

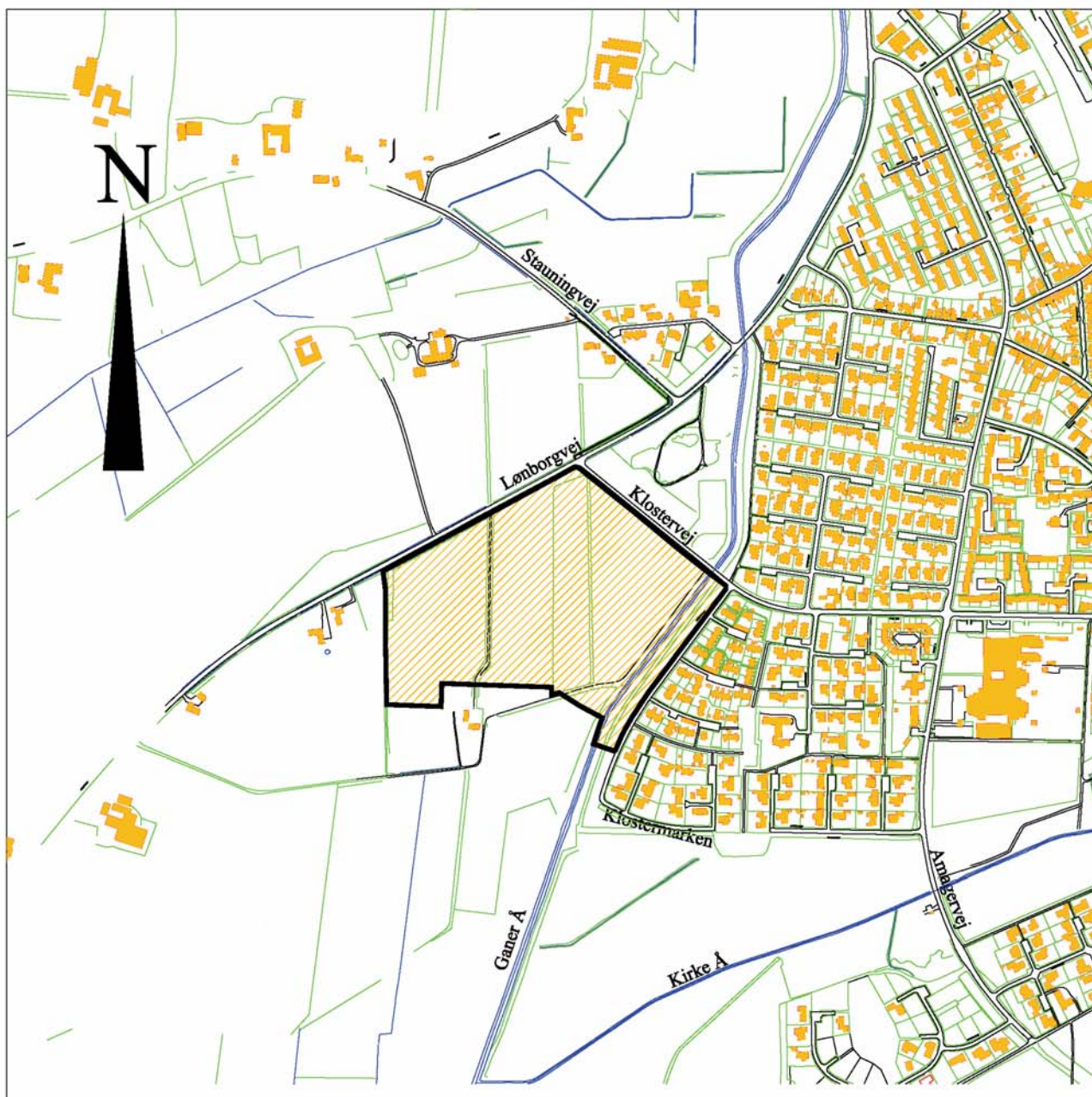
## **Lokalplan nr. 56A (tidligere Skjern Kommune)**

**er den 8. august 2017 blevet delvist aflyst.**

**Området er i stedet omfattet af**

**Lokalplan nr. 417**

**Boligformål ved Ganeråparken, Skjern.**



# LOKALPLAN NR. 56A

For et område til boligformål ved Lønborgvej, Skjern

Skjern Kommune, 25. august 2006





**Indholdsfortegnelse**

Bestemmelser	side 4
§ 1. Lokalplanens formål	side 4
§ 2. Afgrænsning	side 4
§ 3. Område- og zonestatus	side 4
§ 4. Områdets anvendelse	side 5
§ 5. Udstykning	side 6
§ 6. Veje, stier og parkering	side 8
§ 7. Ledningsanlæg m.m.	side 10
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	side 10
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning	side 14
§ 10. Friarealer og beplantningsbælter	side 16
§ 11. Støjforhold	side 18
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 18
§ 13. Grundejerforening	side 19
§ 14. Servitutter/deklarationer	side 20
§ 15. Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder	side 21
§ 16. Ophævelse af lokalplan	side 21
§ 17. Retsvirkninger	side 21
§ 18. Vedtagelsespåtegning	side 23
§ 19. Offentlig bekendtgørelse	side 23
Redegørelse	side 24
Eksisterende forhold	side 24
Lokalplanens formål	side 24
Forhold til anden planlægning	side 24
Miljøvurdering	side 27
Kort	side 31
Kort nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort)	side 31
Kort nr. 2 Eksisterende forhold	side 33
Kort nr. 3 Arealanvendelsesplan	side 35
Kort nr. 4 Illustrationsplan	side 37
Bilag	side 39
3D visualiseringer af etagehuse	side 39
Eksempler på inspiration	side 45

**Indledning.**

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Skjern mellem Lønborgvej, Klostervej og Klostermarken. Mod syd, grænser området op mod landbrugsarealer ud mod Skjern enge. Igennem området løber Ganer å, fra nord mod syd. Lokalplanområdet udgør ca. 13,6 ha. og er en forlængelse af det planlægningsarbejde som Skjern Kommune iværksatte i 2002 i forbindelse med "Byudvikling i Skjern" for arealerne mellem Skjern og Skjern Å Naturprojekt. Lokalplanområdet er idémæssigt lagt op til et nyt spændende boligområde med ca. 200 boliger i varierende typer, åben-lav, tæt-lav og etagebyggeri. Boligerne bliver udlagt ned mod Ganer Å, som får nye slyngninger samt imellem grønne forsænkede fællesarealer, med søer, torvepladser, legeområder m.v. Lokalplanen udarbejdes for at realisere Skjern byråds ønske om, at etablere et attraktivt naturnært byområde.

**Læsevejledning**

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre spalte på de næste sider. I højre spalte – *med kursiv* – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. I afsnittet "Beskrivelse af lokalplanens hovedindhold" er nogle af planens bestemmelser kommenteret nærmere.

Lokalplanen er udarbejdet af Arkitektfirmaet C. Bødtker Aps i samarbejde med Skjern Kommune, Teknik & Miljø.

Har De spørgsmål vedrørende planen, er De velkommen til at rette henvendelse til Teknisk & Miljø på tlf. 96 80 35 00 eller E-mail: [Skjern-Kommune@Skjern.dk](mailto:Skjern-Kommune@Skjern.dk).

25. august 2006

**Bindende bestemmelser:**

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

**at** skabe et attraktivt, varieret og grønt boligområde med fritliggende enfamiliehuse, tæt-lave boliger og etageboliger.

**at** fastlægge bebyggelsens omfang og en retningsgivende og fleksibel bebyggelses- og udstykningsplan for området.

**at** sikre udlæg af velbeliggende fælles friarealer for bebyggelsen.

**at** skabe gode og trygge trafikforhold for cyklister og fodgængere.

**at** skabe en natur- og landskabskorridor langs Ganer Å, så naturområderne i Skjern Å dalen kan videreføres mod nord langs Ganer Å gennem området.

**at** udlægge et stisystem, der skaber forbindelse til omkringliggende områder og hovedstier.

**§ 2. Afgrænsning**

**2.1.** Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 17n, 17c, 9d, 9e, 25gn, del af 9a og 26b Hedeby, Skjern Jor-der. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 11.04.2006 udstykkes fra disse ejendomme.

**§ 3. Område- og zonestatus**

**3.1.** Lokalplanområdet opdeles som vist på kort nr. 3 i delområderne I, II, III, IV, V og VI.

**3.2.** Den overvejende del af lokalplanområdet ligger i byzone.

**Byrådets bemærkninger:**

*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.*

*Dispositionsplanen for områderne mellem Skjern Å og Skjern Å Naturprojekt bygger på et princip om, at de attraktive naturområder i Skjern Å dalen skal føres videre ind i byområderne bl.a. langs Ganer Å. På den måde skal der skabes der nogle attraktive forbindelser og muligheder for natur, friluftsliv og formidling af kulturhistorie.*

*Lokalplanen omfatter et areal på det sydlige hjørne af Klostervej og Lønborgvej og grænser op mod ekst. Boligområde ved Klostermarken. Lokalplanområdet er på ca. 13,6 ha. De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsen.*

*Ca. 8,6 ha blev overført til byzone med vedtagelse af Lokalplan 56 den 8. november 1988.*

**3.3.** Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres den resterende del af området fra landzone til byzone.

*Ca. 5 ha vil blive overført til byzone med vedtagelse af Lokalplan nr. 56A*

#### § 4. Områdets anvendelse

*Delområde I, II, IV og VI.*

**4.1.** Delområderne må kun anvendes til boligformål. Inden for området må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af, **at** virksomheden efter Byrådets vurdering drives på en sådan måde, at boligens karakter af bolig ikke forandres, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved bebyggelsens ydre udformning og skiltning), **at** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, **at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den enkelte ejendom. Der må dog ikke drives nogen form for handel med dagligvarer eller udvalgsvarer inden for området.

*Bestemmelsen åbner mulighed for, at der i området kan etableres erhverv, der uden genevirkninger kan indpasses i boligområdet f.eks. en beboers egen udøvelse af liberalt erhverv.*

*Delområde III og V.*

**4.2.** Delområderne må anvendes til boligformål. Inden for området må der også etableres eller drives 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. Ved etablering af dagligvarebutik, må bruttoetagearealet max. være 200 m<sup>2</sup>.

*Bestemmelsen åbner mulighed for, at der i området kan etableres eller drives private og offentlige serviceerhverv som f.eks.: liberalt erhverv, velværs forretning til hår, krop og sjæl, kiosk, cafe, restaurant, brugs- og kunsthåndværksbutik samt børneinstitutioner m.v.*

*Delområde I*

**4.3.** Delområdet må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse bestående af fritliggende enfamiliehuse. Inden for delområdet må der på hver selvstændig matrikuleret ejendom kun findes 1 bolig med tilhørende garage, carport, udhuse m.v.

*Området består af ca. 31 parcelhusgrunde med en grundstørrelse mellem ca. 900 m<sup>2</sup> og ca. 1.500 m<sup>2</sup>.*

*Delområde II*

**4.4.** Delområdet kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (i form af række-, kæde- eller punkthuse) eller til åben-lav boligbebyggelse. Anvendes området til åben-lav boligbebyggelse må der på hver selvstændig matrikuleret ejendom kun findes 1 bolig med tilhørende garage, carport, udhuse m.v. Ved åben-lav boligbebyggelse skal bebyggelsesplanen godkendes af Skjern Byråd, og bebyggelsen skal

*Inden for delområdet gives der mulighed for enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse. Ved åben-lav boligbebyggelse, kan der etableres ca. 5 parcelhusgrunde på ca. 1.000 m<sup>2</sup>.*

**Ved tæt-lave boliger forstås:**

*Rækkehuse: Sammenhængende facade, i en lige linie, med flere boliger i max. 3 etager. Huset*

være af ensartet karakter for området som helhed.

#### *Delområde III*

**4.5.** Delområdet må kun anvendes til etagehusbebyggelse.

#### *Delområde IV*

**4.6.** Delområdet må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af kæde- eller punkthuse. Bebyggelsen skal være af ensartet karakter for området som helhed.

#### *Delområde V*

**4.7.** Delområdet må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af punkthuse.

#### *Delområde VI*

**4.8.** Delområdet kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (i form af række-, kæde- eller punkthuse) eller til åben-lav boligbebyggelse. Ved åben-lav boligbebyggelse skal bebyggelsesplanen godkendes af Skjern Byråd. Anvendes området til åben-lav boligbebyggelse må der på hver selvstændig matrikuleret ejendom kun findes 1 bolig med tilhørende garage, carport, udhuse m.v. Ved åben-lav boligbebyggelse skal bebyggelsesplanen godkendes af Skjern Byråd, og bebyggelsen skal være af ensartet karakter for området som helhed.

### **§ 5. Udstykning**

**5.1.** Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med områdets opdeling i delområde I, II, III, IV, V og VI, se kort nr. 3.

*fremstår, som et sammenhængende hus.*

*Kædehuse: Sammenhængende facade, i forskudte niveauer, med flere boliger i max. 3 etager. Huset fremstår, som flere sammensatte huse.*

*Punkthuse: Enkeltstående hus med en grundplan der er kvadratisk, evt. med karnap fremspring / tilbagetrækninger, men med et klart aflæseligt formsprog. Punkthusene kan være sammenbyggede, men skal så forskydes i forhold til hinanden, så det enkelte hus fremstår som en enhed. Punkthuset er også kendt som en Bungalow.*

*Inden for delområdet gives der mulighed for punkthuslignende etagehuse, i 3 byggefelter.*

*Inden for de enkelte byggefelter kan etagehusene f.eks. sammenbygges med et lukket glas atrium gårdrum, som kan benyttes til fællesareal for beboerne, med f. eks. fællesophold, trapper, elevator-tårn samt altangange.*

*Inden for delområdet gives der mulighed for kæde- eller punkthuse i 13 bebyggelsesområder. Definition af kæde- og punkthuse, se punkt 4.4.*

*Inden for delområdet gives der mulighed for punkthuslignende huse, i 4 dobbeltbyggefelter. Definition af punkthuse, se punkt 4.4.*

*Inden for delområdet gives der mulighed for enten tæt-lave boliger (række-, kæde-, punkthusbebyggelse) eller åben-lav boligbebyggelse. Definition af række-, kæde- og punkthuse, se punkt 4.4.*

*Ved åben-lav boligbebyggelse, kan der etableres ca. 4 parcelhusgrunde på ca. 800 m<sup>2</sup>.*

**5.2.** Inden for lokalplanområdet må sammenlægninger og mindre arealoverførsler finde sted efter Byrådets nærmere godkendelse i det enkelte tilfælde.

#### *Delområde I*

**5.3.** Inden for delområdet må udstykning finde sted i princippet som vist på udstyknings- og arealanvendelsesplanen, se kort nr. 3.

**5.4.** Der må ikke udstykkes grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>.

#### *Delområde II og delområde VI*

**5.5.** Inden for delområderne må udstykning finde sted i princippet som vist på udstyknings- og arealanvendelsesplanen, kort nr. 3.

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 140 m<sup>2</sup>. Ved opførelse eller indretning af mere end én bolig i samme plan på hver enkelt ejendom skal der fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hensyntagen til byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf.

Ved åben-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>.

#### *Delområde III*

**5.6.** Inden for delområdet må der ikke foretages udstykning.

#### *Delområde IV*

**5.7.** Inden for delområdet må udstykning finde sted i princippet som vist på udstyknings- og arealanvendelsesplanen, kort nr. 3. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 140 m<sup>2</sup>.

Ved opførelse eller indretning af mere end én bolig i samme plan på hver enkelt ejendom skal der fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hensyntagen til byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf.

#### *Delområde V*

**5.8.** Inden for delområdet må udstykning finde sted i princippet som vist på udstyknings- og arealanvendelsesplanen, kort nr. 3. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 200 m<sup>2</sup>.

Ved opførelse eller indretning af mere end én bolig i samme plan på hver enkelt ejendom skal der fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hensyntagen til byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf.

**5.9.** Der må udstykkes et mindre areal til transformestation o. lign inden for lokalplanområdet.

*Jf. § 10 A skal der dog ikke fremsendes udstykningsplan for private andelsboliger uden offentlig støtte og for boliger opført med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.*

*Jf. § 10 A skal der dog ikke fremsendes udstykningsplan for private andelsboliger uden offentlig støtte og for boliger opført med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.*

*Jf. byggelovens § 10 A skal der dog ikke fremsendes udstykningsplan for private andelsboliger uden offentlig støtte og for boliger opført med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.*



## § 6. Veje, stier og parkering

### *Veje.*

**6.2.** Vejene A-A og F-F udlægges med en bredde på min. 10 m og kørebane på 6 m. Vejene B-B, C-C, D-D, G-G og H-H udlægges med en bredde på min. 10 m og kørebane på 5 m.

Vejene udføres med vendepladser og p-pladser ca. som vist på kort nr. 3. Kørebanebredde ud for parke-ringspladserne skal være min. 7 m.

**6.3.** Adgangsvej E-E udlægges med en bredde på min. 5 m.

**6.4.** Adgangsvej til delområde V foretages fra kom-munevejen Klostermarken.

**6.5.** Boligveje skal ved torvedannelser, belægning, beplantning og inventar – ca. som vist på kort nr. 3 - indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende og samtidig kan anvendes som legeområde.

### *Adgangsforhold.*

**6.6.** Vejadgang til de enkelte ejendomme skal etable-res fra boligvejene. Der må kun etableres 1 overkør-sel pr. ejendom ved åben-lav boligbebyggelse inden for delområde I, II og VI.

**6.7.** Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstø-dende ejendomme afskæres.

### *Stier*

**6.8.** Der udlægges areal til stierne a-a, b-b, c-c, e-e, f-f, g-g og h-h med en bredde på min. 3 m. Sti d-d udlægges i en bredde på 4 m. Langs Ganer Å udlæg-ges areal til trampe- og ridespor med en beliggenhed ca. som vist på kort nr. 3. Herudover anlægges inter-ne stier som forbinder bebyggelsen indbyrdes.

*Græsrabatter anlægges med trægrupper.*

*Adgangsvejen forbinder Lønborgvej 3 med Løn-borgvej.*

*I boligvejenes krydsningspunkter og som hastig-hedsdæmpende foranstaltning på vejstrækninger etableres med mellemrum belægninger, som er af-vigende i forhold til asfalkørebane. De grønne pladser for enden af boligvejene indrettes til leg og ophold. Visse steder kan tillades græsarme-ring.*



*Stillevejsløsningen kan f.eks. udformes ca. som vist på skitsen.*

*Stier anlægges i grus, asfalt eller miljøasfalt.*

**6.9.** Der udlægges areal til 2 broforbindelser over Ganer Å med en beliggenhed ca. som vist på kort nr. 3 og 4. Der udlægges arealer til torve- og opholdsarealer ved broerne og i det grønne område langs Ganer Å, ca. som vist på kort nr. 3.

*Broerne skaber forbindelse mellem boligområdet og boligkvarterene ved bl.a. Kløvermarken, Amagervænget og Amagervej.*



*Skitse af bro og opholdstov ved Ganer Å.*

#### *Parkering.*

**6.10.** Der skal udlægges areal til parkeringspladser i overensstemmelse med ”Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Skjern Kommune”.

*Ved åben-lav boligbebyggelse skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.*

*Ved øvrig boligbebyggelse skal der udlægges et parkeringsareal som evt. sammen med garageanlæg mindst skal udgøre 1½ p-plads pr. boligenhed.*

**6.11.** Inden for delområde I, II og VI til åben-lav boligbebyggelse skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund.

*Garage eller carport medregnes som en parkeringsplads.*

**6.12.** Der må etableres 1 carport/garage pr. bolig på de fælles parkeringsarealer ca. som vist på kort nr. 3. Carporte og garager skal etableres med en ensartet karakter i de enkelte bebyggelsesklynger. Garager og carport kan tillades indbygget i det viste voldanlæg langs Lønborgvej og Klostervej.

**6.13.** Fælles parkeringspladser for området skal placeres som vist på kort nr. 3.

**6.14.** Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.

*Bestemmelsen skal sikre, at der ikke kan henstilles større biler.*

#### *Belysning.*

**6.15.** Belysning af veje, stier og parkeringsarealer må kun udføres som afskærmet belysning i form af park-lamper på lave standere. Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

#### *Oversigtsarealer.*

**6.16.** Der udlægges oversigtsareal på 5x60 m ved boligvej A-A's udmunding til Lønborgvej og bolig-

*Der er tinglyst oversigtsareal på 15x60 m ved Klostervejs udmunding til Lønborgvej og tinglyst*

vej F-F<sup>s</sup> udmunding til Klostervej, se kort nr. 3. På oversigtsarealerne har grundejeren pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterline. Bestemmelsen gælder ikke sne.

*oversigtsareal på 15x15 m ved Klostermarkens udmunding til Klostervej, se kort nr. 3.*

## § 7. Ledningsanlæg m.m.

**7.1.** Ledninger til områdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

### *Delområde I, åben-lav boligbebyggelse*

**8.1.** Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.

*Bebyggelsesprocenten er bruttoetagearealets procentvise andel af grundens areal.*

**8.2.** Bebyggelsen må opføres med højst 2 etager. Selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage. Bygningerne skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet for småhuse.

**8.3.** På den enkelte ejendom må ingen del af bebyggelsen være hævet mere end 8,50 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet og stueplanens gulvniveau må ikke placeres højere end 1,25 m over terræn.

*Bebyggelsens højde måles fra terræn (niveau-plan).*

*Adgangs- og tilkørselsarealerne skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer, hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat, jf. bygningsreglementet.*

**8.4.** Bebyggelsen skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vejen vendende facade eller gavl parallelt med vejbyggelinie således at gadeforløbet understreges.

**8.5.** Småbygninger må opføres i skel med en max. højde på 2,5 m. Den øvrige bebyggelse skal placeres min. 2,5 m fra skel og bygningshøjden må max. være 1,4 x afstanden til skel.

### *Delområde II, III, IV, V og VI, tæt-lav bebyggelse samt etagehuse.*

**8.6.** Den samlede bebyggelsesprocent, for delområde II, III, IV, V og VI som helhed, må ikke overstige 40 %.

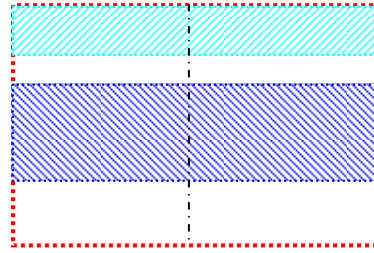
### *Delområde II og VI, tæt-lav bebyggelse eller åben-lav bebyggelse.*

**8.7.** Ved bebyggelse som tæt-lav skal bebyggelsen

etableres inden for de viste byggefelter, se kort nr. 3. Bebyggelsen må dog udformes med bygningsfremspring i form af sølbænke, gesimser, pilastre og karnapper ud over byggefeltets grænse i et omfang som angivet i bygningsreglementet.

Bebyggelsen skal disponeres efter princippet vist på margenskitsen.

Ved bebyggelse som åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.



*Bebyggelsesområde, med byggefelter til bolig, småhuse samt private haver.*

- Rød afgrænsning: Bebyggelsesområde.
- Mørkeblå byggefelt, til boliger.
- Lyseblå byggefelt, til småhuse.
- Hvide felter, til private haver.
- Stiplet linie; skellinie (lejlighedsskel).

**8.8.** Opføres bebyggelsen som tæt-lave boliger (i form af kædehuse eller punkthuse) må bebyggelsen opføres med højst 3 etager, dog må den 3. etage højst udgøre 20 m<sup>2</sup>.

Punkthuse, skal minimum opføres som 1½ etage huse.

For at fremhæve dynamikken skal bebyggelsen etableres med en varieret facadelinie eller højde.

Dog kan 1 etage med høj kælder tillades.

Fritliggende småbygninger, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage. Bygningerne skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet for småhuse.

**8.9.** Bebygges ejendommene som åben-lav boligbebyggelse skal bebyggelsen overholde bestemmelserne jf. 8.1-8.5.

**8.10.** Tæt-lave boliger (række-, kædehuse eller punkthuse) må opføres i skel samt naboskel, inden for de enkelte byggefelter.

**8.11.** På den enkelte ejendom må ingen del af bebyggelsen være hævet mere end 8,80 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet og stueplanens gulvniveau må ikke placeres højere end 1,25 m over terræn.

#### *Delområde III, etageboliger*

**8.12.** Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kort nr. 3 viste byggefelter. Bebyggelsen må dog udformes med bygningsfremspring i form af sølbænke, gesimser, pilastre og karnapper ud over byggefeltets

*Definition af kæde- og punkthuse, se punkt 4.4.*

*Byrådet er indstillet på at give dispensation fra bygningsreglementet vedr. loftshøjde til min. 2,30 m, til øverste lejemål med den 3. etage, på betingelse af, at loftshøjden på min. 2,30 m er til stede over mindst 3,5 m<sup>2</sup> af gulvarealet på den øverste etage.*

*Der kan skabes dynamik i bebyggelsen ved f.eks. indenfor det enkelte byggefelt at opføre boligerne som kædehuse med forskellige etagehøjder og forskudte, dybder men dog med ensartet arkitektur. Ved høj kælder forstås: Stueplansgulv placeres 1 m til max. 1,25 m over terræn.*

*Adgangs- og tilkørselsarealerne skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer, hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat, jf. bygningsreglementet.*

grænse i et omfang som angivet i bygningsreglementet.

**8.13.** Inden for delområdet må bebyggelsen inden for byggefelt 1 opføres i max. 7 etager og bebyggelsen inden for byggefelt 2 og 3 må opføres i max. 5 etager.

Bygningshøjden i 7 etager må ikke overstige 25 m, og bygningshøjden med 5 etager må ikke overstige 19 m.

I hvert af de tre byggefelter skal etagehusene opbygget som to sammensatte blokke med en glas mellembygning, så det samlede udtryk bliver et transparent punkthus, hvor naturen glider igennem blokkene.

#### *Delområde IV, tæt-lav bebyggelse*

**8.14.** Opføres bebyggelsen som tæt-lav bebyggelse i form af kædehuse eller punkthuse må bebyggelsen kun opføres inden for de på kort nr. 3 viste byggefelter.

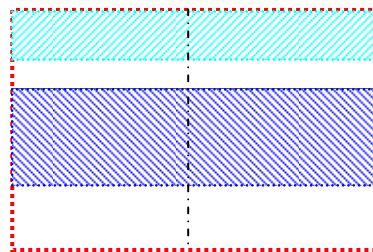
Bebyggelsen må dog udformes med bygningsfremspring i form af sålbænke, gesimser, pilastre og karapper ud over byggefeltets grænse i et omfang som angivet i bygningsreglementet.

Bebyggelsen skal disponeres efter principperne på margenskitset.

**8.15.** Den enkelte bolig inden for hvert byggefelt kan opføres i højst 3 etager, dog må den 3. etage højst udgøre 20 m<sup>2</sup>.

For at fremhæve dynamikken skal bebyggelsen etableres med en varieret facadelinie og højde.

*Inden for delområdet gives der mulighed for punkthuslignende etagehuse, i 3 byggefelter. Inden for det enkelte byggefelt kan etagehusene sammenbygges med et lukket glas atrium gårdrum, som kan benyttes til fællesareal for beboerne, med f. eks. fællesophold, trapper, elevatortårn samt altangange.*

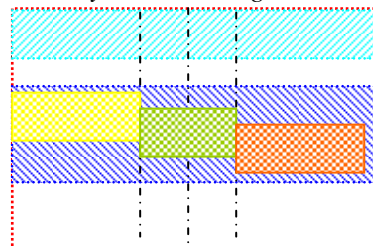


*Bebyggelsesområde, med byggefelter til bolig, småhuse samt private haver.*

- Rød afgrænsning: Bebyggelsesområde.
- Mørkeblå byggefelt, til boliger.
- Lyseblå byggefelt, til småhuse.
- Hvide felter, til private haver.
- Streg-prik linie: Skellinie (lejlighedsskel).

*Byrådet er indstillet på at give dispensation fra bygningsreglementet vedr. loftshøjde til min. 2,30 m, til øverste lejemål med den 3. etage, på betingelse af, at loftshøjden på min. 2,30 m er til stede over mindst 3,5 m<sup>2</sup> af gulvarealet på den øverste etage.*

*Der kan skabes dynamik i bebyggelsen ved f.eks. indenfor det enkelte byggefelt at opføre boligerne som kædehuse med forskellige etagehøjder og forskudte, dybder men dog med ensartet arkitektur.*



*Kædehusbebyggelse.*

**8.16.** Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,80 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

*Delområde V, tæt-lav bebyggelse*

**8.17.** Bebyggelsen - tæt-lav bebyggelse i form af punkthuse - må kun opføres inden for de på kort nr. 3 viste byggefelter. Bebyggelsen må dog udformes med bygningsfremspring i form af sålbænke, gesimser, pilastre og karnapper ud over byggefeltets grænse i et omfang som angivet i bygningsreglementet. For at fremhæve dynamikken skal bebyggelsen etableres med en varieret facadelinie og højde på hvert af de fire dobbeltbyggefelter.

På de dele af arealet indenfor skellinien (jf. kortskitsen) der ikke bebygges og som vender ud mod Gartner Å, skal der etableres hævede terrasser. Terrasserne skal være af ensartet karakter for delområdet som helhed.

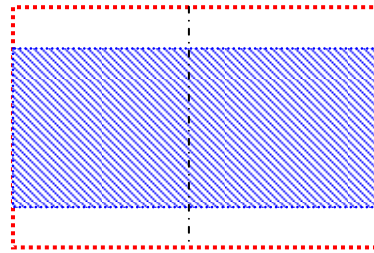
**8.18.** Bebyggelsen må opføres i min. 1½ etage og højst 3 etager, dog må den 3. etage højst udgøre 20 m<sup>2</sup>.

Punkthusene kan være sammenbyggede, men skal ved ens etagehøjde forskydes i forhold til hinanden, så det enkelte hus fremstår som en helhed.

**8.19.** Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,80 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**8.20.** Inden for lokalplanområdet må der opføres transformerstation med et samlet bruttoareal på højst 30 m<sup>2</sup>, og bygningens totale højde må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- Gul: Bolig i 1 etage.
- Grøn: Bolig i 1½ etage.
- Orange: Bolig i 3 etager.



*Bebyggelsesområde, med byggefelter til bolig samt private verandaer.*

- Rød afgrænsning: Bebyggelsesområde.
- Mørkeblå byggefelt, til boliger.
- Hvide felter, til private haver.
- Stiplet linie: Skellinie (lejlighedsskel).



*Eksempel på bebyggelse med hævet terrasse.*

*Byrådet er indstillet på at give dispensation fra bygningsreglementet vedr. loftshøjde til min. 2,30 m, til øverste lejemål med den 3. etage, på betingelse af, at loftshøjden på min. 2,30 m er til stede over mindst 3,5 m<sup>2</sup> af gulvarealet på den øverste etage.*



*Byggelinier*

**8.21.** Byggelinier pålægges som vist på kort nr. 3:

- 5,0 m fra vejskel langs vejene A-A, B-B, C-C, og D-D samt ved de viste vendepladser, se kort nr. 3.

**8.22.** Arealet mellem de fastlagte byggelinier må ikke anvendes til bebyggelse, oplag eller de i bygningsreglementet nævnte småbygninger.

*Terrænregulering*

**8.23.** Inden for lokalplanområdet må der foretages terrænregulering på +/- 50 cm. Terrænregulering herudover forudsætter Byrådets nærmere godkendelse jf. dog § 10.12

## **§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning**

**9.1.** Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne. Inden for hver ejendom skal bebyggelsen endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

*Facader*

**9.2.** Inden for delområde I, II og VI, ved åben-lav bebyggelse må ydervægge opføres som blank murværk af teglsten, eller som murværk der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ, zink, kobber eller glas. Der gives mulighed for etablering af træhuse med solide træfacader, f.eks. en på to eller klinksat træbeklædning. Træbeklædninger skal i alle henseender fremstå vedligeholdte. Ligeledes må udhuse, garager og carporte og lignende opføres og fremtræde i overfladebehandlet/malet træ.

**9.3.** Ved tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen i hvert delområde fremstå som en helhed med ensartet arkitektur, materialeholdning mv. Bebyggelsens ydervægge skal opføres som blank murværk af tegl, eller som murværk der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ, zink, kobber eller glas.

**9.4.** Ved etagebebyggelse i delområde III, skal hele

bebyggelsen fremstå som en helhed, med ensartet arkitektur, materialeholdning m.v. Bebyggelsens ydervægge skal opføres som betonelement, blank murværk af tegl, eller som murværk der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facadepartierne på bebyggelsen udføres i andre materialer f.eks. træ, zink, kobber eller glas.

Der gives mulighed for større glasfacadepartier ved fælles atrium gårdrum.

**9.5.** Ved maling af bygningsdele i hele lokalplanområdet (murværk såvel som træværk) må kun anvendes hvid, sort og dæmpede jord- og teglfarver.

#### *Tage*

**9.6.** Inden for delområde I, II og VI ved åben-lav bebyggelse fastsættes der ikke nærmere bestemmelser vedrørende taghældning.

**9.7.** Inden for delområde II, III, IV, V og VI skal bebyggelsen i de enkelte delområder – ved etablering af tæt-lav og etagebebyggelse - fremstå som en helhed, med ens tagudformning og med ensartet arkitektur, materialeholdning m.v.

**9.8.** På ude-/havestuer, udhuse, garager/carporte og lignende fastsættes der ikke nærmere bestemmelser vedrørende taghældning, dog skal taghældning på disse småbygninger harmonere med taghældningen på hovedbebyggelsen.

**9.9.** Tage må kun dækkes med tegltagsten, naturskifer/eternitskifer, zink, kobber eller sort tagpap. Ved åben-lav bebyggelse må tage også dækkes med genemfarvede betontagsten.

Tagdækningsmaterialerne skal fremstå i materialets naturlige farve, sort, jord- eller teglfarver. Mindre arealer på taget, må dækkes med glas.

**9.10.** Tagdækning på småbygninger-garager og carporte, udhuse og lignende som placeres i voldanlæg langs Lønborgvej og Klostervej, må dækkes med græstørv, så det indgår som en naturlig del af det grønne.

**9.11.** Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende overflader.

*Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes signalfarver (stærke farver).*

*Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig vis kan løbe fra taget. Dette vil sædvanligvis være opfyldt, hvis hældningen på tagfladen er større end 1:40 svarende til 2,5 cm pr. m.*

*Bestemmelsen indebærer bl.a., at der må anvendes "flade tage", ensidig taghældning samt sadeldtage.*

*Der skal være arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen med hensyn til materialeholdning og tagudformning.*

*Bestemmelsen indebærer bl.a., at der må anvendes "flade tage", ensidig taghældning samt sadeldtage.*

*Ved mindre arealer på taget, menes max. 1/5 del af tagarealet.*

*Ved materialets naturlige farve, menes f.eks. zink, kobber, jord- og teglstensfarver.*

*Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes maledes eller glaserede tagdækningsmaterialer.*

*Bestemmelsen indebærer bl.a., at der må anvendes materialer som er velegnet til græstørvsbeplantning eller lignende.*



rende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller, samt anvendes mat glaserede tegltagsten. Glansværdien må max. være 50 % og med en refleksionsværdi på max. 5 %.

**9.12.** Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

*Døre, vinduer m.m.*

**9.13.** Døre og vinduer skal udføres i træ, metal eller som kombination heraf, som f.eks. træ/aluminium. Vinduer og døre skal værre udformet efter god dansk håndværksskik med hensyn til udformning, materialevalg, sprosser og farve. Materialevalg, farver mv. skal være gennemgående, for den enkelte bebyggelse inden for det enkelte delområde. Bestemmelserne jf. 9.5 gælder også her.

*Skilte og antenner*

**9.14.** Almindeligt navne- og husnummerskilt må opsættes på den enkelte ejendom. Herudover må der ikke uden Byrådets nærmere godkendelse etableres nogen form for skiltning eller reklamering.

**9.15.** Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra veje, naboejendomme og grønne områder.

*Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes sprosser, som kun er placeret mellem glas-set på en termorude, pvc vinduer og døre eller signalfarver på vindueskarme og rammer. Bestemmelsen indebærer bl.a., at der må anvendes oliebehandlede hårdtræs vinduer og døre samt at dørpartier må males i kontrastfarve, såfremt det er en del af arkitekturen og ikke virker fremmed i helheden for området.*

*Byrådet er indstillet på, at der kan meddeles tilladelse til en begrænset skiltning ved liberale erhverv m.v., der kan udføres indenfor området. Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes reklameflag.*

## § 10. Friarealer og beplantningsbælter

**10.1.** De på kort nr. 3 viste områder udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen. De fælles friarealer skal friholdes for bebyggelse og udføres med søer og vandløb ca. som vis på kort nr. 3.

**10.2.** Det grønne område langs Ganer Å udlægges som stort set uplejet naturområde med egnstypisk beplantning og vegetation og med klynger af træer og buske.

De tre grønne kiler, der forløber med retning fra Lønborgvej mod Ganer Å dalen, udlægges som let plejede naturområder med egnstypisk beplantning og med klynger af træer og buske. Kilerne skal fremstå som "fælledegnende" arealer med uklippet græs, som kun slås 2-3 gange om året. Hvor det ønskes kan græsset klippes som normalt f.eks. omkring opholds-/legearealer eller amfiteater og boldspilsarealer.

*Den samlede udlægning af store fællesarealer sikre en stor luftighed i bebyggelsen tillige med udsigt og dybde.*

*Dispositionsplanen for områderne mellem Skjern Å og Skjern Å Naturprojekt bygger på et princip om, at de attraktive naturområder i Skjern Å dalen skal føres videre ind i byområderne bl.a. langs Ganer Å. På den måde skal der skabes der nogle attraktive forbindelser og muligheder for natur, friluftsliv og formidling af kulturhistorie. På sigt kan skabes en grøn korridor langs Ganer Å på strækningen fra Skjern Å dalen til bl.a. Dejbjergområdet og Rækker Mølle.*

**10.3.** Bebyggelsen skal anlægges således, at de grønne kiler mellem boligområderne fremtræder som lavninger i forhold til bebyggelsen.

**10.4.** Ganer Å gives et slynget forløb, og åbredder over normal vandstand gives anlæg større end 1:3 efter en nærmere godkendt plan. Lokalt må skråninger være stejle. Området omkring åen gives en åben karakter med solitære træer. Enkelte værdifulde, eksisterende træer kan bevares.

**10.5.** Langs Lønborgvej og Klostervej skal etableres en 1,5-2 m høj, beplantet vold. Beplantningen skal bestå af egnstypiske, primært blomstrende og bær bærende, løvfældende buske og træer og skal have en min. bredde på 9 m. Se kort nr. 3.

**10.6.** Langs vestskellet skal det eksisterende hegn suppleres med et bælte af egnstypiske, primært blomstrende og bær bærende, løvfældende træer og buske og beplantningen skal have en min. bredde på 6 m, se kort nr. 3.

*Delområde I, II og VI; åben-lav bebyggelse:*

**10.7.** Langs skel mod veje og mellem grunde skal plantes bøgehække.



*Eksempel på hvordan der ud mod vejene skal plantes bøgehække.*

Ud mod de fælles grønne arealer skal der plantes spredte buske og træer. Beplantningerne skal fremstå som naturlige egnstypiske og skabe en glidende overgang fra de fælles grønne områder til de private arealer. Beplantningen ud mod de grønne fællesarealer må gerne være forholdsvis markant, men der skal fortsat være mulighed for kig fra boligområderne ud over de grønne områder.

**10.8.** Træer langs veje og parkeringspladser skal være ens for lokalplanområdet. Træer skal være løvfældende, opstammede vejtræer. Træer på grønne plad-

*Med bestemmelsen tilstræbes det, at der ikke bliver synlige markeringer af grænsen mellem privat- og fællesarealer f.eks. i form af hække eller lignende. Overgangen skal i stedet præges af naturbeplantninger af varierende tæthed.*

*Ud mod de grønne områder kan der f.eks. plantes Forsythia interm, Lynwood, Vårguld, Sargentæble, Malus sargentii, Syren, Syringa vulgaris, Surbær, Aronia prunifolia Kolorit.*

ser for enden af boligvejene skal være løvfældende, blomstrende, stammede træer, som må have mere havepræget karakter.

**10.9.** Fælles friarealer skal beplantes efter en samlet indretnings- og beplantningsplan for området som helhed og skal godkendes af Skjern Kommune. Planen skal vise beplantning, belægning og stiforløb.

**10.10.** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt og ryddeligt udseende.

**10.11.** Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommenes ubebyggede arealer.

**10.12.** I forbindelse med områdets byggemodning må der foretages terrænregulering i hele lokalplanområdet på max. +/- 120 cm., bl.a. i forbindelse med etablering af grønne lavninger m.v.

## § 11. Støjforhold

**11.1.** Langs Klostervej og Lønborgvej skal der etableres tilstrækkelige afskærmningsforanstaltninger, således at den til enhver tid gældende miljølovgivning for støjfølsomme områder overholdes. Ved støjniveau på mere end 55 dB ved den enkelte bygning, skal der isoleres mod den udefra kommende støj, så det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB.

*I henhold til Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af Planloven skal der i lokalplaner, der udlægger støjbelastende arealer til støjfølsom anvendelse, fastsættes bestemmelse om etablering af afskærmningsforanstaltninger.*

## § 12. Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

**12.1.** Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv opvarmning efter Skjern Kommunes anvisning og være tilsluttet Skjern Kommunes Fællesantenneanlæg.

**12.2.** Før ny bebyggelse tages i brug, skal den boligvej med vendeplads, der giver adgang til bebyggelsen være etableret med beplantning m.v. i overensstemmelse med § 6. Desuden skal de til bebyggelsen hørende parkeringspladser være etableret.

**12.3.** Før ny bebyggelse tages i brug, skal de udlagte stier indenfor det pågældende delområde, trampe/ridesporet langs Ganer Å samt den overordnede sti g-g med dertilhørende bro over Ganer Å være

etableret

Før ny bebyggelse inden for delområde IV (syd for Å-torvet), V og VI tages i brug, skal de overordnede stier e-e og f-f være etableret.

Før ny bebyggelse inden for delområde IV (nord for Å-torvet) tages i brug skal sti h-h med tilhørende bro samt opholds- og torveområder være etableret.

**12.4.** Før ny bebyggelse tages i brug skal de fælles grønne friarealer og det grønne område med jordvold inden for det pågældende delområde være etableret og beplantet. Dog kan bestemmelsen for delområde IV træde i kraft når bebyggelsen påbegyndes nord for Å-torvet, se kort nr. 3 og 4.

Før ny bebyggelse indenfor delområderne IV, V og VI tages i brug skal slyngningen af Ganer Å og det grønne område langs åen være etableret”.

**12.5.** Før ny bebyggelse på den enkelte grund tages i brug skal der jf. § 10.7. være plantet bøgehække i skel mod vej og i skel mod nabogrunde samt plantet spredte buske og træer und mod de fælles grønne arealer.

### § 13. Grundejerforening

**13.1.** Der skal oprettes en grundejerforening for hele lokalplanområdet. Samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

**13.2..** Grundejerforeningen for området skal oprettes når byrådet kræver det og senest når 1/3 af arealet/boligerne er bebygget.

**13.3.** Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

**13.4.** Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

**13.5.** Grundejerforeningen for området skal forestå drift og vedligeholdelse af de nedennævnte boligveje (inkl. eventuelt nedsivningsanlæg for vejvand), stier og grønne fælles friarealer som afgrænses af lokalplanområdet, jf. kort nr. 3.

- Boligvejene A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F, G-G og H-H inkl. vendepladser og parkeringsarealer, men ekskl. vejbelysning.
- Stierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e, f-f, g-g og h-h

inden for lokalplanområdet.

- Broer over Ganer Å samt torve og pladser
- Grønne fælles arealer og fællesanlæg inden for lokalplanområde.

**13.6.** Grundejerforeningen for lokalplanområdet er pligtig til at tage skøde på samtlige fælles arealer, fælles anlæg og grønne områder inden for lokalplanområdet.

## § 14. Servitutter

**14.1.** Følgende servitutter er tinglyst på ejendomme inden for området:

Den under den 30.06.1986 tinglyste dokument på matr. nr. 17n Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v..

Den under den 25.10.1968 tinglyste dokument på matr. nr. 17c Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende oversigt.

Den under den 30.06.1986 tinglyste dokument på matr. nr. 17c Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.

Den under den 25.10.1968 tinglyste dokument på matr. nr. 9d Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende oversigt.

Den under den 26.04.1984 tinglyste dokument på matr. nr. 9d Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende Skjern Ådal afvanding.

Den under den 30.06.1986 tinglyste dokument på matr. nr. 9d Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.

Den under den 26.04.1984 tinglyste dokument på matr. nr. 9a Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende Skjern Ådal afvanding.

Den under den 30.06.1986 tinglyste dokument på matr. nr. 9a Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.

Den under den 25.10.1968 tinglyste dokument på matr. nr. 25gn Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende oversigt.

Den under den 14.07.1978 tinglyste dokument på matr. nr. 25gn Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.

Den under den 26.04.1984 tinglyste dokument på matr. nr. 25gn Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende Skjern Ådal afvanding.

Den under den 06.09.1997 tinglyste dokument på matr. nr. 26b Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende byggesse, benyttelse af grundejerforening.

Den under den 07.08.1980 tinglyste dokument på

matr. nr. 26b Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.  
Den under den 14.10.1982 tinglyste dokument på matr. nr. 26b Hedeby, Skjern Jorder, vedrørende grundejerbidrag.

### **§ 15. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

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

- Ringkøbing Amt i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65 jf. § 3 har godkendt ændringer i tilstanden af Ganer Å,
- Skjern Kommune i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65 jf. § 16 har godkendt ændringer inden for den reducerede åbeskyttelseslinie langs Ganer Å.
- Landbrugsministeriet/ jordbrugskommissionen har meddelt, at landbrugspligten på den af lokalplanen omfattede del af matr. nr. 9a Hedeby, Skjern Jorder er ophævet.

### **§ 16. Ophævelse af lokalplan**

**16.1.** Den under den 8. november 1988 vedtagne Lokalplan nr. 56 ophæves.  
Den del af Lokalplan nr. 34A som omfatter del af matr. nr. 26b Hedeby, Skjern Jorder den 19. september 1995 ophæves.

### **§ 17. Retsvirkninger**

#### *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 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.*

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.

**§ 18. Vedtagelsespåtegning**

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 11. april 2006.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 8. august 2006.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

**§ 19. Offentlig bekendtgørelse**

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort **den 30. august 2006.**



## Redegørelse

### *Eksisterende forhold og lokalplanens formål*

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Skjern mellem Lønborgvej, Klostervej og Klostermarken. Mod syd, grænser området op mod Skjern enge. Igennem området løber Ganer Å, fra nord mod syd. Lokalplanområdet udgør ca. 13,6 ha. og er en forlængelse af det planlægningsarbejde som Skjern Kommune iværksatte i 2002, i forbindelse med "Byudvikling i Skjern" for arealerne mellem Skjern og Skjern Å Naturprojekt. Lokalplanområdet er idémæssigt lagt op til følgende:

Det naturlige grønne element / bælte, nord for Klostervej trækkes med over området langs Ganer Å og åbner sig op, ind i bebyggelsen med grønne kiler. Langs Ganer Å bliver der udlagt en offentlig Åpromenade med Å-Torv og et par mindre gangbroer over Ganer Å, som sikrer krydsningsmulig til den eksisterende boligbebyggelse "Klostermarken". Ganer Å, får slyngninger og å-brinkene bliver fladet ud, så nærmiljøet til åen bliver forstærket.

Tre grønne kiler, der ligger forsænket i terrænet, fremtræder som nærrekreative områder, med bygningskroppene liggende på kanten hertil.

Det udføres blå plan, med regnvandsøer som via. små bække, render mv. leder regnvand fra området, til Ganer Å.

Ganer Å får slyngninger og å brinkerne flades ud.

Bebyggelsen er arkitektonisk opdelt således, at alle boliger får en attraktiv beliggenhed på hver sin måde. Området er udlagt i 6 delområder til henholdsvis parcelhusbebyggelse i max. 2 etager, kæde- rækkehusbebyggelse i 1-1½-3 etager, punkthuse i max. 3 etager samt højhuse i max. 5 og 7 etager.

Vejsystemet udføres med brede rabatter / stillevejsløsninger og niveaufrie overgange for de bløde trafikanter.

Belysningsniveauet gradueres i forhold til nærheden af naturen og de bymæssige rum.

Lokalplanen udarbejdes for at realisere Skjern byråds ønske om, at etablere et attraktivt naturnært byområde.

### *Trafik.*

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Lønborgvej, Klostervej og for en mindre dels vedkommende fra Klostermarken.

### *Forventet udvikling.*

Der forventes på lang sigt en yderligere byudvikling mellem Ganer Å og Lønborgvej som omtalt i Dispositionsplan for arealerne mellem Skjern og Skjern Naturprojektområde.

## Forhold til anden planlægning

### *Dispositionsplan.*

Lokalplan nr. 56A og tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2009 er udarbejdet efter principperne i Dispositionsplan for arealerne mellem Skjern og Skjern Å Naturprojektområde.

Den overordnede hovedide er at skabe nogle forskellige bebyggelser, der hver har deres egen identitet og kvalitet men samtidig opleves som en helhed på grund af de sammenbindende, grønne områder.

Et vigtigt træk er at fastholde den grønne sammenhæng mellem arealerne nord og syd for Klostervej, og i det hele taget at sikre et grønt præg i bebyggelsen

*Kommuneplan 2009*

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009, se kortskitse 1.

Det skyldes bl.a.,

- at rammebestemmelserne for delområde 3.B.15 ændres med hensyn til anvendelse, bebyggelsesprocent, byggefelter, bygningshøjde og grundstørrelser,
- at en del af delområde 3.B.16 overføres til delområde 3.B.15 og en del til det åbne land,
- at en mindre del af delområde 3.B.7 overføres til delområde 3.B.15,
- at en mindre del af det åbne land overføres til delområde 3.B.15.

Se kortskitse 2.

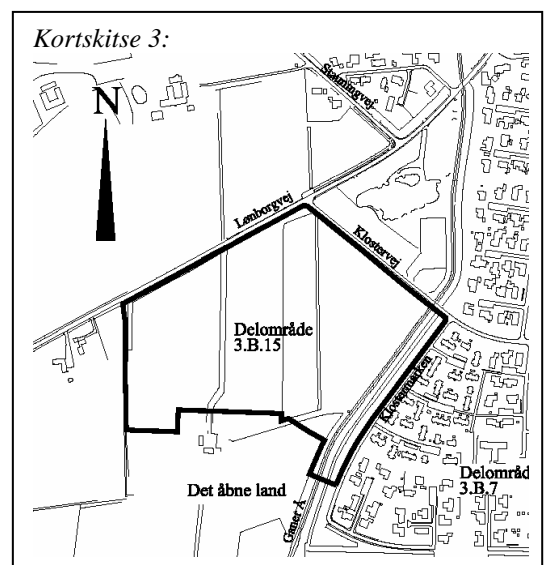
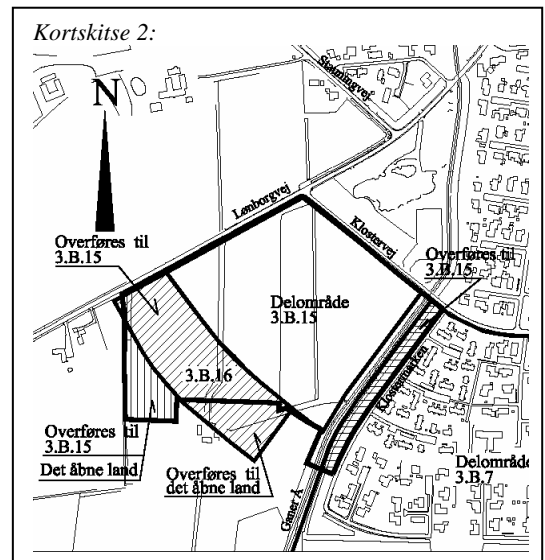
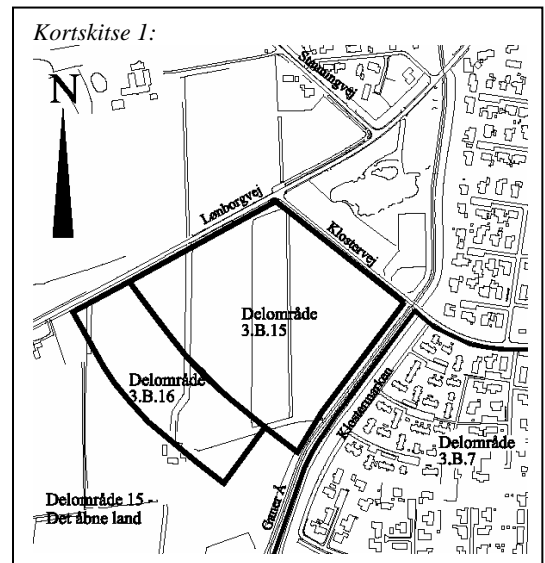
Derfor udarbejdes et **Tillæg nr. 44** til Kommuneplan 2009, og efter vedtagelsen af kommuneplantillægget indeholder kommuneplanen følgende rammebestemmelser for delområde 3.B.15, se kortskitse 3.

*Særlige bestemmelser for delområde 3.B.15:*

1. Anvendelsen fastlægges til boligbebyggelse i form af åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse 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 for åben-lav bebyggelse.
3. Ved række-, kædehus- og etagebebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % for området som helhed og bebyggelsen skal opføres inden for fastsatte byggefelter.
4. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager ved åben-lav og 3 etager ved tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse til etageboliger må ikke opføres med mere end max. 7 etager.
5. Bygningshøjden må ikke overstige 8,80 m for åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bygningshøjden for etageboliger må ikke overstige 25 m.
6. Grunde må ikke udstykkes med mindre end 700 m<sup>2</sup> for åben-lav bebyggelse og 140 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse.
7. Der skal udlægges tilfredsstillende fælles opholds- og legearealer.

*Generelle 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.
- Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser som sikrer, at de vejledende støjgrænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.

#### *Regionplanen.*

Lokalplanen ligger inden for Regionplanens langsigtede byvækstgrænse. En del af område er beliggende i område med drikkevandsinteresser og en del med begrænsede drikkevandsinteresser.

Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for aktiviteter, der vil få negativ indvirkning på grundvandet.

#### *Visualiseringer*

Der er udarbejdet visualiseringer af boligområdet, som at illustrere, hvorledes etagebebyggelsen markerer sig i forhold til omgivelserne.

#### *Vandløbsregulativ*

Der skal langs Ganer Å friholdes en bræmme på 8 m til vandløbsvedligeholdelse, jf. Ringkøbing Amts regulativ for Ganer Å.

#### *Jordforurening.*

Ringkøbing Amt har ikke noteret nogen forurenende grunde inden for lokalplanområdet.

#### *Museumslovens § 26.*

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.

#### *Spildevandsplan.*

Den overvejende del af området er omfattet af "spildevandsplan for Skjern Kommune", den resterende del agtes inddraget.

#### *Varmeplan.*

Området er i "Varmeplan for Skjern Kommune 1987" udlagt til individuel varmforsyning, men agtes inddraget til område med kollektiv opvarmning i form af naturgas.

## Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget en ny lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004. Den nye lov er en implementering af et EU-direktiv og skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og vores kulturarv bliver tænkt mere ind i den fysiske planlægning for at danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Loven fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at kunne:

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

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening. Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Hvis det i screeningen vurderes at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

### Screening af lokalplanforslaget

Screeningen foretages på grundlag af lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, pkt. 1, 2 og 3.

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

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 4, stk. 2, fremgår af lovens bilag 2:

### Lokalplanens karakteristika

#### Udstykningens omfang og placering

Området ligger i den vestlige del af Skjern by og afgrænses mod nord og vest af Lønborgvej og Klostervej, mod syd af det åbne land (Skjern enge) og mod øst af boligområdet ved Klostermarken. Den overvejende del af området er i dag landbrugsareal. En del af området er omfattet af Lokalplan nr. 56, område til boligformål og beliggende i byzone, et mindre område indgår i Lokalplan nr. 34A til grønt område, men overføres til det nye boligområde, område 3.B.16 er i kommuneplanen udlagt til boligformål samt en mindre del af det åbne land overføres til nyt boligområde.

Området er på ca. 13,5 ha som gør det muligt at opføre i alt ca. 200 boliger i området.

#### Udstykningens udformning og fremtræden

Bebyggelsen består af parcelhuse med grundstørrelser mellem 900 -1500 m<sup>2</sup> og tæt-lav bebyggelse med en varierende størrelse (100 m<sup>2</sup> til ca. 185 m<sup>2</sup>) samt etageboliger inden for 3 byggefeltet med henholdsvis 5 etager og 7 etager.

Bebyggelsen til åben-lav boligbebyggelse må opføres i max. 2 etager med en bygningshøjde på max. 8,5 m og bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme må ikke overstige 25 %.

Tæt-lav bebyggelsen kan opføres som 1 etagebebyggelse, 1½ etages bebyggelse og 3 etagebebyggelse inden for udlagte byggefelter.

Etagebebyggelsen opføres inden for udlagte byggefelter med en bygningshøjde på 19 m for 5 etager og 25 m for 7 etager.

#### Fælles arealer

De grønne kiler mellem bebyggelsen er udformet som en lavning i terrænet for at skabe en bedre overgang og samspil med å-arealet og engarealet, dette giver en naturlig videreudvikling af botanikken fra å-/engarealet over til de grønne kiler og dermed en videreudvikling af det lokale meget specielle og rige fauna. Regnvandet ledes fra bebyggelsens forskellige boliger til små-søerne og "åerne".

De grønne kiler danner sammen med sine snoede stier, torve, små-søer, skiftende beplantning, broer og "åen" bebyggelsen egen lille oase.

#### Veje og parkeringsforhold

Området skal vejbetjenes af de offentlige veje Lønborgvej og Klostervej og delvis fra Klostermarken. De enkelte grunde til åben-lav boligbebyggelse, række-, kædehus- og etagebebyggelse skal vejbetjenes ved overkørsler/overgange fra boligvejene. Parkering skal ske på egen grund ved åben-lav boligbebyggelse og på fælles parkeringsarealer ved øvrige bebyggelser.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om etablering af stier i området – dels som forbindelse mellem boligvejene og fælles arealerne dels som forbindelse til øvrige stier i den sydvestlige del af Skjern by.

Mod Lønborgvej og Klostervej vil der blive etableret jordvold med beplantning med en højde på ca. 1,80 m for at dæmpe vejstøjen.

#### **Boligområdets forhold til anden planlægning**

##### Regionplanen

Lokalplanen ligger inden for Regionplanens langsigtede byvækstgrænse. En del af område er beliggende i område med drikkevandsinteresser og en del med begrænsede drikkevandsinteresser.

Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for aktiviteter, der vil få negativ indvirkning på grundvandet.

##### Kommuneplan 2009

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009 det skyldes bl.a., at rammebestemmelserne ændres med hensyn til bebyggelse, bygningshøjden og anvendelse.

#### **Miljøvurdering**

##### Screening af nyt boligområde på hjørnet af Lønborgvej og Klostervej.

Screeningen er foretaget på grundlag af lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, pkt. 1, 2 og 3.

Følgende skema er brugt for at afdække udstykningens indvirkning på miljøet:

Vil projektet medføre en <b>væsentlig</b> ændring eller påvirkning af miljøkategorierne:	nej	ja	undersøges nærmere
<b>1. Ressourcer:</b> Forbrug af energi samt naturressourcer	x		
<b>2. Affald</b> Mængder, art og genanvendelighed	x		
<b>3. Luft</b> Kvalitet, klima	x		
<b>4. Støj</b> Trafik, maskiner, vibrationer	x		
<b>5. Vand</b> Grundvand, overfladevand, spildevand	x		
<b>6. Jord</b>	x		

Jordbund			
<b>7. Natur og kultur</b> Landskab, natur, flora og fauna. Arkæologiske og kulturhistoriske forhold. Rekreative forhold.	X		
<b>8. Trafik</b> Øget transport af materialer og produkter	X		

#### Udstykningens karakteristika

Området til nyt boligområde er planlagt sydvest for Klostervej og syd for Lønborgvej og kan således benytte den eksisterende infrastruktur til Skjern bymidte.

Det vurderes at der ikke vil opstå miljøproblemer af væsentlig relevans for området ved etableringen af det nye boligområde. Udstykningen vurderes således ikke at medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for naturen og dyrelivet.

#### Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt

Etageboligerne vil have en vis visuel betydning af landskabet. Bebyggelsen vil være tydelig fra ådalen og visse steder fra Lønborgvej og Stauningvej på grund af det flade landskab.

Det nye boligområde vil være med til at øge trafikbelastningen i nærområdet i nogen eller mindre grad. Den fremtidige trafikbelastning på Lønborgvej og Klostervej vurderes til at være så begrænset at området ikke vil være belastet af et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger grænseværdierne i henhold til lovgivningen på området.

Det vurderes at udstykningen ikke nævneværdigt vil forstyrre området, befolkningen og dyrelivet. Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv eller særlige karakteristiske naturtræk.

Der findes 2 landbrug med kvæghold indenfor en afstand af ca. 300 m og 400 m fra boligområdet, 1 landbrug med slagtekyllinger i en afstand af ca. 600 m fra boligområdet og 1 landbrug med slagtesvin i en afstand af 600 meter fra boligområdet.

Miljøafdelingen har vurderet at der ikke bør forekomme lugtproblemer fra landbrugsejendommene. Der er hidtil ikke oplevet problemer med lugtgener fra de eksisterende boligområder og det forventes derfor med stor sandsynlighed ikke at de nærliggende landbrug med husdyr vil afstedkomme lugt- eller fluegener.

#### **Konklusion**

Udstykningen af nyt boligområde på hjørnet af Lønborgvej og Klostervej i Skjern vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være omfattet af kravet om udarbejdelse af miljørapport, fordi etableringen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Områdets størrelse vurderes ikke at medføre en væsentlig stigning af støj fra området, der allerede er udstykket og bebygget.

Der vurderes således samlet set ikke at være væsentlige miljøinteresser, der tilsidesættes ved etableringen af det nye boligområde og at udstykningen ikke vil påvirke de eksisterende boligområder samt det åbne land væsentligt.

#### **Klagevejledning**

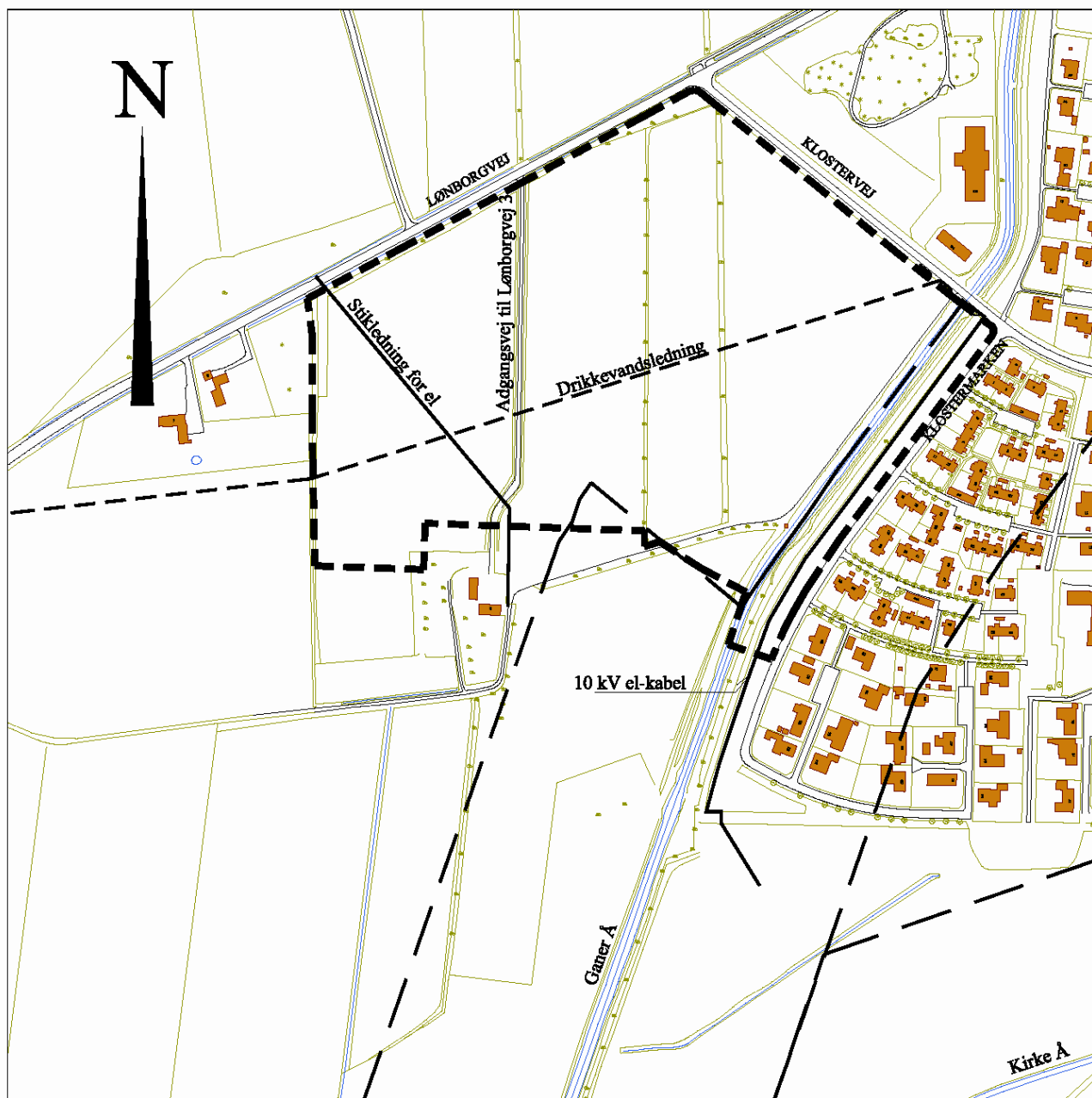
Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.











## Skjern Kommune

### KORT NR.2 TIL LOKALPLAN NR. 56A

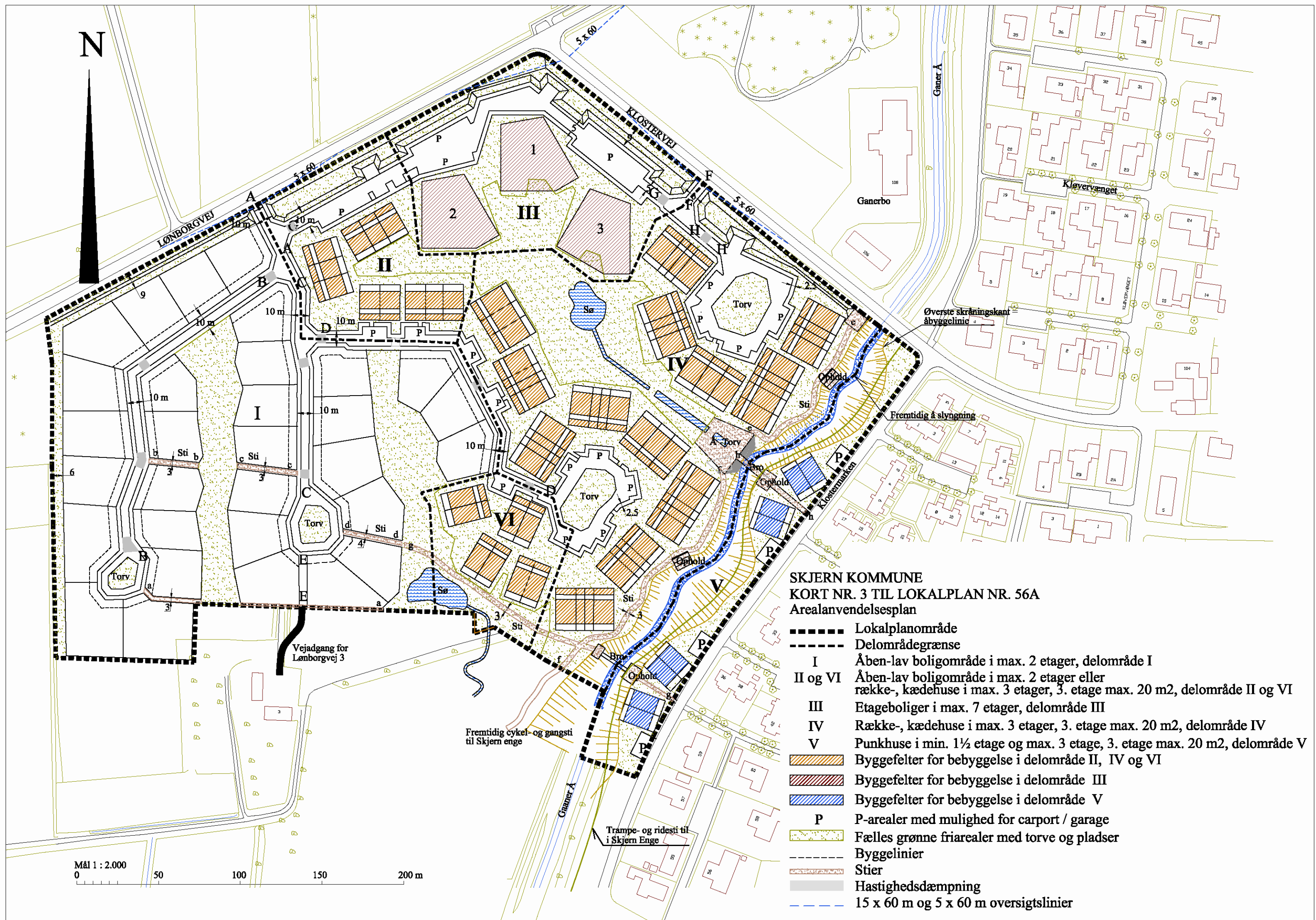
#### Eksisterende forhold

- Lokalplanområde
- - - - - Forsyningsledning for drikkevand (90\_PVC)
- 150 m å-byggelinie
- 10 kW el-kabel

Mål 1 : 5.000

0 100 200 300 400 500 m











SKJERN KOMMUNE  
KORT NR. 4 TIL LOKALPLAN NR. 56A

Illustrationsplan af ny udstykning  
ved Klostervej og Lønborgvej





## Bilag: Visualiseringer

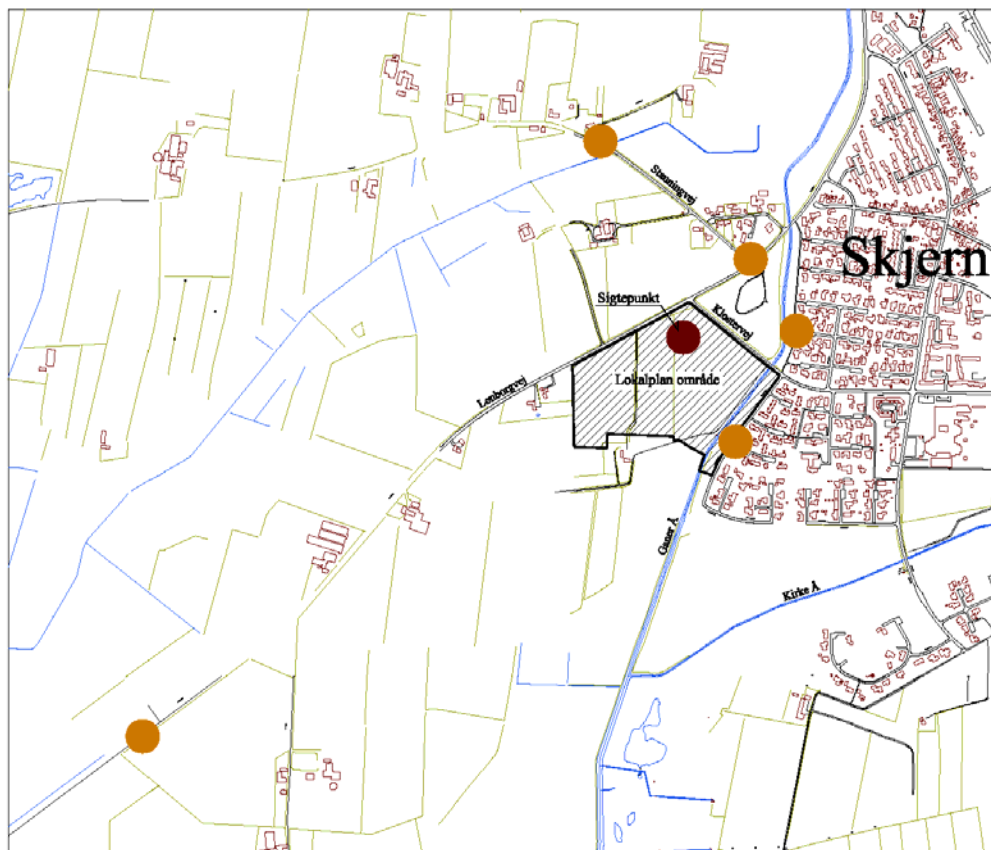
### Højhusenes visuelle påvirkning af omgivelserne.

Få at få et indtryk af, hvordan højhusene kan komme til at påvirke omgivelserne, er der udarbejdet visualiseringer fra 5 punkter i og omkring lokalplanområdet. Visualiseringerne af højhusene, skal betragtes som et skitseprojekt, som kan realiseres i henhold til lokalplanen.

Højhusene er markeret med en elektronisk tegneteknik på billederne, for at tydeliggøre højhusenes påvirkning i området.

Visualiseringerne giver ikke et nøjagtigt og fuldt dækkende billede. Man skal bl.a. være opmærksom på:

- At der kan være mindre unøjagtigheder, som bl.a. bevirker at motiverne kan se ud til at ligge lidt tættere ved eller lidt længere fra fotostandpunktet, end det vil være tilfældet i virkeligheden.
- At den nærmere udformning af husene, kan variere fra det viste i virkeligheden.



Fotopunkter, der er lagt til grund for visualiseringerne, er taget i de viste positioner.





Foto af eksisterende forhold, set fra Ganer Å - nord for Klostervej.



Vejledende visualisering, set fra Ganer Å - nord for Klostervej.



Foto af eksisterende forhold, set fra krydset Stauningvej / Lønborgvej.



Vejledende visualisering, set fra krydset Stauningvej / Lønborgvej.



Foto af eksisterende forhold, set fra Stauningvej.



Vejledende visualisering, set fra Stauningvej.





Foto af eksisterende forhold, set sydfra, på Lønborgvej.



Vejledende visualisering, set sydfra på Lønborgvej.



Foto af eksisterende forhold, set fra Ganer Å, syd for Klostervej.

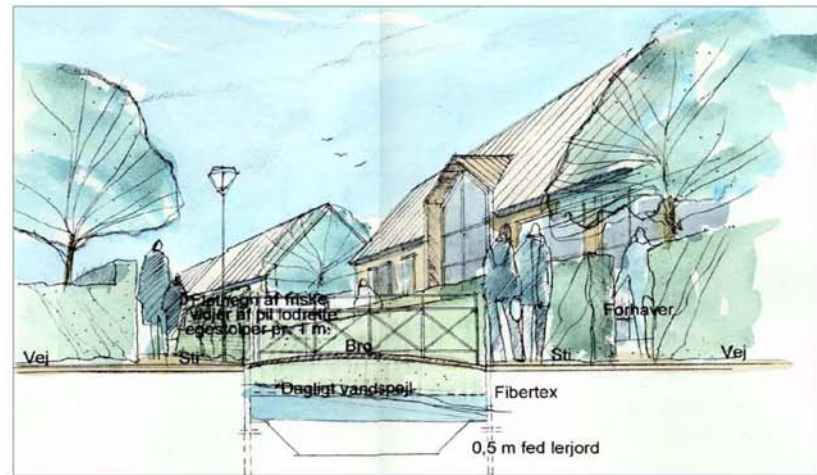


Vejledende visualisering, set fra Ganer Å, syd for Klostervej.

*Eksempler til inspiration*



PERSPEKTIVEN



### Eksempel på blå struktur og grønne kiler



## PERSPEKTIVER



Eksempel på blå struktur, rum og materialer



## Eksempel på landskabsrum, bebyggelser, grønne kiler og blå struktur



Opsamling af regnvand kan også ske via voldgravlignende præcise grøfter med små broer fra enkelte parceller.



Grøften, der opsamler tagvand i havesiden, kan ligge som en græsklædt lavning



Afvanding fra tage mod parcellernes haveside kan ske via en ledning, som føres ud i en grøft. Grøften formes som en lavning med forskelligartede urter, sumpplanter og marksten.



Bækken

### DEN BLÅ STRUKTUR

Områdets beliggenhed ved Ganer Å og tæt på Skjern Adal leder naturligt tanken hen på de grønne enge med vandhuller, grøfter og vandløb. Det er derfor helt i pagt med området, at udføre afledningen af overfladevand på en alternativ måde i forhold til traditionelle bygge-modninger – nemlig ved anlæggelse af lavninger i de grønne områder mellem bygninger med vandbassiner og ved afledning til Ganer Å via åbne grøfter.

De åbne anlæg kan kombineres med lukkede rørsyste-mer fra de fjernest liggende bebyggelser, mens byg-ningerne nærmest de grønne områder om ønsket kan afledes direkte via overflade til det grønne områdes af-vandingssystem.

Ved udførelse af bassiner med mulighed for opstuv-ninger under kraftige regnskyl og med dykket afløb og mulighed for aflukning af afløbet i tilfælde af uheld kan vandløbsmyndighedernes krav opfyldes, samtidig med at vandet indgår som spændende element i bebyggel-sen.

Karakteren af grøfter og bassiner i det grønne område kan varieres og udformningen kan sikres med forskel-lige virkemidler i form af støvsætninger og beplantnin-ger.

Anvendelsen af den blå struktur åbner mulighed for at afvandingen udføres som et spændende element i be-byggelsen, og således at de midler der traditionelt an-vendes til lukkede bassiner og afskærende ledninger i stedet anvendes til kreative formål i nærområdet.



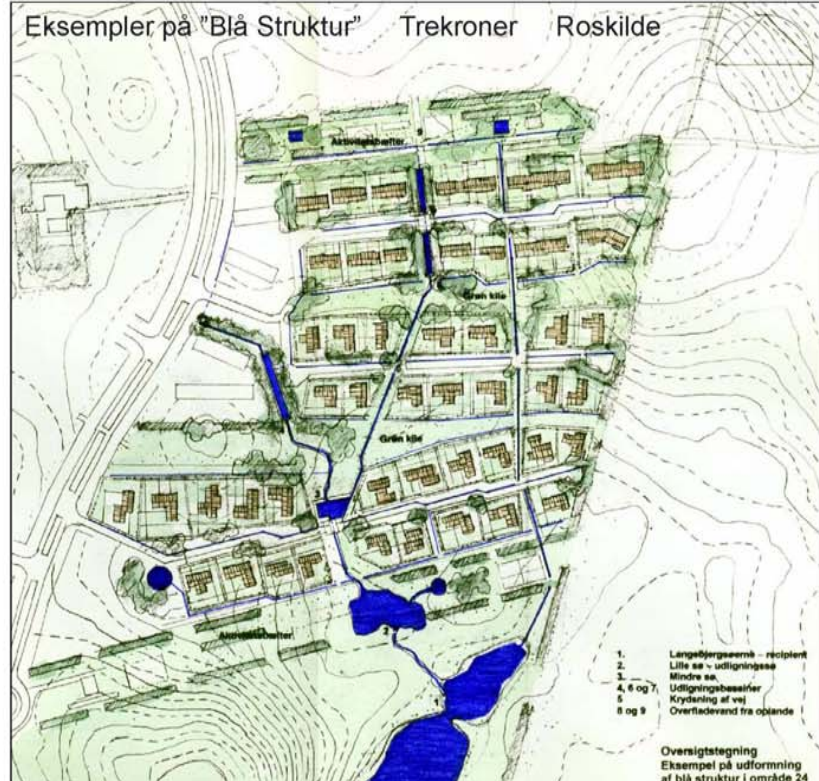
Bækken



Bækken



Bækken



1. Langeløbsvej - recipient
2. Lille sø - udligningsse
3. Mindre sø, Udligningsbassiner
- 4, 6 og 7. Krydning af vej
- 8 og 9. Overfladevand fra oplande

Oversigtstegning  
Eksempel på udformning  
af blå struktur i område 24

### Eksempel på landskabsrum