

## Nyheder fra Degnejordens Bofællesskab

No. 5

Allerslev, d. 14. november 2019

Nu er der endeligt kommet ”mere vand i åen”. Ikke kun rent faktisk, men også i forhold til Lejre Kommunes håndtering af lokalplanforslag 50 for Degnejorden.

Kommunens Udvalg for Teknik og Miljø behandlede mandag d. 4. november sagen og har på baggrund af høringssvar nu ændret planforslaget på nogle områder. Bl.a. har udvalget nu foreslået, at 1 gårdklynge udgår og at der gives vejadgang fra Langskelsvej.

Det er også oplyst, at der planlægges afholdt et nyt borgermøde mandag d. 16. december. Nærmere information herom vil fremkomme, når sagen har været behandlet i Kommunalbestyrelsen, hvilket forventes d. 27. november d.å.

Der vil så være mulighed for at vi kan fremkomme med yderligere kommentarer til den justerede lokalplan, hvilken høring så ventes afsluttet d. 1. januar 2020.

Der er derfor god grund til at I sætter jer ind i det ændrede lokalplanforslag, når den endelige ordlyd er tiltrådt af Kommunalbestyrelsen. For pludseligt er december måned gået med julehygge m.v. og så lukker høringsperioden pludseligt til Nytår !

I aftes deltog jeg i fællesspisningen i Domus Felix, som kommunen havde inviteret borgere med en interesse i at møde lokalpolitikere. Jeg fik nogle gode samtaler med en bred kreds af politikere og efterspurgte bl.a. yderligere information om arkæologiske forundersøgelser og geotekniske jordbundsundersøgelser, så der ikke pludseligt opstår problemer, hvis man under en byggefasen finder fortidsminder eller evt. konstaterer, at jordbundsforholdene kræver ekstrarunding med flere udgifter til følge.

Jeg efterspurgte også en afklaring vedr. udbudsprocedure, så der efterhånden kan påbegyndes en mere detaljeret planlægning i forhold til den senere salgsproces.

Kommunens Økonomiudvalg vil på sit næste møde onsdag d. 20. november behandle spørgsmålet om godkendelse af principper for udbud af Degnejorden.

Ligeledes vil Økonomiudvalget på mødet behandle forslag til Lokalplan LK 50 for Degnejorden og nedenfor har jeg kopieret dagsordenen og administrationens indstilling, så I er bekendt hermed :

Lejre Kommune Økonomiudvalget 20-11-2019 Side 44

21. TM - Forslag til Lokalplan LK 50 for Degnejorden - fornyet høring 01.02.05.P16 18/5811 Åben sag

### Resumé

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. marts 2019 at sende Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden i offentlig høring. Administrationen har modtaget 36 høringssvar, som går på intern og ekstern trafik, parkering og bebyggelsens omfang, placering og fremtræden. Den 29. april holdt Udvalget for Teknik & Miljø borgermøde om lokalplanen. På foranledning af høringssvarene og kommentarerne fra borgermødet og en revideret helhedsplan, har administrationen udarbejdet et

tilrettet forslag til lokalplan. Administrationen foreslår at sende det nye forslag til Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden i fornyet offentlig høring og at Udvalget for Teknik- & Miljø holder borgermøde i forbindelse med den fornyede høring.

#### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at sende det reviderede forslag til Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden i fornyet høring i 5 uger med de rettelser, som fremgår af Administrationens vurdering.
2. at vejadgangen til området skal ske via Langskelsvej. 3. at holde borgermøde den 16. december 2019.

#### Beslutningskompetence Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-11-2019 Indstillingerne anbefales med den præcisering, at den alternative adgangsvej er en midlertidig adgangsvej, og at der i § 7.6 indføres røde lertegl som en mulighed. Venstre anbefaler indstillingen med følgende ændringer:

1. at område A1 ændres til Enghuse
2. at der indføres mulighed for tilkørsel og parkering ved område C 1, 2 og 3
3. at parkeringspladser i det sydlige område ved B2 reduceres tilsvarende
4. at der gives mulighed for, at der kan laves en tunnel til C1, 2 og 3 som beboerne selv betaler

#### Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. september 2019, at administrationen tilpasser Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden på baggrund af den reviderede helhedsplan med henblik på at sende et tilpasset forslag til lokalplan i fornyet høring. I høringsperioden modtog administrationen 36 høringssvar, som gav anledning til at revidere helhedsplanen (administrationens tematiske kommentarer til høringssvarene (hvidbogen) er vedlagt).

Revideringen holder fast i projektets grundidé og -struktur om den moderne landsby med boligklynger af varierende størrelser og fælleshuse langs en central adgangsvej (Livsnerven), som udlægges som Lege- og opholdsområde. Revideringen fastholder også antallet af boliger, dog med en anden fordeling mellem de tre boligtyper. På baggrund af høringssvarene overgår antallet af boliger i én Gårdklynge til Engklyngerne. Livsnerven slutter ved den tværgående sti, hvilket betyder at trafiksikkerheden øges og at parkering til Engklyngerne foregår på østlig side af stien.

Lejre Kommune Økonomiudvalget 20-11-2019 Side 45

Disse ændringer betyder yderligere, at der skabes rum for parkeringsarealer, der trækker p-pladser og trafik væk fra Livsnerven. Ændringerne i det reviderede planforslag - set i forhold til det planforslag, der har været i høring – er af en sådan karakter, at planen skal sendes i fornyet høring.

#### Bilag:

- 1 Åben Noter fra borgermøde 29. april 2019 65548/19
- 2 Åben Høringssvar\_LK50 Degnejorden 65905/19
- 3 Åben Hvidbog\_med ændringsforslag 74064/19
- 4 Åben Trafiknotat Urban Creators 84202/19
- 5 Åben LK 50 for boliger på Degnejorden til fornyet høring 84649/19

### Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at det reviderede forslag til lokalplan er tro mod de oprindelige visioner fra arkitektkonkurrencen – ikke mindst idéen om den moderne landsby baseret på fællesskaber centreret om byrummet Livsnerven. Herunder fremgår de ændringer, som administrationen foreslår. Oplistingen følger lokalplanens opbygning for bestemmelser, som i øvrigt går igen i administrationens tematiske kommentarer (hvidbogen). Forslag til ændringer fremgår med grøn skrift i vedlagte forslag til Lokalplan LK 50.

### Veje og parkering

#### Vejadgang

På baggrund af trafikvurderinger fra rådgivningsfirmaet Urban Creators foreslår administrationen, at området skal vejbetjenes via Langskelsvej. Rynkebjerggårdsvej, som er den anden mulighed, betjener i forvejen flere boliger samt institutionen Skjoldungerne. Desuden vil tilslutning til Rynkebjerggårdsvej kræve en krydsning af skolestien. Da afstanden til skole og station ved vejadgang via Langskelsvej er en del længere, vil denne tilslutning understøtte, at flere cykler eller går til skole, indkøb og station. Urban Creators vurderer, at Langskelsvej, Rorupvej og Højbyvej kan håndtere den øgede trafikmængde. Her er den øvrige udvikling i Lejre by også taget i betragtning, herunder de nye boligområder ved Valdemarsgård. Ifølge Urban Creators kan det dog af trafiksikkerhedsmæssige årsager overvejes om, der skal ske en vejudvidelse på Rorupvej. Sidstnævnte er på baggrund af den generelle udvikling i Lejre by, navnlig tilkomsten af det bolig område ved Valdemarsgård. Administrationen foreslår at give mulighed for at etablere en alternativ vejadgang til Engklyngerne langs lokalplanområdets sydlige grænse (se lokalplanens kortbilag 3). Dette skyldes perspektiverne i, at området kan udvikles i etaper. Hvis Engklyngerne udvikles først, kan beboerne anvende den alternative vejadgang, imens de resterende klynger opføres. Dette er også med til at sikre, at Livsnerven ikke bliver brugt som adgangsvej i anlægsfasen.

#### Belægning på Livsnerven

Administrationen foreslår, at lempe kravene om belægninger på Livsnerven. I stedet for tidligere krav om teglklinker foreslår administrationen i stedet at sikre, at der ikke kan anvendes asfalt i Delområde D (Livsnerven), og der skal anvendes mindst to forskellige belægninger. Dette vil sikre en hvis kvalitet og variation i belægningen, hvilket administrationen vurderer er centralt i projektet.

**Parkering** Administrationen foreslår, at parkering til Gade- og Engklyngerne foregår på samlede parkeringsarealer henholdsvis nær adgangsvejen og nær den tværgående sti. Dette betyder, at kommende beboere i Engklyngerne færdes til fods på tværs af stien til de enkelte klynger. Administrationen vurderer, at dette vil fritlægge Engklyngerne og understøtte hensigten om et varieret boligudbud. Hvis man som kommende beboer er Lejre Kommune

Økonomiudvalget 20-11-2019 Side 46

interessere i bolignær parkering, så kan man bo i Gårdklyngerne, hvor administrationen foreslår at bibeholde parkering i gådrummene.

#### Belysning

Administrationen foreslår, at tilføje bestemmelser, der sikrer, at der ved den tværgående sti opføres pullertbelysning, som sikrer færdslen på stien uden at skabe lysgener for beboere og naboer. Armaturet kan eksempelvis være Bysted-pullerten, som også står langs skolestien.

### Bebyggelsens omfang og placering

#### Facadeforskydninger

Administrationen foreslår, at lokalplanen sikrer, at boligbebyggelsen opføres med facadeforskydninger á minimum 0,5 meter. Dette vil være med til at sikre en varieret facade, der kan skabe gode rumligheder både i gårdmiljøerne og i de enkelte boliger.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Variation af materialer

Administrationen foreslår, at lokalplanens krav til variation i facaderne ændres. I stedet for, at to mod hinanden tilstødende boliger ikke må fremstå ens i farve eller materiale, så foreslår administrationen, at 30 % af facaderne i den enkelte klynge skal opføres i henholdsvis træ og tegl. Dette giver mere fleksibilitet og sikrer samtidig, at facaderne opføres med en hvis variation.

Administrationen foreslår at tilføje sort stål (pandeplader) og naturskifer, som mulige materiale til tagflader.

Administrationen foreslår, at lokalplanen tilføjes bestemmelser, der gør det muligt at opføre solcelleanlæg på tagflader, så længe anlæggene følger tagfladen og er i samme farve som tagfladen (på nær ved sedum tag, hvor anlægget må være sort).

Handicappolitik

Sagen har ikke konsekvenser for handicappolitik.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke konsekvenser for økonomi og finansiering

-----oooOooo-----

I perioden fra 1. januar 2020 til medio februar 2020 vil kommunens administration så behandle de indkomne høringssvar og herefter ventes sagen behandlet i Udvalget for Teknik og Miljø ultimo februar 2020 / primo marts 2020 hvorefter Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage endelig stilling og godkende Lokalplan LK 50 medio marts 2020.

Inden udbudsprocessen indledes forventes de arkæologiske undersøgelser at være afsluttet, så det kan være lidt usikkert, hvornår dette er tilfældet, da arkæologerne p.t. har mange andre opgaver og derfor ikke præcist kan give svar på en slutdato, hvor jorden kan frigives til byggeri.

Jeg vil opfordre jer alle til at deltage i borgermødet d. 16. december. Dette vil blive annonceret på kommunens hjemmeside og ventes også annonceret i Lejre Lokalavis. Sted og klokkeslæt kendes ikke i øjeblikket. Til den tid kendes det endelige forslag til lokalplan for Degnejorden.

Såfremt de ændrede forhold i Lokalplanforslag LK 50 måtte give anledning til, at der ikke er interesse i at fastholde jeres plads på interesseisten, imødeser jeg gerne besked herom.

Og de, der endnu ikke har meddelt nærmere om, hvilke ønsker de måtte have til boligstørrelse og antal rum må også gerne svare herpå til mig. I denne tid er det nok nemmest at kontakte mig pr. mail, hvorefter jeg svarer retur, når jeg har mulighed herfor.

Henrik Svanholm – [henrik.svanholm@mail.dk](mailto:henrik.svanholm@mail.dk) – mobil 20 72 93 33 – Munkedammen 9B, Allerslev.