



# Lokalplan nr. 11D

For et område til centerformål, Skjern

Skjern Kommune, 15. juni 2005





**Indholdsfortegnelse**

Bestemmelser .....	side 4
§ 1. Lokalplanens formål .....	side 4
§ 2. Afgrænsning .....	side 5
§ 3. Område- og zonestatus .....	side 5
§ 4. Områdets anvendelse .....	side 5
§ 5. Udstykning .....	side 6
§ 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 .....	side 11
§ 11. Bevaring af bebyggelse .....	side 12
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	side 12
§ 13. Servitutter .....	side 12
§ 14. Ophævelse af lokalplan .....	side 12
§ 15. Retsvirkninger .....	side 13
§ 16. Vedtagelse .....	side 14
§ 17. Offentlig bekendtgørelse .....	side 14
Redegørelse .....	side 15
Eksisterende forhold .....	side 15
Lokalplanens hovedindhold .....	side 15
Forhold til anden planlægning .....	side 15
Miljøvurdering .....	side 18
Kort .....	side 21
Kort nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort) .....	side 21
Kort nr. 2 Eksisterende forhold .....	side 23
Kort nr. 3 Arealanvendelsesplan .....	side 25
Kort nr. 4 Illustrationsplan .....	side 27

**Indledning.**

Lokalplanområdet ligger i karren Bredgade, Østergade, Møllegade og Jernbanegade i Skjern bycentrum. I området er der i dag en sluttet randbebyggelse. Lokalplanen udarbejdes for, at der forsat kan ske en udvikling og en fornyelse af området. Aktuelt ønsker Skjern Bank at kunne renovere og udbygge ejendommen med en ekstra etage. Der ønskes samtidig mulighed for at foretage kvalitative forbedringer af karreens indre såvel som Banktorvet.

**Læsevejledning**

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

**Frist for indsigelser og ændringsforslag**

Lokalplanen er udarbejdet af Skjern Kommune, Teknik & Miljø i samarbejde med arkitektfirmaet Bo Christensen, Skjern. 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.

15. juni 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.

**§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

**at** sikre, at områdets anvendelse fastholdes til centerformål, herunder boliger, liberalt erhverv, butikker, samt mindre ikke generende værkstedfunktioner i tilknytning til en butik.

**at** sikre, et bymæssigt præg og et tiltalende karremiljø for beboere, butikker og de øvrige centerfunktioner.

**at** sikre, at karreen med dens bebyggelser fremstår harmonisk og med en god helhedsvirkning.

**at** sikre, at der ved ombygning, renovering og nybygning tages hensyn til den oprindelige arkitektur.

**at** sikre der forsat er mange parkeringspladser til rådighed for såvel beboere som kunder i karren – samt at parkeringspladsen i karrens indre kommer til fremstå som et åndehul, ikke mindst til gavn for boligerne.

**at** sikre udendørs opholdsarealer i form af tagterrasser for boligerne og personalet ifm. butikker og liberale erhverv.

**at** sikre gode adgangs- og færdselsforhold i området for såvel fodgængere som kørende færdsel.

**at** sikre at der ved omforandringer af parkerings- og friarealerne i karrens indre og torvet mod Bredgade, foretages en bearbejdning af disse.

**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.*

*En hensyntagen til den oprindelige arkitektur, kan også ske ved et bevidst brud med den oprindelige arkitektur, som i øvrigt er opstået gennem gentagne om- og tilbygninger. En ny fortolkning af den oprindelige arkitektur – vil i mange tilfælde fremhæve denne.*

*Naturlige færdselmønstre for fodgængere i og gennem karren fremmes via markering med belægninger og beplantning.*

*Gårdrummet i karrens indre kan ved en mindre bearbejdning gives nye kvaliteter til gavn for såvel beboere som for passerende. Tilsvarende kan Banktorvet ved en omlægning tilføres nye kvaliteter som tillige integrerer dette i byens øvrige offentlige arealer.*

## § 2. Afgrænsning

**2.1.** Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 277, 278, 279a, 280a, 280b, 281, 282, 283, 286a, 286b, 287, 288, 289, 290, 291a, 292a, 293a, 294a, 295, 296, 297, 298a og vejlitra bq, Skjern Bygrunde. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 16. marts 2005 udstykkes fra disse ejendomme.

*Lokalplanen omfatter arealet Bredgade, Jernbanegade, Møllegade og Østergade.*

*Lokalplanområdet er på ca. 9.000 m<sup>2</sup>.*

## § 3. Område- og zonestatus

**3.1.** Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## § 4. Områdets anvendelse

**4.1.** Området må kun anvendes til centerformål i form af boliger, kulturelle formål samt følgende og lignende servicefunktioner: Butikker, restauranter, hoteller, kontorer, pengeinstitutter, ejendomsmæglerfirmaer, tegnestuer, klinikker og mindre institutioner.

Inden for området må der ikke etableres eller udøves erhverv som håndværksvirksomhed, fremstillings- og forarbejdningsevirkomhed, oplags- og vognmandsvirkomhed, autoværksteder eller lignende erhverv.

Dog må der indrettes mindre værksteder til lettere fremstillings- og reparationsvirksomhed, der ikke påfører omgivelserne gener i form af støj, røg, lugt eller rystelser. Værksteder må kun indrettes i tilknytning til en butik, og værkstedsfunktionen skal have tilknytning til butiksfunktionen.

*Bestemmelsen åbner f.eks. mulighed for at der kan etableres et bageri i forbindelse med en bagerforretning eller et værksted ved en cykelhandler.*

**4.2.** De enkelte dagligvarebutikker må etableres med et bruttoetageareal på max. 3.000 m<sup>2</sup> og de enkelte udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på max. 1.000 m<sup>2</sup>. Inden for karreen må det samlede bruttoetageareal til butikformål ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

*De nævnte max. størrelser stammer fra Ringkjøbing Amts detailhandelsplan.*

*Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butikformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v.*

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

**4.4.** Inden for byggefelt III kan der etableres tagterrasser.

**4.5.** Delområde IV må kun anvendes til tilkørsel, parkering, fodgængerstier, torvepladser og lignende, samt mindre bygninger til depot, renovation, cykler m.v. I forbindelse med byggefelt I kan der opføres, trappe- og elevatortårne i delområde IV.

**4.6.** Stueetager (i såvel forhus- som baghusbebyggelse) må ikke anvendes til beboelse.

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

**4.8.** På matr. nr. 283 må grundarealet/bebyggelsens stueetage kun anvendes til parkering og fodgængersti, jf. kort nr. 3.

## **§ 5. Udstykning**

**5.1.** Yderligere udstykning end vist på kort nr. 1 må ikke finde sted.

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

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

**6.1.** Vejadgang til lokalplanområdet må kun etableres fra Møllegade, samt til Banktorvet via Bredgade, som angivet på kort nr. 3.

**6.2.** Der udlægges areal til følgende veje og vendepladser med en beliggenhed og udformning som vist på kort nr. 3.

- Til- og frakørsel fra Møllegade må kun etableres med en bredde på min. 5 m.
- Tilkørslen fra Bredgade må kun etableres med en bredde på min. 5 m.

**6.3.** Belysning af veje og stier må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper. Belysningen må kun udføres efter Byrådets godkendelse.

*Ved ændring af den eksisterende belysning og aptering af udearealerne bør disse gives en mere bymæssig karakter.*

**6.4.** Færdselsarealerne i karreens indre skal indrettes med fortov/stier og små torvepladser i princippet som vist på kort nr. 3.

### *Adgangsforhold*

**6.5** Adgang for kørende til de enkelte ejendomme skal etableres fra karreens indre, samt via banktorvet.

### *Parkering*

**6.6** Der etableres parkeringsarealer i princippet som vist på kort nr. 3.

*Såfremt der ikke kan etableres det krævede antal parkeringspladser, kan der ske indbetaling til P-*

Parkeringspladser skal etableres i overensstemmelse med ”Vedtægter for anlæg af parkeringspladser i Skjern kommune”. Der skal reserveres og etableres parkeringspladser til handicappede i henhold til bygningsreglementet.

**6.7** Stueetagen på matr. nr. 283 skal indrettes med min. 18 P-pladser.

**6.8.** Garage eller carport må medregnes som en parkeringsplads.

**6.9** Der udlægges areal til passager for almen fodgængerfærdsel gennem bebyggelsens stueetage i min. brede på 2 m, som vist på kort nr. 3.

## § 7. Ledningsanlæg m.m.

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

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

**8.1.** Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kort nr. 3 viste byggefelt I, II og III. Inden der kan etableres ny bebyggelse indenfor de udlagte byggefelt, skal eksisterende bebyggelse udenfor byggefeltene fjernes. Inden for delområde IV kan der opføres indgangspartier, halvtage, trappe- og elevatorårne der har tilknytning til bebyggelsen i byggefelt I.

**8.2.** Bebyggelsen inden for byggefeltene I og II må kun opføres som randbebyggelse mod gaderne Bredgade, Jernbanegade, Møllegade og Østergade med forkant i byggefeltets grænse mod disse gader dog undtagen ved Torvet på hjørnet af Bredgade og Jernbanegade, jf. kort nr. 3. Bebyggelsen må dog udformes med bygningsfremspring i form af sålbænke, gesimser, pilastre og karnapper ud over byggefeltets grænse i et omfang som angivet i bygningsreglementet.

**8.3.** Inden for byggefelt I må bebyggelsen kun opføres i 2½ eller 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige 13,5 m.

Dog må bebyggelsen på matr. nr. 298a og 297 opføres med henholdsvis 4 etager og 3½.

**8.4.** Inden for den del af byggefelt I hvor bebyggelsen må opføres i 2½ eller 3 etager, må facadehøjden ikke

*fonden. Hvis der ved indretning af friarealerne kan skabes kvalitative gevinster for hele området ved inddragelse af enkelte parkeringspladser, prioriteres dette højere end anlæg af p-pladser.*

*Ved fuld udnyttelse af byggemulighederne i karreen vil bebyggelsesprocenten ikke overstige 140.*

*Bebyggelsen i 4 etager er et ønske om at Hotel Vestjyden kan udvides med en ekstra etage.  
Eksisterende bebyggelse på matr. nr. 297 er i 3½ etager.*

*Hvis bebyggelsen opføres i 3 etager er bestemmelsen om facadehøjden overholdt, hvis facaden på den*

overstige 8,5 m. Hvis bebyggelsen på matr. nr. 298a etableres i 4 etager, skal facaden på 4. etage være tilbagetrukket.

*øverste etage er tilbagetrukket.*

**8.5.** Inden for byggefelt II må bebyggelsen kun opføres i 2½ etager inkl. udnyttelig tagetage og facadehøjden må ikke overstige 8 m målt fra gadens niveau (niveau-plan) til sammenskæring mellem ydervægge og tagfladens overside. Dog må bebyggelsens facadehøjde mod parkeringsarealet inden for byggefelt II på matr. nr. 279a og 280a ikke overstige 7,30 m.

**8.6.** Inden for byggefelt III må bebyggelsen kun opføres i max. 1 etage med mulighed for tagterrasser og bygningshøjden må ikke overstige 4 m målt fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæring mellem ydervægge og tagfladens overside.

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

*Bestemmelsen respekterer de eksisterende 1 etages baghusbebyggelser med saddeltag.*

**8.7.** Inden for delområde IV må bebyggelse til indgangspartier og halvtage kun opføres i 1 etage og med en max. højde på 3 m. Elevator- og trappetårne må opføres med en større højde end hovedbygningen, når det sker under hensyntagen til det samlede bygningsudtryk.

**8.8.** Inden for byggefelterne I, II, og III må bebyggelsen opføres med kælder.

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

**9.01.** 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.

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

*Ved fornyelse af flere tilstødende ejendomme skal opdeling af facadeforløbet i enkelthuse respekteres, uanset om ejendommene forinden sammenlægges matrikulært.*

**9.03.** Bebyggelsens facader mod gadesiden skal have en sådan fagopdeling at den enkelte facade kommer til at fremstå som en helhed, med en harmonisk rytme og helhedsvirkning. Større facadefelter uden vinduer og døre må ikke forekomme. Butiksfacader skal fremstå som levende og aktive facader.

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

*Vedrørende udformning af butiksfacader m.v. henvises i øvrigt til side 6 og 7 i vejledningen "Dit skilt –*



*Byens ansigt" Vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern Kommune.*

#### *Skilte*

**9.04.** Almindeligt navne- og husnummerskilt må opsættes på den enkelte bygning. Herudover skal skiltning udformes efter retningslinierne nr. 19-36 og 37-51 i "Dit skilt - byens ansigt - Vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern Kommune" og Lokalplan nr. 99 "Skiltning i Skjern.

**9.05.** Antenner, herunder parabolantennener, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra gader, veje, parkeringspladser og friarealer.

**9.06.** Ny bebyggelse skal tilsluttes Skjern Kommunes Fællesantenneanlæg/bredbåndsnet.

#### *Facader*

**9.07.** Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må mindre facade- og gavlpartier på bygningerne udføres med beklædning i homogene og varige materialer som zink, kobber, cement-fiberplader, samt malet træ etc.

Ligeledes må udhuse, garager og carporte opføres og fremtræde i malet træ.

Andet materialevalg til facader end ovenstående kan kun anvendes efter Byrådet godkendelse.

**9.08.** Ved maling af pudset og overfladebehandlet murværk, må der kun anvendes dæmpede farver som harmonerer med nabobygningerne.

**9.09.** Ved maling af andre bygningsdele end murværk, døre, vinduer, facadepartier i træ, halvtage m.v. må der kun anvendes hvid, sort eller blanding heraf samt dæmpede farver efter nærmere godkendelse.

**9.10.** Vinduespartier skal udføres med opdelinger og sprosser, dog må butiksfacader udføres som hele partier uden opdeling, under hensyntagen til det samlede facadeudtryk. Vinduer og døre skal udføres af malet træ, men ved butikker, kontorer og lignende i stueetager kan vinduer og døre udføres i aluminium eller træ/alu, når de harmonerer med vinduerne i resten af huset i udtrykket og fremstår som udført i træ, mht. dimension, glanstal m.v.

**9.11.** Faste baldakiner må ikke opsættes eller fornyes. Markiser må kun udføres efter bestemmelserne 12-16 i "Dit skilt - Byens ansigt" Vejledning om skiltning og

*Facaderne bør som udgangspunkt udføres i blank tegl eller som pudsede og kun undtagelsesvis udføres med vandskuring – da denne form for overflade sjældent kommer til at fremstå med et bymæssigt og præcist udtryk.*

*Byrådet er indstillet på at meddele dispensation til, at der i enkelte situationer kan anvendes andre facade-materialer, hvis det kan dokumenteres at bebyggelsen kommer til at fremstå med et helstøbt og nutidigt arkitektonisk præg, der harmonerer med den eksisterende bebyggelses arkitektur*

*Farverne bør efter afsat prøve godkendes af Skjern Kommune.*

*Vedrørende udformning af butiksfacader m.v. henvises i øvrigt til side 6 og 7 i vejledningen "Dit skilt - Byens ansigt" Vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern Kommune.*

*Markiser skal som udgangspunkt udføres med lette konstruktioner.*

*1. Markiser skal tilpasses facadens hovedopdeling*

forretningsfacader i Skjern Kommune.

*Tage:*

**9.12.** Inden for byggefelt I skal tage udføres som sadeltage. Dog må tage på matr. nr. 277 og 298a etableres som flade tage med mindste fald i henhold til bygningsreglementet. Taget på ejendommen matr. nr. 297 skal udføres med en taghældning mellem 40<sup>0</sup> og 50<sup>0</sup>. Byrådet er indstillet på, at der i visse situationer kan meddeles dispensation til etablering af mansardtag.

**9.13.** Tages vinkel med det vandrette plan inden for byggefelt II må ikke være mindre end 40<sup>0</sup> og større end 50<sup>0</sup> og skal i øvrigt ved nyetablering af tagkonstruktioner tilstræbes afpasset nabobygningens taghældning, således at "skæve" tagsammenfald ikke forekommer. Dog må tage på baghusbebyggelsen i 2½ etager opføres med en taghældning på 30<sup>0</sup>, jf. kort nr. 3.

**9.14.** Inden for byggefelt III kan tage udføres som flade tage med mindste fald i henhold til bygningsreglementet og tagene kan etableres med tagterrasser.

**9.15.** Tage må kun dækkes med tegltagsten, skifer, eternitskifer, zink og tagpap.

Tage på mindre bygningsdele, herunder tage på kviste og karnapper, må dækkes med, bly, kobber eller glas.

*Kviste og tagvinduer - lokalplanområdet*

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

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

**9.17.** Placeringen og udformningen af kviste skal i øvrigt afstemmes nøje med husets proportioner, fagopdeling og vinduestyper.

og bygningens vinduesformater og må ikke opsættes med større bredde end det vindue eller det bygningsfag, som de sidder over.

2. Markisens underkant skal være mindst 2,20 m over terræn, og yderste kant skal være mindst 1,00 m fra fortovskantens lodrette flugt.
3. Markiser skal kunne rulles ind eller klappes sammen efter lukketid.
4. Markiser skal være i ensfarvede, lyse nuancer afstemt efter farverne på bygningen og udføres i ikke reflekterende materialer.
5. Markiser skal friholdes for reklamer og skiltning. Markisens forkant må max. være 15 cm høj.

*Banken og hotellets tag tillades udført med fladt tag, idet disse bygninger, gennem flere ombygninger har nået et sådant udtryk, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at disse bygninger tillades en omforandring, der sikre et nutidigt udtryk.*

*Eksisterende bygninger med mansardtag kan bevares medens nybygninger kun kan udføres med mansardtag, hvor der sammenbygges med denne tagtype. Herudover kan nybygninger kun med særlig tilladelse udføres med anden tagform end traditionelt saddeltag.*

## § 10. Friarealer

**10.1.** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

**10.2.** Anlæg af færdsels- og torvearealer må kun finde sted efter en af Byrådet godkendt samlet plan for udformningen med belægning, belysning og øvrigt inventar.

Planen for udformningen af færdselsarealerne og torvene i karreens indre skal være i overensstemmelse med principperne som vist på kort nr. 3. Torvearealet, der er beliggende på hjørnet af Bredgade og Jernbanegade, skal i sin udformning tilpasses Bredgade og torvet foran stationsbygningen på den modsatte side af Bredgade, således at de to torve og den mellemliggende del af Bredgade fremtræder som en helhed.

**10.3.** Parkerings-, torve- og øvrige færdselsarealer skal anlægges med belysning. Belysning må kun udføres som parkbelysning, jf. 6.3.

**10.4.** Parkerings- og torvearealer skal udformes med beplantning ca. som vist på kort nr. 3 og 4. Beplantningen skal bestå af løvtræer.

**10.5.** Ubebyggede arealer skal anlægges med et rimeligt og anvendeligt opholdsareal for ejendommens beboere, med mindre der er etableret tagterrasse, der svarer til mindst 50 % af byggefeltets areal og som beboerne har adgang til.

**10.6.** Udendørs oplagring må kun finde sted i tilknytning til de erhverv, der drives på den enkelte ejendom. Udendørs oplagring må endvidere kun finde sted inden for dertil indrettede, tæt hegnede arealer. Indhegning af arealer til oplagring må kun finde sted inden for byggefeltene.

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

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

måde.

**10.9.** Hegn på tagterrasser må ikke være højere end 1,20 m. Højere hegn må kun opsættes med Byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde. Hegn mod naboer må kun udføres efter bestemmelserne i 10.7 og 10.8. Hegn mod karreens indre skal fremstå gennemsigtige.

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

## **§ 11. Bevaring af bebyggelse**

### **11.1.**

Bygninger på ejendommene matr. nr. 278, 279a, 280a, 281 og 282 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre Byrådet giver særlig tilladelse hertil.

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

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

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

**12.3.** Før ny bebyggelse på matr.nr. 277 tages i brug skal alléen og beplantningen vist på kort nr. 3 og 4 være etableret.

**12.3.** Før ny bebyggelse med mindste taghældning i henhold til bygningsreglementet tages i brug på den enkelte ejendom, skal tagterrasse være anlagt på bebyggelsen.

## **13. Servitutter**

**13.1.** Tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet respekteres på de arealer som indgår i lokalplanområdet.

## **§ 14. Ophævelse af lokalplan**

**14.1.** Den under den 12. august 1997 af Skjern Byråd vedtagne Lokalplan nr. 11C ophæves.

## § 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.

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

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

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

**§ 16. Vedtagelsespåtegning**

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 8. marts 2005**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 14. juni 2005.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

**§ 17. Offentlig bekendtgørelse**

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 22. juni 2005.**

**Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet fremstår i dag med markant karrestruktur, hvor en overvejende del af bygningerne er fornyet/renoveret. Karren fremstår med bygninger med forskellige profiler, 1½, 2, 2½, 3 og 3½ etager, som følger af at byen i forbindelse med tidligere udvikling er gået fra en by med 1½ etages småhuse til et mere bymæssigt præg med overvejende 2-2½ etager. De tilbageværende 1½ etagers bygninger er således et levn fra byens tidligere struktur.

**Lokalplanens hovedindhold**

Tilvejebringelse af ny lokalplan for karreen, aktualiseres af et ønske fra Skjern Bank om at kunne renovere og udbygge de eksisterende lokaliteter. Der ønskes samtidig foretaget kvalitative forbedringer af karrens indre såvel som Banktorvet.

Den ny lokalplan giver ensartede og enkle regler for fornyelse og renovering af den resterende bygningsmasse. Lokalplanen arbejder med byggefelter med stort set ensartede muligheder for ejendommenes fornyelse. De ensartede muligheder for bebyggelse vil på sigt kunne sikre karreen et mere helstøbt udtryk med mere ensartede bygningshøjder og profiler. Lokalplanen indeholder et nytænkende element idet der gives mulighed for et nutidigt bygningsprofil med "penthouse" bebyggelse ud mod Banktorvet. Et brud med den traditionelle arkitektur, vil eventuelt også i andre situationer kunne tillades efter særskilt godkendelse, i forbindelse med mere gennemgribende om- eller nybygninger.

Områdets status af centerområde ændres ikke, ligesom anvendelsen heller ikke ønskes ændret, herunder fastholdes det at der ikke må forekomme boliger på stueplan.

**Redegørelse vedrørende detailhandel:**

Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at der i området kan etableres et samlet bruttoetageareal til butikksformål på 5.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

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

I Kommuneplan 2009 er der fastlagt en ramme på i alt 26.500 m<sup>2</sup> etageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende byggeri til butikker. 15.000 m<sup>2</sup> heraf er tildelt Skjern og af Kommuneplanens rammebestemmelser fremgår det, at hele dette butikksareal er tildelt midtbyen. I kommuneplantillæg nr. 22 og kommuneplantillæg nr. 23, er den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål øget til 29.500 m<sup>2</sup>. Rammen for Skjern er øget til 18.000 m<sup>2</sup> og heraf reserveres 15.000 m<sup>2</sup> til centerområdet.

I forhold til den tidligere Lokalplan nr. 11C er der kun foretaget mindre ændringer i detailhandelsbestemmelserne. Med lokalplanen åbnes der mulighed for at en øget bebyggelse i karreen, eventuelt med et øget pres på parkeringsmulighederne som følge. Alt i alt vurderes det at lokalplanen vil bidrage til, at det attraktive by- og handelsmiljø i midtbyen kan bevares og udbygges.

**Forhold til anden planlægning*****Kommuneplan 2009.***

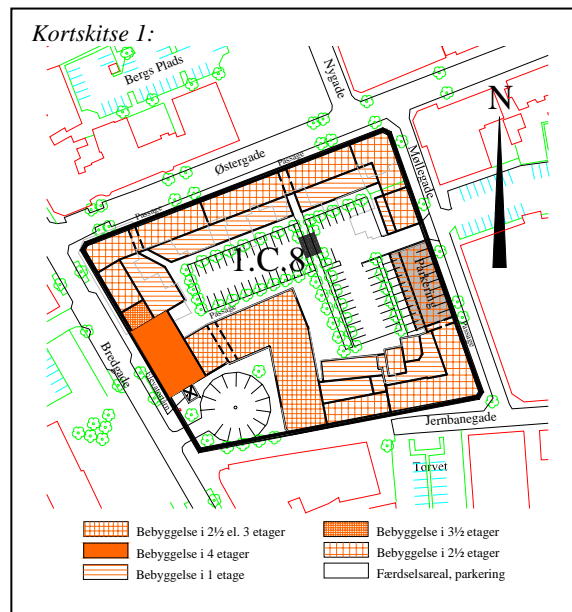
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009. Det skyldes, at kommuneplanens rammebestemmelser for delområde **1.C.8** ændres med hensyn til bebyggelsesprocenten, etageantal,

bygningshøjden på baghusbebyggelse og taghældning. Derfor udarbejdes et **Tillæg nr. 35** til Kommuneplan 2009, se kortskitse 1.

Når kommuneplantillægget er vedtaget, gælder der følgende særlige rammebestemmelser for delområde 1.C.8.

#### Delområde 1.C.8.

1. Anvendelsen fastlægges til centerformål såsom butikker, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, hoteller, restauranter, liberale erhverv (kontorer, pengeinstitutter, klinikker, forsikringsselskaber og lignende), boliger, offentlige og kulturelle institutioner, kollektive anlæg og lignende som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.
2. Der må ikke etableres boliger i stueetagen.
3. Butikker må kun etableres i bebyggelsens stueetage. Udvidelse til 1. sal kan kun ske med byrådets godkendelse.
4. De enkelte dagligvarebutikker må etableres med et bruttoetageareal på max. 3000 m<sup>2</sup> og de enkelte udvalgsvarerbutikker med et bruttoetageareal på max. 1.000 m<sup>2</sup>. I centerområdet må butiksarealet ved ny- og ombygninger udvides med et samlet bruttoetageareal på 15.000 m<sup>2</sup>.
5. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 140.
6. Bebyggelsen og parkeringsarealerne skal etableres efter de på rammekortet viste principper.
7. Bebyggelse fastlægges som randbebyggelse i gadelinien med et etageantal på 2½, 3, 3½ og 4 etager og med en taghældning på mellem 40° og 50°, dog må bebyggelsen mod banktorvet etableres med fladt tag eller saddeltag med anden taghældning.
8. Husdybden må ikke overstige 14 m.
9. Baghusbebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med en max. højde på 4 m, dog må facadehøjden på en del af Jernbanegade 5-7 opføres med en højde på max. 7,3 m.
10. Ved ændringer af eksisterende bebyggelse skal der tages hensyn til bebyggelsens oprindelige arkitektur. Ved nybyggeri og ombygninger skal bebyggelsen gives en sådan udformning og ydre fremtræden, at den både i sig selv og i sammenhæng med omgivende bebyggelse fremstår som en harmonisk helhed.
11. Der må ikke uden byrådets tilladelse foretages nedrivninger, ombygninger eller andre facademæssige ændringer af bebyggelsen langs karreens gader og pladser.



#### Jordforurening.

En mindre del af matr. nr. 277, Skjern Bygrunde er kortlagt som forurenet i henhold til Lov om forurenet jord. Kortlægningen skyldes, at der er konstateret en forurening på grund af benzinsalg. En kortlægning betyder, at Amtet skal give en tilladelse, som kan indeholde vilkår om gennemførelse af afværgeforanstaltninger,

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

På ejendommen matr.nr. 286a Skjern Bygrunde, der ligger på adressen Møllegade 2, har der i perioden fra ca. 1938 til 1966 været benzinsalg. Ringkøbing Amt har i 1998/99 udført en forureningsundersøgelse på ejendommen. Der blev ikke påvist forurening ved undersøgelsen. Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til Lov om forurenet jord.

Ejendommen matr. nr. 290 Skjern Bygrunde, der ligger på adressen Østergade 10, indgik i amtets indsamling af oplysninger om aktiviteter med håndtering af pesticider i 1999. Der foreligger oplysninger om, at der udelukkende har været blomsterhandel på grunden. Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til Lov om forurenet jord.

#### 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 omfattet af ”spildevandsplan for Skjern Kommune”.

*Varmeplan.*

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

## 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 afgøre 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

Lokalplanen ligger inden for Kommuneplanens rammeområde 1.C.8 – et område til centerformål, herunder til boliger, liberal erhverv, butikker, mindre, ikke generende værkstedsfunktioner i tilknytning til en butik og offentlige og kulturelle formål. Byggesprocenten forhøjes for karreen til 140 og der indføres byggefelter, som i stor udstrækning sikre ensartede vilkår for karrens enkelte ejendomme. Ændringen vil ikke som helhed betyde en meget større tæthed i området, men vil give de enkelte ejendomme mulighed for at deres ejendom kan udnyttes optimalt, uden at være begrænset af øvrige tiltag i området.

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

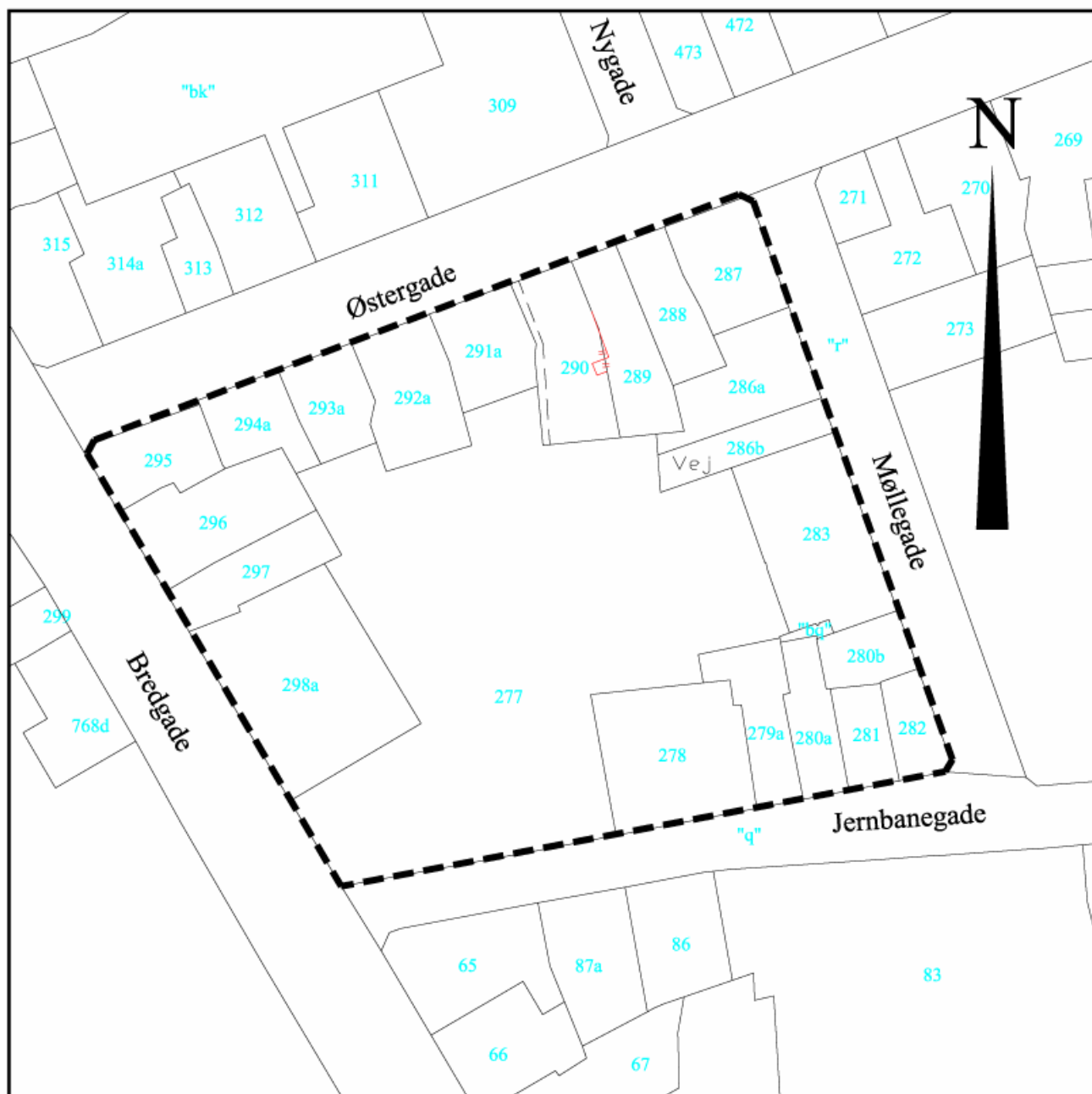
Ændringen af lokalplanen vurderes overvejende at ville have positiv indflydelse på karreen, idet den åbner op for nogle kvalitative forbedringer, med hensyn til det arkitektoniske udtryk, og at pladsskabelserne ved Banktorvet og i forbindelse med karrens indre. Den stedvise mulighed for anden bygningsprofil og højde findes ikke at ville have nævneværdig betydning, idet der i forbindelse med banken er en minimal mulighed for forøgelse af højde fra den eksisterende tag- og kiphøjde. Mod Østergade hvor der skabes mulighed for at

eksisterende 1½ etages hjørneejendomme kan øges til 2½ etage, ses der heller ikke at være større gener i form af skygge eller lignende, hverken i karreen (nord herfor) eller for ejendommene på nord siden af Østergade, da skyggen fra de tilstødende ejendomme i henholdsvis Møllegade og Bredgade vil være stort set lige så fremherskende som fra hjørneejendommene.

**Konklusion**

Med baggrund i ovenstående vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da der ikke sker væsentlig indvirkning på miljøet.





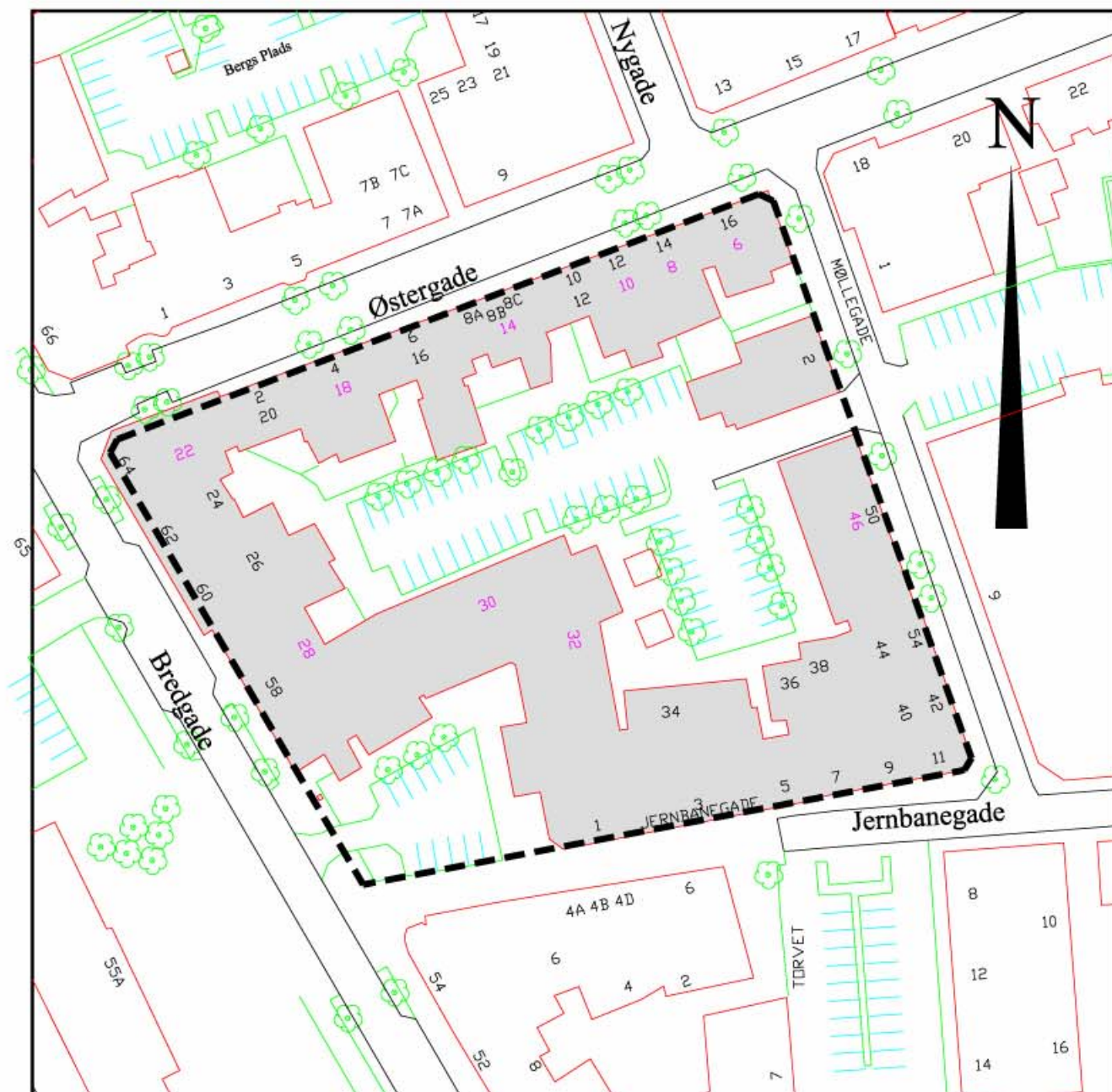
# Skjern Kommune KORT NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 11D

Matrikelkort

----- Lokalplanområdets afgrænsning







Skjern Kommune

## KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 11D

Eksisterende forhold

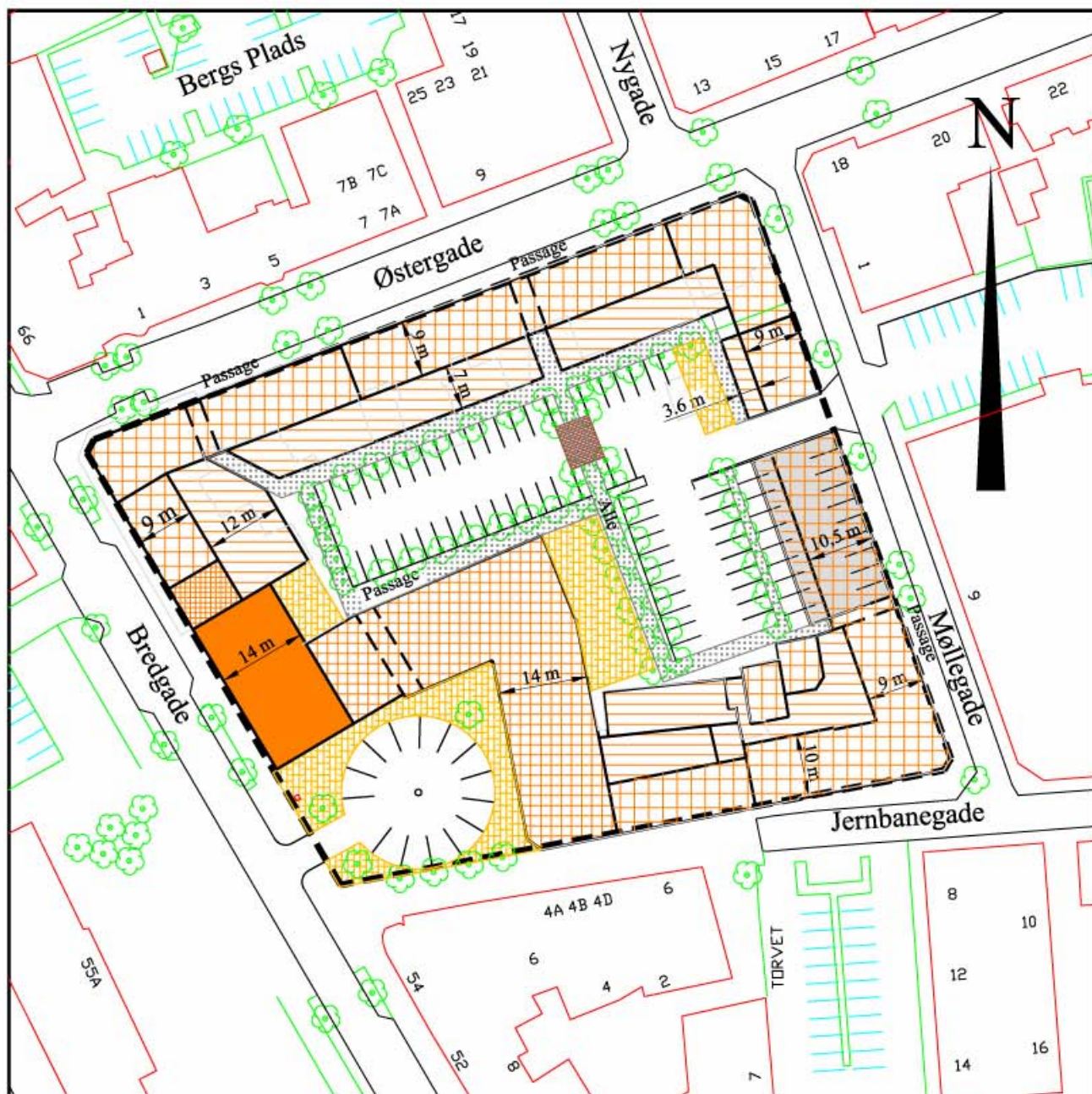
----- Lokalplanområde

Mål 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 75 100 125 m







Skjern Kommune

## KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 11D

Arealernes anvendelse og byggefelter

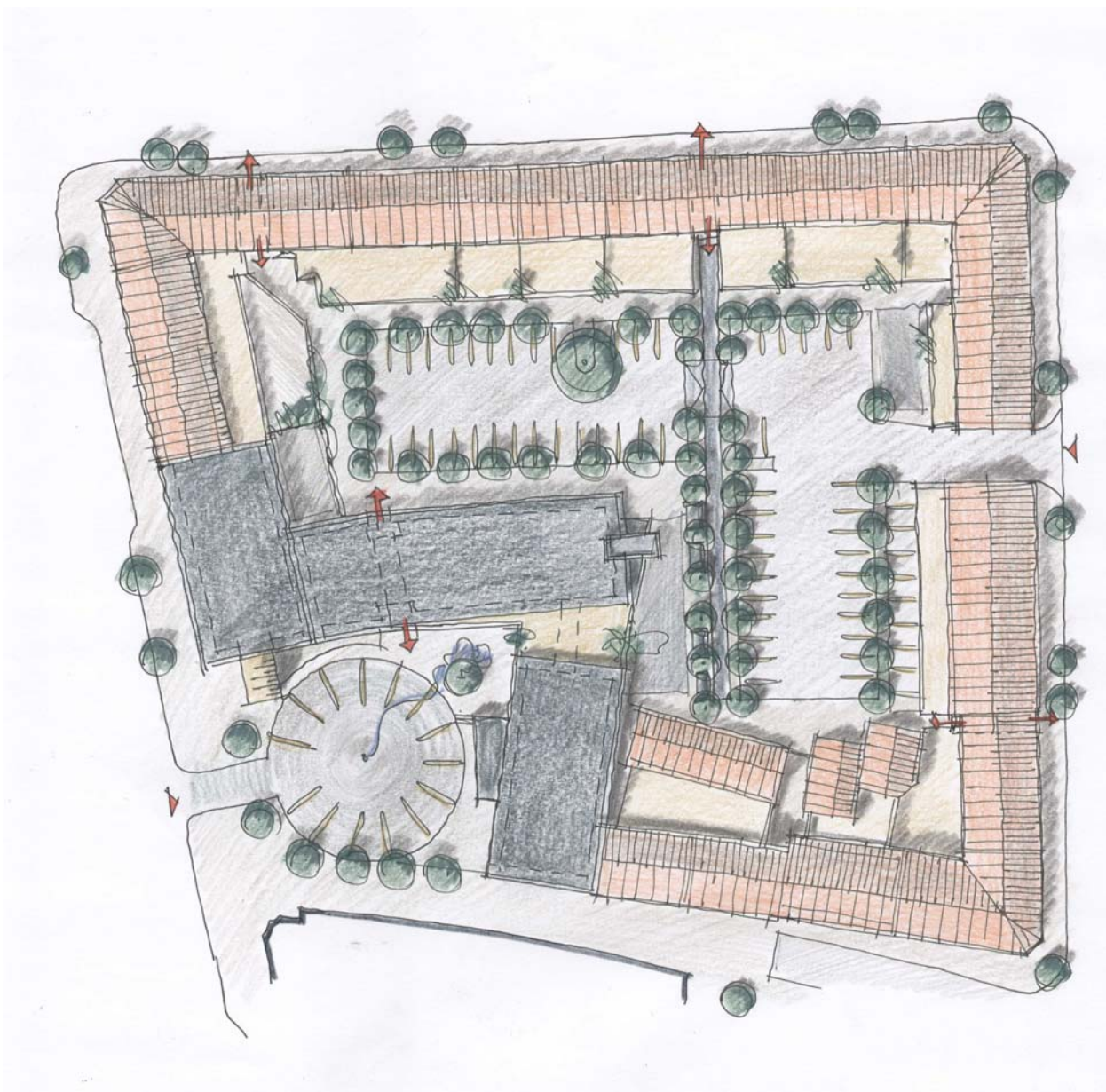
----- Lokalplanområde

- |  |   |  |                                     |
|--|---|--|-------------------------------------|
|  | Bebyggelse i 2½ el. 3 etager, byggefelt I |  | Bebyggelse i 3½ etager, byggefelt I |
|  | Bebyggelse i 4 etager, byggefelt I        |  |                                     |
|  | Bebyggelse i 2½ etager, byggefelt II      |  |                                     |
|  | Bebyggelse i 1 etage, byggefelt III       |  |                                     |
|  | Færdselsareal, parkering, delområde IV    |  | Torvepladser, delområde IV          |
|  | Sti / fortov                              |  |                                     |
|  | Parkering i stueetage                     |  |                                     |

Mål 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 75 100 125 m





Skjern Kommune  
KORT NR. 4 TIL LOKALPLAN NR. 11D

Illustrationsplan

