

Forslag til

Lokalplan nr. 505

for et område til boligformål
ved Østervænget, Spjald



Ortofoto GeoDanmark

Ringkøbing-Skjern Kommune

yy. januar 2023 (vedtagelsesdatoen)

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 505 er offentliggjort fra til og med

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing

land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Planlægger: Dorthe Marie Leth Andersen, tlf. 9974 1025

Forsidebilledet viser lokalplanområdet med luftfoto som baggrund.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald



Vejledning

Hvad er en lokalplan? 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål 5

Lokalplanområdet 6

Lokalplanområdets omgivelser 6

Lokalplanens indhold 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning 8

Miljøforhold 10

Miljøvurdering 11

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder 11

Servitutter 12

Bestemmelser

Indledning 13

1. Formål 14

2. Område og zonestatus 14

3. Arealanvendelse 14

4. Udstykning 14

5. Bebyggelsens placering og omfang 15

6. Bebyggelsens udseende 15

7. Ubebyggede arealer 16

8. Veje, stier og parkering 17

9. Tekniske anlæg 18

10. Miljø 18

11. Grundejerforening 19

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug 19

13. Lokalplan og byplanvedtægt 19

14. Servitutter 19

15. Retsvirkninger 19

Forslag til lokalplan 21

Endelig lokalplan 21

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen 21

Bilag

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Støjbelastede arealer Bilag 3

Fremtidig arealanvendelse Bilag 4

Illustrationsskitse Bilag 5



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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, der består af:

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

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

Støjbelastede arealer, der viser arealer belastet af støj udpeget i kommuneplanen.

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. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Øvrige bilag er miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstyknings eller større bygge- og anlægsarbejde, herunder nedrivning af byggeri.

Dette gælder også, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige vedtagne lokalplan

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

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

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

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033. Derfor udarbejdes der ikke kommuneplantillæg.

Redegørelse

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald



Lokalplanområdets afgrænsning. Mål 1:1500.
Luftfoto optaget i 2021.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for tilvejebringelsen af denne lokalplan er et ønske fra Ringkøbing-Skjern Boligforenings om at opføre 9 almene boliger på en ubebygget grund ved Østervænget i Spjald.

Området er i dag omfattet af Lokalplan nr. 86 for et boligområde ved Østervænget i Spjald, der giver mulighed for opførelse af boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse. Den nuværende lokalplan er bundet af principper for placeringen af stamvej og sideveje inden for området, hvorfor der udarbejdes et nyt plangrundlag der giver mulighed for at ændre placeringen af bebyggelse samt veje og stier inden for området.

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at sikre et udbud af boliger i Spjald og med vedtagelsen af denne lokalplan skabes der mulighed for ni rækkehuse centralt i Spjald by.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 7. februar 2023, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til boligformål ved Østervænget i Spjald.

Redegørelse

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Spjald by og fremstår i dag ubebygget. Området udgøres af matr.nr. 1sl Brejning Hgd., Brejning og omfatter et areal på ca. 4.350 m².

Lokalplanområdet er afgrænset af boliger og bymæssig bebyggelse mod øst, vest og syd. Mod nord grænser området op mod en erhvervsvirksomhed, der anvender bygningerne til lager.

Vest for området løber kommunevejen Østervænget, hvorfra lokalplanområdet skal vejbetjenes.



Billedet viser skråfoto af lokalplanområdet fra syd.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for den centrale del af Spjald by og inden for en afstand af ca. 400 meter fra lokalplanområdet findes både skole, børnehave, lege- og opholdsarealer, kulturhus, indkøbsmuligheder og et fritidscenter som er samlingspunkt for lokalområdet.

Umiddelbart nord og øst for området ligger byens erhvervsområde som er bestående af små og mellemstore virksomheder.

Spjald ligger i den nordlige del af Ringkøbing-Skjern Kommune og har gode trafikale forbindelser til Skjern, Ringkøbing, Herning og Holstebro via statsveje.

Lokalplanens indhold

I 2001 blev der vedtaget en lokalplan for området ved Østervænget i Spjald. Lokalplan nr. 86 giver mulighed for at etablere tæt-lav boligbebyggelse. I lokalplanens formål indgår bestemmelser vedrørende placeringen af en stamvej og sideveje i området.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der et ønske om at opføre ni tæt-lave boliger og placeringen heraf strider mod med de gældende principper i lokalplan nr. 86.

Nærværende lokalplan har derfor til formål at opheve lokalplan nr. 86 med henblik på at muliggøre opførelsen af tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.



Fotos af lokalplanområdet set mod henholdsvis nord, syd-vest, og øst.

Redegørelse

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

Disponering og anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger i form af tæt-lav bebyggelse (række-, kæde- og dobbelthuse) i varierende størrelse. Bebyggelsen tænkes opført som rækkehuse.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til minimum 20 % af lokalplanområdet. Dertil stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres private opholdsarealer til hver bolig svarende til mindst 100 % af boligetagearealet. De private opholdsarealer skal etableres i direkte tilknytning til boligen og kan f.eks. være terrasse eller en mindre have.

Befæstelsesgraden for lokalplanområdet som helhed må af hensyn til grundvandsdannelsen ikke overstige 50 %. Dette indebærer, at højst halvdelen af lokalplanområdet må udnyttes til bebyggelse, vejanlæg, terrasser og indkørsler mv.

Bebyggelse

Med henblik på at sikre, at bebyggelsen kommer til at indgå som en naturlig del af det bebyggede miljø omkring lokalplanområdet, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bebyggelsen må opføres i højst 1 etage og med en samlet bygningshøjde på højst 6,5 meter.

Trafik

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra kommunevejen Østervænget.

Ved overkørslen fra lokalplanområdet til Østervænget skal det sikres, at oversigtsforholdene er i overensstemmelse med vejreglerne.

Inden for lokalplanområdet udlægges der interne veje som vist i princippet på bilag 4.

Vejen A-A skal anlægges i en bredde af 5 meter og med græsabat på ½ meter på begge sider af vejen.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal veje og eventuelle vendepladser indrettes således, at de lever op til gældende regler.

I overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern kommuneplan 2021-2033 etableres der minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig inden for lokalplanområdet.

Der skal etableres minimum én parkeringsplads i direkte tilknytning til hver bolig, mens de resterende parkeringspladser skal etableres som fælles parkeringspladser. Derudover skal der etableres minimum 1 handicap-parkeringsplads.

Landskab og beplantning

Området fremstår i dag som ubebyggede græsarealer uden store terrænforskelle.

Langs lokalplanområdets østlige grænse falder terrænet fra kote 42,5 m/DVR90 til kote 41 m/DVR90 over en afstand på ca. 4 meter. Der er således et mere eller mindre lodret fald mellem matr.nr. 1sl og matr.nr. 1qø Brejning Hgd., Brejning, der i dag opretholdes af en støttemur.



Lokalplanen skal sikre, at der kan etableres et levende hegn langs den østlige grænse af lokalplanområdet.

Miljø

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Spjald Vandværk. Lokalplanen stiller ingen særlige tiltagskrav ifm. grundvandsbeskyttelsen, idet boliger ikke vurderes at være en grundvandsstruende aktivitet.

Der stilles krav om at befæstelsesgraden inden for lokalplanområdet ikke må overstige 50 % og at kørearealer skal etableres med fast belægning.

Ekspropriation

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

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

Redegørelse

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

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

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2019.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26/17/2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,

Redegørelse

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

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

Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Heder og klitter på Skovbjerg Bakkeø, Idom Å og Ormstrup Hede (Natura 2000-område nr. 64) er ca. 7,8 km.

Idet lokalplanområdet er beliggende midt i Spjald by og ikke kan karakteriseres som relevant for naturbeskyttelse vurderes det, at realisering af planen ikke vil have nogen påvirkning på et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Bilag IV-arter

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

Det bemærkes i henhold til det ovenstående, at området i forvejen er omfattet af en gældende lokalplan, som giver mulighed for opførelse af boliger på arealet.

Skovbyggelinjen

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen til et mindre offentligt ejet skovareal mod sydvest. Lokalplanområdet er dog undtaget fra bestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 1 vedrørende forbud mod opførelse af ny bebyggelse. Undtagelseshjemlen er husrækkereglen, der er indeholdt i Naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 3 og angiver, at "på arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse".

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Værdifulde kulturmiljøer

Lokalplanområdet er omfattet af det værdifulde kulturmiljø Brejninggård-området der er karakteriseret ved herregårdslandskabet omkring Brejninggård, Brejning Kirke og Gl. Landevej.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende boligområde og på denne baggrund vurderes det, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig indvirkning på kulturmiljøet.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 41bo014 i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2021-2033 og er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Rammeområde 41bo014 udlægger området til boligområde, hvor der kan etableres både tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Inden for området må bebyggelsen ikke opføres i mere end to etager og bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 %.

Jævnfør Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2021-2033 er lokalplanområdet ikke omfattet af nogen form for oversvømmelsesrisiko.

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2021-2033 er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Kommuneplanens retningslinjer angiver, at der ved opførelse af bygninger, der vil fremstå i synlig kontakt med de udpegede værdifulde kulturmiljøer, skal vises særlige hensyn overfor disse områders karakteristika, egenart, autenticitet og oplevelsesværdi. Det er ligeledes et mål, at den aktuelle bys særlige karakteristika, eksempelvis kulturarv og værdifulde kulturmiljøer, udnyttes som en dynamo for udvikling af byerne. Spjald er kendetegnet ved åben-lav bebyggelse i 1-2 etager, der hovedsageligt er opført i blank mur i tegl. På denne baggrund indeholder lokalplanen bestemmelser vedrørende bebyggelsen omfang og placering samt udseende. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af bebyggelse i én etage med en bygningshøjde på højst 6,5 meter. Dertil indeholder lokalplanen bestemmelse om, at bebyggelse skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl, som ligeledes kan være pudset, vandskuret eller malet i jordfarver.

Spjald er i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2021-2033 udpeget som en lokalcenterby. Det er jf. kommuneplanen målet at fremme udviklingen af velfungerende og attraktive lokalcenterbyer.

Redegørelse

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

Dertil er det målet at sikre befolkningen de bedste og mest varierende muligheder for bosætning. Lokalplanområdet er på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen omfattet af lokalplan nr. 86, der udlægger området til tæt-lav bebyggelse. Der har således siden vedtagelsen af lokalplan nr. 86 i 2001 været et ønske om at omdanne lokalplanområdet og opføre boliger på den aktuelle lokation i Spjald. Det nuværende ønske for lokalplanområdets udformning stemmer ikke overens med formålet i lokalplan nr. 86, idet der her fastlægges principper for placeringen af stamveje og sideveje i området, der fraviger de nuværende ønsker væsentligt.

Samlet set vurderes nærværende lokalplan at være i overensstemmelse med de overordnede mål og retningslinjer i kommuneplanen, idet en omdannelse af lokalplanområdet med tæt-lav bebyggelse på den aktuelle lokation i Spjald vil bidrage til at understøtte et varieret udbud af boliger.

Støjbelastet areal

Lokalplanområdet er i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2021-2033 udpeget som et støjbelastet område for støjfølsom anvendelse. Se bilag 3. Støjen stammer fra nærliggende erhvervsvirksomheder. Det skal dokumenteres, at støjniveauet internt i boligerne og på tilknyttede udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Lokalplan nr. 86

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 86 for et boligområde ved Østervænget i Spjald.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 86 i sin helhed.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet ligger inden for Spjald Fjernvarmes forsyningsområde og der er således mulighed for tilslutning til den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning. Lokalplanområdet ligger inden for Spjald Vandværks forsyningsområde.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD) og inden for et indvindingsopland uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) tilhørende Spjald Vandværk.

Området er ikke omfattet af udpegningerne vedrørende følsomme indvindingsområder (FI) og indsatsområder (IO).

Der stilles i lokalplanen vilkår om, at befæstelsesgraden for lokalplanområdet ikke må overstige 50 % hvilket medvirker til at sikre grundvandsdannelsen. Dertil skal lokalplanen sikre, at kørearealer etableres med fast belægning.

Kloakering

Området er omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan 2024-2032.

Ved nyetablering af ejendomme skal kloakken altid separatkloakeres. De separatkloakerede hovedledninger som Ringkøbing-Skjern Forsyning etablerer i vejen tilsluttes fælleskloak i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan.

Byggeri, terrænregulering og øget befæstelse må ikke øge sandsynligheden for fremtidige oversvømmelser.

Det skal sikres, at der ikke sker afstrømning af overfladevand til omliggende grunde og veje.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (LBK nr. 282 af 27/03/ 2017) er lokalplanområdet omfattet af Områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenet.

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

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

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens hjemmeside.

Renovation

Placering af affaldsbeholdere skal følge regulativet for husholdningsaffald i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har

Redegørelse

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registreret i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er absolut en fordel for byherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforslag for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologiske undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet.

Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing Fjord Museers hjemmeside: <https://ringkobingfjordmuseer.dk/arkaeologi-vestjylland/til-bygherrer/>.

Miljøvurdering

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

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

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der

ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

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

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 6 i nærværende lokalplanforslag.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planens realisering sig hovedsagelig til håndtering af overfladevand, støjgener samt trafik.

I lokalplanen indarbejdes tiltag der skal sikre håndteringen af overfladevand. Det fastlægges at befæstelsesgraden ikke må overstige 50 % for lokalplanområdet som helhed, hvilket medvirker til at sikre nedsivning og dermed også grundvandsdannelsen.

Vedrørende støjgener fra de omkringliggende erhvervsvirksomheder skal det i forbindelse med byggesagsbehandlingen dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes internt i boligerne og på de tilknyttede udendørs opholdsarealer.

I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om et mindre antal personbiler pr. dag svarende til den trafik der kan forventes ved yderligere ni boligenheder. Kommunevejen Østervænget vurderes at have kapacitet til denne øgede trafikale påvirkning.

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

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Lov om privat fællesveje

Nye veje og stier må ikke anlægges før vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vej- og sti-anlæg samt godkendt skitseprojekt for vejudlægget.

Redegørelse

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

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

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

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

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

Matr.nr. 1sl Brejning Hgd., Brejning

Tinglyst: 01.08.1931-907466-59

Titel: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: nuværende og fremtidige ejer af matr.nr. 1dd.

Tinglyst: 10.11.1954-907467-59

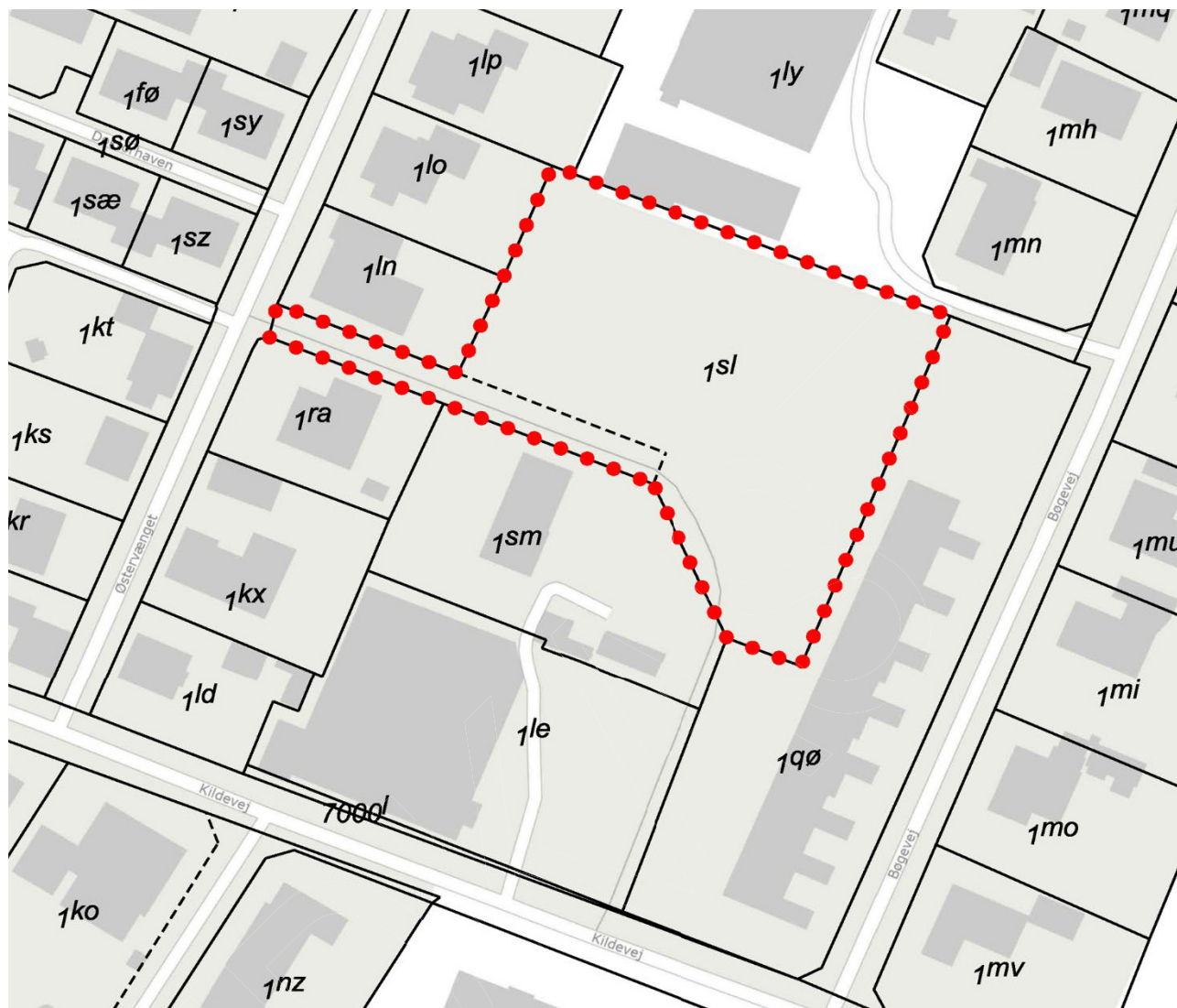
Titel: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Ikke oplyst.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald



Lokalplanområdets afgrænsning.
Målestok 1:1000.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 388 af 1. januar 2024 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

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

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området giver mulighed for tæt-lav bebyggelse i form af en samlet bebyggelse med et ensartet udseende.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr.nr. 1sl Brejning Hgd., Brejning samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, samt dertilhørende opholds-, vej- og parkeringsarealer samt affaldsstationer. Der må højst etableres 9 boligenheder.

Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse og må ikke anvendes til ferieformål/ferieudledningsboliger.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på bilag 4.

5.2. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 30.

5.3. Etager

Bebyggelse må opføres i højst 1 etage.

5.4. Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Ventilationsafkast må ikke være højere end 1 m over bygningens tag.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal fremstå som en samlet helhed med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

6.2. Facader

Bebyggelse skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl, som ligeledes kan være pudset, vandskuret eller malet i jordfarver.

Ydervægge skal være i jordfarver, der kan blandes med hvidt eller sort.

Mindre bygningsdele, svarende til maksimalt 20 % af facaden, kan udføres i træ.

Facader på mindre sekundære bygninger, som fx skure, garager og carporte kan udføres i træ og stål/aluminium og skal fremstå i materialets naturlige farve eller sortmalet.

6.3. Tag

Bygningerne inden for lokalplanområdet skal have samme taghældning.

Den første bygning, der opføres inden for området er bestemmende for taghældningen på de resterende bygninger.

Tage på beboelsesbygninger skal udføres med en hældning på mellem 0 og 45 grader i forhold til det vandrette plan.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

Taghældningen på sekundære bygninger såsom garager må være forskellig fra taget på beboelsesbygningerne. Taghældningen skal dog være mellem 0 og 45 grader, i forhold til det vandrette plan.

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af ubehandlet tegl (der må ikke oplægges glaserede eller på anden måde overfladebehandlede tagsten, dvs. ikke glaseret, ædelengoberet eller engoberet) eller beton, tagpap, skifer, naturskifer, zink, stålplader eller lignende.

Tage skal holdes i ensartede farver og materialer.

6.4. Skiltning

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

6.5. Ventilationsafkast

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 1 m tilbage i forhold til bygningens facade.

6.6. Solceller og solfangere

Anlæg til udnyttelse af solenergi (solceller eller solfanger) skal indpasses i facade eller tagflade og skal være parallelle med tagfladen.

Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke være reflekterende/give gener ift. genskin.

Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke opstilles på terræn.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden inden for lokalplanområdet må ikke overstige 50 %.

Kravet om maksimal befæstelse stammer fra redegørelsen fastlagt om grundvandsinteresser og de dertilhørende tiltagskrav.

7.2. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, parkering o.lign. skal fremstå som grønne områder med græs og beplantning.

Al beplantning inden for lokalplanområdet skal være egnstypiske arter, der ikke betragtes som invasive.

7.3. Fælles opholdsarealer

Der skal udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 20 % af lokalplanområdet.

Arealopgørelse

De fælles opholdsarealer kan ikke udgøres af Lokalplanområdets adgangsarealer, parkeringspladser og de til parkeringspladserne nødvendige manøvrearealer.

*Lokalplanområdet: ca. 4.350 m²
Areal udlagt til vej og parkering: ca. 1.000 m²
Byggefelter: ca. 1.110 m²
Fælles opholdsarealer: ca. 900 m²
Private opholdsarealer: ca. 1050 m²*

7.4. Private opholdsarealer

Der skal udlægges udendørs, private opholdsarealer til den enkelte bolig svarende til 100 % af boligetagearealet. Opholdsarealerne skal placeres i direkte tilknytning til boligen.

7.5. Hegn

Der kan etableres et fast afskærmende hegn i skellet mellem matr.nr. 1ls og 1qø Brejning Hgd., Brejning. Det faste hegn skal etableres i en højde af minimum 1,25 meter.

Hegn omkring private haver må kun etableres som levende hegn i form af hæk eller buske.

7.6. Lyskilde på fællesarealer

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på fællesarealer inden for hele lokalplanområdet.

7.7. Belægning

P-båse, veje og fortove skal hver for sig udføres i materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealer funktion.

Eventuelt befæstede arealer inden for de fælles fri- og opholdsarealer skal udføres med permeabel belægning.

7.8. Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering ud over +/- 0.5 meter i forhold til eksisterende terræn.

7.9. Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmende arealer.

7.10. Renovation

Der skal udlægges areal til sortering, opbevaring og transport af affald.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Østervænget som vist på bilag 4.

8.2. Interne veje

Der udlægges areal til nye veje i princippet som vist på bilag 4.

Den interne vej A-A skal udlægges i en bredde af minimum 6 meter og anlægges i en bredde af minimum 5 m. Der skal anlægges græsribat i en bredde af ½ meter på begge sider af vejen.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

Den interne vej B-B skal anlægges i en bredde på minimum 7 m.

Den interne vej C-C skal anlægges i en bredde af minimum 6,5 meter

8.3. Befæstelse

Parkeringspladser og kørearealer skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb med kontrolleret afledning.

8.4. Stier

Ingen bestemmelser

8.5. Parkering

Der skal etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads i direkte tilknytning til den enkelte bolig. De resterende parkeringspladser skal etableres som vist i princippet på bilag 4.

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

Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af køretøjer m.v. med en totalvægt på mere end 3.500 kg.

Der må ikke henstilles ikkeindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og større både.

8.6 Belysning

Armaturer til belysning af vej og fællesarealer skal fremstå med samme udformning, men tilpasset den enkelte funktion, Der må ikke etableres kraftig belysning eller høj belysningskilde, der kan være til gene for beboerne.

Belysning af veje og friarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet lyskilde, som er rettet mod det, de skal oplyse.

Armaturerne skal være udformet således, at selve lyskilden ikke er synlig på afstand.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler m.m.

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

10. Miljø

10.1. Støj fra naboarealer

Ved nybyggeri skal det sikres, at støjniveauet internt i boligerne og på tilknyttede udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles opholdsarealer som anført i lokalplanens punkt 7.

12.2. Veje og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje og parkering er etableret som anført i lokalplanens punkt 8.

Vej A-A er en privat fællesvej og derfor er det Ringkøbing-Skjern Kommune, som er vejmyndighed og som skal godkende vejprojektet før ibrugtagning. Det skal sikres, at oversigtsforholdene fra lokalplanområdet ud til Østervænget er i overensstemmelse med vejreglerne før ibrugtagning.

12.3. Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før området er tilsluttet el, vand og kloak.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 86, For et boligområde ved Østervænget i Spjald.

Ved den endelige plans vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 505 ophæves lokalplan nr. 86 For et boligområde ved Østervænget i Spjald, offentligt bekendtgjort den 16. januar 2001 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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

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

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Dispensationsmuligheder

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Overtagelsespligt

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

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

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

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

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, medmindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes **Byråd/Teknik og Miljøudvalg** i henhold til **§ 24 i Lov om planlægning**, den 2021.

Hans Østergaard/Ole Knudsen
ridsen

Borgmester/Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Jens Peter Hegelund Jensen/Niels Peter V. Lau-

Kommunaldirektør/Fagchef for Land, By og Kultur

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes **Byråd/Teknik- og Miljøudvalg** i henhold til **§ 27 i Lov om planlægning**, den 2021.

Hans Østergaard/Ole Knudsen
ridsen

Borgmester/Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Jens Peter Hegelund Jensen/Niels Peter V. Lau-

Kommunaldirektør/Fagchef for Land, By og Kultur

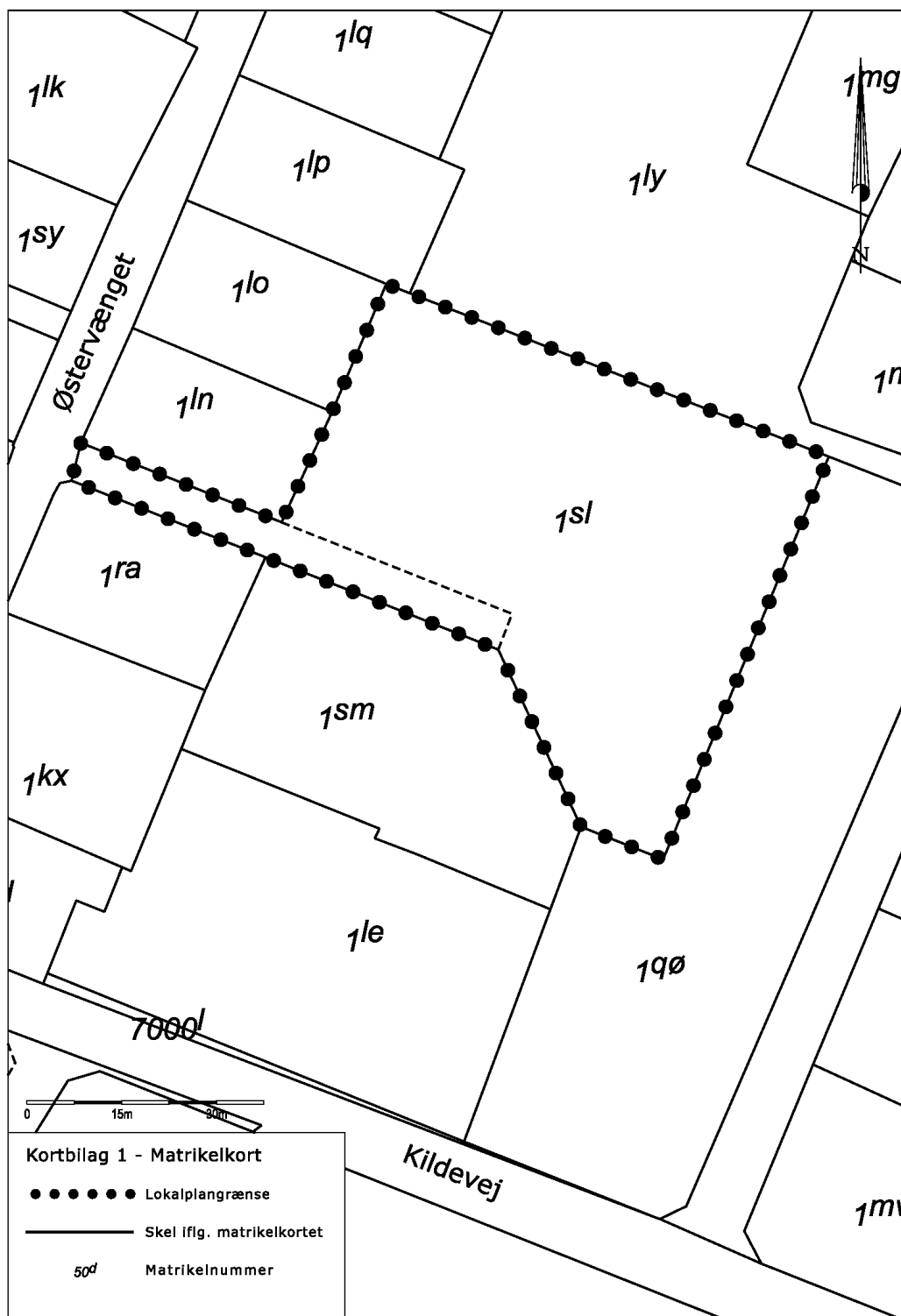
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til **§ 30** i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2021.
Lokalplanen er i henhold til **§ 54b** i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 505

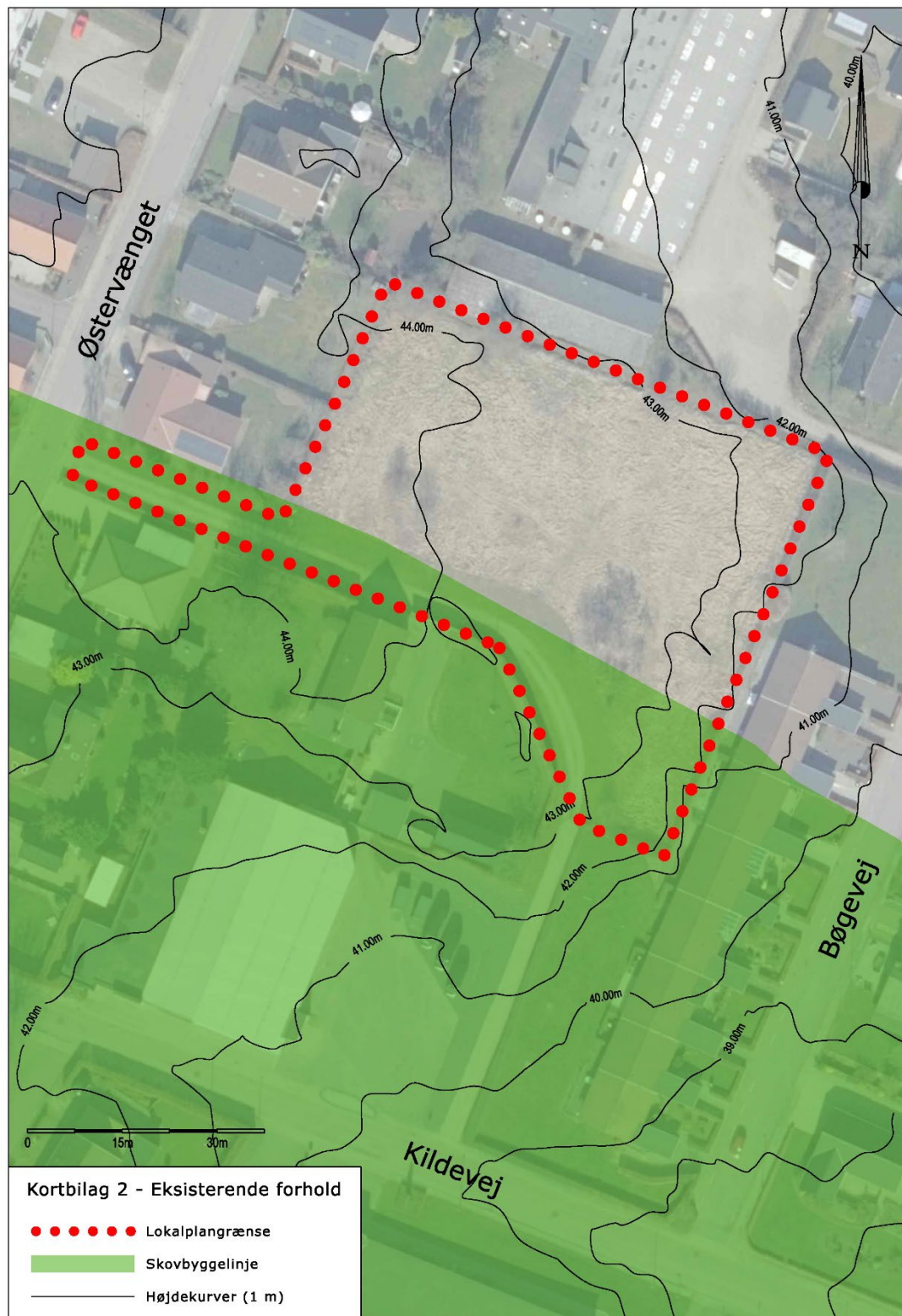
Område til boligformål ved Østervænget, Spjald



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 505

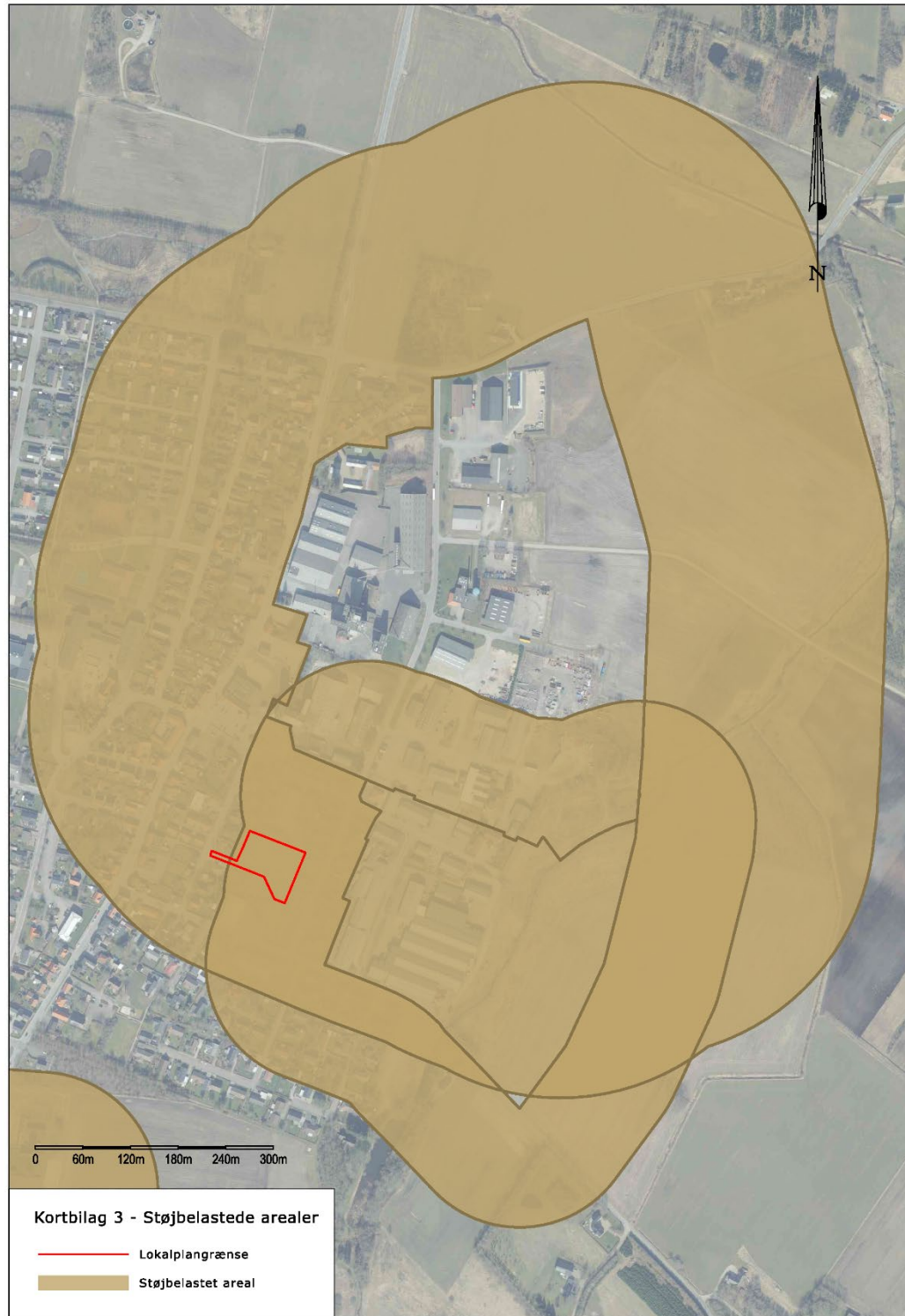
Område til boligformål ved Østervænget, Spjald



Støjbelastede arealer: Bilag 3

Lokalplan nr. 505

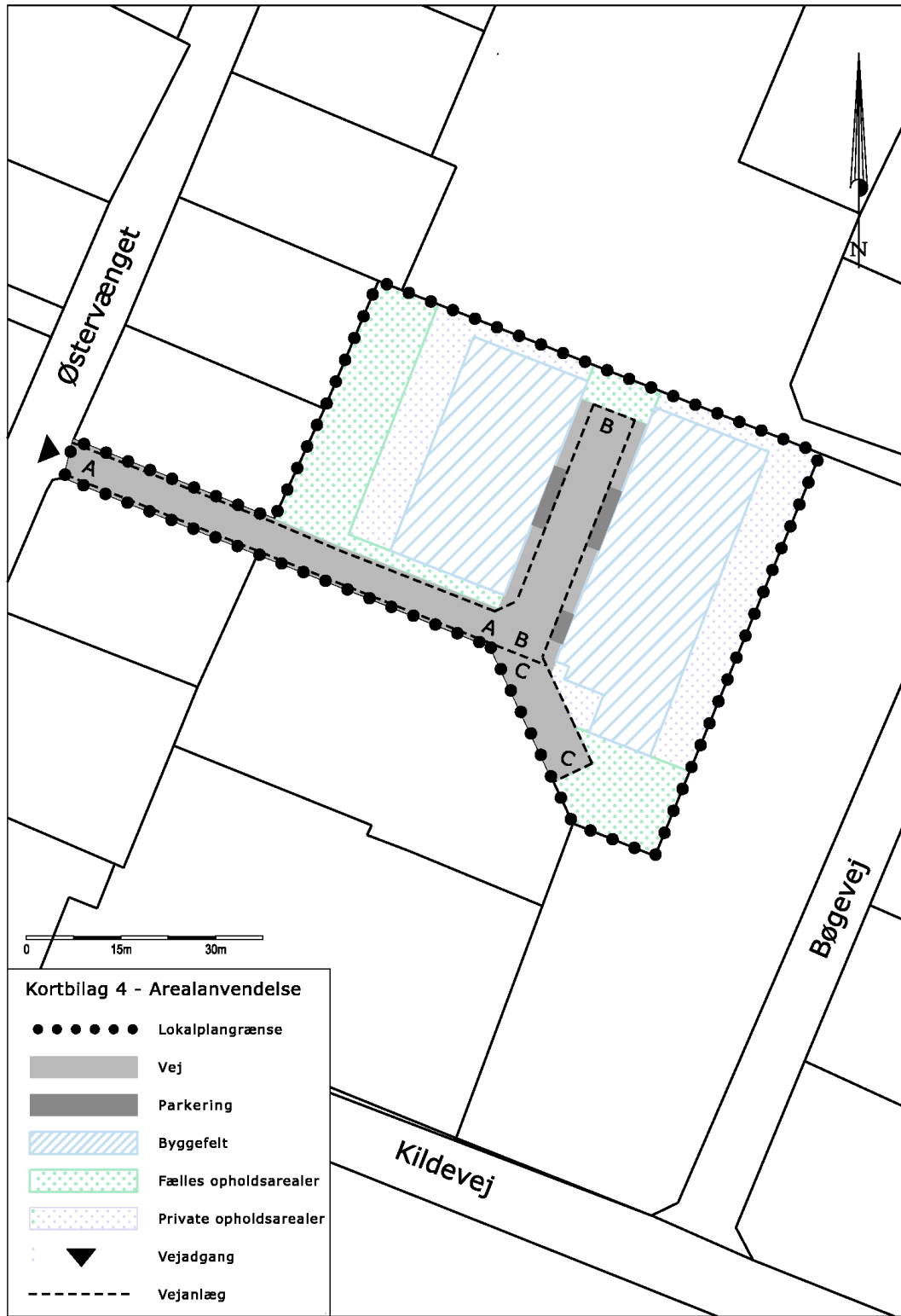
Område til boligformål ved Østervænget, Spjald



Fremtidig arealanvendelse: Bilag 4

Lokalplan nr. 505

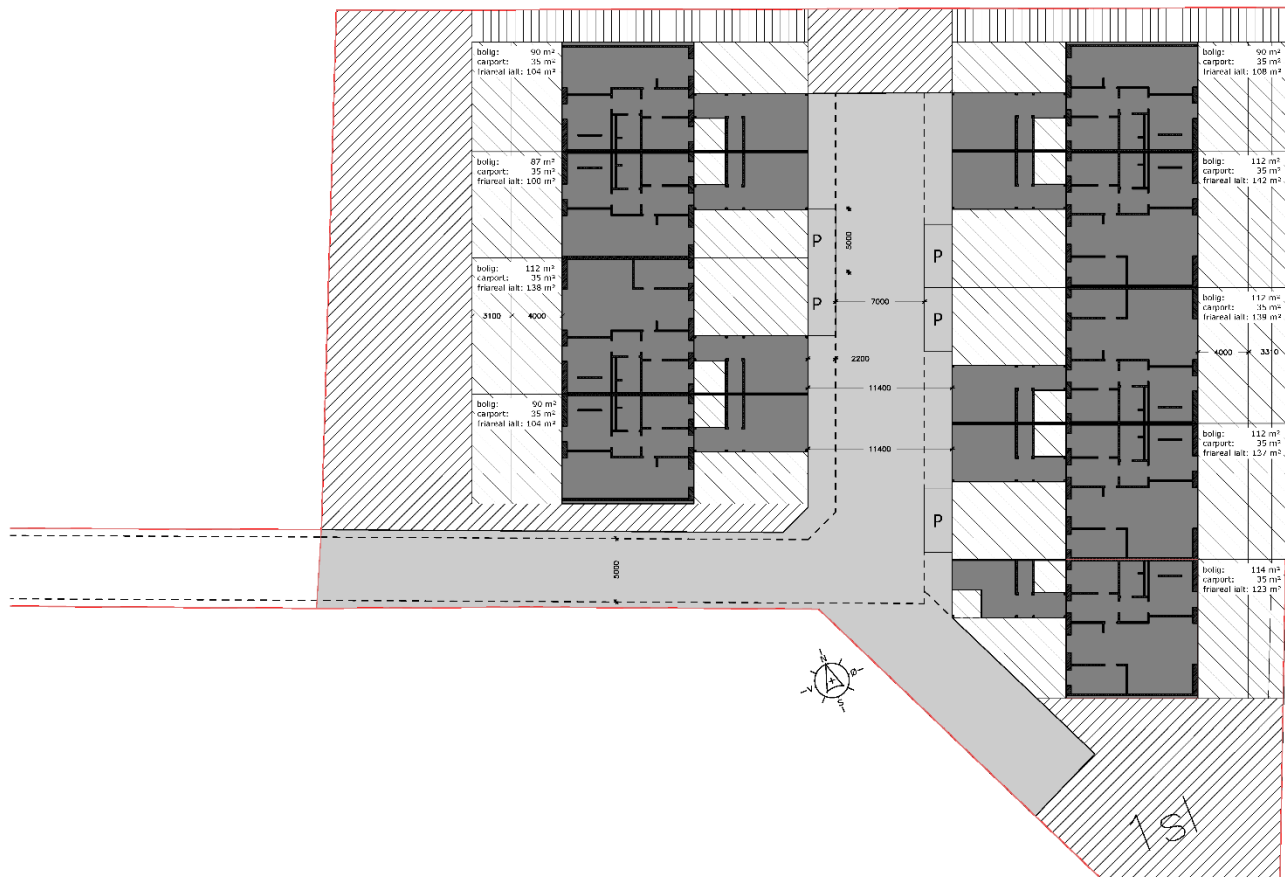
Område til boligformål ved Østervænget, Spjald



Illustrationsskitse: Bilag 5

Lokalplan nr. 505

Område til boligformål ved Østervænget, Spjald



-  Lokalplanområde
-  Fælles opholdsarealer
-  Private opholdsarealer
-  Vej- og parkeringsarealer