



Forslag til Kommuneplantillæg nr. 13 til Lejre Kommuneplan 2017 for et boligområde ved Lindegården i Ejby





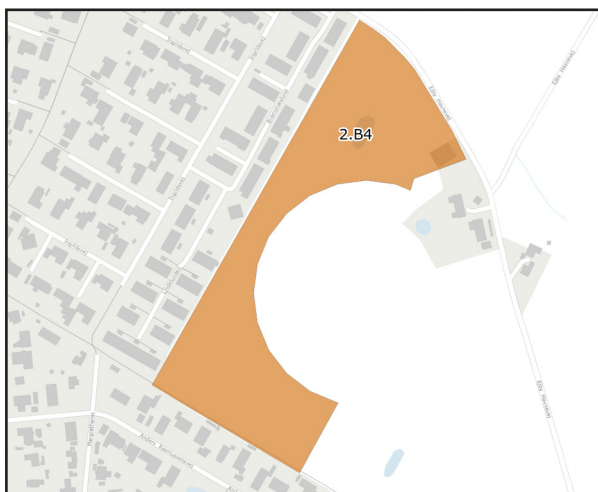
Baggrund og indhold

Lokalplan LK 77 for et boligområde ved Lindegården i Ejby er i Lejre Kommuneplan 2017 udlagt som rammeområde 2.B4, en del af rammeområde 2.B7 samt en del af rammeområde 2.R3.

Kommuneplantillæg nr. 13 for et boligområde ved Lindegården i Ejby

Da Lokalplan LK 77 for et boligområde ved Lindegården i Ejby dækker hele matrikel 3dg Ejby By, og rammeområde 2.B4 i Lejre Kommuneplan 2017 kun dækker ca. 2/3 af det areal, som er udlagt til boligområde, er det nødvendigt at ændre på rammeafgrænsningen mellem rammeområde 2.B4 og 2.B7, således at hele den del af matrikel 3dg, som det er muligt at bygge på, ligger i rammeområde 2.B4. Desuden er der et behov for at ændre på rammebestemmelserne, så det er muligt at etablere tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimal højde på 8.5 meter, ligesom det er i rammeområde 2.B7. Sideløbende med Lokalplan LK 77 er der derfor udarbejdet dette Kommuneplantillæg nr. 13 til Lejre Kommuneplan 2017, som ændrer på disse rammeforhold.

Eksisterende rammebestemmelser for 2.B4



Generel anvendelse: Boligområde.

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse.

Zonestatus: Byzone.

Max. bebyggelsesprocent: Max. 30 % for åben-lav boligbebyggelse.

Max. antal etager: 1,5 etage.

Max. højde: 7,5 meter.

Eksisterende lokalplan eller byplan: Lokalplan LK 07 for et boligområde ved Lindegården.

Særlige bestemmelser: Vejadgang skal ske til Ejby Havnevej.

Fremtidige rammebestemmelser for 2.B4



Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse.

Zonestatus: Byzone og landzone

Max. bebyggelsesprocent: Max. 30 % for åben-lav boligbebyggelse. Max. 40 % for tæt-lav boligbebyggelse.

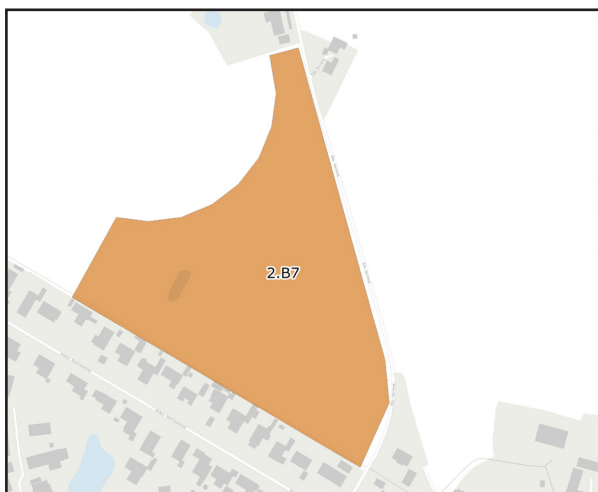
Max. antal etager: 2 etager.

Max. højde: 8,5 meter.

Eksisterende lokalplan eller byplan: Lokalplan LK 07 for et boligområde ved Lindegården.

Særlige bestemmelser: Vejadgang skal ske til Ejby Havnevej.

Eksisterende rammebestemmelser for 2.B7



Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse.

Zonestatus: Byzone og landzone

Max. bebyggelsesprocent: Max. 30 % for åben-lav boligbebyggelse. Max. 40 % for tæt-lav boligbebyggelse.

Max. antal etager: 2 etager.

Max. højde: 8,5 meter.

Eksisterende lokalplan eller byplan: Ingen.

Særlige bestemmelser: Vejadgang skal ske til Ejby Havnvej.

Fremtidige rammebestemmelser for 2.B7



Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse.

Zonestatus: Byzone og landzone

Max. bebyggelsesprocent: Max. 30 % for åben-lav boligbebyggelse. Max. 40 % for tæt-lav boligbebyggelse.

Max. antal etager: 2 etager.

Max. højde: 8,5 meter.

Eksisterende lokalplan eller byplan: Ingen

Særlige bestemmelser: Vejadgang skal ske til Ejby Havnvej.



Forslag til Lokalplan LK 77 for boliger ved Lindegården i Ejby





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 friarealer mv. 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 tilladelser 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.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	5
Områdets historie.....	5
Lokalplanens område og zonestatus	6
Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanens indhold	7
Forholdet til anden planlægning og lovgivning	8
Lejre Kommuneplan 2017	8
Rammebestemmelser	8
Kommuneplantillæg.....	9
Fingerplan 2019	10
Zoneforhold.....	10
Byggesloven.....	10
Fortidsminder.....	10
Museumsloven.....	11
Natur.....	11
Grundvand - og drikkevandsinteresser.....	12
Jordforurening.....	12
Lavbundsarealer.....	12
Servitutter.....	12
Spildevand og regnvand	12
Vandforsyning.....	13
Veje og trafik.....	13
Miljøvurdering af planer og programmer.....	13
Lokalplanens bestemmelser	15
§ 1 Formål med lokalplanen.....	15
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	15
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning.....	15
§ 5 Veje, stier og parkering	16
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 8 Ubebyggede arealer.....	18
§ 9 Terrænregulering.....	18
§ 10 Grundvand, regnvand og spildevand	18
§ 11 Grundejerforening.....	19
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	19
§ 13 Ophævelse af lokalplan.....	19
§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	19
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger.....	20
Høring, vedtagelsespåtegning og offentlig bekendtgørelse.....	21
Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning	22
Kortbilag 2A. Delområder.....	23
Kortbilag 2B. Byggefelter.....	24
Kortbilag 3. Illustrationsplan.....	25
Kortbilag 4. Jordfarveskalaen.....	26

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, som er med til at understøtte fællesskaberne og give liv i byerne og landsbyerne.

Lokalplanerne skal bidrage til at sikre nye levesteder for planter og dyr - og derved øge artsdiversiteten.

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

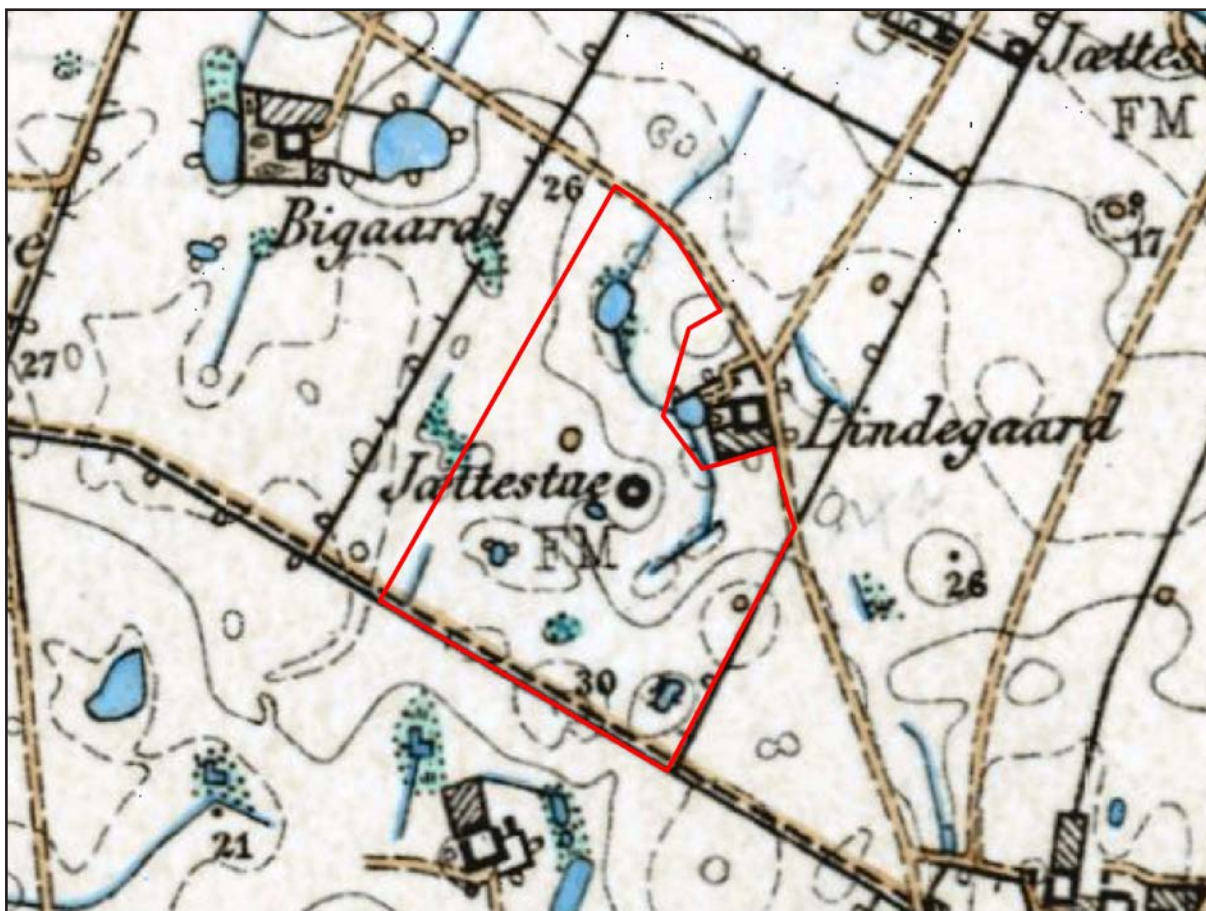


Redegørelse

Områdets historie

I Lejre Kommune er historien et aktiv. Overalt er der spor af vores fælles fortid - bronzealdergravhøje, jernalderbopladser, landsbyer med spor tilbage fra landbo-reformernes 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.

Matrikel 3dg Ejby By, Rye hørte førend ind under Lindegården, men bliver i dag drevet fra landbrugsejendommen på Åvej 1 i Ejby. Midt på arealet ligger der en jættestue, som er et beskyttet fortidsminde - se mere om dette på side 10.



Høje målebordsplade fra 1842-1899

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet ligger nord for Ejby. Området er mod syd og vest afgrænset af den eksisterende parcelhus- og rækkehusbebyggelse ved Anders Rasmussensvej, Bramsnæslund og Lindelunden. Mod øst er området afgrænset af det åbne land og mod nord af Lindegården og Ejby Havnevej.

Hele lokalplanområdet udgør et areal på 8,1 hektar. I 2009 blev der udarbejdet en Lokalplan LK 07 for et boligområde ved Lindegården, som udlagde 5,7 hektar af området til parcelhuse, og overførte dette areal til byzone.

Området ligger i et let bølget morænelandskab fra sidste istid. Området fremstår som et åbent landskab mod øst, mens det frie udsyn mod nord er forhindret af terrænformationer. Terrænet er let skrående fra vest mod øst.



Lokalplanens baggrund og formål

I 2009 blev der udarbejdet en lokalplan, som gjorde det muligt at etablere nogle parcelhuse på arealet ved Lindegården. Denne lokalplan er imidlertid aldrig realiseret. Nu ønsker et par lokale bygherrer at skabe et nyt boligområde med aftryk fra fortiden – skabt af lokale, for de lokale og alle andre interesserede.

De ønsker at skabe en bæredygtig fremtid for lokalområdet, i den forstand, at nye boligtyper bl.a. vil tilgodese de seniorer, der allerede bor i området, og som ønsker at flytte til en mindre bolig eller at skifte fra ejerbolig til leje- eller andelsbolig. Boligområdet kan da bidrage til at skabe en rotation, og dermed tilflytning til området, når der skabes plads til nye beboere i de ældre parcelhuse, som kan frigives til tilflyttere.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre rækkehuse i et tidssvarende udtryk og varierende boligstørrelser og ejerformer. De grønne friarealer skal være fællesarealer, som vil være tilgængelige og centrale for alle. Den fredede jættestue midt på matriklen vil sætte sit aftryk og kunne aflæses i disponeringen af arealerne, hvor boligstokkene placeres ud fra stendysen som centerpunkt, og hvor adgangs- og tilkørselsvejene ligeledes underlægger sig denne struktur.

Rækkehusene kan bygges i 2 plan, hvorved bygningernes klimaskærm reduceres og friarealerne øges. Dette vil ligeledes give mulighed for en diversitet i boligudbuddet, med boliger liggende i terræn til for eksempel seniorer, boliger på 1. sal til unge, eller familieboliger i to plan med lodret lejlighedsskel. Dette kan med et moderne bygningsudtryk lade sig gøre i en højde på maks. 7,5 m.

Bebyggelsen tænkes i et nutidigt design udført bl.a. med nyere tids byggemetoder ud fra klimamæssige hensyn. Facaderne kan fremstå i mur og tegl eller være opbygget som lette konstruktioner beklædt i træ eller anden facade plade. Tagene kan være ensidige, saddeltage med svag hældning eller flade, udført i tegl, tagpap eller plademateriale.

Bebyggelsen vil blive indpasset i det kuperede terræn, og orienteret i en vifte omkring gravhøjen. Bebyggelsesprocenten for delområde 1A-1C må ikke overstige 30 % for delområdet under ét og for delområde 1D 34% for delområdet under ét.

Lejre Kommune ønsker at sikre ren luft til beboere og naboer. Der er derfor ikke mulighed for at etablere brændeovne inden for lokalplanområdet, da lokalplanen fastlægger, at bebyggelse, bortset fra en eventuel fælles kedelcentral, ikke kan opføres med skorsten. Denne regulering sker også med henblik på at forebygge eventuelle klagesager forbundet med luftforurening.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lejre Kommuneplan 2017

Kommuneplanens rammer er grundlaget for lokalplaners indhold. 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.

Lokalplanområdet er i Lejre Kommuneplan 2017 udlagt som rammeområde 2.B4, en del af rammeområde 2.B7 samt en del af rammeområde 2.R3.



Rammebestemmelser for 2.B4 Lindegården ved Ejby

Generel anvendelse: Boligområde.

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse.

Zonestatus: Byzone.

Max. bebyggelsesprocent: Max. 30 % for åben-lav boligbebyggelse.

Max. antal etager: 1,5 etage.

Max. højde: 7,5 meter.

Eksisterende lokalplan eller byplan: Lokalplan LK 07 for et boligområde ved Lindegården.

Rammebestemmelser for 2.B7 Lindegården øst

Generel anvendelse: Boligområde.

Specifik anvendelse: Blandet boligområde.

Zonestatus: Landzone.

Max. bebyggelsesprocent: Max. 30 % for åben-lav boligbebyggelse. Max. 40 % for tæt-lav boligbebyggelse.

Max. antal etager: 2 etager.

Max. højde: 8,5 meter.

Eksisterende lokalplan eller byplan: Ingen.

Særlige bestemmelser: Vejadgang skal ske til Ejby Havnevej.

Rammebestemmelser for 2.R3 Grønne områder i Ejby

Generel anvendelse: Rekreativt område.

Specifik anvendelse: Rekreativt område, der skal friholdes for bebyggelse.

Zonestatus: Byzone og Landzone.

Max. bebyggelsesprocent: Området skal friholdes for bebyggelse.

Kommuneplantillæg

Da nærværende rammelokalplan dækker hele matrikel 3dg Ejby By, og rammeområde 2.B4 i Lejre Kommuneplan 2017 kun dækker ca. 2/3 af det areal, som er udlagt til boligområde, er det nødvendigt at ændre på rammeafgrænsningen mellem rammeområde 2.B4 og 2.B7, således at hele den del af matrikel 3dg, som det er muligt at bygge på, ligger i rammeområde 2.B4. Desuden er der et behov for at ændre på rammebestemmelserne, så det er muligt at etablere tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimal højde på 8.5 meter, ligesom det er i rammeområde 2.B7. Sideløbende med denne lokalplan er der derfor udarbejdet et Kommuneplantillæg nr. 13 til Lejre Kommuneplan 2017, som ændrer på disse rammeforhold.

Fingerplan 2019

Ifølge Fingerplan 2019 skal det ved kommuneplanlægning sikres, at byudvikling i Det øvrige Hovedstadsområde sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund.

Byudviklingen ved Lindegården kommer til at ske i direkte sammenhæng til Ejby. Størstedelen af området ligger i dag allerede i byzone, men Lokalplan LK 07 for Lindegården er aldrig realiseret.

Lokalplan LK 77 giver mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse, hvilket der er et stort behov for i Ejby, som primært består af parcelhuse og sommerhuse.

Zoneforhold

Lokalplanens delområde A ligger i dag i byzone. Delområde B overføres først til byzone, når dette delområde detailplanlægges i en ny lokalplan.

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.

Fortidsminder

Midt i lokalplanområdet er der registreret et fortidsminde – en jættestue fra 3.300 f.kr. fra Tragtbægerkulturen. Den er velbevaret uden større skader. Jættestuen blev undersøgt i 1870 med fund af flere genstande, restaureret i 1929, fredet i 1941 og igen restaureret i 1990. På arealet blev i 1883 registreret yderligere to overpløjede gravhøje, hvor af den ene befinder sig inden for 100



meter-zonen, og derfor ikke bliver berørt. Den anden ligger i området, der skal byggemodnes, og skal derfor undersøges forinden. På grund af gravhøjene er en del af arealet omfattet af et såkaldt kulturarvsareal, hvor der er forhøjet risiko for at støde på fortidsminder. Desuden er der på området fundet en mønt fra middelalderen, som er erklæret danefæ, derfor må det formodes, at der findes flere lignende genstande.

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.

Natur

Lokalplanområdet indeholder 3 vandhuller, hvis størrelse og udbredelse veksler alt efter årstiden og nedbørsmængden. Vandhullerne har tæt bevoksning omkring og er ved besigtigelse i forbindelse med lokalplanarbejdet registreret som § 3 arealer jævnfør naturbeskyttelsesloven.



Det nordlige vandhul



Det sydvestlige vandhul

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

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Lavbundsarealer

I Kommuneplanens generelle rammebestemmelser står der, at det ved lokalplanlægning skal sikres, at lavbundsarealer og bluespotområder (områder, hvor regnvand ved store regnskyl samler sig) som udgangspunkt friholdes fra bebyggelse.

Servitutoversigt

Lokalplanen er ikke omfattet af deklarationer.

Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet indgår i Lejre Spildevandsplan 2016, som regulerer håndteringen af lokalplanområdets spildevand og regnvand. Området skal spildevandskloakeres.

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, toiletskyl 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 Ejby Nye Vandværk.

Veje og trafik

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via en ny privat fællesvej fra Ejby Havnevej.

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 på miljøscreeningen

Landskabelige forhold: Hensynet til landskabets form og markante terrænforhold er indarbejdet i lokalplanen. Placering af bebyggelsen er forsøgt tilpasset den eksisterende bebyggelse og helhedsplanen udlægger området til rækkehuse, således at den åbne struktur fastholdes frem for en mere tæt og kompakt udnyttelse. 100 meter beskyttelseszonen omkring gravhøjen og bevarelse af de eksisterende små vandhuller er samtidig med til at bevare en del af landskabets naturmæssige særpræg. Det er intentionen i lokalplanen, at området skal fremstå som varieret bebyggelse opført med klassiske materialer, i skala og i farver, der er i overensstemmelse med god dansk traditionel arkitektur. Lokalplanen fastlægger derfor retningslinier herfor.

Kulturhistoriske forhold: Inden for lokalplanens område er der registeret et fortidsminde, der er beskyttet efter § 29 i Museumsloven – en jættestue fra 3.300 f.kr. fra Tragtbægerkulturen. Tilgængeligheden til jættestuen øges via et stisystem med offentlig adgang og bidrager dermed til en vigtig del af den kulturhistoriske formidling af dette særligt værdifulde fortidsminde. Lejre Kommune har udarbejdet en plejeplan for fortidsmindet. Formålet med plejeplanen er at sikre og forbedre tilstanden af fortidsmindet og sikre at beskyttelseszonen omkring den fredede jættestue respekteres.

Naturbeskyttelse: Inden for lokalplanområdet er der 3 vådområder, i form af 3 små vandhuller, som har bevoksning omkring vandspejlet. Vandhuller er registreret som § 3-områder

og lokalplanen indeholder bestemmelser om, at de skal bevares, vedligeholdes og friholdes for bebyggelse, og at der ikke må plantes buske eller træer ved søens syd- og vestside. Det anbefales, at der ikke plantes så tæt på bredderne, at bladnedfald vil kunne forurene søen. Der kan tillades en beskeden beplantning såfremt det er til gavn for dyrelivet i og omkring søen, og hvis der anvendes egnstypiske buske og træer.

På baggrund af ovennævnte konklusioner af "screeningen" af lokalplanforslag LK 77, er det Kommunalbestyrelsens vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanforslaget.





Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018
- fastsættes følgende bestemmelser for området nævnt i § 2:

§ 1 Formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er:

- § 1.1 at gøre det muligt at etablere boligbebyggelse.
- § 1.2 at sikre, at etableringen af bebyggelsen sker i respekt for det tilstødende lokalsamfund og de landskabelige kvaliteter i området som helhed.
- § 1.3 at forebygge luftforurening fra brændeovne og pejse.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- § 2.1 Lokalplanen omfatter matrikel 3dg, Ejby By, Rye. Lokalplanen er en rammelokalplan for hele lokalplanområdet, som fastlægger inddelingen i delområder, den overordnede vejstruktur, udlægningen af grønne områder og stier. Se lokalplanområdets afgrænsning på kortbilag 1 samt delområder på kortbilag 2A.
- § 2.2 Lokalplanområdets delområde 1A-1D ligger i byzone. Delområde 2 ligger i landzone, og overføres først til byzone, når delområde 2 detailplanlægges på et senere tidspunkt.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- § 3.1 Lokalplanområdets delområde 1A-1D skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.
- § 3.2 Delområde 2 skal henligge som landzoneområde, indtil delområdet detailplanlægges på et senere tidspunkt - se kortbilag 2A.
- § 3.3 Arealet indenfor fortidsmindelinjen omkring jættestuen skal henligge som grønt område og være offentligt tilgængeligt.

§ 4 Udstykning

- § 4.1 Boligerne i delområde 1A-1D kan sokkeludstykket eller udstykkes med et matrikelareal på maks. 300 m² til hver bolig.
- § 4.2 Der kan ske udstykning af private fællesveje, stier, fællesarealer og tekniske anlæg.

§ 5 Veje og parkering

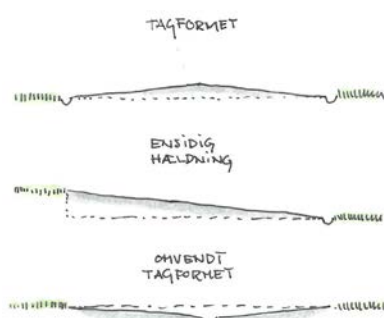
§ 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ejby Havnevej efter principperne på kortbilag 3.

§ 5.2 Alle veje skal anlægges som boligveje med et vejprofil på min. 8 meter med en kørebane på min. 5 meters bredde.

Vejenes profiler skal anlægges, så de understøtter en synlig regnvandshåndtering.

Dette skal ske ved at etablere regnvandsopsamling i vandreder, trug eller regnbede langs kørebanerne suppleret med traditionelle rørføringer, hvor dette er nødvendigt ved overkørsler og lignende.

Vejprofilerne (tagform, ensidig eller omvendt tagprofil) skal vælges efter terrænforholdene i det enkelte tilfælde. Se illustrationen nedenfor.



§ 5.3 Veje skal etableres som private fællesveje.

§ 5.4 Alle veje skal være belyst med master med en maksimal lyspunktshøjde på 6 meter.

§ 5.5 Indenfor lokalplanområdet skal der reserveres plads til trampestier efter principperne på kortbilag 3. Der skal være offentlig adgang til trampestierne.

§ 5.6 Indenfor lokalplanens område skal der anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Carporte og garager kan indgå heri.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1 Al boligbebyggelse i delområde 1A-1D skal holdes indenfor de på kortbilag 2B angivne byggefelter. Den maksimale bebyggelsesprocent for hvert delområde 1A-1C må ikke overstige 30 % for delområdet under ét og delområde 1D må ikke overstige 34 % for delområdet under ét. Der skal indsendes en samlet byggeansøgning for hvert delområde.

Delområde 1A udgør 15.367 m², hvilket svarer til, at der kan bygges maks.4.610 m².

Delområde 1B udgør 14.140 m², hvilket svarer til, at der kan bygges maks.4.242 m².

Delområde 1C udgør 14.369 m², hvilket svarer til, at der kan bygges maks.4.310 m².

Delområde 1D udgør 11.498 m², hvilket svarer til at der kan bygges maks.3.909 m².

- § 6.2 I delområde 1A-1D må boligbebyggelse have sadeltag, fladt tag eller ensidig taghældning.



- § 6.3 I delområde 1A-1D må boligbebyggelse med symmetrisk/asymmetrisk sadeltag opføres i maks. 2 plan med eller uden trempel, og må ikke overstige 7,5 meter over det fastlagte niveauplan.
- § 6.4 I delområde 1A-1D må boligbebyggelse med fladt tag eller ensidig taghældning opføres i maks. 2 plan, og må ikke overstige 7,5 meter over det fastlagte niveauplan.
- § 6.5 I delområde 1A-1D skal boligbebyggelse udføres med en hældning på 2-50 grader for ensidig taghældning og/eller symmetrisk sadeltag.

For asymmetrisk sadeltag med uens tagsidelængde gælder det, at dette kan udføres med op til 80 graders hældning ved den korteste tagside, dog således at summen af vinklerne 2 og 3 ikke overstiger 120 grader. Dette muliggør dels optimalt solindfald til solceller og dels en lavere højde på taget samtidig med mulighed for beboelig hems.



- § 6.6 I delområde 1A-1D skal boligbebyggelsen tættest på fortidsmindelinjen placeres efter principperne på kortbilag 3, hvor gavlfacaderne er placeret 2,5 meter fra fortidsmindelinjen.
- § 6.7 Til hver bolig kan der etableres 20 m² skur, carport eller lignende småbygning. Småbygningerne i hvert delområde skal placeres efter en samlet plan.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 7.1 I delområde 1A-1D skal facaderne etableres som blank mur, pudset mur, beklædningsstegl, skifer, cementplader (plane eller med plank- eller skiferudformning), stålplader (plane eller profilerede) og/eller med træbeklædning.



Beklædningsstegl

Plane cementplader

Cementplader med plankudformning

Cementplader med skiferudformning



Profilerede stålplader

Plane stålplader

Profilerede stålplader

§ 7.2 I delområde 1A-1D skal facaderne fremstå i afdæmpede jordfarver - se jordfarveskalaen på kortbilag 4. Træværk skal fremstå i træets naturlige farve eller malet i en jordfarve fra jordfarveskalaen - se kortbilag 4.

§ 7.3 I delområde 1A-1D skal tage dækkes med tagpap, sedum, tegl eller sorte stålplader, som ikke må være imiteret tegltagsbelægning. Der ikke må anvendes blanke og reflekterende materialer.

Tage kan udformes med udhæng, og der kan opsættes markiser og udvendige persienner eller skodder.

Solfangere, solcelleanlæg og lignende solenergianlæg kan opsættes, hvis disse følger tagfladen, og er i samme farve som taget. Lister, beslag o. lign. til montering af solenergianlæggene skal ligeledes have samme farve som taget. Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlede. Solenergianlæg kan også være en integreret del af taget, og vil derved blive betragtet som tagmateriale.

§ 7.4 I delområde 1A-1D må carporte, garager, udestuer, udhuse og lignende kun udføres i samme materialer og farver som husets eller med facader helt i træ.

Carporte, garager, udhuse og lign. skal have samme tagbeklædning som huset eller fladt tag med ikke synligt tagmateriale.

Drivhuse kan opføres i klart materiale.

§ 7.5 I delområde 1A-1D skal tagrender, nedløbsrør og taghætter udføres i overfladebehandlet zink, galvaniseret stål eller sortmalet metal.

§ 7.6 I delområde 1A-1D skal vinduer og døre udføres i træ, metal eller i en kombination af disse.

§ 7.7 I delområde 1A-1D skal vinduer, døre, vindskeder, stern og lignende fremstå træets naturlige farve eller i jordfarver som fremgår af kortbilag 4, dog ikke de farver, som er benævnt som lyse eller kridt.

§ 7.8 I delområde 1A-1D må ny bebyggelse ikke opføres med skorsten. Såfremt der etableres en fælles kedelcentral, vil der kunne etableres skorsten til denne.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1 Hegn i naboskel, mod vej, og det åbne land skal etableres som hække eller levende hegn eksempelvis i bøg eller liguster. Hække og levende hegn kan suppleres med trådhegn på indersiden i en højde på maks. 1 meter.

- § 8.2 Området inden for fortidsmindebeskyttelseszonen må ikke beplantes. Beskyttelseszonen og jættestuen skal friholdes for beplantning.
- § 8.3 Vandhullerne skal bevares og der må ikke plantes buske eller træer ved vandhullernes syd- og vestside. Der kan tillades en beskeden beplantning, såfremt det er til gavn for dyrelivet i og omkring vandhullet, og hvis der anvendes egnstypiske buske og træer såsom tjørn, røn, hyld, birk, bøg, eg og ask. Ved eventuel tilplantning skal der sikres en afstand til vandspejlet, således af bladnedfald direkte i vandhullet undgås.
- § 8.4 Placering af affaldscontainere skal overholde Lejre Kommunes til en hver tid gældende Regulativ for Husholdningsaffaldskrav til opstilling og adgangsvej mv.
- § 8.5 Indenfor lokalplanens område må der ikke etableres udendørsoplag, herunder henstilling eller parkering af køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, containere, både og lignende.
- § 8.6 Inden for lokalplanområdet kan der tillades opførelse af nødvendige mindre tekniske anlæg til bortskaffelse/forsyning af området (såsom til spildevandsanlæg), såfremt disse anlæg tilpasse den omkringliggende bebyggelse og eventuelt afskærmes med beplantning.

§ 9 Terrænregulering

- § 9.1 De oprindelige terrænforhold skal overordnet set fastholdes. Der kan dog ske mindre udjævninger i form af opfyld af fordybninger, afgravninger af forhøjninger i terræn til niveauplan, der hvor der skal placeres bebyggelse. Der kan dog maksimalt reguleres +/- 1 meter i forhold til naturligt terræn.

§ 10 Grundvand, regnvand og spildevand

- § 10.1 Der må ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for nedsivning af forurenende stoffer.
- § 10.2 Regnvandet skal håndteres og/eller nedsives lokalt ved enten at etablere grøfter, render, regnbede, permeabel belægning, infiltrationsplæner, rendefaskiner, faskiner, grønne tage eller lignende. Regnvandet kan også genanvendes til tøjvask, toiletskyl eller lignende eller ledes til regnvandsbassiner/-søer.
- § 10.3 Eksisterende dræn skal bibeholdes og reetableres, hvis de graves over. Dræn må ikke slutes til hverken spildevandsledninger eller regnvandsledninger.

§ 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.
- § 11.3 Overtagelsen kan ske etapevis i takt med at byggemodningen er tilvejebragt. Arealerne overdrages til grundejerforeningen, når byggemodningen af området 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 Ny bebyggelse i delområde 1A-1D må først tages i brug, når de i § 5.2 - 5.4 nævnte veje er anlagt til den enkelte boligblok, og der er etableret gadebelysning, og når der er sket tilslutning til spildevandsforsyning samt etableret anlæg til håndtering af regnvandet som beskrevet i § 10.

§ 13 Ophævelse af eksisterende lokalplan

- § 13.1 Med Lokalplan LK 77 for et boligområde ved Lindegården i Ejby ophæves Lokalplan LK 07 for et boligområde ved Lindegården på nærværende lokalplans område.

14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- § 14.1 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.
- § 14.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- § 14.3 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.
- § 14.4 Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget.

Dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§ 15 Lokalplanen retsvirkninger

- § 15.1 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.
- § 15.2 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.
- § 15.3 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.

§ 15.4 Hvis forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Høring, vedtagelsespåtegning og offentlig bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan LK 77 for et boligområde ved Lindegården i Ejby er godkendt af Kommunalbestyrelsen til udsendelse i offentlig høring den XXX.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring fra XXX til XXX.

I henhold til § 27 i planloven er Lokalplan LK 77 for et boligområde ved Lindegården i Ejby vedtaget endeligt af Lejre Kommunalbestyrelse den XXX.

Lokalplan LK 77 for et boligområde ved Lindegården i Ejby er offentligt bekendtgjort den XXX.

Carsten Rasmussen
borgmester

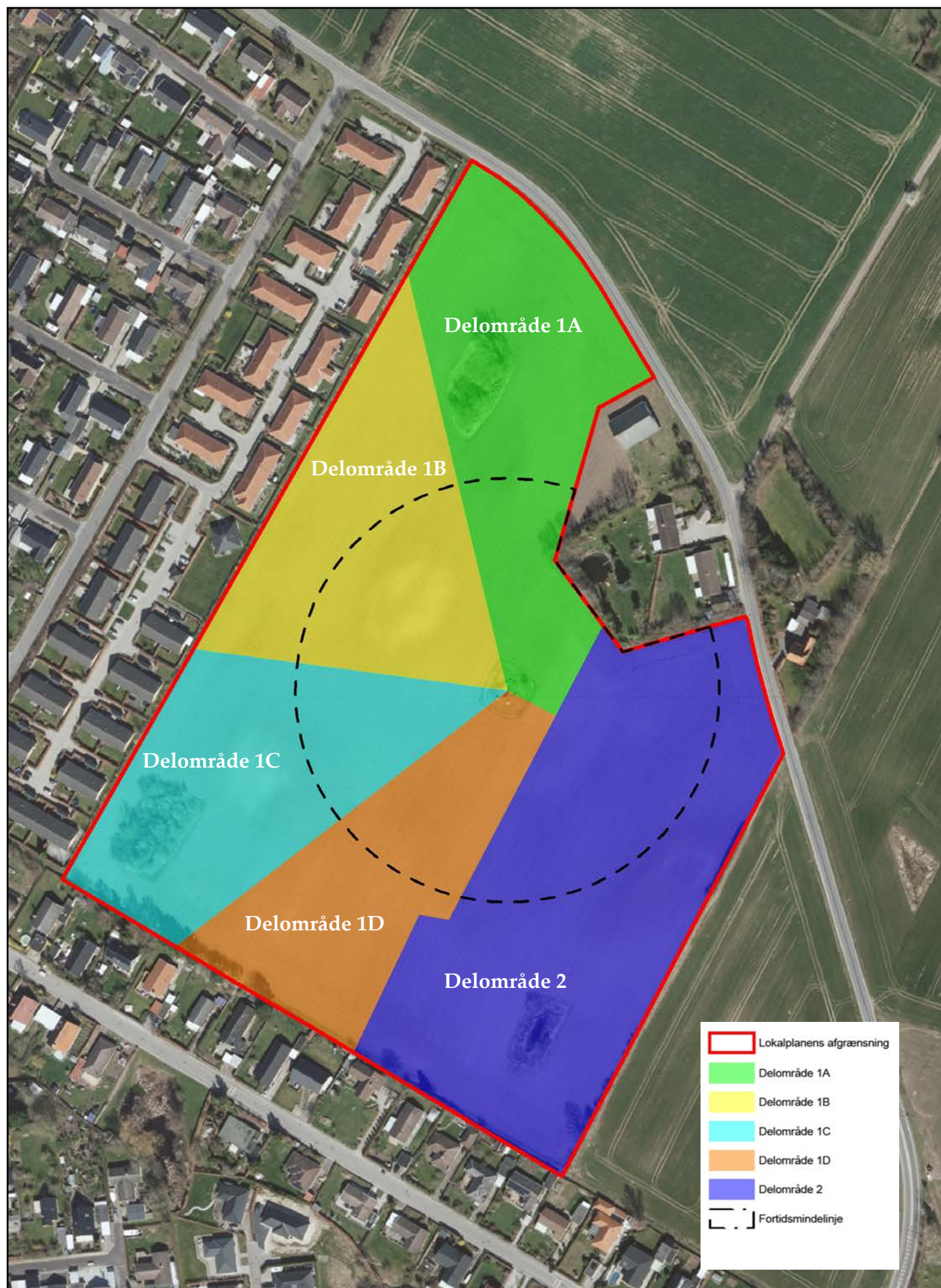
/

Inger Marie Vynne
kommunaldirektør

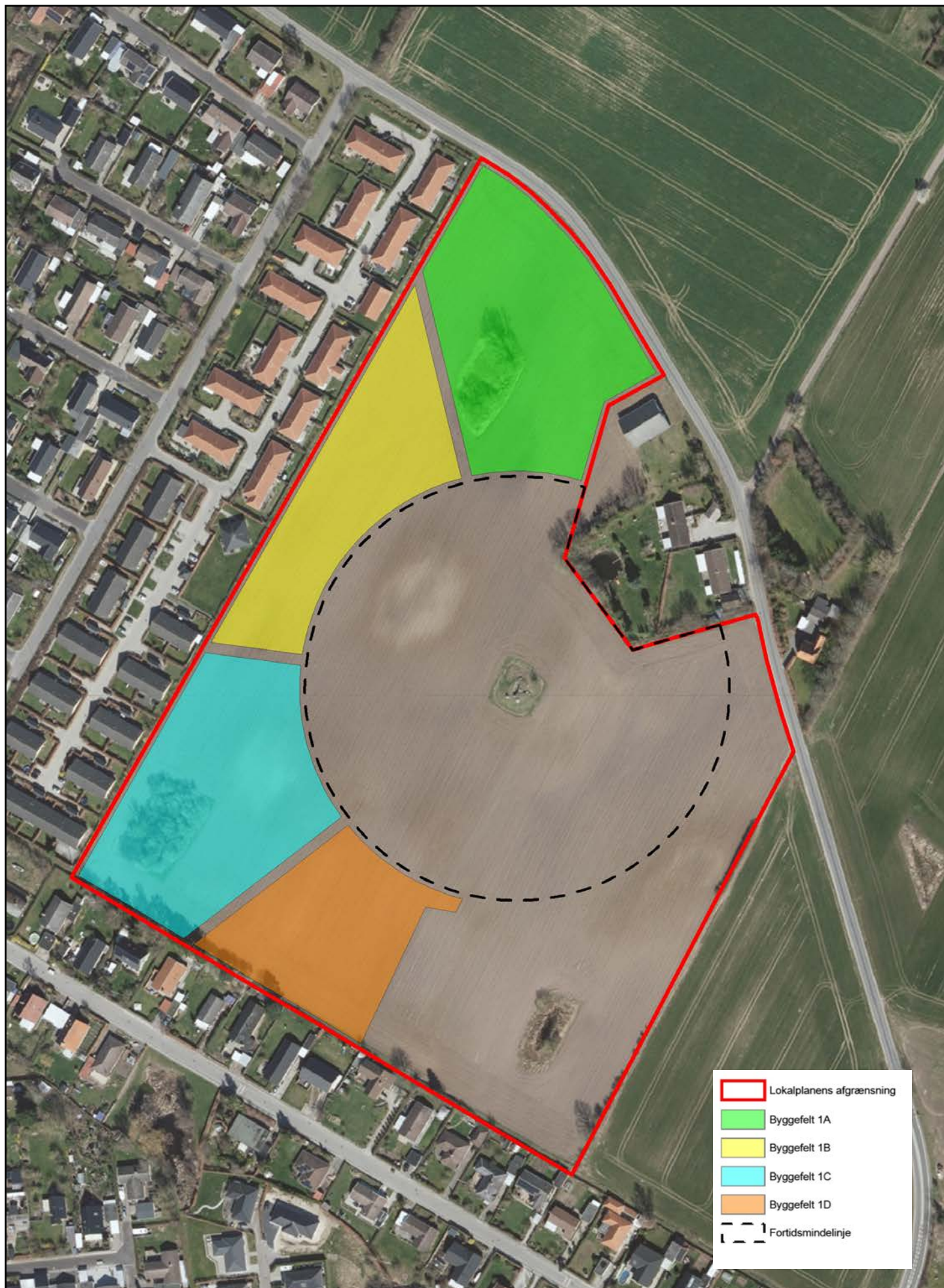
Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2A. Delområder



Kortbilag 2B. Byggefelter



Kortbilag 3. Illustrationsplan

