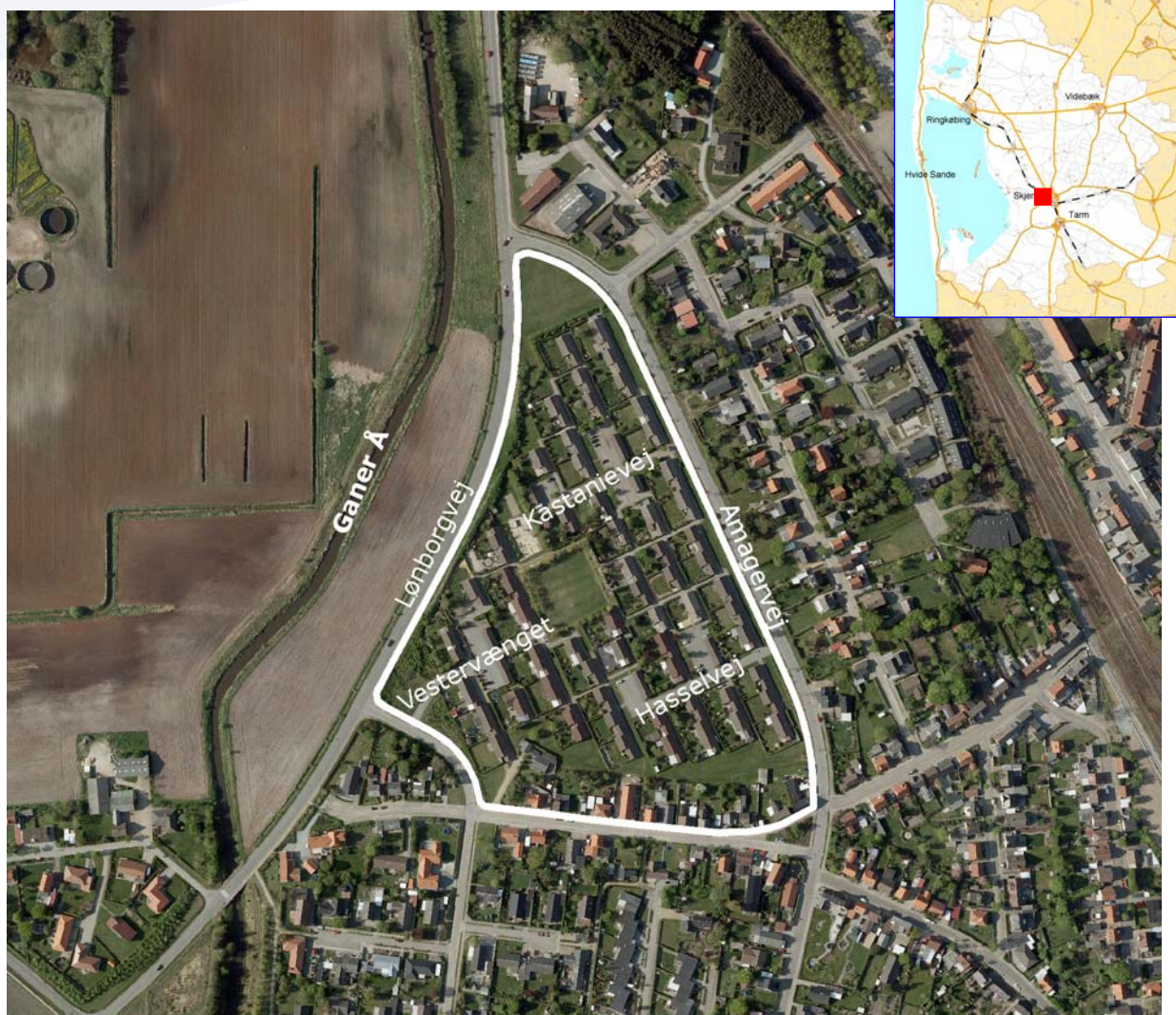


Lokalplan nr. 305

For et område til boligformål ved Vestervænget,
Kastanievej og Hasselvej, Skjern



Ortofoto @ Ringkøbing-Skjern kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

23. september 2013



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune

Land, By og Kultur

Toften 6

6880 Tarm

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

Planlægger: Peder Ostersen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser luftfoto over lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern



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
Miljøvurdering	9
Servitutter	9

Planbestemmelser

Indledning	10
1. Formål	11
2. Område og zonestatus	11
3. Arealanvendelse	12
4. Udstykning	13
5. Bebyggelsens placering og omfang	13
6. Bebyggelsens udseende	16
7. Ubebyggede arealer	18
8. Veje, stier og parkering	18
9. Tekniske anlæg	20
10. Miljø	20
11. Grundejerforening	21
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	21
13. Lokalplan og partiel byplanvedtægt	22
14. Servitutter	22
15. Retsvirkninger	22
Vedtagelse	24
Offentlig bekendtgørelse	24

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Arealanvendelse	Bilag 3
Udstykningsplan	Bilag 4
Disponering af byggefelter, delområde II	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.

Kortbilag:

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.

Illustrationsplan

Illustrationsplanen viser strukturen for udbygning af lokalplanområdet.

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.

Kommuneplanen 2009-2021

Lokalplanen er i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer.

Redegørelse Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget i 2010

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er et ønske fra Grundejerforening ”Trekanten” at skabe en bedre udnyttelse af eksisterende byggefelter og fællesarealerne.

Samtidig ønskes det at sikre, at bebyggelsens oprindelige ydre udformning stadig i et vist omfang bevares.

Ligeledes ønskes mulighed for at på de matrikler, hvorpå der er 2 boliger gives mulighed for udstykning.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 3. august 2010, at der kunne igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan for området.

Formålet med lokalplanen er således at muliggøre udvikling af boligområdet og at sikre bebyggelsens karakter af en samlet, ensartet bebyggelse.

Hensigten er at bebyggelsen bevares som et alternativ til de traditionelle parcelhuskvarterer.

Redegørelse

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Skjern by. Området er på ca. 6,8 ha og beliggende i byzone.

Området er fuldt udbygget med tæt-lave boliger i form af rækkehuse og en mindre del er bebygget som åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.

Vejadgang til området sker fra øst via Amagervej til Hasselvej og Kastanievej og fra vest via Lønborgvej til Vestervænget og Fyrrevænget.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Amagervej og et eksisterende boligområde omkring Lundevej. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af eksisterende boligområder mod Vestervænget og Fyrrevænget og mod vest det åbne land vest for Lønborgvej omkring Ganer Å.

Der er sti- og vejforbindelse til centrum af Skjern by.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder.

Delområde I kan benyttes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse. Der må ikke foretages yderligere udstykning.

Delområde II kan benyttes til udstykning til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehusbebyggelse. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 250 m².

Lokalplanen fastlægger en udstykningsplan for delområde II. Udstykningsplanen svarer stort set til den nuværende udstykning. Dog gives der mulighed for skelændringer og udstykning af grunde med dobbelthuse.

Anvendelse

Lokalplanen skal sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Hele området er forbeholdt åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Udstykning

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på Bilag 4 retningsgivende udstykningsplan.

Planen giver mulighed for udstykning af 13 åben-lave boliger i delområde I og 62 tæt-lave boliger i delområde II.

Bebyggelse, åben-lave boliger, delområde I

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende omfanget af bebyggelse. På hver grund må der kun bygges og indrettes én bolig til helårsbeboelse.

Inden for delområdet må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke overstige 25.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må ikke gives en højde, der overstiger 8,5 meter. Bygningerne kan opføres i højst 1,5 etager.



Bebyggelsen fremstår med gule mursten brudt af træfacader. Taget er symmetrisk sadeltag med en hældning på 25° og dækket med brune betontagsten.



Bebyggelsens gavle mod stier fremstår med gule mursten med gavltrekanter i træ.

Redegørelse Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

Bebyggelse, tæt-lave boliger, delområde II

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende omfanget af bebyggelsen. På hver grund må der kun bygges og indrettes én bolig til helårsbeboelse.

Inden for delområdet skal bebyggelsen opføres inden for de byggefelter, som angivet på Bilag 5, dog undtagen småbygninger på max. 10 m² og fælleshuse på max. 15 m² til redskaber og lign. på fælles friarealer.

Bilag 5 angiver 3 byggefelter som bebyggelsen skal holdes indenfor.

Byggefelt 1 må kun anvendes til beboelse, og må maksimalt opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage. Bebyggelsens ydervægge til sammenskæring med tagbeklædningen må ikke være hævet mere end 2,8 meter over terræn.

Byggefelt 2 kan anvendes til beboelse, udestue, overdækket terrasse, udhus o. lign.

Byggefelt 3 kan anvendes til beboelse, udestue, overdækket terrasse.

Fælles for bebyggelsen i byggefelt 2 og 3 gælder, at bebyggelsen max. må opføres i 1 etage.

Lokalplanens formål er at bevare byggestilen og helhedsindtrykket og derfor foreskriver lokalplanen for boliger i delområde II, at de skal fremstå i gule mursten eller brudt af facadepartier i træ eller gennemfarvet pladebeklædning som harmonerer med gul teglstensmur.

Lokalplanen foreskriver ligeledes at bebyggelsens tage opført i Byggefelt 1 skal være symmetriske sadeltage med en hældning på 25° og være dækket med brune betontagsten, se Bilag 5.

Bebyggelsens tage i byggefelt 2 må opføres som symmetriske sadeltage med en vinkel på 25°, med fladt tag eller med ensidigt fald, se Bilag 5. Tagene dækkes af brune betontagsten når tage etableres med tagrejsning.

Bebyggelsens tage i byggefelt 3 må opføres som symmetriske sadeltage med en vinkel på 25°, med fladt tag eller med ensidigt fald, se Bilag 5. Tagene dækkes af brune betontagsten når tage etableres med tagrejsning.

Skiltning og reklamering

Skiltning og reklamering ud over almindelig navne- og husnummerangivelse må ikke finde sted.

Antenner og paraboler

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

Trafik

Vejadgang til delområde I sker fra Vestervænget og Fyrrevænget.

Vejadgang til delområde II sker fra øst via Amagervej til Hasselvej og Kastanievej og fra vest via Lønborgvej til Vestervænget.

Der må ikke etableres direkte vejadgang fra den enkelte grund i delområde II. Via stier i området skal der etableres adgang til den enkelte grund i delområde II.

Inden for delområde I skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges på egen grund. Garager, carporte o. lign medregnes som parkeringspladser.

Inden for delområde II udlægges arealer til fælles parkering som vist på Bilag 3.

Der skal anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Beplantning og ubebyggede arealer

I delområde II skal der udlægges areal til fælles friarealer, hvorfra der opnås forbindelse via områdets stier.

I det fælles friareal skal der udlægges et areal til et 5 meter bredt beplantningsbælte mod Amagervej bestående af træer og buske. Mod Lønborgvej skal der udlægges areal til støjvold.

Hegn skal udføres som levende hegn, rafte- eller flethegn.



Fælles friarealer, legeplads.

Redegørelse

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 39bo028.

Rammeområdet er udlagt til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bestemmelserne fastsætter at bebyggelse max. må opføres i 1,5 etage samt en bebyggelsesprocenten på max. 25 for den enkelte ejendom.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 78 - tidligere Skjern Kommune. Ved byrådets vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 78 som nærværende lokalplan dækker.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme.

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.

Solfanger/solceller

Solfangere og solceller skal placeres på bebyggelsens tage.

Monteres solfangere og solcelleanlæg på taget skal de have samme hældning som taget og eventuelt nedfældes i tagfladen.

Solfangere og solceller kan dog også indbygges i bygningens facade og tag, som en del af arkitekturen.

Vandforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes den almene vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Vandforsyning til andre formål end drikkevand – eksempelvis til toiletskyl, bilvask og havevanding – kan eventuelt foregå ved opsamlet regnvand eller ved haveboring.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med drikkevandsinteresser.

Kloakering

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

Regnvand kan 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 byzonearealer omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over at området kan være lettere forurennet.

Området der i dag er byzone, er derfor som udgangspunkt omfattet af områdeklassificeringen og reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord. Hvis det vurderes, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007) sideløbende med lokalplanprocessen.

Det 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 rettelselser.

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

Lokalplanområdet er omfattet dagrenovationsregulativ for Ringkøbing-Skjern Kommune

Dagrenovationsregulativet omfatter bortskaffelse af alt affald, der naturligt forekommer fra husholdning, herunder haveaffald, storskrald og miljøfarligt affald.

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".

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.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortidsminder i et bestemt område; men 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.

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,
 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. 1 pkt. 3.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan, udvikling og kultur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

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

Kommunens afgørelse om at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Naturklagenævnet inden for 4 uger fra lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket også fremgår af lokalplanens annoncering.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning.

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 margen.

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 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 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,

at der fastlægges principper for områdets udstykning, bebyggelsens placering og områdets trafikbetjening,

at sikre, at den tæt-lave bebyggelse fremstår som en samlet ensartet bebyggelse,

at sikre fælles friarealer til den tæt-lave bebyggelse,

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Matr. nr. 29a, 29ad, 29ae, 29af, 29aæ, 29bc, 29bf, 29bf, 29bh, 29bh, 29bi, 29bi, 29bk, 29bl, 29bm, 29bn, 29bo, 29bp, 29bp, 29bq, 29br, 29bs, 29bt, 29bu, 29bv, 29bx, 29by, 29bz, 29bæ, 29bø, 29ca, 29cb, 29cc, 29cd, 29ce, 29cf, 29cf, 29ch, 29ci, 29ck, 29cl, 29cm, 29cn, 29co, 29cp, 29cq, 29cr, 29cs, 29ct, 29cu, 29cv, 29cx, 29cy, 29cz, 29cæ, 29cø, 29da, 29db, 29dc, 29dd, 29de, 29df, 29dg, 29dh, 29di, 29dk, 29dl, 29dm, 29dn, 29do, 29dp, 29dq, 29dr, 29f, 29h, 29i, 29k, 29l, 29s, 29t, 29v, 29x og 7000ae, Hedeby, Skjern Jorder, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanen området er på ca. 6,8 ha.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på *Bilag 1 og 3*.

2.3. Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Planbestemmelser

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

3. Arealanvendelse

3.1. Generelle bestemmelser

Der må kun opføres helårsbeboelse og boligerne må ikke anvendes til ferieformål/fritidsudlejningsbolig.

Byrådet er indstillet på at give tilladelse til at en helårsbolig må anvendes som bolig nr. 2 til periodevis ophold for ejeren og dennes familie.

Bestemmelsen er for at sikre, at boligen ikke kan deles op i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter, f.eks. i kraft af krav til flere p-pladser, flere garage- og udhusbebyggelser mm.

Inden for den del af lokalplanområdet der er udlagt til boligformål må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra sådan en erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter som boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Inden for delområde I og II, der udlægges til beboelse, må der ikke udføres nogen form for virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller på anden måde er til gene for andre.

Inden for delområde I må der opføres transformerstationer, pumpestationer o. lign. til områdets forsyning.

En standardbestemmelse der sikrer, at der kan opføres mindre transformerstationer i området, hvis der bliver behov for det.

Delområde I

3.2. Delområde I må kun anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse. Der må kun indrettes én bolig på hver ejendom.

Bestemmelsen er for at sikre, at boligen ikke kan deles op i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter, f.eks. i kraft af krav til flere p-pladser, flere garage- og udhusbebyggelser.

Inden for delområde I er der opført 13 boligenheder.

Delområde II

3.3. Delområdet må kun anvendes til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse. Der må kun indrettes én bolig på hver ejendom.

Bestemmelsen er for at sikre, at boligen ikke kan deles op i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter, f.eks. i kraft af krav til flere p-pladser, flere garage- og udhusbebyggelser.

Planbestemmelser

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

Inden for delområde II er der opført 62 boligenheder.

3.4. Inden for delområdet skal arealet med prik-signatur som angivet på *Bilag 3* anvendes til fælles friareal.

3.5. Inden for området til fælles friareal som angivet på *Bilag 3*, må der kun opføres mindre bebyggelse, som har direkte anvendelse til arealets anvendelse.

Der må endvidere opføres 1 fælleshus til opholdsformål på max. 150 m². Fælleshuset skal opføres indenfor byggefeltet i fælles friareal mod nord, se *se Bilag 3*.

Der må desuden opføres transformerstationer til området tekniske forsyning.

3.6. Inden for området til parkering kan der opføres bebyggelse til overdækket parkering, *se bilag 3*.

Der gives mulighed for dispensation til udvidelse af arealet til parkering efter en forudgående nabohøring og efter nærmere aftale med Grundejerforeningen.

4. Udstykning

4.1. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med de principper der fremgår af *Bilag 4*.

Ved i "princippet" forstås, at udstykningen kan justeres i forbindelse med den endelige udstykning. Større ændringer kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.

4.2. Delområde I

Inden for delområde I må der ikke ske yderligere udstykning.

4.3. Delområde II

Udstykning skal ske i princippet som vist på *Bilag 4*.

5. Bebyggelsens placering og omfang

Delområde I

5.1. Inden for delområdet må bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse ikke overstige 25 % for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundens areal.

5.2. Bebyggelsen indenfor delområdet må maks. opføres i 1,5 etager med udnyttelig tagetage. Ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag må

Planbestemmelser

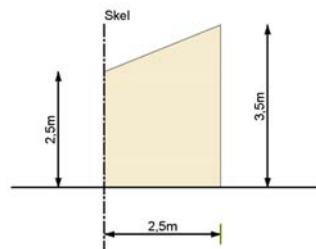
Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

være hævet mere end 8,5 meter over terræn efter reglerne i bygningsreglementet.

5.3. Garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål må opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel/stiskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Bygningshøjde i skel må max. være 2,5 m.

Hovedbebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel og sti.



Skitse vedr. afstand til skel og bebyggelsens højde

Delområde II

5.4. Ny bebyggelse inden for delområdet skal placeres indenfor de viste byggefelt, se *Bilag 3* og *5*.

5.5. Indenfor byggefelt 1 må der kun opføres bebyggelse til beboelse, se *Bilag 5*.

Bebyggelsen må maks. opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage. Ingen del af bebyggelsens ydervægge til sammenskæring med tagbeklædningen må være hævet mere end 2,8 meter over terræn efter reglerne i bygningsreglementet.

5.6. Inden for byggefelt 2 må der kun opføres bebyggelse til beboelse, udestue, overdækket terrasse, udhus o.lign., se *Bilag 5*.

Bebyggelsen må maks. opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage.

5.7. Inden for byggefelt 3 må der kun opføres bebyggelse til beboelse, udestue, overdækket terrasse, se *Bilag 5*.

Bebyggelsen må maks. opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage.

5.8. Bebyggelsen i delområdet skal have facade i skel ud mod adgangssten.

Bebyggelsen må opføres med gavl i vej- og stiskel og naboskel.

5.9. Småbygninger på højst 10 m²

På hvert selvstændig matrikelnr. til beboelse inden for delområdet må der opføres indtil 2 selvstændige småbygninger, når følgende betingelser er opfyldt:

- Arealet af den enkelte bygning må højst være 10 m².
- Den enkelte bygning må opføres i skel.
- Afstanden til andre bygninger på samme matrikelnummer skal være mindst 2,5 m.
- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 m over terræn.

5.10. Fælleshuse og transformerstationer

Inden for delområdet på fælles friarealer som angivet på *Bilag 3*, må der opføres fælleshuse til redskaber m.v., samt transformerstationer.

Fælleshusene må opføres med en total højde på højst 3,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet og med et bebygget areal på højst 15 m².

5.11. Fælleshus til opholdsformål

Inden for delområdet på fælles friarealer i den nordlige del af delområdet, må der opføres fælleshus til opholdsformål, se *Bilag 3*.

Fælleshuset skal opføres inden for det på *Bilag 3* udlagte byggefelt. Fælleshuset må opføres med et etageareal på højst 150 m². Fælleshuset må kun opføres i 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 2,80 m målt fra terræn til ydermurens sammenskæring med tagbelægningen.

5.12. Bebyggelse til parkering

På parkeringsarealerne kan der etableres bebyggelse til overdækket parkering, se *Bilag 3*.

Bebyggelsen må opføres med en totalhøjde på højst 3,5 m.

Opførelse af overdækket parkering aftales nærmere med Grundejerforeningen og efter indhentet byggetilladelse.

5.13. Byggelinjer, delområde II

Inden for delområdet pålægges byggelinjer fra skel på 10 m langs Lønborgvej, Amagervej og Vestervænget, som vist på *Bilag 3*.

5.14. Brandsikring, delområde II

Ved etablering af beboelse og/eller ude-/havestue inden for byggefelt 1, 2, eller 3, som angivet på *Bilag 5*, skal der brandsikres mod nabobebyggelsen i henhold til bygningsreglementets bestemmelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

6. Bebyggelsens udseende

Delområde I

6.1. Ydervægge

Indenfor delområdet må beboelsesbygningers ydervægge kun fremstå som blank mur af teglsten, vandskuret eller pudset mur, der er malet, kalket eller indfarvet.

Udestuer/havestuer, udhuse, garager og carporte må kun fremstå i ovennævnte materialer eller i malet eller imprægneret træ eller med en gennemfarvet pladebeklædning.

6.2. Tage

På beboelsesbygninger må tage kun opføres som symmetriske sadeltage mellem 20° og 50°.

Tage må ikke etableres som blanke eller reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller. Glansværdien må dog max. være 30 ‰ og refleksionsværdi max. 2,5 ‰.

Tage på mindre bygningsdele – carporte, udhuse el.lign. må dog dækkes med andre materialer.

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

Delområde II

6.3. Bebyggelsen generelt

Bebyggelse inden for delområdet, herunder bebyggelse inden for byggefelt 1, 2 og 3, som angivet på Bilag 5, fælleshuse og bebyggelse til parkering skal opføres og fremtræde i samme arkitektoniske stil, så bebyggelsen fremtræder ensartet og som en samlet enhed.

Efter § 6 i Byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

6.4. Ydervægge i byggefelt 1, 2 og 3

Facader og gavle mod adgangsstier må kun fremstå med gul teglstensmur og træbeklædning. Træbeklædning kan dog erstattes med en gennemfarvet pladebeklædning, som harmonerer med den gule teglstensmur. Eksisterende facadeopdeling skal opretholdes, se Bilag 3 og 5.

Gavltrekanter mod adgangsstier, veje og naboskel kan fremstå med gul teglstensmur eller træbeklædning.

Træbeklædning kan dog erstattes med en gennemfarvet pladebeklædning som hamonerer med hovedbebyggelsens ydervægge, se Bilag 3 og 5.

Facader mod "havesiden" kan fremstå med gul teglstensmur og træbeklædning. Træbeklædning kan dog erstattes med en gennemfarvet pladebeklædning som hamonerer med hovedbebyggelsens ydervægge, *se Bilag 3 og 5*.

Øvrig bebyggelse i form af overdækket parkering, fælleshuse og mindre bygninger skal opføres i samme materiale, *jf. 6.4*.

6.5. Tage

Tage i byggefelt 1 må kun opføres som symmetriske sadeltage med en vinkel på 25° som eksisterende tag, *se Bilag 5*.

Taget må kun dækkes med brune betontagsten.

Tage i byggefelt 2 må opføres med:

- symmetrisk sadeltage med en vinkel på 25° eller,
- fladt tag med mindste taghældning i henhold til Bygningsreglementet eller
- ensidigt fald mod havesiden, *se Bilag 5*.

Tage må kun dækkes med brune betontagsten, hvis taget er med tagrejsning.

Tage i byggefelt 3 må opføres med:

- symmetrisk sadeltage med en vinkel på 25° eller,
- fladt tag med mindste taghældning i henhold til Bygningsreglementet eller
- ensidigt fald mod havesiden, *se Bilag 5*.

Tage må kun dækkes med brune betontagsten, hvis taget er med tagrejsning.

Tage til bebyggelse på parkeringsarealer og fælleshuse til opholdsformål kan opføres som symmetriske sadeltage med en vinkel på 25°, *se Bilag 3*. Tage må kun dækkes med brune betontagsten.

6.6. Skiltning

Inden for lokalplanområdet må skiltning og reklamering ud over almindelig navne- og husnummerangivelse ikke finde sted.

6.7. Solfangere/solceller

Solfangere/solceller inden for lokalplanområdet må ikke medføre blændinggener for naboer, genboer eller forbipasserende og skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygget i bygningskonstruktionen.

Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser m.v.

Planbestemmelser

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

Solfangere/solceller skal etableres parallel med tagfladen.

Ved etablering af solfangere/solceller på flade tage skal der søges om byggetilladelse.

Solfangere/solceller må max. udgøre ½-delen af tagfladen, dog max. 50 m².

I delområde II dog max. 2/3-dele af tagfladen.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Ubebyggede arealer generelt

Inden for lokalplanområdet skal ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende givet et ordentligt udseende og fremtræde vedligeholdt.

7.2. Inden for lokalplanområdet må udendørsoplagring ikke finde sted.

7.3. Inden for lokalplanområdet må hegn til nabobebyggelse, vej og stiskel etableres som levende hegn, rafte- eller flethegn.

7.4. Delområde I

Ubebyggede arealer inden for udstykkede boliggrunde må kun anlægges og anvendes som private haver med den til ejendommen tilhørende indkørsel og parkering.

7.5. Delområde II

Der udlægges fælles friarealer for delområdet som angivet på *Bilag 3*.

Indenfor delområdet til fælles friareal skal der udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte langs Amagervej som en afskærmende beplantning bestående af træer og buske som angivet på *Bilag 3*.

Indenfor fælles friareal for delområdet skal der udlægges areal til støjvold langs Lønborgvej, *Bilag 3*.

8. Veje, stier og parkering

Delområde I

8.1. Veje

Vejadgang til ejendomme inden for delområdet må kun etableres direkte fra Fyrrevænget og Vestervænget, se *Bilag 1 og 3*.

Dog må vejadgang til matr. nr. 29bf ske via matr. nr. 29cæ, *se Bilag 1*.

8.2. Inden for delområdet må der kun etableres 1 overkørsel til den enkelte grund.

8.3. Parkering

Inden for delområdet skal der anlægges 2 parkeringspladser til hver bolig. Parkeringspladserne skal anlægges på den enkelte ejendom.

Garager, carporte o. lign. medregnes som p-pladser.

Delområde II

8.4. Veje

Inden for delområdet må der ikke etableres direkte vejadgang til den enkelte bolig fra Amagervej, Hasselvej, Kastanievej, Lønborgvej, Vestervænget og parkeringsarealerne, *se Bilag 3*.

Inden for delområdet må der ikke etableres overkørsler til de enkelte grunde.

8.5. Stier

Adgang til de enkelte ejendomme inden for delområdet skal foregå via områdets eksisterende adgangsstier.

De af stierne som tjener som adgang til boliger skal udføres således, at udrykningskøretøjer, handicapkøretøjer, varebiler o. lign. kan køre til den enkelte bolig.

8.6. Parkering

Inden for delområdet udlægges areal til fælles parkering med mulighed for opførelse af overdækket parkering, *jf. 5.12 og se Bilag 3*.

Parkering inden for delområdet må kun etableres inden for de på *Bilag 3* viste parkeringsarealer.

8.7. Inden for delområdet skal der anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges inden for det fælles parkeringsareal, som betjener den pågældende bolig.

8.8. Ved etablering af fælleshus til opholdsformål indenfor delområdet i den nordlige del af delområdet skal der anlægges parkeringspladser svarende til 14 parkeringspladser pr. 100 sidepladser i fælleshuset.

Parkeringspladserne skal anlægges i tilknytning til fælleshuset på fælles friarealet.

Planbestemmelser

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

8.9. Oversigtsareal

Ved Lønborgvej/Amagervej og Lønborgvej/Vestervænget pålægges oversigtslinjer på 15 x 60 m.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger og kabler til områdets tekniske forsyning må kun fremføres under terræn.

9.2. Antenner og paraboler

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

Paraboler over 100 cm i diameter kræver byggetilladelse eller anmeldelse.

9.3. Vandforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger skal tilsluttes den almene vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning. Vandforsyning til andre formål end drikkevand - eksempelvis formål som toiletskyl, bilvask og vanding - må ske ved opsamlet regnvand eller ved haveboring.

9.4. Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Se også pkt. 12.4.

9.5. Kloakering

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygning skal tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.6. Renovation

Inden for lokalplanområdet er der tilslutningspligt til dagrenovation i henhold til reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”Regulativ for Dagrenovation”.

10. Miljø

10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må inden for 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 græn-

seværdier for støj i områder forbeholdt åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

11. Grundejerforening

11.1. Oprettelse og medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor delområde II.

11.2. Opgaver

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres til offentlige regnvandsledninger, jf. § 7 og 8.

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

11.3. Vedtægter

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

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. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til det separat kloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Forsyning anvisning.

12.3. Veje og stier

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret veje og stier som vist på Bilag 3.

12.4. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg med tilslutnings- og forblivelsespligt efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Betegnelsen "ny bebyggelse" dækker i varmforsyningslovens forstand en bebyggelse hvor der i forbindelse med øvrige byggearbejder skal installeres et helt nyt selvstændigt varmeanlæg. Betegnelsen dækker derfor over to former for bebyggelse:

- 1) nye bygninger, hvor der i forbindelse med øvrige byggearbejder samtidig hermed etableres et nyt

Planbestemmelser

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

og selvstændigt varmeanlæg.

- 2) eksisterende bygninger, hvor der etableres et nyt selvstændigt opvarmningssystem i forbindelse med modernisering anden ombygning eller udvidelse.

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme.

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

13. Lokalplan og partiel byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 78

Ved offentlig bekendtgørelse af den endeligt godkendte Lokalplan nr. 305 ophæves Lokalplan nr. 78, tidligere Skjern Kommune, tinglyst den 27.07.1995, for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 305.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige Lokalplan nr. 78 afløst.

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.

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.

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.

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

Planbestemmelser

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

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.

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.

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

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.

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.

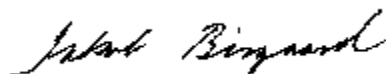
Planbestemmelser

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern

Vedtagelsespåtegning.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 3. juni 2013.



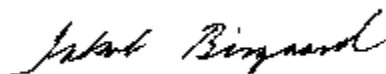
Jakob Bisgaard
fagchef



Ole Kamp
formand for Teknik- og Miljøudvalget

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 23. september 2013.



Jakob Bisgaard
fagchef



Ole Kamp
formand for Teknik- og Miljøudvalget

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

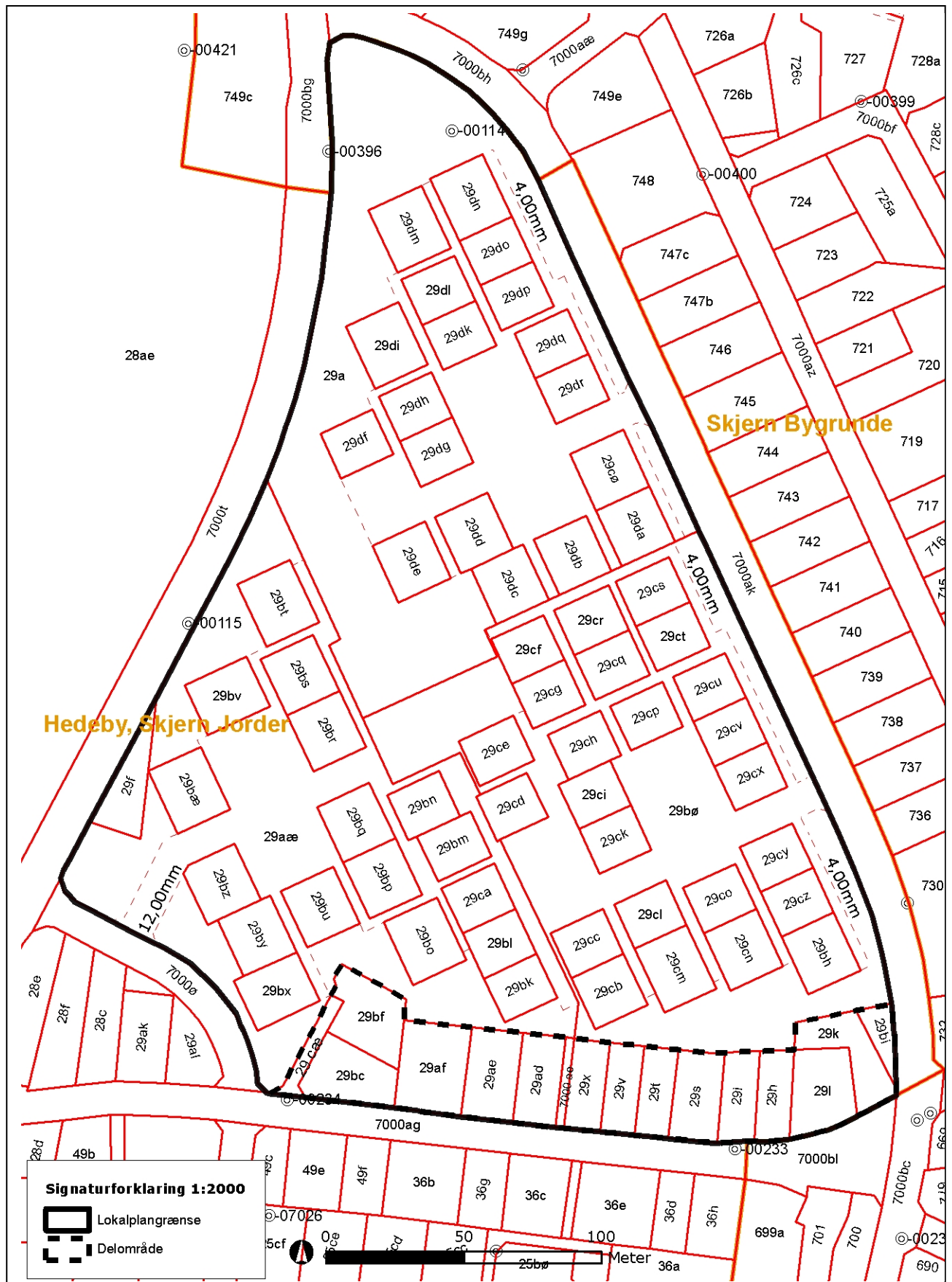
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 11. oktober 2013.

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

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 305

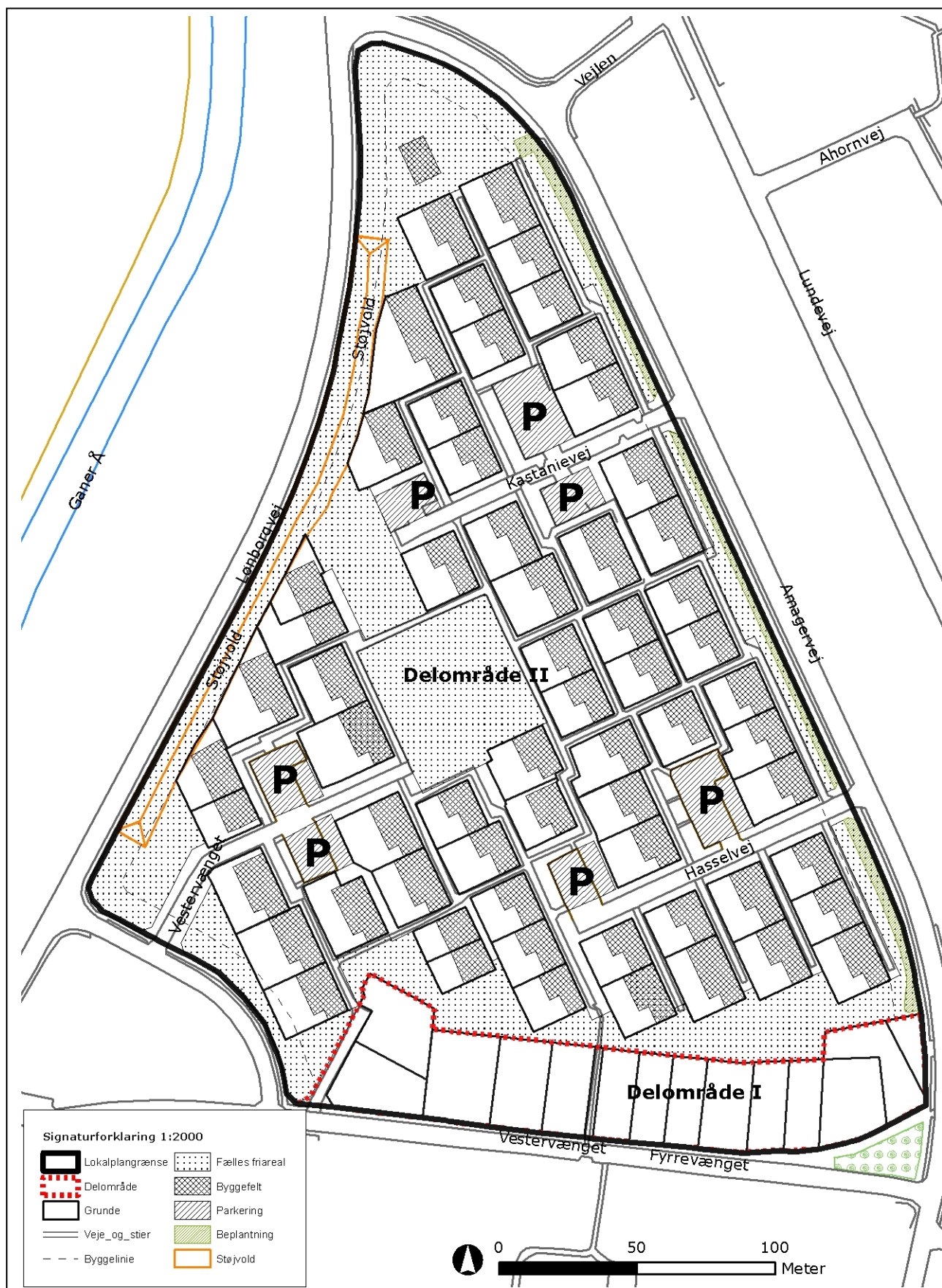
Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 305

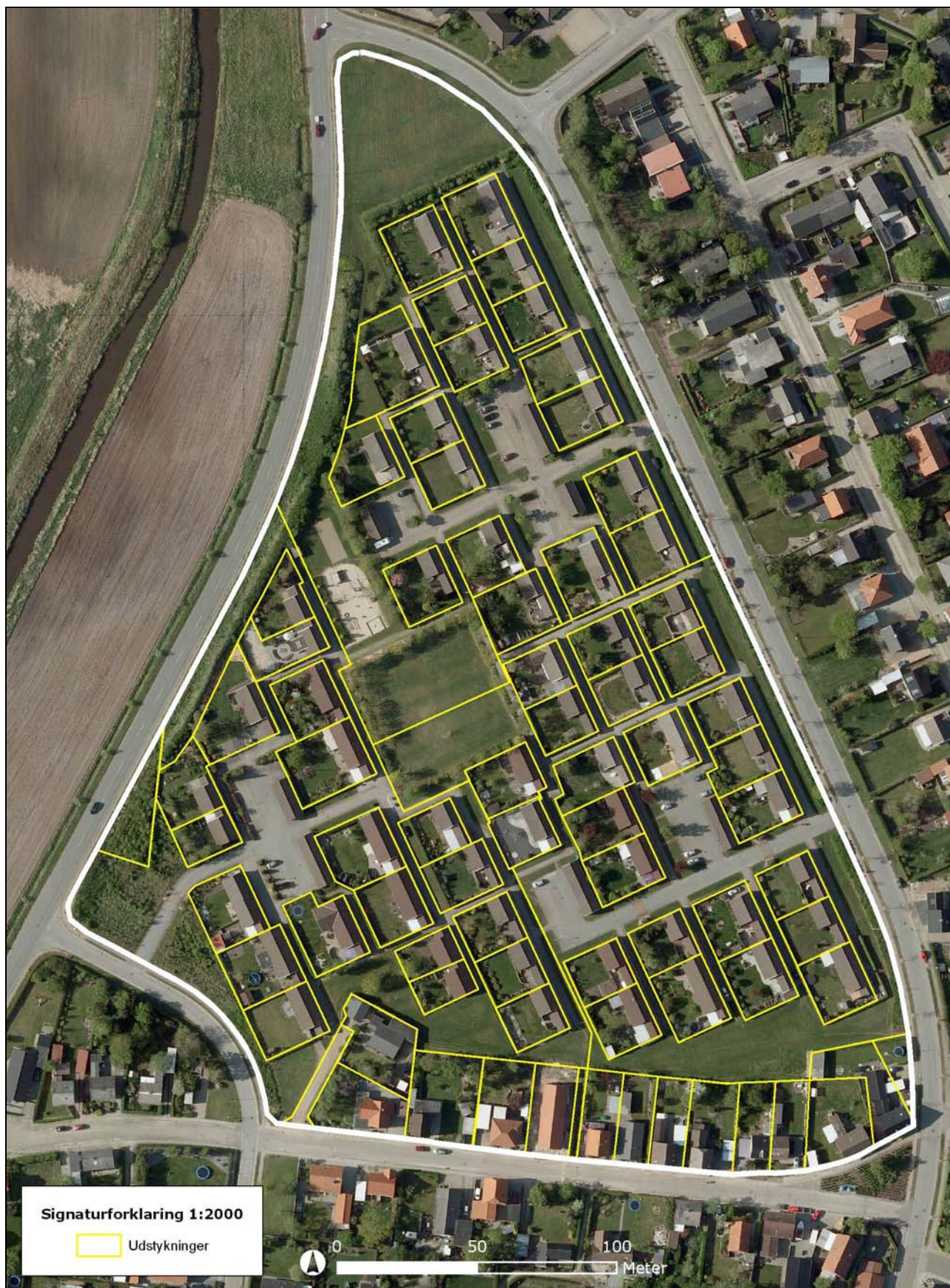
Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern



Udstykningsplan: Bilag 4

Lokalplan 305

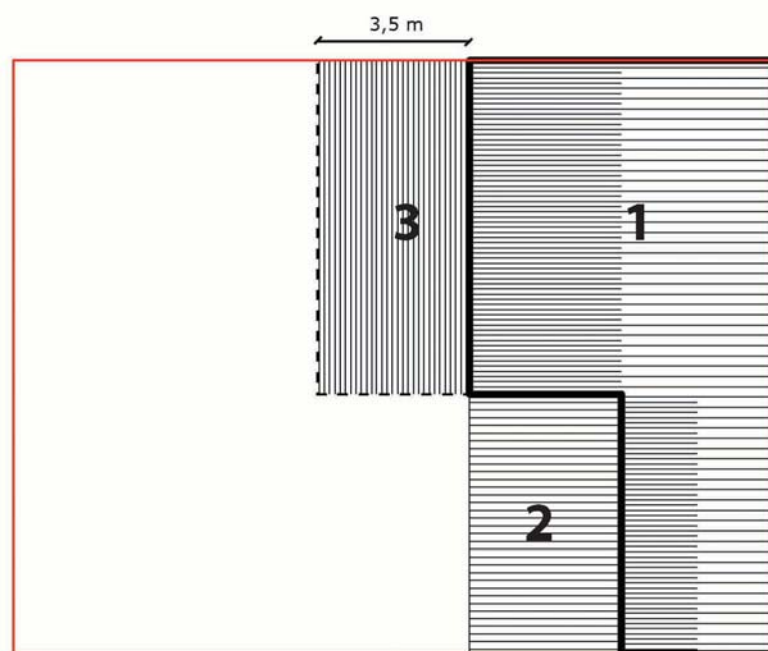
Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern



Disponering af byggefelter, delområde II: Bilag 5

Lokalplan 305

Område til boligformål, del af Vestervænget, Kastanievej og Hasselvej, Skjern



Signaturforklaring 1:200



Byggefelt 1 - beboelse



Byggefelt 2 - beboelse, udestue, overdækket terrasse, udhus o.lign.



Byggefelt 3 - beboelse, udestue, overdækket terrasse



Skel

