

Lejre Kommune Kommunalbestyrelsen	26-03-2019	Side 40
---	------------	---------

15. TM - Forslag til lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden i Allerslev

01.02.05.P16

18/5811

Åben sag

Resumé

Økonomiudvalget godkendte den 24. oktober 2018 et grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan for boliger på Degnejorden. Grundlaget bygger på det reviderede vinderforslag fra arkitektkonkurrencen samt kommentarer fra borgermøde afholdt i august 2018. På denne baggrund har administrationen nu udarbejdet et forslag til lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden, som giver mulighed for at opføre op til cirka 95 boliger placeret i klyngefællesskaber langs en central boligvej (Livsnerven), hvis udformning skal bidrage til fælles aktiviteter og ophold.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at forslag til Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden sendes i offentlig høring i otte uger.
2. at der afholdes borgermøde den 2. maj 2019.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-03-2019

Ad 1. Et flertal bestående af A, C og Ø (3) anbefaler indstillingen. V (2) kan ikke anbefale indstillingen, idet de ønsker, at der kun kan bygges 70 boliger på minimum 80 kvm. hver.

Der var enighed i udvalget om at anbefale, at det præciseres i lokalplangrundlaget, at vejbetjening sker fra Langskelsvej *eller* Rynkebjerggårdsvej, og at der skal tages særlig hensyn til trafikikkerheden på det gennemgående stisystem.

Ad 2. Indstillingen anbefales.

Beslutning Økonomiudvalget den 20-03-2019

Ad 1. Carsten Rasmussen (A), Grethe Saabye (C) og Mikael Ralf Larsen (F) (3) anbefaler indstillingen. Tina Mandrup og Line Jacobsen (V) og Ole Blickfeldt (O) (3) kan ikke anbefale indstillingen, idet de ønsker at der kun kan bygges 70 boliger på minimum 80 kvm.

Der var enighed i udvalget om at anbefale, at det præciseres i lokalplangrundlaget, at vejbetjening sker fra Langskelsvej eller Rynkebjerggårdsvej, og at der skal tages særlig hensyn til trafikikkerheden på det gennemgående stisystem.

Ad 2. Indstillingen anbefales.

A, F og C benytter sig af standsningsretten og begærer sagen i Kommunalbestyrelsen.

Afbud:

Rikke Z. Grøndahl (A)

Lejre Kommune Kommunalbestyrelsen	26-03-2019	Side 41
---	------------	---------

Beslutning Kommunalbestyrelsen den 26-03-2019

Ad 1. A, B, C, F og Ø (15) tiltrådte indstillingen.

O, V og Erik Rønnenkamp Holst (løsgænger) (10) kunne ikke tiltræde indstillingen, idet de ønsker at der kun kan bygges 70 boliger på minimum 80 kvm. Dette skal fremgå af materialet, som bliver sendt i høring.

Der var enighed om at anbefale, at det præciseres i lokalplangrundlaget, at vejbetjening sker fra Langskelsvej eller Rynkebjerggårdsvej, og at der skal tages særlig hensyn til trafiksikkerheden på det gennemgående stisystem.

Ad 2. Indstillingen tiltrådt med den tilpasning, at borgermøde afholdes den 29. april 2019.

Afbud:
Jens K. Jensen (V)
Lotte Greve (V)

Sagsfremstilling

Baggrund

I sommeren 2016 holdt Lejre Kommune en arkitektkonkurrence for udvikling af Degnejorden. Arkitektkonkurrencen blev vundet af teamet Dissing+Weitling Architecture og MOVE Arkitektur, som med det reviderede vinderprojekt har bistået administrationen i udarbejdelsen af vedhæftede forslag til lokalplan.

Vinderprojektet fra arkitektkonkurrencen bygger på idéen om den moderne, bæredygtige landsby med fokus på fællesskabet, naturen og frirummet. De stedbundne naturkvaliteter - engen og nærheden til Lavring Å - danner rammen om 3 forskellige boformer; Gården, Gaden og Enghusene. Klyngerne af huse samles omkring Livsnerven, det centrale infrastrukturelle element, som både er adgangsvej til boligerne og danner mødesteder for beboere og forbipasserende. Grundlæggende for projektforslaget er en samskabende proces, hvor lokalområdet og kommende beboere involveres tidligt i skabelsen af bostedet og livet mellem bygningerne.

Som indledning til lokalplanarbejdet blev der i august 2018 holdt borgermøde, hvor forskellige temaer blev drøftet. Kommentarer fra borgermødet handlede hovedsageligt om indbliksgener til eksisterende huse, den nye beplantnings skyggevirkninger, materiale- og farvevalg, Livsnervens funktioner og indretning, parkeringsforhold og ønsket om seniorboliger.

Økonomiudvalget godkendte den 24. oktober 2018 grundlaget for lokalplanen.

Grundlaget bygger på principperne i vinderforslaget og giver mulighed for at opføre op til 95 boliger i 1½ plan og 1 plan i randområderne, med maksimum bygningshøjde på 6,5 meter. Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse, dobbelthuse og singulære huse efter klyngeprincippet i vinderforslaget. Derudover fastlægger grundlaget, at bebyggelsen skal opføres i tegl eller træ i nuancer af varme jordfarver og at vejadgangen skal ske fra enten Langskelvej eller Rynkebjerggårdsvej.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Lokalplanen fastlægger 11 byggefelter inden for hvilke de 3 typer af boligklynger kan opføres. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for den enkelte klyngetype, som varierer i størrelse og sammensætning med Gårdklyngen som den største (11-13 boliger per klynge) og Enghusene som den mindste (3-5 boliger).

Gårdklyngerne orienterer sig om et fælles gårdrum, som giver plads til privathed og hvor bilen kan parkeres "lige ved døren". Grænserne mellem det private, semiprivate og

parkering er klart defineret af beplantning, lave mure og terrasser knyttet til den enkelte bolig.

Gadeklyngerne er i deres struktur mere intime. Her samler 9-11 boliger sig om et smalt fællesrum. Her er der kort afstand til naboerne, men stadig med mulighed for private uderum ved boligerne.

På engen ligger fem mindre Engklynger, der hver samler 3-5 boliger omkring et fælles uderum. Alle boliger er direkte forbundet til det centrale gårdrum og inviterer derfor til helt nære og tætte fællesskaber. Beboerne i de fem Engklynger kan parkere ved klyngen og knyttes til et større fælleshus på Livsnerven.

Lokalplanen fastsætter, at boligbebyggelsen opføres med en bygningshøjde på maksimum 6,5 meter over naturligt terræn. Boligbebyggelsen skal opføres med tag uden valm og tagflader skal udføres i zink, sort tagpap, beklædningstegl eller som grønne tage. Taghældningen fastsættes til 25-35 grader.

Den vigtige balance mellem natur og bebyggelse og følelsen af lys og luft skal også sikres for de eksisterende boliger på Rødkildebanken og Møllerjorden. Derfor udpeger lokalplanen 5 randbebyggelser på kortbilag 4, hvor der stilles mere restriktive krav til boligernes højde og udformning. I randbebyggelsen er den maksimale bygningshøjde derfor begrænset til 5,7 meter over naturligt terræn. Lodrette facader på randbebyggelse vendt mod nabobebyggelsen må ikke overstige 3,5 meter over naturligt terræn.

I randbebyggelsen må der på den side af tagfladen, der vender mod nabobebyggelsen på Rødkildebanken og Møllerjorden ikke etableres kviste eller ovenlysvinduer. Dette er reguleret med hensigt på at forhindre indbliksgener på de nævnte kvarterer.

Facaderne skal primært fremstå i blank mur af tegl og/eller i træ inden for en udpeget farvepalette af varme jordfarver. Træfacader kan fremstå i træsortens naturlige farve, brændt eller sortbejdset. Lokalplanen fastsætter, at træmaterialer skal leve op til visse miljømæssige certificeringskrav. Mindre dele af facaderne, som eksempelvis kviste eller fremspring kan opføres i zink. Derudover sikrer lokalplanen en vis variation i facaderne for at understøtte et mangfoldigt og levende bomiljø.

Livsnerven

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Langskelsvej og/eller Rynkebjerggårdsvej og der anlægges en ny privat fællesvej (Livsnerven), som fungerer som adgangsvej til de enkelte klynger. Der anlægges 1,5 parkeringsplads per bolig, som er fordelt ved klyngerne og langs Livsnerven. Parkeringspladserne skal anlægges med permeabel belægning for at understøtte en lokal håndtering af regnvandet, der falder inden for området. Lokalplanen sikrer også, at der etableres cykelparkering i nærhed af alle klynger – enten i klyngernes gårdrum eller i forbindelse med fælleshuse og forsamlingshus.

Fælleshuse

Lokalplanen fastlægger, at der opføres fælleshuse til hver af Gade- og Gårdklyngerne samt ét forsamlingshus for Engklyngerne under ét. Disse fælleshuse kan eksempelvis være værksteder, pavilloner, motionsrum, fælleskøkkener eller andet som kan understøtte fællesskabet i klyngerne. I tilknytning til fælleshusene skal der placeres fælles affaldsløsninger for de enkelte klynger. I forbindelse med Gadeklyngernes fælleshuse skal der etableres en ressourcecentral, hvor fraktioner som ikke er indeholdt i dagrenovation placeres, eksempelvis til haveaffald og byttecentral.

Naturen

Naturen og beplantningen er centrale elementer i projektet. Derfor indeholder lokalplanen en beplantningsplan, som inddeler udearealerne i forskellige beplantningszoner. Disse har forskellige anvendelser og tætheder i beplantningen. Overordnet fastholdes den åbne eng på arealerne mod åen og beplantningen fortættes i takt med nærheden til Langskelsvej. Randbeplantningen mod nord og syd består primært af buske og lavere træer samt enkelte større solitære træer. Mellem boligklyngerne udpeger lokalplanen zoner til beplantning af frugttræer. Derudover giver lokalplanen

mulighed for, at der i tilknytning til fælleshusene kan opføres drivhuse og højbede til klyngens fælles anvendelse.

Bilag:

1 Åben Forslag til LK 50 for boliger på Degnejorden

16934/19

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at forslaget til lokalplanen følger de bærende ideer fra det vindende konkurrenceprojekt og imødekommer kommentarerne fra borgermødet. Der er i forslaget blandt andet blevet arbejdet med at sikre en vis variation i klyngebebyggelsens materialer og farver, placeringen af fælleshuse til hver klynge og med randbebyggelsen mod Møllerjorden og Rødkildebanken.

Variation i facadematerialer og farver

Administrationen har lagt vægt på at sikre det rette niveau af variation i facadernes udtryk og materiale. For at sikre en vis variation fastsætter lokalplanen derfor, at to tilstødende boliger skal variere i enten materiale eller farve og at minimum 3 af farverne fra farvepaletten skal indgå i hver klynge. For at sikre samhørighed i de enkelte klynger sikrer lokalplanen dog samtidig, at eksempelvis træsorten i facaderne er den samme i den enkelte klynge.

Bygningshøjder og randbebyggelse

I grundlaget fremgår det at bebyggelsen må opføres i 1½ plan og at randbebyggelsen kun må opføres i ét plan. Administrationen opfatter, at denne regulering hovedsageligt skal imødekomme bekymringerne om dels indbliksgener og dels skyggevirkninger på nabogrundene. Samtidig blev det med grundlaget besluttet, at lokalplanen skal udarbejdes på baggrund af vinderforslaget fra konkurrencen.

For at sikre de arkitektoniske rammer fra vinderforslaget og for at imødekomme indbliksgener hos naboerne vurderer administrationen, at det er hensigtsmæssigt at begrænse bygnings- og facadehøjder i randbebyggelsen samtidig med, at der ikke må opføres kviste og/eller ovenlysvinduer i de tagflader, der vender mod nabobebyggelserne.

På denne måde kan arkitekturen i de enkelte klynger tilgodeses samtidig med, at der ikke opføres vinduespartier i tagfladen, som kan være til gene for naboerne. De enkelte boliger kan stadigvæk opføres med tagvinduer, som vender ind mod klyngernes gårdrum.

Parkering

Forslaget fastholder grundlagets princip om 1,5 parkeringsplads per bolig og har i kortbilagene specificeret, hvor parkering til de enkelte klynger er påtænkt.

Gårdklyngerne har parkering i gårdrummene og langs Livsnerven, Gadeklyngerne langs Livsnerven og ved forsamlingshuset og Engklyngerne har parkering ved den enkelte klynge.

Stiforbindelse

Der er i dag en stiforbindelse fra skolestien til Møllerjorden i nord/sydgående retning. Lokalplanen sikrer, at denne forbindelse genetableres. Den fremtidige forbindelse vil løbe på tværs af Livsnerven og give kommende beboere gode stiforbindelser blandt andet til stationen. Forbindelsen vil desuden lede bløde trafikanter igennem det kommende boligområde, hvilket administrationen vurderer er en væsentlig del af projektets hovedidé, som ikke giver køb på attraktionen i den eksisterende sti, som nuværende færdselsåre for bløde trafikanter.

Beplantning

På det indledende borgermøde var der bekymringer om den nye beplantning vil medføre skyggevirksomheder på den eksisterende nabobebyggelse. I forslagens beplantningsplan er områderne mod nabobebyggelserne defineret, som "åbent skovbryn", som imødekommer bekymringerne om skyggefald ved kun at tillade enkelte mellemstore træer, hvis placering skal respektere nabobebyggelsen.

Der blev på det indledende borgermøde også ønsket, at en hvis procentdel af boligerne skal afsættes til seniorboliger. Dette er dog ikke et forhold som kan reguleres i lokalplanen.

Tidsplan

Marts 2019: Forslag til Lokalplan godkendes politisk og sendes i offentlig høring.

April-maj 2019: Offentlig høring med borgermøde.

August 2019: Lokalplan vedtages endeligt.

Når lokalplanen er vedtaget udarbejdes udbudsmateriale. Denne del af processen er afhængig af, hvilken udbudsform og -proces der vælges. Det forventes behandlet af Økonomiudvalget i april 2019. Udbudsprocessen kan være gennemført i løbet af efteråret 2019. Byggemodning og anlæg vil kunne begynde primo 2020.

Handicappolitik

Sagen har ikke konsekvenser for handicappolitik.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke konsekvenser for økonomi og finansiering. Området ejes af Lejre Kommune, og der fremlægges efterfølgende sag om udvikling og afsætning af området.



Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden

Center for Teknik & Miljø



Lejre
Kommune

En lokalplan er...

En lokalplan er en plan, hvori Kommunalbestyrelsen, i Lejre Kommune kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplanerne kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealermv. skal udformes. Herigennem kan Kommunalbestyrelsen påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et planforslag til en lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen giver mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

En lokalplan er bygget op af en redegørelse og juridiske bestemmelser. Lokalplanens redegørelse, beskriver indledningsvis planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastsættes planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelsen, byggeriet, infrastruktur, mv. samt planens retsvirkninger.

Lokalplaner gælder fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er

heller ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse.

Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i minimum 4 uger. Kommunalbestyrelsen kan dog fastsætte, at et planforslag skal fremlægges i minimum 8 uger hvis man finder det nødvendigt.

I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Kommunalbestyrelsen.



Hvad er en lokalplan i Lejre Kommune?

Lokalplanerne i Lejre Kommune skal understøtte det gode liv på landet - nu og for fremtidige generationer. Lokalplanerne skal nemlig bruges som et værktøj til at sikre de stedbundne værdier i lokalsamfundene.

Overflødiggjorte bygninger skal have nyt liv, og der skal ved lokalplanlægning skabes grundlag for, at bygningerne kan anvendes til nye funktioner, så som boliger, bofællesskaber, erhverv eller til fællesfaciliteter for lokalsamfundene.

Lokalplanerne skal også være med til at skabe naturlige mødesteder, både formelle og uformelle, og gode forbindelser. Mødesteder og forbindelser er med til at understøtte fællesskaber og give liv i byer og landsbyer.

Lokalplanerne skal være med til at sikre en bæredygtig udvikling af Lejre Kommune.



Godkendt af Kommunalbestyrelsen til udsendelse i offentlig høring:.....xx.xx.xx

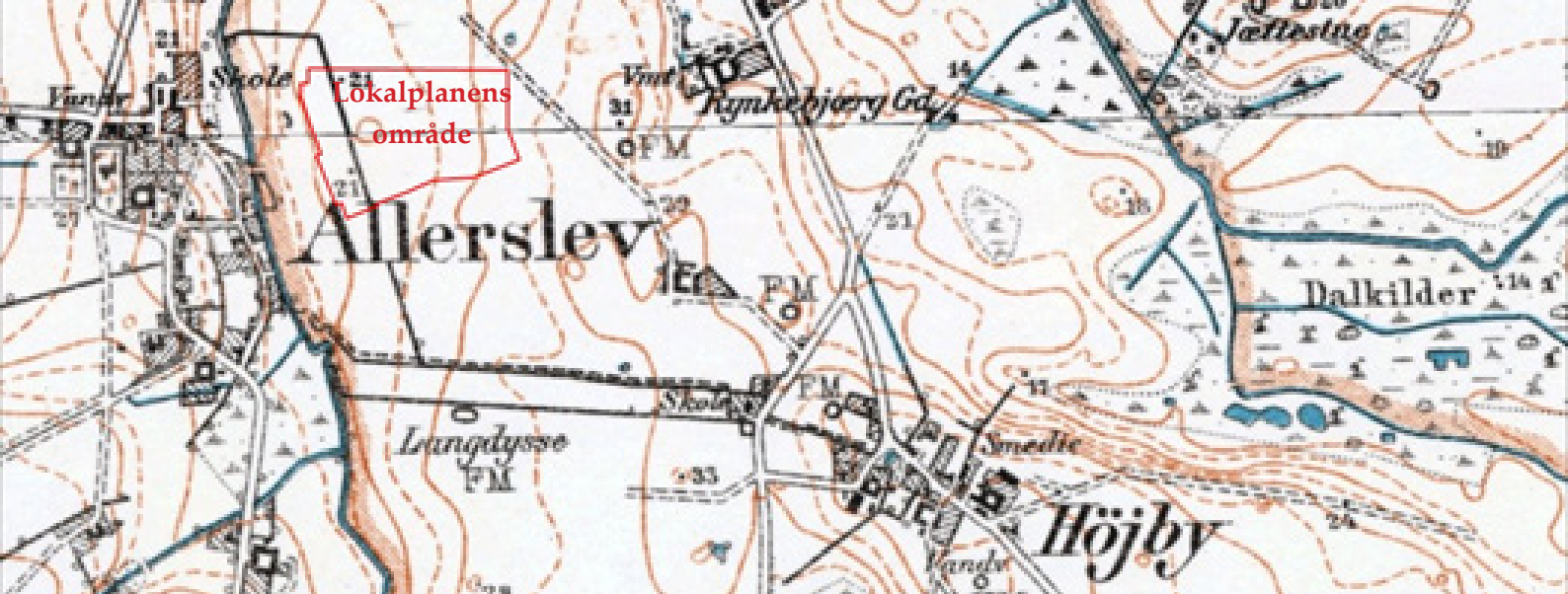
Offentlig høring:.....xx.xx.xx

Endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen:.....xx.xx.xx

Offentligt bekendtgjort:.....xx.xx.xx

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Redegørelse	6
Områdets historie.....	6
Lokalplanens område og zonestatus	6
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanens indhold	8
Forholdet til anden planlægning og lovgivning	18
Lejre Kommuneplan 2017	18
Rammebestemmelser	18
Kommuneplantillæg.....	18
Fingerplan 2017	18
Zoneforhold	19
Byggeloven.....	19
Miljøbeskyttelsesloven - afald.....	19
Naturbeskyttelsesloven - fredning.....	19
Museumsloven.....	20
Grundvand - og drikkevandsinteresser.....	21
Jordforurening.....	21
Servitutter.....	21
Spildevand og regnvand	21
Vandforsyning.....	22
Veje og trafik.....	22
Miljøvurdering af planer og programmer.....	22
Lokalplanens bestemmelser	24
§ 1 Formål med lokalplanen.....	24
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	24
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	24
§ 4 Udstykning.....	24
§ 5 Veje, stier og parkering	25
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	28
§ 8 Ubebyggede arealer.....	30
§ 9 Terrænregulering.....	32
§ 10 Grundvand og regnvand.....	32
§ 11 Grundejerforening.....	32
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	33
§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	33
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger.....	33
Vedtagelsespåtegning.....	34
Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning	36
Kortbilag 2 Anvendelsesplan.....	37
Kortbilag 3 Dispositionsplan.....	38
Kortbilag 4 Byggefelter, terrassezoner, fælleszoner.....	39
Kortbilag 5 Parkering.....	40
Kortbilag 6 Beplantning.....	41
Kortbilag 7 Fælles affaldshåndtering.....	42
Kortbilag 8 Indretning af miljøstation.....	43
Kortbilag 9 Den klassiske jordfarveskala.....	44



Områdets historie

I Lejre Kommune er historien et aktiv. Over alt er der spor af vores fælles fortid - bronze-aldersgravhøje, jernalderbopladser, landsbyer med spor tilbage fra landboreformernes tid i slutningen af 1700-tallet, sten- og jorddiger mv. Når vi planlægger for et nyt område, er det derfor vigtigt at se det ind i en historisk sammenhæng.

Degnejorden er en del af Højby ejerlaug. Højby blev udskiftet i 1794, hvor Rynkebjerggård og Langskelsgård blev flyttet ud fra landsbyen. Rorup-Glim Sogneråd købte i 1960'erne en stor del af Rynkebjerggårds jorder, der lå syd for stationsbyen på den anden side af Lavringe Å. Herefter kom sognerådet og senere Lejre Kommune til at eje de centrale marker midt mellem Allerslev, Lejre Stationsby og Åvang. På disse jorder ligger Maglehøjen, Røglebakken, Sandbanken, Rødkildebanken og Åbanken i dag. Efterfølgende er Landevejshøjen og de arealer som børnehøjen

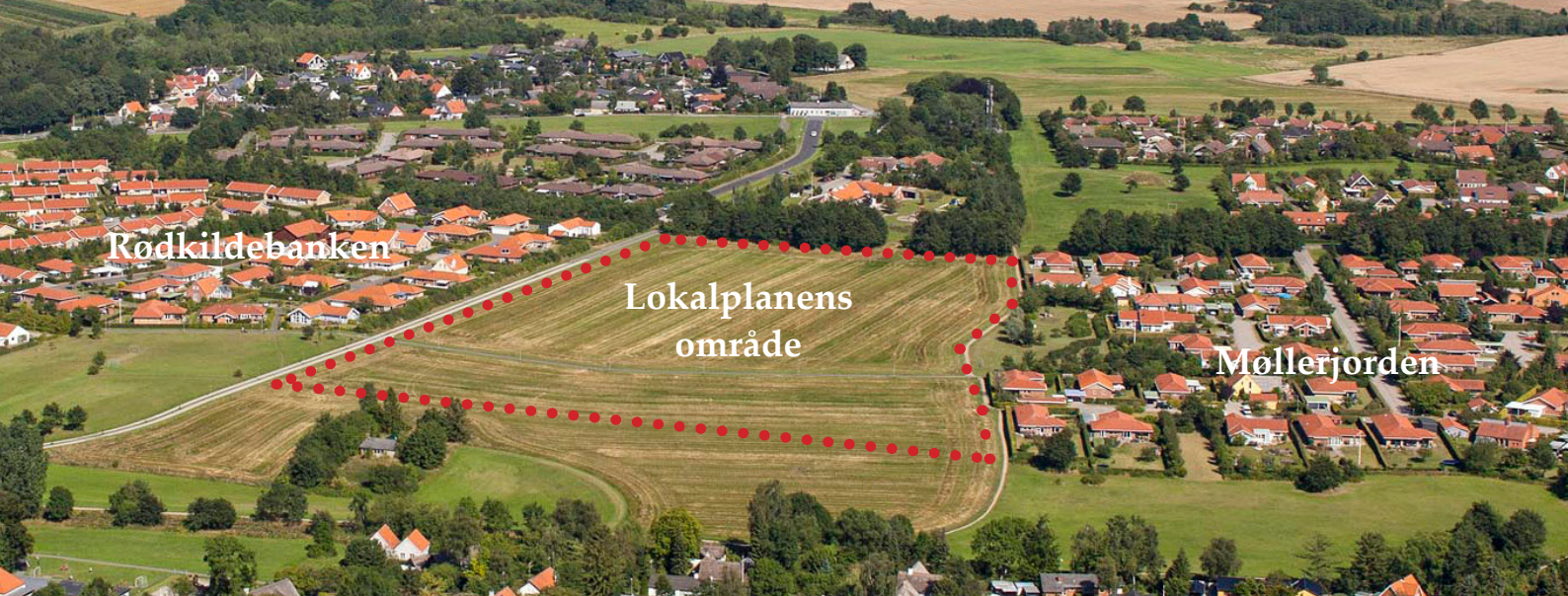
verne på Rynkebjerggårdsvej ligger på og en del af Degnejorden (matrikel 4gu) også udstykket fra Rynkebjerggård, mens den anden del af Degnejorden (matrikel 3a) er udstykket fra Langskelsgård.

Lokalplanens område og zonestatus

Degnejorden ligger centralt i Lejre by. Mod vest grænser den op til de rekreative arealer langs Lavringe Å, der med sin natur, skaber et åndehul i Lejre. Mod øst afgrænses området af et smalt



Ill. 1: Området set fra Møllerjorden. Asfalteret sti løber igennem



skovbælte, mens det mod nord og syd omkranses af eksisterende boligkvarterer. Degnejordens topografi giver området karakter. Der er fine landskabskig både fra ålandskabet op mod Degnejorden og fra Degnejorden mod det gamle Allerslev, med kirken som pejlemærke. Lokalplanområdet ligger inden for byzonen.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Lejre kommune har ejet Degnejorden siden 1970'erne og vedtog i 1986 den gældende lokalplan, hvori Degnejorden blev udlagt til boligområde. De senere års efterspørgsel på byggegrunde i Lejre By ledte i 2016 til at kommunen udskrev en idékonkurrence om "fremtidens bæredygtige landsby" på Degnejorden. Konkurrenceoplægget lægger sig op ad kommunens overordnede

brandingstrategi "Vores sted". Nærværende lokalplan tager afsæt i det vindende konkurrenceforslags koncept, bebyggelsesplanen og de kommentarer, som borgerne kom med ved det indledende borgermøde i august 2018.



Ill. 2: Den procesdrevne udvikling

Den procesdrevne udvikling

I tillæg til de rammer lokalplanen formidler, skal det tilføjes at det vindende konkurrenceforlag bygger på tanken om at "gro et bæredygtigt bosted". Fundamentet for byudviklingen på Degnejorden er således en inkluderende proces, for hele lokalområdet, hvor naturen sætter rammen om et bredt socialt fællesskab med udspring i Degnejorden.



Gadeklynge (af Dissing & Weitling Architecture)

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre en helhedsorienteret og bæredygtig byudvikling for Degnejorden med fokus på de sociale, økonomiske og miljømæssige parametre.

Naturen anvendes som værdiskaber, der kobler området sammen med den grønne struktur i Lejre Kommune og den omkringliggende by. Degnejordens landskab skaber liv og tryghed med fysiske rammer, der er relationsopbyggende.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør opførslen af en "moderne landsby" med op til 95 boliger og en total bebyggelsesprocent på 22 %. Planen kan realiseres i etaper. Boligerne opføres som rækkehuse, dobbelthuse og fritliggende huse i varierede størrelser fordelt i de tre klyngetyper; Gården, Gaden og Engen.

Kompositionen

Kernekonceptet for Degnejorden er et hierarki af mellemrum. Naturen er fremtrædende og bebyggelsen indfinder sig som klynger af boliger med ét fælleshus eller -sted tilknyttet hver klynge.

I bebyggelsesplanen er klyngernes indbyrdes størrelse og vinkling bearbejdet, hvilket giver balance mellem naturen og det bebyggede.

Grænsefladerne og overgangene har stor betydning for de oplevede rum på Degnejorden. Her skabes private, semiprivate og fælles zoner, som fremmer, at fællesskabet kan gro på forskellige planer. Her følger en beskrivelse af mellemrummene, som inddeles i følgende typer:

Naturen

På Degnejorden er naturen allestedsnærværende. Det grønne danner rammen om det gode liv, hvor de varierende kompositioner af stedsrelaterede planter skaber stor biodiversitet.



Illustration af Dissing & Weitling Architecture)

Lokalplanen stiller derfor krav omkring et minimum antal sorter både for træer og buske, som understøtter en god biodiversitet samt græsblandinger med engkarakter som matcher stedets eksisterende beplantning langs åen.

Der er ingen slæde plæner, men derimod et udtryk af 'vild' natur med varierede kig og oplevelser; fra tæt skov mod øst til åben eng mod vest. Ved at vinkle husklyngerne i forhold til de eksisterende stier rundt om matriklen, skabes kiler med plads til træer og eng. De kileformede rum bryder de lange lige kig og skaber oplevelsen af rumlighed. Dette øger oplevelsen af et grønt og frodigt område, såvel langs med som inde fra bebyggelsen.

De bolignære omgivelser skal være præget af fælles opholdsarealer med naturindhold. En højt naturindhold kan fastholde og forsinke afstrømningen af regnvand og har derfor en vigtig funktion i forbindelse med

klimatilpasning. Naturindholdet skaber også med sin fugtighedsregulering og skyggedannelse gode levesteder for dyrelivet og et godt udemiljø for beboerne.

Livsnerven

Livsnerven (se kortbilag 3) ligger som en åre, fuld af liv og oplevelser, der samler området i fællesskabet – den fungerer som det lokale "gadekær" og identitetsbærer. Livsnerven er infrastrukturen på Degnejorden, en anderledes måde at tænke infrastruktur på med shared space og med plads til forskellige former for bevægelse og ophold. Derfor stiller lokalplanen krav om, at "vejen" udlægges til privat fællesvej og kategoriseres som Lege- og opholdsområde med en anbefalet hastighedsgrænse på 15 km/t. På denne måde tilgodeses cyklister og fodgængere fremfor motorkøretøjer.

Mødestederne

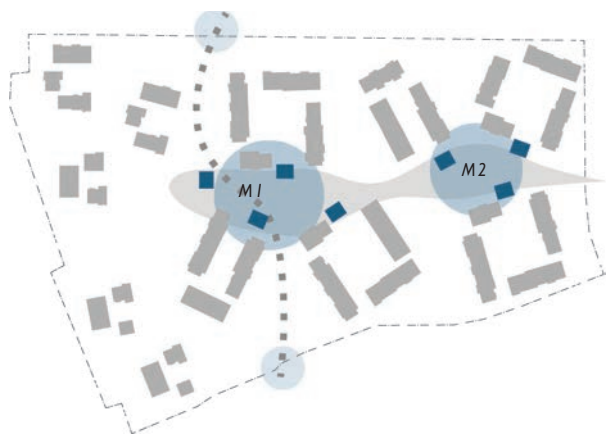
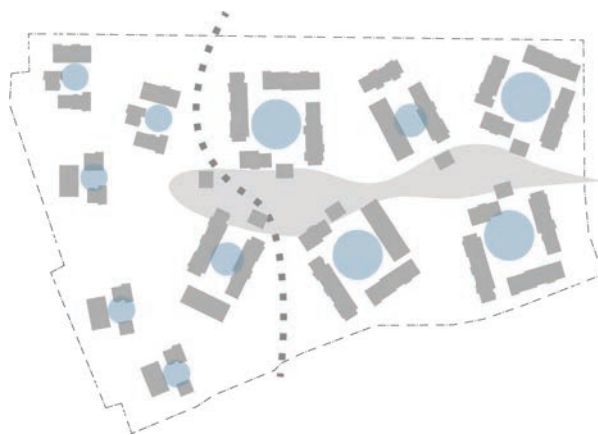


Illustration af Dissing & Weitzling Architecture

Værestederne



Mødestederne

Mødestederne er offentlige rum for det planlagte eller spontane møde og for etablering af nye sociale relationer. På Degnejorden findes to nye på Livsnerven og to eksisterende i overgangen til de nuværende nabobebyggelser. De eksisterende mødesteder har stort potentiale for videreudvikling og dermed styrkelse af sociale bånd på tværs af boligområder.

De to mødesteder på Livsnerven (M1 og M2 på kortbilag 5) bliver skabt gennem vinklingen af husklyngerne. De samler klyngernes fælleshuse og danner to sociale og fysiske knudepunkter. Lokalplanen fastlægger at der i disse zoner ikke kan etableres parkering.

Værestederne

Værestederne findes i klyngernes indre gårdrum og i/omkring de enkelte fælleshuse. De danner

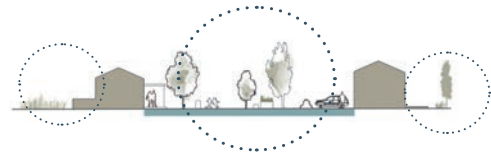
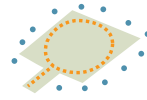
ramme for det spontane og planlagte møde. Det er her beboerne i særlig grad har mulighed for at skabe og pleje nære relationer. Grænserne mellem det private, det semiprivate og det fælles rum er klart defineret af belægning, beplantning, lave mure og terrasser knyttet til den enkelte bolig.

Fælleshuse

Fælleshusene er omdrejningspunktet for mødet mellem mennesker på tværs i området. Husene kan indrettes med udekøkken, værksted, ressourcecentral og lignende, mens de også kan rumme postkasser, cykelparkering og affaldscontainerplads for den tilstødende klynge.

For enden af livsnerven placeres et særligt fælleshus - forsamlingshuset. Dette skal indrettes med et større multirum, som kan danne ramme for forsamlinger, folkekøkken og lignende

Gårdklynge



Gadeklynge



Engklynge



På Degnejorden kan man bo i tre forskellige klyngetyper: Gadeklyngerne - der store fællesskab hvor man bor tæt om et bilfrit uderum. Gårdklyngerne - også et stort fællesskab, men samlet omet større værested med plads til at parkere bilen, eller Engklyngerne som er mindre, tilbagetrukkede fællesskaber (Illustration af Dissing & Weitling Architecture).

aktiviteter for alle beboere. Forsamlingshuset kan også fungere som fælleshus for Engklyngernes boliger, så disse også indgår i det større fællesskab på Livsnerven.

I konkurrenceprojektet lægges der op til at mange af de små dagligdags gøremål; at gå ud med affald, at hente sin post, cykellapning og lignende knyttes til fælleshusene (Se kortbilag 8 for indretningsforslag).

Ved at integrere fælles ressource- og byttecentraler osv. i klyngernes fælleshuse styrkes disse som uformelle mødesteder. En vision for dette er skitseret på kortbilag 7a, hvor den stilles overfor en mere traditionel løsning på kortbilag 7b.

Gårdklyngerne



Det store fællesskab rummer plads til privathed i uderummet, men giver også mulighed for parkering og fælles initiativer, i den fælles gård eller i forbindelse med fælleshuset, der åbner op mod Livsnerven. I gårdklyngen samler 12-13 boliger sig om et luftigt "shared space". Fællesrummet giver plads til privathed, og hvor bilen kan komme med helt ind til døren og indordne sig i gårdens design med naturen som basis.



Gadeklyngerne

Gadeklyngerne er i deres struktur mere intime end Gårdklyngerne. Her samler 10-11 boliger sig om værestedet i form af et intimt smalt fællesrum. Her er der kort afstand til naboerne, men stadig med mulighed for private uderum ved boligerne.



Illustration af Dissing & Weitling Architecture

Parkering ligger ved Livsnerven. Man går eller cykler helt hen til sin bolig, med rig plads til det spontane møde. De private og semiprivate områder er mere kompakte end i Gården og der er en tydelig visuel kontakt til genboen.

Engklyngerne



På engen ligger fem mindre klynger, der hver samler 3-5 boliger omkring et fælles uderum. Alle boliger er direkte forbundet til den centrale gård og inviterer derfor til helt nære og tætte fællesskaber. Beboerne i de fem klynger skal parkere ved Livsnerven og knyttes til et forsamlingshus på Livsnerven (se kortbilag 4).

Boligsammensætning

Boligtyperne bør varieres, så forskellige livstyper og faser imødekommes og en blandet beboersammensætning sikres. Degnejorden skal rumme et mangfoldigt fællesskab, men det er af afgørende betydning at boligtyperne der tilbydes, imødekommer efterspørgslen. I konkurrenceprojektet er alle boliger opbygget af moduler, der gør det muligt at kombinerer forskellige boligtyper i klyngernes længer efter behov.

Arkitekturen

Boligerne indfinder sig i de grønne omgivelser med klare gavlmotiver og skarpskårne geometrier, der på nært hold understøttes af en høj stoflighed og levende overflader. Med simple virkemidler opnås en levende og alsidig arkitektur med klassiske motiver og et klart nordisk islæt.



Udsnit af Livsnerven (Illustration af Dissing & Weitling Architecture)

Alle boliger udformes så de giver mulighed for varierede grader af privathed. Der skal være rum til relationer i alle skalaer og den fysiske ramme skal understøtte det spontane møde mellem mennesker, såvel som muligheden for at trække sig tilbage.

I Klyngerne samler forskellige boliger sig som række- og dobbelthuse. Saddeltagenes rygge varierer i højden og skaber nærhed og intimitet i bebyggelsen. Karnapper og forskydninger i plan giver yderligere variation og mulighed for små overdækkede udearealer, som skaber en glidende overgang mellem privatsfæren og fællesarealer.

På de stejle dele af grunden kan terrænspringene optages med boliger i forskudte plan, mens boliger der støder op til eksisterende bebyggelse primært er holdt i et plan.

Boligerne foreslås opbygget af træelementer,

der er skånsomme for den eksisterende natur og som hurtigt og effektivt kan monteres på stedet. Materialerne er naturlige, åndbare, simple og monteret med mekaniske fastgørelser, der er nemme at skille ad.

Randbebyggelsen

Den vigtige balance mellem natur og bebyggelse og følelsen af lys og luft skal ikke kun sikres for de nye boliger på Degnejorden, men også for de eksisterende boliger på Rødkildebanken og Møllerjorden. Langs grundens kant ligger fem randbebyggelser (Kortbilag 4) hvor der stilles mere restriktive krav til boligernes højde og udformning. Hermed skal indbliksgener hos eksisterende nabobebyggelse forhindres.

Infrastrukturen

Der skal sikres gode tilkørselsforhold til mindst mulig gene for den omkringliggende by. I de

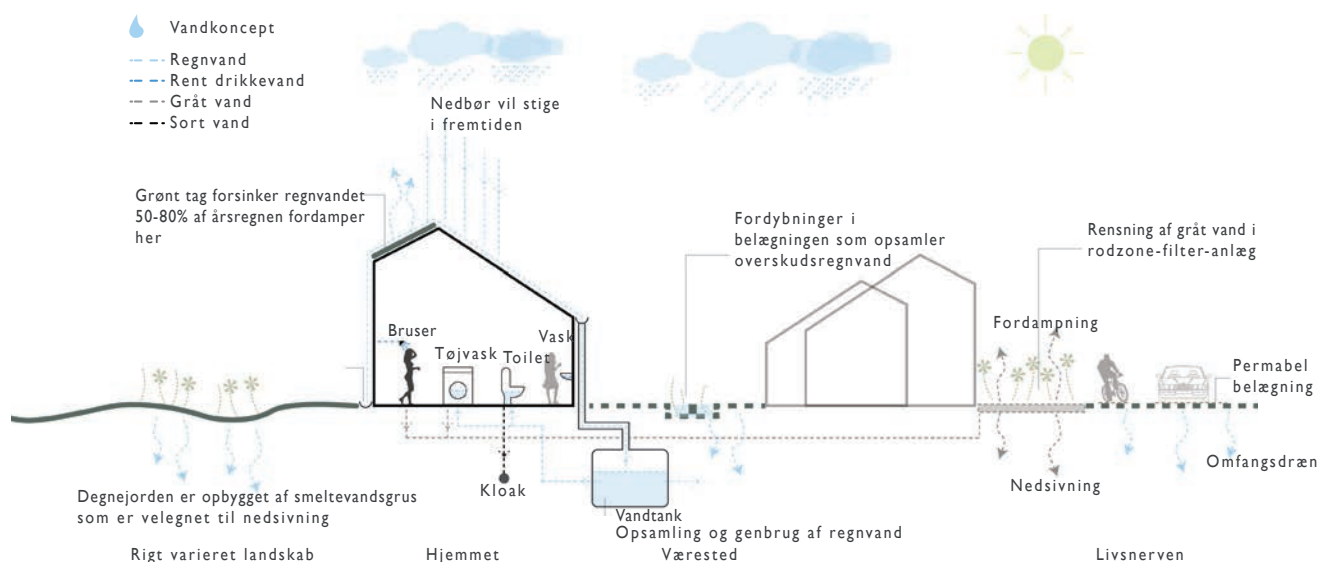


Illustration af Dissing & Weitling Architecture

store gårdklynger kan beboerne parkere ved boligen, mens de resterende beboere skal parkere langs livsnerven i et antal parkeringslommer og ved boligklyngerne i Delområde C (se kortbilag 5).

Beboerne skal have gode muligheder for fysisk aktivitet og cyklen skal fremmes som oplagt transportmiddel. Derfor skal bebyggelsen indrettes med gode cykelparkeringsfaciliteter både i forbindelse med boligerne, men også som en del af de fælles væresteder.

Livsnerven anlægges som Lege- og opholdsområde med multianvendelige arealer til cykling, ophold, leg og til andre fritidsformål.

Håndtering af regnvand

Regnvandet skal håndteres efter LAR-principperne (lokal håndtering af regnvand) og der anlægges derfor ikke regnvandsledninger.

Ved at opsamle regnvandet og bruge det til toiletskyl og tøjvask mindskes forbruget af rent drikkevand og belastningen på kloakken minimeres. Overskydende regnvand opsamles enten på overfladen eller i faskiner og ledes under terræn ned mod grundens lavt liggende terræn, hvor det forsinkes og langsomt nedsives, enten i faskine eller som regnvandsbed.

Regnbede anlægges som et beplantet bed i en lavning i terrænet, så regnvandet fordampes, nedsives eller opstaves, inden det optages af planterne. Skrænternes hældning på bedet må ikke overstige 1:4. Kapaciteten kan øges ved at kombinere et regnbet med en faskine.

Faskiner består af et hulrum i jorden, der stabiliseres med et porøst materiale og tildækkes med jord og beplantning. Det er hensigtsmæssigt at etablere overløb fra faskinen til et andet LAR-anlæg, i tilfælde af begrænset nedsivning.

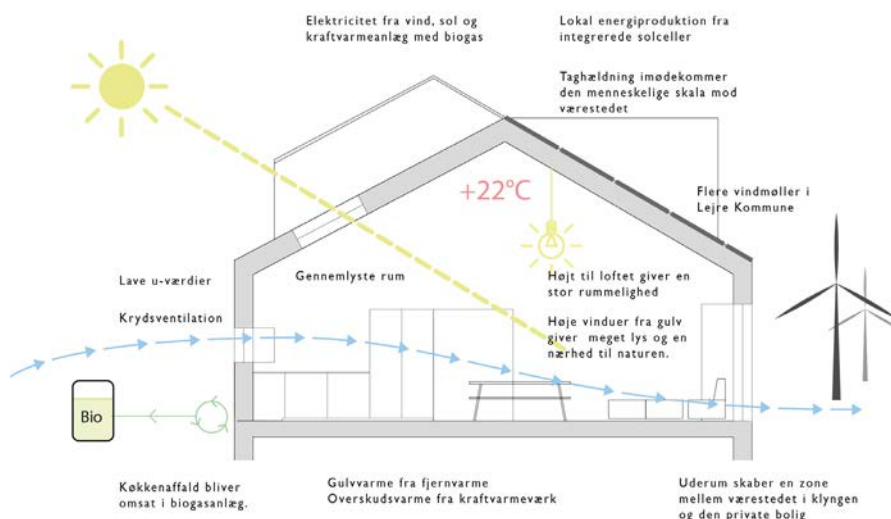


Illustration af Dissing & Weitling Architecture

Der skal anlægges så lidt belægning som muligt og det der anlægges skal være permeabelt så største delen af regnvandet nedsives hvor det falder. Der kan enkelte steder som en del af Livsnerven etableres lavninger, hvor vandet samles ved stærke regnbyger. Livsnerven rummer også mulighed for regnbede til husenes tagvand og der kan etableres små regnvandsbassiner til nedsivning i landskabet mellem husene. Dog bør tagvandet opsamles til nedsivning i faskiner eller til genbrug i boligerne.

Sundhed

Lokalplanen sikrer offentligheden adgang til områdets friarealer og naturværdier, passage over beskyttet natur og tillader etablering og indretning af arealer til fritidsformål. Der er stiforbindelse til omkringliggende stier. Boligernes placering i forhold til udsyn mod landskabet er med til at sikre en speciel stemning

af ro og tæthed på naturen, som kan have positiv effekt på beboernes livskvalitet og generelle sundhed.

Bæredygtighed

Den "moderne landsby" er tænkt som værende bæredygtig hele vejen rundt, miljømæssigt, teknisk, socialt, økonomisk og med en bred samskabende proces der sikre ejerskab og imødekommelse af beboernes behov.

Der er fokus på et klart samspil mellem de fysiske rammers egenskaber og dagligdagens kvaliteter, hvor sundhed og stedets mangfoldighed kobles med et afbalanceret energi-, transport-, vand- og affaldskoncept. De bæredygtige initiativer ses som et middel til at opnå det gode hverdagsliv med høj livskvalitet for den enkelte beboer.



Illustration af Dissing & Weitzling Architecture

Naturen og beplantningen skal skabe en særlig værdi og identitet til området, et boligområde hvor såvel infrastrukturen som bygningerne fremstår i bæredygtige materialer*, i harmoni med naturen og der er gjort en ekstra indsats for at løse de tekniske udfordringer så bæredygtigt som muligt. Den "moderne landsby" skal være et eksempel på fremtidens bæredygtige landsby/boligområde.

Proces – vejen mod en "moderne landsby"

I konkurrenceprojektet lægges der op til en procesbaseret udvikling af området, som en naturlig forlængelse af den forudgående borgerproces, der har dannet grundlag for først konkurrencematerialet og siden dannet afsæt for det reviderede projektforslag(masterplan).

En god inddragelsesproces er med til at sikre, at lokale værdier og normer danner udgangspunkt for udviklingen af den "moderne landsby's"

fysiske miljø og skaber et godt udgangspunkt for at skabe stolthed og ejerskab til udviklingen af området.

Udvikling af mødestederne, fælleshusene og eventuelt boligerne kan ske i en samskabende proces hvor, fremtidige beboer, naboer, omkringliggende institutioner og kommunen inddrages aktivt sammen med bygherren.

Midlertidighed er et redskab, der med fordel kan anvendes for at få området til at gro, både i forhold til at plante træerne så tidligt som muligt, så kvaliteten af det grønne er tilstede fra første spadestik. Men også midlertidige tiltag i forhold til at give området en ny styrket plads i byens bevidsthed, dette kan ske gennem etablering af en sti gennem området, et infoværksted på stedet, eller elementer til leg og aktivitet.



Illustration af Dissing & Weitzling Architecture

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lejre Kommuneplan 2017

Kommuneplanens rammer er grundlaget for lokalplaners indhold ved den fremtidige planlægning i kommunen. Rammerne består af overordnede bestemmelser for de enkelte områders anvendelse, bebyggelsestæthed m.m. Bestemmelserne bliver først mere detaljerede, når der er udarbejdet en lokalplan for et område. Når rammebestemmelser er indarbejdet i en lokalplan, er de retligt bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Degnejorden udgør en del af rammeområde 10.B2 for Degnejorden, Landevejshøjen, Lønspjæld, Møllerjorden og Store Stensager, som har følgende rammebestemmelser:

Generel anvendelse: Boligområde.

Specifik anvendelse: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg og offentlige institutioner.

Zonestatus: Byzone.

Max. bebyggelsesprocent: Max. antal etager: 1½ etage, dog 2 etager på Degnejorden. Max. højde: 8,5 m på Møllerjorden og Degnejorden.

7,5 m på Lønspjæld 5-24. Degnejorden er et nyt boligområde nord for Møllerjorden.

Max. antal etager: 1.5 etage

Max. højde: 8.5m.

Lokalplan eller byplanvedtægt:

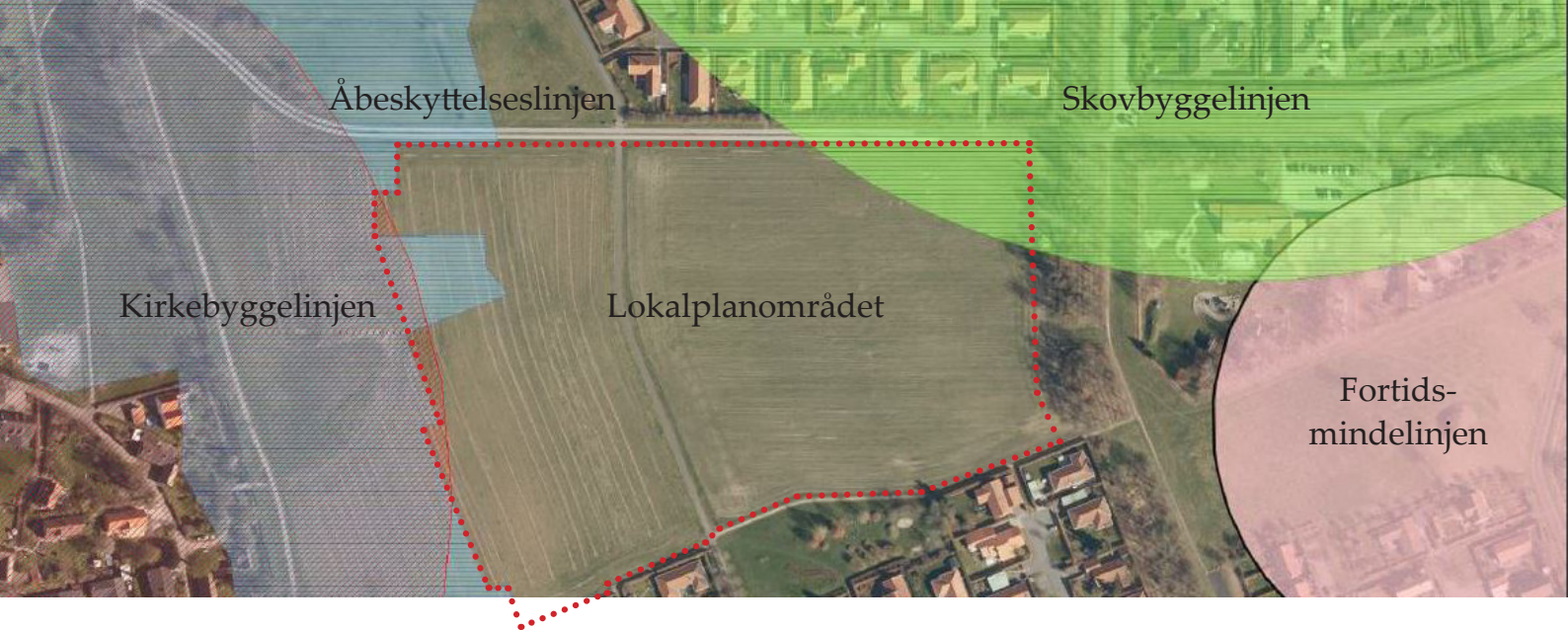
Byplanvedtægt 15 for Rynkebjerggård/Langskelsgård. Lokalplan 6 for Fællesantenne ved Rynkebjerggård. Lokalplan 28 for Rynkebjerggård. Lokalplan 37 for Lønspjæld.

Særlige bestemmelser: Degnejorden skal enten have vejadgang via Langskelsvej eller Rynkebjerggårdsvej.

Lokalplanen kan godt fremsætte nogle lavere maksimale højder, som det er tilfælde i denne lokalplan, hvor den maksimale højde er sat til 6,5 meter.

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Fingerplan 2017 har blandt andet til formål at skabe et alsidigt



udbud af bosætningsmuligheder. Lejre Kommune ligger i det øvrige hovedstadsområde. Ifølge Fingerplan 2017 skal egentlig byudvikling være af lokal karakter og ske i tilknytning til eksisterende kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op imod 95 boliger i form af mindre klynger på Degnejorden i Lejre. Lejre By består i dag mest af parcelhusbebyggelse. Boligerne på Degnejorden bidrager til et varieret boligtilbud i Lejre By.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone, og bliver i byzone med denne lokalplans vedtagelse.

Byggeloven

For forhold, som ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

Byggelovens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktion og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Miljøbeskyttelsesloven

Affald

Håndteringen af husholdningsaffaldet skal overholde Lejre Kommunes Regulativ for Husholdningsaffalds krav til opstilling af affaldsbeholdere og adgangsvej mv.

Naturbeskyttelsesloven

Sø- og åbeskyttelseslinjen

En lille del af lokalplanområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen for Lavringe Å (se kortet ovenfor). I området lå tidligere en lærerbolig. Lejre Kommune har vurderet det mest hensigtsmæssigt at søge om en reduktion af den pågældende del af åbeskyttelseslinjen. Ansøgningen omkring reduktion af beskyttelseslinje vil først pågå, når denne lokalplan er vedtaget. I forbindelse med lokalplanforslagets høring kan kommunen



begære en "sindet" afgørelse fra Miljøstyrelsen – altså en midlertidig vurdering. Der skal derfor argumenteres for den administrative lettelse, som reduktionen vil medføre set i forhold til eksempelvis at søge om dispensation for åbeskyttelseslinjen.

§ 17 Skovbyggelinjen

Lokalplanområdets nordøstlige hjørne ligger inden for skovbyggelinjen (markeret med grøn på forrige side). Ifølge naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Da der dog i forvejen ligger lovlig bebyggelse mellem skoven og lokalplanområdet, skal der ikke søges dispensation for skovbyggelinjen jævnfør § 17, stk. 3 (Undtagelsesbestemmelsen / husrækkereglen).

§ 19 Kirkebyggelinjen

Mod vest grænser lokalplanområdet op til kirkebyggelinjen for Allerslev Kirke (med rødt på forrige side). Inden for denne må der ikke bygges højere end 8,5 meter. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet vil ikke stride mod denne lovgivning.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Ejer/Bygherre har anmodet Roskilde Museum om en udtalelse i henhold til museumslovens § 25, stk. 1. En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør for forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette musseet, hvis der findes arkæologiske levn. Hvis der i forbindelse med forundersøgelse findes væsentlige skjulte fortidsminder skal bygherre betale for en egentlig arkæologisk undersøgelse.

Grundvand og drikkevand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at der inden for området ikke må etableres aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for nedsivning af forurenende stoffer.



Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, hvilket betyder, at der, i stedet for kortlægning af de lettere forurenede arealer i byzone, er sket en områdeklassificering af disse arealer. Den lettere forurening findes især i byerne og stammer typisk fra længere tids forureningspåvirkning fra flere kilder. Som udgangspunkt skal alle byzoner områdeklassificeres. Landets kommuner kan løbende vælge at inddrage/udtage større sammenhængende områder af områdeklassificeringen.

Hvis man flytter jord i områder, der er områdeklassificeret, skal man anmelde det til kommunen. Formålet med anmeldepligten er at sikre, at forurenede jord ikke spredes til uforurenede arealer.

Servitutter

Der er ingen servitutter indenfor lokalplanområdet.

Spilde-, regnvand og dræn

Lokalplanområdet indgår i Lejre Kommunes Spildevandsplan 2016-23, som regulerer håndteringen af lokalplanområdets spildevand og regnvand. Lokalplanen regulerer også håndteringen af regnvand og foreskriver, at regnvand skal håndteres og nedsives lokalt ved enten at etablere grøfter, regnbede, permeabel belægning, infiltrationsplæner, rendefaskiner, faskiner, grønne tage eller lignende. Regnvandet kan også genanvendes til tøjvask, toiletskyld eller lignende eller ledes til regnvandsbassiner/-søer.

Dræn er rørlagte vandløb, der er omfattet af vandløbsloven. Ejeren af det areal, hvor drænet løber, har pligt til at sikre, at drænet er vedligeholdt, og kan aflede vandet fra højere liggende ejendomme. Der bør ikke bygges eller foretages beplantning ovenpå eller i umiddelbar nærhed af dræn. Hvis der findes dræn, som ligger uhensigtsmæssigt i forhold til byggeplanerne, kan man eventuelt undersøge, om det er en mulighed at omlægge drænet til et andet forløb. Efter vandløbsloven skal eksisterende vandløb, herunder rørledninger, dræn og vandhuller respekteres. Hvis et dræn skal omlægges, skal Lejre Kommune først give tilladelse til det.



Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med drikkevand fra Rynkebjerggård Vandværk som hører under FORS.

Veje og trafik

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Langskelsvej og/eller Rynkebjerggårdsvej.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig virkning på miljøet. Som hovedregel er lokalplaner omfattet af lov om miljøvurdering. Disse planer skal derfor "screenes", hvilket betyder, at der skal gennemføres en kort indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra "screeningen" besluttet det, om en plans virkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Konklusion: Lejre Kommune har foretaget en miljøscreening af lokalplanen og vurderer, at ændringen af planlægningen for Degnejorden ikke vil have nogen væsentlig indvirkning på miljøet, og at det derfor ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering. Degnejorden er i Lokalplan nr. 28 udlagt til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent 25 for den enkelte ejendom og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Nærværende lokalplan sætter den maksimale bygningshøjde ned til 6,5 meter, og ændrer bebyggelsesprocenten til 22 for området under ét. Bebyggelsesplanen bliver således ændret fra en jævn fordeling udover området til tæt bebyggelse i klynger med mere luft og natur imellem bebyggelsen.





Livsneroen (Illustration af Dissing & Weitzling-Architecture)

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 - fastsættes følgende bestemmelser for området nævnt i § 2:

§ 1 Formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er:

§ 1.1 at boligerne på Degnejorden bidrager til et varieret boligtilbud i Lejre Kommune.

§ 1.2 at sikre boligudviklingen ved Degnejorden sker i et naturligt samspil med den omgivende by og at der sikres gode rammer for både fællesskaber og frirum.

§ 1.3 at Degnejorden bliver udviklet med variation i bebyggelsens ydre fremtræden, herunder i facader, tage og i boligområdets uderum.

§ 1.4 at tilpasse bebyggelsen bedst muligt i det kulturhistoriske og værdifulde landskab nær Lavringe Å.

§ 1.5 at forebygge partikelforurening fra brændeoovne og pejse.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanen omfatter dele af matrikel 4gu og 3a, Højby By, Rorup (se kortbilag 1).

§ 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone med denne lokalplans vedtagelse.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Delområdernes anvendelse kan også ses på kortbilag 3

§ 3.1 Delområde A og B skal anvendes til boliger i form rækkehuse eller dobbelthuse.

§ 3.2 Delområde C skal anvendes til boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse eller fritliggende huse.

§ 3.3 Delområde D skal anvendes til fælles vejadgang (Livsnerven).

Inden for de på kortbilag 4 røde byggefeltet kan delområdet anvendes til forsamlingshus og fælleshuse i form af værksteder, motionsrum, spisesal, atelier, kontorpladser, udhuse, miljø- og ressourc central, udendørs ophold under halvtag, drivhuse, nyttehaver og lignende.

§ 3.4 Delområde E, F og G skal anvendes til grønne fællesområder og skal friholdes for bebyggelse. Dog kan der anlægges vej til Delområde C og der kan opføres miljøstationer - princippet som på kortbilag 7.



§ 4 Udstykning

- § 4.1 Området inden for byggefeltene på kortbilag 4 kan udstykkes yderligere, eksempelvis ved sokkeludstyknin eller udstykning af det enkelte byggefelt.

§ 5 Veje, stier og parkering

- § 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Langskelsvej og/eller Rynkebjerggårdsvej.
- § 5.2 Delområde D (Livsnerven) skal anlægges som lege- og opholdsområde med multianvendelige arealer til cykling, ophold, leg og til andre fritidsformål (se kortbilag 5). Områderne M1 og M2 skal friholdes for parkering.
- § 5.3 Belægningen på Livsnerven skal udføres som teglklinker og permeabelt materiale med græs. Kørespor og cykelspor skal anlægges i tegl og parkeringspladser i permeabel belægning.
- § 5.4 Vejen skal etableres som privat fællesvej.
- § 5.5 Vejadgang til Engklyngerne (Delområde C) skal ske fra den vestlige ende af Delområde D (Livsnerven) og igennem Delområde F - i princippet som på kortbilag 2 og 5.

- § 5.6 Der skal for området som helhed anlægges 1,5 parkeringsplads per bolig i princippet som vist på kortbilag 5.

Herunder:

- § 5.7 I Delområde A skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig i de indre gårdtrum, dog med mulighed for op til 14 pladser - efter principperne på kortbilag 5.
- § 5.8 Parkeringspladser til Delområde B skal anlægges langs Livsnerven - efter principperne på kortbilag 5.
- § 5.9 Til Delområde C (Enghusene) skal der anlægges præcis 1 parkeringsplads per bolig - efter principperne på kortbilag 5.
- § 5.10 Resterende parkeringspladser til fællesparkering skal anlægges langs Livsnerven og ved Delområde C - efter principperne på kortbilag 5.
- § 5.11 Parkering langs Livsnerven skal anlægges i mindre lommer med maksimalt 4 biler per lomme. Imellem lommerne skal etableres grønne mellemrum med beplantning.

Cykelparkering

- § 5.12 Der skal indrettes cykelparkering svarende til 3 per 100 m² bebygget areal.

Gårdklynge

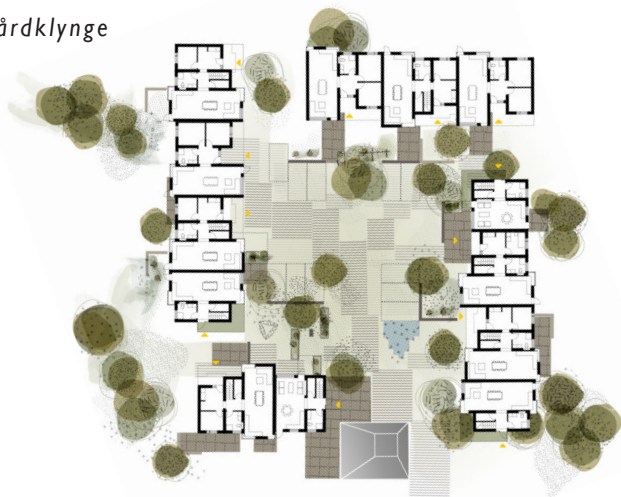


Illustration af Dissing & Weitling Architecture

Gadeklynge



- § 5.13 Cykelparkering kan indrettes som en fælles løsning på fællesstederne og i gårdrummene eller selvstændigt ved de enkelte boliger.
- § 5.14 Ved fælles cykelparkering må der maksimalt være 10 sammenhængende parkeringspladser i en gruppering.
- § 5.15 Cykelparkeringen skal placeres så der maksimalt er 55 meter fra bolig til en cykelparkeringsplads.
- § 5.16 Der skal anlægges mindst 10 cykelparkeringspladser i forbindelse med fælleshuse, hvor mindst én plads skal være til ladcykel (se eksempel på kortbilag 8).
- § 5.17 Den primære adgang til boligerne skal ske fra klyngernes gårdside.
- § 5.18 Der skal etableres en offentlig sti med vejudlæg på 3 meter - efter princippet på kortbilag 2. Stien skal forbinde Møllerjorden med den eksisterende skolesti.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- § 6.1 Boligerne skal opføres indenfor byggefeltene A, B og C på kortbilag 4.
- § 6.2 Det er ikke tilladt at opføre carporte, garager, udhuse, drivhuse eller private udestuer inden for området. Der kan dog opføres fælles drivhuse og udhuse inden for byggefeltene til fælleshuse/-områder - efter principperne på kortbilag 4. Se også fra §6.18-21 for Fælleshuse.

- § 6.3 Der kan ikke opføres altaner i boligbebyggelsen. Der er dog mulighed for at opføre franske altaner.

Delområde A: Gårdklyngerne

- § 6.4 Boligbebyggelsen må opføres med en bygningshøjde på maksimum 6,5 meter over naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.
- § 6.5 Boligbebyggelsen skal opføres med tag uden valm og med en taghældning på 25-35 grader. Boligbebyggelsen kan opføres med varierende taghøjder og med tage forskudt for hinanden.
- § 6.6 I hvert af byggefeltene A1-4 skal der opføres minimum 11 og maksimum 13 boliger.
- § 6.7 Inden for byggefeltene A1-4 må boligbebyggelse have en bygningssdybde på maksimum 11 meter.

Delområde B: Gadeklyngerne

- § 6.8 Boligbebyggelsen må opføres med en bygningshøjde på maksimum 6,5 meter over naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.
- § 6.9 Boligbebyggelsen skal opføres med tag uden valm og med en taghældning på 25-35 grader. Tagene kan opføres med varierende taghøjder og med tage forskudt

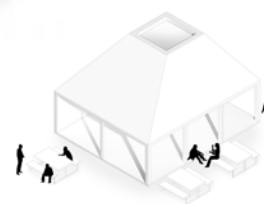


Illustration af Dissing & Weitling Architecture

for hinanden.

- § 6.10 I hvert af byggefeltene B1 og B2 skal opføres minimum 9 og maksimum 11 boliger.
- § 6.11 Inden for byggefeltene B1 og B2 må boligbebyggelse have en bygningsdybde på maksimum 11 meter.

Byggefelt C: Enghusene

- § 6.12 Boligbebyggelsen må opføres med en bygningshøjde på maksimum 6,5 meter over naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.
- § 6.13 Boligbebyggelsens tag skal opføres uden valm og med en taghældning på 25-35 grader. Tagene kan opføres med varierende taghøjder og med tage forskudt for hinanden.
- § 6.14 I byggefeltene C1-5 skal der i hver boligklynge opføres 3-5 boliger.
- § 6.15 Delområderne C1-5 må som helhed indeholde maksimum 22 boliger.

Randbebyggelse

- § 6.16 Randbebyggelse (se kortbilag 4) skal opføres med en maksimal bygningshøjde på 5,7 meter over naturligt terræn.

- § 6.17 Lodrette facader på randbebyggelse vendt mod nabobebyggelsen på Rødkildebanen og Møllerjorden må ikke overstige 3,5 meter over naturligt terræn (se kortbilag 4). Facadehøjde defineres som skæring mellem facade og udvendig tag.

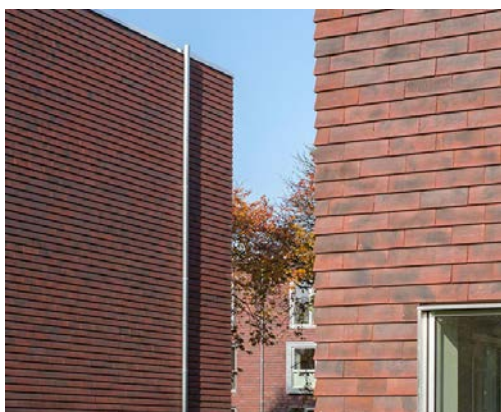
Fælleshuse/-områder

- § 6.18 Der udlægges 6 byggefelt (efter principperne på kortbilag 4) inden for hvilke der skal opføres ét fælleshus per byggefelt. Fælleshusene kan indrettes med cykelværksted, udekøkken, drivhus, udestue, opholdspavillon, værksted eller lignende funktioner og skal udgøre 30-70 m². Fælleshusene må ikke overstige 6,5 meter over naturligt terræn.
- § 6.19 Fælleshuse kan udformes som en helt åben træstruktur eller som en lukket bygning.
- § 6.20 Der udlægges et byggefelt (se kortbilag 4) inden for hvilket der skal opføres et forsamlingshus med opholdsrum og køkkenfaciliteter. Forsamlingshuset skal udgøre 110-150 m² og må opføres i maksimum 8,5 meters højde fra eksisterende terræn.
- § 6.21 Alle fælleshuse inklusive forsamlingshus skal udformes med tagstruktur formet som en pyramidestub, hvor hver tagflade danner en trapezform med en tagrejsning på minimum 2,5 meter målt lodret fra tagfod.



§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1 Facader skal fremstå i blank mur af tegl, herunder almindelige teglsten eller skærmtegl (se illustration) eller i træ med lodret orienterede brædder.



Eksempel på skærmtegl

§ 7.2 Træ skal fremstå i sin naturlige farve, brændt eller sortbejdet og må behandles med træolie eller laserende træbeskyttelse. Der må ikke anvendes dækkende træbeskyttelse.

§ 7.3 Der må kun anvendes træsorter med FSC-certificering eller tilsvarende. Træet skal være varmebehandlet og må ikke være trykimprægneret.

§ 7.4 I alle klynger skal tegl og træ være repræsenteret som primære facadematerialer.

§ 7.5 Mindre dele af facaderne, som eksempelvis kviste eller fremspring kan opføres i

zink, som beskrevet under tagflader (se § 7.13 og frem).

§ 7.6 To mod hinanden tilstødende boliger må ikke udformes med ens facader, men skal variere i enten farve eller materiale.

Dog kan materiale og farve gentages på et mindre facadeareal af en tilstødende bolig, hvis facadearealet udgør mindre end 50 % af den tilstødende bolig, eksempelvis et facadefremspring.

§ 7.7 Ved valg af træ som facademateriale må der anvendes én træsort pr. klynge. Vinduesrammer kan være en anden træsort.

§ 7.8 I hver klynge skal anvendes mindst 2 forskellige tegl, hvoraf én kan være skærmtegl.

§ 7.9 Facader skal fremstå i farvenuancer vist nedenfor:





Illustration af Dissing & Weitling Architecture

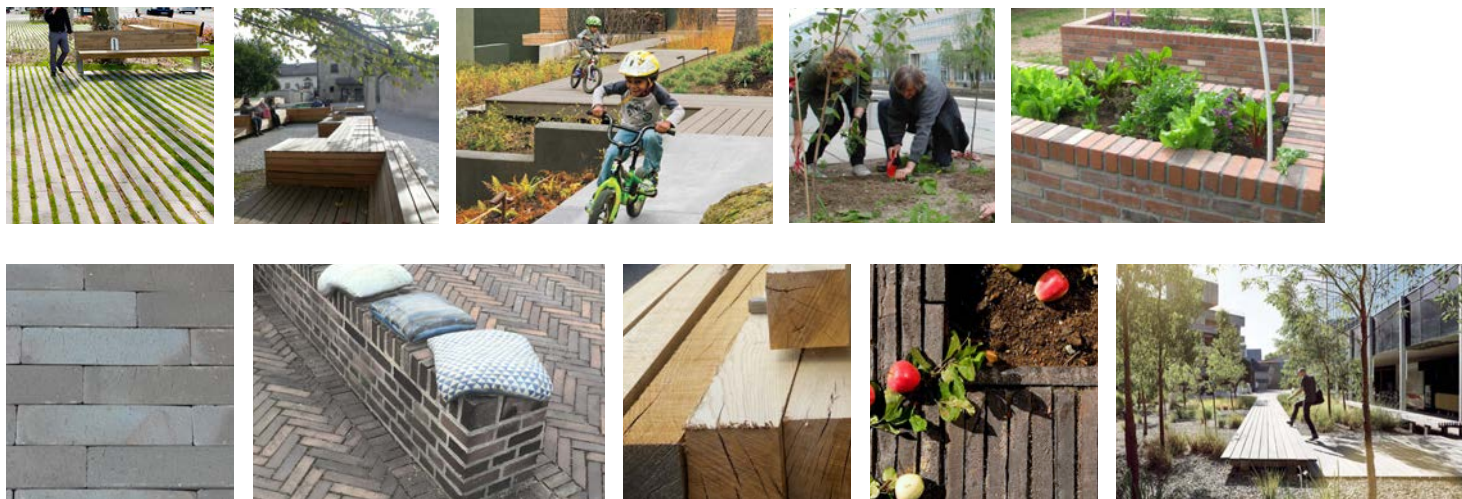
- § 7.10 Der skal indgå minimum tre af de ovennævnte farvenuancer i hver klynge.
- § 7.11 Boligbebyggelsen kan opføres med kviste, fremspring og franske altaner (se § 7.20 for undtagelser herfor.

Tagflader

- § 7.12 Tagflader skal udføres i zink, sort tagpap, skærmstegl eller som sedumtag.
- § 7.13 Tagfladen må kun fremstå i skærmtegl, hvis facaden i den enkelte bolig fremstår i samme materiale.
- § 7.14 Tagpap og zink må ikke benyttes som tagmateriale i samme boligklynge. Zink kan dog anvendes på kviste, ved inddækninger, sternprofiler og udhæng i kombination med alle tilladte tagmaterialer.
- § 7.15 Zinktage skal forpatineres og udformes med stående fals eller blindfals. Overfladen skal fremstå mat og ikke-reflekterende men kan overfladebehandles så den opnår farve som Oxydsort (varm), Varm grå, Lys dodenkopf (se farver i § 7.9).
- § 7.16 Ved brug af andet tagmateriale end zink skal sternprofiler udføres i zink med overflade som beskrevet for zinktage.
- § 7.17 Taget skal have en lodret orientering. Dette kan opnås ved synlige samlinger som stående false.
- § 7.18 Fælleshusene må opføres med tagflader af ikke-reflekterende glas samt træ med vertikalt orienterede brædder.
- § 7.19 Tagrender, nedløbsrør og lignende skal udføres i zink eller skjules i tag/facade. Zinktagrender skal behandles, så de har samme udtryk som andre zinkoverflader i klyngen.
- § 7.20 På randbebyggelsen (se kortbilag 4) må der kun etableres kviste eller ovenlysvinduer på tagflader vendt mod klyngernes gårdrum og ikke mod eksisterende nabobebyggelse på Rødkildebanken og Møllerjorden.

Vinduer og døre

- § 7.21 Vinduer og døre skal være træ/aluminium eller hårdtræ. Udvendige aluminiumsprofiler skal være i sort nuance som Oxydsort (varm). Udvendige trærammer skal fremstå som på facaderne.
- § 7.22 Et vinduesparti kan udformes med lukkede blændfelter af træ eller aluminium i farve og overflade som vinduesrammen.
- § 7.23 Ruder skal udføres med ikke-reflekterende glas.
- § 7.24 Ny bebyggelse må ikke opføres med skorsten. Såfremt der etableres en fælles kedelcentral, vil der kunne etableres skorsten til denne.



Fotorettigheder: Move Arkitektur

§ 7.25 Inden for lokalplanområdet kan der tillades opførelse af nødvendige mindre tekniske anlæg til forsyning af området, såfremt disse anlæg tilpasse den omkringliggende bebyggelse og eventuelt afskærmes med beplantning eller mure. Tekniske installationer skal fremstå som en integreret del af bebyggelsens udtryk.

§ 8 Ubebyggede arealer

Klyngernes gårdrum

§ 8.1 Klyngernes gårdrum skal opdeles i mindre zoner, hvor afskærmning og inddeling kan ske ved skifte i belægning eller ved faste elementer som bede, lave mure, møbler samt beplantning og belysning.

§ 8.2 I forbindelse med hver bolig skal der opføres terrasser mod gårdrummet. Der kan også etableres terrasser på ydersiden af klynger (se kortbilag 4). Disse må ikke overstige 3 meter i dybden.

Terrasser skal anlægges i enten tegl eller træ.

Der kan etableres halvmure eller beplantning på siderne af terrasserne. Disse må ikke overstige en højde på 0,9 meter over naturligt terræn.

§ 8.3 Fast indretning eksempelvis halvmure skal holdes under 0,9 m i højden målt fra gadeniveau. Der kan dog gives tilladel-

se til opførelse af enkelte elementer som fællesgrill eller lignende i op til 1,2 m fra gadeniveau.

§ 8.4 Gårdrummene skal tilpasses naturligt terræn med en maksimal regulering på op til +/- 1 meter. For at opnå vandrette flader må der laves terrasseringer.

§ 8.5 Parkeringspladserne i Delområde As gårdrum skal anlægges med permeable overflader.

§ 8.6 Belægning kan udformes i tegl, træ, grus, græsarmering eller tilsvarende. Materialerne skal være i samme farvenuancer som den pågældende klynges facader. Der skal mindst være 3 forskellige belægningsformer i hvert gårdrum.

§ 8.7 For træ anvendt i gårdrummene gælder samme krav til fremstilling som beskrevet under bebyggelsens ydre fremtræden (se § 7.2 og 7.3).

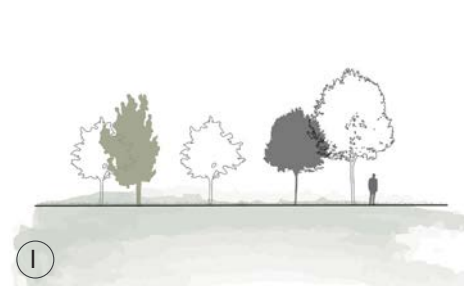
§ 8.8 Tegl skal fremstå i en farvenuance som er repræsenteret i klyngens teglfacader.

§ 8.9 Der skal plantes karaktergivende træer i alle gårdrum. For hver klynge skal mindst plantes:

For A-klynger: 3 træer

For B-klynger: 2 træer

For C-klynger: 2 træer



1
Åbent skovbryn (Delområde G)



2
Den halvåbne skov (Delområde E)



3
Grupper af eg på engen (Delområde F)

Delområde E, F og G

- § 8.10 De grønne arealer skal beplantes i henhold til beplantningsplanen (se kortbilag 6) og med følgende sorter for de enkelte områder:

Halvåben skov (Delområde E)

- § 8.11 I Delområde E skal beplantningen bestå af busk- og træbeplantning samt grupper af frugttræer på urte-/græsbund.

Primære sorter: Eg, bøg, almindelig røn, hvidtjørn og fuglekirsebær. I forbindelse med vådområder kan der plantes pil og rødél. Der kan placeres enkelte af andre sorter, som er hjemmehørende i Skandinavien.

Primære sorter af frugttræer: Æbletræer af gamle danske sorter, mirabelle og buske ribs, solbær, surbær og stikkelsbær. Der kan placeres enkelte af andre sorter, som er hjemmehørende i Skandinavien. Græs og urteblanding af hjemmehørende arter.

Eng (Delområde F)

- § 8.12 I Delområde F skal beplantningen fremstå som eng med grupper af sten i varierende størrelse og enkelte grupper af egetræer (*Quercus Robur*). Græs og urteblanding af arter som matcher det eksisterende landskab langs åen.

Åbent skovbryn (Delområde G)

- § 8.13 I Delområde G skal beplantningen bestå af buske i varierende højde, grupper af mindre træer på urte-/græsbund. Enkelte solitære træer, hvis placering skal respektere eksisterende bebyggelsen på Rødkildebanken og Møllerjorden med henblik på skyggevirkninger.

Primære sorter: Eg, bøg, almindelig røn, hvidtjørn og fuglekirsebær. Der kan placeres enkelte af andre sorter, som er hjemmehørende i Skandinavien. Græs og urteblanding af hjemmehørende arter.

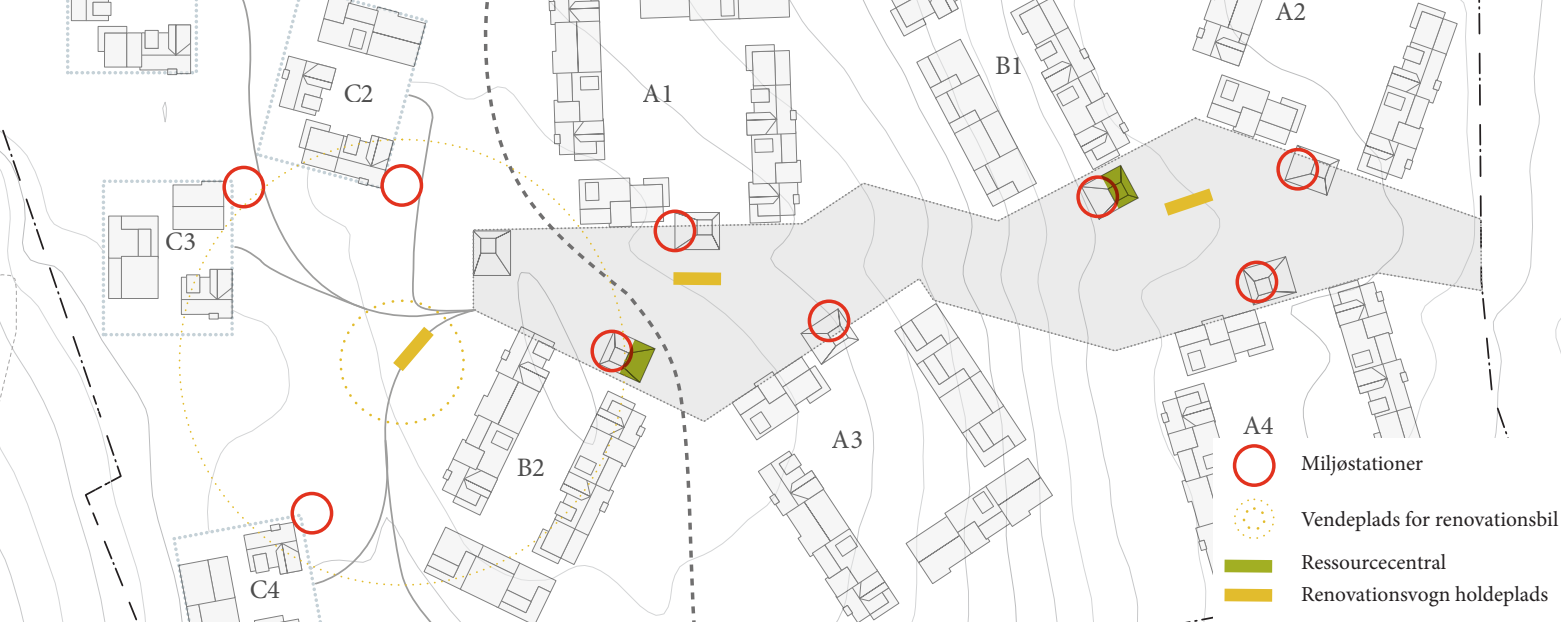
Affaldshåndtering

- § 8.14 Placering af affaldscontainere skal overholde Lejre Kommunes Regulativ for Husholdningsaffalds krav til opstilling og adgangsvej mv.

Miljøstation til dagrenovation

Delområde A og B:

- § 8.15 I forbindelse med fælleshuset skal der til den enkelte klynge etableres en fælles miljøstation til dagrenovation. Disse indrettes som en integreret del af fælleshusene under det pyramideformede tag (se kortbilag 7 og 8).



Fælles affaldsløsninger (Illustration af Dissing & Weitling Architecture)

§ 8.16 Delområde C:

Der skal enten for den enkelte C-klynge eller for flere C-klynger under ét etableres en fælles miljøstation til dagrenovation.

§ 8.17 Affaldsbeholdere må kun stå synligt fremme i forbindelse med afhentning på anviste standpladser. Affaldsbeholdere skal på andre tidspunkter opbevares indenfor dertil indrettede afskærmninger.

§ 8.18 Hvis afskærmningerne er fritstående kan disse stå uden overdækning. Disse er underlagt bestemmelserne om materialekrav i gårdrum og fællessteder.

§ 8.19 Såfremt en nedgravet affaldsløsning bliver aktuel, kan der ses bort fra overstående krav og Lejre Kommunes retningslinjer for nedgravede affaldsbeholdere skal følges.

Ressourcecentral

§ 8.20 Der skal i forbindelse med hver af fælleshusene i Delområderne B etableres en ressourcecentral til affaldsfraktioner, der ikke er indeholdt i dagrenovationen for eksempel til haveaffald eller bytteeffekter - i princippet som på kortbilag 7.

§ 9 Terrænregulering

§ 9.1 Terrænreguleringer skal afpasses jævnt til det naturlige terræn og der må ikke etableres terrænspring i form af støttemure.

§ 9.2 Al terrænregulering skal ske ved tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

§ 9.3 Terrænet må reguleres +/- 1 meter i forhold til naturligt terræn.

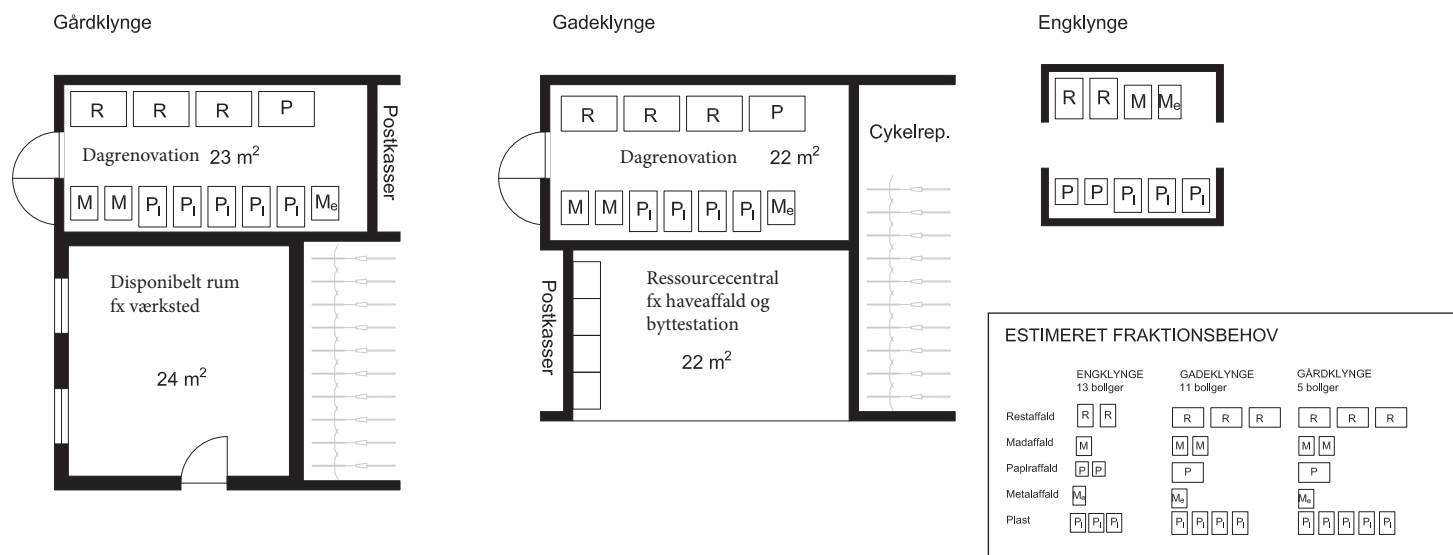
§ 10 Grundvand og regnvand

§ 10.1 Regnvandet skal håndteres og nedsives lokalt ved enten at etablere grøfter, regnbæde, permeabel belægning, infiltrationsplæner, rendefaskiner, faskiner, grønne tage eller lignende. Regnvandet kan også genanvendes til tøjvask, toiletskyld eller lignende.

§ 10.2 I hvert gårdrum må maksimalt 20% af arealet indrettes med fastbelægning.

§ 10.3 Eksisterende dræn skal bibeholdes og reetableres, hvis de graves over. Dræn må ikke sluttes til hverken spildevandsledninger eller regnvandsledninger.

§ 10.4 Der må ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for nedsivning af stoffer, som kan forurene grundvandet.



Eksempel på fælleshuse og miljøstationer (Illustration af Dissing & Weitling Architecture)

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

§ 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vej, sti, parkeringsareal og fælles områder, når disse er anlagt. Ved vinterforanstaltninger skal grundejerforeningen ligeledes finde en fælles løsning for alle matrikler, da områdets lokale håndtering af regnvandet stiller særlige krav til materialebrug.

§ 11.3 Overtagelsen kan ske etapevis i takt at byggemodningen er tilvejebragt. Arealerne overdrages med skøde til grundejerforeningen, når byggemodningen af et område er færdiggjort og minimum 50 % er taget i brug.

§ 11.4 Hvis Lejre Kommune forlanger det, skal grundejerforeningen optage medlemmer fra tilgrænsende områder eller sammenlutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

§ 12.1 Boligerne i den enkelte klynge inden for Delområde A og B må ikke tages i brug før klyngens fælleshus er opført (se § 6.21).

§ 12.2 Boligerne i Delområde C må ikke tages i brug før forsamlingshuset i § 6.24 er opført.

§ 12.3 Boligerne i den enkelte klynge må ikke tages i brug førend byggemodningen for den enkelte klynge er færdiggjort.

§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

§ 13.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige lokalplan. Der gælder efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

§ 13.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

§ 13.3 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

§ 13.4 Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget.

Dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.



§ 14 Lokalplanen retsvirkninger

- § 14.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, jf. Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- § 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.
- § 14.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med hovedprincipperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan med offentliggørelse og mulighed for indsigelser og ændringsforslag.
- § 14.4 Hvis forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



Vedtagelsespåtegning

Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden er af Kommunalbestyrelsen vedtaget som forslag den 26. marts 2019.

Lejre den

Carsten Rasmussen
borgmester

/

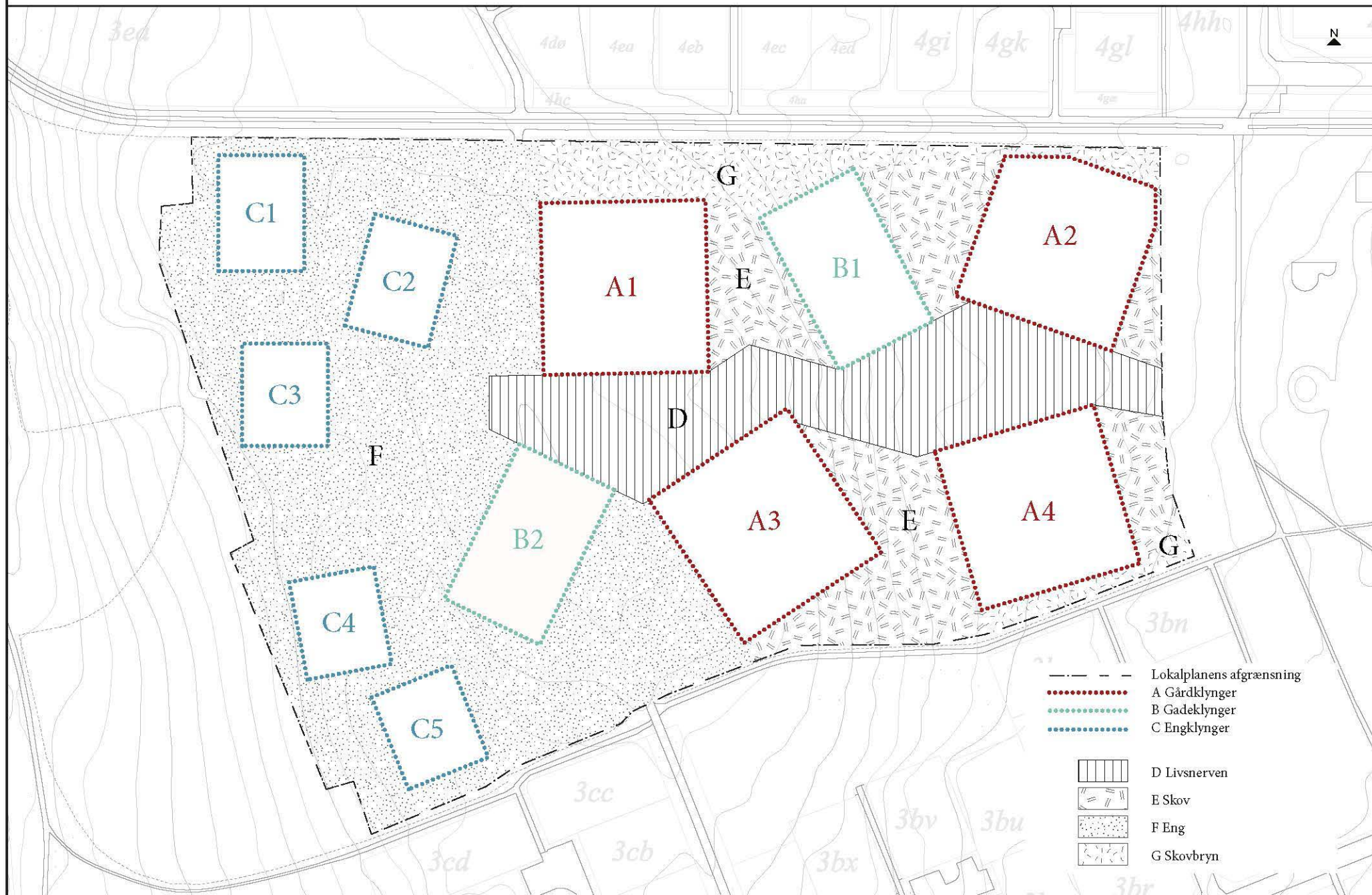
Inger Marie Vynne
kommunaldirektør



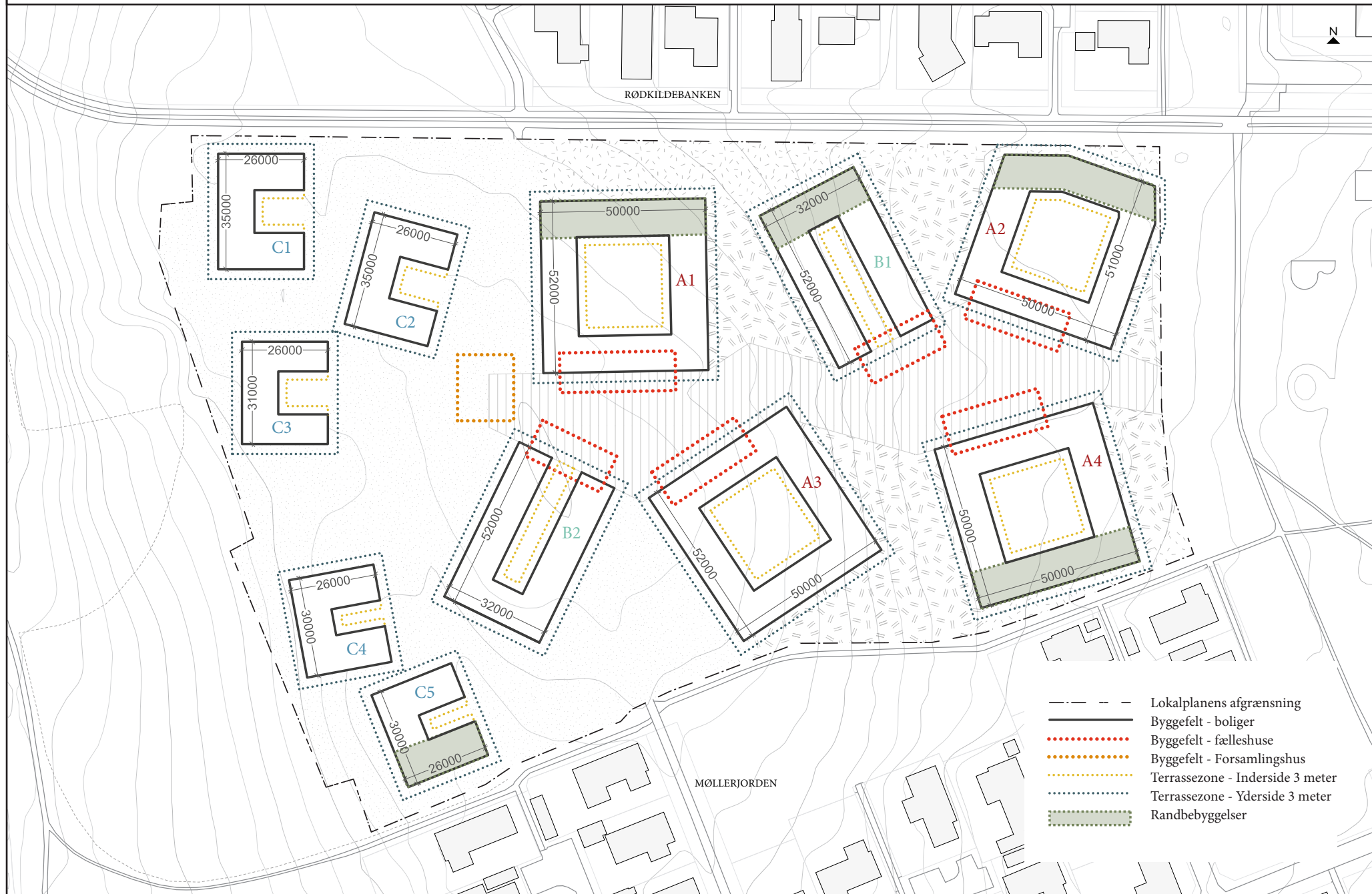
Kortbilag 2. Dispositionsplan for lokalområdet (1:2000)



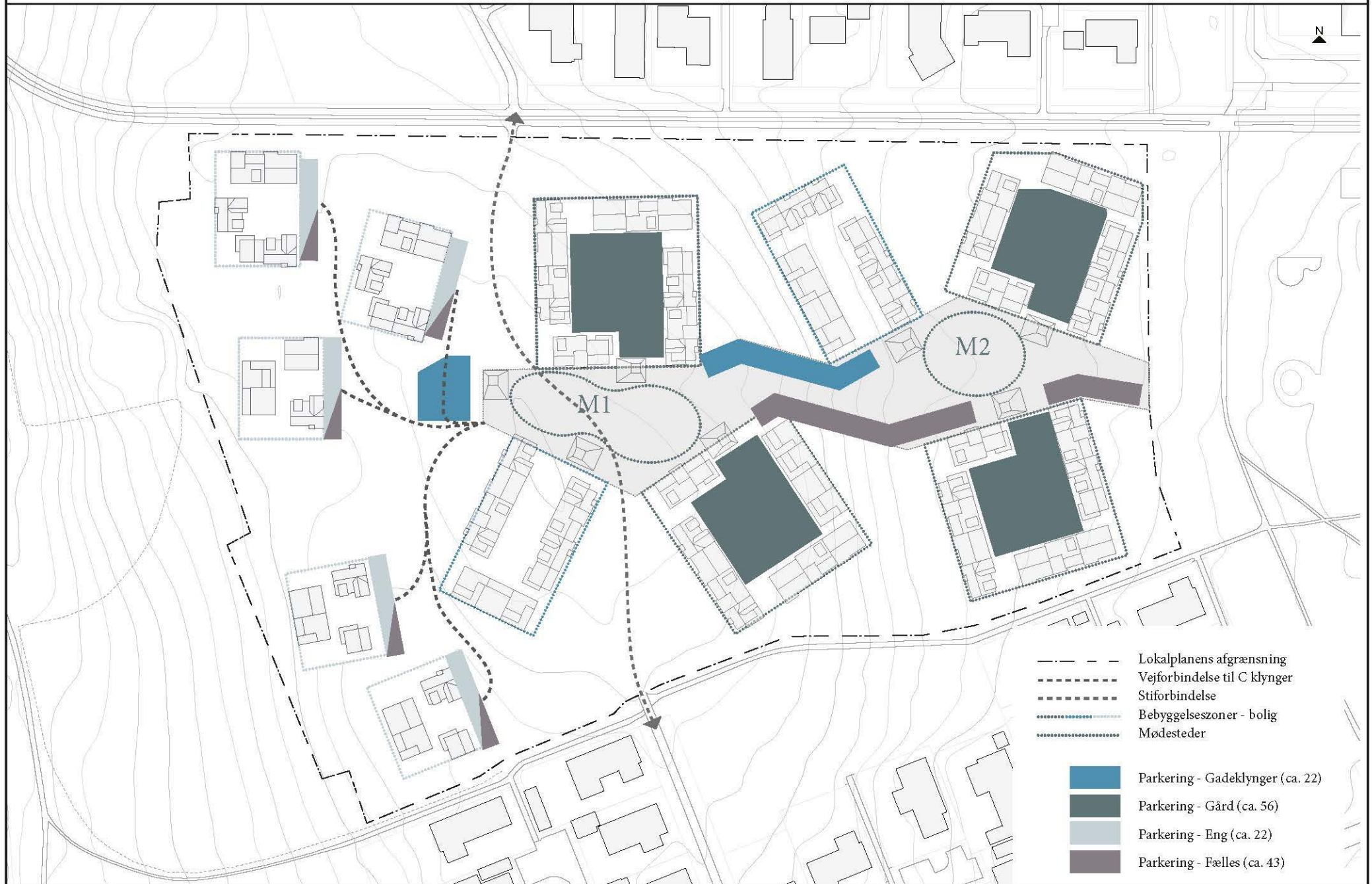
Kortbilag 3. Delområder (1:1500)



Kortbilag 4. Byggefelter, terrassezoner og fælleszoner



Kortbilag 5. Parkering



Kortbilag 6. Beplantningsplan



Kortbilag 7. Fælles affaldshåndtering



Kortbilag 8. Eksempel på indretning af fælleshuse

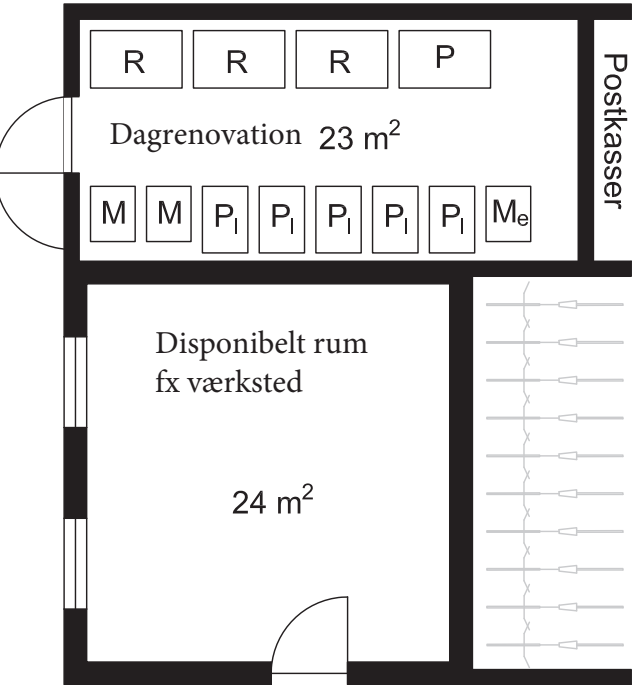
BEHOLDERSTØRRELSE
LEJRE KOMMUNE

- 140 l
- 180 l
- 240 l
- 360 l
- 660 l, 4 hjul
- 15 m² storskrald

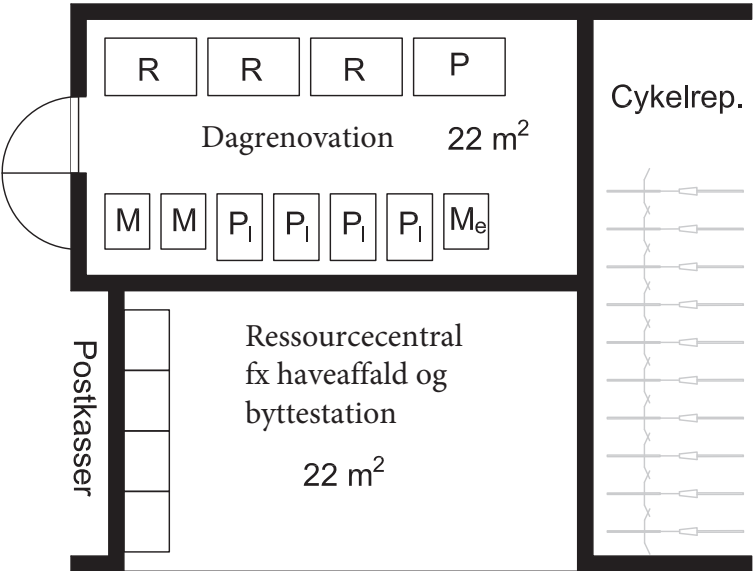
ESTIMERET FRAKTIONSBEHOV

	ENGKLYNGE 13 boliger	GADEKLYNGE 11 boliger	GÅRDKLYNGE 5 boliger
Restaffald	R R	R R R	R R R
Madaffald	M	M M	M M
Papiraffald	P P	P	P
Metalaffald	Me	Me	Me
Plast	Pi Pi Pi	Pi Pi Pi Pi	Pi Pi Pi Pi Pi

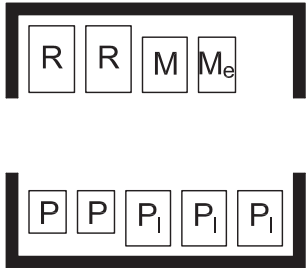
Eksempel på indretning af fælleshus
Gårdklynge



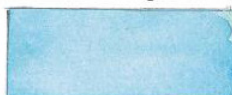
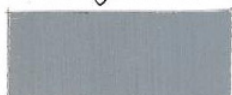
Eksempel på indretning af fælleshus
Gadeklynge



Eks. indretning af
afskærmet miljøstation
Engklynge



Kortbilag 9: Den Klassiske Jordfarveskala

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rd	Lys rd siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgørn
		Sien vaskesøj 04