



# Lokalplan nr. 15.18 for Tune Nordøst



Nyt boligområde med 61 parcelhuse og 93 rækkehuse

Rendbjergvej forlænges til Grevevej

Lokalplanen er udarbejdet af Center for Teknik & Miljø i Greve Kommune.

Lokalplanen er vedtaget af Greve Byråd den 25. maj 2010.

Vedtagelsen af planen annonceres i den lokale avis Syd-kysten den 9. juli 2010.

Sagsnr. 1253-67014

Lokalplanen er trykt i juli 2010

**Indholdsfortegnelse** side

**Redegørelse**

Indledning	3
Hidtidige forhold	4
Lokalplanens indhold	6
Forhold til anden planlægning	12
Realisering	14

**Lokalplanens bestemmelser:**

§ 1	Lokalplanens formål	15
§ 2	Lokalplanområdet og zonestatus	15
§ 3	Områdets anvendelse	15
§ 4	Udstykning	16
§ 5	Veje, stier og parkering	17
§ 6	Ledninger, belysning, vandløb m.m.	18
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 9	Ubebyggede arealer og beplantning	21
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagen	23
§ 11	Grundejerforening	24
§ 12	Aflysning af lokalplan	25
§ 13	Retsvirkninger	25
	Vedtagelsespåtegning	25

**Tegningsbilag:**

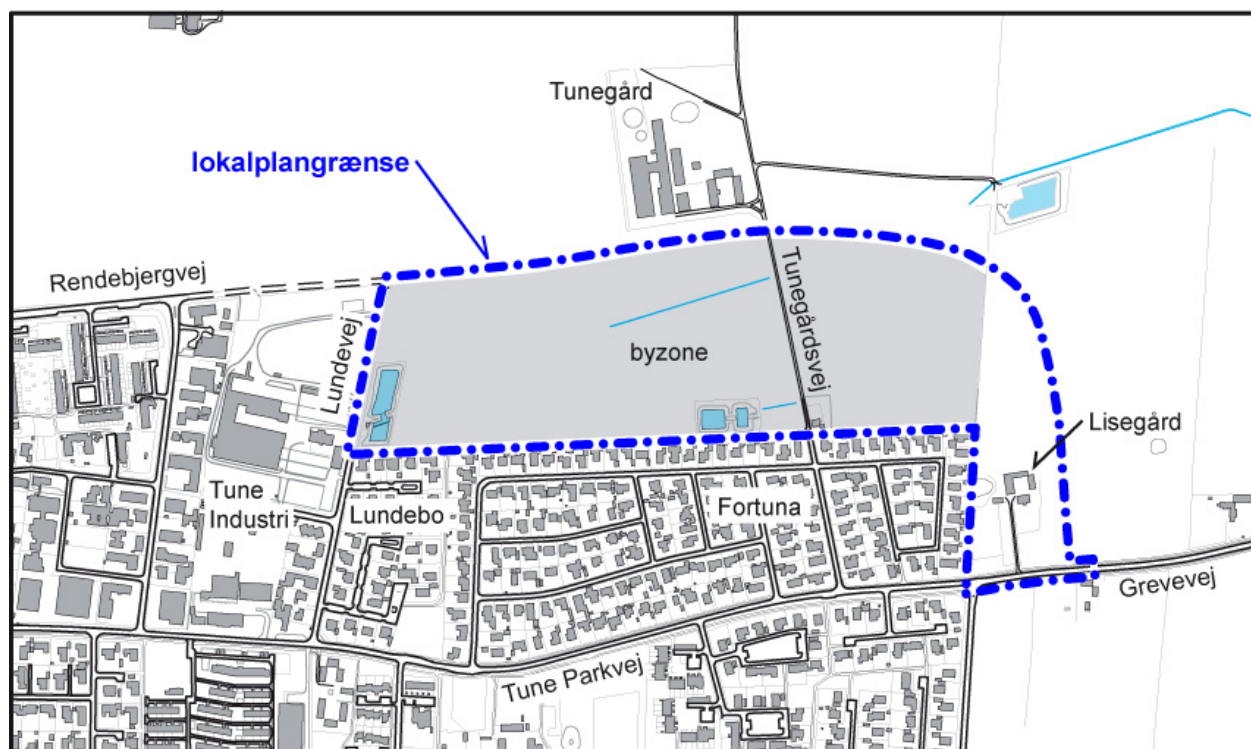
Eksisterende forhold og grænser	BILAG 1
Udstykning, anvendelse og veje	BILAG 2
Veje, stier, byggelinjer og beplantning	BILAG 3
Udsnit og snit af boligvej og rækkehuse	BILAG 4

## Redegørelse

### Nyt boligområde og ny vej

## Indledning

Denne lokalplan gør det muligt at opføre 61 parcelhuse og 93 rækkehuse i et nyt boligområde. Endvidere sikrer den en forlængelse af Rendebjergvej nordøst om Tune til forbindelse med Grevevej. På grund af vejen medtages del af Lisegårds jord i lokalplanen som uændret landzoneområde.



### Området

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Tune. Det omfatter en del af Tunegårds tidligere landbrugsjord syd for selve gården samt en del af Lisegårds jord.

Området afgrænses mod syd af parcelhuskvartererne Fortuna og Lundebo samt Grevevej og mod vest ved Lundevej af Tune Industriområde. Mod nord og øst er afgrænsningen fastlagt efter, at Rendebjergvej forlænges nordøst om byen, uden om Lisegård frem til Grevevej, som vist på kortet.

### By- og landzone

Den del af lokalplanområdet, der ligger nord for de nuværende parcelhusområder, og udgør det nye boligområde er i byzone, mens arealet mod øst med Lisegård forbliver uændret til jordbrugsformål i landzone. Den østlige del er kun medtaget i lokalplanen på grund af det nye vejanlæg.

### Baggrund

I regionplan 2005 blev ønsket fra Greve Kommune om at kunne ændre del af lokalplanområdet til boliger imødekommet. I kommuneplan 2005-2017 blev områdets anvendelse ændret til åben lav boligbebyggelse, og kommunen vedtog i sept. 2006 lokalplan nr. 15.14 for Tune Nordøst med mulighed for 107 nye parcelhusgrunde. Efter vedtagelsen af lokalplan 15.14 købte kommunen byzonearealet af Tunegårds ejer.

Grundet den økonomiske situation, der har påvirket mulighederne for salg af nye store parcelhusgrunde, besluttede Byrådet i 2008, at der skulle udarbejdes nyt lokalplanforslag med mulighed for række-

huse og mindre parcelhusgrunde. I maj 2009 besluttede Byrådet retningslinjer for lokalplanforslaget samt forslag til ændringer i kommuneplanens rammeområde i forbindelse med revision af kommuneplanen. Ændringerne i rammeområdet indeholder mulighed for rækkehuse, nyt max boligantal på 160 og mulighed for max 2 etager. Forslaget til kommuneplan 2009-2021 var i offentlig høring den 17. juli – 14. september og Byrådet vedtog kommuneplanen den 27. oktober 2009. Der var ingen indsigelser til ændringen af rammeområdet, der vedrører denne lokalplan.

En tidligere svinefarm med ca. 100 dyreenheder på Tunegård er nedlagt, så der ikke længere er erhvervmæssigt dyrehold på gården, hvilket er en forudsætning for opførelse af de nye boliger i lokalplanområdet.

### Hidtidige forhold



Ved lokalplanens vedtagelse i maj 2010 er der to kommunale spildevandsbassiner og en enkelt parcelhusgrund i området. Herudover ligger området stadig som landbrugsjord.

Flere hidtidige forhold skal ændres, før der kan etableres nyt boligområde i henhold til lokalplanen. Det gælder fjernelse af ældre jordvarmeanlæg, fjernelse/omlægning af drænledninger og nedlægning af en del af Tunegårdsvej.

Der er også hidtidige forhold, der skal tages hensyn til ved udformningen af det nye boligområde. Det gælder bibeholdelse af kommunens to spildevandsbassiner, vandløbet Hederenden, Stærkenderenden og mange spildevandsledninger i området. Endvidere skal der tages højde for støj fra virksomheden Spæncom, der ligger i Tune Industriområde vest for lokalplanområdet.

## Støj fra erhverv

Mod vest grænser området op til Tune Industriområde. Her har virksomheden Spæncom ved lokalplanens vedtagelse i maj 2010 miljøgodkendelse til støj på mellem 45 og 50 dB(A) i et område, der også berører en del af det nye boligområde. Støjzonerne er vist på kortet på Bilag 1. Det nye boligområde er inddelt i delområder (vist på Bilag 2) og delområde A4 og B5 er berørt af støjen. Hvis Spæncoms produktion ikke er ændret inden udstykning af nye boligparceller i delområde A4 og B5, skal der opføres en støjskærm langs Lundevej, der sikrer at støjen ikke overstiger 45 dB(A) i delområdet. Støjskærmen kan opføres af transparent/ støvet glas eller af træ.

## Jordvarmeanlæg

Seks parcelhusejere i naboområdet, hvis grunde grænser op til lokalplanens nye parcelhusområde, har jordvarmeanlæg med slanger liggende inden for lokalplanområdet. Anlæggene er vist på Bilag 1. De er ved lokalplanens vedtagelse i 2010 over 25 år gamle og kun et er på dette tidspunkt muligvis stadig i brug. Der blev i 1980-1982 tinglyst dokumenter om de enkelte jordvarmeanlæg med kommunen som påtaleberettiget. Der var ikke aftaler mellem den tidligere ejer af området og ejerne af jordvarmeanlæggene om fjernelse af anlæggene.

I 2006 blev der tinglyst en deklaration på arealerne, der sikrer, at der ikke kan udstykkes nye parcelhusgrunde på de berørte arealer, før jordvarmeanlæggene og evt. forurening efter dem er fjernet. De tidligere tinglyste dokumenter om jordvarmeanlæggene skal aflyses, når anlæggene er fjernet.



## Vandløb

En del af det kommunale vandløb, Hederenden, ligger inden for lokalområdet. Ved lokalplanens vedtagelse i maj 2010 ligger Hederenden dels som en strækning, der er åbent vandløb, og dels som en strækning, der er rørlagt, som vist på Bilag 1. Lokalplanen sikrer bibeholdelse af den åbne strækning og giver mulighed for, at den rørlagte strækning af vandløbet kan reguleres til et åbent vandløb. Det skal ske med et reguleringsprojekt, hvor der f.eks. samtidig udvides med forsinkelsesbassin i lavning nord for vandløbet, som illustreret på lokalplanens Bilag 3.

Der ligger også en mindre rørlagt strækning af et ældre privat vandløb, Stærkenderenden, inden for området. Vandløbet skal deklareres inden for lokalplanens område. Lokalplanen giver også mulighed for at denne strækning kan reguleres til et åbent vandløb.

## Ledninger

Der ligger mange ældre ledninger på området, især spildevandsledninger.

Ledningerne er vist på Bilag 1 og nævnt i § 6. En del af ledningerne er deklarerede og påregnes bibeholdt. De går på kryds og tværs over området og har betydning for udformningen af det nye boligområde, hvor veje, stier og grønne områder er placeret over ledningerne.

Der er også ældre og private drænledninger, som ikke er nærmere registreret. Disse ledninger skal undersøges nærmere og afvikles eller omlægges og deklareres.

## Spildevandbassiner

Kommunen har to spildevandsbassiner i området. Da de er tilsluttet det fælles kloaksystem i Tune, kan de ikke umiddelbart indgå som åbne rekreative arealer. Der kan i perioder med meget regnvand være lugtgener fra bassinerne. Planen for det nye boligområde er udformet, så der ligger vej, sti eller friareal mellem bassinerne og de nye grunde. Visuelt medvirker bassinerne til det grønne præg i området, da de er beplantet med træer og buske. Lokalplanen giver mulighed for mindre ændring af arealernes afgrænsning, så det nuværende trådhegn kan ændres til mere afrundet og mindre synligt forløb. Der skal også suppleres med beplantning uden for trådhegnet.

Arealerne med spildevandsbassiner er udlagt til offentlige formål, herunder spildevandsbassiner, tekniske anlæg og park. Det giver mulighed for, at arealerne kan anvendes til rekreative formål, hvis bassinerne senere ændres.

## Jordbund

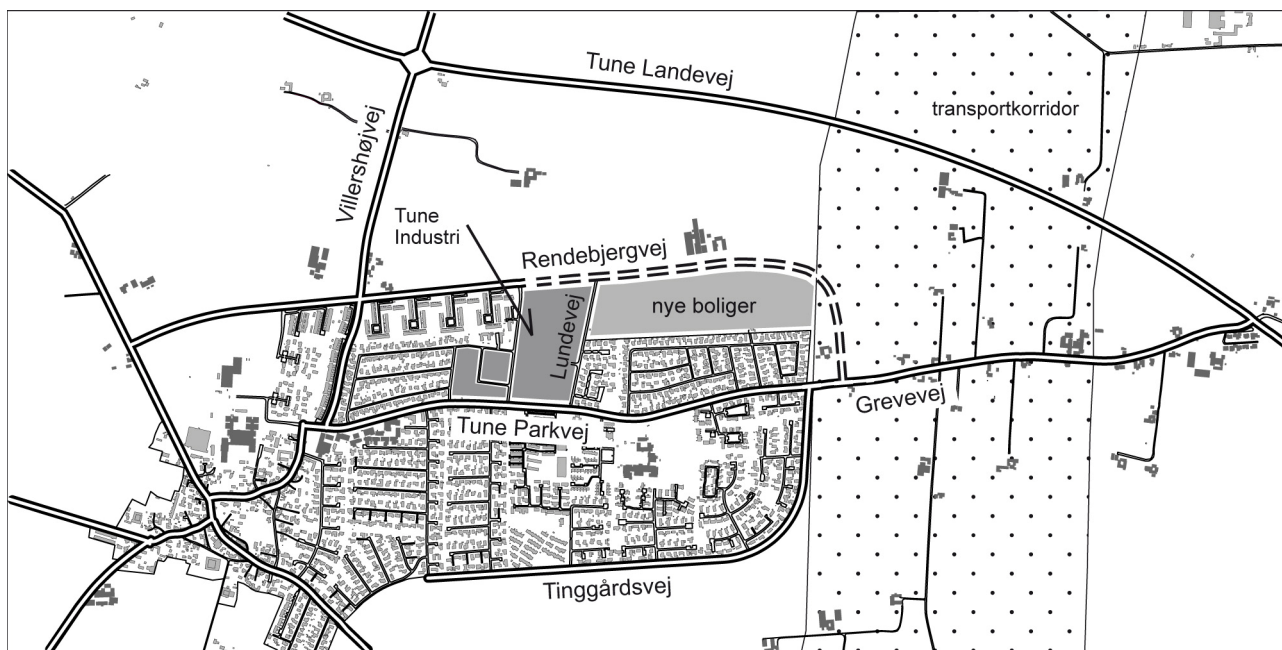
Kommunen har i april 2005 fået foretaget en kombineret miljø- og geoteknisk undersøgelse af arealet til ny boligbebyggelse med 10 prøveboringer spredt fordelt på arealet. Der er ved boringerne ikke fundet særlig blød bund, men nødvendige funderingsdybder på mellem 0,4 og 1,7 m. Der er ved boringerne heller ikke fundet forureningskomponenter, der overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium.

## Lokalplanens indhold

### Nyt boligområde

Det er intentionen, at etablere et attraktivt nyt boligområde med gode muligheder for opførelse af både individuelle parcelhuse på grunde af forskellige størrelser og mindre grupper af private rækkehuse. Området skal have en grøn karakter med relativt store haver også til rækkehusene, brede vejudlæg og fælles friarealer.

I det nye boligområde kan der udstykkes 20 parcelhusgrunde på mellem 900 og 1.100 m<sup>2</sup>, 41 parcelhusgrunde på mellem 700 og 900 m<sup>2</sup> og 93 rækkehusgrunde på mellem 300 og 600 m<sup>2</sup>. Rækkehusene er placeret i 4 grupper omkring fælles friarealer.



### Rendebjergvej, Lundevej og Tunegårdsvej

Tune Parkvej, der har mange boliger tæt på vejen, er ved lokalplanens vedtagelse i 2010 belastet af meget trafik. Lokalplanen indeholder derfor, et nyt større vejanlæg med Rendebjergvejs forlængelse nord og øst om Tune til forbindelse med Grevevej. Den nye vej skal dels betjene det nye boligområde og dels aflaste Tune Parkvej med trafik fra Tune Industriområde.

Rendebjergvejs forlængelse er også nødvendig, for at Fortuna og Lundebos parcelhusområder ikke skal belastes af trafikken til det nye boligområde ad Tunegårdsvej og Lundevej.

Lundevej kan anlægges, således at den giver en af boligvejene i det nye boligområde forbindelse til den ny del af Rendebjergvej i princippet som vist på lokalplanens Bilag 2. Samtidig skal Lundevej holdes lukket umiddelbart syd for boligvejen, så der ikke bliver adgang fra det nye boligområde til Tune Parkvej via Lundevej. Lukningen af Lundevej er en imødekommelse af tidligere indsigelser fra boligområdet Lundebos grundejerforening.

Arealet til den nordlige del af Lundevej bruges i 2010 af Spæncom til intern kørsel. Lukningen af Lundevej vil betyde, at Spæncom får mindre ændring af den interne kørsel.

Hovedparten af de nye boliger, 103 boliger, skal vejbetjenes fra en adgang fra Rendebjergvej og de resterende 51 boliger fra den ny del af Lundevej. Lokalplanen giver også mulighed for, at der alternativt til vejadgangen fra Lundevej kan etableres en yderligere vejadgang fra Rendebjergvej (som vist med **V** på lokalplanens Bilag 2).

Tunegårdsvej lukkes således, at det inden for lokalplanområdet kun er spildevandsbassinet og den nuværende bolig på Tunegårdsvej nr. 18, der får adgang med bil til vejen. Tunegård får ny adgang fra Rendebjergvej. Adgangen placeres vest for gården. Der etableres også en ny vejadgang fra Rendebjergvej til et spildevandsbassin, der ligger nord for lokalplanområdet.

Rendbjergvejs forlængelse har tidligere været planlagt i Dispositionsplan for Tune fra 1969. Her blev vejen ført ned til Tune Parkvej /Grevevej umiddelbart langs Fortunas parcelhusområde. Af hensyn til Lisegård og Fortunas parcelhuse føres vejen nu i stedet uden om Lisegård inden tilslutning til Grevevej.

Rendbjergvejs forlængelse uden for lokalplanområdet langs Tune Industri er fastlagt i deklaration på ejendommen.

## Vurdering af trafik

I 2006 udarbejdede TetraPlan A/S for kommunen en vurdering af trafikmængder og trafikstøj ved udbygning efter den tidligere lokalplan nr. 15.14. Rendbjergvejs forlængelse og 107 nye boliger fra den tidligere plan var med i vurderingen. Endvidere forudsatte vurderingen, at Lundevej blev anlagt med mulig gennemkørsel fra Tune parkvej til den ny del af Rendbjergvej. Tallene var beregnet efter dengang nyere trafiktællinger på nogle af vejene.

Kommunen fremskrev i 2009 trafiktallene med den forventede trafikmængde fra det nye boligantal på 154 boliger i stedet for de 107 og ændret vurderingen efter at Lundevej nu holdes lukket.

Både Tetraplans vurdering og den nye fremskrivning viser, at anlæg af Rendbjergvejs forlængelse får betydning for trafikken, idet noget trafik bliver flyttet fra Tune Parkvej til Rendbjergvej.

Det blev vurderet, at den ny del af Rendbjergvej nærmest Grevevej får en årsdøgnstrafik på knap 1.400 køretøjer, mens Tune Parkvej aflastes med knap 700 køretøjer (fra ca. 5.000 til ca. 4.300) på den første strækning gennem byen. På Grevevej forventes årsdøgnstrafikken at stige med ca. 660 køretøjer (fra ca. 7.170 til ca. 7.830).

Lundevej nærmest Tune Parkvej bliver uændret, da Lundevej nu holdes lukket. Årsdøgnstrafikken på Lundevej nærmest Rendbjergvej forventes på ca. 200 køretøjer.

På den nuværende del af Rendbjergvej nærmest Villershøjvej forventes årsdøgnstrafikken uændret, fordi nogle biler fra Elkærparken og Industrihegnet i stedet vil køre ad den ny del af Rendbjergvej samtidig med, at der kommer ny trafik fra det nye boligområde. På Rendbjergvej ud for den østlige del af Elkærparken forventes årsdøgnstrafikken at stige med ca. 300 køretøjer (fra ca. 660 til ca. 960). Årsdøgnstrafikken på Industrihegnet forventes at stige med ca. 200 køretøjer nærmest Tune Parkvej og ca. 300 køretøjer nærmest Rendbjergvej.

Samlet set vurderes ændringerne i trafikken ikke som væsentlige i forhold til den nuværende trafik på vejene i Tune.

## Vejstøj

I Tetraplans støjberegning fra 2006 med de 107 nye boliger var der efter udbygning beregnet et udgangsstøjniveau 10 m fra vejmidten til 61-62 dB(A) på Tune Parkvej og 55-56 dB(A) på den nye strækning af Rendbjergvej og 57-58 dB(A) på Villershøjvej. Trafikken fra det øgede boligantal vil ikke give væsentlige ændringer i disse tal.

I forhold til situationen inden sker der ved udbygningen af Tune Nordøst kun mindre ændringer i støjniveauet langs vejene i Tune. På Tune Parkvej reduceres støjen lidt. De steder hvor trafikken og dermed trafikstøjen øges mest er på den ny del af Rendbjergvej og på Grevevej i landområdet.



Støjniveauet vil ændres meget lidt på de øvrige veje, og der vil således ikke optræde nogen mærkbare ændringer i støjbelastningen for beboere i Tune ved en udbygning af Tune Nordøst.

De nye boligparceller er placeret med en afstand på 15- 55 m fra Rendbjergs vejmidte, hvor støjen er beregnet til mindre end 55 dB(A). Støjniveauet i forhold til Rendbjergvej vil være under 45 dB(A) i den overvejende del af det nye boligområde.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om, at vejen skal anlægges med støjdæmpende asfalt, og at der etableres en lav støjvold langs vejen. Det vil yderligere sænke støjniveauet.

Hvad angår støj fra Tune Landevej, så vil de nærmeste boliger i det nye område ligge ca. 475 m fra vejen, og grænsen på 55 dB(A) er vurderet til ca. 300 m fra vejen.

### **Lyskryds og minirundkørsel**

Den nye del af Rendbjergvej skal tilsluttes Grevevej med et lysreguleret T-kryds, som vist på Bilag 2. Lysregulering af krydset er trafik-sikkerhedsmæssigt nødvendig, da trafikmængden på Grevevej er meget stor med en vurderet årsdøgnstrafik på 7.830 køretøjer, og da krydset ligger i landzone med tilladt hastighed på op til 80 km/t.

Der skal samtidig etableres en ny dynamisk rundkørsel (minirundkørsel) ved Tinggårdsvejs udmunding i Tune Parkvej/ Grevevej. Denne mindre rundkørsel skal forbedre adgangen til Tinggårdsvej samtidig med, at den vil virke hastighedsdæmpende for trafikken på Grevevej lige inden kørsel ind i byen.

Indkørslen fra Grevevej til Lisegård med allé-træer kan bibeholdes.

### **Boligveje og parkering**

Boligvejene er udformet, så man kan køre rundt i mindre enheder af området stort set uden blinde boligveje. Samtidig kan man ikke køre igennem området, så gennemkørsel fra andre områder undgås. Boligvejene giver direkte adgang til alle boligparceller, der skal have 2 parkeringspladser på hver grund. Vejene skal anlægges som stilleveje med hastighedsdæmpende foranstaltninger, så der ikke kan køres hurtigt. Vejudlæggene er brede. De skal give plads til både gæsteparkering, fortove og afvanding i særlig lave grøfter. Samtidig skal de brede vejudlæg være med til at give boligområdet et grønt præg. Der skal anlægges gæsteparkeringspladser i et antal, der svarer til 1/2 plads pr. bolig, på græsarmeringsarealer langs vejene.

Lokalplanen stiller krav til vejenes kvalitet. Kantsten skal være hvælvede brosten eller granitkantsten og overkørsler anlægges i chaus-sésten.

### **Bus**

Aktuelt i 2010 påregnes nærmeste busrute fortsat at være ruten på Tune Parkvej. Lokalplanen giver dog mulighed for, at areal med to vendepladser og sti imellem kan ændres til også at give passage med bus. Hvis området på længere sigt skal betjenes direkte med bus, vil bussen hermed kunne køre ind i området fra Rendbjergvej og ud igen via Lundevej.

### **Stier**

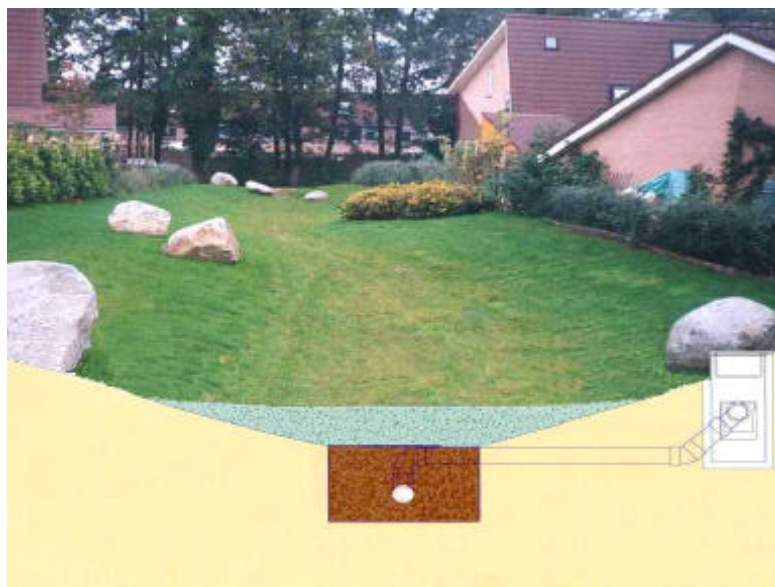
Da det nye område ligger i udkanten af Tune er der ikke særlig stor stitrafik gennem området. Stisystemet er derfor udformet som en kombination af få almindelige asfaltstier og fortove langs boligvejene, hvor cyklisterne kan anvende vejene. Endvidere skal der anlægges en del havestier, som kan være med grus eller fliser, der giver gode muligheder for gåture rundt i området.

## Nedsivning af regnvand

Det er et formål i lokalplanen, at udformningen af boliger og udearealer bidrager til en bæredygtig udvikling.

Det er hensigten, at al overfladevand (både vejafvanding og vand fra tage og befæstede arealer) skal nedsives inden for området. Det har betydning både for grundvandet, vandløbet Hederenden og forebyggelse mod oversvømmelse længere mod øst i kommunen. Det vil blive tinglyst på de nye boligparceller, at der skal etableres faskiner på den enkelte grund. Disse faskiner kan dog kun tage en del af overfladevandet, da jorden i området ikke er særlig velegnet til nedsivning.

Regnvandet fra tage og befæstede arealer skal endvidere ledes til særlige grøfter, der kaldes wadis efter hollandsk projekt. Det er lave afrundede grøfter, med etablering af drænrør neden under. Wadis fremstår som let sænkede græsarealer, der er tørre, når det ikke regner. De placeres langs boligvejene og med forbindelse til de fælles friarealer, der også etableres som mindre lavninger i terrænet i forhold til husene. Ved voldsom regn skal det vand, der ikke nedsives undervejs, føres via vejarealerne og andre wadis til de lavest liggende friarealer langs Hederenden nærmest Rendebjergvej. Lokalplanen giver også mulighed for, at der her kan anlægges regnvandsbassiner og etableres overløb til Hederenden, hvis kommunen vurderer, at det bliver nødvendigt i forhold til nedsivningen.



Eksempel på wadi i hollandsk projekt.

Terrænet i det nye boligområde falder i forvejen ned mod Hederenden både fra nord, syd og vest, og terrænet langs Hederenden falder videre ned mod boligområdet nordøstlige hjørne. Der påregnes kun mindre terrænreguleringer for at kunne forebygge mod oversvømmelse ved voldsom regn. Det er meningen, at alle huse skal ligge lidt højere end de tilstødende vejarealer og friarealer. Enkelte steder, hvor der nu er mindre lavninger under kommende boligparceller, skal terrænet reguleres til lidt højere niveau. Samtidig skal større friarealer etableres som mindre lavninger, der kan virke som forsinkelsesbassiner ved voldsom regn.

Af hensyn til nedsivning af regnvand indeholder lokalplanen også bestemmelse om, at der max. må etableres 120 m<sup>2</sup> terrasser og andre befæstede arealer på hver parcel.

Det vil blive tinglyst på de nye boligparceller, at der ikke må anvendes pesticider, saltes m.m. på de befæstede arealer, da det er vigtigt for grundvandet.

### **Lavenergi- bebyggelse**

De nye boliger skal opføres som lavenergibygninger klasse 1 fastsat i Bygningsreglement 08 (en bygning, hvis samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m<sup>2</sup> opvarmet etageareal ikke overstiger 35 kWh/m<sup>2</sup> pr. år tillagt 1.100 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal). Lokalplanen giver også mulighed for, at der kan opsættes solfangere, samt at tage kan etableres med græs eller sukkulenter.

### **Bebyggelsens udseende**

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres individuelle boliger med ret forskelligt udseende på parcelhusgrundene. Husene kan være i 1, 1½ eller 2 etager med forskellig tagform og taghældning. Ingen huse må dog være højere end 8,5 m. Lokalplanen indeholder forskellige slags materialer for ydervægge og tage, som der kan vælges imellem. Mulighederne er lidt mindre for rækkehusboligerne, der vil virke mere dominerende i området. Boligerne inden for hver af de 4 rækkehusgrupper skal opføres med samme etageantal, taghældning, materialer og farver, men den enkelte gruppe skal være forskellig fra de nærmest liggende andre grupper.

### **Friarealer og grønt præg**

Lokalplanen indeholder større fælles friarealer. De er dels placeret centralt i hver af de 4 rækkehusgrupper, dels ud mod Rendebjergvej med lav støjvold, og dels i forbindelse med vandløbet Hederenden og de to nuværende spildevandsbassiner.

De fælles friarealer skal udover at være grønne rekreative arealer også kunne anvendes til nedsivning af overfladevand og fungere som forsinkelsesbassiner i særlige situationer.

To nuværende karakteristiske hegnsbeplantninger i området skal bibeholdes. Der skal plantes på friarealerne og de bredere vejarealer med lidt større og mindre grupper af forskellige blomstrende træer og buske, der kan give de enkelte steder karakter.

Det grønne præg forstærkes også af nuværende beplantning på arealerne med spildevandsbassiner og omkring Tunegård uden for lokalplanområdet.



Spildevandsbassin med beplantning

Endvidere indeholder lokalplanen krav om hegning med beplantning ud mod veje, stier og fælles friarealer.

#### **Forhold til naboområder**

For de parcelhusgrunde, der grænser op til naboområderne syd for, Lundebo og Fortuna, gælder, at grundene skal være min. 900 m<sup>2</sup>, at bebyggelsen skal holdes inden for en byggelinje på 10 m i forhold til eksisterende skel mod nabobebyggelsen, og at husene kun må opføres med max. 1½ etage.

#### **Grundejerforening**

Der skal etableres en samlet grundejerforening for hele det nye boligområde med både parcelhuse og rækkehuse. Foreningen skal drive og vedligeholde boligveje, friarealer og systemerne til nedsivning af regnvand.

Hvis rækkehusområder får behov for særskilt forening til varetagelse af fælles forhold omkring deres huse, kan de evt. danne yderligere foreninger. Den fælles grundejerforening kan ikke opdeles i særskilte foreninger for parcelhuse og rækkehuse på grund af den måde parcellerne ligger på i forhold til veje og friarealer.

### **Forhold til anden planlægning**

#### **Fingerplan og transportkorridor**

Lokalplanens byzoneområde er i Fingerplan 2007 del af det øvrige Hovedstadsområde (byområde), og lokalplanens landzoneområde er del af det øvrige Hovedstadsområde (landområde).

Del af landzoneområdet er endvidere omfattet af Fingerplanens bestemmelser om transportkorridor og det vedrører en del af Rendebjergvejs forlængelse. Transportkorridoren indeholder en langsigtet arealreservation til fremtidig overordnet trafik infrastruktur og tekniske anlæg. Transportkorridorens landzonearealer skal friholdes for yderligere permanente anlæg.

Anlæg af den del af Rendebjergvej, der ligger inden for transportkorridoren, forudsætter derfor, at der ved zonetiladelse pålægges klausul om erstatningsfri fjernelse af vejen, hvis den berøres af et fremtidigt regionalt anlæg. Transportkorridoren er imidlertid et meget stort areal, der har 1 km's bredde øst for Tune. Det er meget usandsynligt, at et eventuelt fremtidigt regionalt trafik- eller forsyningsanlæg vil blive lagt i yderkanten af korridoren så tæt på Tune og dermed berøre den ny del af Rendebjergvej.

#### **Regionplan**

Området er i Regionplan 2005 del af et stort område ved Tune med særlige drikkevandsinteresser, og området er også et nitratfølsomt indvindingsområde. Der er i 2004 udarbejdet indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. Der er ingen kildepladszoner i området.

#### **Kommuneplan**

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2009-2021.

Lokalplanens byzoneområde svarer til rammeområde 4B25, Boligområde i Tune Nordøst. Heri er anvendelsen fastlagt til åben og tæt/lav boligbebyggelse, idet de to nuværende spildevandsbassiner er udlagt til offentlige formål, der også kan være tekniske anlæg og park. Vejudlæg til Rendebjergvejs forlængelse er også fastlagt. Boligområdet må kun vejforsynes fra Rendebjergvej og Lundevej. Langs ydersiden af Rendebjergvej plantes træer.

Der kan max. etableres 160 boliger i området, og kun én bolig på hver ejendom. Grunde til parcelhuse skal variere mellem 700 og 1.100 m<sup>2</sup> og grunde til rækkehuse mellem 300 og 600 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten på parcelhusgrunde må max. være 30 på den enkelte ejendom. Bebyggelsen må max være i 2 etager. Boligparceller, der grænser op til boligområderne syd for rammeområdet, skal min. være 900 m<sup>2</sup>, og bebyggelse på disse grunde må max. være 1 etage med udnyttet tagetage.

Lokalplanens landzoneområde er del af rammeområde 5L2, Jordbrugsområde sydvest, og det er udlagt til jordbrugsformål. Rendebjergvejs forlængelse er også fastlagt her.

Kommuneplanen indeholder ikke særlige retningslinjer for området, som f.eks. beskyttelsesområder.

### **Tidligere lokalplan**

Området har tidligere været omfattet af lokalplan nr. 15.14 for Tune Nordøst fra 2006. Lokalplanen dækkede nøjagtig samme område, som nærværende lokalplan. Den tidligere plan gav kun mulighed for opførelse af 107 parcelhuse i det nye boligområde, mens Rendebjergvejs forlængelse er uændret fra den tidligere lokalplan. Den tidligere lokalplan 15.14 aflyses i sin helhed i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan nr. 15.18.

### **Miljøscreening**

Greve Kommune har foretaget en screening af de miljømæssige forhold ud fra § 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Lokalplanen blev vurderet at have både positiv og negativ indvirkning på miljøet på en række områder, som nævnt nedenfor. Men kommunen vurderede ikke, at ændringerne var væsentlige – hverken hver for sig eller samlet set. Derfor blev det besluttet, at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Ændring af hidtidig landbrugsjord med korndyrkning til parcelhus- og rækkehushaver samt større fælles friarealer med varieret beplantning forventes at kunne give området en lidt større biologisk mangfoldighed. Bibeholdelse af åbent vandløb og mulig åbning af rørlagte strækninger kan medvirke hertil.

Opførelse af 154 boliger vil øge trafikken i området. Med Rendebjergvejs forlængelse får det nye område imidlertid nem adgang til de overordnede veje uden om Tune by. Som vist i afsnittet om vurdering af trafik, side 8, vil den ny vej også betyde en aflastning af Tune Parkvej, der er den mest trafikbelastede vej i området. Konsekvenser for vejstøj er beskrevet i afsnit om vejstøj, side 8 og 9.

Store dele af Tune er berørt af støj fra Roskilde Lufthavn. Det nye boligområde ligger uden for området med særlige restriktioner og med et støjniveau fra lufthavnen, der er under 50 dB. Det nye boligområde har hermed den bedst mulige placering for udbygning af Tune i forhold til lufthavnens støjzoner.

Området er en del af et stort område ved Tune med særlige drikkevandsinteresser. Der er i 2004 udarbejdet indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. I Regionplan 2005 er området også et nitratfølsomt indvindingsområde. Der er ingen kildepladszoner i området. Ændringen til boligområde er en mindre forbedring i forhold til, at tidligere svineproduktion på Tunegård er nedlagt som forudsætning for etablering af det nye boligområde. Det har betydet, at ammoniakafdampningen fra svineproduktionen også er ophørt.

Tune Vandværk indvinder i 2008 ca. 255.000 m<sup>3</sup> vand og har indvindingstilladelse til 300.000 m<sup>3</sup>. 154 nye boliger (af 170 m<sup>3</sup>) påregnes at give behov for indvinding af godt 25.000 m<sup>3</sup> vand. Det betyder, at der fortsat vil være en reserve på ca. 20.000 m<sup>3</sup>. Tune Vandværk har kapacitet til at forsyne det nye boligområde.

Det meste af Tune er fælleskloakeret. Det nye område vil blive separatkloakeret, idet det er intentionen, at alt overfladevand skal nedsives i området, som beskrevet på side 10.

De 154 boliger vil øge spildevandsbelastningen af Mosede Renseanlæg og spildevandet vil øge tilførslen af næringsstoffer til Køge Bugt. Den øgede belastning fra de 154 boliger vurderes dog ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Boligudbygningen vil øge energiforbruget og mængden af CO<sub>2</sub> dels til materialer til byggeriet og dels til drift med varme og el, men boligerne skal opføres som lavenergihuse klasse 1 i henhold til BR08. Boligudbygningen vurderes hermed ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen giver også mulighed for solfangere og grønne tage.

Området er ikke berørt af beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier i Kommuneplanen, og der er ikke fredninger i området.

Køge Museum har oplyst, at der er gjort nye arkæologiske fund umiddelbart øst for lokalplanområdet. Museet vil blive anmodet om at foretage arkæologiske forundersøgelser i området inden byggemodning.

## **Spildevandsplan**

I september 2008 vedtog Greve Byråd Tillæg nr. 2 til Spildevandsplan 2004 – 2008, der omfatter Tune Nordøst. Spildevandstillægget omhandler spildevand fra de 107 nye boliger, der er planlagt i den hidtidige lokalplan nr. 15.14. Ændringen til flere boliger vurderes at ligge inden for spildevandsplanens rammer, da der nu er større krav til nedsivning af regnvand.

## **Realisering**

Kommunen påregner at byggemodne og sælge parceller i etaper. Det er intentionen, at parcelhusgrunde kan sælges enkeltvis, mens rækkehusgrundene sælges gruppevis til private bygherrer.

Lokalplanen giver mulighed for at byggemodne og udstykke området i 4 etaper, som beskrevet i § 10 og vist på Bilag 2. Anlæg af hele den nye strækning af Rendbjergvej er dog forudsætning for udbygning af alle delområder. Delområderne A4 og B5 indeholder kun 11 parceller. De ligger ved lokalplanens vedtagelse i 2010 inden for Spæncoms støjzone, og udbygningen her kan afvente eventuel ændring af Spæncoms produktion, så der ikke skal opføres støjskærm. Delområderne A2 og B3, som kan være en første etape, indeholder 13 nye parcelhusgrunde og 28 nye rækkehusgrunde.

Kommunen påregner foreløbig at starte byggemodningen med anlæg af Rendbjergvejs forlængelse i 2010/2011.

## Lokalplan nr. 15.18 for Tune Nordøst

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

- § 1 Lokalplanens formål**
- Det er lokalplanens formål:
- 1.1 • at del af lokalplanområdet bliver et attraktivt boligområde med både parcelhuse og rækkehuse med grønt præg i form af private haver og fælles friarealer
  - 1.2 • at udformning af boliger og udearealer bidrager til en bæredygtig udvikling
  - 1.3 • at der kan anlægges en ny vej, der forbinder Rendebjergvej med Grevevej nordøst om Tune
  - 1.4 • at delområde med Lisegård forbliver i landzone
- § 2 Lokalplanområdet og zonestatus**
- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1. Området omfatter matr. nr. 10d, 10f, 10g, 10h, 43g, del af matr. nr. 9f, 9fi, 9fh (Lundevej), 12a, litra u (Tunegårdsvej), litra æ (Tune Parkvej), og litra an (Tinggårdsvej), alle Tune By, Tune samt parceller der efter d. 1. november 2009 udstykkes herfra.
  - 2.2 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder: A (A1, A2, A3, A4), B (B1, B2, B3, B4, B5) og C (C1, C2) og D, som vist på Bilag 2:  
  
A (A1, A2, A3 og A4): Parcelhuse  
B (B1, B2, B3, B4 og B5): Rækkehuse  
C (C1 og C2): Offentlige formål  
D: Jordbrug  
Herudover udlægges Rendebjergvej og Lundevej som vejarealer.
  - 2.3 Delområderne A (A1, A2, A3, A4), B (B1, B2, B3, B4, B5) og C (C1, C2) er byzone og delområde D er landzone.
- § 3 Områdets anvendelse**
- 3.1 **Delområderne A** må kun anvendes til åben lav boligbebyggelse (parcelhuse), fællesarealer til bebyggelsen og Rendebjergvejs forlængelse. Der må kun etableres en bolig for en familie på hver parcelhusgrund.
  - 3.2 **Delområderne B** må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse (dobbelt- og rækkehuse) og fællesarealer til bebyggelsen. Der må kun etableres en bolig for en familie på hver rækkehusparcel.
  - 3.3 For **delområderne A og B** gælder, at boligbebyggelse skal udføres som lavenergibygninger klasse 1 fastsat i Bygningsreglement 08.
  - 3.4 **Delområderne C** må kun anvendes til offentlige formål, herunder spildevandsbassiner, tekniske anlæg og park.

**3.5 Delområde D** må kun anvendes til jordbrugsformål og Rendebjergvejs forlængelse, som vist på Bilag 2. Der må ikke etableres erhverv, der kan være til gene for det nærliggende boligområde.

#### § 4 Udstykning

**4.1 Delområderne A og B** må kun udstykkes til ca. 61 nye parcelhusgrunde (eksisterende ejendom Tunegårdsvej nr. 18 med 1 bolig er ikke medregnet) og ca. 93 grunde til dobbelt- og rækkehuse i princippet som vist på Bilag 2, 3 og 4, idet:

- Alle parceller, der grænser op til boligområderne syd for lokalplanområdet, i alt ca. 20 parceller, skal være mellem 900 og 1100 m<sup>2</sup>. Jævnfør dog § 4.2.
- Ca. 41 parceller skal være mellem 700 og 900 m<sup>2</sup>.
- Ca. 93 parceller til rækkehuse skal være mellem 300 og 600 m<sup>2</sup>.
- Parcellerne skal udstykkes med variationer i størrelse og udformning.
- Der skal udlægges fælles friarealer, brede vejudlæg og afstand mellem parceller og Rendebjergvej, der samlet sikrer grønne områder i et omfang som vist på bilagene.

**4.2** Mindre arealer på max 100 m<sup>2</sup> i delområderne A langs skellet mod de syd for liggende parcelhusområder kan frastykkes til sammenlægning med tilgrænsende parceller i naboområderne. Tilgrænsende nye parcelhusgrunde i lokalplanområdet må dog ikke blive mindre end ca. 800 m<sup>2</sup>.

**4.3** I **delområderne A** må der kun udstykkes boligparceller, der kan indeholde et kvadrat på 20 x 20 m.

**4.4** I **delområderne B** må der kun udstykkes boligparceller, der kan indeholde et kvadrat på 14 x 14 m.

**4.5** I **delområderne A og B** kan der ikke udstykkes nye boligparceller før de fremtidige forhold er afklaret, hvad angår nuværende ledninger som nævnt i § 6.4 og jordvarmeanlæg som nævnt i § 6.5.

**4.6** Afgrænsning af de to ejendomme, **delområde C1 og C2** (nuværende spildevandsbassiner) kan ændres til mere afrundede skel med plads til beplantning uden for hegning, f.eks. som vist på Bilag 2 og 3.

**4.7** Inden for **delområderne A og D** udstykkes nyt vejareal til Rendebjergvejs forlængelse til forbindelse med Grevevej i princippet som vist på Bilag 2 og med en udlægsbredde på mellem 15 og 19 m.

**4.8** Lundevejs arealer inden for lokalplanområdet udstykkes og sammenlægges til et vejareal med en udlægsbredde på ca. 10 m frem til ny del af Rendebjergvej.

**4.9** Del af Tunegårdsvej inden for lokalplanområdet nedlægges som vejareal i princippet som vist på Bilag 2 og 3, jfr. § 5.5.



**§ 5 Veje, stier og parkering**

- 5.1** Der skal anlægges en ny vej som forlængelse af Rendebjergvej med forbindelse til Grevevej i princippet som vist på Bilag 2. Vejareal udlægges i 15-19 m's bredde med støjdæmpende asfalt i 7 m's bredde. Vejen kan ud for delområderne A anlægges i et niveau, der er op til 1 m lavere end omgivende terræn jfr. § 9.3.
- 5.2** Rendebjergvej tilsluttes Grevevej i princippet som vist på Bilag 2 med anlæg af lysreguleret kryds. Der anlægges en dynamisk rundkørsel ved Tinggårdsvejs tilslutning til Tune Parkvej/ Grevevej i princippet som vist på Bilag 2.
- 5.3** Lundevej kan anlægges, således at den giver ny boligvej forbindelse til ny del af Rendebjergvej i princippet som vist på Bilag 2. Samtidig skal Lundevej holdes lukket ved det på Bilag 2 viste "L", så der ikke bliver adgang fra det nye boligområde til Tune Parkvej via Lundevej. Lundevej anlægges med asfalt i 7 m's bredde og udlægsbredde på ca. 10 m.
- 5.4** Vejadgang til boligområderne skal etableres fra Rendebjergvej og Lundevej i princippet som vist på bilag 2 og bilag 3. Der kan alternativt til vejadgang fra Lundevej etableres en yderligere vejadgang fra Rendebjergvej ved det viste "V" på Bilag 2 og 3.
- 5.5** Tunegårdsvej lukkes således, at det inden for lokalplanområdet kun er delområde C2 (Tunegårdsvej nr. 17) og ejendommen på matr. nr. 10r (Tunegårdsvej nr. 18), der får adgang med bil til vejen. Tunegård nord for lokalplanområdet får adgang fra den ny Rendebjergvej. Der skal være adgang til Tunegårdsvej for cyklister og gående fra det nye boligområde. Der etableres nye vejadgange fra ny del af Rendebjergvej til Tunegård og til spildevandsbassin på matr. nr. 12 r nord for lokalplanområdet i princippet som vist på Bilag 2 og 3. Strækningen af Tunegårdsvej nord for nr. 17 og 18 nedlægges, når de nye vejadgange er etableret.
- 5.6** Der etableres boligveje til de nye boligparceller i princippet som vist på Bilag 2, 3 og 4, idet:
- Vejforløb etableres, så man kan køre rundt i mindre dele af området og med buede forløb.
  - Vejudlægget skal være min. 14 m bredt og varieres til bredere udlæg.
  - Vejene anlægges med asfalt i 5,5 m's bredde og græsarmring til gæsteparkeringspladser langs vejene i 2,5 m's bredde.
- 5.7** Der skal indenfor vejudlægget etableres wadis, som er lave afrundede "grøft-arealer" med drænrør under til nedsivning af regnvand fra veje, tage og befæstede arealer. Wadis etableres i princippet som vist på Bilag 3 og 4 med overvejende 4 m's bredde. Vejene skal anlægges i terræn-niveauer, der sikrer, at regnvand kan løbe videre i drænet og ved voldsom regn også på vejarealerne frem til lavere beliggende friarealer langs Hederenden.
- 5.8** Boligvejene skal anlægges som stilleveje med forskydninger i vejforløb, hævede vejarealer, bump, andre belægninger m.v., f.eks. som vist på Bilag 3.

- 5.9** Mindre blinde boligveje anlægges med asfalt i min. 4 m's bredde med vendepladser efter vejmyndighedens nærmere godkendelse, f.eks. som vist på Bilag 3.
- 5.10** Ved B på Bilag 2 kan areal med to boligveje med vendepladser og sti imellem ændres til også at give mulighed for passage med bus, således at en bus f.eks. kan køre ind i området fra Rendebjergvej og ud af området via Lundevej.
- 5.11** Boligveje anlægges med hvælvede brosten eller granitkantsten som afgrænsning.
- 5.12** Der etableres ét overkørselsareal fra boligvej til hver boligparcel i max. 6 m's bredde med chaussésten.
- 5.13** Der etableres stiforløb i form af stier, fortove langs boligveje og havestier i princippet som vist på Bilag 2 og 3. Stierne anlægges med udlægsbredde på min. 4 m og asfalt i 3 m's bredde. Fortove anlægges i 1-1,5 m's bredde. Havestier kan anlægges med grus eller fliser i 1,5 – 2 m's bredde.
- 5.14** Der skal etableres min. 2 parkeringspladser på hver boligparcel. Herudover skal der anlægges gæsteparkeringspladser jævnt fordelt langs boligvejene i et antal, der svarer til ½ parkeringsplads pr. bolig.
- 5.15** Færdselsarealerne skal hvad angår niveauforhold mellem de forskellige færdselsarealer udføres i overensstemmelse med Vejreglerne og reglerne om tilgængelighed i Bygningsreglement BR08. Færdselsarealerne skal også udformes efter retningslinjerne i Dansk Standards "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" (DS Håndbog 105).
- § 6 Ledninger, belysning, vandløb og overfladevand**
- 6.1** Der er tinglyst dokument om flere spildevandsledninger (af 06.05.1971 på matr. nr. 10a, 10c og 10e), et fællesantennekabel (af 22.10.1987 på matr. nr. 10c) og et NESA kabel (af 03.08.1989 på matr.nr. 10e langs Tunegårdsvej). Der er to spildevandsledninger langs Tunegårdsvej på matr.nr. 10e, som der skal tinglyses dokument om. Ledninger og kabler er vist på Bilag 1. Ledningsanlæggene skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.
- 6.2** En strækning af det kommunale vandløb Hederenden er rørlagt inden for lokalplanområdet, som vist på Bilag 1. Strækningen kan reguleres til et åbent vandløb, jfr. § 9.7. Vandløbet er omfattet af Greve Kommunes regulativ for Hederenden fra maj 1993. Hvis vandløbet forbliver rørlagt, må der ikke uden vandløbsmyndighedens godkendelse bygges eller plantes træer og buske med dybtgående rødder nærmere end 5 m fra rørledningens midte eller iværksættes andet, der kan hindre eller skade eftersyn og vedligeholdelse.
- 6.3** En strækning af det private vandløb Stærkenderenden er rørlagt inden for lokalplanområdet, som vist på Bilag 1. Strækningen inden for lokalplanområdet kan etableres som åbent vandløb, jfr. § 9.8, og den kan da opklassificeres til et kommunalt vandløb.

Hvis vandløbet forbliver rørlagt, skal ledningen deklareret. Der må ikke uden vandløbsmyndighedens godkendelse bygges eller plantes træer og buske med dybtgående rødder nærmere end 5 m fra rørledningens midte eller iværksættes andet, der kan hindre eller skade eftersyn og vedligeholdelse.

- 6.4** Der er "ikke-deklarerede" ældre oplandsledninger/drænelser og brønd samt spildevandsledninger fra Tunegård til ledning langs Hederenden, som vist på Bilag 1. Ledningerne skal i nødvendigt omfang afvikles eller omlægges og deklareres under hensyn til den ny udstykning, som vist på Bilag 2. Der tages forbehold for yderligere ledninger i området.
- 6.5** Der er placeret jordvarmeanlæg med slanger inden for området, som vist på Bilag 1. Anlæggene er etableret til varmesforsyning af seks parcelhuse syd for området (med dokumenter tinglyst 1980-1982 på matr. nr. 10c, 10e, 11ac, 11ez, 11eæ, 11eø, 11gp og 11gq, Tune). Jordvarmeanlæggene skal fjernes, før der kan udstykkes nye parcelhusgrunde på de berørte arealer.
- 6.6** El-ledninger må kun fremføres som jordkabler.
- 6.7** Belysning af boligveje og stier inden for delområderne A og B skal overholde vejreglerne for belysning.
- 6.8** Al overfladevand skal søges genanvendt eller nedsivet inden for boligområdet. Noget af overfladevandet skal nedsives på de enkelte boligparceller. Det øvrige overfladevand skal ledes til lave afrundede grøfter (wadis) med drænrør under. Wadis anlægges langs boligvejene og til forbindelse med fælles friarealer, der etableres som mindre lavninger i forhold til de omliggende boligparceller. Det vand der ikke nedsives under vejs, skal kunne føres via vejarealerne og andre wadis til de lavest liggende friarealer langs Hederenden nærmest Rendebjergvej. Her kan der anlægges regnvandsbassiner og etableres overløb til Hederenden, hvis det skønnes nødvendigt. Eventuelt overløb til Hederenden skal sikres med olieudskillere, sandfang el. lignende, og der må max. afledes overfladevand på 0,5 l/s/reduceret areal, beregnet på grundlag af CDS 10 års regn, klimafaktor 1,3.

**§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1** For den enkelte parcelhusgrund inden for delområderne A må bebyggelsesprocenten max. være 30, og det bebyggede areal må max. udgøre 25 % af grundarealet.
- 7.2** Bebyggelse inden for delområderne B må kun opføres som grupper af rækkehuse i princippet som vist på Bilag 3 og 4.
- 7.3** For den enkelte rækkehusgrund inden for delområderne B må det bebyggede areal max. være 150 m<sup>2</sup> inklusiv udhus og garage/carport.
- 7.4** Husdybden på rækkehuse inden for delområderne B må max. være 12 m.
- 7.5** Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra en niveau-plan, der er godkendt af bygningsmyndigheden, jfr. § 7.8.

- 7.6** På parcelhusgrunde, der grænser op til boligområderne syd for lokalplanområdet, må bebyggelse kun opføres med max. 1½ etage (1 etage med udnyttet tagetage). I det resterende boligområde (delområderne A og B) må bebyggelse kun opføres med max. 2 etager. Der må ikke etableres kælder i bebyggelsen.
- 7.7** Inden for hvert enkelt af områderne B1, B2, B3, B4 og B5, som vist på Bilag 2, skal alle boliger have samme etageantal (1, 1½ eller 2), og alle bygninger skal have samme taghældning, f.eks. som vist på Bilag 4.
- 7.8** For de enkelte boligparceller skal der fastlægges en niveau-plan ud fra hensyn til eksisterende terræn, naboejendomme, forebyggelse mod oversvømmelse (jfr. § 9.4) og niveaumæssigt rimelige adgangsforhold til grunden (jfr. § 5.15).
- 7.9** Bebyggelse skal have en sokkelkote, der ligger min. 20 cm højere end koter på tilgrænsende vej og fælles friareal.
- 7.10** Parcelhuse skal opføres med facade eller gavl parallelt med boligvej, og rækkehuse skal opføres med facade parallelt med boligvej.
- 7.11** På de parcelhusgrunde, der grænser op til boligområderne syd for lokalplanområdet, må der ikke opføres bebyggelse i en afstand af 10 m fra eksisterende skel mod syd, som vist med byggelinje mod sydskel på Bilag 3.
- 7.12** På de grunde, hvor der på Bilag 3 er vist byggelinjer langs skel mod veje, skal bebyggelse til beboelse opføres med en facade eller gavl i byggelinjen 2,5 m fra vejskel. For rækkehusbebyggelse skal det være facaden, der opføres i byggelinjen.
- 7.13** Garager / carporte og udhuse på parcelhusgrunde inden for delområderne A må kun placeres i en afstand af min. 5 m fra skel mod vej, og min. 2,5 m fra skel mod sti og fælles friarealer. Herudover gælder bygningsreglementets bestemmelser.
- 7.14** Garager / carporte og udhuse på rækkehusgrunde inden for delområderne B skal placeres som del af fælles bygningskrop med boligerne, eller mellem boligerne f.eks. som vist på Bilag 3 og 4. Drivhuse på max. 10 m<sup>2</sup> kan dog placeres særskilt.
- 7.15** Der kan etableres en støjskærm langs Lundevej. Støjskærmen skal sikre, at støj fra virksomheden Spæncom ikke overstiger 45 dB(A) på nye boligparceller i områderne A4 og B5.

**§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1** Ydervægge på bebyggelse i **delområderne A** skal opføres som mur i teglsten, der kan fremstå blank, indfarvet filtset, vandskuret eller pudset, eller i træ. Blank mur skal være med røde eller gule mursten. Filtset, vandskuret eller pudset murværk skal være hvidt eller i lyse farver. Hvis en facade opføres med overvejende glaspartier, kan den udføres som en let konstruktion i kombination med træ og metal.

**8.2** Ydervægge på rækkehuse i **delområderne B** kan opføres med de samme materialer og farver som beskrevet for bebyggelsen i delområderne A i § 8.1 med undtagelse af facader i træ. Mindre bygninger som udhuse og garager kan dog godt opføres i træ.

Inden for hvert enkelt af områderne B1, B2, B3, B4 og B5 skal alle boliger opføres med ydervægge i samme materiale og farve.

Garager / carporte og udhuse skal have samme materialer som boligerne eller særligt tilpasses den samlede bebyggelse i det enkelte område, hvad angår materialer og farver.

**8.3** Tage skal beklædes med teglsten, skifer, tagpap på trekantlister, eller beplantning som græs, sukkulenter o. lign. Der må ikke anvendes betontegl.

Teglstenstage må være ubehandlede eller med mat belægning (engloberede), men ikke glaserede eller med blank belægning (højengloberede), glansen må ikke overstige 30 (i henhold til ISO 2813). På parcelhuse må tegltage være gule, røde eller sorte. På rækkehusene må tegltage være gule eller røde.

Inden for hvert enkelt af områderne B1, B2, B3, B4 og B5 skal alle bygninger opføres med samme tagmateriale og farve på taget.

**8.4** Udover de nævnte facade- og tagmaterialer kan der opsættes solenergianlæg på ydervægge, når højden ikke kommer over 2,5 m og på tage. Ved opsætning på flade tage skal solenergianlæg placeres mindst 1½ m fra ydervægge og stativer skal afskærmes mod omgivelserne med tilladte tagmaterialer.

**8.5** Rækkehusene i hvert af områderne B1, B2, B3, B4 og B5 skal opføres med forskel på materialer eller farver i forhold til husene i de nærmest liggende andre rækkehusområder.

**8.6** Gavle i rækkehusbebyggelsen skal etableres med vinduer.

**8.7** Der må ikke anvendes ubehandlet trykimprægneret træ, hvor det er synligt, eller plastmaterialer til vinduer, tagrender eller lignende udvendigt i bebyggelsen.

**8.8** Støjskærm langs Lundevej må kun etableres med beklædning af transparent eller støvet glas eller træ.

**8.9** Antenne til nye boliger skal fremføres som jordkabler. Inden for boligparcellerne må der kun opsættes parabol, så de ikke er synlige fra vej og fælles friarealer, og ikke over 2½ m's højde over terræn. Paraboler må højst have en diameter på 1 m.

**8.10** Der må ikke opsættes skilte eller reklamer udover vejskiltning.

## **§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning**

**9.1** Inden for delområderne A og B skal de arealer, der ikke anvendes til boligparceller, veje og stier udlægges som fælles friarealer i princippet som vist på Bilag 2 og 3. Arealerne skal etableres som anlagte og beplantede friarealer.

- 9.2** På den enkelte boligparcel må der max. etableres 120 m<sup>2</sup> terrasser og andre befæstede arealer (udover bebyggede arealer).
- 9.3** Der skal anlægges en mindre støjvold i delområderne A langs med Rendbjergvej i princippet som vist på Bilag 3. Volden skal i kombination med evt. nedgravning af vej og støjdæmpende asfalt (jfr. § 5.1) nedbringe støjen fra trafikken på Rendbjergvej, og det skal sikres, at støjen ikke overstiger 55 dB(A) på parcelhuskvarterets udendørs opholdsarealer. Volden må kun anlægges med max ca. 1 m's højde i forhold til terræn syd for af hensyn til udsigt fra boligområdet over markerne.
- 9.4** Det nuværende terræn skal overvejende søges bibeholdt. Der skal dog ske mindre terrænreguleringer, der bidrager til nedsivning af regnvand og sikring mod oversvømmelser. Terrænet skal reguleres således:
- at der ikke er mindre lavninger i terrænet, hvor boligparceller udstykket,
  - at fælles friarealer etableres som mindre lavninger, der kan fungere til nedsivning af regnvand og som forsinkelsesbassiner ved voldsom regn, som vist på Bilag 3
  - at boligveje med lave grøftarealer etableres, så overflade vand kan føres ad vejarealerne frem til lavere beliggende friarealer langs Hederenden.
- 9.5** Der kan etableres regnvandsbassiner inden for de friarealer, der på Bilag 3 er vist som mindre lavninger, primært nærmest Hederenden, f. eks. som vist på bilaget.
- 9.6** Der skal i forbindelse med vejprojekt udarbejdes koteplan, jfr. § 9.3 og 9.4 og beplantningsplan for de fælles friarealer og brede vejarealer i delområderne A og B med den beplantning samt lege- og opholds anlæg, der er angivet retningslinjer for i § 9.9, 9.10, 9.11 og 9.12.
- 9.7** Den åbne del af vandløbet Hederenden skal bibeholdes åben. Den rørlagte del af vandløbet, vist på Bilag 1, kan reguleres til et åbent vandløb i forbindelse med reguleringsprojekt, hvor der f.eks. samtidig udvides med forsinkelsesbassin i lavning nord for vandløbet, som illustreret på Bilag 3. Vandløbet er omfattet af Greve Kommunes regulativ for Hederenden fra maj 1993. Udstykning og anlæg nærmere vandløbets øverste kant end 8 m, f.eks. som vist på Bilag 3, skal nærmere godkendes af vandløbsmyndigheden. Der skal som minimum sikres areal for vandløbets vedligeholdelse på 5 m's bredde på den ene side og 2 m's bredde på den anden side af vandløbet målt fra kronekant.
- 9.8** Den rørlagte Stærkenderenden, der i dag er et privat vandløb, kan også reguleres til et åbent vandløb inden for lokalplanområdet, f.eks. som vist på Bilag 3, jfr. § 9.7 og § 6.3.
- 9.9** Langs Rendbjergvej skal der på nord- og østsiden af vejen plantes træer, f.eks. ask eller eg, med en afstand af 15 m i princippet som vist på Bilag 3.

- 9.10** Den på Bilag 3 viste eksisterende hegnbeplantning, H1 og H2, skal som helhed bibeholdes og må ikke fjernes med mindre kommunen giver særlig tilladelse hertil. Beplantningen kan udtyndes og beskæres i mindre omfang og suppleres med følgende træer og buske for H1: fuglekirsebær, seljærøn, sølvørn, hvidtjørn, spidsløn, syren og uægte jasmin, og for H2: pil, poppel, hyld og tjørn.
- 9.11** På friarealerne langs Rendebjergvejs sydside med mindre jordvold skal der plantes træer i mindre grupper eller mindre hegn vinkelret på vejen, således at udsigten fra boligområdet ud over markerne i høj grad bibeholdes, f.eks. som vist på Bilag 3. Arealerne tilsås herudover som blomstereng. Beplantningen omkring spildevandsbassinerne skal mindske syn af trådhegn omkring bassinerne.  
De øvrige fælles friarealer skal beplantes med træer og buske, der plantes enkeltstående og i større og mindre karakteristiske grupper i princippet som vist på Bilag 3.  
Der kan plantes birk, røn, rødæl, lærk, fuglekirsebær, andre frugttræer, blodblomme, hvidtjørn, rødtjørn, hæg, syren og uægte jasmin. Valg af arter skal give området en varieret beplantning og de enkelte boligveje og friarealer forskellig karakter.
- 9.12** Der skal etableres mindst to legepladser med legeredskaber til småbørn på de fælles friarealer og en legeplads til større børn på friarealet centralt i området. Der kan etableres flere legepladser, arealer til boldspil, opholdsarealer med bænke, bålplads m.v. på de fælles friarealer.
- 9.13** Ud mod vej- og stiarealer samt fælles friarealer må de private haver kun hegnes med levende hegn som hække og buske. Rækkehus haverne i delområderne B må kun hegnes med levende hegn som hække eller buske.  
Der kan dog i forbindelse med terrasser på husets haveside etableres fast hegn vinkelret på husfacade i en afstand af max. 2,5 m fra facaden og med en højde på max. 1,8 m. Levende hegn kan endvidere suppleres med et indtil 1,2 m højt dyre- eller trådhegn placeret på indersiden af beplantningen mod boligen. Ud mod vejarealer må hække kun være max. 1,2 m høje.

**§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning**

- 10.1** Før ny bebyggelse i **delområderne A og B** (A1+A2+A3+A4+B1+B2+B3+B4+B5) tages i brug skal følgende være etableret:
- Rendebjergvejs forlængelse som nævnt i § 5.1 og 5.2
  - træplantning langs Rendebjergvej som nævnt i § 9.9
  - lukning af Tunegårdsvej, som nævnt i § 5.5
  - overkørselsareal til og 2 parkeringspladser på den enkelte parcelgrund, som nævnt i § 5.12 og 5.14
  - gæsteparkingspladser, som nævnt i § 5.14
  - hæk/buske som hegning af den enkelte rækkegrund, jfr. § 9.13.
  - tilslutning til kabelnet (TV signaler, edb m.v.).

- 10.2** Før ny bebyggelse i **delområde A1, B1 og B2** tages i brug skal følgende være etableret:
- boligveje med wadis og stier som nævnt i § 5.6- 5.8, 5.11- 5.13 og 6.8 inden for delområde A1, B1 og B2
  - fælles friarealer som nævnt i § 9.1 med støjvold som nævnt i § 9.3, terrænreguleringer som nævnt i § 9.4 og beplantning som nævnt i § 9.10-9.11 inden for delområde A1, B1 og B2
  - en legeplads til småbørn som nævnt i § 9.12.
- 10.3** Før ny bebyggelse i **delområde A2 og B3** tages i brug skal følgende være etableret:
- boligveje med wadis og stier som nævnt i § 5.6- 5.9, 5.11-5.13 og 6.8 inden for delområderne A2 og B3.
  - fælles friarealer som nævnt i § 9.1 med støjvold som nævnt i § 9.3, terrænreguleringer som nævnt i § 9.4 og beplantning som nævnt i § 9.10-9.11 inden for delområde A2 og B3.
  - en midlertidig sti fra delområde A2 til stiforbindelsen langs Lundebos parcelhusområde syd for delområde A3/A4.
  - en legeplads til større børn som nævnt i § 9.12.
- 10.4** Før ny bebyggelse i **delområde A3, A4, B4 og B5** tages i brug skal følgende være etableret:
- vejadgang som nævnt i § 5.3 og 5.4
  - boligveje med wadis og stier som nævnt i § 5.6- 5.9, 5.11-5.13 og 6.8 inden for delområde A3, A4, B4 og B5
  - fælles friarealer som nævnt i § 9.1 med støjvold som nævnt i § 9.3, terrænreguleringer som nævnt i § 9.4 og beplantning som nævnt i § 9.10-9.11 inden for delområde A3 og B4.
  - en legeplads til småbørn som nævnt i § 9.12.
- 10.5** Før ny bebyggelse i **delområde A4 og B5** tages i brug skal følgende være etableret:
- støjskærm som nævnt i § 7.15 og 8.8
  - fælles friarealer som nævnt i § 9.1 med støjvold som nævnt i § 9.3, terrænreguleringer som nævnt i § 9.4 og beplantning som nævnt i § 9.10-9.11 inden for delområde A4 og B5.

## **§ 11 Grundejerforening**

- 11.1** Der skal oprettes en grundejerforening for alle delområder A og B (= delområderne A1+A2+A3+A4+B1+B2+B3+B4+B5) med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for området. Mindre arealer, der i henhold til § 4.2 sammenlægges med parceller syd for lokalplanområdet, skal dog ikke medtages i den nye grundejerforening.
- 11.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunen kræver det, dog senest når 2/3 af boligerne inden for en etape (f.eks. delområderne A1+B1+B2) er opført og taget i brug.
- 11.3** Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på den del af delområderne A og B, der ikke kan udstykkes til boligparceller (vej- og stiarealer samt fælles friarealer).



- 11.4** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, friarealer med støjvold, grøfter (wadis) og bassiner til nedsivning af regnvand, beplantning og legepladser m.v. inden for grundejerforeningens område samt støjskærm langs Lundevej, hvis denne etableres.
- 11.5** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Greve Kommune.
- § 12 Aflysning af lokalplan**
- 12.1** Lokalplan nr. 15.14 for Tune Nordøst for nyt boligområde med 107 parcelhusgrunde, tinglyst den 22.12.2006, aflyses.
- § 13 Retsvirkninger**
- 13.1** Efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter byrådets skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

### **Vedtagelsespåtegning**

I henhold til § 27 i lov om planlægning er foranstående lokalplan vedtaget af Byrådet den 25. maj 2010.

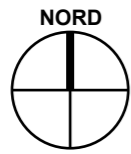
P.b.v.

Brian Hemmingsen  
1. Viceborgmester

Jesper Brandt  
Centerchef







### Signaturforklaring

Boligvej

Boligvej med vendeplads

Fartdæmpende foranstaltning

Sti

Fortov

Havesti

Byggelinie til vej

Byggelinje mod sydskel

Deklarationer (§ 6.1 og 6.3)

Lav jordvold

Friareal som lavning (§ 9.3 og 9.4)

Åbent vandløb

Lave afrundede grøfter (wadis) til afvanding

Eksisterende beplantning

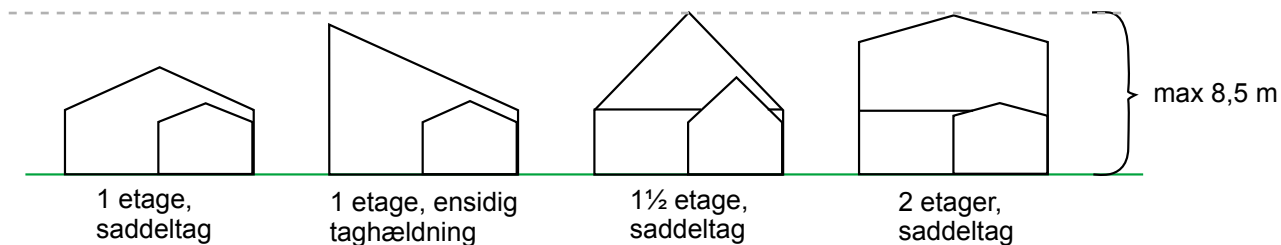
Ny beplantning



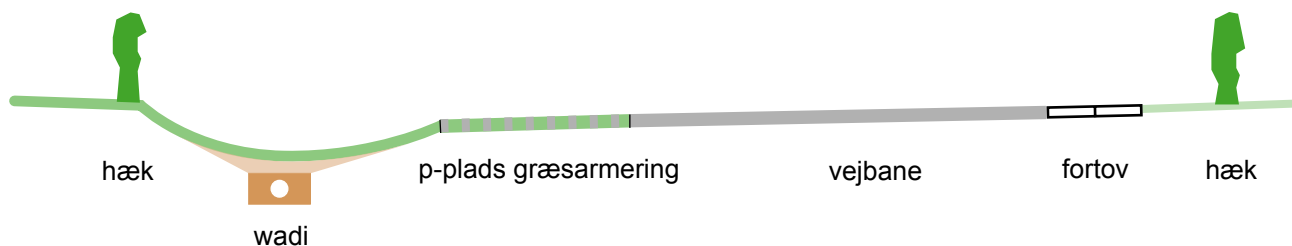
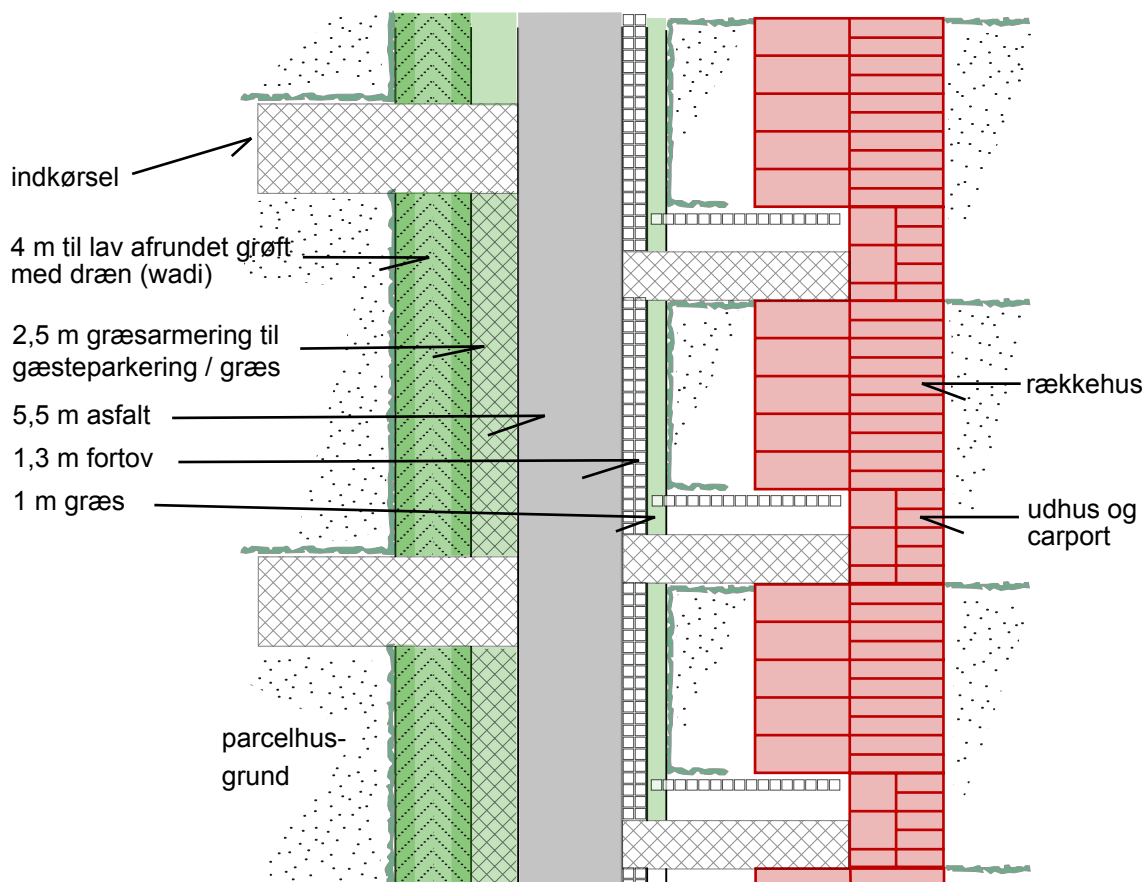
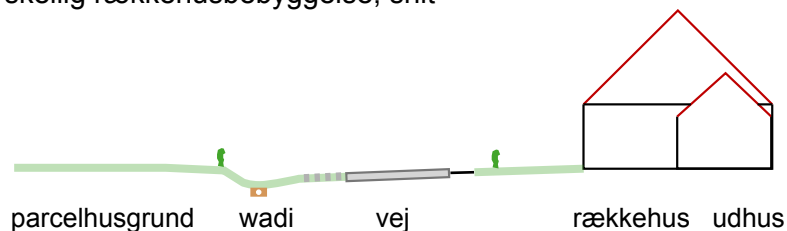
Tune Nordøst  
Veje, stier, byggelinjer og beplantning

mål 1: 2000 ved print i A3

**BILAG 3**



Eksempler på forskellig rækkehusbebyggelse, snit



Principsnit i boligvej, 1:100

Tune Nordøst  
Udsnit og snit af boligvej og rækkehuse

mål 1: 400 ved print i A4

**BILAG 4**