

# SKJERN KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 38A

FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL I SKJERN BY

Lokalplan for karreen Østergade, Nygade, Tværgade og Danmarksgade.  
Udarbejdet i december 1991 af Skjern kommune, Teknisk Forvaltning.

#### INDHOLDSFORTEGNELSE

---

##### LOKALPLANENS BESTEMMELSER:

|   |      |    |
|---|------|----|
| Lokalplanens formål .....                           | side | 1  |
| Område- og zonestatus .....                         | side | 2  |
| Områdets anvendelse .....                           | side | 2  |
| Udstykning .....                                    | side | 2  |
| Veje- og stiforhold .....                           | side | 3  |
| Ledningsanlæg .....                                 | side | 4  |
| Bebyggelsens omfang og placering .....              | side | 4  |
| Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden .....    | side | 5  |
| Ubebyggede arealer .....                            | side | 6  |
| Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse..... | side | 7  |
| Servitutter/deklarationer .....                     | side | 7  |
| Ophævelse af lokalplan .....                        | side | 9  |
| Lokalplanens retsvirkninger .....                   | side | 9  |
| Vedtægelsespåtegning .....                          | side | 11 |

##### LOKALPLANENS KORT:

|  |      |    |
|--|------|----|
| Kort nr. 1. Lokalplanens afgrænsning (matrikelkort) .... | side | 12 |
| Kort nr. 2. Eksisterende forhold .....                   | side | 13 |
| Kort nr. 3. Byggefelter .....                            | side | 14 |
| Kort nr. 4. Arealernes anvendelse og bygningsetager .... | side | 15 |
| Kort nr. 5. Arealernes anvendelse .....                  | side | 16 |

##### LOKALPLANENS REDEGØRELSE:

|  |         |
|--|---------|
| Kort beskrivelse af lokalplanens indhold .....           | Bilag A |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning .....         | Bilag B |
| Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag | Bilag C |

Lokalplan nr. 38A for karreen Østergade, Nygade, Tværgade og Danmarksgade i Skjern by.

I henhold til bekendtgørelse af Lov om planlægning, Lov nr. 388 af 6. juni 1991, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.0 nævnte område.

#### 1.0. LOKALPLANENS FORMÅL

---

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til centerformål og at præcisere denne anvendelse til boligformål samt lette serviceformål,
- at sikre et bymæssigt præg samt et velfungerende og tiltalende karreemiljø for såvel beboere som butikker og andre lette servicefunktioner,
- at sikre udbygningsmuligheder på ejendommene langs Østergade til fremme for et levende forretningsliv her.
- at sikre såvel tilstrækkelige, hensigtsmæssige friarealer i form af haver og terrasser og et torveanlæg som større sammenhængende parkeringsarealer med flest mulige bilholdepladser,
- at sikre gode, forsvarlige adgangsforhold til og i området for såvel gående som kørende færdsel,
- at sikre, at bebyggelsen fremstår harmonisk og med en god helhedsvirkning,
- at sikre, at torveanlægget markerer sig som et sådant og udformes med en karaktergivende beplantning,
- at medvirke til, at området får et "grønt" præg.

## 2.0. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

---

- 2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist med priksignatur på kortbilag nr. 1 af gaderne Østergade, Nygade, Tværgade og Danmarksgade og omfatter følgende matr. nr. under Skjern Bygrunde: 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468 a, 469, 470, 471, 472, 473.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## 3.0. OMRÅDETS ANVENDELSE

---

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål samt flg. og lignende serviceformål:
- Butikker; mindre ikke-generende værksteds- og fremstillingsvirksomhed i tilknytning til den enkelte butik; mindre en-groshandel; restauranter; hoteller; forlystelsesetablisement, herunder til dans, spil og bowling; liberale erhverv, herunder kontorer, klinikker, ejendomsmæglervirksomhed m.v.; pengeinstitutter; mindre institutioner o.lign. til sociale eller kulturelle formål. Jfr. dog pkt. 3.3., 3.4., 3.5. og 3.6.
- 3.2. Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende og lignende:
- Industri. Værksteds- og fabrikationsvirksomhed bortset fra den under pkt. 3.1. nævnte. Vognmandsvirksomhed. Oplagsvirksomhed.
- 3.3. Ejendommene Tværgade 4 og Danmarksgade 1 må kun anvendes til boligformål, liberale erhverv jfr. pkt. 3.1., institutioner o.lign. til kulturelle og sociale formål samt administration. Jfr. dog pkt. 3.6.
- 3.4. Ejendommen Tværgade 2 må ikke anvendes til boligformål.
- 3.5. Baghusbebyggelse inden for det jfr. kortbilag nr. 4 fastlagte byggefelt IV må ikke anvendes til beboelse.
- 3.6. De på kortbilag nr. 4 viste arealer med prikket signatur må kun anvendes til tilkørsel, parkering, stier, passager og torv i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 5 viste disponering af arealerne.

## 4.0. Udstykning

---

- 4.1. Yderligere udstykning må ikke finde sted, men byrådet kan godkende sammenlægninger og arealoverførsler.

5.0. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD M.M.

- 5.1. Der udlægges areal til tilkørsel, parkering, stier, passager og torv som vist på kortbilag nr. 4 og med en disponering af arealet som vist på kortbilag nr. 5, herunder passage i stueetagen mellem ejendommene Østergade 17 og 19.
- 5.2. Parkeringsarealerne, stier, passager og torvearealer skal anlægges efter en samlet udformningsplan, der skal godkendes af byrådet.

Tilkørsel

- 5.3. Tilkørsel til karreen må kun etableres fra Tværgade via parkeringspladserne som vist på kortbilag nr. 5. Jfr. dog pkt. 5.5., 2. afsnit.

Parkering

- 5.4. Parkeringspladser skal etableres i overensstemmelse med normer og regler i "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern kommune".
- 5.5. Inden for området må parkeringspladser kun etableres inden for det dertil udlagte areal og som vist på kortbilag nr. 5.

Dog må der på ejendommen Danmarksgade 1 etableres den for ejendommen nødvendige parkering uden for det jfr. pkt. 5.1. udlagte parkeringsareal og med adgang/overkørsel fra Danmarksgade, såfremt ejendommen anvendes til beboelse for en enkelt husstand.

- 5.6. Den jfr. kortbilag nr. 5 vestlige parkeringsplads indrettes med 18 bilholdepladser à flg. mål: bredde 2,5 m, længde 5 m, manøvreringsplads 7 m.

Den østlige parkeringsplads indrettes med 13 bilholdepladser à flg. mål: bredde 2,8 m, længde 5 m, manøvreringsplads 6 m.

Stier, passager, torv.

- 5.7. De jfr. pkt. 5.1. udlagte stier og passager udlægges med en beliggenhed og bredde som vist på kortbilag nr. 5.

Stierne og passagerne udlægges som rene fodgængerstier og -passager for almen færdsel.

- 5.8. Det jfr. pkt. 5.1. udlagte torv udlægges til almen fodgængerfærdsel og ophold samt tilkørsel for varetransport og lign. til karreens ejendomme.

- 5.9. Stier, passager og torvearealer skal anlægges med en stenbelægning, der tydeligt adskiller sig fra parkeringsarealernes belægning, og som markerer deres karakter af fodgængerarealer.

## 6.0. LEDNINGSANLÆG

---

- 6.1. Ledningsanlæg til områdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

## 7.0. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

---

- 7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 105 for området som helhed.
- 7.2. Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 4 og 5 viste byggefelter I, II, III, IV, og V.
- 7.3. Inden for byggefelt V må der på den enkelte ejendom bebygges et areal svarende til højst 25% af ejendommens del af byggefeltet.
- 7.4. Facadebebyggelsen langs Østergade skal opføres som sluttet randbebyggelse. Langs Nygade og Danmarksgade skal facadebebyggelsen opføres som åben randbebyggelse.
- 7.5. Facadebebyggelsen langs Østergade og Nygade skal ud mod disse gader opføres med forkant i byggefeltets grænse, der er sammenfaldende med gadelinien og lokalplanområdets grænse.

Uanset ovenstående samt pkt. 7.2. kan der dog med byrådets særlige godkendelse tillades bygningsfremspring i form af sålbænke, gesimser, pilastre og karnapper ud over byggefeltets grænse mod Østergade og Nygade i et max. omfang som angivet i BR 82, kap. 3.3.

- 7.6. Inden for byggefelt I (facadebebyggelsen mod Østergade) skal bebyggelsen opføres i min. 1½ etage med eller uden mulighed for at udnytte tagetagen, og må bebyggelsen opføres i max. 2 1/2 etage med eller uden mulighed for at udnytte tagetagen.

Opføres bebyggelsen i 1½ etage, må bygningshøjden ikke overstige 3,5 m regnet fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæg og tagflade. Opføres bebyggelsen i 2½ etage, må bygningshøjden være højst 7,0 m regnet fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæg og tagflade.

- 7.7. Inden for byggefelt II (bebyggelsen Tværgade 2 og 4) skal bebyggelsen opføres i enten 2 1/2 etage uden mulighed for at udnytte tagetagen eller 1 1/2 etage med eller uden mulighed for at udnytte tagetagen.

Såfremt bebyggelsen opføres i 2 1/2 etage, må bygningshøjden være højst 7,0 m regnet fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæg og tagflade. Opføres bebyggelsen i 1 1/2 etage, må bygningshøjden ikke overstige 3,5 m regnet fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæg og tagflade.

- 7.8. Inden for byggefelt III (bebyggelse langs Nygade og Danmarksgade) skal bebyggelsen opføres i 1 1/2 etage med eller uden mulighed for at udnytte tagetagen.

Bebyggelsen må opføres med en bygningshøjde på højst 3,5 m regnet fra gadens niveau (niveauplan) til sammenskæringen mellem ydervæg og tagflade.

- 7.9. Inden for byggefelt IV og V (baghusbebyggelse) må der opføres bebyggelse i højst 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m over terræn (niveauplan).

- 7.10. Bebyggelse inden for byggefelt IV skal opføres med tagterrasse, når den samlede bebyggelse inden for byggefeltet udgør mere end 25% af byggefeltet på den enkelte ejendom.

- 7.11. Inden for byggefelt I-IV kan der opføres kælder til sikringsrum, der ikke skal indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

#### 8.0. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1. Alle frie bygningssider skal fremstå som facademur, og der må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

Bebyggelse inden for byggefelt V kan dog opføres i træ til maling.

- 8.2. Inden for byggefelt I, II og III jvf. kortbilag nr. 4 skal tage være symmetriske sadeltage. Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.

- 8.3. Inden for byggefelt IV jvf. kortbilag nr. 4 må tagfladers vinkel med det vandrette plan være max. 5°. Tagene skal udformes med tagterrasse som foreskrevet under pkt. 7.10.

- 8.4. Inden for byggefelt V jvf. kortbilag nr. 4 må tagfladers vinkel med det vandrette plan være min. 5° og max. 50°.

- 8.5. Alle tage med en hældning på over 5° skal dækkes med røde, sorte, sortgrå eller brune gennemfarvede materialer.

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

- 8.7. Kviste og tagvinduer må tilsammen udgøre max. 50% af facade-længden og skal som hovedregel placeres i en afstand fra gavle og tagfod svarende til min. 3 tagsten.

- 8.8. Tage på kviste og karnapper skal som hovedregel dækkes med samme materiale som bygningens tag. Hvor arkitektoniske forhold taler for det, kan andet af byrådet godkendt materiale dog anvendes.
- 8.9. Bebyggelsen skal i øvrigt udformes og fremtræde harmonisk, og den skal tilpasses den øvrige bebyggelse i området, således at der i forbindelse med denne opnås en god helhedsvirkning. Dette gælder også m.h.t. farveholdning.
- 8.10. Skiltning og reklamering o.lign. må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.11. Antenner må ikke monteres udvendigt på ejendommene.

#### 9.0. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Ubebyggede arealer, herunder tagterrasser, skal ved beplantning, befæstelse eller lign. gives et ordentligt udseende.
- 9.2. Ubebyggede arealer bortset fra de på kortbilag nr. 4 viste med prikket signatur skal anlægges som opholdsarealer med beplantning således, at de får karakter af haver.
- 9.3. De på kortbilag nr. 5 viste parkerings-, torve-, sti- og passagearealer skal anlægges i overensstemmelse med bestemmelserne under afsnit 5.
- 9.4. De med prikket signatur viste arealer på kortbilag nr. 4 skal anlægges med beplantning. Beplantningen skal omfatte løvtræer, og skal udføres efter princippet som vist på kortbilag nr. 5. Beplantningen skal placeres, så tilkørsel og gennemkørsel over torvearealet jfr. pkt. 5.8. ikke forhindres.
- 9.5. Udendørs oplag må kun finde sted i tilknytning til erhverv og kun inden for tæt hegnede arealer inden for byggefelt IV og V og kun efter byrådets nærmere godkendelse. Udendørs oplag kan dog ikke tillades på tagterrasser, eller hvor indretning af en oplagsplads vil betyde, at der ikke kan tilvejebringes tilfredsstillende udendørs opholdsareal på den pågældende ejendom.
- 9.6. Hegn må kun etableres som levende hegn, rafte- eller lign. hegn af træ eller som mur af max. 1,8 m's højde. Hegnmur skal afdækkes med tagsten eller afsluttes passende på en anden af byrådet godkendt måde.
- 9.7. Belysning af opholds- og færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger.



#### 10.0. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1. Før ny bebyggelse på den enkelte ejendom inden for området tages i brug, skal de til nybyggeriet hørende parkeringspladser og ubebyggede arealer være anlagt i overensstemmelse med afsnit 5, pkt. 9.1.-9.4. (alle punkter incl.) og kortbilag nr. 4 og 5.
- 10.2. Før ny bebyggelse inden for byggefelt I og IV jvf. kortbilag nr.4 tages i brug, skal jfr. pkt. 7.10. og pkt. 8.3. desuden tagterrasse være anlagt på ejendommens baghusbebyggelse, såfremt denne overstiger 25% af byggefeltet for baghusbebyggelse på ejendommen.
- 10.3. Ny bebyggelse skal tilsluttes Skjern kommunes fællesantenneanlæg, er pligtig til at indtræde som medlem af Skjern kommunes Fællesantenneforening og vil i sin helhed være underlagt Fællesantenneforeningens til enhver tid gældende love og vedtægter.
- 10.4. Ny bebyggelse skal tilsluttes Skjern Fjernvarmecentral.

#### 11.0. SERVITUTTER / DEKLARATIONER

- 11.1. Det under den 20.9.1900 tinglyste dokument på matr. nr. 461, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles udkørsel for 461, 472 og 473 respekteres.
- Det under den 8.2.1906 tinglyste dokument på matr. nr. 461, Skjern Bygrunde, vedrørende tilbygning og fælles brandgavl respekteres.
- Det under den 14.11.1949 tinglyste dokument på matr. nr. 461, Skjern Bygrunde, vedr. ret for matr. nr. 472 til spildevandsledning på matr. nr. 461 ophæves.
- Det under den 31.1.1980 tinglyste dokument på matr. nr. 461, Skjern Bygrunde, vedrørende kloakledninger m.m. respekteres.
- Det under den 8.2.1906 tinglyste dokument på matr. nr. 462, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandgavl mellem 461 og 462 respekteres.
- Det under den 14.3.1983 tinglyste dokument på matr. nr. 462, Skjern Bygrunde, vedrørende kloakledning respekteres.
- Det under den 14.3.1983 tinglyste dokument på matr. nr. 463, Skjern Bygrunde, vedrørende kloakledning respekteres.
- Det under den 9.7.1896 tinglyste dokument på matr. nr. 464, Skjern Bygrunde, vedrørende vejret for 463 over 464 respekteres.
- Det under den 12.12.1907 tinglyste dokument på matr. nr. 464, Skjern Bygrunde, vedrørende vejret for 465 over 464 respekteres.

Det under den 18.6.1908 tinglyste dokument på matr. nr. 468a, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles indkørsel for 469 og 468a respekteres.

Det under den 18.6.1908 tinglyste dokument på matr. nr. 469, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles indkørsel for 468a og 469 respekteres.

Det under den 23.7.1908 tinglyste dokument på matr. nr. 469, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandgavl og færdselsret for 470 over 469 respekteres.

Det under den 16.11.1984 tinglyste dokument på matr. nr. 469, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandmur på 469 respekteres.

Det under den 22.8.1901 tinglyste dokument på matr. nr. 470, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles indkørsel mellem 471 og 470 respekteres.

Det under den 23.7.1908 tinglyste dokument på matr. nr. 470, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandgavl mellem 469 og 470 respekteres.

Det under den 16.1.1978 tinglyste dokument på matr. nr. 470, Skjern Bygrunde, vedrørende brønde, kloakledninger m.m. respekteres.

Det under den 29.11.1984 tinglyste dokument på matr. nr. 470, Skjern Bygrunde, vedr. fælles brandgavl respekteres.

Det under den 21.2.1901 tinglyste dokument på matr. nr. 471, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandgavl mellem 472 og 471 respekteres.

Det under den 22.8.1901 tinglyste dokument på matr. nr. 471, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles indkørsel for 470 og 471 respekteres.

Det under den 16.1.1978 tinglyste dokument på matr. nr. 471, Skjern Bygrunde, vedrørende brønde og kloakledninger m.m. respekteres.

Det under den 20.9.1990 tinglyste dokument på matr. nr. 472, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles indkørsel for 461, 472 og 473 respekteres.

Det under den 21.2.1901 tinglyste dokument på matr. nr. 472, Skjern Bygrunde, vedr. fælles brandgavl mellem 471 og 472 respekteres.

Det under den 23.6.1904 tinglyste dokument på matr. nr. 472, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandgavl mellem 473 og 472 respekteres.

Det under den 8.2.1900 tinglyste dokument på matr. nr. 472, Skjern Bygrunde, vedrørende tilbygning og fælles brandgavl mellem 462 og 472 respekteres.

Det under den 31.1.1980 tinglyste dokument på matr. nr. 472, Skjern Bygrunde, vedrørende kloakledninger m.m. respekteres.

Det under den 20.9.1900 tinglyste dokument på matr. nr. 473, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles indkørsel for 472, 461 og 473 respekteres.

Det under den 23.6.1904 tinglyste dokument på matr. nr. 473, Skjern Bygrunde, vedrørende fælles brandgavl mellem 472 og 473 respekteres.

Det under den 31.1.1980 tinglyste dokument på matr. nr. 473, Skjern Bygrunde, vedrørende kloakledninger m.m. respekteres.

Det under den 3.2.1989 tinglyste dokument på matr. nr. 473, Skjern Bygrunde, vedrørende bebyggelsesmuligheder respekteres.

## 12.0. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1. Den under den 12.3.1985 af Skjern Byråd godkendte lokalplan nr. 38 for karreen Danmarksgade, Østergade, Nygade og Tværgade ophæves.

## 13.0. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget.

I henhold til § 17 i Lov om planlægning må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen af ejendommene inden for lokalplanforslagets område.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet imidlertid give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter planforslaget. En forudsætning er dog, at planforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt byggearbejde eller anlæg eller et andet lokalplanpligtigt forhold, og at en offentlig myndighed ikke har fremsat indsigelse mod planforslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget den 22.01.1992 og til den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst til den 22.01.1993.

### Retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan.

Når planen er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort, må der i henhold til § 19 i Lov om planlægning ikke etableres noget for-

hold, der strider mod planens bestemmelser, på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Men lokalplanen medfører ikke handlepligt, og eksisterende, lovlige forhold på ejendommene, herunder ejendommenes anvendelse, kan fortsætte som hidtil.

#### Dispensation.

Byrådet kan meddele dispensation, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer må således ikke stride mod lokalplanens formålsbestemmelser eller mod de øvrige bestemmelser, som er fastsat ud fra formålsbestemmelserne. Disse sidstnævnte er typisk bestemmelserne om ejendommenes anvendelse og bestemmelserne om den fremtidige struktur i området, herunder disponeringen af arealerne, fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer, hovedtrækkene i vejforholdene og i bebyggelsens og andre anlægs placering, omfang og udformning.

Afviigelser fra planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

#### Servitutter.

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planen. Private servitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, ophæves af lokalplanen, hvis dette udtrykkeligt er anført i planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

#### Ekspropriation.

I henhold til § 47 i planlægningsloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme. En forudsætning er dog, at ekspropriationen har væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

#### Erstatning.

Som altovervejende hovedregel medfører bestemmelserne i en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen.

I henhold til § 48 i planlægningsloven kan imidlertid private ejendomme, der i en lokalplan udlægges til et offentligt formål, forlanges overtaget af kommunen mod erstatning. Kommunen har dog kun pligt til at overtage ejendommen, hvis den pågældende ejendom ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Kommunens pligt til at opfylde et krav om overtagelse afgøres af taksationsmyndighederne i det enkelte tilfælde.

13.0. VEDTAGELSESPÅTEGNING

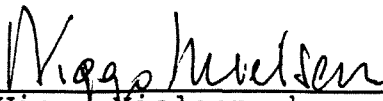
Foreløbigt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 14. januar 1992.

På byrådets vegne

  
Viggo Nielsen, borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 12. maj 1992.

På byrådets vegne

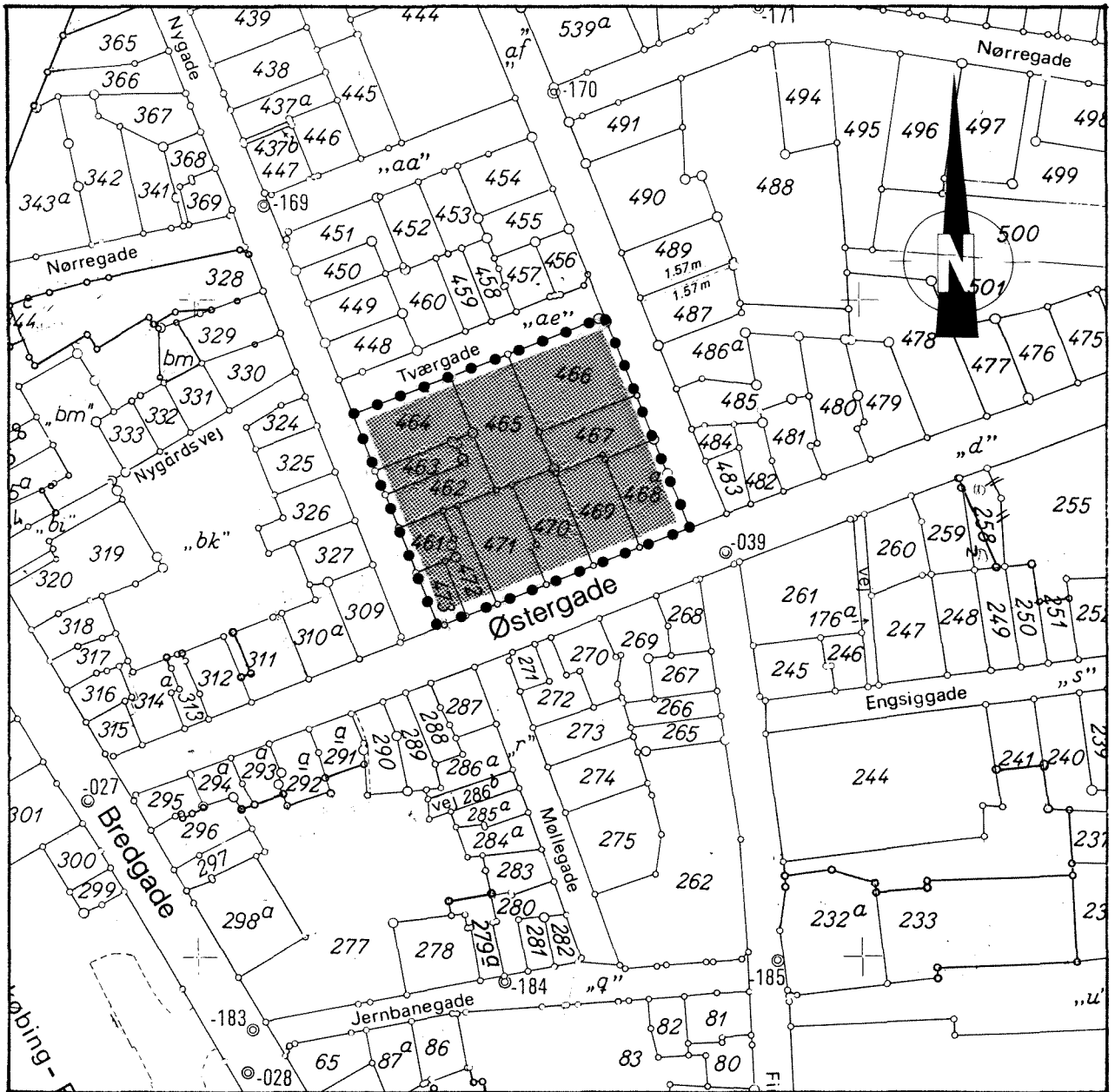
  
Viggo Nielsen, borgmester

Lokalplan nr. 38A begæres tinglyst som servitutstiftende hæftelse på matr. nr. 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468a, 469, 470, 471, 472, 473, Skjern Bygrunde.

Skjern, d. 18. september 1992

  
Viggo Nielsen  
borgmester

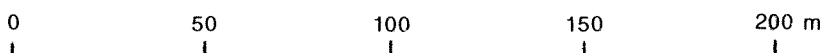
  
E. Lorentzen  
kommunaldirektør

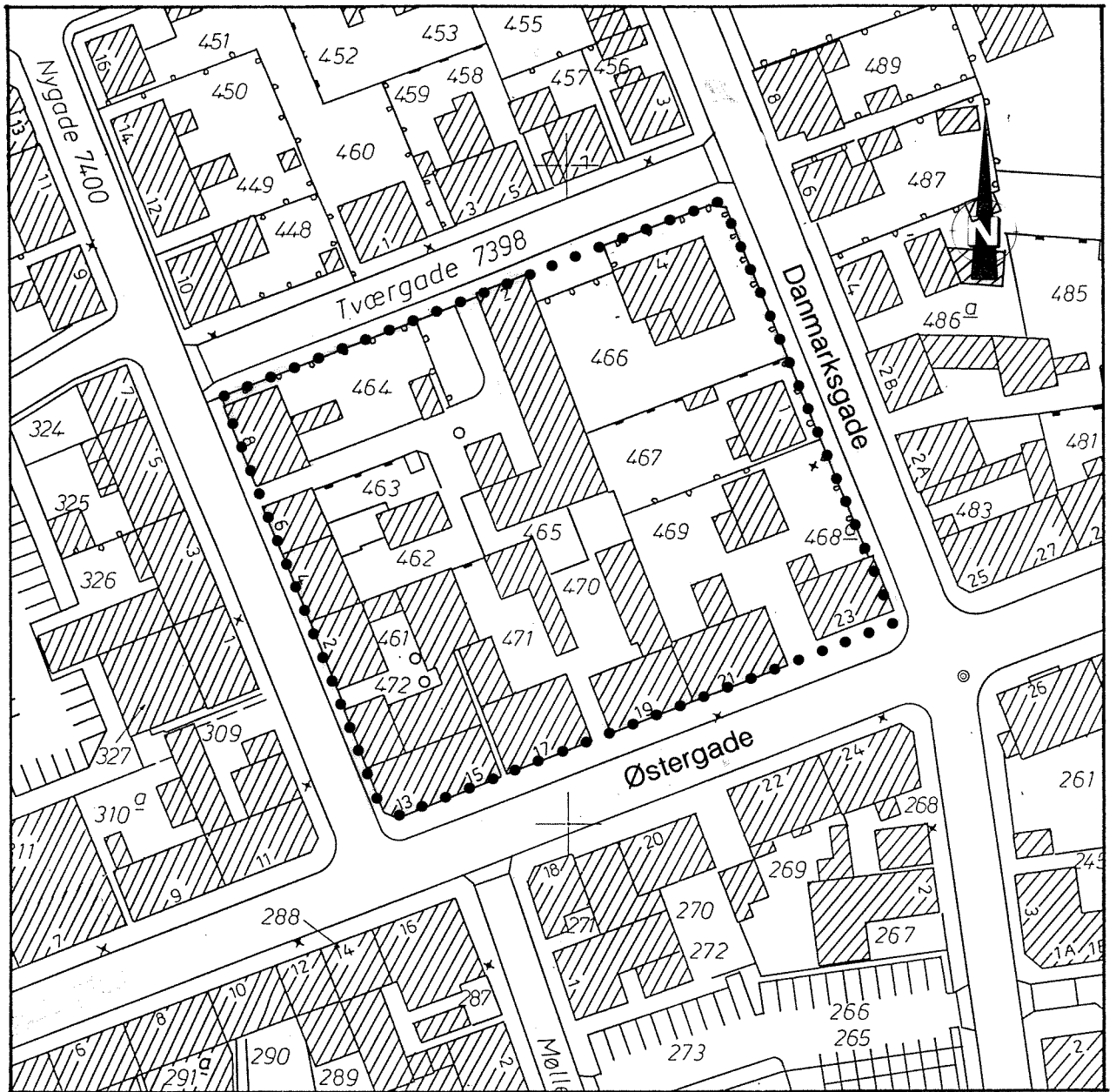


**SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 38A**

 **Lokalplanområde (matrikelkort)**

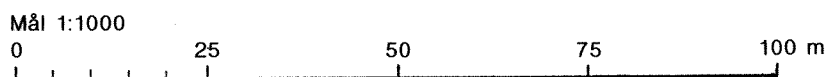
Mål 1:2000

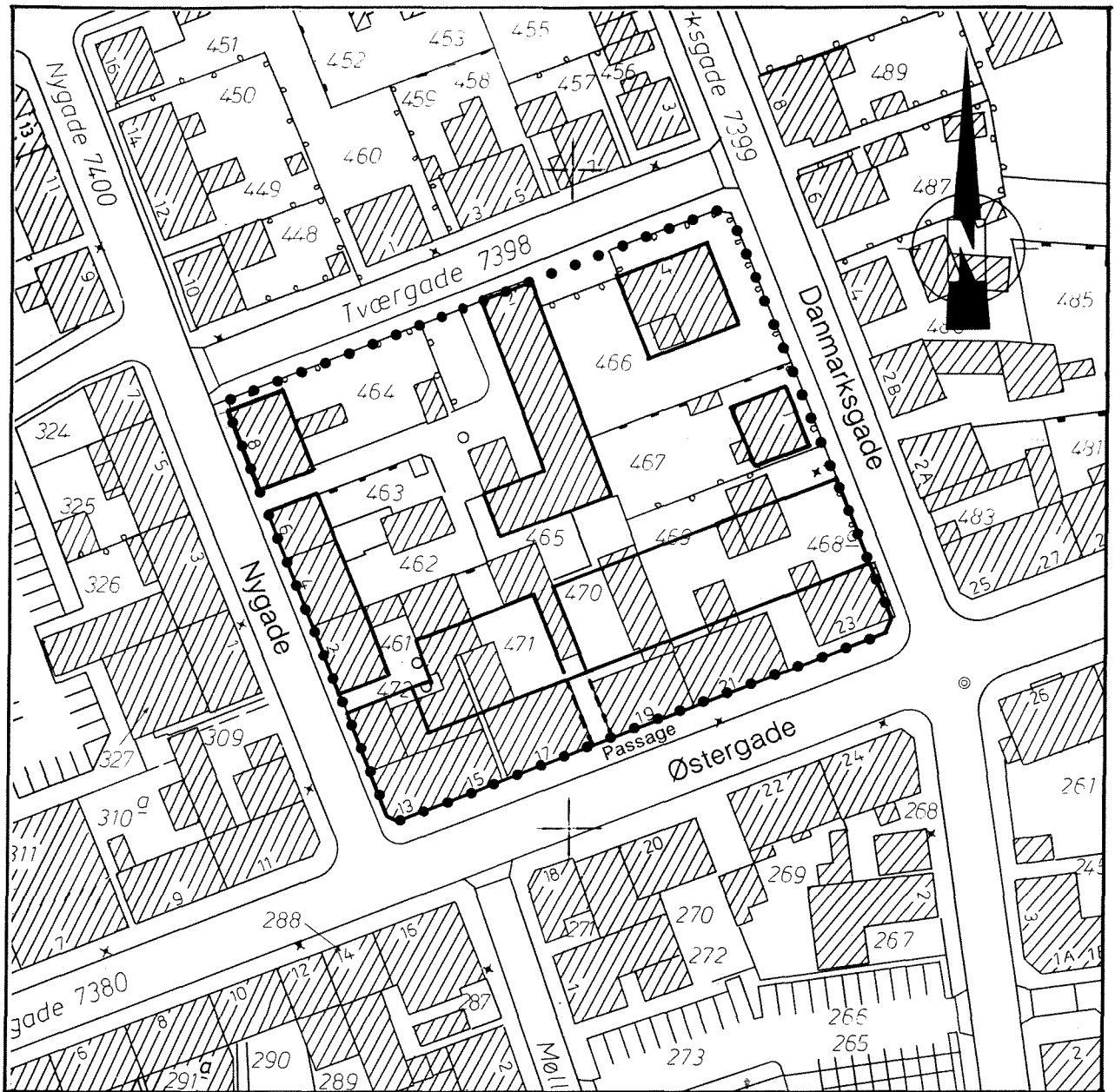




**SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 38A**

●●●●● Lokalplanområde  
(Eksist. forhold)



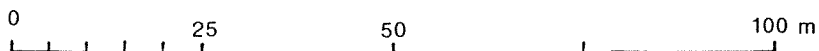


**SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 38A**

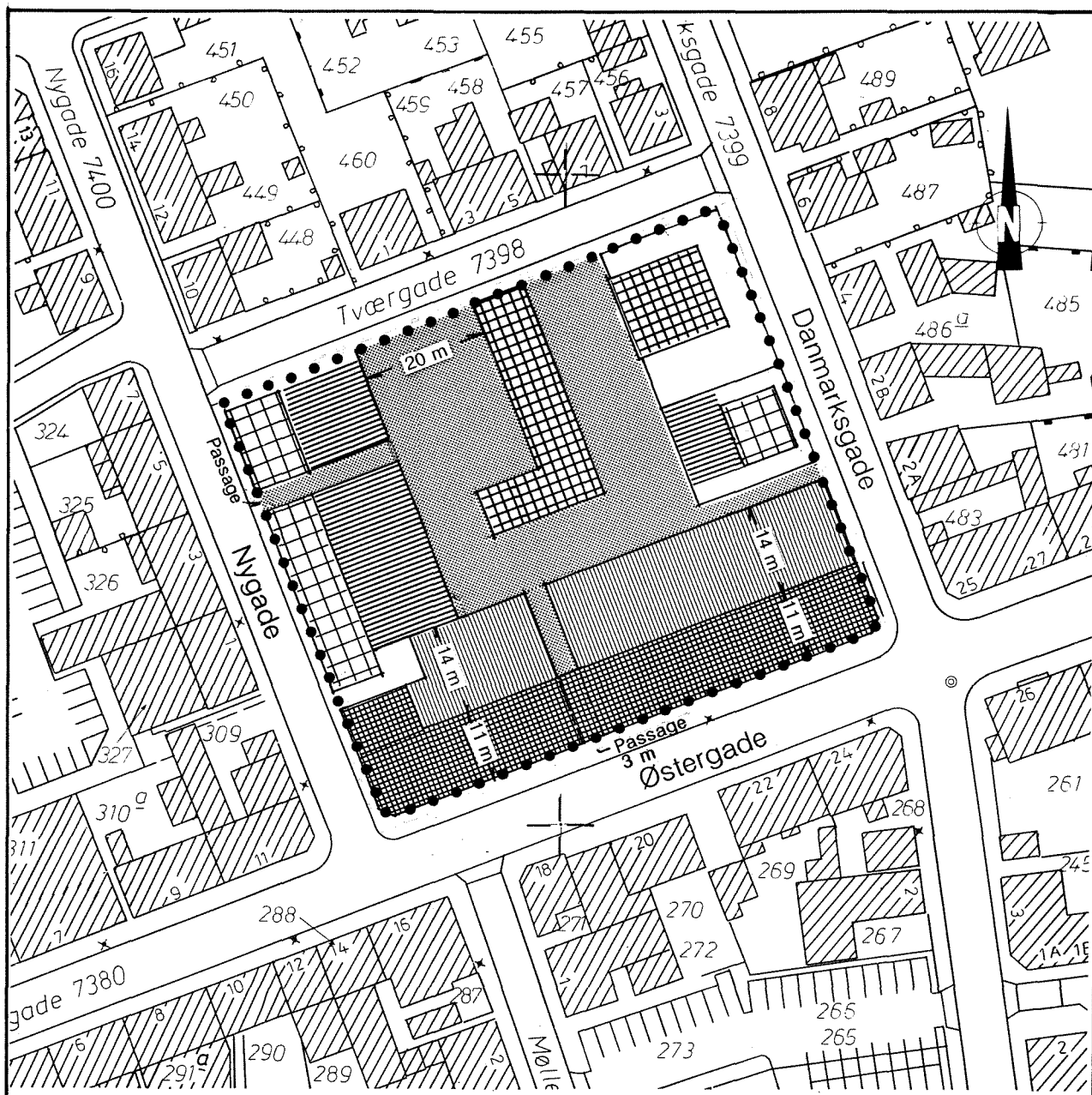
●●●●● Lokalplanområde  
Eksisterende forhold

▭ Byggefelter

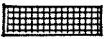
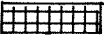



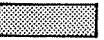
Mål 1:1.000



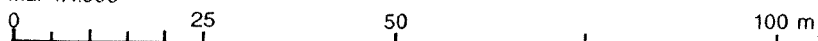


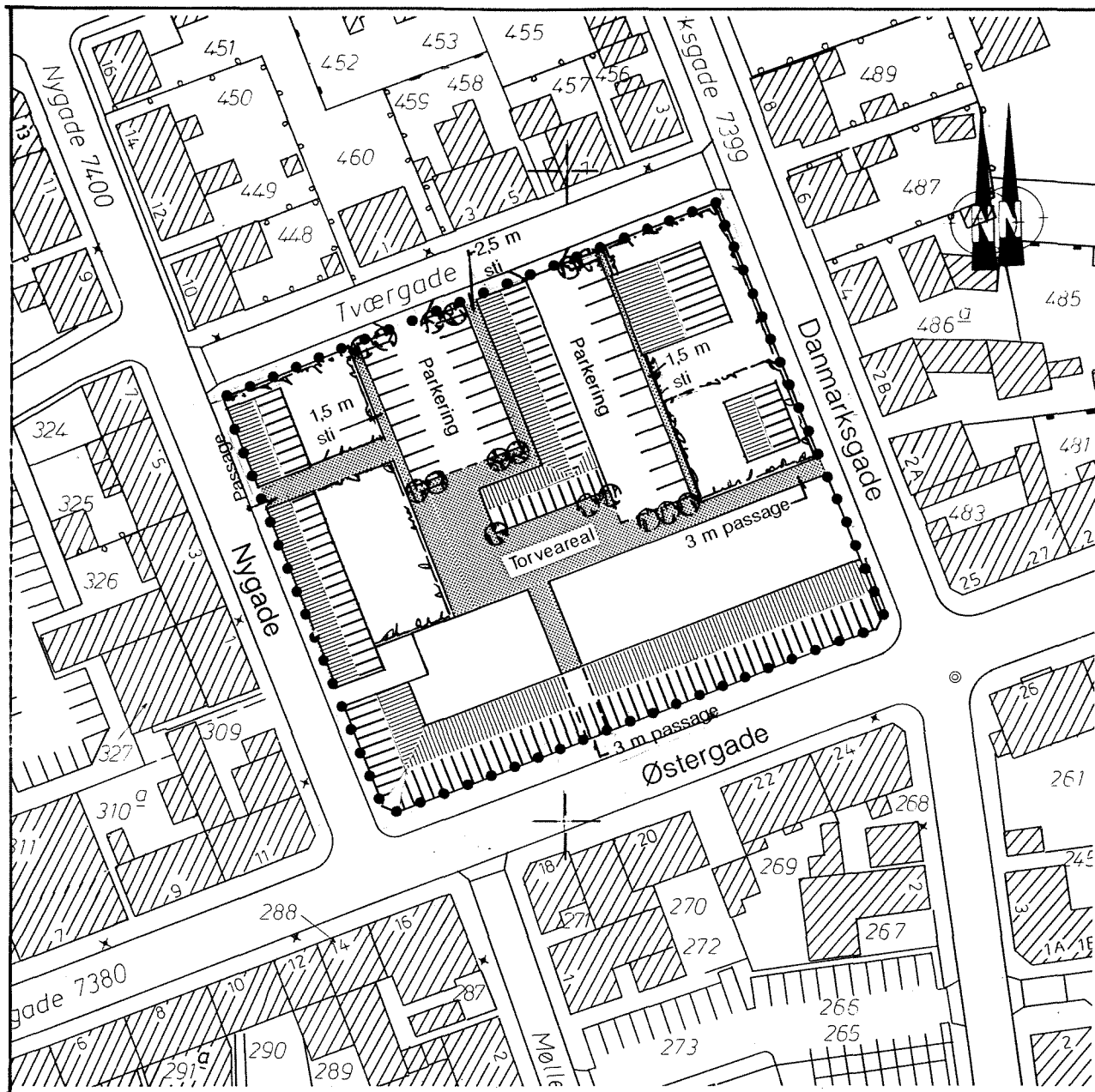


**SKJERN KOMMUNE**  
**KORT NR. 4 TIL LOKALPLAN NR. 38A**

- Lokalplanområde
-  Bebyggelse i 2,5 etage med udnyttelig /  
udnyttelig tagetage - byggefelt I
-  Bebyggelse i max. 2,5 etage med uudnyttelig  
tagetage - byggefelt II
-  Bebyggelse i 1,5 etage med udnyttelig/  
udnyttelig tagetage - byggefelt III
-  Bebyggelse i 1 etage - byggefelt IV
-  Bebyggelse i 1 etage - max. 25% - byggefelt V
-  Parkering, tilkørsel, torve- og stiareal

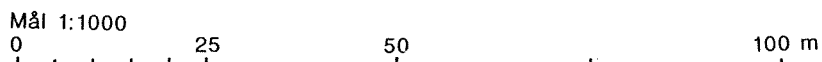
Mål 1:1.000





**SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 5 TIL LOKALPLAN NR. 38A**

●●●●● Lokalplanområde



Lokalplanen erstatter den hidtidige lokalplan nr. 38.

Den aktuelle årsag til den nye lokalplan er at give mulighed for en bebyggelse med en beliggenhed svarende til den eksisterende på ejendommen Tværgade 2 samt at give mulighed for at indrette bebyggelsen til et bowlingcenter.

Lokalplanområdet må anvendes til boliger og de lette servicefunktioner, som normalt findes i et centerområde. Andre erhverv end de lette servicefunktioner med dertil hørende småværksteder må ikke etableres.

Anvendelsesbestemmelserne er dog ikke ens for alle ejendommene i karreen. Ejendommen Tværgade 2 må ikke anvendes til boliger, og ejendommene Tværgade 4 og Danmarksgade 1 må kun anvendes til boliger, liberale erhverv, administration og mindre institutioner til sociale eller kulturelle formål.

Dette er begrundet i henholdvis, at der til ejendommen Tværgade 2 ikke er mulighed for udendørs opholdsarealer, og at ejendommene Tværgade 4 og Danmarksgade 1 ligger i centerområdets ydergrænse.

Lokalplanen fastlægger, at facadebebyggelserne langs Østergade og Nygade skal opføres som randbebyggelse i gadelinien. Langs Østergade skal den være sluttet. Langs Nygade åben. Dette for at sikre den bymæssige virkning og markeringen af karreestrukturen.

Den øvrige facadebebyggelse skal blot holdes inden for byggefelterne, der er overensstemmende med den eksisterende bebyggelse.

Langs Østergade må bebyggelsen være 2 1/2 etage høj, men skal opføres i mindst 1½ etage, og at facadebebyggelsen langs Nygade og på ejendommen Danmarksgade 1 skal være 1 1/2 etage høj.

Facadebebyggelsen langs Tværgade skal være enten 2 1/2 etage eller 1 1/2 etage høj.

Tagetagerne må udnyttes bortset fra i bebyggelsen langs Tværgade, når denne er 2 1/2 etage høj.

Bestemmelserne om bygningshøjderne skal være med til at sikre bl.a. det bymæssige præg og muligheden for at bevare eller genopføre den eksisterende gamle facadebebyggelse.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for baghusbebyggelse. Størst langs Østergade, da forretningslivet inden for karreens område ønskes placeret først og fremmest her.

Baghusbebyggelsen må kun opføres i 1 etage, og langs Østergade skal der anlægges tagterrasse på baghusbebyggelsen, når denne samlet set overstiger 25% af byggefeltet for baghusbebyggelse på den enkelte ejendom. Kravet om tagterrasser udløses ved nybyggeri på ejendommene og er nødvendigt for at sikre rimelige udendørs opholdsarealer på disse ejendomme, hvor byggemulighederne er så store.

I karreens midte udlægges et større sammenhængende areal omkring bebyggelsen Tværgade 2 til parkeringspladser, torv og stier. I sammenhæng med dette areal udlægges 3 passager i bebyggelsen: 1 mellem Danmarksgade 1 og Østergade 23, 1 (i stueetagen) mellem Østergade 17 og 19 og 1 mellem Nygade 6 og 8.

Torveareal, stier og passager udlægges til almen fodgængerfærdsel, men kørsel over torvet for varetransport til butikker m.m. tillades, og muligheden skal sikres.

De arealer, der udlægges til parkering, omfatter i alt 31 bilholdepladser. Parkeringspladser må med en enkelt undtagelse kun anlægges på disse arealer.

De ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til parkering, torv, stier og passager, skal anlægges som haver.

Disse ubebyggede arealer skal anlægges som foreskrevet, når der bygges nyt i karreen.

Lokalplanen fastlægger endvidere nogle bestemmelser om bebyggelsens ydre. Bl.a. bestemmes:

- at bygningsfacaderne skal fremstå som facademur, men at baghusbebyggelse mod Nygade og Danmarksgade må opføres i træ til maling.
- at tage på facadebebyggelse skal være skrå sadeltage med en hældning på 40 - 50 gr., at tage på baghuse mod Østergade skal være flade tage, at tage på øvrige baghuse må være flade eller gives en hvilken som helst hældning på op til 50 gr, og at tage kun må dækkes med røde, sorte, sortgrå eller brune gennemfarvede materialer.
- at kviste kun må udformes som traditionelle kviste med sadeltag eller buet tag, som pultkviste eller som front-/ gavlkviste, at kvistenes samlede længde højst må udgøre 50% af facadelængden, og at de som hovedregel skal placeres i en vis afstand fra fra gavl og tagfod.
- at skilte o. lign. kun må opsættes med byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Desuden fastlægges det, at bebyggelsen i det hele taget skal fremtræde harmonisk, og at den skal være tilpasset omgivelserne, således at der opnås en god helhedsvirkning.

Inde i karreen skal miljøet også være tiltalende. Derfor stilles der et minimumskrav om beplantning med træer på torv og parkeringsareal, at torv, stier og passager skal udføres med en stenbelægning, der tydeligt adskiller sig fra belægningen på parkeringsarealerne, samt at udformningen af stier, passager og torveareal skal ske efter en samlet og af byrådet godkendt plan.

Det er byrådets ønske, at der skabes et smukt og attraktivt bymiljø. Således er det bl.a. byrådets ønske, at de enkelte bygninger fremstår som konstruktive helheder, at såvel bygningernes egen oprindelige arkitektur som de arkitektoniske hovedtræk i omgivelserne respekteres, og at der i samklang hermed skabes et levende og varieret bybillede. Dette vil der blive lagt vægt på i administrationen af lokalplanens bestemmelser, ligesom byrådet vil arbejde for, at der

tilvejebringes en såkaldt temalokalplan, der fastlægger uddybende bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, skiltning m.v. for hele centerområdet. En sådan temalokalplan skal supplere denne og de andre gældende lokalplaner i centerområdet.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning 1985.

Lokalplanområdet svarer til kommuneplanens delområde 1.C.5.

For dette område gælder flg: rammebestemmelser:

Generelle rammebestemmelser for centerområdet:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, kontor-erhverv samt andre ikke generende fremsitlingsvirksomheder i tilknytning til butikker) boligbebyggelse og offentlige formål (undervisning, parkering og lignende).

Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt område er fastlagt i områdehæfterne - speciel del.

Bebyggelsen langs gader skal opføres som randbebyggelse. Etageantallet, max. højde fastlægges for hvert enkelt område.

Inden for centerområdeet skal en lokalplan som minimum omfatte en hel karrè.

Muligheden for baghusbebyggelse skal afklares i en lokalplan og skal i princippet følge centerplanen.

Baghusbebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og med en højde max. 3,5 m.

Butikker og eventuelle fremstillingsvirksomheder i forbindelse hermed skal fortrinsvis etableres i bebyggelsens stueetage, samt at øvrige liberale erhverv kan etableres i stueetagen og på 1. sal.

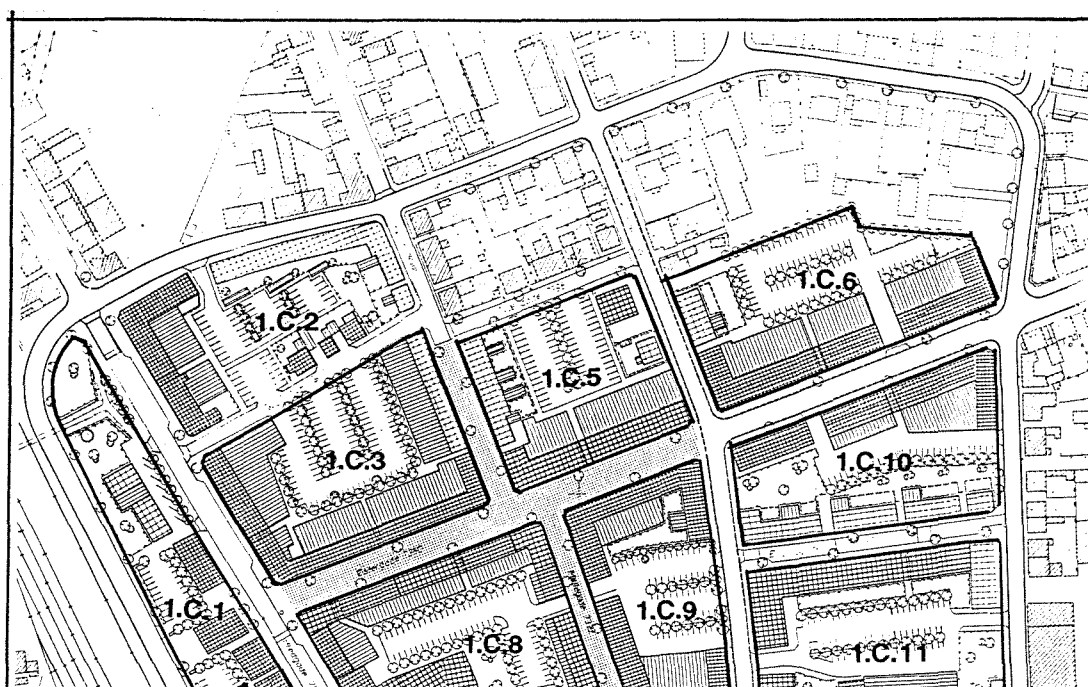
Bebyggelsen og det dertil hørende parkeringsareal og friareal fastlægges i overensstemmelse med retningslinierne omtalt i "Skjern centerplan", herunder også det vedhæftede kortbilag.

## SPECIELLE BESTEMMELSER

Udover de generelle bestemmelser gælder for delområde 1.C.5 følgende særlige bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for området under èt må ikke overstige 80%.
- Bebyggelsen langs Nygade og Østergade fastlægges som randbebyggelse i gadelinien med udformning som den retningsgivende bebyggelsesplan - se side 6 - og med et etageantal på 2 1/2 og 1 1/2 etage samt med en taghældning mellem 40° og 50°.
- Husdybden i gadelinien må ikke overstige 11 m.
- Bebyggelsen langs Danmarksgade fastlægges som åben randbebyggelse med et etageantal på 1 1/2 og 2 1/2 etage og med en taghældning mellem 40° og 50°.
- Husdybden mod Danmarksgade som ekst. husdybder.

Område 1.C.5 fra kommuneplanens rammebestemmelser:



### SIGNATUR

|  |   |
|--|---|
|  | Bebyggelse i 3 etage med fladt tag                  |
|  | Bebyggelse i 2,5 etage med/uden udnyttelig tagetage |
|  | Bebyggelse i 2,5 etage med udnyttelig tagetage      |
|  | Bebyggelse i 2 etage med fladt tag                  |
|  | Bebyggelse i 1,5 etage med/uden udnyttelig tagetage |
|  | Bebyggelse i 1 etage                                |
|  | Overdækket areal                                    |
|  | Gågade  |



Da lokalplanen fraviger kommuneplanen med hensyn til:

1. Bebyggelse på ejendommen, matr. nr. 462, Skjern Bygrunde, Tværgade 2.
2. Udlæg og disponering af parkerings-, sti- torveareal.
3. Husdybder og bebyggelsestæthed langs Nygade.
4. Bebyggelsesprocenten

har Skjern byråd samtidig med godkendelse af lokalplanforslaget, godkendt følgende forslag til tillæg nr. 13 til kommuneplanen:

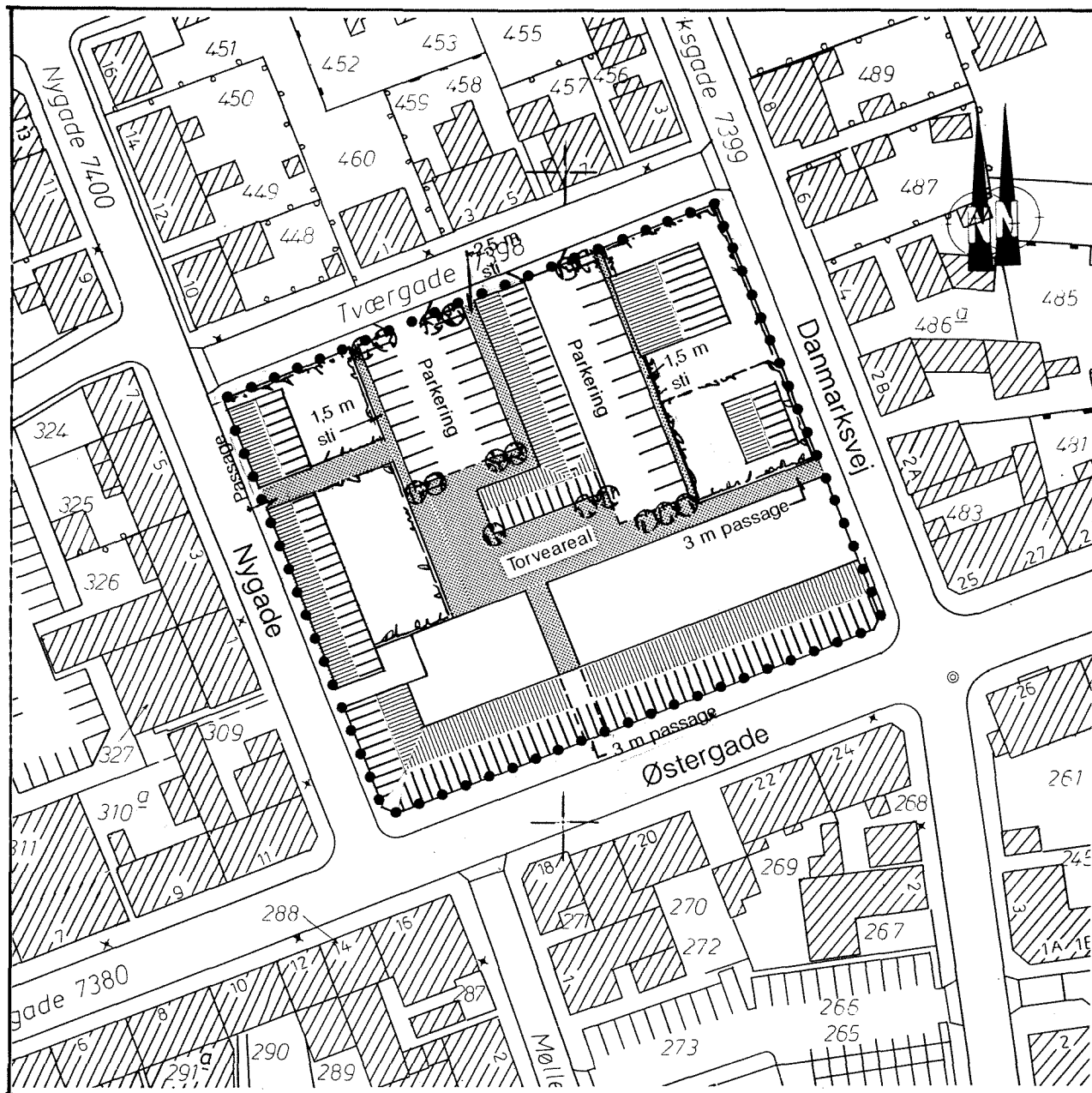
TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLANEN:

Udover de generelle bestemmelser gælder for delområde 1.C.5 følgende særlige bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for området under èt må ikke overstige 105.
- Bebyggelsen langs Østergade og Nygade fastlægges som en hhv. sluttet og åben randbebyggelse i gadelinien med en udformning som den retningsgivende bebyggelsesplan side 6, med et etageantal på hhv. 2 1/2 og 1 1/2 etage samt med en taghældning på mellem 40° og 50°.
- Bebyggelsen langs Danmarksgade og Tværgade fastlægges som en åben randbebyggelse med en udformning som den eksisterende bebyggelsesplan side 6, med et etageareal på hhv. 1 1/2 etage og 2 1/2 etage med en taghældning på mellem 40° og 50°.
- Langs Østergade må facadebebyggelsens husdybde ikke overstige 11 m.

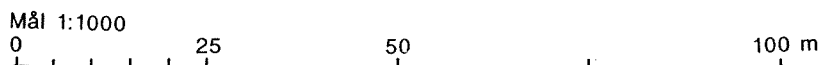
Langs Nygade og Danmarksgade må den ikke overstige de eksisterende husdybder.

- Inden for området skal der udlægges parkeringsarealer, torveareal, stier og passager i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste bebyggelsesplan. Torvearealet skal udlægges med mulighed for til- og gennemkørsel via parkeringspladserne, således at vareindlevering m.m. til karreens ejendomme tilgodeses.



Skjern kommune  
 Kortbilag til tillæg nr. 13  
 til kommuneplanen

●●●●● Område til centerformål  
 for karreen Danmarksgade,  
 Østergade, Nygade og  
 Tværgade.



Spildevandsplan for Skjern kommune 1976 og revideret forslag til spildevandsplan marts 1984 og juni 1985.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

I overensstemmelse med planlægningslovens § 24 har Skjern Byråd fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 18. marts 1992.

13.0. VEDTAGELSESPÅTEGNING


Foreløbigt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 14. januar 1992.

På byrådets vegne

  
Viggo Nielsen, borgmester

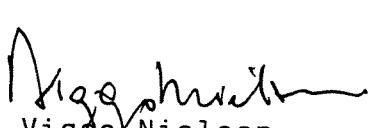
Endeligt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 12. maj 1992.

På byrådets vegne

  
Viggo Nielsen, borgmester

Lokalplan nr. 38A begæres tinglyst som servitutstiftende hæftelse på matr. nr. 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468a, 469, 470, 471, 472, 473, Skjern Bygrunde.

Skjern, d. 18. september 1992

  
Viggo Nielsen  
borgmester

  
E. Lorentzen  
kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN  
RETTEN I SKJERN

25.09.92 09061A

LYST

  
I. Christiansen  
oass.

MA  
ic