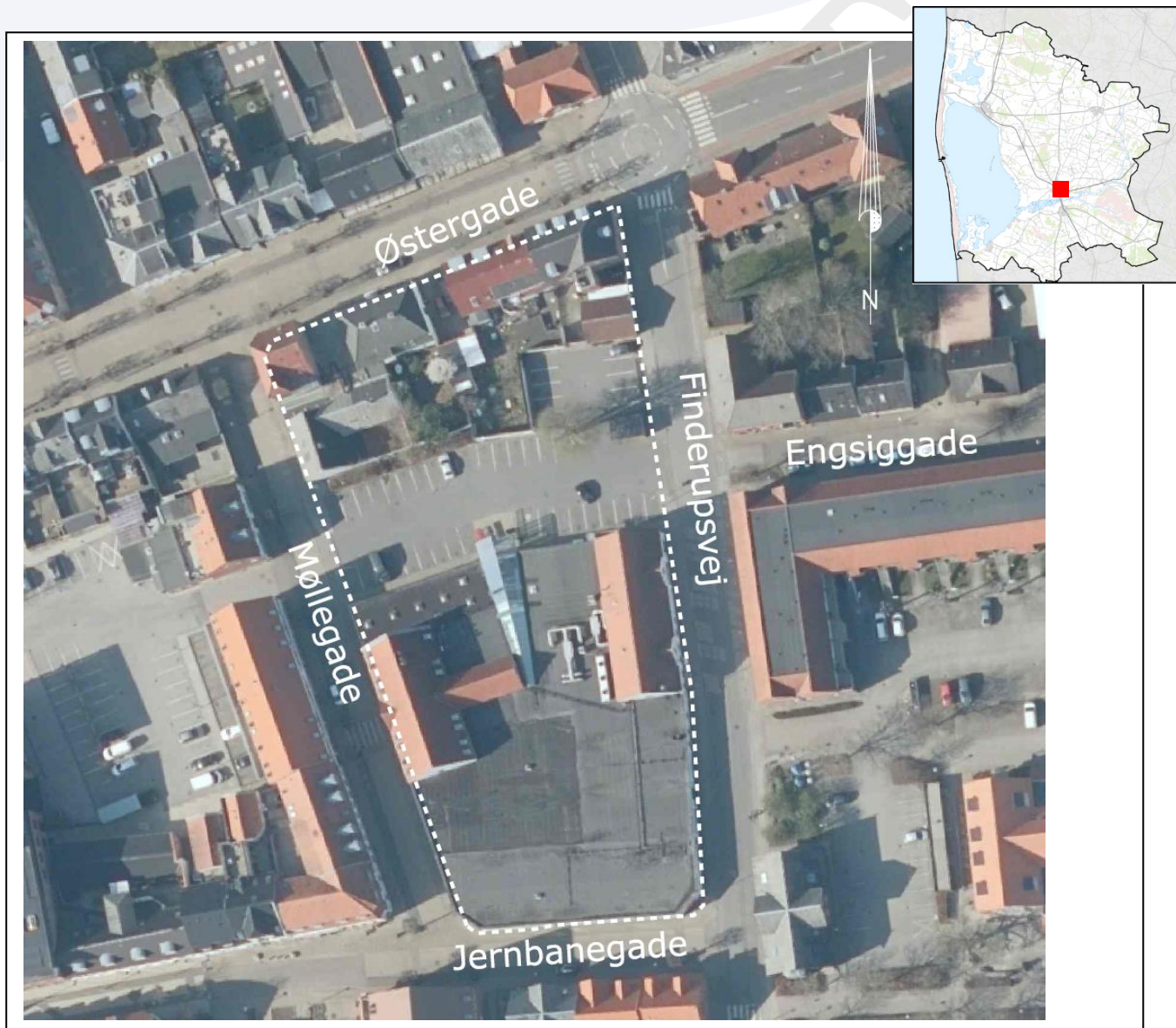


Forslag til

Tillæg nr. 37

til Kommuneplan 2021-2033,
for et område til centerformål ved Østergade i Skjern



GeoDanmark

Ringkøbing-Skjern Kommune

sep. 2023

Indhold og forord

Tillæg nr. 37

Kommuneplan 2021-2033

Indhold

Forord	2
Redegørelse	3
Bestemmelser	5
Vedtagelsespåtegning	7

Bilag

Eksisterende og nye kommuneplanrammer	Bilag 1
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag 2

Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at etablere et område til centerformål ved Østergade i Skjern.

Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

Bestemmelser med tilhørende kort, der omhandler ændringer i kommuneplanrammen, der regulerer rammerne for lokalplanlægningen.

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 493. Kommuneplantillægget vedrører rammeområde 39ce038, som er udlagt til centerformål i Skjern Bymidte. Der ændres ikke på afgrænsningen af kommuneplanrammen.

Rammeområdet består af SuperBrugsen og dennes parkeringsplads, samt en mindre karrébebyggelse langs med Østergade, der nu er revet ned. Arealet hvor karrébebyggelsen lå henligger nu som et fritliggende areal, der fremadrettet ønskes anvendt til parkeringsplads. Dette er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammens gældende bestemmelser, hvoraf det fremgår at der ikke må foretages nedrivning, ombygning eller facademæssige ændringer af bebyggelsen langs karréens gader og pladser, hvorfor det er nødvendigt at ændre denne bestemmelse med et kommuneplantillæg.

Idet den overordnede anvendelse af området ikke ændres, og der ikke åbnes mulighed for en større butik end i dag, er der ikke indkaldt idéer og forslag. Det skyldes at ændringen vurderes at være af underordnet betydning, der ikke strider imod kommuneplanens hovedprincipper, jf. planlovens § 23c stk. 1 pkt. 3.

Forhold til kommuneplanen

Klimasikring

Rammeområdet er i kommuneplanen registreret som et område med risiko for oversvømmelse fra højtstående grundvand. For disse områder er følgende to retningslinjer i kommuneplanens hovedstruktur relevante.

1. Ved lokalplanlægning i de udpegede områder bør der på baggrund af konkrete forhold og relevante forundersøgelser stilles krav til eksempelvis sokkelkoter, konstruktioner, befæstelsesgrad og lokal afledning af regnvand (LAR).
2. Ved anlægsprojekter skal der så vidt muligt indtænkes klimatilpasning med henblik på at forebygge skader på byer og erhverv.

Fremtidige lokalplaner bør derfor stille krav til håndteringen af det højtstående grundvand.

Forhold til anden planlægning og strategier

Helhedsplan Skjern-Tarm

I 2022 blev der udarbejdet en helhedsplan for Skjern og Tarm med henblik på, hvordan Skjern og Tarm kan udvikles omkring en fælles vision. Helhedsplanen fokuserer særligt på grønne byrum i Skjern bymidte, og parkeringspladsen ved SuperBrugsen nævnes eksplicit:

Den nye p-plads ved Super Brugsens nordlige indgang indrettes med enkelte større træer på fladen mellem parkeringsbåsene. Mod nord afsluttes rummet mod Østergade med en markant randbeplantning af større træer, der rammer parkeringspladsen ind og lukker hullet i facaderækken langs Østergade. Randbeplantningen fungerer samtidig som visuel markør for sivegadens start og anviser forbindelsen mellem Østergade og Jernbanegade. Langs Finderupsvej og Møllegade indrettes lavere bede med artsvariation, der giver liv og farver, og binder området sammen med det grønne strøg langs Jernbanegade.

Redegørelse

Tillæg nr. 37

Kommuneplan 2021-2033

Forhold til anden lovgivning

Natura 2000-områder

Planområdet ligger ikke inden for et Natura 2000-område.

Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Skjern Å (Natura 2000-område nr. 68, Habitatområde 61 og Fuglebeskyttelsesområde 118) er ca. 1,9 km.

Planområdet ligger i bymæssig bebyggelse centralt i Skjern og har tidligere været anvendt til boliger og butikker. Området vurderes ikke at have særlige naturværdier.

Planlægningen vurderes derfor ikke at få indflydelse på de naturtyper og arter, der udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Planlægningen vurderes ej heller at få en væsentlig negativ påvirkning på yngle-, raste- og fourageringsmulighederne for bestandene af fuglearter i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og der er således gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med lokalplanforslaget.

Ringkøbing-Skjern Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at kommuneplantillægget ikke omfatter kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelsen af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, jf. § 8, stk. 2.

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af planen i henhold til ovenstående screeningsskema. Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til grundvand, jordforurening, støj, transport, by- og boligmiljø samt arkitektur. Grundvandet beskyttes ved at overfladevand ledes til offentlig kloakering. Der stilles i lokalplanen krav om at jordforurenede jord skal renses før der kan ske ændret anvendelse fra parkeringsplads til butiksformål. I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om en mindre forøgelse af trafikmængden på parkeringsarealet. Det må formodes at tomgang og ventetid på en mulig parkeringsplads nedbringes når der bliver flere parkeringspladser. Planen vil resultere i at centrum af Skjern får et andet udtryk når der åbnes op med en større p-plads.

Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) foretages følgende ændring af Kommuneplan 2021-2033:

Rammebestemmelsen for rammeområde 39ce038 ændres fra nedenstående eksisterende bestemmelser til nedenstående nye bestemmelser.

Eksisterende rammebestemmelser for 39ce038 (Se Bilag 1)

Områdets anvendelse

Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er boligområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner
Bymidte til butikker, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butik, hotel, restaurant, liberale erhverv, boliger, offentlige og kulturelle institutioner, kollektive anlæg og lignende. Der må ikke etableres bolig i stueetagen.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen. Der må ikke foretages nedrivning, ombygning eller facademæssige ændringer af bebyggelsen langs karreens gader og pladser.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er 123% af den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2,5 etage(r).

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 4 m.

Rammen regulerer ikke udstykning.

Bebyggelsen fastlægges som randbebyggelse i gadelinje i 1,5 og 2,5 etager og med en taghældning på 40-50 grader. Husdybden for randbebyggelsen må ikke overstige 12,5 m. Baghusbebyggelse må opføres i max 1 etage med en højde på 4 m.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

Der skal tages hensyn til bebyggelsens oprindelige arkitektur ved ændring af eks. bebyggelse. Ny- og ombygninger skal gives en udformning og udseende, så bebyggelsen i sig selv og i sammenhæng med omgivelserne fremstår som en harmonisk helhed.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Bestemmelser

Tillæg nr. 37

Kommuneplan 2021-2033

Nye rammebestemmelser for 39ce038 (Se Bilag 1)

Områdets anvendelse

Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er bymidte til butikker, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butik, hotel, restaurant, liberale erhverv, boliger, offentlige og kulturelle institutioner og lignende. Der må ikke etableres bolig i stueetagen langs Østergade.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 80% af den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2½ etager.

Bebyggeshøjden må ikke overstige 10 m.

Rammen regulerer ikke udstykning.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer, se de generelle rammer.

Parkering ved anvendelse til bolig, se de generelle rammer.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

Jordforurening

Hele området er omfattet af bestemmelserne om områdeklassificering. Flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal derfor anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Særlige bestemmelser

Facadelinjen langs Østergade, Møllegade og Finderupsvej skal fastholdes i form af bebyggelse eller allétræer.

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 37

Kommuneplan 2021-2033

Planloven

I henhold til Planlovens § 24 skal der i forbindelse med kommuneplanforslaget oplyses om reglerne i Planlovens § 12 stk. 2 og 3.

I henhold til §12, stk. 2 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

I henhold til §12, stk. 3 kan Byrådet inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forslag til Tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 493 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 4 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillægget

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2023.

Ole Nyholm Knudsen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Niels Peter V. Lauridsen
Fagchef for Land, By og Kultur

Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2022.

Ole Nyholm Knudsen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Niels Peter V. Lauridsen
Fagchef for Land, By og Kultur

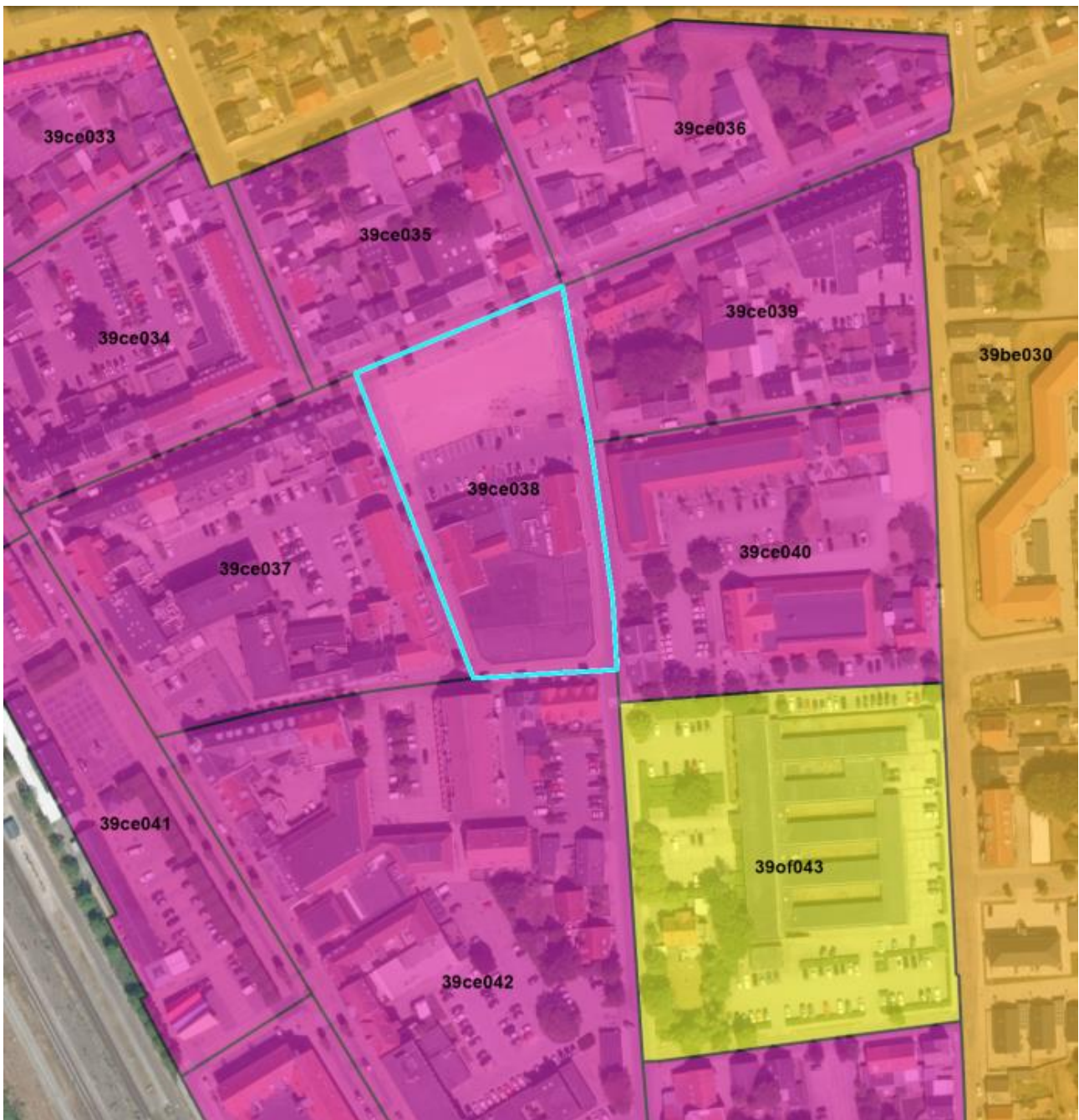
Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2023.
Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Kortbilag 1 – Eksisterende og nye kommuneplanrammer

Tillæg nr. 37

Kommuneplan 2021-2033



Figur 1 Den geografiske afgrænsning af kommuneplanramme 39ce038 ændres ikke med indeværende kommuneplantillæg.