

Samlede byggeønsker

Byggeønsker fra høring af Plan- og bæredygtighedsstrategien

Anvendelse	Lokalitet	Medtaget i forslag til Kommuneplan 2021
Bolig	Hornsherredvej 197, Lyndby Strand	Nej
Bolig	Rorupvej 21 A, Lejre	Nej
Bolig	Lindegården, Herslev	Nej
Bolig	Åsen 2, Hvalsø	Ja
Erhverv	Abbetvedvej 1, Gevinge	Ja
Bolig	Vintappervej 45, Kirke Hyllinge	Ja
Bolig	Klostergårdsvej 31A, Lejre	Nej
Bolig	Møllebjergvej, Hvalsø	Ja
Bolig	Dalkilden, Lejre	Nej
Bolig	Højvang, Lejre	Nej
Bolig	Eghøjparken/Snebærvej Øst, Kirke Sonnerup	Ja
Bolig/Erhverv	Bregnetvedvej	Nej
Erhverv	Østergård Erhvervsområde – udvidelse	Ja
Solcelleanlæg	Nørre Hyllinge	Nej
Solcelleanlæg	Kirke Hyllinge	Ja
Solcelleanlæg	Trudsholm	Ja
Boliger	Højby Kærvej 1, Lejre	Nej

Øvrige byggeønsker modtaget løbende

Anvendelse	Lokalitet	Medtaget i forslag til Kommuneplan 2021
Boliger	Strædet 15, Ejby	Ja
Boliger	Tølløsevej 64, Hvalsø	Ja - delstykke
Solcelleanlæg	Ejbyvej, Ejby	Ja
Solcelleanlæg	Elverdamsvej, Kirke Hyllinge	Ja
Solcelleanlæg	Landevejen, Dyvelsløst	Nej
Solcelleanlæg	Kildevangsvej, Gøderup	Ja
Solcelleanlæg	Landvejen, Kirke Såby	Nej

Byggeønsker fra høring af Plan- og bæredygtighedsstrategien

28. oktober 2020 til 3. januar 2021

From: Jens August Mellentin
Sent: Tue, 29 Dec 2020 11:25:02 +0100
To: Plan (Fællespostkasse + EDS);Niels Rolf Jacobsen;Thomas Opal
Subject: Re: Fwd: Re: Til Niels Rolf Jacobsen fra Jens August Mellentin
Importance: High

Dette citat er fra plan 2021 og taler for udstygning på Hornsherredvej 197 gennem udvidelse af byzone , da en sådan udvidelse ligger lige for med de nuværende regler for udvidelse af byzone og dispensationer fra strandbeskyttelses linjen ved færdigørelse af allerede bebyggede områder " , Citat fra plan "fordi byudvikling kun kan ske uden på eksisterende byzone. Kommunalbestyrelsen ønsker, at både eksisterende boligområder og nye kan få nærhed til natur og landzonearealer

On 2020-12-29 09:51, Jens August Mellentin wrote:

Fremsendes her som kopi til e-mail plan@lejrer.dk for at sikre at ansøgning om udstygning af Hornsherredvej 197 , 4070 Kirke Hyllinge , er fremsendt korrekt som ansøgning til regionalplan 2021 inden 3 Januar 2021.

----- Original Message -----

Subject: Re: Til Niels Rolf Jacobsen fra Jens August Mellentin
Date: 2020-12-29 09:32
From: Jens August Mellentin
 nrja@lejre.dk, thop@lejre.dk,
To:

Hr Niels Rolf Jacobsen

I fortsættelse af tidligere skrivelse vedrørende regionalplan 2021

Jeg ser at i har særlig vægt på boliger og boligområder i lejre kommune i planen for 2021 , jeg har også været forbi projektet på den tidligere skole og rådhus i Lyndby, som ser ud til at være en rigtig god ide , da det handler meget om boligområder, vil jeg lige sikre mig at vores fremsendte ønsker om udstykning, af del eller hele ejendommen Hornsherredvej 197, som også nævnt i vores ansøgning til 2017 plan og tidligere planer, indgår i jeres overvejelser for at gøre Hornsherredvej 197 til en del af bestående boligområde som ligger i byzone , jeg ansøger hermed at del af eller hele landbrugsejendommen Hornsherredvej 197 inddrages i den bestående byzone på Hornsherredvej, ved at udvide bestående byzone på Hornsherredvej , til også at omfatte del eller hele ejendommen Hornsherredvej 197 , 4070 Kirke Hyllinge.

Tak og med venlig hilsen Ester og Jens Mellentin

On 2020-12-01 00:25, Jens August Mellentin wrote:

Til Plan

Niels Rolf Jacobsen Leder af Plan

Telefon: 4646 4912

E-mail: nrja@lejre.dk

Fra Jens August Mellentin Til Niels Rolf Jacobsen, på vegne af min mor Ester Mellentin ,
Lyndby Strand Brydevang , Hornsherredvej 197 , 4070 Kirke Hyllinge

Hr. Niels Rolf Jacobsen

Vedrørende Regionalplan 2021, jeg har været i kontakt med Thomas Opal fra din afdeling, og i den forbindelse fald samtalen tilfældigt på den kommende regionalplan , som jeg fortalte Thomas Opal, og som du sikkert ved har vi gennem flere/mange år til flere fornyelser til regionalplaner, forespurgt om Hornsherredvej 197 kunne udstykkes , vedlagt er foto/kopi af min mors sidste skrivelse til jer i 2017 med fuldmagt til mig.

I forbindelse med 2021 plan vil vi blot forespørger om kommunen kunne havde udstyknings idéer eller planer for området og måske interesse i jord til parkeringsarealer og rundkørsel til brug for det offentlige område, som kommunen ejer på vand siden, og som beboer i kommunen og andre har glæde af som fritidsområde.

Min mors argumenter for at udstykke fremgår af skrivelse fra 2017 samt skrivelser fra tidligere år, som i måske stadig har i jeres arkiver , mit spørgsmål denne gang og for ikke at bruge jeres tid unødvendigt , er om i måske selv har forslag og idet til udvikling af området som beboelse område , eller om i er åbne for mere turistmæssige installationer som man ser ved tankstationen på Hornsherredvej tæt på motorvejen, med ferie installationer som små ikke nagelfaste bungalows , camping/telt etc., måske fokus på Vikingetiden/vikingskibe etc. , samtidigt overvejer vi at bruge gårdens bygninger og områder omkring bygningerne til alternativ økonomisk aktivitet , som vi naturligvis vil ansøge om i kommunen hvis det bliver aktuelt , men på nuværende vil vi meget gerne høre fra jer hvis der er muligheder for at udstykke på ejendommen eller om kommunen har andre idéer for området vi kan tale om i relation til ejendommen , ejendommens jorde støder op til hornsherredvej på en strækning af ca. 500 meter.

Med Venlig Hilsen

Jens August Mellentin

plan 2017 , og ansøgning om udstykning af Ejendommen Brydevang ,
97 , 4070 Kirke Hyllinge , hoved matrikel 6A. Ejer Ester H. S. Mellentin

devang grænser op til byzone på begge sider af Lyndby Strandvej ,
stykning af ejendommen er således baseret i udvidelse af den eksisterende
at eksisterende byzone udvides til at omfatte en mindre eller større del af
besiddelser.

mens jord er omfattet af strandbeskyttelses linjen , i forbindelse med inførelsen
es linjen , er der foretaget en omfattende skriftlig dialog med miljøministeriet , i
log , som tidligere Bramsnæs kommune også er i besiddelse af , fremgår de
r som gælder for fritagelse fra strandbeskyttelses linjen , disse kriterier opfyldes

arealer som er beliggende inden for 300 meters grænsen af strandbeskyttelses
om en naturlig forlængelse/afslutning af den nuværende bebyggelse langs
på bagved liggende arealer af et allerede udbygget område langs Strandvejen.

gs Strandvejen , er størstedelen af ejendommens jorde , uden for
injens 300 meter grænse.

n allerede foretaget store investeringer i fritids områder på strandsiden , hvor
d og vikingeskibe , sammen med grønne områder giver et alternativ til de
råder omkring byer som Kirke Hyllinge.

gs Strandvejen , således som det fremgår af

Forslag til Regionalplan 2017 , og ansøgning om udstykning af Ejendommen Brydevang ,
Homsherredvej 197 , 4070 Kirke Hyllinge , hoved matrikel 6A. Ejer Ester H. S. Mellentin

Ejendommen Brydevang grænser op til byzone på begge sider af Lyndby Strandvej ,
ansøgning om udstykning af ejendommen er således baseret i udvidelse af den eksisterende
byzone , således at eksisterende byzone udvides til at omfatte en mindre eller større del af
ejendommens jord besiddelser.

En del af ejendommens jord er omfattet af strandbeskyttelses linjen , i forbindelse med inførelsen
af strandbeskyttelses linjen , er der foretaget en omfattende skriftlig dialog med miljøministeriet , i
denne skriftlige dialog , som tidligere Bramsnæs kommune også er i besiddelse af , fremgår de
dispensationsregler som gælder for fritagelse fra strandbeskyttelses linjen , disse kriterier opfyldes
af ejendommen.

På ejendommens arealer som er beliggende inden for 300 meters grænsen af strandbeskyttelses
linjen , er der tale om en naturlig forlængelse/afslutning af den nuværende bebyggelse langs
Strandvejen , samt på bagved liggende arealer af et allerede udbygget område langs Strandvejen.

Ud over arealer langs Strandvejen , er størstedelen af ejendommens jorde , uden for
strandbeskyttelseslinjens 300 meter grænse.

Der er af kommunen allerede foretaget store investeringer i fritids områder på strandsiden , hvor
sejlkлуб , badestrand og vikingeskibe , sammen med grønne områder giver et alternativ til de
traditionelle boligområder omkring byer som Kirke Hyllinge.

Der er i området langs Strandvejen , således en naturlig base for yderligere udbygning af parkering
 , sport/fritids aktiviteter , samt grønne arealer som kan være til glæde for ny og tidligere beboere i
området , og generelt for alle beboere i hele Lejre kommune.

Området er tæt på motorvej , nabo til vandværk og rensningsanlæg , har busforbindelser , hvis
ønsket kan trafik fra udstykning afvikles gennem rundkørsel , og der kan etableres gangtunnel eller
gangbro for fodgængere over eller under Strandvejen.

Natur og sociale oplevelser gør området ideelt for beboelse og samlingspunkt , samtidig er det et
godt alternativ til beboelses områder ved Roskilde , kommuner kan med de nye beboere i området
opnå øget skatte grundlag , fra borgere som normalt ikke ville bosætte sig i kommunens
traditionelle udviklings områder.

Jeg giver samtidigt med denne ansøgning , min søn Jens August Mellentin fuldmagt , til på mine
vegne at foretage det nødvendige i relation til Lejre Kommune.

Med Venlig Hilsen

Ester H. S. Mellentin

E. H. Mellentin

Forslag til Regionalplan 2017 , og ansøgning om udstykning af Ejendommen Brydevang ,
Homsherredvej 197 , 4070 Kirke Hyllinge , hoved matrikel 6A. Ejer Ester H. S. Mellentin

Ejendommen Brydevang grænser op til byzone på begge sider af Lyndby Strandvej ,
ansøgning om udstykning af ejendommen er således baseret i udvidelse af den eksisterende
byzone , således at eksisterende byzone udvides til at omfatte en mindre eller større del af
ejendommens jord besiddelser.

En del af ejendommens jord er omfattet af strandbeskyttelses linjen , i forbindelse med inførelsen
af strandbeskyttelses linjen , er der foretaget en omfattende skriftlig dialog med miljøministeriet , i
denne skriftlige dialog , som tidligere Bramsnæs kommune også er i besiddelse af , fremgår de
dispensationsregler som gælder for fritagelse fra strandbeskyttelses linjen , disse kriterier opfyldes
af ejendommen.

På ejendommens arealer som er beliggende inden for 300 meters grænsen af strandbeskyttelses
linjen , er der tale om en naturlig forlængelse/afslutning af den nuværende bebyggelse langs
Strandvejen , samt på bagved liggende arealer af et allerede udbygget område langs Strandvejen.

Ud over arealer langs Strandvejen , er størstedelen af ejendommens jorde , uden for
strandbeskyttelseslinjens 300 meter grænse.

Der er af kommunen allerede foretaget store investeringer i fritids områder på strandsiden , hvor
sejlkлуб , badestrand og vikingeskibe , sammen med grønne områder giver et alternativ til de
traditionelle boligområder omkring byer som Kirke Hyllinge.

Der er i området langs Strandvejen , således en naturlig base for yderligere udbygning af parkering
 , sport/fritids aktiviteter , samt grønne arealer som kan være til glæde for ny og tidligere beboere i
området , og generelt for alle beboere i hele lejre kommune.

Området er tæt på motorvej , nabo til vandværk og rensningsanlæg , har busforbindelser , hvis
ønsket kan trafik fra udstykning afvikles gennem rundkørsel , og der kan etableres gangtunnel eller
gangbro for fodgængere over eller under Strandvejen.

Natur og sociale oplevelser gør området ideelt for beboelse og samlingspunkt , samtidig er det et
godt alternativ til beboelses områder ved Roskilde , kommuner kan med de nye beboere i området
opnå øget skatte grundlag , fra borgere som normalt ikke ville bosætte sig i kommunens
traditionelle udviklings områder.

Jeg giver samtidigt med denne ansøgning , min søn Jens August Mellentin fuldmagt , til på mine
vegne at foretage det nødvendige i relation til Lejre Kommune.

Med Venlig Hilsen

Ester H. S. Mellentin

E. H. Mellentin

From: Mads Vallø
Sent: Sun, 3 Jan 2021 22:33:54 +0100
To: Plan (Fællespostkasse + EDS)
Cc: agh.egebjerggaard@gmail.com
Subject: Nyt bolig område
Attachments: Rorupvej Bilag 1.pdf

Hej

Hermed kommentarer til Lejre Kommunes Plan- og bæredygtighedsstrategi 2020

Jeg vil på vegne af Anders Green Hansen og Kirsten Hansen komme med forslag til byudvikling af nyt område til boliger i Lejre. Ejendommen er billigende Rorupvej 21 A 4320 Lejre mat nr Højby By, Rorup 10a

Se vedhæftet kort over nyt udvikling område.

Anders og Kirsten er cc på denne mail.

--

Med venlig hilsen

Mads Vallø



From: Anne Stausholm
Sent: Tue, 22 Dec 2020 11:03:07 +0100
To: Plan (Fællespostkasse + EDS)
Cc: Mette Straarup;Jakob Stausholm
Subject: Forslag til Kommuneplan 2021
Attachments: Lindegården_ForslagLejrekommuneplan_2020_compressed.pdf

Til Rette Vedkommende

Hermed fremsendes forslag til Lejre Kommuneplan 2021.

Forslaget indeholder eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse på Lindegården i Herslev.

Såfremt forslaget giver anledning til spørgsmål og behov for korrektioner i forhold til det videre forløb, står vi meget gerne til rådighed for en dialog.

Vi ser frem til det fortsatte samarbejde.

Bekræftelse på modtagelse imødeses.

Med venlig hilsen
Jakob og Anne Stausholm

Med venlig hilsen

Anne Fischer Stausholm,
Indehaver. Landskabsarkitekt, Danske Ark og MDL



LINDEGÅRDEN

UDVIKLING AF
BOFÆLLESSKAB

ANNESTAUSHOLM 
Landskabsarkitekter

VI DRØMMER OM....

At bygge ind i den eksisterende landsby med nye bæredygtige boliger, der tilgodeser alle boligformer og mennesker på tværs af alder og sociale skel.

At Lindegården viser vejen frem og giver eksempler på, hvordan mennesker kan bo sammen på en bæredygtig måde med de servicefunktioner og den frihed og individualisme, der ligger i vores tidsalder.

At styrke de synergier, der ligger i landsbyfællesskabet og bidrage til at styrke landsbyens miljø, som en boform, der har meget at byde på.

At tid, som begreb, og som er noget af det mest værdifulde vi har, bliver prioriteret, så en hverdag med arbejde, familie og fritid bliver meningsfuld.

At den samme lokalitet kan tilbyde flere ting på tværs af generationer og som et aktivt tilvalg.

INDHOLD

VISION VI DRØMMER OM	2
INDHOLD	3
EKSISTERENDE FORHOLD	4
INTRO.....	5
OVERSIGTSKORT HISTORIE OG NUTID	7
 KONCEPT	
INDSATSOMRÅDER.....	8
KONCEPT	9
SKITSEPROJEKT.....	10
BEBYGGELSE OG ERHVERV	11
BOLIGER-ETAPE 1-3.....	12
BEBYGGELSEN.....	13
FUNKTIONSDIAGRAMMER.....	14
LANDSKAB OG GRØN STRUKTUR.....	15
 HERSLEV LANDSBY	
KVALITETER, POTENTIALER OG UDFORDRINGER	17
 BÆREDYGTIGHED	
HVORDAN ARBEJDER VI MED FN'S VERDENSMÅL	19
 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	
FORRETNINGSMODEL OG HANDLINGSPLAN.....	20
	21



Bygherre:

Lindegården I/S

Rådgivere:

Anne Stausholm Landskabsarkitekter

Herslevvej 49, Herslev, 4000 Roskilde
Tlf. 46402771/www.annestausholm.dk

Arkitektfirmaet Saabye & Partners Aps

Fynsvej 13, 4060 Kirke Saaby
Tlf. 35 26 44 74/www.saabye-partners.dk

Dato:

December 2020

INTRO

Med Lindegården vil vi gerne styrke det lokale landsbyfællesskab i Herslev, som vi i mange år har været en del af. Vi vil gerne give mulighed for at nyde dette meget smukke område. Gården har skiftet ejer i 2019, og det er vores ønske at udvikle gården til et nutidigt fællesskab med respekt for historien.

Vi ønsker at skabe et visionært eksempel på et bofællesskab med implementering af en række af de trends, der er fremme i tiden. Udvikling af Lindegården kan styrke stedets egenart og understøtte Lejre Kommunes branding som "Vores sted".

Vi ønsker at bidrage til landsbyudviklingen, som Lejre Kommune har fokus på. Og vi ønsker at understøtte tankerne bag "En del af Herslev", som Herslev Bryghus er omdrejningspunkt omkring.

Lindegården er centralt beliggende i Nationalpark Skjoldungernes land. Nærheden til Roskilde Fjord og de aktiviteter, der foregår i Herslev, bringes yderligere i spil og udbygges med tankerne, der ligger til grund for vores projekt.

Lindegården udvikles, som familie-, senior- og . Bebyggelsen kan rumme beboelse og fælles aktivitetshuse, mikroerhverv og kontorfaciliteter. Arealet har også fælles grønne områder og fællesarealer, der kan indgå som en del af mikroerhvervene.

Lindegården skal inkludere det lokalsamfund, den er en del af. Graden af fællesskab og udvikling af mikroerhverv og kontorfællesskaber kan foregå og styrkes yderligere i samspil med Herslev landsbys øvrige borgere. Vi tror på større både bo- og arbejdsmæssigt og med endnu større vægt på fællesskabet generationer imellem.

Det lyder godt og det er det også. Heldigvis er der plads til meget mere af samme slags. Det er det, som vi ønsker, at Lindegården bidrager til.

December 2020

Jakob og Anne Stausholm



Lindegårdens karakteristiske indgangsport tæt på Herslev Bygade er værdsat af mange, og bag porten gemmer sig det smukkeste landskab

Landskabelig værdi

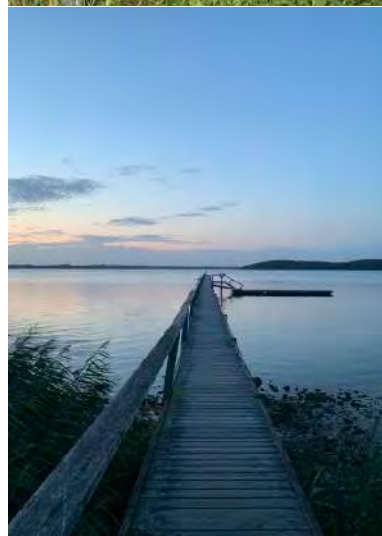
Herslev betegnes af Lejre Kommune som en "Værdifuld Landsby". Lindegårdens beliggenhed er unik med et karakteristisk landsbymiljø, hvor de egnstypiske træer, velbevarede bygninger omkring den snoede gade, der løber gennem byen og et kuperet terræn

Herslev by i udvikling

Herslev by undergår i disse år en herlig forvandling. Nationalparkens fokus på Roskilde Fjord har bl.a. bragt Herslev havn i spil og udover sejls, badning, shelter, grill og leg er der nu også yoga, sauna og events med relation til Fjorden

"Vores Sted"

"Vores Sted" er alt det, som vi gerne vil i Lejre. Værdisættet rummer også Roskilde Fjord og alle dets mange aktiviteter



Kulturarv

Området er beliggende i kirkeomgivelser, og er omfattet af Herslev Kirkes kirkebyggelinie. Udpegnen af disse områder sikrer, at kirkernes betydning som værdifulde kulturhistoriske monumenter og markante kendingsmærker i landskabet ikke forringes eller sløres

Lokal fødevareproduktion

En række producenter er gået sammen om at udvikle lokalt producerede fødevarer. Det er tanken, at Lindegården kan bakke op om produktion og oplevelsesøkonomi

OVERSIGTSKORT / HISTORIE OG NUTID

Herslevgårdene hørte under Roskildegård Len, som Frederik den 3. skænkede til Københavns magistrat efter svenskekrigen, der sluttede i 1660.

Herslevgårdene blev efterfølgende lagt under Kornerupgård, som i 1744 blev købt af Johan Ludvig Holstein, hvorved Herslevbønderne blev fæstere under Ledreborg, hvilket de var indtil 1877.

Før udskiftningen var der 12 gårde i Herslev, hvoraf de 7 af gårdene blev ud i blokke udenfor for byen og husmændene lidt jord på Bognæs. Lindegården er således en af de tilbageblevne gårde i Herslev og består af matriklerne nr. 7a 7ah, 7 ad, 7 ag, Herslev.

Området er beliggende i kirkeomgivelser, og kirkens betydning som værdifuldt kulturhistorisk monument og markant kendingsmærke i landskabet er sikret ved kirkebyggelinjen, så kirkens samspil med landskabet eller landsbymiljøet ikke sløres eller forringes.

Lindegården er en smuk gård placeret midt i byen. Bymidten er karakteriseret ved kirken og bygninger af ældre dato, hvor Lindegården med det relative store bygningsæt tæt på vejen er med til at forstærke indtrykket.

Det er et stort ønske fra de lokale borgere, at facaden mod bygaden forbliver karakteristisk. Hvad mange ikke ved er, at der bag facaden åbner sig et smukt kig til det omkringliggende landskab mod syd og en smuk sø med beplantning. Dette område udvikles og bliver fremadrettet en integreret del af byens liv.

Herslev by er midt i et generationsskifte, og det sker oftere og oftere, at man ser forældre og bedsteforældre med barnevogn.

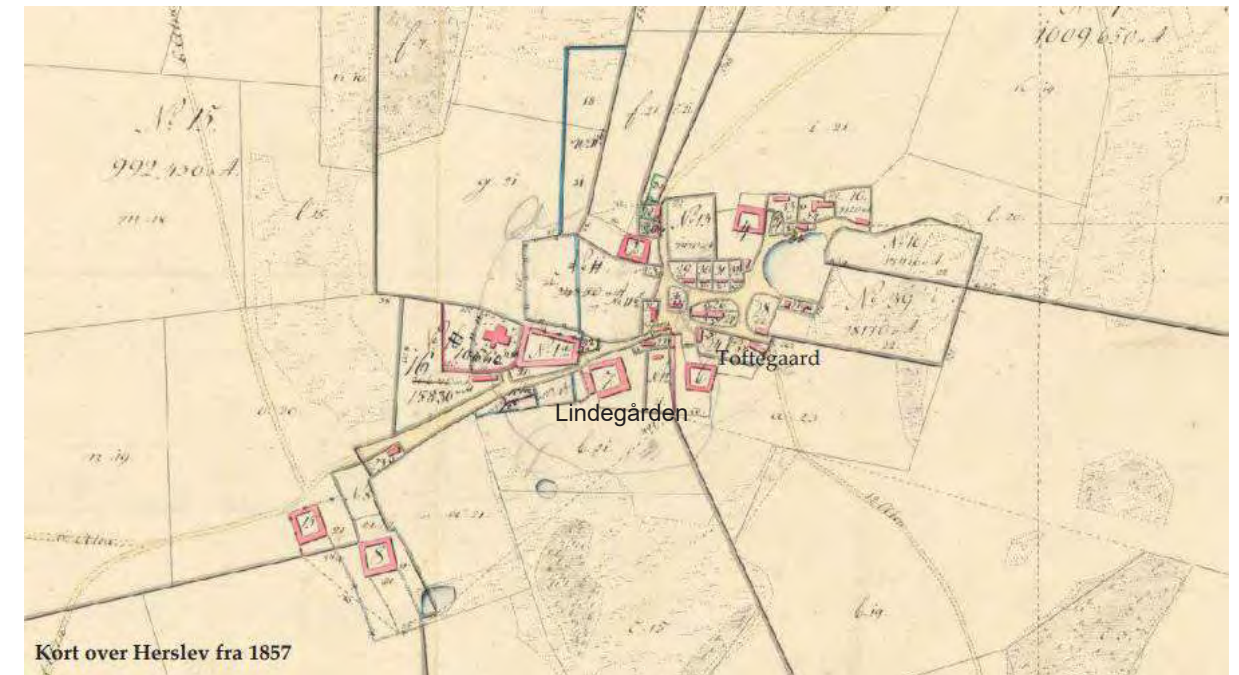
Herslev Bryghus, der afgrænser Lindegården mod øst, er rammen om Herslev klyngen - et lokalt fødevarerelskab, der tager afsæt i områdets dejlige råvarer.

Herslev kirke rummer mange aktiviteter, bl.a. "Ro til Tro", hvor det er muligt at ligge og meditere på kirkebænken.

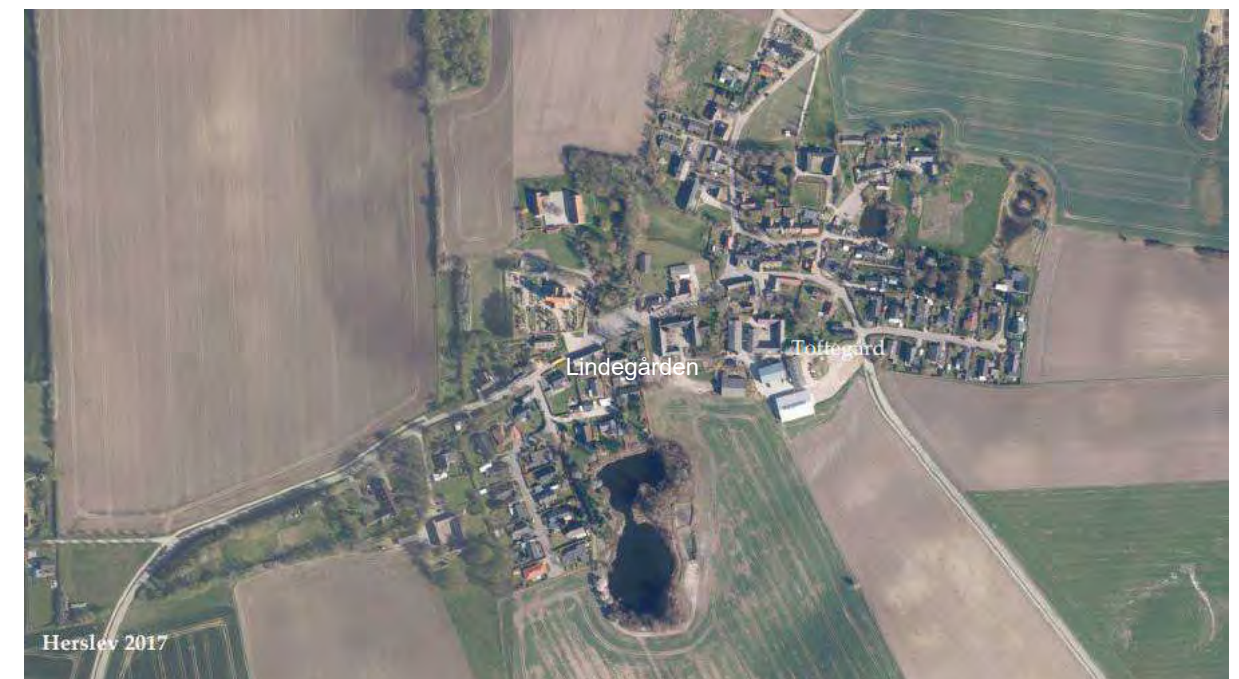
De mange kvaliteter synes at blive udbygget med nye tiltag og forstærkning af de eksisterende i disse år.

Landskabet byder på mange muligheder for gåture, og særligt populær er turen ad "Damernes sti", som er det lokale navn for en smuk tur fra landsbyen og langs mark og læhegn ned til fjorden.

Populær er også Herslev Havn, der i disse år undergår en forvandling med stort fokus på vandlivets mange facetter.



Kort over Herslev fra 1857



Herslev 2017



LINDEGÅRDEN / KONCEPT

KVALITET I UDBYGNING AF LINDEGÅRDEN - LINDEGÅRDEN VIL

- øge livskvaliteten på tværs af generationer
- bidrage til de boformer, som bliver mere og mere populære
- forbedre sociale relationer og værne mod ensomhed
- tilbyde ejerboliger i forskellige størrelser til seniorer, flergenerationer, enlige og familier
- opføres med universielt design, hvor alle er ligeværdige
- bidrage til en bedre work-life balance
- synliggøre initiativer i forhold til FN's Verdensmål

Koncept

Lindegården vil rumme selvstændige og sammenhængende huse samt gården mod nord, og samlet rumme boliger, hjemmearbejdspladser, værksteder, fælles aktiviteter og mikroerhverv.

Hvordan Lindegården udvikles, afhænger af de mennesker, der ind. Det er derfor vores intention, at der både i boliger og fællesarealer skal være en så der til stadighed kan ske en tilpasning til nye ideer og behov.

Lindegården bliver et attraktivt sted at leve, bo og arbejde, fordi området ligger i natur-skønne omgivelser tæt på både skov, enge og fjord. Der er plads til fællesskab og masser af m² til natur, fælles værksteder og hjemmekontor. Blandet bolig og erhverv og et aktivt fritidsliv uanset om det omfatter islandske heste, biavl eller køkkenhave. Lindegården er tæt på motorvejsforbindelse og med mulighed for et aktivt liv i lokalsamfundet.

Lindegården supplerer eksisterende stier og den stiforbindelse, der er grundlagt med udbygningen af Herslev Bryghus, hvor en sti forbindes med det nuværende stisystem.



Lindegården som det ser ud i dag - en smuk og stor gammel landejendom med et storslået kig udover markerne og de smukke sporebeskårne lindetræer langs vejen- kvaliteter der søges bevaret og udbygget i den nye Lindegård

Beplantningen understøtter produktionen på stedet, områdets mulighed for biodiversitet og det skovlignende areal omkring søen.

Erhverv

Når du bor på Lindegården har du mulighed for fx. at arbejde i dit der hvor du bor. Du holder yogaevents, har en edb virksomhed, har brug for et værksted eller du lejer lokaler til bed and breakfast. Du er måske fritidsbiavler. Eller også har du mulighed for at arbejde hjemmefra og har kontorfaciliteter fælles med andre, som bor på Lindegården. Du kan blive en del af Nationalparkens partnerskabsprogram, der understøtter og markedsfører lokale erhvervsdrivende.

Bolig og fællesskab

Her bor erationsfamilier, seniorer og familier i boliger af forskellig størrelse. Graden af fællesskab varierer, og det skal ikke være en forpligtigelse at deltage, men en mulighed og en glæde. Lindegården er ikke et kollektiv, og hvor meget man involverer sig i fællesskabet, bestemmer man selv. Det moderne bofællesskab lægger vægt på fællesskabet som et positivt tilvalg, og de fælles ressourcer og forpligtelser deles i den udstrækning, at det giver mening og åbner også op for, at det kan involvere landsbyens øvrige borgere.

Derfor bygger Lindegården landsbyens borgere i større eller mindre skala, og hvor gården fungerer både med og uden et bredt funderet fællesskab.

Livet i landsbyen Herslev

Med af nye ressorcestærke familier og skatteborgere vil Herslev få en yderligere saltvandsindsprøjtning til en udvikling, hvor unge søger landsbyen, og hvor barnevogne er et stadigt hyppigere syn på gaderne. Hvor nationalparkens fokus på fjorden får et endnu bedre afsæt, hvor fødevareklyngen kan styrkes med yderligere tiltag, og hvor fælles- og delefaciliteter kan være med til at understøtte landsbyfællesskabet.



LINDEGÅRDEN / BEBYGGELSE OG ERHVERV

Lindgården - et blandet bofællesskab

Vi lægger vægt på, at udviklingen af Lindgården sker i respekt for omgivelserne og for Herslevs landsbykarakter. Fra bymidten og fra vejsiden vil man ikke se de nye huse, der ligger smukt placeret i en lavning.

Lindgården er inspireret af landsbykarakteren i Herslev-, gårdene, de snoede gader og de små huses placering. Det er også fortolket i bebyggelsesplanen for de nye huse. Bebyggelsen åbner sig med en overgang til den omkringliggende natur. På den måde følger Lindgården sig smukt ind i det eksisterende landskab. Bebyggelsen vil skabe en harmonisk afrunding af Herslev by mod nord.

Lindgården taler ind i et socialt fællesskab, tryghed og det er svært at forestille sig, at man kan være ensom i den bebyggelse. Lindgården tager det bedste fra de kollektive boformer og kombinerer det med nutidens behov for det private rum og friheden til at leve bekvemt, og som man ønsker det.

Lindgården skal ikke være en statisk bebyggelse. De enkelte ejere vil præge og udvikle området over tid. Det er bl.a. ideen bag projektet, at der er en der giver mulighed for at behov, potentialer og ønsker kan udvikles. Herslevs borgere vil også være en del heraf. De kan være med til at understøtte og udbygge mikroerhverv og leje sig ind i lokaler, der er med til at sikre projektets økonomi og udvikling. Så på mange måder harmoniserer fortidens landsby- og bondekultur med den nutidige tankegang om fællesskaber og bæredygtighed.

Bebyggelsesplan

Lindgårdens boliger tilbyder alt fra små og indrettede singleboliger til større og boliger for seniorer. De bygges til en pris, der svarer til boliger i området. Dermed bliver Lindgården bidragsyder til fremtidens krav fra boligmarkedet, hvor andelen af ældre borgere øges, og hvor mange søger fællesskaber, som kan fremme livskvalitet og værne mod ensomhed.

Boligerne er bevidst samlet med en fortætning omkring stræder, der skaber sammenhæng til byens gader, og desuden opnås en sammenhørighed i bebyggelsen. Hvert enkelt delområde har sin egen identitet, og den samlede bebyggelse bindes sammen af stræderne.

Aktive seniorer vil opleve, at Lindgården rummer alle de faciliteter og de kvaliteter, som de har fra deres tidligere boligform, men at de ikke har den samme grad af forpligtigelse over for pasning af have og mange m². De har derimod mulighed for at vælge til efter behov og bidrage med andre ydelser.

Erhverv

Lejre Kommune vil gerne styrke erhvervsmulighederne. På Lindgården vil vi gerne tilbyde fx mikroerhverv med små værksteder, opbevaring, mulighed for galleri, B&B, kold haller mv. Lokale iværksættere kan også have produktion indenfor landbrug og fødevarer, lokaler for sundhed og velvære. Men også kontorer, der faciliterer behovet for hjemmearbejdspladser helt eller delvist.

Lindgården kan være med til at understøtte "En del af Herslev", der handler om mad og øl og har tre hovedaktiviteter: fødevarerproduktion, oplevelser og læring. Lindgården kan skabe synergi for "En del af Herslev" på to ud af områder, der arbejdes med nemlig – Stedbundethed og Fællesskab. Derudover kan Lindgården understøtte produktionen og oplevelsesøkonomien ved fx at etablere frugtplantage til frugtvinsproduktion mv.

Herslev Bryghus og Friis Holm Chokolade er vægtige erhverv i Herslev, og sammen med "En del af Herslev" udgør de en værdibaseret lokal fødevarerklunge med andre lokale aktører, der producerer kvalitetsfødevarer. Lindgården kan bidrage til den fortælling både som producent men også som et bofællesskab, der kan byde på nye oplevelser og invitere indenfor. Erhvervsfaciliteterne kan også være et fokus på digital teknologi og fælles digitale løsninger og platforme, hvor fokus er på bæredygtig vækst og udvikling, som også kan gælde for resten af Herslev.

Fælles faciliteter

Fællesfaciliteterne kan fordeles på hele bebyggelsen. Det vil skabe en større aktivitet og dynamik. Fællesfaciliteter er ikke tænkt som ét fælleshus, men kan også være skure for brændehugning, paddletennis, motionsrum, bibliotek, petanquebaner, fælles kontorfaciliteter og meget mere.

Fællesfaciliteterne kan udbygges og tilpasses afhængigt af behov og interesser. Det er vigtigt, at fællesfaciliteter bæres af et fælles engagement og skaber en positiv energi på tværs af aldersgrupper og interesser. De kan honorere forventningen om en ny og moderne måde at leve sammen med andre på, som forventeligt også er båret af en let tilgængelighed til services i hverdagen.

Derudover er de grønne områder udlagt som et samlet fælles grønt areal, hvor der er mulighed for et aktivt friluftsliv og områder til dyrkning. Der kan knyttes mere på de fælles faciliteter. Delebil er en oplagt mulighed, fælles lade-standere til elbiler etc.

LINDEGÅRDEN KAN SKABE EN BÆREDYGTIG LANDSBYUDVIKLING VED AT

- Styrke landsbyfællesskabet og udviklingen af Herslev
- Være med til at understøtte erhvervslivet i Herslev og skabe et kreativt miljø for iværksætteri
- Skabe synergi til Herslevs borgere, som kan låne/leje sig ind i Lindgårdens fælles faciliteter
- Bidrage til oplevelsesøkonomien i Herslev
- Bidrage til områdets stisystem gennem by, mark, eng og strand
- Skabe livskvalitet
- Understøtte Lejre Kommunes ønsker for udvikling af landsbyfællesskaber og erhverv



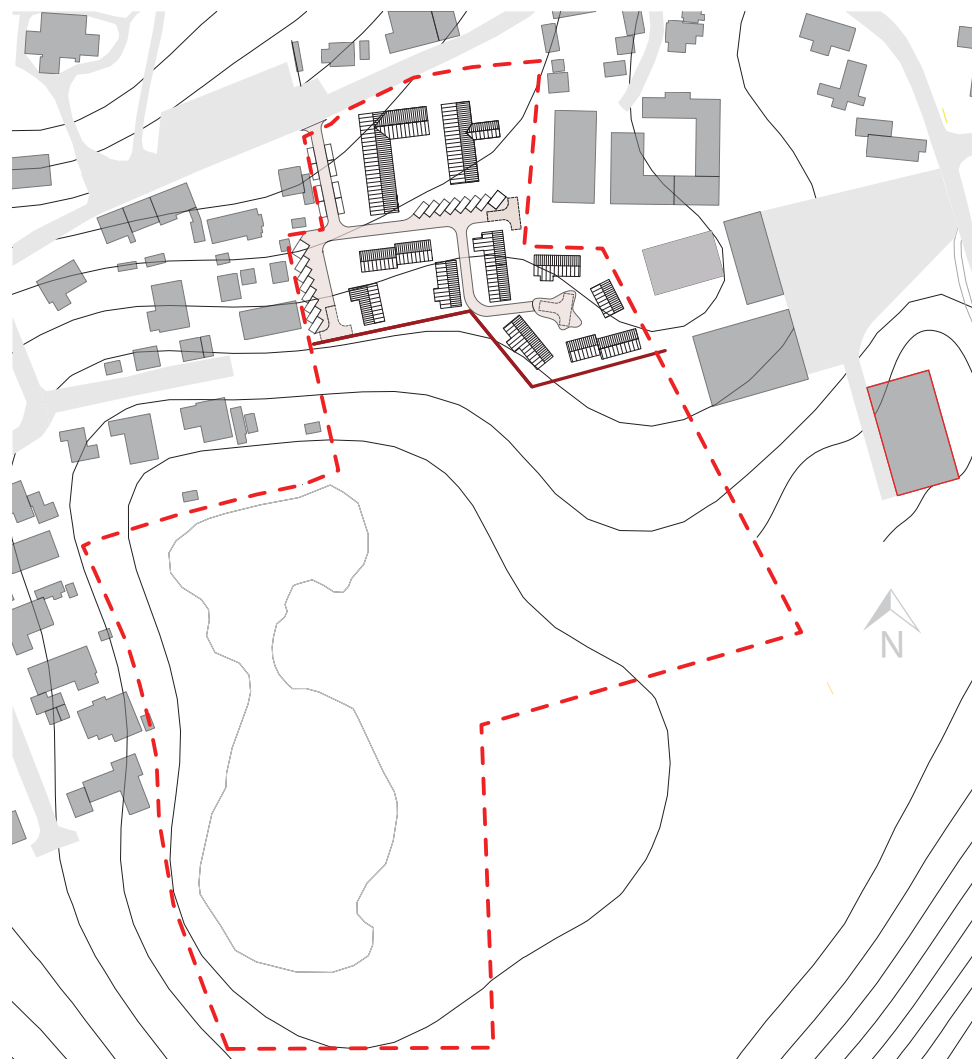
Solceller



Jordvarme



Delebil



Etape 1

Arealer etape 1

Grund ca 6.800 m²

Ved en bebyggelsesprocent på 35% kan der bygges 2.380 m².

Eksempler på bebyggelse indenfor rammerne af de 2.380 m²

Eksisterende stuehus grundplan 260 m² (BBR 230 m²)

1 sal 145 m²

Ialt: 405 m²

Længer (nyopført) 8,8 br.

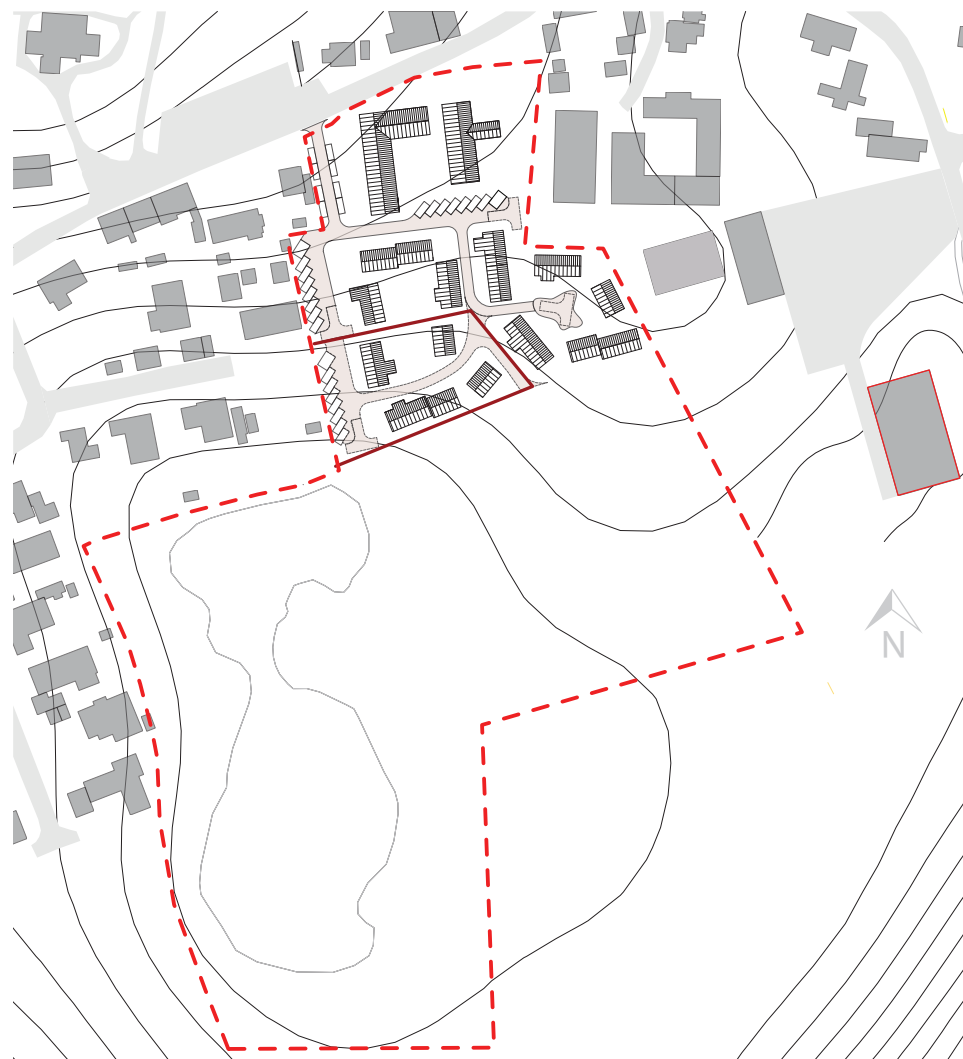
Stueplan 388 m²

1. sal 256 m²

Ialt 644 m²

Ny bebyggelse ved 1 plan 922 m²

Ekst. stuehus + nye længer i 1½ plan + ny
bebyggelse i 1 plan 1971 m²



Etape 2

Arealer etape 2

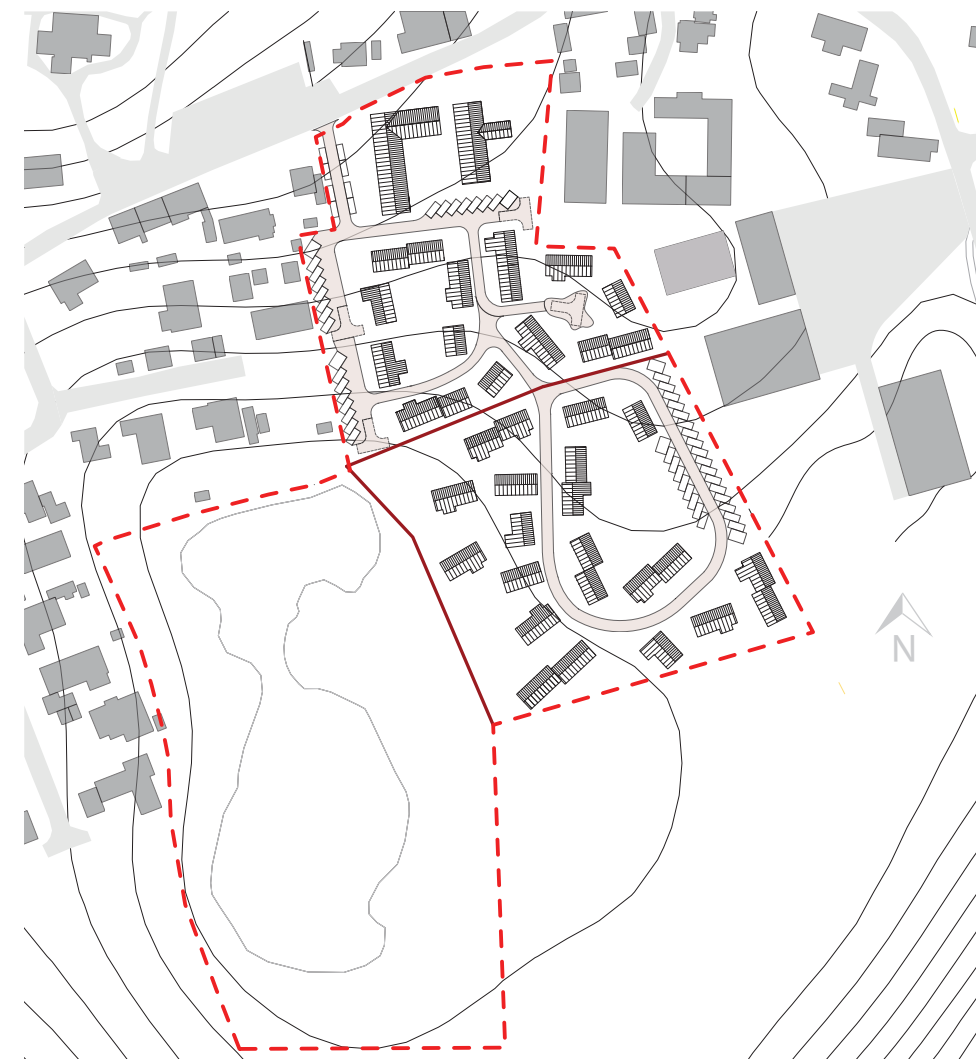
Grund ca 1900 m²

Ved en bebyggelsesprocent på 35% kan der bygges 665 m²

Eksempel på bebyggelse indenfor rammerne af de 665 m

Ny bebyggelse vist på tegning

ved 1 plan 375 m²



Etape 3

Arealer etape 3

Grund ca. 9.900 m²

Eksempel på bebyggelse indenfor rammerne af de 9.886 m²

Ny bebyggelse vist på tegning

ved 1 plan 1.746 m²

For de anførte etaper 1-3 kan der således opføres en variation
af 1 plan og huse med 1. sal med udgangspunkt i at opnå den
anførte bebyggelsesprocent på 35%.

LINDEGÅRDEN / BEBYGGELSEN

1-2-3 Etaper

Lindegårdens samlede bebyggelse udvikles i tre etaper. Etape 1 vil holde sig inden for det eksisterende kommuneplanområde. Etape 2 vil udfylde hullet i det eksisterende bebyggelsesfelt og etape 3 vil udfylde det hul, der er opstået i den eksisterende bebyggelsesstruktur, efter at Herslev Bryghus har tilført nye ladebygninger.

Boliger på Lindegården og nye landsbyhuse

Det gamle stuehus på Lindegården vil fortsat fungere som bolig i 1½ plan. Ud fra æstetiske, funktionelle og byggetekniske ønsker og behov fritlægges stuehuset, der er sammenhængende med driftsbygningerne.

Længerne fremstår i ringe stand, og deres byggefysiske forfatning vurderes for dårlig til fremtidigt at kunne ombygges til boliger og er heller ikke tidssvarende for erhverv. De vil derfor erstattes af nye bygninger, der vil kunne anvendes til boliger og opfylde bygningsreglementets krav.

De nye bygninger vil indpasses i landbymiljøet således at gadeforløbets udtryk bevares, og de vil blive opført i materialer og formsprog i en nutidig landbrugsstil. De nye længer indrettes med boliger i 1½ plan.

Ny bebyggelse på markerne syd for gården opføres både i 1 og 1½ plan. 1 plans boliger giver mulighed for seniorvenlige boliger med adgang til naturen fra alle rum. 1 ½ plans boliger giver mulighed for rummelige boliger med et lille fodaftrek. Udnyttelse af 1. salen

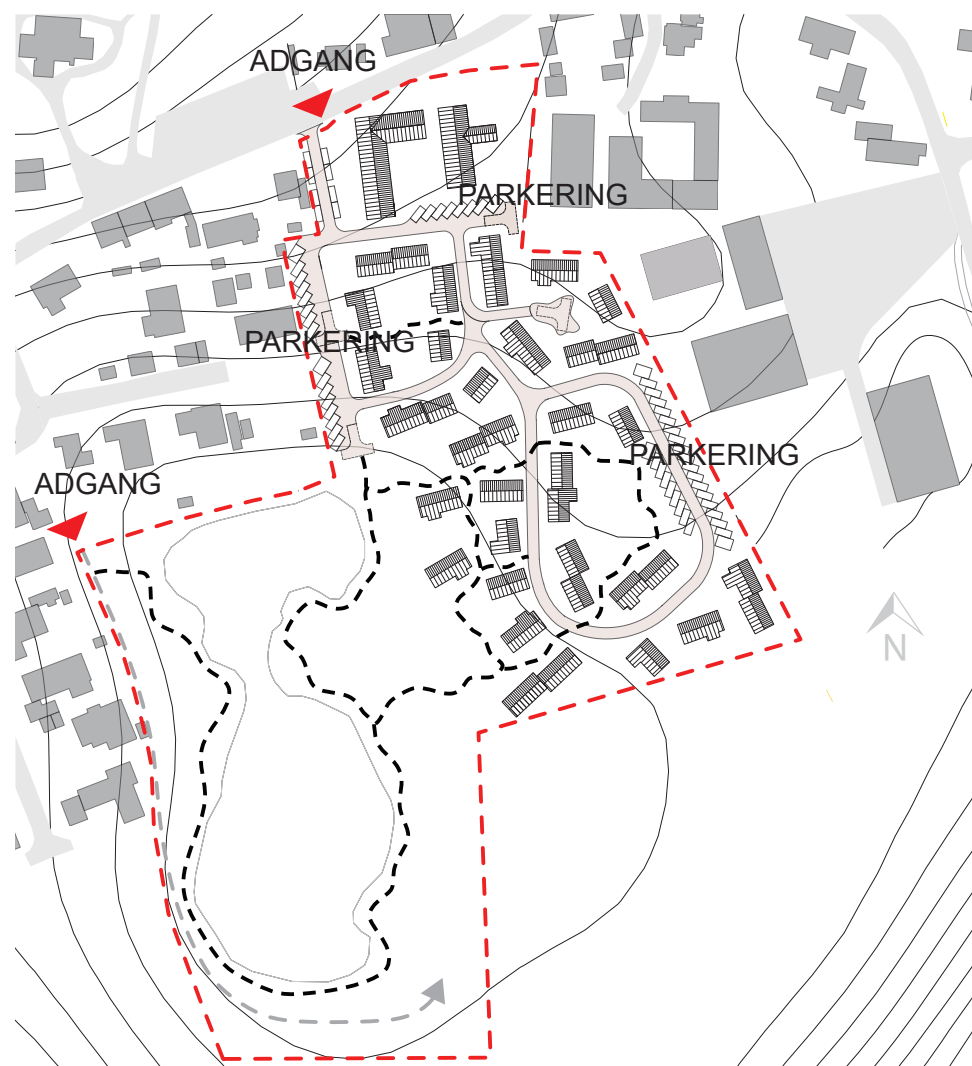
Æstetik og materialer

Husenes indpasses i landsbyens æstetik ved at afspejle variationen i gadebilledet med husenes forskellige udtryk i f.eks. materialevalg, farvesammensætning, bygningshøjder, og placering. Husene placeres med forskellige retninger i landskabet og ift. gadens forløb med inspiration i de gaderum, der kendetegner den gamle landsby. Et samlende træk for den nye bebyggelse kunne være husenes formsprog, hvor det traditionelle saddeltag er det typisk anvendte i landsbybebyggelsen.

De nye boliger opføres i gode og vedligeholdelsesvenlige materialer, der kan holde i mange år og patinere smukt. Facaderne kan eksempelvis opføres i traditionelle materialer som murværk og træ eller en kombination af disse. Træk fra de gamle ladebygninger beklædt med pandeplader i stål kunne ligeledes indpasses i bebyggelsen og fremstå som en nutidig fortolkning af landbyhuset.

Husene vil naturligvis efterleve gældende krav til isolering og varmetab, ligesom de vil opføres efter energivenlige og principper. Sollyset fra sydvendte vinduer vil ikke alene give samspil til naturen, men kan også bidrage til boligernes opvarmning. Solvarmeanlæg kan indpasses i bebyggelsen ved at anvende integrerbare elementer i der indpasses i tagets form og farve, og som derved ikke vil fremstå som et fremmedelement i landsbyen.

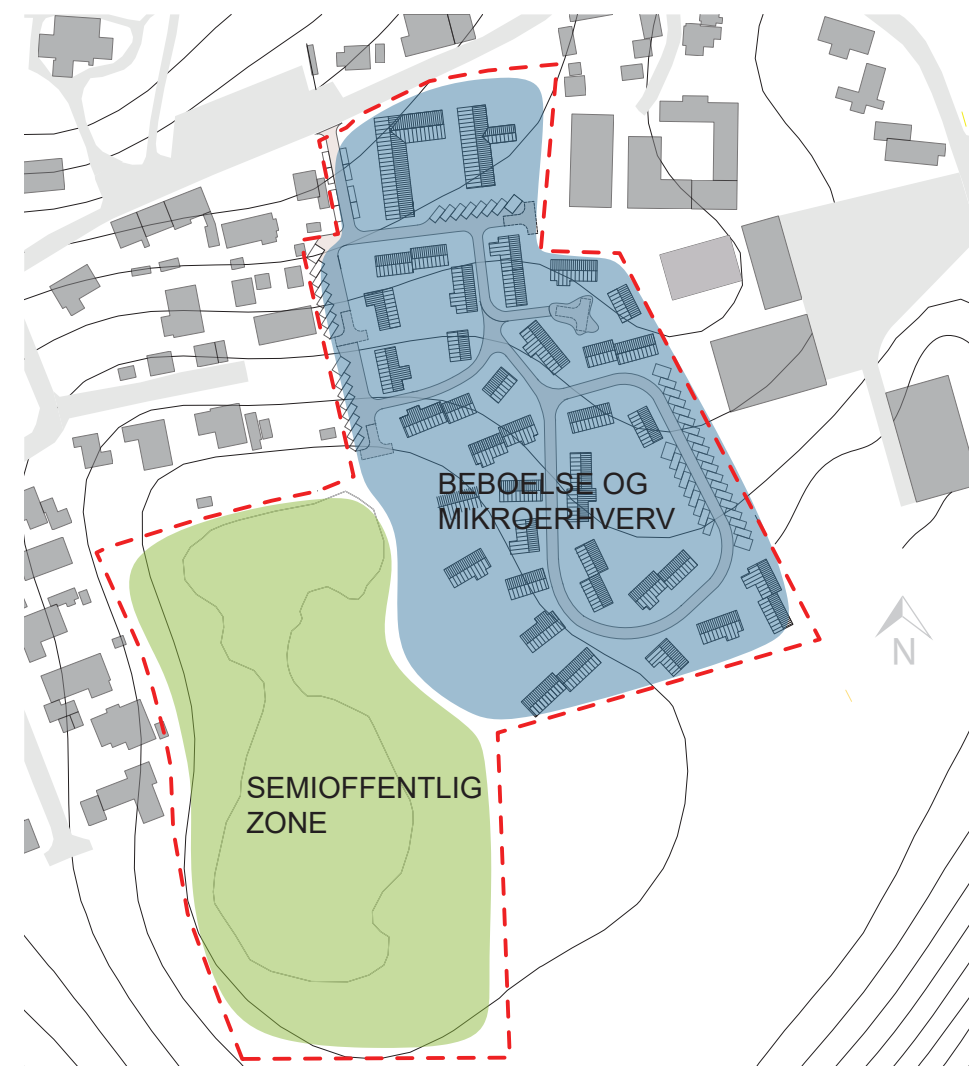




Adgang, p-pladser og stiforbindelser



Bepantning og rekreative arealer



Boliger

Adgangsforhold

Den fælles gård er ankomsten til Lindegården. Gården rummer boliger og en grad af fælles faciliteter.

En fælles adgangsvej til boligområdet ligger i områdets nordvestlige hjørne, hvor fælles parkering er anlagt og en hæk afgrænser arealet ind mod boligerne.

Boligerne for børnefamilier, seniorer og generationer er placeret langs grusstier- "stræderne", der er overvejende bilfrie.

Stræderne kan selvfølgelig anvendes til kørsel med varer, gangbesværede mv. Parkering foregår fortrinsvis på tre fælles pladser placeret strategisk rundt i bebyggelsen. Hver enkelt etape fungerer med sin egen parkering.

Området inviterer indenfor ved at en sti passerer rundt om søen og forbinder området til Herslev bys øvrige stisystemer.

Bepantning

Fra gårdspladsen er der åbent ud gennem bebyggelsen til gadekær og mod søen og markerne.

Søer, træ- og buskplantninger og enge udgør en stor og væsentlig del af Lindegården.

Muligheden for et aktivt friluftsliv på tværs af generationer og glæden ved at have naturen tæt på, er en vigtig del af Lindegårdens koncept.

Lokal g af regnvand bidrager til det rekreative udtryk, beplantningen og stedets bæredygtighed.

Zoneinddeling

Lindegårdens område er inddelt i zoner.

Tættest på Herslev bygade er boligdelen placeret i den traditionelle gårdstruktur med have og parkeringspladser. Herfra går også adgangsvejen til hele bebyggelsen.

Det store grønne fællesareal rummer boliger og mikroerhverv langs et slynget fælles stisystem og grønne områder, der knytter sig til bebyggelsen.

Den anden zone er også grønne arealer herunder søen, men her er tilmed udlagt en sti, der er tilgængelig og har forbindelse med det øvrige stisystem i Herslev.

LINDEGÅRDEN / LANDSKAB OG GRØN STRUKTUR

Grønne arealer

Samspelet med naturen er vigtig i forbindelse med udbygning af Lindegården. Læhegnet fortættes ind mod Herslev Bryghus. Beplantningen mod søen forstærkes, men samtidig tyndes ud i den eksisterende beplantning, så der bliver synlig, og de sunde træer får lov til at udfolde sig. Udsynet til marken og kirken bevares.

Græsarealerne er ekstensive og består af klippede og uklippede områder. Der er mindre arealer på begge sider af huset, der er udlagt til privathave, men ellers er det tanken, at man bevæger sig over hele området.

Mod vest (imellem søen og bebyggelsen) holdes dyrkningsområder, der knytter sig til Herslev Bryghus frugtlunde.

Stisystemet er opdelt i et indre stisystem, der betjener Lindegårdens beboere og som kobler sig på et nordligere stisystem, der knytter sig til byens øvrige stier og bl.a. forbindes til Fjordstien.

Småbiotoper kan udvikles som individuelle projekter og understøttes af lokal

Naturen

Området har en åben og landskabelig karakter understøttet af de omkringliggende marker og skovplantningen omkring søområdet.

De egnskarakteristiske landskabstræk og markante landskabselementer bevares. Nye småbiotoper og rekreative faciliteter vil styrke oplevelsen og indholdet af området. Der kan etableres stier, enge, køkkenhave, frugtlunde, læhegns- og træbeplantninger.

Den direkte adgang til området går rundt om søen og gennem et rekreativt landskab med klippede spor langs læhegn og køkkenhaver og med kig til dyrkede marker.

Fælles for området er et naturpræg og tættest på gården er udgangspunktet landbohavens stynede træer og blomstrende stauvede.

LINDEGÅRDEN KAN UNDERSTØTTE STEDETS EGENART VED AT

- Udvikles i respekt for omgivelserne og for Herslevs landsbykarakter.
- Fungere som en attraktiv 'port' til Herslev, når borgere og besøgende ankommer fra Kattinge.
- Bevares åbent som et rekreativt område med stisystemer og uden hegn.
- Udvikles således at der tages hensyn til kig til naturen for naboer (fokus på indsigtslinjer og udsigtslinjer).
- Beplantning skal øge områdets attraktivitet, og have en funktion i landbruget og/eller den lokale fødevareproduktion f.eks. ved at øge biodiversitet, producere råvarer mm.
- Byde mobile borgerinitiativer velkommen, der kan integreres i områdets øvrige formål og aktiviteter. Det kan f.eks. være bistader.





LINDEGÅRDEN / HERSLEV LANDSBY

Herslev landsby, kvaliteter, potentialer og udfordringer

Det er de egnskarakteristiske træk og de markante landskabselementer, der tegner landskabet omkring Herslev. Det bevares og understøttes og Lindegården vil samtidig tilføre lokalområdet et værdifuldt supplement til rekreative arealer.

Herslev betegnes af Lejre kommune som "Værdifuld Landsby", og ligger med kort afstand til basale serviceydelser som skole, småbørnsinstitutioner, sportsfaciliteter og dagligvarebutikker. Herslev by har den bedste cykelsti til Trællerupskolen, og området

Boliger i Herslev er for langt størstedelen privatejede og m²- prisen placerer sig i forhold til landsgennemsnittet.

Der er et stort lokalt engagement med udvikling indenfor iværksætteri og mikroerhverv og et aktivt fritids- og foreningsliv, der bl.a. knytter sig til Herslev Havn. Det aktive civilsamfund synes i disse år at blomstre med et endnu større ejerskab og engagement.

Herslev har mange stedbundne kvaliteter og har potentiale til meget mere, hvilket bl.a. skyldes

- Tilgængeligheden til naturen
- Nationalparkens fokus på bl.a. Roskilde Fjord og aktiviteterne ved Herslev havn
- Erhvervsmuligheder for iværksætteri og mikroerhverv, der startede med Herslev Bryghus og nu har afsæt i Herslev klyngen
- God sammenhæng mellem natur, bosætning og erhverv
- Herslev taler på mange måder ind i nutidens ønsker for familie, erhverv, natur- og fritidsliv i en spændende og helstøbt enhed

HVORFOR BO I LEJRE KOMMUNE? DE 7 VIGTIGSTE BEGRUNDELSER

- 91% Nærhed til naturen
- 77% Lokale bekendtskaber
- 68% Frihed til initiativ
- 67% At bo i et lille samfund
- 61% At der er lokale mødesteder
- 61% Mulighed for indflydelse og medbestemmelse i lokalsamfundet
- 58% At man kan få hjælp, deles om tingene og samvær i lokalsamfundet

Fra Kommuneplan 2017

Herslev er også udfordret, hvilket bl.a. skyldes

- De basale ydelser som skole og dagligvarer er under pres
- Erhvervsvirksomhederne har konkurrence fra kollegaer indenfor samme branche
- At Herslev traditionelt ikke er prioriteret i den overordnede planlægningsstrategi



Herslev Kirke

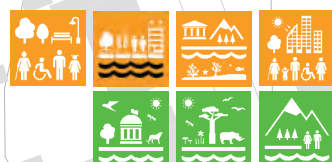
VAND

Vi beskytter eksisterende økosystemer omkring søen, og håndterer potentielle regnvandskatastrofer i nye integrerede LAR-løsninger.



EKSISTERENDE LANDSKAB

Vi bevarer og beskytter eksisterende økosystemer der på Lindegården, ved at tage hensyn til disse i planlægningen.



LINDEGÅRDEN

UDVIKLING AF BOFÆLLESSKAB I HERSLEV

Lindegården

Gårdsplads

Parkering

Parkering

Gårdrum

Gårdrum

Parkering

Sti

Dyrkningsfæl

Gadekær

Parkering

Herslev Bryghus



BÆREDYGTIGT BYGGERI

Vi bygger bæredygtigt med CO² neutrale materialer, genanvender byggematerialer og byggeskaber jordbalance og sikrer gode muligheder for bæredygtige energikilder som solceller, jordvarme, elbiler, varmepumper osv.

Lindegården er en inkluderende og bæredygtig udvikling af byen Herslev, hvor vi bevarer og styrker den omkringliggende natur, håndterer regnvand, og giver adgang til et nyt rekreativt grønt område for alle.

Lejre kommune er en del af det internationale bynetværk C40. Bynetværket har udarbejdet den internationale standard CAPF (The Climate Action Planning Framework). Lejre kommune er udpeget som det der kaldes DK2020 kommunerne, hvor CAPF skal anvendes og videreudvikles til brug for mindre byer og kommuner. Vi forestiller os, at Lindegården i en eller anden form kan indgå helt eller delvist i projektet.

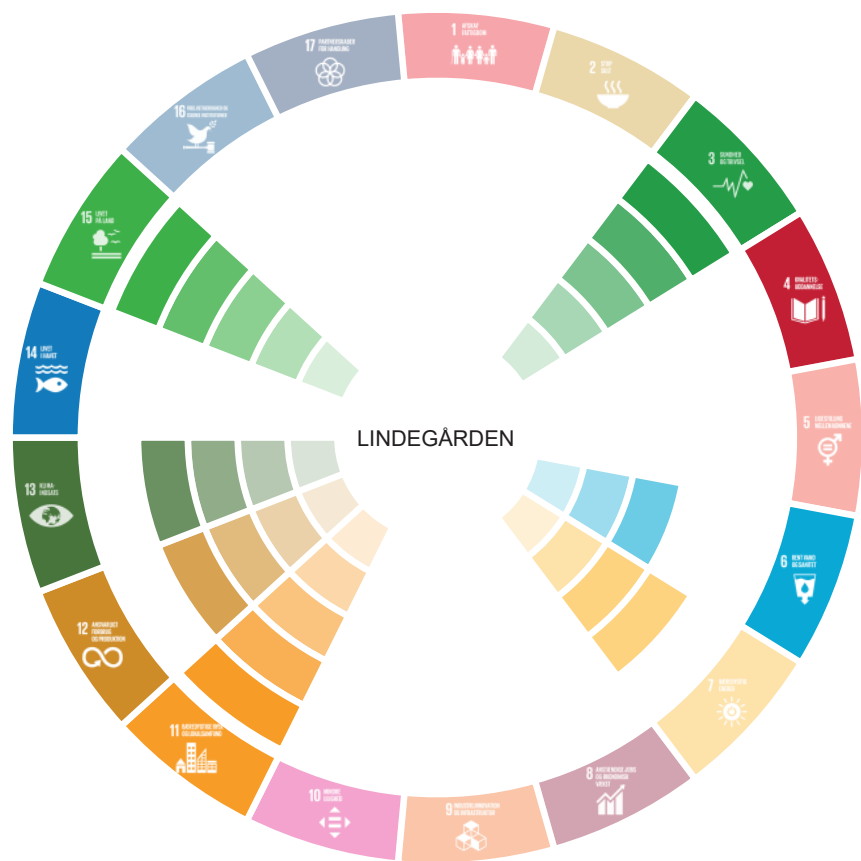
NYE GRØNNE TILTAG

Vi sikrer en inkluderende og bæredygtig udvikling af byen Herslev. Vi styrker den eksisterende natur og dets økosystemer ved at tilføje nye grønne tiltag.



ANNE STAUSHOLM LANDSKABSARKITEKTER

LINDEGÅRDEN / BÆREDYGTIGHED



- 3.4 Styrk mental sundhed.
- 6.6 Beskyt og genopret økosystemer i og omkring vand.
- 11.3 Gør byerne inkluderende og bæredygtige.
- 11.4 Beskyt verdens kultur- og naturarv.
- 11.5 Reducer naturkatastrofers skadelige konsekvenser.
- 11.7 Giv alle adgang til grønne offentlige rum.
- 13.1 Styrk modstandskraft og tilpasningsevnen til klimarelaterede katastrofer.
- 13.3 Opbyg viden og kapacitet til at imødegå klimaforandringer.
- 15.1 Bevar og genopret økosystemer på land og i ferskvand.
- 15.5 Beskyt biodiversitet og naturlige levesteder.
- 15.8 Begræns invasive arter.
- 15.9 Tag hensyn til økosystemer og biodiversitet i national og lokal planlægning.

- 13.1 Styrk modstandskraft og tilpasningsevnen til klimarelaterede katastrofer.
- 13.3 Opbyg viden og kapacitet til at imødegå klimaforandringer.
- 15.1 Bevar og genopret økosystemer på land og i ferskvand.
- 15.5 Beskyt biodiversitet og naturlige levesteder.
- 15.8 Begræns invasive arter.
- 15.9 Tag hensyn til økosystemer og biodiversitet i national og lokal planlægning.

DGNB

På baggrund af vores vision for Lindegården, ser vi en god mulighed for at arbejde henimod en DGNB-certificering af projektet. DGNB er en anerkendt certificering man kan ansøge om, for at verificere bæredygtige byggerier og byområder. Vores fokus og udgangspunkt for udvikling af Lindegården via FN's verdensmål samt cirkulær økonomi, taler direkte ind i kriterierne for en DGNB-certificering, hvis alle ambitionerne kan indfries. Lindegården har dermed potentiale for at blive foregangseksempel og pionér for sådanne projekter i Lejre Kommune.

BÆREDYGTIGHED

Projektet tænkes udviklet med et stærkt fokus på FN's verdensmål, og dermed bæredygtighed. Vi etablerer Lindegården med afsæt og udgangspunkt i Brundtland

"En bæredygtig udvikling er en udvikling, som opfylder de nuværende behov, uden at bringe fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov i fare."

Vi vil gerne bidrage til en mere bæredygtig boligform og tilværelse, og mener at vi med dette forslag angiver en ambitiøs grøn omstilling af et lokalsamfund i Lejre kommune. Lindegårdens bæredygtighedsstrategi stræber efter en balance mellem social-, miljø- og økonomisk bæredygtighed, med fokus på livskvalitet, energioptimering, sociale- og arbejdsfællesskaber samt deleøkonomi. Samlet set kan det forbedre den enkelte husstands totaløkonomi, bevare og styrke de lokale naturoplevelser, samt forbedre livskvaliteten for den enkelte borger.

FN'S VERDENSMÅL

Lindegården er en del af en udvikling mod et mere bæredygtigt samfund, og vi har derfor taget udgangspunkt i FN's Verdensmål, og indarbejder bæredygtige og CO² neutrale materialer, lokal af regnvand, ligesom vi værner om naturværdierne i området og understøtter en biologisk mangfoldighed. Derudover, arbejder vi med universelt design som en del af områdets tilgængelighed, og opfordrer og giver mulighed for el-biler og delebiler.

Det egnskarakteristiske landskabstræk og markante landskabselementer er bevaret i videst muligt omfang. Småbiotoper i området er styrket i de nye rekreative områder. I beplantningen er de smukke og værdifulde udsigtslinjer til det åbne landskab tilgodeset og bevaret. Beplantningen vil bestå af hjemmehørende arter (f.eks. lind, hassel og tjørn), da de er mere robuste, og tilgodeser en bred vifte af insektarter, bl.a. bier. Tilplantningen med hjemmehørende arter og eret pleje med uklippede arealer, samt vandhuller til regnvandsopsamling vil tiltrække insekt-, fugle- og dyreliv og bidrage til den biologiske mangfoldighed i området.

Vi understøtter tanken om cirkulær økonomi bl.a. ved genbrug af den gamle gård og ved at de nære befæstede arealer er opbygget af forskellige genbrugsmaterialer for variation og tanken om genbrug. Vi forestiller os, at det fælles stisystem er opbygget af nedbrudt materiale fra de eksisterende bygninger og tilført et toplag af slotsgrus. Derudover vil vi arbejde med jordbalance, så afgravet jord indarbejdes andre steder på arealet.

LINDEGÅRDEN / FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING



“Vores sted er i høj grad en bosætningskommune. Vi skal sikre velfærd og blive endnu mere attraktive ved at fastholde og øge bosætningskvaliteten i de 49 byer og landsbyer og skabe rammerne for det gode liv på landet – i naturen tæt på storbyen.

Vi vil bevare og udvikle landsbyliv og bosætningskvalitet, vi vil forstærke samspillet mellem erhverv, iværksætter og bosætning, vi vil få skaberkraften i bysamfundene til at vokse, vi vil dyrke naturen og det groede, vi vil styrke fællesskaber og mødesteder, vi vil udvikle byerne med respekt for deres forskellige muligheder og stedbundne potentialer, og vi vil dyrke omverdenen, der er uløseligt forbundet med livet i Lejre Kommune i dag og måske i endnu højere grad i fremtiden. Lejre Kommune har som storbyens frodige forhave, spisekammer og økologisk kommune allerede stor positiv opmærksomhed, der særligt knytter sig kommunens bæredygtige profil. I den fysiske udvikling af kommunen skal den bæredygtige profil gradvist udfoldes som et attraktivt kendetegn for bosætning og byudvikling i vores byer.” (Fra Kommuneplanen 2017)

LINDEGÅRDEN / FORRETNINGSMODEL OG HANDLINGSPLAN

Lindegården egner sig af årsager til det fremlagte skitseprojekt. Placeringen centralt i Herslev, med de aktiviteter inden for både erhverv og fritidsliv, der er udviklet i landsbyen i de senere år, danner fantastiske rammer om et boligliv på tværs af generationerne. Forankringen i Lejre Kommune, som en kommune, der har fokus på et værdisæt og branding, som tydeligst kommer til udtryk i "Vores Sted", passer ind i konceptet. Behovet for boliger til seniorer generelt, behovet for erhvervsområder også til mikroerhverv i kommunen og de mange tiltag, der sker i disse år med afsæt i FN's Verdensmål og for Lejres vedkommende også med medlemsskabet i bynetværket C40 understreger behovet og betydningen af at realisere projektet.

Vi forestiller os en planperiode og myndighedsbehandling, der kører sideløbende med en proces, hvor de fremtidige beboere på Lindegården sammen, og projektet udkommer på plads. Således kan selve byggefasen opstartes umiddelbart efter at godkendelserne foreligger.

Vi ønsker selv at være en aktiv del i hele processen, ikke mindst for at sikre, at mikroerhvervs-, bolig- og fællesområdet med gård delen bliver implementeret både økonomisk og praktisk i Lindegården. Det burde være muligt at opnå

Mikroerhvervs-, bolig- og fællesområdet med de tilknyttede grønne arealer gør Lindegården unik, men det er også det, der er mest sårbart, og der hvor projektet kan ende med at gå på kompromis. Må det helt udgå kan boligerne stadig stå tilbage, men det giver merværdi til projektet, hvis mikroerhverv og fællesdelen kommer med.

Vi anser derfor den del af projektet, som noget, der skal prøves af undervejs, og hvor den største arbejdsindsats skal lægges.

SPOT ON PÅ:

Lejre Kommuneplan og "Syv strategier til vejen frem"

Lindegården rammer ned i Lejre kommunes fortælling og "Vores sted", fordi:

- Landsbylivet er vigtigt
- Genanvendelse af eksisterende bygningsmasse og bygningsarv til formål, der forstærker bosætningskvaliteten og attraktiviteten i byerne.
- Mødesteder er vigtige, fordi det er her relationer bliver dannet, ideer bliver udvekslet og fællesskaber bliver skabt.
- Lejre Kommune vil være med til at styrke skaberkraften og det lokale ansvar og ejerskab til den lokale byudvikling i kommunens 49 bysamfund.
- Fokuser på bosætningskvaliteter i de 49 bysamfund med bevarelse af landsbykarakter, satsning på bæredygtig bosætning og byudvikling udgør kerneindsatser
- Forstærk samspillet mellem erhverv, iværksætteri og bosætning
- Lad skaberkraften vokse
- Naturen tættere på de steder, vi bor og bruger i hverdagslivet
- Styrk fællesskaber og mødesteder
- Udnyt de stedbundne ressourcer
- Styrke attraktiviteten og relevans for omverdenen
- Lejre Kommune ønsker at fremme en turistudvikling, der sigter på lokalområdets natur- og kulturværdier, og som kan indpasses under hensyn til natur, miljø og lokalsamfundet.

From: Lone Bech
Sent: Sun, 20 Dec 2020 13:06:23 +0100
To: Plan (Fællespostkasse + EDS)
Subject: Lokalplan for området omkring Matrikel nr. 10H

Hej

Da vi ser at der bliver bygget på områderne omkring og overfor vores matrikel, ønsker vi hermed at tilkendegive at vi ser positivt på evt. udstykning af vores jorde omkring vores ejendom. Altså et evt. salg. Vi ønsker blot at kommunen har denne oplysning med sig i de fremtidige planer for området.

Med venlig hilsen

Lone Bech og Ib Jensen

From: Mads Vallø
Sent: Thu, 17 Dec 2020 08:37:57 +0100
To: Plan (Fællespostkasse + EDS)
Subject: Plan- og bæredygtighedsstrategi 2020
Attachments: Tegning 1.png

Hej

Hermed kommentarer til Plan- og bæredygtighedsstrategi 2020

Jeg er har en ejendom beliggende i Gevninge Abbetvedvej 1 matrikel nr Gevninge by 9a + 9ab på nuværende tidspunkt ligger en del af arealet på matikel nr 9a inden for kommuneplanrammen til erhvervsudvikling.

Jeg vil gerne have lagt arealet på den anden side af Abbetvedvej mat nr 9ab ud til erhvervs jord også se vedhæftet bilag (tegning 1)

Jeg syntes det vil give god mening hvis der kunne åbnes op for at der kan komme detailhandel på de områder.

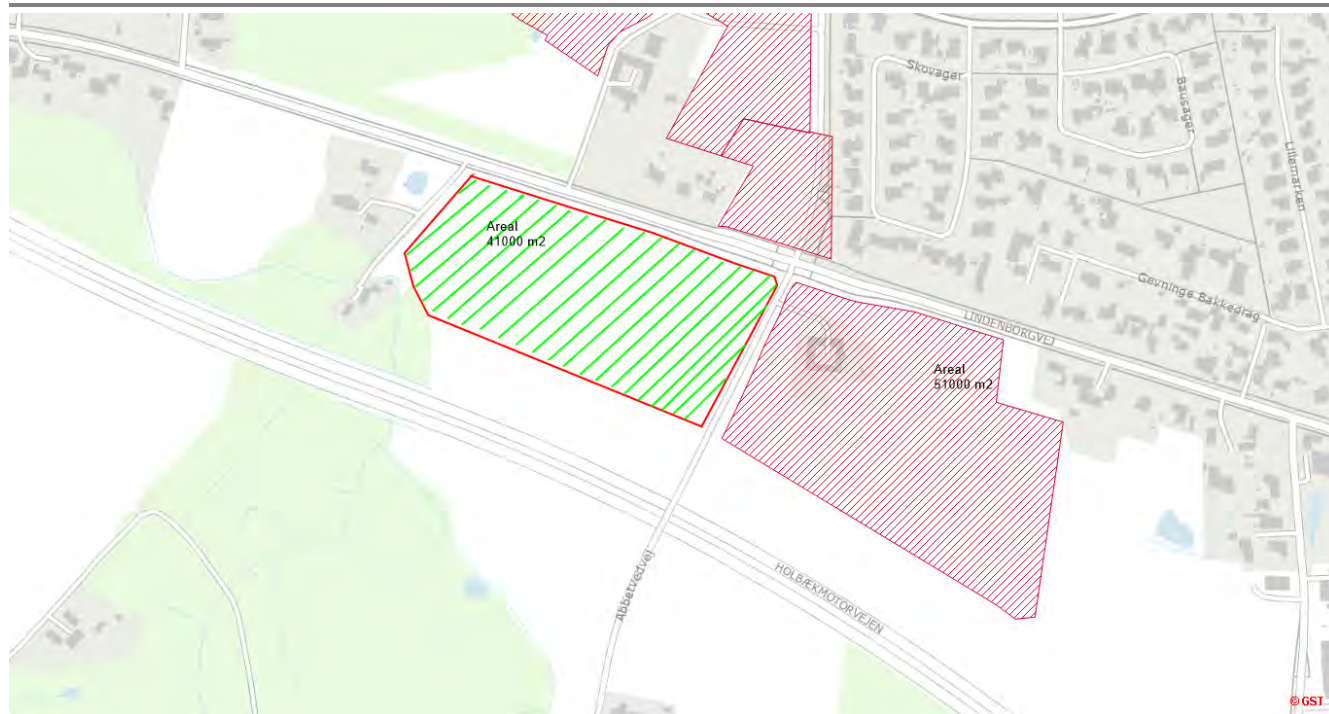
--

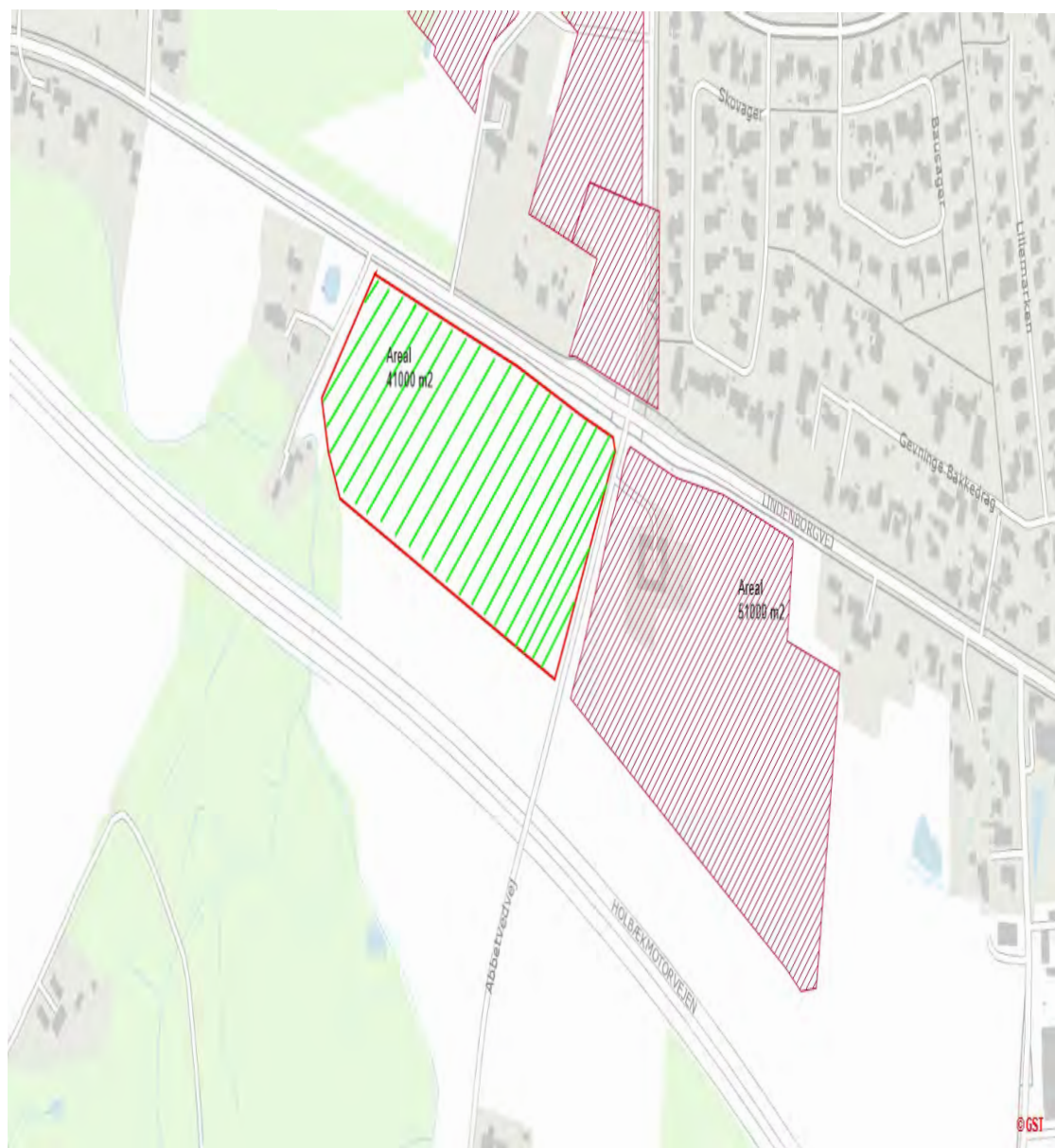
Med venlig hilsen

Mads Vallø

--

Med venlig hilsen





From: Barbara Bojsen-Møller
Sent: Thu, 17 Dec 2020 13:44:29 +0100
To: Plan (Fællespostkasse + EDS);Niels Rolf Jacobsen
Cc: Peter Saabye;enghavegaard@hansen.mail.dk
Subject: Høringssvar til plan- og bæredygtighedsstrategi 2020
Attachments: Enghavegård_høringssvar dec. 2020.pdf

Til Plan afdelingen, Lejre Kommune

På vegne af Lasse Hansen, Enghavegård, Vintappervej 45 i Kirke Hyllinge, fremsendes hermed høringssvar til plan- og bæredygtighedsstrategi 2020, der tilkendegiver ønsket om at få jordstykket indarbejdet i kommende kommuneplan.

En del af jordstykket vest for gården er allerede indeholdt i nuværende kommuneplan ramme 7.E2. Øst for gården hører en del af jordstykket under ramme 7. B10. Med dette høringssvar ønskes den mellemliggende del af Enghavegårds jord at blive indarbejdet i kommende kommuneplan.

Vedhæftet er en illustrationsplan hvor det fremgår, hvordan hele jordstykket ønskes bebygget med forskellige typologier, der tilgodeser såvel erhvervs byggeri samt forskellige boformer og rekreative arealer. Visionen er at skabe et mangfoldigt lokalområde, hvor der er plads til forskellige måder at bo og leve på, og som afspejler vores værdier og levevis anno 2021. De fremtidige bebyggelser vil byde på et varieret boligudbud i boligstørrelser og boformer. Naturen tænkes ind med forskellige rekreative områder der binder bebyggelserne sammen. Der er plads til erhvervet, hvor etablerede og pladskrævende virksomheder kan udvikle sig samt iværksætterne kan slå sig ned eller indgå i fællesskaber med andre.

Beskrivelse af områderne:

Mod vest ud til Vintappervej er der i gældende kommuneplan et område udlagt til erhverv, Rammeområde 7.E2. Dette område ønskes fremtidigt anvendt til "tungere" erhverv mod nord op mod eksisterende erhvervsområde. Her tænkes der feks. i fælles faciliteter og areal "rotation" efter skiftende behov hos virksomhederne. Syd herfor udlægges et areal til liberalt erhverv, hvor iværksættere kan kombinere deres virksomhed med privat bolig. Mod syd ud til Vintappervej indtænkes en institution. En del af erhvervsområdet ønskes anvendt til seniorboliger og tæt-lav rækkehuse, som der er stort behov for i kommunen. Et Mark 1 (pendant til spor 3, med mulighed for kontorfællesskaber) lægges midt i området i forbindelse med et forsamlingshus.

Den østlige del af det samlede jordstykke er allerede indeholdt i kommuneplanen til boligformål, rammeområde 7.B10. Her ønskes der parcelhusgrunde grænsende op mod eksisterende villakvarter samt et område med "mini boliger", der henvender sig til de helt små husstande.

Midt i det samlede jordstykke, mellem ovennævnte rammeområder, ligger et areal der med vedhæftede illustrationsplan ønskes optaget i den kommende kommuneplan. I dette område ønskes et bofællesskab på den gamle Enghavegård med nye klynger tilknyttet. Dette bofællesskab er på nuværende tidspunkt i samarbejde med Almenr. Eksisterende driftshal på Enghavegård vil være bofællesskabets, evt. hele bydelens fremtidige sportshal med boldbane og feks. tennisbaner. Nord for bofællesskabet ønskes der seniorplejeboliger, der med denne placering vil kunne drage nytte af nærheden til Ammershøj ældrecenter – et projekt der feks. tænkes

udviklet med OK fonden. Gårdhavehuse indtænkes i området som boliger for de familier der gerne vil sidde i eget hus men ønsker nærhed, fællesskab og en lille grund.

De rekreative arealer centralt placeret vil være tilgængelige for alle. Plads til Sankt hans bål, frugtlund, eng, jordlodder og et stort stisystem på tværs. Mod syd ønskes et større areal på 5-10 ha udlagt til skovrejsning. Et projekt der kunne blive til i samarbejde med flere interesserede aktører og som ikke kun kunne gavne klimaet, men også være en gevinst for hele Kirke Hyllinge.

Med venlig hilsen

Barbara Bojsen-Møller

Arkitekt MAA

Arkitektfirmaet

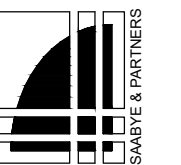
Saabye & Partners Aps



10 m. 50 m. 100 m.

"Høringssvar til Plan og Bæredygtighedsstrategi 2020"

Illustrationsplan for fremtidig bebyggelse Enghavegård
December 2020
1:1500 / A2

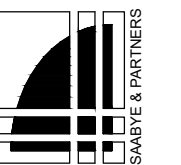




10 m. 50 m. 100 m.

"Høringssvar til Plan og Bæredygtighedsstrategi 2020"

Illustrationsplan for fremtidig bebyggelse Enghavegård
December 2020
1:1500 / A2



Fra: Morten G. Fossum

Sendt: 21. december 2020 14:50

Til: Niels Rolf Jacobsen <nrja@lejre.dk>

Cc: Thomas Erringsø; Carsten Lygum

Emne: Kommuneplan 2021 - Klostergårdsvej 31A, Lejre og Møllebjergervej, Hvalsø

Hej Niels

Som aftalt på vores møde den 25. november 2020 sammen med borgmester Carsten Rasmussen skal vi hermed bede Lejre Kommune om at medtage to områder i henholdsvis Lejre og Hvalsø i den kommende kommuneplan, som Lejre Kommune agter at udarbejde i løbet af 2021.

Klostergårdsvej 31A, 4320 Lejre, matr.nr. 5dæ, Højby By, Rorup

Som oplyst har Gefion Group i samarbejde med Thomas Erringsø indgået en betinget aftale med ejendommens ejere om at erhverve ejendommen matr. nr. 5 dæ, Højby By, Rorup.

Som vi orienterede om på vores møde, erhverves arealet med henblik på opførelse af tæt/lav og åben/lav bebyggelse, gerne som udlejningsbyggeri egnet for seniorer og enlige. Jeg vedhæfter det foreløbige skitseforslag, som parterne har ladet udarbejde. Derudover vedhæfter jeg et kort oplæg til kommuneplanramme/lokalplansforslag for området.

Omkring projektforslaget på Klostergårdsvej vil vi i forlængelse af drøftelserne under vores møde med Borgmester Carsten Rasmussen fremhæve, at

- Grunden er i forskudt niveau i forhold til boligerne beliggende på Landevejshøjen. Derfor vil vores boliger inkl. dem i 2 etager ikke have generende indkig i haverne på den anden side af Højbyvej
- Vores primære fokus er senior boliger, hvilket fremadrettet i endnu højere grad bliver en mangelvare i Lejre/Allerslev
- Vores projekt giver ikke trafikale problemer i Lejre/Allerslev. Grundens placering på den rigtig side af byen i forhold til motorvejen, betyder at trafikken ikke skal igennem byen.
- Vores store erfaring med at arbejde med udvikling af lokalplaner gør os til en attraktiv samarbejdspartner for Lejre Kommune

Møllebjergvej, 4330 Hvalsø, matr.nr. 4cq, Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø

For dette område har Gefion Group indgået en betinget aftale via Thomas Erringsø om at erhverve ejendommen matr. nr. 4cq, Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø.

Dette areal erhverves ligeledes med henblik på opførelse af tæt/lav bebyggelse bl.a. egnet for seniorer. Jeg vedhæfter det foreløbige skitseforslag, som vi har ladet udarbejde. Derudover vedhæftes også et kort oplæg til kommuneplanramme/lokalplansforslag for området.

I tråd med vores drøftelse på mødet den 25. november 2020 fremsendes i første omgang ikke andre dokumenter, men vi står naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger i den udstrækning Kommunen måtte have behov for det.

Med venlig hilsen / Best regards

Morten G. Fossum
Senior projektudviklingschef / Senior Project Developer

 [Følg os](#)



Gefion
GROUP

Gefion Group A/S • CVR nr. 3704 2560
Østergade 1, 1. sal • 1100 København K



LEJRE

SKITSEPROJEKT TIL MATRIKEL 5DÆ
HØJBY BY, RORUP

tnt
arkitekter



RH Greve ApS
Søbredden 22
4000 Roskilde

FASE Skitseprojekt
DATO 23.11.2020





INDHOLD

Oversigt

Vision

Referencer

Bebyggelsesplan

OVERSIGT

SET FRA SYD



REFERENCER

ARKITEKTUR OG FÆLLESSKAB

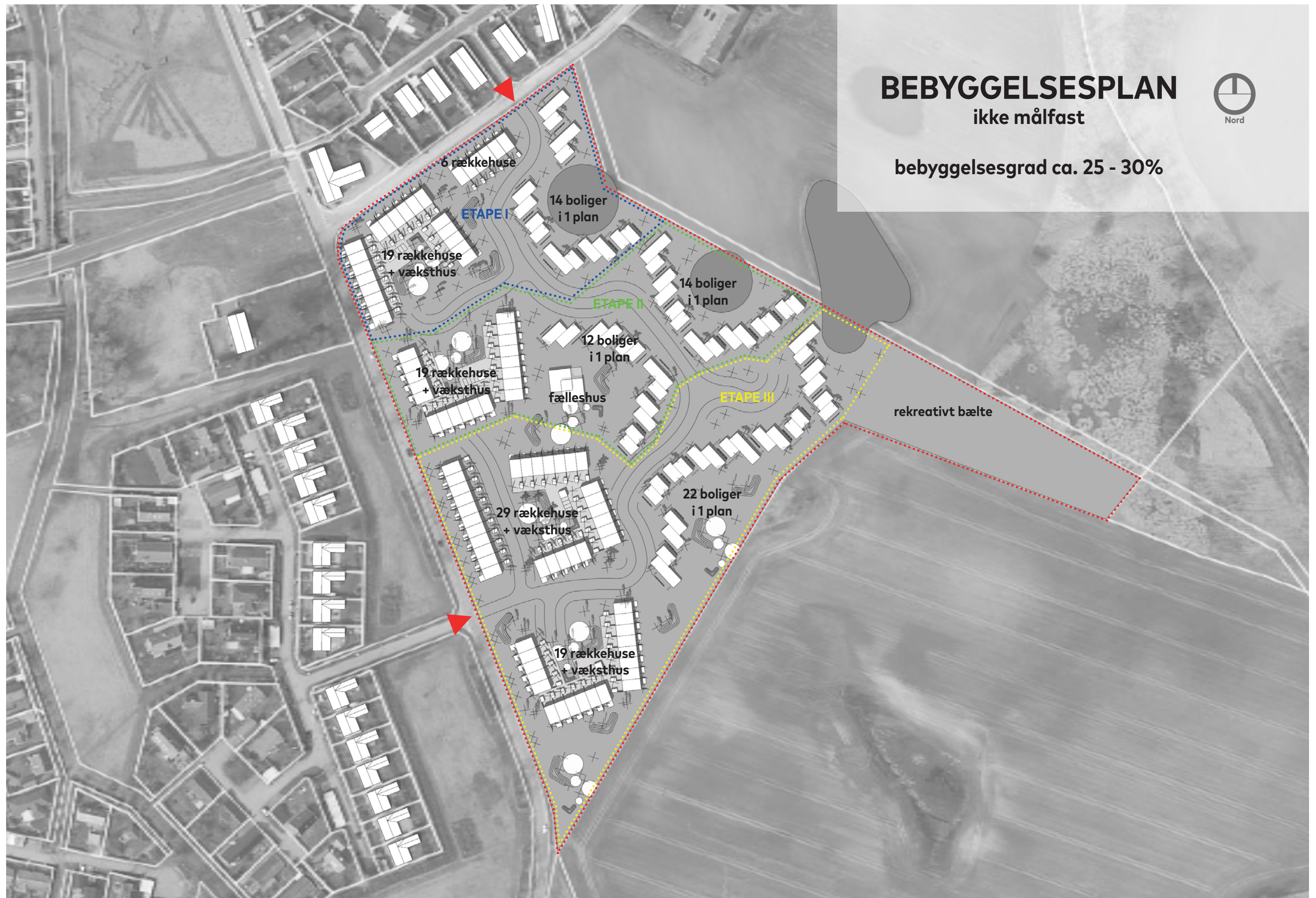


BEBYGGELSESPPLAN

ikke målfast



bebyggelsesgrad ca. 25 - 30%



VISION

Intro

Der bliver rig mulighed for interessante kig, for leg og for møder på de store grønne fælles opholdsarealer mellem husene.

En moderne landsby skabes, der i skala og stemning indpasser sig i nærområdet og udnytter de rekreative kvaliteter, der findes på stedet.

Der dannes gode fysiske rammer for to, måske tre bofællesskaber med hver ca. 20-30 boliger samt mindre fælleshuse og fælles grønne arealer.

Klyngerne orienteres omkring fælleshuse og grønne bydelspladser og forholder sig i skala til områdets eksisterende parcelhusbebyggelse. Netop af denne årsag holdes bebyggelsen i 1 og 2 plan.

Der indtænkes små private haver med lave mure eller hække omkring og ellers disponeres åbne grønne fællesområder i et parklignende landskab, med store solitære træer.

Parkeringen er fordelt ud i mindre, veldefinerede områder - evt. med græsarmering og mindre træer, for at bevare det grønne indtryk. Fællesskaber på tværs af aldersgrupper i et moderne landsbymiljø.

Projektforslagets boliger er perfekte til seniorer og enlige

De nye boliger på Klostergårdsvej er med deres størrelse fra ca. 60 m2 til 115 m2 især attraktive for seniorer og enlige, men også de unge børnefamilier vil synes, at boligerne er attraktive.

Lejre rummer i dag mange seniorer med det til fælles, at parcelhuset er blevet for stort og haven for udfordrende. Manglen på seniorvenlige boliger i Lejre betyder, at seniorerne alligevel bliver boende.

De nye boliger er en perfekt mulighed for at flytte i et mindre rækkehus, der er nemt at vedligeholde, og hvor man har mulighed for at være en del af det trygge fælleskab, som bebyggelsen og dennes faciliteter indbyder til.

De nye boliger er desuden perfekte til enlige, der gerne vil blive boende i Lejre. Efter eksempelvis en skilsmisse ønsker begge forældre oftest at blive boende i Lejre således, at begge kan være tæt på børnene, der fortsætter på skolen. Manglen på mindre og mere prisvenlige boliger betyder, at dette sjældent lader sig gøre. Med priser som også enlige kan betale, dækker de nye boliger på Klostergårdsvej netop dette behov.

Lejeboliger og/eller andelsboliger

En del af boligerne etableres som enten lejeboliger eller andelsboliger, der ikke har de samme krav om stor egenfinansiering som ejerboliger.

Mange seniorer finder dette attraktivt, idet de gerne vil bruge friværdien fra parcelhuset til kulturelle oplevelser i stedet for "mursten".

Desuden er andelsboliger og især lejeboliger attraktive for boligsøgende uden nogen særlig opsparing. Her mødes de ikke med de samme krav om en stor egenfinansiering, som ved køb af ejerbolig.

Projektforslaget rummer ingen "billige" boliger

Alle boliger opføres i en god kvalitet og der anvendes kun smukke, men samtidige stærke og solide materialer, der ikke kræver nogen særlig vedligeholdelse. Desuden vælges særlige arkitekttegnede løsninger, der favner Lejres landsbymiljø samt de naturskønne omgivelser. Byggeriet er derfor ikke et "billigt" byggeri, og de fær-dige boliger vil have et vist prisniveau, der kræver en almindelig god og sund økonomi.

Naturligt flow giver plads til nye familier med skolebørn

I rigtig mange mindre byer med mangel på seniorvenlige boliger ses tydelige tendenser til at skolerne mangler nye skolebørn til de yngste klassetrin. Det skyldes, at manglen på lokale seniorvenlige boliger tvinger seniorerne til at blive boende. Det har den effekt, at det er sværere for nye familier at flytte til byen, især for de familier, der ikke har råd til at bygge nyt parcelhus. Udviklingen er derfor flere steder, at skolerne mangler børn til de yngste klassetrin. Fremtidsforskere forventer, at dette forstærkes over de kommende år medmindre, der etableres især nye mindre boliger, der kan tiltrække seniorerne.

Ved at imødekomme nærværende projektforslag, vil det være medvirkende til at bremse denne tendens i Lejre. Projektforslagets boliger vil netop hjælpe til med at skabe et naturligt flow, hvor seniorerne i Lejre på et tidligere tidspunkt fraflytter parcelhuset, der så kan overtages af familier med skolebørn.

Støtter op om Lejres butiksmiljø

De nye boliger vil støtte op om det lokale butiksmiljø i Lejre by, herunder eksempelvis dagligvarebutikker, bager, frisør, ejendoms-mægler osv. De lokale butikker er i dag udfordret af et indkøbsmøn-

ster, der i stigende grad forøger nethandel samt indkøb i større byer med større butiksudvalg. Derfor er lokale butikker under pres og mange tvinges til at lukke. De nye boliger på Klostergårdsvej forventes at ville påvirke Lejres butiksmiljø positivt.

Bedre grundlag for flere faciliteter i Lejre

Endvidere vil de ekstra borgere i Lejre gøre det mere attraktivt at etablere nye faciliteter, såsom eksempelvis et moderne lægehus i byen, hvilket vil være attraktivt for alle Lejres borgere. Det nuværen-de indbyggerantal gør det svært for læger at investere i et lokalt lægehus, der eksempelvis kunne rumme lægepraksis, tandlæge og fysioterapeut.

Ingen trafikal belastning i Lejre by

De nye boliger forventes ikke at ville belaste Lejre by med generende trafik. Morgen trafikken forventes at ske ud af byen ad Højbyvej til Hovedvejen. Aften trafikken den modsatte vej. Boligerne er belig-gende i cykelafstand til Lejre Station, hvilket er attraktivt for de nye borgere med arbejdsplads eksempelvis i København.

Fællesskaber er projektets kerneværdi

Projektets etableres med udgangspunkt i, at det skal være et dejligt sted at bo. Der forventes en bebyggelsesgrad på omkring de 30 %, hvilket giver plads til skønne grønne arealer. Der vil være klynger af boliger, der henvender sig til seniorer, og andre klynger der i højere grad frister de enlige. Selvfølgelig har bebyggelsen også plads til børnefamilierne. Her er i sær gjort meget for at fremme fællesskabet i bebyggelsen ved opførelsen af et ordentligt fælleshus og faciliteter. Bebyggelsens fællesfaciliteter planlægges nøje i forhold til at skabe fællesskaber på tværs af aldersgrupperne.

De mindre boliger tiltrækker seniorerne og de enlige. Men det gør børnefamilierne også. For med bedsteforældrene tæt på, kan de ældre hjælpe børnefamilierne i hverdagen, med lektiehjælp og når børnene er syge og skal passes. Det giver ekstra indhold til de ældre og det er til gavn for alle inkl. Lejre Kommune, der sparer penge til ældrepleje og omsorg.

Der planlægges fællesfaciliteter såsom lækkert fælleshus med køkkenfaciliteter, gæsteværelser samt væksthus og orangeri, der forlænger sommeren med adskillige måneder. Her er plads til fællesspisning og forskellige arrangementer. Desuden et område med legeplads og ikke mindst et rekreativt bælte med plads til dyrehold,

hvilket sætter en fed streg under bebyggelsens ønske om at integrere sig med landsbymiljøet omkring sig.

Som beboer vælger man, om man vil være en del af fællesskabet og man kan eksempelvis tilmelde sig "madholdet" der har ugentlige fællesspisninger, "Dyreholdet", der passer får og kaniner, "legeklubben" på legepladsen - eller man kan vælge at trække sig tilbage til boligens ro og hygge. Beboerne får således mulighed for at vælge til og fra blandt bebyggelsens mange faciliteter.

Timingen er nu

Teamet bag boligernes udvikling anser det som en væsentlig faktor, at projektet kan igangsættes indenfor en overskuelig fremtid, hvilket er indenfor 12 – 18 måneder. Derfor beder teamet om, at der samtidig udarbejdes tillæg til kommuneplan samt lokalplan for området.

Såfremt projektforslaget først lader sig gøre efter udarbejdelse af ny kommuneplan og herefter lokalplan, afhænger projektet af boligmarkedets udvikling frem til dette tidspunkt.

Personerne bag projektforslaget

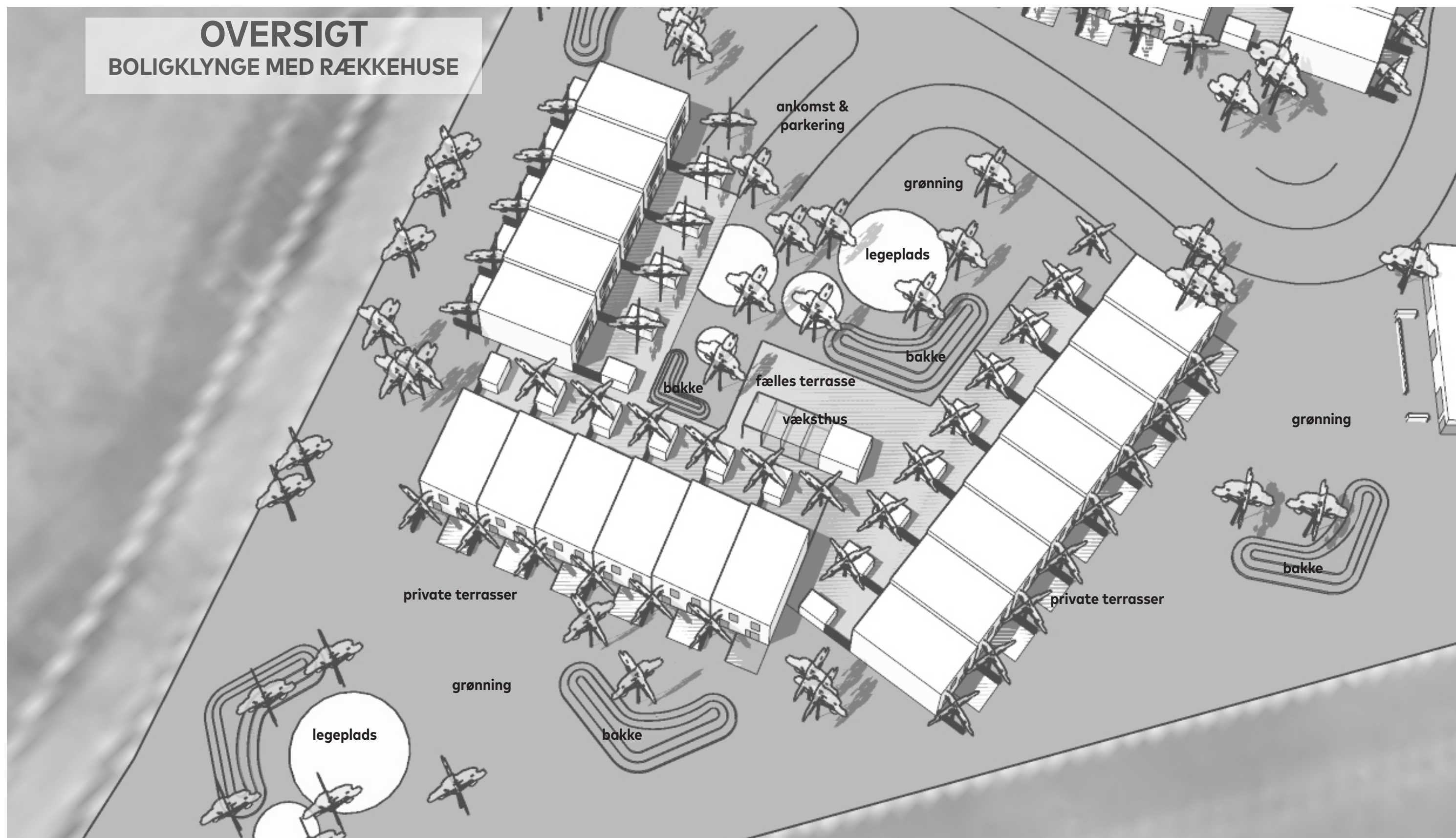
Bag projektet står en aktør, der er sammensat af en lokal specialist samt et større ejendomsselskab, der hidtil primært har udviklet ejendomme i City og Storkøbenhavn. Man har stor erfaring i både at samarbejde med store, mellemstore og små kommuner, hvorfor Lejre Kommune kan se frem til at udvikle lokalplan m.m. sammen med en professionel samarbejdspartner.

Thomas Erringsø med bopæl i Svogerslev har som tidligere ejendoms-mægler i området stor indsigt i boligbehov og kultur i Lejre Kommune. Thomas er om nogen i stand til at formidle historien om Lejre området, hvilket indarbejdes i projektet.

Gefion Group er specialiseret i udvikling af boligbebyggelser i Storkøbenhavn og er vant til at håndtere store udviklingsprojekter. Gefion Group har et meget omfattende netværk samt gode relationer til nære samarbejdspartnere, hvilket har medvirket til at selskabet bl.a. har udviklet flere end 2.000 ungdoms- og familieboliger igennem de seneste år. Gefion Group udvikler alle former for ejendomme, herunder rækkehuse, lejligheder samt studie- og ungdomsboliger. Endvidere udvikler Gefion Group erhvervs-ejendomme med detailhandel, kontorer og hoteller. Gefion Group og Thomas Erringsø samarbejder bl.a. om 3 udviklingsprojekter i Lejre Kommune.

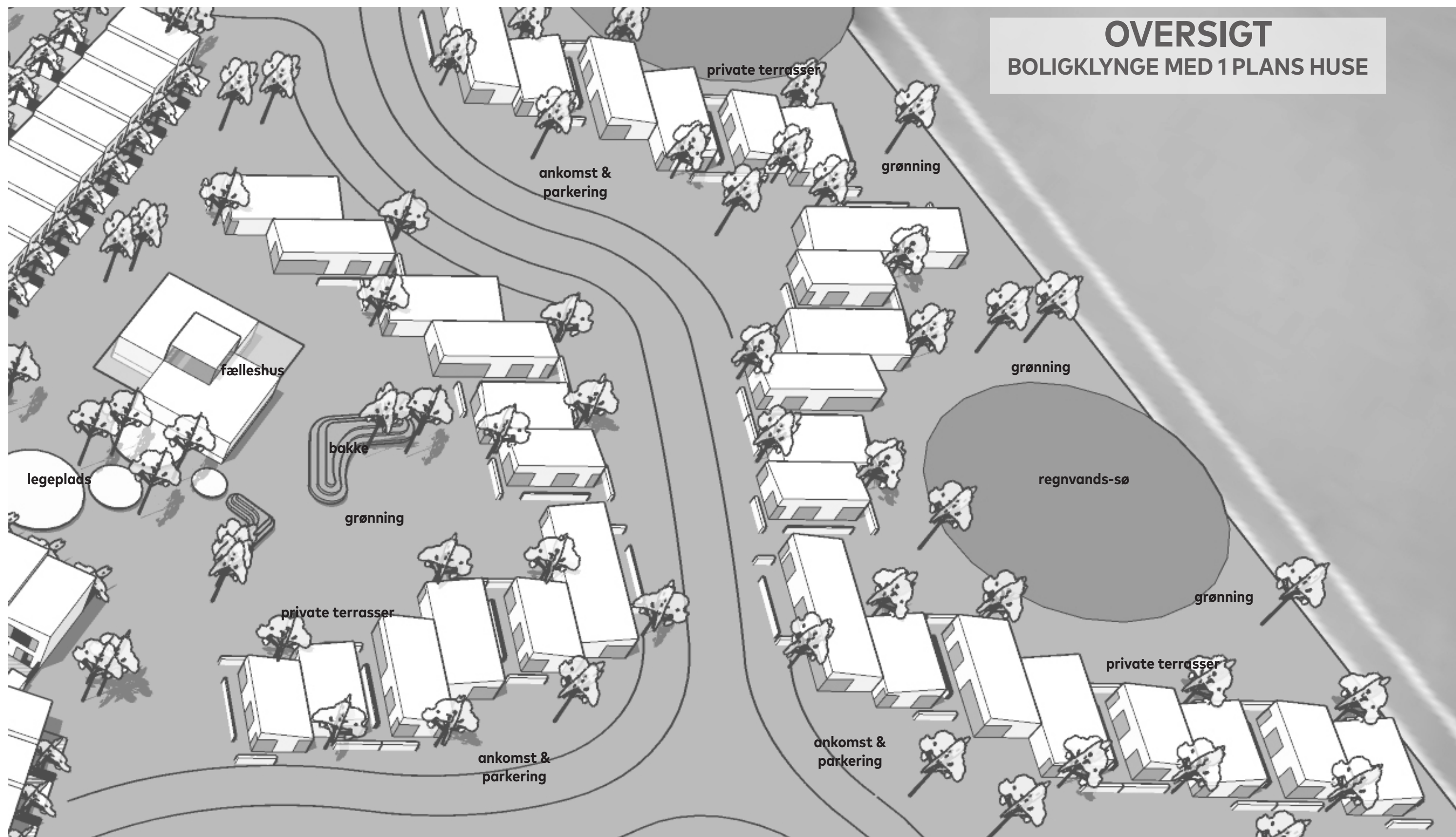
OVERSIGT

BOLIGKLYNGE MED RÆKKEHUSE



OVERSIGT

BOLIGKLYNGE MED 1 PLANS HUSE





Gefion
GROUP

Klostergårdsvej 31A, Lejre

Oplæg til kommuneplanramme/lokalplansforslag

Anvendelse

Boligformål.

Bebyggelsesprocent

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 35.

Bebyggelsens omfang

Der er mulighed for at opføre tæt/lav og åben/lav bebyggelse. Derudover vil der være mulighed for at opføre fælleshuse til brug for beboerne.

Bygningshøjder og etageantal

Det maksimale etageantal fastsættes til 2 etage og den maksimale bygningshøjde til 8,5 m.

Zoneforhold

Arealet er beliggende i landzone. Ved efterfølgende lokalplanlægning vil området blive overført til byzone.

Supplerende bestemmelser

Bebyggelsen kan opføres etapevis fra nordvest mod sydøst i henhold til en fastsat rækkefølgeplan.



HVALSØ

SKITSEPROJEKT TIL MATRIKEL 0004CQ

tnt
arkitekter



Gefion
GROUP

RH Greve ApS
Søbredden 22
4000 Roskilde

FASE
DATO

Skitseprojekt
07.02.2020



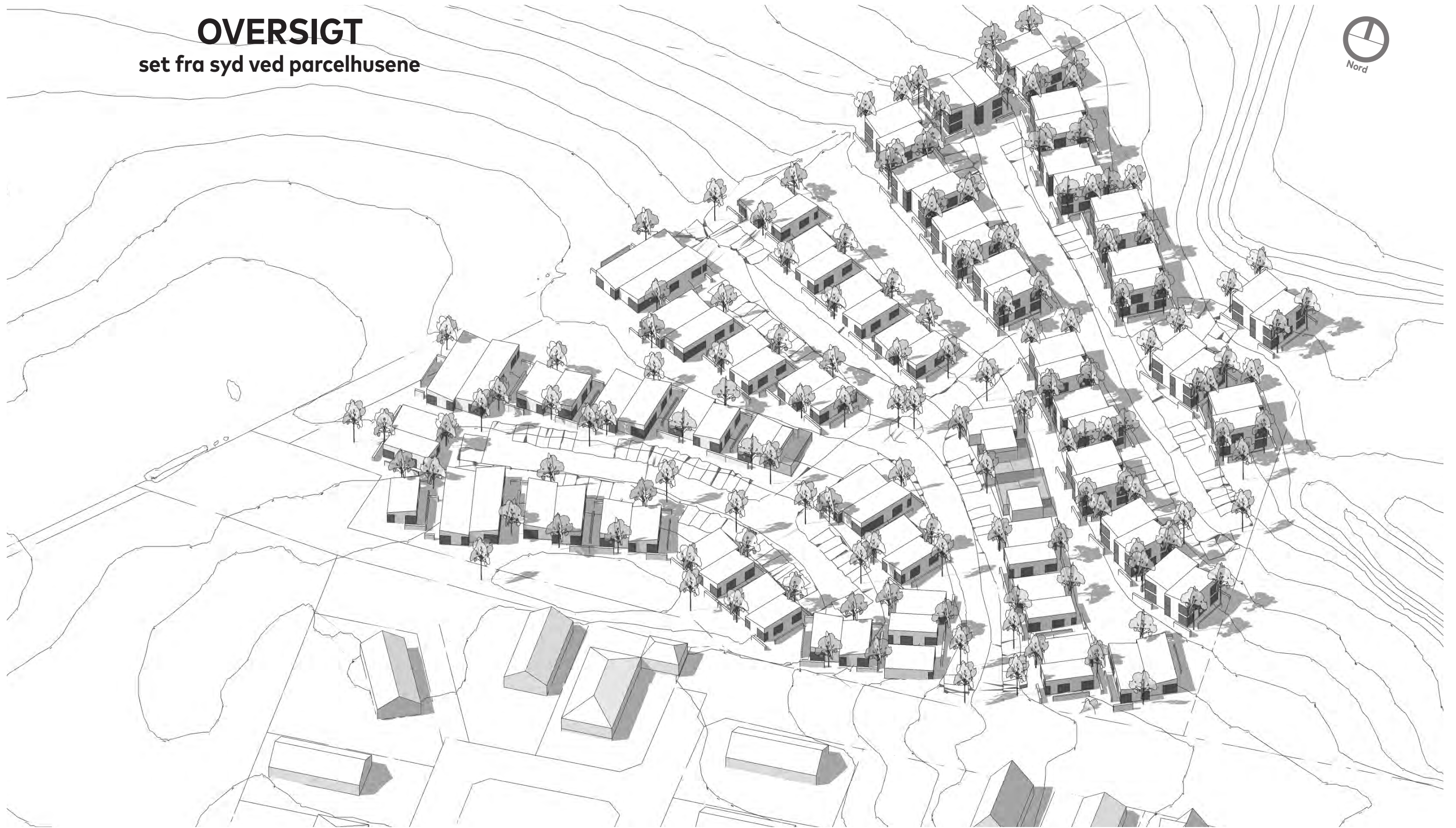


INDHOLD

Oversigt
Vision
Referencer
Bebyggelsesplan

OVERSIGT

set fra syd ved parcelhusene



VISION

Teamet sigter mod at udvikle en spændende og varieret bebyggelse med en særlig identitet. Netop den skrånende grund vil aktivt kunne bidrage til at give bebyggelsen denne identitet.

Der bliver rig mulighed for interessante kig og grønne fælles opholdsarealer på forskudte niveauer mellem husene, og topografien på grunden gør at bevægelsen i landskabet bliver mere interessant.

En moderne landsby, der i skala og stemning indpasser sig i nærområdet og udnytter de rekreative kvaliteter, der findes på stedet.

Der skabes gode fysiske rammer for to, måske tre bofællesskaber med hver ca. 25-30 boliger samt mindre fælleshus og fælles grønne arealer.

Primært tænkes der i mindre boliger, der er er både seniorvenlige og gode til enlige.

Disse fællesskaber er i en eller to klynger mod sydvest, mens de lidt større boliger er i den større klynge mod nordøst, hvor der også placeres flere boliger i 2 plan.

Boligerne lægger sig ind i terrænet som øst- vestgående klynger, som følger de naturligt eksisterende terrænkoter i det bakkede grønne landskab.

Klyngerne bliver orienteret omkring fælleshuse og grønne bydelspladser og forholder sig i skala til den eksisterende parcelhusbebyggelse mod syd.

Netop af denne årsag holdes bebyggelsen i 1 og 2 plan.

Der indtænkes små private haver med lave mure eller hække omkring og ellers disponeres åbne grønne fællesområder i et parklignende landskab, med store solitære træer.

Parkeringen er fordelt ud i mindre, veldefinerede områder - evt. med græsarmering og mindre træer, for at bevare det grønne indtryk.

Der bliver indkørsel til området fra syd, fra Møllebjergvej.

Organiseringen af de to eller tre bofællesskaber kan beskrives ved dette diagram – hvor der er nogle nære fællesfaciliteter, der kun tilhører bofællesskabsklyngen og andre større faciliteter og identitetsskabende elementer, der danner en fællesmængde, som deles af alle boligerne.

Bebyggelsen tænkes udviklet som andels-/udlejningsboliger.

Dette er attraktivt for seniorer, der ønsker at frigøre friværdisværdi i eksisterende boliger.

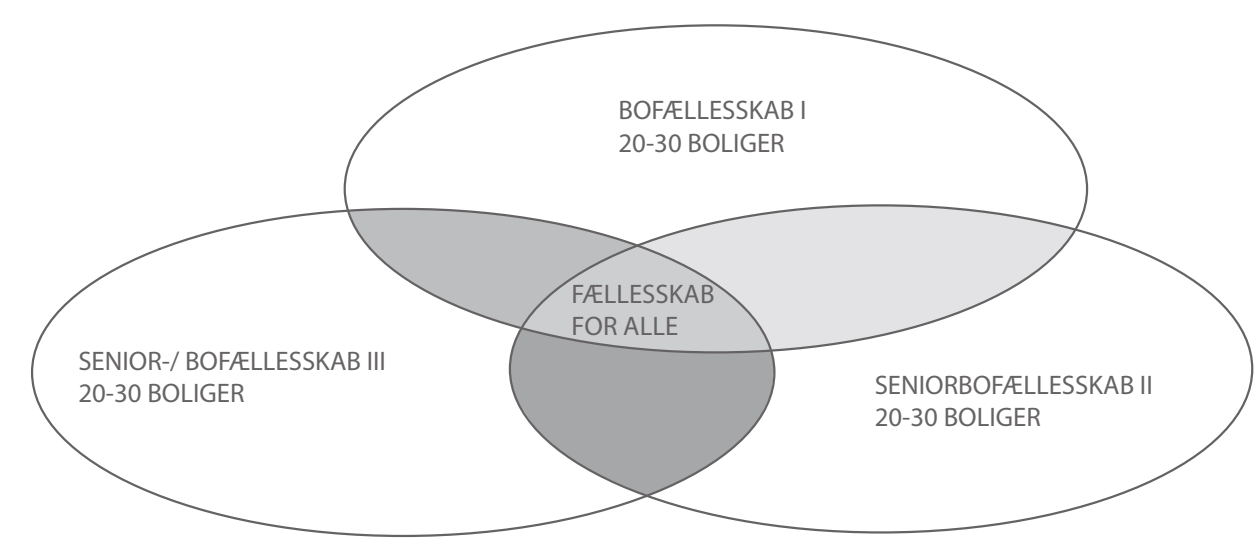
Endvidere er det attraktivt for mennesker, der ikke har mulighed for at fremskaffe en stor udbetaling for køb af ejerbolig.

Samlet bebyggelsesprocent ca. 35-40.

80-100 boliger, fordelt på hhv. 60, 80, 110 og 120 m²

Fælleshuse/-faciliteter og gæsteboliger fælles for hele bebyggelsen.

Samlet bebyggelse: 8.500- 9.400 m2



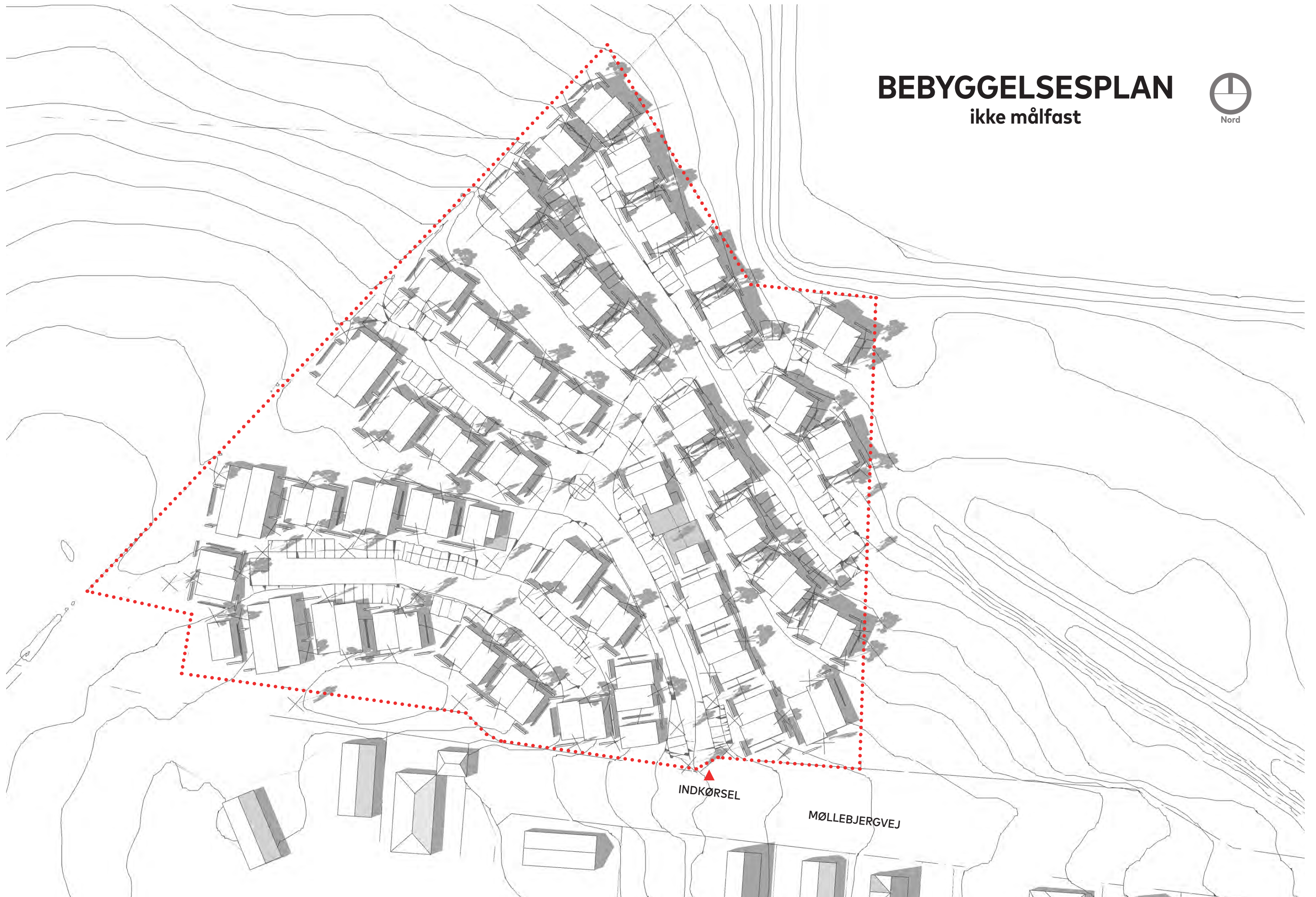
REFERENCER

ARKITEKTUR OG FÆLLESSKAB



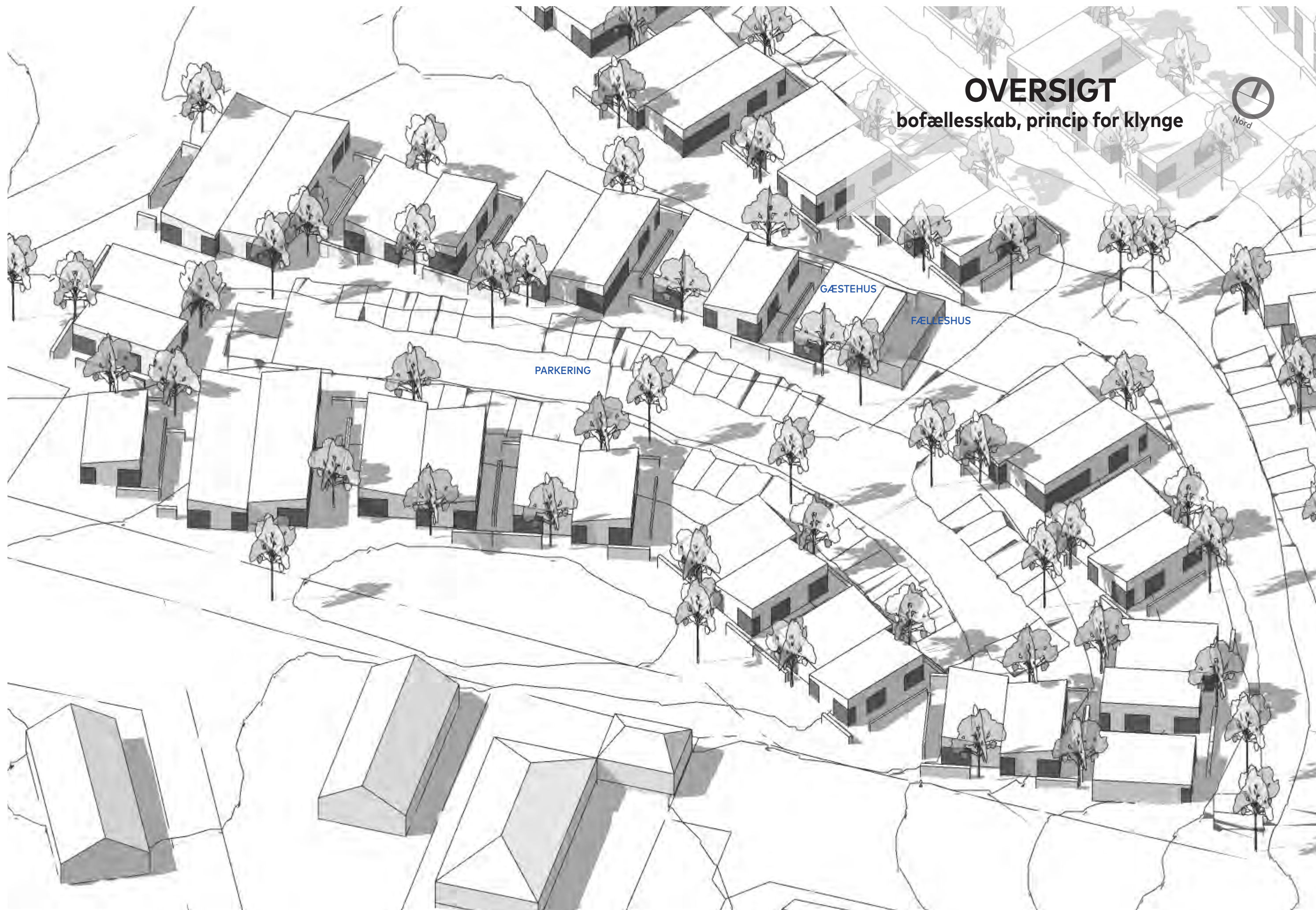
BEBYGGELSESPLAN

ikke målfast



OVERSIGT

bofællesskab, princip for klynge





Gefion
GROUP

Møllebjergvej, Hvalsø

Forslag til kommuneplanramme/lokalplansforslag

Anvendelse

Boligformål.

Bebyggelsesprocent

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 40.

Bebyggelsens omfang

Der er mulighed for at opføre tæt/lav bebyggelse samt enkelte individuelle huse, hvor terrænet tilsiger dette og/eller i form af fælleshuse. Derudover vil der være mulighed for at etablere en vinterhave i tilknytning til et fælleshus.

Bygningshøjder og etageantal

Det maksimale etageantal fastsættes til 3 etager og den maksimale bygningshøjde til 12,0 m. Ved opførelse af toetages byggerier er den maksimale bygningshøjde 8,5 m.

Zoneforhold

Arealet er beliggende i landzone. Ved efterfølgende lokalplanlægning vil området blive overført til byzone.

Supplerende bestemmelser

En andel af bebyggelsen kan indrettes som seniorvenlige boliger.

Bebyggelsen aftrappes mod den eksisterende bebyggelse mod syd.

From: Niels Rolf Jacobsen
Sent: Mon, 11 Jan 2021 12:20:18 +0100
To: Christian Weber Juncker
Subject: VS: Projekt: MELLEM DET GRØNNE OG KILDEN - Forsalg til strategisk byudvikling i Lejre ved Land Development og LE34
Attachments: Præsentation Lejre 11-09-2020.pdf

Hej Christian

Her er høringssvar til Plan- og bæredygtighedsstrategien

Venlig hilsen
Niels Rolf Jacobsen
Leder af Planafdelingen
Center for Teknik & Miljø
Lejrevej 15
Tlf.: 4646 4912
Mob.: 5380 1124
E-mail: nrja@lejre.dk
EAN-nr.: 5798007923860



Fra: Søren Due Hansen
Sendt: 12. november 2020 16:35
Til: Plan (Fællespostkasse + EDS) <Plan@lejre.dk>
Cc: 'Jonas Berthelsen', 'Anne Hinge', 'Anders Hyllested'; Niels Rolf Jacobsen <nrja@lejre.dk>; Peter Østerbye <peos@lejre.dk>
Emne: Projekt: MELLEM DET GRØNNE OG KILDEN - Forsalg til strategisk byudvikling i Lejre ved Land Development og LE34

Kære Niels Rolf Jacobsen og Peter Due Østerbye,

Vi fremsender hermed vores høringssvar til den nye kommuneplan.

Vi har vedhæftet arkitektforslag for to nye boligudviklingsområder ved Dalkilden og Højvang. De er begge beliggende under 1.200 meter fra togstationen i Lejre. Det er vores ønske, at områderne kan blive inddraget i den kommende kommuneplan.

Der er selvfølgelig tale om forslag til disponering, som vi er fleksible ift. at drøfte og tilpasse til kommunens ønsker. Vi er åbne over for at drøfte både ønsker til boligsammensætning eks. en kombination af række-, dobbelt- og gårdhavehuse samt fritliggende villaer etc. Derudover er vi ligeledes indstillede på, at lytte til kommunens ønsker til forskellige ejerformer eksempelvis bofællesskaber, andelsboliger, lejeboliger og/eller ejerboliger m.v.

Forslaget: **MELLEM DET GRØNNE OG KILDEN** er udarbejdet af Landskabsarkitekt Anne Hinge fra LE34.

- Områderne er flot beliggende i den syd og sydøstlige del af Lejre med udsigt mod sydvest og mod øst og begge med nem adgang til infrastruktur.
- De nye boligområder er tegnet, så de fremhæver det naturlige landskab og er luftigt disponeret, så boligernes beboere kan få glæde af naturen. Disponeringen i skitseprojektet skaber åbenhed med god kontakt til de omkringliggende områder via grønne stier, pladsdannelser og bakker hvorfra udsigten kan nydes.
- Det er vores ambition, at de nye boligområder skal kunne rumme en kombination af forskellige bolig- og bo- og ejerformer og kan være med til udbygge Lejre som et fællesskab af landsbyer.
- Det er vores ønske, at udvikle villagrunde, som sælges uden byggepligt, så det ikke kun er ét typehusfirma man som beboer kan bygge med, men at der i stedet opnås en varieret bebyggelse. Derudover ønsker vi at bygge små enklaver af 1-plans rækkehuse til seniorer og nystartede børnefamilier i størrelse mellem 100-125 kvm. Vi ønsker at etablere et fælleshus, der kan indgå som et fælles mødested i byen – ikke kun for områdets beboere, men også for alle andre i Lejre. Dette vil binde områder sammen med den eksisterende bydel.
- Projekterne vil være privatfinansieret og dermed uden omkostninger og risiko for Lejre kommune. Samtidigt vil udviklingsområdet understøtte kommunens profil, som en attraktiv kommune at bosætte sig i, samt markedsføre byen som en innovativ by med blikket rettet mod fremtidens blandede bysamfund og boformer.
- I kan evt. læse mere om hvad vores kunder skriver om os på: <https://dk.trustpilot.com/review/land-development.dk>

Vi ser frem til den videre proces med kommuneplansarbejdet og vil gerne invitere på en gåtur i områderne, hvor vi kan fremvise arealerne, beskrive projekterne og drøfte mulighederne.

Med ønsket om et godt og konstruktivt samarbejde.

Med venlig hilsen

Søren Due Hansen
Land Development A/S



MELLEM DET GRØNNE OG KILDEN

FORSLAG TIL STRATEGISK BYUDVIKLING I LEJRE


LAND DEVELOPMENT

LE34
VISER VEJEN

LEJRES GRØNNE RINGE

Der findes et sted; Vores Sted midt i naturen, sammen i fællesskabet ude blandt forfædrenes høje.

Lejre er et fællesskab – et fællesskab af landsbyer. Byerne er vokset sammen og skaber i dag et harmonisk kludetæppe af bystrukturer, der på interessant vis formidler den danske byhistorie: Middelalderbyen, stationsbyen og parcelhusbyen er alle repræsenteret i Lejre by.

Bygherre ønsker at bygge videre på fortællingen og med udgangspunkt Lejres historie give et bud på den moderne landsby i form af et tæt-lav boligområde samt et nutidigt parcelhuskvarter, hvor fællesarealer og regnvandshåndtering til sammen skaber et rekreativt samlingspunkt.

Ved at forbinde Lejres eksisterende grønne arealer og udlægge en håndfuld nye byområder opstår to ringformede grønne forbindelser, der via tværgående grønne forbindelser skaber et netværk, der binder by, bydele og landskab sammen. Det foreslås derfor, at lade de grønne ringe være det styrende princip for den fremtidige byudvikling og planlægning i Lejre by.

DEN YDRE RING

Den ydre ring er de store vidder, der omkranser Lejre by. Her markerer landbrugslandskabet og de våde naturområder grænsen mellem land og by. Adgangen hertil er primært ad slåede stier og i de dyrkningsfrie bræmmer langs vandløb og marker.

DEN INDRE RING

Den indre ring er "hverdagsnaturen" og omfatter en række rekreative og parklignende områder. De rekreative arealer er lettilgængelige, og det er her folk mødes, leger, motionerer og transporterer sig rundt. Her er der plads til regnvandshåndtering, bynatur med frugtlunde og naturlegepladser. Området omfatter såvel brede stier med fast belægning som mindre slåede stier i den høje eng.

Anvendes de grønne ringe som princip for den fremtidige byudvikling vil de ikke kun være med til at sikre livskvalitet for borgere i Lejre by, men også styrke og udbygge spredningsmulighederne for flora og fauna, så naturen trækkes helt ind i haverne.





Lejre Stationsby

Assersmølle

Åvang

Dalkilden

Højby

Højvang

Allerslev

Enghave

Dyrehave

Ledreborg A

Langved A

Øm Jættestue

Dalkilder

Vindmøllehøjen

Lavinge A

Tokkerup A

- ↔ Grøn forbindelse
- Projektområde
- - - Øvrige byudviklingsområder

BYUDVIKLING UNDER HENSYN TIL STEDET

KULTURHISTORIEN

Kulturhistorien har sat sine spor i landskab, bygninger og fortidsminder, der sammen skaber identitet i området i og omkring Lejre. Kulturhistorien er også en væsentlig del af udpegningsgrundlaget for Nationalpark Skjoldungernes Land.

Lejres bysamfund har udviklet sig imellem de oprindelige fire byområder: Åvang, Allerslev, Højby og Lejre Stationsby. Områderne er i dag næsten bygget helt sammen. Forslag til de nye byområder er derfor nænsomt placeret, så Højby, som den sidste landsby, der ikke er helt opslugt, friholdes og udsigterne fra bykernen ud over landskabet bevares. Udsigter over det åbne land mellem Højby og de nye byområder er med til at fastholde oplevelsen af Højby som en selvstændig landsby.

LANDSKABET

Landskabet i og omkring Lejre er et småbakket dødislandskab gennemskåret af tunneldale, der gør landskabsoplevelsen meget varieret. Området er karakteriseret af intensivt landbrug, hvor kun de lavtliggende fugtige områder står udyrket hen. Flere af disse er derfor sprunget i skov.

NATUREN

Naturen er allestedsnærværende i Lejre samt en af de vigtigste årsager til at borgere vælger at bosætte sig her. Boligområderne skal derfor tilpasses naturværdierne, men kan samtidig være afsæt til en bedre adgang til at opleve den rige natur omkring byen.

Lokalt kan der her etableres anlæg til håndtering af regnvand, der igen kan være med til at øge oplevelsesværdien og biodiversiteten.

FÆLLESSKAB I DE GRØNNE OMRÅDER

Ved at ændre arealanvendelsen fra plantebrug til boligbebyggelse kan naturværdierne forbedres ved at udlægge friarealer til natur med fx blomstereng og græsningsareal. Gennem ko- eller hestegræsserforeningerne, der drives som arbejdsfællesskaber, og høstet kan områderne være med til at styrke fællesskabet blandt området beboere.



FORTIDSMINDET ØM JÆTTESTUE



INTENSIVT DREVET LANDBRUG



ADGANG TIL NATUREN



FÆLLESSKAB OM HØSLET



Lejre Stationsby

Åvang

Bykerne

Dalkilden

Allerslev

Højby

Højvang

- ← Sigtelinje
- Oprindelige byområder
- Projektområde
- - - Øvrige byudviklingsområder

DEN SAMMENBUNDNE BY

DEN OVERORDNEDE INFRASTRUKTUR

Der er adgang til projektområderne ad Højbyvej og Rorupvej, der begge har forbindelse til primærrute 14, der forbinder Lejre med Roskilde og Ringsted.

Fra Lejre Station kan områdets beboere tage regionaltoget, der kører mellem Kalundborg og København. Toget standser også i Roskilde, hvorfra der afgår Intercity- og IntercityLyn-tog.

De nye boliger inden for projektområderne vil derfor være attraktive for personer med arbejde i Lejre, Roskilde, København og Midtjylland.

REKREATIVE FORBINDELSER

Lejre by har et veludbygget stinet, der er med til at forbinde boligområder med skoler, idrætsanlæg og indkøbsmuligheder samt landskab og natur.

Øst om den indre grønne ring løber vandrerruten Guldernes Stræde gennem Højby, og vest om den indre grønne ring passerer vandrerruten Skjoldungestien og cykelruten Istidsruten.

Vandrestierne knytter Lejre sammen med en større fortælling om Danmarks oldtid, og cykelruten med en fortælling om Danmarks tilblivelse for mere end 20.000 år siden.

NYE GANG- OG CYKELFORBINDELSER

I takt med boligområdernes udbygning foreslås de eksisterende stier forlænget med rundt i den indre grønne ring, så der skabes en sammenhængende grøn rute på ca. 3,5 km, der indbyder til motion og oplevelser og frisk luft i hverdagen.

Med de foreslåede nye stier forbindes udviklingsområderne med naturområderne i Dalkilderne samt kulturlandskabets seværdigheder såsom Øm Jættestue og nationalparkens vandrerruter.





Lejre Stationsby

Station

Spejderhytte

Tennisanlæg

Allerslev Skole

Lejre Hallen

Idrætsanlæg

Åvang

Allerslev Kirke

Børne-
institutioner

Dalkilden

Allerslev

Højby

Højvang

- ← Primær sti
- Sekundær sti
- ↔ Ny primær sti
- - - Ny sekundær sti
- Projektområde
- Øvrige byudviklingsområder

DALKILDEN

Udviklingsområdet Dalkilden udgør et areal på ca. 18 ha, og ligger øst for bykernen. Området falder fra Højbyvej i kote 25,5 ned mod Langvad Å og Dalkilderne i kote 13,5. Den nye bebyggelse vil således ligge lavere end landsbyen, der hæver sig op mellem kote 27 til 37.

Grundet det stærkt skrående terræn langs naturområdet og Dalkildens placering i en mindre dal vil boligområdet fremstå diskret i landskabet ved ankomst til Højby fra syd ad Højbyvej.

Det er bygherres ønske, at området udvikles med åben-lav boligbebyggelse som vist på planen på modstående side. Boligområdet omfatter 15 småparceller på 500-500 m² og 66 villagrunde på 800-900 m². Villagrundene er attraktive for børnefamilier med ønske om en stor og anvendelig have, mens de småparcellerne vil være attraktive for seniorer, som fortsat ønsker at have eget hus, men uden en stor have at passe. Således skabes et boligområde med beboere i alle aldersgrupper.

Boligernes placeres omkring et lavbundsareal i områdets midte. Arealet friholdes som en fælled med mulighed håndtering af regnvand samt etablering af en naturlegeplads med vandet som integreret element.

Fra området er der ca. 1,5 km til skole på cykel. Skolestien forlænges ind i området, hvor det interne stinet af slåede og anlagte stier giver sikker forbindelse til alle boliger.

De rekreative stier gennemskærer flere steder boligvejen. For at sikre de bløde trafikanter foreslås, at der sker et tydeligt skift i belægning ved disse overgange. Vejprofilet foreslås desuden udformet med en kørebane i fastbelægning samt ensidigt fortov. På modsatte side af kørebanelanlægges et "grønt" bånd med en kombination af parkeringspladser og overkørsler i grus eller brosten, regnbede og vejtræer.

Det foreslås at lade heste afgræsse dele af friarealerne for at holde arealet lysåbent og danne grundlag for et rigt fugleliv. Store græssende dyr er altid en attraktion og et samlingspunkt, som derfor er en motivationsfaktor til at komme ud i naturen og landskabet i hverdagen.



REKREATIVT REGNVANDBASSIN



MATERIALER



BELÆGNINGSSKIFT



ADGANG TIL AFGRÆSSET NATUROMRÅDE



HØJVANG

Højvang udgør et areal på ca. 16,5 ha, og ligger syd for bykernen. Området falder kraftigt mod vest fra Højby landsby og højderyggen i kote 36 langs områdets østlige skel. Områdets lavest beliggende dele ligger i kote 25. Mindre i området er en mindre bakke i kote 30.

Det er bygherres ønske, at udvikle området med overvejende tæt-lav boligbebyggelse som vist på planen på modstående side. Planen omfatter 51 vinkelrækkehuse på ca. 135 m², 24 dobbelthuse på ca. 114 m², 71 smårækkehuse på 64-73 m² samt ca. 32 boliger i en blandet rækkehus- og lejlighedsbebyggelse.

Boligerne vil til sammen være attraktive for mindre børnefamilier, der ikke har tid til at passe have, samt unge, fraskilte og seniorer, som gerne vil have komforten i et nyt rækkehus uden en stor have. Dermed indbyder området til, at unge, børn og ældre kan bo tæt sammen og dele hverdagen, men fortsat kan trække sig tilbage til egen bolig.

Da bebyggelsen fortrinsvist lægger sig nedenfor bakkekammen omkring Højbyvej forventes bebyggelsen ikke at virke dominerende ved adkomst til Højby fra syd.

FÆLLESHUSET

I områdets sydøstlige hjørne etableres et fælleshus for områdets beboere. Fælleshuset, der ligger højt i landskabet med udsigt og kig til skove, enge, søer og landsbyer, vil danne ramme om lokale arrangementer som fællesspisning og høstfest.

Med den attraktive placering vil fælleshuset ikke alene fungere som samlingssted for områdets beboere. Det er også planen, at det skal indbyde til pop-up-arrangementer, hvor lokale kunstere og fødevareproducere f.eks. kan teame op med dygtige kokke under titlen "Fra jord til bord".





9a

16b

15b

8a

8b

7d

7c

Søledgangsplads

Vindmøllehøj

Regnvandsanlæg

Dobbelthuse

Ringvejen

Legeplads

Rækkehuse

Fællesforten

Rækkehuse

Regnvandsanlæg

Naturpladsen

Tværvejen

Fruktstien

Dobbelthuse

8a

Rækkehuse

Rækkehuse og lejligheder

Rækkehuse

Bakken

Rækkehuse

Ringvejen

Fælleshus

PLANLÆGNING OG BINDINGER

EKSISTERENDE PLANLÆGNING

Projektområderne, der omfatter de nordlige dele af matr.nr. 6a og 8a Højby By, Rorup, ligger i landzone.

Fingerplan 2019

Projektområdet ligger i Fingerplanens øvrige hovedstadsområde. Der kan i den kommunale planlægning udlægges ny byzone i det øvrige hovedstadsområde, når det følger planlovens regler om byvækst og reglerne i § 22 og § 23, og der herudover foretages en afvejning mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser, jf. Fingerplanens § 21.

Kommuneplan 2017

Områderne er hverken omfattet af kommuneplanramme eller optaget på rækkefølgeplanen for lokalplanlægning i Lejre Kommune.

Værdifulde landskaber

Langs Langvad Å er området udpeget som bevaringsværdigt landskab. Ved at udlægge område til græsning og tage hensyn i bygningernes materialevalg og farvesætning beskyttes landskabsværdierne.

Kulturhistorisk bevaringsværdi

Området langs Langvad Å mellem landsbyerne Højby og Øm er i udpeget som et kulturhistorisk interesseområde. Ved at udbygge områderne forbedres adgangen for byens borgere til naturområderne langs Langvad Å. Ved at friholde de lavtliggende områder til græsning med heste fortsættes den klassiske fortælling med landsbyerne på de højtliggende agre med dyrene græssende på engene.

Kirkeomgivelser

Projektområderne vurderes ikke at påvirke kirkeomgivelserne, da der er tale lavt byggeri, der grundet terræn, afstand og beplantning ikke mindsker indsigten til kirkerne i Rorup og Allerslev.

Spredningskorridor

Byudviklingen foreslås etableret i kanten af spredningskorridorerne. Den fremtidige bebyggelse etableres kun på områder, der i dag dyrkes intensivt. I hvert projektområde udlægges naturområder og grønne kiler, der bindes sammen med Lejres grønne ringe og dermed er med til at styrke de økologiske forbindelser og spredningskorridorer.

Lavbundsarealer

Arealerne omkring Langvad Å og lavninger i områderne er udpeget som lavbundsarealer. De friholdes for bebyggelse og kan i detailplanlægningen genoprettes til vådområder, som led håndtering af områdets regnvand.

ØVRIGE BINDINGER

Gravhøj

Gravhøjen syd for Højby afkaster fortidsmindebeskyttelseslinje ind i projektområdet Højbyvang, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Arealet udlægges som et rekreativt areal, der ikke må bebygges.

Beskyttet natur

Omkring dalkilderne og Langvad Å samt i lavningerne på matr. 8a er arealerne udpeget som beskyttet moser, enge, søer og vandløb, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Langvad Å nordøst for området afkaster desuden åbeskyttelseslinje ind i projektområdet Dalkilden, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

Den beskyttede natur udlægges som naturområder, der ikke må bebygges.

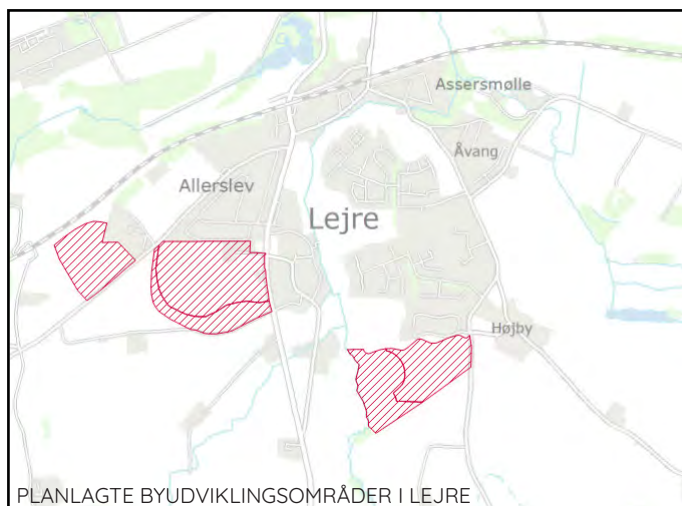
Drikkevandsinteresser

Projektområderne er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser. Nord for Højby er dele af området nitratfølsomme indvindings- og indsatsområder.

Ved at udtages områderne af landbrugsdrift formindskes nitratudvaskningen. Da regnvandet håndteres i området, formodes bebyggelsen ikke at påvirke grundvandsdannelsen væsentligt.

Gasledninger

Syd om projektområdet Højvang og gennem projektområdet Dalkilden løber naturgasledninger. Beskyttelseszonen omkring gasledningerne friholdes for bebyggelse. Øvrige restriktioner håndteres i detailprojekteringen.



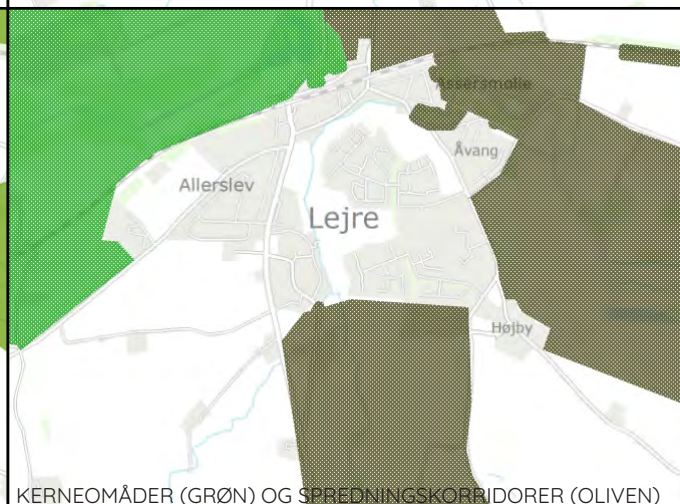
PLANLAGTE BYUDVIKLINGSOMRÅDER I LEJRE



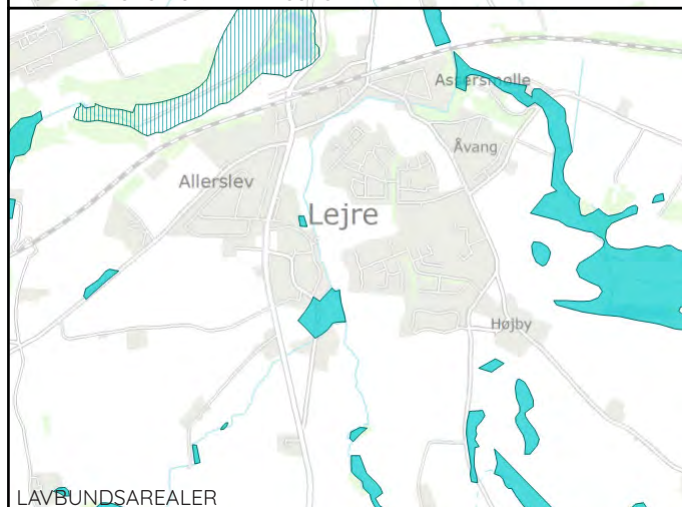
VÆRDFULDE LANDSKABER



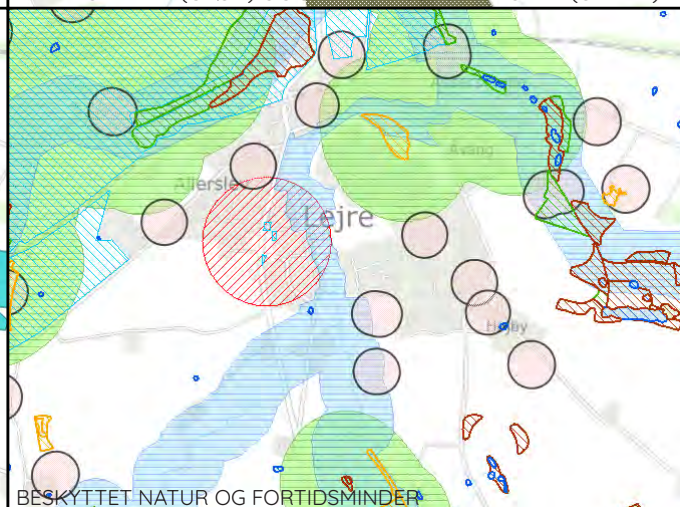
KULTURHISTORISK INTERESSEOMRÅDE



KERNEOMÅDER (GRØN) OG SPREDNINGSKORRIDORER (OLIVEN)



LAVBUNDSAREALER



BESKYTTET NATUR OG FORTIDSMINDER

FORSLAG TIL NY PLANLÆGNING

For at Lejre fortsat kan tiltrække nye borgere, er det vigtigt at videreføre det, der kendetegner Lejre, ved at skabe gode steder at bo med natur, nærhed, lokale fællesskaber og masser af frirum.

Med fredningerne nord for Lejre station og de mange naturbeskyttelsesinteresser samt den udbyggede infrastruktur i bykernen ligger den foreslåede udvikling som en naturlig forlængelse af den eksisterende by. De nye byområder ligger alle mindre end 2 km fra Lejre station og den nordlige del af Dalkilden ligger stationsnært.

Udviklingsområderne Dalkilden og Højvang afrunder Lejre by mod sydøst, og er derfor hjørnesten i den nye fortælling om udviklingen af Lejres grønne ringe. De foreslås derfor igangsat først.

Ved at udbygge og udvikle Lejre by understøttes samtidig kommunens landsbyer, der knytter sig op på de større byers handel, offentlige servicefunktioner og aktiviteter.

På baggrund af bygherres ønsker og det samlede forslag til strategisk udvikling af Lejre by foreslås det, at boligområderne indarbejdes ved den forestående kommuneplanrevision.

De nye boligområder vil:

- understøtte Lejres udvikling med fokus på stedets iboende kvaliteter
- sikre en attraktiv udvikling af boligudbuddet i Lejre med fokus på familie- og seniorboliger
- skabe nye rekreative forbindelser og muligheder for såvel områdernes beboere som Lejres indbyggere i øvrigt.

Det fremhæves, at der er tale om indledende og ufuldstændige skitser, der, såfremt ansøgningen imødekommes, vil blive bearbejdet i samarbejde med Lejre Kommune.

KONTAKT

Anne Hinge
+45 9244 1552
ang@le34.dk







MELLEM DET GRØNNE OG KILDEN

FORSLAG TIL STRATEGISK BYUDVIKLING I LEJRE


LAND DEVELOPMENT

LE34
VISER VEJEN

LEJRES GRØNNE RINGE

Der findes et sted; Vores Sted midt i naturen, sammen i fællesskabet ude blandt forfædrenes høje.

Lejre er et fællesskab – et fællesskab af landsbyer. Byerne er vokset sammen og skaber i dag et harmonisk kludetæppe af bystrukturer, der på interessant vis formidler den danske byhistorie: Middelalderbyen, stationsbyen og parcelhusbyen er alle repræsenteret i Lejre by.

Bygherre ønsker at bygge videre på fortællingen og med udgangspunkt Lejres historie give et bud på den moderne landsby i form af et tæt-lav boligområde samt et nutidigt parcelhuskvarter, hvor fællesarealer og regnvandshåndtering til sammen skaber et rekreativt samlingspunkt.

Ved at forbinde Lejres eksisterende grønne arealer og udlægge en håndfuld nye byområder opstår to ringformede grønne forbindelser, der via tværgående grønne forbindelser skaber et netværk, der binder by, bydele og landskab sammen. Det foreslås derfor, at lade de grønne ringe være det styrende princip for den fremtidige byudvikling og planlægning i Lejre by.

DEN YDRE RING

Den ydre ring er de store vidder, der omkranser Lejre by. Her markerer landbrugslandskabet og de våde naturområder grænsen mellem land og by. Adgangen hertil er primært ad slåede stier og i de dyrkningsfrie bræmmer langs vandløb og marker.

DEN INDRE RING

Den indre ring er "hverdagsnaturen" og omfatter en række rekreative og parklignende områder. De rekreative arealer er lettilgængelige, og det er her folk mødes, leger, motionerer og transporterer sig rundt. Her er der plads til regnvandshåndtering, bynatur med frugtlunde og naturlegepladser. Området omfatter såvel brede stier med fast belægning som mindre slåede stier i den høje eng.

Anvendes de grønne ringe som princip for den fremtidige byudvikling vil de ikke kun være med til at sikre livskvalitet for borgere i Lejre by, men også styrke og udbygge spredningsmulighederne for flora og fauna, så naturen trækkes helt ind i haverne.





Lejre Stationsby

Assersmølle

Åvang

Dalkilden

Højby

Højvang

Allerslev

Enghave

Dyrehave

Ledreborg A

Øm Jættestue

Dalkilder

Vindmøllehøjen

Lavinge A

Tokkerup A

- ↔ Grøn forbindelse
- Projektområde
- - - Øvrige byudviklingsområder

BYUDVIKLING UNDER HENSYN TIL STEDET

KULTURHISTORIEN

Kulturhistorien har sat sine spor i landskab, bygninger og fortidsminder, der sammen skaber identitet i området i og omkring Lejre. Kulturhistorien er også en væsentlig del af udpegningsgrundlaget for Nationalpark Skjoldungernes Land.

Lejres bysamfund har udviklet sig imellem de oprindelige fire byområder: Åvang, Allerslev, Højby og Lejre Stationsby. Områderne er i dag næsten bygget helt sammen. Forslag til de nye byområder er derfor nænsomt placeret, så Højby, som den sidste landsby, der ikke er helt opslugt, friholdes og udsigterne fra bykernen ud over landskabet bevares. Udsigter over det åbne land mellem Højby og de nye byområder er med til at fastholde oplevelsen af Højby som en selvstændig landsby.

LANDSKABET

Landskabet i og omkring Lejre er et småbakket dødislandskab gennemskåret af tunneldale, der gør landskabsoplevelsen meget varieret. Området er karakteriseret af intensivt landbrug, hvor kun de lavtliggende fugtige områder står udyrket hen. Flere af disse er derfor sprunget i skov.

NATUREN

Naturen er allestedsnærværende i Lejre samt en af de vigtigste årsager til at borgere vælger at bosætte sig her. Boligområderne skal derfor tilpasses naturværdierne, men kan samtidig være afsæt til en bedre adgang til at opleve den rige natur omkring byen.

Lokalt kan der her etableres anlæg til håndtering af regnvand, der igen kan være med til at øge oplevelsesværdien og biodiversiteten.

FÆLLESSKAB I DE GRØNNE OMRÅDER

Ved at ændre arealanvendelsen fra plantebrug til boligbebyggelse kan naturværdierne forbedres ved at udlægge friarealer til natur med fx blomstereng og græsningsareal. Gennem ko- eller hestegræsserforeningerne, der drives som arbejdsfællesskaber, og høstet kan områderne være med til at styrke fællesskabet blandt området beboere.



FORTIDSMINDET ØM JÆTTESTUE



INTENSIVT DREVET LANDBRUG



ADGANG TIL NATUREN



FÆLLESSKAB OM HØSLET



Lejre Stationsby

Åvang

Bykerne

Dalkilden

Allerslev

Højby

Højvang

- ← Sigtelinje
- Oprindelige byområder
- Projektområde
- - - Øvrige byudviklingsområder

DEN SAMMENBUNDNE BY

DEN OVERORDNEDE INFRASTRUKTUR

Der er adgang til projektområderne ad Højbyvej og Rorupvej, der begge har forbindelse til primærrute 14, der forbinder Lejre med Roskilde og Ringsted.

Fra Lejre Station kan områdets beboere tage regionaltoget, der kører mellem Kalundborg og København. Toget standser også i Roskilde, hvorfra der afgår Intercity- og IntercityLyn-tog.

De nye boliger inden for projektområderne vil derfor være attraktive for personer med arbejde i Lejre, Roskilde, København og Midtjylland.

REKREATIVE FORBINDELSER

Lejre by har et veludbygget stinet, der er med til at forbinde boligområder med skoler, idrætsanlæg og indkøbsmuligheder samt landskab og natur.

Øst om den indre grønne ring løber vandreren Guldernes Stræde gennem Højby, og vest om den indre grønne ring passerer vandreren Skjoldungestien og cykelruten Istidsruten.

Vandrestierne knytter Lejre sammen med en større fortælling om Danmarks oldtid, og cykelruten med en fortælling om Danmarks tilblivelse for mere end 20.000 år siden.

NYE GANG- OG CYKELFORBINDELSER

I takt med boligområdernes udbygning foreslås de eksisterende stier forlænget med rundt i den indre grønne ring, så der skabes en sammenhængende grøn rute på ca. 3,5 km, der indbyder til motion og oplevelser og frisk luft i hverdagen.

Med de foreslåede nye stier forbindes udviklingsområderne med naturområderne i Dalkilderne samt kulturlandskabets seværdigheder såsom Øm Jættestue og nationalparkens vandruter.





Lejre Stationsby

Station

Spejderhytte

Tennisanlæg

Allerslev Skole

Lejre Hallen

Idrætsanlæg

Åvang

Allerslev Kirke

Børne-
institutioner

Dalkilden

Allerslev

Højby

Højvang

- ← Primær sti
- Sekundær sti
- ↔ Ny primær sti
- - - Ny sekundær sti
- Projektområde
- Øvrige byudviklingsområder

DALKILDEN

Udviklingsområdet Dalkilden udgør et areal på ca. 18 ha, og ligger øst for bykernen. Området falder fra Højbyvej i kote 25,5 ned mod Langvad Å og Dalkilderne i kote 13,5. Den nye bebyggelse vil således ligge lavere end landsbyen, der hæver sig op mellem kote 27 til 37.

Grundet det stærkt skrående terræn langs naturområdet og Dalkildens placering i en mindre dal vil boligområdet fremstå diskret i landskabet ved ankomst til Højby fra syd ad Højbyvej.

Det er bygherres ønske, at området udvikles med åben-lav boligbebyggelse som vist på planen på modstående side. Boligområdet omfatter 15 småparceller på 500-500 m² og 66 villagrunde på 800-900 m². Villagrundene er attraktive for børnefamilier med ønske om en stor og anvendelig have, mens de småparcellerne vil være attraktive for seniorer, som fortsat ønsker at have eget hus, men uden en stor have at passe. Således skabes et boligområde med beboere i alle aldersgrupper.

Boligernes placeres omkring et lavbundsareal i områdets midte. Arealet friholdes som en fælled med mulighed håndtering af regnvand samt etablering af en naturlegeplads med vandet som integreret element.

Fra området er der ca. 1,5 km til skole på cykel. Skolestien forlænges ind i området, hvor det interne stinet af slåede og anlagte stier giver sikker forbindelse til alle boliger.

De rekreative stier gennemskærer flere steder boligvejen. For at sikre de bløde trafikanter foreslås, at der sker et tydeligt skift i belægning ved disse overgange. Vejprofilet foreslås desuden udformet med en kørebane i fastbelægning samt ensidigt fortov. På modsatte side af kørebanelanlægges et "grønt" bånd med en kombination af parkeringspladser og overkørsler i grus eller brosten, regnbede og vejtræer.

Det foreslås at lade heste afgræsse dele af friarealerne for at holde arealet lysåbent og danne grundlag for et rigt fugleliv. Store græssende dyr er altid en attraktion og et samlingspunkt, som derfor er en motivationsfaktor til at komme ud i naturen og landskabet i hverdagen.



REKREATIVT REGNVANDBASSIN



MATERIALER



BELÆGNINGSSKIFT



ADGANG TIL AFGRÆSSET NATUROMRÅDE



HØJVANG

Højvang udgør et areal på ca. 16,5 ha, og ligger syd for bykernen. Området falder kraftigt mod vest fra Højby landsby og højderyggen i kote 36 langs områdets østlige skel. Områdets lavest beliggende dele ligger i kote 25. Mindre i området er en mindre bakke i kote 30.

Det er bygherres ønske, at udvikle området med overvejende tæt-lav boligbebyggelse som vist på planen på modstående side. Planen omfatter 51 vinkelrækkehuse på ca. 135 m², 24 dobbelthuse på ca. 114 m², 71 smårækkehuse på 64-73 m² samt ca. 32 boliger i en blandet rækkehus- og lejlighedsbebyggelse.

Boligerne vil til sammen være attraktive for mindre børnefamilier, der ikke har tid til at passe have, samt unge, fraskilte og seniorer, som gerne vil have komforten i et nyt rækkehus uden en stor have. Dermed indbyder området til, at unge, børn og ældre kan bo tæt sammen og dele hverdagen, men fortsat kan trække sig tilbage til egen bolig.

Da bebyggelsen fortrinsvist lægger sig nedenfor bakkekammen omkring Højbyvej forventes bebyggelsen ikke at virke dominerende ved adkomst til Højby fra syd.

FÆLLESHUSET

I områdets sydøstlige hjørne etableres et fælleshus for områdets beboere. Fælleshuset, der ligger højt i landskabet med udsigt og kig til skove, enge, søer og landsbyer, vil danne ramme om lokale arrangementer som fællesspisning og høstfest.

Med den attraktive placering vil fælleshuset ikke alene fungere som samlingssted for områdets beboere. Det er også planen, at det skal indbyde til pop-up-arrangementer, hvor lokale kunstere og fødevareproducere f.eks. kan teame op med dygtige kokke under titlen "Fra jord til bord".





PLANLÆGNING OG BINDINGER

EKSISTERENDE PLANLÆGNING

Projektområderne, der omfatter de nordlige dele af matr.nr. 6a og 8a Højby By, Rorup, ligger i landzone.

Fingerplan 2019

Projektområdet ligger i Fingerplanens øvrige hovedstadsområde. Der kan i den kommunale planlægning udlægges ny byzone i det øvrige hovedstadsområde, når det følger planlovens regler om byvækst og reglerne i § 22 og § 23, og der herudover foretages en afvejning mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser, jf. Fingerplanens § 21.

Kommuneplan 2017

Områderne er hverken omfattet af kommuneplanramme eller optaget på rækkefølgeplanen for lokalplanlægning i Lejre Kommune.

Værdifulde landskaber

Langs Langvad Å er området udpeget som bevaringsværdigt landskab. Ved at udlægge område til græsning og tage hensyn i bygningernes materialevalg og farvesætning beskyttes landskabsværdierne.

Kulturhistorisk bevaringsværdi

Området langs Langvad Å mellem landsbyerne Højby og Øm er i udpeget som et kulturhistorisk interesseområde. Ved at udbygge områderne forbedres adgangen for byens borgere til naturområderne langs Langvad Å. Ved at friholde de lavtliggende områder til græsning med heste fortsættes den klassiske fortælling med landsbyerne på de højtliggende agre med dyrene græssende på engene.

Kirkeomgivelser

Projektområderne vurderes ikke at påvirke kirkeomgivelserne, da der er tale lavt byggeri, der grundet terræn, afstand og beplantning ikke mindsker indsigten til kirkerne i Rorup og Allerslev.

Spredningskorridor

Byudviklingen foreslås etableret i kanten af spredningskorridorerne. Den fremtidige bebyggelse etableres kun på områder, der i dag dyrkes intensivt. I hvert projektområde udlægges naturområder og grønne kiler, der bindes sammen med Lejres grønne ringe og dermed er med til at styrke de økologiske forbindelser og spredningskorridorer.

Lavbundsarealer

Arealerne omkring Langvad Å og lavninger i områderne er udpeget som lavbundsarealer. De friholdes for bebyggelse og kan i detailplanlægningen genoprettes til vådområder, som led håndtering af områdets regnvand.

ØVRIGE BINDINGER

Gravhøj

Gravhøjen syd for Højby afkaster fortidsmindebeskyttelseslinje ind i projektområdet Højbyvang, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Arealet udlægges som et rekreativt areal, der ikke må bebygges.

Beskyttet natur

Omkring dalkilderne og Langvad Å samt i lavningerne på matr. 8a er arealerne udpeget som beskyttet moser, enge, søer og vandløb, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Langvad Å nordøst for området afkaster desuden åbeskyttelseslinje ind i projektområdet Dalkilden, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

Den beskyttede natur udlægges som naturområder, der ikke må bebygges.

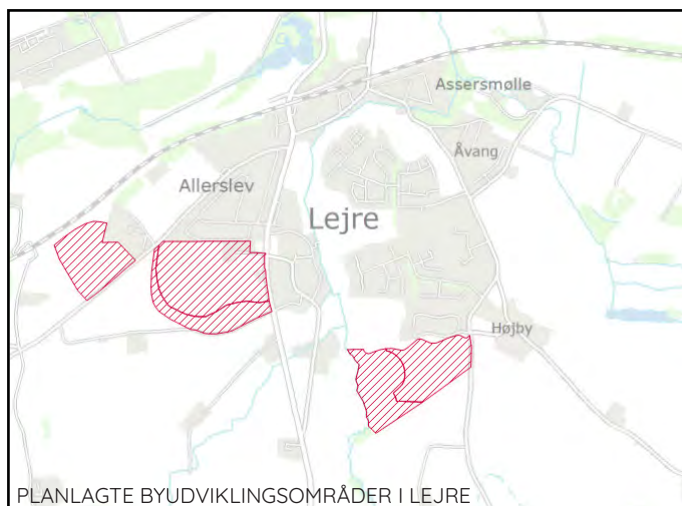
Drikkevandsinteresser

Projektområderne er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser. Nord for Højby er dele af området nitratfølsomme indvindings- og indsatsområder.

Ved at udtages områderne af landbrugsdrift formindskes nitratudvaskningen. Da regnvandet håndteres i området, formodes bebyggelsen ikke at påvirke grundvandsdannelsen væsentligt.

Gasledninger

Syd om projektområdet Højvang og gennem projektområdet Dalkilden løber naturgasledninger. Beskyttelseszonen omkring gasledningerne friholdes for bebyggelse. Øvrige restriktioner håndteres i detailprojekteringen.



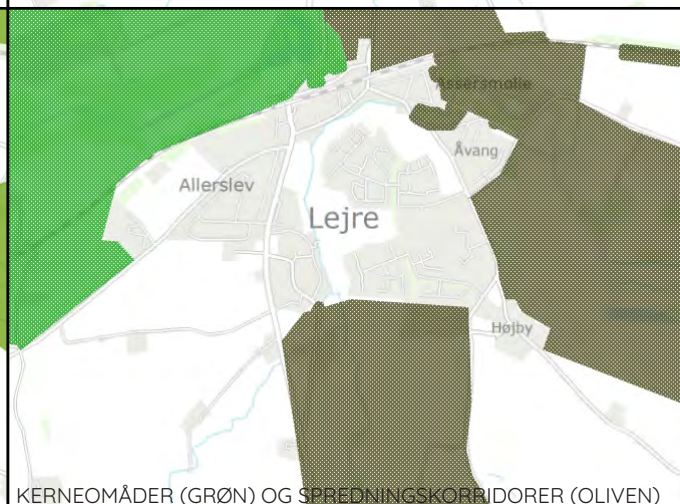
PLANLAGTE BYUDVIKLINGSOMRÅDER I LEJRE



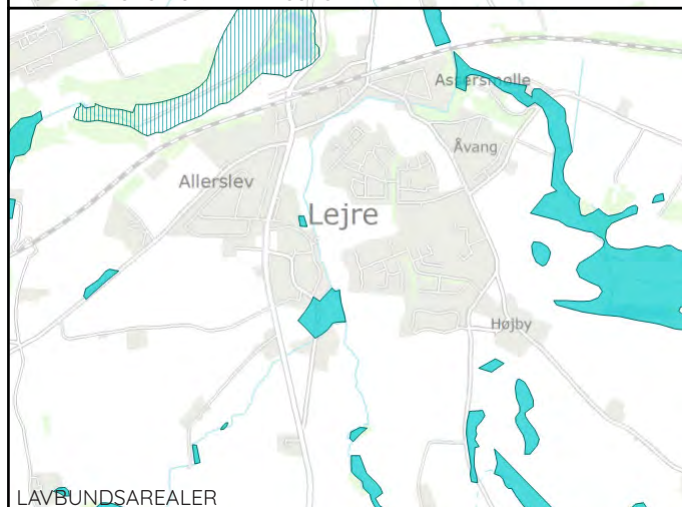
VÆRDFULDE LANDSKABER



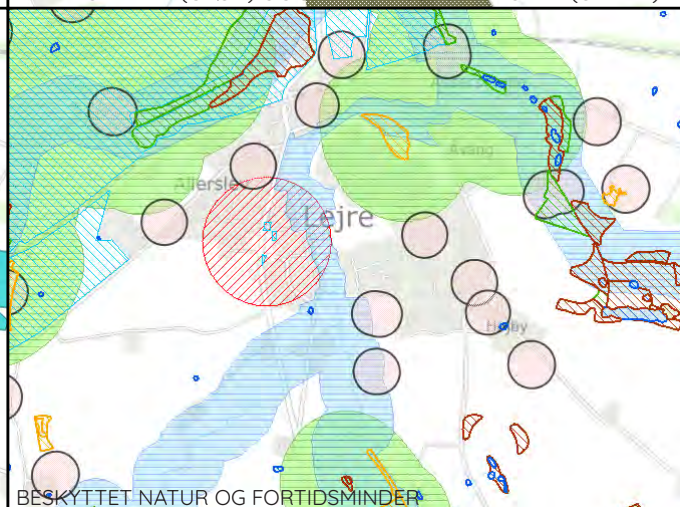
KULTURHISTORISK INTERESSEOMRÅDE



KERNEOMÅDER (GRØN) OG SPREDNINGSKORRIDORER (OLIVEN)



LAVBUNDSAREALER



BESKYTTET NATUR OG FORTIDSMINDER

FORSLAG TIL NY PLANLÆGNING

For at Lejre fortsat kan tiltrække nye borgere, er det vigtigt at videreføre det, der kendetegner Lejre, ved at skabe gode steder at bo med natur, nærhed, lokale fællesskaber og masser af frirum.

Med fredningerne nord for Lejre station og de mange naturbeskyttelsesinteresser samt den udbyggede infrastruktur i bykernen ligger den foreslåede udvikling som en naturlig forlængelse af den eksisterende by. De nye byområder ligger alle mindre end 2 km fra Lejre station og den nordlige del af Dalkilden ligger stationsnært.

Udviklingsområderne Dalkilden og Højvang afrunder Lejre by mod sydøst, og er derfor hjørnesten i den nye fortælling om udviklingen af Lejres grønne ringe. De foreslås derfor igangsat først.

Ved at udbygge og udvikle Lejre by understøttes samtidig kommunens landsbyer, der knytter sig op på de større byers handel, offentlige servicefunktioner og aktiviteter.

På baggrund af bygherres ønsker og det samlede forslag til strategisk udvikling af Lejre by foreslås det, at boligområderne indarbejdes ved den forestående kommuneplanrevision.

De nye boligområder vil:

- understøtte Lejres udvikling med fokus på stedets iboende kvaliteter
- sikre en attraktiv udvikling af boligudbuddet i Lejre med fokus på familie- og seniorboliger
- skabe nye rekreative forbindelser og muligheder for såvel områdernes beboere som Lejres indbyggere i øvrigt.

Det fremhæves, at der er tale om indledende og ufuldstændige skitser, der, såfremt ansøgningen imødekommes, vil blive bearbejdet i samarbejde med Lejre Kommune.

KONTAKT

Anne Hinge
+45 9244 1552
ang@le34.dk





Fra: Alex Dreijer - Fjerring A/S

Sendt: 25. december 2020 17:15

Til: nrja@lejre.dk; chwj@lejre.dk

Cc: Christian Fischer

Emne: VS: 20436 Fischer Ejendomme, Eghøjparken, Kirke Sonnerup, lokalplan - forslag til plan til delområde 1 og forberedelse for etape 2.

Til

Lejre Kommune

Att.: Niels R Jacobsen

Som aftalt fremsendes vedhæftet forslag til plan for etape 1., samt samlet oversigtsplan for etape 1. og 2.

Af forslaget samlede oversigtsplan ses hvordan hele området hænger sammen med veje, overordnede grønne arealer, bassiner og grøfter m.m.

Stamvejen imellem delområde 1. og 2. er placeret så der skabes de bedst mulige oversigtsforhold ved udkørsel til Ordrupvej – højt og med godt udsyn til begge sider.

Til højre for stamvejens udkørsel på Ordrupvej vil der evt. kunne etableres en dagligvarebutik til betjening af lokalområdets befolkning. (i stedet for den blå husrække vist på den samlede oversigtsplan).

På vegne af Fischer Ejendomme skal vi på baggrund af det vedhæftede materiale fremkomme med et ønske om, at lokalplanlægning for delområde 1 kan opstartes og ligeså at der forberedes for etape 2 ved arealudlæg ifm. den kommende kommuneplanrevision.

I grundlaget ønskes indarbejdet mulighed for etablering af dagligvarebutik jf. ovenstående såfremt de nærmere undersøgelser viser, at der er et økonomisk grundlag herfor.

Vi står naturligvis til rådighed for besvarelse af evt. spørgsmål og ser frem til det aftalte møde i januar 2021.

Med venlig hilsen

Alex Dreijer

Teknikumingeniør

Direktør

Telefon: 58 52 01 43

Web: www.fjerring.dk



Denne e-mail og eventuelle vedhæftede dokumenter kan indeholde fortroligt materiale, som kun er beregnet for den angivne modtager. Har du ved en fejltagelse modtaget denne e-mail, bedes du venligst omgående underrette Alex Dreijer herom samt slette e-mailen.





From: Christian Weber Juncker
Sent: Thu, 21 Jan 2021 10:16:03 +0100
To: Christian Weber Juncker
Subject: VS: Dagligvarer butik Osted/boliger
Attachments: A Ide - og oversigtsskitse. Bolig - og erhverv. Osted..png, A Ideoplæg. Bolig - og erhverv. Osted.png, B Ideoplæg. Dagligvarebutik - og erhverv. Osted.png

Fra: Bernd Gieseler
Sendt: 17. januar 2021 13:53
Til: Niels Rolf Jacobsen <nrja@lejre.dk>
Emne: Dagligvarer butik Osted/boliger

Hej Niels,

Håber du er kommet godt ind i det nye år.

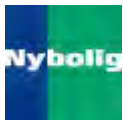
Hermed som tidligere drøftet et forslag til en dagligvarer butik eller boliger på arealet nord for tanken.

I bedes medtage det i jeres arbejde med den nye kommuneplan.

Bernd Gieseler
Landbrugsmægler, Valuar
Forstkandidat

Direkte
Mobil

5752 3710



Nybolig
Landbrug
Sjælland
Ansvarlig
indehaver:
Bernd
Gieseler
Kongemarksv
ej 70, 4000
Roskilde
Tlf. 5752
3710

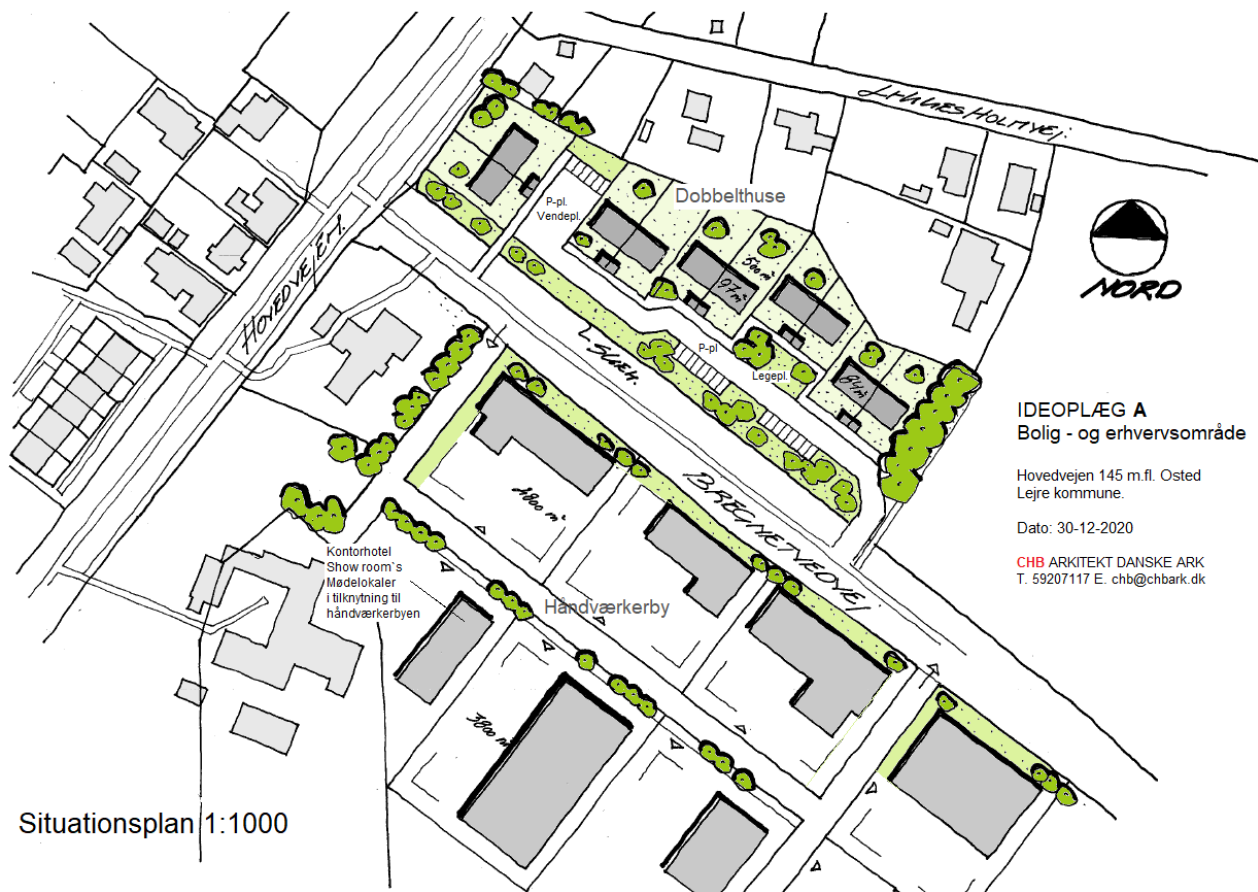
Besøg os på: <http://www.nyboliglandbrug.dk/sjaelland>



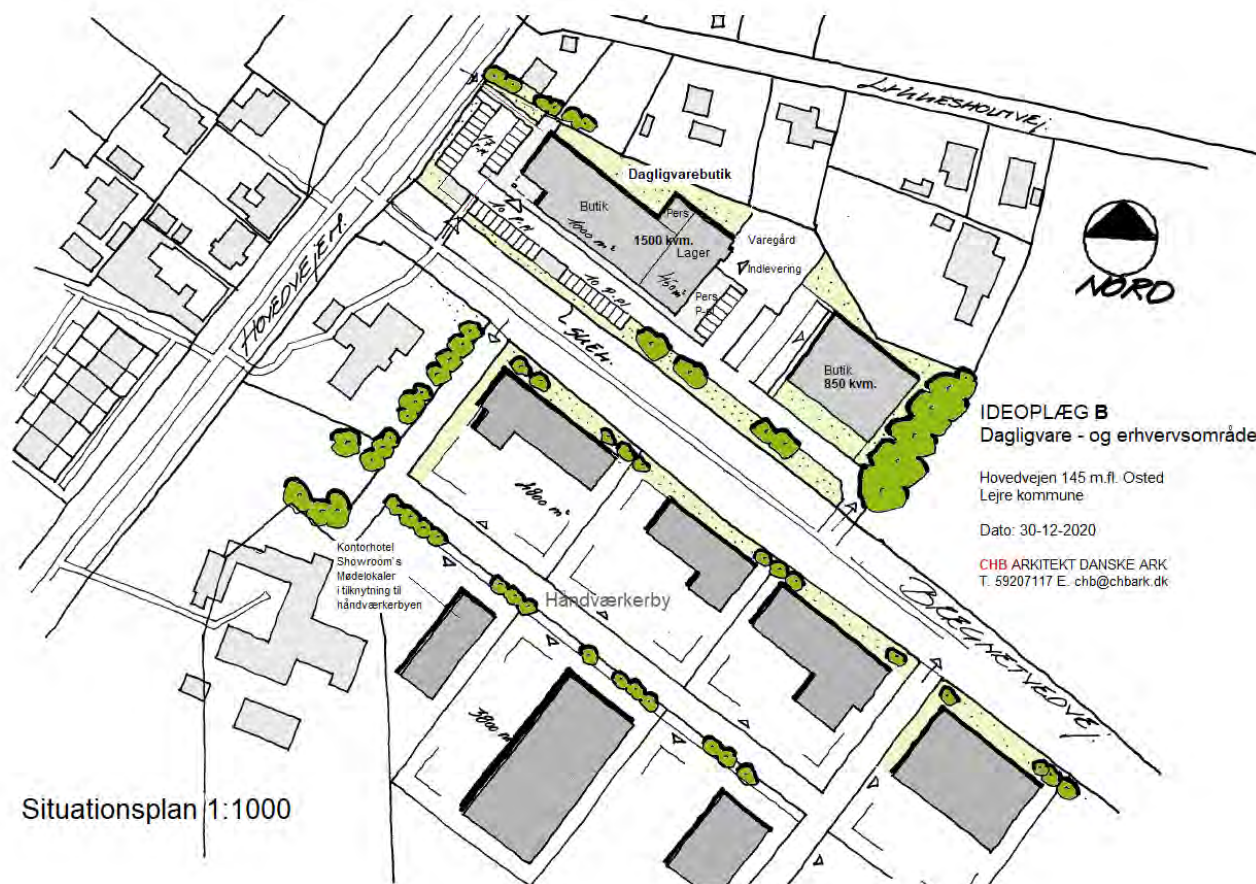
Oversigtsskitse forslag A

IDEOPLÆG A
Bolit - og erhvervsområde
Hovedvejen 145 m.fl. Østet
Løjre kommune
Oversigtstegning
Dato: 30-12-2020

CHB ARKITEKT DANSKE ARK
T. 59207117 E. chb@chbark.dk



Situationsplan 1:1000



Nørre Hyllinge

Matrikel nummer 4d Nørre
Hyllinge By, Kirke Hyllinge –
areal ca. 43 ha



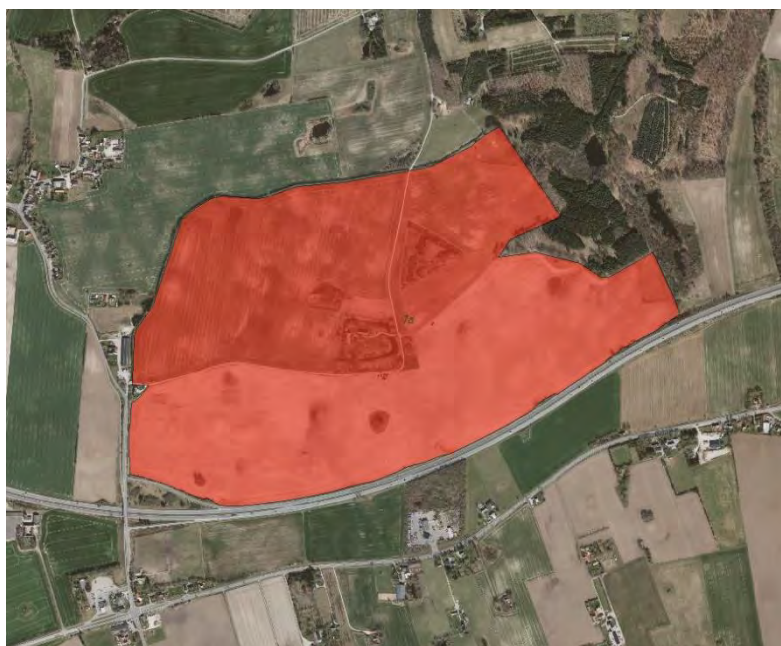
Kirke Hyllinge:

Matrikel nummer 6ap
Kirke Hyllinge by, Kirke
Hyllinge – areal ca. 23 ha.



Trudsholm:

Matrikel nummer 1a
Trudsholm Hovedgård,
Kirke Sonnerup – areal ca.
110 ha



Udvikling og realisering af større solcelleanlæg i Lejre Kommune er en længere varende proces. En proces, hvor også hensynet til beboerne i lokalområdet, landskabelige forhold, natur- og miljøforhold er af betydning.

Forud for en eventuel etablering af solcelleanlæggene forudsættes tilvejebragt det nødvendige plangrundlag – i form af Kommuneplantillæg, lokalplan, miljørapport mv. – et planarbejde der forudsætter tæt samarbejde mellem Lejre Kommune og projektudvikleren. Med baggrund i kommunens formulerede

udkast til klimaplan og bæredygtighedsstrategi ser undertegnede frem til en konstruktiv dialog med Lejre Kommune om muligheden for udvikling af ovennævnte areal til udlæg af solcelleanlæg.

Som grundlag for en fortsat dialog med Lejre kommune er iværksat en undersøgelse af de arealrelaterede bindinger der er gældende for de tre områder – herunder bl.a. beskyttede naturtyper, fortidsminder, terrænforhold mv. Håbet er at undersøgelsen sammen med Lejre Kommunes overordnede klimaplan og bæredygtighedsstrategi kan munde ud i en udbygning af solcelleanlæg på ovennævnte tre arealer.

Der er til formålet etableret et fælles selskab mellem Ryegaard og det tyske energiselskab Wircon, der blandt andet har solcelleparken ved Lerchenborg Gods i Kalundborg Kommune. Det fælles selskab får navnet "Sol i Lejre" og får hjemsted i Lejre Kommune.

Med venlig hilsen

Johan Scheel

Ryegaard og Trudsholm Godser

From: Niels Rolf Jacobsen
Sent: Mon, 11 Jan 2021 12:20:32 +0100
To: Christian Weber Juncker
Subject: VS: Anmodning
Attachments: Anmodning.docx

Hej Christian

Her er høringssvar til Plan- og bæredygtighedsstrategien

Venlig hilsen
Niels Rolf Jacobsen
Leder af Planafdelingen
Center for Teknik & Miljø
Lejrevej 15
Tlf.: 4646 4912
Mob.: 5380 1124
E-mail: nrja@lejre.dk
EAN-nr.: 5798007923860



Fra: Rikke Amalie Søndler
Sendt: 7. oktober 2020 10:32
Til: Niels Rolf Jacobsen <nrja@lejre.dk>
Emne: Anmodning

Kære Niels Rolf,

Tak for snakken!

Her er en anmodning der beskriver vores ønsker og bevæggrunde i forhold til at etablere et alment og et andelsboligbofællesskab ved siden af Skråningen 1 og 2.

Jeg håber, at I vil finde det interessant og svarer meget gerne på uddybende spørgsmål.

God dag!

Kh
Rikke

Med venlig hilsen

EcoVillage

Rikke Amalie Søndler
Administrerende Direktør

Rabarbervej 2
2400 København NV

CVR: 38689126

Anmodning om initiering af lokalplan på matrikel nr. 9d Højby By, Rorup - Højby Kærvej 1 Højby 4320 Lejre.

Tankerne bag bofællesskaberne Norden og Åen.

EcoVillage opfører konceptbofællesskaber i Danmark. Opførsel af bofællesskaberne Norden(andel) og Åen(alment), som foreslås opført i to etaper, vil tage udgangspunkt i den erfaring og viden vi har fra de to første etaper i Lejre kaldet Skråningen, og byggeriet vil i store træk ligne Skråningen 1 og 2.

Bofællesskabet har fællesspisning baseret på økologiske madvarer mandag til torsdag hver uge, og en elbilsdeleordning. Vi ønsker at udvide delebilordningen i Skråningen til også at omfatte Norden og Åen.

Vi bygger miljøcertificeret modulbyggeri, og tilstræber et ressourceneutralt forbrug. Som udgangspunkt er kombinationen varmepumper, kombineret med solceller. Boligerne i Lejre er tænkt som rækkehuse i et-to plan med andelsboligsstatus, henholdsvis almene boliger. Facaderne er i trælist. Vinduerne er træ. Gulvene er plank. Boligerne er kompakte, det vil sige kan indrettes med (potentielt) mange små værelser for at give plads til familier med delebørn, og små boliger helt ned til 30 m² for at give plads til enlige, seniorer, eller enlige med børn. Vi tilstræber en god balance imellem små og store boliger, så der kan komme et "godt flow" i hvem der kan komme til i bofællesskabet, både i forhold til at kunne rumme forskellige aldersgrupper, men også familiestrukturer.

Den strukturelle idé

At bo sammen i familiegrupper på tværs af generationer har adskillige gange vist sig livgivende og særdeles velfungerende så det er ikke så mærkeligt, at så stor en gruppe skriver sig op som mulige bofæller. Tilbuddet om at spise sammen flere gange om ugen i et dertil tilhørende fælleshus understøtter idéen om, at vi får mere hvis vi deles om det.

Udviklingen af projektet tager hele tiden udgangspunkt i, hvad der kan tilbydes som supplement til de eksisterende tilbud og hvordan identiteten kan forstærkes i det enkelte projekt. Nu har vi gennemført to etaper, som begge er ejerboliger. Der har været en særlig stor interesse om de mindre boliger, men også en masse mennesker, som har måttet se skuffede til, mens vi byggede til de særligt bemidlede. Vi ønsker dog, som tendensen går imod, at sikre et blandet byområde, herunder at sikre, at det er muligt at flytte i en almen bolig i bofællesskab i det område, hvor vi allerede har opført/er i gang med at opføre ialt 99 boliger med tilhørende fælleshuse. Vi fornemmer et behov for, at vi tilpasser tilbuddet til et andet segment, som vi hidtil ikke har haft mulighed for at tilgodeset, men som nu er blevet en mulighed, nemlig alment og andele.

Behovet i Lejre for små boliger er stigende, også i Lejre, hvor ældre mennesker ønsker at flytte fra deres store huse, men ønsker at blive i området pga netværk. Det vil have den fordel lokalt i Lejre, at de store familieboliger frigives til nye familier. Samtidig vil almenboliger og andelsboliger imødesee det behov, som opstår når folk går hver til sit, men ønsker at beholde deres børn i vante omgivelser.

Arkitektoniske ambition

Ambitionen er at tegne de ydre rammer for en ny generation af bofællesskaber indrettet til bofæller med lyst til at deltage i driften og lyst til sætte deres præg på såvel boligen som de tilhørende grønne fællesarealer. Det handler om at bygge robuste, smukke og enkle boliger, som giver mulighed for, at de kommende bofællers idéer og værdier for fællesskab kan blomstre, lige fra andelsmønstre til byttebiks - med plads til forskellighed.

Vi har arbejdet intensivt med at udvikle et nyt bud på et bofællesskab, der tilbyder et utal af variationer over et tema. Husene er udviklet i et arkitektonisk formsprog, der tilstræber at give snittet ny identitet og boligen nye rumlige kvaliteter. Ambitionen er en optimal funktionalitet og kvalitet kombineret med en økonomi, der giver mulighed for at prioritere anderledes. Vi udnytter de mange boligstørrelser til at skabe en indbygget variation som arkitektonisk værktøj, til at skabe en ny generation af bynære boliger - grønne og med overordnet vægt på fællesskabet.

Det lokale afsæt

Der, hvor den eksisterende Lejre by afgrænses af en karakterfuld træ række, - på kanten mellem by og sagnland, ligger den smukke skrånende grund med udsigt i alle retninger. På den tidligere landbrugsjord, ønskes der opført yderligere to bofællesskaber i to etaper ved navn Norden og Åen, der tager afsæt i landskabets kuperede terræn. Vi ønsker at etablere en offentlig sti igennem arealet for at sikre, at bofællesskaberne ikke lukker sig om sig selv, som i Skråningens to etaper. Bofællerne i Norden og Åen bliver en del af den fælles grundejerforening, der har ansvaret for vedligeholdelsen af området nedenfor de fire bofællesskaber. Det undersøges om der kan etableres en badesø i midten af de fire bofællesskaber med offentlig tilgængelighed.

Vi vil tænke over, hvordan vi kan indrette fælleshuset i Norden og Åen med funktioner, der supplerer Skråningen således, at der fra starten opbygges et godt naboskab. Det ligger os meget på sinde, at sikre, at bofællerne blandes godt. Blandt andet vil vi lægge op til, at der laves fællesspisning på tværs af grupperne, og at det store dyrkningsareal nedenfor bofællesskaberne kommer til at inddrage alle kræfter, på tværs.

Bebyggelsen

Vi har ønsket at udvikle et- til toetagers rækkehus med et stort spænd i boligstørrelser. Derudover ønsker vi at bygge et mindre antal deciderede mikroliving boliger på ned til 30 m² med højt til loftet og hems.

Den kuperede grund kræver en struktur, der forholder sig til landskabskoterne og som forsøger at understøtte den grønne fortælling. Stængerne ligger og knækker og skaber rummelig intensitet. Bebyggelsen er disponeret omkring et grønt boligstræde, der skaber en forbindelse tværs ned igennem bebyggelsen og sikrer gode læ-, fælles- og opholdsmuligheder med stor variation.

Det grønne anvises som et aktivt element og bliver naturligt det væsentligste sociale rum i bebyggelsen. Den grønne kile ligger som byggeriets rygrad og leder ned til fælleshuset, der ligger på kanten af byggefeltet og giver alle andel i grundens måske fineste placering på en vestvendt skråning. Zonen mellem husene anvendes til ”dyrkelse” af et grønt fællesskab med mulighed for nyttehaver, væksthuse, leg og gerne frugttræer i massevis, alt sammen for at understøtte det helt unikke landskab og vores høje bolig ambitionsniveau. De relativt smalle huskroppe sikrer transparens, gode lysforhold, og er med til at skalere bebyggelsen i forhold til de omkringliggende villakvarterer.

Vi har valgt at lægge indgangsside mod havesiden, primært på grund af orienteringen og med køkkenet som overgangsrummet til fælleskabet. Dog er husene udfoldet så de gives mulighed for angribe boligen fra begge sider, hvilket også understreges af skurernes placering og naturlige inddeling af private zoner på østsiden af husene.

Parkeringen anlægges decentralt, en stor plads oppe mod vejen for at få så lidt trafik ind på grunden som muligt, og to-tre mindre parkeringspladser. I projektet er indregnet 1 parkeringsplads pr. bolig med gæsteparkering langs vejen med udgangspunkt i lokalplanens vej udlæg. Den lavere parkeringsnorm er understøttet af bofællesskabets intentioner om delebilsordninger og andre bæredygtige tiltag vedrørende transport og bebyggelsen ligger i forlængelse af en allerede velfungerende cykel og gang forbindelse til byen og stationen. I Skråningen 1 er der kun 13 af familierne der ejer en bil, resten indgår i delebilsordningen. Vi kunne derfor godt ønske os at udfordre parkeringsnormen yderligere, eventuelt tale med Skråningen om at anvende nogle af deres uudnyttede pladser.

Det er tanken, at der ikke køres bil i selve bebyggelsen, og at den ønskede offentlige sti, der fører igennem området anlægges som en del af brandredningssystemet, men også som en offentlig indgang til bofællesskabet, for at invitere omgivelserne ind. Renovation forbindes tillige i sammenhæng med p-anlæggene og disponeres efter behov. En beplantning med frugttræer afskærmer p-arealerne fra boligerne.

Håndtering af regnvand lægger sig op af afsættet i lokalplanen suppleret med en ambition om, at bruge vandet som et arkitektonisk element ved at vise det i en åben rende der understreger den grønne kile og forbindelsen til fælleshuset. Rent programmatisk tænker vi også vandet som identitetsgivende i udvalgte udearealer. Der etableres regnvandsgen anvendelse for hele bebyggelsen.

Det karakteristiske bygningsprofil med den smalle, tilbagetrukne huskrop på de øvre planer er med til at sikre optimale lysforhold, men også dynamik i form af variationsrigdom såvel ude som inde. Husene profileres med en taghældning med solceller og lever op til bygningsreglement 2018.

Boligerne

Vi har taget udgangspunkt i færdigproducerede rum store box-elementer udført i moduler tilpasset de mange boligstørrelser der efterspørges. Vi har syv varianter på henholdsvis 30m², 60m², 70m², 80m², 90m², 105m² og 125m². Altså et spænd fra den lille mikro-bolig til ungdomshybel, til enlig med barn eller måske til en senior der stadig ønsker at være en del af et større fællesskab, -og til den største bolig på 125m² med mulighed for mange børneværelser. Selvom konceptet er baseret på én modulbredde, tilbyder byggesystemet mange forskellige boligtyper som kan kombineres så de tilgodeser forskellige behov. Hertil kommer også en række variationsmuligheder og tilvalg, såsom antallet af skillevægge, ekstra badeværelser og måske drivhuse.

Bygningerne er i to etager, hvor overetagen fremtræder med tag hældning, der indvendigt er åben til kip. Der etableres adgang til den enkelte bolig fra terræn.

Modulet er 450 cm, hvilket giver os mulighed for at introducere et meget enkelt basisprincip med alle installationer samlet i stuetaen og mulighed for at etablere et brugbart køkken/alrum, med direkte adgang til et lille privat uderum på havesiden. Modulbredden giver mulighed for at disponere over regulære store rum, der defineres af husets ydervægge og lejlighedsskel eller dele kassen på midten og opnå et stort antal mindre værelser. Alle rumligheder opnår en rimelig minimumsstørrelse, har gode lysforhold og muliggør en fleksibel brug af etagerne, direkte relateret til den enkelte families behov.

De viste typer har en stueetage med indgang via et multianvendeligt køkken-spiserum med bad/toilet placeret ud til facaden og en trappe op til førstesalen. På husets østside er der mulig udgang til terrasse og skur. I forbindelse med badeværelset placeres teknikrum, tilgængeligt og optimalt i forhold til såvel køkken som bad.

Adgangsprincippet

I Lejre har alle boliger direkte adgang fra terræn, selvom boligerne rækker ind over hinanden. Nogle af boligerne suppleres med tagterrasser der muliggør et udeliv, der kan være både privat og særdeles frodigt. Boligerne spænder som sagt fra 30m² til 125m² og muliggør en alsidig sammensætning af beboergrupper.

Generelt er alle boliger velforsynede med udendørs fællesrum i direkte tilknytning til boligens rum og systemet tillader fleksibilitet i placeringen – og dermed tilpasning til sol orienteringen på de forskellige lokaliteter.

Arkitekturen

Vi har haft lyst til at prøve kræfter med forestillingen om at bygge huse, der patinerer smukt, passer ind i det smukke naturområde og kan begrønnes og skabe et frodigt motiv i bebyggelsen. Vi foreslår, at husene beklædes med gran lister for at give varme, et organisk udtryk og stoflighed til bebyggelsen. Skure og tilbygninger beklædes med et andet materiale, f.eks grafit-sort pladebeklædning med lodret inddeling, for at skabe en kontrast. Taget beklædes med sort tagpap og solceller i henhold til energikrav 2018. Facader og vinduer monteres i muligt omfang på fabrikken - ud fra ønsket om en optimering af den industrialiserede proces og de indlysende fordele ved at udføre arbejdet under kontrollerede former. Der tilstræbes overalt bæredygtige materialer.

Samlet set har vi forsøgt at tilbyde nogle koncentrerede indsatser i form af drivhuse, ovenlys over trappen og andre kvalitetsbestemte muligheder såsom lamel plank på gulvene, der til sammen opgraderer udtrykket væsentligt.

Vi har arbejdet intenst på et samlet arkitektonisk udtryk som stadig er i proces, der på en og samme tid afspejler den særlige produktionsform og udfolder en nutidig arkitektonisk fortolkning, der peger på et geometrisk mere ”sprudlende” boligkoncept, og som tager fællesskabet alvorligt.

Øvrige byggeønsker modtaget løbende

Kirkebakken – Nye boliger er i Ejby



OMRÅDET

Adresse: Strædet 15 samt Ejbyvej 47, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge

Ejer: Peter Birch, Betina Skovmand og Jesper Hansen

Matrikelnumre: en del af 8a og 8d, Ejby By, Rye

Projektareal: ca. 102.000 m²

Heraf:

- Fredet område ca. 22.000 m²
- Overgangsområde (mellem by og land) ca. 20.000 m²
- Reelt projektområde: ca. 60.000 m²

OVERORDNET PROJEKTMRÅDE



FREDNING



OVERGANG MELLEM BY OG LAND



REELT PROJEKTOMRÅDE



ADGANGSVEJ TIL PROJEKTOMRÅDET

Adgangen til projektområdet sker fra Ebbemosen over matrikel 8v, Ejby By, Rye iht. § 5.5 i gældende lokalplan 9.14



KOTER INDENFOR PROJEKTOMRÅDET

Koteforskellene på ca. 6-7 m indenfor projektarealet giver mulighed for spændende terrænudnyttelse, jf. kotekortet

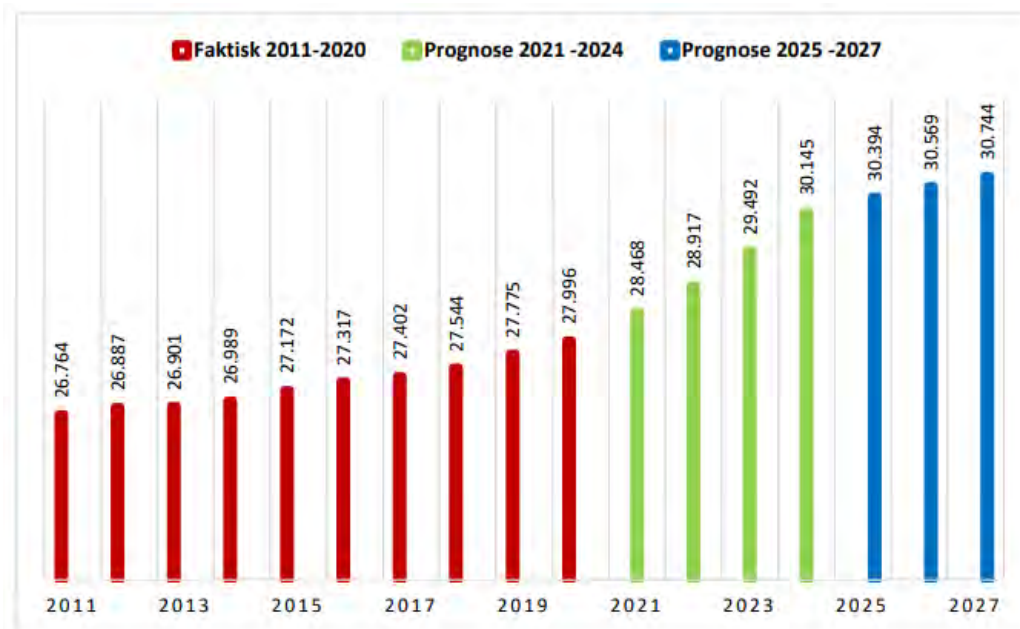


GENERELLE TENDENSER I LANDDISTRIKTER

1. Antallet af husstande med børn i landdistrikterne er siden 2010 faldet med 17.407 (16 pct.), hvorimod antallet af husstande uden børn i landdistrikterne er steget med 16.457 (9 pct.).
2. Befolkningsfremskrivningen 2020 viser, at i 2030 forventes befolkningsgruppen over 80 år at udgøre 59 pct. flere end i dag, svarende til yderligere 160.000 personer over 80 år.

Kilde: Danmarks Statistik

BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN I LEJRE KOMMUNE



Lejre Kommune har, jf. tabel 2.1 haft en stabil stigning siden 2011. Stigningen har i gennemsnit for perioden 2011 til 2020 været på 0,5 pct. I perioden 2020 til 2027 forventes en stigning på 9,8 pct.

Forudsætningen er, at en væsentlig del af boligbyggeprogrammet realiseres.

DEMOGRAFIEN I LEJRE KOMMUNE

Aldersgruppe	Faktisk 2020	2021	2024	Stigning 2020 - 2021	Stigning 2020 - 2024
0- 5	1.779	1.862	2.092	4,6%	17,6%
6-16	4.001	4.031	4.183	0,7%	4,6%
17-24	2.141	2.159	2.273	0,9%	6,2%
25-64	13.834	14.041	14.850	1,5%	7,3%
65-79	4.992	5.049	5.110	1,1%	2,4%
+80	1.249	1.326	1.636	6,2%	31,0%
Hovedtotal	27.996	28.468	30.145	1,7%	7,7%

BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN I EJBY ´20-´24

Ejby	4.073	4.078	4.141	4.146	4.144	1,7%
------	-------	-------	-------	-------	-------	------

TANKER FOR PROJEKTOMRÅDET

- Da antallet af ældre personer er stigende, forestiller vi os, at der åbnes mulighed at etablere rækkehuse (tæt-lav) i et plan, evt. i form af et bofællesskab med fælleshus.
- Vi forestiller os også muligheden for åben-lav bebyggelse. Dette gør det muligt for nye familierne at etablere sig i Ejby og sikre byens udvikling forover.
- Mod syd etableres et overgangsområde, der definerer overgangen mellem by- og landzone.
- Selve placeringen af de forskellige boligtyper og overgangsarealet sker i samspil med områdets koter og respekt for områdets/landskabets karakter.



Nyt boligområde

ved

Urtehusene

i Kirke Hvalsø

Uffe Gavnholt

i samarbejde med

ERIKarkitekter

Bebyggelsens omfang og placering

Boligområdet placeres på matrikel 4ah Nørre Hvalsø By, Kirke Hvalsø og matrikel 15 Nørre Hvalsø By, Kirke Hvalsø. Arealet udgør samlet 49.564 m². Bilag 2.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 30%.

Den maksimale byggehøjde fastsættes til 8,5m ved opførelse af toetagers byggeri og 5m for etplans byggeri.

Anvendelse

Området anvendes til privat boligformål. Sammensætningen kan være et miks af privat boligudlejning og ejerboliger.

Der opføres et fælleshus med tilhørende orangeri med mulighed for overnatning for gæster.

Øvrige forhold

Matriklerne er i dag beliggende i landzone men indenfor byskilt.

Ved prioritering i Kommuneplan 2021 vil området, i forbindelse med lokalplanlægning, overgå til byzone.

Området trafikforsynes via Tølløsevej og hvis det er muligt, via en forlængelse af Møllebjergervej.

Vision for området

Boliger:

Vi har, gennem de senere år, set en udvikling mod mindre husstande og dermed behov for mindre boliger. Trenden, fra før og lige efter finanskrisen, mod større boliger er ikke længere den dominerende.

Samtidig ses en stigende interesse for boligformer der fremmer fællesskab og sammenhold. Dette være sig bofællesskaber eller bare boformer hvor følelsen af trykthed og samhørighed skabes gennem boligernes udformning.

Den stigende interesse for vores naturområder og indsatsen for vores klima, tror vi, bliver en endnu vigtigere parameter for vores valg af boliger og boformer i fremtiden. Bebyggelsen ved Urtehusene skal afspejle denne trendens. Parcelhuset vi i højere grad blive erstattet af række- og kædehuse med mindre boligareal.

For at imødekomme disse behov vil området bestå af blandede boliger med absolut hovedvægt på rækkehuse og gårdhavehuse. Størrelsesmæssigt vil disse huse fordele sig på boligenheder fra 75 m² op til 115 m². De største enheder tiltænkt børnefamilier opføres i 2 plan. De mindre boligenheder, samt et mindre antal større enheder, opføres i et plan. På denne måde tilgodeses der forskellige boligbehov fra børnefamilier til seniorer og enlige. Bebyggelsen vil derfor henvende sig til mange forskellige former for familier.

Områdets fælleshus tiltænkes en væsentlig rolle i beboernes dagligdag. Fælleshuset vil indeholde både køkken, opholdssal, terrasse og orangeri. Der vil være mulighed for fællesaktiviteter på tværs af både naboskel og generationer.

Vi forestiller os fælleshuset vil danne rammen om aktiviteter som sangaftner, foredrag, koncerter, spisning samt sport og kultur.

Naturligvis kan fælleshuset også bruges af beboerne i forbindelse med særlige arrangementer som f.eks bryllup, konfirmation og fødselsdage. Til dette formål indeholder fælleshuset to værelser hvor gæster kan overnatte.

Fælleshusets parkeringsplads lægger plads til el-ladestander og vil også være holdeplads for bebyggelsens dele elbiler og cykler.

Natur, miljø og bæredygtighed:

Området er i dag en blanding af marker og træbevoksning. Den unikke beliggenhed tæt ved skoven skal tydelig kunne genkendes når området er bebygget. Der findes flere gamle træer som i vides muligt omfang tænkes bevaret. Træerne er af forskellige typer med hovedsagelig lærk, eg og bøg.

Overfladevand håndteres på egen matrikel. LAR indtænkes så vidt muligt. Som vist på bilag 1 udnyttes områdets naturlige fald til etablering af sø- eller vådområder hvor vandet håndteres på overfladen.

Energiforsyningen tænkes løst med en blanding af energieffektive huse med solceller og minivindmøller i det omfang det er muligt, suppleret med enten luft til vand anlæg eller fjernvarme.

I byggefasen anlægges en livscyklusvurdering i forhold til valg af byggematerialer således at ressourceanvendelsen tager hensyn til den samlede Co2 belastning og dermed byggeriets samlede klimabelastning.

Bilag 1 – områdets disponering

Område 1

Området indeholder de forskellige typer boliger. Eksisterende træer bevares i vides muligt omfang. Alle boliger har udendørs arealer både mod øst og mod vest. På denne måde sikres dagslys i boligerne og kvalitet i udendørs opholdsarealer. Boliger i to plan har, ud over øst og vestvendte haver, også en altan på 1. sal. Grønne områder er et gennemgående tema der understreger nærheden til skov og nationalpark. Afvandingsområderne er en vigtig del af dette tema.

Område 2a

Området indeholder bebyggelsens fælleshus. Fælles parkeringsareal med el-lade standere og fælles el delebiler. Også i dette område er der masse af lys, luft og rum.

Område 2b

Område 2b indeholder ingen boliger – ud over den der i dag findes på grunden. Området tiltænkes en rolle som skovareal hvor hovedparten af de eksisterende træer bevares. I dette område kan der etableres overdækket bålplads med shelters, naturlegeplads, træværksted, cykelværksted eller andre kreative værksteder.

Område 3

Område 3 tænkes at indeholde vejforbindelse. Områdets naturlige fald før det ideelt til etablering af LAR og der vil også være rigelig plads til en naturlegeplads. Området friholdes for boliger.

Afrunding

Vi har i vores arbejde med denne nye bebyggelse lagt vægt på at ramme de boligformer og boligmiljøer som tiden efterspørger. Samtidig er der lagt energi i at tænke grønt i ordets bredeste forstand.

Vi er ikke i tvivl om, at dette område vil blive et eftertragtet boligområde. Placeringen er tæt på skov og Nationalpark, stationsnært med let adgang til København. El delebiler vil minimere behovet for egen bil. Bebyggelsen vil, i såvel ide som i udførelse, understøtte Lejres Kommunes position som en attraktiv og bæredygtig kommune hvor fællesskab og respekt for vores miljø prioriteres højt.

På den baggrund er det mit håb at Lejre Kommune vil fremme projektet ved at medtage området, udlagt til boligformål, i Kommuneplan 2021.

Hvalsø, den 03. marts 2021

Uffe Gavnholt

1.

Matr. nr. 4ah og 15 PÅ
TØLLØSEVEJ 64, HVALSØ,
LEJRE KOMMUNE

Skitseoplæg for opførelse af 1 og 2
plans rækkehuse samt LAR områder.

I vedlagte skitse er der arbejdet
med 2 etagers rækkehuse på 115 m²,
4+ vær. og 1 etages gårdhavehuse
på mellem 75 -115 m² med 2-5 vær.

2a.

1 fælles hus på grunden med
p-pladser til fælleshus
Gæste parkeringspladser til resten
af bebyggelse og mulighed for sti
op til to plans rækkehuse mod
sydøst
Dele el-biler og el-ladestationer

2b.

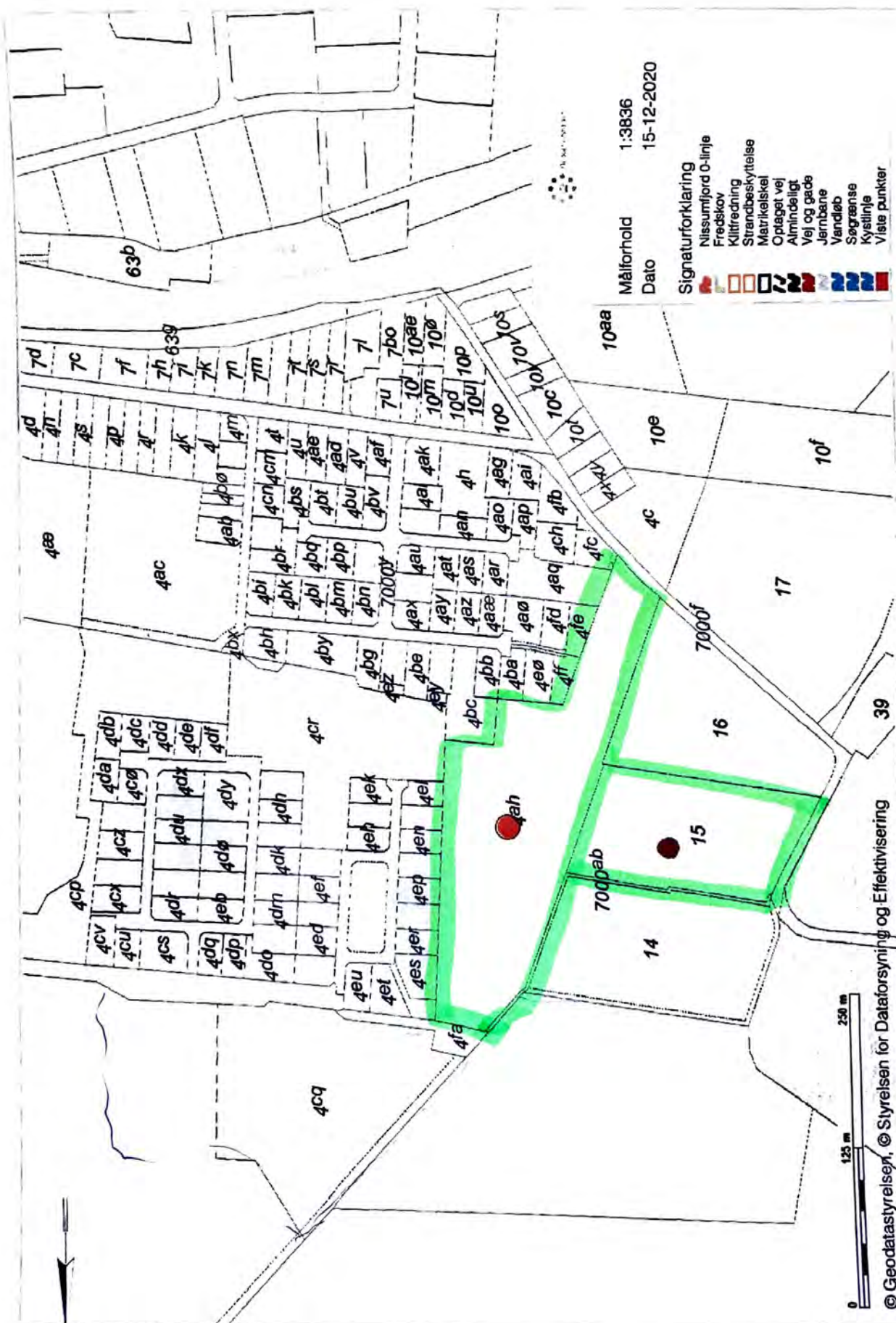
Overdækket bålsted
Shelters
Kreative værksted, galleri m.m.
Cykelværksted og overdækket
MTB vaskeplads
Naturlegeplads
eksisterende ejendom

3.

vejeforbindelse, LAR
naturlegeplads



MÅL 1:1000



Hanne Holmberg Stolz

Fra: Hanne Holmberg Stolz
Sendt: 9. august 2021 12:36
Til: Hanne Holmberg Stolz
Emne: VS: Tre nye områder til solceller

Fra: Johan Scheel
Sendt: 8. juni 2021 16:02
Til: Niels Rolf Jacobsen <nrja@lejre.dk>
Cc: Bent Hulegaard Jensen
Emne: Tre nye områder til solceller

Kære Niels

Som aftalt kommer der noget fra Landinspektør Bent Hulegaard Jensen om en uges tid med de foreslåede mere præcise grænser, som i efterlyste forleden.

Herudover er der kommet tre nye områder, som kunne komme i spil:

A: Ejbyvej ml. Ejby og Rye (tilhører Ryegaard). Det grænser ikke op til de tre tidligere fremsendte områder:

B: Elverdamsvej v. Kirke Hyllinge (ejet af en nabo, der har udtrykt ønske om solceller, men vi har endnu ikke nogen kontrakt). Det grænser op til arealet med vindmøller v. Kirke Hyllinge:

C: Landevejen, syd for motorvejen, øst for affaldssorteringspladsen. (ejet af en nabo, der har udtrykt ønske om solceller, men vi har endnu ikke nogen kontrakt). Det grænser op til motorvejen, hvor vi på nordsiden har Trudsholms forhåbentlige solceller:

<https://map.krak.dk/?c=55.674487,11.871843&z=13&l=aerial&d=%7b%22a%22:%5b%5b55.682629,11.86914,55.682895,11.871607,55.683234,11.871457,55.68327,11.873603,55.680875,11.874847,55.679835,11.87062,55.679315,11.870556,55.679145,11.86929,55.679484,11.869097,55.680282,11.869805,%22Area%201.%20%0AOwned%20by%20Ryegaard%22,0%5d,%5b55.717152,11.911519,55.717152,11.913729,55.716814,11.913836,55.71662,11.915145,55.713066,11.910167,55.71297,11.907892,55.712994,11.90609,55.712075,11.906669,55.7117,11.904416,55.713985,11.906755,55.714324,11.907678,55.715085,11.908793,55.715399,11.908836,%22Area%202.%20%0AOur%20eastern%20neighbour%20in%20Kirke%20Hyllinge.%22,0%5d,%5b55.641253,11.847961,55.64141,11.848615,55.642058,11.848605,55.642264,11.849248,55.64178,11.849699,55.643862,11.85486,55.643941,11.855417,55.645509,11.855568,55.644353,11.852242,55.64379,11.850557,55.643251,11.848229,%22Area%203.%20%0AOur%20southern%20neighbour%20at%20Trudsholm.%22,0%5d%5d%7d&q=;66692938;yp>

Med venlig hilsen

Johan Scheel

Ryegaard og Trudsholm Godser

Munkholmvej 380, Rye
4060 Kirke Såby, Denmark

www.ryegaard.dk



Tegn & Mål

- *Areal 101261 m²*
Area 1. Owned by Ryegaard
- *Areal 132651 m²*
Area 2. Our eastern neighbor in Kirke Hyllinge.
- *Areal 80145 m²*
Area 3. Our southern neighbor at Trudsholm.

1. Ryegaard & Trudsholm Godser
www.ryegaard.dk
 Munkholmvej 380
 4060 Kirke Såby

Hanne Holmberg Stolz

Fra: Hanne Holmberg Stolz
Sendt: 9. august 2021 11:19
Til: Hanne Holmberg Stolz
Emne: VS: solceller
Vedhæftede filer: Markkort for Højmarksgården , Kildevangevej 9 , 4000 Roskilde.pdf

Fra: Andreas von Rosen
Sendt: 15. marts 2021 10:46
Til: Plan (Fællespostkasse + EDS) <Plan@lejre.dk>
Emne: RE: solceller

Hej Mette,

Det er vedhæftede areal som vi kigger på – samt noget af arealet hos naboerne.

Hvordan ser kommunen på det?

Mvh Andreas

From: Plan (Fællespostkasse + EDS) <Plan@lejre.dk>
Sent: Monday, 23 November 2020 09.10
To: Andreas von Rosen
Subject: SV: solceller

Hej Andreas

Vi har ikke nogen kommuneplanrammer for større solcelleanlæg i vores nuværende Lejre Kommuneplan 2017. Men vi går i gang med at udarbejde den kommuneplan 2021 meget snart, hvor der selvfølgelig skal tages stilling til, hvor vi vil have større solcelleanlæg – eller om vi overhovedet vil udlægge sådanne arealer. Vores dilemma er nemlig, at vi har rigtig mange fredede eller bevaringsværdige landskaber.

Med venlig hilsen

Mette Straarup
Planlægger
Center for Teknik & Miljø
Planafdelingen
Telefon nr. 46 46 49 13
E-mail: mest@lejre.dk



Fra: Andreas von Rosen
Sendt: 21. november 2020 13:57

Til: post@lejre.dk (Fællespostkasse) <LKpost@lejre.dk>; Plan (Fællespostkasse + EDS) <Plan@lejre.dk>
Emne: solceller

Hej,

Jeg tillader mig at skrive til jer for at høre om I har en plan for større solcelleanlæg (minimum 30 hektar).

Vi har kontakt til nogle lodsejere som ønsker at opstille solceller og jeg vil gerne høre om det er muligt.

Jeg ser frem til at høre fra jer.

Andreas von Rosen

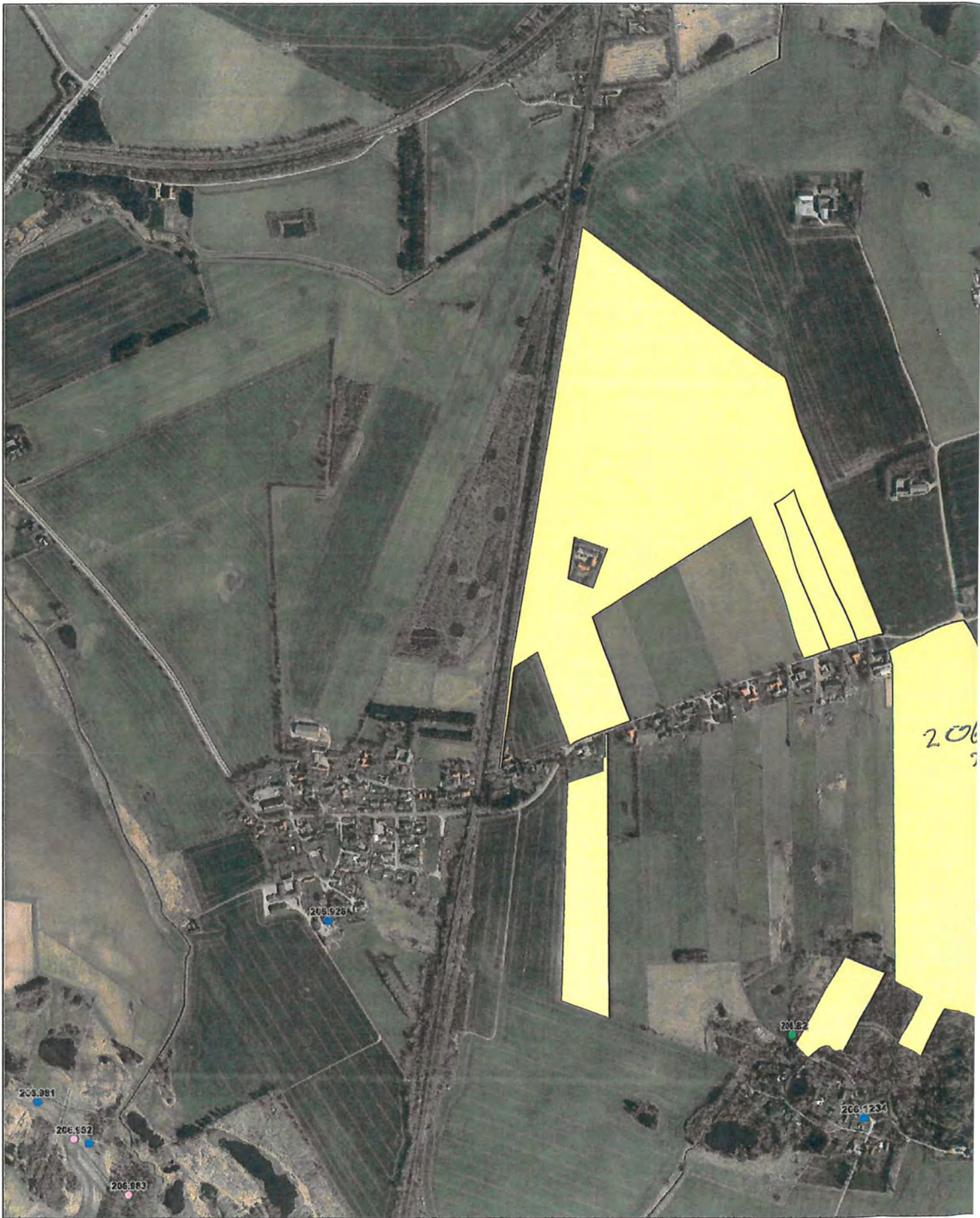
Senior project manager

www.europeanenergy.dk



European Energy A/S · Gyngemose Parkvej 50 · 2860 Søborg · Denmark · CVR: 18351331

This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain privileged or confidential information. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please immediately contact the sender by reply e-mail, delete the original message, and destroy all copies thereof. The present communication, including any attachment thereto, shall not be considered any contractual proposal and/or acceptance of offer, nor waiver neither recognizance of rights, debts and/or credits. The content of this email shall not be binding and no pre-contractual liability shall derive to the sender, unless a subsequent agreement is executed between the sender and the recipient through their respective authorized representatives.



Hanne Holmberg Stolz

Fra: Michael Jordan <mj@stenohus.dk>
Sendt: 3. marts 2021 16:50
Til: Peter Østerbye
Emne: Opførelse af solcelle park
Vedhæftede filer: Signaturbevis.txt

Hej Peter

Som du sikkert husker havde vi for nogen tid siden en kort drøftelse om en eventuel udvidelse af genbrugspladsen Kara i Såby .

Da jeg ikke har hørt noget fra jer går jeg ud fra at sagen er blevet henlagt .

Imidlertid har jeg tænkt på at jordstykket ,som er på ca 5 ha , kan være egnet til at opsætte solceller på . Det ligger mellem hovedvejen og motorvejen .

Lejre Kommune må derfor gerne i sin planlægning af hvor det vil være hensigtsmæssigt at opføre solceller indtænke dette areal som en mulighed .

Hvis Kommunen ikke er afvisende overfor et sådant projekt vil jeg gå videre med planerne

Med venlig hilsen/Best regards

Michael Jordan
Advokat (H)

JORDAN | LØGSTRUP
ADVOKATPARTNERSELSKAB.

" Stenohus "
Vesterbrogade 33
1620 København V
Danmark
Tlf. +45 33255400
Mobil +45 20663066
www.stenohus.dk