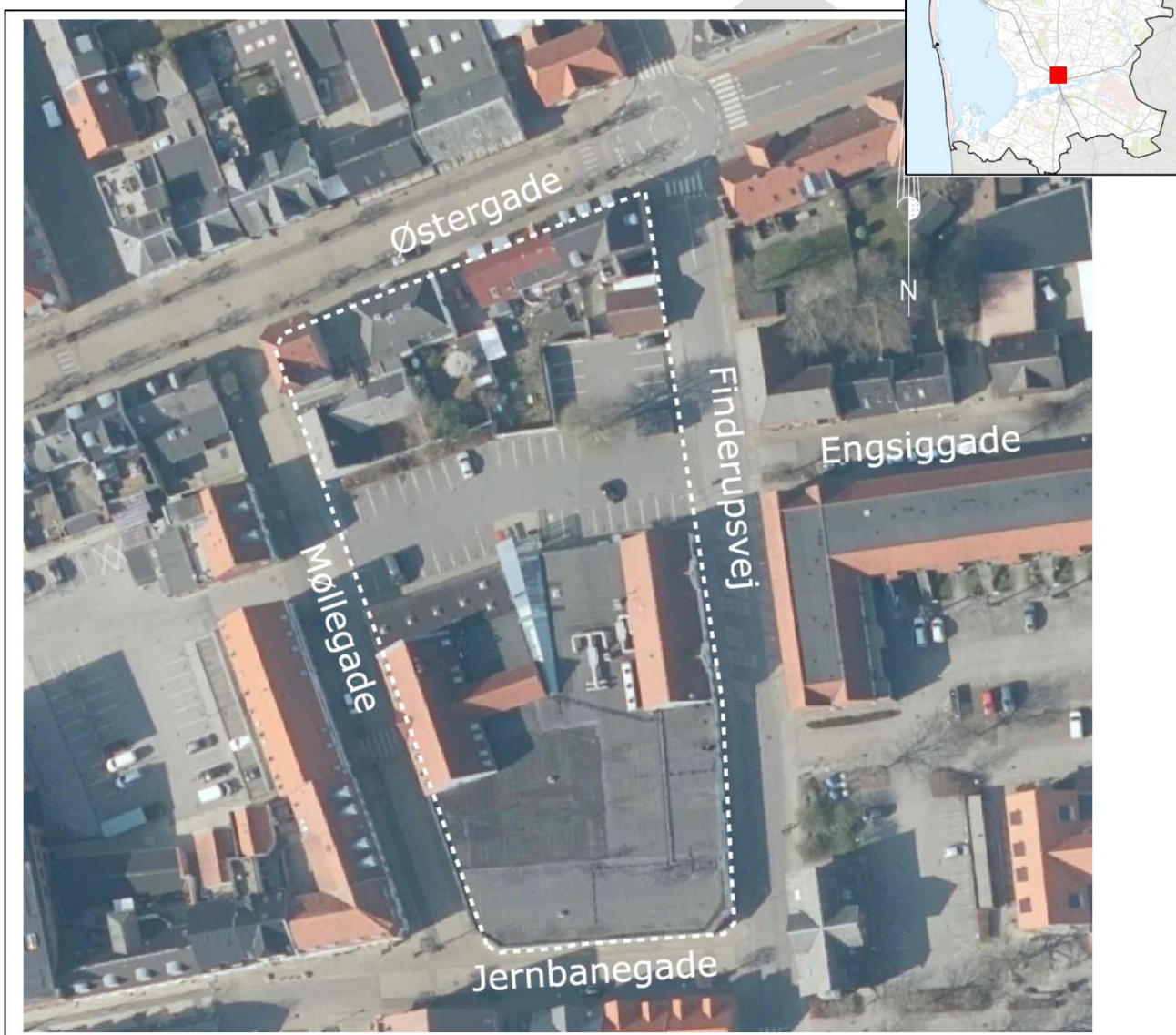


Forslag til

Lokalplan nr. 493

for et område til centerformål
ved Møllegade, Skjern



Ringkøbing-Skjern Kommune

Sep. 2023

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektør Vest Aps
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 493 er offentliggjort fra til og med

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

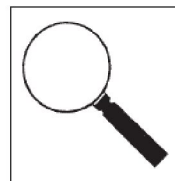
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Peter Grønkjær, tlf. 9974 1830

Forsidebilledet viser luftfoto af Møllegade i Skjern.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret. 6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	9
Miljøforhold	10
Miljøvurdering	12
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	12
Servitutter.....	12

Planbestemmelser

Indledning	15
1. Formål	16
2. Område og zonestatus	16
3. Arealanvendelse	Fejl! Bogmærke er ikke defineret. 16
4. Udstykning	17
5. Bebyggelsens placering og omfang	17
6. Bebyggelsens udseende	18
7. Ubebyggede arealer	20
8. Veje, stier og parkering	21
9. Tekniske anlæg	22
10. Miljø.....	23
11. Grundejerforening	23
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	23
13. Lokalplan og byplanvedtægt.....	23
14. Servitutter	23
15. Retsvirkninger	25
Forslag til lokalplan.....	27
Endelig lokalplan	27
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	27

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse med dagligvarebutik	Bilag 3A
Fremtidig arealanvendelse uden dagligvarebutik.....	Bilag 3B
Illustrationskitse	Bilag 4
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag 5



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Kortbilag, der består af:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende. I denne lokalplan er der to arealanvendelseskort: Et kort der viser området udnyttet med en dagligvarebutik og et der viser området udnyttet til karrébebyggelse.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Øvrige bilag er miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større

udstyknings eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 4 uger. I den periode har borgerne og andre interessenter lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige vedtagne lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort denne, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

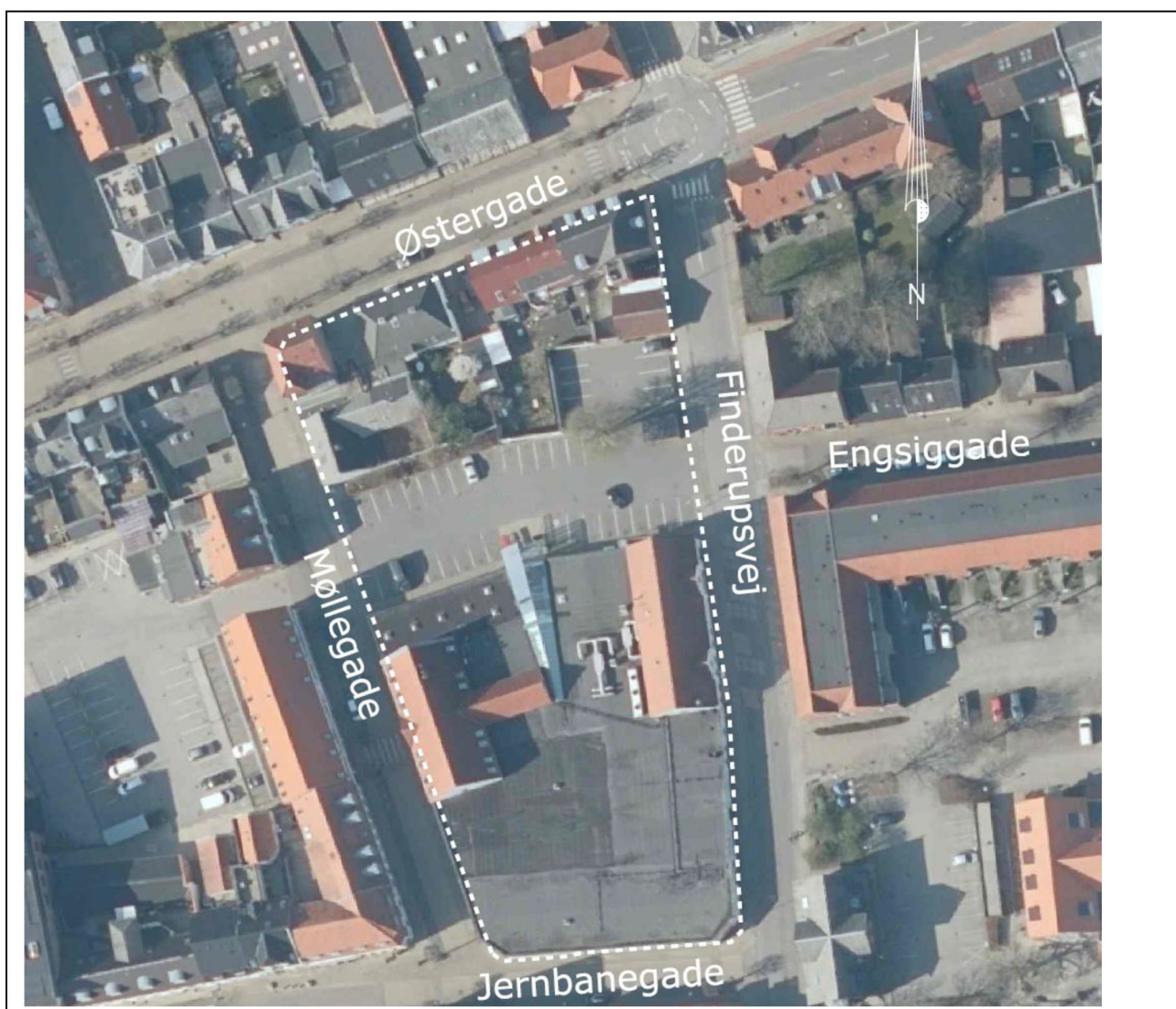
Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Kommuneplantillæg nr. 37

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for så vidt angår bygningshøjde og byggefelter.

Derfor ændres den eksisterende kommuneplanramme i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.



Lokalplanområdet afgrænsning.
Luftfoto optaget i 2021.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for, at give mulighed for en ny og større parkeringsplads på arealet mellem Finderupsvej, Møllegade og Østergade i Skjern.

Parkeringspladsen afgrænses af træer mod Østergade, Møllegade og Finderupsvej i et grønt beplantningsbælte for at fastholde facadelinjen, og der etableres et mindre beplantet areal midt på parkeringspladsen. Der gives mulighed for at bygge et nyt indgangsparti til den eksisterende dagligvarebutik. Indgangspartiet kan etableres samme sted som eksisterende eller flyttes til ny placering.

Hvis det på sigt ikke længere er relevant med en dagligvarebutik på den pågældende placering, åbner lokalplanen mulighed for, at der igen kan opføres karrebebyggelse med anvendelse til mindre butikker og boliger ud mod Finderupsvej, Østergade, Jernbanegade og Møllegade.

Lokalplanen ophæver den eksisterende Lokalplan nr. 79 i sin helhed.

Økonomiudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på sit møde den 8. november 2022, at igangsætte planlægningen.

Redegørelse

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Skjern centrum. Inden for lokalplanområdet ligger SuperBrugsen, og der har indtil foråret 2023 været karrebebyggelse langs med Østergade. Karrebebyggelsen, der var af ældre dato, havde stået tom i en periode, men har tidligere været anvendt til butikker og boligformål.

Billederne nedenfor viser den forhenværende karrebebyggelse langs Østergade.



Billede af den forhenværende karrebebyggelse langs med Østergade, set fra vest.



Billede af den forhenværende karrebebyggelse langs med Østergade, set fra øst.



Billede af facade mod parkeringspladsen.

Lokalplanområdet, der er på ca. 5575 m², ligger i byzone og anvendes i dag til centerformål i form af en dagligvarebutik med dertilhørende parkeringsplads.

Lokalplanområdet er indrammet af de fire kommuneveje: Østergade, Finderupsvej, Jernbanegade og Møllegade. Der er i dag adgang til parkeringspladsen fra både Finderupsvej og Møllegade.

Der er en transformatorstation på parkeringspladsen, som bliver bevaret, se billede nedenfor.



Billede af transformatorstationen på parkeringspladsen

Lokalplanområdets omgivelser

Området er omkranset af fire kommuneveje hvor der til alle sider er en ældre karrebebyggelse. Mod nord ligger Østergade, mod øst ligger Finderupsvej, mod syd ligger Jernbanegade og mod vest ligger Møllegade. Holger Danskes plads ligger sydvest for lokalplanområdet.

På Østergade, som er en af de større veje i Skjern by er der pladser til parkering langs med Østergade. Langs Østergade er der på begge sider af vejen beplantning i form af kasseklippede egetræer, der står i en lav buskunderplantning.

Redegørelse

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern



Billedet viser SuperBrugsens facade mod Funderupsvej.



Billedet viser SuperBrugsens facade mod Jernbanegade

Mod Funderupsvej, Jernbanegade og Møllegade er facaderne mod SuperBrugsens lukkede. Ved Jernbanegade og Møllegade er der i den ene side af vejen en række med kasseklippede lindetræer, der står i en lav underplantning af buske eller efeu. I rækken er der parkeringslommer imellem træerne. Derved fremstår vejprofilen asymmetrisk.



Billedet viser SuperBrugsens facade mod Møllegade



Billedet viser Østergades 2,5 m brede fortov, med allétræer og buske og parkeringslommer ud mod vejen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold opdeles i to scenarier: et med dagligvarebutik og et for genopførelse af karrebebyggelse til boliger og mindre butikker.

For at fastholde facadelinjen langs Østergade, Møllegade og Funderupsvej stiller lokalplanen krav om, at der skal plantes en række træer i facadelinjen, i de tilfælde, hvor der ikke er bebyggelse langs facaden.

Scenarie 1: dagligvarebutik

Lokalplanen giver mulighed for en anden indretning af området til dagligvarebutik, herunder en udvidelse af parkeringspladsen, et nyt indgangsparti med en højde på maksimalt 10 m, samt etablering af en lukket varegård langs Funderupsvej, jf. bilag 3A.

Parkeringspladsen etableres i den nordlige del af lokalplanområdet og bliver indrammet med løv-

Redegørelse

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

fældende træer mod Østergade, Møllegade og Finderupsvej, og der etableres et mindre beplantet areal på parkeringspladsen, jf. bilag 4.

Ind- og udkørsel til parkeringspladsen skal foregå fra Finderupsvej og Østergade jf. bilag 3. Den eksisterende overkørsel til Møllegade lukkes og der laves en ny overkørsel til Østergade. Overkørslen til Finderupsvej flyttes længere mod nord på den anden side af transformatorstationen.

En principiel indretning af parkeringspladser, beplantning, stier og grønne områder er vist på illustrationskitsen på bilag 4.

Der etableres minimum 57 parkeringspladser på den nye parkeringsplads.

På den eksisterende p-plads er der 3 timers tidsbegrænsning. Dette sikrer udskiftning, men samtidig er der god tid til at ordne flere ærinder. Parkeringsreglerne udvides til at gælde på den nye parkeringsplads.

Der gives mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik med en ny hovedindgang i en højde på op til 10 m. Det eksisterende byggefelt udvides med 340 m². Der gives mulighed for at bygge et nyt indgangsparti på 150 m² indenfor byggefeltet. Der gives desuden mulighed for etablering af en lukket varegård på 85 m² mod Finderupsvej. Varegården sammenkædes med den eksisterende transformatorstation som afskærmes med samme materialer i træ. Varegården må maksimalt være 4 m høj.

Aflevering af varer til dagligvarebutikken vil ligesom tidligere ske fra Finderupsvej.

Beplantning

Parkeringsplads og opholdsarealer skal fremstå som et samlet grønt byrum. Der etableres en plads med mulighed for ophold enten placeret i randen eller integreret i parkeringspladsen. Inde på parkeringspladsen plantes træer, for at hele byrummet fremstår grønt.

Langs Østergade, Møllegade og Finderupsvej plantes en række med løvfældende træer med uklippede kroner. Træerne plantes med en indbyrdes afstand på maksimalt 7 m. For at give rodnettet plads til at vokse skal der ved etablering være en fri afstand mellem fortov og parkeringsplads på minimum 1,5 m. Langs Østergade skal beplantningsbæltet dog være minimum 2,0 m bredt for at understrege hovedgadens betydning, samt for at give bedre mulighed for at integrere bænke m.v. Arealet mellem parkeringsplads og fortov beplantes med lav underbeplantning f.eks. bøgpur, løvfældende buske eller anden lav beplantning.

Beplantningsbæltet markerer en visuel grænse til det omkringliggende miljø, samtidigt med at det er med til at understøtte bymidtens karakteristiske rumlige struktur.

Derudover indrettes et eller flere mindre beplantede arealer på parkeringspladsen. På nedenstående billeder kan der ses et eksempel på dette.



Billedet viser et eksempel på indretning af et mindre beplantet areal på parkeringspladsen.

Scenarie 2: karrebebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan genopføres karrebebyggelse langs de fire veje Møllegade, Østergade, Finderupsvej og Jernbanegade, jf. bilag 3B, såfremt der ikke længere drives dagligvarebutik.

Mod Østergade kan stueetagen kun anvendes til butiksformål. Karrebebyggelsen kan have en dybde på 12,5 m og kan være i 2½ etage jf. kortbilag 3B.

Der skal etableres de parkeringspladser der er nødvendige for den påtænkte udnyttelse, og som følger retningslinjerne i kommuneplanen

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
 - Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
 - Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
 - Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
 - Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
 - Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forstå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
 - Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.
- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
 - At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
 - At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
 - At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
 - At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
 - At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
 - At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
 - At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

Redegørelse

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplaneområdet er beliggende i centrum af Skjern by ca. 1900 m fra nærmeste EU-Habitatområde, Skjern Å.

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet. Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til bebyggelse med erhverv og boliger samt parkeringsplads, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet. Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Detailhandel

I den eksisterende lokalplan nr. 79 var der mulighed for at opføre en butik med et samlet salgsareal på op til 2000 m². Den nuværende butiks salgsareal er ca. 1550 m². Derudover er der fælles indgang og opholdsareal ved cafeen, kiosken, blomsterafdelingen og bageren på ca 400 m². Derudover er der kontorer, lager og lign. Der gives mulighed for at flytte/udvide det nuværende indgangsparti.

Den nye lokalplan ændrer ikke på at det samlede salgsareal maksimalt må være 2000 m².

Ifølge lov om planlægning § 16, stk. 5, skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Der planlægges ikke for nye dagligvarebutikker indenfor lokalplanområdet, og der gives ikke mulighed for et øget salgsareal i forhold til lokalplan nr. 79.

Lokalplanen ændrer de trafikale forhold ved den eksisterende butik ved at der bliver bedre tilkørsels- og parkeringsforhold. Parkeringspladsen bliver udvidet, og med indkørsel fra Østergade bliver Møllegade aflastet og der er mulighed for at Møllegade kan aflukkes til stillegade på torvedage og lign. Hvilket stemmer overens med ønskerne i helhedsplanen for Skjern og Tarm.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 39ce038, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet der i kommuneplanrammen er forbud mod nedrivning af bebyggelsen langs karrens gader og pladser.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplanrammen er identisk med lokalplanens afgrænsning.

Kommuneplantillæg nr. 37 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan nr. 79.

For et område til centerformål i Skjern. Lokalplanen aflyses i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 493.

Lokalplan nr. 99

Lokalplan nr. 99 regulerer skiltning i Skjern og har til formål at bidrage til at fastholde og forbedre byens ydre fremtræden, så byen stadig bliver mere attraktiv. Lokalplanen skal fremme et enkelt godt design i butikkernes og virksomhedernes skiltning samt sikre, at skiltning tilpasses bygningernes proportioner. Lokalplanen skal hindre uhensigtsmæssig og dominerende skiltning. Lokalplan nr. 99 fastholdes.

Miljøforhold

Opvarmning

Der er mulighed for fjernvarme inden for projektområdet.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor områder med drikkevandsinteresser (OD) men udenfor områder

med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsopblande (FI) og indsatsområder (IO).

Grundvandet skal sikres ved at overfladevand fra den nye parkeringsplads skal afledes til offentlig afløb.

Klimatilpasning



Området er ikke omfattet af kommuneplanens udpegning af områder med risiko for oversvømmelse eller erosion.

Det fremgår af kommuneplanen at der er højtstående grundvand på en stor del af lokalplanområdet. Belægningsgraden ændres ikke da der tidligere var bygninger, og nu etableres der en parkeringsplads.

Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2019-2027 udlagt som et separatkloakeret område. Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.

Renovation

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

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

Beholderne til affald fra butikker skal placeres i umiddelbar tilknytning til butikken og der skal tilstræbes en placering bag bebyggelsen, så oplaget ikke skæmmer området. Ved den eksisterende dagligvarebutik skal affald placeres i varegården.

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

Ved renovation for boliger skal placering af affaldsbeholdere skal regulativet for husholdningsaffald i Ringkøbing-Skjern Kommune. Der skal laves en fælles affaldsløsning bagved karrebebyggelsen.

Støj

Der kan forekomme støj i forbindelse med vareindlevering til dagligvarebutikken, tømning af containere mm. Da vareindleveringen ikke flyttes til en ny placering, samtidigt med at salgsarealet ikke udvides, vil støjen herfra være uforandret.

Jordforurening

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (LBEK nr. 282 af 27. marts 2017) er lokalplanområdet omfattet af Områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenet.

Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for jordflytning.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenede jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Der er kortlagt en V2-forurening på et mindre område, ca. 35m² ved den eksisterende parkeringsplads jf. bilag 2. Lokalplanen giver mulighed for at arealet kan ændre status til salgsareal eller byggefelt. Hvis arealet skal ændre anvendelse, så skal der forud indhentes en §8-tilladelse, jf. Jordforureningsloven

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registreret i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen

Redegørelse

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforslag for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologiske undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

1. være omfattet af lovens bilag 1 og 2
2. kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 6 i forslag til Lokalplan nr. 493.

Samlet vurdering af screeningen

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af planen i henhold til ovenstående screeningskema.

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.

Ændret anvendelse af det forureningskortlagte areal kræver forudgående indhentning af en §8-tilladelse.

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 bymæssigt udtryk når der åbnes op med en større parkeringsplads, og færre bygninger. Det vil give et andet by og boligmiljø når der skabes en stor plads omkranset af grønne træer.

Beplantningen mod Østergade, Møllegade og Findeperusvej giver området et sammenhængende grønt udtryk.

Konklusion på screeningen

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, stk. 2.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg mm, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens §100).

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom

på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, skal der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Matr.nr. 262 og 267 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 02-03-1899.

Titel: Dok om byggeretsligt skel, vedr 262.
Påtaleberettiget: ejer af matr. nr. 262 og 276.
Servitutten kan ophæves, da den tjenende og herskende ejendom er den samme.

Tinglyst: 22-10-1930.

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, vinduer og anbringelse af varer mod gården til matr. nr. 263.
Påtaleberettiget: Matr. nr. 263 Skjern Bygrunde
Servitutten kan ophæves, da den tjenende og herskende ejendom er den samme.

Tinglyst: 18-03-1957.

Titel: Dok om kabel og forsyningsledninger vedr. 262
Påtaleberettiget: matr. nr. 262 Skjern Bygrunde.
Servitutten kan ophæves, da den tjenende og herskende ejendom er den samme.

Tinglyst: 11-02-1981.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger vedr. 267.
Påtaleberettiget: matr. nr. 267, 270 og Ringkøbing-Skjern Kommune.
Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når planerne skal realiseres.

Matr.nr. 265 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 24-03-1898.

Titel: Dok om overkørsel, fælles ind og ud kørsel

Påtaleberettiget: ejer af matr. nr. 265 og 266 Skjern Bygrunde
Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når planerne skal realiseres.

Matr.nr. 266 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 06-06-2012.

Titel: Deklaration om transformerstation
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Elnet og Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr.nr. 268 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 10-12-1908.

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Påtaleberettiget: matr. nr. 269 og 270 Skjern Bygrunde.
Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når bygningerne er revet ned.

Matr.nr. 269 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 12-12-1907.

Titel: Dok om overkørsel, fælles indkørsel
Påtaleberettiget: matr. nr. 270 og 272 Skjern Bygrunde.
Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses.

Tinglyst: 10-12-1908.

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Påtaleberettiget: matr. nr. 269 og 270 Skjern Bygrunde.
Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når bygningerne er revet ned.

Tinglyst: 11-02-1981.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger vedr. 267.
Påtaleberettiget: matr. nr. 267, 269, 270 og Ringkøbing-Skjern Kommune.
Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når planerne skal realiseres.

Matr.nr. 270 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 12-12-1907.

Titel: Dok om overkørsel, fælles indkørsel
Påtaleberettiget: matr. nr. 270 og 272 Skjern Bygrunde.
Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses.

Tinglyst: 12-12-1907.

Titel: Dok om Brønd mv.
Påtaleberettiget: matr. nr. 269 og 270 Skjern Bygrunde.
Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når planerne skal realiseres

Tinglyst: 11-02-1981.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger vedr. 267.

Redegørelse

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

Påtaleberettiget: matr. nr. 267, 269, 270 og Ringkøbing-Skjern Kommune.
Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når planerne skal realiseres.

Matr.nr. 271 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 19-04-1923.

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. slettes

Påtaleberettiget: matr. nr. 271 og 272.

Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når bygningerne er revet ned.

Matr.nr. 272 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 10-03-1898.

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv

Påtaleberettiget: matr. nr. 272 og 273 Skjern Bygrunde.

Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når bygningerne er revet ned.

Tinglyst: 12-12-1907.

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.

Påtaleberettiget: matr. nr. 269 og 270 Skjern Bygrunde.

Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når bygningerne er revet ned.

Tinglyst: 15-10-1953.

Titel: ret for trappetrin

Påtaleberettiget: matr. nr. 271 Skjern Bygrunde.

Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når planerne skal realiseres.

Matr.nr. 273 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 10-03-1898.

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.

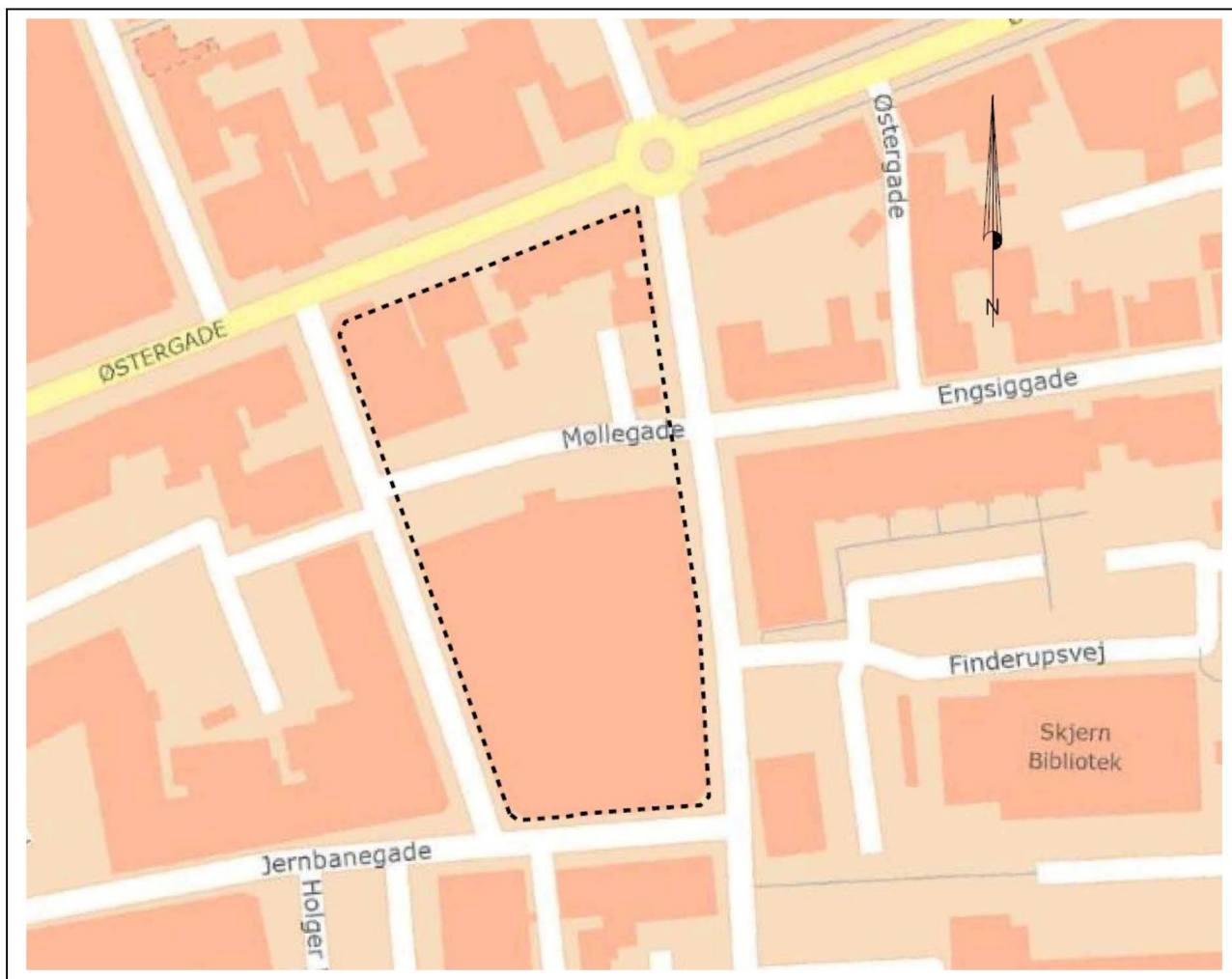
Påtaleberettiget: Matr. nr. 272 Skjern Bygrunde.

Servitutten er i strid med bestemmelserne og skal aflyses, når bygningerne er revet ned.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:1000.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

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

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser.

Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til centerformål i form af både butikker, boliger, publikumsorienterede serviceerhverv, kontor- og serviceerhverv, offentlige og kulturelle formål.

At facadelinjen langs Østergade, Møllegade, Finnerupsvej og Jernbanegade fastholdes i form af bebyggelse eller allétræer.

At parkeringsarealer fremstår grønne i form af beplantning.

At der er mulighed for ophold i tilknytning til dagligvarebutikkens parkeringsplads.

At der er gode, forsvarlige adgangsforhold til og i området for såvel gående som kørende færdsel.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr. 262, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 271 og 273 Skjern Bygrunde samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

Området må kun anvendes til karrebebyggelse med boliger, kulturelle formål, samt følgende serviceerhverv: Butikker, restauranter, hoteller, kontorer og klinikker, ejendomsmæglervirksomhed m.v.

Stueetagen langs Østergade må kun anvendes til butikker, restauranter, kontorer og klinikker, ejendomsmæglervirksomhed m.v. eller publikumsorienterede serviceerhverv.

Indenfor lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes dagligvarebutik med et salgsareal, der er større end 2000 m².

Den eksisterende butik på har et salgsareal på ca. 1550 m².

4. Udstykning

4.1. Udstykning og sammenlægning

Indenfor området, kan der ske udstykning, sammenlægning og arealoverførsel mellem de enkelte ejendomme.

4.2. Udstykning til tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkel-flade +1 meter hele vejen rundt.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Ved udnyttelse af området til dagligvarebutik jf. bilag 3A og 4

Byggefelt I

Indenfor byggefelt I kan bebyggelsen opføres i 1-1 ½ etage. Der er mulighed for at udnytte tagetagen. Der må ikke etableres altaner ud over fortovet.

Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 10 m.

Byggefelt II

Indenfor byggefelt II kan der opføres en varegård. Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 4 m.

5.1 Ved udnyttelse af området uden dagligvarebutik jf. bilag 3B

Byggefelt I

Indenfor byggefelt I kan bebyggelsen opføres i 2 ½ etage. Der er mulighed for at udnytte tagetagen. Altaner må ikke vende mod gaden.

Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 10 m.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

De enkelte bygninger indenfor lokalplanområdet skal udformes og fremtræde harmonisk og de skal tilpasses hinanden. Bebyggelsens udformning, materialer, farver og øvrige fremtræden skal skabe en god arkitektonisk helhed med den omgivende bebyggelse.

Ved karrébebyggelse må der ikke opføres altangange. Der må ikke etableres fritliggende trapper, elevatortårne eller åbne trapper til bebyggelsen.

6.2 Materialer og facadebeklædning

Ny bebyggelse skal medvirke til at skabe en god arkitektonisk helhed med omkringliggende bebyggelse i primært tegl eller pudsede facader. Ny bebyggelse skal udføres i materialer som blank mur i teglsten, skærmtegl eller pudset mur.

Der skal anvendes tegl i rød- eller rødbrun tonede teglsten.

Hvis der i facaderne anvendes præfremstillede teglelementer, må de ikke etableres med synlige gennemgående lodrette elementsamlinger. Dilatationsfuger udføres i forbandt.

Hvor der i stueetagen etableres butikker og publikumsorienterede funktioner, skal den udformes med store transparente glaspartier. Vinduespartier må ikke tildækkes eller afblændes.

Mindre delpartier af facaden og sekundær bebyggelse såsom indgangspartier, varegård, overdækninger til kundevogne og cykelskure kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium. Facader på sekundær bebyggelse kan begrønnes.

Varegården skal primært opføres i træ, men kan have mindre dele i ovennævnte materialer. Varegården skal afskærmes mod Finderupsvej.

Der skal indtænkes bæredygtige løsninger i valg af byggematerialer. Det betyder at der gives mulighed for at bruge nye bæredygtige byggematerialer selvom de ikke er nævnt ovenfor.

6.3 Tage

Tage skal udføres som saddeltag eller som fladt tag.

Saddeltag udføres med tegltagsten i farvenuance rød- eller rødbrun tonede tagteglsten og tilpasset facadens farvenuancer.

Flade tage eller tage med lav taghældning kan etableres med tagpap og grønt tag, f.eks. med sedum.

Tage må ikke udføres med valm, og taghældningen må ikke overstige 45 grader.

Glansværdien må max. være 30 ‰ og reflektionsværdien max. 2,5 %

I udnyttelige tagetager indenfor lokalplanområdet, må der opsættes kviste i form af traditionelle tagkviste med selvstændigt saddeltag eller buet tag, pultkviste eller front-/gavlkviste, når disse i placering, proportioner og udformning afstemmes bygningen på en harmonisk måde.

Kviste og tagvinduer må tilsammen udgøre maksimalt 40 % af facadelængden og skal som hovedregel placeres i en indbyrdes jævn afstand, og i en afstand fra gavle og tagfod svarende til mindst tre tagsten.

Tage på kviste og karnapper skal som hovedregel dækkes med samme materiale som bygningsens tag. Hvor arkitektoniske forhold taler for det, kan andre materialer dog anvendes.

6.4 Farver

Farvevalget skal være afdæmpet i naturfarver og jordfarver eller disses blanding med sort eller hvid. Kraftigere farvesætning på mindre bygningsdele kan dog anvendes. Træ og tegl kan også fremstå i deres naturlige farver.

6.5 Skilte

Regler for skiltning er reguleret i lokalplan 99.

Dog kan der indenfor lokalplanområdet opsættes et større fritstående skilt på hjørnet ved Findeupsvej/Østergade som vist i princippet på kortbilag 3. Der må på skiltet kun skiltes med butiksnavn, logo og åbningstider.

Skiltet må have en højde på maksimalt 3 meter og en bredde på maksimalt 1,5 m på det bredeste sted.

6.6 Solenergianlæg

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn. Solenergianlæg må kun etableres på flade tage, og skal være tilbagetrukket min. 1 m fra tagets kant.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

7. Ubebyggede arealer

Generelt

Ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der må ikke opstilles campingvogne, både, o. lign.

7.1 Befæstede arealer

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Arealer til biltrafik og bilparkering skal belægges med asfalt, beton eller egnede belægningssten. parkeringsbåse skal markeres tydeligt.

7.2 Udendørs udstilling og oplag

Udendørs udstillinger skal have et ordentligt og ryddeligt udseende, og må ikke kunne distrahere trafikanter.

7.3 Belysning

Udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne. Parkeeringsarealer og stier skal være oplyste.

Belysning af parkeringsområder skal ske med afskærmet nedadrettet belysning, som sikrer mod blænding og lysgener. Der skal anvendes energibesparende lyskilder med en varm, hvid lyskvalitet (3000 K). Lyspunktshøjden må max være 4 m.

Nedenfor er bestemmelser for område udnyttet til dagligvarebutik

Den nordlige del af lokalplanområdet indrettes med tilkørsler, parkering, fodgængerstier og beplantning efter principperne på bilag 4.

7.4 Beplantning

Der skal plantes løvfældende træer i facadelinje langs Østergade, Møllevej og Finderupsvej. Langs Østergade skal der plantes min. 8 træer. Langs Møllegade skal der plantes min. 5 træer. Langs Finderupsvej skal plantes min. 3 træer. Træerne plantes med en indbyrdes afstand på max. 7 m.

Nyplantede træer i facadelinjen skal på plantetidspunktet have en størrelse på minimum 16-18 cm i stammeomkreds målt i en meters højde.

Der skal etableres underbeplantning med en

Forslag til løvfældende træer, der egner sig til det konkrete bymiljø og på en parkeringsplads:
Robinie (Robinia pseudoacacia 'Nyrsegii')
Fuglekirsebær (Prunus avium 'Plena')
Avnbøg (Carpinus betulus)
Bredbladet røn (Sorbus latifolia 'Atro')
Spidsløn/Olmstedløn (Acer platanoides 'Olmsted')

Bestemmelsen skal sikre træødderne optimale betingelser for at rodfæste.

højde på maksimalt 1 m, og selve beplantningsbedet skal ved etablering være minimum 1,5 m bredt langs Møllegade og Finderupsvej, og minimum 2,0 m bredt langs Østergade. Underbeplantningen kan f.eks. bestå af bøgepur, stauder, prydragræsser, løvfældende buske, eller bunddække.

Inde på parkeringspladsen skal der plantes min. 6 løvfældende træer. Underbeplantningen i bedet skal bestå af lav beplantning der ikke overstiger 0,8 m.

Nyplantede træer på parkeringspladsen skal på plantetidspunktet have en størrelse på minimum 12-14 cm i stammeomkreds målt i en meters højde.

Såfremt et træ går ud, fjernes eller beskadiges skal det genplantes med et nyt træ i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

7.5 Salgsareal

Ved indgangspartiet og ved pladsen markeret som salgsareal på bilag 4 kan der laves udstilling af varer som f.eks. frugt, grønt, blomster mv.

Der kan i samme område laves cykelparkering og plads til indkøbsvogne.

Pladsen skal være opryddelig, og udenfor butikens åbningstider må der ikke være oplag af varer. Udendørs oplag må kun finde sted i varegården.

7.6 Opholdsarealer ved butik

Zonen mellem Østergade og parkeringsarealet samt pladsen midt på parkeringspladsen indrettes med en kombination af beplantning og mulighed for ophold.

Opholdsarealer og friarealer skal indrettes med belægninger, beplantning og muligheder for ophold, så det fremstår med en grøn og rekreativ karakter.

Medarbejdere benytter eksisterende tagterrasser.

8. Vej, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Der etableres ny overkørsel til området fra Finderupsvej og Østergade jf. bilag 3A og 3B.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

Overkørslerne anlægges med en bredde på mindst 6 m og maksimalt 7 m.

8.2. Stier ved dagligvarebutik

Der etableres to stier indenfor lokalplanområdet. Stierne skal have en bredde på mindst 1,5 m.

Stierne skal etableres efter principperne vist på bilag 4.

Stierne skal etableres i andre materialer end vejbelægningen således at det er synligt for fodgængere og bilister hvor stien er.

8.3 Parkering ved dagligvarebutik

Areal til parkering skal indrettes efter principperne på bilag 4.

Der skal etableres minimum 57 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet inkl. 3 handicap-parkeringspladser.

Parkeringspladserne skal minimum være 2,5 m brede og 5 m dybe. Vende- og manøvrearealer skal min. være 7 m brede.

På den eksisterende p-plads er der 3 timers tidsbegrænsning. Dette sikrer udskiftning, men samtidig er der god tid til at ordne flere ærinder. Parkeringsreglerne udvides til at gælde på den nye parkeringsplads.

I forbindelse med anlæg af ny parkeringsplads skal der indtænkes ladestandere på parkeringspladsen.

Indenfor parkeringsarealerne må der indrettes midlertidig studeplads til en bod med salg af pølser, is, aviser eller lignende til information eller lignende formål.

Der var i forvejen 44 smalle parkeringspladser på den nuværende parkeringsplads, og det er derfor en markant forbedring af de nuværende parkeringsforhold.

Der gøres opmærksom på Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 5. marts 2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer

8.4 Parkering ved karrebebyggelse

Der skal etableres minimum:

- 1,5 parkeringsplads pr. bolig
- 1,0 parkeringsplads pr. 25 m² publikumsorienteret serviceerhverv
- 1,0 parkeringsplads pr. 30 m² salgsareal for butikker
- 1,0 parkeringsplads pr. 60 m² etageareal lager til butikker under 1000 m²

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger og kabler

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

9.2 Vandforsyning

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

9.3 Spildevand

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

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

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

12.1. Veje og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret nye ind- og udkørsler, parkeringsplads og stier efter princippet vist på illustrationsplanen på bilag 4.

12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet offentligt spildevandssystem.

12.3. Beplantning

Parkeringspladsen til dagligvarebutik må ikke tages i brug, før der er etableret træbeplantning langs Østergade, Møllegade og Finderupsvej.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan 79

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 493 ophæves lokalplan nr. 79 i sin helhed.

14. Servitutter

14.1. Ophævelse af servitutter

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 493 ophæves følgende servitutter indenfor lokalplanens område:

Matr.nr. 262 og 267 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 02-03-1899.

Titel: Dok om byggeretsligt skel, vedr 262.

Tinglyst: 22-10-1930.

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, vinduer og anbringelse af varer mod gården til matr. nr. 263.

Tinglyst: 18-03-1957.

Titel: Dok om kabel og forsyningsledninger vedr. 262

Tinglyst: 11-02-1981.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger vedr. 267.

Matr.nr. 269 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 12-12-1907.

Titel: Dok om overkørsel, fælles indkørsel

Matr.nr. 270 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 12-12-1907.

Titel: Dok om overkørsel, fælles indkørsel

Matr.nr. 265 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 24-03-1898.

Titel: Dok om overkørsel, fælles ind og ud kørsel

Matr.nr. 268 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 10-12-1908.

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.

Matr.nr. 269 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 12-12-1907.

Titel: Dok om overkørsel, fælles indkørsel

Tinglyst: 10-12-1908.

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.

Tinglyst: 11-02-1981.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger vedr. 267.

Matr.nr. 270 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 12-12-1907.

Titel: Dok om Brønd mv.

Tinglyst: 11-02-1981.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger vedr. 267.

Matr.nr. 271 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 19-04-1923.

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. slettes

Matr.nr. 272 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 10-03-1898.

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv

..

Tinglyst: 12-12-1907.

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.

Tinglyst: 15-10-1953.

Titel: ret for trappetrin

Matr.nr. 273 Skjern Bygrunde.

Tinglyst: 10-03-1898.

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

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.

Dispensationsmuligheder

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.

Overtagelsespligt

Da der ikke er handlepligt medfører en lokalplan som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Det betyder, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne af en ejendom 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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern

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.

UDKAST

Forslag til lokalplan

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 lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2023.

Ole Nyholm Knudsen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget

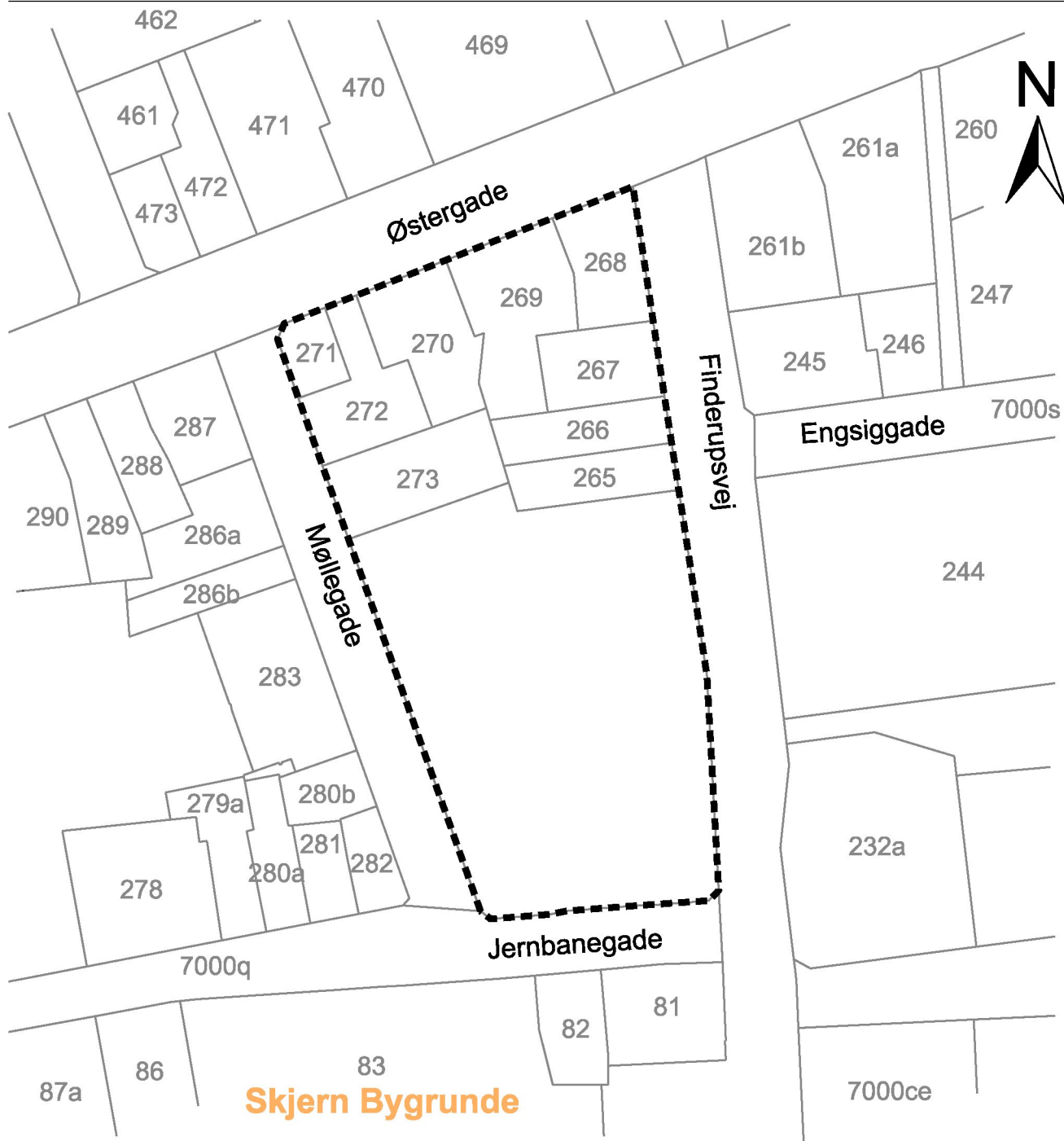
Niels Peter V. Lauridsen
Fagchef for Land, By og Kultur

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

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

Bilag 1: Matrikelkort Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern



Signaturforklaring:

 Lokalplanafgrænsning

 Matrikel

1: 1000



Bilag 2: Eksisterende forhold

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern



Signaturforklaring:

 Lokalplanafgrænsning

 Matrikel

 V2 Jordforurening

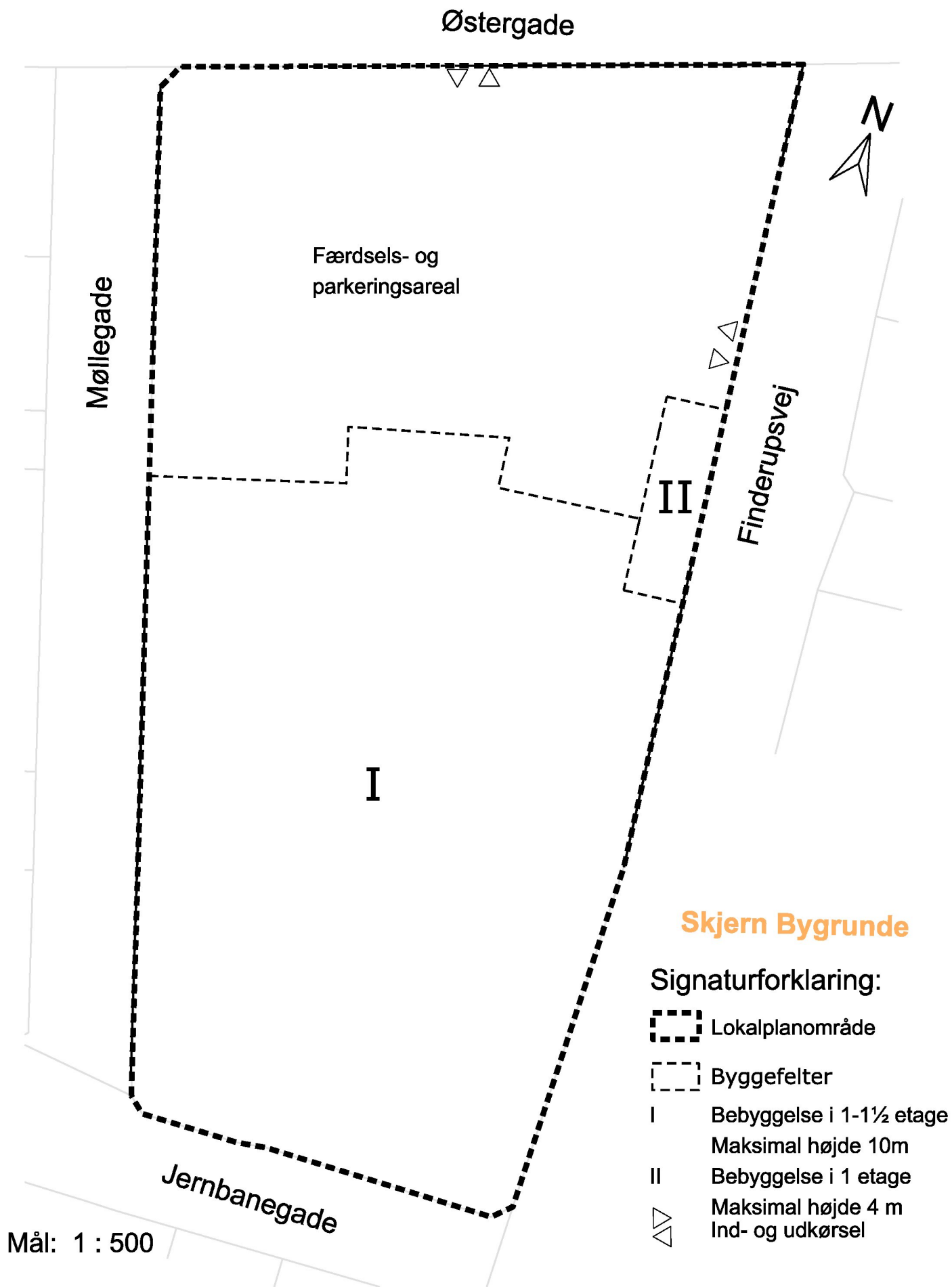
1: 1000

0 20 40 60 80 100 m

Bilag 3A: Anvendelse ved dagligvarebutik

Lokalplan nr. 493

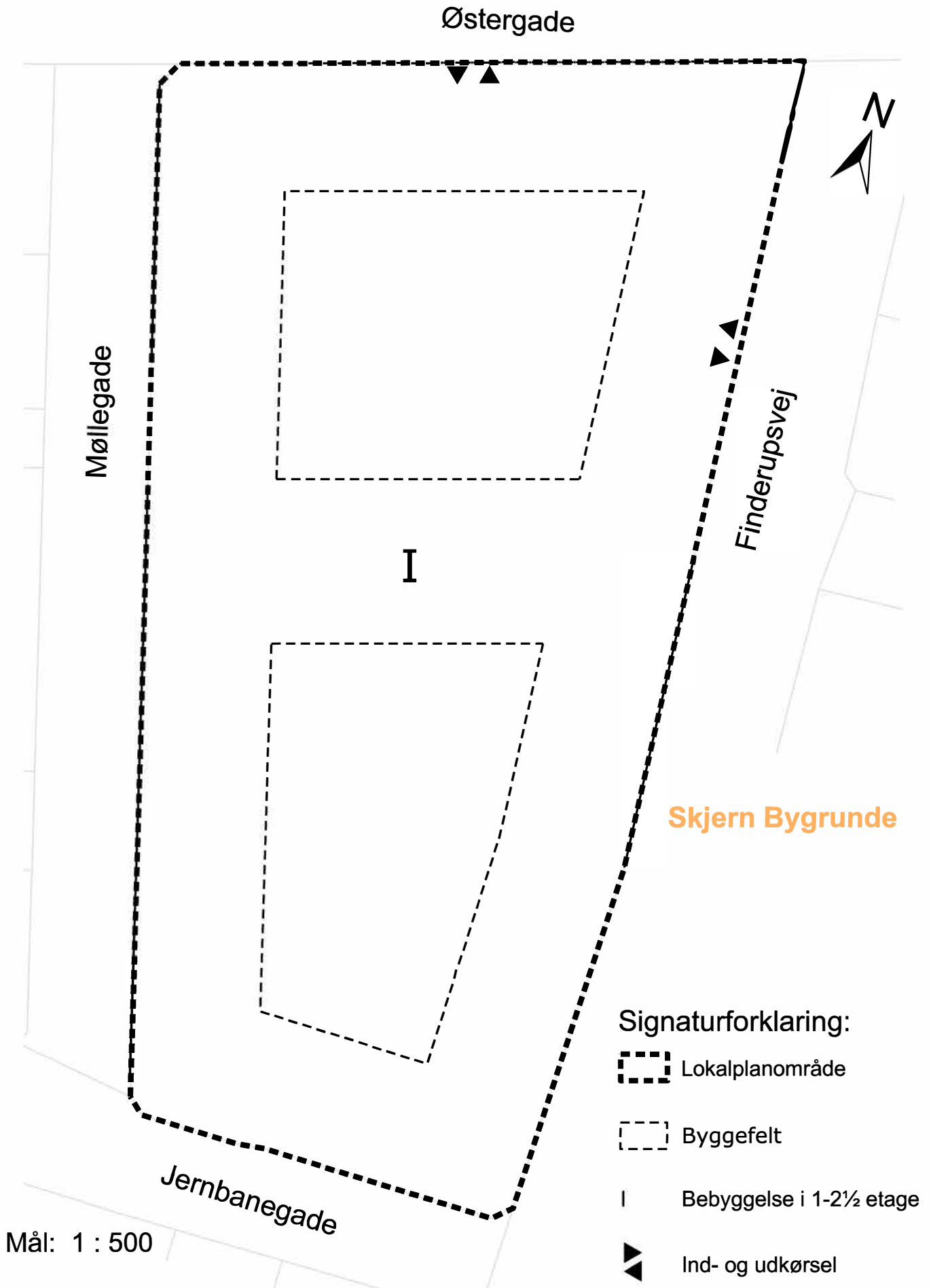
Centerformål, Møllegade, Skjern



Bilag 3B: Anvendelse uden dagligvarebutik

Lokalplan nr. 493

Centerformål, Møllegade, Skjern



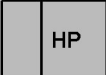












Bilag 4: Illustrationsplan

Lokalplan

For et område til centerformål ved Møllegade, Skjern



Signaturforklaring:

	Parkeringsplads inkl. 3 handicapparkering			Træer/buske		Bøgepur	
	Salgsareal og byggefelt til nyt indgangsparti		Opholdsareal		Tranformator		Skilt
	Eksisterende bygning		Varegård		Ud og indkørsel		Forslag til anvendelse af areal
	Sti						