

# LOKALPLAN NR. 111

For et område til boligformål syd for Oldagerparken, Skjern





## Indholdsfortegnelse

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

### Indledning.

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Skjern mellem Birkvej og Oldagerparken. Mod nord, grænser området op mod en eksisterende skov, mod øst grænser området op mod et fremtidigt grønt område, mod syd grænser området op til en fremtidig ny vejforlægning, som forbinder Vardevej med Lønborgvej og mod vest grænser området op til det åbne land og et fremtidigt nyt boligområde. Området er udlagt til parcelhusbebyggelse i 1 – 2 etager, med mulighed for tæt-lav bebyggelse. Der skabes ligeledes mulighed for variation i området bl.a. i forhold til grundstørrelser og boligtyper.

Lokalplanen udarbejdes for at realisere Skjern byråds ønske om, at etablere et attraktivt naturnært byområde. Den ny udstykning udformes med et stort åbent grønt friareal i nord – syd gående retning.

### Læsevejledning

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

lokalplanen er udarbejdet af Skjern Kommune, Teknik & Miljø samt Arkitektfirmaet C. Bødtker Aps. Har De spørgsmål vedrørende planen, er De velkommen til at rette henvendelse til Teknik & Miljø på tlf. 96 80 35 00 eller E-mail: Skjern-Kommune@Skjern.dk.

14. okt. 2005.

**Bindende bestemmelser**

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**Byrådets bemærkninger**

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

**§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

**at** udlægge området til boligformål og skabe et attraktivt, varieret og grønt boligområde med fritliggende enfamiliehuse og med mulighed for at der indenfor en mindre del af området kan etableres tæt-lav boligbebyggelse.

**at** fastlægge bebyggelsens omfang og en retningsgivende og fleksibel bebyggelses- og udstykningsplan for området.

**at** åbne mulighed for opførelse af træhuse inden for området.

**at** sikre udlæg af velbeliggende fælles friarealer for bebyggelsen.

**at** skabe gode og trygge trafikforhold for cyklister og fodgængere.

**at** udlægge et stisystem, der skaber forbindelse til omkringliggende grønne områder og hovedstier.

**§ 2. Afgrænsning**

**2.1.** Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 12e, 12f og del af 11b, 12a og 1gv Vester Birk, Skjern Jorder. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 15.04.2005 udstykkes fra disse ejendomme

*Lokalplanen omfatter arealet syd for Oldagerparken og nord for Birkvej i den vestlige del af Skjern. Lokalplanområdet er på ca. 58.000 m<sup>2</sup>.*

**§ 3. Område- og zonestatus**

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

**3.2.** Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

**3.3.** Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

#### § 4. Områdets anvendelse

*Delområde I og delområde II.*

**4.1.** Området må kun anvendes til boligformål. Inden for området må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af,

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

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

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

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

**4.2.** Inden for lokalplanområdet må der på hver selvstændig matrikuleret ejendom kun findes 1 bolig med tilhørende garage, carport, udhuse m.v.

*Delområde I.*

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

*Delområde II.*

**4.4.** Området kan anvendes til såvel åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse bestående af fritliggende enfamiliehuse eller rækkehuse/gårdhavehuse.

#### § 5. Udstykning

**5.1.** Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med områdets opdeling i delområde I og II, se kort nr. 3.

*Delområde I og delområde II*

**5.2.** Inden for delområderne må udstykning finde sted i princippet som vist på udstyknings- og arealanvendelsesplanen, kort nr. 3.

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

*Området består af ca. 33 parcelhusgrunde med en grundstørrelse mellem ca. 750 m<sup>2</sup> og ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Området må anvendes til boligbebyggelse i max. 2 etager.*

*Inden for delområdet gives der mulighed for at 8 parcelhusgrunde kan udstykkes til tæt-lave boliger i form af rækkehuse med en grundstørrelse mellem 400 og 600 m<sup>2</sup>.*

*Den samlede udlægning af store fællesarealer sikrer en stor luftighed i bebyggelsen tillige med udsigt og dybde. Fællesarealerne er på ca. 15.000 m<sup>2</sup>.*

**5.3.** Inden for lokalplanområdet må sammenlægninger og mindre arealoverførsler finde sted efter Byrådets nærmere godkendelse i det enkelte tilfælde.

#### *Delområde I*

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

#### *Delområde II*

**5.5.** Der må ikke udstykkes grund mindre end 700 m<sup>2</sup> ved åben-lav boligbebyggelse. Ved tæt-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 400 m<sup>2</sup>, se kort nr. 3.

*Inden for området til tæt-lav boligbebyggelse gives der mulighed for ca. 20 tæt-lave boliger i max. 1 etage på selvstændige matrikler mellem 400 – 600 m<sup>2</sup>.*

**5.6.** Inden for lokalplanområdet må der udstykkes et mindre areal til transformerstation m.v.

### **§ 6. Veje-, stier og parkeringsforhold**

#### *Veje og stier*

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

- Stamvej A-A udlægges med en bredde på 10,5 m og kørebane på 5,5 m, se kort nr. 3.
- Boligvej B-B og C-C udlægges med bredde **på 10 m** og kørebane 5,5 m og med de viste vendepladser, se kort nr. 3.
- Ud for det grønne friareal på stamvejen A-A samt ud for den fremtidige stiforbindelse udlægges et hastighedsdæmpende areal, se kort nr. 3.
- Ud for stiforbindelserne på boligvej B-B og C-C udlægges et hastighedsdæmpende areal. Vendepladserne udføres på samme måde som hastighedsdæmpningerne, se kort nr. 3.
- Stamvej D-D, til fremtidig udstykning, vest for lokalplanområdet udlægges med en bredde på 10,5 m og kørebane på 5,5 m, se kort nr. 3.

*Stamvejen udlægges med 5,5 m kørebane og 2,5 m græsrabatter med kantsten eller afvandingsrender på begge sider af kørebanen og med enkeltstående træer.*

*Boligvejene udlægges med 5,5 m kørebane og **2,25 m** græsrabatter med kantsten eller afvandingsrender på begge sider af kørebanen og med enkeltstående træer i græsrabatten.*

#### *Adgangsforhold.*

**6.2.** Vejadgang til de enkelte ejendomme skal etableres fra boligvejene og der må kun etableres 1 overkørsel pr. ejendom.

**6.3.** Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstø-

dende ejendomme afskæres.

*Stier.*

**6.4.** Der udlægges areal til stierne a-a, b-b, c-c, d-d e-e, f-f, g-g og h-h med en bredde på 3 m.

*Parkering*

**6.5.** Inden for delområdet I og II skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres på den enkelte ejendom.

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

*Stierne skal have forbindelse med fremtidige offentlige stier i de fælles fremtidige grønne områder som skal forbinde boligområderne med Skjern Enge.*

*Garage eller carport medregnes også som parkeringsplads.*

## § 7. Ledningsanlæg m.m.

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

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

*Delområde I, åben-lav boligbebyggelse:*

**8.1.** Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

*Der gives mulighed til en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom på grund af store fælles friarealer.*

**8.2.** Bebyggelsen må opføres med højst 2 etager. Selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage. Bygningerne skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet for småhuse.

**8.3.** På den enkelte ejendom må ingen del af bebyggelsen være hævet mere end 8,50 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet og stueplanens gulvniveau må ikke placeres højere end 1,25 m over terræn.

*Bebyggelsens højde måles fra terræn (niveauplan).*

*Delområde II*

**8.4.** Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav boligbebyggelse og 35 for tæt-lav boligbebyggelse.

**8.5.** Bebygges ejendommene som åben-lav boligbebyggelse skal bebyggelsen overholde bestemmelserne jf. 8.1 – 8.3.

**8.6.** Opføres bebyggelsen som tæt-lav bebyggelse må bebyggelsen opføres med højst 1 etage uden mulighed for udnyttelse af tagetagen. Småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage. Bygningerne skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet for småhuse

**8.7.** Tæt-lav boligbebyggelse må opføres i naboskel.

*For at undgå indbliksgener og på grund af brandkrav må der ikke etableres vinduer i naboskel. Bygningsreglementets brandkrav skal overholdes.*

**8.8.** På den enkelte ejendom må bygningens facadehøjde ved tæt-lav bebyggelse ikke overstige 2,80 m, og ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

*Bebyggelsens højde måles fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og overside tagflade.*

**8.9.** Bebyggelse med tæt-lave boliger må kun opføres i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan.

#### *Byggelinier*

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

- 5,0 m fra vejskel langs stamvej A-A og fremtidig vej D-D.
- 5,0 m fra vejskel langs boligvejene B-B og C-C og vendepladserne.

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

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

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

**9.1.** Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne. Inden for hver ejendom skal bebyggelsen endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

#### *Facader*

**9.2.** Inden for delområde I og II, ved åben-lav bebyggelse må ydervægge opføres som blank mur af tegl, eller som mur, der er pudset, vandskuret eller lignen-



de og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ eller glas. Alle træbeklædninger skal være velegnet, som ydervægsbeklædning, og samtidig være imprægneret og overfladebehandlet mod råd og svamp. Træbeklædninger skal i alle henseender fremstå vedligeholdte. Ligeledes må udhuse, garager og carporte og lignende opføres og fremtræde i malet / imprægneret træ.

Der gives mulighed for etablering af træhuse på de 8 parcelhusgrunde, der ligger ud mod lokalplanens afgrænsning mod øst med solide træfacader, f.eks. en på to eller klinksat træbeklædning

**9.3.** Ved tæt-lav boligbebyggelse i delområde II, skal hele bebyggelsen fremstå som en helhed, med ensartet arkitektur, materialeholdning mv. Her stilles der krav om at bebyggelsens ydervægge kun må opføres som blank mur af tegl, eller som mur, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ eller glas.

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

#### *Tage*

**9.5.** Inden for delområde I og II ved åben-lav bebyggelse fastsættes der ikke nærmere bestemmelser vedrørende taghældning.

*Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig vis kan løbe af. Dette vil sædvanligvis være opfyldt, hvis hældningen på tagfladen er større end 1:40 svarende til 2,5 cm pr. m.*

**9.6.** Inden for delområde II, ved tæt lav bebyggelse skal hele bebyggelsen fremstå som en helhed, med ensartet arkitektur, tagudformning, materialeholdning m.v.

**9.7.** På ude-/havestuer, udhuse, garager/carporte og lignende fastsættes der ikke nærmere bestemmelser vedrørende taghældning, dog skal taghældning på disse småbygninger harmonerer med taghældningen på hovedbebyggelsen.

*Der skal være arkitektonisk sammenhæng til bebyggelsen med hensyn til materialeholdning og tagudformning.*

**9.8.** Tage må kun dækkes med teglsten, betontagsten, naturskifer/eternitskifer, zink, kobber eller tagpap. Tagdækningsmaterialerne skal fremstå i sort, jord- eller teglfarver. Mindre arealer på taget, må dækkes med glas.

*Ved mindre arealer på taget, menes max. 1/5 del, af tagarealet.*

**9.9.** Tagdækning på småbygninger – gara-ger/carporte, udhuse og lignende skal tilpasses hovebebyggelse.

*Der skal være arkitektonisk sammenhæng til bebyggelsen med hensyn til materialeholdning og tagudformning*

**9.10.** Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller. Glaserede tagsten må ligeledes oplægges i farverne sort og teglrød/brun.

#### *Skilte og antenner*

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

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

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

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

#### *Delområde I, og II.*

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

*Bestemmelsen for hegn i naboskel gælder indtil 1,75 m fra skellinien, jf. hegnsloven.*

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

**10.3.** Inden for delområderne må der foretages terrænregulering på +/- 30 cm. Dog må der i de fælles grønne friarealer etableres forhøjninger/lavn timer på +/- 50 cm.

*Eventuel overskudsjord fra byggemodning, kan benyttes til terrænreguleringer i det fælles grønne friareal.*

**10.4.** Der udlægges de på kort nr. 3 viste fælles grønne friarealer til park eller plejet naturområde og med klynger af beplantning i princippet som vist på kort nr. 4. Inden for de fælles grønne friarealer må der ikke opføres bebyggelse bortset fra transformerstation og mindre shelters til områdets rekreative anvendelse. Inden for de fælles grønne friarealer kan der etableres legepladser, boldbaner, bålplads, grillplads m.v. under forudsætning af, at disse anlæg placeres og udformes, så de ikke skæmmer områdets fremtræden,

**10.5.** Vejene A-A, B-B og C-C skal anlægges med græsrabatter på begge sider af vejene, jf. punkt 6.1, og der skal plantes enkeltstående løvtræer med ca. 25 m afstand langs vejene, se kort nr. 3 og 4.

## § 11. Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

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

**11.2.** Før ny bebyggelse tages i brug, skal den boligvej med vendeplads, der giver adgang til bebyggelsen være etableret i overensstemmelse med § 5. Desuden skal de til bebyggelsen hørende parkeringspladser være etableret.

**11.3.** Før ny bebyggelse inden for delområde I tages i brug skal de udlagte stier inden for delområdet være etableret.

**11.4.** Før ny bebyggelse inden for delområderne I og II tages i brug skal de fælles grønne friarealer inden for det pågældende delområde være etableret og beplantet, se kort nr. 3 og 4.

*Vejen skal være etableret med græsrabatter og allétræer inden ny bebyggelse tages i anvendelse.*

## § 12. Grundejerforening.

**12.1.** Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

**12.2.** Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det og senest når 1/3 af de udlagte grunde i lokalplanområdet er solgt.

**12.3.** Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

**12.4.** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af nedennævnte, boligveje, stier og grønne fælles arealer som afgrænses af lokalplanområdet.

- Boligvejene B-B, og C-C inkl. vendepladser og eventuel nedsivning for regnvand.
- Stierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e, f-f, g-g, og h-h.
- Grønne fælles arealer og fællesanlæg inden for delområderne I og II.

*Vejbelysning, spildevandsanlæg samt eventuel nedsivning for regnvand på offentlige veje vedligeholdes af Skjern Kommune.*

**12.5.** Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på samtlige fælles arealer, fælles anlæg og grønne områder inden for lokalplanområdet

### § 13. Servitutter/deklarationer

**13.1.** Tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet respekteres.

### § 14. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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

- Landbrugsministeriet/ jordbrugskommissionen har meddelt, at landbrugspligten på den af lokalplanen omfattede del af matr. nr. 9b, 1gv, 12a og 11b samt hele matr.nr. 12e og 12f og 6a, Vester Birk, Skjern jorder er ophævet.

### § 15. Retsvirkninger

#### *Endelige retsvirkninger*

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

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

**§ 16. Vedtagelsespåtegning**

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **10. maj 2005.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 10. oktober 2005.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

**§ 17. Offentlig bekendtgørelse**

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 19. oktober 2005.**

**Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet ligger i den syd - vestlige del af Skjern mellem Birkvej og Oldagerparken. Mod nord grænser området op mod eksisterende skov, som er en af Skjern bys grønne kiler og mod øst fremtidig skov. Mod syd grænser området op til den kommende videreførelse af Ringvejen til Lønborgvej. Arealet mellem Birkvej og omfartsvejen forventes på et tidspunkt udlagt til nye boligområder. Øst for lokalplanområdet forventes Amagervej på et tidspunkt videreført frem til den kommende omfartsvej.

Området er udlagt til parcelhusbebyggelse i 1 – 2 etager, med mulighed for tæt-lav bebyggelse inden for en del af området. Der skabes ligeledes mulighed for variation i området bl.a. i forhold til grundstørrelser og boligtyper.

Lokalplanen udarbejdes for at realisere Skjern byråds ønske om, at etablere et attraktivt naturnært byområde. Den ny udstykning udformes med et stort åbent grønt friareal i nord – syd gående retning.

**Lokalplanens hovedindhold**

Lokalplanen udlægger området til boligbebyggelse og inden for området må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m<sup>2</sup> for åben-lav boligbebyggelse og 400 m<sup>2</sup> for tæt-lave boliger.

Bebyggelsen opbygges omkring et centralt beliggende grønt friareal, som kan betragtes som et vænge der strækker sig ind i bebyggelsen i nord – syd gående retning. Der laves mulighed for variation af grundstørrelser for den åbne – lave boligbebyggelse samt mulighed for en centralt beliggende tæt-lav boligbebyggelse omkring det grønne friareal.

Boligområdet trafikbetjenes af et fælles vejssystem som tilsluttes til Amagervejs forlængelse. Parcelhusgrundene får direkte adgang til 2 boligveje som igen forbindes med en stamvej som forløber langs det nordlige skel fra Amagervejs forlængelse mod vest til et fremtidigt boligområde.

Inden for lokalplanområdet udlægges et samlet stisystem som vil blive forbundet med et stisystem fra Oldagervænget og Oldagerparken til Skjern Å-dalen. Stisystemet vil blive etableret efterhånden som boligområderne bliver udbygget, se kortskitse.

**Forventet udvikling**

Der forventes følgende udvikling i de tilstødende områder:

Mellem lokalplanområdet og Papirfabrikken etableres der gradvis et større område med skovbeplantning, og på et tidspunkt vil Amagervej blive forlænget gennem dette område frem til den fremtidige omfartsvej mellem Ringvejen, Vardevej og Lønborgvej.

Omfartsvejen vil blive etableret syd for lokalplanområdet med et forløb ca. som vist på kortskitsen. Sydvest for lokalplanområdet – mellem den kommende omfartsvej og Birkvej – forventes der på et tidspunkt etableret et nyt boligområde som det er skitseret i Dispositionsplanen for arealerne mellem Skjern og Skjern Å Naturprojektområde.

Vest for lokalplanområdet forventes der ligeledes på et tidspunkt etableret et nyt boligområde, som vejforsynes ved en videreførelse af stamvejen ind i lokalplanområdet.

Med tiden opbygges et overordnet stisystem med forbindelse til bl.a. Skjern Å dalen gennem de grønne korridorer nord, øst og vest for lokalplanområdet i princippet som vist på kortskitsen.

**Forhold til anden planlægning**

*Kommuneplan 2009.*

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009, det skyldes,

- at området er beliggende uden for byafgrænsningen i det åbne land. Den sydlige del af lokalplanområdet er dog omfattet af Dispositionsplanen vedtaget af Skjern Byråd den. 10. september 2002.

Derfor er der udarbejdet et **Tillæg nr. 34** til Kommuneplan 2009, hvorved et område på ca. 58.000 m<sup>2</sup> overføres fra det åbne land til et nyt delområde 3.B.17, se kortskitse.

Når Tillæg nr. 34 er vedtaget, indeholder Kommuneplanen følgende rammebestemmelser for delområde 3.B.17.

#### Område 3.B.17.

1. Anvendelsen fastlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt lettere private og offentlige serviceerhverv med lokalt tilhørsforhold og mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning, som kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne, og uden at områdets karakter af boligområde brydes.
  2. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 35 for tæt-lav bebyggelse.
  3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager ved åben-lav bebyggelse og 1 etage ved tæt-lav bebyggelse.
  4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
  5. Grunde må ikke udstykkes med mindre end 700 m<sup>2</sup> for åben-lav boligbebyggelse og 400 m<sup>2</sup> ved tæt-lav bebyggelse.
  6. Der skal udlægges tilfredsstillende fælles opholds- og legearealer. I nye områder skal disse arealer udgøre mindst 10 % af områdets areal.
- Varmeforsyningen fastlægges i overensstemmelse med "Skjern Kommunes varmeplan".
  - Parkeringsforholdene fastlægges i overensstemmelse med "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern Kommune".
  - Enhver form for skiltning skal godkendes af Skjern Kommune.
  - "Exner-fredningerne" og de indgåede aftaler mellem Amdsrådet, de kirkelige myndigheder og Skjern kommune for kirkernes omgivelser skal overholdes.
  - Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser som sikre, at de vejledende støjgrænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.

#### Regionplanen.

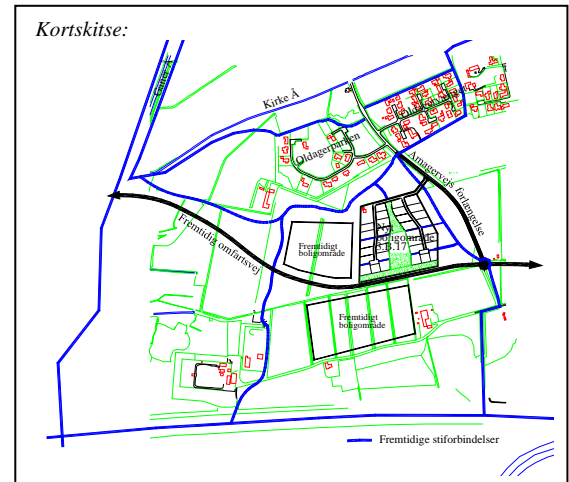
Lokalplanområdet ligger inden for langsigtet byvækstgrænse i Regionplan 2001 og inden for området med begrænsende drikkevandsinteresser. Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for aktiviteter, der vil få negativ indvirkning på grundvandet.

Ifølge Regionplanen og Kommuneplanen må der ikke udlægges områder til boliger og andre forureningsfølsomme formål inden for en afstand af 300 m fra Skjern Papirfabrik.

#### Støjforhold

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser må der ikke udlægges områder til boliger, institutioner og andre forureningsfølsomme formål inden for en afstand af 300 m fra en virksomhed (Skjern Papirfabrik), bortset fra byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for jordbrugserhvervene. Ifølge Regionplan 2001 skal det sikres at nye boligområder placeres uden risiko for utilfredsstillende støj og luftforurening fra trafikanlæg, virksomheder o.l.

I Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning" (2004) er Skjern Papirfabrik klassificeret som klasse 6 virksomhed. Klassifikationen angiver, hvilken afstand, der skønnes at være nødvendig mellem den pågældende virksomhed og boliger i et område for åben og lav boligbebyggelse. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.



Den generelle beskrivelse af miljøforholdene og tildelingen af klasse kan på ingen måde erstatte konkrete oplysninger om den forventede forurening, som en ansøger kan komme med i en aktuel sag. Hvis der er tale om vurdering af miljøforholdene for en eksisterende virksomhed, bør der naturligvis benyttes de konkrete oplysninger om virksomhedens forurening, herunder støjbelastning, og ikke de generelle oplysninger.

Boligområdet ligger 300 m vest for skellet til Skjern Papirfabrik.  
Skjern Papirfabrik etablerer til enhver tid støjdæmpende foranstaltninger, således at de vejledende grænseværdier for støj - 45/40/35 dB - overholdes i boligområdet.

#### *Jordforurening.*

Ringkøbing Amt har ikke noteret nogen forurenende grunde inden for lokalplanområdet.

#### *Museumslovens § 26.*

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

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Skjern-Egvad Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

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

#### *Spildevandsplan.*

Området er ikke omfattet af ”spildevandsplan for Skjern Kommune”, men agtes inddraget.

#### *Varmeplan.*

Området er i ”Varmeplan for Skjern Kommune 1987” udlagt til individuel opvarmning, men agtes inddraget under Skjern fjernvarmeforsyning.



## Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget en ny lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004. Den nye lov er en implementering af et EU-direktiv og skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og vores kulturarv bliver tænkt mere ind i den fysiske planlægning for at danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Loven fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at kunne:

1. påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
2. få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening. Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Hvis det i screeningen vurderes at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

### Screening af lokalplanforslaget

Screeningen foretages på grundlag af lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, pkt. 1, 2 og 3.

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

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 4, stk. 2, fremgår af lovens bilag 2:

### Lokalplanens karakteristika

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen er lokalplanområdet overført fra det åbne land til Kommuneplanens rammeområde 3.B.17 (boligområde). Ændringen gør det muligt at udstykke ca. 32 parcelhusgrunde og der gives der mulighed for at 8 parcelhusgrunde kan udstykkes til ca. 20 tæt-lave boliger.

Boligområdet placeres nord for en fremtidig ny vejforlægning fra Vardevej til Lønborgvej. Boligområdet vil få adgang til Amagervej, således at eksisterende infrastruktur vil blive benyttet.

De nærmeste boliggrunde vil blive placeret min. 30 m fra midten af den fremtidige nye vejforlægning. Ligeledes vil ny boligbebyggelse blive placeret ca. 300 m fra afgrænsningen til renseanlæggene og ca. 300 m fra Skjern Papirfabrik.

**Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt**

Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed i forhold til omkringliggende områder og beliggenhed mod det åbne land mod syd og vest og mod eksisterende skovbeplantning mod nord samt et udlagt afskærmende beplantningsbælte mod øst, som vil blive tilplantet, vil ikke nævneværdig berøre området og befolkningen.

Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv eller særlige karakteristiske naturtræk, og er ikke beliggende i nationalt eller internationalt beskyttelsesområde.

Lokalplanområdet ligger ca. 300 m fra et mindre husdyrbrug således at restriktioner i forbindelse med lugtgener vil være af mindre betydning.

Lokalplanområdet ligger ca. 300 m fra Skjern Papirfabrik, Birkvej 14 samt 300 m fra renseanlæggene, Birkvej 41A og 41B og vil derfor ikke blive udsat for væsentlig forurening i form af støj eller lugtgener.

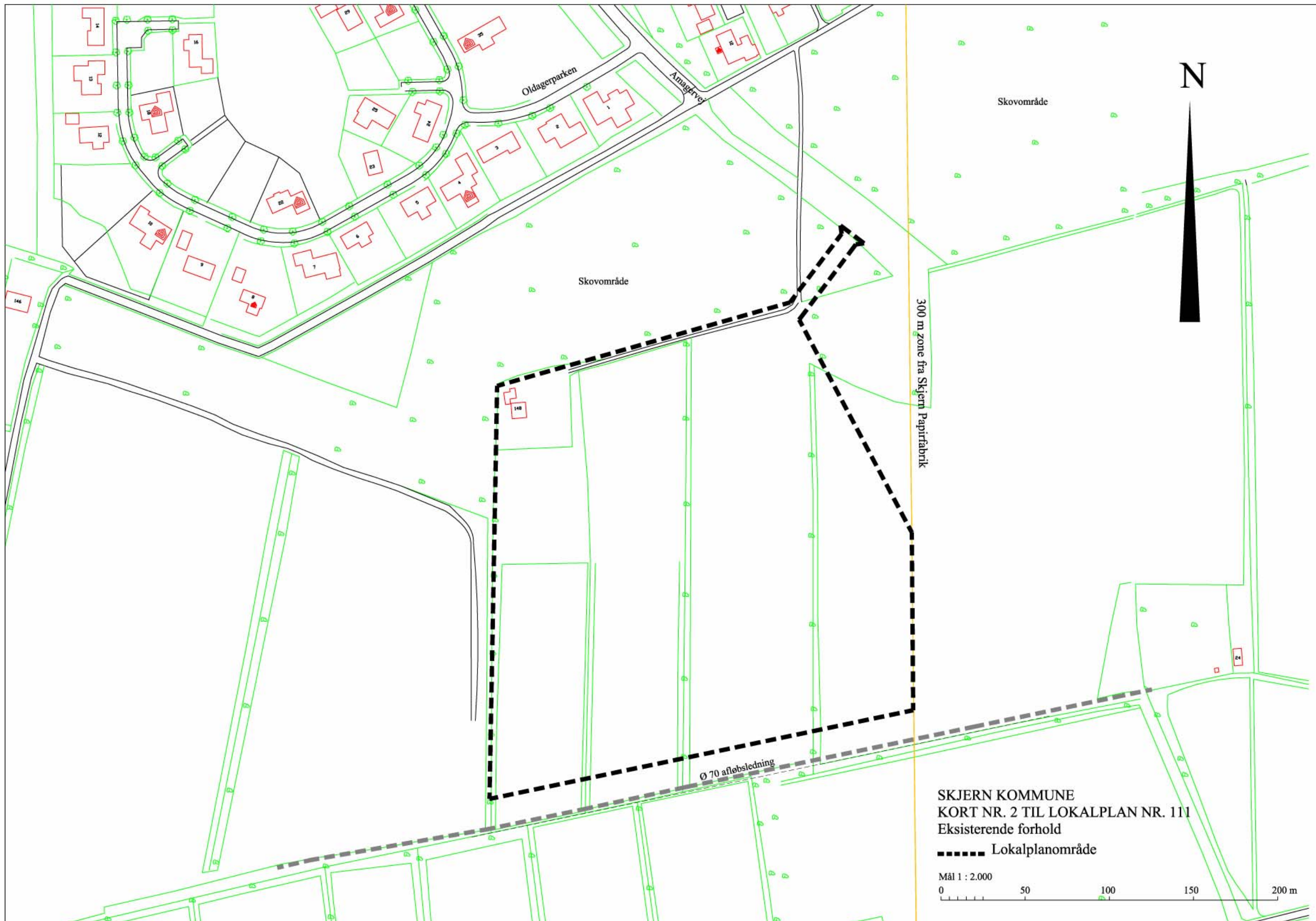
Yderligere restriktioner i forhold til lokalplanområdet er beskrevet i afsnittet om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning, hvoraf fremgår, at området er udlagt som område med begrænsede drikkevandsinteresser.

**Konklusion**

Med baggrund i ovenstående vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.





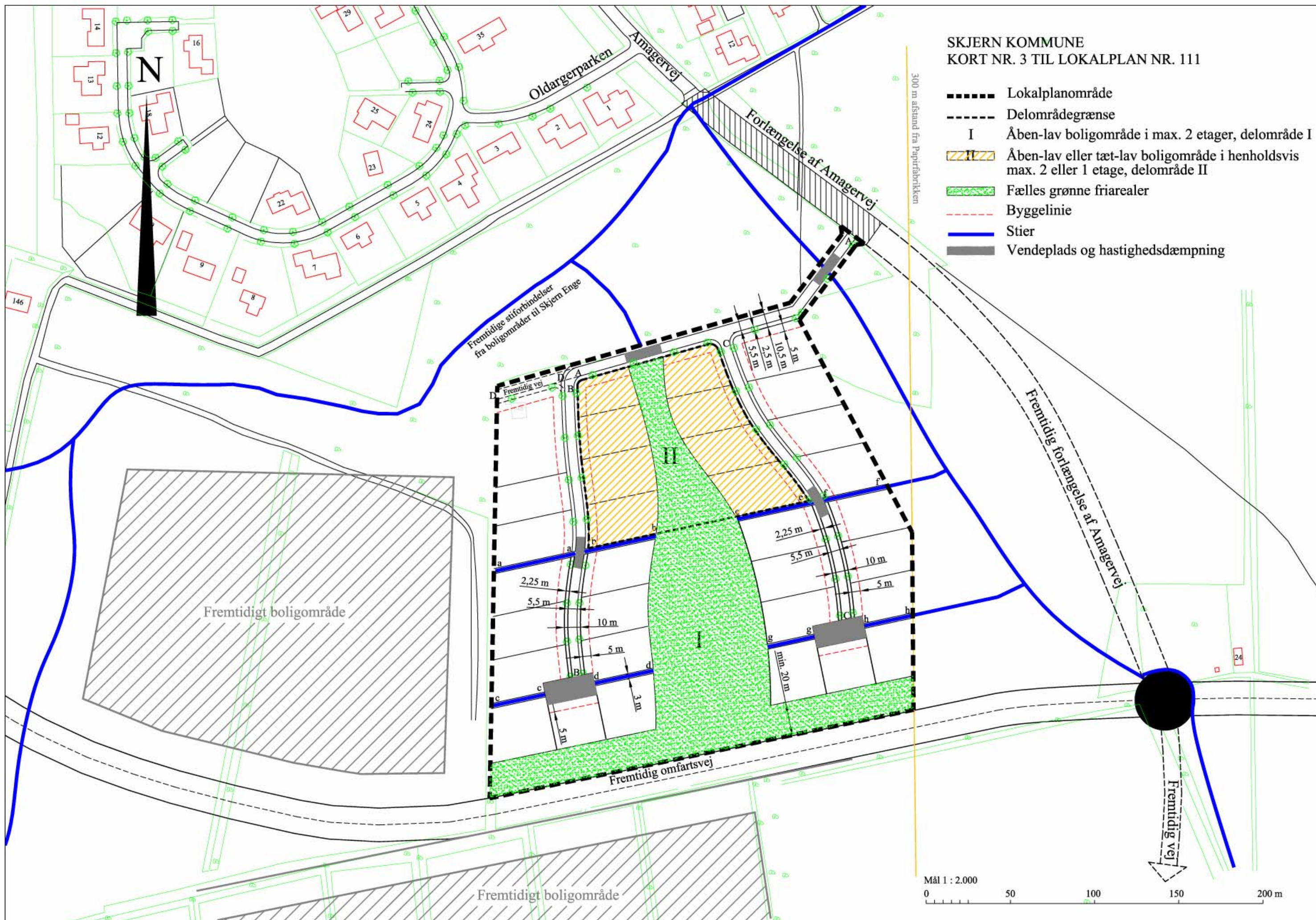






SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 111

- Lokalplanområde
- Delområdegrænse
- I Åben-lav boligområde i max. 2 etager, delområde I
- II Åben-lav eller tæt-lav boligområde i henholdsvis max. 2 eller 1 etage, delområde II
- ..... Fælles grønne friarealer
- Byggelinie
- Stier
- Vendeplads og hastighedsdæmpning











SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 4. TIL LOKALPLAN NR. 111.  
Illustrationsplan af ny udstykning.





