

## B I L A G 5



### **Ejendommen er beliggende inden for rammerne af lokalplan nr. 38A. Byggeriet kræver dispensation fra følgende §§ i lokalplan som anfører:**

- §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. (Kortbilag nr. 4 og 5 fra lokalplan er vedlagt som bilag 2 og 3.)
- §5.7 De jfr. pkt. 5.1. udlagte stier og passager udlægges med en beliggenhed og bredde som vist på kortbilag nr. 5. (Kortbilag nr. 5 fra lokalplan er vedlagt som bilag 3.)
- §5.5 Inden for området må parkeringspladser kun etableres inden for det dertil udlagte areal og som vist på kortbilag nr. 5. (Kortbilag nr. 5 fra lokalplan er vedlagt som bilag 3.)
- §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. (Kortbilag nr. 5 fra lokalplan er vedlagt som bilag 3)
- §7.2 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 4 og 5 viste byggefelt I, II, III, IV, og V. (Kortbilag nr. 4 og 5 fra lokalplan er vedlagt som bilag 2 og 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. 2½ etage med eller uden mulighed for at udnytte tagetagen. (Kortbilag nr. 4 fra lokalplan er vedlagt som bilag 2.)
- §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 (niveau—plan). (Kortbilag nr. 4 fra lokalplan er vedlagt som bilag 2.)
- §8.6 I udnyttelige tagetager må der opsættes kviste i form af traditionelle tagkviste med selvstændigt sadeltag eller buet tag, pultkviste eller front—/gavlkviste, når disse i placering, proportioner og udformning af stemmes bygningen på en harmonisk måde.
- §8.7 Kviste og tagvinduer må tilsammen udgøre max. 50% af facadelængden og skal som hovedregel placeres i en afstand fra gavle og tagfod svarende til min. 3 tagsten.

### **Redegørelse for at der skal dispenseres fra ovenstående §§:**

- Da adgangsvejen til Østergade ikke placeres som vist på kortbilag nr. 4 og 5 i lokalplan og der specifikt henvises til denne beliggenhed af adgangsvejen kræver det ansøgte dispensation fra §5.1 og §5.7. Administrationen vurderer, at det er muligt at dispensere, fordi adgangsvejen til lokalplanområdet i stedet etableres til Nygade via

tinglyst adgangsvej over matriklen på adressen Nygade 2, 6900 Skjern (Se situationsplan bilag 1). Herved vurderes adgangsforhold at være iht. formålsbestemmelsen omkring at sikre gode adgangsforhold til lokalplanområdet.

- Da der etableres parkeringspladser udenfor de udlagte arealer vist på kortbilag nr. 5 i lokalplan (bilag 3), kræver ansøgte dispensation for §5.5 og §5.6. Administrationen vurderer, at det er muligt at dispensere, fordi parkeringsarealer etableres i byggefelt og torveareal iht. lokalplanens kortbilag nr. 4 (bilag 2). Dette strider ikke imod anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen.
- Da der etableres mindre sekundær bebyggelse til affald, skur og cykelparkering udenfor de på kortbilag nr. 4 og 5 (bilag 2 og 3) viste byggefelter I, II, III, IV, og V kræver ansøgte dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bygningernes placering inden for byggefelterne (§ 7.2). Administrationen vurderer, at det er muligt at dispensere, fordi der er tale om mindre sekundær bebyggelse, og dette ikke vil være i strid med principperne i lokalplanen.
- Da lejlighederne på 2. sal udføres med tagterrasser, betragtes den udnyttede tagetage også som en hel etage. Det ansøgte kræver herfor dispensation til at byggeriet opføres i 3 hele etager og ikke 2½ som angivet i §7.6. Administrationen vurderer, at det er muligt at dispensere, fordi det vil underbygge lokalplanens formål med at understøtte udbygningsmuligheder for ejendomme langs Østergade til fremme af forretningsliv og understøtte et tiltalende karrémiljø for beboere, butikker og andre lette servicefunktioner.
- En del af byggeriet som opføres i byggefelt IV er op til 3 etager og med en facadehøjde på 7 m. Dette kræver dispensation fra §7.9, hvor der er angivet maks. 1 etage og maks. facadehøjde på 3,5 m. Administrationen vurderer, at det er muligt at dispensere, fordi det vil underbygge lokalplanens formål med at understøtte udbygningsmuligheder for ejendomme langs Østergade til fremme af forretningsliv og understøtte et tiltalende karrémiljø for beboere, butikker og andre lette servicefunktioner.
- Kviste udføres med fladt tag, men i §8.6 er der beskrevet at kviste skal udføres som traditionelle kviste med selvstændigt sadeltag eller buet tag, pultkviste eller front-/gavlkviste. Derfor skal der dispenseres til fladt tag på kviste. Administrationen vurderer, at det er muligt at dispensere, fordi bebyggelsen vurderes at fremstå harmonisk og med god helhedsvirkning jf. formålsbestemmelsen i lokalplanen.
- På tagfladen væk fra Østergade etableres der kviste i mere end 50% af facadelængden og kræver herfor dispensation. Administrationen vurderer, at det er muligt at dispensere, fordi bebyggelsen vurderes at fremstå harmonisk og med god helhedsvirkning jf. formålsbestemmelsen i lokalplanen.