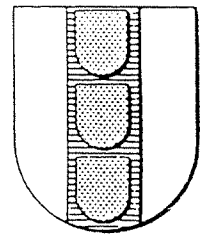


LEJRE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 63



for et nyt boligområde ved Vestvejen i Gevninge
vedtaget den 22. marts 2004



Ifølge planloven skal der udarbejdes lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse, eller før større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, sættes igang.

Forslag til lokalplan skal fremlægges i offentlig høring i minimum 8 uger, for at kommunens borgere kan få kendskab til planlægningen og lejlighed til at komme med indsigelser, inden Kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt. Såfremt der fremsættes indsigelser, kan lokalplanen først vedtages endeligt 4 uger efter høringsperiodens udløb.

Planloven arbejder med tre slags planer:

1. Regionplanen - omfatter hele Amtet og udstikker retningslinier for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land. Regionplanen udstikker rammerne for beliggenheden af større offentlige institutioner, større butiksenheder, de store veje og for placeringen af virksomheder med særlige miljøkrav.

2. Kommuneplanen - er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og arealanvendelse i Lejre. I Kommuneplanen fastlægges, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammer for lokalplanernes indhold. Kommuneplan 2001-2012 for Lejre Kommune er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i november 2001.

3. Lokalplanen - gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal bruges og se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. Lokalplanen bliver tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen, og er som sådan juridisk bindende for fremtidige dispositioner på ejendommen.

LEJRE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 63

for et nyt boligområde ved Vestvejen i Gevninge
vedtaget den 22. marts 2004

Indhold

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet	side	5
Lokalplanens formål	side	6
Lokalplanens indhold	side	7-13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	13-15

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	side	16
§ 2	Område og zonestatus	side	16
§ 3	Områdets anvendelse	side	17
§ 4	Udstykning	side	17
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	18
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	side	18
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	side	19
§ 8	Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	side	20
§ 9	Etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg	side	21
§ 10	Miljøforhold	side	21
§ 11	Støjforhold	side	22
§ 12	Tekniske anlæg	side	22
§ 13	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	22
§ 14	Grundejerforening	side	23
§ 15	Lokalplanens retsvirkninger	side	23
§ 16	Vedtagelsespåtegning	side	23

Kortbilag 1:	Matrikelkort, 1: 4.000
Kortbilag 2:	Anvendelse og udstykningsplan, 1: 2.000
Kortbilag 3:	Beplantningsplan, 1: 2.000
Kortbilag 4-1:	Tværfiler, side 1 af 2, 1: 250
Kortbilag 4-2:	Tværfiler, side 2 af 2, 1: 250
Kortbilag 5:	Illustrationsplan, 1: 2.000

*Lokalplanen er udarbejdet af Byplanteg-
nestuen as v/ Peter Juel Jeppesen
MAA/PAR i samarbejde med Teknisk
forvaltning i Lejre kommune, oktober
2003 og revideret efter fremlæggelse i
marts 2004.*

LOKALPLAN NR. 63

for et nyt boligområde ved Vestvejen i Gevninge
vedtaget den 22. marts 2004

Lokalplanområdet

Område 1. B13 vest for Vestvejen er det største byudviklingsområde i Gevninge og det skal rumme de kommende års behov for boliger og institutioner i denne del af kommunen. Området skal bruges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg og offentlige formål som f.eks. børneinstitutioner o. lign.

Vest for Vestvejen vil der på længere sigt kunne udvikles nye boligområder i størrelsesordenen 16-18 ha som antydnet på strukturskitserne på side 6 og 7. Det er kun de nordligste dele, på ca. 8 ha, som er indeholdt i den gældende kommuneplan 2001-2012 fra november 2001. Området er lokalplanlagt nu, så byudviklingen kan begynde i løbet af 2004.

Flyvefoto fra februar 2003, som viser arealets beliggenhed i landskabet mellem Gevninge by (i forgrunden) og Borrevejle Vig i baggrunden.



Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at skabe et nyt boligkvarter i Gevninge by med plads til ca. nye 100 boliger, bestående af parcelhuse og tæt lavt boligbyggeri. Desuden skal området rumme en større børneinstitution på ca. 2.500m².

Der bliver mulighed for at opføre både énfamiliehuse og tæt lav boligbyggelse i form af rækkehuse, kædehuse m.v. i 1 og 1 1/2 efter nærmere angivne retningslinier.

Vejbetjeningen skal ske udelukkende fra Vestvejen og lokalplanen skal sikre at udbygningen kan ske etapevis over en årrække.

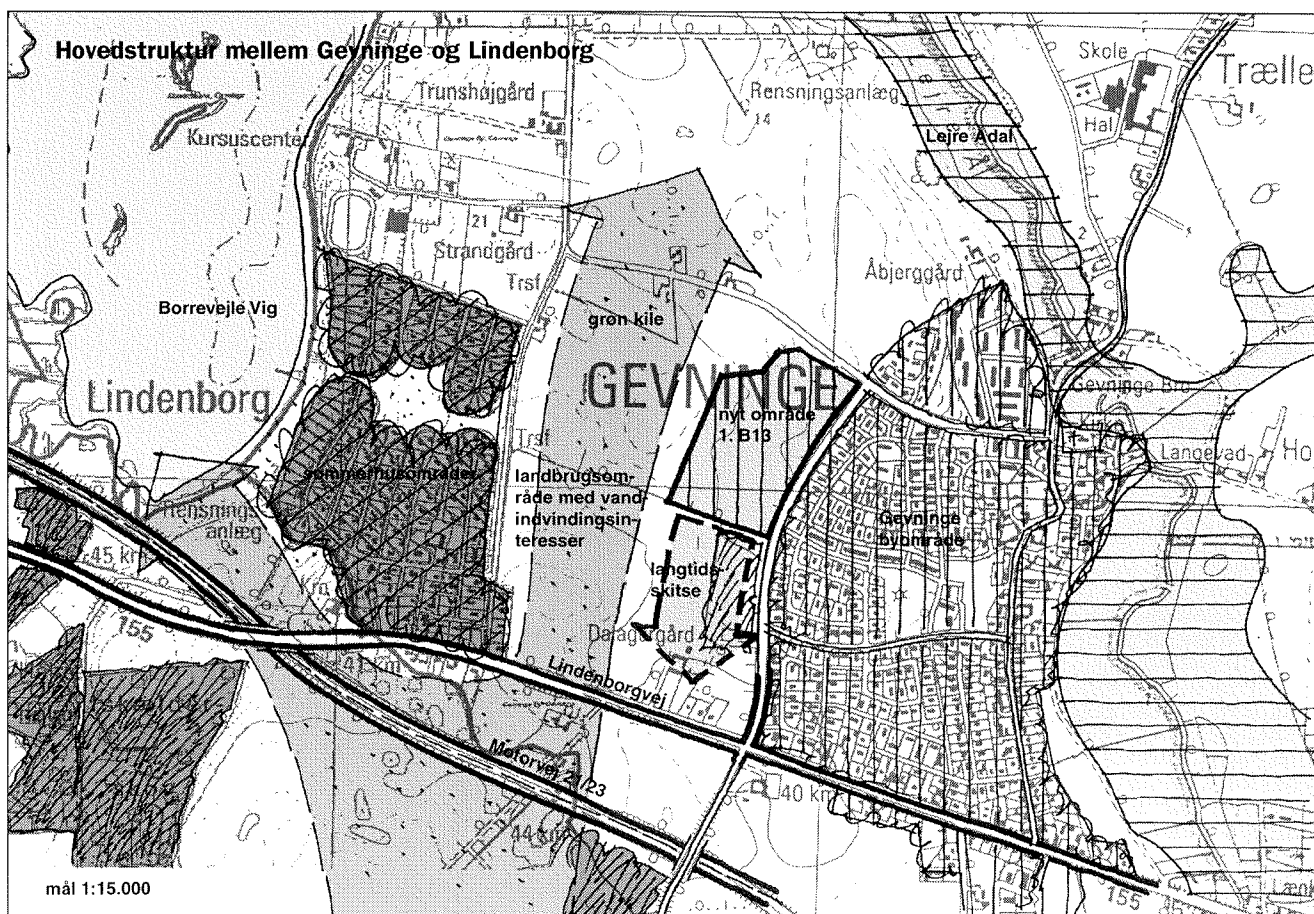
Der skal etableres et stisystem som skaber sikker stiadgang til skolen på Hervevej og som reserverer areal til en stitunnel under Vestvejen i områdets sydøstlige hjørne.

Området skal som et moderne boligområde udbygges ud fra bæredygtige holdninger, såvel miljømæssigt, som økonomisk og socialt, og det er hensigten at kvarteret kommer til at fremtræde attraktivt som et levende boligområde med stor variation, både med hensyn til boligtyper og arkitektonisk udtryk.

Det nye byområde ligger indenfor kystnærhedszonen som er fastsat i forbindelse med Regionplanen. Kystnærhedszonen rækker 3 km ind fra kysten og store dele af Lejre kommune er derfor beliggende i denne zone.

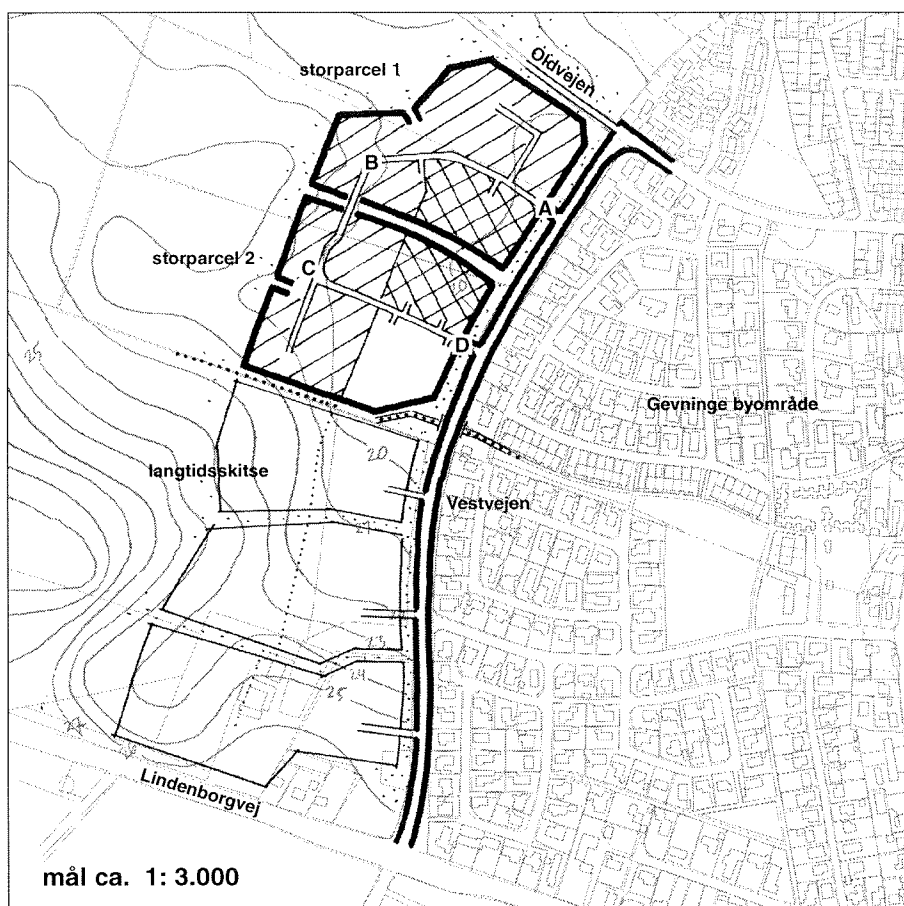
Summen af interesser der knytter sig til lokaliteterne mellem Borrevejle Vig og Lejre Ådal er meget stor (se side 14 vedr. forholdet til Regionplanen). Der er taget hensyn til de beskrevne interesser således at det nye boligområde ikke kommer i konflikt med dem.

Samlet hovedstruktur for området mellem Gevninge og Borrevejle Vig - sammentegning af region- og kommuneplan



Hovedstruktur for nye boligkvarterer vest for Gevninge langs Vestvejen ned mod Lindborgvej.

Lokalplan 63 omfatter de to nordligste storparceller som er indeholdt i den gældende kommuneplan. Den nordligste forventes udbygget for den sydlige, og en fælles vejbetjening med en vejbjølle igennem dem begge, er angivet.



Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligformål og offentlige formål. Imellem boligområderne udlægges areal til grønne kiler, lokale opholds- og legearealer samt i det sydøstlige hjørne - et større areal til en fremtidig børneinstitution.

Fordelingen mellem parcelhusbebyggelse og tæt-lav bebyggelse er fastlagt til ca. 75% til parcelhuse og ca. 25% til tæt lav boligbebyggelse - regnet ud i forhold til grundarealet. I praksis betyder det, at der kan opføres ca. 45 nye parcelhusboliger og ca. 60 tæt-lav boliger.

Bebyggelsens omfang og placering

Parcelhusbebyggelse

Parcelhusgrundene fastlægges i en retningsgivende udstykningsplan (kortbilag 2). Ud mod det åbne land ligger relativt store grunde på 875-1100 m² - bag ved mindre grunde på 700-800 m².

Etagehøjden fastsættes til max. 1 etage med mulighed for enkelte steder, at opføre parcelhuse i 1 1/2 etage. Bebyggelsesprocenten for parcelhusområderne er overalt fastsat til max. 25.

På grunde, som grænser op til det åbne land mod vest og nord er fastlagt bestemmelse om at bebyggelsen skal placeres i en udgangsbyggelinie 5 m fra vejen. Hensigten med denne bestemmelse er, at husene ikke rykker helt op til grænsen mod det åbne land, hvor de især i de første år inden det afskærmende beplantningsbælte vokser op - kan virke dominerende og meget synlige fra

Rummelighedsskema for lokalplan 63, et nyt boligområde ved Vestvejen

Blandet boliganvendelse, åben lav og tæt lav

Parcelhusgrunde fra 700-1100 m², B% 25

Fordeling mellem tæt lav og åben lav ca. **25/75** (fladeareal)

Ved tæt lav regnes med B% 35 og familieboliger á 90 m²

areal ved Vestvejen	parcelhuse incl. vej	tæt lav incl. vej og p- areal	areal i m ²	antal parcelhuse	antal tæt lav boliger	ialt, antal boliger
storparcel 1	26900	8000	34900	24	31	55
storparcel 2	23400	7000	30400	21	27	48
ialt	50300	15000	65300	45	58	103
Institutionsområde			7100			
Regnvandsbassin			600			
Grønne kiler etc.			13000			
Nytteareal ialt			86000			

Borrevejlevej og Oldvejen.

Bortset fra grunde som grænser op til det åbne land er der ikke særlige bestemmelser om, hvor på grunden parcelhuse skal placeres - her gælder Bygningsreglementets almindelige bestemmelser.

Garager kan evt. sammenbygges med boligerne på den enkelte grund - derudover gælder de almindelige regler i bygningsreglementet for garager/carporte.

Tæt-lav bebyggelse

Der udlægges i lokalplanen to delområder på hver ca. 7-8000 m² - ialt ca. 15.000m² til tæt lav bebyggelse. Udnyttelsen fastlægges til max. 30% for bebyggelse i 1 etage og max. 35% for etagehøjde på 1 1/2 etage.

Der fastlægges ikke boligstørrelser og grundstørrelser for tæt-lav byggelse, men det er hensigten at der kan opføres en blanding af boligtyper til familier, unge og ældre. Boligstørrelserne kan f.eks. ligge fra 60 -110 m² og det sikres at alle boliger opføres med have eller egen terrasse.

Hvis det bliver aktuelt med ungdomsboliger vil boligerne dog blive mindre og spørgsmålet om haver skal i en sådan situation fortolkes anderledes end "selvstændige haver".

Tæt lav boligbebyggelsen skal planlægges med fælles parkerings- og adgangsarealer og der skal sikres mindst 1,5 p-plads pr. bolig.

Institutionsbyggeri

Til børneinstitutionen udlægges et areal på ca. 7.100 m² med til en tilhørende bebyggelsesprocent på max. 35. Det betyder at der kan opføres ca. 2500 m² som institutionsbyggeri. Byggeriet kan opføres i op til 1 1/2 etage og parkering skal ske inden for institutionsgrunden.

Bebyggelsens ydre fremtræden***Facadematerialer***

Fælles for boligbyggeriet gælder, at facader skal opføres i teglsten. Dele af bebyggelsen kan dog pudses og mindre bygningsdele dele kan opføres i andre

materialer som fx. glas, zink, stål og/eller træ.

Indenfor delområder kan nogle parcelhuse dog opføres med andre materialer. Der er således udpeget et delområde ved position "3" mod syd, hvor træhuse kan opføres i op til 1 1/2 etage. Der gælder her særlige bestemmelser for farveholdning og tagmaterialer. Bemaling af bebyggelse (både murværk og træ) skal ske i jordfarver (okker, engelsk rød, sienna, dodenkop, italiensk rød og umbra) og hvid.

Mindre bygninger som garager og udhuse skal opføres med samme karakter og materialer som boligerne.

Tagmaterialer og antenner

Tage skal udføres som saddeltag eller tage med énsidig taghældning og skal beklædes med lerteglsten eller naturskifer. Hældningen for 1 etages bebyggelse skal være 20°-30°. For 1 1/2 etages bebyggelse skal taghældningen være 40°-50° og der kan i tagflader isættes kviste eller ovenlys.

Énsidig taghældning må ikke anvendes ved 1 1/2 etages byggeri.

Der kan placeres solfangeranlæg efter Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse, når de opsættes så harmonien i bebyggelsen bevares. Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler eller lignende på selve bebyggelsen, men paraboler kan anbringes på jorden i op til 1,6 m's højde.

Bebyggelsen skal tilsluttes fælles antenneanlæg i Gevninge by.

Institutionsbyggeriets ydre fremtræden

Børneinstitutionen skal opføres i murværk og tegl som beskrevet ovenfor - eller i træ med teglsten, metalplader eller tagpap på taget. Bebyggelsen kan opføres i 1 eller 1 1/2 etage og der kan anvendes énsidig taghældning.

Trafik og parkering

Adgang sker to steder fra Vestvejen til hver storparcel som vist på trafikdiagrammet side 7. Karakteren af det nye boligkvarters veje skal være "grøn" - dvs. at kørebaner anlægges med græsrabatter og forsynes med fortove - og hvor de bliver led i det overordnede stinet i bydelen også forsynet med dobbeltrettet cykelsti. Nye veje udlægges som offentlige veje.

Rabatterne skal bidrage til at give området en åben grøn karakter i en høj standard, som stedvis støttes med opstammede træer - enkeltvis eller i grupper. Plantevalg indgår som vist på beplantningsplanen, kortbilag 3 (spidsløn, eg og ask) og profileringen af veje og stier er beskrevet på kortbilag 4.

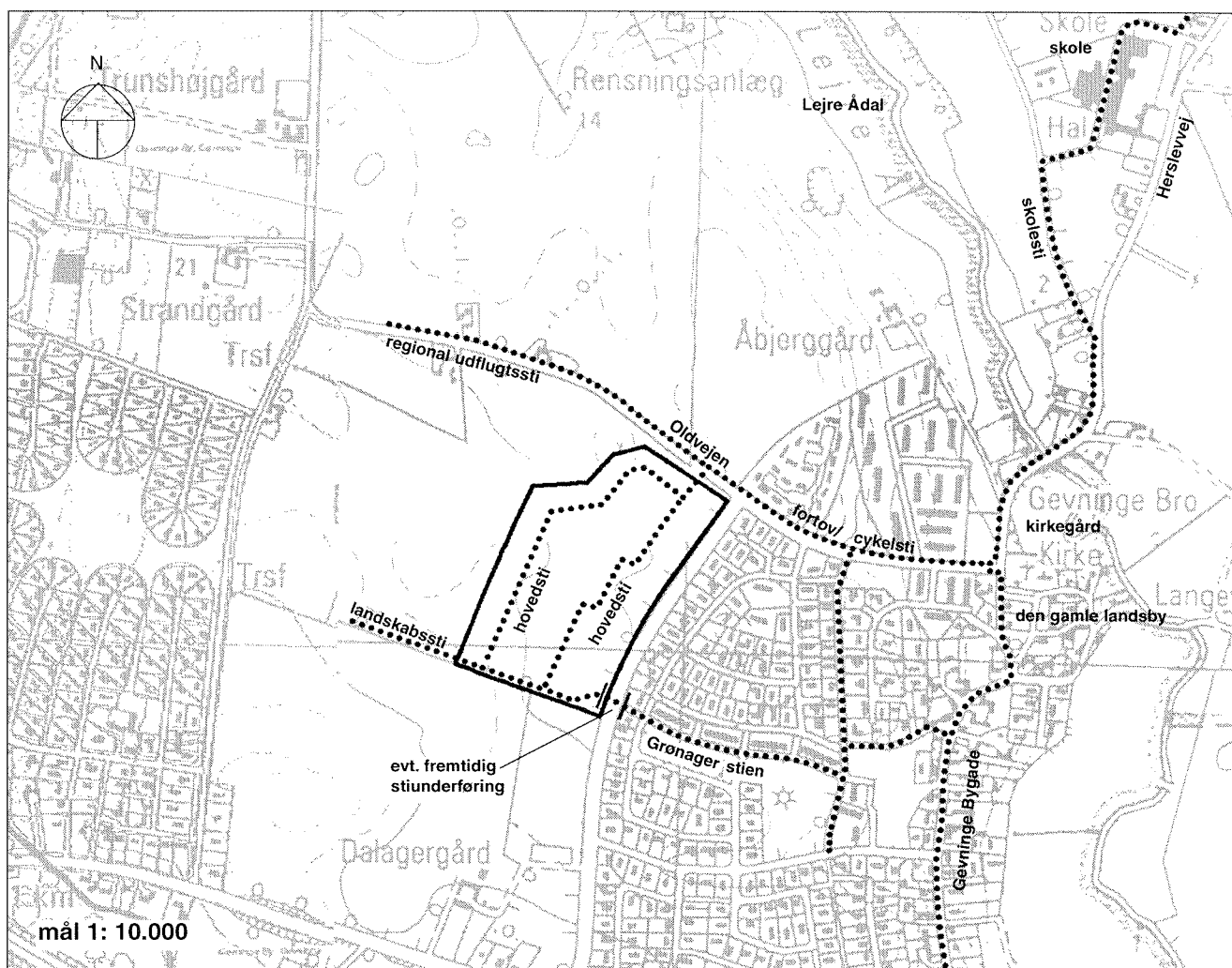
På parcelhusgrunde skal der udlægges areal til mindst 2 p-pladser. Ved den tæt lave bebyggelse skal der udlægges 1,5 p-plads pr. bolig.

Der må ikke parkeres lastbiler, uindregistrerede køretøjer samt ske opstilling af større både, campingvogne o.lign. på veje, fællesarealer og de enkelte grunde.

Hovedadgangsveje, hovedsti og boligveje

Vejen A-B-C-D (se diagram side 7 og kortbilag 2) udlægges i 12,5 til 16 m's bredde med en 5,5 m kørebane. På strækninger hvor vejen er sammenfaldende med hovedstien anlægges fortov i den ene side og en 3m dobbeltrettet cykelsti i den anden. Andre steder anlægges fortove i begge sider adskilt af grønne rabatter som vist på kortbilag 4.

Øvrige interne veje i bebyggelsen udlægges i 9 m's bredde med 5 m kørebane og åbne græsrabatter.



Stiplan for Gevninge

Andre stier

Hovedstierne udgør et system igennem bebyggelsen rettet mod byen landskabet og skolen som vist på kortet herover. Stierne indgår i den samlede plan for Gevninge, der via Oldvejen bl.a. omfatter stier frem til skolen på Herslevvej. Der reserveres på længere sigt en eventuel stiunderføring ved Vestvejen til kontakt med Grønagerstien.

Stier internt i de grønne kiler udlægges som private fællestier og udformes med grus i 2m's bredde.

Belysning

Langs veje, og hovedstier, etableres belysning med parkamaturer på 3-4 m standere. Der etableres ikke belysning på grusstier i de grønne kiler.

Grøn struktur

De grønne kiler udlægges som offentlige friarealer og gives en åben karakter med græs og enkelte grupper af træer som langs Vestvejen (spidsløn, eg og ask). De grønne kiler anvendes til opholds- og legearealer.

I hver ende af bebyggelsen udlægges "lokale" friarealer á ca. 500 m² til ophold og leg - med græs og opstammede træer - som vist på kortbilag 2, 3 og 5.

I de grønne kiler må der ikke opføres bygninger og anlæg, men der kan evt. ved vejarealerne indrettes plads til mindre containere til områdets forsyning (genbrug, kildesortering etc.).

Beplantningsplan

Der indgår i lokalplanen en overordnet beplantningsplan omfattende veje, vejrabatter, stier, grønne kiler. Den overordnede karakter lægges fast i lokalplanen, mens detaljerne må fastlægges i forbindelse med byggemodningen. Planens senere etaper skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

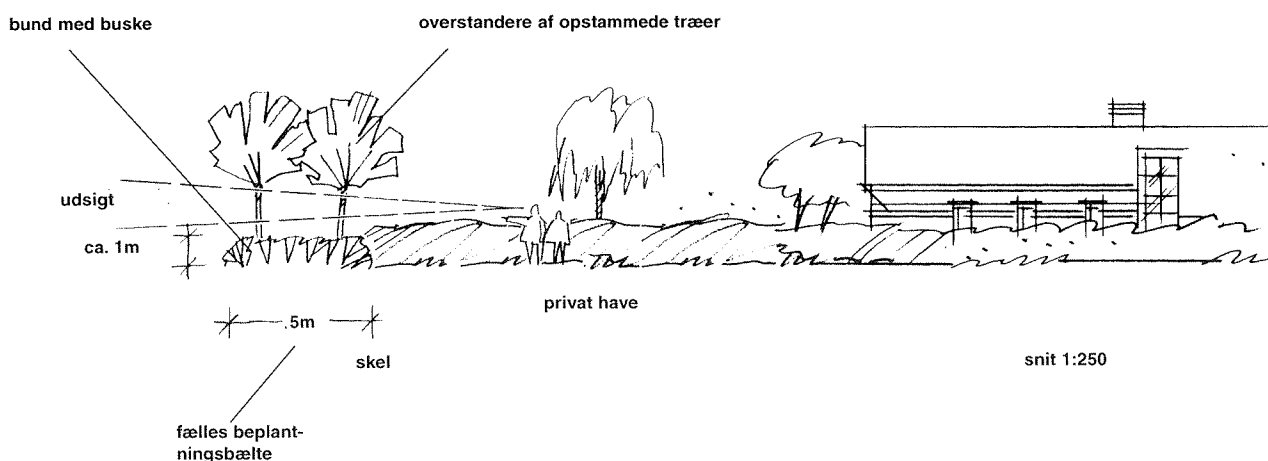
Skel mod det åbne land, de grønne kiler og mellem de private grunde skal bestå af levende hegn. Skel mod vej skal også være levende hegn, men kan evt. udelades så områder kan fremstå med åbne sammenhængende for haver. Dette skal i givet fald ske efter en samlet plan for flere grunde af gangen.

Børneinstitutionen mod sydøst skal forsynes med et markant levende hegn hele vejen rundt.

Beplantningsbæltet i vestskellet

Langs grænsen til det åbne land skal der af udstykkeren etableres et 5 m bredt beplantningsbælte med en særlig karakter som afskærmer bebyggelsen, men samtidig sikrer udsigten ud over markerne.

Beplantningsbæltet etableres i vest- og nordenden af de yderste grunde. Det skal anlægges af udstykkeren fra begyndelsen og skal planlægges i passende etaper i forbindelse med områdets udbygning. Der knytter sig bestemmelser om udformning af dette beplantningsbælte, som skal udformes på en bestemt måde langs hele den ydre afgrænsning. Det vil senere komme til at påhvile grundejerforeningen at sikre at denne karakter fastholdes.



Karakteren og sammensætningen af det gennemgående beplantningsbælte mod vest, nord og nordøst er her vist i 1:250. Beplantningsbæltet skal være 5 m bredt mod det åbne land og skal være sammensat af:

Overstandere - opstammede træer:
alm. eg – *Quercus robur*
uægte akacie – *Robinia pseudoacacia*

Bund med buske:
dunet gedeblad – *Lonicera xylosteum* "Clavey's Dwarf"
fjeldrøds – *Ribes alpinum* "Hemus"
slåen – *Prunus spinosa* (kun i bryn)

Terrænregulering

For at fastholde den åbne landskabelige karakter må der kun i begrænset omfang foretages terrænregulering på de enkelte grunde. Der må efter endt byggemodning kun være foretaget terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til det nuværende terræn.

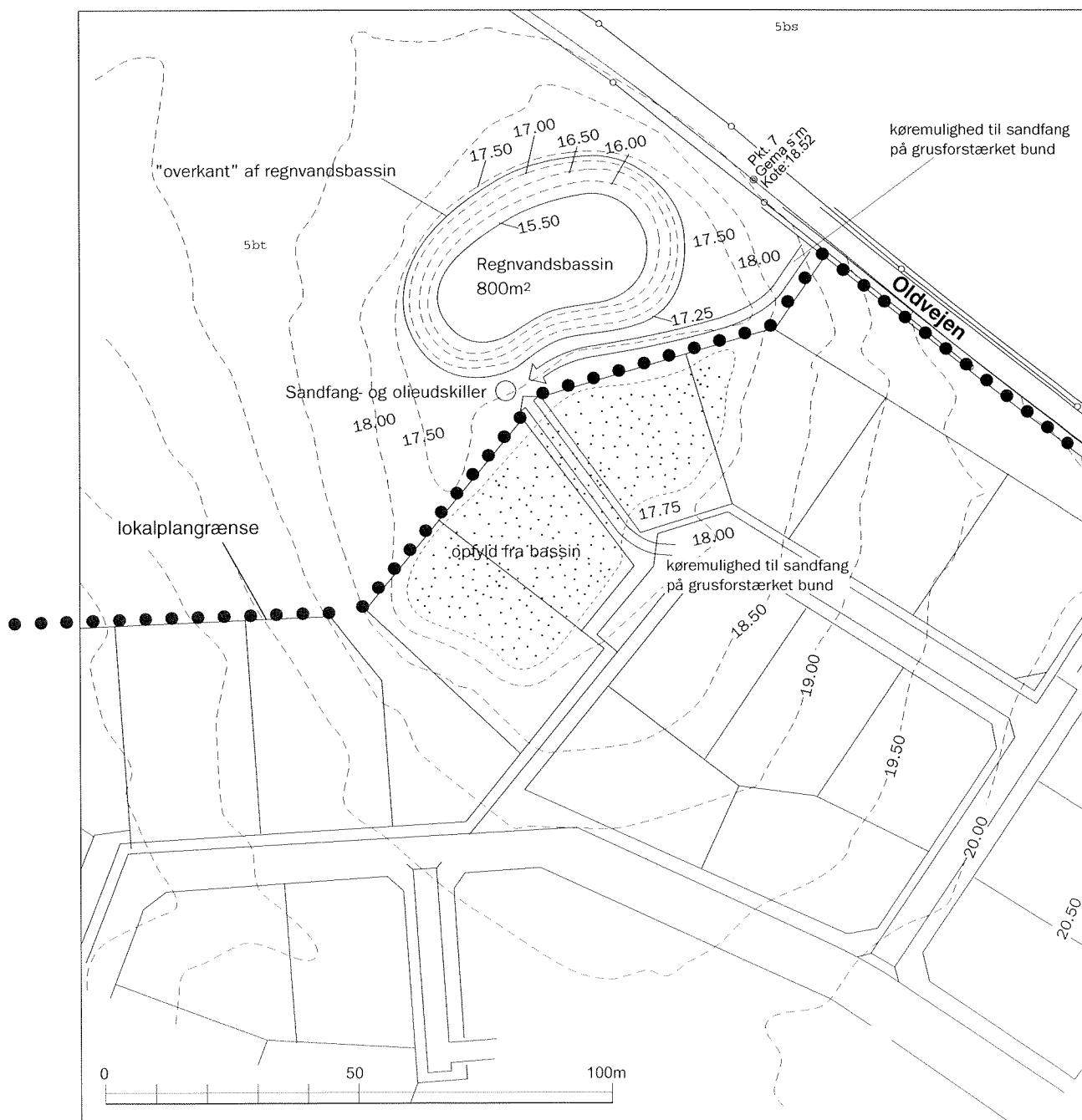
Regnvandsbassin

Der skal etableres et ca. 800 m² stort regnvandsbassin nordvest for lokalplanområdet ud til Oldvejen. Bassinet vil blive udformet som angivet på skitsen her på siden og der vil blive søgt om særskilt zonelovstilladelse for dette anlæg.

Regnvandsbassinet skal opsamle overfladevand fra bebyggelsen og de tilhørende vejanlæg i det omfang der ikke sker naturlig nedsvivning.

Efter at der er tilvejebragt et fladenivellement har det vist sig nødvendigt at flytte regnvandsbassinet fra det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet til en position mod nordvest - uden for lokalplanområdet.

Det er hensigten at udforme regnvandsbassinet som skitseret her. Mål 1:600



Grundejerforening

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i området. Grundejerforeningen skal etableres, når der er sket indflytning i 50% af husene eller når Kommunalbestyrelsen forlanger det.

Grundejerforeningens vedtægter og evt. fremtidige ændringer heraf skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Grundejerforeningen skal bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af private fællesanlæg, veje, stier, fortove og græsrabatter samt beplantninger på disse arealer.

Derudover skal grundejerforeningen vedligeholde de fælles (mindre) grønne arealer til ophold og leg og skal desuden påse at beplantningsbæltet ud mod det åbne land mod vest og nord (der er etableret af udstykkeren) - drives og vedligeholdes efter de fastlagte principper.

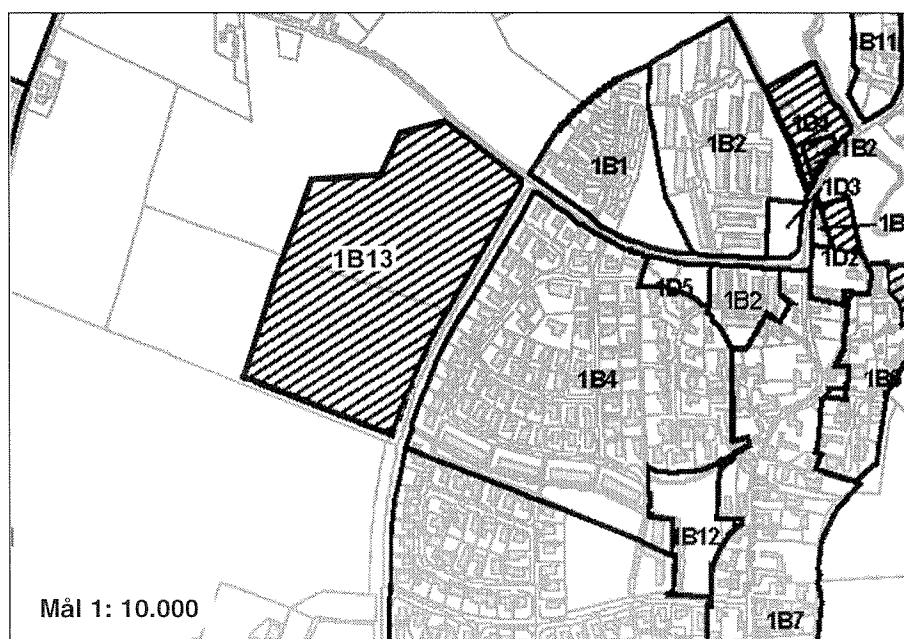
Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2001-2012

Lokalplanens område er enkeltområde 1. B13 i kommuneplanens rammer, som er fastlagt til boligformål. Områdets placering og rammebestemmelser fremgår af nedenstående illustrationer.

Det fremgår at lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer.

Område nr. Og navn	Fremtidig anvendelse	Bebyggelsesregulerende bestemmelser	Andet	Gældende lokalplan/ Byplanvedt.
1.B13 Nyt boligområde Gevninge Vest	Boligbebyggelse, åben-lav og tæt-lav med tilhørende fællesanlæg og offentlige formål som børnehaveinstitutioner, ældre-boliger o. lign.	Beb.% åben-lav max. 25. Beb.% tæt-lav max. 35. Antal bol. 80-100. Max. 1½ etage.	Området skal planlægges under ét og afskærmes med beplantning mod det åbne land. Området er beliggende i kystnærhedszone.	



I skemaet og på kortet er vist rammebestemmelser og position for det nye boligområde 1.B13 i Gevninges vestlige del.

Regionplanlægningen

Det nye byområde ligger indenfor kystnærhedszonen og summen af interesser der knytter sig til lokaliteterne mellem Borrevejle Vig og Lejre Ådal er meget stor. Det er i regionplanen opgjort, at der til området knytter sig følgende interesser (se også hovedstrukturskitsen side 6):

- Borrevejle Vig er EU-habitatområde.
- Lejre Ådal er et af regionens vigtigste lavbundsområder - egnet til vådområde.
- Stranden ved Borrevejle Vig er af geologisk interesse.
- Området er rigt på bevaringsværdige kulturmiljøer og andre kulturhistoriske interesser.
- Generelt er hele området interesseområde for naturbeskyttelse,
- desuden knytter der sig landbrugsinteresser og drikkevandsinteresser til jorden mellem Borrevejlevej og Vestvejen.
- En del af vejnettet ved Borrevejlevej og Oldvejen indgår i et rekreativt stinet og området er generelt udpeget som turist- og udflugtsområde med flere rekreative anlæg (som f.eks. Natur- og miljøskolen ved Borrevejle Vig, lystbådehavn og særlig naturcampingplads).

Det er hensigten med lokalplanen at tage hensyn til de beskrevne interesser og at afveje dem således overfor ønsket om udvikling af nye byområder, at interesserne ikke trædes for nær.

Det skønnes at det nye boligområde vil kunne betragtes som et veletpasset boligområde, som udnytter det i kommuneplanen udlagte boligområde 1.B13 i overensstemmelse med intentionerne. Dette er opnået med:

- en udgangsbyggelinie som sikrer, at ny bebyggelse ikke lægges helt op til det åbne land,
- et særligt sammensat beplantningsbælte ud mod det åbne land i vest,
- en plan for et gennemgående og rekreativt stinet,
- en bebyggelsesplan som sikrer forskellige bebyggelsesarter,
- et overordnet tværprofil med den laveste bebyggelse yderst og de lidt højere (1 1/2 etage) bagved,
- planens grønne struktur i det hele taget.

Roskilde Museum

Museet har foretaget undersøgelser af området og oplyser at der er ret sikre indikationer på faste fortidsminder i jorden på de pågældende markarealer, selvom man ikke direkte har registreret arkæologiske fund.

Museet gør derfor opmærksom på at der ved kommende jordarbejder i forbindelse med byggeri er stor sandsynlighed for, at der kan fremkomme arkæologiske levn, som ifølge museumslovens §27 kan kræves udgravet. Det kan betyde anlægsstop af påbegyndte jordarbejder indtil en udgravning er gennemført.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt at der foretages prøvegravninger på arealet inden byggemodning sættes igang.

Landbrugspligt

Det fremgår at de parceller som er vist på kortbilag 1 og omfatter dele af ejendommene matr.nr. 5bt, 18a og 6aæ i Gevninge by idag er underlagt landbrugspligt, jf. §2 i landbrugsloven eller er pålagt deklaration om landbrugspligt i medfør af landbrugsloven.

Med lokalplanens endelige vedtagelse skal der ske ophævelse af denne pligt.

Miljøforhold

Lokalplanen omhandler udlæg af ny, støjfølsom arealanvendelse i form af ny boligbebyggelse, beliggende op af et allerede udbygget boligområde og ud til en overordnet kommunal vej.

Der er derfor indsat krav om, hvor stor den maksimale støjbelastning i indendørs opholdsarealer og på de primære udendørs arealer må være - i forhold til det gennemsnitlige ækvivalente støjniveau på stedet.

For opholdsrum må det maksimale indendørs støjniveau må ikke overstige 30 dB(A). Det udendørs støjniveau må ikke overstige 55 dB(A) for mindst ét af de opførte boligers udendørs opholdsarealer. Disse forhold skal vurderes i forbindelse med projektets byggesagsbehandling.

Varmeplan

Lokalplanområdet er i Lejre Kommunes varmeplan udlagt til kollektiv varmforsyning til forsyning med naturgas. Det skal derfor i forbindelse med den videre detailplanlægning sikres, at bebyggelsens opvarmningsform bliver naturgas.

LEJRE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 63

for et nyt boligområde ved Vestvejen i Gevninge
vedtaget den 22. marts 2004

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål at sikre,

- at der skabes et nyt boligkvarter i Gevninge by med ca. 100 nye boliger fordelt på forskellige mindre boligkvarterer,
- at der bliver mulighed for at opføre énfamiliehuse og tæt lav boligbebyggelse som rækkehuse, kædehuse m.v. i 1 og 1 1/2 etage efter nærmere angivne retningslinier,
- at muliggøre, at der kan indpasses en børneinstitution inden for området, på en ca. 7.000m² stor grund,
- at boligkvartererne fremstår som attraktive og levende boligområder med stor variation, både med hensyn til boligtyper og arkitektonisk udtryk,
- at byggemodning og udbygning kan ske etapevis over en årrække,
- at vejbetjeningen udelukkende sker fra det overordnede vejnet (Vestvejen),
- at der sikres kontakt til stisystemet (via Oldvejen) til skolen på Herslevvej,
- at der reserveres areal til en stitunnel under Vestvejen i områdets sydøstlige hjørne,
- at området udbygges ud fra bæredygtige holdninger, såvel miljømæssigt, som økonomisk og socialt.
- at de i regionplanen beskrevne landskabelige, biologiske og kulturhistoriske interesser tilgodeses og afvejes på en sådan måde, at de ikke trædes for nær med udviklingen af det nye byområde.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af ejendommene matr.nr. 5bt, 18a og 6aæ Gevninge by, Gevninge samt alle parceller der efter den 27. juli 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter en ny bydel på ialt ca. 8 ha til boligformål, børneinstitution og fremtidige friarealer. Det består af 2 storparceller adskilt af en grøn kile og med grønne afstandszoner mod Vestvejen og Oldvejen. Den nordlige storparcel forudsættes udbygget før den sydlige.
- 2.3 Området har landzonestatus og skal med vedtagelsen af denne lokalplan fritages for landbrugspligt og overføres til byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål.
- 3.2 De med skråskravering angivne dele af storparcellerne, vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål - åben lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg.
- 3.3 De med krydsskravering angivne dele af storparcellerne, vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål - tæt lav boligbebyggelse, med tilhørende fællesanlæg.
- 3.4 Det med kraftig kantsignatur angivne areal, vist på kortbilag 2, må kun anvendes til offentlige formål (børneinstitution).
- 3.5 De med priksignatur angivne arealer på kortbilag 2 og 3, imellem storparcellerne, langs områdets vestlige og nordlige afgrænsning samt langs Vestvejen, udlægges til fælles formål til grønning og fælles friarealer for bydelen.
- Arealerne må ikke bebygges men skal anlægges og beplantes efter den på kortbilag 3 angivne plan.
- Arealerne kan dog møbleres med sådanne småanlæg som er forenelige med områdets funktion som friareal.
- 3.6 Der må på hver ejendom, der udstykkes til ejerboligbebyggelsen, kun indrettes én bolig.
- 3.7 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommen ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og karakteren af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for naboerne, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

4. Udstykning

- 4.1 Udstykninger i de med skråskravering angivne områder må kun foretages på grundlag af den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- Parcelhusgrunde kan udstykkes mellem 700 m² og ca. 1100 m².
- 4.2 Udstykninger i de med krydsskravering angivne områder udlagt til tæt lav bebyggelse kan kun ske efter en godkendt plan for hele området indenfor den pågældende storparcel.
- Eventuel boligbebyggelse til støttet byggeri (andelsboliger eller almene boliger) skal ikke udstykkes, men betragtes som en helhed.
- Privat udlejningsbebyggelse skal udformes så den kan udstykkes med grundstørrelser på mindst 200 m² i gennemsnit for den enkelte grund, hvortil kommer andel i fællesarealer for trafik, parkering og lokale rekreative arealer.
- 4.3 Område udlagt til institutionsformål, vist med kraftig kantsignatur, skal ikke udstykkes i mindre dele, men skal betragtes som en helhed. Det skal dog være muligt ud fra funktionelle hensyn (etapedeling, trafik, parkering og økonomi), at foretage udstykning/opdelinger.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Veje og stier i lokalplanområdet skal i princippet udlægges som vist på kortbilag 2. Veje udlægges til offentlige veje i etaper svarende til udbygningen af de to storparceller.
- Udformning af vejarealer, fortove og hegnsbeplantning etc. skal følge tværprofiler vist på kortbilag 4.
- 5.2 Hovedadgangsvejen (vejbøjlen) A-B-C-D udlægges i en bredde af 12,5 til 16 m med 5,5 m kørebane og med tværprofil som angivet på kortbilag 4.
- 5.3 Herudover kan der anlægges lokale boligveje i en bredde af 9 m med 5 m kørebane og med en placering som vist på kortbilag 2 og tværprofil som angivet på kortbilag 4. Lokale boligveje, vist som tværprofil III på kortbilag 4, skal kunne anlægges som opholds- og legegader i medfør af Færdselsloven.
- 5.4 Torve og stræder ved tæt lav boligbebyggelse skal udformes bymæssigt, og skal kunne anlægges som opholds- og legegader i medfør af Færdselsloven.
- 5.5 Landskabsstier, i de grønne kiler o. lign. skal anlægges som grusstier i 2 m's bredde - i princippet som vist på tværprofil IV på kortbilag 4.
- 5.6 Der skal ved parcelhuse udlægges areal til parkeringspladser efter følgende norm: mindst 2 pladser pr. bolig placeret på egen grund.
- 5.7 Der skal ved tæt lav boligbebyggelse udlægges areal til parkeringspladser efter følgende norm: mindst 1,5 plads pr. bolig.
- Ved tæt lav bebyggelse kan parkering placeres ved den enkelte bolig eller udformes som fællesparkering integreret i bebyggelsen.
- Kommunalbestyrelsen kan godkende, at dele af p-pladserne overdækkes med lette tagkonstruktioner når det sker efter en samlet plan for et helt bebyggelsesafsnit af gangen.
- Ved tæt lav boligbebyggelse som eventuelt udformes til ungdoms- og ældreboliger skal der udlægges 1 p-plads pr. bolig, anlagt på fælles parkeringspladser.
- 5.8 Der skal ved institutionsområdet udlægges areal til parkeringspladser efter følgende norm: mindst 1 p-plads pr. 50m² etageareal - placeret på egen grund.
- 5.9 Natparkering af køretøjer med over 3500 kg totalvægt og højde på mere end 2,2 m, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet fra kl. 17.00 til 8.00.
- Opstilling af campingvogne, mobile homes, større både o.lign. på grunde må kun ske i lukkede skure og garager. Herudover må der ikke ske parkering af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, mobile homes og lystbåde indenfor lokalplanområdet.
- 5.10 Belysning langs veje etableres med parkamaturer. Evt. belysning af stier skal ske med pullertbelysning.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 For åben lav bebyggelse/ parcelhuse - vist med åben og tæt skråskravering på kortbilag 2 - gælder:
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

- Bebyggelse, skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og mindst 5 m fra vejskel.
 - Langs dele af den vestligste og nordligste grundrække fastsættes en udgangsbyggelinie for parcelhuse på 5 m fra vej som vist på kortbilag 2.
 - Småbygninger, såsom carporte og garager o.lign. kan placeres nærmere naboskel end 2,5 m.
 - Bebyggelse kan opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage og med en maximal bygningshøjde på 6,5 m.
 - I de med tæt skrånkravering angivne dele kan bebyggelse opføres i 1 1/2 etage og med en bygningshøjde på 8,5 m.
- 6.2 For tæt lav bebyggelse/rækkehuse/kædehuse - vist med krydsskravering på kortbilag 2 gælder:
- Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan for et passende område af gangen, i princippet som vist på kortbilag 2 og illustrationsplanen kortbilag 5.
 - Bebyggelse kan opføres i 1-1 1/2 etage og med en maximal bygningshøjde på 7 m,
 - Bebyggelsens omfang fastlægges efter en bebyggelsesprocent på 30 for bebyggelse i 1 etage og 35 for bebyggelse i 1 1/2 etage.
- 6.3 Ved opførelse af tæt lav bebyggelse i samlede enheder kan bestemmelserne i Bygningsreglementet vedrørende bygningers indbyrdes højde- og afstandforhold fraviges.
- 6.4 Ved tæt lav bebyggelse må renovationshalvtage, cykelskure, skure og udhuse ikke placeres som løsrevne småbygninger, men skal integreres i beboelsesbygninger eller udføres som selvstændige til formålet sammensatte bygninger.
- 6.5 Bebyggelse indenfor områderne til tæt lav bebyggelse kan alternativt opføres som åben lav bebyggelse/ parcelhuse efter de anførte bestemmelser i § 6.1 og § 7.1
- 6.6 For institutionsområdet vist med kraftig kantsignatur, gælder følgende bestemmelser for bebyggelse:
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35
 - Bebyggelse kan opføres i 1 og 1 1/2 etager, med en max bygningshøjde på op til 8,5 m.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Der skal til udvendige bygningssider og tag ved boliger overalt i de nye kvarterer fortrinsvis anvendes tegl.
- Facader skal bestå af blank mur eller fremstå pudsede i lyse jordfarver, rød teglfarve, grå eller sort.
 - Tagmaterialet skal være røde, gule, sorte eller brune lertagsten (ikke glasserede) eller sort naturskifer.
 - Til mindre bygningsdele, kan anvendes andre materialer som f.eks. glas, træ og metal (alu og malet stål) og betonfiberplader (eternit).
 - Mindre bygninger som garager og udhuse skal opføres med samme karakter og materialer som boligerne.
- 7.2 I det med ("3") markerede delområde på kortbilag 2 til åben lav bebyggelse kan udvendige bygningssider opføres i træ. (f.eks. som svenske træhuse).
- Tagdækning skal bestå af teglsten, metalplader eller sort tagpap.

- Bemaling af bebyggelse skal ske i jordfarver (okker, engelsk rød, sienna, dodenkop, italiensk rød og umbra) og hvid.
 - Mindre bygninger som garager og udhuse skal opføres med samme karakter og materialer som boligerne.
- 7.3 Tage på boliger i 1 etage skal udføres med en taghældning på 20-30°. Hvor der arbejdes med udnyttelige tagetager ved 1 1/2 etages byggeri kan taghældningen være 40°-50°.
- 7.4 Solfangere kan opsættes på tag når de fremtræder som en integreret del af bygningskonstruktionen.
- 7.5 Udformningen af småbygninger, skærme og halvtage til cykelparkering, carporte og affaldssortering m.v. ved tæt lav bebyggelse skal godkendes som et samlet hele og skal udføres i materialer og med en farveholdning, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til de øvrige materialer.
- 7.7 Bebyggelse og anlæg i institutionsområdet vist med kraftig kantsignatur, skal opføres som en arkitektonisk helhed, med farveholdning, formsprog og fremtræden afpasset efter de nærmeste omgivelser - efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- Materialer til facader og tag skal fortrinsvis bestå af teglsten og træ, med stål, zink, glas og fiberbetonmateriale som supplerende materialeholdning.
- Alternativt kan institutionsbebyggelsen opføres med facader og bærende konstruktion i træ.
 - Tagdækning skal bestå af teglsten, metalplader eller sort tagpap.
 - Bemaling af bebyggelse skal ske i jordfarver (okker, engelsk rød, sienna, dodenkop, italiensk rød og umbra) og hvid.
 - Mindre bygninger som skure og udhuse skal opføres med samme karakter og materialer som institutionsbebyggelsen.
- 7.8 Udvendige antenner må ikke opsættes på bebyggelse.

8. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

- 8.1 Adgangsforholdene til de enkelte boliger ved den tæt lave bebyggelse og ved børneinstitutionen skal udformes handicapvenligt i henhold til DS 3028, "Tilgængelighed for alle".
- 8.2 Fælles friarealer, grønne kiler, beplantningsbælter, rabatter ved veje og stier skal udformes som angivet på beplantningsplanen, kortbilag 3, og der skal anvendes naturligt hjemmehørende danske arter af løvfældende buske og træer.
- 8.3 Ved den tæt lave bebyggelse og ved børneinstitutionen skal befæstelse, beplantning og belysning etc. tilrettelægges efter detailplaner, der skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i forbindelse med byggesagsbehandlingen.
- 8.4 Overkørsler i punkterne A og D og ved hovedadgangsvejens tilslutning til Vestvejen skal etableres som belægningsflader i chaussésten. Overkørsler til de enkelte grunde kan bestå af chaussésten eller af betonbelægningssten.
- 8.5 Hegning skal overalt mod det åbne land bestå af levende hegn.
- Mod det åbne land i vest og nord udlægges og anlægges et 5 m bredt gennemgående beplantningsbælte som angivet på kortbilag 2 og 3 og med tværprofil som vist på kortbilag 4.

Bepplantningsbæltet skal virke afskærmende og sikrer at det nye boligkvarter får et grønt og landskabstilpasset præg betragtet fra vest og nord (fra Borrevejlevej og Oldvejen). Bepplantningsbæltets opbygning skal samtidig sikre udsigt fra bebyggelserne mod det åbne land.

Etablering af dette bælte skal ske af udstykkeren, hvorefter pleje og vedligeholdelse overgår til grundejerforeningen.

- 8.6 Hegnsskel skal udføres som hække (bøg og liguster), der vedligeholdes i en højde af 1,20 m til 1,80. Hækplantninger kan evt. suppleres med trådnet af ikke over 1,4 m's højde.

Alle parceller skal tåle, at der evt. anlægges vejskrånninger ind over skel. Hækplantninger skal plantes 0,3 m fra skråningsfod hhv. skråningstop.

Dele af hegnsskel kan efter særlig aftale med Kommunalbestyrelsen undlades og erstattes med åbne græsklædte forhaver uden skelbepantning. Forudsætningen er at det sker for flere ejendomme under ét (mere end 3).

- 8.7 Terrænforskelle skal optages som naturlige hældninger på grunde og langs veje. Reguleringer på mere end +/- 1 m skal godkendes af Kommunalbestyrelsen og skal ved de tæt lav boligbebyggelser og ved institutionsområdet fremgå af en plan for ubebyggede arealer, nævnt under § 8.3.

§ 9 Etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg

- 9.1 Udstykkeren forestår etablering af de på kortbilag 3 viste vej- og stiarealer og fælles friarealer - incl. det 5 m afskærmende beplantningsbælte mod vest og nord. Sidstnævnte skal være etableret samtidig med at udstykning af grunde finder sted.

Øvrige hegnsskel omkring de enkelte grunde etableres af de enkelte grundkøbere og hegnsskel skal være etableret senest 1 år efter ibrugtagningen af de enkelte grunde/etaper.

- 9.2 Lejre kommune forestår drift og vedligeholdelse af det 17 m brede friareal mod øst langs Vestvejen.

- 9.3 Udstykkerens etablering af veje og hovedstier skal omfatte alle ledninger, belægnings, beplantninger i rabatter etc. Efter etablering optages de i det offentlige vejregister, hvorefter den fremtidige drift og vedligeholdelse forestås af Lejre kommune.

- 9.4 Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af alle lokalstier, fælles friarealer samt ubebyggede arealer uden for de private parceller i området, og er senest 1 år efter en etapes færdiggørelse pligtig til at tage skøde på disse fællesarealer (jf. desuden § 14).

Indtil grundejerforeningens dannelse - dog maksimalt i en periode på 2 år efter beplantningens etablering - er det udstykkeren, der forestår denne vedligeholdelse.

- 9.5 Fællesanlæg såsom legearealer med legeredskaber o.lign., som grundejerforeningen ønsker at anlægge på fællesarealer, skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, forinden arbejdet påbegyndes.

Alle udgifter ved etablering, drift og vedligeholdelse af sådanne fællesanlæg skal afholdes af grundejerne/ grundejerforeningen.

§ 10 Miljøforhold

- 10.1 Der skal etableres fælles opsamling og afledning af regnvand fra boligerne og fra institutionsområdet. Regnvand skal bringes til nedsivning inden for lokalområdet eller skal ledes til et udlagt regnvandsbassin mod nordvest (udenfor lokalplanområdet).
- 10.2 Affaldshåndtering skal foregå i overensstemmelse med Lejre Kommunes regulativer for husholdningsaffald under hensyntagen til Arbejdstilsynets anvisninger.
- 10.3 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer nævnt i § 8 og § 9 må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler m.v.

§ 11 Støjforhold

- 11.1 Bebyggelse skal opføres således, at det indendørs døgn-ækvivalente støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) for opholdsrum.
- 11.2 Støjniveauet ved primære udendørs opholdsarealer må ikke overstige 55dB(A).

§ 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Lokalplanområdet vil blive udlagt til forsyning med naturgas med tilslutningspligt for ny bebyggelse. Der må ikke etableres el-opvarmning.
- 12.2 Solfangere kan placeres på tage, når de udformes som en integreret del af tagkonstruktionen ved enkelthuse og tæt lav boligbebyggelse.
Passiv solvarme skal integreres mest muligt bl.a. gennem optimalt solindfald i bygninger.
- 12.3 Ny bebyggelse skal udføres som lavenergi-byggeri med vand- og elbesparende anlæg i de enkelte bygningsafsnit.
- 12.4 Private antenner må ikke opsættes på bygninger. Der skal etableres en fællesantenne for bebyggelsen eller den skal tilsluttes eksisterende fællesantenne- eller kabelanlæg i Gevninge by.
Eventuelle private parabolantener må ikke placeres højere end 1,6 m over jorden.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må først tages i brug:
- når de i § 5.1, 5.2 og 5.3 omtalte adgangs- og stianlæg er anlagt,
 - når de i § 5.6, 5.7 og 5.8 nævnte parkeringsanlæg er anlagt i et omfang som beskrevet i 13.2,
 - når den i § 8 og 9 omtalte hegning, befæstelse, møblering og beplantning af de fælles adgangs- og trafikarealer er udført, dog således, at beplantning kan afvente førstkommande plantesæson.
 - når den i § 12.1 nævnte tilslutning til naturgasnettet er etableret og
 - når det i § 12.4 nævnte fælles antennenet er etableret.
- 13.2 Der skal før ibrugtagning af bebyggelse være anlagt mindst:
- 50% af p-pladserne ved institutionsområdet,
 - 70% af p-pladserne til tæt/lav boligbebyggelser,

- 50% af p-pladserne til ungdoms- eller ældreboliger og
- 100% af p-pladserne ved parcelhuse.

Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.

§ 14 Grundejerforening

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes efterhånden som den enkelte storparcel tages i brug eller når kommunalbestyrelsen kræver det, som beskrevet i § 9, dog senest når 50% af boligerne i en storparcel tages i brug.
- 14.3 Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer heraf skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 14.4 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 8 og 9 nævnte fællesarealer og fælles anlæg, herunder grønne kiler, rabatter langs veje samt de veje, stier, ledningsanlæg og tv-antenneanlæg som naturligt tilhører bebyggelsens fællesskab og ikke overtages af Lejre kommune som offentlige.
- 14.5 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 8.2 fællesfriarealer.
- 14.6 Grundejerforeningen skal iøvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 14.7 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

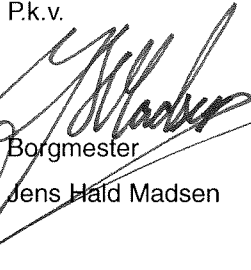
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

§ 16 Vedtagelsespåtegning

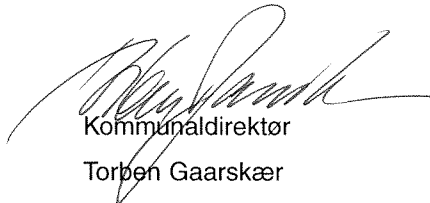
13.1 Vedtaget til offentlig fremlæggelse af Lejre Kommunalbestyrelse i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Lejre Kommunalbestyrelse, den 6. december 2003.

P.k.v.



Borgmester
Jens Hald Madsen



Kommunaldirektør
Torben Gaarskær

Vedtaget endeligt af Lejre Kommunalbestyrelse den 22. marts 2004

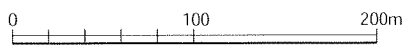
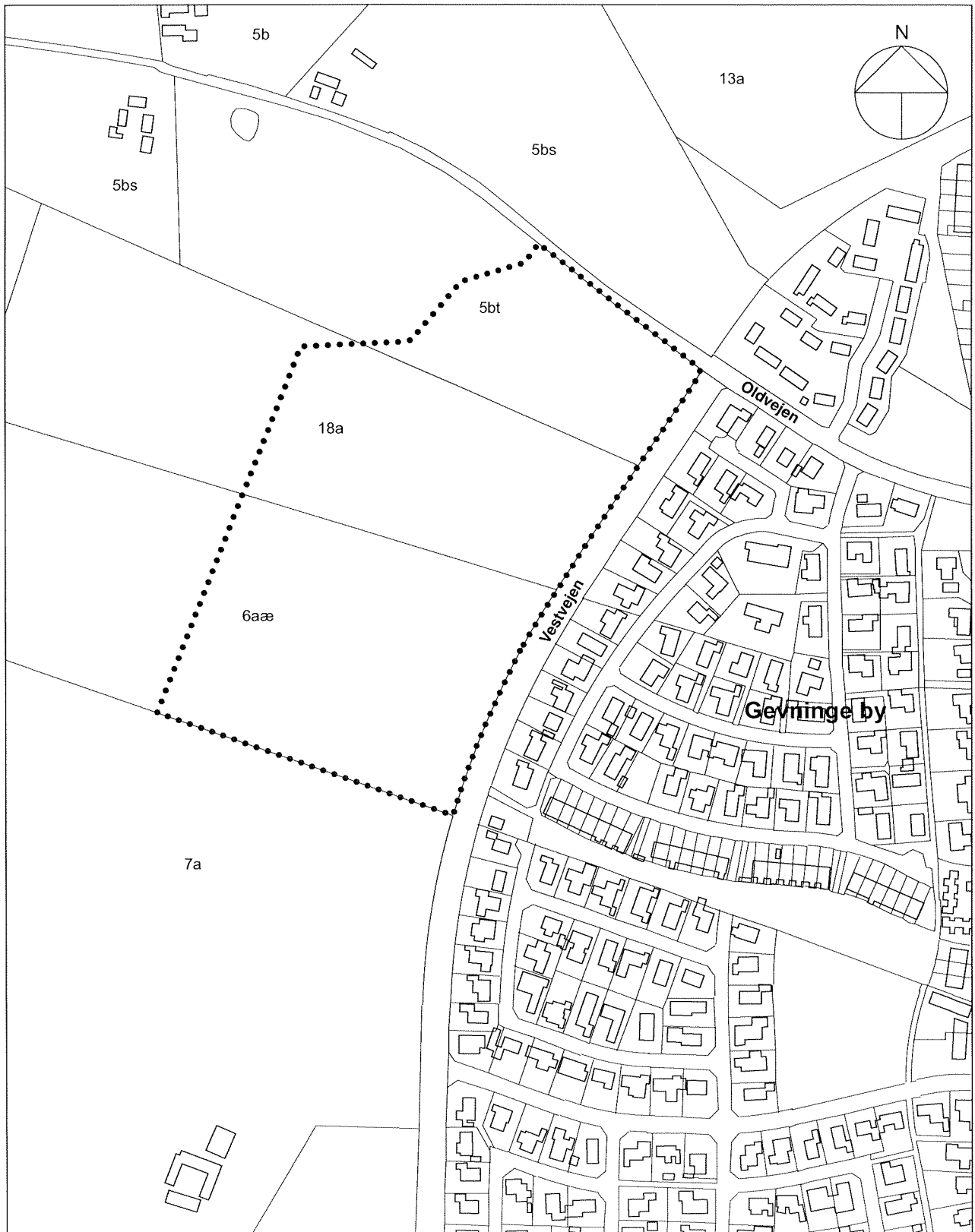
P.k.v.



Borgmester
Jens Hald Madsen



Kommunaldirektør
Torben Gaarskær

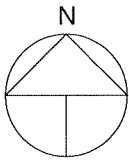


Mål: 1:4000

vedtaget 22. marts 2004

LEJRE KOMMUNE
LOKALPLAN nr. 63
KORTBILAG NR. 1

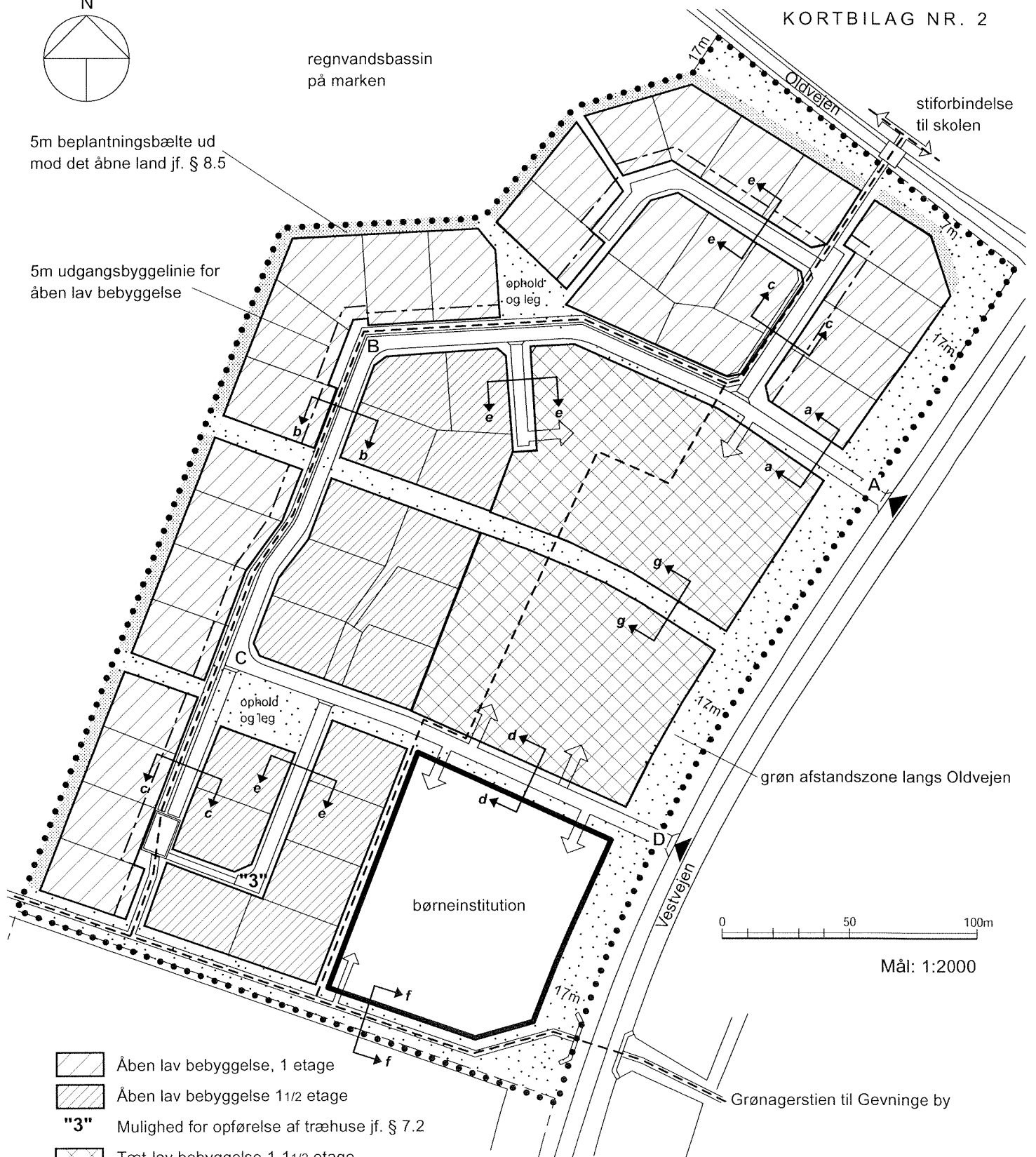
Matrikulære forhold



regnvandsbassin
på marken

5m beplantningsbælte ud
mod det åbne land jf. § 8.5

5m udgangsbyggelinie for
åben lav bebyggelse










grøn afstandszone langs Oldvejen

0 50 100m

Mål: 1:2000

Grønagerstien til Gevninge by

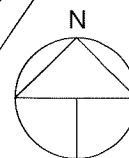
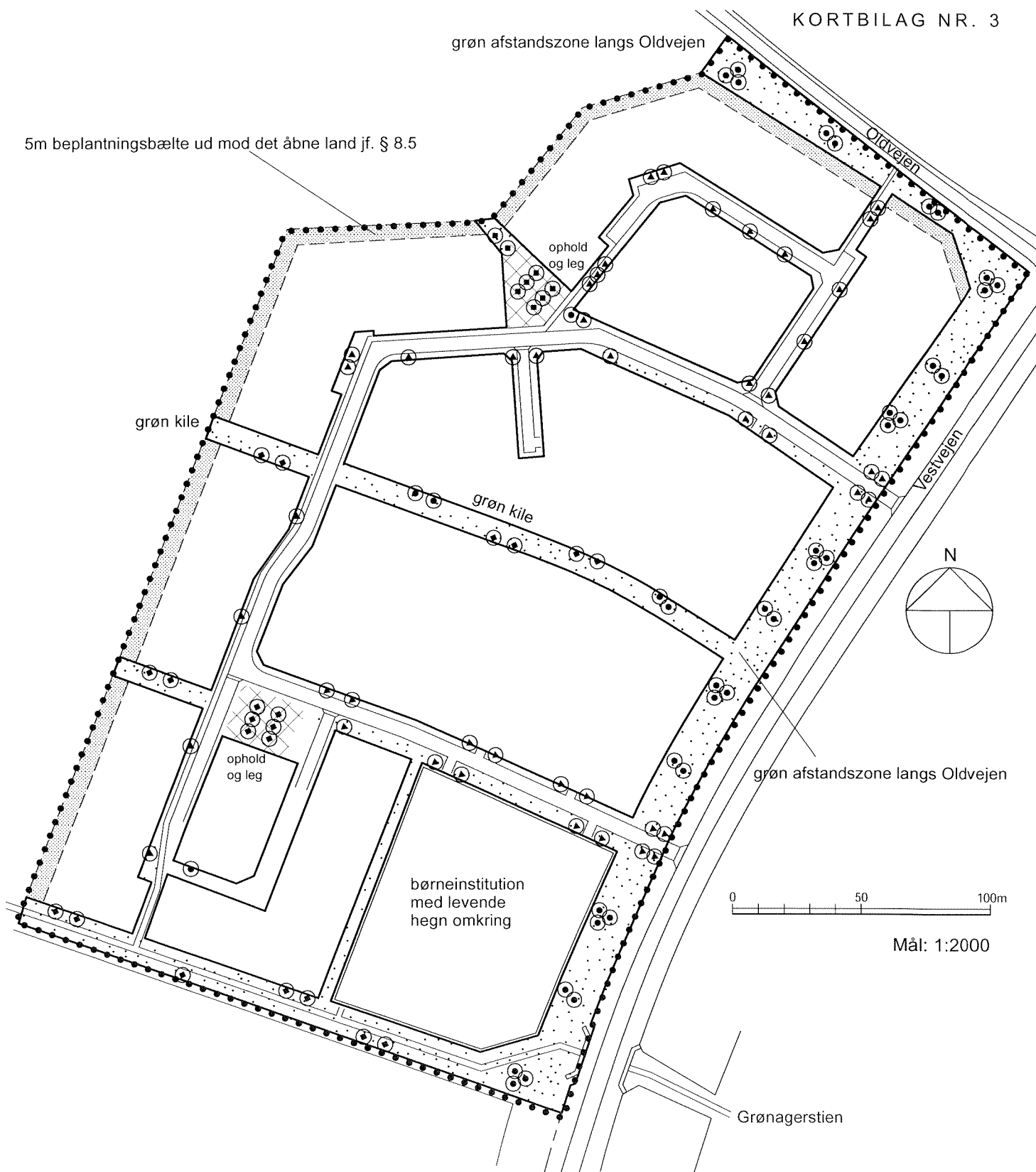
-  Åben lav bebyggelse, 1 etage
-  Åben lav bebyggelse 1 1/2 etage
- "3"** Mulighed for opførelse af træhuse jf. § 7.2
-  Tæt-lav bebyggelse 1-1 1/2 etage
-  Off. formål, børneinstitution 1-1 1/2 etage
-  Grønne kiler, fælles friareal, afstandszone, regnvandsbassin
- Lokalplangrænse
- Hovedstier
- Udgangsbyggelinie for åben lav bebyggelse
-  Tværprofiler jf. kortbilag 4
-  5 m beplantningsbælte jf. § 8.5

LEJRE KOMMUNE
LOKALPLAN nr. 63
KORTBILAG NR. 2

Anvendelse og
retningsgivende udstykningsplan
vedtaget 22. marts 2004

grøn afstandszone langs Oldvejen







5m beplantningsbælte ud mod det åbne land jf. § 8.5



0 50 100m

Mål: 1:2000

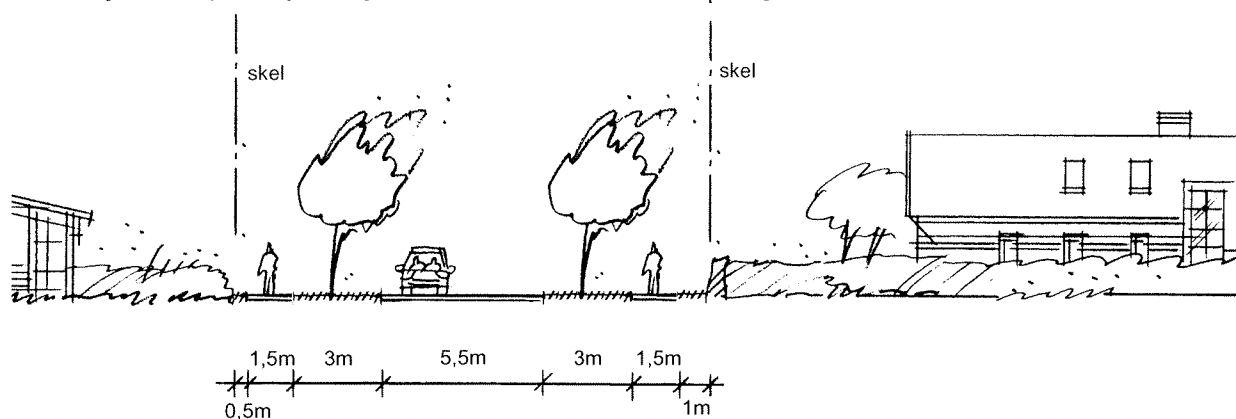
Grønagerstien

-  Fælles friarealer med græs evt. stier i grus
-  Opstammede træer, enkelte eller grupper (spidsløn - Acer platanoides)
-  Trægrupper i rabatter og grønne kiler (Vintereg - Quercus petrea)
-  Opstammede træer ved opholdsarealer (Ask - Fagus excelsior)
-  kørebåner eller stier
-  5m beplantningsbælte langs vest og nordsider af lokalplanområdet

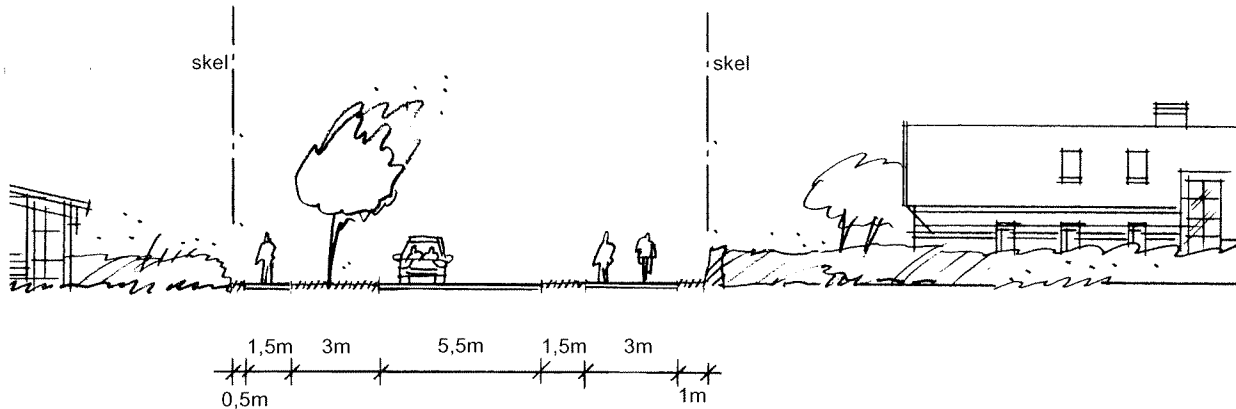
LEJRE KOMMUNE
LOKALPLAN nr. 63
 KORTBILAG NR. 3

Beplantningsplan
 vedtaget 22. marts 2004

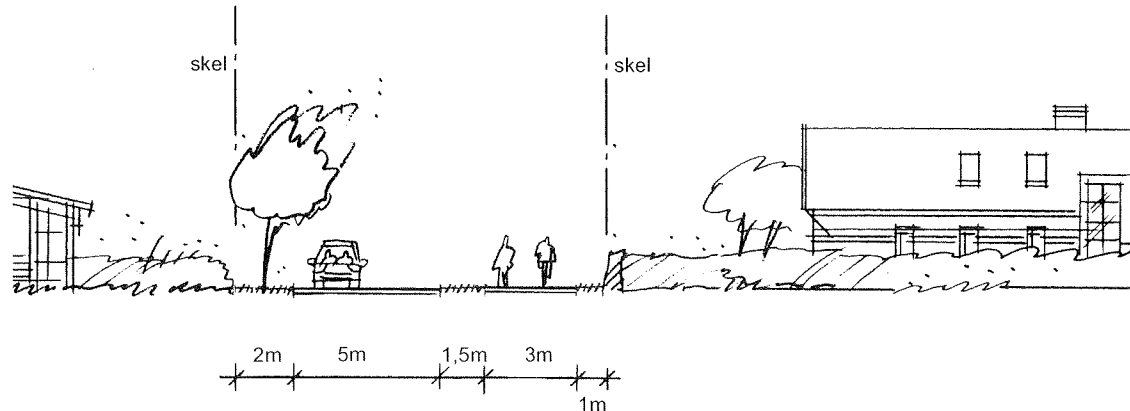
Vej a, 16m parkvej med grønne rabatter, 5,5 m kørebane og 1,5 m fortove



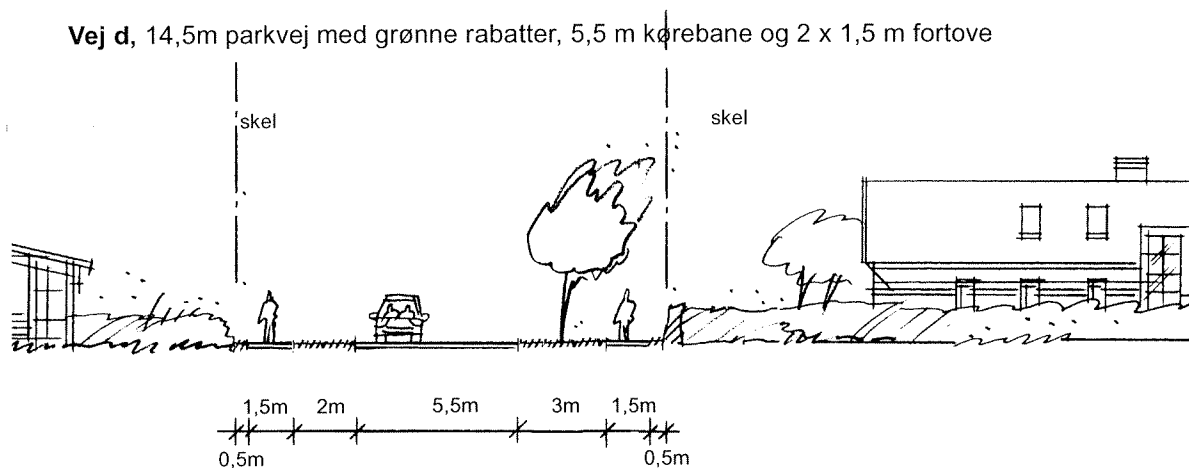
Vej b, 16m parkvej med grønne rabatter, et fortov og dobbeltrettet cykelsti



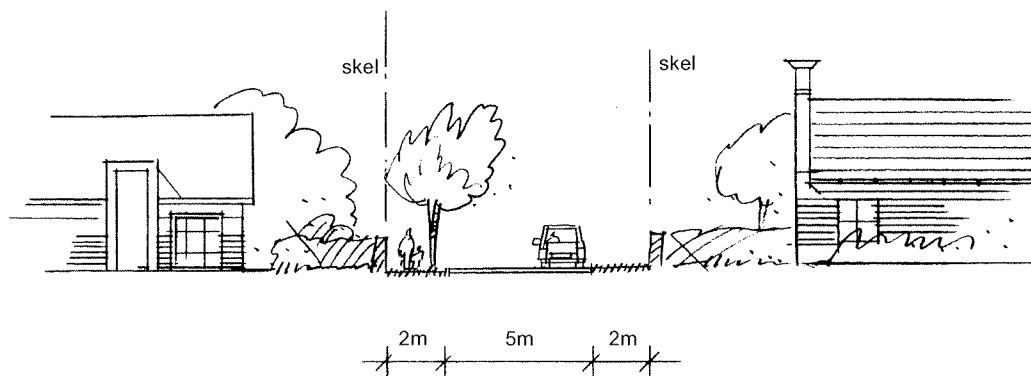
Vej c, 12,5 m boligvej med grønne rabatter og dobbeltrettet cykelsti



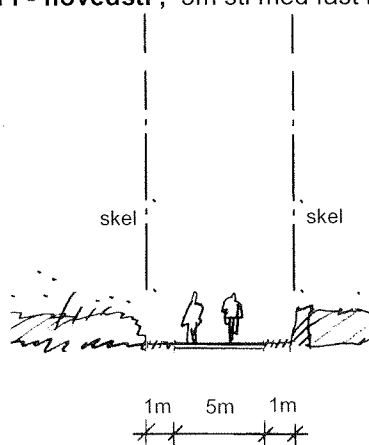
Vej d, 14,5m parkvej med grønne rabatter, 5,5 m kørebane og 2 x 1,5 m fortove



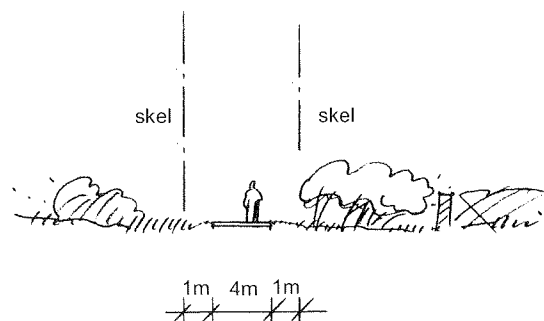
Vej e - boligvej, 9m boligvej med grønne rabatter



Sti f - hovedsti, 5m sti med fast belægning og grønne rabatter



Sti g - forbindelsessti, 4m sti med grus og grønne rabatter



Storparcel 1

5m beplantningsbælte ud mod det åbne land jf. § 8.5

stiforbindelse
til skolen

Storparcel 2

tæt lav boligbebyggelse
med f.eks. gårdhavehuse
eller klyngehuse

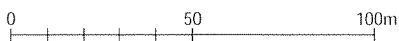
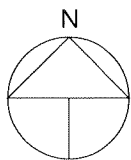
tæt lav boligbebyggelse med
f.eks. dobbelthuse eller rækkehuse

grøn afstandszone langs Oldvejen

børneinstitution

Vestvejen

Grønagerstien til Gevninge by



Mål: 1:2000

vedtaget 22. marts 2004

LEJRE KOMMUNE
LOKALPLAN nr. 63
KORTBILAG NR. 5

Illustrationsplan

Teknisk Udvalg har den 16.08.2006 truffet beslutning om, ikke at håndhæve byggelinjebestemmelserne i § 6.1 pind 2.

Der kan ses bort fra disse byggelinjebestemmelser.