



Kladde

Kommuneplantillæg

3. Tillæg til Kommuneplan 2021 for Kirke Sonnerup, Snebærvej Øst etape 1 og 2

Redegørelse

Rammeområde 8.B2 og 8.B3 er udlagt til boligformål.

Inden for 8.B3 er der ønsket om at opføre blandet boligbebyggelse. Der er derfor brug for at udarbejde en lokalplan, der muliggør dette. Formålet med Lokalplan LK 91 er at give mulighed for, at der kan opføres helårsbebyggelse i form af parcelhuse, rækkehuse, dobbelthuse og kompakhuse. Derudover skal lokalplanen udlægge rekreative fælles arealer og arealer til håndtering af regnvand.

Derfor ændres afgrænsningen af kommuneplanramme 8.B3 og 8.B4 for at give det bedre mulighed for at håndtere regnvandet i de lokale lavninger i terrænet, som ligger inden for ramme 8.B3.

Det fremgår af ramme 8.B3 i Lejre Kommuneplan 2021, at bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse må udgøre max. 35 for det enkelte jordstykke eller for delområdet som helhed. I dette tillæg ændres reguleringen til at gælde for området som helhed.

Kommuneplantillægget danner dermed grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen.

Rammer

8.B3(1) - etape 2



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Lokalplanområdet skal inddeles i delområder. Der skal udlægges et delområde med rekreative arealer, som skal udgøre 30-40 % af det samlede lokalplanområde – se de generelle rammer for lokalplanlægning.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

De rekreative arealer skal beplantes med egnstypiske beplantning, i en blanding af træer, buske og urter. Der skal være stiforbindelser gennem de rekreative arealer, som forbinder området til omgivelserne. De rekreative arealer kan indeholde områder med beskyttede naturtyper, lavbundsarealer mv. samt områderne kan indeholde regnvandshåndtering inkl. tekniske anlæg. De rekreative arealer skal skabe afstand mellem eksisterende og nye boligområder, og de rekreative arealer skal skabe grønne kiler igennem de nye boligområder.

Infrastruktur

Området skal have vejadgang til Ordrupvej. Der skal etableres vejadgang til 2. etape af boligområdet ved Slåendiget igennem rammeområde 8.B3.

8.B4(1) - etape 3



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, nærrekreativt område**

Lokalplanområdet skal inddeles i delområder. Der skal udlægges et delområde med rekreative arealer, som skal udgøre 30-40 % af det samlede lokalplanområde – se de generelle rammer for lokalplanlægning.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

I delområder med åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maks. udgøre 30 % for det enkelte jordstykke (matrikel). I delområder med tæt-lav

boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maks. udgøre 35 % for delområdet som helhed.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

De rekreative arealer skal have offentlig karakter. Private haver o. lign. kan derfor ikke regnes med. Arealerne skal være ubebyggede arealer, men der kan etableres mindre bygninger, som understøtter det rekreative formål, så som shelters, bålhytter og læskure. Veje og parkeringsarealer til biler kan ikke medregnes i de rekreative arealer.

De rekreative arealer skal beplantes med egnstypiske beplantning, i en blanding af træer, buske og urter. Der skal være stiforbindelser gennem de rekreative arealer, som forbinder området til omgivelserne. De rekreative arealer kan indeholde områder med beskyttede naturtyper, lavbundsarealer mv. samt områderne kan indeholde regnvandshåndtering inkl. tekniske anlæg.

De rekreative arealer skal skabe afstand mellem eksisterende og nye boligområder, og de rekreative arealer skal skabe grønne kiler igennem de nye boligområder.

Infrastruktur

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via rammeområde 8.B3 til Ordrupvej.

Ændringer

Ændring af afgrænsning for 8.B3 og 8.B4

Afgrænsningen for rammerne 8.B3 og 8.B4 tilrettes, så en lokal lavning indgår i 8.B3 og dermed giver mulighed for at lede regnvandet fra området til lavningen. Det samlede omfang af rammene ændres ikke, idet der overgår et areal på cirka 4600 m² fra 8.B4 til 8.B3. Arealet anvendes udelukkende som rekreative fællesareal og til lokal håndtering af regnvand.



Figuren viser henholdsvis eksisterende rammer i Kommuneplan 2021 og de tilrettede rammer, som følge af dette kommuneplantillæg. Et mindre areal overgår fra ramme 8.B4 til 8.B3.

Bebyggelsesomfang i 8.B3

For tæt-lav boligbebyggelse gælder, at boligbebyggelsen må udgøre max. 35 % af området som helhed.

Miljøvurdering

Dette kommuneplantillæg indeholder en ændring af afgrænsningen af området, for at sikre en sammenhængende planlægning herunder at sikre mulighed for regnvandshåndtering i lavningen mod nordøst. Lejre Kommune vurderer, at ændringen af afgrænsningen er af mindre betydning. På den baggrund er ændringen af kommuneplanens rammer ikke miljøvurderet.