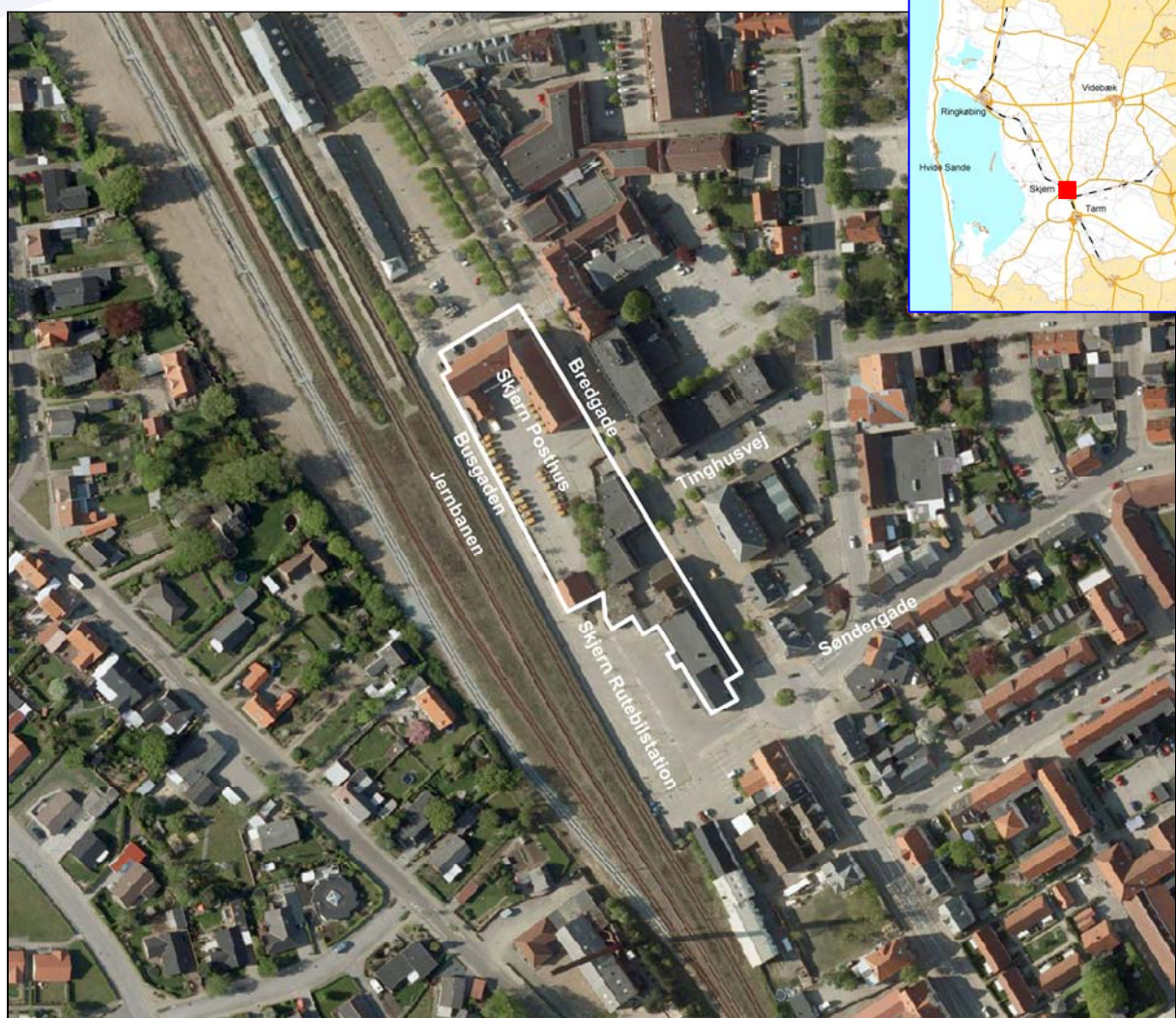


Lokalplan nr. 354

For et område til centerformål ved Bredgade, Skjern



Ortofoto © Ringkøbing-Skjern kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune
16. december 2013



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Nellemann & Bjørnkjær i samarbejde med Ringkøbing-Skjern kommunes planafdeling

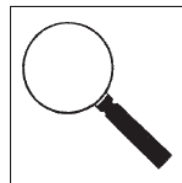
Nærmere oplysninger:
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Toften 6
6880 Tarm
land.by.kultur@rksk.dk
www.rksk.dk

Forsidebilledet viser et luftfoto af lokalplanområdet

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr.354

Centerområde v. Bredgade, 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 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 7

Miljøvurdering side 10

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 11

Servitutter side 11

Planbestemmelser

Indledning side 13

1. Formål side 14

2. Område og zonestatus side 14

3. Arealanvendelse side 14

4. Udstykning side 15

5. Bebyggelsens placering og omfang side 15

6. Bebyggelsens udseende side 16

7. Ubebyggede arealer side 17

8. Veje, stier og parkering side 18

9. Tekniske anlæg side 18

10. Miljø side 19

11. Grundejerforening side 19

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug..... side 19

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 20

14. Servitutter side 20

15. Retsvirkninger side 20

Vedtagelse side 21

Offentlig bekendtgørelse side 21

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold..... Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Rummelighed 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.

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 virkeliggørelse, 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. 2

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 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.000. Luftfoto optaget i 2012

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet, for at give mulighed for at indrette en dagligvarebutik i det nuværende posthus.

Posthuset er omfattet af lokalplan 39, hvor anvendelsen alene er fastsat til posthus. Posthuset flytter til nye lokaler på Farverivej. Lokalplanen er derfor udarbejdet, således at ejendommen kan anvendes til centerformål i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser.

Mellem Posthuset og rundkørslen ved Bredgade/Søndergade ligger et mindre område med 3 ejendomme, der ikke er lokalplanlagte. Dette område medtages derfor ligeledes i lokalplan 354.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på sit møde d. 5. august 2013, at der kan igangsættes ny lokalplanlægning for området.

Redegørelse

Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et byzoneareal på ca. 5.700 m² i Skjern bymidte.

Området afgrænses mod øst af Bredgade, mod nord af Busgaden og mod vest af Busgaden og jernbanen. Mod syd og sydvest følger lokalplangrænsen rutebilstationens busholdepladser, se ortofoto s. 5.

Inden for området ligger det nuværende posthus inkl. parkeringsområde, samt en række butikker og boliger (på 1. sal) langs Bredgade. Derudover er rutebilstationens ventesal beliggende indenfor lokalplanområdet. Der er en samlet bebyggelse på ca. 3.776 m² indenfor afgrænsningen.

Bebyggelsen er placeret med facade mod Bredgade, og en del af bebyggelsen ligeledes med facadelinjen i vejskel.



Billede af Bredgade med Posthuset til højre.

Lokalplanområdets omgivelser

Nord og nordvest for lokalplanens område ligger Skjern bymidte med en række butikker, Skjern Banegård, caféer og andre aktiviteter knyttet til den tætte bymidte langs Bredgade.

Denne del af Bredgade er renoveret og fremstår grøn med en række markante allé-træer.

Områdets bebyggelse er primært opført som lave etagebygninger på 2-3 etager med facade i vejlinjen.

Mod vest og sydvest ligger jernbanen og busstationen. Mod syd ligger indkørslen til rutebilstationen.

Mod sydøst ligger Søndergadekvarteret, der er præget af mindre erhverv og boliger, samt enkelte butikker. Dette kvarter er ligeledes præget af bebyggelser, hvoraf en stor del er placeret med facade i vejskel. Enkelte bygninger er opført med 2½ etager men hovedparten er med 1½ etager.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en lang række aktiviteter, der understøtter områdets bycenterfunktion, herunder butikker, liberale erhverv og boliger.

Mod Bredgade må der ikke etableres boliger i stueetagen, denne forbeholdes butikker og andre centerfunktioner.

Butikker skal etableres i stuetagen. På 1. sal kan der ske udvidelse af en butik, som er etableret i stuetaen. Butikkerne skal etableres med vinduer mod gaden, for derved at skabe åbne og attraktive facader.

Bebyggelsen

Den eksisterende lokalplan for Skiltning i Skjern videreføres, således at der her gælder de samme bestemmelser som for de øvrige dele af bymidten.

Der er fastsat en samlet rummelighed til bebyggelse på 6.950 m², hvilket svarer til 60% af kommuneprogram 39ce044. Rummeligheden fordeles på de enkelte ejendomme indenfor lokalplanområdet. Fordelingen fremgår af Bilag 4.

Lokalplanen udlægger byggefeltet og fastlægger en facadebyggelinje, således at det sikres, at ny bebyggelse opføres som en randbebyggelse langs Bredgade.

Bebyggelsen langs Bredgade kan opføres i max. 2 etager plus en tagetage. Der er fastsat et minimum etageantal på 1 plus en tagetage. Derudover er der udlagt byggefeltet til "baghusbebyggelse" på 1 etage, plus mulighed for etablering af tagterasse e.lign.

Veje og parkering

Området får vejadgang fra Bredgade, således som eksisterende vejadgang ved posthuset og mellem bebyggelserne Bredgade 25 og 29, dog gives der

Redegørelse Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

her mulighed for at etablere adgangen via en portåbning.

Der er fastsat bestemmelser om antal p-pladser samt udlagt arealer til parkering. Hvis parkering ikke kan etableres på egen grund, er der i stedet mulighed for at indbetale til Ringkøbing-Skjern Parke-ringsfond.

Miljø

Lokalplanområdet ligger op mod både Bredgade og jernbanen, da dette kan give støjbelastning, er der fastsat bestemmelser, der sikrer at ny bebyggelse til følsom anvendelse (primært boliger) ikke kan tages i brug, inden det er dokumenteret, at de indendørs støjkrav kan overholdes. Dette kan betyde, at boliger skal etableres med særlige støjisolerende materialer.

Da der er mulighed for at etablere både virksomheder og følsom anvendelse (boliger) indenfor området er der desuden fastsat bestemmelser om virksomhedsklasser (max. miljøklasse 3) samt støjbil-drage, herunder bygningstransmitteret støj, fra virksomhederne.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Detailhandel

Lokalplanen ligger jf. Kommuneplan 2013-2025 indenfor bymidten i Skjern, hvor der kan etableres butikker.

Jf. retningslinjerne i kommuneplanen for detailhandel kan der etableres butikker indenfor bymidten med et max. bruttoetageareal på 3.500 m² for dagligvarebutikker og på 2.000 m² for udvalgsvarer-butikker. Der er indenfor bymidten i Skjern en samlet ramme til butiksformål på 15.000 m².

Kommuneplanrammen 39ce044 giver mulighed for dagligvarebutikker på max. 3.000 m² og udvalgsvarerbutikker max. 1.000 m² for de enkelte butikker.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af dagligvarebutikker på max. 1.500 m² samt udvalgsvarerbutikker på max. 1.500 m² for den enkelte butik. Dette er i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel, men lokalplanen skal følges af et

kommuneplantillæg, der forhøjer bruttoetagearealet fra 1.000 m² til 1.500 m² for udvalgsvarerbutikker. Der fastsættes et samlet etageareal til butiksformål indenfor lokalplanområdet på 5.000 m². Det samlede etageareal til butiksformål overstiger i dag ikke 1.000 m² indenfor området.

Til beregning af butiksarealet medregnes ikke personalefaciliteter med et areal op til 200 m².

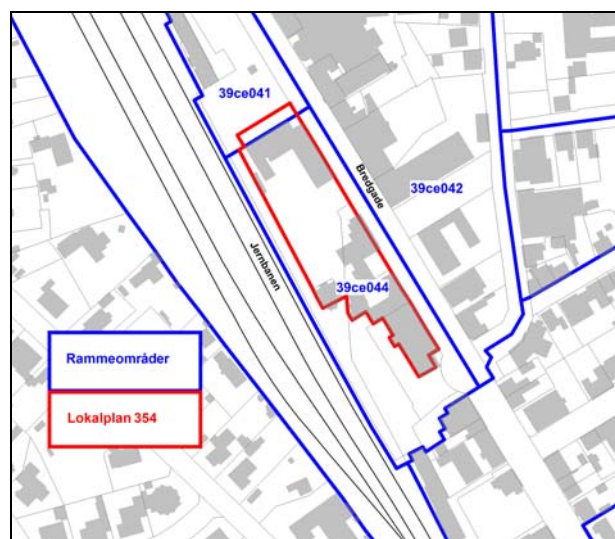
Muligheden for at etablere dagligvarebutikker i lokalplanområdet vil understøtte Ringkøbing-Skjern Kommunes mål om at sikre levende bymidter med et varieret udbud af butikker.

Udover at styrke Skjern bymidte understøtter realisering af lokalplanen målet om at etablere butikker med god tilgængelighed for alle trafikarter, særlig den kollektive trafikbetjening giver nem adgang til butikkerne.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2013-2025 er blevet vedtaget af Byrådet den 17. september 2013 og forventes offentliggjort ultimo 2013.

Størstedelen af lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 39ce044, der udlægger området til centerformål. En mindre del mod nord ligger indenfor rammeområde 39ce041 ligeledes udlagt til centerformål.



Afgrænsning af lokalplanen og de relevante rammer fra Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2013-2025.

Redegørelse

Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillægget hæver bruttoetagearealet til udvalgswarebutikker fra 1.000 m² til 1.500 m², samt ændrer bebyggelsesprocenten fra 60 for den enkelte ejendom til 60 for området som helhed, og således at rummeligheden skal fordeles i lokalplanen indenfor fastlagte byggefeltet. Derudover foretages mindre ændringer i bebyggelsens taghældning og højden på baghusbebyggelsen.

Kommuneplantillæg 2 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Temalokalplan nr. 99 for Skiltning i Skjern.
Lokalplan nr. 99 "Skiltning i Skjern" fastholdes.

Lokalplan nr. 39 Posthus i Skjern By.
Lokalplan nr. 39 aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 354.

Lokalplan nr. 75 Område til centerformål i Skjern By.
Lokalplan nr. 75 aflyses for den del, der er omfattet af lokalplan nr. 354.

Kollektiv trafik
Lokalplanområdet ligger meget centralt i forhold til kollektiv trafik,

Skjern Rutebilstation ligger umiddelbart i tilknytning til lokalplanen og Skjern Banegård ligger nord for lokalplanområdet.

Miljøforhold
Opvarmning
Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmeanlægsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Byrådet skal dog meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse.

Vandforsyning
Ny bebyggelse skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger, i lighed med størstedelen af Skjern By, indenfor et område udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde mht. nitrat. Realisering af lokalplanen vil ikke betyde en større risiko for forurening af grundvandet end de nuværende forhold.

Kloakering

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

Jordforurening

Indenfor lokalplanområdet er der registreret jordforurening på vidensniveau 1 og 2 iht. jordforureningsloven (Lov om forurenede jord nr. 282 af 22. marts 2007), se *Bilag 2*.

I henhold til jordforureningslovens §50a er lokalplanområdets øvrige arealer omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over at området kan være lettere forurenede.

Hvis der skal foretages bygningsændringer eller arealanvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til bl.a. bolig, offentlig legeplads, institution, rekreativt område, eller alment tilgængeligt område, skal ejer eller bruger af arealet ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, før man foretager bygningsændringer eller ændrer anvendelsen af det kortlagte areal.

Flytning af jord væk fra hele lokalplanområdet, dvs. både kortlagte arealer og områder omfattet af områdeklassificeringen, skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern kommune forud for flytning. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelser.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenede 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.

Redegørelse Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

Renovation

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

Ved detailhandelsbutikker bør der, afhængigt af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, malingsrester og lign.

Ved etageejendomme vurderes, om der er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer på grunden. Opsamlingen kan ske i kubere/containere, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Underjordiske løsninger er mindre synlige og støjgenerne er mindre.

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". Hvor der er behov for at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er beliggende mod Bredgade, som har en trafikbelastning på ca. 2.850 biler (ÅDT) i 2010.

Der kan i eksisterende støjbelastede byområder planlægges for nye boliger under forudsætning af, at de enkelte boliger støjisoleres i facaden således at det indendørs støjniveau på L_{den} 33 dB kan overholdes, og at udendørs opholdsarealer ikke påvirkes af støj der overstiger L_{den} 58 dB. Dette gælder også for opholdsarealer etableret på altaner og tagterrasser.

I forbindelse med ændrede anvendelser, ombygning og nybyggeri skal bebyggelse og opholdsarealer udformes således, at Miljøministeriets til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes, p.t. vejledning nr. 4/2007.

Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny bebyggelse til boliger o.lign. ikke må tages i brug, før det er dokumenteret, at den til enhver tid gældende grænseværdi for det indendørs støjniveau fra veje kan overholdes.

Støj (og vibrationer) fra jernbaner

Arealer langs eksisterende jernbanestrækninger må ikke anvendes til nye støjfølsomme formål, hvor støj fra jernbanetrafikken overstiger de vejledende grænseværdier, eller hvor vibrationsniveauet overstiger 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau). Vejledning om Støj og vibrationer fra jernbaner (Miljøstyrelsens vejledning nr. 1, 1997) med tillæg juli 2007.

I lighed med reglerne for vejtrafikstøj kan der i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse), selv om grænseværdien på L_{den} 64 dB ikke kan overholdes, når det sikres at det indendørs støjniveau ikke overstiger grænseværdierne.

Grænseværdien for vibrationsniveauet skal altid være overholdt. Ifølge Vejledning om Støj og vibrationer fra jernbaner (Miljøstyrelsens vejledning nr. 1, 1997) vurderes vibrationer at kunne overholdes i en afstand på 25 m. fra banesporets midte. Derudover ligger den aktuelle lokalplan langs den jernbanestrækning, hvor togene kører med meget nedsat fart (pga. stationen umiddelbart mod nord). Samlet vurderes det, at vibrationer ikke vil give problemer i området.

Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.

Der må kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse max. 3, dvs. virksomheder der kan indpasses i et centerområde uden væsentlige gener for omgivelserne.

Redegørelse

Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

Detailhandelsbutikker kan give anledning til generende støj fra varetransport/-indlevering og fra ventilationsanlæg. I et centerområde er de vejledende støjgrænser 43 dB i dagtimerne, 33 dB om aftenen og 28 dB om natten. Det vurderes, at støjgrænserne kan overholdes ved fastsættelse af krav til af-skærmning af ventilationsanlæg mv.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

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. For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger. Det er absolut en fordel, at kontakte museet så tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. 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.riskmus.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. 1, pkt. 3.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan, udvikling og kultur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Konklusion

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til risiko for støj fra butikkernes vareindlevering, ventilationsanlæg mv. Der fastsættes krav til virksomhedernes maximale støjbidrag, det vurderes dermed at påvirkningen ikke er væsentlig.

Der kan være støj- og vibrationer fra jernbanen. Men da man her er så tæt på stationsområdet, er farten og dermed generne af begrænset omfang.

Der kan være trafikstøj fra Bredgade. Derfor fastsættes bestemmelse om, at ved etablering af ny følsom anvendelse (boliger) skal man dokumentere, at de vejledende støjgrænser overholdes.

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

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af

Redegørelse Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 1, pkt. 3.

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 færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

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 servitutarealer, der er vist på *Bilag 2*, er korrekt vist.

Matr.nr. 63, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 11.06.1896/903611-59.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Matr.nr. 60, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 19.04.1900/903606-59.

Titel: Dok om færdselsret mv, tilbygningsret mm.

Matr.nr. 62, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 06.09.1928/903609-59.

Titel: Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel.

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 63 m.fl..

Matr.nr. 63, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 06.09.1928/903612-59.

Titel: Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel.

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 62 m.fl...

Matr.nr. 60, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 03.09.1931/903607-59.

Titel: Dok om forbud mod tømmerhandel og lign.

Matr.nr. 60, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 22.03.1960/976-59.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 57 og 58a, Skjern Bygrunde.

Matr.nr. 60, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 30.01.1991/900931-59.

Titel: Dok om forkøbsret mv.

Matr.nr. 60, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 06.10.1995/14693-59.

Titel: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune og ejer af matr.nr. 60 Skjern Bygrunde.

Matr.nr. 60, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 06.10.1995/14694-59.

Titel: Dok om parkering mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune og ejer af matr.nr. 60 Skjern Bygrunde.

Matr.nr. 62, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 15.01.1996/1182-59.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv.

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 62 Skjern Bygrunde.

Matr.nr. 768e, Skjern Bygrunde.

Tinglyst/Lb.nr.: 07.01.2001/14059-59.

Titel: Pligt til at tåle jernbanetrafik, kabler, ledninger m.m. samt rådighedsindskrænkninger vedr. el-drift m.v.

Påtaleberettiget: Banedanmark, DSB og den til enhver tid værende ledningsejer.

Kommende ejere og brugere skal tåle ulemper og gener forårsaget af jernbanetrafikken.

Man skal tåle eksisterende ledninger samt deklara-tionsbælter på 2 x 1 m. vedr. beplantning og bebyg-

Redegørelse

Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

gelse. Det fremgår ikke af servituten hvor ledningerne er placeret.

Fastsættelse af en række rådighedsindskrænkninger indenfor henholdsvis 3, 10, 14 og 19 m fra jernbanen. 14 og 19 m. linjerne er indenfor lokalplanområdet og er indtegnet oversigtligt på lokalplanens Bilag 2.

Indenfor 10-14 m. fra spormidte må følgende ikke placeres:

- d) Flagstænger
- e) Brønde til vandforsyning med stift pumperør.
- f) Tråde hørende til elektriske hegn i større højde end 2 meter over det terræn, hvorpå heget står.
- g) Trådformede antenner med tilhørende bærende konstruktioner og barduner.
- h) Nåletræer – med undtagelse af lærk, skovfyr og østrisk fyr – samt løvfældende poppel, pil og fuglekirsebær, som ved væltning kan komme i kontakt med spændingsførende dele af køreledningsanlægget.
- i) Træer som ud fra en forstfaglig helhedsvurdering bedømmes til at frembyde særlig risiko for ved væltning eller nedfald at beskadige del af køreledningsanlægget.

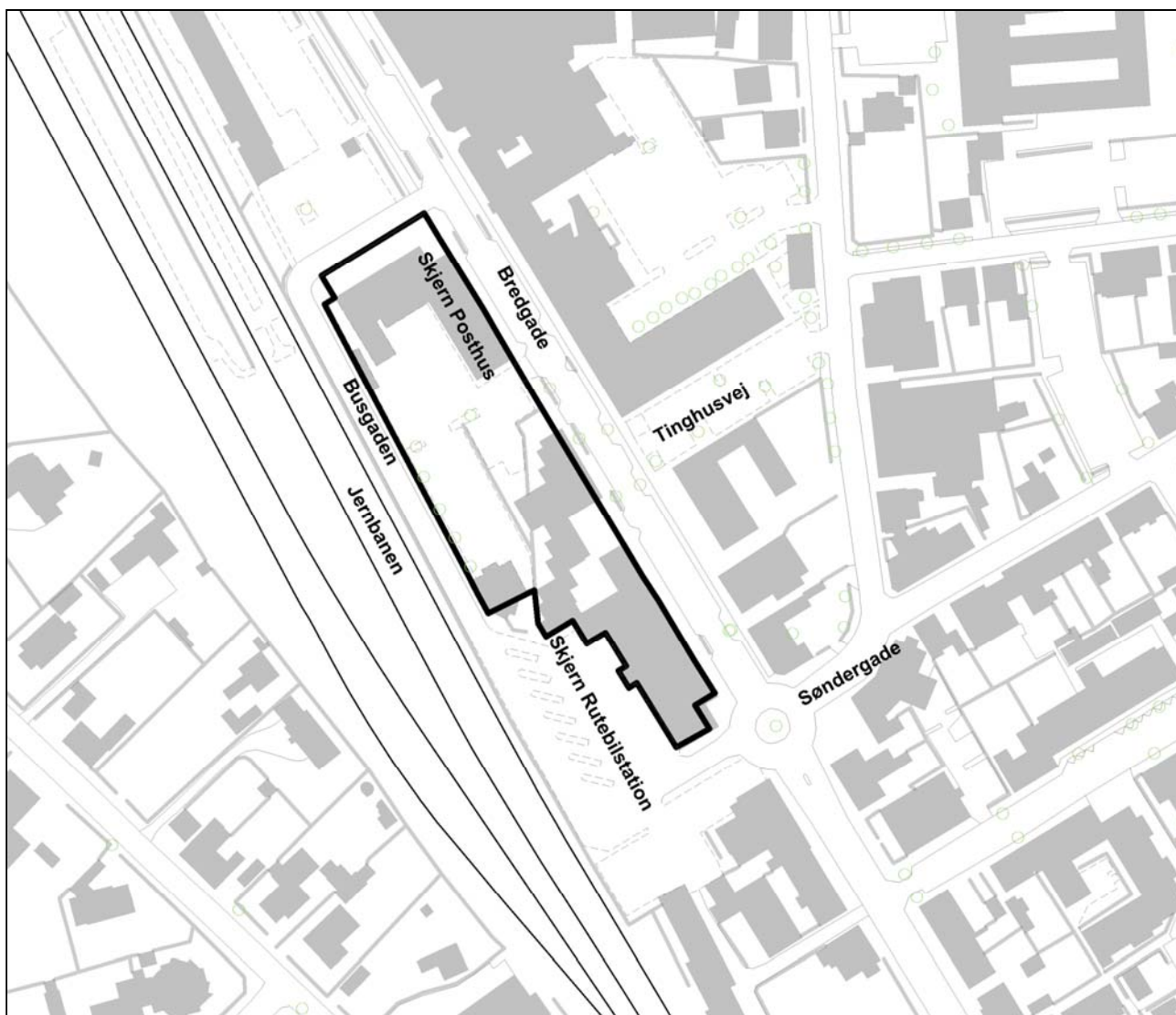
Indenfor 14-19 m. fra spormidte må der ikke placeres genstande nævnt i pkt. f-i. :

I tvivlstilfælde bør Banedanmark kontaktes.

Planbestemmelser

Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plansystem DK.
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 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til bycenterformål, herunder butikker, liberale erhverv og boliger

at ny bebyggelse opføres i harmoni med de øvrige bebyggelser langs Bredgade, herunder ved placering af bebyggelse med facade i vejskel

at vejadgangen til området sker fra Bredgade.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Matr. nr. 62, 63 og 768e samt del af 60 og 768g
Skjern Bygrunde

samt alle parceller eller delnumre, der efter den 28.06.2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

Delområdet må kun anvendes til centerformål.

Inden for området må der etableres

- Butikker
- Boliger
- Ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne
- Hoteller
- Restauranter
- Liberale erhverv (kontor, pengeinstitutter, klinikker, forsikringsselskaber o.lign.)
- Offentlige og kulturelle institutioner
- Kollektive anlæg

Planbestemmelser

Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

Indenfor lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder med miljøklasse max. 3.

Som udgangspunkt må der kun etableres virksomheder med miljøklasse max. 3 jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Miljøklasse 3 er virksomhedstyper med ingen eller kun begrænset genevirkning overfor boliger, der derfor som udgangspunkt kan etableres i centerområder og blandede bolig og erhvervsområder.

3.2. Butikker

Butikker skal etableres i stueetagen. Der kan ikke etableres selvstændige butikker over stueetagen, men på 1. sal kan der etableres butiksarealer/udvidelse i tilknytning til en butik i stueetagen.

Se §§ 5.4 og 5.5 vedr. butiksarealer.

3.3. Boliger

Der må ikke etableres boliger i stueetagen mod Bredgade.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Byggefelter og facadebyggelinje

Ny bebyggelse og udvidelse af eksisterende bebyggelse skal ske indenfor de byggefelter, der er vist på Bilag 3.

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens placering erstatter Bygningsreglementets bestemmelser om afstande og højde ift. nabo- og vejskel.

Ny bebyggelse mod Bredgade skal opføres med facade i vejskel.

5.2. Bebyggelsens højde

Ny bebyggelse og udvidelse af eksisterende bebyggelser må ikke overstige følgende værdier, se Bilag 3.

Byggefelt I

- min. 1 etage plus 1 udnyttet tagetage,
- max. 2 etager plus 1 udnyttet tagetage og en max højde på 12,5 m.

Byggefelt II

- max. 1 etage plus 1 tagetage til tagterrasse e.lign. og en max højde på 5 m.

Byggefelt III

- max. 1 etage plus 1 tagetage til tagterrasse e.lign. og en max højde på 3,5 m., dog 5 m. når

Planbestemmelser

Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

særlige hensyn til bygningens anvendelse (f.eks. butiksformål) nødvendiggør det.

5.3. Bebyggelsens omfang

Indenfor lokalplanen må der etableres bebyggelse indenfor en samlet ramme på 6.950 m².

Rummeligheden fordeles på de enkelte matrikler som angivet på *Bilag 4*.

5.4. Butiksarealer

Inden for området må etageareal, der anvendes til butiksformål til dagligvarer ikke overstige 1.500 m² pr. butik.

Inden for området må etageareal, der anvendes til butiksformål til udvalgsvarer ikke overstige 1.500 m² pr. butik.

5.5. Det samlede areal til butiksformål indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 5.000 m².

Hvis der sker arealoverførsler eller sammenlægninger indenfor lokalplanområdet, vil en forholdsmæssig andel af rummeligheden ligeledes blive overført.

Til beregning af etagearealet, der anvendes til butiksformål, medregnes samtlige arealer. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, m.v.

Personalerum o.lign. medregnes ikke.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ny bebyggelse skal inden for hver ejendom fremstå ensartet med hensyn til arkitektur, materialer og farver.

6.2. Facader

Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som blank mur af tegl.

Dog kan mindre bygninger, baghuse eller bygningsdele fremstå pudset, vandskuret el.lign. eller af glas, beton, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader, træ eller zink, når forhold vedr. arkitektur eller anvendelse taler for det.

Ved maling af bygningsdele må kun anvendes farver dannet af hvidt og sort eller dæmpede farver. Til vinduer, døre o.lign. mindre bygningsdele kan der også anvendes andre farver.

6.3. Butiksfacader

Ved etablering af nye butikker skal der etableres butiksvinduer i butikkens facade mod Bredgade, så der sikres indblik i butikken.

6.4. Tage

Tage på bebyggelse i byggefelt I, se *Bilag 3*, skal udføres med saddetag med en taghældning mellem 25 og 45 grader.

Tage på bebyggelse i byggefelt II og III, se *Bilag 3*, kan udføres med andre tagformer og taghældninger herunder fladt tag.

Tage med skrå tagflade skal fremstå i sorte, grå, brune eller røde farver. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

6.5. Skiltning

For skiltning og reklamering indenfor lokalplanområdet gælder retningslinier nr. 19-36 og 37-51 i Lokalplan nr. 99 for skiltning i Skjern.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning.

6.6. Køle- og ventilationsafkast

Køle- og ventilationsafkast skal være en integreret del af bygningskroppen og bygningens arkitektur.

Køle og ventilationsanlæg og disses evt. anlæg på taget skal skjules i tagkonstruktionen, så kun selve friskluftindtagene og afkastristene er synlige og ikke rager op over tagfladen. Anlæggene må kun placeres på den del af tag og facade der vender mod parkeringsarealet.

Køle- og ventilationsafkast skal støjmæssigt afskræmes, så de gældende love og vejledninger på miljøområdet overholdes.

6.7. Solfangere / solceller

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

Solfangere/solceller må ikke etableres på terræn.

Solfangere/solceller skal etableres parrallet med tagfladen.

Bestemmelsen gælder også for solfangere/solceller placeret på garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser o.lign.

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

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, tilsåning med græs el.lign. gives et ordentligt udseende.

Opmærksomheden henledes på deklarationen tinglyst d. 12.11.2011, hvorefter der på nærmere angivne arealer beliggende tættere på spormidte end 19 m. er en række restriktioner vedr. beplantning. Disse skal uanset lokalplanens bestemmelser overholdes.

Planbestemmelser

Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

7.2. Oplag

Udendørs oplagspladser og lignende skal afskærmes med levende eller fast hegn, så anlægene ikke er synlige fra offentlig vej og naboejendomme.

Udendørs udstilling må kun finde sted, når udstillingen er forenelig med et ordentligt og ryddeligt udseende.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bredgade som vist i princippet på *Bilag 3*.

Vejadgang A etableres med en bredde på min. 5,5 m.

Vejadgang B etableres med en bredde på min. 5 m.

Vejadgang B kan etableres via portåbning med en højde på min. 5 m.

Adgang til Bredgade 21A og 23 inkl. parkeringspladser ved busstationen fastholdes med den eksisterende beliggenhed fastlagt i Lokalplan nr. 75, se *Bilag 3*.

8.2. Parkering

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse skal der etableres parkeringspladser iht. bestemmelserne i de til hver tid gældende "Retningslinier for anlæg af parkeringspladser i Ringkøbing-Skjern Kommune", p.t. min.

- 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m² salgsareal
- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsareal,
- 1½ p-plads pr. bolig

Ringkøbing-Skjern Kommune skal i samarbejde med politiet godkende trafik anlæg, herunder parkeringspladser. Da vareindlevering skal foregå via kundeparkering, kan der blive stillet som betingelse for godkendelse at vareindlevering så vidt muligt foregår udenfor åbningstiderne, for ikke at blande kørende/bakkende lastbiler sammen med kundedgang på parkeringsarealer.

Hvis der ikke kan etableres parkering på egen grund kan der indbetales til Ringkøbing-Skjern kommunens parkeringsfond.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger og kabler til områdets tekniske forsyning må kun fremføres under terræn.

Transformere, pumpestation el.lign. kan etableres inden for lokalplanområdet og udenfor byggefeltene.

Opmærksomheden henledes på deklarationen tinglyst d. 12.11.2011, hvorefter der på nærmere angivne arealer beliggende tættere på spormidte end 19 m. er en række restriktioner vedr. anlæg mv. Disse skal uanset lokalplanens bestemmelser overholdes.

9.2. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.4. Spildevand

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.5 Antenner og paraboler

Antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

10. Miljø

10.1. Miljøklasse

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder i miljøklasse max. 3.

Som udgangspunkt må der kun etableres virksomheder med miljøklasse max. 3 jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Miljøklasse 3 er virksomhedstyper med ingen eller kun begrænset genevirkning overfor boliger, der derfor som udgangspunkt kan etableres i centerområder og blandede bolig og erhvervsområder.

10.2. Støj fra erhverv

Virksomheder, butikker mv. skal overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser, inkl. bygningstransmitteret støj.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Trafikstøj

Ny bebyggelse til følsom anvendelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret at de vejledende indendørs støjkrav til trafikstøj kan overholdes.

Planbestemmelser

Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

12.2. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkering iht. 8.2.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 39

Lokalplan nr. 39 Posthus i Skjern By aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af lokalplan 354.

Lokalplan 99, Skiltning i Skjern, fastholdes med sit nu værende omfang og retningslinjer.

13.1. Lokalplan nr. 75

Lokalplan nr. 75 for et område til centerformål i Skjern By aflyses for den del, der er omfattet af lokalplan 354 ved dennes endelige vedtagelse.

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 bestemmelser.

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.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen,

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående na-

Planbestemmelser

Lokalplan 354

Centerområde v. Bredgade, Skjern

hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

boorientering, 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.

Vedtagelsespåtegning.

Foreløbig vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 23. september 2013.



Ole Kamp
Formand for
Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard
Fagchef

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 16. december 2013.



Ole Kamp
Formand for
Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard
Fagchef

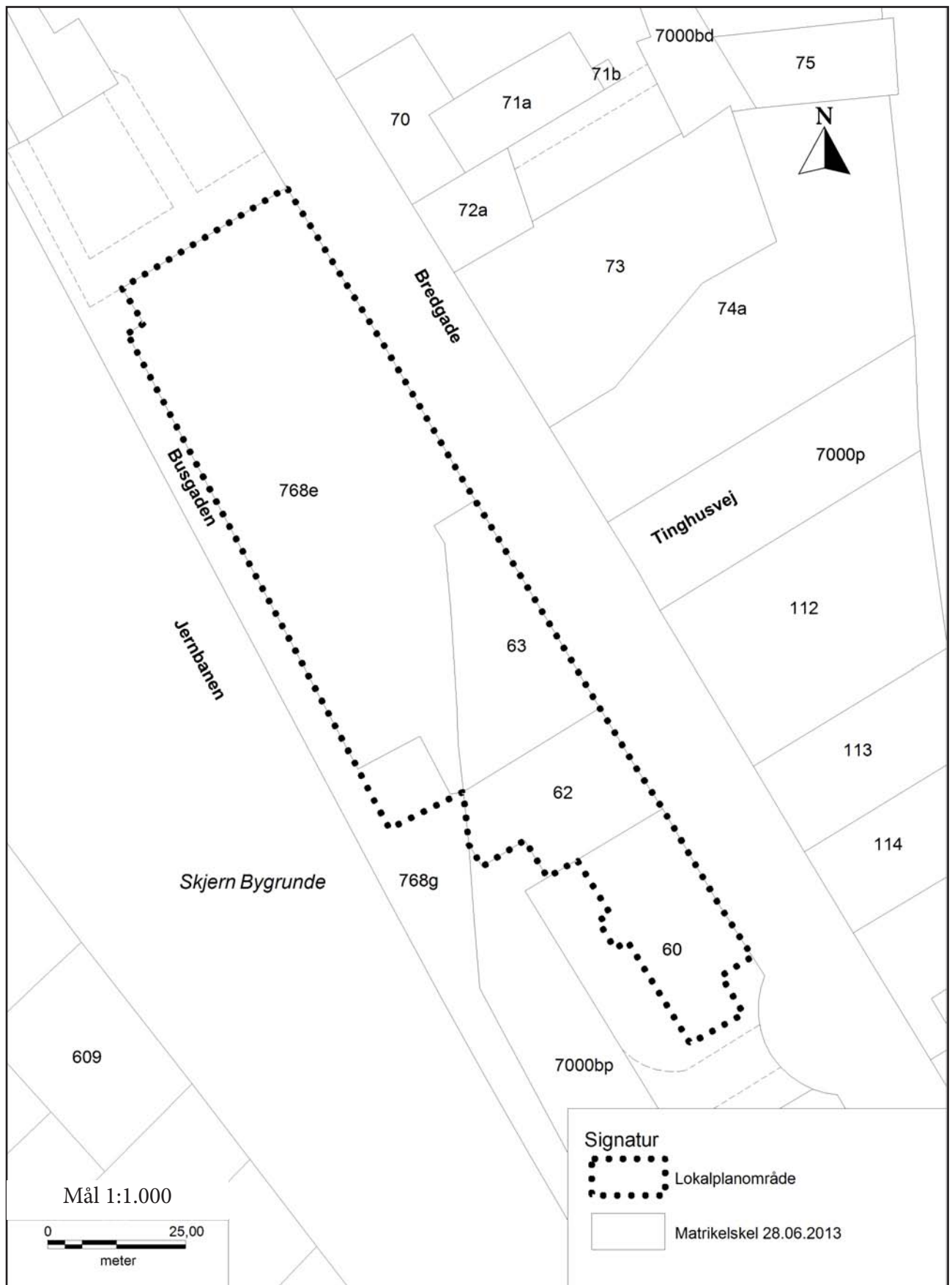
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 10. januar 2014. Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 354

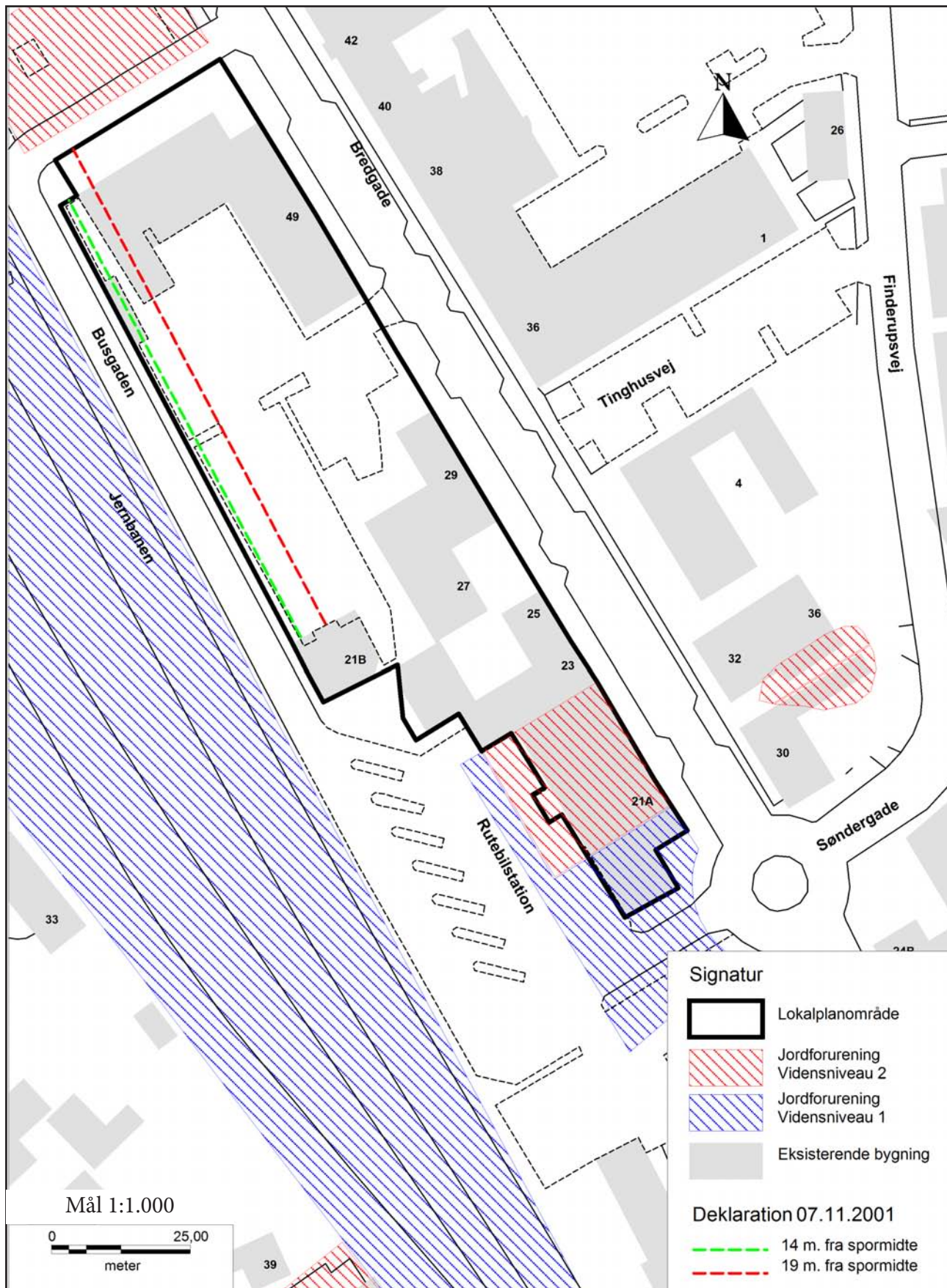
Centerområder v. Bredgade, Skjern



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 354

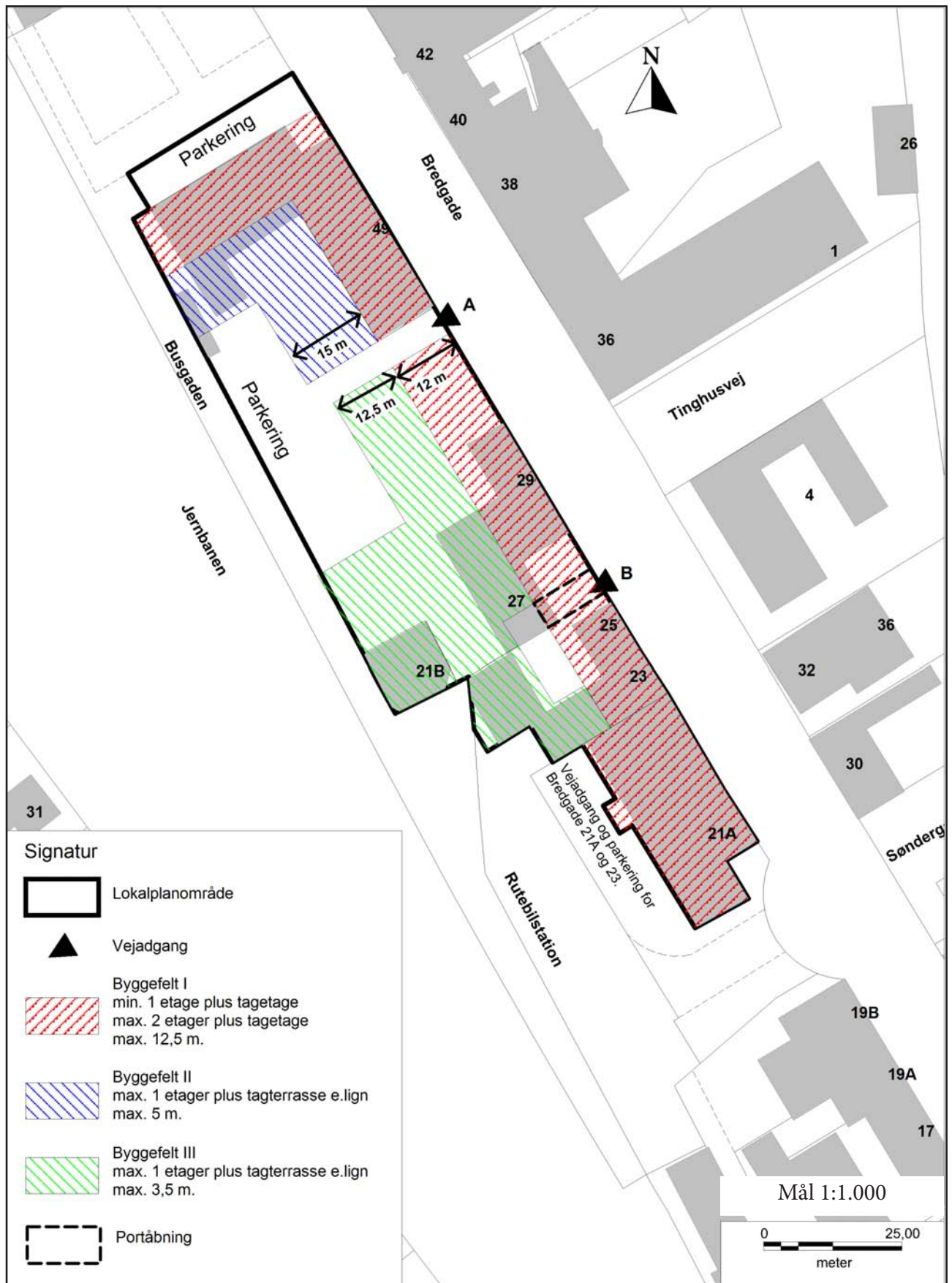
Centerområder v. Bredgade, Skjern



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 354

Centerområder v. Bredgade, Skjern



Rummelighed: Bilag 4

Lokalplan 354

Centerområder v. Bredgade, Skjern

