



LOKALPLAN NR. 85A

For et område til boligformål ved Skovtoften, Skjern

Skjern Kommune, marts 2003.



Lokalplan 85A for området ved skovtoften mellem Ringvejen og Skjern Birk Plantage, Skjern.

Udarbejdet september 2002 af Skjern Kommune, Teknisk Forvaltning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.00.	Lokalplanens formål.....	side 4
2.00.	Område- og zonestatus	side 5
3.00.	Områdets anvendelse.....	side 5
4.00.	Udstykning	side 6
5.00.	Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	side 6
6.00.	Ledningsanlæg m.m.	side 7
7.00.	Bebyggelsens omfang og placering.....	side 7
8.00.	Bebyggelsens ydre fremtræden	side 8
9.00.	Ubebyggede arealer	side 8
10.00.	Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse.....	side 9
11.00.	Grundejerforening	side 9
12.00.	Servitutter / deklARATIONER.....	side 10
13.00.	Ophævelse af lokalplan	side 11
14.00.	Lokalplanens retsvirkninger	side 11
15.00.	Vedtagelsespåtegning.....	side 13
16.00.	Offentlig bekendtgørelse	side 13

LOKALPLANENS KORT

Kort nr. 1	Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort)	side 15
Kort nr. 2	Eksisterende forhold	side 17
Kort nr. 3	Udstyknings- og arealanvendelsesplan	side 19
Kort nr. 4	Tværpå profiler af stamvej, boligveje og vendepladser.....	side 21

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Bilag A.	Beskrivelse af lokalplanens indhold	side 22
Bilag B.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 24
Bilag C.	Nødvendige tilladelser fra forskellige myndigheder	side 25

Lokalplan nr. 85A for et område til boligformål ved Skovtoften mellem Ringvejen og Skjern Birk Plantage, Skjern.

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.00. nævnte område.

1.00. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge området til boligformål, nærmere bestemt åben - lav boligbebyggelse.
- at åbne mulighed for opførelse af træhuse på et afgrænset areal.
- at sikre fælles, grønne friarealer for boligområdet.
- at sikre etablering af støjvold mod Ringvejen.
- at sikre gode, trygge trafikforhold for både bilister, cyklister og fodgængere.
- at sikre, at området som helhed fremtræder harmonisk, grønt og i øvrigt tilpasset omgivelserne.

2.00. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.01. Lokalplanens område afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 9k, 9fø, 9fz, 9fx, 9fv, 9fy, 9fæ, 9ga, 9gc, 9ge, 9gd, 9gb, 9gt, 9gg, 9gi, 9gl, 9gn, 9gp, 9gr, 9gs, 9gq, 9go, 9gm, 9gk, 9gh, del af 9b og del af 6a Vester Birk, vejareal ”bh” og del af vejareal ”au” Ånumvej.
- 2.02. Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på arealanvendelsesplanen, kort nr. 3.
- 2.02. Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

3.00. OMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanområdet

- 3.01. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra sådan erhvervsvirksomhed, som uanset lokalplanens bestemmelser må udføres i boligområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende bolig,
at virksomheden efter byrådets vurdering drives på en sådan måde, at boligens karakter af bolig ikke forandres, og at delområdets karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved bebyggelsens ydre udformning og skiltning),
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til inden for den enkelte ejendom/boligenhed.

Delområde I

- 3.02. Delområde I må kun anvendes til åben - lav boligbebyggelse bestående af fritliggende én-familiehuse.
- 3.03. På hver selvstændigt matrikuleret ejendom inden for delområdet må der kun findes 1 bolig med tilhørende bebyggelse til udhusformål, garage, carport, drivhus og legehuse.

Boligerne inden for delområdet må opføres med ude-/havestue og overdækket terrasse.

Delområde II

- 3.04. Delområde II må kun anvendes til fælles grønt friareal for lokalplanområdet.

Inden for delområdet må der opføres en jordvold til støjmæssig og visuel afskærmning mod Ringvejen.

Inden for delområdet må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

- 3.05. På fælles arealerne for enden af hver boligvej må der opsættes legeredskaber, jf. kort nr. 3.

- 3.06. Uanset bestemmelsen under punkt 3.04. må der inden for delområde II opføres transformerstation til lokalplanområdets daglige elforsyning.

4.00. UDSTYKNING

- 4.01. Lokalplanområdet og de enkelte delområder må frastykkes de omgivende arealer.
- 4.02. Inden for delområde I må udstykning kun finde sted i overensstemmelse med den på kort nr. 3 viste udstyknings- og arealanvendelsesplan.

Ved udstykning må der ikke fremkomme boliggrunde mindre end 700 m².

- 4.03. Inden for delområde II må der udstykkes et mindre areal til transformerstation. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- 4.04. Inden for de enkelte delområder må sammenlægninger og mindre arealoverførsler finde sted efter Byrådets nærmere godkendelse i det enkelte tilfælde.

5.00. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Vej

- 5.01. Der udlægges areal til stamvejen A-A. Vejarealet udlægges i en bredde af 10,50 m og med en retning, beliggenhed og udformning som vist kort nr. 3 og 4.
- 5.02. Der udlægges areal til følgende 6 blinde boligveje. Vejene B-B, C-C, D-D, E-E, F-F og G-G. Vejarealerne udlægges i en bredde af 8 m og med en beliggenhed og udformning som vist på kort nr. 3 og 4.

Boligvejene afsluttes med vendepladser og fællesarealer. Vendepladsernes vejareal udlægges med en bredde på 6,5 m og en kørebane på 5 m jf. kort nr. 3.

- 5.03. Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres flere veje end de jf. punkt 5.01. og 5.02. udlagte.

Stier

- 5.04. Der udlægges areal til forbindelsesstierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e, f-f, g-g og h-h i en bredde på 3 m som vist på kort nr. 3.

Stien i-i udlægges i en bredde af 2,50 m og med en placering fra enden af stien a-a og til lokalplanområdets nordlige grænse.

Adgangsforhold

- 5.06. Adgang til de enkelte boliger inden for delområde I må ikke etableres direkte fra stamvejen A-A, men kun via boligvejene jf. punkt 5.02 og kort nr. 3.

Parkeringsforhold

- 5.07. Inden for delområde I skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne må kun etableres på den enkelte ejendom.
- 5.08. Inden for delområde II må der ikke etableres parkeringspladser.
- 5.09. Der etableres parkeringspladser ved fællesarealerne for enden af hver boligvej jf. kort nr. 3.

Oversigtsarealer

- 5.10. Der udlægges oversigtsareal på 15 m x 60 m ved stamvejen A-A^s tilslutning til Ånumvej som vist på kort nr. 3.

6.00. LEDNINGSANLÆG M.M.

- 6.01. Ledningsanlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

7.00. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 7.01. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.02. Bygninger må kun opføres med længste bygningsside enten parallelt med eller vinkelret på grundens nord-syd gående naboskel. Drivhuse og legehuse dog undtaget.
- 7.03. Bygninger skal overholde byggelovgivningens regler med hensyn til afstande til naboskel.
- 7.04. Hovedbygningen på den enkelte ejendom må opføres med højst 1 etage plus udnyttelig tagetage. Øvrige bygninger må opføres med højst 1 etage.
- 7.05. Bygninger på den enkelte ejendom må opføres med en facadehøjde på højst 4,00 m målt fra terræn til sammenskæringen mellem ydervæggen og tagfladens overside, og ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

På drivhuse og legehuse må intet punkt af tagfladen overstige 3,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet. Jf. dog punkt 7.03.

- 7.06. Hovedbygningen på den enkelte ejendom må opføres med kælder. Kælder må ikke have loftet beliggende mere end højst 0,20 m over terræn.

Delområde II

- 7.07. Transformestation, der jf. punkt 3.06. må opføres inden for delområdet, må opføres med et bruttoetageareal på højst 30 m², og bygningens totale højde må ikke overstige 5,00 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Lokalplanområdet

- 7.08. Byggelinier pålægges langs:
- Stamvejen A-A i en afstand af 3 m fra vejskel, jf. kort nr. 3.
 - Boligveje B-B, C-C, D-D, E-E, F-F og G-G i en afstand af 3 m fra vejskel, jf. kort nr. 3.
 - Vendepladserne for enden af boligvejen i en afstand af 5 m fra vejskel, jf. kort nr. 3.

8.00 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.01. Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne.
- Inden for hver ejendom skal bebyggelsen endvidere udformes, så den fremtræder som én arkitektonisk helhed.
- 8.02. Ved maling af bygningsdele (murværk såvel som træværk) må kun anvendes hvid, sort og dæmpede farver.
- 8.03. Almindeligt navne- og husnummerskilt må opsættes på den enkelte ejendom. Herudover må skiltning og reklamering af enhver art kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.04. Antenner må ikke opsættes udvendigt.

Facader

- 8.05. Bebyggelsens ydervægge (drivhuse undtaget) må kun opføres og fremtræde som blank mur af tegl eller som pudset eller vandskuret eller lignende mur, der er kalket eller indfarvet.
- Dog må
- mindre facade- og gavlparterier på hovedbygningen på den enkelte ejendom fremtræde i træ eller glas.
 - udhuse, garager, carporte og legehuse fremstå i malet eller imprægneret træ.
- 8.06. Inden for den på kort nr. 3 viste del af delområde I må der dog også opføres træhuse med solide træfacader f.eks. en på to bræddebeklædning eller klinksat bræddebeklædning.

Tage

- 8.07. Tages vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 20⁰ og større end 50⁰.
- På ude-/ havestuer, udhuse, garager, carporte, drivhuse og legehuse må tage dog udføres med mindste fald i henhold til bygningsreglementet.
- 8.08. Tage må kun dækkes med tegltagsten, skifer, eternitskifer, tagpap, malet zink eller strå.

Drivhuse og legehuse dog undtaget. Legehuse må desuden have tag af træ. Desuden må tage på mindre bygningsdele, herunder tage på kviste og karnapper, dækkes med zink, bly, kobber eller glas.

9.00. UBEBYGGEDE AREALER

Lokalplanområdet

- 9.01. Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.02. Inden for lokalplanområdet må udendørs oplagring - bortset fra kompostering af almindeligt haveaffald fra egen grund - ikke finde sted.
- 9.03. Hegn i delområdernes grænse og hegn i eller langs skel mellem de enkelte ejendomme må kun etableres som levende hegn. Levende hegn mod vej og sti skal plantes så langt bag skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien mod vej og sti.
- 9.04. Belysning af veje og stier inden for lokalplanområdet må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper på lave standere. Belysningen må i øvrigt kun udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.
- 9.05. Arealerne mellem byggelinier og vejskel må ikke anvendes til parkering, gårdsplads eller nogen form for oplagring.
- 9.06. Arealerne inden for de jf. punkt 5.10. udlagte oversigtsarealer må ikke bebygges, og genstande og beplantning må ikke have en højde, der overstiger 1 m over et niveauplan trukket gennem de to vejmidter.

Delområde I

- 9.07. Ubebyggede arealer bortset fra vej- og stiarealer må kun anlægges som haver med de til bebyggelsen hørende parkeringspladser.
- 9.08. Stamvejene, boligveje og vendepladser skal anlægges med græsrabatter på begge sider af kørebanen, og der må plantes løvtræer på begge sider af kørebanen som vist på kort nr. 3 og 4.

Delområde II

- 9.09. Delområdet må kun anlægges som park eller som plejet naturområde med en jordvold til støj- og synsmæssig afskærmning af Ringvejen placeret som vist på kort nr. 2 og 3.
- 9.10. Støjtolden jf. punkt 3.04 må kun udformes som en 3 m høj jordvold, med en hældning i forhold til det vandrette plan på højst 45° og med en dækkende beplantning.

10.00. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE

- 10.01. Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet Skjern Fjernvarmecentral.
- 10.02. Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet Skjern Kommunes Fællesantenneanlæg.
- 10.03. Før ny bebyggelse tages i brug, skal stamvejen og boligvejen med vendeplads, der giver adgang til bebyggelsen, og adgangssti være etableret i overensstemmelse med afsnit 5.00 og punkt 9.04. Desuden skal de til bebyggelsen hørende parkeringspladser være etableret.
- 10.04. Før ny bebyggelse tages i brug, skal de fælles, grønne arealer med støjvold inden for delområde II, og fælles arealerne for enden af boligvejene være etableret.

11.00. GRUNDEJERFORENING

- 11.01. Inden for lokalplanområdet skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.
- 11.02. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 1/3 af de udlagte grunde i lokalplanområdet er solgt, og når byrådet kræver det.
- 11.03. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
- 11.04. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af:
- Boligvejene B-B, C-C, D-D, E-E, F-F, G-G inkl. vendepladser, men ekskl. vejbelysning, spildevandsanlæg og vedligeholdelse af nedsivningsanlæg for vejvand.
 - Stierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e, f-f, g-g, h-h og i-i.
 - Grønne fællesarealer og fællesanlæg inden for lokalplanområdet, jf. kort nr. 3.
 - Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på samtlige fælles arealer, fælles anlæg og grønne områder inden for lokalplanområdet, jf. kort nr. 3.

12.00. SERVITUTTER / DEKLARATIONER

- 12.01. Følgende servitutter og deklARATIONER er tinglyst på ejendomme inden for lokalplanområdet:

Det under den 05.11.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 9b og 9gt Vester Birk, vedrørende oversigt.

Det under den 29.9.1988 tinglyste dokument på matr. nr. 9b Vester Birk, vedrørende transportledninger til spildevand.

Det under den 25.11.1988 tinglyste deklARATIONER på matr. nr. 9b Vester Birk, om naturgasanlæg.

Det under den 29.1.1991 tinglyste deklARATIONER på matr. nr. 9b Vester Birk, om naturanlæg.

Det under den 6.11.1996 tinglyste deklARATION på matr. nr. 9b Vester Birk, om betingelser vedrørende midlertidig opstilling af 1 eller 2 flytbare småbygninger.

Det under den 15.08.2000 tinglyste deklARATION på matr. nr.9b m.fl. Vester Birk vedrørende etablering og vedligeholdelse af beplantning og græsarealer på fællesarealer, grønne arealer og fælles anlæg, herunder jordvold.

Det under den 05.08.2000 tinglyste deklARATION på matr. nr. 9b og 9k Vester Birk vedrørende byggetilladelser og vilkår.

Det under den 24.05.2000 tinglyste deklARATION på matr. nr. 9b og 9k Vester Birk vedrørende kloakledninger m.v.

Det under den 15.08.2000 tinglyste deklARATION på matr. nr.9b m.fl. Vester Birk vedrørende kloakledninger.

Det under den 25.11.1988 tinglyste deklARATION på matr. nr. 9k Vester Birk om naturgasanlæg.

Det under den 25.11.1988 tinglyste deklARATION på matr. nr. 6a Vester Birk om naturgasanlæg.

Det under den 29.9.1988 tinglyste deklARATION på matr. nr. 6a Vester Birk vedrørende transportledning til spildevand m.m.

Det under den 29.1.1991 tinglyste deklARATION på matr. nr. 6a Vester Birk vedrørende naturgasanlæg.

13.00. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

13.01. Den under den 11.11.1997 af Skjern Byråd vedtagne Lokalplan nr. 85 ophæves.

14.00. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan medfører ikke handlepligt. Eksisterende, lovlige forhold på de ejendomme, som lokalplanen omfatter, kan fortsætte som hidtil. Men ved ændring af ejendommens anvendelse, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved større om- og tilbygninger får lokalplanen virkning for den enkelte.

Retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort, må der i henhold til § 19 i Lov om planlægning ikke etableres noget forhold, der strider mod planens bestemmelser på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Eksisterende, lovlige forhold kan dog fortsætte som hidtil.

Dispensation.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke vil komme i strid med principperne i lokalplanen. Dispensationer må således ikke stride mod planens formålsbestemmelser eller mod de bestemmelser, der er fastsat ud fra formålsbestemmelserne. Disse sidstnævnte omfatter typisk bestemmelserne om ejendommens anvendelse og bestemmelserne vedrørende de fremtidige hovedtræk i områdets fysiske udformning, herunder for eksempel fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer og principperne i vej- og stinettet.

Dispensationsmuligheden kan forudsætte, at byrådet afholder en skriftlig orientering af 2 ugers varighed af blandt andet ejere og brugere i lokalplanområdet og naboer til området. Afvigelser fra planens principper kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan.

Servitutter.

Private tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanens *indhold*, fortrænges af planen.

Private tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanens *formål*, ophæves af lokalplanen, hvis ophævelsen 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 planloven 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 planloven kan ejeren af en privat ejendom imidlertid forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis ejendommen er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan. 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. Uenighed mellem grundejeren og kommunen om kommunens pligt til at overtage ejendommen afgøres af taksationsmyndighederne i det enkelte tilfælde.

15.00. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 12.11.2002**

På byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

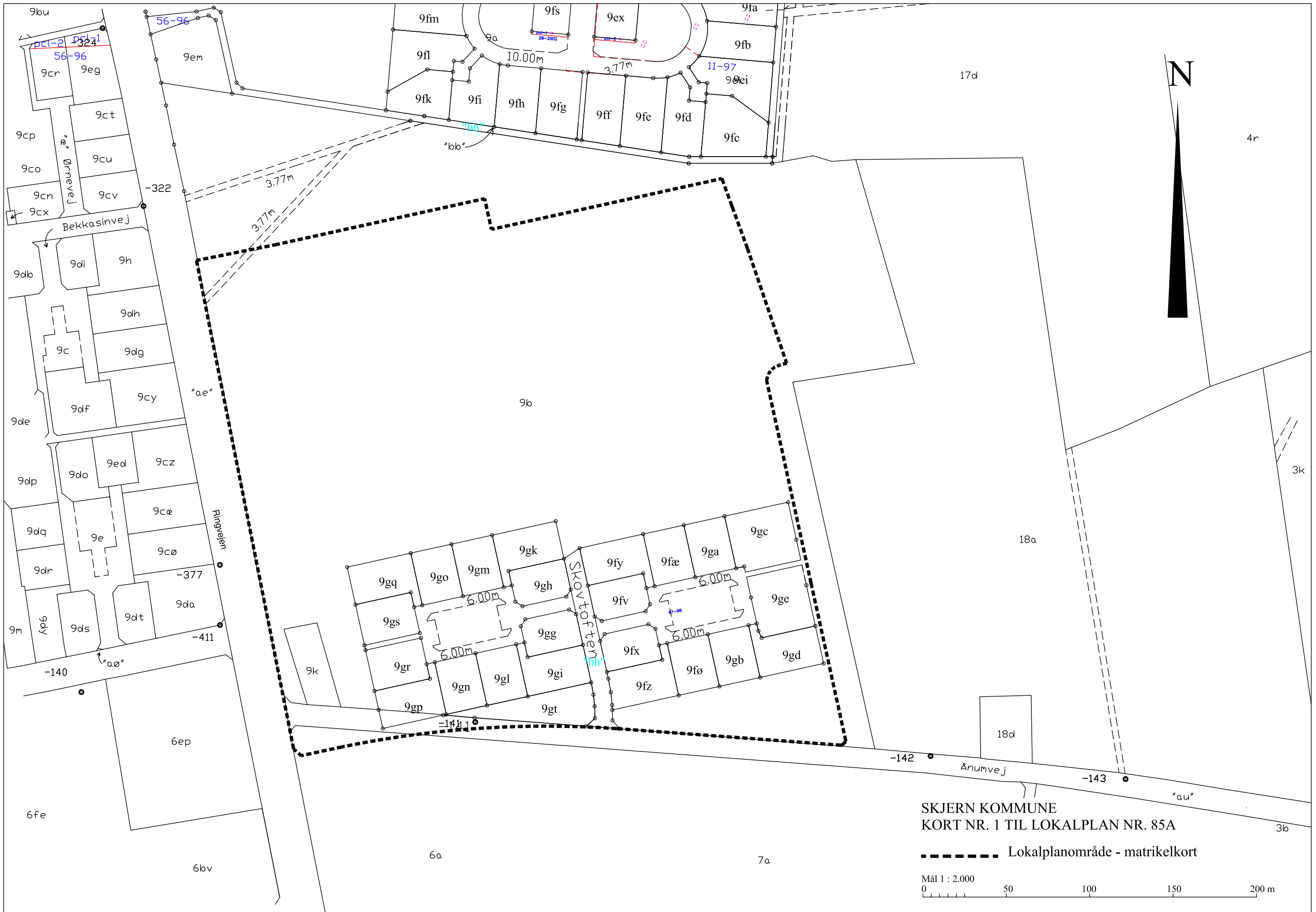
Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 11.03.2003.**

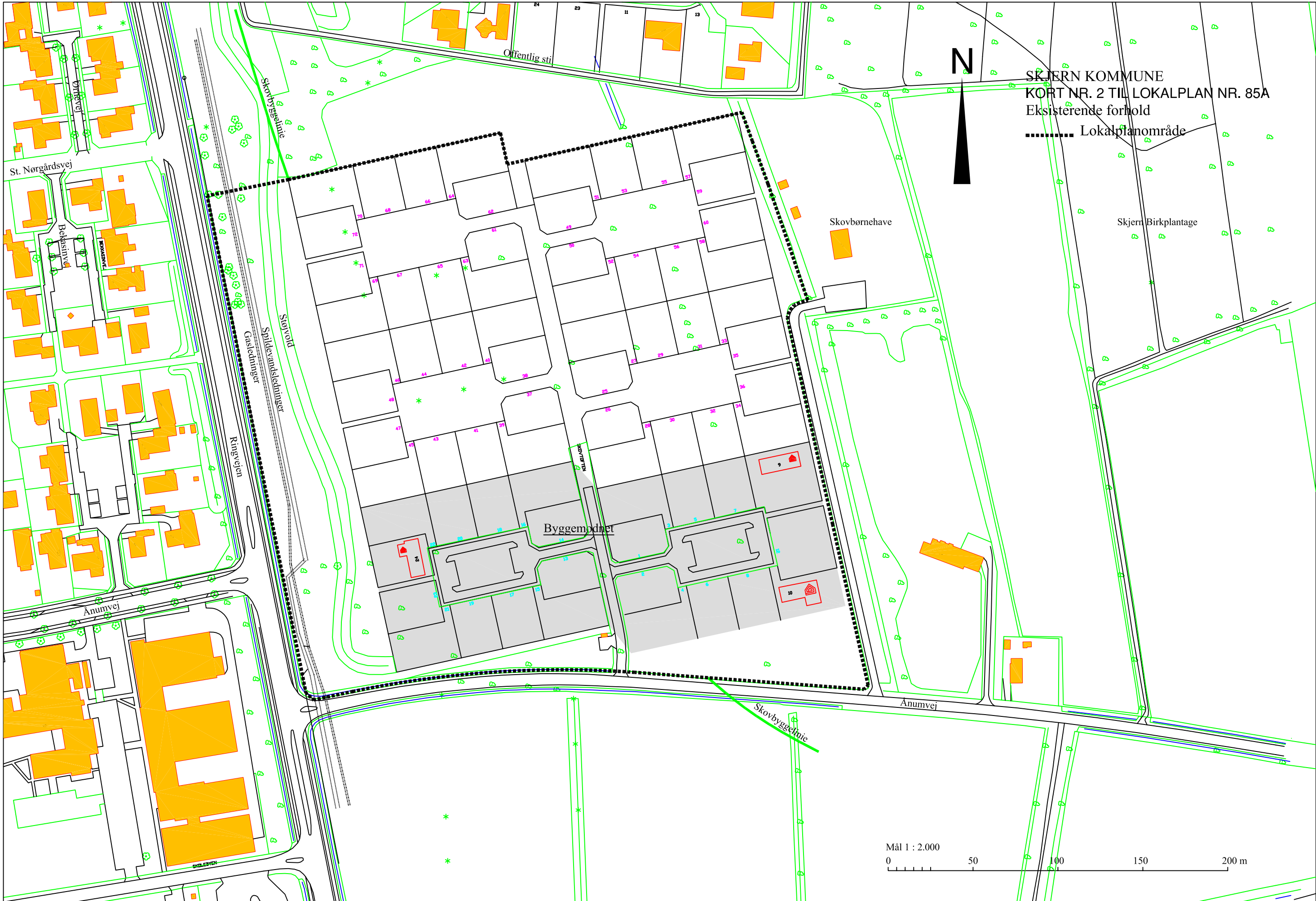
På byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

16.00. OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

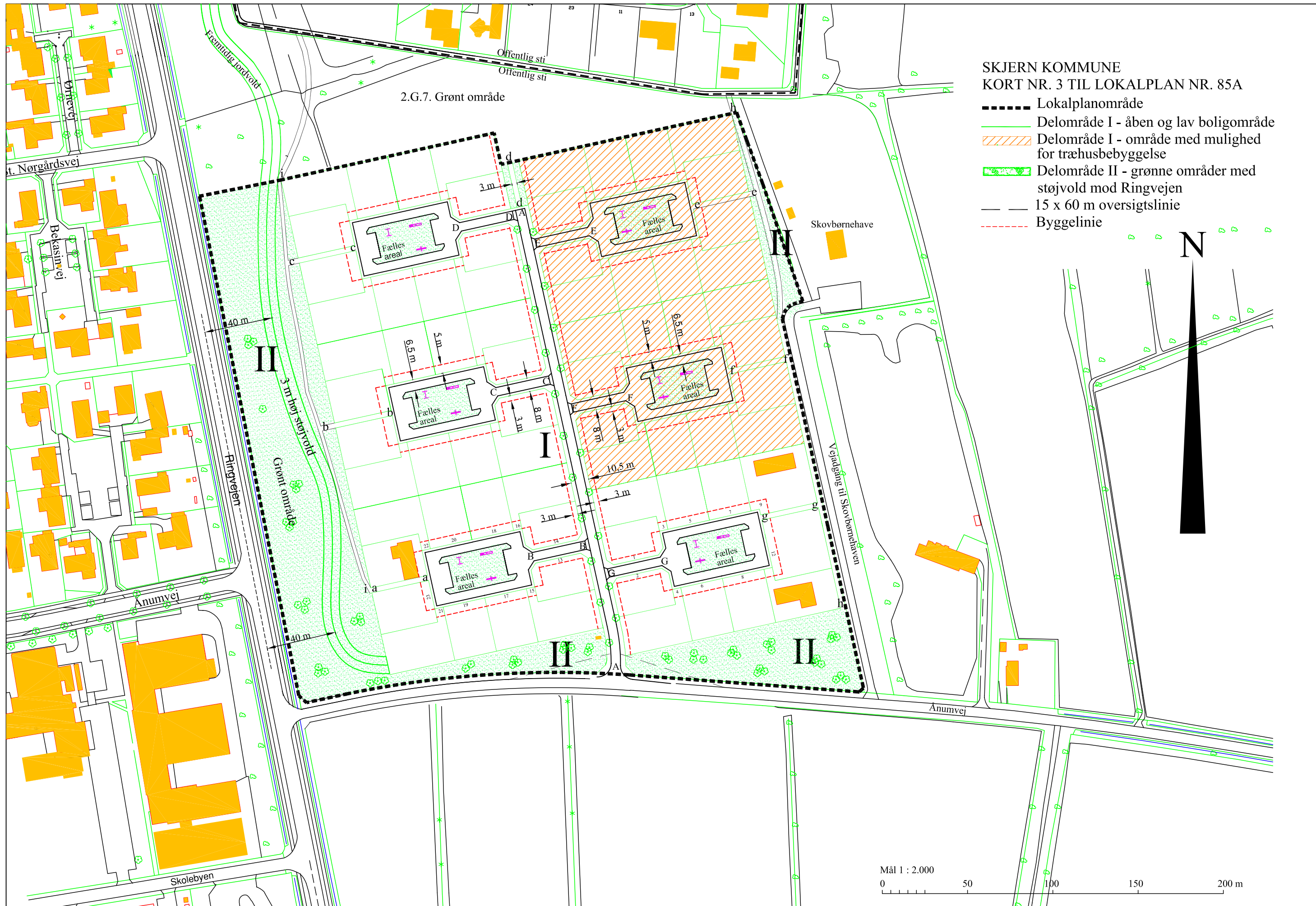
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 26.03.2003.**





SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 85A
Eksisterende forhold
----- Lokalplanområde

Mål 1 : 2.000
0 50 100 150 200 m

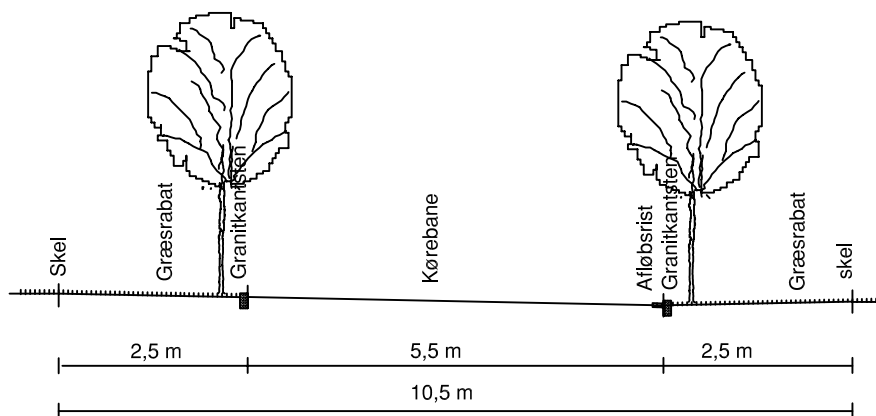


SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 85A

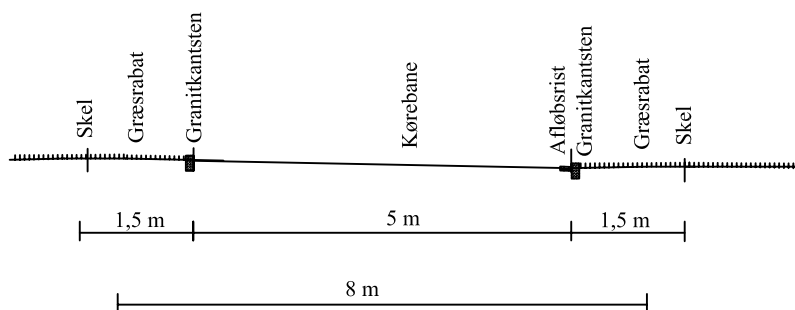
- Lokalplanområde
- Delområde I - åben og lav boligområde
- ▨ Delområde I - område med mulighed for træhusbebyggelse
- ▨ Delområde II - grønne områder med støjvold mod Ringvejen
- 15 x 60 m oversigtslinie
- - - - - Byggelinie

N

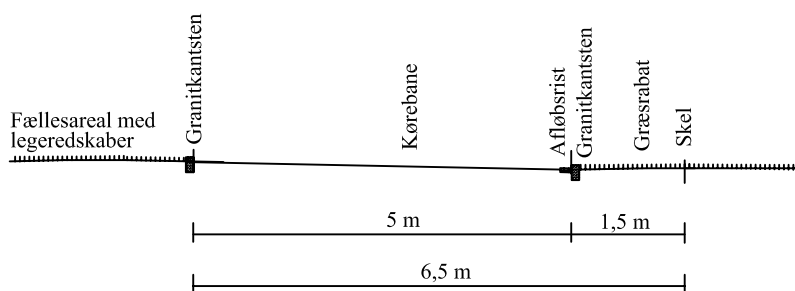




Tværsprofil af stamvej

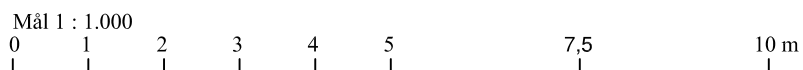


Tværsprofil af boligvej



SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 4 TIL LOKALPLAN NR. 85A

Tværsprofiler af stamvej, boligveje og vendepladser



BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD**BILAG A**

Lokalplan nr. 85 revideres fordi Skjern Byråd ønsker at åbne mulighed for at der i en del af området kan bygges træhuse.

Bortset fra mindre redaktionelle ændringer er der i forhold til Lokalplan nr. 85 kun foretaget følgende ændringer i lokalplanen:

- der åbnes mulighed for at etablere træhuse ved 2 boligveje mod nordøst,
- boligvejenes bredde øges fra 7 m til 8 m,
- det tilføjes at Grundejerforeningen også skal stå for drift og vedligeholdelse af boligveje og boligstier.

Lokalplanområdet er beliggende ved Skovtoften mellem Ringvejen og Skjern Birk Plantage. Mod øst grænser det op til institutionsområdet med "Skovbørnehaven". Mod nord grænser det op til et område, der i kommuneplanen er udlagt til offentligt, grønt område med mulighed for adgang til Kirkeåen.

Lokalplanen udlægger området til åben-lav boligbebyggelse, og opdeler området i 2 delområder. Inden for delområde I må der ikke udstykkes byggegrunde mindre end 700 m². På grundene der skal udstykkes efter en nærmere fastsat udstykningsplan må der opføres fritliggende enfamiliehuse med tilhørende udhus, garage/ carport og lignende. Inden for det østlige område ved boligvejene E-E og F-F gives der mulighed for opførelse af solide træhuse. Der lægges vægt på at træhusene skal være af god kvalitet, så boligområdets standard fastholdes.

Delområde II må kun anvendes til fælles, grønt friareal.

Bebyggelsen.

Lokalplanen fastlægger en traditionel udstykning med grunde langs 6 boligveje, der udgår vinkelret fra stamvejen, der forløber op midt gennem lokalplanområdet fra Ånumvej. Fodgængerstier skaber forbindelse fra boligvejene til områdets fælles friarealer og det offentlige grønne område nord for lokalplanområdet. Det er meningen, at stierne skal forlænges gennem det offentlige grønne område og kobles på den offentlige hovedsti, som forløber langs grænsen mod boligområdet Vester Birk og påkobles til gang-tunnelen under Ringvejen.

Lokalplanens udstykningsplan muliggør, at der opføres 72 boliger inden for lokalplanområdet. Bebyggelsesprocenten må være højst 25 på den enkelte grund. Alle hovedbygninger skal fremstå i teglsten eller i pudset og farvebehandlet mur, dog må der opføres boliger af træ inden for en del af området. Taghældningen skal være på mindst 20⁰ og højst 50⁰. Alle større tagflader skal være dækket med enten tegltagsten, skifer, eternitskifer, tagpap, malet zink eller strå. Mindre tagflader må dækkes med zink, bly, kobber eller glas.

I lokalplanen benyttes flere gange ordet "hovedbygningen". Ved "hovedbygningen" forstås den største bygning med de primære beboelsesarealer. De bestemmelser, hvor ordet er anvendt, retter sig ikke kun mod beboelsesdelen af en bygning, ligesom den ikke nødvendigvis gælder alle beboelsesbygninger. Meningen med ordet er at tage højde for den situation, hvor for eksempel beboelsen, garage og udhus er samlet i én og samme bygning og den situation, hvor der for eksempel opføres flere bygninger med beboelsesrum på en ejendom.

Fælles grønt friareal - og støjvold

Der udlægges et grønt bælte langs Ringvejen og Ånumvej til fælles grønt friareal. Friarealet må kun anlægges som park eller plejet naturområde. Inden for området skal der dog etableres en 3 m høj jordvold til støj- og synsmæssig afskærmning af Ringvejen.

Grundejerforening

Lokalplanen fastlægger, at der skal oprettes en grundejerforening, senest når 1/3 af de udlagte grunde i området er solgt eller når Byrådet kræver det.

Museumloven

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Hvis man vil have afklaret om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Skjern-Egvad Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

Skjern-Egvad Museum har besøgt området og vurderet at man vil kunne støde på fortidsminder inden for området.

Skjern Byråd vedtog ved den endelige vedtagelse af lokalplanen at anmode Skjern-Egvad Museum at gennemføre den arkæologiske forundersøgelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**BILAG B****Kommuneplan 2009**

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens delområde 2.B.16 og kommuneplanen fastlægger følgende rammebestemmelser:

- Varmeforsyningen fastlægges i overensstemmelse med "Skjern Kommunes varmeplan".
 - Parkeringsforholdene fastlægges i overensstemmelse med "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern Kommune".
 - Enhver form for skiltning skal godkendes af Skjern Kommune.
 - "Exner-fredningerne" og de indgåede aftaler mellem Amtsrådet, de kirkelige myndigheder og Skjern kommune for kirkernes omgivelser skal overholdes.
1. Anvendelsen fastlægges til åben-lav boligbebyggelse samt lettere private og offentlige serviceerhverv med lokalt tilhørsforhold og mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning som kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne og uden at områdets karakter af boligområde brydes.
 2. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 %.
 3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
 4. Grunde må ikke udstykkes med mindre end 700 m² hvis ikke andet er fastlagt i en Byplanvedtægt eller lokalplan.
 5. Der skal udlægges tilfredsstillende fælles opholds- og legearealer. I nye områder skal disse arealer udgøre mindst 10 % af områdets areal.
 6. Bebyggelse i område 2.B.17 skal ud mod hovedlandeveje og landeveje efter nærmere aftale med Amtsrådet afskærmes med beplantning.

Denne lokalplan ophæver Lokalplan nr. 85.

Spildevandsplan

Området er omfattet af "Spildevandsplan 1999-2009 for Skjern Kommune".

Varmeplan

Området er i "Varmeplan for Skjern Kommune 1987" udlagt til fjernvarmeområde.

NØDVENDIGE TILLADELSER FRA FORSKELLIGE MYNDIGHEDER **BILAG C**

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold før:

- det fra Landbrugsministeriet/ jordbrugskommissionen er meddelt, at landbrugspligten på den af lokalplanen omfattede del af matr. nr. 9b og 6a, Vester Birk, Skjern jorder er ophævet.