AARHUS KOMMUNE

GRUNDEJERFORENINGSVEDTÆGT

FOR LISBJERG, OMRÅDE X

1. Navn, hjemsted og formål

1.1 Grundejerforeningens navn er: Lisbjerg, område x.

1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.

1.3 Grundejerforeningens formål er at varetage opgaver af fælles interesse samt rettigheder og forpligtelser i fællesanliggender for ejere af ejendomme og andre interessenter i Grundejerforeningens område som nærmere beskrevet i nærværende vedtægter.

1.4 Grundejerforeningens formål er således at være overordnet forening for alle grundejere i Grundejerforeningens område, herunder eksempelvis ejerlejlighedsforeninger, andelsboligforeninger og almene boligorganisationer samt almindelige parceller, og uanset om den pågældende grund skal anvendes til beboelse eller andet.

1.5 Grundejerforeningen er ligeledes et privat regnvandslav, der har til formål at forestå drift og vedligeholdelse af LAR-anlæg (Lokal Afledning af Regnvand) og andre fælles regnvandsanlæg, som afleder tag- og overfladevand fra grundejerforeningens område.

2. Grundejerforeningens område og medlemskab

2.1 Grundejerforeningens område er vist på bilag 1. *[udarbejdes når grundejerforeningens område er fastlagt]*

2.2 Der er medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for Grundejerforeningens område. Aarhus Kommune er kun medlemspligtig, hvis kommunen opfører byggeri på parceller inden for Grundejerforeningens område. Medlemspligten for Aarhus Kommune indtræder da fra meddelelse af byggetilladelse. For ejendomme opdelt i ejerlejligheder, påhviler medlemspligten ejerforeningen, dog således, at pligten til at stille sikkerhed for medlemmernes forpligtelser over for Grundejerforeningen påhviler den enkelte ejerlejlighed.

2.3 Ved efterfølgende overdragelser indtræder den nye ejer ved overtagelsen af ejendommen og hæfter herefter også for det udtrædende medlems eventuelle restancer. Sælgers forpligtelse ophører dog først, når Grundejerforeningen har modtaget eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen.

3. Afgrænsning af ansvarsområder

3.1 Fællesarealer i Grundejerforeningens område anlægges i takt med, at Lisbjerg udvikles, og omkostningerne ved anlæg heraf afholdes af Aarhus Kommune, medmindre fællesarealerne er beliggende på de enkelte ejendomme. Fordeling heraf afklares i forbindelse med erhvervelse af de enkelte ejendomme fra Aarhus Kommune.

Grundejerforeningen overtager drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten (herunder vintervedligeholdelsen) for fællesarealer (herunder eventuelt inventar i form af bænke el. lign.) inden for Grundejerforeningens område i takt med etableringen og efter nærmere påkrav fra Aarhus Kommune. Grundejerforeningen er således pligtig at respektere en successiv overtagelse. Færdiggørelse og overdragelsen af fællesarealer mv. skal efter Aarhus Kommunes skøn have rimelig sammenhæng med - og anvendelse for - de til enhver tid værende medlemspligtige ejendomme.

3.2 Efter fremsættelse af påkrav som anført i pkt. 3.1 indkalder Aarhus Kommune snarest muligt herefter til afleveringsforretning, med henblik på overdragelse af den pågældende del af fællesarealerne til Grundejerforeningen. Fællesarealerne skal ved afleveringsforretningen være i sædvanlig god håndværksmæssig stand og holdbarhed og skal i øvrigt være udført i overensstemmelse med det ved udførelsen gældende plangrundlag.

3.3 Grundejerforeningen skal vedligeholde, drive og forny fællesarealerne samt fællesanlæggene, herunder private fællesveje og læhegn på Grundejerforeningens område. For læhegn gælder Grundejerforeningens forpligtelse til at vedligeholde, drive og forny også for de dele af læhegnet, der måtte være beliggende på de enkelte frasolgte ejendomme inden for Grundejerforeningens område.

3.4 Aarhus Kommune er berettiget til at inddrage vedligeholdelse af større grønne arealer i grundejerforeningen, evt. i samarbejde med andre grundejerforeninger i Lisbjerg, idet omfang Aarhus Kommune finder det hensigtsmæssigt.

3.5 Alle veje inden for Grundejerforeningens område driftes og vedligeholdes i overensstemmelse med lov om private fællesveje og lov om offentlige veje.

3.6 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de dele af Grundejerforeningens område, som Grundejerforeningen skal være ansvarlig for, efterhånden som Aarhus Kommune fremsætter påkrav herom. Tidspunktet for tilskødning er ikke afgørende for tidspunktet for pligten til at overtage drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten.

3.7 Overdragelsen til Grundejerforeningen skal ske uden vederlag til Aarhus Kommune og uden omkostninger for Grundejerforeningen.

4. Fordelingstal og udgiftsfordeling

4.1 Grundejerforeningens udgifter og medlemmernes stemmer fordeles efter et fordelingstal, der fastsættes efter den byggemulighed - opgjort som etageareal efter bygningsreglementet (BR2018) - der i henhold til gældende plangrundlag er på de enkelte medlemspligtige ejendomme.

5. Bebyggelsens udseende og udenomsarealer

5.1 Bebyggelserne for de enkelte ejendomme fastlægges i forbindelse med salg af ejendommene og i henhold til det for ejendommen gældende plangrundlag.

5.2 De enkelte medlemmer pligtige at holde ejendommens udenomsarealer, herunder gårdrummene, velvedligeholdte, rene og ryddelige, således at disse udenomsarealer til enhver tid fremstår pæne og ryddelige i overensstemmelse med de til enhver tid gældende driftsinstrukser fastsat af Grundejerforeningens bestyrelse.

6. Hæftelse/pantsikkerhed

6.1 For Grundejerforeningens forpligtelser hæfter alene foreningens formue. Grundejerforeningens vedtægter tinglyses servitutstiftende på alle ejendommene omfattet af Grundejerforeningens område samt på enhver herfra udstykket ejendom af enhver art samt ejendomme opdelt i ejerlejligheder.

6.2 Til sikkerhed for medlemmernes opfyldelse af deres forpligtelser over for Grundejerforeningen tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på de enkelte medlemmers ejendomme, med kr. 40 pr. fordelingstal (svarende til parcellens etageareal, jf. pkt. 4 ovenfor). Et medlem kan vælge i stedet for ovennævnte pantsætning at stille anfordringsgaranti i anerkendt pengeinstitut for et tilsvarende beløb efter nærmere aftale med Grundejerforeningens bestyrelse.

6.3 Pantsikkerhederne og garantistillelserne kan af Grundejerforeningens bestyrelse forlanges reguleret efter stigninger i nettoprisindekset – eller, ved dette indeks' bortfald, efter et andet tilsvarende indeks – med udgangspunkt i nettoprisindekset pr. 1. januar 2023.

6.4 For ejendomme, som ejes af Aarhus Kommune, skal der ikke stilles pant eller garanti.

7. Regnvand

7.1 For regnvandslauget gælder Grundejerforeningens vedtægter i deres helhed, herunder vedrørende medlemskab, udgiftsfordeling, hæftelse, generalforsamling, bestyrelse, regnskab og revision mv.

7.2 Regnvandet i Lisbjerg afledes som udgangspunkt på overfladen gennem en LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand) ("regnvandsløsningen"), hvor regnvandet afledes på overfladen i stedet for gennem ledninger under jorden. Regnvandet ledes fra tage og befæstede arealer, herunder vejene, til fællesarealerne. Regnvandsløsningen bruges også som et synligt kvalitativt landskabeligt element.

7.3 Etablering og Driften af den del af regnvandsløsningen, der ligger inden for grundejerforeningens område, varetages i det hele af grundejerforeningen. De nærmere krav til de enkelte ejendommes håndtering af regnvandet fastsættes i forbindelse med planlægning og bebyggelsen af de enkelte ejendomme. Der kan herunder fastsættes pligt til at tilbageholde en vis regnvandsmængde, indtil regnvandet efter et tidsrum kan ledes videre til de fælles regnvandsanlæg. Ejerne af de enkelte ejendomme skal indrette og forestå driften efter de instrukser, som bestyrelsen i grundejerforeningen, Aarhus Kommune samt forsyningsselskaberne løbende udsteder.

7.4 Regnvandsløsningen vil efter etablering samlet få status af et regnvandsteknisk anlæg.

8. Generalforsamling, stemmeret m.v.

8.1 Grundejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

8.2 Alle generalforsamlinger skal afholdes i Aarhus Kommune.

8.3 Alle generalforsamlinger ledes af en af generalforsamlingen ved simpel majoritet valgt dirigent.

8.4 Ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år inden udløbet af maj måned.

8.5 Indkaldelsen til generalforsamlinger skal indeholde en dagsorden.

8.6 Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal indeholde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om Grundejerforeningens virke det forløbne år samt udsigterne for det kommende år.

3. Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse.
5. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

8.7 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når det besluttes af bestyrelsen, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når det begæres af medlemmer, der repræsenterer mindst 25 % af Grundejerforeningens samlede fordelingstal med angivelse af et bestemt emne til behandling.

8.8 Fremkommer der en sådan begæring om ekstraordinær generalforsamling, er bestyrelsen forpligtet til at afholde denne senest 4 uger efter begæringens modtagelse.

8.9 Såfremt der måtte komme forslag i perioden efter udsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen, men inden 8 dage før afholdelsen af generalforsamlingen, skal disse uden unødigt ophold eftersendes til samtlige Grundejerforeningens medlemmer.

9. Indkaldelse og emner

9.1 Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Alle generalforsamlinger indkaldes ved almindeligt brev eller elektronisk til medlemmernes repræsentanter. Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for den pågældende generalforsamling. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge den af bestyrelsen udfærdigede og af revisor reviderede årsrapport med budgetforslag for det indeværende regnskabsår.

9.2 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

9.3 Begæringen om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. april. Forslag der ønskes behandlet på en ekstraordinær generalforsamling skal fremsendes sammen med begæringen om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling. Såfremt ekstraordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen eller af en generalforsamling, skal forslag, der ønskes behandlet på den pågældende ekstraordinære generalforsamling fremsendes til bestyrelsen senest 1 uge forud for generalforsamlingen.

9.4 Såfremt der fra medlemmer modtages forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling, efter at generalforsamlingen er indkaldt, er bestyrelsen forpligtet til at udsende disse forslag ved særskilt brev eller elektronisk til de enkelte medlemmers repræsentanter senest 3 dage før generalforsamlingen.

10. Bestyrelsen

10.1 Grundejerforeningen ledes af en bestyrelse bestående af 3-5 medlemmer.

10.2 Bestyrelsen vælges på Grundejerforeningens ordinære generalforsamling. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen, således at ca. halvdelen af bestyrelsens medlemmer afgår i lige årstal og ca. den anden halvdel af bestyrelsens medlemmer afgår i ulige årstal. På første ordinære generalforsamling

afgøres det ved lodtrækning, hvilke bestyrelsesmedlemmer, der skal afgå på førstkommende generalforsamling. Generalforsamlingen vælger derudover en suppleant for 1 år ad gangen.

10.3 Aarhus Kommune kan herudover udpege et medlem af bestyrelsen første gang på den første ordinære generalforsamling for perioder af to år ad gangen.

10.4 Alle bestyrelsesmedlemmer kan genvælges/genudpeges, men kan maksimalt sidde i en samlet periode på 8 år.

10.5 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, sekretær, kasserer samt andre hverv efter behov.

11. Budget

11.1 Grundejerforeningens budget fastsættes på Grundejerforeningens årlige generalforsamling.

11.2 Grundejerforeningens budget fastsættes til varetagelse af Grundejerforeningens samlede opgaver, herunder til Grundejerforeningens drift- og vedligeholdelse af fællesarealer og boligveje.

12. Revisor

12.1 Foreningens årsrapport revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor. Generalforsamlingen vælger revisor for ét år ad gangen.

13. Administration

13.1 Grundejerforeningen kan på generalforsamlingen vælge en administrator til at bistå med den daglige drift af Grundejerforeningen.

14. Tegningsregel

14.1 Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden for bestyrelsen i foreningen med et andet medlem af bestyrelsen eller af den samlede bestyrelse.

15. Regnskab

15.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december det pågældende år, forudsat at stiftelsen ligger i 1. halvår. Ligger stiftelsen i 2. halvår, løber første regnskabsår fra stiftelsen til den 31. december det efterfølgende år.

15.2 Årsrapporten udarbejdes af bestyrelsen og revideres af den af generalforsamlingen valgte revisor.

16. Ændring af vedtægter

16.1 Beslutning om ændring af Grundejerforeningens vedtægter kan kun træffes, såfremt mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer er fremmødt på generalforsamlingen, og at 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget om opløsning eller vedtægtsændring.

16.2 Opnås der på generalforsamlingen ikke kvalificeret flertal som nævnt, men opnås dog et flertal af de fremmødte stemmer, afholdes ny generalforsamling inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmer.

16.3 Skulle Grundejerforeningen blive ude af stand til at fungere, træffer Aarhus Kommune de afgørelser, som det ellers påhviler og tilkommer Grundejerforeningen at træffe, så det sikres, at Grundejerforeningens opgaver varetages tilfredsstillende.

16.4 Ændringer af vedtægterne for Grundejerforeningen er først gyldige, når ændringerne er godkendt af Aarhus Kommune.

17. Tinglysning

17.1 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse på matr.nr. x

17.2 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse samt Aarhus Kommune.

17.3 Med hensyn til de på ejendommene påhvilende byrder, rettigheder og forpligtelser, henvises til de enkelte ejendommes blade i tingbogen.

17.4 Endvidere tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende med førsteprioritet på ejendomme inden for Grundejerforeningens område i henhold til pkt. 6 ovenfor.

---oo0oo---

Vedtægterne er vedtaget på stiftende generalforsamling den / 2024 og godkendt af Aarhus Kommune.

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Lisbjerg, område x:

AARHUS KOMMUNE Møller & Grønborg

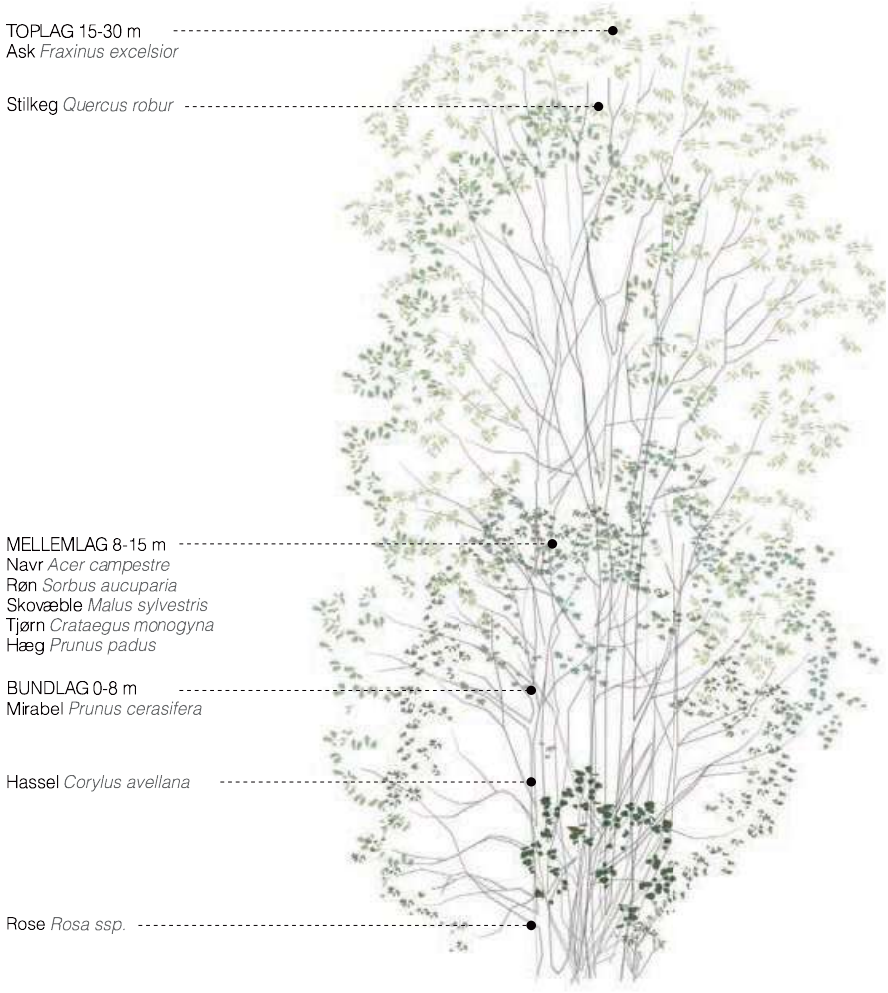
DESIGNMANUAL LISBJERG

LÆHEGN

LÆHEGN // HELHEDSPLAN

B Trerækket læhegn på landbrugsjord
N Enkeltrækket navrhegn
T Enkeltrækket tjørnehegn

ARTSLISTE

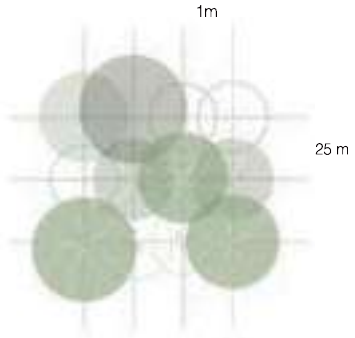


Principsnit igennem hegnet som det oprindeligt har været tænkt i sin modne fase.
Artslisten er rangeret efter hvor høje de enkelte arter vokser sig og hvilket lag de befinder sig i.
1:150

GENERELT PLANTEPRINCIP

Hegnene er plantet i 3 rækker med en rækkeafstand på 1,25m og en planteafstand på 1m.

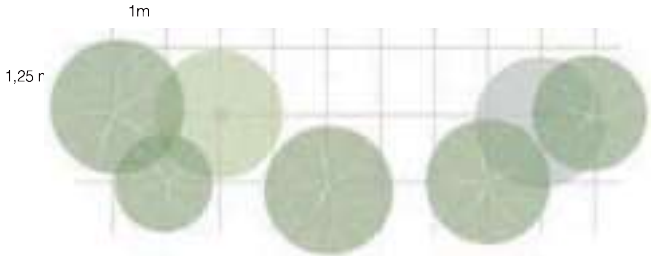
Mindre træer er plantet enkeltvist mens buske står i grupper af 2, 3 eller flere. Planteprincippet er stadig let genkendeligt, da hegnene ikke umiddelbart er tyndet siden etablering.



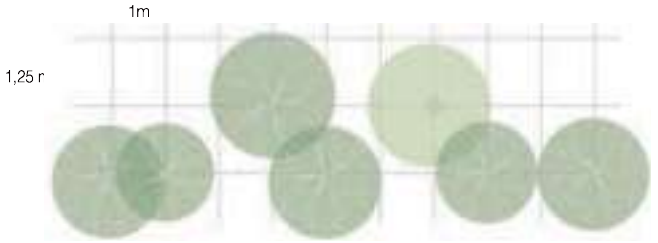
Planteprincip med 3 rækker.
Observeret over en strækning på 5 m i B1.
1:100.

PLANTEPRINCIP FOR BESTANDSTRÆER

I Lisbjerg er de anvendte ammetræer rødel og fuglekirsebær primært plantet i den yderste række mod den dominerende vindretning. Bestandstræer, som er de blivende træer, står i de mere beskyttede rækker på læsiden bag ammetræerne i et forskudt mønster som vist nedenfor.



Bestandstræer i forskudt mønster. Observeret over 10 m i B4.
1:100.



Bestandstræer i forskudt mønster. Observeret over 10 m i B2.
1:100.

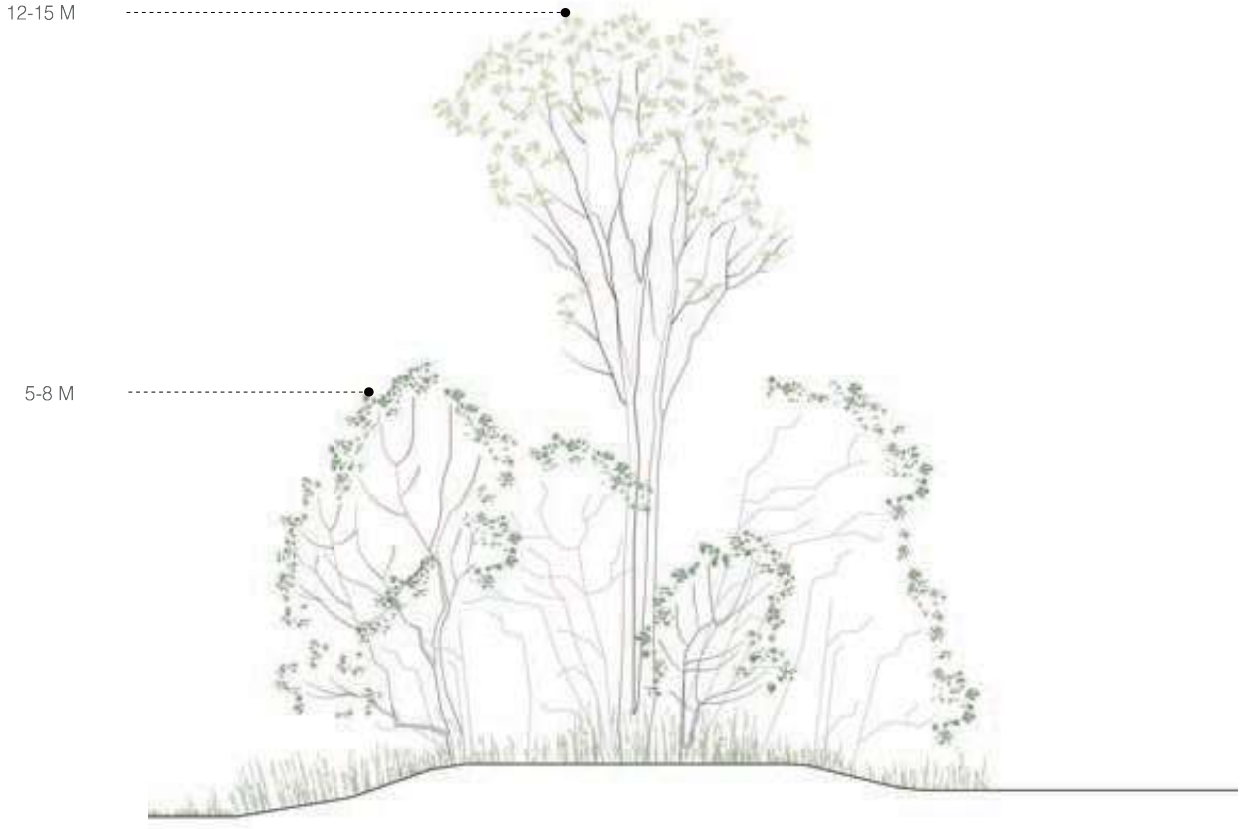
EKSISTERENDE BEPLANTNING LÆHEGN B0 // 1:100

NUVÆRENDE TILSTAND

Hegnet fremstår fragmenteret og i dårlig vækst. Over et længere stræk langs Ringgården består det udelukkende af buske fra bundlaget og synes generelt usammenhængende.

Mod nord er der et kortere stræk hvor beplantningen fremstår sund og tæt.

Da hegnet er etableret efter samme princip som de øvrige og på samme tidspunkt må det konstateres at vækstforholdene er problematiske for især bestandstræerne.



03 REGISTRERING

EKSISTERENDE BEPLANTNING LÆHEGN B1 // 1:100

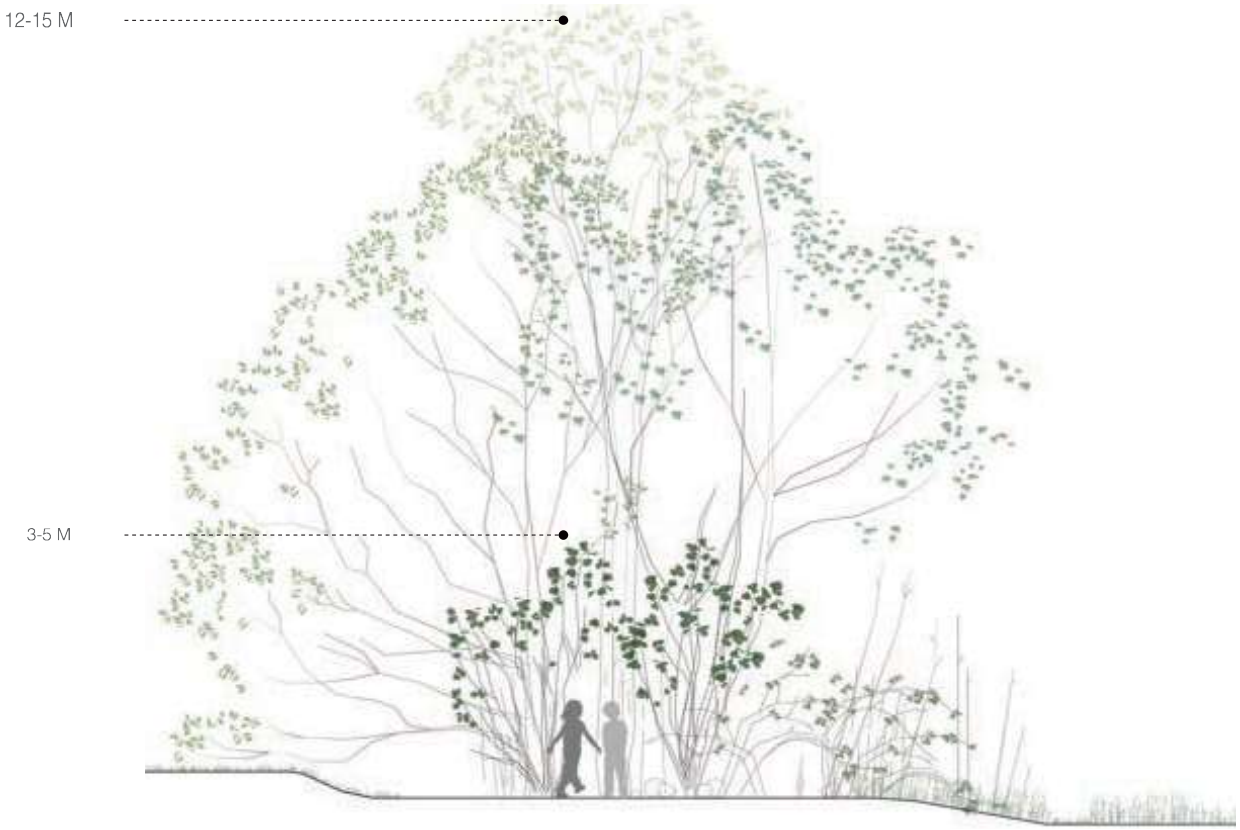
NUVÆRENDE TILSTAND

Hegnet fremstår sundt og sammenhængende i sin helhed. Skarpt afgrænset mod boldbanerne på den vestlige side og noget mere diffust på østsiden hvor en del af arealet står uopdyrket.

Ned mod Lisbjergskolen og bygaden fremstår hegnet noget mere rodet grundet massiv opvækst af fuglekirsebær og mirabel, der nu gør hegnet op mod dobbelt så bredt som det oprindeligt er plantet. I hegnets sydligste stræk er der skabt et fint indre rum med stier som skolebørnene bruger til at lege i, og som bidrager med en særegen oplevelsesværdi.

På samme stræk er hegnet også præget af udløbet fra en eksisterende regnvandsledning, der skaber en lille vandrende med massiv urtevækst og regenerering af rødel omkring sig.

Hegnet er vigtigt i den samlede stjernestruktur, da B0 er i dårlig stand og skolen er placeret i den linje, der tidligere har været mellem B1 og B2/B3, men nu er tæt på ikke-eksisterende inden for byudviklingens etape 1.



03 REGISTRERING

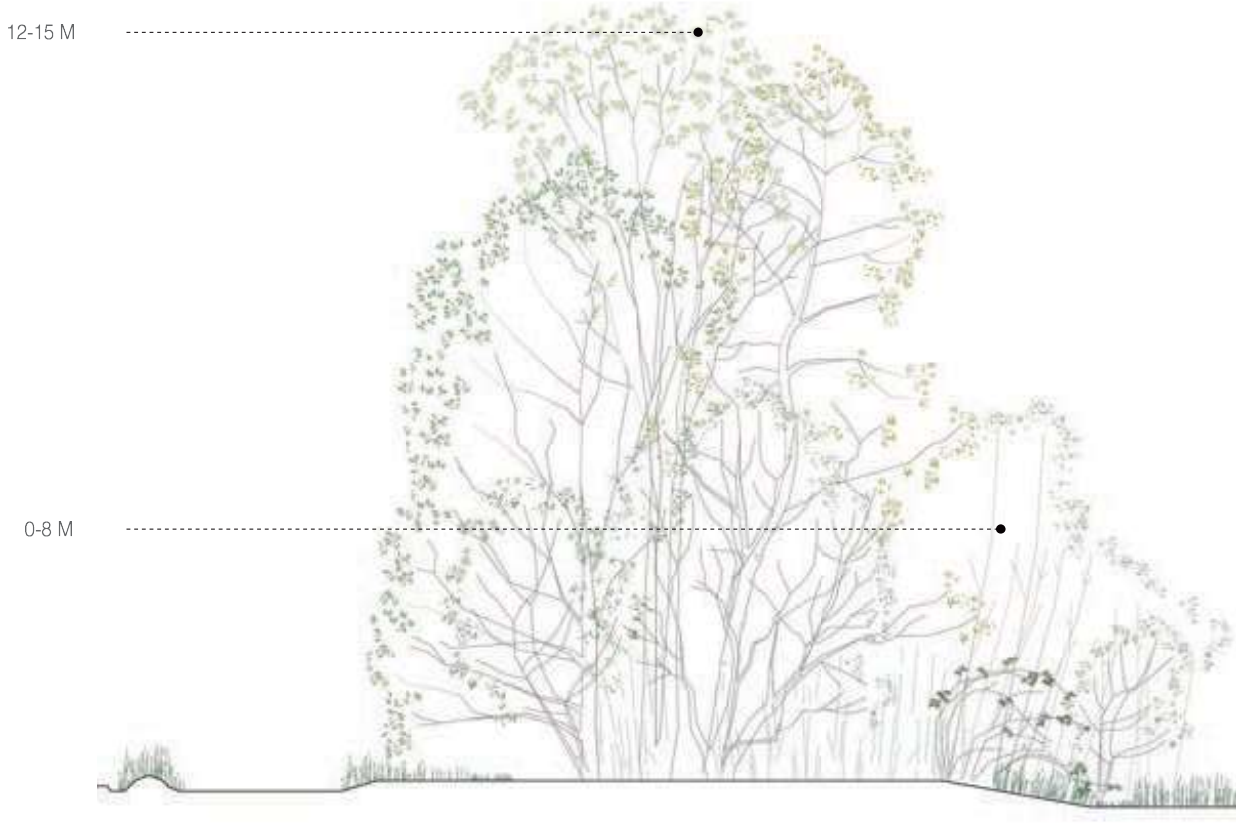
EKSISTERENDE BEPLANTNING LÆHEGN B2 OG B3 // 1:100

NUVÆRENDE TILSTAND

Hegnet er i god vækst og fremstår sammenhængende, dog gennemskåret af 2 eksisterende veje.

Mod vest er kanten veldefineret på den nordligste strækning, mens den sidste del mod rundkørslen og mod arealet på østsiden er meget diffus.

Mod det, der lige nu er en brakmark til øst, breder hegnet sig ud i dobbelt bredde med primær bevoksning af mirabel og fuglekirsebær. På den anden side vokser der især pil og andre pionærvækster. Derfor udgør hegnet en markant barriere både fysisk og visuelt og den oprindelige form er noget slørret.



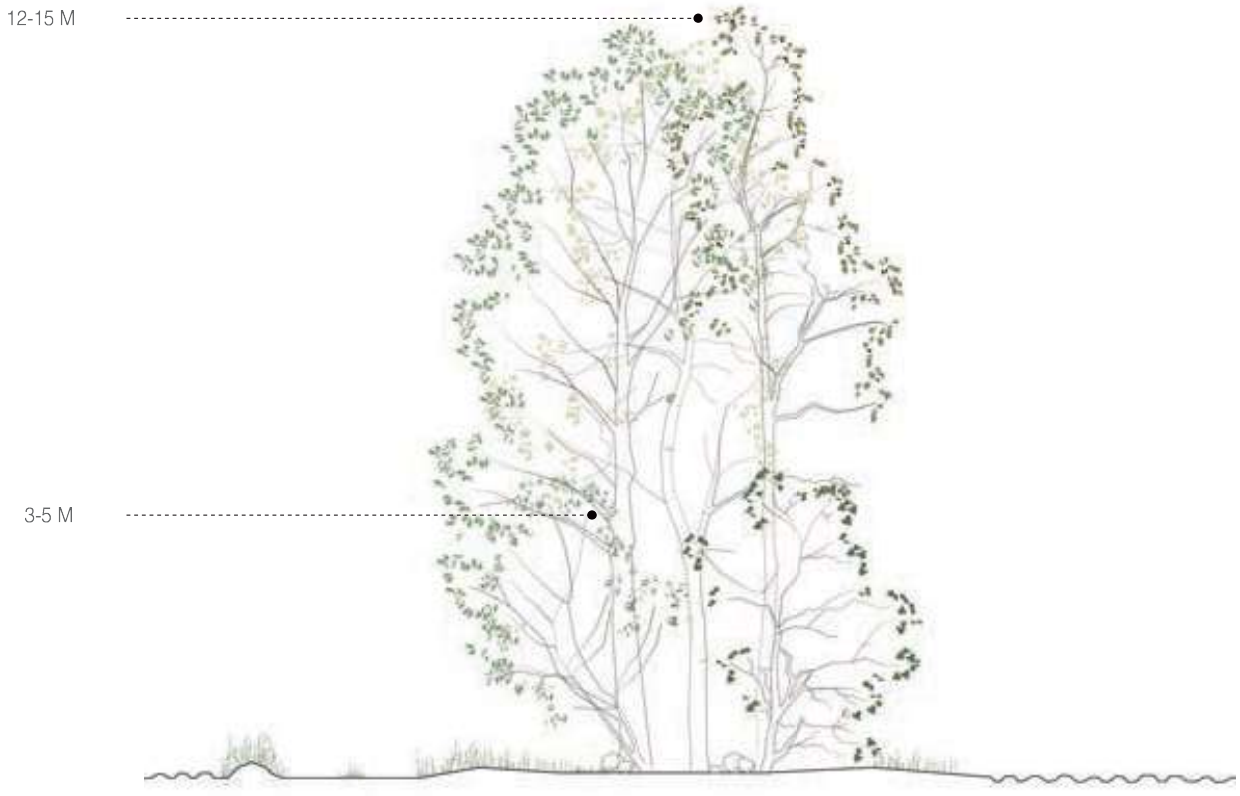
EKSISTERENDE BEPLANTNING LÆHEGN B4 OG B5 // 1:100

NUVÆRENDE TILSTAND

Ligesom B1 samt B2/B3 fremstår hegnet i lange stræk med god vækst.

Hegnet har bevaret sin oprindelige bredde grundet intensiv dyrkning af markerne på begge sider. Dette betyder at hegnet før løvspring er semitransparent. Hegnet er sandsynligvis klippet i forbindelse med dyrkningen og har derfor et strammere udtryk end de førnævnte, og opleves i høj grad som en markant lineært element.

Enkelte steder er der åbninger i hegnet, hvor der nogle steder mangler træer i alle 3 planterækker og andre hvor der er dårlig vækst i en eller flere rækker. Disse ses dog ikke efter løvpsring.



EKSISTERENDE BEPLANTNING LÆHEGN B6 // 1:100

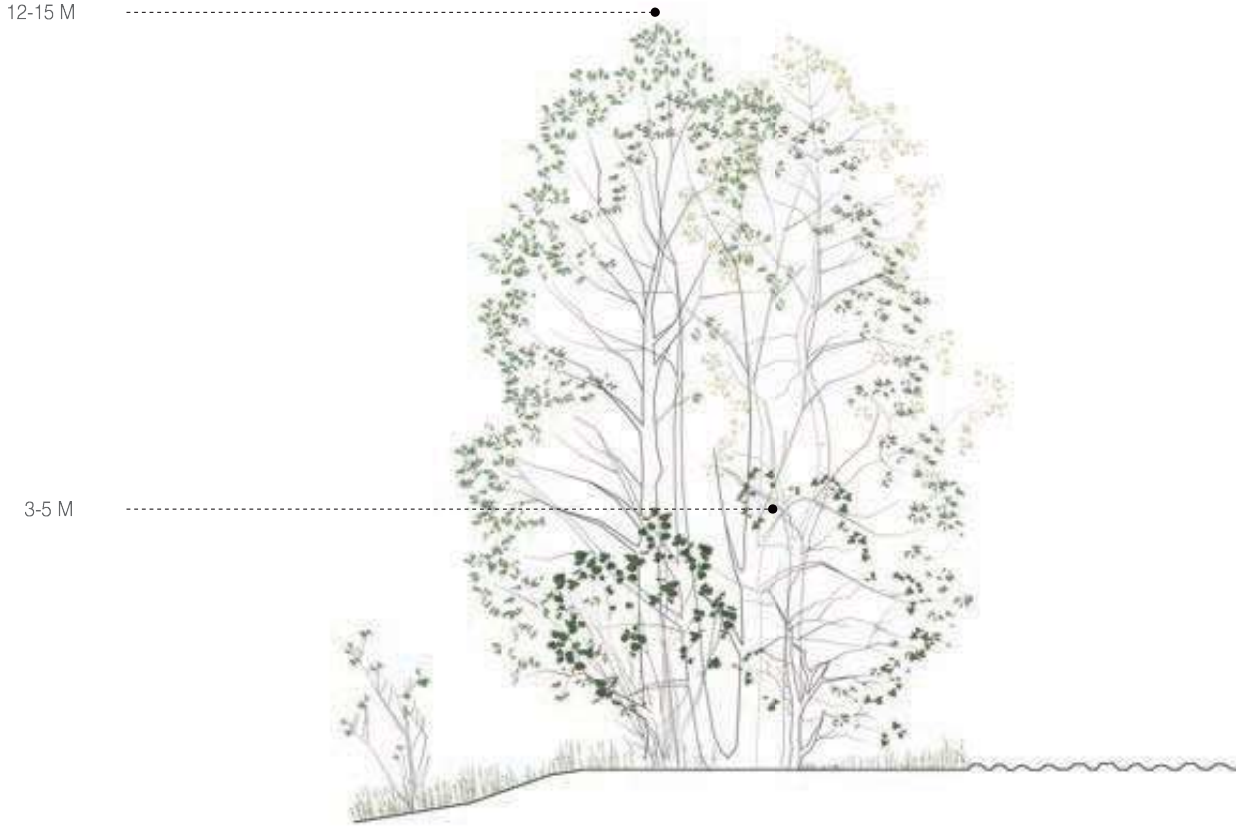
NUVÆRENDE TILSTAND

Hegnet fremstår noget fragmenteret med to store gennemskæringer. Disse skyldes sandsynligvis etablering af fjernvarmeledninger fra Lisbjergforbrændingen.

Resten af hegnet synes i god vækst og også her dyrkes jorden på begge sider. Bundlaget er holdt godt nede, hvorfor hegnet nogen steder er åbent ned mod jorden.

På de ikke gennembrudte strækninger opleves hegnet som en karakteristisk linje, der også fremhæver det bølgende terræn.

Hegnet ligger i afgrænsningen til byudviklingens etape 1 og kommer derfor til i en midlertidig periode, indtil arealet nord for også udvikles, at definere en grænse til det åbne landskab for de matrikler, der udstykkes på arealet syd for.



LÆHEGNENES EKSITERENDE VÆRDIER

Skemaet opsummerer læhegnenes værdier vurderet ud fra 8 fastlagte værdiparametre. Disse er defineret som følgende:

- **Individuel vækst** Hvordan stammer, hovedgrene, kroner og løv vurderes på individplan. Den samlede vurdering er for hegnet overordnet, der kan derfor godt forekomme enkelte træer med dårlig vækst, selvom væksten er vurderet som god.
- **Dynamisk vækst** Hvordan vækst og udvikling vurderes i hegnet som helhed ud fra det 3-rækkede planteprincip. Her tages ikke højde for individers udvikling og form, men hegnet som en samlet beplantning.
- **Arkitektur og æstetik** Hvordan hegnet opleves som et rumligt og landskabsarkitektonisk element.
- **Effekt på omgivende miljø** Hvilken grad hvori hegnet påvirker sine omgivelser i forhold til læ, lys og skygge.
- **Lineær sammenhæng** I hvilken grad hegnet fremstår som et sammenhængende lineært element.
- **Strukturel værdi** Vurdering af hegets rolle i det overordnede stjerneudskiftningsmønster.

VÆRDIPARAMETRE FOR EKSISTERENDE HEGN								
	Sundhed			Lokalitet		Kulturspor		Vurdering
ID	Alder (år)	Individuel vækst	Dynamisk vækst	Arkitektur og æstetik	Effekt på omgivende miljø	Lineær sammenhæng	Strukturel værdi	Samlet karakter
B0	30 +	1	1	1	3	1	4	1,8
B1	30 +	5	4	4	5	5	5	4,6
B2/3	30 +	5	4	5	5	4	5	4,6
B4/5	30 +	5	4	5	5	5	5	4,8
B6	30 +	5	4	4	3	1	5	3,6

DÅRLIG MELLEM GOD

1 2 3 4 5

Hvert parameter er udtrykt i en samlet karakter vurderet på en skala fra 1-5.
Da flertallet af de angivne værdiparametre kan forbedres gennem en målrettet plejeindsats, vurderes alle hegn med en samlet karakter på 3 eller derover til at være bevaringsværdige.

GRØNNE GADERUM

BRED RABAT

Grøn struktur i rabatten mellem kørebane og cykelsti/fortov langs ny vej.

LINEÆR PARK

Grøn struktur i en bred midterrabat med opholdspladser langs ny vej.

LANGS FACADE

Grøn struktur ved facade mod fortov langs ny vej.

BOLIG OG LANDSKAB

GADE OG ÅBENT LANDSKAB

Grøn struktur langs ny vej i grænsen for etape 1.

Rækken kan midlertidigt bevares som et regulært læhegn frem til 2. og 3. etape hvor det kan videreudvikles som en træ række.

LISBJERSKOLEN OG BOLIG

Grøn struktur mellem boldbaner, legeplads og boliger.

TRANSFORMATION

For at indgå i en ny tæt by, skal læhegnene transformeres og tilpasses en urban kontekst. Det betyder at plantebælterne skal overgå fra at være læhegn med det primære formål at skabe læ og god dyrkningsforhold for landbrugsafgrøder til at være grønne strukturer, der bidrager til karakteren i den nye by.

NYE VÆRDIER

Hegnenes evne til at bryde vinden er ikke kun værdifuld i landbrugslandskabet, men også i byen ligesom træerne påvirker det lokale klima positivt gennem deres lys/skyggevirkning og evapotranspiration. Nye grønne strukturer har også et stort potentiale for at bidrage til den æstetiske oplevelse af de nye byrum og bynaturen fordi de:

- Har afskærmende og rumskabende effekt.
- Formidler bygningsskala.
- Giver en visuel oplevelse af årets gang i byen.
- Giver identitet og skaber karakter.
- Understøtter en bred biodiversit.
- Fungerer som fauna passager, der forbinder grønne områder.

I ovenstående sammenhæng betyder de eksisterende træers alder og størrelse at den fulde effekt kan opnås langt hurtigere end ved etablering af unge planteskoletræer. Derudover har træerne en speciel karakter, der kun opnås når de er vokset på stedet.

	PLEJEINDSATS NU				
ID	Fældning af ammetræer	Rydning af uønskede vedplanter	Revitaliseringsbeskæring bundlag	Tilbagerykning hegnsbryn	Fældning
B0					x
B1	x	x	x	x	
B2/3	x	x	x	x	
B4/5	x	x			
B6	x	x			

Hegnene rummer som tidligere beskrevet allerede en række særlige steder og oplevelser der med stor fordel kan videreudvikles og styrkes i forbindelse med byudviklingen.

GADE, ÅBENT LANDSKAB, LISBJERGSKOLEN OG BOLIG

Hvor den nye by skal forholde sig til det omgivende landskab eller større grønne områder kan nogle af de eksisterende elementer med fordel indarbejdes i de nye grønne strukturer.

Udtrykket kan varieres, men et mere landskabeligt præg kan med fordel bibeholdes. Det er dog vigtigt at prioritere en målrettet plejeindsats, der sikrer at udtrykket senere hen let kan udvikles til at være urbant i forbindelse med senere etaper eller ny udstykning.

05 PLEJESTRATEGIER

FIRE STRATEGIER // BOLIG, GADERUM OG LANDSKAB

For at udvikle de eksisterende hegn så de fremtidigt kan indgå i den nye urbane kontekst, kræver det en målrettet plejeindsats. Med udgangspunkt i de scenarier, der tidligere er identificeret i helhedsplanen foreslåes her fire plejestrategier, der resulterer i fire forskellige typer af grønne strukturer, der passer ind i en forskellige række byrum.

På modsatte side ses de anbefalede strategier for hvert enkelt hegn. Anbefalingerne beror dels på den eksisterende bevoksnings potentiale og dels på hvilke kvaliteter, der er ønskelige på det givne sted set i forhold til helhedsplanen.

SCENARIE: GRØNNE GADERUM

01: STAMMEVÆG

En transparent struktur bestående af store træer, der danner et sammenhængende kronelag og giver frit gennemsyn mellem stammerne. Eksisterende egetræer bevares samt tyndes og beskæres løbende.

02: DOBBELT KRONELAG

En semitransparent struktur med store og små træer, der danner et tæt dobbelt kronelag.
Eksisterende egetræer og karakterfulde understandere bevares samt tyndes og beskæres løbende.

SCENARIE: BOLIG OG LANDSKAB

03: VINDUE

En tæt struktur med hegnspræg hvor der på udvalgte strækninger tyndes i mellem- og bundlag for at skabe et vindue, der giver en visuel og fysisk forbindelse på tværs.
Eksisterende beplantning bevares og tyndes udvalgte steder.

04: INDRE RUM

En tæt struktur med et defineret til delvist defineret indre rum.
Eksisterende beplantning tyndes i miderste række og der genplantes eventuelt i yderrækkerne.
Bundlag beskæres løbende for at sikre vitalitet.

Midlertidigt scenarie: **BOLIG OG LANDSKAB**

Midlertidig strategi: **03 VINDUE**
En overordnet tæt grøn struktur, der skærmer den nye bebyggelse, mens vinduer sikrer visuel forbindelse til det omkringliggende landskab. Eksisterende åbninger efterplantes eventuelt. Hegnet videreudvikles til en åben struktur i forbindelse med fremtidige etaper.

Scenarie: **BOLIG OG GADERUM**

Strategi: **01 STAMMEVÆG**
Den grønne struktur kan med fordel indarbejdes i det kommende gadeforløb. Stammevæggens transparens sikrer et sammenhængende rum og gode oversigtsforhold for trafikanter.

Scenarie: **BOLIG OG GADERUM**

Strategi: **01 STAMMEVÆG**
Den grønne struktur indarbejdes i det kommende gadeforløb. Transparensen mellem stammerne skaber et tæt rum, mens træerne formidler de kommende bygningers skala.

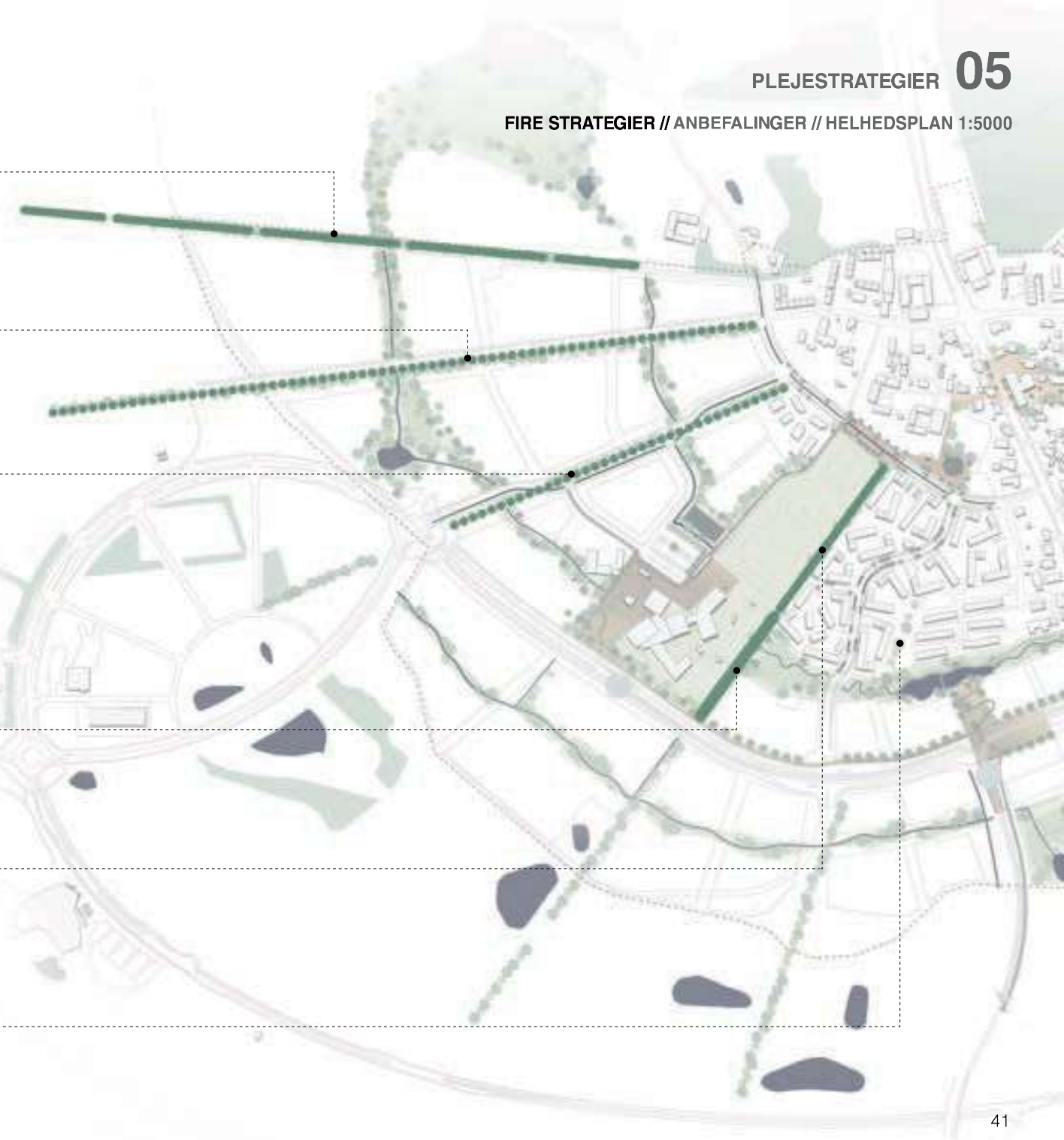
Scenarie: **BOLIG OG LANDSKAB**

Strategi: **04 INDRE RUM**
Det tætte hegn skærmer boligerne og samtidig bevarer hegnet sin karakter som et sted, hvor der er plads til leg og oplevelse midt i byen.

Scenarie: **BOLIG OG LANDSKAB**

Strategi: **02 DOBBELT KRONELAG.**
Selvom strategien egentlig er placeret i kategorien 'grønne gaderum' vil den semitransparente struktur alligevel give en passende adskillelse af boliger og boldbaner på dette stræk. Den skærmende funktion bibeholdes samtidig med, at der lukkes mere lys igennem end både vinduet og det indre rum tillader.

Den eksisterende beplantning i hegnet bevares ikke, men den grønne struktur kan med fordel gentænkes som bindeled mellem de to bebyggelser og det grønne strøg syd for. For eksempel som et vindue eller dobbelt kronelag.



05 PLEJESTRATEGIER

FIRE STRATEGIER // OVERSIGT

Skemaet sammenstiller de fire plejestrategier og skal bruges til at identificere den anbefaldede strategi baseret på ønskede egenskaber og udtryk i beplantningen for eksempel driftsbehov eller rumlig effekt. De enkelte egenskaber er defieneret som følgende:

- **Alder** Beplantningens forventelige levetid.
- **Præg** Beplantningens generelle arkitektoniske og æstetiske udtryk.
- **Transparens** Beplantningens gennemsigtighed ved den givne strategi.
- **Fysisk og visuel barriere** Belantningens virkning som fysisk og visuel barriere.
- **Rumlig effekt** I hvilken grad beplantningen definerer eller i sig selv udgør rum.
- **Læfunktion** I hvilken grad beplantningen bryder vinden.
- **Skyggevirkning** I hvilken grad beplantningen skygger omkring sig.
- **Lineær sammenhæng** I hvilken grad hegnet fremstår som et sammenhængende lineært element.
- **Strukturel værdi** Vurdering af hegets rolle i det overordnede stjerneudskiftningsmønster.
- **Blomster og frugter** Hvorvidt beplantningen har blomstring og frugtsætning.
- **Artsdiversitet** Graden af forskellige arter i beplantningen.
- **Driftsbehov** Hvor tit beplantningen kræver pleje.

SAMMENSTILLING AF STRATEGIER

		Arkitektur og æstetik				Effekt på omgivende miljø		Kulturspor		Biodiversitet		Drift
Strategi	Alder (år)	Præg	Transparens	Fysisk og visuel barriere	Rumlig effekt	Læfunktion	Skyggevirkning	Lineær sammenhæng	Strukturel værdi	Blomster og frugter	Arts-diversitet	Drifts-behov
Stammevæg	100 +	Urbant	5	1	4	3	2	5	5	2	1	1
Dobbelt krone	100 +	Urbant	3	1	4	3	3	5	5	3	2	2
Vindue	Skal genplantes	Landskabeligt	4	3	5	5	4	4	5	5	5	3
Indre rum	Skal genplantes	Landskabeligt	1	4	5	5	5	5	5	5	5	3

LAV MELLEM HØJ

1 2 3 4 5

Hvert parameter er vurderet på en skala fra 1-5. En høj vurdering er ikke mere værdifuld end en lav, da hvert parameter kan være ønsket eller uønsket.

STAMMEVÆG // 1:250

Stammevæggen er en transparent struktur, der danner et sammenhængende kronelag bestående alene af eg i to rækker med en intern afstand på 8-10m.

Strukturen er ideel i urbane sammenhænge, da den ikke udgør en fysisk eller visuel barriere i gaderummet, men har alligevel rumskabende effekt og virker skalaformidlende.

Træerne hjælper med at bryde vinden, men stammevæggen skal ikke vælges for primær læfunktion. Kronerne har en let skyggevirkning, men egens åbne forgrening og kransstillede blade betyder at lysinfaldet gennem kronen er stort.

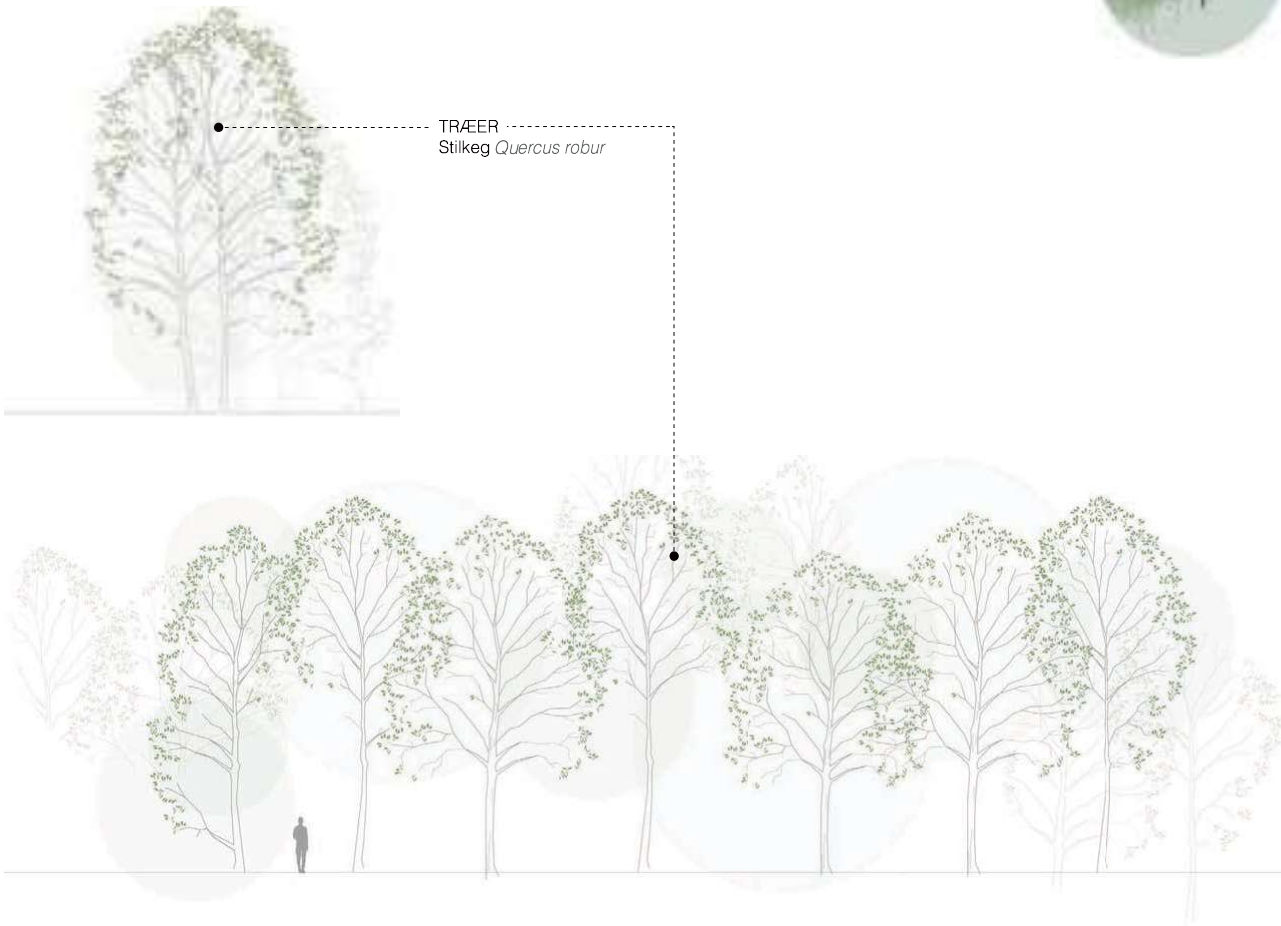
Strukturen har god lineær sammenhæng og vil bevare stjerneudskiftningsmønsteret.

Blomstringen er ikke fremtrædende, men vigtig for den biodiversitet, der knytter sig til egetræer.

Artsdiversiteten i stammevæggen er lav og tilsvarende er driftsbehovet også lavt. Der vil i implementeringsfasen være et højere behov, der dog bliver mindre og mindre.

For stammevæggen gælder, at kronen skal løftes som minimum til gældende fritrumsprofil for at give frit gennemsyn mellem stammerne. Derfor anbefales strategien især langs vejstrækninger, hvor det er vigtigt at sikre oversigtsforhold.

Strategien skal etableres over en strækning på minimun 50 m for at træde i karakter.



05 PLEJESTRATEGIER

DOBBELT KRONELAG // 1:250

Den tættere stammevægslignende struktur med dobbelt kronelag udgør en semitransparent struktur med store og små træer i tre rækker. Den passer godt ind i urbane omgivelser samtidig med at de mindre træers vækst bidrager med en mindre strømlinet karakter.

Strukturen udgør ikke en barriere, hverken fysisk eller visuelt, men afstanden mellem de enkelte stammer kan varieres, hvor der ønskes større eller mindre afskærmende effekt og derfor har strukturen også gode rumlige egenskaber.

Også her hjælper træerne med at bryde vinden, men igen skal strukturen ikke vælges for primær læfunktion. Den dobbelte krone har en let til middel skyggevirkning alt efter hvilke arter, der bevares i det nederste kronelag.

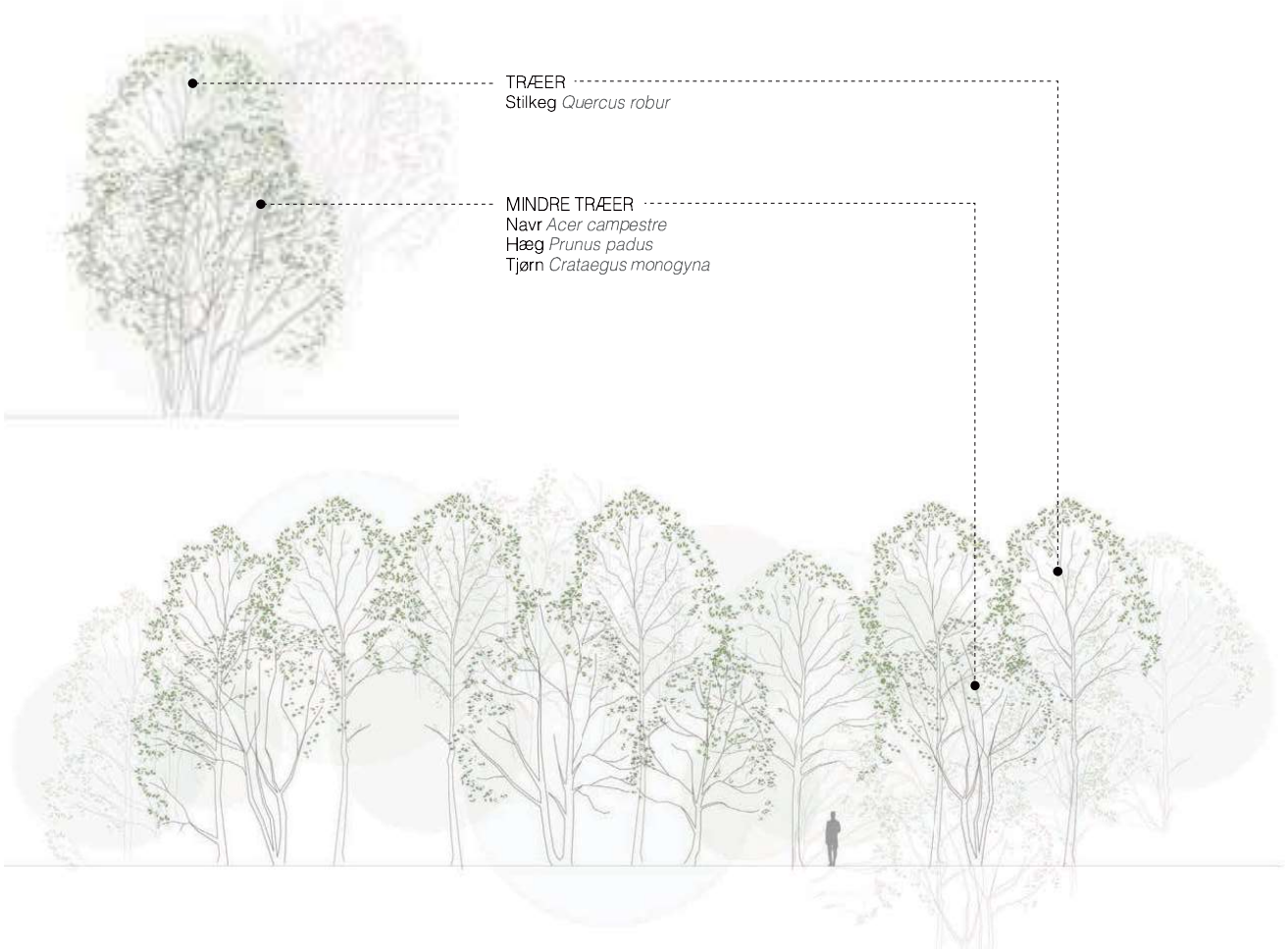
Strukturen har god lineær sammenhæng og vil bevare stjerneudskiftningsmønsteret.

Eg fungerer som overstander, mens navr, hæg samt eventuelt tjørn favoriseres som understandere, valgt ud fra deres flerstammede karakter, lysindfald og blomstring. Artsdiversiteten er større og udtrykket mere varieret end stammevæggen.

Også her gælder at kronen skal løftes som minimum til gældende fritrumsprofil for at give frit gennemsyn mellem stammerne. Strategien kan derfor også anvendes langs veje, men anbefales i højere grad, hvor man ønsker mere afskærmende effekt for eksempel ind til boliger.

Driftsbehovet er størst i implementeringsfasen og vil derefter være lavt.

Skal etableres over en strækning på minimun 50 m for at træde i karakter.



VINDUE // 1:250

Vinduet giver en tæt struktur i tre lag, bestående af store og små træer samt buske i tre rækker.

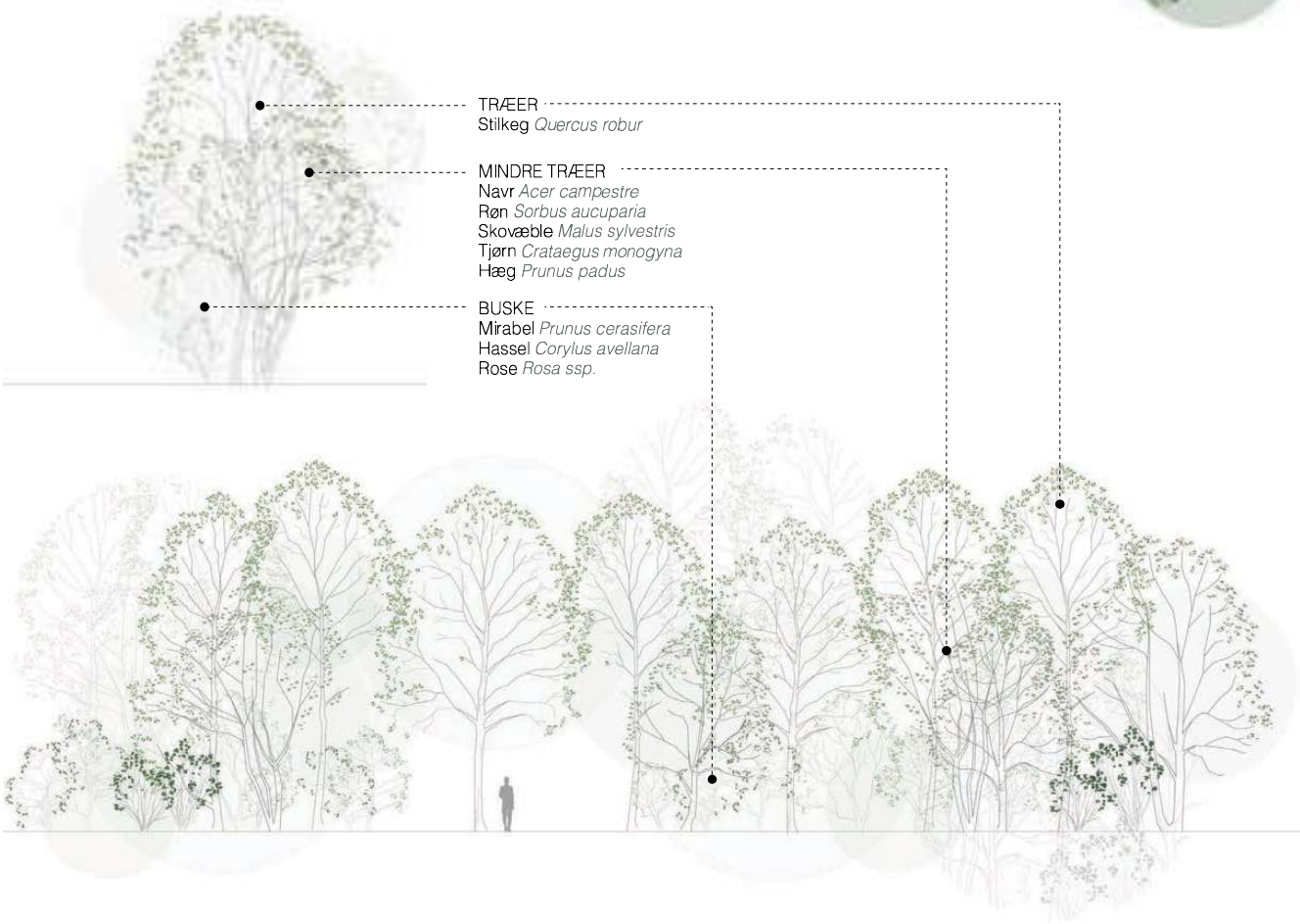
Strukturen udgør en klar barriere med undtagelse af de stræk, hvor der åbnes op for både visuel forbindelse og fysisk passage. Strukturen har en stærk rumdelende effekt og et mere landskabeligt præg, der gør at strategien bedst finder anvendelse hvor by møder landskab eller større grønne områder.

Læfunktionen og skyggevirkningen er høj. Det samme er den lineære sammenhæng og dermed den strukturelle værdi i stjerneudskiftningsmønsteret.

Strategien tillader en stor artsdiversitet og dermed også blomstring og frugtsætning, der er værdifuld for biodiversiteten i byen.

De enkelte vinduer kræver en jævnlig plejeindsats, mens de lukkede stræk har et lavere driftsbehov. Vinduer kan etableres over strækninger fra 8 og ned til 5 m, men for at bevare den åbne karakter vil en mindre strækning kræve hyppigere pleje. Vinduet kan enten etableres omkring eller mellem bestandstræer for eksempel et sted, hvor der er kig til noget særligt.

Strategien er især anbefalet langs grænsen for etape 1, hvor den tætte beplantning kan bevare sin afskærmende effekt og vinduerne sikre kig til det åbne landskab. Hvor der anlægges vej skal beplantningen overholde krav til gældende fritrumsprofiler.



ARTER DER KAN PLANTES IND

Blomstrende og frugtbærende arter kan indplantes for at øge den oplevelsesmæssige og biologiske værdi, for eksempel:

- Benved *Euonymus europeaus*. Op til 5 m.
- Hyld *Sambucus nigra.* 3-5 m.
- Tørst *Rhamnus frangula.* 2-5 m.
- Hunderose *Rosa canina.* 2-3 m.
- Syren *Syringa vulgaris.* 4-5 m.

05 PLEJESTRATEGIER

INDRE RUM // 1:250

En tæt struktur med store og små træer og buske i 2-3 rækker samt et indre rum.

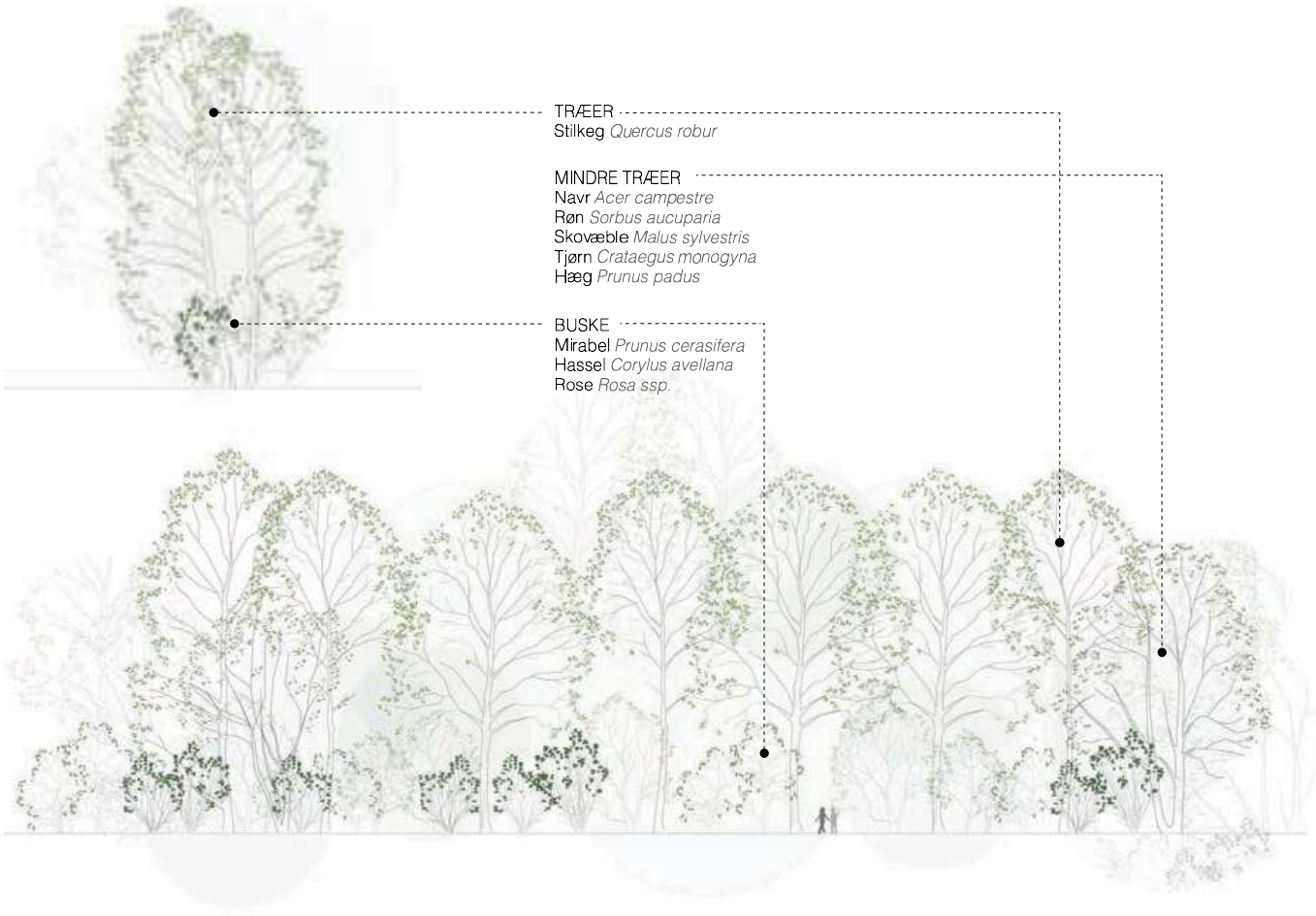
Strukturen udgør en visuel barriere, men tillader fysisk passage for børn og barnlige sjæle gennem det indre rum i beplantningen. Forbindelsen er dog kun af lege- og oplevelsesmæssig karakter.

Strukturen har ligesom vinduet en stærk rumdelende effekt og et landskabeligt præg, der gør at også denne startegi bedst finder anvendelse hvor by møder landskab og større grønne områder.

Læfunktionen og skyggevirkningen er høj. Det samme er den lineære sammenhæng og dermed den strukturelle værdi i stjerneudskiftningsmønsteret.

Strategien tillader også stor artsdiversitet og dermed også blomstring og frugtsætning til gavn for biodiversiteten. Plejebehovet er lidt højere, da busklaget kræver vitalitetsbæskæring for at forblive tæt, men igen gælder at den største indsats er påkrævet i implementeringen hvorefter behovet til falde.

Strategien kan anlægges over en ønsket strækning, men med fordel i hegn hvor en lidt større bredde kan tillades. Strategien anbefales især langs skolen hvor hegnet ikke står i relation til kommende infrastruktur og det allerede eksistende indre stisystem har et formål.



ARTER DER KAN PLANTES IND

Blomstrende og frugtbærende arter kan indplantes for at øge den oplevelsesmæssige og biologiske værdi, for eksempel:

- Benved *Euonymus europeaus*. Op til 5 m.
- Hyld *Sambucus nigra.* 3-5 m.
- Tørst *Rhamnus frangula.* 2-5 m.
- Hunderose *Rosa canina.* 2-3 m.
- Syren *Syringa vulgaris.* 4-5 m.

GRUNDLÆGGENDE KRAV TIL PLEJE

For at transformere læhegnene til trærækker med et ønsket æstetisk udtryk kræves en øjeblikkelig indsats. Den grundlæggende pleje skal sikre, at de i registreringen identificerede værdier bevares i den fremtidige beplantning og er opdelt i to kategorier. Den første er indgreb, der skal udføres på nuværende tidspunkt. Den anden er fremtidig minimumsdrift, der skal sikre en sund vækst og at de fremtidige trærækker bevarer de eksisterende læhegns primære værdi som kulturhistorisk spor og landskabsarkitektonisk element.

GENEREL PLEJE

- Al pleje og drift skal ske med blik for helheden.
- Alle hegn skal overholde gældende fritrumsprofiler og oversigtsarealer for trafikanter skal fritholdes.
- Eventuelle risikotræer skal registreres.
- Ved genplantning af træer skal der fortsat plantes eg *Q. robur*, for at nye træer ikke fremtidigt skygger eksisterende egetræer.
- Al efterplantning af træer og buske skal ske efter det oprindelige 3-rækkede planteprincip for at bevare den eksisterende fleksibilitet.

Udover de angivne indsatser skal fremtidig pleje tage det ønskede udtryk med i betragtningen.

PLEJEINDSATS FREMTIDIG							
Strategi	Tynding bestandstræer	Rydning af uønskede vedplanter	Efterplantning	Revitaliseringsbeskæring bundlag	Fritrumsbeskæring	Opstamning og kronepleje	Fjernelse af vanris (rodhals til nederste sidegren)
Stammevæg	x	x		-	x	x	x
Dobbelt krone	x	x		-	x	x	x
Vindue	(x)	x	x	x	x	(x)	(x)
Indre rum	(x)	x	x	x		(x)	