

Lokalplan nr. 94

For et område til boliger, erhverv og aktivitetscenter
i Rækker Mølle/Sædding



Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	side 2
§ 1. Lokalplanens formål	side 2
§ 2. Afgrænsning.....	side 2
§ 3. Område- og zonestatus	side 3
§ 4. Områdets anvendelse	side 3
§ 5. Udstykning.....	side 4
§ 6. Veje, stier og parkeringsforhold	side 5
§ 7. Ledningsanlæg m.m.	side 6
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	side 6
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning	side 8
§ 10. Bevaring af bebyggelse.....	side 9
§ 11. Friarealer og ubebyggede arealer.....	side 10
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 10
§ 13. Grundejerforening.....	side 10
§ 14. Servitutter.....	side 11
§ 15. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	side 12
§ 16. Retsvirkninger	side 12
§ 17. Vedtagelse.....	side 14
§ 18. Offentlig bekendtgørelse.....	side 14
Redegørelse	side 15
Lokalplanens hovedindhold	side 15
Forhold til anden planlægning	side 15
Kort	side 19
Kort nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort)	side 19
Kort nr. 2 Eksisterende forhold	side 21
Kort nr. 3 Arealanvendelsesplan	side 23

Indledning.

Lokalplanområdet ligger ved Ganer Å i den sydvestlige del af Rækker Mølle og Sædding by. Området ved Møllebakken er i dag landbrugsjord. Området ved Rækker Mølleghård syd for Ganer Å tilhører den selvejende institution Rækker Mølleghård. Endelig er området mellem Åglimt og Ganer Å landbrugsjord – en blanding af engarealer og dyrkede arealer. Lokalplanen udarbejdes for, at der kan udstykkes boliggrunde ved Åglimt og Møllebakken. Arealet mellem disse to udstykninger udlægges til aktivitetscenter, hvor der kan placeres en række forskellige fælles faciliteter for Rækker Mølle/Sædding området.

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, Teknisk Forvaltning. Har De spørgsmål vedrørende planen, er De velkommen til at rette henvendelse til Teknisk Forvaltning på tlf. 96 80 35 00 eller E-mail: Skjern-kommune@skjern.dk.

2. august 2002

Bindende bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.00. nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

at området skal udformes og anvendes under hensyntagen til de store landskabelige og naturmæssige værdier.

at skabe nogle attraktive boliggrunde i nær sammenhæng med de landskabelige værdier.

at fastlægge en fleksibel udstyknings- og bebyggelsesplan,

at udlægge et aktivitetscenter, hvor der er fleksible muligheder for placering af en række forskellige offentlige og private fællesfaciliteter for Rækker Mølle/Sædding området.

at skabe et sammenhængende net af stier, som sikrer, at der fra omkringsliggende områder er god adgang til aktivitetscenteret og naturarealerne omkring Ganer Å.

at fastholde og udbygge nogle af den eksisterende bebyggelses karakteristiske træk, herunder at sikre bevarelse af Rækker Møllegård.

§ 2. Afgrænsning

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 2d, 1r, 1u, 1ø, 1aa, 1ac, 1aø, del af vejlitra e, Rækkegård, Hanning og matr. nr. 26a, 9bu, del af 9a og 9ck, Sædding by, Sædding. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 23.01.2002 udstykkes fra disse ejendomme.

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.

Boligområderne udformes bl.a., så der fra de fleste byggegrunde er en god udsigt ud over landskabet.

Der åbnes bl.a. mulighed for, at der inden for dele af boligområderne kan etableres træhuse.

Der lægges bl.a. vægt på, at der fra Rækker Mølle Skole ved Åglimt bevares en let og direkte adgang til aktivitetscenteret og naturområderne langs Ganer Å.

Der lægges bl.a. vægt på, at ny bebyggelse ud mod de primære veje i byen tilpasses den eksisterende bebyggelse langs disse veje.

Området ved Møllebakken (delområde I) anvendes i dag til landbrugsformål. Den selvejende institution "Rækker Møllegård" ejer Rækker Møllegård og et større areal sydvest herfor. Rækker Møllegård er nyrenoveret og bevaringsværdig. I løbet af de senere år er der på gården opbygget et aktivitetscenter for Rækker Mølle/Sædding området. Ved Rækker Møllegård er der bl.a. et besøgssted for børnehaven "Lærkereden". Rækker Møllegårdens arealer afgrænses mod nord af Ganer Å. Arealerne nord for Ganer Å er natur- og engarealer. Langs Åglimt er der et mindre dyrket landbrugsareal.

§ 3. Område- og zonestatus (Bonus)

3.1. Lokalplanområdet opdeles som vist på kort nr. 1 og 3 i delområderne I, II, III og IV.

Delområde I er på ca. 18.000 m², delområde II ca. 39.000 m², delområde III ca. 47.000 m² og delområde IV ca. 16.000 m² - i alt ca. 120.000 m².

3.2. Lokalplanområdet forbliver i landzone.

3.3. Anvendelse, bebyggelse og etablering af anlæg efter bestemmelser i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

§ 4. Områdets anvendelse

Delområde I.

4.1. Området må kun anvendes til boligformål.

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

- at* virksomheden efter byrådets vurdering drives på en sådan måde, at boligens karakter af bolig ikke forandres, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved bebyggelsens ydre udformning og skiltning),
- at* virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at* virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til inden for den enkelte ejendom.

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

4.2. Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse bestående af fritliggende enfamiliehuse, se kort nr. 3. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må der kun findes 1 bolig med tilhørende garage, carport, udhuse mv.

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

Delområde II.

4.3. Området må kun anvendes til aktivitetscenter.

Inden for området må der etableres fællesfaciliteter for Rækker Mølle/Sædding området, f.eks. samlingsfaciliteter, restaurationsvirksomhed, institutioner, campingplads, campinghytter, spejdercenter, lejligheder til ferie- og studieophold, fællesfaciliteter for campister, butik, haveanlæg/legeanlæg med boldbaner m.v. Der må desuden etableres de småbygninger og udendørsanlæg, som naturligt knytter sig til området. Endelig må der etableres en mindre telefoncentral eller lignende.

4.4. Der må ikke etableres dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal der overstiger henholdsvis 1.500 m² og 1.000 m². Det samlede bruttoetageareal til butiksfomål må max. udgøre 1.500 m².

Delområde III.

4.5. Området udlægges til naturareal i forbindelse med aktivitetscentret. Arealet må anvendes til aktiviteter i forbindelse med "Rækker Møllegaard", undervisningsbrug, offentlig rekreativt område m.v..

Delområde IV.

4.6. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Inden for delområdet må der kun opføres eller indrettes boligbebyggelse og udføres erhverv såsom mindre erhvervsvirksomheder, som ikke på nogen måder forurener eller ikke forurener mere end højst ubetydeligt.

Af virksomhedstyper kan nævnes:

- Lettere fremstillings-, håndværks- og værkstedsvirksomheder.
- Mindre lagervirksomheder.
- Mindre liberale erhverv.
- Service og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed.

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

Området ligger over for Rækker Mølle skole, der ønsker at anvende arealerne i forbindelse med undervisningen.

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

§ 5. Udstykning

Delområde I: boliger.

5.1. Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med principperne i den på kort nr. 3 viste udstykningsplan. Dog må der med Byrådets nærmere godkendelse foretages sammenlægninger og mindre skelændringer, når disse er forenelige med principperne i lokalplanen.

5.2. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 700 m² og med en facadelængde, der er mindre end 20 m i byggelinens længde på hver enkel grund.

Grundstørrelsen varierer fra ca. 900 m² til ca. 1250 m².

Delområde III: Aktivitetscentre, naturarealer.

5.3. Området må frastykkes og sammenlægges med omkringliggende arealer. Men der må ikke uden Byrådets nærmere godkendelse foretages udstykning indenfor området

Delområde IV.

5.4. Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med principperne i den på kort nr. 3 viste udstyk-

ningsplan, dog må der foretages mindre skelforandringer, når disse er forenelige med principperne i lokalplanen.

5.5. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 700 m² og med en facadelængde, der er mindre end 20 m.

Delområde I, II, III og IV.

5.7. Der må udstykkes et mindre areal til transformerstation, telefoncentral m.v.

§ 6. Veje-, stier og parkeringsforhold

Veje og stier

6.1. Vejadgang til lokalplanområdet må kun etableres fra de offentlige veje Åglimt, Søvejen og Møllebakken.

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

- Boligvejen A-A udlægges i en bredde af 8 m og afsluttes med en vendeplads.
- Adgangsvejen B-B udlægges i en bredde på 5 m.
- Stien a-a udlægges i en bredde af 3 m.
- Stierne b-b, c-c, d-d, e-e og f-f udlægges i en bredde af 2 m.

Boligvejen A-A tænkes anlagt med en kørebane på 5 m.

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

6.4. Der må plantes allétræer med en indbyrdes afstand på ca. 15 m langs boligvejen A-A ca. som vist på kort nr. 3.

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

Adgangsforhold

6.6. Vejadgang til ejendommene, der støder op til boligvejen A-A skal etableres fra vejen A-A.

Vejadgang til delområde II skal etableres fra Møllebakken og adgangsvejen B-B.

Vejadgang til delområde III skal etableres fra Åglimt.

Vejadgang til ejendomme indenfor delområde IV skal etableres fra Åglimt eller Tylvadvej.

Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom inden for delområderne I og IV.

Parkering

6.7. Inden for delområde I skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse.

6.8. Der skal etableres fælles parkeringspladser for enden af vendepladsen ved vej A-A, jf. kort nr. 3.

6.9. Inden for delområde II skal der etableres parkeringspladser i henhold til ”Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Skjern Kommune”

6.10. Inden for delområde IV skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse. Ved udøvelse af erhverv skal der etableres parkeringspladser i henhold til ”Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Skjern Kommune”.

Garage eller carport må medregnes som en parkeringsplads. Inden ny bebyggelse tages i brug skal parkeringspladserne være etableret.

§ 7. Ledningsanlæg m.m.

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

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering*Delområde I og IV*

8.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor delområde I må ikke overstige 25.

8.2. Hovedbygningen på den enkelte ejendom må opføres med højst 1 etage med udnyttelig tagetage. Øvrige bygninger må opføres med højst 1 etage.

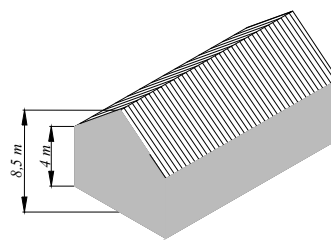
"Hovedbygningen" er den største bygning med de primære beboelsesarealer. Hvis beboelse, garage og udhus er samlet i én bygning, omfatter hovedhuset også garage og udhus. Hvis der opføres flere bygninger med beboelsesrum på en ejendom, er hovedhuset den største af disse bygninger..

8.3. Hovedbygningen på den enkelte ejendom må opføres med trempel. Trempelens højde må ikke overstige 1 m. Højden måles fra overkant gulv til overside tag i flugt med facaden.

8.4. På den enkelte ejendom må hovedbygningens facadehøjde ikke overstige 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade, og ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

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

Byrådet er indstillet på, at der ved grundene på sydsiden af Åglimt kan gives dispensation til større facadehøjde/gavlhøjde m.v. ved bebyggelsens sydside ned mod engen. Det er imidlertid en forudsætning, at byggeriet bl.a. udformes, så det ikke bliver dominerende set fra naturområderne langs Ganer Å.



8.5. De øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet for småhuse gælder for såvel bolig som erhvervsbyggeri.

Bestemmelserne i bygningsreglementet for småhuse omfatter bl.a. afstand til skel og de skrå højdegrænseplaner.

8.6. Hovedbygninger skal opføres med facade eller gavl parallelt med vejlinien for de veje, hvorfra der etableres adgang til ejendommen.

Ved at placere husene parallelt med vejene fremmes harmonien i området.

8.7. Hovedbygninger inden for delområde IV skal etableres med facade eller gavl i byggelinien ud mod Åglimt. Hovedbygning i delområde I skal etableres med facade eller i gavl i byggelinien.

Ved at placere husene parallelt med vejen fremmes harmonien i området. Samtidig sikres det at husene ikke placeres langt tilbage på grundene, så naboernes udsigtsmuligheder begrænses unødvendigt.

Delområde II.

8.8. Inden for delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10. Bebyggelse i den sydvestlige del af området skal i princippet placeres som angivet ved det på kort nr. 3 viste byggeområde. Andre placeringer af bebyggelse inden for denne del af delområdet forudsætter Byrådets nærmere godkendelse.

8.9. Ny bebyggelse ind for skal placeres og udformes, så den indgår i en harmonisk helhed med eksisterende bebyggelse i og op til området herunder den bevaringsværdige Rækker Møllegård.

8.10. Bebyggelse må opføres med højst 1 etage plus udnyttelig tagetage, dog må bebyggelse i den sydvestlige del af delområdet kun opføres med 1 etage.

Den sydvestlige del af området, er arealerne ved det skitserede byggeområde.

8.11. På den enkelte ejendom må hovedbygningens facadehøjde ikke overstige 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade, og ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Bygningshøjden i den sydvestlige del af delområde II (området ved det skitserede byggeområde) må dog ikke overstige 5 m, og for campinghytter må bygningshøjden ikke overstige 3 m.

8.12. Placering af småbygninger, der opføres uden for byggeområdet, skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Delområde III.

8.13. Der må ikke etableres bebyggelse i området. Dog må der under forudsætning af Byrådets nærmere godkendelse etableres enkelte småbygninger f.eks. shelters og læskure.

Der kan f.eks. være behov for at etablere læskur til dyrehold.

Delområde I, II, III og IV.

8.14. Inden for områderne må der opføres transformatorstation m.v. til områdernes forsyning. Transformatorstation m.v. må opføres med et samlet bruttoareal på højst 30 m². Bygningens højde må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggelinier

8.15. Byggelinier pålægges som vist på kort nr. 3 langs:

- Åglimt, Tylvadvej og Møllebakken, 5 m fra vejskel.
- Boligvejen A-A, 5 m fra vejskel.
- Adgangsvej B-B, 2,5 m fra vejskel.

Når garage eller carport opføres mindst 5 meter fra vejskel, betragtes området mellem byggelinie og vejskel ud for garagen som ejendommens 2. parkeringsplads.

8.16. Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke anvendes til bebyggelse, gårdsplads, oplag, ej heller de i bygningsreglementet nævnte småbygninger.

§ 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.

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

Facader

9.3. Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som solide træfacader, 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 gavlparter udføres i andre materialer.

Hovedbygninger på grunde der ligger ud mod Møllebakken, Søvejen, Åglimt og Tylvadvej må ikke opføres med facader af træ.

Solide træfacader kan f.eks. være én på to brædebeklædning, klinkbygget brædebeklædning eller bjælkebeklædning.

Bestemmelsen indebærer, at hovedbygningen på grunde med facade ud mod Møllebakken indenfor delområde I, at hovedbygningen på ejendommene indenfor delområde IV, samt at bygninger ved Rækker Møllegård med facade ud mod Søvejen ikke må etableres med facader af træ. Bestemmelsen sikrer, at det fortsat vil være muret byggeri, der præger de primære veje i byen.

9.4. Ombygning af den bevaringsværdige bygning inden for delområde II skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige arkitektur. Ved tilbygninger til den bevaringsværdige bygning skal bebyggelsens ydre fremtræden tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse, så den samlede bebyggelse fremtræder som en harmonisk helhed.

Tage

9.5. På bebyggelse der ligger ud mod Møllebakken, Søvejen, Åglimt og Tylvadvej må tages vinkel med det vandrette plan ikke være mindre end 20° og større end 50°. På udestuer, udhuse, garager, carporte m.v. må tage dog udføres med mindste fald i henhold til bygningsreglementet.

9.6. Tage må kun dækkes med tegltagsten, betontagsten, skifer, eternitskifer, tagpap og strå. Tage på mindre bygningsdele, herunder tage på kviste og karapper, må dækkes med zink, bly, kobber eller glas.

Skilte og antenner

9.7. Almindeligt navne- og husnummerskilt må op-sættes på den enkelte ejendom. Herudover må skiltning og reklamering af enhver art kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.8. Ved skiltning og reklamering m.v. skal de enkelte skiltes størrelse, udformning og placering tilpasses bygningens og gadestrækningens arkitektoniske helhed og må ikke helt eller delvis dække gesimser, bånd, indfatninger, pilastre eller lignende. Skilte må ikke ved deres udformning få karakter af facadebeklædning.

9.9. Antenner, herunder satellitantenner, må ikke op-sættes udvendigt, hvor de er synlige fra gader, veje og grønne områder.

§ 10. Bevaring af bebyggelse.

10.1. Den på kort nr. 3 viste bygning, Rækker Mølle-gård, Søvejen 6, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

Om- og tilbygninger på Rækker Mølle-gård kræver Byrådets godkendelse jf. § 12.1.

Bestemmelsen indebærer, at hovedbygningen på grunde med facade ud mod Møllebakken indenfor delområde I og på ejendommene indenfor delområde IV samt at bygninger ved Rækker Mølle-gård med facade ud mod Søvejen skal etableres med taghældning på 20 – 50°. Bestemmelsen sikrer, at det fortsat er byggeri med taghældning, der præger de primære veje i byen. Bestemmelsen betyder bl.a., at der i den sydlige del af delområde I er mulighed for at etablere boliger med flade tage.

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

§ 11. Friarealer og ubebyggede arealer

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

11.2. Hegn i naboskel, vej- og stiskel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn mod vej og sti skal plantes så langt bag skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien mod vej og sti.

11.3. Oplag, herunder henlæggelser af materialer og materiel, opbevaring af biler, campingvogne og lignende, må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.

11.4. Der må foretages terrænreguleringer på max. +/- 0,50 m.

Eksisterende træhegn og betonhegn, der er lovligt opsat, kan bevares

Bestemmelsen hindrer ikke etablering af brændestabler m.v.

Det naturlige terræn bør i videst muligt omfang bevares. Terrænregulering kan imidlertid være nødvendig ved terrasser, parkeringspladser m.v.

Delområde I.

11.5. De på kort nr. 3 viste arealer i delområde I udlægges til fælles friarealer for bebyggelsen. Inden for fælles friarealer må der ikke opføres bebyggelse bortset fra anlæg til legeplads.

Delområde III.

11.7. Arealerne inden for delområde III må kun henligge som natur- og engarealer.

Der kan bl.a. foregå afgræsning indenfor området.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

12.1. Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet naturgasforsyning.

12.2. Inden ny bebyggelse tages i brug, skal godkendte el-, vand- og spildevandsanlæg være etableret.

12.3. Inden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringsarealer til bebyggelsen.

12.4. Før ny bebyggelse i delområde I tages i brug, skal boligvejen A-A, stierne a-a, b-b, c-c og fælles friarealer være anlagt.

§ 13. Grundejerforening

Delområde I.

13.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for delområdet.

13.2. Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det og senest, når 50 % af de udlagte grunde i delområdet er solgt.

13.3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Skjern Byråd.

13.4. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af:

- De fælles grønne arealer inden for delområdet.
- Boligvejen A-A (eksklusiv vejbelysning, spildevandsanlæg og vedligeholdelse af nedsivningsanlæg for vejvand).
- Stierne a-a, b-b og c-c.

13.5. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i punkt 11.5. nævnte fælles friarealer, boligvejen A-A og stierne a-a, b-b og c-c.

§ 14. Servitutter

14.1. Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen inden for området:

- Den under den 14.11.1072 tinglyste dokument på matr. nr. 2d, 1r og 1u, Rækkegård, Hanning, vedrørende oversigt m.v.
- Den under den 30.05.1994 tinglyste dokument på matr. nr. 1ø, Rækkegård, Hanning, vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 01.05.1906 tinglyste dokument på matr. nr. 1aø, Rækkegård, Hanning, vedrørende bebyggelse og benyttelse.
- Den under den 13.07.1911 og 15.11.1971 tinglyste dokument på matr. nr. 1aø, Rækkegård, Hanning, vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 21.12.1971, 27.08.1973 og 16.11.1981 tinglyste dokument på matr. nr. 1aø, Rækkegård, Hanning, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 01.10.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 1aø, Rækkegård, Hanning, vedrørende ekspropriationsfortegnelse for naturgas.
- Den under den 06.09.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 26a, Sædding by, Sædding, vedrørende forsynings- og afløbsledninger.
- Den under den 01.11.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 26a, Sædding by, Sædding, vedrørende ekspropriationsfortegnelse for naturgas.
- Den under den 17.03.1954 og 06.09.1976 tinglyste dokument på matr. nr. 9a, Sædding by, Sædding, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.

- Den under den 01.10.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 9a, Sædding by, Sædding, vedrørende ekspropriationsfortegnelse for naturgas.
- Den under den 17.03.1954 tinglyste dokument på matr. nr. 9ck, Sædding by, Sædding, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 01.10.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 9ck, Sædding by, Sædding, vedrørende ekspropriationsfortegnelse for naturgas.

§ 15. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

15.1. 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. 1aø, Rækkergård, Hanning og matr. nr. 26a, del af matr. nr. 9a og 9ck, Sædding by, Sædding er ophævet.
- Ringkøbing Amt har meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens 150 m å-byggelinie langs Ganer Å jf. § 16.
- Ringkøbing Amt har meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 til anlæggelse af natursti gennem registreret fersk eng og mose.

§ 16. 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 naborientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

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.

§ 17. Vedtagelsespåtegning

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 19.02.2002.**

På Byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 11.06.2002**

På Byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

§ 18. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 26.06.2002.**

Lokalplanens hovedindhold

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes for at skabe mulighed for udstykning af nye boliggrunde, så efterspørgslen og behovet for nye grunde i Rækker Mølle/Sædding kan tilgodeses. Med lokalplanen åbnes der mulighed for at udstykke byggegrunde ved Møllebakken og Åglimt. Endelig udarbejdes lokalplanen fordi Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt har stillet krav om, at der skal udarbejdes en lokalplan for aktivitetscenteret ved Rækker Møllegård.

Arealregnskab.

Med lokalplanen lægges der op til, at den selvejende Institution Rækker Møllegård afhænder et større areal vest for delområde I og syd for delområde II til landbrugsformål. Til gengæld lægges der op til at natur- og engarealerne nord for Ganer Å (delområde III) kan inddrages som offentlige rekreative arealer under aktivitetscenteret.

Redegørelse vedrørende detailhandel:

Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at der kan etableres daglig- og udvalgswarebutikker i området ved Rækker Møllegård. Der er i dag en købmandsbutik på ca. 330 m² i Rækker Mølle - i øvrigt umiddelbart over for Rækker Møllegård.

Primo 1999 var det samlede bruttoetageareal for butikkerne i Skjern Kommune ca. 49.000 m² fordelt som følger: 27 dagligvarebutikker på i alt ca. 12.000 m², 63 udvalgswarebutikker på i alt 33.000 m² og 7 butikker med særligt pladskrævende varegrupper på i alt ca. 4.000 m². Ca. 75 % af dagligvarebutiksarealet og næsten hele udvalgswarebutiksarealet ligger i Skjern. Ifølge Ringkjøbing 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 Ringkjøbing Amts regionplantillæg nr. 7 om detailhandel er der for Skjern Kommune fastsat en ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål på 8.500 m² (ekskl. bl.a. butikker med særligt pladskrævende varegrupper).

Der er ikke aktuelle planer om at etablere butikker ved Rækker Møllegård. Lokalplanens bestemmelser om detailhandel er fastsat for at sikre, at der kan etableres butikker indenfor delområde II, hvis det på et tidspunkt skulle blive aktuelt. Regionplanens maximale butiksstørrelser for landsbycentrene i Skjern Kommune er indarbejdet i lokalplanen. Der er mulighed for at etablere forholdsvis store butikker i området. Dette vurderes dog ikke at kunne få nævneværdig indflydelse på butiksstrukturen i Skjern Kommune, da butiksarealet i Rækker Mølle fortsat vil være ubetydelig i forhold til det eksisterende butiksareal og rammen for nybyggeri og omdannelse i resten af kommunen.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009.

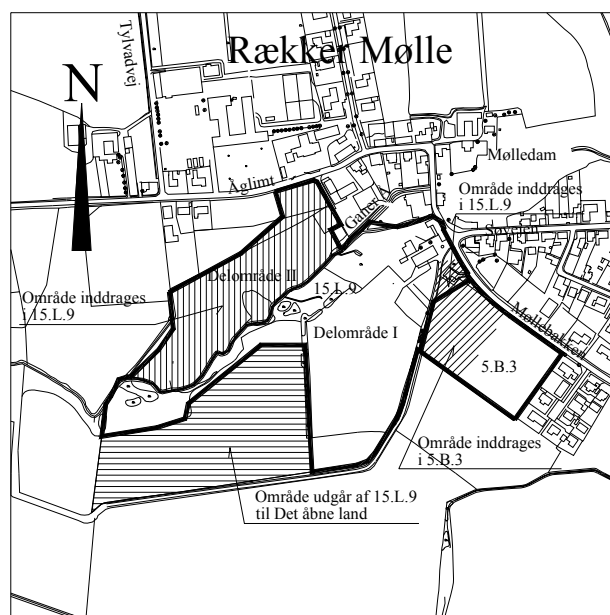
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009. Det skyldes, blandt andet

at det på kortskitsen viste område ved Møllebakken der i dag er beliggende i det åbne land, agtes inddraget til åben-lav boligbebyggelse under kommuneplanens boligområde 5.B.3.

at det på kortskitsen viste område nord for Ganer Å ønskes overført fra det åbne land til rekreativt område under kommuneplanens delområde 15.L.9, aktivitetsområde ved Rækker Møllegård.

at areal vest for delområde II ønskes tilbageført fra delområde 15.L.9 til det åbne land.

at udvalgswarebutikkers maksimale størrelse ønskes øget fra 500 m² til 1.000 m².



at grænsen mellem det blandede bolig- og erhvervsområde og naturområdet 15.L.9 delområde II justeres.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der udarbejdet et **Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2009** med følgende rammebestemmelser og den på kortskitsen viste fremtidige afgrænsning af delområderne:

- Varmeforsyningen fastlægges i overensstemmelse med "Skjern Kommunes varmeplan".
- Parkeringsforholdene fastlægges i overensstemmelse med "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern Kommune".
- Enhver form for skiltning skal godkendes af Skjern Kommune.
- "Exner-fredningerne" og de indgåede aftaler mellem Amtsrådet, de kirkelige myndigheder og Skjern Kommune for kirkernes omgivelser skal overholdes.
- Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser som sikrer, at de vejledende støjgrænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.

Delområde 5.B.3: åben-lav boligbebyggelse.

- Anvendelsen fastlægges til åben og lav boligbebyggelse samt lettere private og offentlige serviceerhverv med lokalt tilhørsforhold, som kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne og uden at områdets karakter af boligområde brydes.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkel ejendom må ikke overstige 25.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Grunde må ikke udstykkes med mindre end 700 m².
- Der skal udlægges tilfredsstillende opholds- og legearealer.

Delområde I af 15.L.9 (Aktivitetscenter Rækker Møllegård):

- Anvendelsen fastlægges til offentlige og private fællesfaciliteter så som forsamlingsfaciliteter, restaurationsvirksomhed, lejligheder til ferie- og studieophold, campingplads, campinghytter, fællesfaciliteter for campister, butik, institutioner, spejdercenter og lystfiskeaktiviteter. Inden for området må der anlægges boldbaner, legeplads og lignende.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Der må etableres max. 200 campingenheder.
- Det skal sikres, at Rækker Møllegården bevares. Det skal endvidere sikres, at alle ydre ombygninger samt placering og udformning af ny bebyggelse tilpasses den eksisterende gamle bebyggelse.
- Den enkelte dagligvarebutik må etableres med et bruttoetageareal på max. 1.500 m² og den enkelte udvalgsvarerbutik med et bruttoetageareal på max. 1.000 m². I Rækker Mølle må butiksarealet ved ny- og ombygninger udvides med et samlet bruttoetageareal på 1.500 m².

Delområde II af delområde 15.L.9. (Aktivitetscenter Rækker Møllegård):

- Anvendelsen fastlægges til offentlige, rekreative, tilgængelige naturarealer.
- I området må der kun opføres mindre bebyggelse, som har direkte tilknytning til områdets anvendelse.
- Bygningshøjden må ikke overstige 3 m.

Endelig ændres den på side 42 i Kommuneplan 2009 fastsatte max. størrelse for nye udvalgsvarerbutikker fra 500 m² til max. 1.000 m².

Regionplan 2001.

Ganer Å er ved Rækker Mølle/Sædding klassificeret som B1-vandløb dvs. Gyde- og/eller yngelopvækstområde for laksefisk. Arealerne langs Ganer Å er i Regionplanen udlagt som "naturområde". Endelig er området i Regionplanen udlagt som område med drikkevandsinteresser.

Forurenet jord

Ejendommen matr. nr. 1ø Rækkegård, Hanning er kortlagt som muligt forurenet i henhold til Lov om forurenet jord.

En kortlægning betyder, at amtet skal give en tilladelse, som kan indeholde vilkår om gennemførelse af afværgeforanstaltninger,

- hvis arealets anvendelse skal ændres til følsomt formål som bolig, institution eller lignende jf. lovens §8, eller
- hvis der skal foretages bygge- og anlægsarbejde i de tilfælde, hvor amtet har fastsat, at de kortlagte arealer ligger inden for et offentligt indsatsområde.

Naturbeskyttelsesloven.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor den 150 m byggelinie omkring Ganer Å (se kort nr. 2).

Etablering af bebyggelse, beplantning m.v. inden for åbyggelinien forudsætter at Amtets dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16. Terrænændringer indenfor åbyggelinien forudsætter ligeledes Amtsrådets dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16.

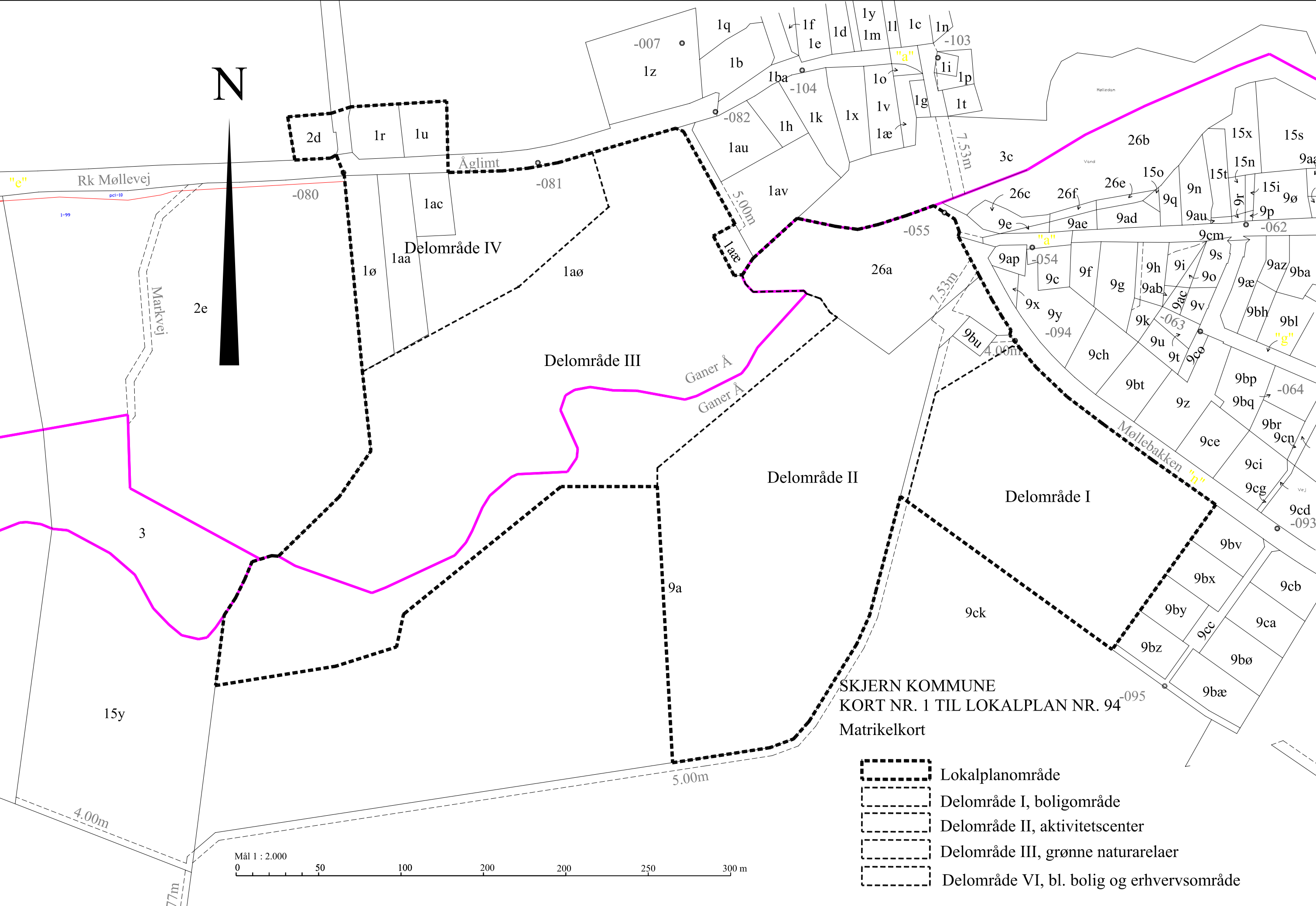
Inden for lokalplanområdet findes et moseareal syd for Ganer Å samt nord for Ganer Å et område med fersk eng, som er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Beskyttelsen i henhold til § 3 indebærer, at der ikke må ændres på områdernes nuværende forhold, uden Ringkjøbing Amts tilladelse.

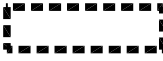
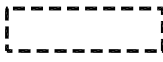

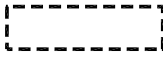
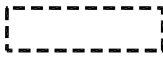
Spildevandsplan.

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

Varmeplan.

Området er ikke omfattet af ”Varmeplan for Skjern Kommune 1987”, mens agtes inddraget og udlagt til naturgasforsyning.



-  Lokalplanområde
-  Delområde I, boligområde
-  Delområde II, aktivitetscenter
-  Delområde III, grønne naturarelaer
-  Delområde VI, bl. bolig og erhvervsområde

N

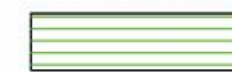
SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 94
Eksisterende forhold



Lokalplanområde



Registreret §3 mose



Registreret §3 fersk eng



SFL randzone



150 m åbeskyttelseslinie

Mål 1 : 2.000

0 50 100 200 200 250 300 m

N

Tyrvadvej

Aglimt

Bygningsbevaring

Søvejen

IV

III

II

Grønne naturarealer

Eksisterende sti til Rk. Møllegård

Sti

Sti

Møllebakken

Fælles friareal

SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 94
Arealanvendelsesplan

- Delområde I - åben/lav boligområde
- Delområde II - aktivitetscenter
- Delområde III - grønne naturarealer
- Delområde IV - bl. bolig- og erhversområde
- Byggeområde i delområde II

- Lokalplanområde
- Byggelinie

Mål 1 : 2.000
0 50 100 200 200 250 300 m