omfatter etape 1 af helhedsplanen.

Helhedsplanen fastlægger desuden stiforløb og bebyggelsernes sammenhæng med de omkringliggende boligområder, samt ikke mindst natur- og rekreative områder. Ligeledes er der reserveret areal til en eventuel omfartsvej syd om Skjern. Helhedsplanen blev behandlet på Økonomi- og Erhvervsudvalget den 11.juni 2012.

Boligerne kan i lokalplanområdet etableres som åben-lav bebyggelse, dvs. traditionelle parcelhuse. I et mindre område er der dog 2 alternativer, således kan delområdet benyttes til enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Redegørelse

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, der er på ca. 9 ha., ligger i landzone og overføres til byzone med den endelige vedtagelse af Lokalplan 275. Området er primært landbrugsarealer pålagt landbrugspligt.

Mod øst afgrænses lokalplanen af det nye boligområde ved Oldager Allé og mod nord af Oldagerparken. Mod syd og vest afgrænses lokalplanområdet af læbælter samt henholdsvis Skjern Renseanlæg og ejendommen "Oldagergård".

Lokalplanens nordlige del omfatter en mindre del af det rekreative grønne bælte der bl.a. skaber forbindelse mellem Skjern midtby og Ganer Å.

Lokalplanområdets omgivelser

Se lokalplanområdets afgrænsning og omgivelser på luftfoto s. 5.

Øst for lokalplanområdet ligger boligområdet Oldager Allé. Området, der er omfattet af Lokalplan 111 fra 2005, er under udbygning med nyere parcelhuse. I Lokalplan 111 er der taget højde for en fortsættelse af byudviklingen mod vest, bl.a. med udlæg af vejen til det nye område.

Oldagerparken mod nord er et nyere parcelhusområde udbygget mellem 2000 og 2005. Mellem Oldagerparken og det nye boligområde fastholdes et ca. 50 m. bredt grønt bælte, hvor vej-adgangen til de nye områder placeres.

Det nye boligområde udstykkes fra ejendommen "Oldagergård", hvis bygninger er placeret umiddelbart nordvest for lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og Ganer Å ligger bl.a. ejendommens øvrige marker samt andre åbne landbrugs- og naturområder. Ejendommen "Oldagergård" er en landbrugsejendom uden dyrehold.

Mod syd ligger Skjern Renseanlæg og Skjern Tricotage-Farveri's tidligere renseanlæg. Den fremtidige anvendelse af områderne er endnu ikke endeligt fastlagt.

Mod syd og vest ligger desuden hele naturområdet ved Skjern Enge, Skjern Å og Ganer Å. Store dele af disse områder har vigtige rekreative muligheder og utallige muligheder for naturoplevelser. Udover natur- og habitatområderne er der en række rekreative faciliteter, stisystemer mm., der vil være et vigtigt bidrag til at skabe et attraktivt boligområde.



Helhedsplan med etaper.

Redegørelse Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

Lokalplanens indhold

Der er udarbejdet en helhedsplan for et større område vest for Oldager Allé. Lokalplanen er etape 1 af denne helhedsplan.

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder:

- delområde I udlægges til åben-lav bebyggelse
- delområde II udlægges til enten åben-lav eller til en tæt-lav bebyggelse
- delområde III udlægges til fælles arealer til rekreative formål samt adgangsveje, stiforbindelser, forsinkelsesbassin o.lign.
- delområde IV reserveres til beplantningsbælte og støjvold i forbindelse med en eventuel kommende sydlig omfartsvej.

Delområde I – åben-lav bebyggelse

Område I er udlagt til åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse, dvs. et område hvor der er én bolig på hver ejendom.

Der kan etableres ca. 35 parcelhusgrunde på min. 700 m². Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 30.

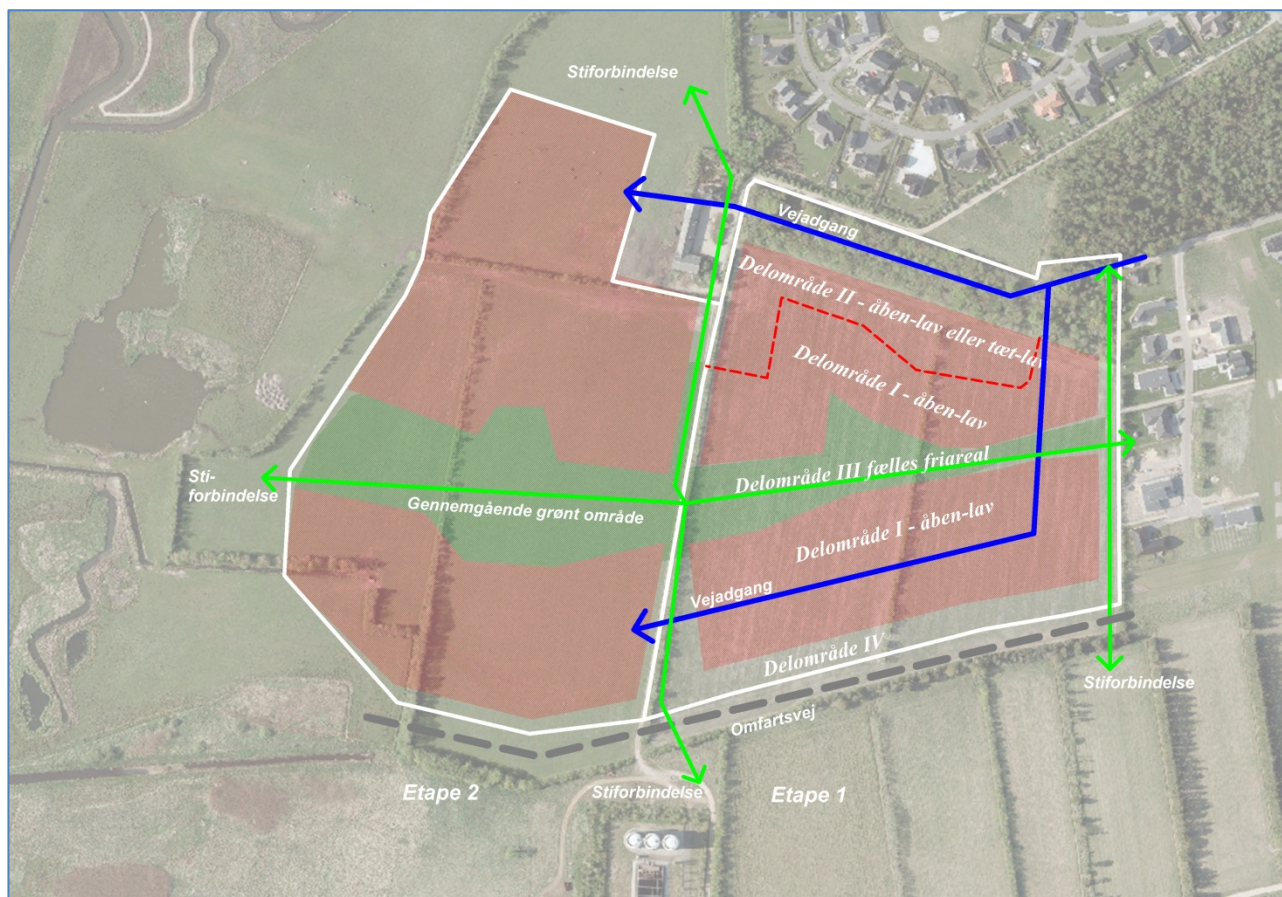
Bebyggelsen kan opføres med 2 etager med en max. højde på 8,5 m. Der kan desuden etableres tagterrasse på en række betingelser, der skal sikre naboer mod indbliksgener.

Delområde II – åben-lav eller tæt-lav bebyggelse

I delområde II er der 2 alternativer for anvendelsen. Således kan området anvendes til *enten* en traditionel parcelhusudstyknings med ca. 10 parceller *eller* en tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse e.lign. med 20-25 boliger. Den første anvendelse i delområdet afgør om resten af delområdet skal anvendes til det ene eller det andet formål.

Hvis området benyttes til tæt-lav bebyggelse skal området disponeres ud fra en samlet plan, der omfatter hele området. Således skal bebyggelsen fremstå som en arkitektonisk helhed mht. formsprog, farve- og materialevalg. Der må gerne skabes variation i bebyggelsen, men det skal ske ud fra en helhedsbetragtning.

Bebyggelsen kan opføres med 2 etager med en max. højde på 8,5 m. Der kan ligeledes på tæt-lav



Principskitse.

Redegørelse

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

bebyggelser etableres tagterrasse, når placeringen sker ud fra en samlet plan for hele bebyggelsen, samt tilgodeser hensynet til nabobeboelser i tilgrænsende områder.

Bebyggelsen skal placeres således at den enkelte bolig kan udstykkes til en selvstændig ejendom med en grundstørrelse på min. 400 m². Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Delområde III og IV – fælles friarealer

Delområde III og IV udlægges til fælles friarealer for hele lokalplanområdet. Der etableres et grønt bælte gennem området, der videreføres i etape 2.

Delområde III kan anvendes til rekreative formål, med mulighed for etablering af legeplads, grillplads, forsinkelsesbassin o. lign. fællesformål herunder stiforbindelser.

I den nordlige del af delområde III placeres adgangsvejen til boligområderne, adgangsvejen omgives af en eksisterende træbeplantning, der skal bevares. Der skal desuden etableres og så vidt muligt bevares et beplantningsbælte mod bebyggelsen ved Oldager Allé.

Delområde IV reserveres til støjvold og beplantningsbælte i forbindelse med en evt. fremtidig omfartsvej mod syd. Indtil arealet overgår til den fremtidige anvendelse, skal det fremstå og vedligeholdes som en del af fællesarealerne.

Veje og stier

Lokalplanområdet får vejadgang via Oldager Allé. Ved udbygning af etape 2 skal der tages stilling til fremtidig vejadgang enten til Oldager alle eller ny vejadgang syd for området.

Der skal indenfor området etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, dette kan ligeledes blive nødvendigt på Oldager Allé, når denne skal betjene det nye boligområde.

Der udlægges lukkede interne boligveje med en bredde på min. 9 m., vejene anlægges med et befæstet areal på min. 5 m.

Der etableres en lang række stiforbindelse i området således, at der skabes sammenhæng mellem bo-

ligområdet, midtbyen og de eksisterende rekreative stier omkring Skjern Å og Ganer Å.

Lokal Afledning af Regnvand

Begrebet Lokal Afledning af Regnvand (LAR) dækker over en række metoder til håndtering af regnvand, hvor den falder. Det særlige ved LAR er, at der er tale om små, lokale og fleksible løsninger, der kan bidrage til at udvikle en mere bæredygtig afvanding af byen, hvor man i højere grad betragter regnvand som en ressource i stedet for som et problem.

I et boligområde kan man f.eks. lede vejvand til regnbede, mens tagvand genanvendes eller nedsives på egen grund. Hvis LAR indpasses rigtigt, kan det, foruden at løse problemerne med regnvandet, bidrage med kvaliteter til områdets grønne områder.

LAR indarbejdes i byggemodningen og projektet med etablering af regnbede langs vejene evt. i kombination med hævede vej- og stiprofiler, således at regnvandet siver til regnbedene. Hvor vejene krydser de grønne områder/korridorer omdannes vejen til "grønne veje", eventuelt med græsarmingssten. Dette bidrager ligeledes til fartdæmpning i krydsningen.

I forbindelse med projekteringen skal det undersøges om området er egnet for nedsivning.

Udstykningsforslaget giver mulighed for et større grønt areal midt i udstykningen, hvor der kan etableres et mindre søområde (forsinkelsesbassin) med afløb til det lave område mod vest ved Ganer Å.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter,

Redegørelse Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, littera b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 350 m fra Skjern Å-dal der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde, afgrænsningen er vist på *Bilag 2*. Udpegningsgrundlaget skyldes bl.a. forekomsten af den truede planteart vandranke, Skjern Å-laksen, Hav-, Flod- og Bæklampret samt forekomster af Odder og Grøn Kølleguldsmed. Truslen mod Skjern Å området er bl.a. næringsstofftilførsel med efterfølgende tilvoksning af naturområderne.

Det er vurderet, at lokalplanområdet ikke vil få konsekvenser for de udpegede Bilag IV arter eller bevirke en større næringsstofftilførsel end tilfældet er i dag.

Baggrunden herfor er bl.a. at boligområdet er beliggende 300-350 m fra Natura2000-område og arealet er dyrket landbrugsareal. Ændringen vil ikke betyde væsentlig forringelse af naturkvaliteten.

Masterplan for Skjern-Tarm

Masterplanens strategi bygger bl.a. på en integration af natur, landskab og by. Der lægges op til en mere åben og landskabelig bystruktur, hvor eksisterende og nye byområder ud mod ådalen etableres som "byfingre" med grønne kiler imellem. Byudviklingen ud mod ådalen skal udvikles som attraktive områder, med respekt for overgangen mellem by og natur.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2009-2021 er blevet vedtaget af byrådet den 16. november 2010 og gældende fra offentliggørelsen.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens Rammeområder 39bo113 og 39rf114.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet afgrænsningen mellem de to rammeområder er justeret.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 51 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Arealforbrug

Ifølge Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2009-2021 "Arealer til byvækst og byudvikling" retningslinie nr. 2 skal det tilstræbes ikke at bruge mere areal til nybyggeri end 1 ha pr. 7 boliger.

Til beregning af arealforbruget medregnes delområde IV ikke, da denne er reserveres til støjvold e.lign. i forbindelse med den planlagte omfartsvej. I lokalplanen gives der mulighed for ca. 60 boliger, dette giver et arealforbrug på 7,2 boliger pr. ha.

Skole og institutioner

Det nye boligområde er omfattet af Amagerskolens Skoledistrikt, dermed bliver afstanden fra området til skole med overbygning kun ca. 1 km.

Kollektiv trafik

Nærmeste kollektive trafikforbindelse er i forbindelse med skolen, dvs. ca. 1 km nordøst for lokalplanområdet.

Miljøforhold

Renseanlæg

Mod syd ligger Skjern Renseanlæg og Skjern Tricotage-Farveri's tidligere renseanlæg. Begge renseanlæg vil blive fjernet.

Opvarmning

Bebyggelsen skal opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det gældende bygningsreglementet.

For lavenergibebyggelse gælder, at Ringkøbing-Skjern Kommune skal meddele dispensation fra en eventuel tilslutningspligt til et kollektiv varmforsyningsanlæg, hvis dette ønskes. Dette kan have stor betydning for rentabiliteten for fjernvarmforsyning i området. Der vil derfor kun blive mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning, hvis et varmeprojekt, udarbejdet i henhold til varmforsyningsloven fastslår, at det er samfundsøkonomisk positivt at forsyne området med fjernvarme.

Alternativt skal bebyggelse forsynes med individuel varme til at dække den enkelte boligs behov for varme og varmt vand. Der er ikke i planloven hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel

Redegørelse

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

varme, der anvendes. Der vil i stedet i købsaftalen og vedtægter for grundejerforeningen blive fastsat bestemmelser, der sikrer at der ikke etableres anlæg, der kan være generende for naboerne.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, eksempelvis solvarme og –celler, jordvarme, varmepumper o. lign.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Vandforsyning til andre formål end drikkevand, f.eks. til toiletskyl, bilvask og vanding kan ske ved opsamlet regnvand. Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnede arealer. Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Regnvand skal forsinkes inden udledning eller behandles på egen grund enten ved nedsivning eller opsamling, til brug til f.eks. bilvask og lignende eller til etablering af havedam, vandspejl og lignende.

I forbindelse med projekteringen skal det undersøges om området er egnet for nedsivning.

Området er ikke omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes spildevandsplan, der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Brandhaner

I forbindelse med etablering af vandforsyning til områderne, skal der monteres brandhaner. Der skal tages kontakt til Brand og Redning vedrørende placering af brandhaner.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger ikke inden for områder udpeget som OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser) eller indvindingsoplande.

Vandstandsstigninger

Området ligger på en halvø, der skyder sig ud mod Ganer Å mellem Kirkeåen og Skjern Å. De lavest beliggende dele af ”halvøen” blev inddraget under

afvandingen af Skjernådalens omkring 1965. For dette område pumpes vandet ikke ud, men afvandingen sker ved ”naturlig” afvanding. Naturlig afvanding er den afvanding, der opstår når vandløb reguleres og uddybes og grundvandstanden derved sænkes. Grænsen for hvilke områder, der fik gavn af denne afvanding blev sat til kote ca. 2,40 DVR90.

I forbindelse med den øvrige ”kunstige” afvanding (afvanding ved hjælp af pumper) af ådalen, blev digehøjden langs Ganer Å, der ligger umiddelbart vest for nærværende område fastsat til kote 2,60 DVR90. Digehøjder blev typisk fastsat 30-40 cm højere end højeste beregnede vandstand. Det vil sige, at man regnede med en højeste vandstand i dette område på 2,20 DVR90.

I beregninger foretaget i forbindelse med Skjern Å Naturgenopretning i årene omkring år 2000, er vandstanden i Ganer Å umiddelbart vest for nærværende område beregnet til at ligge under koten 0,88 DVR90 i 99% af tiden (99% fraktilen). Statistisk set kan vandstanden således også komme højere op. Administrationen har flere gange målt højere vandstande. Den indtil nu højeste vandstand har været 1,26 DVR90.

Når hensynet til usikkerheder, prognoser for ændrede klimaforhold samt en forventelig sedimentation i ådalen, der alle vil give højere vandstande, må en sokkelkote på 3,00 DVR90 anses for at være det absolut laveste. I forbindelse hermed kan oplyses, at ifølge gamle kort, er alle tidligere eller gamle bebyggelser/gårde i området ikke placeret lavere end denne kote.

Jordforurening

Lokalplanområdet, der overføres fra landzone til byzone, vil som udgangspunkt være omfattet af områdeklassificeringen og reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord. Hvis det vurderes, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1427 af 4. dec. 2009) sideløbende med lokalplanprocessen.

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens ”Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune” af 19. januar 2008 eller senere rettelsel.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

I områder med tæt-lav bebyggelse vurderes, om der er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer i området. Ved større bebyggelser (over 20 husstande) bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer (eksempelvis glas og papir). Opsamlingen kan ske i kuber, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Underjordiske løsninger er mindre synlige og støjgenerne er mindre.

Trafikstøj

Der reserveres areal til ny omfartsvej syd om Skjern, i den forbindelse er der ligeledes reserveret areal til eventuelle nødvendige afskærmende foranstaltninger mod trafikstøj.

Ved realiseringen af en omfartsvej skal det sikres, at boligområdet ikke belastes af trafikstøj udover Miljøministeriets vejledende krav på tidspunktet for vejens etablering.

Konsekvenser for landbrug

Landbrugsejendommen Oldagergård ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet. Der er ikke erhvervsmæssig dyrehold på ejendommen.

Det kriminalpræventive Råd

Kriminalitetsforebyggende foranstaltninger.

"Kommuner og andre bygherrer, som skal renovere eller bygge nye boligområder, kan med fordel tænke kriminalpræventivt – og det behøver ikke være særlig dyrt eller besværligt".

Dette er indledning på en "Vejledning om Nybyggeri og renovering", som Det kriminalpræventive Råd har udgivet. Vejledningen er tilgængelig på www.dkr.dk hvor der ligeledes findes en lang række andre relevante vejledninger omkring kriminalitetsforebyggelse.

Grundlæggende drejer det sig om at gøre det svært for en gerningsmand at begå kriminalitet uden at blive opdaget.

Foreksempel:

1. *Det kan imødegås ved at området har gode oversigtsforhold således at vold og hærværk ikke kan foregå i det skjulte. Fx at vinduer vender mod stianlæg, udearealer og parkeringspladser.*
2. *At have gode fællesarealer, hvor beboerne har lyst til at mødes skaber liv og trafik, som forebygger kriminalitet.*
3. *At en lokalplan indeholder bestemmelse om, at buske og planter skal være vedligeholdet.*
4. *At god belysning skal være miljørigtig og energibesparende, men skal samtidig oplyse området.*
5. *Vejledningen angiver yderligere præventive foranstaltninger.*

Det vurderes, at de planlagte boligveje beskrevet i redegørelsesdelen lever op til ovenstående vejledning.

Ved udarbejdelse af byggemodningsprojektet for lokalplanområdet henvises til "Vejledning om Nybyggeri og renovering", som er tilgængelig på www.dkr.dk.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortidsminder i et bestemt område; men ofte er fortidsminderne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. Ringkøbing-Skjern Museum vurderer på baggrund af områdets topografi og nærhed til Skjern Å, at området også i old-

Redegørelse

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

tiden har været et oplagt bosættelsesområde. Museet har derfor behov for at foretage en forundersøgelse på området for at kunne udfærdige en bindende udtalelse.

Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der ikke ved forundersøgelsen fortidsminder på området, kan bygherren – hvad angår Museumsloven – uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: www.levendehistorie.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 2.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Land, By og Kultur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til midlertidige gener ved opførsel af boligbyggeriet.

Trafikafviklingen fra området vil betyde en mindre udvidelse af årsdøgntrafikken på Oldager Allé, dog ikke i et omfang der vil betyde en overskridelse af støjkrav for trafikstøj.

Det rekreative stisystem udbygges i mindre grad i helhedsplanens etape 1 med yderligere udbygning i etape 2.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland:

Der er landbrugspligt på lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

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

- Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har meddelt, at landbrugspligten på del af matr. nr. 13a, V. Birk, Skjern Jorder er ophævet.

Ekspropriation

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.

Om nødvendigt er Byrådet indstillet på at ekspropriere til realisering af lokalplanen.

Ekspropriationen foretages i henhold til Planlovens § 47 efter gældende ekspropriationsprocedure.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten eller for, at de ledninger, der er vist på Bilag 2, er korrekt vist.

Matr.nr. 13a, V. Birk, Skjern Jorder.

Tinglyst: 04.05.1965.

Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 3al V. Birk, Skjern Jorder.

Matr.nr. 13a, V. Birk, Skjern Jorder.

Tinglyst: 08.03.1978.

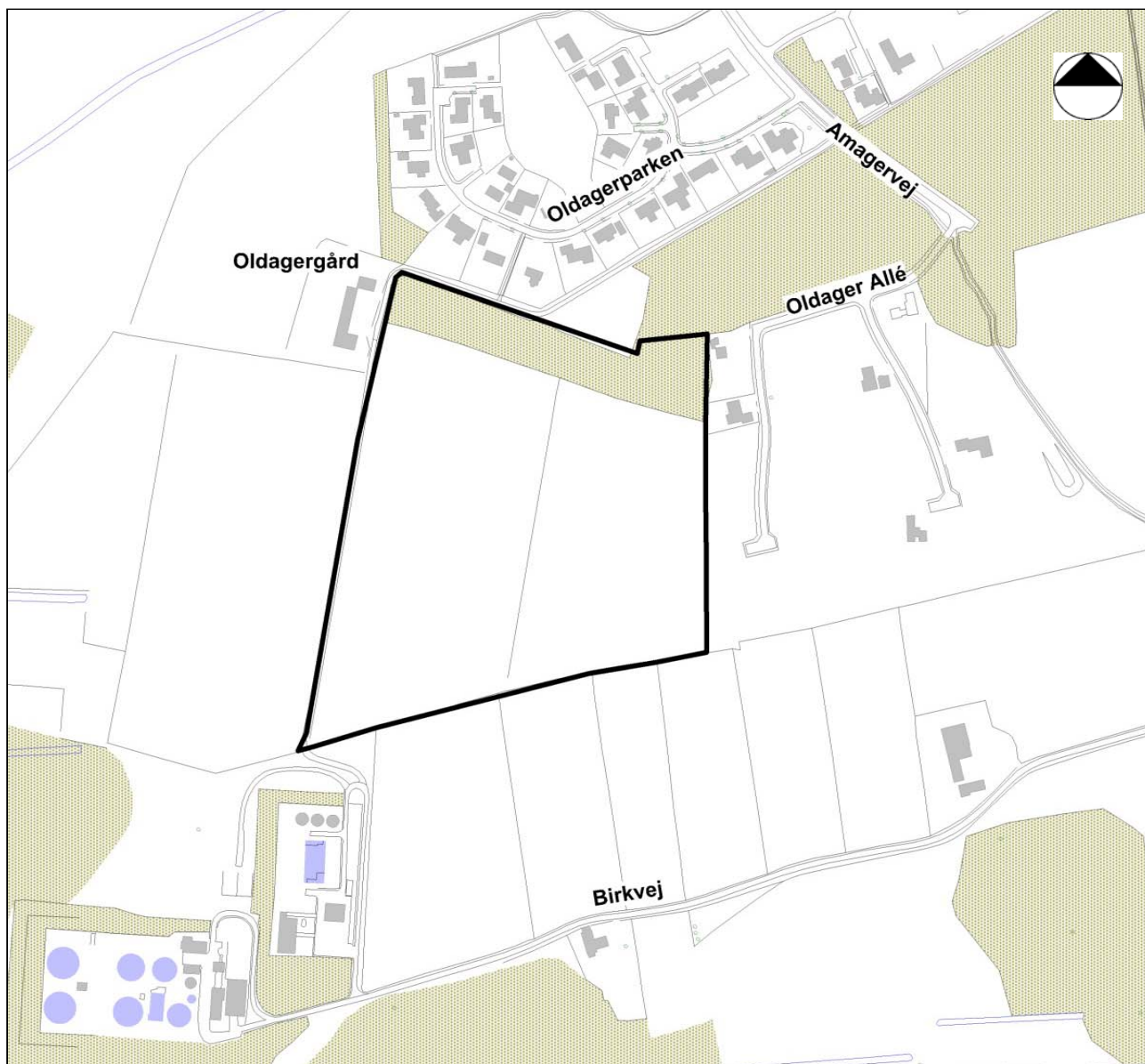
Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK.
Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

*I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser
Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.*

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse,

at sikre etablering af attraktive grønne fællesarealer,

at sikre stiforbindelser indenfor området således at der skabes forbindelse mellem byen og naturområderne ved Skjern Å-dal samt Ganer og Kirke Å.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Del af matr. nr. 13a og del af 1gv, V. Birk, Skjern Jorder samt alle parceller eller delnumre, der udstykes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

Matr.nr. 13a, V. Birk, Skjern Jorder er pålagt landbrugspligt. Realisering af lokalplanen forudsætter jordbrugsdirektoratets ophævelse af landbrugspligten.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområder I, II, III og IV som vist på *Bilag 3*.

2.3. Zoneforhold

Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Der overføres ca. 89.000 m² af matr.nr. 13a V. Birk, Skjern Jorder fra landzone til byzone.

Der overføres ca. 330 m² af matr.nr. 1gv V. Birk, Skjern Jorder fra landzone til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse, delområde I

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

3.2. Anvendelse, delområde II

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet godkendt plan for hele delområdet.

Delområdet kan således anvendes til enten åben-lav boligbebyggelse (parcellhuse) eller tæt-lav boligbebyggelse (eks. række-, kæde- eller dobbelthuse). Den første anvendelse i delområdet afgør om resten af delområdet skal anvendes til det ene eller det andet formål.

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

3.3. Anvendelse, delområde III

Delområdet må kun anvendes til fælles friareal, i form af rekreative formål, forsinkelsesbassin, beplantningsbælter mv.

Indenfor arealet markeret på *Bilag 3* må der etableres adgangsvej til boligområderne.

3.4. Anvendelse, delområde IV

Delområdet reserveres til støjvold, beplantningsbælte e.lign. til sikring af boligområdet for støjgener fra en fremtidig omfartsvej, se *Bilag 3*.

Midlertidig anvendelse

Indtil området tages i brug til støjvold mm., kan området anvendes til rekreative formål o. lign.

Generelle bestemmelser

3.5. Inden for lokalplanområdet må der kun opføres helårs boliger og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

3.6. Ved åben-lav bebyggelse må der kun opføres én bolig for én familie på hver ejendom.

3.7. Indenfor delområderne til boligformål må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervs-virksomhed, bortset fra sådan en erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af,

- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.8. Inden for lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg, transformerstationer o. lign. til om-

Byrådet er indstillet på at give tilladelse til at en helårs bolig må anvendes som bolig nr. 2 til periodis ophold for ejeren og dennes familie.

Bestemmelsen sikrer at parcelhusområder ikke ændres til f.eks. tæt-lav boligområde eller opdeles i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter, f.eks. i kraft af krav til flere p-pladser og garage- og udhusbebyggelser.

Der gives med bestemmelsen mulighed for at den enkelte ejer etablerer en mindre virksomhed, f.eks. kontor, frisør e.lign., der ikke på nogen måde er til gene for naboerne.

Bestemmelsen sikrer, at der kan etableres de nødvendige anlæg til forsyning af området.

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

rådets forsyning.

4. Udstykning

4.1. Delområde I må kun udstykkes som åben-lav. Delområde II må udstykkes som enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Den første udstykning i delområde II afgør om resten af delområdet skal udstykkes til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

4.2. Udstykning åben-lav

Udstykning til åben-lav bebyggelse skal følge princippet i den på Bilag 3 viste udstykningsplan.

Ved "princippet" forstås, at udstykningsplanen kan justeres ifm. den endelige udstykning, større ændringer kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

4.3. Udstykning tæt-lav

Udstykning til tæt-lav bebyggelse skal udføres efter en samlet plan for hele delområdet efter følgende principper

- delområdet kan udstykkes med flere boliger på samme ejendom
- delområdet kan videreudstykes således at ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 400 m² inkl. andel i fælles opholdsareal udlagt iht. § 7.2

Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet godkendt bebyggelsesplan, der viser, at Byggelovens § 10 A kan opfyldes.

Byggelovens § 10 A. "Når der opføres mere end ét en-familieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang."

Det er alene et fælles opholdsareal, udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, der kan medregnes i grundstørrelsen, og ikke fælles friareal, der udlægges for hele bebyggelsen.

4.4. Udstykning fællesarealer, tekniske anlæg mv.

Fællesarealer må udstykkes med en mindre størrelse.

5. Bebyggelsens placering og omfang

Delområde I og II

5.1. Bebyggelsesprocent

Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse eller 40 for tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten beregnes iht. bygningsreglementet.

Til beregning af byggemuligheden for boliger i åben-lav bebyggelse kan ikke medregnes andel i fællesareal.

Til beregning af byggemuligheden for boliger i tæt-lav bebyggelse kan medtages en andel af et selv-

Delområde III og IV, udlagt som fælles friareal for hele lokalplanområdet, kan ikke medregnes i be-

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

stændigt matrikuleret fælles opholdsareal. Byggemuligheden fordeles ligeligt efter boligantal. Det er alene arealer, der etableres som en andel af opholdsarealet iht. § 7.2, der kan medregnes.

byggelsesprocenten.

5.2. Højde og etageantal

Bygninger må maks. opføres i 2 etager, samt en tagterrasse og med kælder med en maks. lofthøjde på 1,25 m over terræn. Højde maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage.

5.3. Bebyggelsens placering, åben-lav

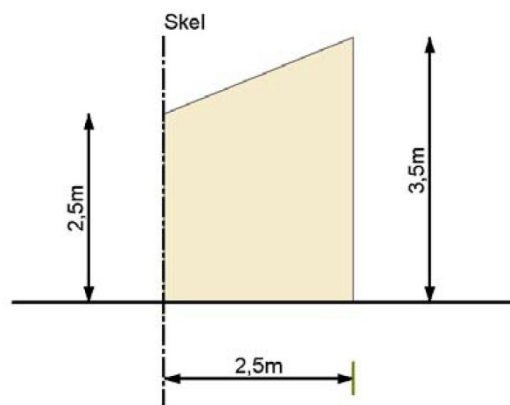
Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 2,5 m. fra skel mod naboejendom og sti.

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej.

Bebyggelse skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vej vendende facade eller gavl parallel med byggelinjen jf. 8.6. således at gadeforløbet understreges.

Garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Højden i skellet må være 2,5 m., se skitse.

Hovedbebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel og sti.



Skitse: opførelse af mindre, sekundære bygninger

5.4. Bebyggelsens placering, tæt-lav

Bebyggelse til tæt-lav må sammenbygges i naboskel.

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej eller nærmere end 2,5 m. fra skel mod sti og åben-lav nabobebyggelse.

Bebyggelse skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vej vendende facade eller gavl parallel med byggelinjen jf. 8.6. således at gadeforløbet understreges.

Bebyggelse til tæt-lav skal opføres efter en samlet godkendt plan for hele delområdet.

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

5.5. Tagterrasser

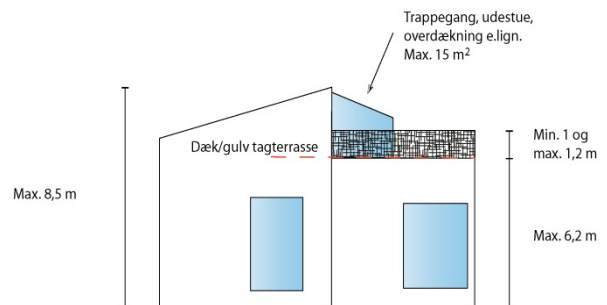
Der kan etableres tagterrasse, når afstand fra bygning eller bygningsdel med tagterrasse til skel mod nabobeboelse er min. 6 m for åben-lav bebyggelse.

Ved tæt-lav bebyggelse skal placering af tagterrasse ske ud fra en samlet plan, der tilgodeser hensyn til naboer. Afstand fra bygning eller bygningsdel med tagterrasse til skel mod nabobeboelse i åben-lav bebyggelse skal min. være 6 m.

Følgende betingelser skal ligeledes være opfyldt:

- overkant dæk/gulv på tagterrasse må være max. 6,2 m over terræn,
- værn på tagterrasse skal mod naboskel være lukket og ugenomsigtigt og udføres i min. 1,0 m og max 1,2 m's højde over dækket,
- på tagterrassen må etableres 1 stk. trappehus, udestue eller overdækning (eller kombination heraf) på max. 15 m² forudsat den samlede højde ikke overstiger 8,5 m. Såfremt dette placeres nærmere end 2,5 m fra værn/facade mod naboskel, skal siden mod naboen udføres helt lukket og ugenomsigtigt. Ud over ovennævnte må der ikke etableres stationært inventar eller lignende med en højde på mere 1,2 m. over dækket på tagterrassen.

Betingelserne for etablering af tagterrasse skal sikre, at naboerne ikke bliver udsat for uacceptable indbliksgener.



Skitse: princip for tagterrasse.

5.6. Sokkelkote

Ingen bebyggelse må etableres med en sokkelkote under 3 m DVR90.

Delområde III

5.7. Der må udelukkende opføres mindre bygninger, der understøtter områdets anvendelse til fælles friareal. Der kan desuden opføres tekniske anlæg til områdets forsyning, inkl. evt. forsinkelsesbassin.

Byggeriet skal overholde reglerne i Bygningsreglementets 2.7.7 stk. 1 og 2.

Bygningsarealet til de enkelte mindre bygninger må ikke overstige 10 m² og højden må ikke overstige 3 m.

Delområde IV

5.8. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområdet. Der må udelukkende opføres tekniske anlæg til forsyning e. lign.

Tekniske anlæg, inkl. ledningsanlæg mv., skal etableres således, at de ikke vil være til hinder eller gene for en fremtidig støjvold.

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelle bestemmelser

Tæt-lav bebyggelse skal fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farve m.v.

Åben-lav bebyggelse skal indenfor den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farve m.v.

Der kan skabes variation i bebyggelsen, men det skal udføres således at hele området fremstår som et samlet harmonisk hele.

Ved åben-lav bebyggelse sikrer bestemmelsen at al bebyggelse på én ejendom opføres ud fra samme arkitektoniske principper, dette uanset om der senere bygges nyt eller til som "knopskydning" eller der etableres flere enheder på samme ejendom o.lign. Ligeledes skal sekundære bygninger mm. indarbejdes i den samlede bebyggelses arkitektoniske udtryk.

6.2. Facader

Facader skal udføres som blank mur af tegl, pudset eller vandskuret, samt betonelementer med glat overfladestruktur e.lign. som er malet eller indfarvet. Herudover må der anvendes træ eller gennemfarvede pladebeklædninger.

Garager, carporte og mindre bygninger til udhusformål samt mindre bygningsdele må også udføres i andre materialer når disse har en overfladebehandling.

6.3. Tage

Tage må udføres med taghældning på maks. 45 grader.

Bygninger i 2 etager må ikke udføres med traditionelt saddeltag. Mindre bygningsdele i 2 etager, f.eks. et frontispice (f.eks. indgangsparti) kan udføres med saddeltag.

Tage på 2 etagers bygninger må ikke udføres med traditionelt saddeltag, men skal udføres med tage der syner flade, med ensidig taghældning, med asymmetrisk saddeltag e. lign.

6.4. Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap, skifer og naturskifer eller zink.

Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller. Glansværdien må max. være 30 % og refleksionsværdi max. 2,5 %.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes reflekterende glaserede tegltagsten.

6.5. Solfangere / solceller

Solfangere / solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser m.v.

Solfangere / solcelleanlæg skal etableres parallel med tagfladen.

Ved etablering af solfangere / solceller på flade tage skal der søges byggetilladelse.

Solfangere / solcelleanlæg må max. udgøre ½-delen af tagfladen, dog max. 50 m².

7. Ubebyggede arealer

7.1. Fælles friarealer

Områder markeret på *Bilag 3* udlægges som fælles friarealer for hele lokalplanområdet.

Indenfor området må kun etableres tekniske anlæg eller anlæg, der understøtter områdets anvendelse til rekreative formål, f.eks. legeplads, grillplads mv.

Tekniske anlæg kan f.eks. være forsinkelsesbassin eller anlæg, der understøttet LAR (Lokal Afledning af Regnvand).

7.2. Opholdsarealer – tæt-lav

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til min. 30 % af boligarealet, min. 50 % skal etableres i tilknytning til boligen, resten må etableres som fælles opholdsareal indenfor delområdet.

Et selvstændigt matrikuleret fælles opholdsareal kan medregnes i beregning af grundstørrelse jf. § 4.3 og bebyggelsesprocenten jf. § 5.1.

7.3. Beplantningsbælter, skovområder mv.

Beplantningsbælter og skovområder vist på *Bilag 3* skal opretholdes med træer og tætsluttende beplantning.

Der kan ske fældning og udtynding i forbindelse med almindelig drift og vedligeholdelse, men der skal i nødvendigt omfang ske gentilplantning, således at beplantningsbælter og skovområder stedse fremstår tætsluttende.

7.4. Terrænregulering

Efter byggemodning må der ikke foretages terrænregulering med mere end +/- 0,5 m. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1 m.

Uanset § 7.4 kan der etableres støjvold i forbindelse med etablering af omfartsvejen mod syd.

7.5. Oplag mv.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse e. lign. gives et ordentligt og ryddeligt udseende.

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Der etableres vejadgang A-A som vist i princippet på Bilag 3. Vejadgangen skal ligeledes kunne tjene som adgang for et nyt boligområde mod vest.

Med i princippet menes at vejadgang, vej og sti kan flyttes nogle meter ifm. den endelige projektering og byggemodning af området.

8.2. Veje

Der udlægges veje som vist i princippet på Bilag 3.

Veje skal udlægges og anlægges med minimum følgende bredder

- vej A-A udlægges med en bredde på min. 10,5 m og anlægges med en bredde på min. 5,5 m
- boligveje udlægges med en bredde på min. 9 m og anlægges med en bredde på min. 5 m.

Ved blinde boligveje skal der etableres vendepladser på min. 15 x 15 m.

Cirklrunde vendepladser skal etableres med et kørebaneareal på min. 18 m i diameter, dertil skal lægges rabattens bredde.

8.3. Stier

Der udlægges stier som vist i princippet på Bilag 3.

Stier udlægges med en bredde på min. 3 m og anlægges med en bredde på min. 1,5 m.

Ved omfartsvejen skal stikrydsning etableres således, at der tages hensyn til sikkerheden for den krydsende gående og cyklende trafik. Dette kan f.eks. ske ved niveaufri krydsning som en tunnel eller overgang.

8.4. Fartdæmpning

Der skal etableres anlæg til fartdæmpning som minimum ved krydsning mellem vej og sti, som vist i princippet på Bilag 3.

Fartdæmpning kan etableres på mange måder, f.eks. som chikaner eller skift i belægning. Etablering af områder med græsarmring vil både virke fartdæpende og tillade nedsivning af vejvand.

8.5. Byggelinier

Der må ikke etableres bebyggelse e.lign. indenfor byggelinier på 5 m langs boligvejene, som vist på Bilag 3.

8.6. Parkering

Der skal etableres parkering på egen grund svarende til min. 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse.

Garager, carporte o. lign. medregnes i antal p-pladser.

Der skal etableres parkering svarende til min. 1½ p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.

Parkeringspladser til tæt-lav bebyggelse kan anlægges som fællesparkering.

8.7. Belysning

Armaturer til belysning af vej, sti og fællesarealer skal fremstå med samme udformning, men tilpasset den enkelte funktion. Der må ikke etableres unød-

Bestemmelsen skal sikre at belysning i området fremstår ens, mens højden af armaturet kan variere afhængig af om der er tale om en stamvej eller en

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

vendig kraftig belysning eller unødvendig høj belysningskilde.

mindre parkeringsplads i en tæt-lav boligbebyggelse.

Belysning af veje, stier og friarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet lyskilde, som er rettet mod det, de skal oplyse. Armaturerne skal være sådan udformet, at selve lyskilden ikke er synlig på afstand.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2. Antenner og paraboler

Udvendige antenner og paraboler må ikke monteres højere en 1,20 m over terræn. Paraboler over 100 cm i diameter kræver byggetilladelse eller anmeldelse.

9.3. Minivindmøller

Der må ikke etableres minivindmøller indenfor lokalplanområdet.

9.4. Lavenergibebyggelse

Bebyggelse til boligformål skal opføres som lavenergibebyggelse.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det gældende bygningsreglementet.

9.5. Varmeforsyning.

Under forudsætning af, at et udarbejdet varmeprojekt viser positiv samfundsøkonomi, skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Bebyggelsen skal opføres som lavenergibebyggelse. For lavenergibebyggelse gælder, at Ringkøbing-Skjern Kommune skal meddele dispensation fra en eventuel tilslutningspligt til et kollektiv varmforsyningsanlæg, hvis dette ønskes. Dette kan have stor betydning for rentabiliteten for fjernvarmeforsyning i området. Der vil derfor kun blive mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning, hvis et varmeprojekt, udarbejdet i henhold til varmforsyningsloven fastslår, at det er samfundsøkonomisk positivt at forsyne området med fjernvarme.

Alternativt skal bebyggelse forsynes med individuel varme til at dække den enkelte boligs behov for varme og varmt vand.

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

9.6. Kloakering.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separat kloakerede spildevandssystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

10. Miljø

10.1. Trafikstøj

Ved etablering af omfartsvej syd for delområde IV skal det sikres med støjafskærmning indenfor delområdet, at de til enhver tid gældende støjgrænser for boligområder kan overholdes.

11. Grundejerforening

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal lade sig sammenlægge med en eller flere tilgrænsende grundejerforeninger efter krav fra Ringkøbing-Skjern Kommune.

11.2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, belysning, fællesanlæg og stier, inkl. beplantning på en kommende støjvold. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

11.3. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

11.4. Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det.

Der er ikke hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om ejerskab, men det forudsættes at grundejerforeningen overdrages ejerskab af fællesarealer mm.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv vandforsyning.

12.2. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning efter Ringkø-

Bebyggelsen skal opføres som lavenergibebyggelse. For lavenergibebyggelse gælder, at Ringkø-

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

bing-Skjern Kommunes anvisning, dog jf. forudsætninger i § 9.5.

bing-Skjern Kommune skal meddele dispensation fra en eventuel tilslutningspligt til et kollektiv varmemforsyningsanlæg, hvis dette ønskes.

Der vil kun blive mulighed for tilslutning til kollektiv varmemforsyning, hvis et varmeprojekt, udarbejdet i henhold til varmemforsyningsloven fastslår, at det er samfundsøkonomisk positivt at forsyne området med fjernvarme.

Alternativt skal bebyggelse forsynes med individuel varme til at dække den enkelte boligs behov for varme og varmt vand.

12.3. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til et offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning og i overensstemmelse med Spildevandsplan 2010-2020.

Området er ikke omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes spildevandsplan, der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Regnvand fra veje og tage skal afledes eller nedsives lokalt.

I forbindelse med projekteringen skal det undersøges om området er egnet for nedsivning.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. 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.

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

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 be-

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forhold-

Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

stemmelser.

dene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

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.

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.

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.

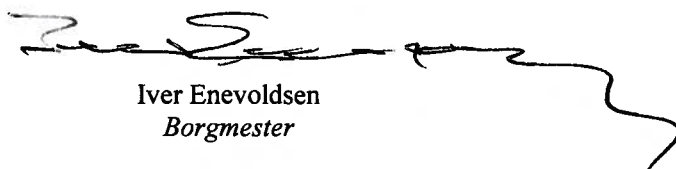
Planbestemmelser

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

Vedtagelsespåtegning.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 18. december 2012.



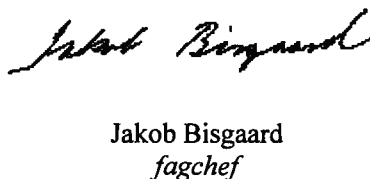
Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Klærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2. april 2013.



Jakob Bisgaard
fagchef



Ole Kamp
formand for Teknik- og Miljøudvalget

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

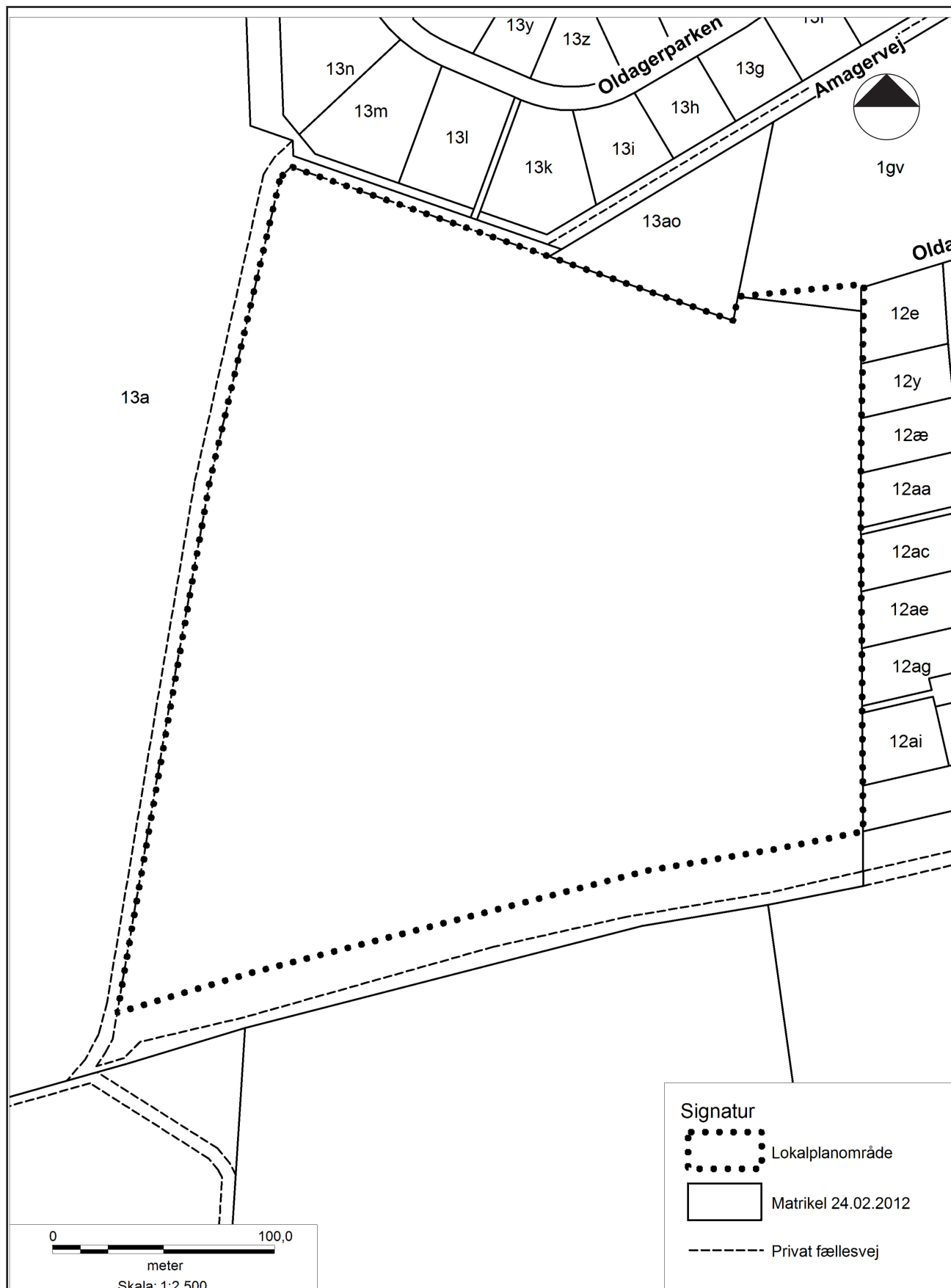
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 11. april 2013.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 275

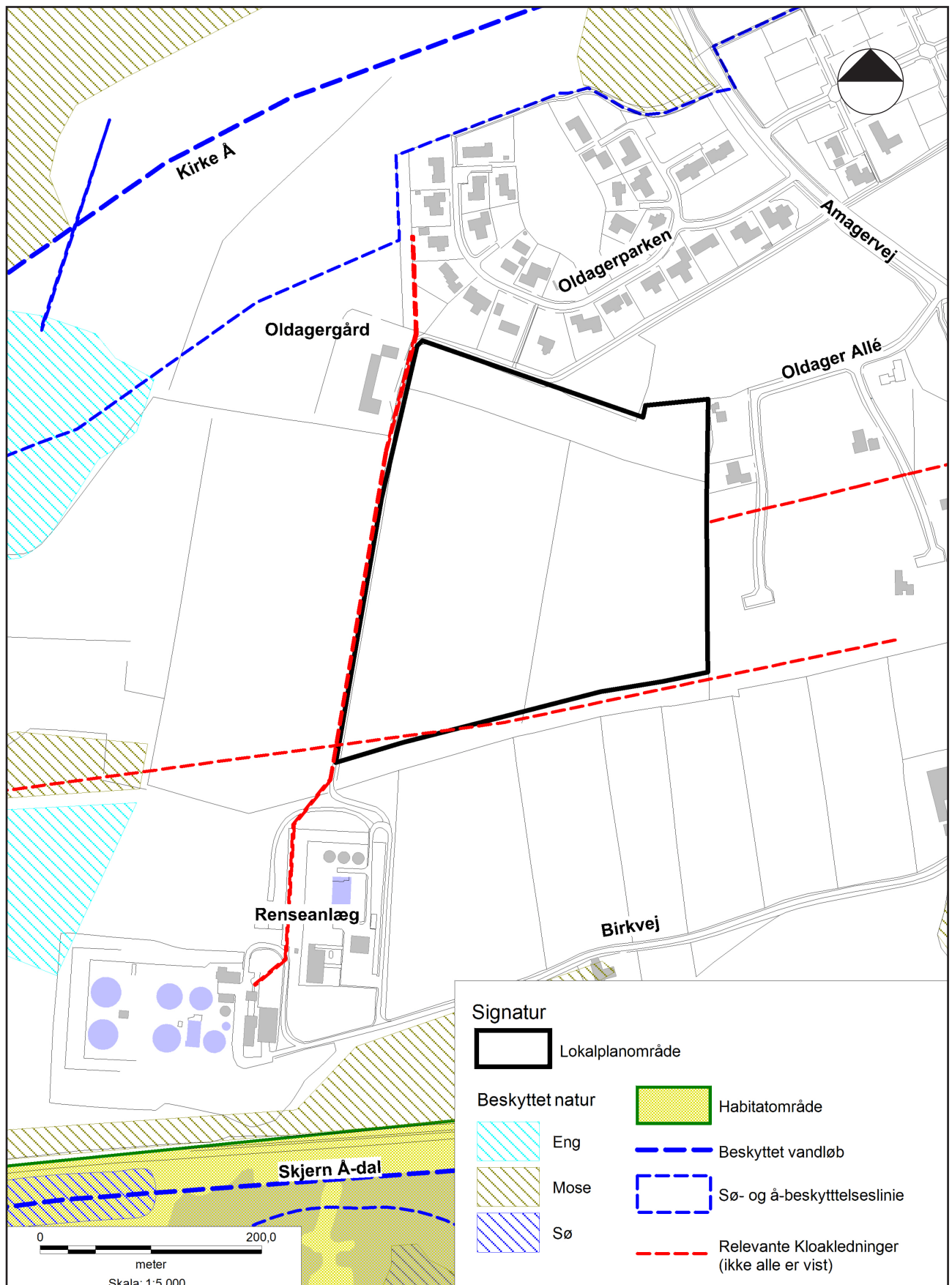
Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 275

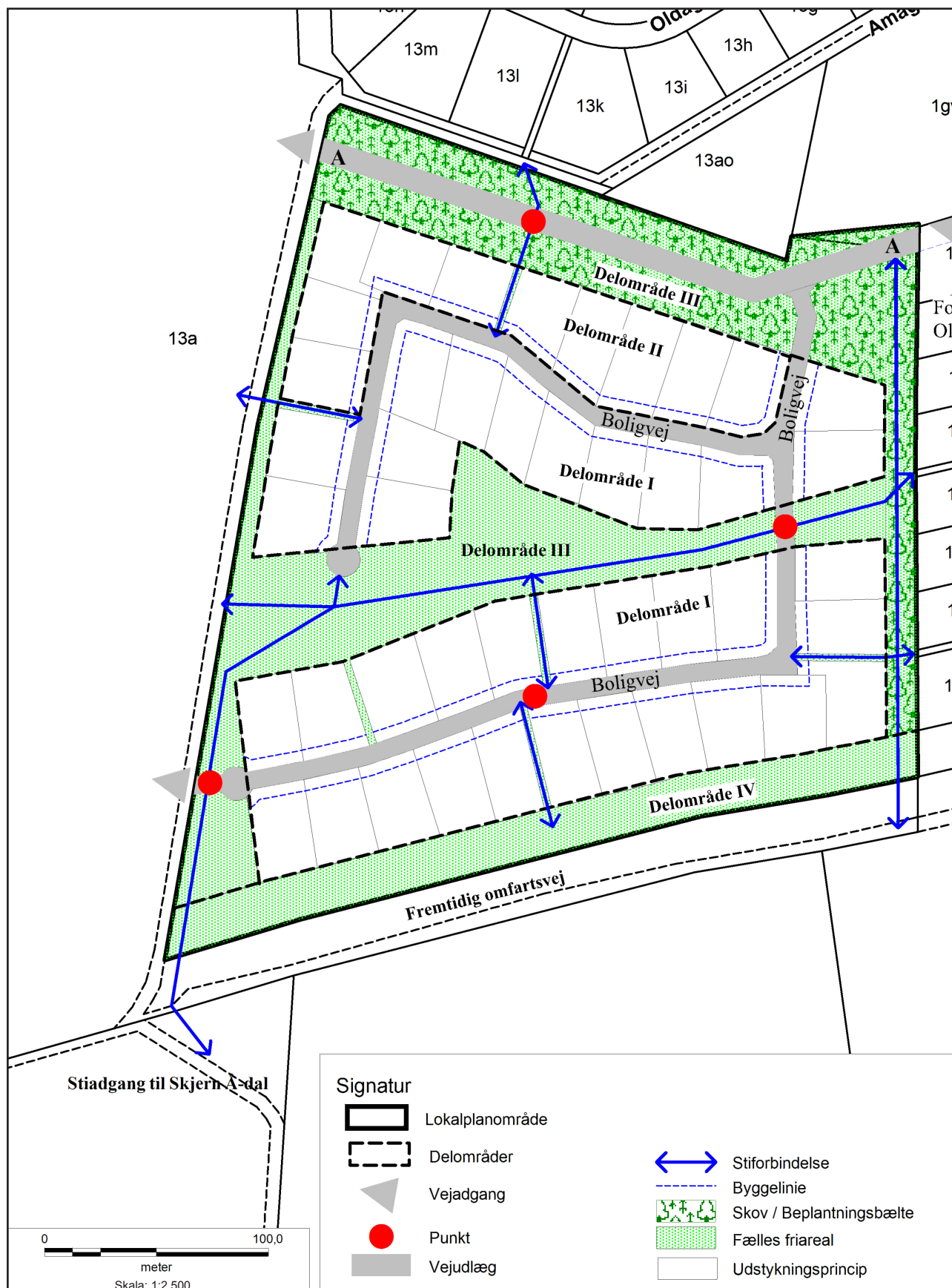
Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern



Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan 275

Område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

