Lokalplan LK 72 for boliger på Hyllegård Høje

En lokalplan er...

En lokalplan er en plan, hvori Kommunalbestyrelsen i Lejre Kommune kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplanerne kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Herigennem kan Kommunalbestyrelsen påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et planforslag til en lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen giver mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

En lokalplan er bygget op af en redegørelse og juridiske bestemmelser.

Lokalplanens redegørelse beskriver indledningsvis planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastsættes planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelsen, byggeriet, infrastruktur mv. samt planens retsvirkninger.

Lokalplaner gælder fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er heller ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse.

Det kan være nødvendigt at søge om tilladelser eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i minimum 4 uger. Kommunalbestyrelsen kan dog fastsætte, at et planforslag skal fremlægges i minimum 8 uger, hvis man finder det nødvendigt.

I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Kommunalbestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 5
- Områdets historie 5
- Lokalplanens område og zonestatus 7
- Lokalplanens baggrund og formål 7
- Lokalplanens indhold 8
- Bevaringsværdige træer 13

Forholdet til anden planlægning og lovgivning 14
- Lejre Kommuneplan 2017 14
- Rammebestemmelser 14
- Kommuneplantillæg 15
- Fingerplan 2019 16
- Zoneforhold 16
- Byggeloven 16
- Museumsloven 16
- Grundvand - og drikkevandsinteresser 17
- Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold 18
- Jordforurening 18
- Landskab 18
- Natur 19
- Servitutter 20
- Spildevand og regnvand 20
- Vandforsyning 20
- Veje og trafik 21
- Miljøvurdering af planer og programmer 21

Lokalplanens bestemmelser 23
- § 1 Formål med lokalplanen 23
- § 2 Lokalplanens område og zonestatus 23
- § 3 Lokalplanområdets anvendelse 23
- § 4 Udstykning 24
- § 5 Veje, stier og parkering 24
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering 27
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden 27
- § 8 Ubebyggede arealer 29
- § 9 Terrænregulering 31
- § 10 Grundvand, regnvand og spildevand 33
- § 11 Forudsætninger for ibrugtagning 34
- § 12 Ophævelse af lokalplan 34
- § 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger 34
- § 14 Lokalplanens retsvirkninger 35

Høring, vedtagelsespåtegning og offentlig bekendtgørelse 35

Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning 36
Kortbilag 2 Delområder og byggefelter 37
Kortbilag 3 Illustrationsplan 38
Kortbilag 4 Jordfarveskala 39
Kortbilag 5A Længdeprofil på Hyllegårdsvejs forlængelse 40
Kortbilag 5B. Tværsnit af Hyllegårdsvejs forlængelse 41
Kortbilag 5C Vej- og stiforløb ved Den grønne Kile og placering af overskudsjord 42
Bilag 6 Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter 43
Kortbilag 7 Bevaringsværdige træer 44

Hvad er en lokalplan i Lejre Kommune?

Lokalplanerne i Lejre Kommune skal understøtte det gode liv på landet - nu og for fremtidige generationer. Lokalplanerne skal nemlig bruges som et værktøj til at sikre de stedbundne værdier i lokalsamfundene.

Overflødiggjorte bygninger skal have nyt liv, og der skal ved lokalplanlægning skabes grundlag for, at bygningerne kan anvendes til nye funktioner, så som boliger, bofællesskaber, erhverv eller til fællesfaciliteter for lokalsamfundene.

Lokalplanerne skal også være med til at skabe naturlige mødesteder, både formelle og uformelle, som er med til at understøtte fællesskaberne og give liv i byerne og landsbyerne.

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

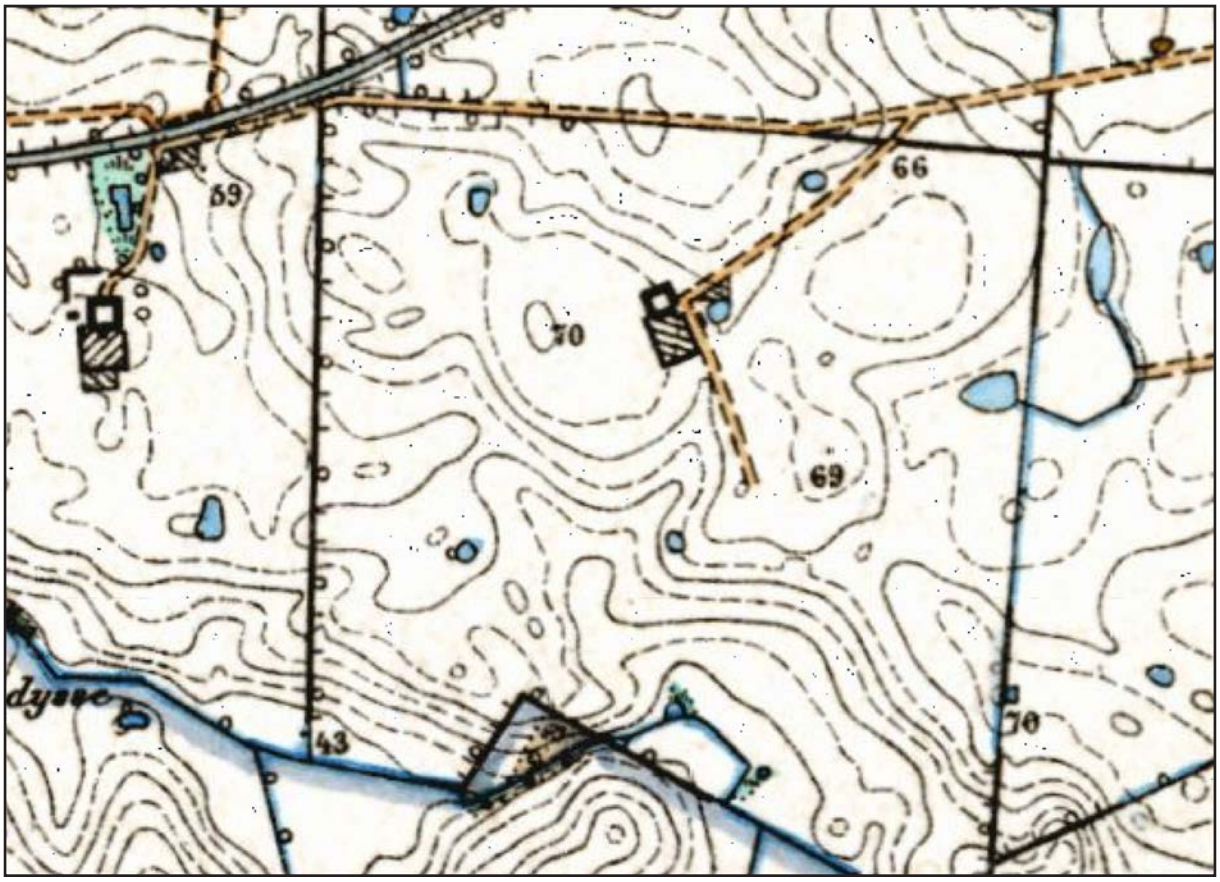
Lokalplanerne skal medvirke til at sikre en bæredygtig udvikling af Lejre Kommune.

Redegørelse

Områdets historie

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

Hyllegården er opført omkring år 1875; dengang hed den Hyldedrussegård, hvilket senere er blevet til Hyllegården. Gården fremstod dengang som en firelænget gård med et stuehus og 3 længer, senere kom også en fodermesterbolig til og andre driftsbygninger. De omkringliggende markarealer hørte til Hyllegården. På et tidspunkt blev der tilkøbt et jordstykke fra naboejendommen, der i dag ejes af familien Hegedys. Lars og



Målebordsplade 1842-1899

Judy Vallø Hansen købte Hyllegården i november 1979 af en K.B. Nielsen. På det tidspunkt var der en lille grisestald og en mindre kostald i de oprindelige længer. Lars og Judy etablerede moderne svineproduktion og udvidede igennem ca. 30 år gården ad flere omgange for at opnå en sobesætning på ca. 650 søer. I 2000 blev der bygget en småsvinestald på Lars' forældres ejendom i Kr. Sonnerup, som blev drevet i et jordbrugsfællesskab med Hyllegården. I 2006 blev et generationsskifte sat i gang, hvor Lars og Judys søn, Mads Vallø, overtager halvdelen af landbruget. Generationsskiftet gennemførtes i 2013, hvorefter Mads ejede Hyllegården frem til Hyllegaard Udvikling købte gården i 2018.

Efterhånden som Hvalsø by voksede sig ud mod Hyllegården med Sarbjergudstykningen, har det været givet, at Hyllegården ikke kunne udvikle sig til et tidssvarende landbrug. Derfor har familien været klar over, at der skulle findes en alternativ måde at anvende Hyllegårdens jorder på. Lige før kommunesammenlægningen i 2007 var der planer om etablering af en golfbane på arealerne, men disse planer blev skrinlagt, da Lejre Kommune vurderede, at Hyllegården stor set var det eneste store område, hvor det var muligt at udvide Hvalsø, da Hvalsø på alle de andre sider er omkranset af beskyttelseszoner.

Hyllegården set fra luften 1936-39

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet dækker Hyllegaard Høje syd for Åsen mellem Elverbakken og Frikøbing mod vest og Cecilie Mariehjemmet, Den grønne Kile og Hvalsø By mod øst samt Hyllegårdsvej og Jerndalen mod syd.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 11 hektar, der i dag er en del af Åsen 5.

Området ligger i landzone. Med denne lokalplans vedtagelse bliver delområde A, B, C, G, H og I overført til byzone.

Hyllegaard Udvikling har udarbejdet en samlet masterplan for hele deres ejendom, hvoraf ca. 11 hektar potentielt vil kunne overføres til byzone ved lokalplanlægning, og ca. 11 hektar bliver i landzone, og skal dyrkes.

Lokalplanens baggrund og formål

Hyllegaard Udvikling købte Hyllegården for at skabe et område, der består af fællesskaber designet til fremtidens udfordringer.

De ønsker at gentænke en række elementer i forhold til menneskets måde at bygge, bo og leve på: Klimaforandringers påvirkning, omstilling til vedvarende energi, brugen af naturlige byggematerialer, skabelsen af smartere affaldssystemer, lokale arbejdspladser, plads til den vilde natur, plads til lokal madproduktion, kulturskabende faciliteter og et stærkt beboerdrevet fællesskab med mennesker i alle aldre og livsfaser.

Hyllegaard Høje skal kunne tilbyde en ny moderne levende boform, der sikrer området en stærk identitet samtidig med, at man bygger på områdets fantastiske naturressourcer og kulturarv. Et byområde med sin helt egen profil, men som også trækker på de eksisterende kvaliteter i Lejre Kommune og derved beriger byen, lokalområdet og regionen.

Hyllegaard Udvikling ønsker at udvide Lejre Kommunes udviklingsstrategi "Vores Sted" ved at tilbyde drømmen om et aktivt liv omgivet af naturen, med fuld frihed til at forme vores fælles fremtid fra bunden. Hyllegaard Høje skal bygges som en moderne landsby med kvalitet, fællesskab, muligheder og bæredygtig levevis i centrum.

Alt skal være baseret på skæringen mellem natur, fællesskaber og frirum til initiativ. I overensstemmelse med Lejre Kommunes udviklingsstrategi er Hyllegaard Udviklings tre hovedprincipper:

• Der findes et sted, hvor naturen er integreret overalt.

• Der findes et sted, hvor vi deler og skaber sammen: Vi skaber gode rammer for fællesskaber.

• Der findes et sted, hvor vi tager skovlen i egen hånd: Vi skaber frirum til initiativ.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan er helhedsplan for det kommende landbyssamfund i Hyllegaard Høje. Helhedsplanen er en organisk plan, hvor by- og landzoner smelter sammen til en ny form for "blandzone" eller "landskabsby". Landskabet gror omkring boligklyngerne, og bosættelserne vokser organisk ud af landskabet omkring de bevaringsværdige landskabselementer. Som en biotop med beboelse. I selve boligklyngerne vil bebyggelsen være tæt, men mellem klyngerne vil der være nyttehaver, vild natur og søer og render til regnvandet. For lokalplanområdet under et vil bebyggelsesprocenten være ca. 25.

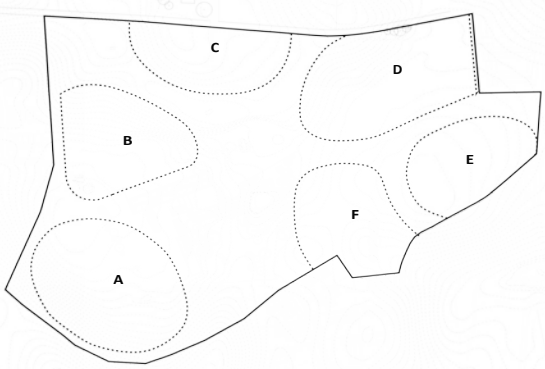
I hjertet af det nye boligområde er gården, som pumper livet ind i samfundet ved at tilbyde en bred vifte af aktiviteter og faciliteter såsom: kreative værksteder, yogasal, kontorfællesskab, gæsteværelser og B&B, opbevaring og meget mere ...

De grønne korridorer forbinder boligklyngerne internt, men samtidig er de et fællesområde, der via offentlige stisystemer forbinder resten af Hvalsø med bydelen og fører de nysgerrige ud i det levende permakulturlandskab. Derved vil det nye område give herlighedsværdig til hele Hvalsø. I den grønne korridor ved adgangsvejen til delområde A, B, G og H vil der blive reserveret plads til ekstra parkeringspladser.

Den nye bydel er en blanding af by og land, idet visse dele af fødevareproduktionen rykkes ind i den grønne korridor, og dele af de rekreative faciliteter skabes ude i landbrugszonen. Dermed opnås en landskabsform med langt større interaktion mellem mennesker, mad og natur end dem, som kendes fra parcelhuskvarteret eller fra eksisterende landsbyer og landsteder.

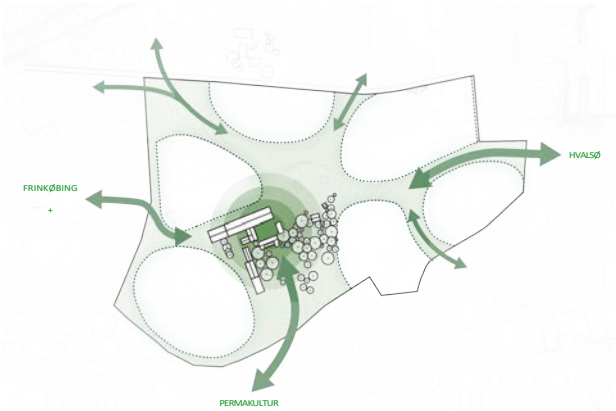
Boligklynger

Hyllegaard Høje bliver opdelt i seks individuelle boligklynger med hver sine kvaliteter, karakter og samfund, hvoraf de tre af klyngerne detaillokalplanlægges med denne lokalplan. Boligklyngerne formes over tid af deres indbyggere, og med hver sit unikke nærmiljø udgør klyngerne tilsammen Hyllegård Højes samlede identitet. I hjertet af hver boligklynge er der et fælleshus, der fungerer som samlingspunkt for de forskellige fællesskaber. Her mødes beboerne omkring aktiviteter som: aktiv udfoldelse, sociale aktiviteter samt dyrkning og høstning.



Landskab og naturkorridorer

Optimering af boligklyngerne understreger landskabets kvaliteter og udvider naturkorridorerne. Dette sikrer, at projektet er i overensstemmelse med de oprindelige værdier og visioner om at integrere naturen overalt.



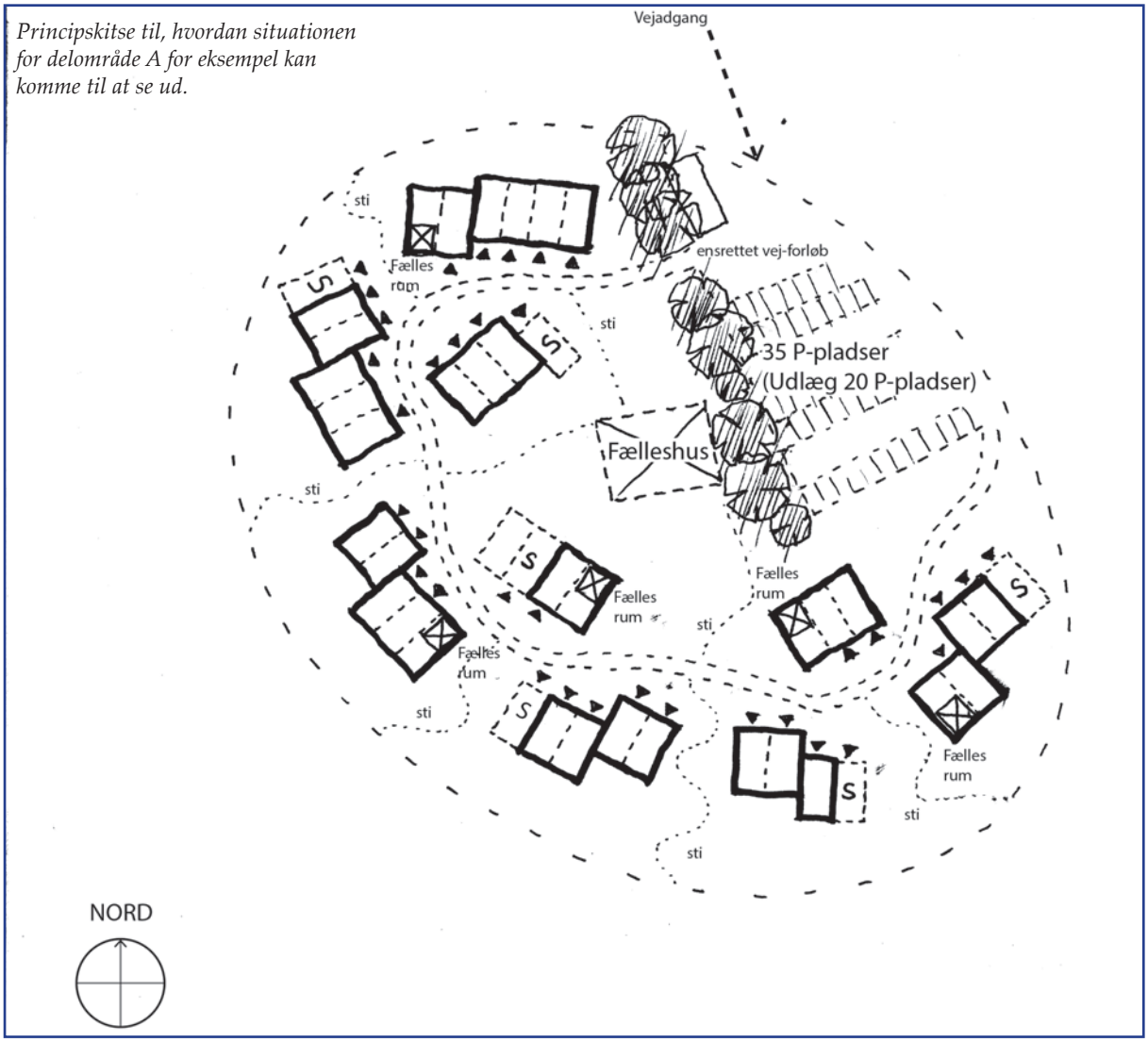
Detaillokalplan for tre boligklynger, gården og de grønne korridorer

Denne lokalplan indeholder nogle detaljerede bestemmelser for tre af boligklyngerne (delområde A, B og C), gården (delområde G), et mindre område til eksperimentelt byggeri (delområde H) og det grønne område (delområde I).

Delområde A

I delområde A ønsker 'Sjællandsk Muld' at skabe et bofællesskab baseret på fællesskab, selvforsyning, naturglæde og bæredygtighed. Derudover er diversitet og kvalitet i materialer såvel som boformer en hjørnesten i projektet.

Principskitse til, hvordan situationen for delområde A for eksempel kan komme til at se ud.



Delområde B og C

I delområde B og C ønsker Bærebo at etablere to bofællesskaber i tæt samarbejde med kommende beboere ud fra en overbevisning om, at bæredygtige bofællesskaber vil blive fremtidens naturlige livsstilsvalg, til gavn for både mennesker og miljø, for flere forskellige segmenter.

Bærebo vil skabe gode rammer for et bæredygtigt bofællesskab, som ikke bare er miljmæssig bæredygtighed, men socialt bæredygtigt. Derfor forekommer det vigtigt med flere ejerformer, der skaber diversitet og muligheder for flere. Den sociale bæredygtighed og tilgængelighed for forskellige segmenter er vigtig for Bærebo, ligesom bæredygtighed i både byggematerialer, energiforsyning og i det gennemgående design.

Bebyggelsen i delområde B og C vil visuelt have karakter af at være et bæredygtigt bofællesskab med grønne tage og facader i træ. Rækkehusene vil kunne opføres som fremskudte, for at skabe en ønsket visuel variation, der kan bryde et for den slags bebyggelser ellers noget rækket præg.

Bærebo opfører bæredygtige bofællesskaber, der vil kunne opnå guld-certificering efter DGNB-systemet. Træ vil være det gennemgående materiale, for træet har mange positive egenskaber - der anvendes mindre energi til fremstilling af træprodukter end andre byggematerialer, ligeledes lagrer træ CO_2 og medvirker til et godt indeklima. Desuden benyttes der bæredygtige isoleringsmaterialer og diffusionsåbne konstruktioner, så husene frit kan ånde.

Et standard bofællesskab i Bærebo med boliger i rækker, centreret omkring et bilfrit fællesareal med funktioner som fælleshus, LAR, højbede, legeplads mm.
Bofællesskabet kan vælge at have dyrehold i sin midte, hvor et andet bofællesskab vil dyrke dagligdagens primære grøntsager der, hvor folk færdes og kan følge med.
Et bofællesskab har måske mange børn og har planlagt det indre rum som et sted, hvor børn og voksne mødes på kreative legepladser, ved det fælles udekøkken, ved bænke/borde sættene og hængekøjeparken. Fællesskab kan have mange fysiske udtryk.

<u>Delområde G - gården</u>
Det er tanken, at 1600 m^2 af den gamle stald og kornladen skal udvikles til et mekka af fællesfaciliteter.

Der påtænkes at etablere kontorfællesskab, kreative værksteder, gårdbutik, bageri/cafe, opbevaring, gæsteværelser med indbygget B&B kapacitet, forskningsprojekter (bl. naTURhusene), intern borgerservice, erhvervsmuligheder, træværksted, reparationsværksteder, ungdomsklub, skate-og pakourbane, yoga og behandlerlokaler (Siala), delebils- og elcykelsordning, landbrugsfaciliteter til vaskning og udlevering af grønsager, opbevaring af maskiner og opbevaring af dyrefoder.

Også her bliver alle faciliteter skabt og drevet i et samarbejde mellem Hyllegaard Udvikling og Hyllegaard Højes beboerdrevne udviklingsråd.

Delområde H

Delområde H skal være et eksperimentelt forskningsområde for bæredygtigt byggeri, hvori der maksimalt kan være otte små huse ad gangen. Det er hensigten, at husene kun skal stå der i en kortere periode, når de er bygget, og derefter sælges videre. Husene kan fungere som overnatningshytter for gæster og øko-turister, men skal ikke have indlagt sanitet.

Delområde I - det grønne område mellem boligklyngerne

Det grønne område mellem boligklyngerne skal bruges til regnvandshåndtering, køkkenhaver, frugtlunde og fælles leg og ophold samt mindre dyrehold så som høns og kaniner mv. Der kan dispenseres til ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, se bilag 6.

I delområde I vil der ved adgangsvejen til delområde A, B, G og H blive udlagt et areal til ekstra parkeringspladser, således at der ved større arrangementer er tilstrækkeligt med parkeringspladser til, at parkering kan holdes indenfor lokalplanområdet.

Delområde D - Landzoneområde - kommende byzone

Mellem delområde C, Cecilie Mariehjemmet og parcelhusene på Hyllegårdsvej ligger et landzoneområde, som først bliver detailplanlagt senere i den anden lokalplan og derved overført til byzone. Det vides endnu ikke, hvordan bebyggelsesplanen for dette landzoneområde vil komme til at se ud, men der er opmærksomhed på, at der skal skabes mere afstand mellem Cecilie Mariehjemmet og et eventuelt boligområde vest for Mariehjemmet.

Bevaringsværdige træer

Ved klassificeringen af træers bevaringsværdi er der primært lagt vægt på følgende forhold: Størrelse og alder, placering i forhold til gården og landskabet, tilstand, levealder og træart.

Bevaringsværdige træer må ikke fældes uden tilladelse fra Lejre Kommune i hvert enkelt tilfælde. Lejre Kommune vil vurdere, om træet kan fældes, hvis det er til skade for bygninger, er ramt af en sygdom eller er til gene for en effektiv udnyttelse af solenergi. Lejre Kommune vil i de fleste tilfælde kræve, at der bliver plantet et erstatningstræ med nogenlunde samme placering, dog således at det ikke kommer til at skade bygninger.

Ved trægrupperne og læhegnene er det mere helheden, der skal bevares. Det betyder, at der godt kan ske udtyndning af træer eller fornyelse af træer, men at der fortsat skal være trægrupper og læhegn på de udpegede steder. Trægrupperne og læhegnene er med til skabe rum, opdeling og afskærmning omkring gården.

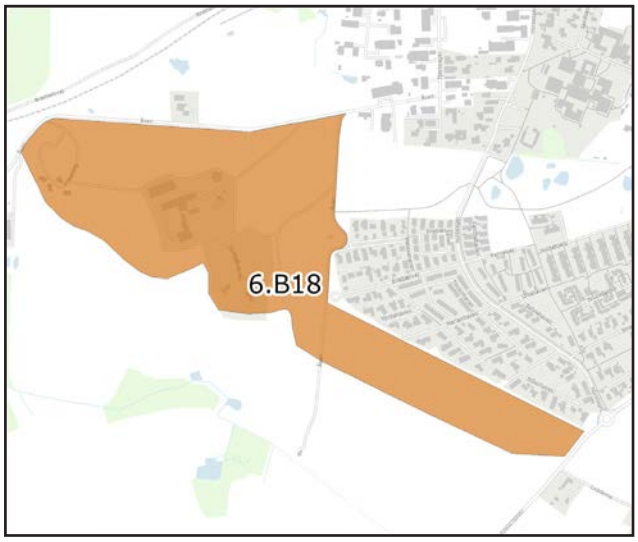
Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lejre Kommuneplan 2017

Kommuneplanens rammer er grundlaget for lokalplaners indhold. Rammerne består af overordnede bestemmelser for de enkelte områders anvendelse, bebyggelsestæthed m.m. Bestemmelserne bliver først mere detaljerede, når der er udarbejdet en lokalplan for et område. Når rammebestemmelser er indarbejdet i en lokalplan, er de retligt bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanområdet er i Lejre Kommuneplan 2017 udlagt som en del af rammeområde 6.B18 for Hyllegården i Hvalsø.

Rammebestemmelser for 6.B18 Åsen i Hvalsø



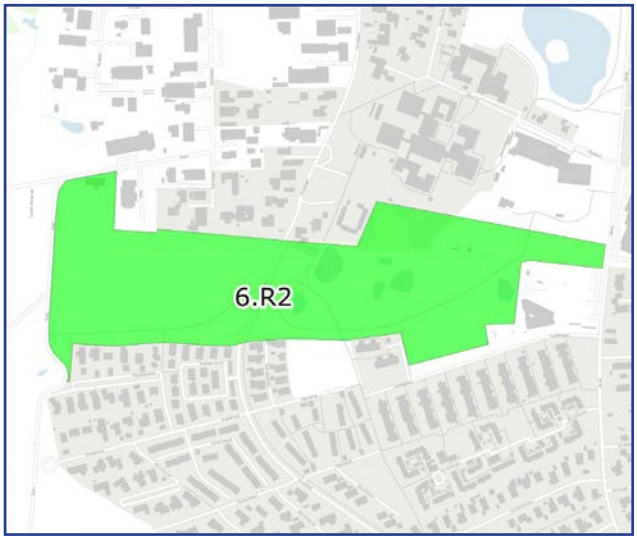
Generel anvendelse: Boligområde.
Specifik anvendelse: Blandet boligbebyggelse.
Zonestatus: Området er beliggende i landzone, men skal ved lokalplanlægning overgå til byzone.
Max. bebyggelsesprocent: Max. 30 % for åben-lav boligbebyggelse. Max. 40 % for tæt-lav boligbebyggelse.
Max. antal etager: 1,5 etage, dog max. 2 etager inden for Delområde I i Lokalplan LK 34 for Hyllegården.

Max. højde: 8,5 meter

Eksisterende lokalplan eller byplan: Lokalplan LK 34 for Hyllegården.

Særlige bestemmelser: Delområde A, D, E, F, G og H skal ske via adgangsvejen gennem Den grønne Kile til Horseager. Delområde I og J skal have vejadgang via Merianhaven og Enebærvej.

Rammebestemmelser for 6.R2 Den grønne Kile i Hvalsø



Generel anvendelse: Rekreativt område

Specifik anvendelse: Grøn Kile, hvori der kan anlægges vej til det tilgrænsende boligområde, Hyllegården, når vejen udgør en mindre del af det samlede rammeområde.

Zonestatus: Byzone

Max. bebyggelsesprocent:

Max. antal etager:

Max. højde:

Eksisterende lokalplan eller byplan: Lokalplan LK 47 for en adgangsvej til Hyllegården.

Kommuneplantillæg

I forbindelse med tilblivelsen af Lejre Kommuneplan 2017 er der sket en teknisk fejl, så etageantallet er blevet angivet til 1½ etage for rammeområde 6.B18. I Lejre Kommuneplan 2013 var etageantallet angivet til 2 etager for rammeområde 6.B18. Med Kommuneplantillæg nr. 14 ændres etageantallet fra 1½ til 2 etager for rammeområde 6.B18.

Desuden indeholder Kommuneplantillæg nr. 14 også en flytning af adgangsvejen, således at vejen bliver ført fra det eksisterende stykke af Hyllegårdsvej til Åsen mellem Cecilie Marie-hjemmet og Skytteforeningen på Åsen 1A - se Kortbilag 3.

Kommuneplantillæg nr. 14 tilpasser endvidere Lejre Kommuneplan 2017 retningslinjekort "Bevaringsværdige landskaber" til den eksisterende afgrænsning af rammeområde 6.B18.

Fingerplan 2019

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

Byudviklingen ved Hyllegården kommer til at ske i direkte sammenhæng til Frikøbing, Elverbakken, Cecilie Mariehjemmet og det eksisterende boligområde ved Hyllegårdsvej og Hvalsø By, og vil være med til at dække et lokalt behov for andre boligformer.

I de i Lokalplan LK 72 nævnte overnatningsfaciliteterne kan alene anvendes til overnatning og udlejning i overensstemmelse med sommerhuslovens regler for hoteldrift. Det vil ikke være muligt at anvende dem som ferieboliger i øvrigt.

Med Lokalplan LK 72 og Kommuneplantillæg nr. 14 gives der ikke mulighed for at etablere kontorerhverv over 1.500 m^2.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i dag i landzone, men med denne lokalplans vedtagelse bliver delområde A, B, C, G, H og I overført til byzone.

Byggeloven

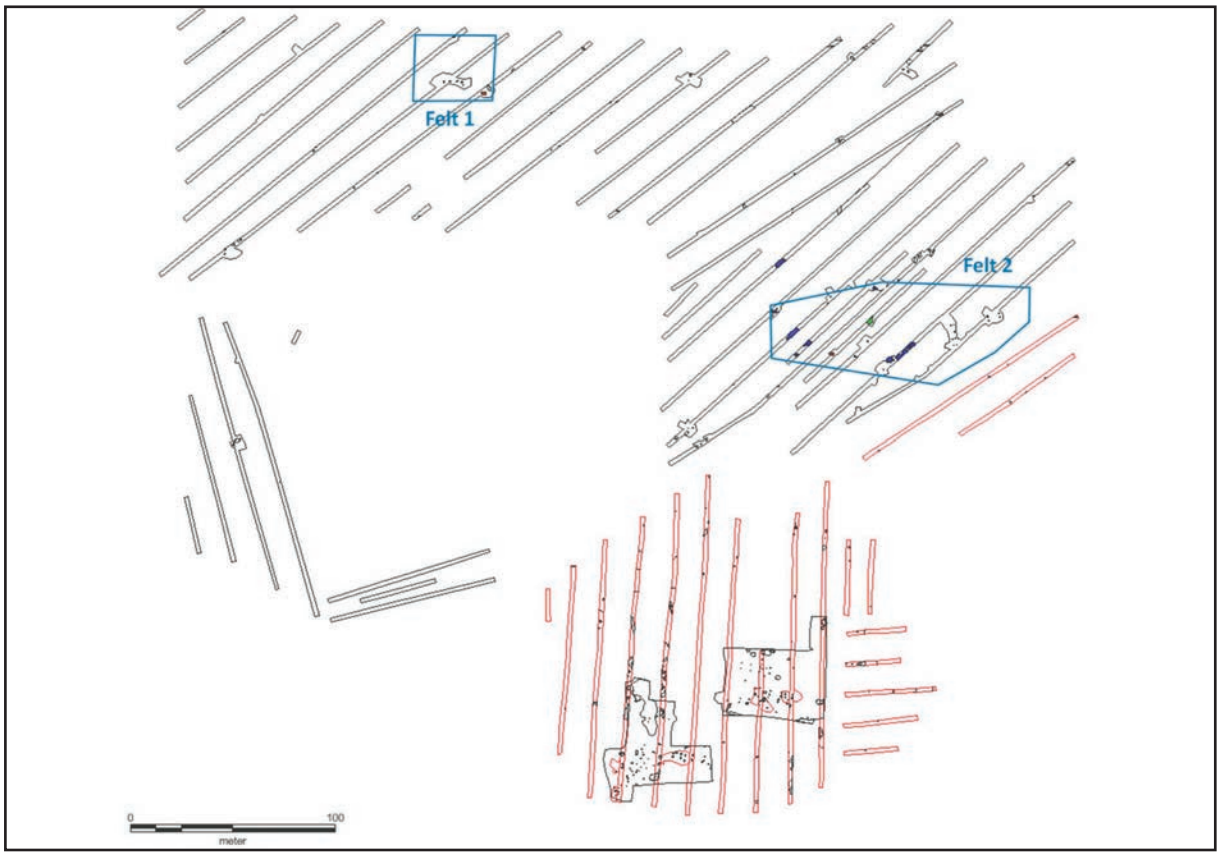
For forhold, som ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktion og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Ejer/Bygherre har anmodet Roskilde Museum om en udtalelse i henhold til museumslovens § 25, stk. 1. En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør for forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis der findes arkæologiske levn. Hvis der i forbindelse med forundersøgelse findes væsentlige skjulte fortidsminder

skal bygherre betale for en egentlig arkæologisk undersøgelse.

Lokalplanområdet er arkæologisk forundersøgt af ROMU i 2018, og der fremkom fortidsminder i to felter, som i henhold til museumsloven er indstillet til arkæologisk udgravning forud for byggeri. Der er i 2018 opstillet budget for arkæologisk udgravning af de to felter, der ligger indenfor lokalplanens delområde C og D2. Udgiften til arkæologisk udgravning skal afholdes af bygherre.



De to felter er på hhv. ca. 1100 m² og ca. 4400 m². I felt 1 findes levn af et hus og affaldsgruber fra yngre stenalder/ældre bronzealder, og i felt 2 findes levn af bebyggelse fra jernalderen samt rester af håndværksaktiviteter.

Grundvands- og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at der inden for området ikke må etableres aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for nedsivning af forurenende stoffer.

Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold

Såfremt der ønskes mindre ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i form af svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold i delområde I og D, skal der gives dispensation fra § 8, stk. 1 i bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter nr 844 af 23/06/2017 eller senere ændringer af denne bekendtgørelse. Eksisterende lovlig anvendelse af delområde I og D kan dog fortsætte. Det vil sige, at det dyrehold, som er på ejendommen ved lokalplanens vedtagelse, kan opretholdes.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Landskab

Udpegningerne af de værdifulde landskaber, som indgår i Lejre Kommuneplan 2017, blev oprindeligt udpeget i Region 2001, og er videreført i Regionplan 2005 og i de efterfølgende kommuneplaner i Lejre Kommune. Afgrænsningerne af kortet med værdifulde landskaber i Lejre Kommuneplan 2017 følger hverken landskabet, kommuneplanrammerne eller matrikelskellene helt præcist. Derfor er kortet med de værdifulde landskaber med kommuneplantillæg nr. 14 justeret til kommuneplanrammen og matrikelskellene.

Værdifuldt landskab ved Hyllegården

Ifølge Lejre Kommuneplan 2017 må tilstanden eller arealanvendelsen i de værdifulde landskaber ikke ændres, hvis det forringer deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabelige værdier, i medfør af en fredning eller lokalplan, eller hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn og kan ske uden at tilsidesætte de landskabelige værdier.

I de værdifulde landskaber skal der være størst mulig adgang til at opleve og forstå landskabsværdierne. Den offentlige adgang kan reguleres i områder, der er særligt sårbare over for færdsel. Værdifulde udsigter skal holdes åbne fra offentligt tilgængelige arealer, veje og stier.

I de værdifulde landskaber må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg udover det, der er nødvendigt for jordbrugsdriften eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord.

Natur

Indenfor lokalplanområdet ligger der en sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Som udgangspunkt må der ikke ske ændringer udenfor § 3, der påvirker ind i § 3-området f.eks. fysiske ændringer som af-/tilløb til søen eller skygge fra bygninger.

Servitutoversigt

Servitut af 6. oktober 1873 om oldtidsminder.
Servitut af 17. august 1874 om oldtidsminder.
Servitut af 25. januar 1885 om oldtidsminder.
Servitut af 11. februar 1884 om oldtidsminder.
Servitut af 15. januar 1906 om oldtidsminder.
Servitut af 8. januar 1912 om oldtidsminder.

Servitutterne er ikke tilgængelige på tinglysning.dk, men umiddelbart er der ikke nogen beskyttede fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Spildevand og regnvand

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

Lokalplanen regulerer også håndteringen af regnvand og foreskriver, at regnvand skal håndteres og nedsives lokalt ved enten at etablere grøfter, regnbede, permeabel belægning, infiltrationsplæner, rendefaskiner, faskiner, grønne tage eller lignende. Regnvandet kan også genanvendes til tøjvask, toiletskyl, vanding eller lignende eller ledes til regnvandsbassiner/-søer.

Dræn er rørlagte vandløb, der er omfattet af vandløbsloven. Ejeren af det areal, hvor drænet løber, har pligt til at sikre, at drænet er vedligeholdt, og kan aflede vandet fra højereliggende 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 Hvalsø Vandværk.

Veje og trafik

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Åsen. Der skal etableres en ny privat fællesvej fra delområde A, B, G og H til Åsen, som også skal betjene Elverbakken og området syd for Elverbakken. Delområde C og D1 vil få overkørslen direkte fra Åsen og delområde D2 skal vejbetjenes ad Hyllegårdsvejs forlængelse, som også etableres som privat fællesvej. Sideløbende med lokalplanen bliver der indgået en aftale med udstykkeren om udvidelse af Åsen samt en aftale med den tidligere ejer af Hyllegården om etablering af Hyllegårdsvejs forlængelse.

Desuden bliver der etableret en sti fra Hyllegårdsudstykningen igennem Den grønne Kile til Horseager (se Kortbilag 3), som der også indgås en aftale med den tidligere ejer af Hyllegården om.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig virkning på miljøet. Som hovedregel er lokalplaner omfattet af lov om miljøvurdering. Disse planer skal derfor "screenes", hvilket betyder, at der skal gennemføres en kort indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra "screeningen" besluttes det, om en plans virkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der gennemføres en egentlig miljøvurdering.

<u>Konklusion på miljøscreeningen</u>

Da området omkring Hyllegården blev udlagt som kommende boligområde i Lejre Kommuneplan 2009, blev der foretaget en miljøvurdering, og konklusionerne herfra blev indskrevet i rammebestemmelserne for det kommende boligområde ved Hyllegården 6.B18. Rammebestemmelserne fra 2009 dannede grundlag for udarbejdelsen af Lokalplan LK 34 for Hyllegården, og der blev derfor ikke udarbejdet en særskilt miljøvurdering af Lokalplan LK 34. Denne lokalplan forholder sig derfor til rammebestemmelserne fra 2009.

Lejre Kommuneplan 2009: Det skal ved lokalplanlægning sikres, at boligerne opføres som lavenergiboliger. Ved lavenergiboliger forstås boliger, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Lokalplan LK 72 i 2020: Ifølge planloven er det ikke længere muligt at stille krav til lavenergi i lokalplanerne, men boligerne vil blive opført efter tidens energikrav.

Lejre Kommuneplan 2009: Det skal ved lokalplanlægning sikres, at bebyggelsens retning og placering er optimal i forhold til udnyttelsen af solenergi, jordvarme og lignende.

Lokalplan LK 72 i 2020: Solceller har ikke længere de samme krav til retning og placering, og der vil være rigeligt med muligheder for at placere både solceller, solfangere og jordvarme indenfor lokalplanområdet.

Lejre Kommuneplan 2009: Det skal ved lokalplanlægning sikres, at gennemgående stisystemer og grønne korridorer føres igennem til nye boligområder. Den grønne Kile skal videreføres ud til det åbne land.

Lokalplan LK 72 i 2020: Lokalplanen sikrer, at der bliver etableret en gennemgående sti igennem området fra Elverbakken til Den grønne kile. Desuden vil der blive etableret grønne korridorer mellem boligklyngerne, som vil få Den grønne Kile til at hænge sammen med det dyrkede landbrugsareal.

Lejre Kommuneplan 2009: Det skal ved lokalplanlægning sikres, at byggeriet indpasses i landskabet og terrænregulering minimeres.

Lokalplan LK 72 i 2020: Byggeriet vil blive indpasset i naturligt terræn, og højden vil blive målt herfra.

Lejre Kommuneplan 2009: Det skal ved lokalplanlægning sikres, at bebyggelse og tilplantning sker under hensyn til realisering af spredningskorridoren for plante- og dyreliv langs åen.

Lokalplan LK 72 i 2020: De eksisterende marker som i dag rummer en monokultur vil blive omdannet til søer, vild natur og naturhaver, som vil danne grundlag for et større plante- og dyreliv og give mulighed for nye spredningskorridorer.

Lokalplanens bestemmelser

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

§ 1 Formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er:

§ 1.1 at gøre det muligt at etablere bofællesskaber med dertil hørende fællesfaciliteter så som fælleshuse, daginstitution, værksteder og kontorfaciliteter mv.

§ 1.2 at gøre det muligt at etablere kontor- og serviceerhverv, mindre fødevarevirksomheder med tilknytning til Hyllegårdens landbrug, gårdbutik, café, værksteder, overnatningsfaciliteter til turister samt et forsøgsområde til bæredygtigt byggeri mv.

§ 1.3 at gøre det muligt at opretholde landbrugsproduktionen fra Hyllegården.

§ 1.4 at sikre, at etableringen af boligbebyggelsen sker i respekt for og i samspil med det omkringliggende landskab og natur.

§ 1.5 at forebygge luftforurening fra brændeovne og pejse.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanen omfatter en del af matrikel 11a og 6a, begge Kirke Hvalsø By, Kirke Hvalsø. Lokalplanen er en rammelokalplan for hele lokalplanområdet, som fastlægger inddelingen i delområder, den overordnede vejstruktur, udlægningen af grønne områder og stier samt afgrænsningen mod det åbne land. Lokalplanen er samtidig en detaillokalplan for delområde A, B, C, G, H og I. Se lokalplanområdets afgrænsning på kortbilag 1 samt delområder på kortbilag 2.

§ 2.2 Lokalplanens delområde A, B, C, G, H og I overføres med denne lokalplan til byzone - se delområder på kortbilag 2.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Et bofællesskab er et bevidst frembragt minisamfund, der består af fuldt udstyrede private hjem, suppleret med fælles faciliteter. Et bofællesskab er typisk planlagt, ejet og drevet af beboerne.

§ 3.1 Delområde A, B, C skal anvendes til boligformål som tæt-lav boligbebyggelse i form af bofællesskab med dertil hørende fællesfaciliteter herunder som minimum et fælleshus i hvert delområde, som kan rumme hvert delområdes beboere - se delområder på kortbilag 2.

§ 3.2 Delområde G - Gården - skal anvendes til landbrug, mindre værksteder, yogasal, kontorfællesskab, liberalt erhverv, gæsteværelser, B&B, gårdbutik, café, mindre fremstilling af fødevarer, lagerhal, beboelse eller lignende - se delområde G på kortbilag 2.

§ 3.3 Delområde H skal anvendes til eksperimentelt bæredygtigt byggelaboratorium

med overnatningsfaciliteter til kursister, foredragsholdere, øko-turister, forskere m.m. - se delområde H på kortbilag 2.

§ 3.4 Delområde I skal anvendes til grønt område, som kan indeholde veje, grønne parkeringsarealer, stier, regnvandshåndtering, leg og ophold, naturhaver, eng, frugtlund, nyttehaver og mindre dyrehold som høns og kaniner mv. - se mulighed for dispensation til andre ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i bilag 6. Se delområde I på kortbilag 2.

§ 3.5 Delområde D (D1 og D2) skal henligge som landzoneområde, indtil delområdet detailplanlægges på et senere tidspunkt - se kortbilag 2.

§ 4 Udstykning

§ 4.1 Delområde A, B og C kan udstykkes som hver sin matrikel, og senere udstykkes med en mindre grund med et matrikelareal på maks. 300 m^2 til hver bolig samt et areal til fællesområde.

§ 4.2 De private fællesveje skal udstykkes, og Lejre Kommune skal tage skøde på vejene. Der kan ske udstykning af stier og tekniske anlæg.

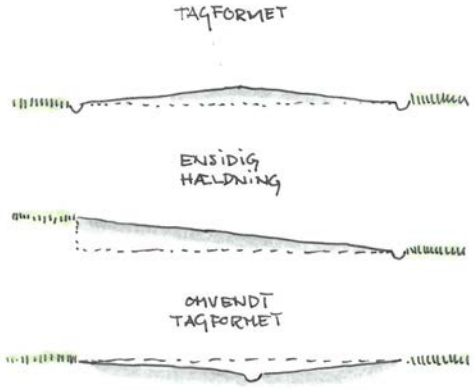
§ 5 Veje og parkering

§ 5.1 Delområde A, B, G og H skal vejbetjenes via den nye private fællesvej til Åsen øst for Elverbakken efter princippet på kortbilag 3. Delområderne C og D1 må kun have én overkørsel pr. delområde til Åsen.

Den private fællesvej fra delområde A, B, G og H udlægges med et vejprofil på min. 8 meter med en kørebane på maksimalt 6 meters bredde.

§ 5.2 Vejens profil skal desuden anlægges, så den understøtter en synlig regnvandshåndtering. Dette skal ske ved at etablere regnvandsopsamling i vandrender, trug eller regnbede langs kørebanen suppleret med traditionelle rørføringer, hvor dette er nødvendigt ved overkørsler og lignende. Regnvand der opsamles fra vejen skal renses i forbassiner før tilledning til en regnvandssø i Hyllegård Højes fælles regnvandsystem, herunder regnvandssøer, og -kanaler samt vandingssøer. Forbassiner skal have et areal på minimum 4 kvadratmeter per 100 kvadratmeter parkeringsareal og med en gennemsnitlig dybde på 0,3 meter. Forbassiner skal anlægges med en filtermuld og med underliggende dræn, der leder regnvandet til Hyllegård Højes fælles regnvandssystem. Ved overløb skal det sikres, at overløb sker til Hyllegaard Højes fælles regnvandssystem.

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



§ 5.3 Når delområde D2 detailplanlægges, skal dette delområde vejbetjenes fra Hyllegårdsvej, som skal tilsluttes Åsen - se kortbilag 5A, 5B og 5C.

Hyllegårdsvejs forlængelse skal udlægges som privat fællesvej med en 5,8 meter bred asfaltbelagt vejbane, som vist i længdeprofil på Kortbilag 5A, og i tværsnit på nedenstående tegning. Mellem Hyllegårdsvej og matrikel 11ay skal der etableres en 6 meter bred støjvold med en midterhøjde på min. 2 meter, som skal beplantes med egnstypiske solitære træer, træ- grupper og/eller buske og buskadser som eg, vild æble, hyld, hassel, alm. røn, vildrose, hunderose, æblerose, syren, hæg, naur, fjeldribs, gedeblad, kornel, slåen, hvidtjørn, birk eller alm. bøg.

På østsiden af Hyllegårdsvej kan der langs Skytteforeningens støjvold etableres en støttemur, såfremt det er nødvendigt til sikring af den nødvendige højde og hældning på støjvolden.

§ 5.4 Igennem delområde I skal der anlægges en 2.8 meter bred hovedsti med majsgul eller tilsvarende farve asfalt. Hovedstien skal forbinde de vest for Hyllegaard Høje beliggende boligområder, Elverbakken og Frikøbing, samt Hyllegaards Høje med Hvalsø via tilslutning til stiforløb i Den grønne Kile - efter principperne på kortbilag 3 og 5C. Hovedstien skal være en privat fællessti med offentlig adgang.

§ 5.5 I delområde I skal der etableres et netværk af sekundære stier, der forbinder

delområder A-H med hovedstien. Sekundære stier i delområde I skal desuden forbinde andre fælles faciliteter i Hyllegaard Høje med den centrale infrastruktur, herunder hovedstien, samt skabe adgang til landbrugs- og naturområder med tilknytning til Hyllegaard Høje. Sekundære stier skal bestå af grusbelagte gangstier i maksimalt 2,5 meters bredde. Hvor det af hensyn til landbrugsdrift, mellem delområde G og landbrugsarealerne syd for Hyllegaard Høje, findes nødvendigt, kan stier være bredere af hensyn til markkørsel.

§ 5.6 Den private fællesvej fra delområde A, B, G og H skal være belyst med master med en maksimal lyspunktshøjde på 6 meter. Hovedstien i delområde I skal være belyst med pullerter med en maksimal lyspunkthøjde på 1 meter. Sekundære stier imellem delområderne og hovedstien kan ligeledes være belyst med pullerter med en maksimal lyspunkthøjde på 1 meter. Al vej- og stibelysning skal være afskærmet, så det ikke blænder eller påvirker det omkringliggende landskab.

§ 5.7 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig indenfor delområde A, B og C - se kortbilag 3. Carporte og garager kan indgå heri. Derudover skal der udlægges ½ parkeringsplads pr. bolig til delområde A, B og C, som kan udlægges og anlægges andre steder i lokalplanområdet.

§ 5.8 Indenfor delområde G skal der anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser til delområde G og H's anvendelse.

§ 5.9 Indenfor lokalplanens afgrænsning skal der reserveres plads til, at der kan anlægges nok parkeringspladser til lokalplanområdets anvendelse.

§ 5.10 Alle parkeringspladser indenfor lokalplanens afgrænsning skal anlægges med permeabel belægning, græs eller lignende, således at parkeringspladserne får et grønt udtryk.

Eksempler på permeable belægninger

Eksempler på grøft og trug

§ 5.11 Trampestien vest for Hyllegårdsvej 27-33 skal opretholdes og videreføres igennem delområde G op til hovedstien, som vist kortbilag 3. Trampestien skal være offentlig tilgængelig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1 I delområde A skal al bebyggelse etableres indenfor byggefelt A - se kortbilag 2.

§ 6.2 I delområde B skal al bebyggelse etableres indenfor byggefelt B - se kortbilag 2.

§ 6.3 I delområde C skal al bebyggelse etableres indenfor byggefelt C - se kortbilag 2.

§ 6.4 I delområde G skal al bebyggelse etableres indenfor byggefelt G - se kortbilag 2.

§ 6.5 I delområde H skal al bebyggelse etableres indenfor byggefelt H - se kortbilag 2.

§ 6.6 I delområde I kan der opføres mindre skure, overdækninger og lignende - se kortbilag 2.

§ 6.7 I delområde A, B, C, G og H må bebyggelse ikke overstige 8,4 meter i 2 plan over det fastlagte niveauplan, og facadehøjden må ikke overstige 6,5 meter målt fra niveauplan til skæring mellem udvendig facade og udvendig tagflade. Kuppelhuse eller lignende huse uden en egentlig facade er undtaget for kravet om maksimal facadehøjde.

§ 6.8 Bebyggelse i delområde A, B og C kan udføres i flere niveauer på den enkelte grund, for at optage et evt. terrænfald på grunden i bygningerne. Sådan bebyggelse må opføres i højst 2 plan over det fastlagte niveauplan samt med fritlagt kælderetage.

Række- og kædehusbebyggelser skal opføres med facadeforskydninger af minimum 1,0 meter. Antallet af facadeforskydninger skal minimum svare til en forskydning per 2 boliger i den enkelte række eller kædehusbebyggelse.

Ved række- og kædehusbebyggelser skal der ske en forskydning i tagkonstruktionen på minimum 0,5 meter per 2 boliger.

I delområde A, B og C skal bebyggelserne placeres efter en cirkulær bebyggelsesplan efter principperne på illustrationsplanen på Kortbilag 3 samt på principskitsen i redegørelsen s. 10.

§ 6.9 Skure, drivhuse, udestuer og andre tilbygninger må alene opføres i en højde på maks. 4 meter.

§ 6.10 I delområde A, B, C, G, H og I er der ingen krav til bebyggelsens tagudformning.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

<u>Delområde A</u>

§ 7.1 Facaderne i delområde A skal fremstå pudsede, filsede, vandskurede, lerklinede, i træ, i kork, i strå, i glas, i stål eller i genbrugsmaterialer af tegl, træ, glas eller stål

(mursten, stålplader, stålprofiler, vinduesrammer, døre og andet) eller i disse genbrugsmaterialer bearbejdet og genanvendt i en anden form.

TRÆFACADER

BRÆNDT TRÆ

KORKFACADE

§ 7.2 Facaderne i delområde A skal følge jordfarverne på kortbilag 4, dog sådan at maksimalt 1/3 af facaderne på hver bygning må være sort. Træværk kan desuden fremstå i træets naturlige farve, være varmebehandlet eller brændt.

§ 7.3 Tage i delområde A skal dækkes med sedum, græs, strå, træ, glas, sorte stålplader, solcelleintegrerede materialer (f.eks. glastagsten) eller tagpap med skiferbelagt overpap eller i genbrugsmaterialer så som tegl, træ, glas og sort stål eller i disse genbrugsmaterialer bearbejdet og genanvendt i en anden form.

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

Delområde B, C, G, H og I

§ 7.4 Facaderne i delområde B, C, G, H og I skal fremstå i træ, glas eller begrønnet med let beplantning eller pudsede, filsede, vandskurede, lerklinede eller i genbrugsmaterialer så som tegl, træ, glas og sort stål (mursten, stålplader, stålprofiler, vinduesrammer, døre og andet) eller i disse genbrugsmaterialer bearbejdet og genanvendt i en anden form.

I delområde H kan facaderne desuden fremstå i nye bæredygtige innovative materialer.

§ 7.5 Facaderne i delområde B, C, G, H og I skal følge jordfarverne på kortbilag 4, dog sådan at maksimalt 1/3 af facaderne på hver bygning må være sort. Træværk kan desuden fremstå i træets naturlige farve, være varmebehandlet eller brændt.

§ 7.6 Tage i delområde B, C, G, H og I skal dækkes med sedum eller sorte stålplader, solcelleintegrerede materialer (f.eks. glastagsten) eller tagpap med skiferbelagt overpap eller i genbrugsmaterialer så som tegl, træ, glas og sort stål eller i bearbejdede genbrugsmaterialer, som bliver genanvendt i en anden form.

I delområde H kan tagene desuden fremstå i nye bæredygtige innovative materialer.

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

Delområde A, B, C, G, H og I

§ 7.7 Indenfor delområde A, B, C, G, H og I må tagrender, nedløbsrør og taghætter ikke udføres i plast, zink, kobber eller bly. Zink kan dog benyttes , hvis det er overfladebehandlet.

§ 7.8 Indenfor delområde A, B, C, G, H og I skal vinduer og døre udføres i træ, metal eller i en kombination af disse.

§ 7.9 Indenfor delområde A, B, C, G, H og I skal vinduer, døre, vindskeder, stern og lignende fremstå i træets naturlige farve eller i jordfarver som fremgår af kortbilag 4, dog ikke de farver, som er benævnt som lyse eller kridt.

I delområde G kan det eksisterende stuehus og længer fortsat fremstå med hvide vinduer.

§ 7.10 Indenfor delområde A, B, C, G, H og I må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

§ 7.11 Indenfor delområde A, B, C, G, H og I må ny bebyggelse ikke opføres med skorsten. Såfremt der etableres en fælles kedelcentral, vil der kunne etableres skorsten til denne.

§ 7.12 Skure, udhuse, carporte, udestuer og lignende skal følge de samme materialebestemmelser, som de delområder de placeres i.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1 De fælles friarealer skal ligge som græs- eller uslåede engarealer samt vådområder, som kan beplantes med frugttræer og -buske samt egnstypiske solitære træer, trægrupper og/eller buske og buskadser. Som eksempler på egnstypiske arter er eg, vild æble, hyld, hassel, alm. røn, vildrose, hunderose, æblerose, syren, hæg, naur, fjeldribs, gedeblad, kornel, slåen, hvidtjørn, birk eller alm. bøg.

Ved etablering af engarealer benyttes bredt sammensatte hjemmehørende frøblandinger bestående af et- og flerårige planter, bestående af både græsser, urter og engblomster.

§ 8.2 Beplantning i delområde I skal vælges så det understøtter et lavt driftstryk af hensyn til områdets biologiske mangfoldighed. Minimum 50% af arealet i delområde I skal anlægges som uplejet.

§ 8.3 I delområde I skal der etableres en central sø til opsamling af regnvand, der ikke bliver brugt eller nedsivet på de enkelte ejendomme. Der kan i regnvandssøen etableres rekreative faciliteter, der understøtter bl.a. leg og læring, herunder fx broanlæg, trækfærge, trædesten m.v.

§ 8.4 Det skal være muligt at gøre nyttebrug af afgrænsede arealer i delområde I. Eksempelvis etablering af nødvendige faciliteter til hønse- eller andehold i løsdrift, etablering af naturlegepladser, amfiteater, bålplads, picnicplads og krebsehold i den permanente regnvandssø.

§ 8.5 Bevaringsværdige træer, som er udpeget og markeret med grønt på kortbilag 7, må ikke fældes uden Lejre Kommunes vurdering af den fortsatte bevaringsværdi - jævnfør redegørelsen side 13. Træer, som er markeret med lyseblåt på Kortbilag 7, er vigtige for markeringen af gården i landskabet og må fældes, hvis de erstattes med andre træer med nogenlunde samme placering.

Ved trægrupperne og læhegnene er det mere helheden, der skal bevares. Det betyder, at der godt kan ske udtyndning af træer eller fornyelse af træer, men at der fortsat skal være trægrupper og læhegn på de udpegede steder. Trægrupper fremgår med mørkebrunt og læhegnene med lysebrunt på kortbilag 7.

Lindetræer ved gården *Læhegn af egetræer*

§ 8.6 Langs boligvejen mellem Elverbakken og Hyllegaard Høje reserveres et areal i delområde I til storskraldsfaciliteter, byttebørs og materielgård. Faciliteterne skal opføres indenfor det i delområde I til formålet markerede område efter principperne på kortbilag 3.

§ 8.7 Affaldscontainere i boligklyngerne skal opstilles ved parkeringspladserne i de pågældende delområder. Placering af affaldscontainere skal overholde Lejre Kommunes til enhver tid gældende Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for

Erhvervsaffalds krav til opstilling og adgangsvej mv.

§ 8.8 Indenfor lokalplanens område må der ikke etableres udendørsoplag, herunder henstilling eller parkering af køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, containere, både og lignende.

§ 8.9 Indenfor lokalplanområdet kan der tillades opførelse af nødvendige mindre tekniske anlæg til bortskaffelse/forsyning af området (såsom til spildevandsanlæg), varmepumper, såfremt disse anlæg tilpasses den omkringliggende bebyggelse og afskærmes med beplantning.

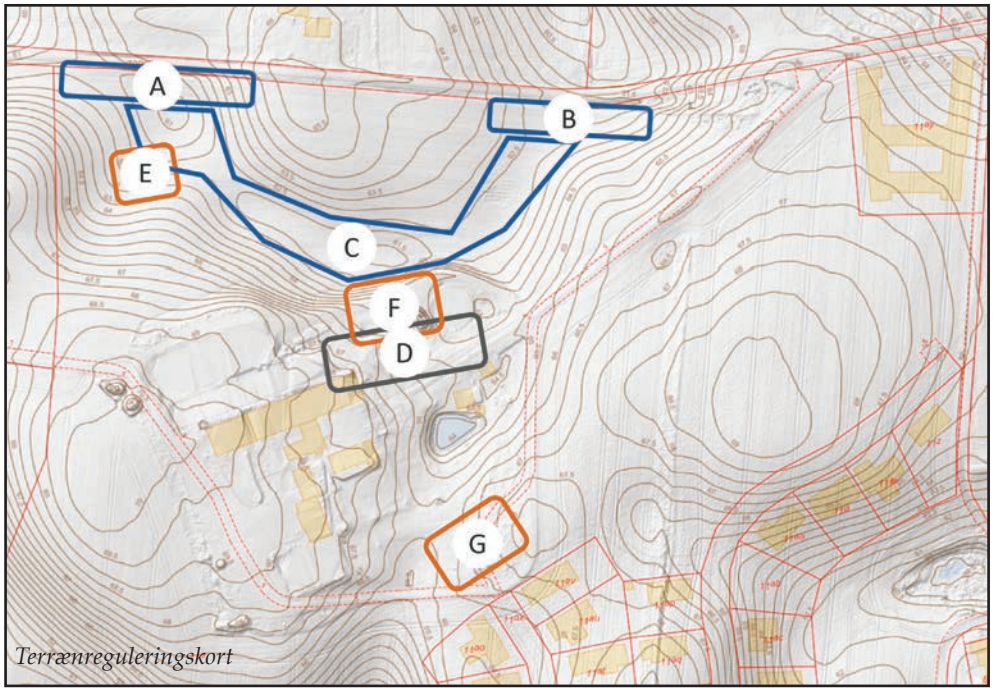
§ 8.10 I delområde A, B og C skal der anlægges legepladser til hvert af delområderne.

§ 9 Terrænregulering

§ 9.1 I boligklyngerne skal de oprindelige terrænforhold overordnet set fastholdes. Der kan dog ske mindre udjævninger i form af opfyld af fordybninger, afgravninger af forhøjninger i terræn til niveauplan, der hvor der skal placeres bebyggelse. Der kan dog maksimalt reguleres +/- 1,5 meter i forhold til naturligt terræn i forbindelse med byggeriet.

§ 9.2 I forbindelse med etablering af regnvandssøer, veje og stier, samt volde og skråninger i forbindelse med byggemodningen af området må foretages de terrænreguleringer, der er nødvendige.

Nedenstående terrænreguleringskort viser, hvor der vil være med behov for regulering over 1 meter:



Terrænreguleringskort

Ved zone A vil der i forbindelse med udvidelse af Åsen være behov for en terrænregulering på 1-2 meter herunder etablering af en mindre vold til tilbageholdelse af regnvand.

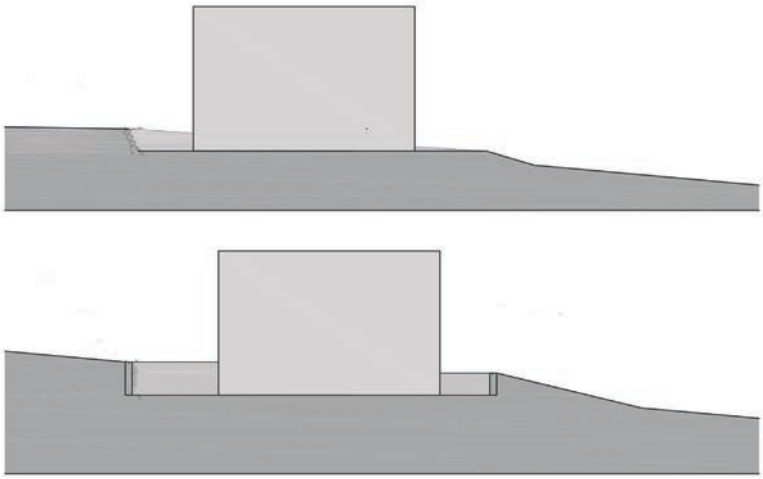
Ved zone B vil der i forbindelse med udvidelse af Åsen være behov for en terrænregulering på 1-2 meter herunder etablering af en mindre vold til tilbageholdelse af regnvand.

Ved zone C kan der blive behov for afgravning af jord i forbindelse med etablering af regnvandsbassinet.

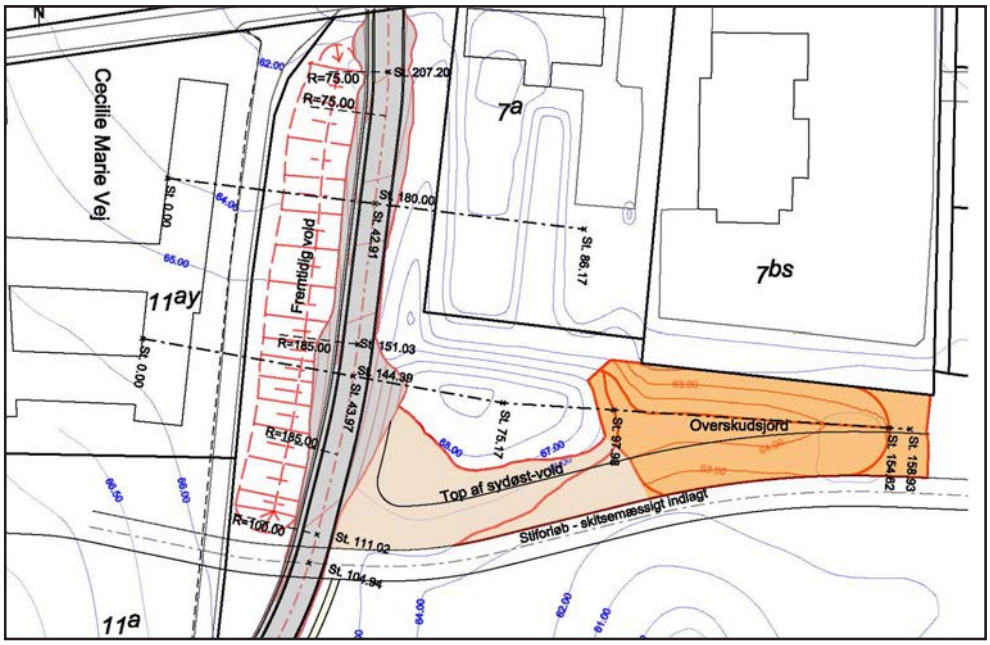
Ved zone D kan der blive behov for udjævning af terræn til etablering af hovedstien.

Ved zone E, F og G er der behov for opbygning af jordformationer på 2-3 meter i forbindelse med etablering af naturlegepladser.

§ 9.3 Der må kun etableres støttemure, hvis disse vender mod eget hus, og ikke er synlige fra vej eller landskab. Støttemure må kun udføres i naturmaterialer.



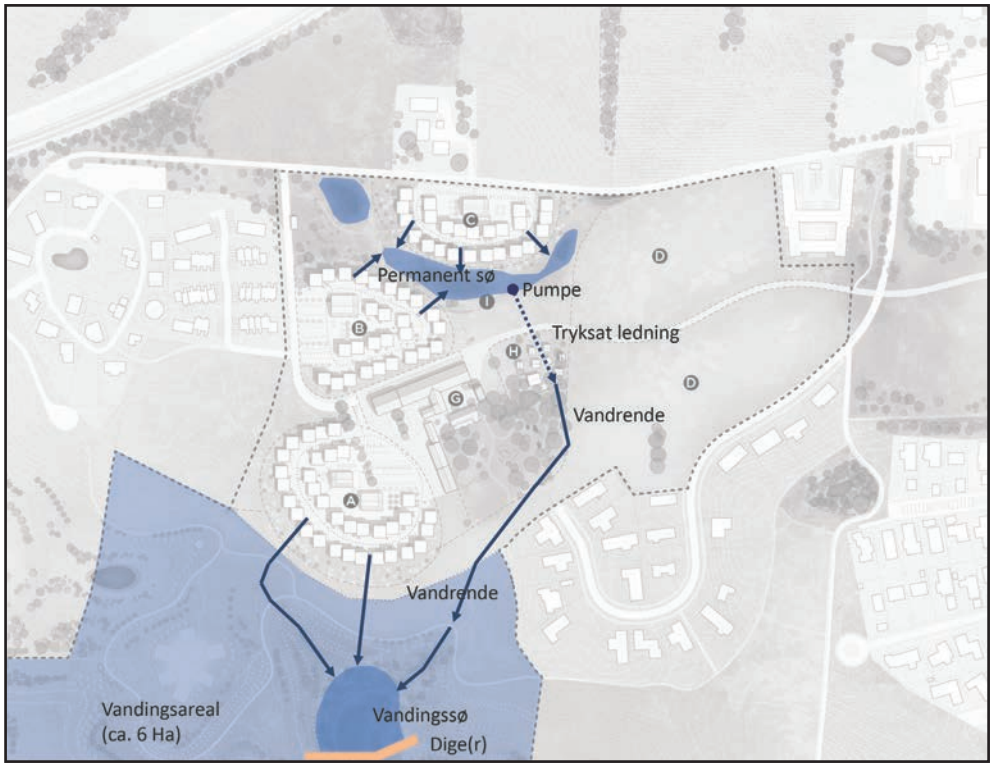
§ 9.4 Overskudsjord fra etableringen af Hyllegårdsvejs forlængelse kan bruges til etablering af støjvolden mellem Cecilie Mariehjemmet og vejen, og kan desuden placeres som vist på nedenstående kort.



§ 10 Grundvand, regnvand og spildevand

§ 10.1 Der må ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for nedsivning af forurenende stoffer.

§ 10.2 Regnvand skal håndteres lokalt i Hyllegaard Høje i en åben regnvandsstruktur på terræn. Regnvandsstrukturen omfatter arealer i lokalplanområdet samt tilhørende landbrugsarealer syd for Hyllegaard Høje.



§ 10.3 I delområde I og på landbrugsarealerne syd for Hyllegaard Høje etableres der regnvandssøer til forsinkelse af regnvand – hhv. 'den permanente sø' og en eller flere 'vandingssøer'. Ved behov kan der pumpes/transporteres overskydende vand i rørledninger fra 'den permanente sø' til en 'vandingssø'. Tilbageholdelse af regnvand skal ske i naturligt udformede bassiner, der indpasses landskabeligt i den for området givne topologi. Ved behov kan der etableres tekniske anlæg, der sikrer nødvendig transport af regnvand, herunder pumpeanlæg.

§ 10.4 Regnvand fra delområde B og C kan ledes fra tage og stier uforsinket til den for lokalplanområdet fælles regnvandsstruktur med 'den permanente sø' som recipient.

Den permanente regnvandssø skal anlægges med brinker på med en maksimal hældning på 1:5, medmindre kanten anlægges med faste bro- eller moleanlæg.

Regnvand fra delområde A kan ledes fra tage og stier uforsinket til den for lokalplanområdet fælles regnvandsstruktur med en 'vandingssø' som recipient.

§ 10. 5 Transport af regnvand fra boligområderne til det fælles regnvandssystem skal så vidt muligt ske på terræn. Transport af regnvand skal ske i trug/render, der indpasses naturligt i det for området givne terræn. Trug/render mellem boligområderne og I må ikke have en dybde på mere end 10 centimeter ift. det omgivende

terræn. Trug/render skal beplantes med græs eller med varierede vandtolerante stauder, urter og engplanter.

§ 10.6 Overfladevand fra parkeringsarealer skal ledes til forbassin (regnbed, grøft eller trug) før tilledning til Hyllegaard Højes fælles regnvandssystem.

§ 10.7 Transport af regnvand fra 'den permanente sø' til 'vandingssøen' skal ske på terræn, hvor det er muligt at flytte vandet ved hjælp af gravitation. Hvor det ikke er muligt at transportere regnvandet ved gravitation, kan vandet transporteres i rør ved hjælp af et pumpesystem. Transport af regnvand fra 'den permanente sø' til 'vandingssøen' skal primært ske i trug/render. Trug/render mellem 'den permanente sø' og 'vandingssøen' må have en dybde på maksimalt 30 centimeter i forhold til det omgivende terræn.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

§ 11.1 Ny bebyggelse må først tages i brug, når:

- den i § 5.1 nævnte private fællesvej er etableret.

- den i § 5.4 nævnte hovedsti er etableret.

- de i § 5.6 nævnte parkeringspladser til de respektive delområder er etableret.

- det er sikret, at regnvandet kan håndteres indenfor lokalplanområdet, jævnfør § 10.

§ 11.2 De i § 8.10 nævnte legepladser skal fremgå af byggemodningsplanerne, og skal senest etableres 1 år efter, at der er etableret boligbebyggelse inden for delområdet.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

§ 12.1 Med Lokalplan LK 72 for Hyllegaard Høje ophæves Lokalplan LK 47 for en adgangsvej til Hyllegården helt, og Lokalplan LK 34 for Hyllegården ophæves for nærværende lokalplans område.

§ 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.

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

Høring, vedtagelsespåtegning og offentlig bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan LK 72 for boliger på Hyllegaard Høje i Hvalsø er godkendt af Kommunalbestyrelsen til udsendelse i offentlig høring den 25. august 2020.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring fra 27. august til 22. oktober 2020.

I henhold til § 27 i planloven er Lokalplan LK 72 for boliger på Hyllegaard Høje i Hvalsø vedtaget endeligt af Lejre Kommunalbestyrelse den 15. december 2020.

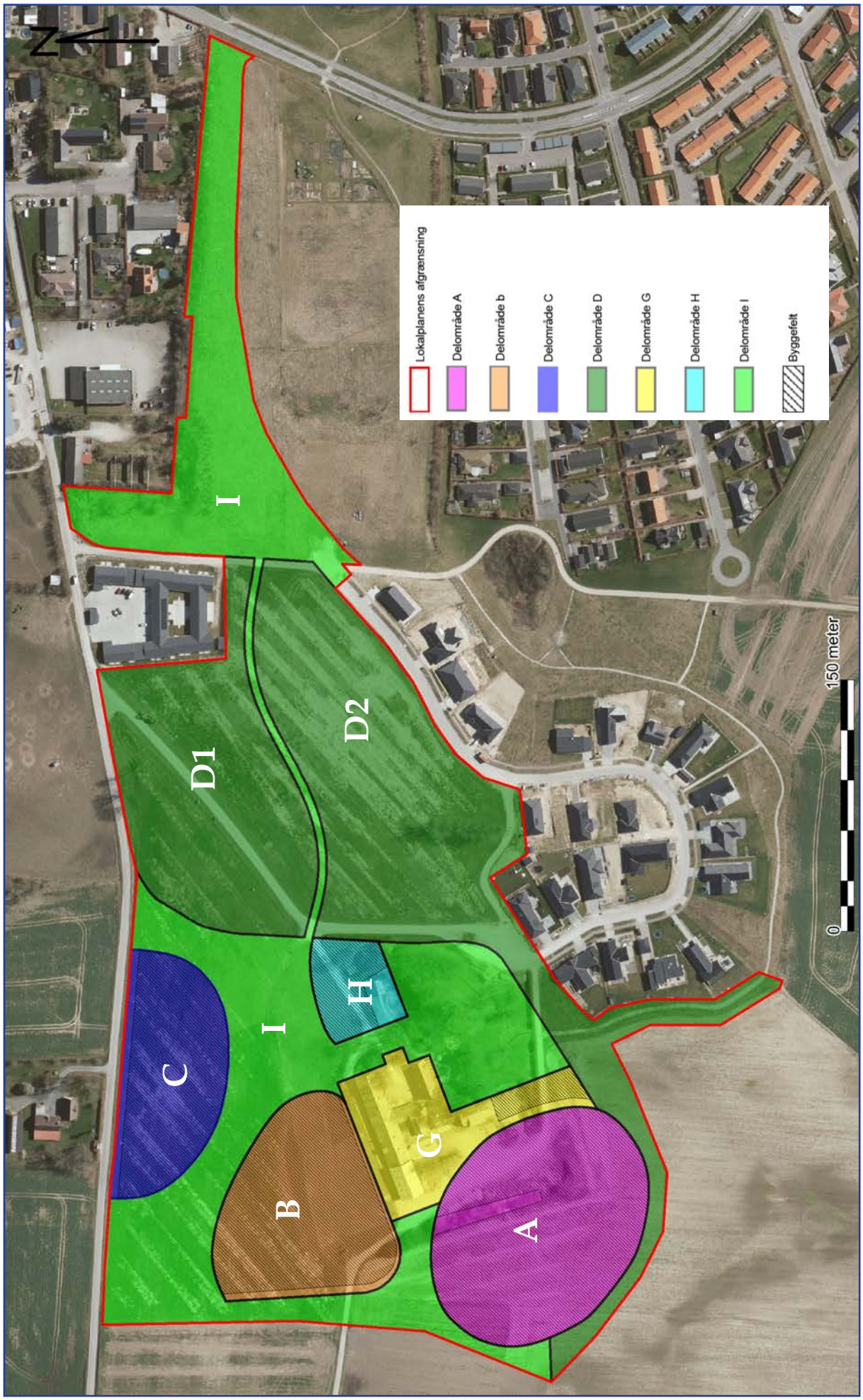
Lokalplan LK 72 for boliger på Hyllegaard Høje i Hvalsø er offentligt bekendtgjort den 16. december 2020.

Carsten Rasmussen / Inger Marie Vynne

borgmester kommunaldirektør

Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning

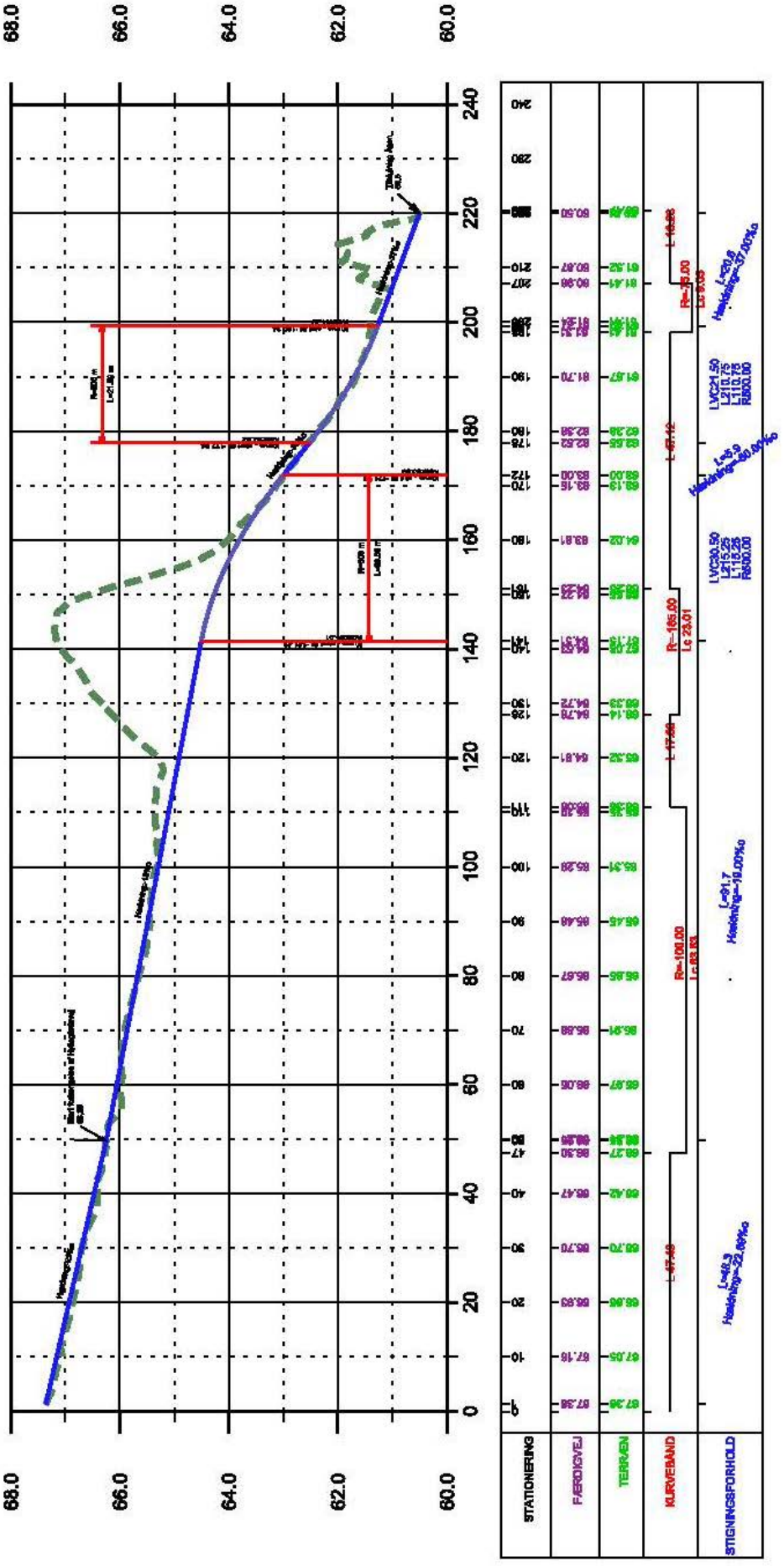
Kortbilag 2. Delområder og byggefelter



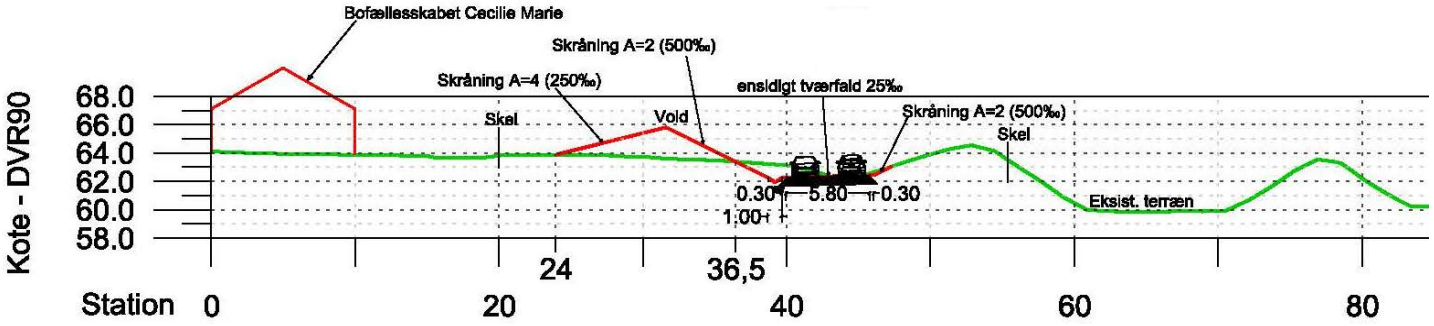
Kortbilag 3. Illustrationsplan

Kortbilag 4. Jordfarveskalaen

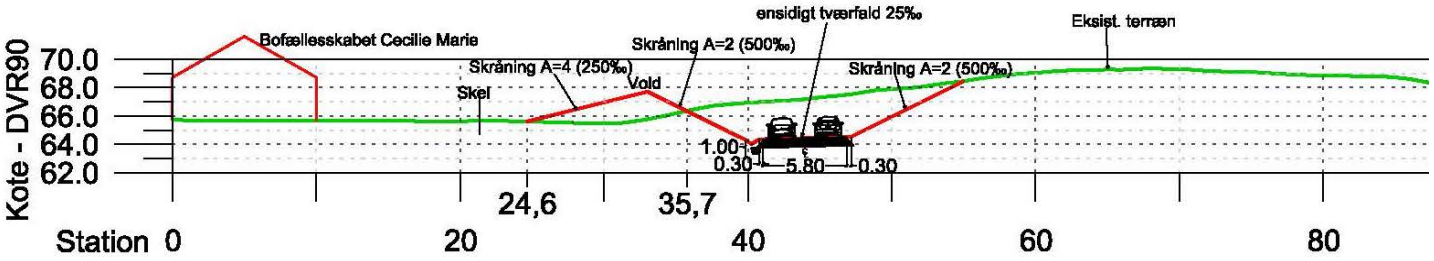
Kortbilag 5A. Længdeprofil på Hyllegårdsvejs forlængelse



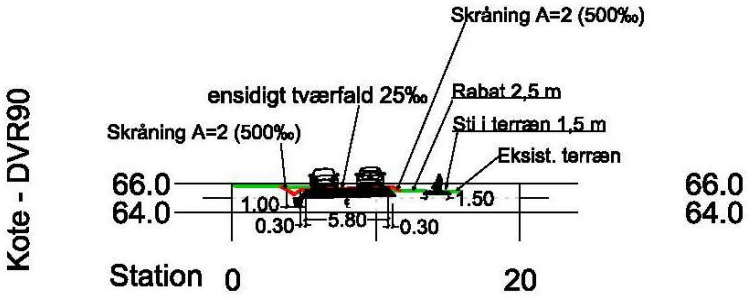
Kortbilag 5B. Tværsnit af Hyllegårdsvejs forlængelse



Profillinje st 180

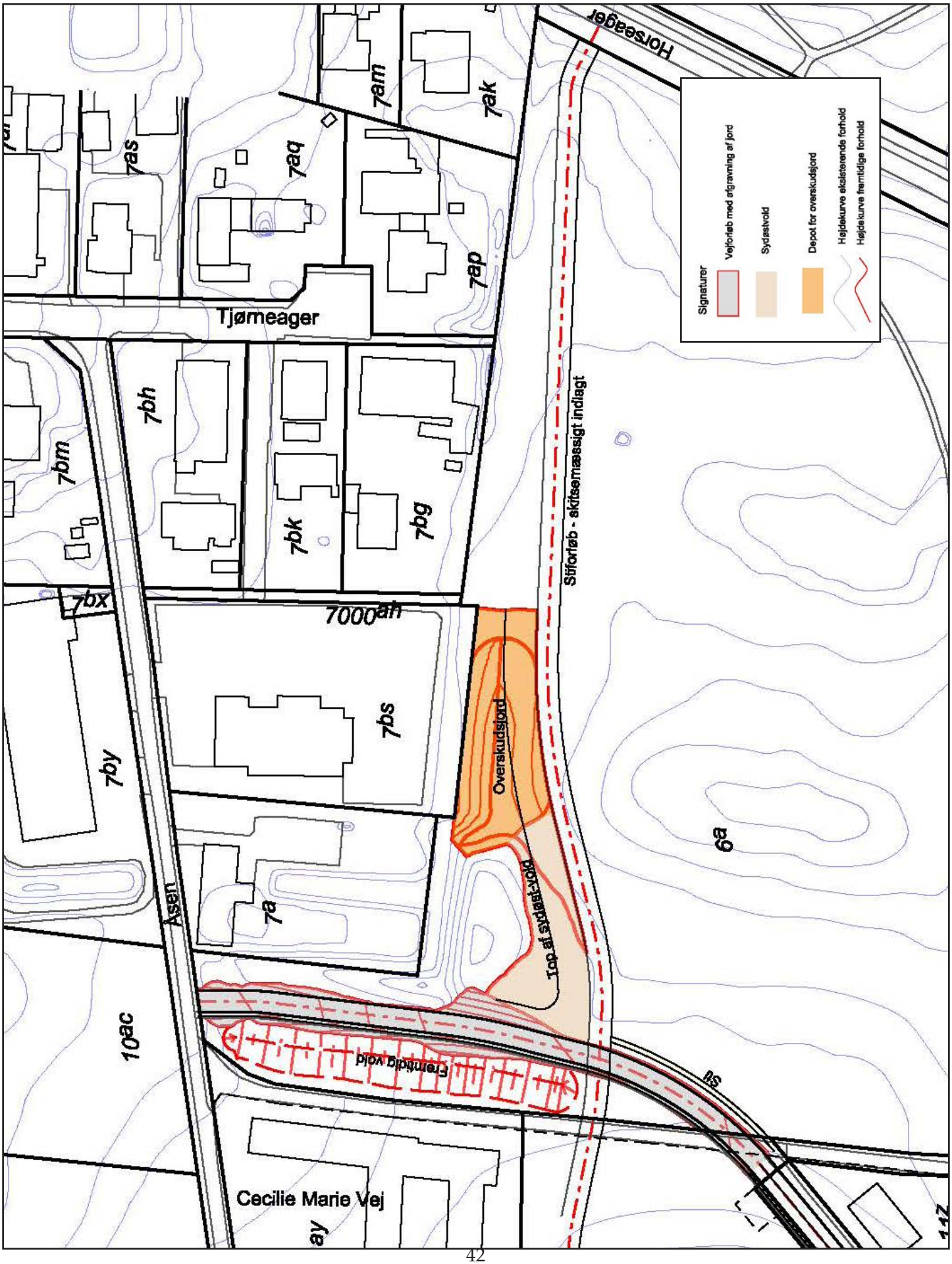


Profillinje st 144



Profillinje st 70

Kortbilag 5C. Vej- og stiforløb ved Den grønne Kile og placering af overskudsjord



Bilag 6. Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter nr 844 af 23/06/2017

Kapitel 4

Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold

§ 7. Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold, der ikke overskrider størrelsesgrænserne i stk. 2.

Stk. 2. Størrelsesgrænser for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold:

1) 30 høns og

2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger samt

3) et dyrehold med enten

a) 2 malkekøer eller ammekøer med tilhørende kalve (op til 6 måneder),

b) 4 stykker kvæg, der ikke er omfattet af litra a,

c) 4 heste med tilhørende føl (op til 12 måneder),

d) 2 søer med tilhørende smågrise (op til 40 kg),

e) 15 producerede slagtesvin,

f) 10 moderfår med lam (op til 12 måneder),

g) 10 modergeder med kid (op til 12 måneder),

h) andre dyretyper end nævnt i litra a-f eller g, hvis det samlede produktionsareal på ejendommen til disse dyretyper ikke overstiger 25 m2, eller

i) forskellige dyretyper sammensat efter litra a-g eller h, hvis den forholdsmæssige andel af hver dyretype efter litra a-g eller h, ikke tilsammen overstiger 100 pct.

§ 8. I byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig- og erhvervsformål, er svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Følgende husdyrhold eller andre dyrehold af tilsvarende størrelse, bortset fra de i stk. 1 nævnte, er tilladt i de i stk. 1 nævnte områder:

1) 30 høns og

2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbuddet i stk. 1, særligt i forhold til ejendomme med bestående stalde, møddinger m.v. Kommunalbestyrelsen kan som vilkår for en dispensation stille krav til dyreholdet om indretning af stalde og lignende samt møddinger m.v. Før kommunalbestyrelsen træffer afgørelse, skal kommunalbestyrelsen gøre naboer bekendt med sagen og give dem adgang til at udtale sig inden en frist på mindst 2 uger.

Kortbilag 7. Bevaringsværdige træer