

Referat fra Generalforsamling i Grundejerforeningen Rødkildebanken

Onsdag den 6. marts 2019

Domus Felix - Bygaden 20 - 4320 Lejre kl. 18:00

Følgende huse var repræsenteret:

Nr. 1, 4, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 28, 31, 33

Generalforsamlingen startede med hyggelig fællesspisning i Felix, hvor der blev serveret pizza og salat fra det lokale pizzeria.

Formand Mette, nr. 31 bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Christian, nr. 24 blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var varslet og indkaldt efter gældende vedtægter.

Heidi, nr. 24 – referent.

2. Bestyrelsens beretning

Grønne dage – der har været afholdt et par grønne dage i løbet af året. Omkring legepladsen var det aftalt, at der skulle plantes en hæk ved parkeringspladsen. Pia nr. 22 og Gunner nr. 15 har haft til opgave at finde noget passende beplantning, hvilket endnu ikke er realiseret. Når Gunner og Pia finder en passende hæk, skal bestyrelsen godkende inden indkøb, og hækplanterne skal sættes i jorden i forbindelse med en grøn dag.

Bord/bænke – STOR TAK til Tyge nr. 25 for at have istandsat det ene bord/bænke-sæt, der står på arealet overfor nr. 24-25.

Sommerfesten blev afholdt i august med en fin ”Cowboy”-temafest: Festen var arrangeret af Anders nr. 16 og Thomas nr. 4 og indeholdt den traditionelle kagekonkurrence. Anders og Thomas vil også stå for sommerfesten i 2019 – der er endnu ikke fastsat en dato.

På generalforsamlingen i 2018 fik Anders nr. 16 og Gunner nr. 15 til opgave at undersøge muligheden for at komme af med haveaffald. Der er endnu ikke kommet en endelig afklaring herpå, men det er foreningens vurdering, at beboerne finder deres egen løsning til at komme af med haveaffaldet.

I 2019 vil kommunen hente haveaffald en enkelt gang.

Der har været to indbrud på Rødkildebanken det seneste års tid, og det har medført oprettelsen af en gruppe på Messenger, hvor man kan anmode om at blive medlem. Gruppen hedder ”Rødkildebanken” og den skal kun bruges til beskeder i forbindelse med indbrud. Flere huse har fået alarm, så er man ikke hjemme og alarmen går (de fleste alarmer sender sms ved alarm), så kan der skrives ud i gruppen.

Træerne ved stien ud foran nr. 4, 5, 6. Thomas og Britta i nr. 3 havde bragt dette op på generalforsamlingen i 2018, hvor Thomas har været i dialog med kommunen sammen med Carsten i nr. 6. Behandles som et punkt under indkommende forslag.

Degnejorden – der har været stille omkring projekt ”Degnejorden”, men primo marts 2019 har det været på teknisk udvalgs møde i kommunen, hvor projektet nu er vedtaget.

Der kommer 95 boliger i 11 byggefelter, og de kan blive op til 1½ plan i højde. I forhold til de huse, der vil blive placeret tættest på Rødkildebanken, vil bebyggelsen blive lavere end det maksimalt tilladte. Der er planlagt flere borgermøder i 2019. Den trafikale tilkørsel for Degnejorden er endnu ikke fastlagt. Byggemodningen forventes primo 2020. Uddrag af referatet ses under bilag.

3. Regnskab 2018 til godkendelse

Henning nr. 23 fremlagde regnskabet og opfordrede til, at alle fortsat betaler kontingent til tiden. Regnskabet godkendt.

4. Indkomne forslag

a. Opfølgning på Thomas Esmanns forslag vedr. beskæring af træerne ud til stien foran hus 4,5 og 6.

Træerne foran husene 4, 5 og 6 er plantet i strid med lokalplanen, da de står for tæt på skel, og dette er til stor gene for beboerne, der ønsker dem fældet. Det har været undersøgt, om beskæring kunne være en mulighed, men det kan ikke blive pænt, og løser ikke de gener, som beboerne oplever. På generalforsamlingen var der opbakning til, at Thomas på vegne af Grundejerforeningen kan få afklaret med kommunen, om vi som forening selv skal stå for fældningen, eller om det er kommunens opgave. Bestyrelsen skal holdes orienteres. Der kan efterfølgende være nogle træstubbe, som skal fjernes, hvilket der må tages højde for på det kommende budget.

b. Rødkildebanken 15 ønsker en generel snak om ”nabo støj”

Gunner og Jytte har oplevet støj i forbindelse med fester, hvilket de ønskede en generel snak om på generalforsamlingen. De fremødte var enige om, at det skal være muligt at holde fest på Rødkildebanken, men følgende blev aftalt:

- Man tager hensyn og orienterer i god tid om festen til de omkringliggende huse, herunder hvor længe festen er planlagt til at vare.
- God idé at varsle i god tid, så det giver naboerne mulighed for at finde et alternativ, hvis man ikke vil holdes vågen af høj musik.
- Det vil være rimeligt, at musikken ikke er MEGET høj til kl. 5 om morgene, dvs. man godt kan skrue ned efter kl. 2.
- Der kan også opstå anden form for støj, og det er vigtigt, at man kan have en god dialog med sine naboer. Har man f.eks. planlagt at bruge en havemaskine, der larmer, så vil det også her være en god idé at orientere sine naboer.

c. Bestyrelsen foreslår at der indkøbes 4 borde + 10 stole, som kan opbevares i skuret, hvor festteltet opbevares. Pris ca. 2.000

Overfor nr. 24 er der et lille skur ved parkeringspladsen, hvor vejens festtelt er opbevaret. På hjemmesiden kan man booke teltet, og det er gratis at låne det. Bestyrelsen ønsker at indkøbe 4 borde (klap-ud) og 10 stole, som man også har mulighed for at låne, hvis man skal have mange gæster. Bodil og Frede i nr. 13 har 4 klapborde stående, som de meget gerne vil stille til rådighed

med henblik på udlån. Bestyrelsen undersøger plads i forhold til borde og stole i skuret, samt mulighed for at lave et booking system via hjemmesiden på samme måde som teltet. Når borde og stole er en realitet, så vil Christina i nr. 8 gerne stå for at koordinere evt. udlån frem til en mulig løsning med at booke via hjemmesiden.

5. Budget 2019 til godkendelse, samt fastsættelse af kontingent

Henning fremlagde budget for 2019, og her blev det besluttet at tilsidesætte kr. 2.000 mere end bestyrelsen havde fastlagt for budgettet, hvis der bliver behov for at leje en maskine til at fjerne stubbe (hvis det bliver foreningens opgave selv at fælde træerne).

Der blev spurgt til foreningen egenkapital, og her er det ikke planen, at foreningen skal have en formue stående, men det nuværende niveau er meget passende. Budgettet blev godkendt.

6. Valg af formand (ét-årig periode)

a. Mette Langager er på valg – genopstillede ikke

Thomas nr. 4 blev valgt som ny formand for det næste år.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleant

a. Anders Vestermark blev genvalgt

b. Heidi Bordinggaard genopstillede ikke, og Lasse nr. 1 blev valgt

c. Henning Sønderby – ikke på valg

d. Thomas Esmann – ikke på valg

Da Thomas nu er valgt som formand, blev hans resterende bestyrelsesperiode (2019) overtaget af Christina i nr. 8.

e. Suppleant: Carsten Nees blev genvalgt

f. Suppleant: Michael Kofoed – ikke på valg

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

a. Torben Mortensen blev genvalgt

b. Suppleant – Karin Mogenstrup blev genvalgt

Stor TAK til Heidi og Mette, der har været en del af bestyrelsen i en del år.

9. Eventuelt

Der var ikke noget under eventuelt.

Bilag – uddrag af referat fra Teknisk udvalg vedr. Degnejorden:

12. TM - Forslag til lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden i Allerslev

01.02.05.P16 18/5811 Aben sag

Resumé

Økonomiudvalget godkendte den 24. oktober 2018 et grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan for boliger på Degnejorden. Grundlaget bygger på det reviderede vinderforslag fra arkitektkonkurrencen samt kommentarer fra borgermøde afholdt i august 2018. På denne baggrund har administrationen nu udarbejdet et forslag til lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden, som giver mulighed for at opføre op til cirka 95 boliger placeret i klyngefællesskaber langs en central boligvej (Livsnerven), hvis udformning skal bidrage til fælles aktiviteter og ophold.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at forslag til Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden sendes i offentlig høring i

otte uger.

2. at der afholdes borgermøde den 2. maj 2019.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-03-2019

Ad 1. Et flertal bestående af A, C og Ø (3) anbefaler indstillingen. V (2) kan ikke anbefale indstillingen, idet de ønsker, at der kun kan bygges 70 boliger på minimum 80 kvm. hver. Der var enighed i udvalget om at anbefale, at det præciseres i lokalplan grundlaget, at vejbetjening sker fra Langskelsvej *eller* Rynkebjerggårdsvej, og at der skal tages særlig hensyn til trafiksikkerheden på det gennemgående stisystem.

Ad 2. Indstillingen anbefales.

Sagsfremstilling

Baggrund

I sommeren 2016 holdt Lejre Kommune en arkitektkonkurrence for udvikling af Degnejorden. Arkitektkonkurrencen blev vundet af teamet Dissing+Weitling Architecture og MOVE Arkitektur, som med det reviderede vinderprojekt har bistået administrationen i udarbejdelsen af vedhæftede forslag til lokalplan.

Vinderprojektet fra arkitektkonkurrencen bygger på idéen om den moderne, bæredygtige landsby med fokus på fællesskabet, naturen og frirummet. De stedbundne naturkvaliteter -

engen og nærheden til Lavringe Å - danner rammen om 3 forskellige boformer; Gården, Gaden og Enghusene. Klyngerne af huse samles omkring Livsnerven, det centrale infrastrukturelle element, som både er adgangsvej til boligerne og danner mødesteder for beboere og forbigående. Grundlæggende for projektforslaget er en samskabende proces, hvor lokalområdet og kommende beboere involveres tidligt i skabelsen af bostedet og livet mellem bygningerne.

Som indledning til lokalplanarbejdet blev der i august 2018 holdt borgermøde, hvor forskellige temaer blev drøftet. Kommentarer fra borgermødet handlede hovedsageligt om indbliksgener til eksisterende huse, den nye beplantnings skyggevirkninger,

Lejre Kommune	04-03-2019	Side 30
Udvalget for Teknik & Miljø		

materiale- og farvevalg, Livsnervens funktioner og indretning, parkeringsforhold og ønsket om seniorboliger.

Økonomiudvalget godkendte den 24. oktober 2018 grundlaget for lokalplanen. Grundlaget bygger på principperne i vinderforslaget og giver mulighed for at opføre op til 95 boliger i 11/2 plan og 1 plan i randområderne, med maksimum bygningshøjde på 6,5 meter. Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse, dobbelthuse og singulære huse efter klyngeprincippet i vinderforslaget. Derudover fastlægger grundlaget, at bebyggelsen skal opføres i tegl eller træ i nuancer af varme jordfarver og at vejadgangen skal ske fra enten Langskelvej eller Rynkebjerggårdsvej.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Lokalplanen fastlægger 11 byggefeltet inden for hvilke de 3 typer af boligklynger kan opføres. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for den enkelte klyngetype, som varierer i størrelse og sammensætning med Gårdklyngen som den største (11-13 boliger per klynge) og Enghusene som den mindste (3-5 boliger).

Gårdklyngerne orienterer sig om et fælles gårdrum, som giver plads til privathed og hvor bilen kan parkeres "lige ved døren". Grænserne mellem det private, semiprivate og parkering er klart defineret af beplantning, lave mure og terrasser knyttet til den enkelte bolig.

Gadeklyngerne er i deres struktur mere intime. Her samler 9-11 boliger sig om et smalt fællesrum. Her er der kort afstand til naboerne, men stadig med mulighed for private uderum ved boligerne.

På engen ligger fem mindre Engklynger, der hver samler 3-5 boliger omkring et fælles uderum. Alle boliger er direkte forbundet til det centrale gårdrum og inviterer derfor til helt nære og tætte fællesskaber. Beboerne i de fem Engklynger kan parkere ved klyngen og knyttes til et større fælleshus på Livsnerven.

Lokalplanen fastsætter, at boligbebyggelsen opføres med en bygningshøjde på maksimum 6,5 meter over naturligt terræn. Boligbebyggelsen skal opføres med tag uden valm og tagflader skal udføres i zink, sort tagpap, beklædningstegl eller som grønne tage. Taghældningen fastsættes til 25-35 grader.

Den vigtige balance mellem natur og bebyggelse og følelsen af lys og luft skal også sikres for de eksisterende boliger på Rødkildebanken og Møllerjorden. Derfor udpeger lokalplanen 5 randbebyggelser på kortbilag 4, hvor der stilles mere restriktive krav til boligernes højde og udformning. I randbebyggelsen er den maksimale bygningshøjde derfor begrænset til 5,7 meter over naturligt terræn. Lodrette facader på randbebyggelse vendt mod nabobebyggelsen må ikke overstige 3,5 meter over naturligt terræn.

I randbebyggelsen må der på den side af tagfladen, der vender mod nabobebyggelsen på Rødkildebanken og Møllerjorden ikke etableres kviste eller ovenlysvinduer. Dette er reguleret

med hensigt på at forhindre indbliksgener på de nævnte kvarterer.

Facaderne skal primært fremstå i blank mur af tegl og/eller i træ inden for en udpeget farvepalette af varme jordfarver. Træfacader kan fremstå i træsortens naturlige farve, brændt eller sortbejdet. Lokalplanen fastsætter, at træmaterialer skal leve op til visse miljømæssige certificeringskrav. Mindre dele af facaderne, som eksempelvis kviste eller fremspring kan opføres i zink. Derudover sikrer lokalplanen en vis variation i facaderne for at understøtte et mangfoldigt og levende bomiljø.

Livsnerven

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Langskelsvej og/eller Rynkebjerggårdsvej og der anlægges en ny privat fællesvej (Livsnerven), som fungerer som adgangsvej til de enkelte klynger. Der anlægges 1,5 parkeringsplads per bolig, som er fordelt ved klyngerne og langs Livsnerven. Parkeringspladserne skal anlægges med permeabel belægning for at understøtte en lokal håndtering af regnvandet, der falder inden for området. Lokalplanen sikrer også, at der etableres cykelparkering i nærhed af alle klynger – enten i klyngernes gårdrum eller i forbindelse med fælleshuse og forsamlingshus.

Lejre Kommune		
	04-03-2019	Side 31
Udvalget for Teknik & Miljø		

Fælleshuse

Lokalplanen fastlægger, at der opføres fælleshuse til hver af Gade- og Gårdklyngerne samt ét forsamlingshus for Engklyngerne under ét. Disse fælleshuse kan eksempelvis være værksteder, pavilloner, motionsrum, fælleskøkkener eller andet som kan understøtte fællesskabet i klyngerne. I tilknytning til fælleshusene skal der placeres fælles affaldsløsninger for de enkelte klynger. I forbindelse med Gadeklyngernes fælleshuse skal der etableres en ressourcecentral, hvor fraktioner som ikke er indeholdt i dagrenovation placeres, eksempelvis til haveaffald og byttecentral.

Naturen

Naturen og beplantningen er centrale elementer i projektet. Derfor indeholder lokalplanen en beplantningsplan, som inddeler udearealerne i forskellige beplantningszoner. Disse har forskellige anvendelser og tætheder i beplantningen. Overordnet fastholdes den åbne eng på arealerne mod åen og beplantningen fortættes i takt med nærheden til Langskelsvej. Randbeplantningen mod nord og syd består primært af buske og lavere træer samt enkelte større solitære træer. Mellem boligklyngerne udpeger lokalplanen zoner til beplantning af frugtræer. Derudover giver lokalplanen mulighed for, at der i tilknytning til fælleshusene kan opføres drivhuse og højbede til klyngens fælles anvendelse.

Bilag:

1 Aben ForslagtilLK50forboligerpåDegnejorden 16934/19

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at forslaget til lokalplanen følger de bærende ideer fra det vindende konkurrenceprojekt og imødekommer kommentarerne fra borgermødet. Der er i forslaget blandt andet blevet arbejdet med at sikre en vis variation i klyngebebyggelsens materialer og farver, placeringen af fælleshuse til hver klynge og med randbebyggelsen mod Møllerjorden og Rødkildebanken.

Variation i facadematerialer og farver

Administrationen har lagt vægt på at sikre det rette niveau af variation i facadernes udtryk og materiale. For at sikre en hvis variation fastsætter lokalplanen derfor, at to tilstødende boliger skal variere i enten materiale eller farve og at minimum 3 af farverne fra farvepaletten skal indgå i hver klynge. For at sikre samhörighed i de enkelte klynger sikrer lokalplanen dog samtidig, at eksempelvis træsorten i facaderne er den samme i den enkelte klynge.

Bygningshøjder og randbebyggelse

I grundlaget fremgår det at bebyggelsen må opføres i 11/2 plan og at randbebyggelsen kun må opføres i ét plan. Administrationen opfatter, at denne regulering hovedsageligt skal imødekomme bekymringerne om dels indbliksgener og dels skyggevirkninger på nabogrundene. Samtidig blev det med grundlaget besluttet, at lokalplanen skal udarbejdes på baggrund af vinderforslaget fra konkurrencen.

For at sikre de arkitektoniske rammer fra vinderforslaget og for at imødekomme indbliksgener hos naboerne vurderer administrationen, at det er hensigtsmæssigt at begrænse bygnings- og facadehøjder i randbebyggelsen samtidig med, at der ikke må opføres kviste og/eller ovenlysvinduer i de tagflader, der vender mod nabobebyggelserne.

På denne måde kan arkitekturen i de enkelte klynger tilgodeses samtidig med, at der ikke opføres vinduespartier i tagfladen, som kan være til gene for naboerne. De enkelte

Lejre Kommune		
Udvalget for Teknik & Miljø	04-03-2019	Side 32

boliger kan stadigvæk opføres med tagvinduer, som vender ind mod klyngernes gårdrum.

Parkering

Forslaget fastholder grundlagets princip om 1,5 parkeringsplads per bolig og har i kortbilagene specificeret, hvor parkering til de enkelte klynger er påtænkt. Gårdklyngerne har parkering i gårdrummene og langs Livsnerven, Gadeklyngerne langs Livsnerven og ved forsamlingshuset og Engklyngerne har parkering ved den enkelte klynge.

Stiforbindelse

Der er i dag en stiforbindelse fra skolestien til Møllerjorden i nord/sydgående retning. Lokalplanen sikrer, at denne forbindelse genetableres. Den fremtidige forbindelse vil løbe på tværs af Livsnerven og give kommende beboere gode stiforbindelser blandt andet til stationen. Forbindelsen vil desuden lede bløde trafikanter igennem det kommende boligområde, hvilket administrationen vurderer er en væsentlig del af projektets hovedidé, som ikke giver køb på attraktionen i den eksisterende sti, som nuværende færdselsåre for bløde trafikanter.

Beplantning

På det indledende borgermøde var der bekymringer om den nye beplantning vil medføre skyggevirkninger på den eksisterende nabobebyggelse. I forslagets beplantningsplan er områderne mod nabobebyggelserne defineret, som "åbent skovbryn", som imødekommer bekymringerne om skyggefald ved kun at tillade enkelte mellemstore træer, hvis placering skal respektere nabobebyggelsen.

Der blev på det indledende borgermøde også ønsket, at en hvis procentdel af boligerne skal afsættes til seniorboliger. Dette er dog ikke et forhold som kan reguleres i lokalplanen.

Tidsplan

Marts 2019: Forslag til Lokalplan godkendes politisk og sendes i offentlig høring. April-maj 2019: Offentlig høring med borgermøde.
August 2019: Lokalplan vedtages endeligt.

Når lokalplanen er vedtaget udarbejdes udbudsmateriale. Denne del af processen er afhængig af, hvilken udbudsform og –proces der vælges. Det forventes behandlet af Økonomiudvalget i april 2019. Udbudsprocessen kan være gennemført i løbet af efteråret 2019. Byggemodning og anlæg vil kunne begynde primo 2020.

Handicappolitik

Sagen har ikke konsekvenser for handicappolitik.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke konsekvenser for økonomi og finansiering. Området ejes af Lejre Kommune, og der fremlægges efterfølgende sag om udvikling og afsætning af området.