



Udvalget for Teknik & Miljø

DAGSORDEN

Sted: Mødelokale 2, Lejrevej 15, 4320, Allerslev

Dato: Mandag den 13. august 2018

Start kl.: 16:30

Slut kl.: 19:00

Medlemmer: Ivan Mott (Ø) (Formand)
Martin Stokholm (A) (Medlem)
Bjørn Lykke Sørensen (C) (Medlem)
Jens K. Jensen (V) (Næstformand)
Christian Fjeldsted Andersen (V) (Medlem)
Hanne Stensen Christensen (Sekretær)

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

1. TM - Godkendelse af dagsorden	1
2. TM - Orientering - august	2
3. TM - Temadrøftelse om affald og genbrug	4
4. TM - Forlængelse af affaldsplan 2014 - 2018	5
5. TM - Forlængelse af haveaffalds- og storskraldsordningerne.....	7
6. TM - Forslag til tillæg til vandforsyningsplan - udvidelse af forsyningsområde for Kattinge Vandværk	9
7. TM - Udviklingsplan for Skjoldungestien.....	12
8. TM - Tillæg til kommuneplan og forslag til lokalplan LK 55 for boliger på Buen 6 i Ejby	15
9. TM - Forslag til Lokalplan LK 56 for boliger på Helvigmaglevej 2	18
10. TM - Forslag til Lokalplan LK 28 for Muningård	20
11. TM - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 for Gl. Allerslev Skole	23
12. TM - Eventuelt.....	25

Lejre Kommune Udvalget for Teknik & Miljø	13-08-2018	Side 20
---	------------	---------

10. TM - Forslag til Lokalplan LK 28 for Muningård

01.02.05.P16

11/18384

Åben sag

Resumé

Forslag til Lokalplan LK 28 for Muningård er klar til at blive godkendt til udsendelse i offentlig høring. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 50 parcelhuse samt 12 kompakhuse, som er nogle mindre huse på nogle mindre grunde f.eks. beregnet til ældre, der gerne vil have noget mindre at bo i.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Forslag til Lokalplan LK 28 for Muningård godkendes til udsendelse i offentlig høring i 8 uger.
2. at der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget torsdag den 20. september.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Området ved Muningård blev første gang udlagt som et kommende boligområde i Lejre Kommune 2005, og videreført i de efterfølgende kommuneplaner i 2009, 2013 og 2017. Ejere af Muningård har i den mellemliggende tid haft flere forslag til udbygning af området, men har nu indgået en aftale med HusCompagniet om udvikling af den nordlige del af udstykningsområdet.

Formålet med lokalplanen er, at sikre boligudviklingen ved Muningård sker i respekt med Kommunalbestyrelsens vision "Vores Sted" og i tråd med de syv strategiske greb og retningslinjerne i Kommuneplan 2017.

Førend lokalplanarbejdet blev sat i gang var der et indledende borgermøde den 15. marts 2018, hvor der blandt andet var et oplæg fra en gruppe af naboer på Nørregårdsvej, som fortalte om vigtigheden af, at den eksisterende markvej bliver opretholdt som sti, og at der bliver skabt en grøn overgang/korridor mellem det eksisterende boligområde på Nørregårdsvej og det nye boligområde, så den visuelle forbindelse til kirken bliver opretholdt og understøttet. Naboerne syntes desuden, at lokalplanen skal være ambitiøs og sikre en vis kvalitet i bebyggelsens udseende og en fællesnævner i materialevalget som f.eks. ens tage.

Allerslev Menighedsråd ønskede, at der bliver udlagt et areal til en grøn parkeringsplads til kirken, et ønske som de fremsatte i forbindelse med kommuneplanlægningen.

Blandt borgerne var der et ønske om seniorboliger og mulighed for at etablere mindre ejerboliger.

Med udgangspunkt i HusCompagniets første oplæg til dispositionsplan og bemærkningerne fra borgermødet, er der på baggrund af det grundlag, som Udvalget for Teknik & Miljø godkendte i juni, arbejdet videre med at skabe en bedre grøn overgang mellem den eksisterende bebyggelse på Nørregårdsvej og den nye udstykning. De tre nordligste grunde er flyttet lidt længere mod syd og kildepladszonen ved Allerslev Vandværks vandboring er blevet friholdt. På denne måde er den visuelle forbindelse til Allerslev Kirke og vigtige sigtelinjer ud mod horisonten set fra Nørregårdsvej sikret.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 50 parcelhuse og 12 kompakthuse, som er huse på grunde mellem 500 og 650 m². Ud mod det åbne land mod vest kommer husene til at fremstå som gavlhuse, som alle vender gavlen ud mod landskabet og har en taghældning på 25 grader. Disse huse, som ligger på et meget skrånende terræn, kan kun opføres i ét plan over fastlagt niveauplan, men kan have fritlagt kælderetage. Mod Nørregårdsvej og Lejrevej må husene kun være i ét plan med 25 graders taghældning, mens husene i midten af bebyggelsen ved diget får lidt mere frit spil, og kan opføres i 1½ eller 2 plan med 2-50 graders taghældning. Alle husene skal fremstå i grå og brune jordfarver med sorte tage.

Husene vil blive placeret i fem boligklynger omkring lokale frirum med mulighed for fællesaktiviteter i form af leg, petanque, boldspil, basket osv.

Regnvandet vil primært skulle nedsives på de grønne arealer i og imellem delområderne, men ved store regnskyl kan det ledes til regnvandssøerne mod øst og vest.

Hele området får et sammenhængende stisystem i en kombination af anlagte stier og trampestier, og så der ikke er nogen blinde ender, hvor man ikke til fods kan komme videre til næste område eller ud i grønt areal.

De tekniske anlæg specielt vejene vil få et blødt udtryk, hvor der i stedet for egentlig kantsten bliver skrå granitbrosten. Vejene bliver anlagt med græsrabatter og uden fortove, da man ved at blande de bløde og hårde trafikanter får nedsat hastigheden i modsætning til en fortov-kantsten-kørebane løsning. Derfor vil veje blive udført med fornødne hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af kørebaneforskydninger med regnvandsbede, hævede flader mv. Samtidig vil græsrabatter og græsarmeringssten have den afledte effekt, at regnvandet kan nedsive.

Lokalplanen indeholder en rammelokalplan for hele Muninudstykningsen og en detaillokalplan for 1. etape. Rammedelen fastlægger den overordnede vejstruktur, stinet, håndtering af regnvand og udlægning af grønne områder samt inddeling i delområder. Derudover indeholder lokalplanen detaljerede bestemmelser for 1. etape, som udgør delområde A, B, C, D og F - se kortbilag 1.

Med denne lokalplan overgår den del af matrikel 7a, som ligger indenfor lokalplanens afgrænsning samt matrikel 6a og 7f Allerslev By til byzone.

Bilag:

Udtalelser

Ejerne ønsker, at området omkring selve gården og markvejen skal blive liggende i landzone, idet de fortsat gerne vil have arbejdsvej til deres marker vest for lokalplanområdet. Desuden ønsker de, at erhvervslejemålene på gården fortsat har vejadgang ad markvejen.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med tankerne i Vores Sted og retningslinjerne i kommuneplanen om fællesskab, bæredygtighed, frihed til initiativ og naturen i alt. Hvert delområde samler sig om en fælles grønning, som lægger op til fælles mødesteder som petanquebaner, multibaner, grillpladser og gadekær, hvilket er med at højne bosætningskvaliteten. De grønne friarealer rundt om delområderne vil fremstå som naturlige engarealer, som vil blive en bedre spredningskorridor for planter og dyr end de dyrkede marker. Kompaktboligerne er med til at give et mere mangfoldigt boligudbud i Lejre.

Administrationen har fortalt ejerne, at det ikke er muligt at fastholde arealet ved gården og markvejen i landzone, idet planloven og Fingerplan 2017 foreskriver, at byudvikling skal ske i sammenhæng med eksisterende byzone, og at byudviklingen skal bidrage til at holde en skarp grænse mellem by og land. Det, vurderer administrationen, ikke vil være opfyldt, hvis gården og markvejen bliver i landzone, idet det bliver omkranset af byzone på alle sider.

Administrationen vurderer desuden, at vejadgangen via markvejen skal nedlægges, da det i lokalplanen er hensigten, at markvejen skal være en rekreativ sti i et grønt område i overgangen mellem den eksisterende bebyggelse på Nørregårdsvej og det nye boligområde. Det er ikke hensigtsmæssigt, at der kører lastbiler med anhænger på markvejen på det der skal fungere som grøn overgang mellem det eksisterende og det nye boligområde. Derfor er det skrevet i ind lokalplanen, at det er en forudsætning for ibrugtagning af boligbebyggelsen i delområde A-D, at markvejen er lukket for al kørsel. Den eksisterende vejadgang fra Lejrevej kan i stedet benyttes og eventuelt tilpasses.

I lokalplanens bestemmelser er der indsat et krav om en maksimal befæstelse på 35 % på de enkelte grunde, dog 45 % på kompaktgrundene. Intentionen med befæstelsesgraden er at minimere overfladeafstrømningen og sikre nedsivningen af regnvand, så der kan ske grundvandsdannelse. Det betyder, at det samlede areal af tage og fast belægning ikke må udgøre mere end 35 %. Da parcelhusgrundene er mellem 900-1150 m², betyder det, at de med en bebyggelsesprocent på 30 kan bygge et hus med 270-345 m² plus 45-57,5 m² til belægning og carport. De fleste huse vil være under 200 m² i grundplan, og derved vil der være rigeligt areal til belægning og carport.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.



Forslag til Lokalplan LK 28 for Muningård





Om lokalplaner

Hvad er en lokalplan? En lokalplan er en samling detaljerede bestemmelser, der gælder for et lokalt område i kommunen. Det kan typisk være en bydel, et lokalt afgrænset område og i nogle tilfælde blot en enkelt ejendom.

Lokalplanens indhold Lokalplanen fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, og om der eventuelt slet ikke må bygges.

En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Det kan eksempelvis dreje sig om udført kloakering, tilslutning til fællesanlæg eller etablering af fælles opholds- og parkeringsarealer.

Eksisterende lovlig anvendelse En lokalplan medfører ikke forbud mod at fortsætte eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen. Men hvis en ejer, lejer eller bruger af en ejendom ønsker at ændre i de eksisterende forhold, må det ikke ske i strid med lokalplanen.

En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne. Af samme grund kan man ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning gennemføres.

Lokalplanpligt Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre, at Kommunalbestyrelsen foretager en planlægningsmæssig vurdering af projektet og samtidig sikre offentlighedens kendskab til den kommunale planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone sker også ved en lokalplan.

Derudover kan Kommunalbestyrelsen skønne, at der er behov for at udarbejde en lokalplan for et givent område, eksempelvis for at løse nogle konkrete problemer.

Forholdet til anden planlægning En lokalplan må naturligvis ikke være i strid med kommuneplanen eller anden overordnet planlægning eller sektorplanlægning.

Dispensation Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg er også omfattet af en lovbestemt procedure.

En lokalplan kan kun ændres ved, at der udarbejdes en ny lokalplan. Man har dog mulighed for at søge en dispensation fra lokalplanens bestemmelser. En dispensation forudsætter, at der er tale om mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, og at det ansøgte ikke strider mod formåls- og anvendelsesbestemmelserne.



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	5
Områdets historie.....	5
Lokalplanens område og zonestatus	6
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanens indhold	9
Forholdet til anden planlægning og lovgivning	11
Lejre Kommuneplan 2017	11
Rammebestemmelser	11
Fingerplan 2017	11
Zoneforhold	11
Byggesloven.....	11
Miljøbeskyttelsesloven - affald.....	12
Museumsloven	12
Museumsloven - beskyttede sten- og jorddiger.....	12
Naturbeskyttelsesloven - fortidsmindelinje.....	13
Naturbeskyttelsesloven - kirkebyggelinje	13
Grundvand - og drikkevandsinteresser.....	13
Jordforurening.....	14
Servitutter.....	14
Spildevand og regnvand	14
Vandforsyning.....	15
Veje og trafik.....	15
Miljøvurdering af planer og programmer.....	16
Lokalplanens bestemmelser	19
§ 1 Formål med lokalplanen.....	19
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	19
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	19
§ 4 Udstykning.....	20
§ 5 Veje, stier og parkering	20
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
§ 8 Ubebyggede arealer.....	23
§ 9 Terrænregulering.....	23
§ 10 Grundvand og regnvand.....	24
§ 11 Grundejerforening.....	24
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	25
§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	25
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger.....	25
Vedtagelsespåtegning.....	26
Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning	27
Kortbilag 2. Lokalplanområdets delområder og niveuaplaner.....	28
Kortbilag 3. Dispositionsplan.....	29
Kortbilag 4. Jordfarver.....	30



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

Offentlig høring:.....xx.xx.xx

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

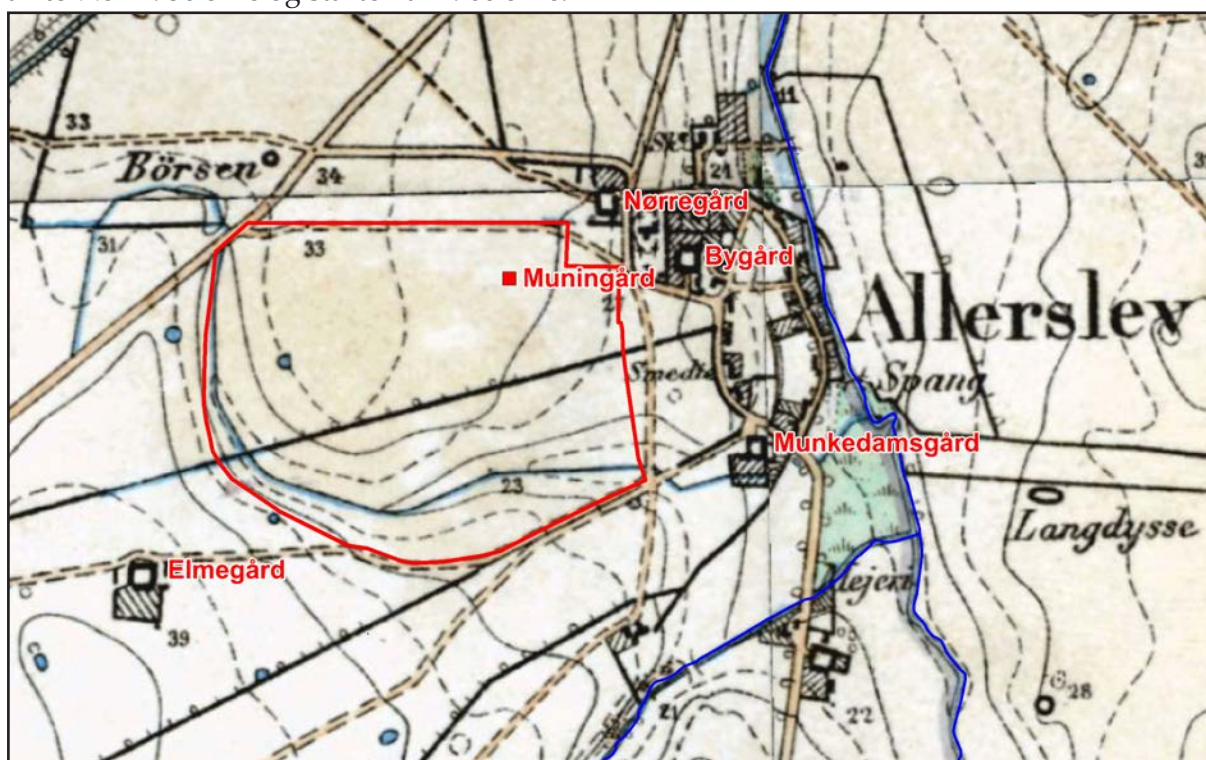
Offentligt bekendtgjort:.....xx.xx.xx

Redegørelse

Områdets historie

I Lejre Kommune er historien et aktiv. Over alt er der spor af vores fælles fortid - bronzealdergravhøje, 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.

Muningård og Elmegård ligger i Allerslev ejerlaug. Mellem de to gårde ligger der et beskyttet dige, som er et spor fra stjerneudskiftningen i 1798. Den nordlige del af lokalplanens område udgør en del af Muningårds jorder, mens den sydlige del af lokalplanområdet, som ikke bliver detailplanlagt endnu, ligger på Elmegårds jorder. Landsbyen Allerslev nævnes første gang i 1253, hvor gårdene tilhørte Roskilde Domkapitel, hvilket de gjorde de næste 300 år. Ved udskiftningen i 1798 tilhørte de 16 gårde, som lå i Allerslev alle Ledreborg Gods. Søndergård og Hegnsholt var flyttet ud før udskiftningen, og under selve udskiftningen blev Dalmosegård, Holmegård, Stendyssegård, Elmegård, Tårnbjerggård, Vibevadgård og Helvigmaglegård også flyttet ud. Muningård er egentlig en langt senere udflytning af Bygården, som ligger lige øst for kirken. Driftsbygningerne og stuehuset er etableret over en årrække i 1950'erne og starten af 1960'erne.



Målebordskort fra 1842-1899 med lokalplanens afgrænsning

Roskilde Museum har foretaget prøvegravninger på Muningårds del af lokalplanområdet, og fundet spor af en bronzealderboplads og ting fra både bronze-, jern- og middelalderen. Desuden er markskellet mellem Muningård og Elmegårds jorder et spor fra stjerneudskiftningen af Allerslev landsby i 1798.

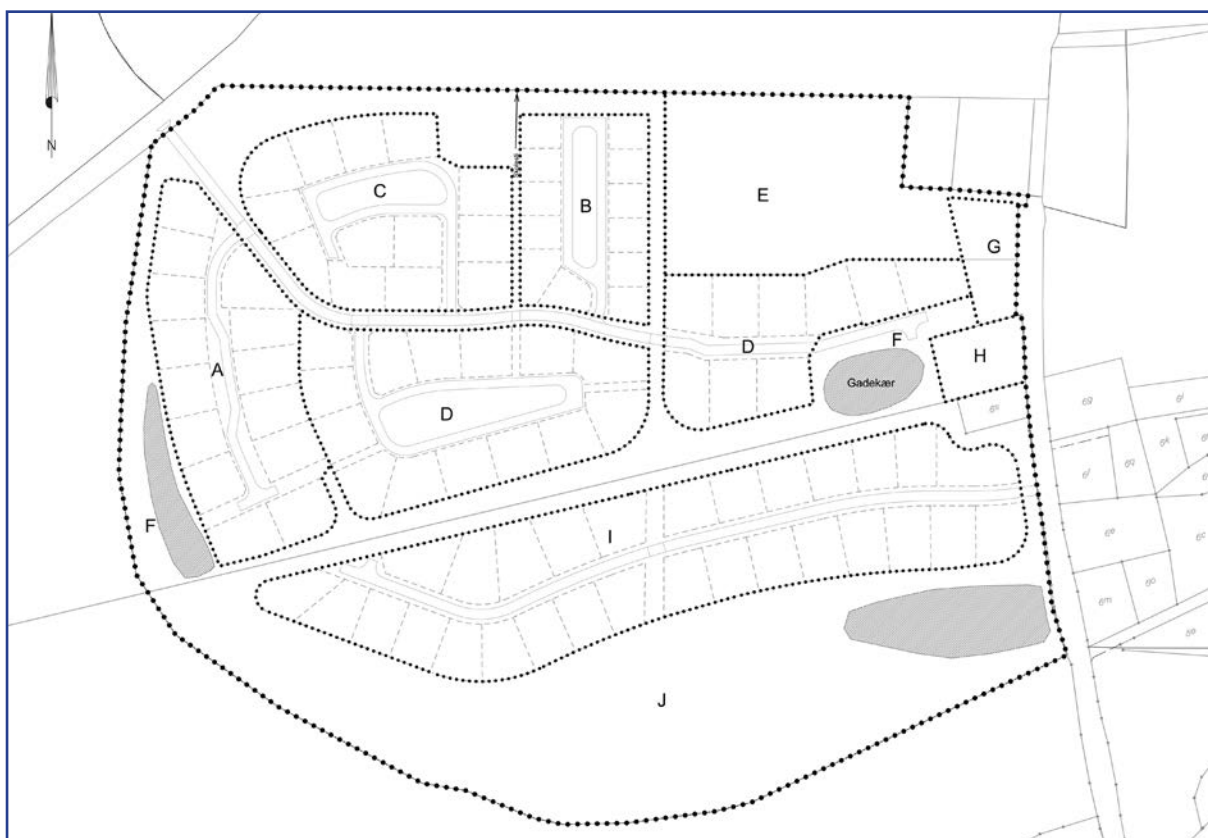
Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af marker og en lavning, hvor der fra gammel tid har været et åbent vandløb. Mod nordvest støder området op til Bispegårdsvej, hvor den nordlige del af udstykningen vil skulle have vejtilslutning. Markvejen mod nord danner lokalplangrænse ud til Nørregårdsvej. Mod øst støder lokalplanområdet op til Allerslev Kirkes annekskirkegård og Lejrevej. Mod syd støder området op til en markvej og marker. Mod vest og syd falder terrænet meget ned mod lavningen.



Lokalplanens afgrænsning med højdemodel

Lokalplanens område ligger i landzone, men med denne lokalplans vedtagelse overgår delområde A; B, C, D, E, F, G og H til byzone. Lokalplanområdet har et samlet areal på 216.058 m². Delområde I og J forbliver i landzone.



Lokalplanens delområder

Lokalplanens baggrund og formål

Området ved Muningård blev første gang udlagt som et kommende boligområde i Lejre Kommune 2005, og videreført i de efterfølgende kommuneplaner i 2009, 2013 og 2017. Ejerne af Muningård har i den mellemliggende tid haft flere forslag til udbygning af området, men har nu indgået en aftale med HusCompagniet om udvikling på en del af matrikel 7a.

Formålet med lokalplanen er at sikre boligudviklingen ved Muningård sker i respekt med Kommunalbestyrelsens vision "Vores Sted" og i tråd med de syv strategiske greb i Kommuneplan 2017.

Med udgangspunkt i de syv strategiske greb for udviklingen af vores byer og landskaber og retningslinjerne for udvikling af nye byområder i Lejre Kommuneplan 2017 udarbejdede HusCompagniets konsulent et oplæg til dispositionsplan for området den 26. oktober 2017. Dette lagde større vægt på fællesskabet ved indarbejdelse af lokale frirum med mulighed for fællesaktiviteter i form af leg, petanque, boldspil, basket osv, som kan indpasses i et boligområde. På dispositionsplanen var boligklyngerne indrettet med beplantning, som dels markerede arealet, og dels skabte mindre rum med læ samtidig med, at områderne bliver

mindre overskuelige, så man kan gå på oplevelse. De større grønne arealer udenfor boligklyngerne skulle anlægges med enggræsser med lavt plejeniveau, så naturen blev trukket ind i området, og gradvis lavede overgang i karakter og plejeniveau, hvor man til sidst endte med de lokale frirum med højere plejeniveau.



Udkast til dispositionsplan 26. oktober 2017

Førend lokalplanarbejdet blev sat i gang var der et indledende borgermøde den 15. marts 2018, hvor der blandt andet var et oplæg fra en gruppe af naboer på Nørregårdsvej, som fortalte om vigtigheden af, at den eksisterende markvej bliver opretholdt som sti, og at der bliver skabt en grøn overgang/korridor mellem det eksisterende boligområde på Nørregårdsvej og det nye boligområde, så den visuelle forbindelse til kirken bliver opretholdt og understøttet. Naboerne syntes desuden, at lokalplanen skal være ambitiøs og sikre en vis kvalitet i bebyggelsens udseende, og at der skulle være en fællesnævner i materialevalget og f.eks. ens tage.

Formanden for Allerslev Vandværk fortalte, at vandværket har godt vand og sagtens kan levere både til udstykningen ved Muningård og bofællesskabet på den gamle skole, men at grundvandet bør beskyttes på samme måde som det er beskrevet i rammebestemmelserne, i kommuneplanramme 10.B7, for Stendyssegård i Kommuneplanen 2018.

Allerslev Menighedsråd ønskede, at der bliver udlagt et areal til en grøn parkeringsplads til kirken, et ønske som de også har fremsat i forbindelse med kommuneplanlægningen. Blandt borgerne var der et ønske om seniorboliger og mulighed for at etablere mindre ejerboliger.

Desuden var der én politiker, som appellerede til lidt mere spræl i bebyggelsesplanen med f.eks. nogle bugtende veje.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan indeholder en rammelokalplan for hele Muninudstykningsen og en detalj-lokalplan for 1. etape. Rammedelen fastlægger den overordnede vejstruktur, stinet, håndtering af regnvand og udlægning af grønne områder samt inddeling i delområder. Derudover indeholder lokalplanen detaljerede bestemmelser for 1. etape, som udgør delområde A, B, C, D og F - se kortbilag 2.

Med udgangspunkt i Huscompagniets første oplæg til dispositionsplan og bemærkningerne fra borgermødet er der på baggrund af det grundlag, som Udvalget for Teknik & Miljø godkendte i juni, arbejdet videre med at skabe en bedre grøn overgang mellem den eksisterende bebyggelse på Nørregårdsvej og den nye udstykning bl.a. ved at flytte de tre nordligste grunde lidt længere mod syd og friholde kildepladszonen ved Allerslev Vandværks vandboring. På denne måde er den visuelle forbindelse til Allerslev Kirke sikret.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 50 parcelhuse og 12 kompakthuse, som er huse på grunde mellem 500 og 650 m². Ud mod det åbne land mod vest kommer husene til at fremstå som gavlhuse, som alle vender gavlen ud mod landskabet og har en taghældning på 25 grader. Disse huse, som ligger på et meget skrånende terræn, kan man kun opføre i ét plan over fastlagt niveauplan, men kan have fritlagt kælderetage. Mod Nørregårdsvej og Lejrevej må husene kun være i ét plan med 25 graders taghældning, mens husene i midten af bebyggelse ved diget får lidt mere frit spil, og kan opføres i 1½ eller 2 plan med 2-50 graders taghældning. Alle husene skal fremstå i grå og brune jordfarver med sorte tage.

Husene vil blive placeret i fem boligklynger omkring lokale frirum med mulighed for fællesaktiviteter i form af leg, petanque, boldspil, basket osv.

Regnvandet skal som udgangspunkt nedsive på de grønne arealer i delområderne. Ved store regnmængder kan regnvandet fra den vestlige del af området dog ledes til en regnvands-sø vest for delområde A. I den østlige del anlægges et større fælles friareal med en kombination af åbne arealer og karaktergivende beplantning samt en sø til opsamling af regnvandet, som har karakter af et gadekær. Vandet strømningsveje fremgård af kortbilag 5.

Hele området får et sammenhængende stisystem i en kombination af anlagte stier og trampstier, og således at der ikke er nogen blinde ender, hvor man ikke til fods kan komme videre til næste område eller ud på grønt areal.

De tekniske anlæg specielt vejene vil få et blødt udtryk, hvor der i stedet for egentlig kantsten tænkes granitbrosten på skrå, som opfylder de samme krav som en traditionel kantsten, men ikke virker så skarp. Vejene bliver anlagt med græsrabatter og uden fortove, da man ved at blande de bløde og hårde trafikanter får nedsat hastigheden i modsætning til en fortov-kantsten-kørebane løsning. Derfor vil veje blive udført med fornødne hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af kørebaneforskydninger med regnvandsbede, hævede flader mv. Samtidig vil regnvandsbede, vandrender, græsrabatter og græsarmeringssten have den afledte effekt, at regnvandet kan nedsive.



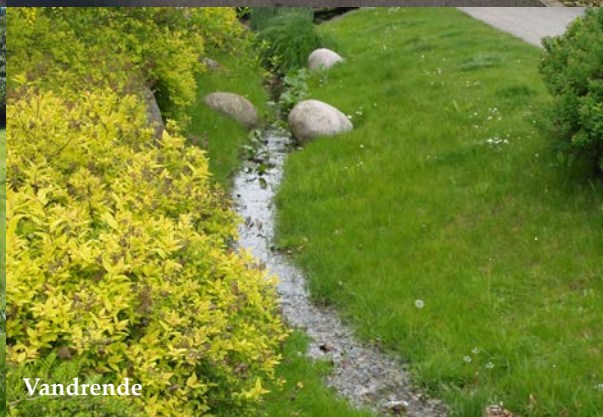
Vej med brostenskanter og græsabat



Vej med græsarmering ved kanterne



Regnbed



Vandrende



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lejre Kommuneplan 2017

I kommuneplanen ligger lokalplanområdet i kommuneplanramme 10.B10, som kan anvendes boligområde

Generel anvendelse: Boligområde.

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

Zonestatus: Området skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

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

Max. antal etager: 2 etager, dog 1 etage i indsigtskilen til Allerslev Kirke. Max. højde: 8,5 m, dog 6 m i indsigtskilen til Allerslev Kirke.

Max. antal etager: 2 etager

Max. højde: 8.5 m.

Særlige bestemmelser: Forud for lokalplanlægning af området skal behovet for mere kirkegårdsplads analyseres nærmere. Området umiddelbart vest for Annekskirkegården kan anvendes til kirkegård. Vejadgang skal ske til Lejrevej og Bispegårdsvej.

Fingerplan 2017

Ifølge Fingerplan 2017 skal egentlig byudvikling ske i tilknytning til eksisterende bysamfund. Byudviklingen ved Muningård kommer til at ske i direkte tilknytning til Allerslev/Lejre By.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i landzone, men bliver overført til byzone med denne lokalplans vedtagelse.

Byggeloven

For forhold, som ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de bygningsregulerende bestem-

melser 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.

Museumsloven

På baggrund af museumsloven § 25 har ROMU foretaget arkæologiske prøvegravninger af området, og registreret fund i store dele af lokalplanområdet, der bevirker, at der skal foretages yderligere udgravninger, førend lokalplanområdet vil kunne tages i anvendelse.

Museumsloven - beskyttede sten- og jorddiger (§ 29a)

De beskyttede sten- og jorddiger er menneskeskabte volde opført af sten, jord, tørv, tang eller lignende materialer. De markerer eller har markeret skel og fungerer eller har fungeret som hegning i landskabet. Digerne er beskyttet i museumslovens § 29a. Det betyder, at digernes tilstand ikke må ændres. Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og byzone eller sommerhusområder.

Mellem matrikel 7a og 6a ligger et bevaringsværdigt dige, som er med til at markere den gamle stjerneudstyknings fra udskiftningen af Allerslev landsby i 1798. Lokalplanen sikrer bevaring af diget.



Naturbeskyttelsesloven - Fortidsmindelinje (§ 18)

Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger en beskyttelseslinje på 100 meter omkring fredede fortidsminder. Bestemmelsen skal beskytte forskellige forhold for fortidsminderne, herunder:

- fortidsmindernes betydning som monumenter,
- fortidsmindernes landskabelige fremtræden,
- indsynet til og udsynet fra fortidsminderne.
- beskyttelse af arkæologiske anlæg under jordoverfladen, som meget ofte ligger i nærheden af fortidsminderne.

Lokalplanområdet er berørt af fortidsmindelinjen i det nordvestlige hjørne af området - se nedenstående kort.



Gravhøjen Børsen med fortidsmindelinje og Allerslev Kirke med kirkebyggelinje, som berører lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven - Kirkebyggelinje (§ 19)

Lokalplanområdet ligger indenfor kirkebyggelinjen - se ovenstående kort. Indenfor denne linjen må man i en afstand af 300 meter fra kirken ikke opføre byggeri, der er højere end 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Grundvands- og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalpla-

nen indeholder derfor bestemmelse 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.

Servitutter

Deklaration af 25.10.1935 om vejbyggelinje langs Bispegårdsvej på 10 meter fra vejmidte.

Deklaration af 22.05.1943 om fredning af baunehøj, Børsen, som ligger udenfor lokalplanområdet, men som afkaster en beskyttelseslinje i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet.

Deklaration af 10.10.1980 om elkabler, der ligger udenfor lokalplanområdet.

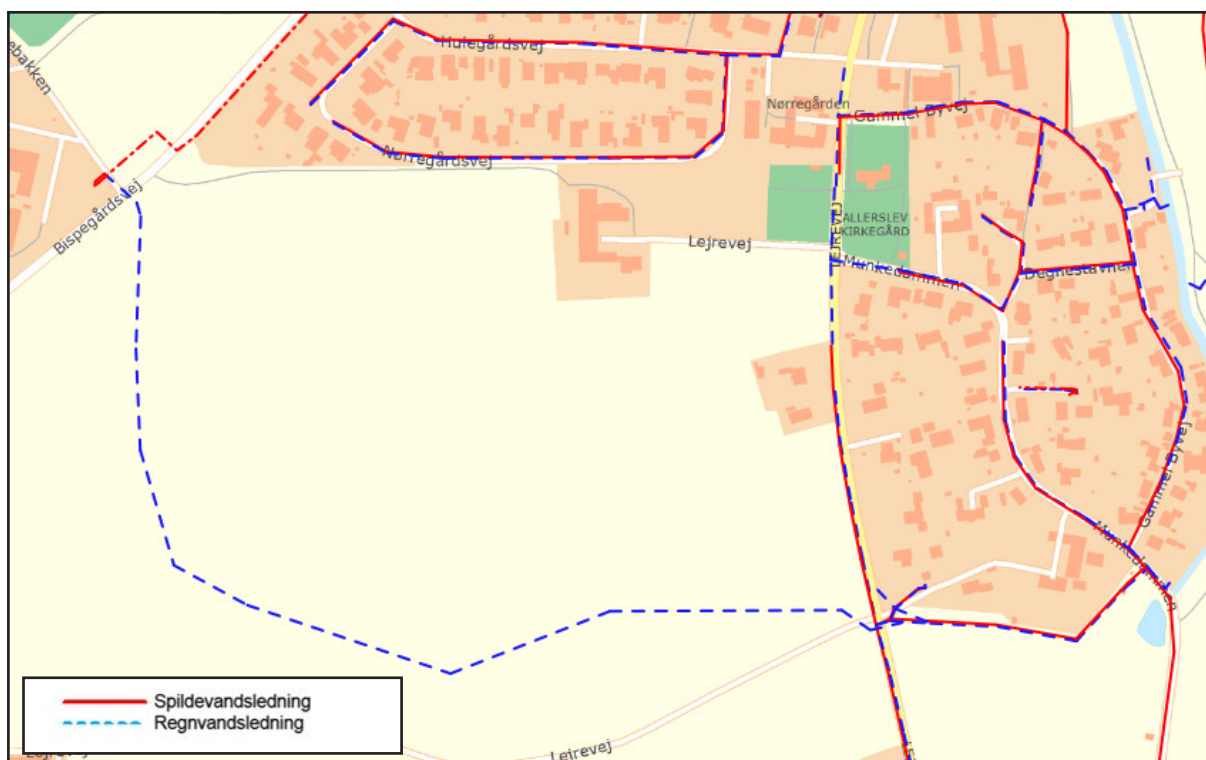
Deklaration af 09.05.2000 om elkabler, der ligger udenfor lokalplanområdet.

Deklaration af 23.06.2005 om ekspropriation til nedlægning af regnvandsledningen.

Deklaration af 06.09.2006 om regnvandsledning i lavningen.

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 lokalt.



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 Allerslev Vandværk.

Veje og Trafik

Lokalplanområdets delområde A-D skal vejbetjenes fra Bispegårdsvej, mens delområde E, G, H og I skal vejbetjenes fra Lejrevej.

Når den nye private fællesvej fra delområde A-D skal tilsluttes Bispegårdsvej og når delområde I skal tilsluttes Lejrevej vil Lejre Kommune stille krav om at udstykkerne bidrager til vejtilslutningen i henhold til vejlovens § 49 stk. 5 og 6, som siger følgende:

"Stk. 5. Vejmyndigheden kan gøre tilladelsen betinget af, at den offentlige vej ombygges med midterrabat, kanalisering, lyssignal og lign., når det på grund af en adgang efter stk. 1 skønnes trafikalt nødvendigt.

Stk. 6. Vejmyndigheden kan kræve, at udgifterne til foranstaltningerne efter stk. 5 helt eller delvis afholdes af en anden vejmyndighed, når en offentlig vej eller offentlig sti tilsluttes den offentlige vej. Vejmyndigheden kan i særlige tilfælde kræve, at udgifterne til foranstaltningerne efter stk. 5 afholdes af vedkommende ejer eller bruger, når der gives tilladelse til etablering af en adgang fra en privat ejendom eller fra en privat fællesvej til en offentlig vej og disse udgifter står i et rimeligt forhold til de fordele, som ansøgeren opnår ved tilladelsen."

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 planer, der fastlægger rammerne for fremtidige bygge- og anlægstilladelser til projekter, 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.

Da Muninudstykningsplanen blev udlagt som et kommende boligområde i Lejre Kommuneplan 2005, blev der foretaget en miljøvurdering, derfor skal lokalplanen ikke miljøvurderes igen. Konklusionerne af miljøvurderingerne fra 2005 fremgår nedenfor, og har dannet grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen.

Uddrag af miljøvurderingen fra Lejre Kommuneplan 2005:

Biologisk mangfoldighed

Området ved Muningård ligger op ad et område, som i Regionplan 2001 er udlagt til interesseområder for planter og dyr. Interesseområderne for plante- og dyreliv består af kerneområder og spredningskorridorer, hvor kerneområder er større sammenhængende naturområder af særlig betydning for plante- og dyrelivet. Spredningskorridorerne er økologiske forbindelsesområder, der giver dyr og planter mulighed for at spredes gennem det åbne land.

Både kerneområder og spredningskorridorer i eksisterende naturområder skal bevares, og små biotoper som f.eks. grøfter, levende hegn, markskel og lign. udyrkede arealer skal i videst muligt omfang søges bevaret.

Ved lokalplanlægning for nye arealudlæg skal der dog tages hensyn til eksisterende naturområder, således at plante- og dyrelivet i videst muligt omfang tilgodeses.

Grundvandsforhold og overfladevand

Muningårdområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser samt i en kildepladszone. I områder med særlige drikkevandsinteresser skal grundvandet beskyttes for at sikre uforurenet grundvand til dækning af det fremtidige behov for drikkevand. Kildepladszoner er fastsat som nærhedsområdet omkring almene vandværkers indvindingsboringer. I kildepladszonerne bør der som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter og anlæg.

Da arealanvendelsen ikke medfører etablering af grundvandstruende aktiviteter og anlæg, vurderes ændringerne ikke at påvirke grundvandsressourcen mere end ved den nuværende arealanvendelse.

Trafik

Der bør i den kommende trafikplanlægning for Lejre Kommune tages højde for den stigende trafikbelastning som følge af boligudbygningen, således at fremkommelighed, trafiksikkerhed m.v. også fremover sikres.

En øget boligudbygning vil på sigt ligeledes medføre et øget antal bløde trafikanter. Stigningen vil ligeledes her blive øget i takt med boligudbygningen. Der skal i den overordnede trafikplanlægning for Lejre Kommune ligeledes tages højde for de bløde trafikanter.

Ved fremtidig lokalplanlægning bør der tages der hensyn til eventuelle fremtidige trafikale forhold som trafikstøj, forringelse af sikkerheden for bl.a. bløde trafikanter, risikoen for ulykker mv.

Kulturarv

Muningårdområdet gennemskæres af et dige, som trækker spor tilbage til stjerneblokudskiftningen i 1796. Sten- og jorddiger er omfattet af naturbeskyttelsesloven, hvilket betyder, at man ikke må ændre i tilstanden af de beskyttede diger. De må ikke fjernes, beskadiges eller beplantes medmindre der gives tilladelse. Digerne er vigtige elementer i kulturlandskabet og fungerer som levesteder og spredningsveje for planter og dyr, og bidrager samtidig til et afvekslende landskab.

I kommuneplanen er det fastsat, at nye områder skal planlægges under hensyntagen til de eksisterende diger, således at disse bevares og beskyttes, hvoraf Muningård er et af

dem.

Lige nordvest for Muningårdudstykningsområdet ligger gravhøjen, Børsen, som afkaster en beskyttelseslinje på en lille del af lokalplanområdet. Fortidsminder som gravhøje er spor af Danmarks historie, samtidig ligger de ofte markante og er med til at give landskabet karakter. For at bevare denne kulturarv er alle fortidsminder fredet. Dette betyder, at der ikke må ændres i gravhøjenes tilstand. Gravhøjene er omgivet af en 100 m beskyttelseszone, hvor der ikke må opstilles bygninger, hegn, ske tilplantning eller lignende.

Muningårdområdet ligger indenfor de udpegede kirkeomgivelser omkring Allerslev Kirke. Hensigten med udpegningen af kirkeomgivelser er at sikre, at kirkernes betydning som værdifulde kulturhistoriske monumenter og markante kendingsmærker i landskabet ikke forringes eller sløres. Området ligger desuden indenfor kirkebyggelinjen. Kirkebyggelinjen er fastlagt i en afstand på 300 m fra kirker. Inden for kirkebyggelinier må der ikke opføres byggeri med en højde på over 8,5 meter.



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 boligudviklingen ved Muningård sker i respekt med Kommunalbestyrelsens vision "Vores Sted" og i tråd med de syv strategiske greb i Kommuneplan 2017.
- § 1.2 at indpasse bebyggelsen bedst muligt i det kulturhistoriske og værdifulde landskab.
- § 1.3 at sikre et gennemgående stisystem og grønne korridorer.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- § 2.1 Lokalplanen omfatter dele af matrikel 6a og 7a samt matrikel 6s og 7f, alle Allerslev By, Allerslev.
- § 2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne A-J, som vist på kortbilag 2. Lokalplanen er en rammelokalplan for hele lokalplanområdet, og samtidig en detaillokalplan for delområderne A, B, C, D og F.
- § 2.3 Lokalplanens delområde A, B, C, D, E, F, G og H overføres med denne lokalplan til byzone.
- § 2.4 Lokalplanens delområde E, H, I og J skal detailplanlægges, inden disse delområder kan anvendes til andet end den nuværende anvendelse. Delområde I og J bliver i landzone, indtil disse delområder er detailplanlagt.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- § 3.1 Delområde A, C og D skal anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.
- § 3.2 Delområde B skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse på kompaktgrunde. Det vil sige huse, hvor der er kort afstand til andre huse af tilsvarende art.
- § 3.3 Delområde E udgør selve Muningård med restejernedom, som ikke ændrer anvendelse med denne lokalplans vedtagelse.
- § 3.4 Delområde F skal anvendes til grønne områder, veje, stier, anlæg til regnvandshåndtering. Områderne skal være offentligt tilgængelige.
- § 3.5 Delområde G udlægges til grønt område, der vil kunne anvendes til grøn parkeringsplads for Allerslev Kirke.

Kommentar til § 3.6:
Det grønne område
skal være med til
at skabe afstand
mellem Lejrevej om
boligområdet.

- § 3.6 Delområde H udgør matrikel 6s og 7f, som ikke ændrer anvendelse med denne lokalplans vedtagelse.
- § 3.7 Delområde I og J udgør dele af matrikel 6a, som kan detailplanlægges på et senere tidspunkt.

§ 4 Udstykning

- § 4.1 I delområde A, C og D må ingen grund udstykkes mindre end 700 m².
- § 4.2 I delområde B må ingen grund udstykkes mindre end 500 m² og ikke over 650 m².
- § 4.3 Delområde F kan ikke udstykkes til boligformål.

§ 5 Veje, stier, parkering og belysning

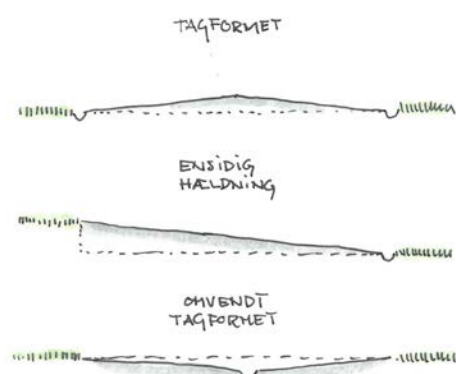
- § 5.1 Delområde A-D og F skal vejbetjenes fra Bispegårdsvej. Ved fremtidig detailplanlægning for delområde I og J skal disse vejbetjenes fra Lejrevej.

I delområde A-D skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Garage/carport kan tælles med.

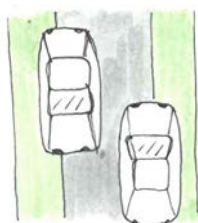
- § 5.2 Alle veje skal anlægges som boligveje med et vejprofil på min. 10 meter med en kørebane på min. 5 meters bredde.

Vejenes profiler skal anlægges så de understøtter en synlig regnvandshåndtering. Dette skal ske ved at etablere regnvandsopsamling i vandrender, trug eller regnbede langs kørebaserne 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.



Vejene kan udformes efter principperne for 2-1 veje, hvor kantbanearealerne fx udføres i græsarmeringssten og selve kørebanen i asfalt.



Hvor der anvendes kantsten skal disse udføres i naturmaterialer som understøtter vejenes bløde karakter f.eks. som brosten på skrå.

Rabatterne langs vejene skal anlægges, så de kan fungere som stier for gående.

- § 5.3 Mellem delområde B og C skal der anlægges en befæstet dobbeltrettet cykel- og gangsti (skolesti), som forbinder boligområdet med den eksisterende skolevej på Nørregårdsvej, som vist på kortbilag 3. Skolestien skal udlægges med et stiprofil på 5 meter med en asfalteret sti i 3 meters bredde.

Rundt om delområde A-D skal der anlægges en grussti i delområde F, som har forbindelse til Nørregårdsvej, Bispegårdsvej og Lejrevej, som illustreret på kortbilag 3.

- § 5.4 Alle veje skal være belyst med master med en maksimal lyspunktshøjde på 6 meter. Stier indenfor delområde A-D, skolestien samt stien til Lejrevej skal være belyst med pullerter med en maksimal lyspunkthøjde på 1 meter.

Den rekreative sti i delområde F må ikke belyses.

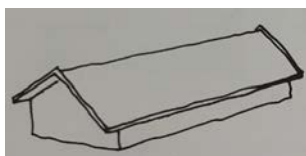
- § 5.5 Veje skal etableres som private fællesveje.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Kommentar til §§ 6.1, 6.2 og 6.3: Intentionen med befæstelsesgraden er at minimere overfladeafstrømningen og sikre nedsivningen af regnvand, så der kan ske grundvandsdannelse.

- § 6.1 Delområde A er udlagt med en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på maks. 30 %. Samtidig må der ikke befæstes mere end 35 % på den enkelte grund. Det betyder, at det samlede areal af tage og fast belægning ikke må udgøre mere end 35 %.

I delområde A skal boligbebyggelsen opføres med symmetrisk sadeltag og uden valm i maks. 1 plan og 5,50 meter over det fastlagte niveauplan - se kortbilag 4. Den maksimale gulvkote i stueplan svarer til det fastsatte niveauplan for den enkelte grund. Boligbebyggelse i delområde A kan opføres med fritlagt kælderetage. Boligbebyggelsen skal opføres som gavlhuse med den østlige gavlfacade parallelt med det østlige skel som vist på kortbilag 3. Tage i delområde A skal udføres med en hældning på 25 grader.



sadeltag med 25 graders hældning

Kommentar til § 6.1 og 6.2: I delområde A, B og C er der valgt en ens taghældning på 25 grader uden valm for at skabe harmoni og balance i byggeriet.

- § 6.2 Delområde B er udlagt med en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på maks. 40 %. Samtidig må der ikke befæstes mere end 45 % på den enkelte grund. Det betyder, at det samlede areal af tage og fast belægning ikke må udgøre mere end 45 %.

Delområde C er udlagt med en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på maks. 30 %. Samtidig må der ikke befæstes mere end 35 % på den enkelte grund. Det betyder, at det samlede areal af tage og belægning ikke må udgøre mere end 35 %.

I delområde B og C skal boligbebyggelsen opføres med symmetrisk sadeltag

og uden valm i maks. 1 plan og ikke overstige 5,50 meter over det fastlagte niveauplan - se kortbilag 4. Den maksimale gulvkote i stueplan svarer til det fastsatte niveauplan for den enkelte grund. Tage i delområde B og C skal udføres med en hældning på 25 grader.

I den østlige del af delområde C kan boligbebyggelsen desuden opføres i maks. 1 plan med ensidig taghældning i op til 25 grader, som samtidig ikke må overstige 5,50 meter over det fastlagte niveauplan - se kortbilag 4.

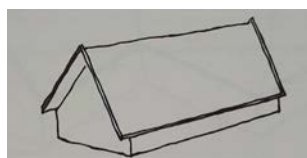
- § 6.3 Delområde D er udlagt med en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på maks. 30 %. Samtidig må der ikke befastiges mere end 35 % på den enkelte grund. Det betyder, at det samlede areal af tage og fast belægning ikke må udgøre mere end 35 %.

I delområde D må boligbebyggelse med symmetrisk sadeltag opføres i maks. 1½ plan uden trempel og ikke overstige 8 meter over det fastlagte niveauplan. Den maksimale gulvkote i stueplan svarer til det fastsatte niveauplan for den enkelte grund.

I delområde D må boligbebyggelse med fladt tag eller ensidig taghældning opføres i maks. 2 plan og ikke overstige 6,5 meter over det fastlagte niveauplan. Den maksimale gulvkote i stueplan svarer til det fastsatte niveauplan for den enkelte grund.

Tage i delområde D skal udføres med en hældning på 2-50 grader.

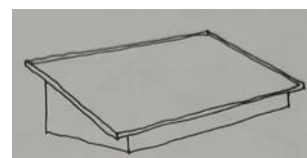
Tage i delområde D skal enten udføres med symmetrisk sadeltag, fladt tag eller ensidig taghældning.



symmetrisk sadeltag



fladt tag



ensidig taghældning

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Kommentar til § 7.1: Lertegl har næsten den dobbelte holdbarhed i forhold til betontagsten, og patinerer pænere, idet farven på lertegl ikke falmer modsat betontagsten. Desuden sidder mos og alger bedre fast på betontagsten.

- § 7.1 I delområde A-D skal facader fremstå i blank mur i grå/sorte eller brune lerteglsten eller træ i træets naturlige farve eller sort. Tage skal dækkes med sort tagpap eller sorte matte lerteglsten, sorte matte betontagsten eller sedum.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer (glans over 15). 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, dog kan der på tage med sedum opsættes sorte solenergianlæg. Lister, beslag o. lign. til montering af solenergianlæggene skal fremstå i farve som solenergianlægget.

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

- § 7.2 Vinduer og døre skal udføres i træ, metal eller i en kombination af disse.

Kommentar til § 7.3: Lyse farver er meget tydelige set ude fra det åbne land, derfor må man ikke anvende lyse jordfarver og kridt/hvidt.

- § 7.3 Vinduer, døre, vindskeder, stern og lignende skal fremstå i jordfarver som fremgår af bilag 6, men må ikke fremstå i de lyse jordfarver og kridt/hvidt.
- § 7.4 Carporte, garager, udhuse og lignende skal udføres i samme materiale som huset eller med facader helt i træ i samme farve som træbeklædningen på huset eller i samme farve som husets vinduer og døre eller i sort. Carporte, garager, udhuse og lign. skal have samme tagbeklædning som huset eller fladt tag med ikke synligt tagmateriale.
- § 7.5 På hver grund kan der opføres ét drivhus i glas.

§ 8 Ubebyggede arealer

- § 8.1 De fælles friarealer i delområde F samt de grønne friarealer i delområde A-D skal anlægges og beplantes med buske og træer af udstykkeren i forbindelse med byggeomodningen.
- § 8.2 Træer og anden beplantning i delområde A-D må have en maksimal højde på 6,5 meter.
- § 8.3 I delområde A-D skal hegn etableres som hække eller levende hegn af bøg, der holdes klippede i en højde af maks. 1,5 meter mod vejskel og grønne arealer og maks. 1,8 meter mod naboskel. Hække og levende hegn kan suppleres med trådhegn på indersiden i en højde på maks. 1,2 meter. Der må ikke opsættes nogen form for plankeværk og lignende.
- § 8.4 De fælles friarealer i delområde F skal ligge som naturarealer, som er tilsået med blomstergræsblanding, der slås ekstensivt maksimalt 2 gange om året.
- § 8.5 Trampestier skal slås og vedligeholdes i en meters bredde. Græsstier kan slås igennem arealet efter behov.
- § 8.6 Placering af affaldscontainere skal overholde Lejre Kommunes Regulativ for Husholdningsaffalds krav til opstilling og adgangsvej mv.
- § 8.7 Der må ikke indenfor lokalplanens område etableres udendørsoplag, herunder henstilling eller parkering af køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, containere, både og lignende.
- § 8.9 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.
- § 8.10 Det beskyttede dige mellem matrikel 6a og 7a skal bevares og må kun gennembrydes af stiforbindelser.
- § 8.11 I de grønne områder skal der opsættes fortællerskilte, som fortæller om områdets kulturhistorie og natur.

§ 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.

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal have en særskilt godkendelse af Lejre Kommune.

§ 9.2 Der må ikke etableres støttemure.

§ 9.3 Indenfor delområde F må der foretages de terrænreguleringer, der er nødvendige for etablering af vandrender, forsinkelses- og nedsivningsanlæg til håndtering af regnvand fra det samlede lokalplanområde, samt for etablering af veje og stier.

Tilsvarende gælder terrænreguleringer i forbindelse med byggemodningen af hensyn til vej, sti og afvandingsforhold.

§ 9.4 I forbindelse med byggemodningen skal Lejre Kommune godkende et samlet projekt for terrænreguleringen.

§ 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 eller ledes til regnvandsbassiner/-søer. Vandets strømningsveje fremgår af kortbilag 5.

§ 10.2 Indenfor delområde A-D skal regnvandet primært håndteres på egen grund, men kan ved større regnmængder opsamles i delområdernes grønne arealer. Desuden skal der i delområde F etableres søer til opsamling/forsinkelse af det regnvand, som ikke kan nedsives i delområde A-D. Søernes placering er vist på kortbilag 3.

§ 10.3 I delområderne B, C og D skal de centrale grønne arealer indgå i regnvandsopsamlingen f.eks. som hel eller delvist nedsænkede områder til opsamling af regnvand og opstuvnings arealer for klimavand samtidig med, at de fortsat tjener som lege- og opholdsarealer.

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

§ 10.5 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 senest oprettes, når 50 % af grundene i delområde A-D er solgt.

§ 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, grønne arealer og regnvandssøer, når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt

med områdets udbygning, og arealerne overdrages vederlagsfrit med skøde til grundejerforeningen.

- § 11.5 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 ibrugtagen

- § 12.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af boligbebyggelsen i delområde A-D, at markvejen er lukket for al kørsel.
- § 12.2 Ny bebyggelse i delområde A-D må først tages i brug, når de i § 5.2 nævnte veje og de i § 5.3 nævnte stier, er anlagt, og der er etableret gadebelysning, og når der er sket tilslutning til spildevandsforsyning og etableret anlæg til håndtering af regnvandet som beskrevet i § 10.
- § 12.3 Delområde A-D må først tages i brug, når de i § 8.1 nævnte grønne friarealer er etableret, og beplantningen er udført minimum, som det er illustreret på kortbilag 3.

§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- § 13.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige lokalplan. Der gælder efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.
- § 13.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- § 13.3 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget.
- § 13.4 Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget.

Dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§ 14 Lokalplanen retsvirkninger

- § 14.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, jf. Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- § 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.
- § 14.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med

hovedprincipperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan med offentliggørelse og mulighed for indsigelser og ændringsforslag.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan LK 28 for et boligområde ved Muningård er vedtaget som forslag den XXX

I henhold til § 27 i planloven er Lokalplan LK 28 for et boligområde ved Muningård vedtaget endeligt af Lejre Kommunalbestyrelse den XXX.

Lejre den

Carsten Rasmussen
borgmester

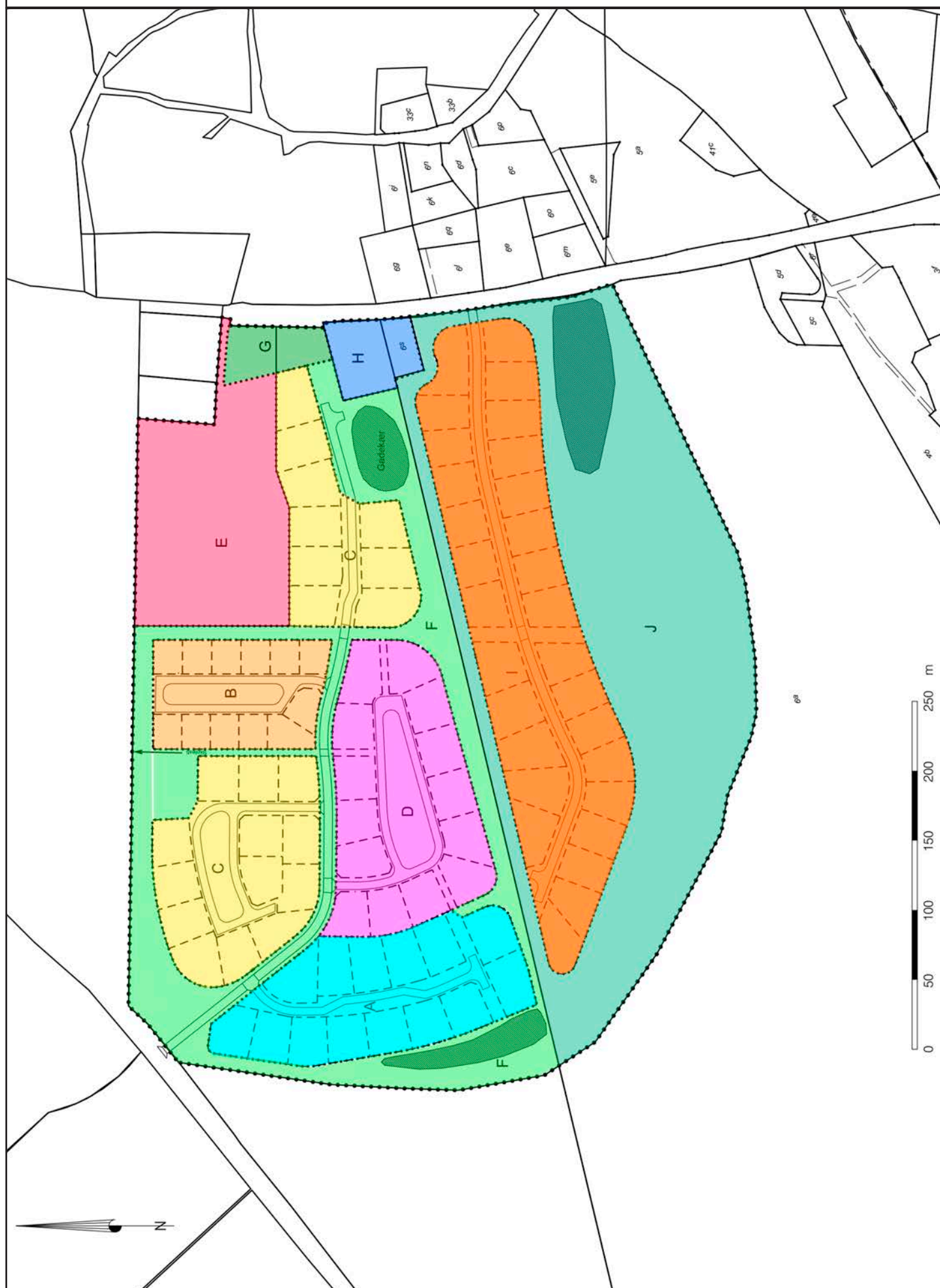
/

Inger Marie Vynne
kommunaldirektør

Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2. Lokalplanområdets delområder



Lejrevei

Sigtefjelle

petanque

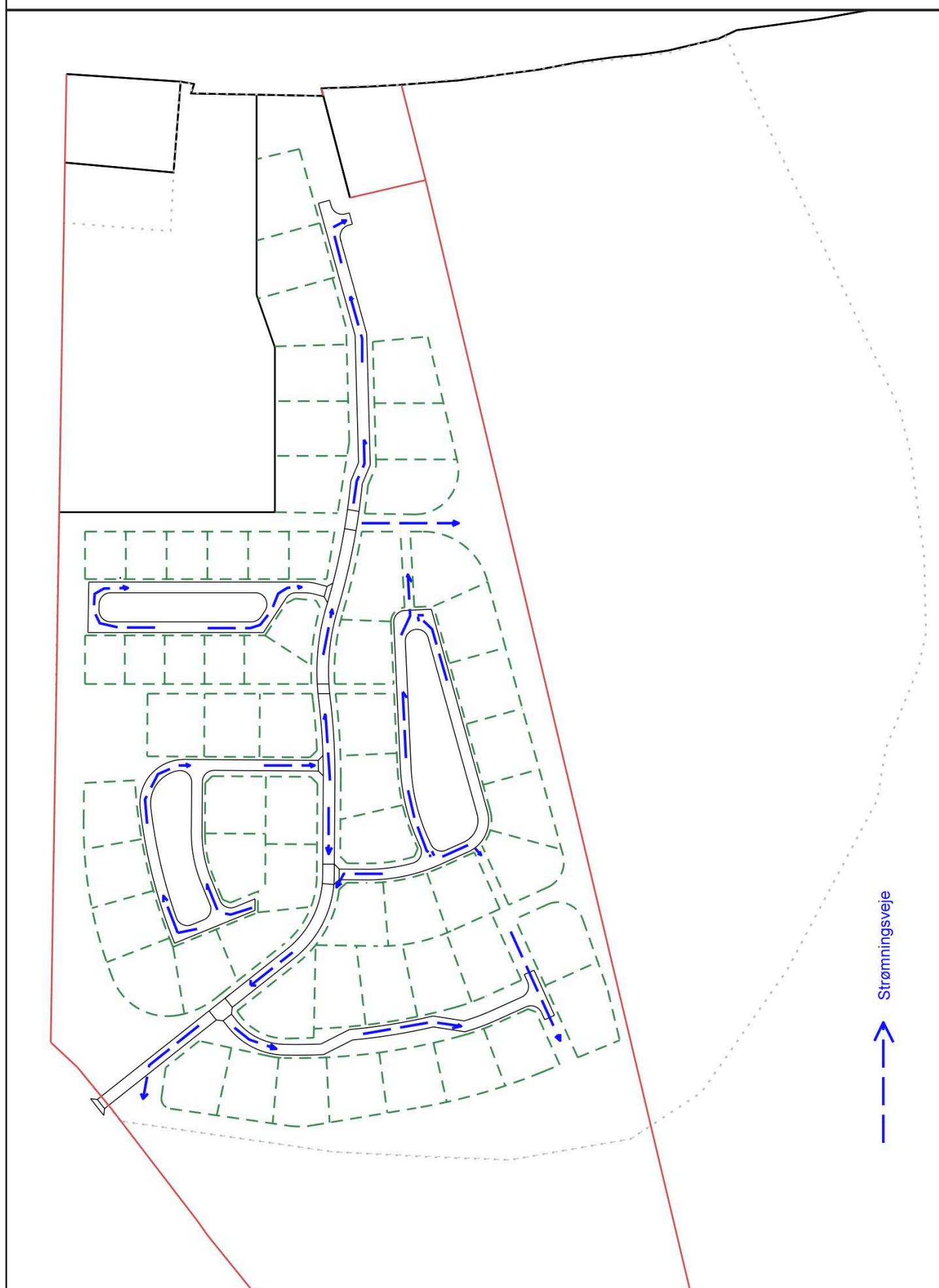
prosjekt

Bispedalsveien

NP=33,00 Niveauplan for delområdet
NP=32,00 Niveauplan for pgi grund

0 50 100 150 200 250 m

Kortbilag 5. Vandets strømningsveje



Kortbilag 6. Jordfarver

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dødenkopf



Lys dødenkopf



Oxydsort (varm)



Engelskrød



Lys engelskrød



Varm grå



Rødokker



Lys rødokker



Køntrøg (kold)



Terra di Siena, rå



Lys rå siena



Kold grå



Guldokker



Lys guldokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgrøn
Siena Valsbryn 04