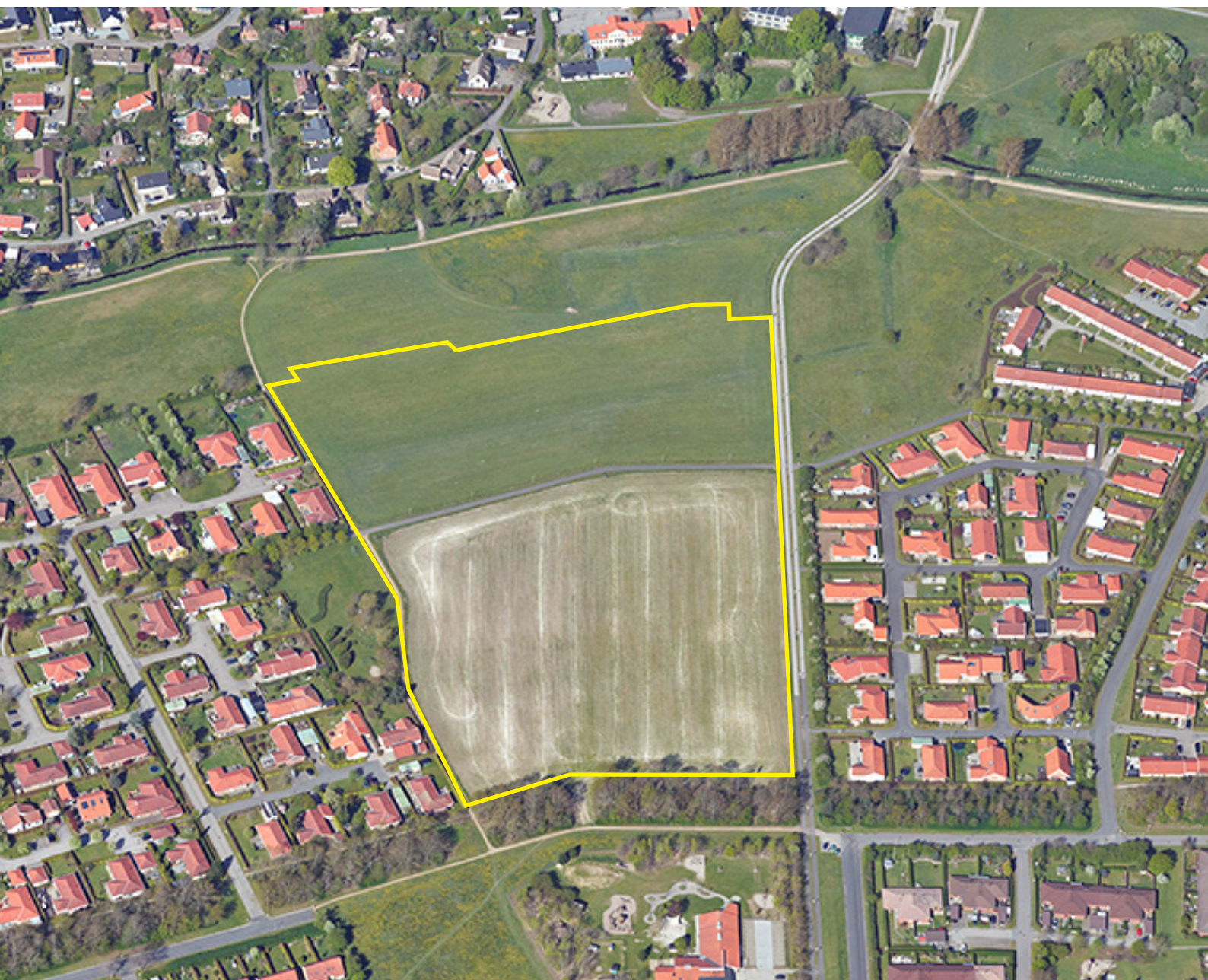




Forny et høring

Forslag til Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden





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 friarealmv. 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 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:.....den 26. marts 2019

Offentlig høring:.....fra 28. marts til 23. maj 2019

Godkendt af Kommunalbestyrelsen til udsendelse i fornyet høring:....den 26. november 2019

Forny et høring:.....fra 29. november 2019 til 2. januar 2020

Rettelser/tilføjelser er indskrevet med grøn skrift i planforslaget.

Venstre ønsker følgende afvigende mening offentliggjort med planforslaget, jf. Planlovens § 24, stk. 2:

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.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	6
Områdets historie.....	6
Lokalplanens område og zonestatus	7
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanens indhold	8
Forholdet til anden planlægning og lovgivning	17
Lejre Kommuneplan 2017	17
Rammebestemmelser	17
Fingerplan 2017	18
Zoneforhold	18
Byggeloven.....	18
Miljøbeskyttelsesloven - affald.....	18
Naturbeskyttelsesloven.....	18
Museumsloven.....	19
Grundvand - og drikkevandsinteresser.....	20
Jordforurening.....	20
Servitutter.....	21
Spildevand og regnvand	21
Vandforsyning.....	21
Veje og trafik.....	21
Miljøvurdering af planer og programmer.....	21
Lokalplanens bestemmelser	23
§ 1 Formål med lokalplanen.....	23
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	23
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	23
§ 4 Udstykning.....	24
§ 5 Veje, stier og parkering	24
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	28
§ 8 Ubebyggede arealer.....	31
§ 9 Terrænregulering.....	34
§ 10 Grundvand og regnvand.....	34
§ 11 Grundejerforening.....	35
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	35
§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	35
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger.....	35
Vedtagelsespåtegning.....	36
Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning	37
Kortbilag 2 Dispositionssplan.....	38
Kortbilag 3 Delområder.....	39
Kortbilag 4 Byggefelter, terrassezoner, fælleszoner.....	40
Kortbilag 5 Bepantning.....	41
Kortbilag 6 Fælles affaldshåndtering.....	42
Kortbilag 7 Indretning af miljøstation.....	43

Redegørelse

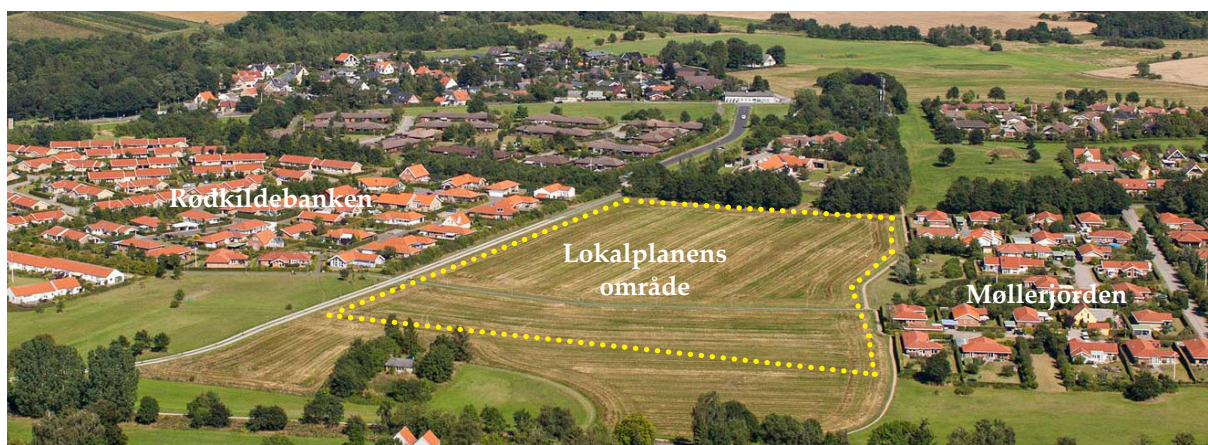
Områdets historie

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. Herved 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 børnehaverne 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 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.



Området set fra Møllerjorden. Asfalteret sti løber igennem

Lokalplanens baggrund og formål

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 er kommet med i løbet af processen.

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.

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. 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 slåede 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 2) 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

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 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

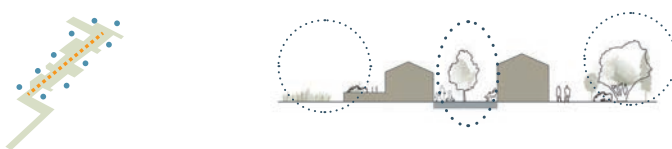
Fælleshusene er omdrejningspunktet for mødet mellem mennesker på tværs i området. Husene kan indrettes med udekøkken, værksted, ressourcecentral og lignende, mens de også kan rumme postkasser, cykelparkering og affaldscontainerplads for den tilstødende klynge. For enden af Livsnerven placeres et særligt fælleshus - forsamlingshuset. Dette skal indrettes med et større multirum, som kan danne ramme for forsamlinger, folkekøkken og lignende 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. Ved at integrere fælles ressource- og byttecentraler osv. i klyngernes fælleshuse styrkes disse som uformelle mødesteder. En vision for dette er skitseret på kortbilag 7.

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).



Klyngestrukturen

Gårdklyngerne (Delområde A)

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 11-13 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 (Delområde B)

Gadeklyngerne er i deres struktur mere intime end Gårdklyngerne. Her samler 9-11 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. 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 (Delområde C)

På engen ligger fem mindre klynger, der hver samler 3-7 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 variere, 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 kombinere 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. Alle boliger udformes, så de giver mulighed for varierede grader af privat-hed. 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 grundenes kant ligger fem randbebyggelser (se kortbilag 4), hvor der stilles mere restriktive krav til boligernes højde og udformning. Hermed skal indbliksgener hos eksisterende nabobebyggelse forhindres.

Infrastrukturen

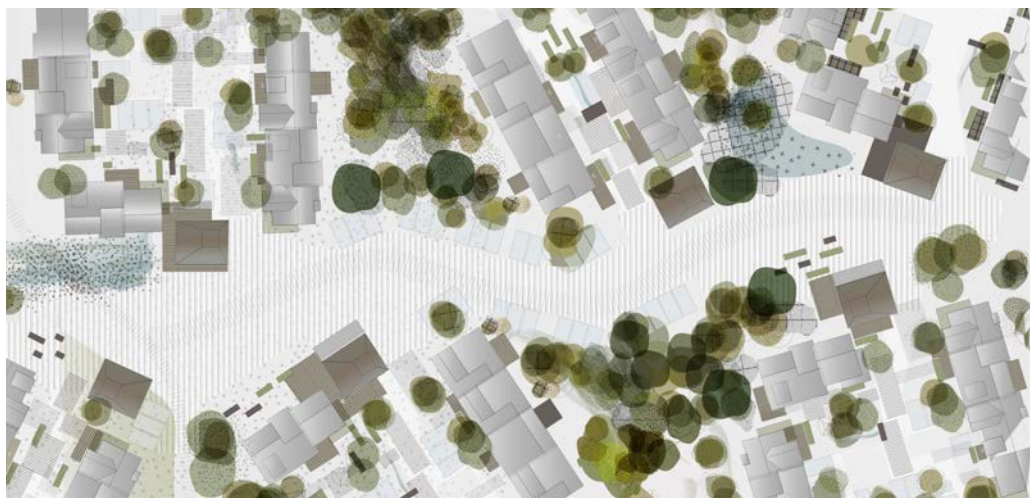
Der skal sikres gode tilkørselsforhold til mindst mulig gene for den omkringliggende by. I de store gårdklynger kan beboerne parkere ved boligen, **imens parkering til Gård- og Engklynger er samlet i to P-områder (se kortbilag 2 og 3)** ~~de resterende beboere skal parkere langs livsnerven i et antal 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 tagvandet 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 ned-



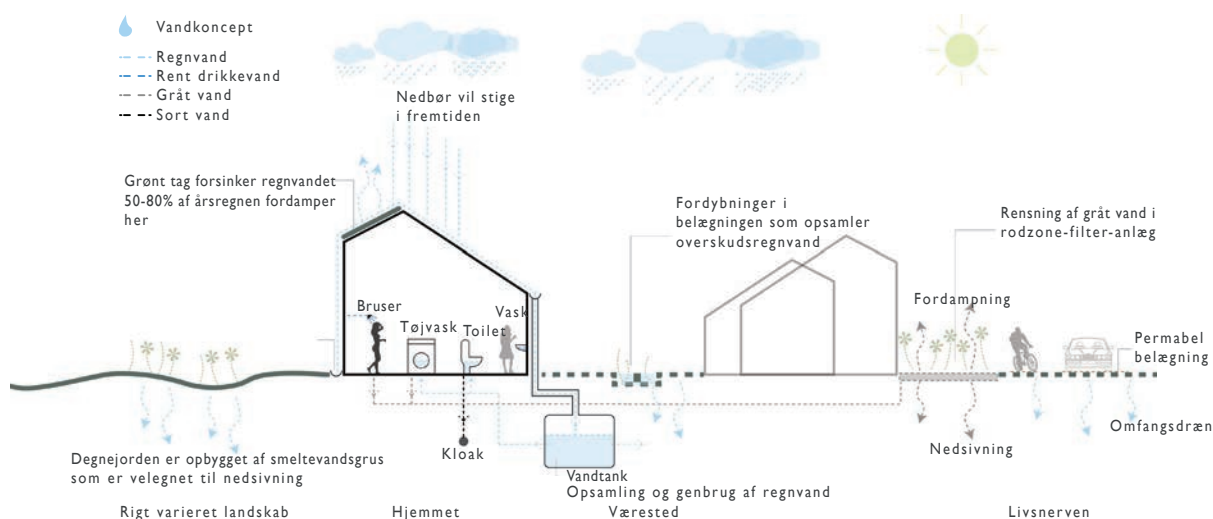
Princip for Livsnerven

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

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.



Illustrationer af Dissing & Weitling Architecture

Bæredygtighed

Den "moderne landsby" er tænkt som værende bæredygtig hele vejen rundt, miljømæssigt, teknisk, socialt, økonomisk og med en bred samskabende proces der sikrer ejerskab og imødekomme 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.

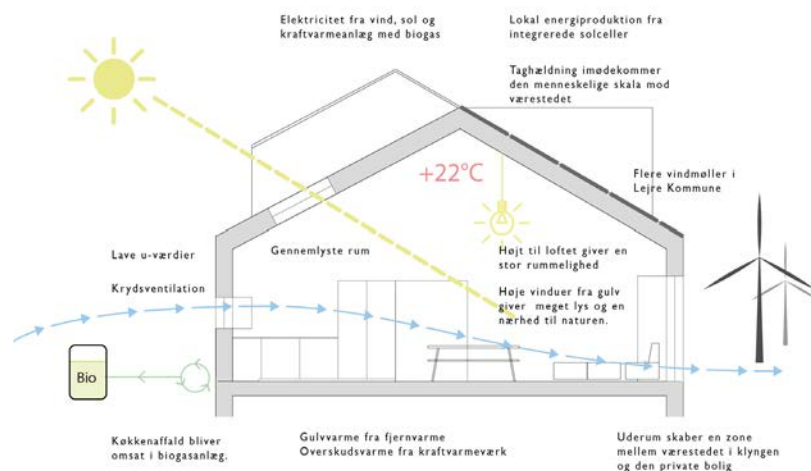
Naturen og beplantningen skal skabe en særlig værdi og identitet til området, et boligområde hvor såvel infrastrukturen som bygningerne fremstår i bæredygtige materialer*, i harmoni med naturen og der er gjort en ekstra indsats for at løse de tekniske udfordringer så bæredygtigt som muligt. Den "moderne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

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, omkring liggende institutioner og kommunen ind-
 drages 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 mu-
 ligt, 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 ak-
 tivitet.

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 2019

Fingerplan 2019 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 2019 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

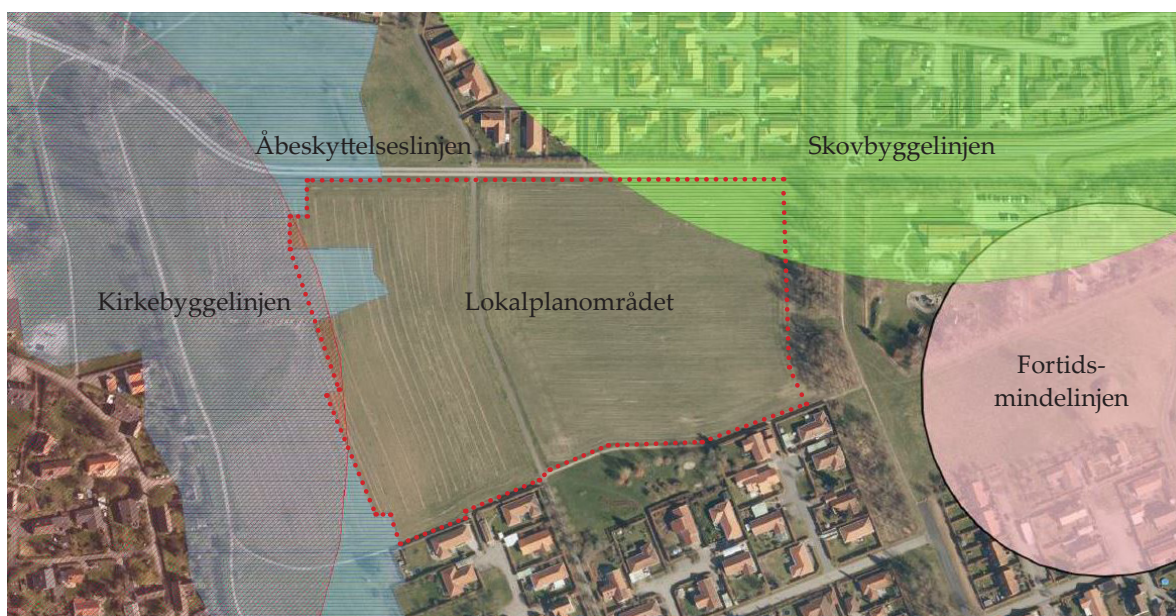
søge om dispensation for åbeskyttelseslinjen.

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).

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 museet, hvis der findes arkæologiske levn. Hvis der i forbindelse med forundersøgelse findes væsentlige skjulte fortidsminder skal bygherre betale for en egentlig arkæologisk undersøgelse.

Lokalplanområdet rummer et betydeligt potentiale for ukendte fortidsminder, der vil stå under museumslovens beskyttelse, hvis der foretages jordarbejder. Dette begrundes i dels arealets topografiske beliggenhed ned til Lavringe å, en placering hvor der erfaringsmæssigt kan findes både bopladser og gravhøje, dels i det forhold, at der på de omkringliggende områder er påtruffet flere fortidsminder. Således er der mod nord fundet bopladser fra bronzealder og vikingetid, mens der mod syd er gjort detektorfund fra jernalder samt undersøgt rester efter jernalderbopladser og en jættestue. Desuden er hele området præget af mange gravhøje, hvoraf flere står som fredede monumenter i landskabet. Der bør derfor foretages arkæologisk forundersøgelse på hele arealet, før eventuelle jordarbejder i f.m. udstykningsarbejdet påbegyndes.

Såfremt der udstedes en byggetilladelse i det pågældende område kan bygherren, eller den for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til museumslovens § 25, anmode museet om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal inden for en frist på seks uger komme med en udtalelse, der kan være baseret på en arkæologisk forundersøgelse. Udgiften til en forundersøgelse skal afholdes af bygherren, eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. museumslovens § 26, stk. 2.

Grundvands- og drikkevandsinteresser

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 anmeldelsespligten er at sikre, at forurenede jord ikke spredes til uforurenede arealer.

Servitutter

Der er ingen servitutter indenfor området.

Spildevand, regnvand og dræn

Lokalplanområdet indgår i Lejre Spildevandsplan 2016, 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. Lokalplanen giver mulighed for en midlertidig vejadgang til Delområde C, som går ved områdets sydlige afgrænsning (se kortbilag 3. Denne vejmulighed skal gøre det muligt at tage boligerne i Delområde C i brug, imens de øvrige boligklynger anlægges. Lokalplanen sikrer, at den midlertidige vejadgang lukkes inden de øvrige boligklynger tages i brug.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal kommunen gennem-

føre 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.

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 sikre, 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 **udseende**. ~~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 brændeovne 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

(Delområdenes 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 (Livsnerven) skal anvendes til fælles vejadgang (~~Livsnerven~~).

Inden for de på kortbilag 4 røde byggefelter kan delområde D anvendes til forsamlingshus og fælleshuse i form af værksteder, motionsrum, spisesal, atelier, kontorpladser, udhuse, miljø- og ressourcecentral, udendørs ophold under halvtag, drivhuse, nyttehaver og lignende.
- § 3.4 Delområde E, F og G skal anvendes til grønne fællesområder, **beplantning** og køkkenhavedyrkning. Arealet skal friholdes for bebyggelse. ~~Dog kan der anlægges vej til Delområde C og der kan.~~ **En del af Delområde E kan anvendes til midlertidig**



Livsnerven

vejadgang (se kortbilag 3). En del af Delområde F kan anvendes til opføres miljøstationer - i princippet som på kortbilag 7.

§ 4 Udstykning

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

§ 5 Veje, stier, parkering og belysning

Kommentar til § 5.1:
Den midlertidige vejadgang skal gøre det muligt at tage boligerne i Delområde C i brug, imens de øvrige boligklynger anlægges og "Livsnerven" etableres.

- § 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Langskelsvej eller Rynkebjerggårdsvej. Der kan etableres en midlertidig adgangsvej til Engklyngerne, i princippet som vist på kortbilag 3. Den midlertidige vej skal nedlægges inden boliger i Delområde A og B tages i brug.
- § 5.2 Delområde D skal anlægges som lege- og opholdsområde med multianvendelige arealer til cykling, ophold, leg og andre fritidsformål (se kortbilag 5). Områderne M1 og M2 skal friholdes for parkering.
- § 5.3 Belægningen i Delområde D (Livsnerven) må ikke udføres i asfalt, men skal bestå af mindst to andre belægningsmaterialer, eksempelvis teglklinter eller permeabelt materiale, med græs til parkering. 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.
- § 5.5 Der skal for området som helhed anlægges 1,5 parkeringsplads per bolig efter principperne på kortbilag 2. i princippet som vist på kortbilag 5.
- Herunder:
- § 5.6 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 2.



Eksempel på parkering i gårdrum



Teglklinker



Bysted pullerten

- § 5.7 ~~Parkeringpladser til Delområde B skal anlægges langs Livsnerven - efter principperne på kortbilag 5.~~ på et samlet parkeringsareal i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet - i princippet som vist på kortbilag 2.
- § 5.8 ~~Parkeringspladserne til Delområde C (Enghusene) skal der anlægges præcis 1 parkeringsplads per bolig - efter principperne på kortbilag 5.~~ skal anlægges på et samlet parkeringsareal øst for den nordsydgående sti i § 5.18 - i princippet som vist på kortbilag 2.
- ~~§ 5.10 Resterende parkeringspladser til fællesparkering skal anlægges langs Livsnerven og ved Delområde C - efter principperne på kortbilag 5.~~
- § 5.9 Parkering langs Livsnerven skal anlægges i små lommer med maksimalt 3 biler per lomme. Imellem lommerne skal etableres grønne mellemrum med beplantning.

Cykelparkering og -sti

- § 5.10 Der skal indrettes cykelparkering svarende til 3 pladser per 100 m² bebygget areal.
- § 5.11 Cykelparkering kan indrettes som en fælles løsning på fællesstederne og i gårdrummene eller selvstændigt ved de enkelte boliger. Ved fælles cykelparkering må der maksimalt være 10 sammenhængende parkeringspladser i en gruppering.
- ~~§ 5.14 Ved fælles cykelparkering må der maksimalt være 10 sammenhængende parkeringspladser i en gruppering.~~
- § 5.12 Cykelparkeringen skal placeres så der maksimalt er 55 meter fra bolig til en cykelparkeringsplads.
- § 5.13 Der skal anlægges mindst 10 cykelparkeringspladser i forbindelse med fælleshusene, hvor mindst én plads skal være til ladcykel (se eksempel på kortbilag 8).
- § 5.14 Der skal udlægges et areal til sti i minimum 5 meters bredde inklusive areal til rabat og belysning. Der skal etableres en offentlig sti med vejudlæg på 3 meter. Stien skal etableres i fast belægning og skal forbinde Møllerjorden med den eksisterende skolesti. Se kortbilag 2.

Gårdklynge

Gadeklynge

Engklynge



Belysning

- § 5.15 I Delområde D (Livsnerven) skal der etableres en gadebelysning, som både understøtter trafikssikkerhed og ophold i kantzonerne og ved fælleshusene.
- § 5.16 Langs nordsyd-gående sti (i § 5.14) skal der etableres pullertbelysning i maksimum 1,2 meters højde med nedadvendt, afslærmet lyskilde, som f.eks Bysted-pullerten.

§ 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 Boligbebyggelsen i Delområde A, B og C skal opføres med facadeforskydninger af minimum 0,5 meter. Antallet af facadeforskydninger skal minimum svare til antallet af boliger i den enkelte klynge (se eksempel på figuren ovenfor).
- § 6.4 Boligbebyggelsen kan opføres med kviste, fremspring og eller franske altaner (se § 7.20 for undtagelser herfor). Der kan ikke opføres altaner eller tagterrasser i boligbebyggelsen. Der er dog mulighed for at opføre franske altaner.
- § 6.5 Den primære adgang til boligerne skal ske fra klyngernes gårdside.

Delområde A: Gårdklyngerne

- § 6.6 Boligbebyggelsen må opføres med en bygningshøjde på maksimum 6,5 meter over naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.
- § 6.7 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.
- § 6.8 I hvert af byggefeltene A1-4 skal der opføres minimum 11 og maksimum 13 boliger.



Gadeklynge

- § 6.9 Inden for byggefelterne A1-4 3 må boligbebyggelse have en bygningsdybde på maksimum 11 meter.

Delområde B: Gadeklyngerne

- § 6.10 Boligbebyggelsen må opføres med en bygningshøjde på maksimum 6,5 meter over naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.
- § 6.11 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 for hinanden.
- § 6.12 I hvert af byggefelterne B1 og B2 skal opføres minimum 9 og maksimum 11 boliger.
- § 6.13 Inden for byggefelterne B1 og B2 må boligbebyggelse have en bygningsdybde på maksimum 11 meter.

Byggefelt C: Enghusene

- § 6.14 Boligbebyggelsen må opføres med en bygningshøjde på maksimum 6,5 meter over naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.
- § 6.15 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.
- § 6.16 I byggefelterne C1-5 skal der i hver boligklynge opføres 3-5 7 boliger.
- § 6.17 Delområderne C1-5 må som helhed indeholde maksimum 35 boliger.

Randbebyggelse

- § 6.18 Randbebyggelse (se kortbilag 4) skal opføres med en maksimal bygningshøjde på 5,7 meter over naturligt terræn.
- § 6.19 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.



Eksempel på skærmtegl



Lodret orienteret træbeklædning.



Lodret orienteret pandeplader.

Fælleshuse/-områder



§ 6.20 Der udlægges 6 byggefelter (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.

§ 6.21 Fælleshuse kan udformes som en helt åben træstruktur eller som en lukket bygning.

§ 6.22 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.

§ 6.23 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 (se figur på modsatte side)

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1 Alle facader skal fremstå i blank mur af tegl, herunder almindelige teglsten eller skærmtegl eller i træ med lodret orienterede brædder. Tegl og træ skal være den primære ydervægsbeklædning og **andelen af træ i facaderne i den enkelte klynge skal være minimum 30 % og andelen af tegl skal ligeledes være minimum 30 %.**

§ 7.5 ~~Mindre dele af facaderne, som eksempelvis kviste eller fremspring kan opføres i zink, som beskrevet under tagflader (se § 7.13 og frem).~~

§ 7.4 ~~I alle **hver** klynge skal tegl og træ være repræsenteret som primære facadematerialer **ydervægsbeklædning**.~~

§ 7.2 Træ skal fremstå i sin naturlige farve, **varmebehandlet**, brændt eller sortbejdset 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 **eller lignende, så det er vedligeholdelsesfrit** og må ikke være trykimprægneret.



Forslag til fælleshuse

§ 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.

§ 7.4 Ved valg af træ som facademateriale må der kun 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.

§ 7.5 Facader skal fremstå i farvenuancerne vist til venstre. Der skal indgå minimum tre to af de viste farvenuancer i hver klynge.

§ 7.10 Der skal indgå minimum tre to af de til venstre viste farvenuancer i hver klynge.

§ 7.11 Boligbebyggelsen kan opføres med kviste, fremspring og eller franske altaner (se § 7.20 for undtagelser herfor.

Tagflader

§ 7.6 Tagflader skal udføres i zink, sorte pandeplader (se figuren på modsatte side), naturskiifer, røde lertegl sort tagpap, skærmstegl eller som sedumtag. Tagfladen må kun fremstå i skærmtegl, hvis facaden i den enkelte bolig fremstår i samme materiale. Tagflader på fælleshusene må kan derudover opføres i ikke-reflekterende glas samt træ med vertikalt lodret orienterede brædder.

§ 7.13 Tagfladen må kun fremstå i skærmtegl, hvis facaden i den enkelte bolig fremstår i samme materiale.

§ 7.7 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.

§ 7.8 Zinktage skal forpatineres og udformes med stående fals eller blindfals. Overfladen skal fremstå mat og ikke-reflekterende, men kan overfladebehandles så den



Eksempel på lukkede blændfelter mellem glaspartier opnår farve som Oxydsort (varm), Varm grå, Lys dodenkopf (se farver på modsatte side).

§ 7.16 Ved brug af andet tagmateriale end zink skal sternprofiler udføres i zink med overflade som beskrevet for zinktage.

§ 7.9 Taget skal have en lodret orientering. Dette kan opnås ved synlige samlinger som stående false (se billede på forrige side).

§ 7.10 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Dog kan sorte solfangere, solcelleanlæg og lignende solenergianlæg opsættes, hvis disse følger tagfladen, og kun opsættes på sorte tagflader eller på tagflader med samme farve som solenergianlægget. På tage med sedum kan der dog opsættes sorte solenergianlæg. Lister, beslag og lignende til montering af solenergianlæggene skal fremstå i farve, som solenergianlægget.

§ 7.11 Fælleshuse må ~~kan desuden~~ opføres med tagflader af ikke-reflekterende glas samt træ med vertikalt lodret orienterede brædder.

§ 7.11 Tage kan udformes med udhæng, men der kan ikke opsættes markiser og udvendige persienner eller skodder.

§ 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.

Kommentar til § 7.12:

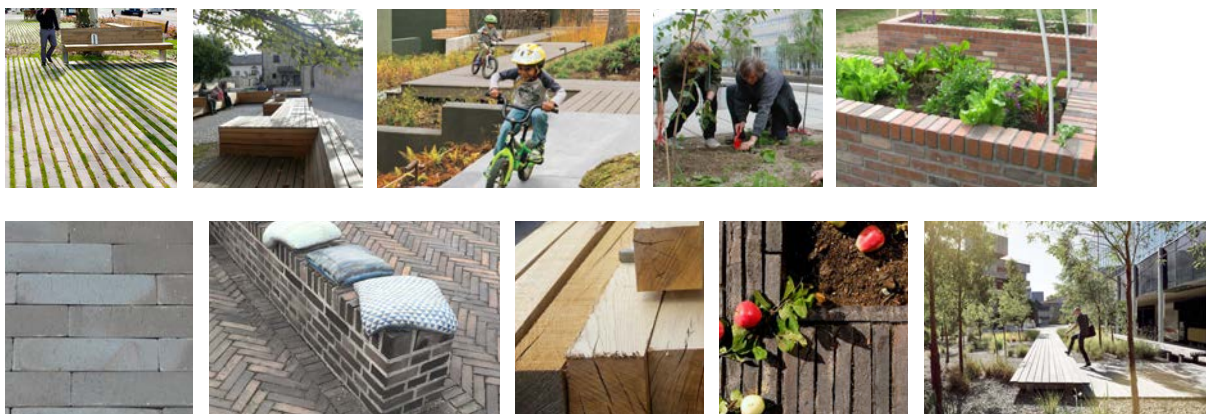
Bestemmelsen skal forebygge indbliksgener på nabogrundene på Rødkildebanken og Møllerjorden.

§ 7.12 I 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. I randbebyggelsen må gavlvinduers overkant ikke overskride højden på tagfoden.

Vinduer og døre

§ 7.10 Vinduer og døre skal være i træ/aluminium eller træ. Udvendige aluminiumsprofiler skal være fremstå i sort nuance, som Oxydsort (varm) eller i oxideret aluminium. Udvendige trærammer skal fremstå som på facaderne i samme farve som facaden.

§ 7.11 Et vinduesparti kan udformes med lukkede blændfelter af træ eller aluminium i farve og materiale som vinduesrammen (se figur ovenfor).



- § 7.12 Ruder skal udføres med ikke-reflekterende glas.
- § 7.13 Ny bebyggelse må ikke opføres med skorsten. Såfremt der etableres en fælles kedelcentral, vil der kunne etableres skorsten til denne.
- § 7.14 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 tilladelse 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 gårdrummet i Delområde A 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



Åbent skovbryn (Delområde G)



Den halvåbne skov (Delområde E)



Grupper af eg på engen (Delområde F)

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 **der inden boligerne tages i brug** mindst plantes:

For A-klynger: 3 træer

For B-klynger: 2 træer

For C-klynger: 2 træer

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)

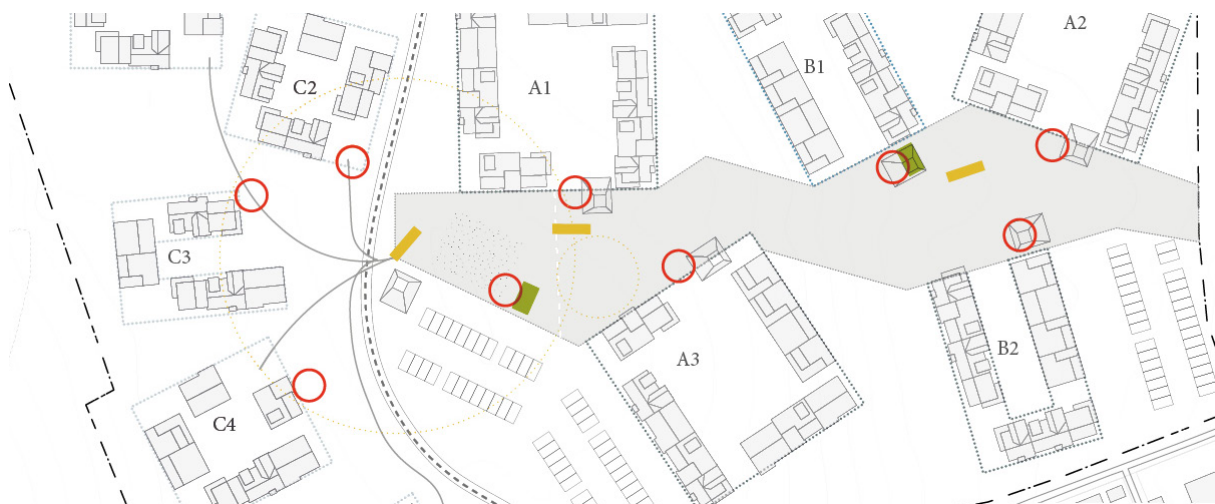
Primære sorter: Eg, bøg, almindelig røn, hvidtjørn og fuglekirsebær. I forbindelse med vådområder kan der plantes pil og rødæl. Der kan placeres enkelte af andre sorter, som er hjemmehørende i Skandinavien.

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.

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

Eng (Delområde F)

I Delområde F skal beplantningen fremstå som eng med grupper af sten i



Fælles affaldsløsninger

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)

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 skyggeeffekter.

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

§ 8.11 Placering af affaldscontainere skal overholde Lejre Kommunes Regulativ for Hus-holdningsaffalds krav til opstilling og adgangsvej mv.

Miljøstation til dagrenovation

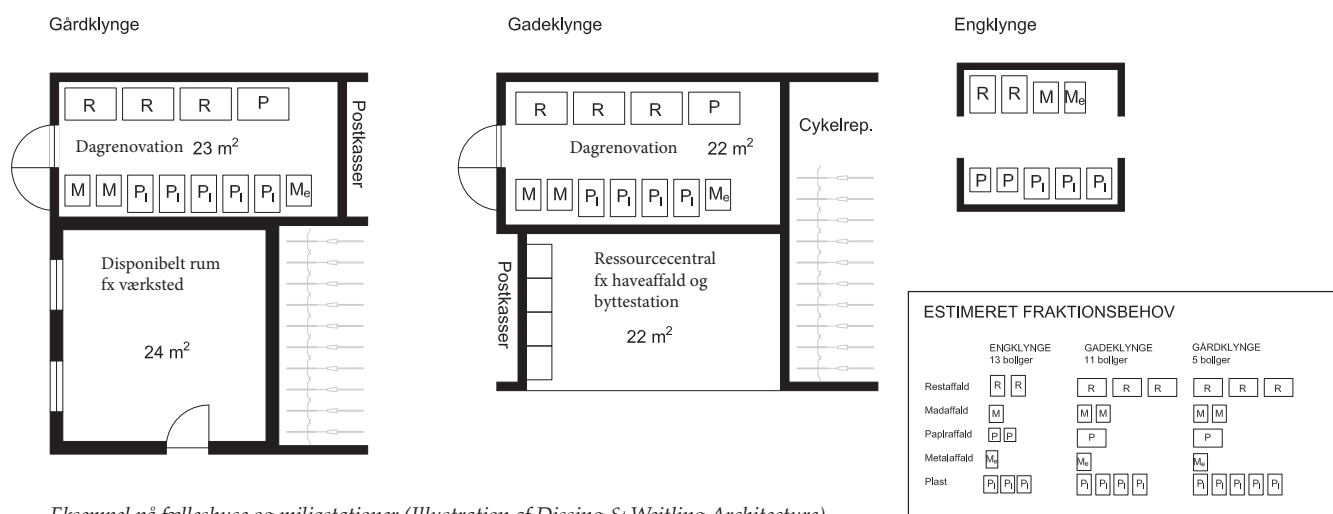
Delområde A og B:

§ 8.12 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).

Delområde C:

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

§ 8.14 Affaldsbeholdere må kun stå synligt fremme i forbindelse med afhentning på an-viste standpladser. Affaldsbeholdere skal på andre tidspunkter opbevares indenfor dertil indrettede afskærmninger.



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

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

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

Ressourcecentral

§ 8.17 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, regnbede, 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.

§ 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 sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- § 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 A og B kan ikke tages i brug førend den midlertidige adgangsvvej i Delområde E (på kortbilag 3) er nedlagt.
- § 12.3 Boligerne i Delområde C må ikke tages i brug før forsamlingshuset i § 6.22 er opført.
- § 12.4 Boligerne i den enkelte klynge må ikke tages i brug førend byggemodning, veje og stier, træer (se § 8.9 for træer) til den enkelte klynge er færdiggjort/plantet.

§ 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

LK 50 for boliger på Degnejorden er vedtaget som forslag 26. marts 2019.

LK 50 for boliger på Degnejorden er vedtaget til fornyet høring 29. november 2019.

Lejre den

Carsten Rasmussen

/

Inger Marie Vynne

borgmester

kommunaldirektør

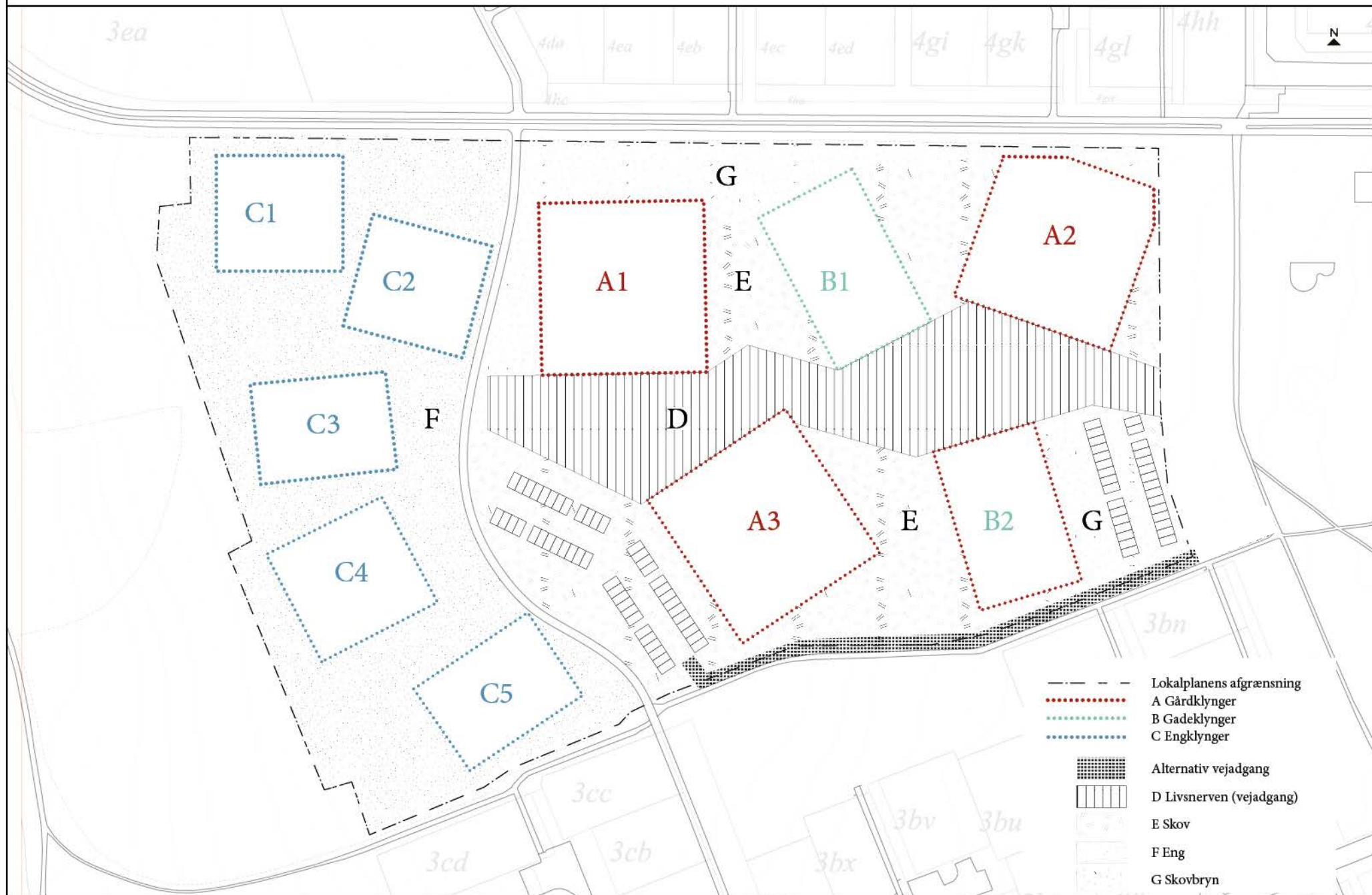
Kortbilag 1. Lokalplansområdets afgrænsning (1:2000)



Kortbilag 2. Dispositionsplan for lokalområdet (1:2000)



Kortbilag 3. Delområder (1:1500)



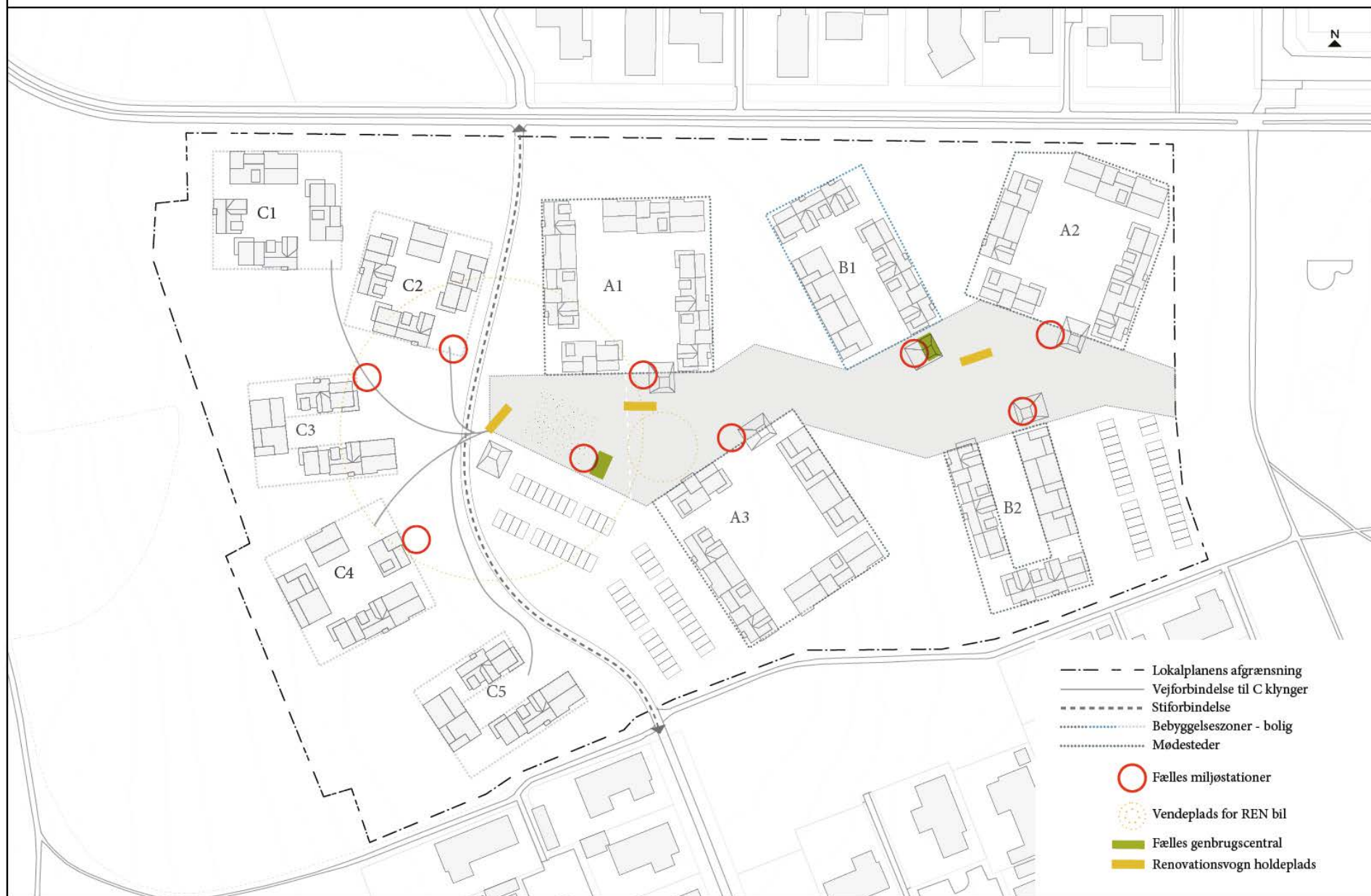
Kortbilag 4. Byggefelter, terrassezoner og fælleszoner



Kortbilag5 Beplantningsplan



Kortbilag 6 Affaldshåndtering fælles løsning



Kortbilag 7 Indretning af miljøstationer

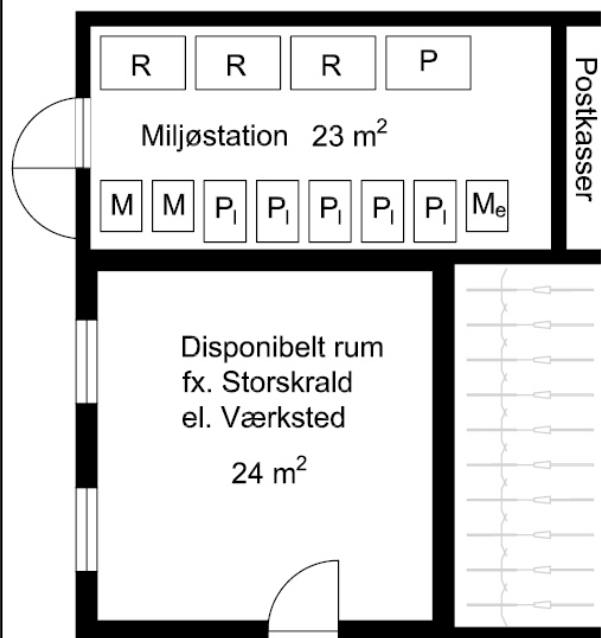
BEHOLDERSTØRRELSE LEJRE KOMMUNE

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

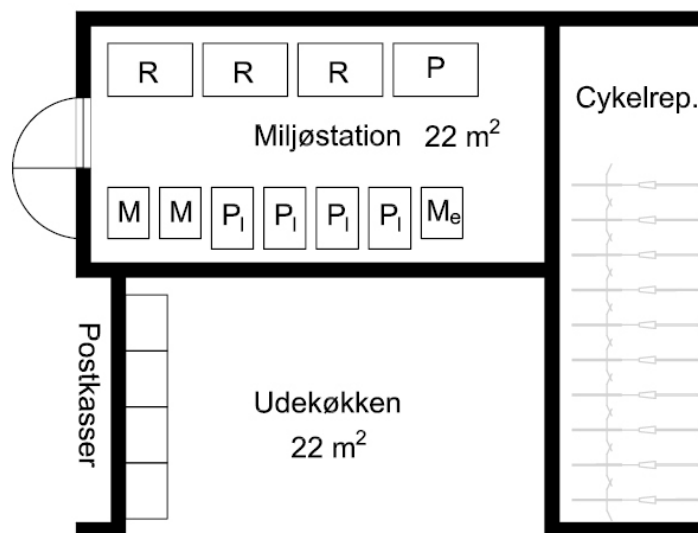
ESTIMERET FRAKTIONSBEHOV

	ENGKLYNGE 13 boliger	GADEKLYNGE 11 boliger	GÅRDKLYNGE 5 boliger
Restaffald	 	  	  
Madaffald		 	 
Papiraffald	 		
Metallaffald			
Plast	  	   	    

Eksempel på indretning af fælleshus Gårdklynge



Eksempel på indretning af fælleshus Gadeklynge



Eks. indretning af afskærmet miljøstation Engklynge

