

# Lokalplan nr. 320

For et område til blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

21. august 2012



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Nellemann & Bjørnkjær Lsp. i samarbejde med  
Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Land, By og Kultur  
Toften 6  
6880 Tarm  
[land.by.kultur@rksk.dk](mailto:land.by.kultur@rksk.dk) - [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)  
Planlægger: Peder Ostensen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser luftfoto med markering af lokalplanområdet.

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan nr. 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern



### Vejledning

Hvad er en lokalplan? ..... Side 4

### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål ..... side 5

Lokalplanområdet ..... side 6

Lokalplanområdets omgivelser ..... side 7

Lokalplanens indhold ..... side 7

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... side 9

Miljøvurdering ..... side 14

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... side 15

Servitutter ..... side 15

### Planbestemmelser

Indledning ..... side 17

1. Formål ..... side 18

2. Område og zonestatus ..... side 18

3. Arealanvendelse ..... side 18

4. Udstykning ..... side 20

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... side 20

6. Bebyggelsens udseende ..... side 22

7. Ubebyggede arealer ..... side 26

8. Veje, stier og parkering ..... side 28

9. Tekniske anlæg ..... side 29

10. Miljø ..... side 29

11. Grundejerforening ..... side 29

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug ..... side 30

13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... side 31

14. Servitutter ..... side 31

15. Retsvirkninger ..... side 31

Vedtagelse ..... side 33

Offentlig bekendtgørelse ..... side 33

Matrikelkort ..... Bilag 1

Eksisterende forhold ..... Bilag 2

Arealanvendelse ..... Bilag 3

Illustrationsskitse med udstykningsprincip ..... Bilag 4

Inspiration og eksempler på bygninger ..... Bilag 5

### 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 af:

**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.

#### Bilag:

**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.

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

### Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørel-

se, 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 8 uger. I den periode har borgerne 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 vedtages planen 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 lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, 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.

### Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

### Kommuneplantillæg nr. 38

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

# Redegørelse Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:6.000. Luftfoto optaget i 2010

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe et nyt spændende bo- og erhvervsområde syd for Skjern ved Skjern Å-dal.

Med bo- og erhvervsudviklingsprojektet "Brobyen Skjern" ønskes skabt et område, hvor der på alle ejendommene indrettes både en bolig og et erhverv. Idéen er, at det skal være et område, hvor folk både bor og driver en mindre virksomhed. Der søges

desuden skabt et fællesskab bl.a. med etablering af et fælleshus.

Der ønskes skabt et attraktivt område, hvor husene indpasses nænsomt i naturen og terrænet, med udsigt over engarealet. Både områdets beskyttede natur men også den øvrige natur, beplantning, træer mm. vil der blive værnet om ved projektets realisering.

# Redegørelse

## Lokalplan 320

### Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

Lokalplanen omfatter desuden Dommergården, hvor der fastholdes en række bevarende bestemmelser fra Lokalplan 58B.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på et møde den 13. oktober 2011, at der kunne igangsættes udarbejdelse af lokalplan for området på baggrund af en række principper for projektet. Lokalplanen er udarbejdet ud fra disse principper.

#### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet kan ses på luftfoto side 5. Området, der er på ca. 29.000 m<sup>2</sup>, ligger i byzone.

Området omfatter Dommergården, Skovpavillonen samt et ubebygget areal ved Petersmindevej.

Mod sydøst afgrænses området af Damsø Afvandskanal/dige, mod vest af åbne naturområder, hvoraf en del er beskyttet moseområde, mod nord af ubebyggede arealer i byzone, hvor der planlægges for en erhvervsbebyggelse og mod øst af Petersmindevej.

Dommergården har tidligere været fredet, fredningen er ophævet i marts 2000, hvorefter gården blev

omfattet af en bevarende bestemmelse i Lokalplan nr. 58B, der er godkendt i maj 2003.

Dommergården er en stråtekt bindingsværksgård fra 1777. Både selve det gamle stuehus og længerne benyttes til udviklings- og kursusvirksomhed mm.

Vest for Dommergården ligger "Skovpavillonen" der er opført i 1996. Denne bygning er opført med store glaspartier og benyttes til selskaber, kurser o. lign. større sammenkomster.



Dommergården er en stråtekt bindingsværksgård fra 1777.

Indenfor lokalplanområdets vestlige del ligger lave eng- og moseområder, mellem Skovpavillonen og de lavere arealer ligger træklædte skrænter med niveauforskelle på 1,5-2 m.



Skovpavillonen.

Illustration der viser niveauforskelle indenfor og udenfor lokalplanområdet.



# Redegørelse Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern



Illustrationsskitse

## Lokalplanområdets omgivelser

Sydøst for lokalplanområdet ligger Skjern Å-dal, hvor "Skjern Å naturprojektet" blev afsluttet i 2002.

I nærområdet er derfor store naturområder med rig mulighed for friluftaktiviteter og rekreation. Inden for mindre end 100 m findes bl.a. Kong Hans' bro (Danmarks længste træhængebro), Skjern Bådehavn, en rekreativ stiforbindelse langs Skjern Å, Skjern Å Camping, samt selvfølgelig hele det store naturområde.

Nord for lokalplanområdet ligger et åbent areal, der kan anvendes til servicebetonede erhverv iht. Lokalplan nr. 95. Længere mod nord ved Birkvej ligger Skjern Papirfabrik.

Øst for lokalplanområdet og Petersmindevej ligger ubebyggede arealer samt Skjern Bådehavn. Vest for lokalplanområdet ligger naturområder, længere mod vest ligger Skjern Camping.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeles i 2 delområder; delområde A omfatter Dommergården og delområde B omfatter arealer, der udlægges til ny bebyggelse.

Delområde A – Dommergården – omfatter Byggefelt I i den eksisterende lokalplan for ejendommen (Lokalplan nr. 58B). Der ændres ikke på anvendelsesbestemmelser eller byggemuligheder for Dommergården, således er bygningen fortsat omfattet af en række restriktive bevaringsbestemmelser.

Område B omfatter bygningen Skovpavillonen samt et ubebygget areal, der kan benyttes til en ny bebyggelse med 12 "enheder". En "enhed" er en bolig og erhverv i sammenhæng. Bebyggelsens omfang er fastsat til max. 600 m<sup>2</sup> pr. "enhed".

Udstykning skal foretages således, at alle ejendomme har skel mod adgangsvejen og min. ét skel mod de åbne naturområder. Min. grundstørrelsen er 1.000 m<sup>2</sup>. Princippet er, at der etableres en "enhed" pr. ejendom, dog er der mulighed for at oprette bo-

---

# Redegørelse

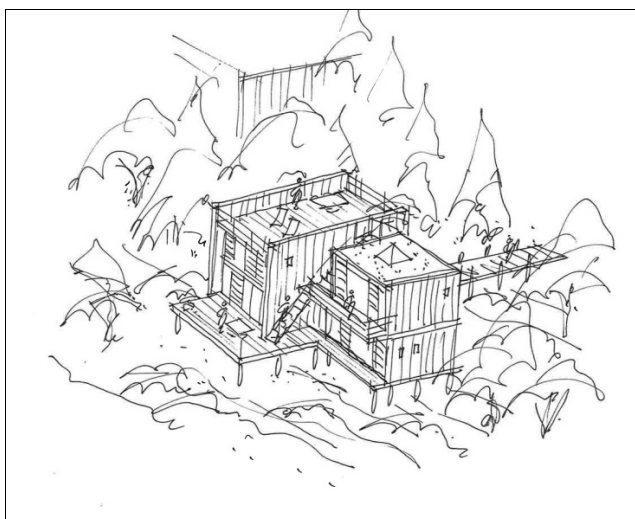
## Lokalplan 320

### Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

fællesskaber, f.eks. hvis en virksomhed har flere ejere. I disse tilfælde skal de enkelte enheder dog placeres således at de efterfølgende kan udstykkes som selvstændige ejendomme – igen med en min. grundstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal tilpasses naturen og ikke omvendt. Der er en lang række bestemmelser, der skal sikre dette hensyn. Bl.a. skal bygninger "svæve" i landskabet – bygninger skal stå på pæle eller sokler. I Bilag 5 er vist en række eksempler på bygninger, der kan opfylde betingelserne. Se nedenfor vedr. gulvkoter.



*Illustration – snit med bebyggelsens placering i landskabet og terrænet.*

På de enkelte parceller er dels et byggefelt, hvor al bebyggelse skal holdes indenfor, dels et naturområde, der er registreret som beskyttet mose iht. Naturbeskyttelsesloven. Området kan med fordel plejes, men dette skal ske iht. en plejeplan udarbejdet i samarbejde med og godkendt af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Der udlægges et stort fællesareal omkring Skovpavillonen.

#### *Erhverv og Miljøklasse*

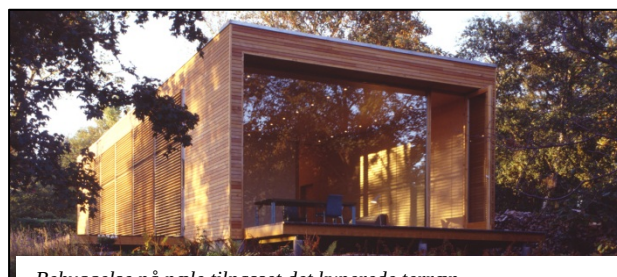
Lokalplanen giver mulighed for erhverv i form af servicebetonede virksomheder, kontor, kursus mm. i kombination med boliger.

Erhvervsvirksomhederne skal overholde miljøklasse max 2, dvs. der kan etableres virksomheder uden at man kan forvente at boligerne udsættes for gener udover det acceptable.

For uddybning se evt. side 10 "Miljøvurdering af Virksomheder".

#### *Gulvkoter*

Ny bebyggelse skal opføres med en gulvkote på min. 3,0 DVR90, dog ikke højere end vejen udfor den pågældende bygning. De bygningsdele der er under kote 3,75 DVR90, skal sikres mod oversvømmelse eller kunne tåle at bliver oversvømmet. Se desuden afsnittet vedrørende vandstandsstigninger på side 12.



*Bebyggelse på pæle tilpasset det kuperede terræn. Hallandsåsen. Henning Larsen Architects.*

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

#### EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de 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.

Skjern Å-dal er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde, afgrænsningen er vist på *Bilag 2*. Udpegningsgrundlaget skyldes bl.a. forekomsten af den truede planteart vandranke, Skjern Å-laksen, Hav-, Flod- og Bæklampret samt forekomster af Odder og Grøn Kølleguldsmed. Lokalplanområdet ligger udenfor Natura 2000-området.

I de vedtagne Naturplejeplaner er truslen mod Skjern Å området bl.a. næringsstofftilførsel med efterfølgende tilvoksning af naturområder.

Næringsstofbelastning fra luften udgør især en trussel for de sure overdrev og de tørre heder, idet de har en lav tålegrænse, som er overskredet.

En række af naturtyperne på udpegningsgrundlaget har problemer med tilgroning i form af vedplanter eller græs og høje urter, ligesom invasive arter udgør et problem.

Indsatsen i Natura 2000-planen drejer sig overvejende om, at sikre områdets økologiske forbindelser i form af en for naturtyperne hensigtsmæssig drift/pleje, en lav næringsstofbelastning samt gode sprednings- og etableringsmuligheder for arterne.

Det er vurderet, at lokalplanområdet ikke vil få konsekvenser for de udpegede Bilag IV arter eller bevirke en større næringsstofftilførsel end tilfældet er i dag. Til gengæld vil lokalplanen følges af en plejeplan for særlig de beskyttede § 3 områder, men som generelt kan benyttes og forbedre andre naturområder indenfor lokalplanområdet. Dette vil være positivt ift. habitatområdet og understøtte Natura 2000 planens mål og virkemidler.



Ortofoto med markering af Natura2000 området.

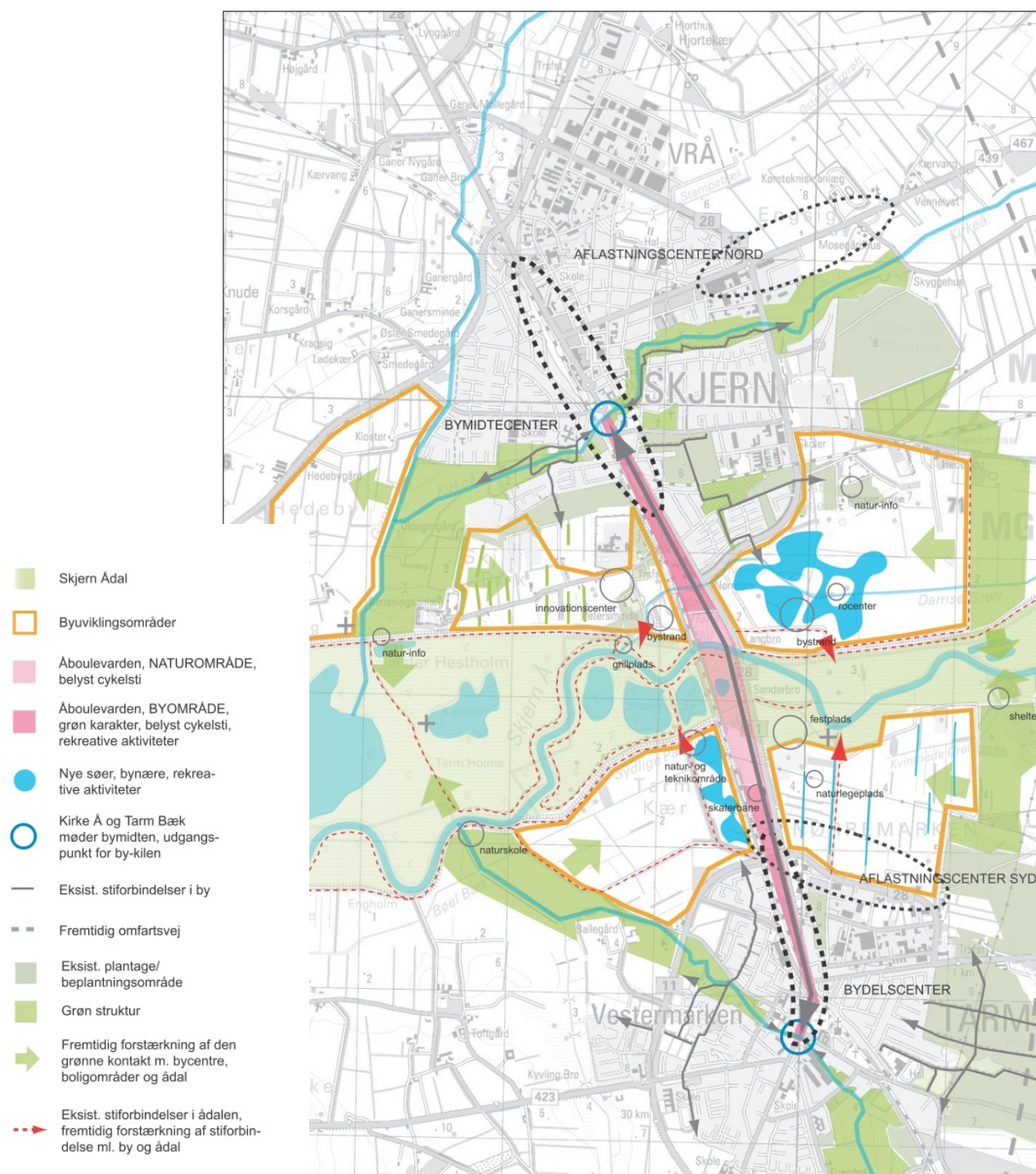
# Redegørelse

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

### Masterplan for Skjern-Tarm

Masterplanens strategi bygger bl.a. på en integration af natur, landskab og by. Der lægges op til en mere åben og landskabelig bystruktur, hvor eksisterende og nye byområder ud mod ådalen etableres som "byfingre" med grønne kiler imellem. Byudviklingen ud mod ådalen skal udvikles som attraktive områder, med respekt for overgangen mellem by og natur.



---

# Redegørelse Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

## **Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse**

### *Bevaringsværdige bygninger*

Dommergården har tidligere været fredet, fredningen er ophævet i marts 2000, hvorefter Dommergården blev omfattet af de bevarende bestemmelser i Lokalplan nr. 58B, der er godkendt i maj 2003.

Dommergården er en stråtekt bindingsværksgård fra 1777. Selve det gamle stuehus benyttes til administration, kontor mm. samt en enkelt bolig, og længerne er indrettet til udviklings- og kursusvirksomhed.

Lokalplan nr. 58B erstattes af denne Lokalplan nr. 320, men anvendelsesbestemmelserne samt de bevarende bestemmelser vedrørende Dommergården ændres ikke.

### *Beskyttede områder*

Indenfor lokalplangrænsen er der registreret beskyttet natur i form af mose, se *Bilag 2*. Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 3 stk. 2 må der ikke foretages ændringer af tilstanden af beskyttede moser.

I maj 2010 gennemførte Ringkøbing-Skjern Kommune besigtigelse i området og fastlagde afgrænsningen af § 3 området, denne afgrænsning er efterfølgende lagt til grund for dispositionsforslaget og dermed denne lokalplans byggefelt og grønne naturområder. Der vil ikke blive foretaget ændringer af det beskyttede moseareal udover eventuel pleje af arealet. En plejeplan for arealet skal udarbejdes i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes Natur- og Miljøafdeling.

Se eventuelt afsnittet vedr. EU Naturbeskyttelsesområder, se side 9.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af et mindre vandløb, der ligeledes er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanens realisering vil ikke berøre vandløbet.

Derudover er der en række beskyttede naturtyper i og omkring Skjern Å-dal, se *Bilag 2*.

## **Kommuneplanen**

Kommuneplan 2009-2021 er blevet vedtaget af byrådet den 16. november 2010 og gældende fra offentliggørelsen.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens Rammeområde 38er104, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet der med lokalplanen ønskes skabt et område med boliger i tilknytning til servicebetonede erhverv.

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

Bebyggelsesprocenten er i kommuneplanen fastsat til 20 for den enkelte ejendom. Der kan ikke etableres nyt byggeri indenfor delområde A. Indenfor lokalplanens delområde B er der ikke fastsat en egentlig bebyggelsesprocent men et max. etageareal pr. ejendom. Der fastlægges derfor en max. bebyggelsesprocent på 40 for delområde B som helhed. Denne ændring vil ligeledes blive indarbejdet i kommuneplantillægget.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Kommuneplantillæg 38 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

## **Lokalplan nr. 58B**

Eksisterende Lokalplan nr. 58B erstattes helt af nærværende Lokalplan nr. 320. Bestemmelser i Lokalplan nr. 58B vedrørende anvendelse og bevaring af Dommergården videreføres dog i Lokalplan nr. 320 i uændret form.

## **Kollektiv trafik**

Der er kollektiv busforbindelse på Vardevej ca. 500 m. fra lokalplanområdet. Der er busforbindelse ca. hver ½ time til Skjern Station, hvorfra der er tog og regionale busforbindelser.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

### Miljøforhold

#### *Vandstandsstigning*

Bebyggelsen er beliggende indenfor et område, hvor grundvandsstanden holdes kunstigt lavt. Den kunstige lave grundvandsstand er etableret og sikret igennem tilstedeværelsen af Landvindingslaget Damsø. Landvindingslaget styres gennem en vedtægt, hvori der er indbygget mulighed for en nedlæggelse heraf. En nedlæggelse vil også kunne komme på tale ved en samfundsmæssig beslutning om genetablering af tidligere naturlige vådområder.

For så vidt landvindingslaget nedlægges, vil det indebære en stigning af den nuværende kunstigt etablerede grundvandsstand, hvilket ikke vil være foreneligt med områdets benyttelse til bebyggelse. En fastholdelse af den kunstige lave grundvandsstand vil dog kunne ske ved etablering af ny mindre pumpestation for det delområde af Damsø hvori bebyggelsen ligger.

I forbindelse med afvandingen af Skjernådalens omkring 1965, blev digehøjden ved Dommergården fastsat til kote 3,75 DVR90. Digehøjder blev typisk fastsat 30-40 cm højere end højeste beregnede vandstand. Det vil sige, at man regnede med en højeste vandstand i Skjern Å ud for Dommergården på 3,35DVR90. Dengang skulle hele Skjern åens vandføring kunne være mellem digerne på hver sin side af vandløbet.

Dette er nu ændret igennem Skjern Å Naturgenopretning i årene omkring år 2000, idet vandet nu kan brede sig over det meste af ådalen.

I beregninger foretaget i forbindelse med naturgenopretningen, er vandstanden i Skjern å ved Langbro (landevejen Skjern/Tarm) beregnet til at ligge under koten 2,39 DVR90 i 99 % af tiden (99 % fraktilen). Statistisk set kan vandstanden således også komme højere op.

Forhold opstået i forbindelse med digebrud ind i Damsø området længere opstrøms i Skjern åen, hvor digerne har højere koter, vil indebære, at vandet lukkes ind i landvindingslagets område. Dette vand vil brede sig ud over hele landvindingslagets område uden mulighed for at løbe tilbage i åen, da det nu befinder sig indenfor digerne.

Nedenstående sokkelkote er opgivet som den kote hvortil materialevalget eller bygningsudformningen skal være udført af fugt- eller vandtolerante materialer.

Når hensynet til usikkerheder, prognoser for ændrede klimaforhold, fare for digebrud samt en forventelig sedimentation i ådalen, der vil give højere vandstande, er en sokkelkote på 3,00 DVR90 fastsat som det absolutte minimum.

Kystdirektoratet anbefaler, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på 1,2 DVR90. Vandstanden i fjorden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt.

#### *Opvarmning*

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning. Området er i varmeplanen udlagt til naturgasfyring.

Der skal udarbejdes projektforslag til varmforsyning, som angiver hvilken opvarmningsform, som kan anvendes i form af fjernvarme eller naturgas for ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergihuse efter de gældende regler i bygningsreglementet, så skal Byrådet dispensere fra lokalplanens bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg jf. § 19, stk. 4 i Bekendtgørelse af Lov om planlægning.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

#### *Vandforsyning*

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

#### *Veje og parkering*

Adgangsvej til området anlægges med fast belægning i en bredde på min. 5 m. og med græsrabatter, således at der kan ske naturlig afledning af vejvand.

---

# Redegørelse Lokalplan 320

## Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

Parkering skal foregå på fælles p-pladser ved adgangsvejen samt ved Skovpavillonen, der kan ikke etableres parkering ved den enkelte ejendom, udover evt. nødvendig handicapparkering.

### *Brandhaner*

I forbindelse med etablering af vandforsyning til områderne, skal der monteres brandhaner. Der skal tages kontakt til Brand og Redning vedrørende placering af brandhaner.

### *Grundvand*

Lokalplanområdet ligger ikke inden for områder med drikkevandsinteresser.

### *Kloakering*

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

Regnvand skal behandles på egen grund enten ved nedsivning eller opsamling.

### *Jordforurening*

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (Lov om forurennet jord nr.282 af 22.marts 2007) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over at området kan være lettere forurennet.

Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelsers.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet 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.

### *Renovation*

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel 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.

### *Støj*

I forbindelse med fornyelse af miljøgodkendelse er der udarbejdet nye støjberegninger for Skjern Papirfabrik, der ligger lidt nord for lokalplanområdet. Ud fra de nye beregninger vurderes det ikke, at Brobyen Skjern vil påføre Papirfabrikken skærpede støjkrav, hvis området udlægges til blandet bolig og erhverv.

### *Miljøvurdering af virksomheder*

Enhver erhvervsaktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres virksomheder med miljøklasse max. 2 iht. "Håndbog om Miljø og Planlægning afsnit 7", dvs. virksomheder uden genevirkninger, der normalt kan etableres sammen med boliger.

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering. Derfor kan der forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i Håndbog om Miljø og Planlægning. Eksempelvis hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er "normalt" i forhold til gængse virksomheder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som eksempelvis boliger.

Der er altså ikke tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af Håndbog for Miljø og Planlægning afsnit 7, må det ske ud fra en konkret vurde-

---

# Redegørelse

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

ring af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

### Det kriminalpræventive Råd

*Kriminalitetsforebyggende foranstaltninger.*

”Kommuner og andre bygherrer, som skal renovere eller bygge nye boligområder, kan med fordel tænke kriminalpræventivt – og det behøver ikke være særlig dyrt eller besværligt”.

Dette er indledning på en ”Vejledning om Nybyggeri og renovering”, som Det kriminalpræventive Råd har udgivet. Vejledningen er tilgængelig på [www.dkr.dk](http://www.dkr.dk), hvor der ligeledes findes en lang række andre relevante vejledninger omkring kriminalitetsforebyggelse.

Grundlæggende drejer det sig om at gøre det svært for en gerningsmand at begå kriminalitet uden at blive opdaget.

*For eksempel:*

1. *Det kan imødegås ved at området har gode oversigtsforhold således at vold og hærværk ikke kan foregå i det skjulte. Fx at vinduer vender mod stianlæg, udearealer og parkeringspladser.*
2. *At have gode fællesarealer, hvor beboerne har lyst til at mødes skaber liv og trafik, som forebygger kriminalitet.*
3. *At en lokalplan indeholder bestemmelse om, at buske og planter skal være vedligeholdte.*
4. *At god belysning skal være miljørigtig og energibesparende, men skal samtidig oplyse området.*
5. *Vejledningen angiver yderligere præventive foranstaltninger.*

Det vurderes, at de planlagte boligveje beskrevet i redegørelsesdelen lever op til ovenstående vejledning.

Ved udarbejdelse af byggemodningsprojektet for lokalplanområdet henvises til ”Vejledning om Nybyggeri og renovering”, som er tilgængelig på [www.dkr.dk](http://www.dkr.dk).

### Museumsloven, Arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Lokalplanområdet kan være væsentligt, da det er beliggende direkte ved det middelalderlige overfartssted ved Skjern Å, hvor vejføringer og bebyggelse kan forventes. Skjern områdets vikingetids bebyggelse kunne også være placeret i dette område.

Ofte er fortidsminderne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger. Det er absolut en fordel, at kontakte museet så tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der ikke ved forundersøgelsen 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 ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: [www.riskmus.dk](http://www.riskmus.dk).

### Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,

# Redegørelse Lokalplan 320

## Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt,
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

### *Screening af lokalplanforslaget*

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk.2.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Land, By og Kultur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til midlertidige gener ved opførsel af byggeriet samt påvirkningen af natur og landskab. Det er vurderet, at planen løser indpasningen på en tilfredsstillende måde, og tager tilstrækkelig hensyn til natur og landskab, herunder de sårbare naturområder.

### *Konklusion*

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

## Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

### **Politiet:**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels 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 forsyningsselskaber høres, in-

den jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandedninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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 eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., der er vist på *Bilag 2*, er korrekt vist.

### **Matr.nr. 11k og 11s, V. Birk, Skjern Jorder.**

Tinglyst: 29.11.2007.

Titel: Dok. Om gensidig færdsel.

Påtaleberettiget: Ejere af matr.nr. 11k og 11s V.

Birk, Skjern Jorder

Dokument om gensidig ret til færdsel på arealer udlagt til vej og parkering. Deklarationen respekteres i lokalplanen.

### **Matr.nr. 11s, V. Birk, Skjern Jorder.**

Tinglyst: 29.09.1988.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune og A/S Skjern Tricotage Farveri.

Spildevandsledning beliggende i den nordligste del af lokalplanområdet. Ledningen skal respekteres eller flyttes ifm. lokalplanens realisering. Placering er vist oversigtlig på *Bilag 2*.

### **Matr.nr. 11s, V. Birk, Skjern Jorder.**

Tinglyst: 29.01.1991.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune.

Spildevandsledning beliggende i den nordligste del af lokalplanområdet. Ledningen skal respekteres eller flyttes ifm. lokalplanens realisering. Placering er vist oversigtlig på *Bilag 2*.

### **Matr.nr. 11s, V. Birk, Skjern Jorder.**

Tinglyst: 09.07.1997.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

Titel: Dok om pavillonbygning mv.  
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune.

Dispensation fra isoleringskrav betinget af omfanget af brug af Pavillonbygningen. Deklarationen respekteres.

**Matr.nr. 11k og 11s, V. Birk, Skjern Jorder.**

Tinglyst: 14.11.2008.

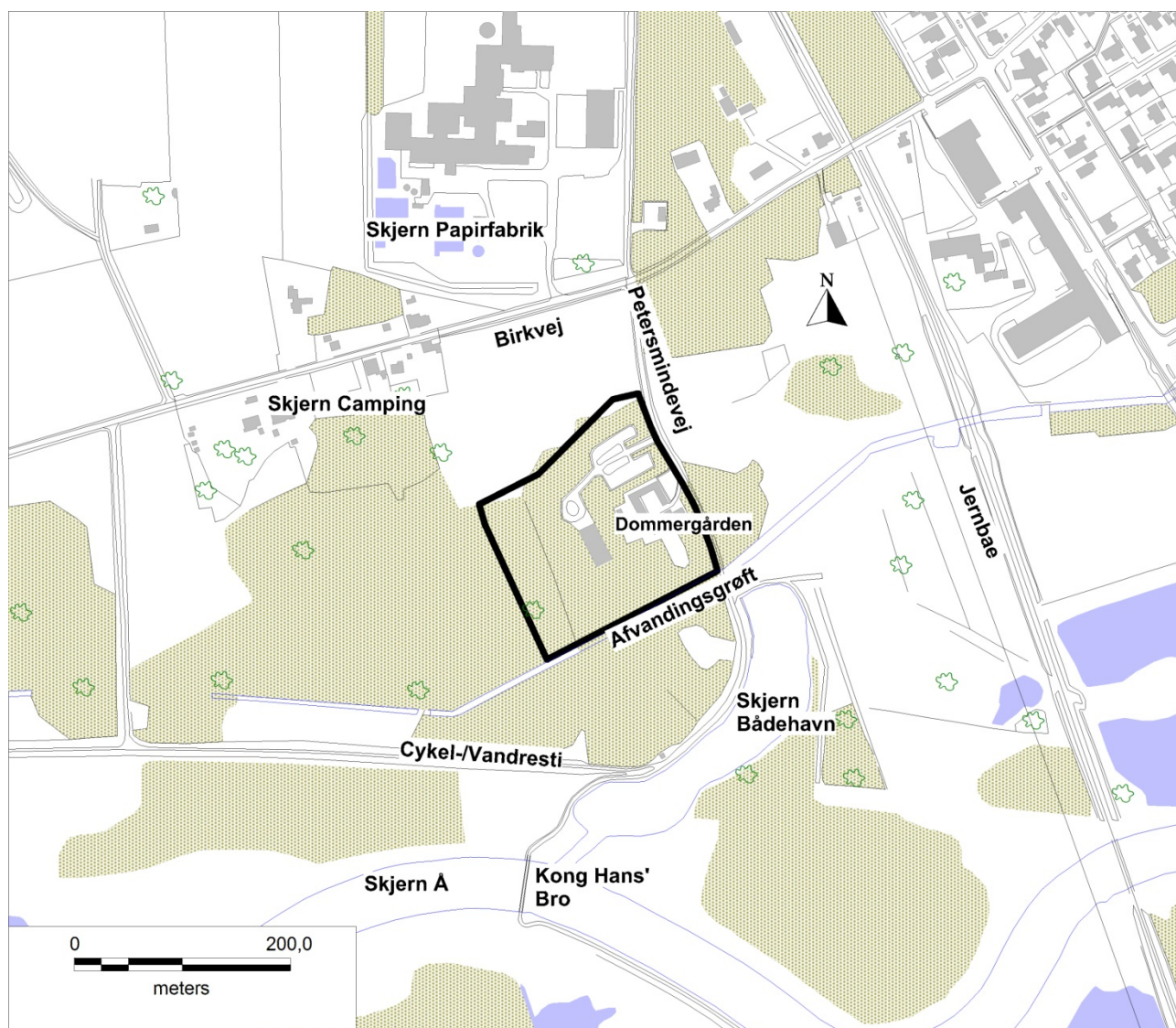
Titel: Vedtægt for Damsø Landvindingslag

Påtaleberettiget: Landvindingslaget og Ringkøbing-Skjern Kommune.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:6.000

### Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK.  
Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margin.

*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 margin – 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 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er:

**at** sikre områdets anvendelse til boligformål og erhverv i tilknytning til boligen,

**at** sikre et attraktivt blandet bolig- og erhvervs-område,

**at** sikre, at ny bebyggelse får en høj arkitektonisk værdi og et nutidigt formsprog,

**at** skabe et område med en spændende vekselvirkning mellem bebyggelse og natur og med en bebyggelse der indordner sig områdets kuperede terræn,

**at** sikre, at grundene holdes som ”naturgrunde” med naturlig bevoksning.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

*Lokalplanområdet er på ca. 29.500 m<sup>2</sup>.*

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. 11s og del af 11k V. Birk, Skjern Jor-der, samt alle parceller eller delnumre, der udstykket fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanen opdeles i delområde A og B som vist på *Bilag 3*.

#### 2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Anvendelse, delområde A

Delområde A må kun anvendes til erhvervsformål, se § 3.3.

Der kan alene etableres én bolig i det oprindelige stuehus til ”Dommergården”.

*Delområde A omfatter bl.a. byggefelt I i Lokalplan 58B. En række bestemmelser for delområdet, herunder områdets anvendelse, ændres ikke med Lokalplan 320, men videreføres i deres nuværende form.*

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

### 3.2. Anvendelse, delområde B

Delområde B kan kun anvendes til kombineret erhvervs- og boligformål. Vedrørende erhvervsformål se § 3.4.

På den enkelte ejendom kan der kun etableres én bolig med tilhørende erhverv. Kombinationen af én bolig og tilhørende erhverv betegnes herefter som én enhed.

Der kan max. etableres 12 enheder indenfor lokalplanområdet.

I enkelte tilfælde kan flere virksomhedsejere eller medarbejdere oprette bofællesskaber, dvs. etablere flere boliger på samme ejendom i tilknytning til én eller flere virksomheder, på betingelse af

- at den enkelte enhed kan udstykkes til en selvstændig ejendom, der opfylder betingelsen i §§ 4.1, 5.2 og 5.3 vedr. grundstørrelser, adgangsforhold mm.,
- at der på den nye ejendom oprettes/opretholdes en tilknyttet virksomhed (én enhed).

Indenfor delområdet kan der etableres ét fælleshus for områdets beboere og medarbejdere.

### 3.3. Generelle bestemmelser

Inden for lokalplanområdet må der kun opføres helårs boliger og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

### 3.4.

Lokalplanområdet kan anvendes til erhvervsformål i form af lette serviceorienterede erhvervsaktiviteter som f.eks.

- databehandlings-, marketings-, medie-, kursus- og forskningsvirksomhed
- videregående uddannelses- og efteruddannelsesinstitutioner
- større administrative virksomheder – f.eks. større forsikringsvirksomheder, større finansieringsvirksomheder og større udviklingsafdelinger
- større virksomheder indenfor liberale erhverv, f.eks. større konsulentvirksomheder
- større selskabs- og forsamlingslokaler

Lokalplanområdet må kun anvendes til virksomheder indenfor miljøklasse 1-2, dog max. 3 hvis

*Det er et mål med lokalplanen at skabe et område, hvor man arbejder og bor samme sted. Kombinationen én bolig med tilhørende erhverv betegnes i denne lokalplan som én enhed. Med ”tilhørende erhverv” forstås at boligen bebos af virksomhedens ejer, direktør, daglig leder e. lign.*

*I enkelte tilfælde åbnes ligeledes for at der kan etableres et fællesskab, f.eks. hvor en virksomhed har flere ejere eller medarbejdere, der gerne vil kombinere familie og arbejdsliv. Men i de tilfælde skal grunden være så stor og boligerne placeres således at de enkelte boliger kan udstykkes som selvstændige ejendomme i kombination med et erhverv.*

*Bestemmelsen er med til at forhindre, at de enkelte bygningskroppe, selv i de tilfælde, hvor en virksomhed bliver større, og der etableres flere boliger, ikke bliver så store og dominerende, at de vanskeligt indpasses i landskabet.*

*Vedrørende miljøklasser se redegørelsen s. 13. Virksomheder med miljøklasse 1-3, er virksomheder uden*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

støj- og andre miljøkrav kan overholdes ved nabobeboelse.

*væsentlige miljøgener, der kan etableres sammen med boliger.*

### 4. Udstykning

#### 4.1. Udstykningsprincip

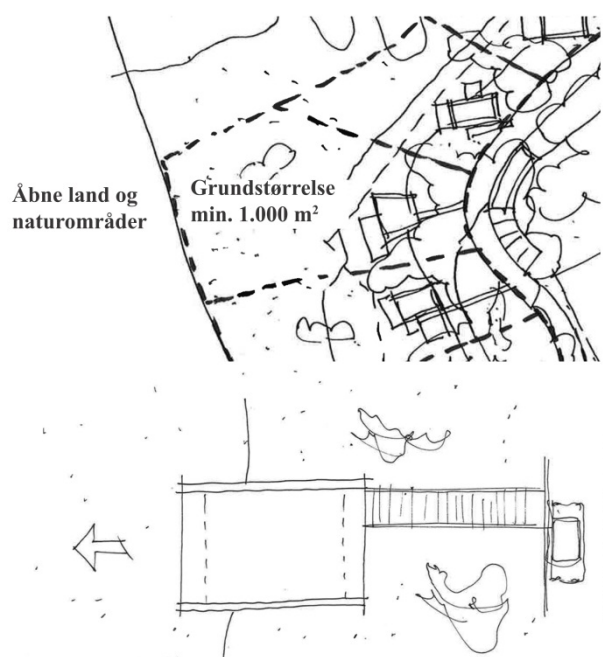
Ingen parcel til en enhed må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 1.000 m<sup>2</sup>.

Udstykningen skal foretages således at alle parceller har direkte adgang til vejen A-A, vist på Bilag 3, og således at alle parceller har min. ét skel mod det åbne land og naturområder. Se illustration, der viser princippet for udstykningen.

Parceller til fælleshus, fællesarealer og tekniske anlæg må udstykkes med en mindre størrelse og med anden placering/udformning.

Inden udstykning skal der foreligge en samlet plan for hele delområde B.

*Der er på illustrationsplanen Bilag 4 vist én måde at udstykke området på, der vil dog være andre der kan indpasses ud fra de overordnede principper.*



*Princip udstykning.*

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

#### 5.1. Bebyggelse, delområde A

Der kan ikke etableres ny bebyggelse indenfor delområde A. Bevaringsværdige bygninger kan alene ombygges i begrænset omfang og alene indenfor de eksisterende bygningers afgrænsning og volumen.

*Se §§ 6.1-6.4 vedrørende de begrænsede muligheder for ombygning.*

#### 5.2. Bebyggelsens placering, delområde B

Al ny bebyggelse, undtagen garager og carporte, skal placeres indenfor byggefeltene vist på Bilag 3. Garager, carporte skal etableres i tilknytning til parkeringspladser etableret iht. § 8.3.

*Al bebyggelse tilknyttet den enkelte ejendom skal placeres indenfor byggefeltene, dvs. ligeledes udhuse mm. Garager, carporte o. lign. kan kun etableres ved de fælles parkeringspladser.*

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

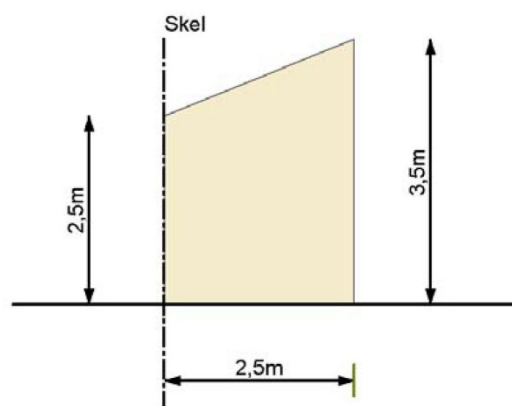
Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

Indenfor byggefeltet skal den enkelte bebyggelse indpasses individuelt ud fra følgende principper:

- der skal tages størst muligt hensyn til eksisterende træer og beplantning
- der må ikke skulle foretages unødigt terrænregulering for at placere bygningen og adgangsvej/-sti
- afstand fra hovedbebyggelsen til naboskel skal være min. 2,5 m.
- hovedbebyggelsens højde, målt fra gulvkoten iht. § 5.4, må ikke overstige  $1,4 \times$  afstanden til naboskel.

Mindre bygninger til udhusformål kan opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden, målt fra gulvkoten iht. § 5.4, i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Højden i skellet må være 2,5 m., se skitse.

Skovpavillonen fastholdes overvejende med sin nuværende placering og omfang, men der udlægges byggefelt mm. til den, således at der bliver mulighed for mindre ændringer, f.eks. efterisolering.

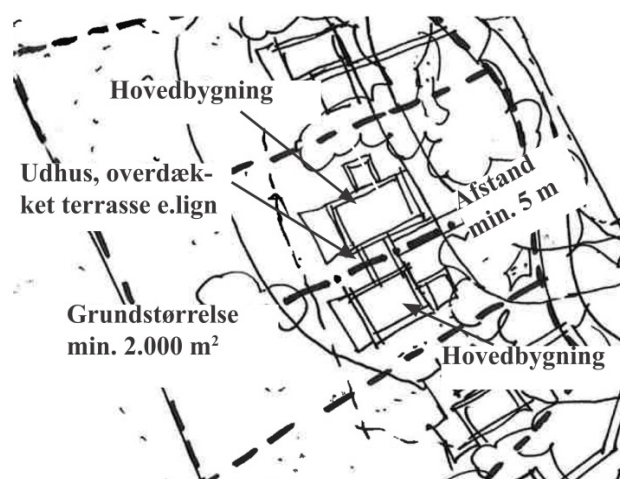


Skitse: opførelse af mindre, sekundære bygninger. Højder måles fra gulvkoten jf. § 5.4.

Ved etablering af flere boliger/enheder på den enkelte grund, skal desuden følgende opfyldes

- afstanden mellem de enkelte selvstændige boliger/enheder skal være min. 5 m.
- mellem hovedbygningerne/enhederne kan etableres overdækkede gange, terrasser samt mindre sekundære bygninger som udhuse o. lign.

Bestemmelserne er med til at sikre at der ikke etableres store dominerende bygninger, der vanskeligt kan indpasses i landskabet og naturen.



Princip for "dobbelgrund".

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

### 5.3. Bebyggelsens omfang, delområde B

Bebyggelsens omfang indenfor den enkelte enhed må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>.

### 5.4. Bebyggelsens højde og etageantal, delområde B

Bygninger må ikke opføres med en højde der overstiger 8,5 m. målt fra gulvkoten.

Gulvkoten fastsættes ud fra følgende principper:

- gulvkoten skal være min. 3,0 DVR90 og max. lig vej-koten udfor den aktuelle ejendom,
- bygningsdele lavere end 3,75 DVR90 skal kunne tåle at blive oversvømmet eller skal kunne afskærmes,
- gulvkoten skal understøtte princippet om at bygningen skal etableres således, at ydervægge på min. 1 gavl, samt delvis tilstødende facader, svæver over terræn jf. § 6.6.,
- der kan for den enkelte bygning fastsættes flere gulvkoter, således at bygningskroppen opbrydes og varieres.

Hovedbygningen skal opføres i 2 etager indenfor min. ½-delen af bygningens areal.

Mindre bygningsdele og indgangspartier, gangarealer, udestuer samt mindre sekundære bygninger kan opføres i 1 eller 1½ etage.

Der kan etableres tagterrasse på bygningsdele når terrassen inkl. værn/hegn kan ske indenfor max. højden på 8,5 m.

Ved etablering af tagterrasse over 2. sal skal værn/hegn mod naboer være lukkede.

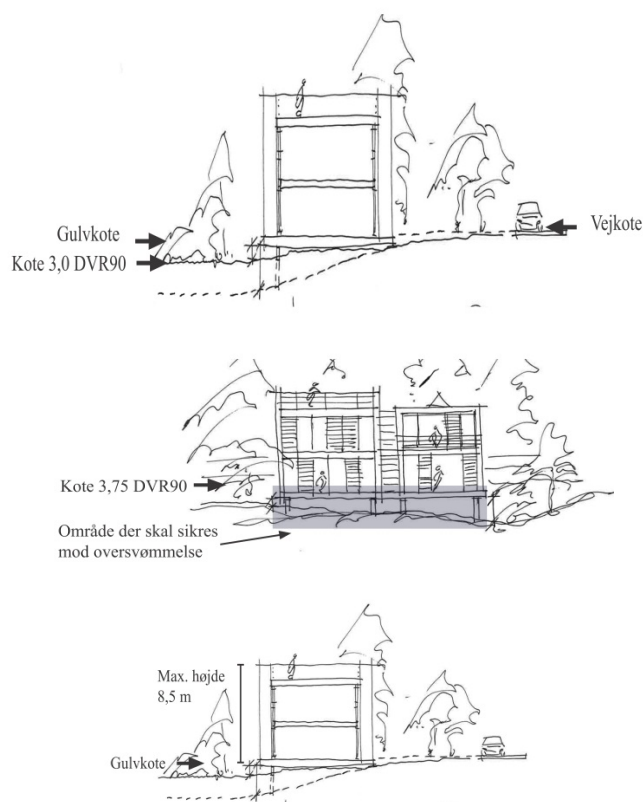
Der må ikke etableres kælder.

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1. Bevaringsværdig bebyggelse, delområde A

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden Ringkøbing-Skjern Kommunes tilladelse. Ringkøbing-Skjern Kommune kan godkende udvendige bygningsmæssige ændringer udført efter de i §§ 6.2 - 6.4 nævnte retningslinjer.

Med i princippet menes, at bygningens placering skal overvejes ud fra en række forskellige principper, herunder naturlig beplantning, eksisterende træer og naturligt terræn, samt vejens placering og de arkitektoniske og konstruktionsmæssige vilkår jf. kap. 6.



Principsnit

Som eksempel på ombygninger og ændringer, der kræver Ringkøbing-Skjern Kommunes tilladelse, kan nævnes udskiftning eller ændring af tagmaterialer og skorstenspiber, af ydervægges materialer og farver og af vinduer og udvendige døre.

Almindelig vedligeholdelse f.eks. maling af døre, vinduer, facader m.v. skal også udføres i henhold til

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

### Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

lokalplanens bestemmelser men kræver ikke Ringkøbing-Skjern Kommunes godkendelse. Almindelig vedligeholdelse skal udføres med de typer materialer og farver der oprindeligt har været anvendt. Ringkøbing-Skjern Kommunes giver gerne råd og vejledning.

Ejeren af bebyggelsen skal indsende en ansøgning med beskrivelse af de påtænkte bygningsarbejder, inden arbejdet påbegyndes.

Ringkøbing-Skjern Kommunes tilladelse er formelt set en dispensation, som kræver forudgående orientering af naboer m.v., medmindre Ringkøbing-Skjern Kommune skønner, at orienteringen er af underordnet betydning for de pågældende.

**6.2.** Stuehusets ydre skal bevares og genskabes, som det har fremstået oprindeligt. Det indebærer blandt andet,

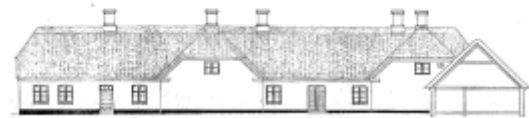
- at tage skal udformes som sadeltage dækket med strå,
- at facaderne skal udføres som kalket, pudset mur,
- at vinduerne skal indpasses i de oprindelige vindueshuller og udføres som sprossevinduer i træ til maling,
- at der i facaden mod syd skal bevares 2 havedøre,
- at der i facaden mod nord skal bevares en 2-fløjet og en 1-fløjet femfyldingsdør med facetterede fyldninger,
- at bygningsdetaljer, såsom karnapper, gesimser og skorstene skal vedligeholdes og bevares,
- at bygningerne, herunder facader, vinduer, døre og bygningsdetaljer, skal fremstå i de oprindelige farver.

**6.3.** Udlængernes ydersider mod vest, nord, øst og syd skal bevares, som de fremstår i dag, eller ændres, så de i endnu højere grad kommer til at fremstå som oprindeligt. Det indebærer blandt andet,

- at tage skal udformes som sadeltage dækket med strå,
- at facaderne mod øst og nord skal udføres som bindingsværk med pudset murværk der er hvid kalket og med sort bindingsværk,



Stuehusets facade mod syd, 1990

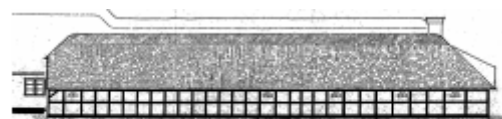


Stuehusets facade mod nord, 1990.

De ovenfor viste facader fra 1990 svarer stort set til stuehusets oprindelige udseende. Stuehuset fremstår stort set således i dag. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 58B blev der foretaget en gennemfotografering af Dommergården. Fotoregistreringen findes i sagen på Teknisk Forvaltning.

Stuehuset fremstår i dag med hvidkalkede facader og hvide vinduer og døre.

Tagene på længerne mod nord og øst var i 1948 sunket sammen. Af fotografier fra 1951 fremgår det, at de 2 bygninger er blevet fjernet. Bygningerne blev herefter genopført.



Facaden mod øst med jernvinduer og bindingsværk, 1990.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

### Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

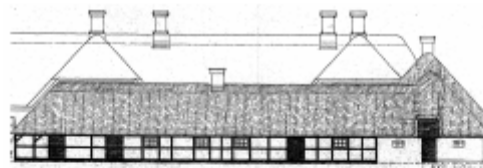
- at facaden mod vest skal udføres som hvidkalket, pudset væg,
- at vinduerne skal indpasses i de oprindelige vindueshuller,
- at de eksisterende jernvinduer i øst, vest og nordfacaden skal bevares med deres nuværende udseende og males sorte,
- at de eksisterende træsprossevinduer i facaderne mod vest og nord skal bevares med deres nuværende udseende og males hvide,
- at de oprindelige revledøre skal bevares med deres nuværende udseende og males sorte.

**6.4.** Udlængerne skal fortsat kunne anvendes til kontorerhverv af forskellig art. Under den nødvendige hensyntagen hertil skal udlængernes facader mod gårdspladsen fremstå, så de harmonerer med de øvrige dele af Dommergården, og så de i størst muligt omfang fremstår som oprindeligt. Dette indebærer blandt andet,

- at tage skal udformes som sadeltage dækket med strå,
- at facaderne skal udføres som hvidkalket, pudset murværk,
- at vinduerne skal søges indpasset i de oprindelige vindueshuller,
- at de eksisterende jernvinduer i facaden mod øst skal søges bevaret med deres nuværende udseende og males sorte,
- at de eksisterende træsprossevinduer i facaderne mod vest, nord og øst skal søges bevaret med deres nuværende udseende og males hvide eller søges genskabt med deres oprindelige udseende.

#### 6.5. Bebyggelsens udseende, delområde B

Den samlede bebyggelse på den enkelte parcel skal fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farve m.v.



*Facaden mod nord med bindingsværk, 1990. Før 1948 var der kun 2 revledøre i facaden. De 2 midterste revledøre var tidligere vinduer. Ved evt. renovering bør det overvejes at erstatte de to revledøre med to vinduer.*



*Facaden mod vest, 1990. Der har tidligere været en ekstra dør i det viste dørhul. Ved renovering bør det overvejes at erstatte vinduet med en revledør.*

Udlængernes ydersider fremstår i dag stort set som vist på ovenstående facadeskitser fra 1990.



*Gårdfacade mod øst, 1990.*



*Gårdfacade mod vest, 1990.*



*Gårdfacade mod nord, 1990*

Udlængernes facader mod gårdspladsen fremstår i dag stort set som vist på ovenstående facadeskitser fra 1990.

De viste nye vinduer i udlængernes facader mod gårdspladsen lever op til lokalplanens bestemmelser, selv om de givetvis ikke fremstår helt som de oprindelige vinduer i disse bygninger. De nye vinduer er imidlertid sat i for at skabe acceptable lysforhold i erhvervslokalerne, og så er de udformet, så de harmonerer med den øvrige bebyggelse.

Der må gerne skabes variation i materiale, farver o.s.v. indenfor den enkelte parcel – men det skal ske ud fra en arkitektonisk helhedsløsning.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

Bebyggelsens udformning skal tilpasses det terræn og den natur indenfor det område, hvor den placeres, således at der ikke foretages unødigt terrænregulering, fjernes større træer, beplantninger mm.

### 6.6. Facade og sokkel, delområde B

Bebyggelsen skal udformes således at "den svæver" i landskabet, dvs.

- at soklen og det nederste af gavlen på mindst én side, samt del af de tilstødende sider, skal være åben, således bygningen står på "søjler" eller "svæver",
- den åbne sokkelhøjde skal være min. 0,30 og max. 1,5 m over terræn. Se principsnit, samt § 5.4 vedr. gulvkoten,
- hvis sokkelsøjler er synlige må de kun udføres med stål, træ, beton, natursten o. lign. og kun i materialets naturlige farver eller mørke farver som sort, mørk grå eller mørk brun.

Med bestemmelsen sikres at al bebyggelse på én ejendom opføres ud fra samme arkitektoniske principper, dette uanset om der senere bygges nyt eller til som "knopskydning" eller der etableres flere enheder på samme ejendom o. lign. Ligeledes skal sekundære bygninger mm. indarbejdes i den samlede bebyggelses arkitektoniske udtryk.



### 6.7. Materialer og farver, delområde B

Til facader må kun benyttes naturlige materialer som træ, skiffer, tegl, natursten e. lign. Der kan tilføjes andre materialer som glas, stål, zink mm. på dele af facaden f.eks. som panoramavinduer.

Tage og facader må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller når disse opfylder betingelserne i § 6.10.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes reflekterende glaserede tegltagsten.

Glansværdien må max. være 30 ‰ og refleksionsværdien max. 2,5 ‰.

**6.8. Facader og tage** må kun fremtræde i naturlige farver som sort, brun, hvid eller deres blanding. Hvid dog med min. sorthed på 10 % iht. "NCS-systemet".

Mindre bygningsdele samt døre, vinduer mm. må udføres i materialets naturlige farve eller farver med et kulørindhold på max. 10 % og sorthed på min. 10 % iht. "NCS-systemet".

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende farver eller materialer på større facade- eller tagflader.

Alle farver kan i "NCS-systemet" (Naturel Color System) bestemmes ud fra

- "kulør" bestemmes som farvens placering på farvecirklen ud fra grundfarverne rød, gul, blå og grøn og deres blanding
- kulørindhold betegner farvens procentvise indhold af "ren" farve eller kulør
- sorthed betegner hvor mange procent sort farven indeholder, jo lavere procent jo lysere farve.

Den beskrevne farve dækker dæmpede nuancer, der ikke skæmmer landskabet. Desuden kan der ikke benyttes ren hvid eller helt lyse pastelfarver, idet disse ligeledes vil være meget synlige og "fremmede" i

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

landskabet.

### 6.9. Skiltning, belysning mv.

Der må kun opsættes ét skilt pr. virksomhed, og kun med det formål at orientere om firmaets navn, logo mv.

Skiltet skal i størrelse og udformning fremstå som et almindeligt navneskilt på postkasse eller ved indgangsdør.

Der må desuden opsættes ét fælles orienteringsskilt ved adgangen til området.

Der må ikke etableres nogen form for belysning af facader, reklameskilte, logoer eller bogstaver, herunder spotbelysning, lyskasser, laserlys, e. lign.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

### 6.10. Solceller og solfangere

Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen, således at de ikke fremstår som fremmedelementer.

Solfangere skal nedfældes i tagfladen eller indpasses i bygningens øvrige arkitektur og må ikke medføre blændingsgener for naboer eller forbi-passerende. Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser m.v.

*I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.*

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1. Ubebyggede arealer generelt

Ubebyggede ubefæstede arealer skal fremstå og bevares som naturarealer.

*Bestemmelsen gælder for både de ubebyggede arealer, indenfor byggefeltet og de beskyttede § 3 områder på de enkelte parceller samt for fællesarealer. Der opfordres til at beskytte den eksisterende beplantning og pleje de enkelte parceller løbende efter retningslinjer fastsat i en plejeplan, se § 7.3.*

### 7.2. Fællesarealer

Område vist på Bilag 3 som fællesareal må kun benyttes til rekreative formål.

Der må kun etableres bebyggelse, naturlegeplads,

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

naturstier e. lign. der understøtter det rekreative formål, herunder forbedrer adgangen til og i området.

### 7.3. Plejeplan, beskyttet natur og friarealer

Mose og vandløb vist på *Bilag 2 og 3* er beskyttet iht. Naturbeskyttelsesloven.

Eventuel pleje af områderne skal derfor ske efter en plejeplan godkendt af Ringkøbing-Skjern Kommune.

### 7.4. Terrasser, ankomstarealer mv.

Befæstede arealer, inkl. terrasser skal minimeres mest muligt og må kun anlægges i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at tjene som opholdsareal, eller som ankomstareal i umiddelbar tilknytning til vej A-A.

Mellem bygningen og vej A-A må alene anlægges en sti/gangbro.

*Ankomstarealet er et mindre areal ved vejen udfor den enkelte ejendom, f.eks. til placering af postkasse, afsætning mm.*

*I umiddelbar tilknytning til bebyggelsen eller vejen skal forstås som en afstand på få meter.*

*Ved byggeansøgning skal der være anvist, hvorledes der etableres niveaufri adgang iht. bygningsreglementet.*

### 7.5. Terrasser og stier.

Terrasser og stier skal som hovedregel udføres som "flåder" eller "gangbroer", dvs. de skal hæves over terræn med min. 30 cm. og udføres med en markant afgrænsning.

*Se illustration ved § 6.6. Med "som hovedregel" menes at dele af sti og terrasse må placeres på terræn, hvor dette er den naturlige højde på stedet, f.eks. ved stiens start ved adgangsvejen.*

### 7.6. Belægning ankomstarealer mv.

Til belægning på et eventuelt ankomstareal må kun anvendes træ, asfalt, stenmel eller græsarmering.

*Se desuden kap. 8 vedr. anlæg og befæstelse af fællesveje.*

### 7.7. Læhegn, afskærmning mv.

Læhegn, -mure eller anden fast afskærmning må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at være lægivende og afskærmende ved opholdsarealer, eller omkring mindre oplag ved virksomheden.

*I umiddelbar tilknytning til bebyggelsen skal forstås som en afstand på få meter.*

Fast afskærmning skal overholde bestemmelserne i § 6.5, således at de indarbejdes i hele ejendommens arkitektoniske løsning, herunder med anvendelse farver og materialer som ejendommens bygninger.

### 7.8. Oplag mv.

Der må kun etableres udendørs oplag mellem bygning og vej i meget begrænset omfang og kun

*Da der er tale om lette servicevirksomheder uden produktion vil behov for udendørs oplag være meget*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

i tilknytning til virksomheden.

*begrænset.*

Oplag skal afskærmes således at det ikke er synligt fra naboejendom, inkl. fællesarealer, veje eller stier. Afskærmningen skal overholde bestemmelserne i § 7.7.

### 8. Veje, stier og parkering

#### 8.1. Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Petersmindevej som vist i princippet på Bilag 3.

*Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.*

*Vejadgang skal godkendes i henhold til vejloven.*

#### 8.2. Veje

Der udlægges areal til vej A-A som vist på Bilag 3.

Vej A-A udlægges med en bredde på min. 6 m. og anlægges med en vejbredde på min. 5 m. Vejen anlægges med fast belægning uden kantsten, fortov e. lign. Rabatter skal anlægges med græs.

Vejen skal anlægges i min. kote 3,0 DVR90.

Der skal etableres vendeplads på min. 15 x 15 m.

#### 8.3. Parkering

Der skal udlægges areal til parkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig og 1 p-plads pr. erhvervsenhed.

Parkering skal anlægges som samlede pladser langs vej A-A som vist i princippet på Bilag 3 eller i tilknytning til Skovpavillonen. Ved den enkelte enhed kan der alene etableres eventuel nødvendig handicapplads.

Ved de fælles parkeringspladser kan der etableres garager/carporte iht. § 5.2.

#### 8.4. Belysning

Belysningsarmaturer til vejbelysning og vendepladser skal bidrage visuelt til at give området karakter.

Belysningen skal være diskret og skal være ned-

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

adrettet og blændfri.

Der må ikke etableres belysning på naturområder.

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres skjult, f.eks. under terræn eller som en integreret del af sti, gangbro e. lign.

#### 9.2. Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer o. lign. må kun etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens kap. 6 og 7.

**9.3.** Udvendige antenner og paraboler må ikke monteres højere end 1,20 m over terræn.

Paraboler over 100 cm i diameter kræver byggetilladelse eller anmeldelse.

#### 9.4. Minivindmøller

Der må ikke etableres minivindmøller indenfor lokalplanområdet.

*Parabolantennener kan i henhold til afgørelse fra Menneskerettighedskommissionen ikke forhindres af en lokalplan.*

### 10. Miljø

#### 10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må indenfor området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de i området værende boliger og omliggende boliger med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt åben-lav boligbebyggelse.

*I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 gælder følgende grænseværdier for åben-lav boligbebyggelse: 45dB(A) kl. 07-18, 40dB(A) kl. 18-22 (samt søn- og helligdage kl. 07-18 og lørdage kl. 14-18) og 35dB(A) kl. 22-07.*

### 11. Grundejerforening

**11.1.** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens delområde B.

**11.2.** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, belysning, fællesanlæg og -arealer. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedli-

*Der er ikke hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om ejerskab, men det forudsættes at grundejerforeningen overdrages ejerskab af fællesarealer mm.*

*Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

gehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

**11.3.** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

**11.4.** Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det.

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

#### 12.1. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv vandforsyning.

#### 12.2. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

*Der skal udarbejdes projektforslag til varmforsyning, som angiver hvilken opvarmningsform, som kan anvendes i form af fjernvarme eller naturgas for ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet.*

*Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergihuse efter de gældende regler i bygningsreglementet, så skal byrådet dispensere fra lokalplanens bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg jf. § 19, stk. 4 i Bekendtgørelse af Lov om planlægning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggele, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygnigner, der er fastslat i bygningsreglementet.*

#### 12.3. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til et offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning og i overensstemmelse med Spildevandsplan 2010-2020.

Regnvand fra veje og tage skal afledes og nedsi-  
ves på egen grund.

*Afledningen af regnvand vil ske via naturlig afstrømning fra tage og vej. Der vil i perioder stå blank vand på de lavest beliggende arealer.*

#### 12.4. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkering i overensstemmelse med § 8.3.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

**13.1.** Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 320 ophæves Lokalplan 58B "Område til servicebetonede erhverv ved Petersmindevej, Skjern" i sin helhed.

### 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

### 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.

*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.*

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.

*Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.*

#### *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.

*En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.*

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.

*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.*

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til Planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---

### Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 17. april 2012.



Iver Enevoldsen  
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør

### Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 21. august 2012.



Iver Enevoldsen  
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

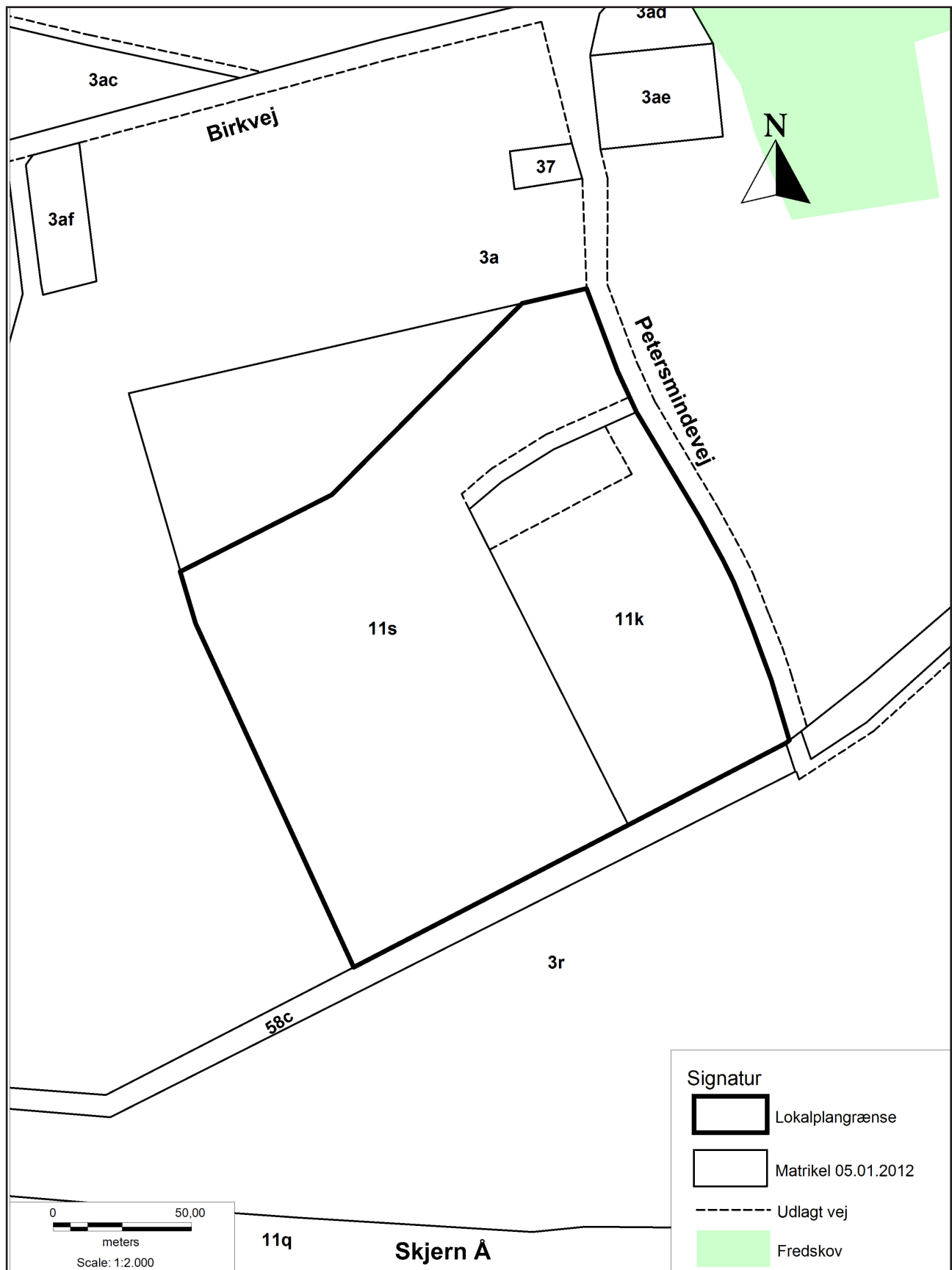
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 30. august 2012.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 320

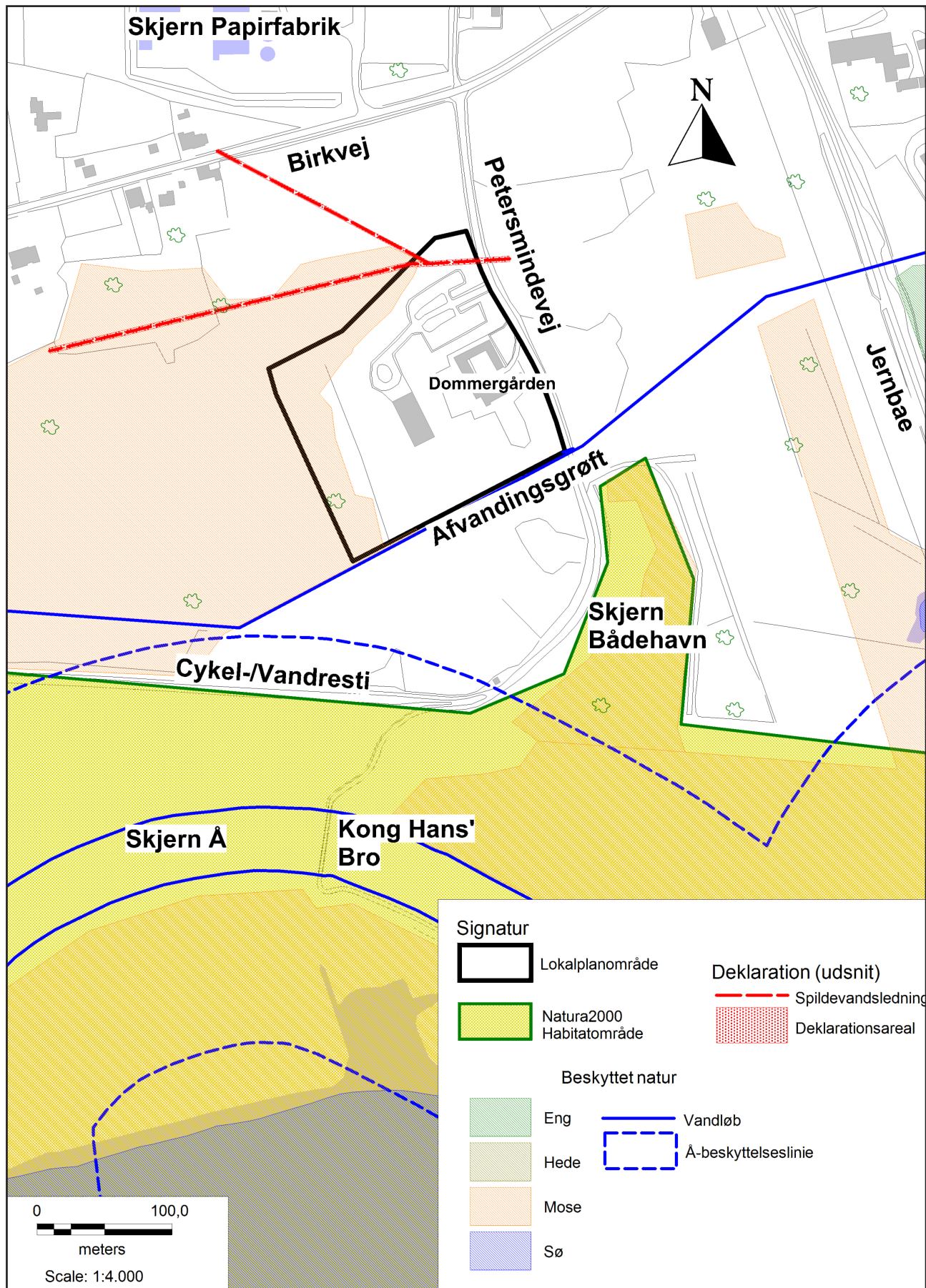
Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern



# Eksisterende forhold: Bilag 2

## Lokalplan 320

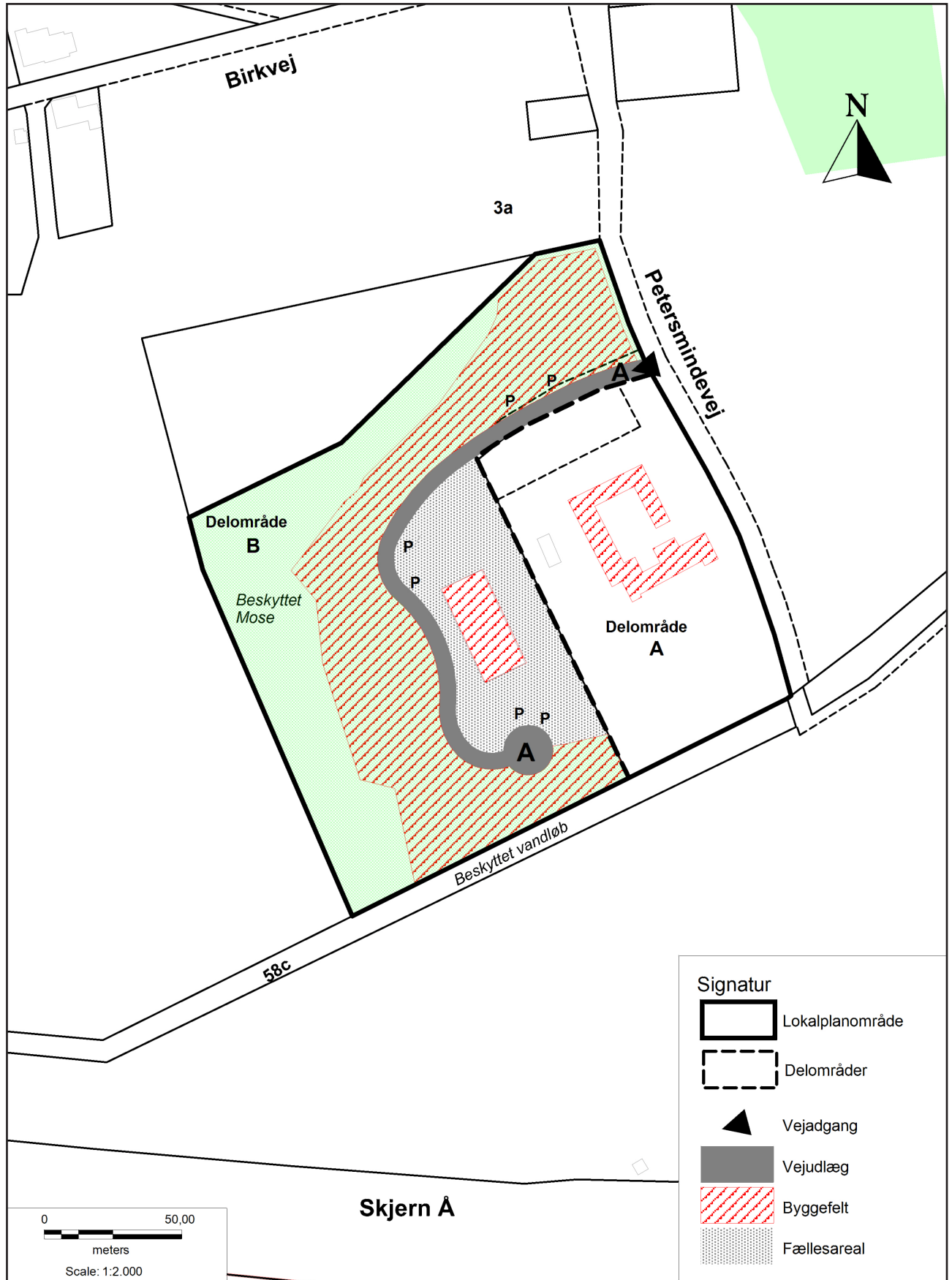
Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern



# Arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern



# Illustrationsplan: Bilag 4

## Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern



Ikke målfast

Illustrationsplan og udstykningsprincip.

---

## Eksempler: Bilag 5

### Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---



Bebyggelse på pæle tilpasset det kuperede terræn.

Hallandsåsen.. Henning Larsen Architects.



Bebyggelse nænsomt indpasset i naturen..

Vejby Strand.

Henning Larsen Architects.



---

## Eksempler: Bilag 5

### Lokalplan 320

Blandet bolig og erhverv ved Petersmindevej, Skjern

---



Detalje med bl.a. svævende dæk.



Bygning placeret i landskabet.



Bygning placeret i landskabet, med gangbro som adgang.