

# Tillæg nr. 36

til Kommuneplan 2017-2029,  
for et område til boligformål ved Højsagervej og  
Høgevej, Videbæk



Ortofoto ©Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

16. juni 2020



Ringkøbing-Skjern Kommune

---

# Tillæg nr. 36

## Kommuneplan 2017-2029

---

### Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at etablere et område til boligformål ved Høgevej og Højsagervej, vest for Videbæk by. Kommuneplantillæggets område udgør ca. 13.6 ha, hvoraf 12.4 ha udlægges som boligområde, med en høj andel af grønne og rekreative arealer. Det skal være muligt at etablere en kombination af både tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt etagebebyggelse i området. Endvidere fastlægger kommuneplantillægget muligheden for at en lille del af området kan anvendes til offentligt formål. Et mindre område overføres til centerformål. Eksisterende rammeområde til rekreativ formål fastholdes. Området vejbetjenes af Høgevej og Højsagervej.

Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål, herunder ændringerne i kommuneplanens hovedstruktur og rammer for lokalplanlægning.

Bestemmelser der fastligger de forhold, der ændres i kommuneplanens hovedstruktur (retningslinjer) og i rammerne for lokalplanlægningen.

Derudover indeholder kommuneplantillægget følgende:

- Kortbilag 1: eksisterende lokalcenterafgrænsning
- Kortbilag 2: Fremtidig lokalcenterafgrænsning i Videbæk
- Kortbilag 3: eksisterende afgrænsning af rammeområder
- Kortbilag 4: Fremtidig afgrænsning af rammeområder

### Redegørelse

#### Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 452 efter et ønske om at kunne opføre boligbebyggelse i form af tæt-lav og åben-lav samt etagebebyggelse ved Høgevej. Desuden ønskes mulighed for et område til offentlig formål. Området er i dag landbrugsjord. Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 50 nye parcelhusgrunde og ca. 50 tæt-lav bebyggelse samt ca. 20 etagebebyggelse. Endvidere ønskes afgrænsningen mod det eksisterende lokalcenterområde ændret, med henblik på at give mulighed for udvidelse af parkeringsarealet for den eksisterende butik.

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre rammebestemmelserne, på en sådan måde, at de ønskede muligheder til boligformål og offentlig formål kan imødekommes, samtidig med, at kommuneplanens nuværende grønne principper fastholdes. Der udlægges 2 nye boliggrammer, således at der i den nordlige del af området gives mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, etagebebyggelse og offentlig formål. I den sydlige del, gives der primært mulighed for åben-lav boligbebyggelse, mens en mindre del af området kan anvendes til tæt-lave boligbebyggelse. Formålet med denne opdeling er at tilpasse boligtætheden og byggehøjder til de omkringliggende boligområder.

Formålet med kommuneplantillægget er endvidere at sikre vejadgangen til området og fremtidige boligområder mod vest. Desuden er formålet at ændre området til centerformål med lokalcenter.

#### Detailhandel

I det følgende redegøres for ændringen af afgrænsningen af lokalcentret i Videbæk (Høgevejscentret) jr. Planlovens §11 e stk. 3 samt Vejledning om detailhandelsplanlægning.

Med dette kommuneplantillæg ændres afgrænsningen af rammeområde 53ce027 mod vest samt afgrænsningen af lokalcentret i Videbæk (Høgevejscentret) Lokalcenterområdet (Høgevejscentret) ligger i rammeområde 53ce027. Lokalcentrets afgrænsning jf. kommuneplanens hovedstruktur er ikke identisk med rammeafgrænsning 53ce027, men det bliver den efter dette kommuneplantillæg. Ændringen fremgår af kortbilag 1 og 2.

Der er i dag en eksisterende dagligvarebutik inden for lokalcentret. Rammen til butiksformål er fuldt udnyttet. Ændringen sker som følge af et behov for en bredere adgangsvej til dagligvarebutikkens lager samt bedre parkeringsforhold for de ansatte. Ændringen giver ikke mulighed for nybyggeri, herunder ændringer i butiksarealet. Med kommuneplantillægget er den samlede ramme til butiksformål i Videbæk

---

# Tillæg nr. 36

## Kommuneplan 2017-2029

---

derfor uændret. Der er derfor vurderet at det ikke har nogen indvirkning på omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning.

Ændringen af afgrænsningen af rammen og lokalcentret vurderes ikke at have nogen indflydelse på målene for detailhandelsstrukturen eller have nogen indflydelse på målene for den kommunale hovedstruktur.



*Den eksisterende butik, billedet er fra ABC-lavpris' hjemmeside.*

### *Eksisterende relevante retningslinjer og rammer for arealudlæg til butiksformål*

Videbæk er i kommuneplanen en af hovedcenterbyerne. I Videbæk er der udlagt en bymidte og et lokalcenter i den vestlige del af Videbæk.

Der foretages alene en ændring i geografien af lokalcenterafgrænsningen i hovedstrukturafsnittet som alene giver mulighed for en bedre udnyttelse af det samlede lokalcenter ved at forbedre parkeringsforholdene. Den eksisterende ramme til butiksformål er fuldt udnyttet, så ændringen medfører ikke nyt byggeri og derfor ikke nogen påvirkning af den eksisterende bymidte.

### *Sammenhæng til mål for detailhandlen i kommuneplanen*

Et af målene med detailhandelsstrukturen i kommuneplanen 2017-2029 er at udvalgs- og dagligvarebutikkerne primært skal ligge i henholdsvis bymidterne, lokalcentrene eller aflastningscentrene i alle kommunens ti byzonebyer samt i bymidten i Søndervig.

Den tætte overensstemmelse mellem det eksisterende bymønster og den decentrale butiksstruktur skal fastholdes, så de fleste borgere får korte afstande til et meget bredt og varieret udbud af detailhandel, og så den interne indkøbs trafik i kommunen som helhed ikke forøges unødigt.

Ved at mindske området til lokalcenter med 600 m<sup>2</sup> vil der ikke ske nogen ændring i bymønstret og det vil fortsat være muligt at fastholde en decentral butiksstruktur.

### *Trafikale forhold, Bymiljø og opland*

Ændringen af afgrænsningen af rammen og lokalcentret vil ikke betyde nogen ændring af byens borgeres afstand til indkøbsmuligheder. Ændringen vurderes ikke at have en negativ påvirkning af den eksisterende bymidte og bymiljøet her.

Planområdet er kendetegnet ved en høj tilgængelighed og fremkommelighed. Området ligger i den vestlige del af Videbæk og har god tilgængelighed for både bilister, cyklende, gående og offentlig transport. Området har en god synlighed fra Fasanvej.

Med ændringen i afgrænsningen til centerområdet, således at det bliver muligt at udvide adgangsvejen til lageret og udvide parkeringsarealet til de ansatte, vurderes det at have positiv indvirkning på

---

# Tillæg nr. 36

## Kommuneplan 2017-2029

---

adgangsforholdene til og fra centerområdet, idet adgangsvejen bliver dimensioneret til dagligvarebutikkens behov.

Det vurderes at trafikken til og fra centerområdet vil blive forøget, når lokalplanen bliver realiseret. Det vil give en forøgelse i både bilister og cyklende og gående i begge retninger på Høgevej. Det vurderes at Høgevej er dimensioneret til den forøgede trafikmængde og der også tages hensyn til de cyklende og gående i og med at der er cykelsti/gangsti i begge sider af Høgevej.

### Rekreative forhold

Nærværende lokalplan er et essentielt område for den fremtidige udbygning af det vestlige Videbæk samt for byens sammenhæng med Herborg Bakker. Udbygningen af det vestlige Videbæk skal ske på en sådan måde, at landskabet trækkes ind i byen via større gennemgående grønne kiler, for at skabe attraktive og grønne byområder.

Rammeområde 53rf041 er udlagt til rekreative formål i kommuneplanen. I lokalplanen er de rekreative arealer blevet en integreret del af boligområdet 53bo52 og 53bo064 og udlægges som fælles grønne arealer for hele lokalplanområdet.

De rekreative arealer skal udgøre 32 % af rammeområde 53bo052 og 53bo064 tilsammen. De rekreative arealer er omregnet fra de forskellige rammeområder indenfor lokalplanområdet, som alle har forskellige måder at udregne fællesarealer på. Arealerne som fortsat ligger i rammeområde 53rf033 er ikke medregnet i de fælles grønne arealer idet de er omfattet af fredning og der ikke må ske ændringer i tilstanden af området.

### Grundvand

Området er overvejende udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og det resterende område er udpeget som drikkevandsinteresser (OD). Størstedelen af Videbæk by er beliggende indenfor OSD område, og byudvikling af Videbæk By fordrer at OSD arealer inddrages.

I forhold til landbrugsjord er boliger generelt ikke en mere grundvandstruende aktivitet og af den grund skal der ikke en nærmere redegørelse til.

### Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og der er således gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med lokalplanen.

### Konklusion

Ringkøbing-Skjern Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at kommuneplantillægget ikke omfatter kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelsen af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, jf. § 8, stk. 2.

## Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) foretages følgende ændring af Kommuneplan 2017-2029:

- Hovedstrukturens afsnit om detailhandel ændres, ved at afgrænsningen af lokalcentret i Videbæk (Høgevejscentret) justeres. Der sker alene en ændring i geografien.
- Ændring af kommuneplanrammer:
  - o Indenfor kommuneplanområdet bliver ramme 53bo045 mindsket,
  - o ramme 53bo052 bliver udvidet til at omfatte det meste af lokalplanområdet.
  - o Ramme 53of043 til offentlige formål slettes.
  - o Ramme 53ce027 mindskes og ændres mod vest.
  - o Ramme 53rf041 bliver indskrænket
  - o Der oprettes en ny ramme 53bo064.

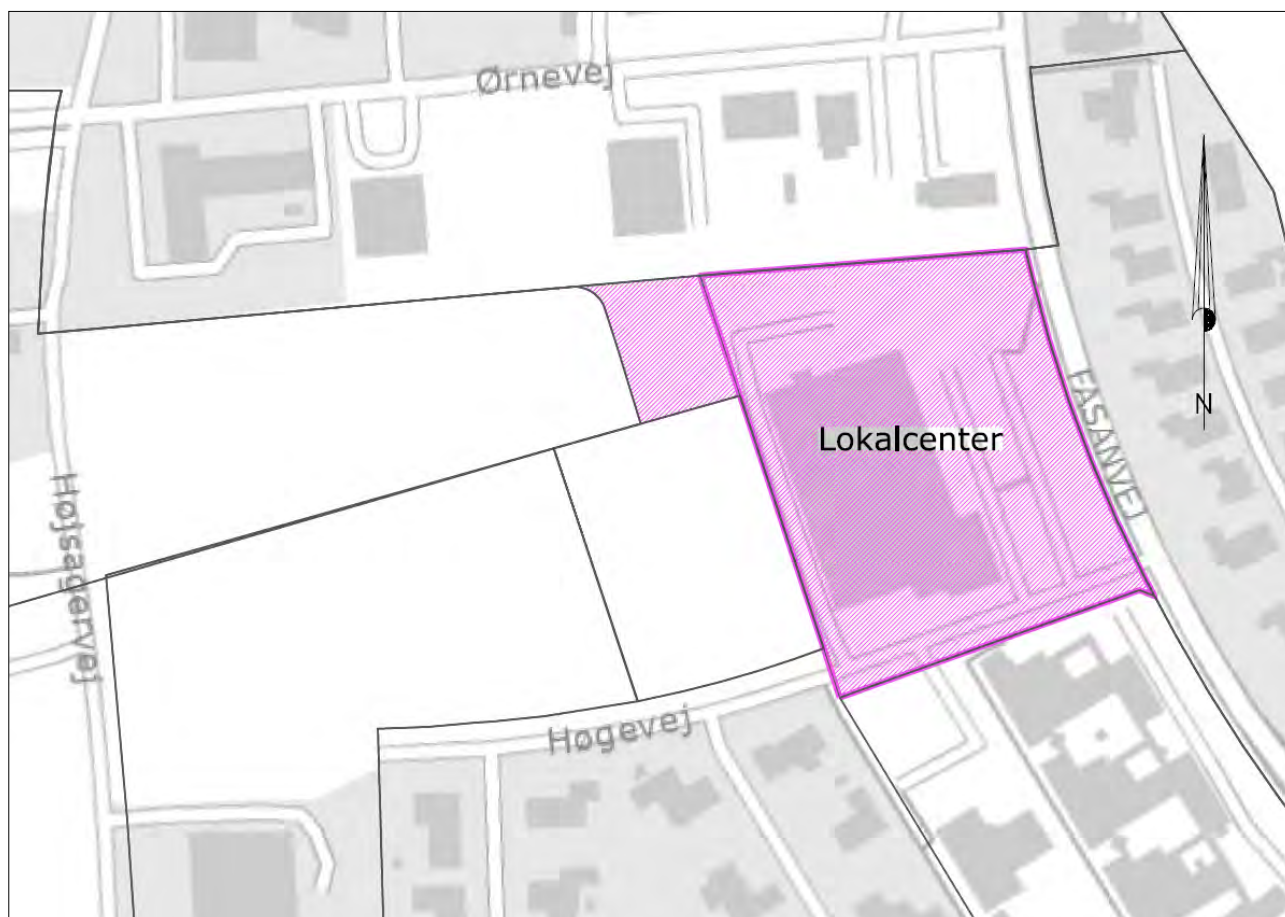


# Tillæg nr. 36

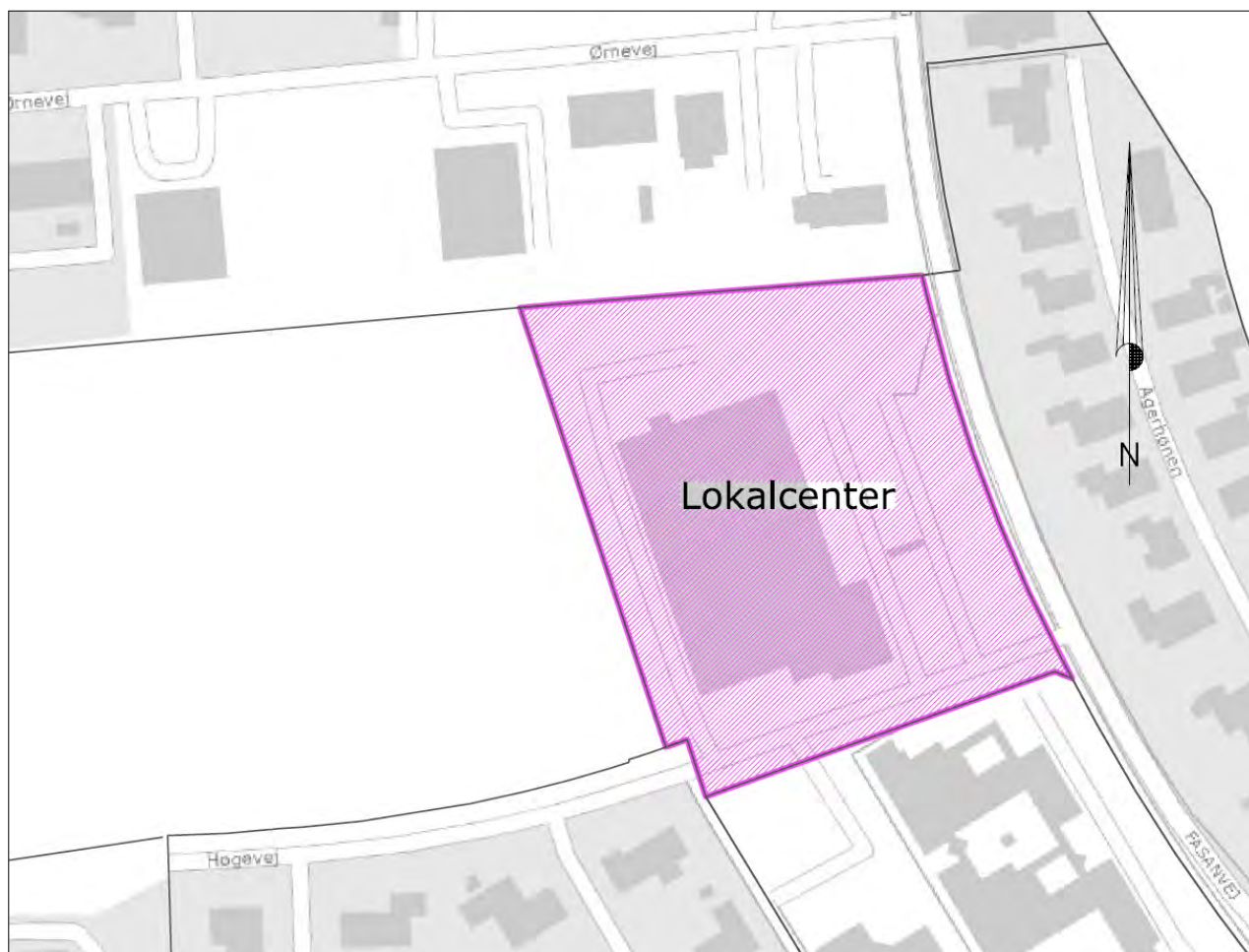
## Kommuneplan 2017-2029

### Ændringer i Hovedstrukturen – Kommuneplan 2017-2029

Afgrænsningen af lokalcentret i Videbæk (Høgevejscentret) fremgår af kommuneplanens hovedstrukturafsnit om detailhandel. Lokalplancentrets eksisterende afgrænsning fremgår af kortbilag 1. Med dette kommuneplantillæg ændres afgrænsningen. Den fremtidige afgrænsning fremgår af kortbilag 2.



Kortbilag 1: Rammeområdet (53ce025) er vist med lilla skravering. Lokalcentrets afgrænsning er vist med lilla markering.



Kortbilag 2: Rammeafgrænsningen (53ce027) og lokalcenterafgrænsningen er efter ændringerne i kommuneplantillægget identiske



---

# Tillæg nr. 36

## Kommuneplan 2017-2029

---

- Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8.5 m
- Max. bebyggelsesprocent: 30 ved åben-lav og 40 ved tæt-lav. Min. grundstørrelse: 700 m<sup>2</sup> ved åben-lav og 300 m<sup>2</sup> ved tæt-lav.

### *Infrastruktur*

- Vejadgang kan ske via Højsagervej eller via en forlængelse af Høgevej gennem 53bo052 og 53rf041. Vejbetjeningen af området skal samtænkes med vejbetjeningen af 53bo046, 53bo056 og 53bo057.

### *Opholds- og parkeringsarealer*

- Ved tæt-lav boliger skal der etableres et fælles opholdsareal til min 10 % af etagearealet. Inden for området skal der udlægges fælles opholdsarealer svarende til min. 30 % af området. Eksisterende læhegn skal så vidt muligt bevares.

### *Zonestatus*

- Eksisterende zonestatus: Byzone og landzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone

## 53bo052

### *Områdets anvendelse*

- Boligområde

### *Bebyggelsens art og anvendelse*

- Blandet boligområde, åben-lav og tæt-lav.

### *Særlige bestemmelser*

- Område 53fr041 skal fungere som fælles opholdsareal for 53bo052, 53bo045, 53bo046, 53bo056 og 53bo057. Dog skal der indenfor hvert enkelt af rammeområderne også etableres opholdsarealer, se nedenfor.

### *Bebyggelsesforhold*

- Bebyggelsesprocenten beregnes for den enkelte ejendom
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager
- Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8.5 m
- Max. bebyggelsesprocent: 30 ved åben-lav og 40 ved tæt-lav. Min. grundstørrelse: 700 m<sup>2</sup> ved åben-lav og 300 m<sup>2</sup> ved tæt-lav.

### *Infrastruktur*

- Vejadgang kan ske via Ternevej og Høgevej. Ved lokalplanlægning skal sikres mulighed for forlængelse af Ternevej til rammeområde 53bo046, samt af Høgevej til rammeområde 53bo045 med videre.

### *Opholds- og parkeringsarealer*

- Min. 5 % fælles opholdsarealer i området. Ved lokalplan skal inddrages 1 ha af 53rf041 for hver 1,68 ha af området der lokalplanlægges. Eks. læhegn skal bevares.

### *Zonestatus*

- Eksisterende zonestatus: Byzone og landzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone

## 53ce027

### *Områdets anvendelse*

- Centerområde

### *Bebyggelsens art og anvendelse*

- Område til butiksformål. Der må alene etableres dagligvarebutikker.

### *Særlige bestemmelser*

- Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.



### *Bebyggelsesforhold*

- Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom
- Højeste andel af grundarealet der må bebygges 40 %
- Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8.5 m
- Der kan tillades en større bygningshøjde hvis nødvendigt for virksomhedens drift.

### *Opholds- og parkeringsarealer*

- Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

### *Zonestatus*

- Eksisterende zonestatus: Byzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone

## 53of043

### *Områdets anvendelse*

- Område til offentlige formål

### *Bebyggelsens art og anvendelse*

- Område til offentlige formål som anden institution herunder specialhjem.

### *Bebyggelsesforhold*

- Den maksimale bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager
- Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8.5 m

### *Opholds- og parkeringsarealer*

- Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

### *Zonestatus*

- Eksisterende zonestatus: Byzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone

## 53rf033

### *Områdets anvendelse*

- Rekreativt område

### *Bebyggelsens art og anvendelse*

- Rekreativt grøntområde til bynære rekreativt formål. Områderne friholdes for bebyggelse.

### *Zonestatus*

- Eksisterende zonestatus: Landzone
- Fremtidig zonestatus: Landzone

## 53rf041

### *Områdets anvendelse*

- Rekreativt område

### *Bebyggelsens art og anvendelse*

- Rekreativt grønt område som grøn kile til bynære rekreative formål. Området udlægges som fælles grønt opholdsareal for rammeområde 53bo052, 53bo045, 53bo046, 53bo056 og 53bo057. Områderne friholdes for bebyggelse.

### *Særlige bestemmelser*

- Området skal vedligeholdes af fælles grundejerforeninger.

### *Infrastruktur*

# Tillæg nr. 36

## Kommuneplan 2017-2029

- Der skal sikres forbindelse over eksisterende bæk samt mellem boligområderne. Der kan etableres vejadgang til de udlagte boligområder gennem området. Vejudlæg bør primært ske langs eksisterende læhegn.

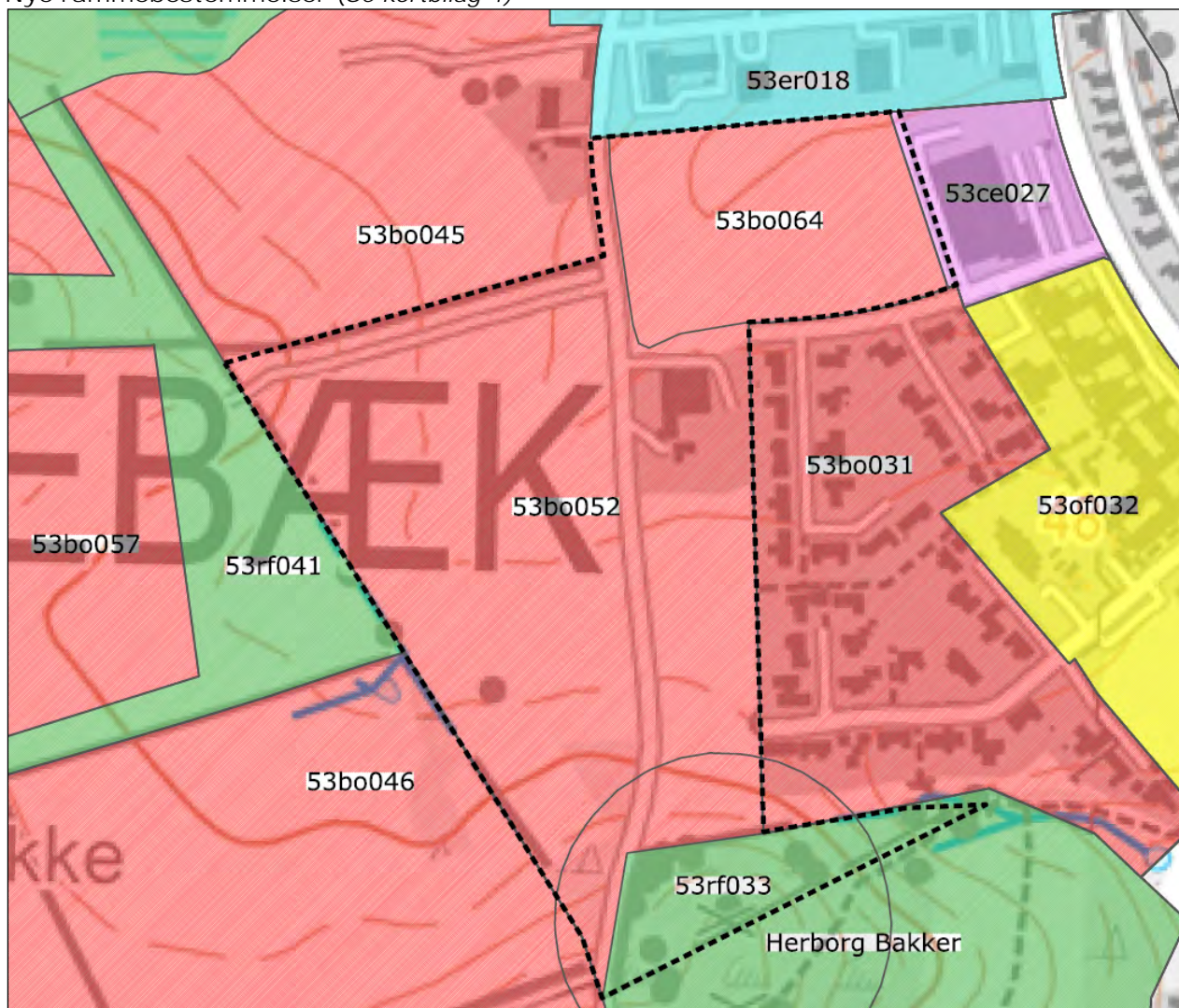
### Opholds- og parkeringsarealer

- Eksisterende læhegn skal bevares.

### Zonestatus

- Eksisterende zonestatus: Landzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone

Nye rammebestemmelser (Se kortbilag 4)



Kortbilag 4: Fremtidig afgrænsning af rammeområder

---

# Tillæg nr. 36

## Kommuneplan 2017-2029

---

### 53bo052

#### *Områdets anvendelse*

- Boligområde

#### *Bebyggelsens art og anvendelse*

Blandet boligområde, åben-lav og tæt-lav.

#### *Bebyggelsesforhold*

Bebyggelsesprocenten beregnes for den enkelte ejendom

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager

Max bygningshøjde er 8.5 m

Max. bebyggelsesprocent: 30 ved åben-lav og 40 ved tæt-lav. Min. grundstørrelse: 700 m<sup>2</sup> ved åben-lav og 300 m<sup>2</sup> ved tæt-lav.

#### *Infrastruktur*

- Vejadgang skal ske via Høgevej og Højsagervej. Ved lokalplanlægning skal sikres mulighed for vejbetjening af rammeområde 53bo046, 53bo056 og 53bo057.

#### *Opholds- og parkeringsarealer*

Inden for rammeområde 53bo052 og 53bo064 skal der udlægges fælles opholdsarealer svarende til 32 % af de to rammeområde. Ved tæt-lav boliger skal der etableres et fælles opholdsareal på min 10 % af etagearealet. Eksisterende læhegn skal bevares.

#### *Zonestatus*

- Eksisterende zonestatus: Byzone og landzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone og landzone

### 53bo045

*Ingen ændringer i rammebestemmelserne. Der ændres alene i rammeområdets geografi.*

### 53ce027

*Ingen ændringer i rammebestemmelserne. Der ændres alene i rammeområdets geografi.*

### 53bo064

#### *Områdets anvendelse*

- Område til boligformål

#### *Særlige bestemmelser*

- Der er mulighed for offentlig formål indenfor området
- Der kan etableres et regnvandsbassin, der kan modtage overfaldevand fra andre rammeområder

#### *Bebyggelsens art og anvendelse*

- Tæt-lav boligbyggeri, etagebyggeri og område til offentlig formål som anden institution, herunder dagsinstitution

#### *Bebyggelsesforhold*

- Max byggehøjde for tæt/lav og offentlig formål er 8,5 m og max 2 etager
- Max byggehøjde for etagebyggeri er 12 m og max 3 etager
- Max bebyggelsesprocent for tæt/lav og offentlig formål er 40%
- Max bebyggelsesprocent for etagebyggeri er 60%

#### *Opholds- og parkeringsarealer*

- Inden for rammeområde 53bo052 og 53bo064 skal der udlægges fælles opholdsarealer svarende til 32 % af de to rammeområde. Derudover skal der etableres et fælles opholdsareal på min 10 % af etagearealet. Eksisterende læhegn skal bevares.

#### *Zonestatus*

- Eksisterende zonestatus: Byzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone

---

# Tillæg nr. 36

## Kommuneplan 2017-2029

---

53rf041

*Ingen ændringer i rammebestemmelserne. Der ændres alene i rammeområdets geografi.*

53rf033

*Rammen fastholdes uændret.*

### Planloven

*I henhold til Planlovens § 24 skal der i forbindelse med kommuneplanforslaget oplyses om reglerne i Planlovens § 12 stk. 2 og 3.*

*I henhold til §12, stk. 2 kan byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.*

*I henhold til §12, stk. 3 kan byrådet inde for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.*

*Forslag til Tillæg nr. 36 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 452 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 8 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.*



---

# Tillæg nr. 36

## Kommuneplan 2017-2029

---

### Vedtagelsespåtegning

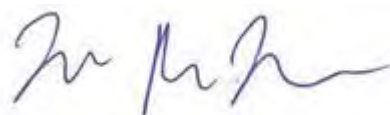
Forslag til kommuneplantillægget

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 18. februar 2020.

Hans Østergaard  
*Borgmester*



Jens Peter Hegelund Jensen  
*Kommunaldirektør*



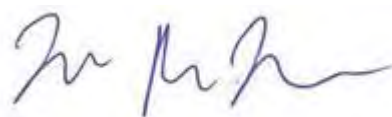
Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 16. juni 2020.

Hans Østergaard  
*Borgmester*



Jens Peter Hegelund Jensen  
*Kommunaldirektør*



Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 22. juni 2020.

Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

# Screening

af Lokalplan nr. 452 og Tillæg nr. 36 til  
Kommuneplan 2017-2029 for et område til  
boligformål ved Højsagervej og Høgevej,  
Videbæk.

Efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete  
projekter (VVM) (LBK. nr. 1225 af 25/10/2018)



© Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

16. juni 2020



Ringkøbing-Skjern Kommune

## Hvad er en screening af planforslag efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)?

Folketinget har vedtaget Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018.

§ 8 stk. 1 fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

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

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

### Screening

For at fastlægge om en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet skal kommunen foretage en såkaldt screening jf. lovens § 8, stk. 2. De kriterier, der skal anvendes ved screeningen fremgår af lovens bilag 3, jf. § 10. Kriterierne er indarbejdet i nedenstående tjekliste, som benyttes ved screeningen.

### Høring af berørte myndigheder

Andre myndigheder, hvis område berøres af et planforslag, skal høres inden kommunen kan afgøre, om der skal gennemføres en miljøvurdering jf. lovens § 32, stk. 1, nr. 1.

### Samlet vurdering af screening

Tjeklistens resultat sammenfattes i en samlet vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Heri er der taget højde for svarene indkommet fra berørte myndigheder.

Resultater screening i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

### Miljøvurdering

Resultater screening i, at planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljørapport.

I miljørapporten vurderes planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer.

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

# Screening af Lokalplan nr. 452 og Tillæg nr. 36 til Kommuneplan 2017-2029 for et område til boligformål ved Højsagervej og Høgevej, Videbæk.

## Beskrivelse af planerne<sup>1</sup>

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere et boligområde, vest for Videbæk by, som giver mulighed for at bygge åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etagebyggeri. Lokalplanområdet er ca. 13,6 ha og ligger i direkte forlængelse af den eksisterende vestlige del af Videbæk by. Foruden anvendelsen af området, sikrer lokalplanen samtidig en sammenhængende vej- og stistruktur i området, så der skabes sammenhæng mellem Videbæk by, lokalplanområdet, det fremtidige byudviklingsområde mod vest, og det fredede område i den sydlige del af lokalplanområdet.

En større del af lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt som et grønt område (del af rammeområde 53rf041) for de omkringliggende fremtidige boligrammer. Derudover omfatter lokalplan området en del af det nuværende boligområde 53bo045 og hele boligområdet 53bo052 samt en del af centerområdet 53ce027, et område til offentligt formål 53of043 og en lille del af rammeområdet til rekreative formål 53rf033.

Formålet med kommuneplantillægget er at der bliver overensstemmelse mellem lokalplanens bestemmelser og de enkelte rammer i kommuneplanen. Der sker ændringer i afgrænsningen af rammeområderne og der foretages ændringer i bestemmelserne for rammeområde 53bo052, så der er overensstemmelse med lokalplanen. Der sker også en ændring i afgrænsningen mod centerområdet. Der udlægges et areal til både tæt-lav byggeri, etagebyggeri samt offentligt formål. Dette område får rammeområde nr. 53bo064. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som også screenes.

Er der obligatorisk miljøvurderingspligt? I dette skema foretages en vurdering af planen/planerne i forhold til lovens § 8, stk. 1.			
Vurdering af planen iht. lovens § 8, stk. 1, nr. 2	Ja	Nej	Bemærkninger
Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X	Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde ( <i>Natura 2000 nr. 68 - "Skjern Å"</i> ) er ca. 11,5 km. Derfor vurderes det, at lokalplanområdet ikke vil påvirke naturbeskyttelsesområdet pga. afstanden og områdets anvendelse.
Kan planen beskadige eller ødelægge yngle- eller rastekområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier?		X	
Vurdering af planen iht. lovens § 8, stk. 1, nr. 1 og 3	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 1 eller 2?		X	Nærværende lokalplan nr. 452 for et område til boligformål ved Høgevej, Videbæk omhandler fysisk planlægning. Lokalplanen fastlægger ikke rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af bilag 1 eller 2.
<i>Hvis ja: Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller indeholder planen mindre ændringer i sådanne planer? (§ 8, stk. 2, nr. 1)</i>			

<sup>1</sup> Når der i det videre i skemaerne står planen, menes der plan i bred forstand. Det kan f.eks. både være en lokalplan, et kommuneplantillæg eller et varmeprojekt.



Hvis nej: Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan planen forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2)	X			Planforslaget fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelser. Hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet vurderes nedenfor.	
<b>Screening af planen</b> Nedenfor gennemføres en screening af planen for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 2.					
Har planen væsentlig indvirkning på miljøet?	JA			NEJ	POS
Risikovurdering	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
<b>GRUNDVAND</b>					
Indebærer planen risiko for indvirkninger på grundvandsressourcens kvalitet og omfang?	X				
<i>Bemærkninger:</i> En stor del af planområdet er udpeget som område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), og det resterende areal er udpeget til område med drikkevandsinteresser (OD). Området må anvendes til boligformål, som ikke vurderes at påvirke drikkevandsressourcerne i væsentlig omfang. Desuden optages der i lokalplanen bestemmelser om at befæstelsesgraden ikke må være større end 50% af grundens areal, som skal sikre det fremtidige grundvandsressource.					
<b>OVERFLADEVAND</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for væsentlig forøgelse af udledning af overfladevand? (fra p-arealer, udendørsproduktionsarealer, etc.)	X				
<i>Bemærkninger:</i> Arealet er i dag marker og dermed vil en udnyttelse af arealet give en forøgelse af overfladevandet fra hustage, veje og parkeringsarealer. Der udlægges et større område til regnvandsbassin i lokalplanområdet, hvor regnvandet ledes til i rør					
<b>JORD</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Er der risiko for konflikt med kendte jordforureninger i området eller tilstødende arealer?				X	
<i>Bemærkninger:</i> Der forefindes ikke jordforurening på arealer tæt på planområdet. Der er heller ikke udpegede jordforureningsområder indenfor lokalplanområdet.					
<b>LUFT</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for uhensigtsmæssig placering af luft-forurenende aktiviteter?				X	
Hvis der er luft-forurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?					
<i>Bemærkninger:</i> Der gives ikke mulighed for luftforurenende aktiviteter igennem planlægningen. Luftforurening fra vejene der etableres i området anses for at være ubetydelige. Lokalplanen grænser op til boligområder, åbne marker og fredede arealer. Fra disse arealer vurderes der ikke at være luftforurenende aktiviteter. Mod nord grænser lokalplanområdet op til et erhvervsområde i miljøklasse 1-3, der et 10 m bredt beplantningsbælte. Fra dette område vurderes der ikke at være luftforurenende aktiviteter. Mod nordøst grænser lokalplanområdet mod centerområdet, hvor dagligvarebutikken ABC-Lavpris er beliggende. Dagligvarebutikken er i Miljøklasse 4. Fra dette område vurderes der ikke at være luftforurenende aktiviteter.					
<b>LUGT-GENER</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for en uhensigtsmæssig placering af lugt-forurenende aktiviteter?				X	
Hvis der er lugt-forurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?					
<i>Bemærkninger:</i> Der planlægges ikke for luftforurenende aktiviteter. Udenfor området har kvægeejendommen Birkmosevej 7, 6920 Videbæk i gældende miljøgodkendelse en beregnet geneafstand på 533 meter svarende til afstanden på kommuneplanrammen. Der er i dette punkt en beregnet lugtbelastning på 50Ug/m. Der er i dette punkt en beregnet lugtbelastning på 50Ug/m <sup>3</sup> svarende til genegrænsen for byzone.					
<b>STØJ-GENER</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for en uhensigtsmæssig placering af støj-forurenende aktiviteter?	X				
Hvis der er støjforurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?	X				

<p><i>Bemærkninger:</i> Der kan blive trafikstøj fra den eksisterende dagligvarebutik i form af til- og frakørsel fra lageret. Der er derfor mulighed for i lokalplanen at der kan etableres en støjvold eller støjskærm mod det tilgrænsende centerområde.</p> <p>Mod det eksisterende erhvervsområde mod nord er der et beplantningsbælte på 0 m som mindsker indbliksgener. Afstanden til den fremtidige bebyggelse i lokalplanen vil være på mere end 25 m og støjniveauet er lavt da området er i miljøklasse 1-3, så det vurderes at eventuel støj fra erhvervsområdet ikke vil påvirke lokalplanområdet.</p> <p>Yderligere udlægges et delområde i lokalplanen til offentlig formål. Der kan forekomme støj fra en potentiel fremtidig børneinstitution. Det er udendørs arealerne der kaster mest støj af sig og derfor fremgår det af lokalplanens bestemmelser at der ved placering af legeplads osv. tages hensyn til omkringliggende områder til følsom anvendelse via hensigtsmæssig disponering af bebyggelsen, så de anbefalede afstande på 20-50 meter til naboboliger kan overholdes. Alternativt kan der etableres støjafskærmning.</p> <p>Der er mulighed for i lokalplanen at der kan etableres en støjvold eller en støjskærm mod en potentiel institution, herunder børneinstitution. Af denne årsag vurderes den støjforurenende aktivitet at være lille.</p> <p>Hvis den fremtidige vejstøj fra Høgevej bliver større end den tilladte støjgrænse er det i lokalplanen muligt at opsætte støjafskærmning langs Høgevej ind mod boligarealerne.</p>					
<b>TRANSPORT</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger i art og mængde af transport? (Luftforurening, ressourceforbrug og klima)	X				
Har art og mængde af transport i området betydning for planen?	X				
<p><i>Bemærkninger:</i></p> <p>Adgangsvejene til lokalplanområdet vil også skulle forsyne fremtidige større boligområder mod vest. Derfor er det væsentligt at vejadgangen dimensioneres til den fremtidige trafikmængde. Områdets vejbetjening skal ske fra både Højsagervej og Høgevej. Herved fordeles trafikken og belastningen i de eksisterende boligområder.</p> <p>Indenfor lokalplanområdet, kan der etableres ca. 50 boliger som åben-lav bebyggelse og ca. 50 boliger som tæt-lav bebyggelse og ca. 20 boliger som etagebebyggelse, derfor vil transporten og luftforureningen stige idet arealet i dag dyrkes.</p> <p>Yderligere vil der også være øget mængde trafik om morgenen og eftermiddagen ift. potentiel børneinstitution og skolerne i Videbæk. Institutionen er dog placeret tæt på Højsagervej og Høgevej som bliver de gennemgående veje i området, og herfra vil trafikafviklingen vær god. Dog forventes en potentiel børneinstitution primært at passe børn fra nærværende lokalplanområde og fremtidige boligområder mod vest, derfor kan der også forventes en del gående og cyklende trafik, hvor stiforbindelserne også vil blive brugt.</p> <p>Vejen til Herborg Bakker bruges allerede i dag til både kørende og gående færdsel. Denne trafik vil også fremover være en del af lokalplanområdet, da Herborg Bakker er et meget brugt område for hele Videbæk By, og omegn til rekreative formål. Transportmængden i området vurderes at blive uændret.</p> <p>Udvidelsen af centerområdet er udelukkende til udvidelse af parkeringspladser til de ansatte samt til bedre adgangsvej til lageret til dagligvarebutikken. Så udvidelsen af centerområdet vurderes ikke at påvirke mængden af transport i området.</p> <p>Selvom der kommer øget trafik til og fra lokalplan området, vurderes luftforureningen at være lille, da det er transport til og fra et boligområde, hvor der ikke er tung trafik og en del af den øgede trafikmængde vil også være fra cyklende og gående.</p>					
<b>FORSYNING</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for at udlægge et område uden miljørigtig forsyning af el, varme, vand og kloak?				X	
<p><i>Bemærkninger:</i> Boligområdet udlægges som en udvidelse af den eksisterende by, hvor det er muligt at koble sig på det eksisterende forsyningsnet. I lokalplanen optages der bestemmelser om at området skal tilsluttes offentlig forsyning.</p>					
<b>DYRE OG PLANTELIV</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr? (ex. spredningskorridorer og faunapassager)				X	
<p><i>Bemærkninger:</i> Stier og grønne områder i lokalplanen er placeret ift. grønne kiler i Videbæk, der fungerer som faunapassager. Overordnet skaber den nord-sydlig grønne korridor i lokalplanområdet en god sammenhæng mellem det fredede område "Herborg Bakker", hvor der er beskyttet natur. Yderligere sikrer de vest-østlige grønne korridorer at adgang/gennemgang af dyr fra det åbne-land til byen.</p>					

<p>I dag bliver lokalplanområdet dyrket som landbrugsjord. Ved realiseringen af lokalplanen bliver mere end 30 % af området udlagt til grønne arealer med ekstensiv brug. Derfor vurderes det at lokalplanen ikke indebærer en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle eller rasteområder.</p> <p>En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet. Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plante og dyrearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet.</p> <p>En del af lokalplanområdet er § 3-natur og fredet. En del af området anvendes i dag til landbrugsformål. Der er kommunens vurdering, at de dyrkede arealer næppe rummer bilag IV-arter. Der kan potentielt forekomme bilag IV-arter på de fredede og § 3 beskyttede naturområder i den sydlige del af lokalplanområdet. Disse arealer berøres ikke som følge af realiseringen af lokalplanen.</p>					
<b>BY-MILJØ / ÅBEN LAND</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende bymiljø/åben land?				X	
<i>Bemærkninger:</i> Planområdet er en forlængelse af den eksisterende by, og området kommer til at være afgrænsningen til det åbne land.					
<b>BOLIG-MILJØ</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende boligmiljø?	X				
<p><i>Bemærkninger:</i> Idet området skal forsyne ca. 50 nye grunde til åben-lav bebyggelse og ca. 50 boliger til tæt-lav bebyggelse og 20 boliger i etagebebyggelse. vil vejbelastningen af Høge- og Højsagervej stige, på den måde er der en lille påvirkning af det eksisterende boligmiljø.</p> <p>For at skabe attraktive grønne byområder skal udbygningen af den vestlige del af Videbæk ske på en sådan måde at landskabet trækkes ind i byen via større gennemgående grønne kiler. Derfor er i lokalplanen der prioriteret få større og bredere kiler frem for flere smalle kiler.</p> <p>Der etableres en grøn kile ned gennem området til Herborg og en øst-vestlig kile fra det eksisterende boligmiljø.</p> <p>For at påvirke det eksisterende boligmiljø mod øst mindst muligt er der bestemmelser om byggehøjden og etageantal i lokalplanen, således at der i boligområdet tættest på gravhøjene må bygges i en etage og der mod det eksisterende boligområde ved Høgevej maksimalt må bebygges i 1 ½ etage.</p> <p>Der er foretaget skitseringer samt skyggediagrammer af etagebyggeriet. Disse er vedlagt som bilag til denne screening.</p> <p>Etageboligerne placeres længst mod nord i lokalplanområdet og er placeret langt fra eksisterende boligbebyggelse. Placeringen bag ved bebyggelse i op til to etager og langt væk fra eksisterende bebyggelse vil betyde at der er minimal skyggevirkning, indbliksgener og den visuelle påvirkning vil også være lille, da etagebyggeriet bliver placeret bag ved nye boliger og så langt væk som muligt fra eksisterende bebyggelse. Der i lokalplanen indsat bestemmelser om tagterrasser for at minimere indbliksgener. På grund af etagebyggeriets placering mod nord i lokalplanområdet og i god afstand væk fra den eksisterende beboelse i området. Vurderes det, at de visuelle gener for naboerne vil blive minimale og skyggevirkningerne fra byggeriet vil blive minimale for den eksisterende og fremtidige bebyggelse.</p> <p>Der kommer byggeri i op til to etager syd og vest for etagebyggeriet. Etagearealet varierer mellem de forskellige delområder, så byggeriets højde tilpasses terræn og tilgrænsende områder. Der bliver en stigende højde på etagebyggeriet fra Høgevej og mod nord og et byggeri i tre etager vil derfor kunne indpasses i området og vil ikke adskille sig væsentligt fra det øvrige byggeri i området.</p> <p>Skitseringer af etagebyggeriet set fra Herborg Bakker indikerer at etagebyggeriet ikke vil virke dominerende i landskabet idet landskabet i horisonten er højere end etagebyggeriet. Endvidere vil etagebyggeriet blive delvist skjult bag ved det tæt-lave byggeri i varierende højder i delområde IA og IB.</p>					
<b>KULTURLIV</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende kulturliv?	X				
<i>Bemærkninger:</i> Flere mennesker vil formentlig påvirke kulturlivet og kulturtilbuddene i Videbæk. Videbæk har dog et indbyggertal på ca. 4000 så en forøgelse fra området på 100-200 mennesker vurderes kun at påvirke kulturlivet i lille grad.					
<b>FRITIDSLIV</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv

Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af de eksisterende fritidsliv?				X	
<i>Bemærkninger:</i> Området er i dag overvejende dyrket areal, hvor der ikke er konkret friluftsliv, desuden er der sikret fortsat adgang til det fredede område "Herborg Bakker" hvor et af fredningens vigtigste formål er at sikre offentlighedens adgang i området.					
<b>KULTURARV, ARKITEKTONISK/ARKÆOLOGISK ARV</b>	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af de eksisterende forhold?				X	
<i>Bemærkninger:</i> I den sydlige del af lokalplanområdet udlægges et areal svarende til beskyttelseszonen fra de to gravhøje som område der fuldstændig skal friholdes for al bebyggelse, hegn, campingvogne og lignende. Dermed er der ikke risiko for at påvirke den arkæologiske arv og kulturarv. Det er myndighederne der kan afgøre, hvad der kan tillades eller meddeles dispensation til indenfor dette område.					

Høring af berørte myndigheder  
 Politiet og museet vurderes at være berørte myndigheder foruden Ringkøbing-Skjern Kommune selv.

Samlet vurdering af screeningen  
 Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af planen i henhold til ovenstående screeningsskema.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til, sikring af grundvandet, støj fra en potentiel institution, herunder børneinstitution, samt en større trafikmængde på de mindre kommuneveje samt vejstøj fra Høgevej.  
 I forhold til den øgede trafikmængde vurderes Høgevej og Højsagervej at være dimensioneret til denne kapacitet.

Påvirkningerne af de eksisterende boligområder er mindre og der er bestemmelser som regulerer højden på byggeriet som kommer ved siden af de eksisterende boligområder.  
 Placeringen af etagebyggeriet i den nordlige del af lokalplanområdet og væk fra eksisterende boligbebyggelse gør at de visuelle gener, indbliksgener og skyggeeffekter fra byggeriet er minimale.

Konklusion på screeningen  
 Med baggrund i ovenstående screening vurderes planen/planerne ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planerne vurderes ikke at medføre væsentlig indvirkninger på miljøet.

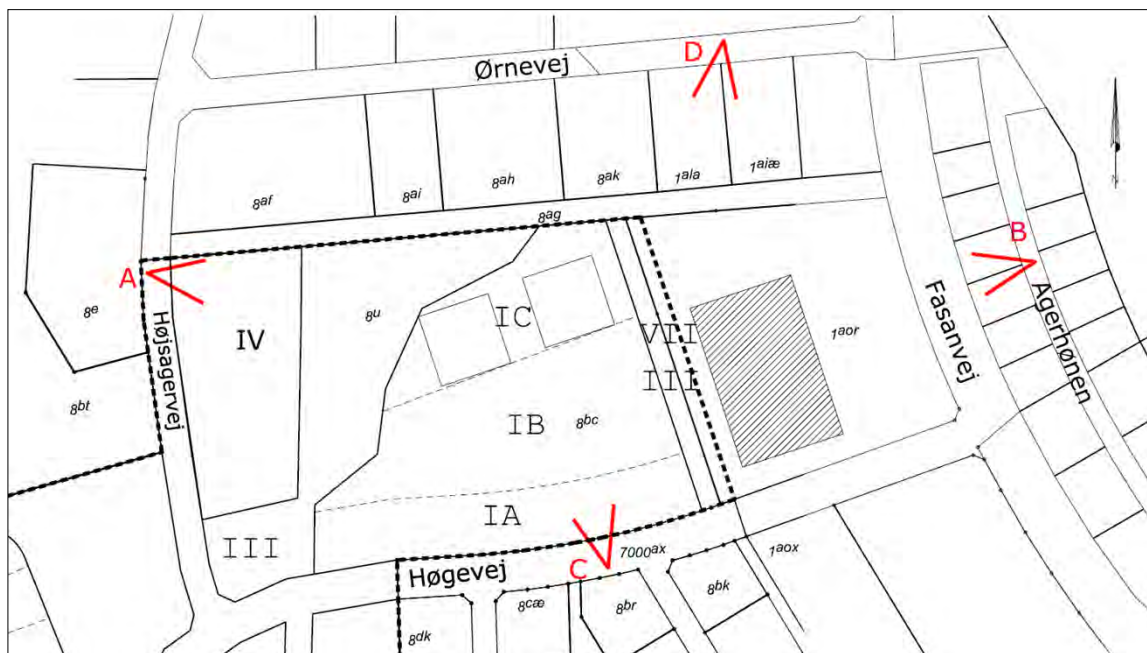
Der træffes derfor med hjemmel i § 8, stk. 2 og § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planen efter lovens § 8, stk. 1.

Offentliggørelse  
 Kommunens afgørelse annonceres samtidig med annonceringen af planforslagets vedtagelse og fremlæggelse til offentlig debat.



### Skitsering af etagebyggeri ved Høgevej i Videbæk

For at kunne vurdere om en bebyggelse på tre etager vil kunne indpasses i området er der lavet skitsering af etagebebyggelsen. Det er et undersøgelsesværktøj som primært er lavet for få en overordnet vurdering af om 3 etagers byggeri vil kunne indpasses i området og om omkringliggende boliger påvirkes væsentligt af et etagebyggeri. Det er således ikke en dybdegående undersøgelse. Der er endvidere foretaget skyggeberegninger, som findes bagerst i dette dokument, for at kunne vurdere om etagebyggeriet har væsentlig skyggevirkning på de omkringliggende boliger. Da etagebyggeriets endelig placering og udformning ikke er endeligt fastlagt (byggeriet skal følge lokalplanens bestemmelser om etagebyggeri) er byggeriet vist som grå firkanter på billederne eller som en kontur af det fremtidige byggeri. Det øvrige byggeri i delområde IA og IB samt IV er ikke skitseret. Der er taget billeder 6 forskellige steder fra for at kunne skitsere etagebyggeriet. 4 af billederne er taget hvorfra de nærmeste beboelser er beliggende. Af kortet nedenfor fremgår, hvorfra de 4 billeder er taget. Placeringen af punkterne har en nøjagtighed på 1 m. Derudover er der også taget billeder fra de to gravhøje på Herborg Bakker.



På skitseringerne vises en mulig bebyggelse i tre-etager på delområde IC. Højden kan blive op til 12 m. De viste firkanter er ca. placeringer af byggeriet.

Området IC har koten fra 40-42 m DVR90. Etagebebyggelsen er på skitseringen placeret i kote 41 m DVR90 som er et gennemsnit for terrænet, hvor etagebyggeriet tænkes placeret. Billederne er taget med en smartphone i ca. 1,7 m over det eksisterende terræn.

Langs med lokalplanens nordlige del er der et 9 m bredt beplantningsbælte, som i dag er fuldt udvokset. Mellem Fasanvej og Agerhønen er der et 10 m bredt beplantningsbælte, som også er fuldt udvokset. På nedenstående billede fra skraafoto.kortforsyningen.dk kan beplantningsbælterne ses.



I det følgende synliggøres et etagebyggeris visuelle påvirkning på landskabet set fra de udvalgte punkter. Til hvert punkt vises de nuværende forhold, dernæst vises skitseringer af de fremtidige forhold.





Punkt A: Fra Højsagervej 4 over mod ABC-lavpris – eksisterende forhold



Punkt A: Højsagervej 4 over mod ABC-lavpris – fremtidige forhold

Koten i punkt A er 42 m og afstanden til byggeriet er ca. 120 m. Der kommer byggeri i op til to etager til højre for etagebyggeriet. Etagearealet varierer mellem de forskellige delområder, så de tilpasses terræn og tilgrænsende områder. Der bliver en stigende højde på etagebyggeriet fra Høgevej og mod nord og et byggeri i tre etage vil derfor kunne indpasses i området. Der er mulighed for byggeri i op til to etager indenfor delområde IV. Det vil bevirke, at det ikke er muligt at se etagebyggeriet fra Højsagervej 4. Ejendommen på Højsagervej 4 har ingen vinduer i gavlen i stueetagen og haven er orienteret mod syd. Der er etableret et læbælte langs Højsagervej, så udsynet over mod etagebyggeriet er minimal. De visuelle gener vil derfor være minimale, idet det ikke er muligt, på grund af den nuværende beplantning på ejendommen, at se etagebyggeriet. På grund af afstanden til etagebyggeriet vil skyggevirkningerne på

Højsagervej 4 blive minimale forår og efterår. Der vil ingen skyggevirkninger blive af omkringliggende boliger om sommeren.



Punkt B: Fra Agerhønen over mod ABC-lavpris. ABC-lavpris bygningen kan ses bag ved beplantningsbæltet – eksisterende forhold



Punkt B: Agerhønen over mod ABC. ABC bygningen kan ses bag ved beplantningsbæltet – fremtidige forhold

Koten i punkt B er 41 m og afstanden til byggeriet er ca. 150 m. På grund af beplantningsbæltet og ABC bygning bliver udsynet til etagebyggeriet minimal. På grund af afstanden vil der ikke blive skyggevirkninger på boligerne på Agerhønen.





Punkt C: Høgevej mod nord. Beplantningsbæltet nord for lokalplanen ses i baggrunden – eksisterende forhold.



Koten i punkt C er 43 m og afstanden til byggeriet er ca. 100 m. Etagebyggeriet ligger nord for Høgevej og der vil derfor ikke blive nogen skyggevirkninger for boligerne på Høgevej. Visuelt vil etagebyggeriet komme til at ligge bag ved bebyggelsen i område IA og IB.



Punkt D: Ørnevej i retning mod syd. Beplantningsbæltet nord for lokalområdet ses i baghaven – eksisterende forhold.



Kontur af etage bolig på 12 m

Koten i punkt D er 39 m og afstanden til byggeriet er ca. 70 m. etagebyggeriet er placeret sydvest for boligen på Ørnevej. Afstanden på de 75 m vil betyde at skyggevirkningerne fra etagebyggeriet vil blive minimale. Visuelt vil etagebyggeriet blive skjult bag ved det nuværende beplantningsbælte ved skelgrænsen til matriklerne langs Ørnevej.



## Skitse fra Herborg Bakker



Gravhøjen i Herborg Bakker nærmest boligområdet – eksisterende forhold.



Koten på gravhøjen er 63 m og afstanden til etagebyggeriet er ca. 480 m. Konturen af etagebyggeriet er vist med en rød streg – fremtidige forhold.



Gravhøjen i Herborg Bakker udenfor lokalplanområdet – eksisterende forhold.



Koten på gravhøjen er ca. 63.50 m og afstanden til etagebyggeriet er ca. 525 m. Konturen af etagebyggeriet er vist med en rød streg – fremtidige forhold.

#### Konklusion:

På grund af etagebyggeriets placering mod nord i lokalplanområdet og i god afstand væk fra den eksisterende beboelse i området. Vurderes det at de visuelle gener for naboerne vil blive minimale og skyggevirkningerne fra byggeriet vil blive minimale for den eksisterende og fremtidige bebyggelse.

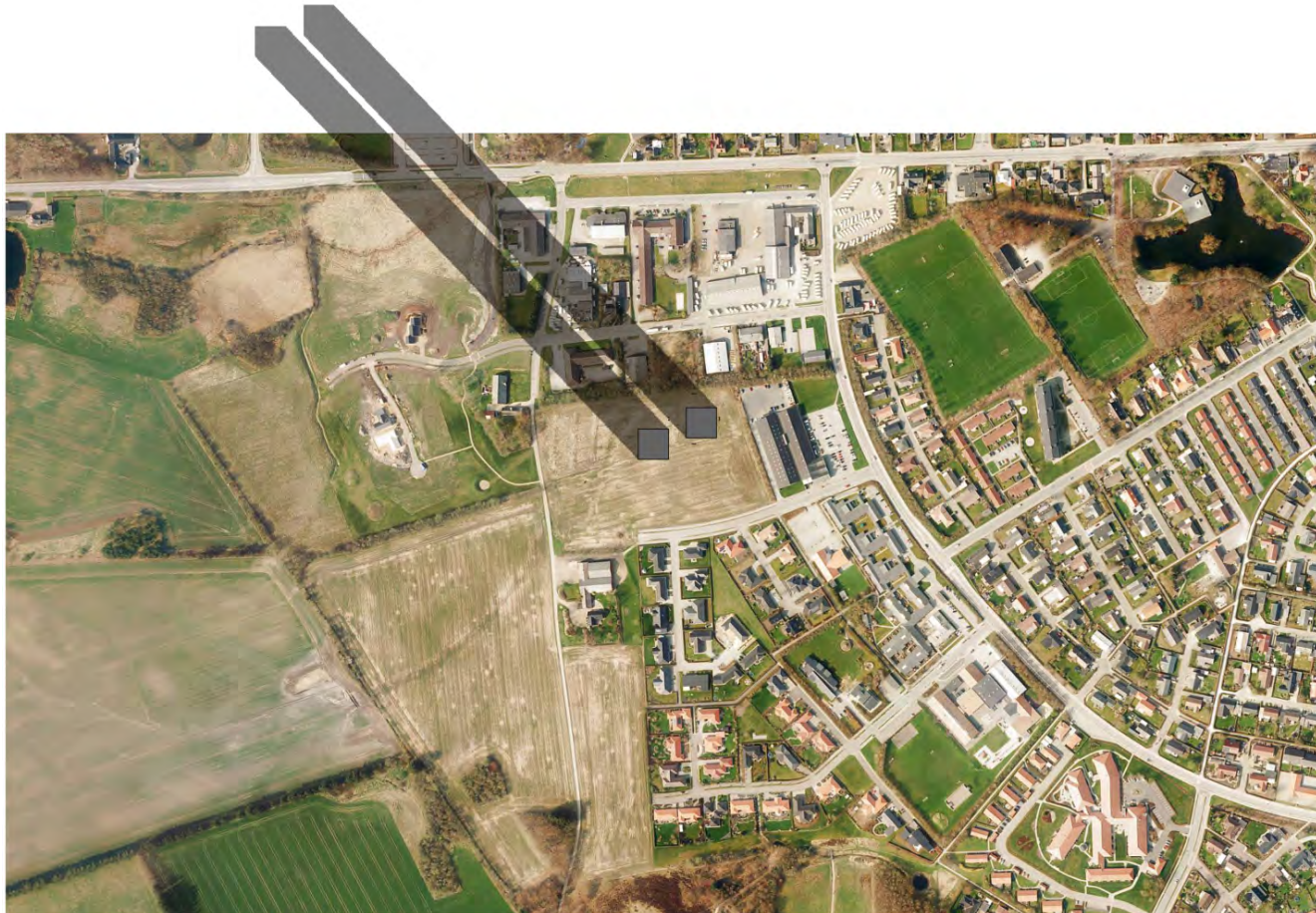
Der kommer byggeri i op til to etager syd og vest for etagebyggeriet. Etagearealet varierer mellem de forskellige delområder, så byggeriets højde tilpasses terræn og tilgrænsende områder. Der bliver en stigende højde på etagebyggeriet fra Høgevej og mod nord og et byggeri i tre etager vil derfor kunne indpasses i området og vil ikke adskille sig væsentligt fra det øvrige byggeri i området.

Skitseringen fra Herborg Bakker indikerer, at etagebyggeriet ikke vil virke dominerende i landskabet idet landskabet i horisonten er højere end etagebyggeriet. Endvidere vil etagebyggeriet blive delvist skjult bag ved det tæt-lave byggeri i varierende højder i delområde IA og IB.



For at kunne vurdere etagebyggeriets skyggeindvirkning på den eksisterende bebyggelse, er der udarbejdet et skyggediagram. I det følgende vises skyggevirksomhederne for en etagebebyggelse i 12 m højde placeret i koten 41.00 som er gennemsnittet for koten i området, hvor etagebyggeriet tænkes placeret. Skyggerne er lavet ud fra to identiske kuber, men da der ikke endeligt er taget stilling til etagebyggeriets udseende og udformning kan den endelige skyggevirksomhed, variere fra det viste. For at kunne sammenligne med eksisterende bygningers skyggevirksomheder er det medtaget referenceskygger på ABC-lavpris bygningerne, som ses øst for etagebebyggelsen. Skyggevirksomhederne er vist vinter, forårssolhverv, sommer og vintersolhverv med forskellige tidspunkter på dagen, morgen, middag og eftermiddag.

1. januar kl. 10.00 – af tekniske årsager fremgår referenceskygger på ABS-lavpris ikke af denne illustration.





1. januar kl 13.00





1. januar kl. 16.00





1. april kl. 10.00





1. april kl. 13.00





1. april kl 16.00





1. juli kl 10.00





1. juli kl. 13.00





1. juli kl 16.00





1. juli kl 19.00





1. oktober kl 10.00





1. oktober kl 13.00





1. oktober kl 16.00

