

BLANDEDE BOLIGER PÅ SKOUSBO

UDVIKLING AF BOLIGENKLAVE I.8 OG I.9

LOKALPLAN 700



LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

2. februar 2021

10. feb. - 12. apr. 2021

18. marts 2021

xx. x. 2021

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

Plan- og Teknikudvalget, endelig vedtagelse

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen.....	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	15
§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus	17
§3 Anvendelse	17
§4 Udstykning.....	17
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§8 Ubebyggede arealer	28
§9 Grundejerforening	31
§10 Aflysninger.....	32
§11 Forudsætning for ibrugtagning	32
§12 Lokalplanens retsvirkninger	32
§13 Vedtagelsespåtegning	33
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	35
Statslig planlægning	36
Kommuneplan 2019	37
Gældende lokalplan og servitutter	37
Planlægning ift. nabokommuner	38
Trafik- og mobilitetsplanlægning	38
Skoleplanlægning.....	39
Forsyning	39
Tilladelser fra andre myndigheder	40
Kulturhistorie	40
Miljømæssige forhold.....	40
KORTBILAG	43
Kortbilag 1 - Luftfoto 2019	45
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	46
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	47
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	48
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	49
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	50
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer	51

INDLEDNING

Generelt om lokalplaner
Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at Byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre borgernes mening.

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusboulevarden 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange også af byrådet. Herefter fremlægger kommunen forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er offentliggjort, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan- og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse. I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller Byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. Der kan ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale klageportal. Indgangen til Klageportalen sendes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan sendes på www.naevneneshus.dk. Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold. Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS § 19 OG 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

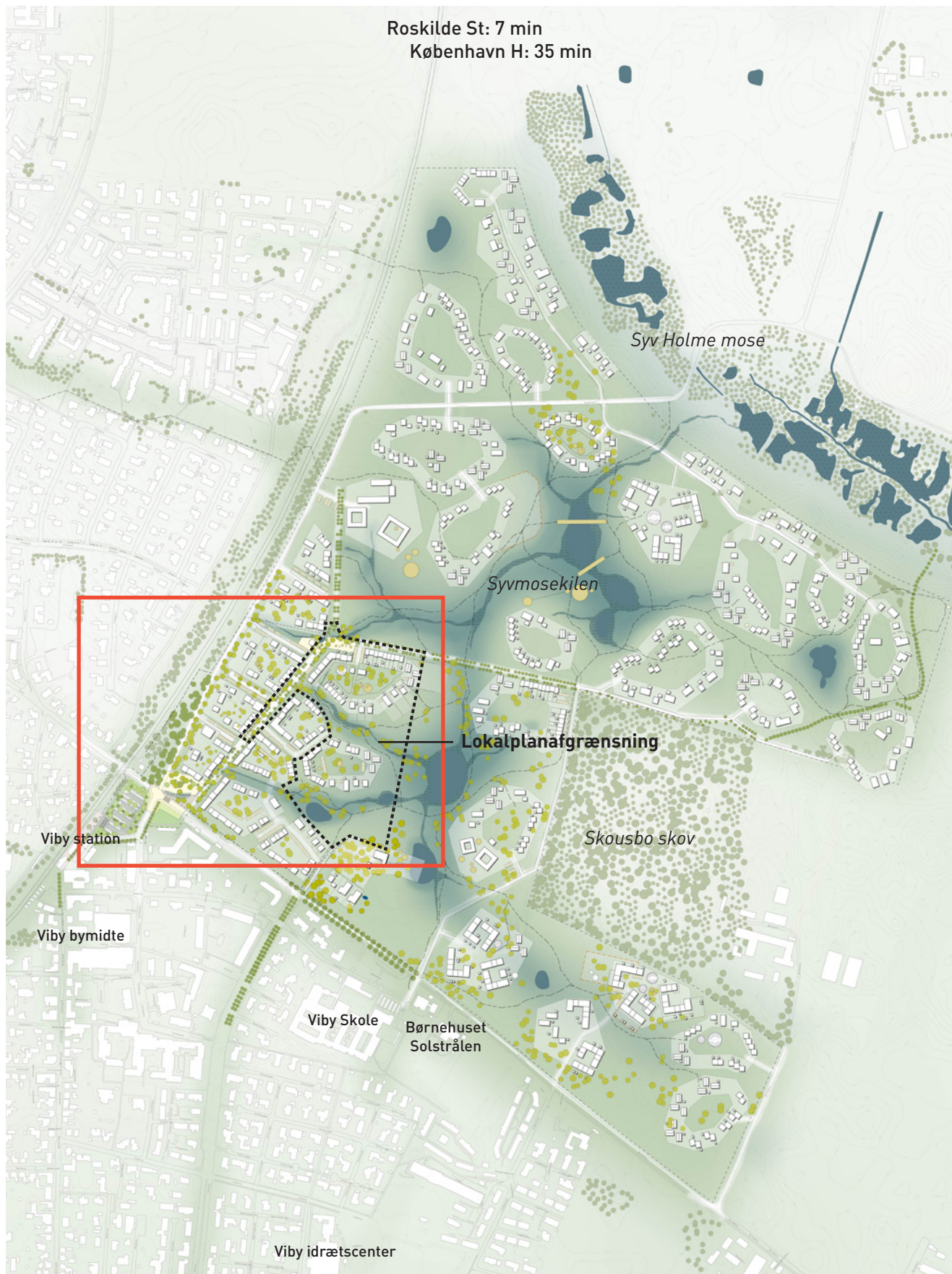


Fig.1. Illustration fra helhedsplanen for Skousbo. Den viser, hvordan den nye bydel Skousbo afrunder Viby Sj. og placerer sig tæt på både station og bymidten. Udsnittet i den røde firkant er vist side 9.



Fig.2. Lokalplanområdet ligger i forlængelse af den eksisterende udvikling langs Syvmose Allé.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Boligudviklingen på Skousbo er en vigtig del af den samlede fornyelsesindsats i Viby, der sammen med en revitalisering af Viby bymidte skal skabe grundlag for ny dynamik og udvikling i byen. Skousbo er udlagt til boligudbygningsområde med en kapacitet på ca. 430 boliger i Kommuneplan 2019. På den lange bane skal Skousbo udvikle sig til en urban, grøn og bæredygtig bydel med plads til ca. 950 nye indbyggere i Viby.

Lokalplan 700 omhandler byggeri indenfor boligenklaverne 1.8 og 1.9 samt anlæg af den sidste del af Syvmose Allé, planlægningen af Syvmosekilen og etableringen af Syvmose Plads. Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende rammelokalplan 637 for boliger på Skousbo, der aflyses med lokalplan 700 bestemmelser. Lokalplanen muliggør opførelsen af boligbebyggelse fordelt på tre boligenklaver med op til 56 boliger og gode fællesarealer ude som inde. Flere af rammelokalplanens bestemmelser for veje, stier og ubebyggede arealer i øvrigt, herunder Syvmose Allé og Syvmosekilen, er videreført og indarbejdet i lokalplan 700.

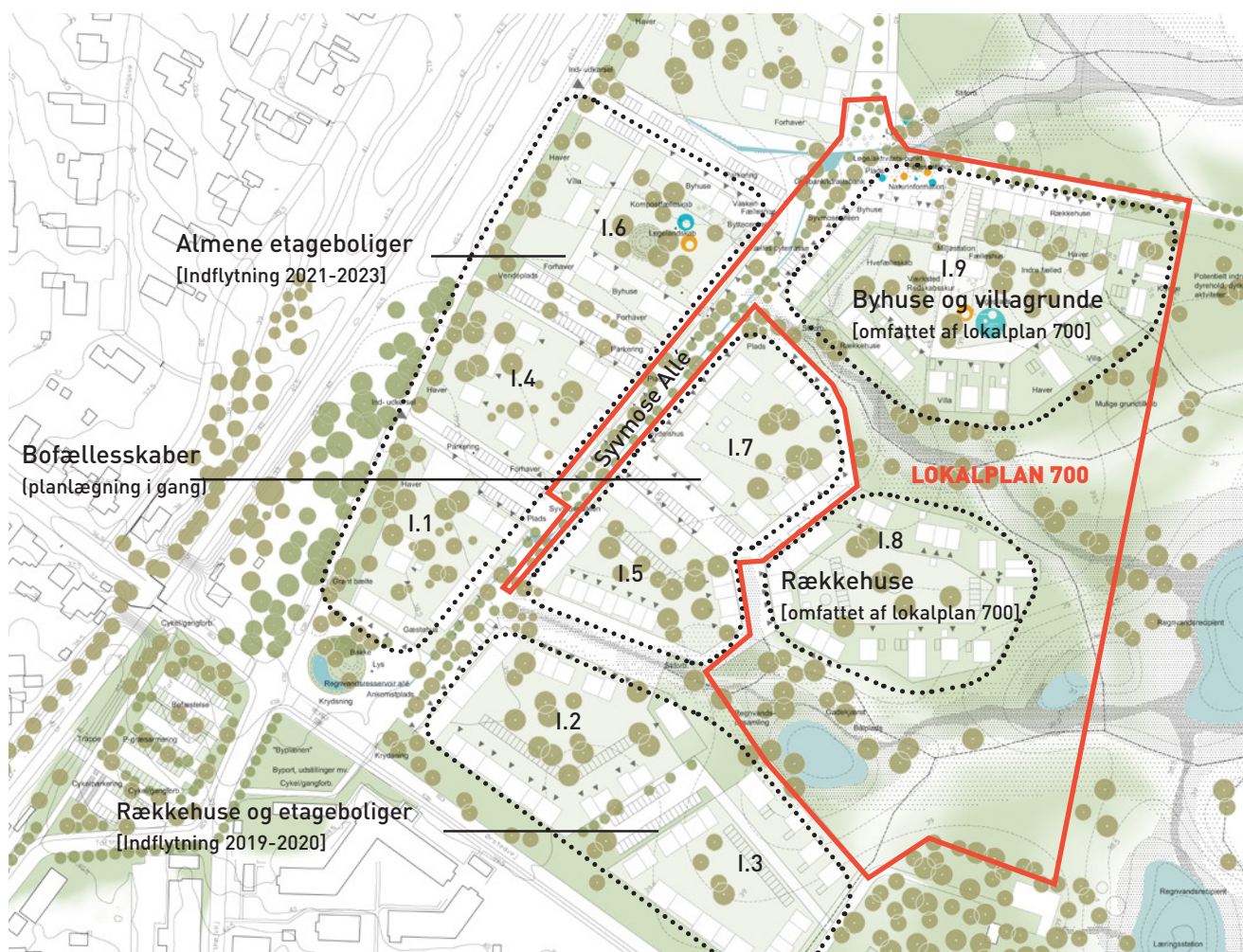


Fig.3. Lokalplan 700 for boliger er fjerde byggeretsgivende lokalplan, der udarbejdes i Skousbo. De første boliger er opført og indflyttet - og flere er på vej.



Fig.4. Rending af de kommende almene boliger langs Syvmose Allé set fra syd. Bebyggelsen ligger vest for lokalplanområdet.

© BOSJ

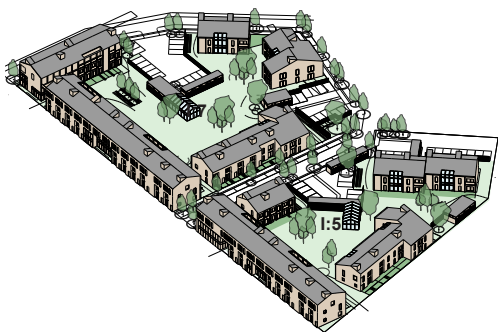


Fig.5. Den nye bygelse i 1.5 og 1.7, planlagt i Lokalplan 688, er organiseret som to karréer med tæt og højere etagebebyggelse mod Syvmose Allé og mindre og mere åben bebyggelse ud imod landskabet og 1.8 og 1.9.

© Roskilde Kommune



Fig.6. Som en del af byggemodningen på Skousbo er der blevet etableret en naturlegeplads. Denne omdannes med lokalplan 700 til et bytorv, Syvmose Plads, dog fortsat med plads til ophold og leg.

© Roskilde Kommune

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 5 ha. Området ligger nordøst fra Viby's bymidte med nærhed til både butikker, skole og institutioner i Viby samt til Viby Station.

Området, som lokalplanen indskriver sig i, er under forandring, fordi omdannelsen til bydelen Skousbo er godt i gang. I syd (ved boligenklave 1.8) afgrænses lokalplanområdet af den nye boligvej ved 1.5 og 1.7, og i nord (ved boligenklave 1.9a og b) afgrænses lokalplanområdet af Syvmose Allé, som også er en del af lokalplanen. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Syvmosekilens åbne landskab.

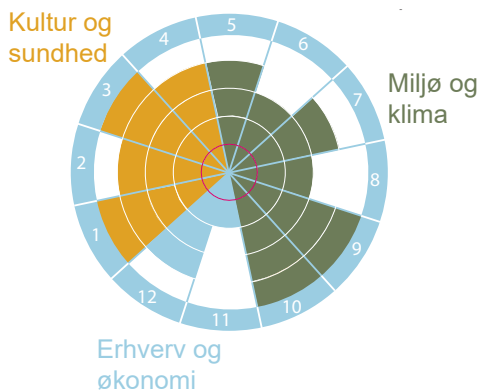
Lokalplanområdets nære omgivelser er et åbent landbrugslandskab i landbrugsmæssig drift. Terrænet er let bølget med enkelte lavninger. En særlig landskabelig værdi er Skousbo Skovs markante skovbryn, der tilfører kontrast til den åbne og dyrkede landbrugsflade, ligesom Syv Holme Mose, nord for lokalplanområdet udgør et vigtigt landskab og naturområde. I de kommende år etableres en grøn/blå forbindelse, der trækker naturen helt ind i Skousbo (Syvmosekilen). Som en del af den grønne byggemodning for Skousbo er der bl.a. etableret flere regnvandskanaler og -søer, et legeområde og et fugletårn i lokalplanområdets omgivelser. Se Skousbos grønne elementer i illustrationen på side 8.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse, som et led i udviklingen af bydelen Skousbo. Boligbebyggelsen fordeler sig på tre boligenklaver og vil muliggøre op til 56 boliger med stor variation i boligtyper og størrelser for at sikre et mangfoldigt boligtilbud. I boligenklave 1.8 muliggøres tæt-lav byggeri i 2 etager og et omfang på op til 20 boliger. I boligenklave 1.9a muliggøres langs Syvmose Allé opførelse af boligbebyggelse i op til 3 etager, der kan indrettes til lejligheder og eventuelt rækkehuse, mens der i den resterende del af 1.9a kan opføres tæt-lav byggeri i op til 2 etager. I boligenklave 1.9b muliggøres åben-lav byggeri i 2 etager med udstykning af små villagrunde på 400-550 kvm. Her ønsker lokalplanen bl.a. at understøtte selvbyggeri, hvor den enkelte kan købe, tegne og opføre bolig på egen grund.

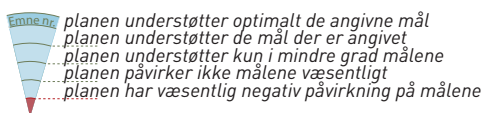
Bebyggelsesstrukturen i de tre boligenklaver følger Skousbo's karakteristiske princip om gennemtrængelige minikarréer omkring indre, fælles grønne gårdrum med plads til leg, ophold og fælleshuse. Dette skal understøtte et stærkt naboskab i boligområderne og bydelen som helhed. Langs Syvmose Allé opføres bebyggelsen som en tæt, sammenhængende og højere bebyggelse i 2-3 etager, der med variation i facaderne og aktive kantzoner bidrager til en tydelig urbanitet og bymæssighed langs Syvmose Allé. Den øvrige bebyggelse ud mod Syvmosekilen trapper ned i højde og tæthed, hvormed bebyggelsen åbner sig op og opløses mod det omgivende landskab.

Med realiseringen af de sidste boligenklaver inden for Skousbo's første etape, færdigetableres Syvmose Allé som bystrøg efter shared space principper. Det nye bytorv, Syvmose Plads, markerer afslutningen på Syvmose Allé og overgangen til det omgivne landskab. Syvmosekilen videreudvikles til et rekreativt naturområde med offentligt tilgængelige stier, fællesfaciliteter, regnvandsbassiner.



Hvordan vurderer vi?

For hvert af de 12 emner foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et projekt- og siden et lokalplanforslag understøtter de konkrete mål. Der ud fra tildeles hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



- 1. Identitet (Kulturarv og profil)
- 2. Byens rum og bygninger
- 3. Grønne og blå byrum
- 4. Social mangfoldighed
- 5. Sundhed og bevægelse
- 6. Transport
- 7. Ressourceforbrug
- 8. Støj og forurening
- 9. Vand
- 10. Natur
- 11. Erhverv og service
- 12. Kommunal økonomi

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for lokalplanforslag 700, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre. Bæredygtighedsprofilen afspejler, bl.a. at planen bidrager til Skousbos profil og identitet med tilføjelsen af flere boliger i forskellige størrelser og typer, der samtidig skal udformes som en interessant bebyggelse, der arkitektonisk og bymæssigt tilfører kvalitet til bydelen. Hertil kommer også prioriteringen af både inden- og udendørs fællesarealer, der skal styrke nabo-skabet i boligenklaverne og bydelen som helhed. Samtidig understøtter planen bydelens grønne og blå byrum med fokus på færdiggørelsen af Syvmose Allé, Syvmosekilen samt etablering af Syvmose Plads, hvor byen møder landskabet. Både Syvmose Plads og Syvmosekilen bidrager også til planens positive ind-virkning på arbejdet med vand- og naturmæssige ressourcer i Skousbo, der skal gøre bydelen til en del af et rekreativt og funk-tionelt landskab.

POLITIKKER

I 2018 vedtog byrådet i Roskilde Kommune en ny boligpolitik, der arbejder for at give plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel. Boligpolitikken består af tre ben, der sætter fokus på at styrke udsatte områder, sikre at stærke områder løfter mere, og at nye områder udvikles stærke og mangfoldige. Lokalplan 700 muliggør opførelse af både etageboliger, rækkehuse og fritliggende enfamilieshuse og sikrer dermed også en god variation i det fremtidige boligtilbud. Det vil ikke bare skabe variation i det bygningsmæssige udtryk, men også muliggøre tiltrækningen af forskellige målgrupper i forskellige livssituationer og med forskellig økonomisk formå-en. Sammen med de to nye bofællesskaber, som lokalplan 688 muliggør, samt de eksisterende ejerboliger og de almene lejlig-heder, vil bebyggelsen i boligenklave I.8 og I.9a og b bidrage til, at Skousbo bliver en bydel med en mangfoldig og robust beboer-sammensætning.

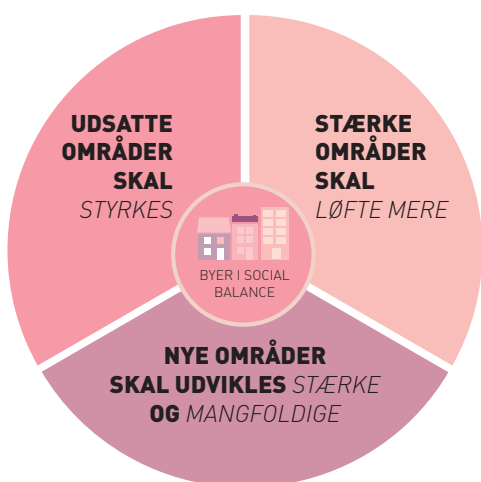


Fig.9. De tre indsatsområder i Roskilde Kommunes boligpolitik. © Roskilde Kommune

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§3 Anvendelse

§4 Udstykning

§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8 Ubebyggede arealer

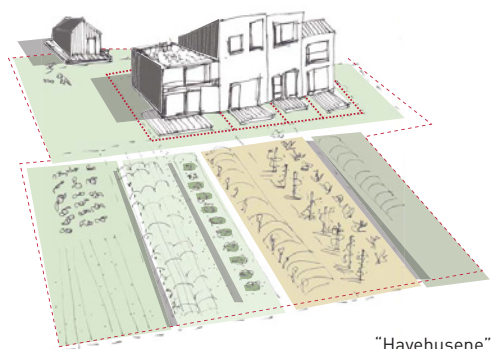
§9 Grundejerforening

§10 Aflysninger

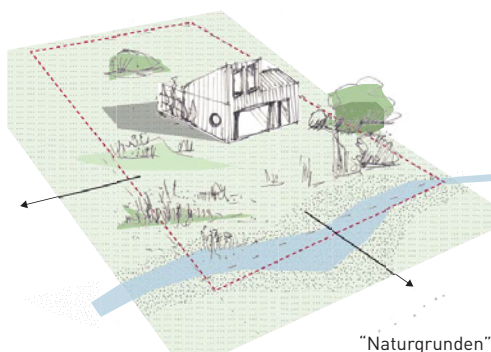
§11 Forudsætning for ibrugtagning

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning



“Havehusene”



“Naturgrunden”



“Parcellen”

Fig.10. I helhedsplanen for Skousbo er der introduceret en række forskellige varianter af enfamiliehuset. Varianterne illustrerer en frihedsgrad og kreativ variation i, hvordan en fritliggende bolig kan designes og opføres. Lokalplanen ønsker at understøtte dette, hvorfor den aktivt italesætter selvbyggeri som en tilgang til udviklingen af villagrundene i boligenklave I.9b.

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre,

1.1 at lokalplanområdet udvikles til et bæredygtigt og blandet boligområde med gode fællesarealer:

- der skal opføres et blandet udbud af boliger, hvad angår boligtyper og -størrelser, som kan supplere det eksisterende boligudbud i Skousbo.
- boligerne skal koncentreres i mindre enklaver omkring indre, fælles gårdrum.
- der skal gives plads til selvbyggede villaer på egen grund i boligenklave I.9b.
- der skal muliggøres opførelse af fællehuse i alle boligenklaver.

1.2 at der opføres en varieret og levende boligbebyggelse med en høj arkitektonisk kvalitet:

- boligenklaverne skal hver fremtræde med sit eget arkitektoniske udtryk og en tydelig identitet,
- mod Syvmose Allé skal bebyggelsen være tæt, høj og urban, og mod Syvmosekilen skal bebyggelsen trappe ned i højde og opløses i tæthed.
- bebyggelsesstrukturen skal levendegøres og nedbrydes i skala gennem en variation i tagformer, facader og bygningsdele.

1.3 at der opføres attraktive, grønne fællesarealer for hele bydelen og Viby:

- Syvmose Allé skal færdigetableres som bystrøg efter shared space principper,
- Syvmose Plads skal markere afslutningen på Syvmose Allé og overgangen til det omgivne landskab
- Syvmosekilen skal udvikles til et rekreativt naturområde med offentligt tilgængelige stier, fællesfaciliteter, regnvandsbassiner og høj artsrigdom.

Redegørelse for lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelsen af en blandet boligbebyggelse med plads til både fritliggende enfamiliehus, tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger, og dertil hørende inden- og udendørs fællesarealer i boligenklaverne. Det skal bidrage til den samlede vision om at udvikle Skousbo til en levende, mangfoldig og grøn bydel.

Bebyggelsen langs Syvmose Allé skal opføres som en tæt, sammenhængende og højere bebyggelse i 2-3 etager. Bebyggelsen ori-

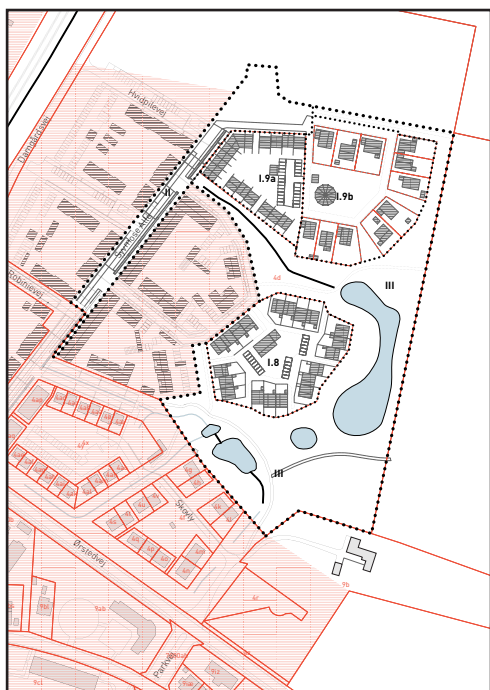


Fig.11. Udsnit af kortbilag 4.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgræsning
▭	Bygning
▭	Veje, stier og parkering
▭	Bygningskitse
▭	Planskitse
● ● ●	Delområdeafgræsning
	Delområde
▭	Matrikelskel
34d	Matrikelnummer
▭	Udstykningsmulighed
▭	Byzone

enteret mod Syvmosekilen og det omkringliggende landskab, skal opløses i tæthed og trappe ned til 1-2 etager. Bebyggelsen skal placeres med en åbenhed i mellem sig, der giver plads til visuel og fysisk forbindelse mellem boligenklavernes indre grønne gårdrum og det omkringliggende landskab.

Byggeriet kommer til at ligge i et visionært og nyskabende boligområde. Derfor skal bebyggelsen i hver boligenklave fremtræde med høj arkitektoniske kvalitet og en tydelig identitet. Bebyggelserne skal med variationer i tagformer, facader og bygningsdele sikre, at de fremstår levende og i en nedbrudt skala. Det gælder både for den tættere og højere bebyggelse mod Syvmose Allé, men også for den nedtrappede og mere åbne bebyggelse mod Syvmosekilen. På denne baggrund har lokalplanen også til formål at muliggøre selvbyggede villaer på 11 grunde i boligenklave I.9b, og deres forskelligartede udtryk og variation vil være det identitetsgivende. Med selvbyggeregret forstås en bolig, der er tegnet og opført af boligejeren selv, typisk med en høj grad af kreativitet, variation og bæredygtighed. Det skal både bidrage til mangfoldigheden i boligbebyggelsen og det arkitektoniske udtryk.

Lokalplanen har også til formål at sikre færdiggørelse af både Syvmosekilen og Syvmose Allé, så Skousbos rekreative områder færdiggøres og bliver til glæde og gavn for både bydelens beboere, men også Viby som helhed. Syvmose Allé skal etableres efter shared space principper og strøgforløbet skal afsluttes af en pladsdannelse, Syvmose Plads, som et indbydende opholdsrum, der samtidig markerer overgangen til det omgivende landskab. Lokalplanen sikrer også, at Syvmosekilens regnvandsløsninger kan færdiggøres, og at området som helhed bliver et rekreativt landskab med faciliteter, der kan understøtte aktiviteter i naturen, offentlige tilgængelige stier og med høj artsrigdom og biodiversitet.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter en del af 4d Viby By, Syv samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone med denne lokalplans vedtagelse.

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet er opdelt i fem delområder I.8, I.9a, I.9b, II og III som vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

DELOMRÅDE I.8 - BOLIGENKLAVE

- 3.1 Delområde I.8 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav byggeri samt tilhørende fælleshus.

DELOMRÅDE I.9A - BOLIGENKLAVE

- 3.2 Delområde I.9a må kun anvendes til helårsboligformål i form af etage- og tæt-lav byggeri samt tilhørende fælleshus.

DELOMRÅDE I.9B - BOLIGENKLAVE

- 3.3 Delområde I.9b må kun anvendes til helårsboligformål i form af åben-lav byggeri samt eventuelt tilhørende fælleshus.

DELOMRÅDE II - SYVMOSE ALLÉ OG SYVMOSE PLADS

- 3.4 Delområde II skal anvendes som shared space/bystrøg og bytorv med ophold og fællesfaciliteter som legepladser, byinventar og lign. samt regnvandshåndtering og parkering.

DELOMRÅDE III - SYVMOSEKILEN

- 3.5 Delområde III må kun anvendes til rekreative formål som grønt fælles friareal med naturprægede legeområder, bålpladser, stier, søer og vandløb samt lokal afledning af regnvand. Herudover kan området anvendes til dyrefolde, dyrkede fælleshaver og lign.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for boliger opført som både etagebyggeri, fritliggende enfamiliehuse samt tæt-lavt byggeri f.eks. i form af rækkehuse. Hertil muliggør lokalplanen etablering af Syvmose Allé som strøgforløb, Syvmose Plads som offentligt byrum og Syvmosekilen som rekreativt og funktionelt landskab.

Syvmose Allé skal anlægges efter shared space principper. Shared space er et gade- eller pladsrum, hvis fysiske indretning understøtter, at det samlede gadeareal kan anvendes af både trafikale (kørende og gående) og ikke trafikale funktioner (f.eks. ophold). Den kørende trafiks hastighed reguleres ved interaktionen - gensidig hensyntagen - med de øvrige trafikanter i gaderummet, mens regulering ved hjælp af skiltning og afmærkning holdes på et minimum. I shared space skal den kørende trafiks hastighed være så lav, at det er attraktivt og trygt for fodgængere at færdes i hele gaderummet, der ikke er traditionelt opdelt i køre- og gangarealer. Antallet af parkerede biler i shared space begrænses og må ikke reducere oversigtsforholdene eller skabe fysiske eller visuelle barrierer i byrummet. Bilkørsel og cykling kan foregå frit hele døgnet. Gaden kan dog indrettes, så det er muligt at omdanne den til f.eks. gågade ved særlige lejligheder. Den fysiske indretning af et share space forløb skal også understøtte, at mennesker, som har nedsat orienteringsevne eller lign., kan finde og færdes i en del af rummet (safe space), uden at skulle være bange for at møde kørende trafik.

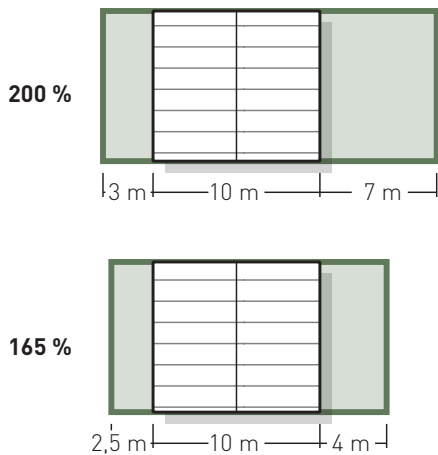


Fig.12. Princip for udstykning.
 Øverst: Ved udstykning inden for boligenklave I.8, skal den enkelte bolig sikres et privat grundareal på minimum det dobbelte af boligens fodaftryk.
 Nederst: Ved udstykning inden for I.9a, skal den enkelte bolig sikres et privat grundareal på minimum 165 % af boligens fodaftryk.
 © SDFE, Roskilde Kommune

§4 Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanområdet kan der udstykkes tre boligenklaver, I.8, I.9a og I.9b, i princippet som vist på kortbilag 4.
- 4.2 Yderligere udstykning inden for de enkelte boligenklaver skal ske efter bestemmelserne i §§ 4.3-4.5

I.8 og I.9a

- 4.3 Udstykning til tæt-lav bebyggelse skal ske i overensstemmelse med principperne, som illustreret på kortbilag 3.
- 4.4 Ved udstykning inden for I.8, skal den enkelte bolig sikres et privat grundareal på minimum det dobbelte af boligens fodaftryk. Se figur 12.
- 4.5 Ved udstykning inden for I.9a, skal den enkelte bolig sikres et privat grundareal på minimum 165 % af boligens fodaftryk. Se figur 12.

I.9b

- 4.6 Inden for I.9b skal udstykning af parceller til boligformål ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 4.
- 4.7 Grunde må ikke udstykkes mindre end 400 kvm, og grundenes bredde må ikke være mindre end 14 meter.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til delområde I.8 skal ske fra Syvmose Allé via den interne boligvej mellem parcel I.5 og I.7, som er udlagt i Lokalplan 688. Se kortbilag 5.
- 5.2 Vejadgang til delområderne I.9a og I.9b skal ske fra Syvmose Allé via Syvmose Plads, som vist på kortbilag 5.

Syvmose Allé A-A

- 5.3 Syvmose Allé (A-A) udlægges i en bredde på min. 12,5 meter.
- 5.4 Vejen skal anlægges med 3,75 meter kørebane og med 2,5 meter parkerings-/inventarzone i skiftevis den ene og den anden side af vejen samt en sikkerhedszone på 2 meter i hver side af vejen.
- 5.5 Vejen skal indrettes som shared space med faste ensartede belægningsmaterialer i hele profilet. Der skal integreres trug til afledning af regnvand. Parkeringsbåse skal afmærkes.

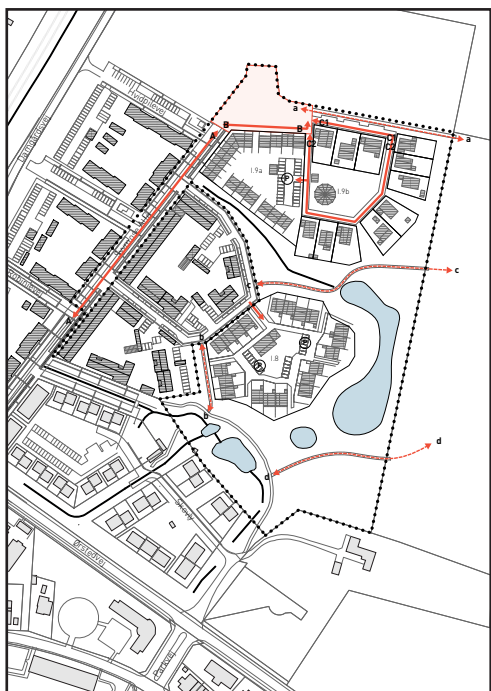


Fig. 13. Udsnit af kortbilag 5.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgræsning
■	Bygning
□	Veje, stier og parkering
⋯	Bygningskitse
⋯	Planskitse
-A-A-	Vejudlæg
-a-a-	Stiudlæg
□	Syvmosepladsen
Ⓟ	Fælles bilparkering

- 5.6 Belysning langs Syvmose Allé skal medvirke til at understrege området's intime karakter. Den maksimale mastehøjde skal være 4 meter med evt. udlægsarm. Belysning må ikke blænde.

Vejadgang B-B over Syvmose Plads

- 5.7 Hvor Syvmose Allé munder ud i Syvmose Plads, jf. § 8.27, skal der etableres vejadgang (B-B) via pladsen til vej C-C, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.8 Vejadgangen B-B udlægges i en bredde på mindst 7 meter og skal anlægges med min. 5 meter kørebane samt 2 meter fortov langs den sydlige side af kørebanen. Se princip for vejprofil, figur 14.
- 5.9 Vejudlægget skal etableres med samme materialebrug som på Syvmose Allé og Syvmose Plads, se figur 16. Dog skal kørebanen markeres med enten niveau- eller belægningskifte, f.eks. med regnvandsrende.

Boligvej C-C

- 5.10 Der udlægges areal til boligvej C-C med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.11 Boligvejen skal være adgangsgivende til boligenklave I.9a samt til parcellerne inden for boligenklave I.9b.
- 5.12 Boligvejens strækning C1-C1 udlægges i mindst 8 meters bredde. Vejstrækningen skal anlægges med min. 5 meter kørebane og med 2 meter brede båse til parallelparkering langs den nordlige side af kørebanen. Udlægget afsluttes med 0,5 meters rabat med regnvandsrende på begge sider. Se princip for vejprofil, figur 15.
- 5.13 Boligvejens strækning C2-C2 udlægges i mindst 6 meters bredde. Vejstrækningen skal anlægges med min. 5 meter kørebane og med 0,5 meters rabat med regnvandsrende.
- 5.14 Boligvejen skal indrettes med faste, ensartede belægninger og materialer i hele profilet og med samme materialebrug som på Syvmose Allé og de øvrige boligveje, se figur 16.
- 5.15 Belysning må ikke placeres på armaturer højere end 5 meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

Intern boligvej, boligenklave I.8

- 5.16 Inden for boligenklave I.8 skal der sikres vejadgang til boliger og parkeringslommer.
- 5.17 Den interne boligvej skal indrettes som lege- og opholdsareal og samtidig fungere som brandvej til bebyggelsen.
- 5.18 Vejen skal anlægges med en fast belægning og med samme materialebrug som på Syvmose Allé og de øvrige boligveje, se figur 16.

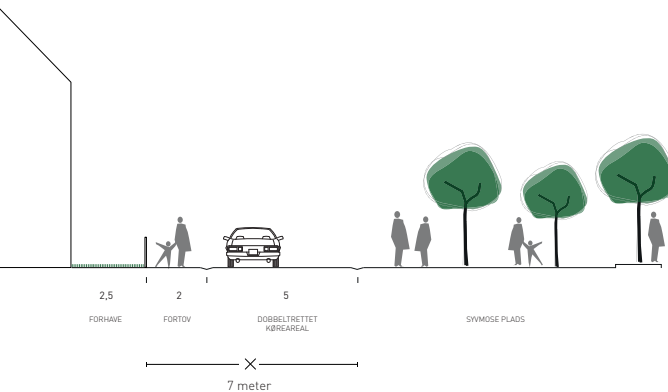


Fig.14. Vejprofil med hovedprincip for vejudlæg B-B, som vist på kortbilag 5.
© Roskilde Kommune

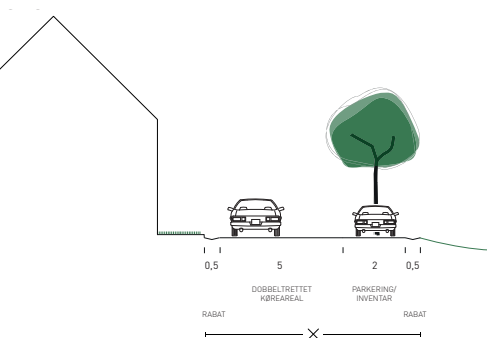


Fig.15. Vejprofil med hovedprincip for vejudlæg C1-C1, som vist på kortbilag 5.
© Roskilde Kommune



Fig.16. Detaljfoto af vejbelægning og materialer på Sydmose Allé, der er anlagt med teglklinker, grus, cortenstål. På øvrige nyanlagte boligveje i Skousbo anvendes også asfalt. Alt sammen materialer, der må anvendes i etableringen af denne lokalplans boligveje.
© Roskilde Kommune

REKREATIVE STIER

- 5.19 Der udlægges areal til rekreative stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.20 Stierne a-a, b-b, c-c og d-d udlægges med en mindste bredde på 4 meter, og skal anlægges med grus i en bredde på min. 2 meter.
- 5.21 Stierne skal udformes med henblik på tilgængelighed for alle.
- 5.22 Som supplement til de udlagte rekreative stier, jf. 5.20, kan der etableres naturstier i grus eller slået græs, som enten forbinder stierne internt eller med boligenklavernes gårdrum.
- 5.23 Langs de rekreative stier i Sydmosekilen må ikke etableres belysning.

BILPARKERING

Offentlig parkering

- 5.24 For hver bolig inden for I.8, I.9a og I.9b skal etableres 0,2 offentlige parkeringspladser.
- 5.25 De offentlige pladser skal anlægges langs Sydmose Allé og boligveje i området.

Privat parkering i I.8 og I.9a

- 5.26 Der skal inden for hver af boligenklaverne I.8 og I.9a anlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. bolig.
- 5.27 Heraf skal mindst 1 p-plads pr. boligenklave etableres som handicapparkeringsplads.

- 5.28 Pladserne skal anlægges som fællesparkering i boligenklavernes gårdrum, i princippet som vist på kortbilag 5.

- 5.29 Parkeringsarealerne skal anlægges med en ensartet belægning i form af græsarmering, teglklinker eller asfalt.

- 5.30 Der skal i forbindelse med etablering af parkeringspladserne etableres infrastruktur til ladestander til elbiler, således at der er forbindelse fra p-pladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

Privat parkering i I.9b

- 5.31 Inden for delområde I.9b skal der til hver bolig anlægges mindst 1 p-plads på egen grund.
- 5.32 Der må for hver grund kun etableres én overkørsel til boligvejen i en maks. bredde på 3 meter.

CYKELPARKERING

Cykelparkeringsnorm

- 5.33 Der skal til hver bolig anlægges cykelparkering, svarende til 4 p-pladser pr. bolig.
- 5.34 Cykelparkering kan etableres på egen grund eller som fælles cykelparkering i boligenklavernes gårdrum.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Vejadgang til boligenklave I.8 skal ske fra den interne boligvej, som er udlagt mellem boligenklave I.5 og I.7 i lokalplan 688, og som forbinder boligenklaverne med Syvmose Allé. Vejadgang til boligenklaverne I.9a og I.9b skal ske fra Syvmose Allé, hvor en ny boligvej anlægges langs I.9a's afgrænsning og som en del af nye pladsdannelse, Syvmose Plads, der afslutter Syvmose Allé. Boligvejen B-B er adgangsgivende til både I.9a og I.9b og anlægges i 7 meters bredde med et vejudlæg på 5 meter til dobbeltrettet kørsel og 2 meters fortov. Vejen skal anlægges så den fremstår som en integreret del af pladsdannelsen, så kørsel på vejen har karakter af at være en del af pladsens rum, men underordnet den aktivitet og færdsel, der i øvrigt vil være. Dette skal også understøttes ved at anlægge vejudlægget i samme karakter som pladsen og Syvmose Allé i øvrigt, dog skal vejbanen markeres enten ved niveau- eller belægningsskifte af hensyn til trafikikkerheden.

Boligvejen C-C udlægges som en dobbeltrettet boligvej, der fordeler kørende til hhv. I.9a og I.9b. Boligvejens strækning C1-C1 anlægges i 8 meters bredde med vejudlæg i 5 meter med parallelparkering på den nordlige side af kørebanen. Boligvejens strækning C2-C2 udlægges i min. 6 meters bredde med vejudlæg i 5 meter og med 0,5 meters rabat med vandrende i hver side. Langs vejen skal anlægges regnvandsrender, som kan lede regnvand til den fælles regnvandsløsning i Syvmosekilen.

I boligenklave I.8 skal en intern boligvej sikre adgang til parkering og alle boliger. Lokalplanen præciserer ikke et egentligt vejudlæg, men bestemmer, at vejen skal indrettes som leg- og opholdsareal, hvor bilerne har en maks. hastighed på 15-20 km/t, og samtidig fungere som brandvej. Ønsket er, at vejadgangen bliver en naturlig del af det fælles gårdareal.

Lokalplanen fastlægger en p-norm på 1,2 p-pladser pr. bolig, hvor 1 plads pr. bolig løses internt i hver boligenklave, og resterende 0,2 pladser pr. bolig anlægges som offentlige p-pladser langs Syvmose Allé og dennes sideveje. Inden for boligenklave I.8 og I.9a skal parkeringspladserne anlægges på fællesarealer i boligenklavernes gårdrum, enten i én central lomme eller nedbrudt på flere lommer. Parkeringspladserne skal så vidt muligt begrønnes og afskærms med lav beplantning, der sikrer den omkringliggende bebyggelse mod lysgener fra billygter og samtidig giver en rumlig og begrønnet karakter til gårdrummene (jf. § 8.7). Ved boligenklave I.9b løses parkering på egen grund. Begrænsningen i overkørselens bredde skal sikre, at såfremt der gøres plads til parkering af 2 biler, så skal disse holde i forlængelse - og ikke ved siden - af hinanden.



Fig.17. Udsnit af kortbilag 6.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningskitse
- Planskitse
- 1 Byggefelt
- Facadelinje
- ... Byggelinjer



Fig.18. Udsnit af illustrationsskitse, kortbilag 3.
Eksempel på, hvordan boligbebyggelsen er placeret i randen af boligenklave I.8 og på den måde danner et indre, grønt gårdrum. En placering som lokalplanen stiller krav om.
© Roskilde Kommune

De offentlige parkeringspladser tjener som fællesparkering for hele Skousbos første etape samt til gæsteparkering for besøgende til området. Lokalplanen muliggør op til 56 nye boliger, hvilket udløser behov for 11,2 offentlige p-pladser. Langs boligvej C1-C1 kan anlægges ca. 6 offentlige p-pladser. Herudover kan en andel anlægges langs Syvmose Allé, mens resterende findes på sidegader uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger en cykelparkeringsnorm på 4 p-pladser pr. bolig. Cykelparkering kan etableres på egen grund eller som fælles cykelparkering i boligenklavernes fælles gårdrum. Bestemmelserne om cykelparkering har til hensigt at fremme forhold for cyklister.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BOLIGENKLAVE I.8

Bebyggelsens omfang

- 6.1 Inden for boligenklave I.8 må der samlet opføres op til 3.000 kvm etageareal til boliger og fælleshus. Heraf skal mindst 100 kvm etageareal udnyttes til fælleshus for beboerne.
- 6.2 Det samlede boligantal må ikke overstige 20.

Bebyggelsens disponering

- 6.3 Der fastlægges et byggefelt (1) med en placering og udformning, i princippet som vist på kortbilag 6.
- 6.4 Bebyggelsens samlede fodaftryk, eksklusiv sekundær bebyggelse, inden for byggefeltet må maks. udgøre 30 %.
- 6.5 Boligerne skal etableres som tæt-lav boliger (række-, kæde- og gårdhuse og/eller dobbelthuse) i en karréstruktur, hvor bebyggelsen placerer sig i randen af byggefeltet og orienterer sig ud mod omkringliggende veje, stier og grønne områder. Se princip illustreret i figur 18.
- 6.6 I boligenklavens midte friholdes et fælles grønt gårdrum for bebyggelse. Undtaget herfra er fælleshuset og sekundær bebyggelse, jf. § 6.46 og 6.49.
- 6.7 Karréstrukturen skal brydes af mindst 5 passager på min. 5 meter ud imod Syvmosekilen, så den omgivende natur trækkes helt ind i gårdrummene.
- 6.8 For hver maks. 2 sammenhængende boliger skal facadelinjen opbrydes af en forskydning i facaden på min. 0,8 meter og /eller en rotation i tagryggen. Se figur 19.

Bebyggelsens udformning

- 6.9 Beboelsesbygninger kan opføres i op til 2 etager.
- 6.10 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8 meter over terræn. Se figur 20.



Fig.19. Billedet viser et eksempel på, hvordan en facadelinje kan opbrydes med forskydninger i facaden og rotation i tagryggen.
©hyrdehoj.dk

- 6.11 Bygningsdybden må ikke overstige 10 meter.
- 6.12 Facadehøjden må ikke være over 4,5 meter, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade. Se figur 20.
- 6.13 Tage på beboelsesbygninger skal udføres med saddeltage uden valm.
- 6.14 Symmetriske saddeltage kan udføres med 35-45 graders hældning. Se figur 20.
- 6.15 Asymmetriske saddeltage med uens tagsidelængde kan udføres med 20-70 graders hældning. Se figur 20.

Adgang

- 6.16 Boligerne skal have deres primære adgang fra de indre gårdrum.

BOLIGENKLAVE I.9A

Bebyggelsens omfang

- 6.17 Inden for boligenklave I.9a må der samlet opføres op til 3.000 kvm etageareal til boliger og fælleshus. Heraf skal mindst 100 kvm etageareal udnyttes til fælleshus for beboerne.

- 6.18 Det samlede boligantal må ikke overstige 25.

Bebyggelsens disponering

- 6.19 Der fastlægges et byggefelt (2) med en placering og udformning, i princippet som vist på kortbilag 6.
- 6.20 Bebyggelsen skal udformes som en åben karréstruktur, hvor bebyggelsen placerer sig i randen af byggefeltet og orienterer sig ud mod Syvmose Allé, Syvmose Plads samt Syvmosekilen. I kanten mod boligenklave I.9b skal karréen fremstå åben.
- 6.21 Bebyggelsens samlede fodaftryk, eksklusiv sekundær bebyggelse, inden for byggefeltet må maks. udgøre 32 %.
- 6.22 I boligenklavens midte friholdes et fælles grønt gårdrum for bebyggelse. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse, jf. § 6.49.
- 6.23 Langs Syvmose Allé og Syvmose Plads skal bebyggelsen placeres med en fælles, primær facadelinje 2,5 meter fra skel, som vist på kortbilag 4. Mindre dele af facaden kan forskydes op til 0,8 meter frem eller tilbage ift. facadelinjen, så der opstår variation i bebyggelsen, jf § 7.1.
- 6.24 Karréens hjørne ud mod Syvmose Allé og Syvmose Plads skal være sammenhængende, og der må ikke etableres passage tættere på hjørnet end 15 meter.

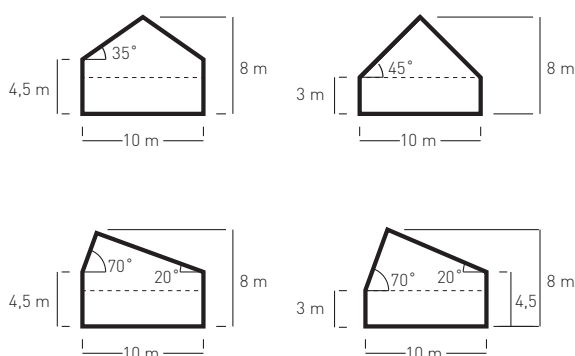


Fig.20. Illustrationen viser min og maksimale mål for boliger i 2 etager indenfor boligenklave I.8. Illustrationen viser også forskellige eksempler på, hvordan boligerne kan udformes mht. etageantal og tagudformning. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at såfremt boliger i boligenklave I.8 opføres i 2 etageer, så skal 1. salen helt eller delvist løses under tag.
© Roskilde Kommune

- 6.25 Etageboligbebyggelse langs Syvmose Allé skal fremstå som én samlet bygning med en sammenhængende tagform.
- 6.26 Ved tæt-lav byggeri skal der for hver maks. 2 sammenhængende boliger ske en opbrydning i facadelinjen, i form af en forskydning i facaden på min. 0,8 meter og /eller en rotation i tagryggen. Se figur 19.

Bebyggelsens udformning

- 6.27 Bebyggelse med facader langs Syvmose Allé samt på hjørnet af Syvmose Allé / Syvmose Plads kan opføres som etageboliger eller tæt-lav boliger (rækkehuse) i 2-3 etager.
- 6.28 Bebyggelse med facader langs Syvmose Plads og Syvmosekilen kan opføres som tæt-lav boliger (rækkehuse) i 2 etager.
- 6.29 For bygninger i 3 etager må bebyggelsens højde fra terræn til tagryg ikke overstige 11,5 meter. For bygninger i 2 etager må bebyggelsens højde fra terræn til tagryg ikke overstige 9,5 meter. Se figur 21.

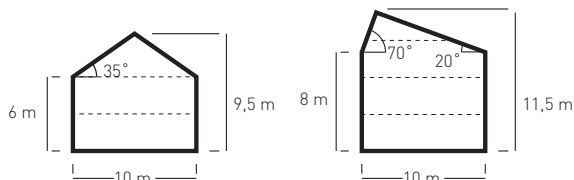


Fig.21. Illustrationen viser de maksimale mål for boliger i 2 og 3 etager indenfor boligenklave I.9a. I denne boligenklave tillader lokalplanen, at boliger i 2 og 3 etager kan opføres som fulde etager og med saddeltag ovenpå.

© Roskilde Kommune

- 6.30 Facadehøjden for bebyggelse i 3 etager må ikke være over 8 meter. Facadehøjden for bebyggelse i 2 etager må ikke være over 6 meter. Facadehøjden måles fra terræn til skæring mellem facade og tagflade. Se figur 21.
- 6.31 Bygningsdybden må ikke overstige 10 meter.
- 6.32 Tage på beboelsesbygninger skal udføres med saddeltage uden valm.
- 6.33 Symmetriske saddeltage kan udføres med 35-45 graders hældning. Se figur 21.
- 6.34 Asymmetriske saddeltage med uens tagsidelængde kan udføres med 20-70 graders hældning. Se figur 21.

Adgang

- 6.35 Langs Syvmose Allé og Syvmose Plads skal boliger i stueetagen have deres primære adgang fra Syvmose Allé / Syvmose Plads.
- 6.36 Langs Syvmosekilen skal boliger skal have deres primære adgang fra det indre gårdrum.
- 6.37 Adgangsgivende trapper til eventuelle 1. sals boliger langs Syvmose Allé må etableres som udvendige trapper fra gårdsiden. De adgangsgivende trapper må hver forsyne op til 2 boliger.

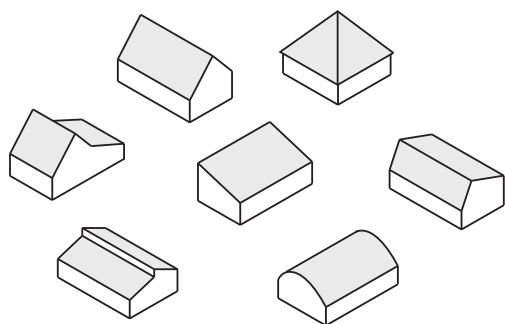


Fig.22. For boligenklave I.9b begrænser lokalplanen kun flade tage. Derudover gives der stor frihed til at arbejde kreativt med boligens tagudformning og indretningen af 1. salen herunder, på en måde der er arkitektonisk og rummeligt interessant. Illustrationen viser forskellige varianter af tagudformninger, som er mulige inden for lokalplanens bestemmelser.

© Roskilde Kommune

BOLIGENKLAVE I.9B

Bebyggelsens omfang

- 6.38 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.39 Beboelsesbygninger kan opføres i op til 2 etager.
- 6.40 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7,5 meter over terræn.

Bebyggelsens disponering

- 6.41 Beboelsesbygninger skal placeres mindst 2,5 meter fra skel mod vej og nabo, dog mindst 7 meter fra bagskel, som vist i princippet på kortbilag 6.
- 6.42 Boligbebyggelsens samlede fodaftryk, eksklusiv sekundær bebyggelse, må maks. udgøre 25 % på den enkelte grund.

Bebyggelsens udformning

- 6.43 Tage på beboelsesbygninger må ikke udføres som flade tage. Taghældningen skal være min. 20 grader. Se figur 22.
- 6.44 Facadehøjden må ikke være over 4,5 meter, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade. Undtagen herfra er bygninger med ensidig taghældning, hvor den ene facadehøjde må være op til 6,5 meter, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

FÆLLESHUSE

I.9a

- 6.45 Inden for boligenklave I.9a skal fælleshuset orientere sig mod Syvmose Allé eller Syvmose Plads og placeres med facade i den på kortbilag 6 angivne facadelinje. Fælleshuset kan etableres fritstående, sammenbygget med eller integreret i boligbebyggelsen.

I.8 og I.9b

- 6.46 Inden for boligenklave I.8 og I.9b skal fælleshuse placeres centralt i de indre gårdrum i, princippet som illustreret på kortbilag 3.
- 6.47 Fælleshusene må hver gives en størrelse på op til 250 kvm med et maks. fodaftryk på 150 kvm.
- 6.48 Fælleshusene må opføres i op til 2 etager og med en maksimal højde på 7,5 meter over terræn. Facadehøjen må ikke være over 6,5 meter, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

Fælles sekundær bebyggelse

- 6.49 Der kan i hver af boligenklavernes gårdrum opføres op til 100 kvm bebyggelse til fælles affaldsløsning, cykelparke-ring, drivhuse og lign.
- 6.50 Sekundær bebyggelse skal opføres i mindre enheder af hver maks. 50 kvm.
- 6.51 Sekundære bygninger må gives en maksimal højde på 2,5 meter.
- 6.52 Tage på sekundære bygninger skal udføres som flade tage eller med ensig taghældning på op til 20 grader.
- 6.53 Der må ikke opføres garager eller carporte i de fælles gårdrum.

Privat sekundær bebyggelse

- 6.54 I boligenklave I.9b må der inden for den enkelte ejendom samlet etableres op til 25 kvm sekundær bebyggelse i form af carport, udhus, skur eller lign. Herudover kan der på hver ejendom opføres ét drivhus på op til 10 kvm. Der må ikke opføres garager på ejendommen.
- 6.55 Sekundære bygninger, jf. § 6.54, skal placeres på linje med eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod vej, alternativt med en mindste afstand på 5 meter fra vejskel. Sekundære bygninger, herunder carporte må ikke integreres i beboelsesbygningen. Se figur 23.
- 6.56 I boligenklave I.8 og I.9a kan der til den enkelte tæt-lav bolig etableres op til 6 kvm sekundær bebyggelse, i form af privat skur, depotrum eller lignende.
- 6.57 Sekundære bygninger, jf. § 6.56, skal etableres i tilknytning til boligen og orienteres mod gårdrummene.
- 6.58 Til etageboliger skal eventuelle depotrum integreres i boligbebyggelsen.

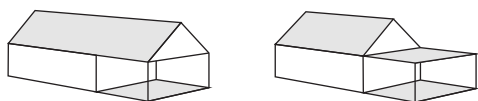


Fig.23. Til venstre: Eksempel på en carport der er integreret i boligbebyggelsen. Dette tillader lokalplanen ikke. Til højre: Eksempel på en carport, der er sammenbygget, men ikke integreret, med boligbebyggelsen. Dette tillader lokalplanen.
© Roskilde Kommune

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen muliggør boligbebyggelse fordelt på tre boligenklaver og med specifikke bestemmelser for hver. I boligenklave I.8 kan der maks. opføres 3.000 kvm etageareal fordelt på op til 20 boliger samt et fælleshus på 100-250 kvm. Lokalplanen begrænser bebyggelsens samlede fodaftryk til 30%, svarende til ca. 2.220 kvm af byggefeltets i alt ca. 7.400 kvm. I boligenklaven er der fastlagt ét byggefelt med bestemmelser, der sikrer at bebyggelsen placerer sig i randen af boligenklaven. Sammen med bestemmelser om, at boligbebyggelsen skal afbrydes af min. 5 passager og kig ud til det omgivende landskab, Syvmosekilen, sikres det, at bebyggelsen



© csr.dk



© Lenschow & Pihlmann



© Peter Kjær Arkitekter

Fig.24. Billeder af tre forskellige villaer med forskellige tagudformning, fodaftryk, højde og facadebeklædning. Billederne er eksempler på, hvordan man kan tænke kreativt i udviklingen af villagrundene med eksempelvis selvbyg i I.9b.

former en gennemtrængelig minikarré om et fælles gårdrum, og at bebyggelsen brydes op i mindre sammenhængende enheder. Boligbebyggelsen kan opføres som tæt-lav og/eller dobbelthuse i 1-2 etage. Krav til bygnings- og facadehøjder, samt taghældninger, skal sikre, at bebyggelsens 1. sal ikke fremstår i fuld højde, men løses helt eller delvist under tag. Dertil skal kravet om, at facadelinje forskydes og/eller tagryggen roteres for hver maks. 2 bolig, skabe en tydelig variation. Det skal sikre til, at bebyggelsen indpasser sig i konteksten ved både at bidrage til bydelens bymæssighed, men også sikre en reel nedtrapning i højde og tæthed i mødet med Syvmosekilen.

I boligenklave I.9a kan der maks. opføres 3.000 kvm etageareal fordelt på op til 25 boliger og et fælleshus på min. 100 kvm placeret i en åben karréstruktur. Lokalplanen begrænser bebyggelsens samlede fodaftryk til 32%, svarende til ca. 1.390 kvm af byggefeltets i alt ca. 4.340 kvm. Der er udlagt ét byggefelt. Bestemmelserne sikrer, at bebyggelsen, der ligger ud til Syvmose Allé opføres tættere og højere, hvorfor der også stilles krav om et byggeri i 2-3 etager. Dertil sikrer bestemmelserne, at bebyggelsen trækkes med om boligenklavens hjørne, så den markerer mødet mellem Syvmose Allé og Syvmose Plads. Den øvrige bebyggelse placerer sig langs boligenklavens kanter, orienteret mod Syvmose Plads og den grønne kile, hvorfor bebyggelsen også kan trappes ned til 2 etager og kun indrettes til tæt-lav. Såfremt der etableres etageboliger, tillader lokalplanen kun, at disse placeres langs Syvmose Allé, samt på hjørnet af Syvmose Allé / Syvmose Plads. Lokalplanen tillader ikke etageboliger andre steder. Dog muliggør lokalplanen, at der også kan opføres tæt-lav boliger langs Syvmose Allé og på hjørnet. For bebyggelsen langs Syvmose Allé og Syvmose Plads stiller lokalplanen krav om, at bebyggelsen placeres i en facadelinje 2,5 meter tilbagetrukket fra skel, dog med mulighed for forskydninger i facaden på 0,8 meter frem/tilbage. Afstanden til skel skal give plads til et forhaveareal, der også skal udgøre den primære adgangszone for boligerne i stueetagen. Begge dele skal bringe livet ud i gaderummet. Krav til bygnings- og facadehøjder, samt taghældninger, muliggør at bebyggelsens kan fremstå i op til tre fulde etager med saddeltag ovenpå. Hermed vil bebyggelsen fremstå højere end i I.8 og I.9b, hvilket er med til at understrege at byggeriet gradvist trapper ned fra Syvmose Allé og ud mod Syvmosekilen. For tæt-lav boligerne stiller lokalplanen krav om forskydning i facadelinje og/eller rotation i tagryggen for hver maks. 2 boliger, hvilket skal skabe en tydelig variation.

I boligenklave I.9b udstykkes 11 villagrunde til åben-lav boligbebyggelse. Visionen for boligerne er at introducere et alternativ til klassiske parcelhusudstykninger ved at give plads til selvbyggede villaer, hvor den enkelte boligejers kreative boligdrømme kan udleves. Det skal ikke mindst understøtte Skousbos samlede karakter og idenitet og sikre, at de fritliggende huse taler i et arkitektonisk og visuelt sprog, der harmonerer med resten af bydelens urbane og levende karakter. Grundenes størrelser ligger mellem 400-550 kvm, for at prioritere mest muligt fællesareal. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40, hvilket skal sikre en tilstrækkelig, men tilpasset udnyttelse af arealerne, der placerer sig i mødet med Syvmosekilens omkransende landskab. Samtidig er begrænsningen på husets fodaftryk med til at friholde mest muligt areal ubebygget og sikre, at bebyggelsen opføres i 2 etager, såfremt bebyggelsesprocenten udnyttes til fulde. Kravet om, at huse

ikke må etableres med fladt tag, kombineret med bestemmelser til facade- og bygningshøjde, skal sikre, at 1. salen løses helt eller delvist under tag, således boligen ikke fremtræder med to fulde etager og dertil tag. Omvendt gives der en stor frihed til at arbejde med tagformens hældninger, symmetri/asymmetri og udtryk. Det giver forskellige muligheder for at aktivere taget i husets form og udtryk, samt skabe en særegen rummelighed på husets 1. sal. Bestemmelserne om de kommende bebyggelses afstand til skel skal sikre, at der er luft imellem boligerne, og at de primært orienterer sig ind i mod det grønne fællesareal. Der er dog fastholdt en åbenhed ift. den endelige placering for at understøtte alternative varianter af og bud på enfamiliehuset. Lokalplanen begrænser omfanget af privat sekundær bebyggelse til 25 kvm på egen grund og dertil mulighed for 10 kvm drivhus. Lokalplanen tillader carporte, men ikke garager, da det vil bryde med Skousbos karakter i øvrigt.

For alle boligenklaverne gælder det, at det fælles gårdrum skal blive et grønt opholdsareal friholdt af bebyggelse, dog med undtagelse af fælleshuse i 1.8 og 1.9b samt fælles sekundær bebyggelse, som affaldsstationer og cykelparkering. Med fælleshuse forstås huse, som de kommende beboere kan benytte til bl.a. fælles aktiviteter, spisning, ophold, hobbyværksted, overnattende gæster mv. Fælleshuse skal i denne sammenhæng både forstås som fritliggende, solitære enheder, som kan etableres i 1.8 og 1.9b, mens der i 1.9a er tale om et fælleshuse, der kan etableres fristående, sammenbygget med eller integreret i bebyggelsen ud mod Syvmose Allé/Syvmose Plads. Såfremt fælleshuset sammenbygges eller integreres, er det vigtigt at være opmærksom på god lysisolering mhp. at minimere støjgener til boliger ovenpå og/eller ved siden af. I alle boligenklaver, med undtagelse af bebyggelsen langs Syvmose Allé og Syvmose Plads, stilles krav om, at den primære adgang sker fra gårdrummet. Det skal bidrage til et levende fælles indre, og styrke kontakten mellem naboer i turen til og fra egen bolig.



Fig.25. Øverst: Billedet viser sammenhængende byhuse i ensartede materialer, hvor den enkelte bolig markeres af detaljer i murværket og tagprofilen ved hvert lejlighedsskel. Nederst: Billedet viser en sammenhængende rækkehusbebyggelse, hvor forskydninger i facaden, karnapper samt markering af indgangspartier skaber en variation og markering af hver bolig. Begge billeder er eksempler på en facadevariation, som lokalplanen stiller krav om.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

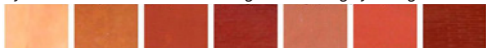
FACADER

- 7.1 Facader skal generelt fremtræde i et varieret og dynamisk formsprog, eksempelvis ved brug af facadeforskydninger i stueplan til markering af indgangspartier, arkitektoniske elementer som karnapper, kviste og ovenlysvinduer og/eller gennem struktur- eller materialeskift.
- 7.2 Ved tæt-lav bebyggelse og etageboliger skal facadevariationen udføres i en gennemgående rytme, der understøtter en markering af de enkelte boligenheders opdeling.
- 7.3 I delområde 1.8 og 1.9a skal facader primært fremstå med blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten eller med træ.
- 7.4 Facader i træ skal fremstå ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment eller i sort farve.



Fig.26. Eksempel på åben-lav boligbebyggelse med et bredt spænd af facadematerialer.
© Frikøbing, Lejre Kommune

Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siena/okkerød og dodenkopf



Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn

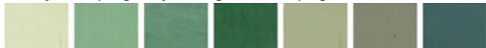


Fig.27. Eksempel på afdæmpede jordfarver.
© Roskilde Kommune

- 7.5 I delområde I.9b kan facader fremstå med blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten, filtset, pudset, kalket eller malet murværk, natursten, COB (blanding af ler, grus og halm), træ, metal og glas.
- 7.6 Pudsede, filtsede, kalkede og malede facader skal fremstå i afdæmpede jordfarver inden for en farveskala, som vist i figur 27. Facader må ikke fremstå hvide, mørkegrå eller sorte.
- 7.7 Mindre delpartier må generelt udføres i andre materialer og farver, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.8 Synlige tagrender og nedrørsrør skal være udført i aluminium eller stål.

TAGE

- 7.9 Tage skal udføres med tegl, skifer, træ, stål, aluminium, tagpap eller som grønne sedum tage.
- 7.10 Tagflader må ikke have glanstal over 20.

VINDUER

- 7.11 Fælleshuset i I.9a skal opføres med store vinduespartier i facaden mod Syvmose Allé / Syvmose Plads.
- 7.12 Alle gavle skal udføres med vinduer, så de ikke fremstår som lukkede facader.
- 7.13 Vinduespartier skal placeres så de skaber variation i facademotivet og skal udføres i stående, liggende eller kvadratiske formater som "huller i facaden". Vinduer må ikke udføres som horisontale eller vertikale vinduesbånd.
- 7.14 Vinduer skal udføres med rammer og karme af træ og/eller aluminium.

ALTANER

- 7.15 Til eventuelle 1. og 2. sals boliger langs Syvmose Allé kan der etableres altaner, jf. § 8.18, med orientering mod Syvmose Allé og/eller gårdrummet.
- 7.16 Altanerne må højst have et fremspring i facaden på 1 meter og må ikke udføres som lukkede altaner eller altaner på søjler.
- 7.17 Værn på altaner skal være visuelt lette og gennemsigtige, som fx. balustre eller wiretråd, og kan begrønnes. Glas og pladematerialer er ikke tilladt.
- 7.18 Øvrig bebyggelse må ikke udføres med altaner.
- 7.19 Ingen bebyggelse må udføres med altangange og/eller tagterrasser.

TRAPPER OG ELEVATORTÅRNE

- 7.20 Der må ikke etableres udvendige elevatortårne.
- 7.21 Eventuelle udvendige adgangsgivende trapper til etageboliger langs Syvmose Allé skal udføres som ligeløbstrapper i stål eller træ.
- 7.22 Værn på udvendige trapper skal have samme materiale og udformning som værn på eventuelle altaner, jf. § 7.17.

SEKUNDÆRE BYGNINGER

- 7.23 Fælles sekundære bygninger, jf. §§6.49-6.53, som cykel- og affaldskure skal udføres med træbeklædning og være ensartede inden for hver enkelt boligenklave.
- 7.24 Tage på skure skal fremstå med tagpap eller sedumtag.

TEKNISKE INSTALLATIONER

- 7.25 Ventilationsanlæg, varmepumper og øvrige tekniske installationer må ikke placeres synligt på bygningers tage, facader eller terræn, dog undtaget anlæg til indvinding af solenergi.
- 7.26 Solenergianlæg må kun etableres på tage og skal nedfældes i eller ligge plant på tagfladen og fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.
- 7.27 Mindre bygningsdele og solenergianlæg må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbi-passerende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

SKILTE

- 7.28 Skiltning eller reklamering, udover oplysnings- og vejskilte, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

SOLAFSKÆRMNING OG MARKISER

- 7.29 Eventuel udvendig solafskærmning, som skodder og markiser, skal fremstå integreret i facadearkitekturen.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Med bestemmelserne gives vide rammer for, hvordan kommende bebyggelse arkitektonisk vil fremtræde i bydelen. For alle tre boligenklaver gælder det dog, at lokalplanen stiller krav om stor variation i facader. Variation kan opnås med forskydninger, markering af indgangspartier, brug af karnapper, kviste og ovenlysvinduer samt struktur og materialeskift. For tæt-lav bebyggelse og etageboliger skal variationen skabe en gennemgående rytme, der samtidig understøtter en synlig markering af de enkelte boliger. For tæt-lav boligbyggelsen stiller lokalplanen ydermere krav til, at der for hver maks. 2 boliger sker en forskydning i facadelinje og/eller rota-

tionen i tag (jf. §6.8 og § 6.26). Til sammen skal bestemmelserne sikre et varieret og levende byggeri. For boligenklave I.9b tilstræber lokalplanen at boligerne opføres med størst mulig variation i facadeudtryk og materialitet, så hvert hus tydeligt adskiller sig fra hinanden og skaber et levende samspil og helhedsindtryk. Dette viser figur 26 et godt eksempel på fra Frikøbing i Lejre.

Til facader i bebyggelse i I.8 og I.9a stilles krav om, at de primært skal holdes i blank mur af blød- eller håndstrøgne tegl eller træ, for at sikre et varmt og taktilt byggeri, der bidrager til kvaliteten i Skousbos fysiske miljø. For I.8b er mulighederne mere vide, for at understøtte, at kommende selvbyggede villaer kan opføres med stor variation og mangfoldighed i form og udtryk, der ikke lader sig indfange i tidens klassiske, prædesignede parcelhuse. Derfor er natur og bæredygtige materialer også fremhævede som mulige facade-materialer.

Bestemmelser om vinduer skal sikre en grad af åbenhed i alle facader, og taget de mange gavle i betragtning, særligt i I.8, er det væsentligt at have fokus på, hvordan disse åbnes op og ikke fremstår som bagsider. For fælleshuset i I.9a er det krav, at vinduer bruges til at skabe visuel kontakt mellem det ydre og indre liv, og på den måde bringer fælleshusets aktivitet helt ud i bydelen.

Lokalplanen muliggør altaner på 1. og 2. sal i eventuelle etageboliger langs Syvmose Allé i boligenklave I.9a. Lokalplanen begrænser dog fremspring til maks. 1 meter, hvorfor altaner må trækkes ind i facaden, såfremt de skal have en større dybde. Til 1. sals boliger i I.9a må der opføres udvendige trapper fra gårdsiden. Det er et krav at såfremt der etableres altaner og udvendige trapper i samme bebyggelse, så skal værn udføres i samme materiale, så der er en harmoni og sammenhæng herimellem. Lokalplanen tillader ikke altangange eller tagterrasser i nogle af boligenklaverne.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

FÆLLES GRØNNE GÅRDRUM

- 8.1 Inden for hver boligenklave skal etableres et centralt, grønt gårdrum, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.2 Hvert enkelt gårdrum skal have en minimum størrelse på 1.500 kvm og fungere som fælles opholdsareal for beboerne samt rumme fællesløsninger som parkering, affaldshåndtering mv.
- 8.3 Gårdrummene skal anlægges med områder til fælles aktivitet og ophold, hvor belægningsrum kan understøtte rum til f.eks. grill, urtehave, boldbane, legeplads og andre former for aktivitet og ophold.
- 8.4 Gårdrummene skal udformes med centrale regnbede, vandrender og/eller trug, der leder regnvand fra tage og overflader til bydelens fælles regnvandsløsning i Syvmosekilen, som vist i princippet på kortbilag 7.

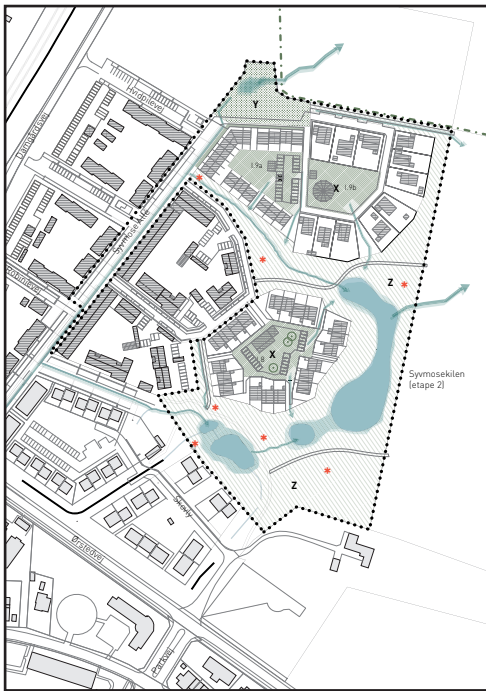


Fig.28. Udsnit af kortbilag 7.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● Lokalplanafgræsning
- Bygning
- ▭ Veje, stier og parkering
- ⊙ Eksisterende træ
- ⋯ Bygningsskitse
- ⋯ Planskitse
- ▨ Grønne gårdrum (princip)
- ▨ Syvmosepladsen
- ▨ Syvmosekilen
- ▨ Kantzone
- Regnvandshåndtering (princip)
- Nyt træ
- * Aktivitetspunkter
- ⋯ Bevaringsværdigt dige

Beplantning

- 8.5 Gårdrummene skal fremstå begrønnede, og der skal etableres en varieret og artsrig beplantning med træer, buske og stauder.
- 8.6 Der skal i hvert gårdrum plantes mindst 3 træer af hjemmehørende arter. Træer skal plantes efter principperne, jf. §§ 8.37 - 8.39.
- 8.7 Som afskærmning mod parkeringsarealer i gårdrummene skal etableres lav beplantning i maks 1 meters højde.

Belægning

- 8.8 I hvert gårdrum må højst 40 % af arealet være befæstet.
- 8.9 Belægninger skal udføres med klinker, trædæk, grus og lign.
- 8.10 Ved brug af permeable belægninger og/eller grønne tage indgår 50 % af arealet i befæstelsesgraden.

Belysning

- 8.11 Der må kun i begrænset omfang opsættes belysning i gårdrummene i form af pullerter.
- 8.12 På skure må der opsættes nedadrettet belysning og kun i ankomstzoner. Undtaget herfra er belysning til renovation, der skal udføres i henhold til gældende regulativer for affald.
- 8.13 Belysning må generelt ikke medføre gener i form af blænding af naboer eller på anden måde virke blændende i forhold til omgivelserne.

HAYER

Kantzonen langs Syvmose Allé og Syvmose Plads

- 8.14 Kantzonen langs Syvmose Allé og Syvmose Plads, som vist på kortbilag 7, skal indrettes som private forhaver/ankomstarealer til boligerne i stueplan.

Private udendørs opholdsarealer (I.8 og I.9a)

- 8.15 Såfremt boliger inden for boligenklave I.8 og I.9a ikke udstykkes i selvstændige ejendomme, jf. §§ 4.4 -4.5, skal der etableres private udendørs opholdsarealer i tilknytning til boligerne.
- 8.16 Til boliger i stueplan skal der anlægges private haver i en min. dybde på 4 meter, målt vinkelret fra fra det primære facadeplan og i boligens fulde bredde.
- 8.17 Haverne kan enten orienteres ind imod gårdrummet eller ud imod Syvmosekilen.
- 8.18 Eventuelle 1. og 2. sals boliger langs Syvmose Allé skal etableres med mindst én altan. Altaner kan orienteres mod Syvmose Allé og/eller gårdrummet.

Hegn (alle boligenklaver)

- 8.19 I skel mod nabo og indre gårdrum må hegn etableres som levende hegn (hække). Hække må gives en maks. højde på 1,5 meter.
- 8.20 I forhaver mod Syvmose Allé og Syvmose Plads må hegn gives en maks. højde på 1 meter. Hegn kan her udføres som ensartet træstakit eller hæk.
- 8.21 I bagskel mod Syvmosekilen må ikke hegnes. Til at definere overgange mellem private haver og Syvmosekilen kan dog etableres fritvoksende, lav beplantning, så længe det ikke får karakter af egentlig hegn.

Belægning (I.9b)

- 8.22 I private haver må højst 50 % af arealet være befæstet.
- 8.23 Ved brug af permeable belægninger og/eller grønne tage indgår 50 % af arealet i befæstelsesgraden.

Belysning (alle boligenklaver)

- 8.24 På bygningsfacader og skure må der kun opsættes nedadrettet belysning og kun i ankomstzonen.

DELOMRÅDE II, SYVMOSE ALLÉ

Beplantning

- 8.25 Syvmose Allé skal beplantes med grupper af træerækker så hele strækket tilsammen opnår karakter af én samlet allé.
- 8.26 Træer på Syvmose Allé skal være fuldkronede løvtræer, der opstammes til mindst 5,0 m. Alléen skal fremstå med et varieret artsvalg af løvtræer, såsom kirsebær, lind, bøg, ask, platan. Hvis der anvendes frugttræer, vælges sorter der ikke sætter frugt, men udelukkende har blomstring.

Syvmose Plads (Y)

- 8.27 Der skal etableres en pladsdannelse (Y) ved Syvmose Allés afslutning mod landskabet i øst, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.28 Pladsdannelsen skal indrettes med attraktive opholds- og legefaciliteter og beplantning, jf. §3.4.
- 8.29 Pladsdannelsen skal etableres, så den opleves som en integreret del af Syvmose Allé, der naturligt markerer overgangen til Syvmosekilen, jf. figur 29. Pladsen skal anlægges med samme materialebrug som på Syvmose Allé,
- 8.30 Pladsen skal beplantes med samme træarter som på Syvmose Allé, dog som grupper eller solitære træer.

DELOMRÅDE III, SYVMOSEKILEN (Z)

- 8.31 Inden for Syvmosekilen (Z) skal der etableres arealer til regnvandsopsamling og forsinkelse i form af overløbs-



Fig.29. Referencefotos fra plads foran Jyllingehallerne. Øverst: fotoet viser møde mellem det urbane og det landskabelige formidlet via belægningerne (tegl møder græs). Nederst: Træer, græs, tegl og beton harmoniseres i pladsens samlede design og udtryk.

© Kirstine Autzen

bassiner. Overløbsbassiner skal placeres efter princippet som vist på kortbilag 5. Området skal forsynes med et bassinvolumen af en passende størrelse, dog med et minimumsvolumen på 1.160 m³.

- 8.32 Bassiner skal udformes med et landskabeligt og blødt formet udtryk. Overløbsbassiner må kun modtage regnvand.
- 8.33 I området kan i tilknytning til LAR-anlæg og ved de på kortbilag 7 med * markerede områder etableres fællesfaciliteter som fx naturlegeplads, fælles byhaver og frugtlunde, dyrefolde og lignende, som skal tilpasses det naturprægede landskab. Fællesfaciliteter skal holde en min. afstand på 3 meter til private grunde.

Beplantning

- 8.34 Området skal beplantes og udformes som fælles naturpræget eng og vådområde.
- 8.35 Området skal beplantes med træsorter som fx pil, el og vild æble.

Hegning

- 8.36 Hegning af dyrefolde skal udføres med naturpæle i træ og med tråd.

VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER

- 8.37 Træer langs veje, på pladsdannelser og i gårdrum skal plantes med en mindste størrelse på 10 til 12 centimeter i omkreds målt på stammen i én meters højde.
- 8.38 Træer skal som udgangspunkt plantes i åbne muldbede med min. 10 kvm bed pr. træ.
- 8.39 Træer, som plantes i lukkede befæstelser (f.eks. i vejarealer), skal som minimum have 25 kvm rodvenlig befæstelse pr. træ under jorden. Heraf skal mindst 2,5 kvm omkring stammen være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk.

TERRÆNREGULERING

- 8.40 Terrænregulering af bebyggelser, veje, stier og grønne kiler skal sikre, at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen med render og trug til de grønne områder og LAR-områderne.
- 8.41 Terræn må maks. reguleres med +/- 0,5m og ikke tættere på skel end 1 meter.
- 8.42 Ved regulering af terræn på grundstykkerne i 1.9b skal terrænet udformes som relativt plane flader eller bløde S-formede skråninger med en hældning på maks. 1:4. Se figur 30.

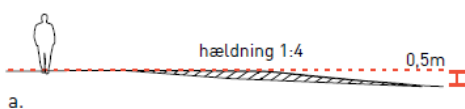


Fig.30. Diagrammet viser princippet i terrænregulering i bløde s-formede skråninger med hældning på maks. 1:4. Lokalplanen stiller krav om denne type af terrænregulering, dog med undtagelse ved anlæg af regnbede og LAR.
© Roskilde Kommune



Fig.31. Kortudsnittet viser princippet for regnvandsopsamling i Skousbo og hvilke overløbskanaler til regnvand, der løber ved boligenklaverne, som skal tilsluttes (udsnit af kortbilag 5 i LP637). © SDFE, Roskilde Kommune

8.43 Undtaget fra §§ 8.40 og 8.41 er terrænregulering i forbindelse med overfladebaserede løsninger til lokal afledning og forsinkelse af regnvand. Her er udgravning til regnbede, grøfter, trug og bassiner på over 0,5 meter tilladt, ligesom skråninger kan etableres med hældninger på op til 1:2, jf. § 8.47.

8.44 Efter endt byggemodning må der ikke foretages terrænreguleringer, der kan påvirke den etablerede regnvandsløsning.

REGNVANDSHÅNDTERING

8.45 Regnvand fra tage og befæstede arealer skal ledes på overfladen via grøfter, render og trug til fælles regnvandsbassiner i Syvmosekilen.

8.46 I boligenklavernes gårdrum kan etableres regnbede og regnvandsbassiner til opsamling og forsinkelse af regnvand, forud for den videre afledning til Syvmosekilen.

8.47 Regnvandsbassiner, trug og grøfter skal udformes og indpasses naturligt i terrænet og må ikke have karakter af tekniske anlæg. Regnvandstrug og -grøfter skal udføres med slyngede forløb, og trug, grøfter og bassiner skal have en variation i brinkernes hældning, dog med en maksimal hældning på 1:2.

AFFALDSHÅNDTERING

8.48 Inden for hver boligenklave skal der etableres fælles affaldsløsning med hver 1 affaldstation til genanvendelige fraktioner samt evt. husholdningsaffald.

8.49 Affaldsstationerne skal placeres i de indre gårdrum og i tilknytning til vej- eller parkeringsarealer.

8.50 Affaldstationer skal afskærmes visuelt fra omgivelserne, jf. §§ 7.23 og 7.24, under hensyntagen til opretholdelse af deres funktionalitet.

8.51 Nedgravede affaldsløsninger er undtaget § 8.50.

OPLAG

8.52 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles, ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanen stiller krav til, at der i hver boligenklave etableres et fælles gårdrum på mindst 1.500 kvm. De fælles begrønnede gårdrum fungerer som boligenklavernes hjerte og skal indrettes til aktivitet, leg, privat og fælles ophold, ligesom de skal rumme fællesfaciliteter som affaldsskure, bil- og evt. cykelparkering. Det er ønsket, at de indre gårdrum fremstår grønne og frodige, derfor er der bestemmelser, der sikrer plantning af bl.a. træer. Af hensyn til

den grønne karakter, og for at øge mulighed for nedslivning og/eller tilbageholdelse af regnvand, fastlægges en maksimal befæstelsesgrad på 40 %. Befæstelsesgraden er den andel af et areal som enten er bebygget, overdækket eller belagt med materialer, hvor vand ikke kan trænge igennem. Arealer anvendt til parkering og interne boligveje tæller også med i beregningen. Belægninger som f.eks. grus, græsarmering og trædæk, som sikrer fuld vandgennemtrængelighed, medregnes kun med 50 % i befæstelsesgraden. For at skærme de fælles opholdsarealer fra parkeringslommerne og undgå gener fra lyskegler, stiller lokalplanen krav om en lav hæk beplantning langs parkeringslommens kant. Det skal også bidrage til den samlede grønne karakter.

Med bestemmelserne stilles også krav til, at hver bolig i boligenklaverne 1.8 og 1.9a får et privat haveareal. Hvis boligenklaverne udstykkes, så sikrer udstykningsprincipperne havearealets størrelse. Såfremt der ikke foretages udstykning, så sikrer lokalplanen, at hver bolig får et haveareal på minimum 4 meters dybde og i tilknytning til boligen. Havearealet kan enten orienteres ind imod gårdrummet ud imod Syvmosekilen. I boligenklave 1.9b har alle boliger et haveareal, og her begrænses befæstelsesgrad til maks. 50% for hver privat have. Det skal sikre, at haverne fremstår grønne og at der kan optages regnvand i græsarealet. Her gælder de samme bestemmelser om permeabel belægning, som i de fælles gårdrum. For eventuelle etageboliger på 1. og 2. sal i boligenklave 1.9a vil udearealerne være i form af egen altan.

Til at definere overgange mellem private haver og hhv. fælles gårdrum, gader eller grønne kiler må der indenfor alle boligenklaver etableres levende hegn med en maksimal højde på 1,5 meter. For stueetagens boliger langs Syvmose Allé, i boligenklave 1.9a, stilles der også krav om at der i kantzonen etableres 2,5 meter forhavs/ankomstareal (+/- 0,8 meter afhængig af facadens forskydning). Disse må hegnes med ensartede træstakit eller hæk i maks. 1 meters højde. Lokalplanen tillader ikke hegning mellem bebyggelsernes havearealer og Syvmosekilen/landskabet. Her må der i stedet plantes en lav sammenhængende bevoksning, der tillader indsigt og udsyn og samtidig sikrer en naturpræget og ensartet overgang mellem den åbne Syvmosekile og boligenklaverne. Med §8.33 sikres det dog, at fællesfaciliteter i Syvmosekilen skal holde en respektafstand til haverne på min. 3 meter.

Skousbo er et bæredygtig boligområde, hvor regnvand er et positivt element. Derfor fastsætter lokalplanen, at anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) skal ske på overfladen og ledes via grøfter/trug fra gårdrum og/eller åbne render langs vejene til regnvandsøer og våde områder i Syvmosekilen, hvor vandet får tid til at forsænke sig, og samtidig kan danne rammen om aktiviteter. Bestemmelser om terrænregulering skal muliggøre gode regnvandsløsninger både i boligenklaverne og i Syvmosekilen.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at affaldshåndtering helt eller delvist løses i fælles affaldsstationer placeret i boligenklavernes gårdrum. F.eks. kan en delvis løsning bestå af en fælles affaldsstation til genanvendelige fraktioner kombineret med en privat håndtering af husholdningsaffald på egen grund. Placering og udformning af individuelle som fælles affaldsløsninger skal ske med hensyntagen til beboernes afstand og adgang, samt renovationsbilens pladsbehov ved tømning. Affaldsløsningerne skal etableres i overensstemmelse med Roskilde Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

§9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal inden for hver af boligenklaverne I.8, I.9a og I.9b oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for boligenklaven.
- 9.2 Grundejerforeningerne skal etableres forud for ibrugtagning af bebyggelsen, og senest når Roskilde Byråd kræver det.
- 9.3 Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 9.4 Grundejerforeningerne er forpligtet til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.
- 9.5 Grundejerforeningerne har desuden pligt til at være medlem af den fælles grundejerforening, der er oprettet for Skousbos første etape, jf. lokalplan 637 Boliger på Skousbo, og som har til formål at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af torve og opholdspladser, boligveje, interne og rekreative stier, fælles friarealer/anlæg samt fælles private anlæg til regnvand inden for lokalplanområdet, inklusive Syvmosekilens engområder.

§10 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 10.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 637, endeligt vedtaget den 21. december 2016, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen skal en fælles grundejerforening for den aktuelle boligenklave være stiftet, jf. § 9.

VEJE OG PARKERING

- 11.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før de nødvendige adgangsveje samt parkeringspladser for cykler og biler er etableret i overensstemmelse med § 5.

FÆLLESHUSE

- 11.3 Som forudsætning for ibrugtagning af boliger inden for boligenklave I.8 og I.9a skal de tilhørende fælleshuse, jf. §§6.45-6.49, være etableret.

OPHOLDS- OG FRIAREALER SAMT BEPLANTNING

- 11.4 Bebyggelse må ikke tages i brug, før boligenklavens fælles grønne gårdrum er etableret, og belægningsarbejder udført, jf. §§ 8.1-8.13.
- 11.5 Beplantning skal senest være etableret den førstkomende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

FORSYNING

- 11.6 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 11.7 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand i overensstemmelse med §§ 8.45-8.47.
- 11.8 Affaldsstationer være etableret, og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

§12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

- 12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

HANDLEPLIGT

- 12.3 Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

LOKALPLANENS JURIDISKE GRUNDLAG

- 12.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og tinglyses på de enkelte ejendomme, som er omfattet af planen.

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

14.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan- og Tekniudvalget den 2. februar 2021

Jens Børsting
Formand for Plan- og Teknikudvalget
/
Martin Holgaard
Direktør for By, Kultur og Miljø.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Skoleplanlægning

Forsyning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

Erhvervsstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Hele lokalplanområdet ligger i et område udpeget med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og inden for 300 meter til en række en række private og almene indvindingsboringer. Der er ikke udlagt NFI-områder inden for lokalplanområdet. Området er ikke beliggende i boringsnært beskyttelsesområde.

For at sikre grundvandshensynene er der i lokalplanen indarbejdet tiltag af hensyn til, at områdets fremtidige anvendelse ikke vil medføre forurening af grundvandet, og at der bevares en høj grundvandsdannelse. I lokalplanens bestemmelser er der bl.a. stillet krav til om håndtering af regnvand, som skal minimere risiko for ned-sivning/afledning, der kan være potentiel skadelig for grundvandet.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Området ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ca. 3 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Roskilde Fjord/Ramsø Mose/Snoldelev Mose). Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Der er ingen § 3-beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Nordøst for lokalplanområdet ligger 2 mindre § 3-beskyttede søer og et moseområde i forbindelse med den ene sø. Længere mod nord ligger Syv Holme Mose, der indeholder § 3-beskyttede søer og moseområder.

FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 skal sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Bebyggelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingerene) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet uden for Roskilde-byfingeren i det øvrige hovedstadsområde, hvor der kun må ske byudvikling af lokal karakter. Udbygningen af Viby med den nye bydel Skousbo indgår i kommuneplan 2019, hvor Skousbo er udlagt til boligudbygningsområde med en kapacitet på ca. 430 boliger.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet indgår i Kommuneplan 2019's rammeområde 6.B.254, der udlægger området til boligudbygningsområde med plads til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse (parcelhuse og rækkehuse o.l.) og etageboliger med tilhørende offentlige institutioner, fælleshuse og friarealer.

Området ligger tæt ved Viby Sj. station (ca. 300 meter gangafstand fra stationen), og planlægningen skal derfor overordnet set bidrage til en intensiv udnyttelse af en central del af Viby.

I Kommuneplan 2019 gælder det for rammeområde 6.B.254, at bebyggelsesprocenten for hele området under ét (inkl. veje og grønne områder) er 40. Bebyggelse skal ske i samlede enheder på storparceller, der hver må have en maks. bebyggelsesprocent på 70. Åben-lav bebyggelse må ikke have større højde end 8,5 m over terræn. Tæt-lav bebyggelse må ikke have større højde end 10,5 m over terræn. Etageboliger må ikke have større højde end 12,5 m over terræn.

Området vejbetjenes fra Ørstedvej/Damgårdsvej. Der kan ske afvigelse fra de generelle parkeringsnormer grundet områdets stationsnære placering.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjder.

PRODUKTIONSERHVERV

Der er ingen produktionserhverv i lokalplanområdets omgivelser. Det vurderes derfor, at der ikke findes produktionsvirksomheder, der som følge af mulighederne i lokalplanen vil kunne blive mødt af skærpede miljøkrav.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVICUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 637 for Boliger på Skousbo, som blev vedtaget af byrådet den 21. december 2016. Lokalplanen består af en rammelokalplan for første etape af byudviklingsområdet ved Skousbo samt en detaljeret (byggeretsgivende) lokalplan for boligenklaverne I.1, I.2 og I.3.

Lokalplan 700 aflyser eksisterende rammelokalplan 637 for det område, som nærværende lokalplan omfatter. Mange af rammelokalplanens principper for byggeri, veje, stier og parkering samt ubebyggede arealer i øvrigt videreføres dog og detaljeres yderligere i lokalplan 700.

SERVICUTTER

Inden for lokalplanområdet findes ingen tilstandsservicutter for matrikler, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Nærmeste stoppested er ca. 300 meter væk på Ørstedvej, hvor bus 215, Hvalsø St. — Solrød Strand st. kører. Lokalplanområdet ligger desuden stationsnært med en afstand på ca. 300 m til Viby Sj. station, hvor der afgår to toge i timen mod København.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Tilgængeligheden til lokalplanområdet er god for både bilister, cyklister og gående. Skousboområdet ligger tæt på Ørstedvej, som går igennem Viby. Området vil bilmæssigt blive koblet til Ørstedvej via Damgårdsvej og derudover blive betjent internt med en række mindre veje.

Desuden skabes sikre stiforbindelser til skole og Viby Sj. station. Cykel- og gangtrafikken afvikles internt i Skousbo på et net af stier, hvor Syvmose Allé udgør den centrale forbindelse til Ørstedvej for bløde trafikanter.

For at øge trafiksikkerheden for hele Skousbo, vil der blive etableret to nye signalregulerede kryds på Ørstedvej mellem Ørstedvej, Damgårdsvej og Tofthøjvej og mellem Ørstedvej, Parkvej og Skovly. Dertil anlægges der cykelsti langs Damgårdsvej. Cykelstien og de nye kryds skal skabe vejadgang for de kommende beboere i Skousbo og skabe et sammenhængende vejforløb for alle typer af trafikanter mellem de nuværende og kommende boligområder i Viby.

PARKERING

Rammelokalplan 637 for Skousbo angiver en p-norm på 1,2 p-pladser pr. bolig. Rammelokalplanen muliggør desuden en reduceret p-norm, hvor der etableres større parkeringspladser med mulighed for dobbeltudnyttelse, permanente fælles kørselsordninger eller andre initiativer, der begrænser privatbilismen. P-normen i denne lokalplan viderefører rammelokalplan 637 krav om 1,2 p-pladser pr. bolig. Der er ikke introduceret tiltag, der skal minimere parkeringsbehovet.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanområdet ligger indenfor Viby Skole skoledistrikt, der har kapacitet til den boligudbygning, som lokalplanen giver mulighed for.

FORSYNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme og naturgas). Ifølge den strategiske energiplan for Roskilde Kommune, maj 2015, skal der etableres fjernvarme i Viby når det er samfundsøkonomisk muligt. En mulig løsning kan være, at der etableres et midlertidigt kollektivt varmforsyningsanlæg til bebyggelsen, som på sigt kan tilsluttes fjernvarmenettet i Viby. Alternativt kan der etableres individuel- eller klyngeopvarmning for de enkelte boliger eller boligenklaver.

KLOAKERING

Kloakoplandet (nr. 1.18) er omfattet af gældende spildevandsplan for Roskilde Kommune (2015-21).

Oplandet for Skousbo-bebyggelsen er udlagt som separatkloakeret. Det betyder, at der er krav om at alt spildevand ledes til Viby Renseanlæg, mens regn- og overfladevand skal håndteres lokalt vha. diverse LAR-løsninger.

I følge spildevandsplanen er der planlagt ét regnvandsudløb fra Skousboarealet med udløbsnr. R.1.12.

Afløbskoefficienten for lokalplanområdet er fastsat i spildevandsplanen for Roskilde Kommune og er ved lokalplanens udarbejdelse fastsat til 0,2 for det samlede rammelokalplanområde 637.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger inden for Viby Vandværks eksisterende forsyningsområde. Vandværket har kapacitet til den boligudbygning, som denne lokalplan skaber mulighed for. Hvis indvindingsmængden overstiger eksisterende vandindvindingsstilladelse, skal denne fornyes.

ELFORSYNING

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Cerius. Vejbelysning varetages af Ørsted.

TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefonifoni, er placeret ved Grønningen og Viby Idrætscenter.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Enhver statslig myndighed har vetobeføjelse over for lokalplaner, når de sendes i offentlig høring.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har indsigelsesret til anlæg og byggeri i nærhed til banearealer. Der gælder en 50 meter byggezone fra jernbanen, indenfor hvilken der alene gives mulighed for anlæg af veje og stier. Lokalplanen anses ikke for at være i strid med byggezonen, idet boligenklaverne, hvor indenfor der kan bygges, ligger i en afstand på over 50 m fra jernbanen. Der kræves derfor ikke særlig tilladelse fra anden myndighed.

Når lokalplanen er vedtaget kan realisering af indholdet fortsat være betinget af dispensation fra anden lovgivning. Kompetencen til at meddele dispensation fra naturbeskyttelsesloven ligger hos henholdsvis Naturstyrelsen og Roskilde Kommune.

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 gennemført en arkæologisk forundersøgelse af fortidsminder mv. i området. På ejendommen blev der ikke fundet fortidsminder, som kræver nærmere arkæologisk undersøgelse. Findes der fortidsminder under jordarbejder på ejendommen, vil de være omfattet af museumsloven §27. Jordarbejdet skal i givet fald standes i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

TRAFIKSTØJ

Lokalplanområdet er ikke belastet af trafikstøj fra Ørstedvej og Damgårdsvej. Dog er dele af lokalplanområdet belastet af støj fra jernbanen, som håndteres med en støjskærm langs banen. Da en støjskærm skal etableres udenfor lokalplanområdet, kan etableringen ikke sikres i lokalplanen. Roskilde Kommune har i 2019 indgået aftale med Banedanmark om opsætning af støjskærm. Foruden støjskærm vil den kommende etageboligbebyggelse vest for lokalplanområdet også bidrage til at støjbelastningen fra jernbanen reduceres.

JORDFORURENING

Der er ikke p.t. kortlagte forureninger inden for lokalplanområdet.

Jorden i området forventes ikke at være forurennet af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Området er derfor sideløbende med lokalplanens udarbejdelse besluttet undtaget af bestemmelserne om, at byzonearealer klassificeres som muligt lettere forurennet og deraf følgende pligt til at anmelde flytning af jord.

Generelt gælder, at enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager en forurening af jorden, skal standse arbejdet og underrette kommunen.

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 700, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget. Vurderingen beror på, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende plangrundlag.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2019

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

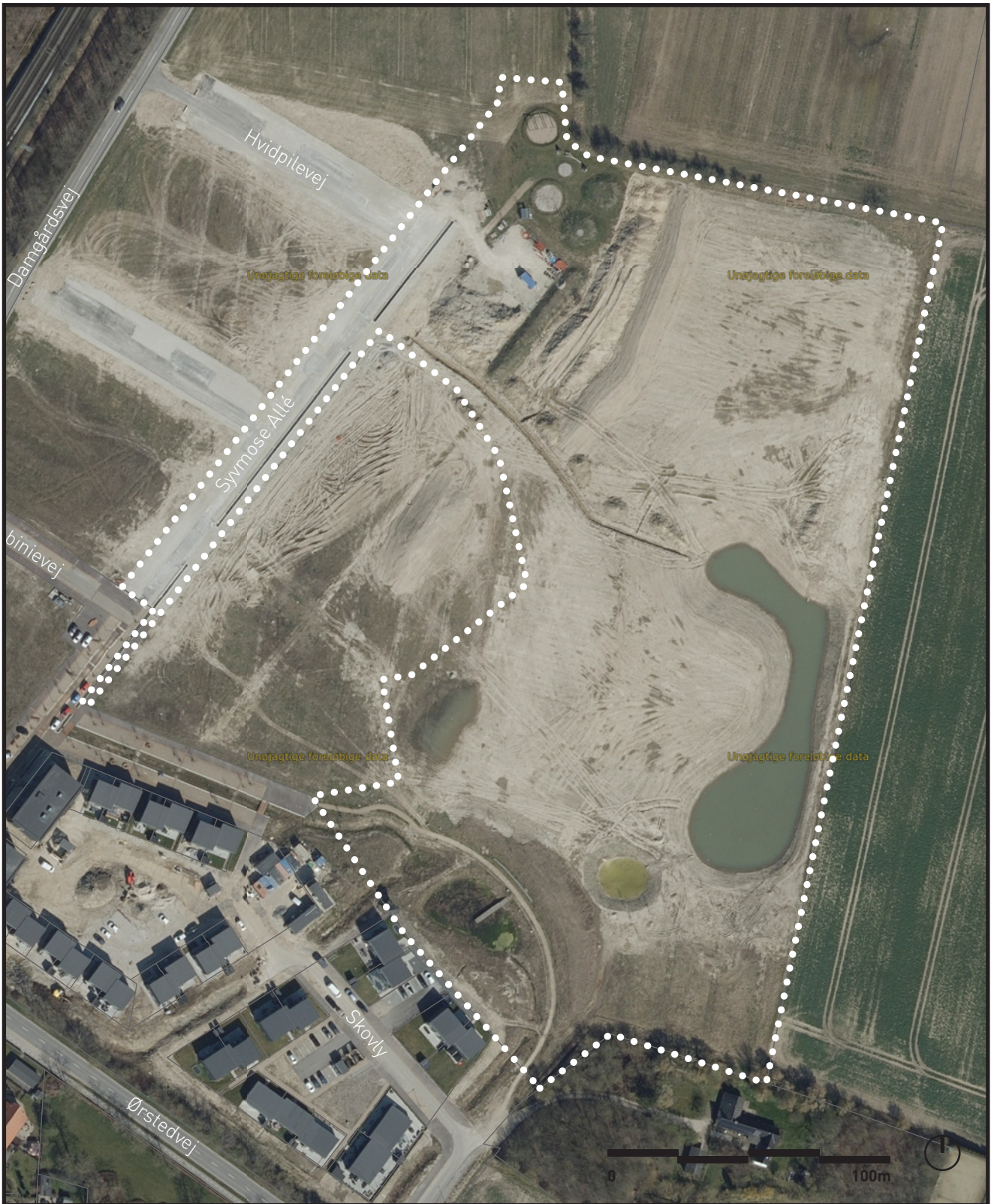
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

**Kortbilag 6 - Bebyggelsens
omfang og placering**

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2020

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgræsning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

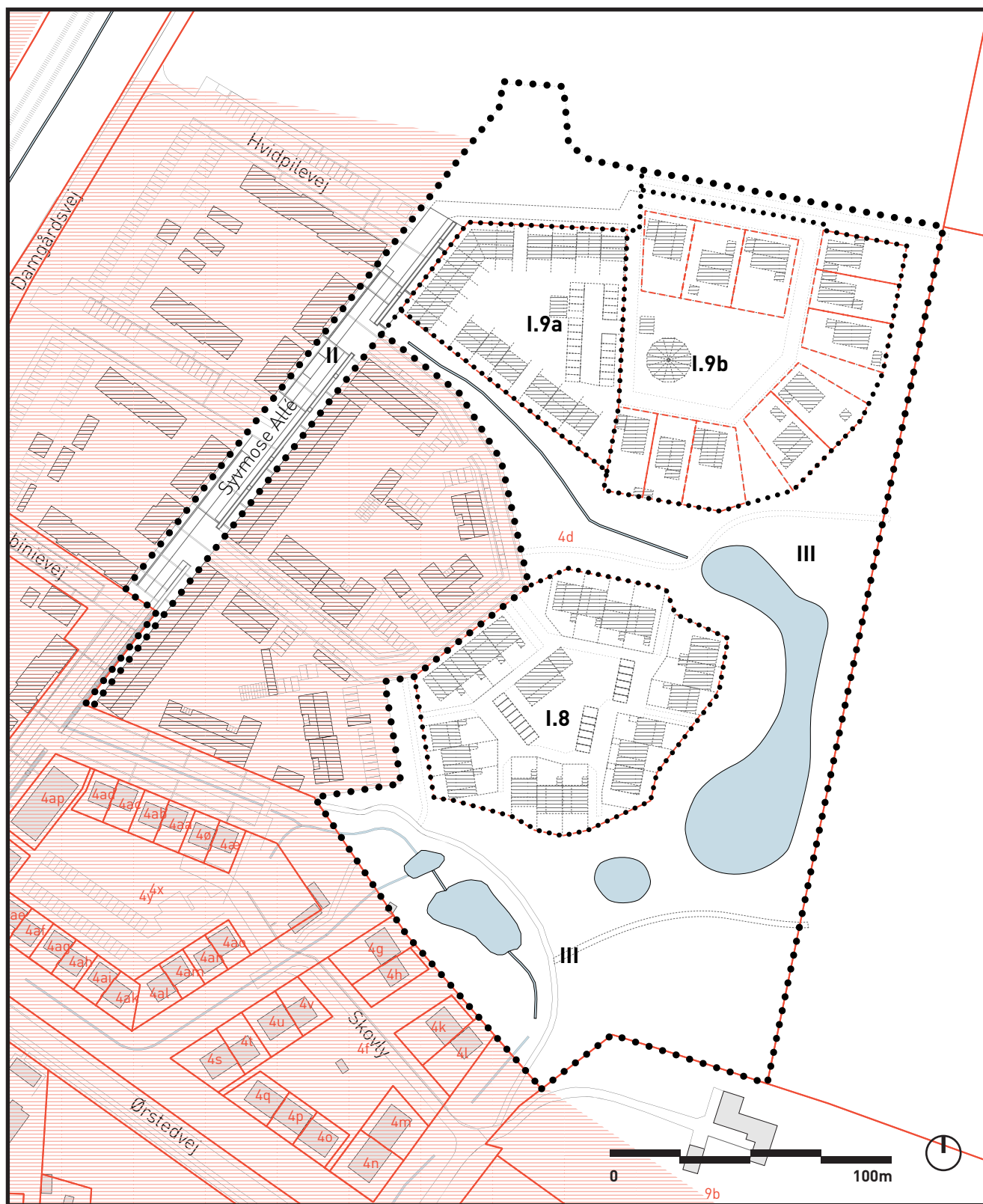
- | | | | |
|-------|--------------------------|-------|------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning | ■ | Træer og hegn |
| □ | Bygning | ----- | Højdekurver 0,5m |
| □ | Veje, stier og parkering | 33.5 | Koter |
| ■ | Grønt område | | |



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

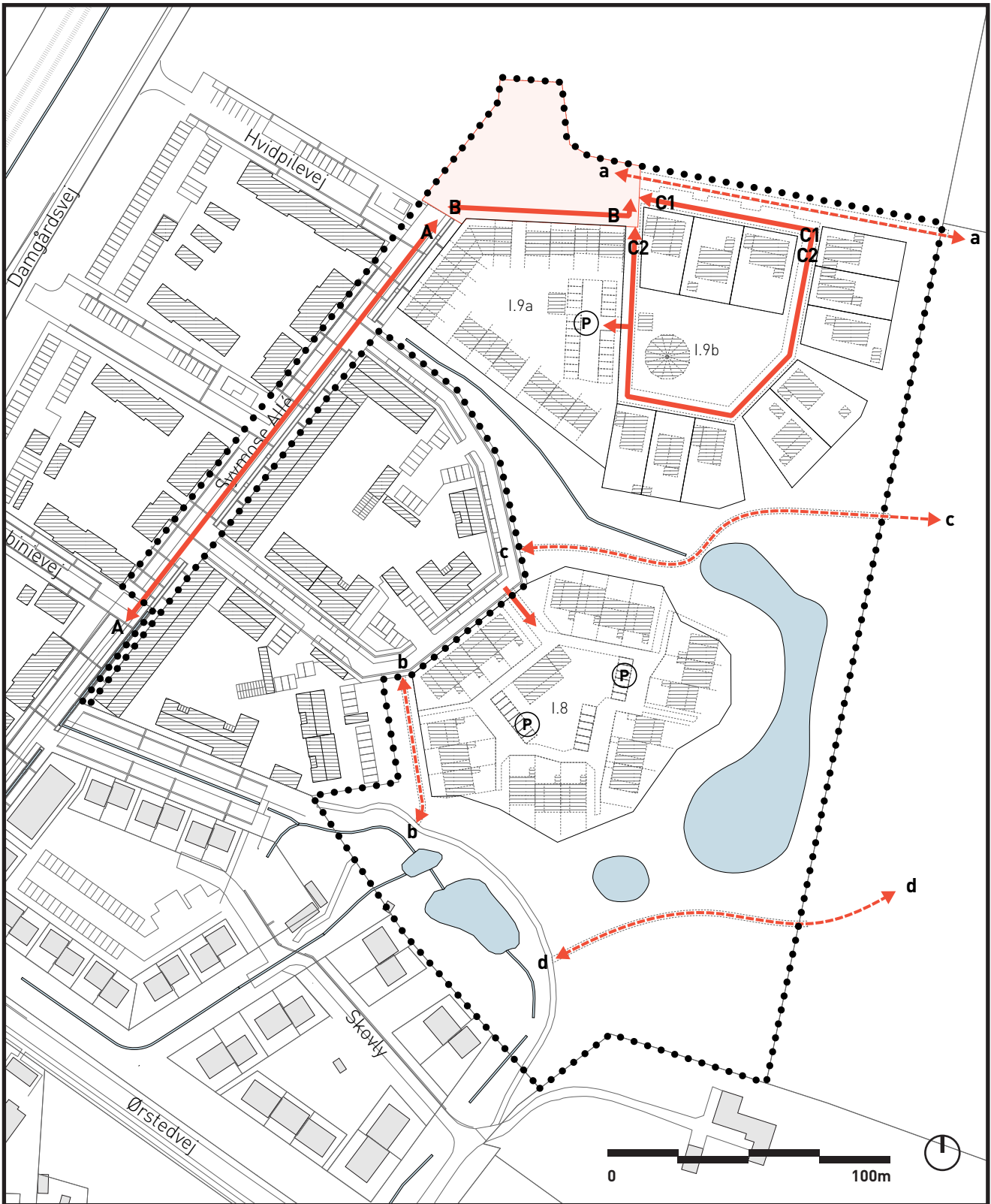
- ● ● Lokalplanafgræsning
- Bygning
- ▭ Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer og hegn
- Højdekurver 0,5m
- 33.5 Koter



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

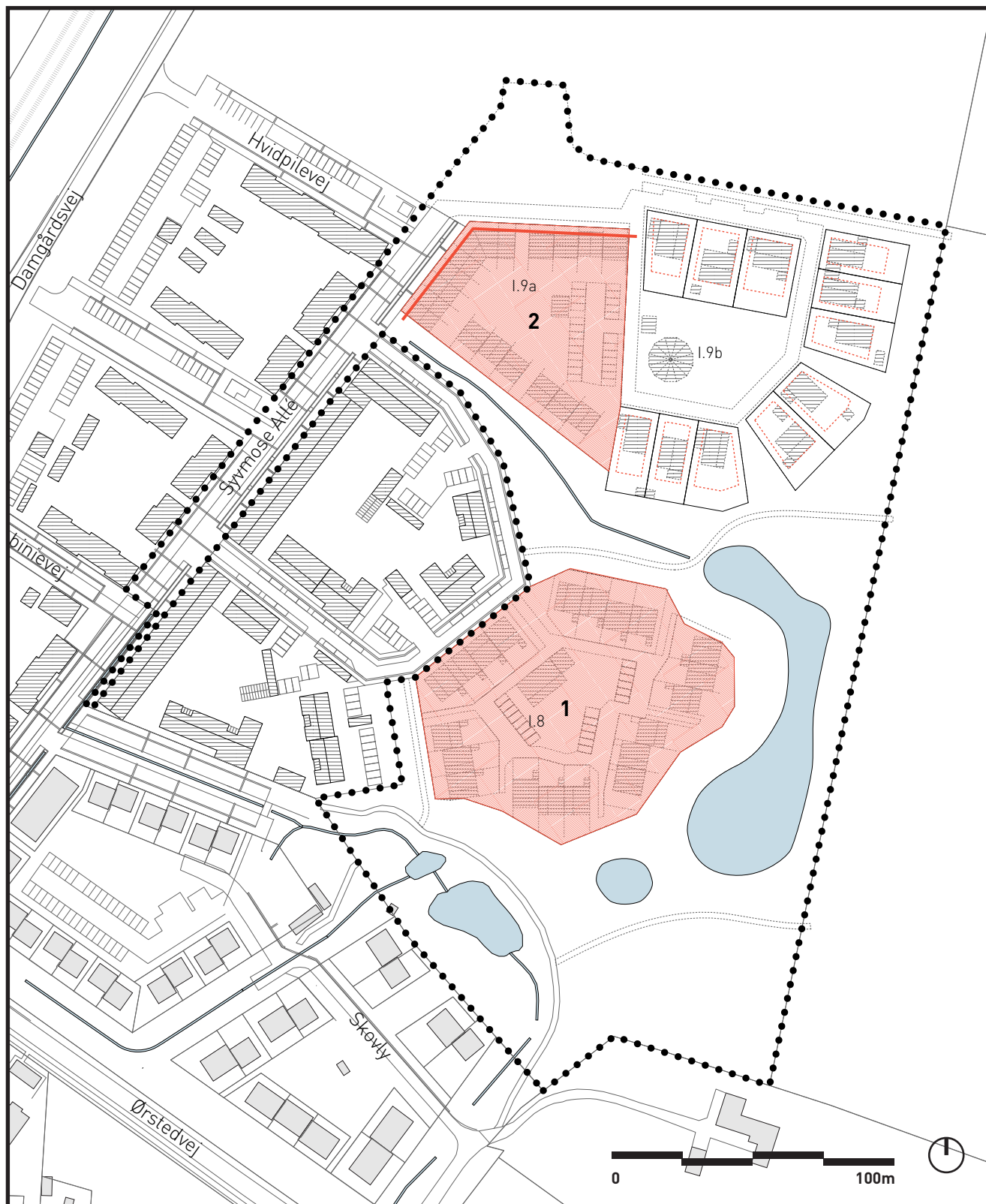
- | | | | | | |
|-------|--------------------------|-------|----------------------|-----|---------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrænsning | ● ● ● | Delområdeafgrænsning | ⋯⋯⋯ | Udstykningsmulighed |
| ▭ | Bygning | | Delområde | ▨ | Byzone |
| ▭ | Veje, stier og parkering | — | Matrikelskel | | |
| ▭ | Bygningskitse | 34d | Matrikelnummer | | |



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

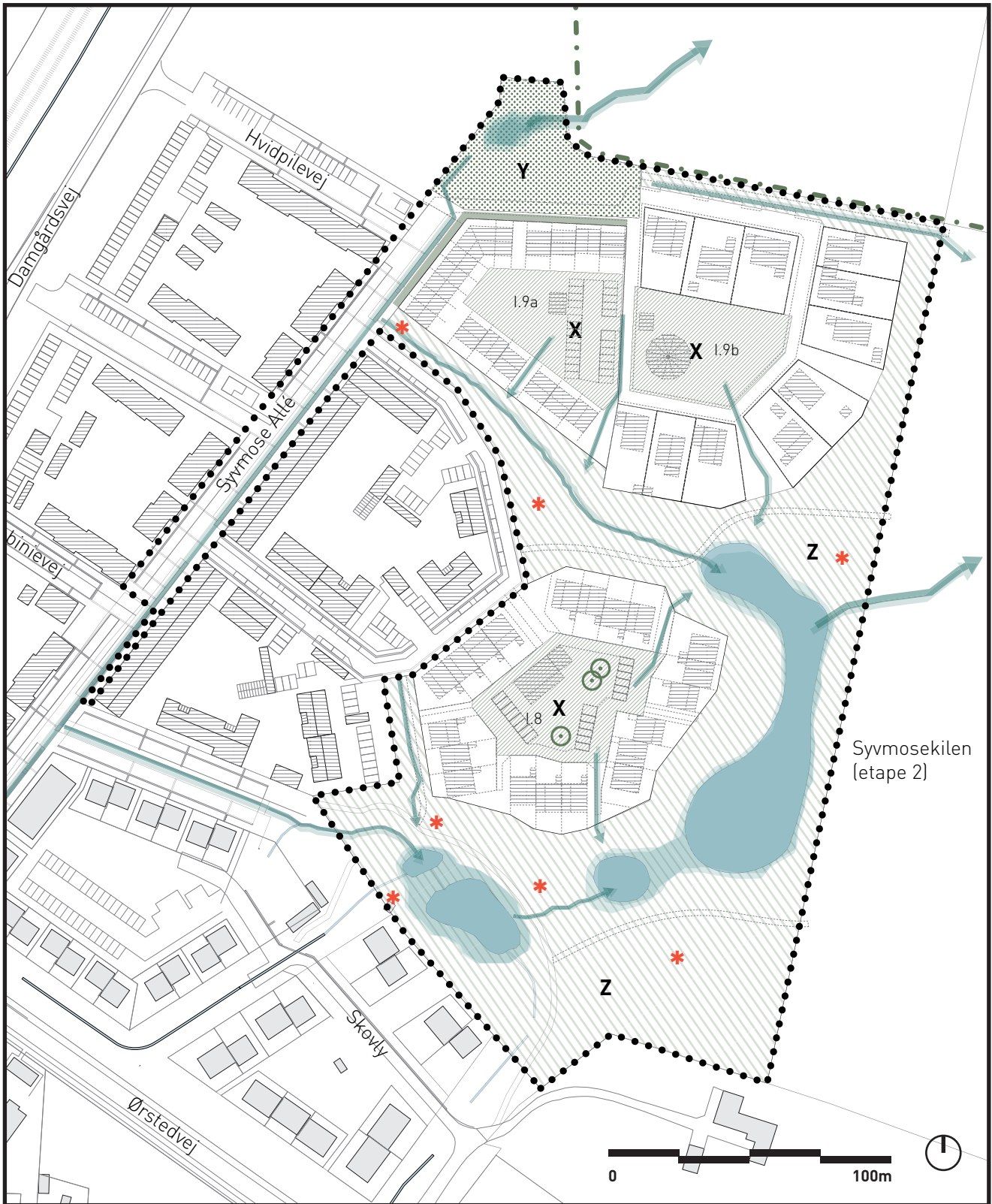
- | | | | | | |
|-------|--------------------------|------------|----------------|-----|---------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrænsning | | Planskitse | (P) | Fælles bilparkering |
| ■ | Bygning | A-A | Vejudlæg | | |
| □ | Veje, stier og parkering | a-a | Stiudlæg | | |
| □ | Bygningskitse | ■ | Svømmose Plads | | |



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

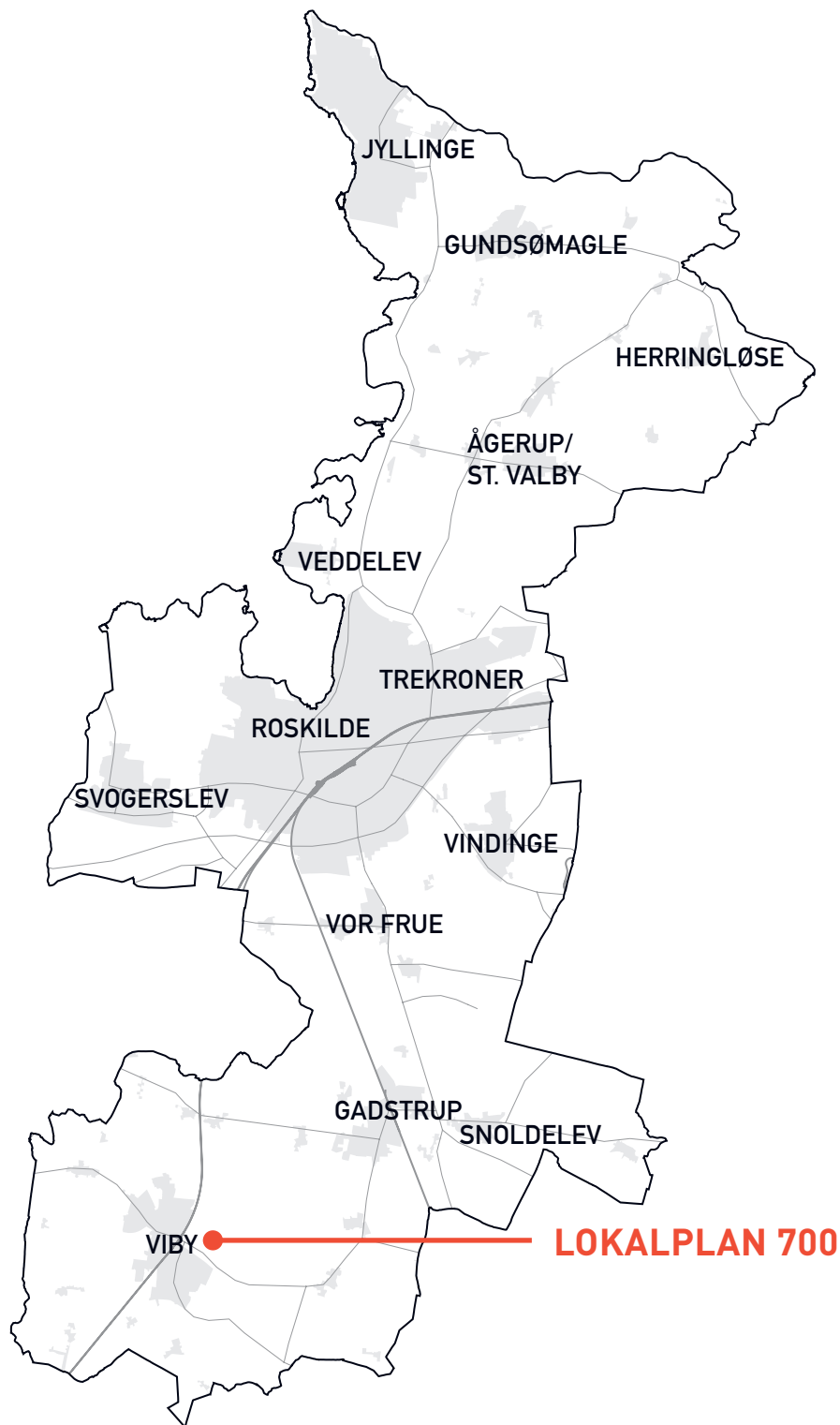
- | | | | |
|-------|--------------------------|-------|-------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning | | Planskitse |
| ■ | Bygning | ▨ 1 | Byggefelt |
| □ | Veje, stier og parkering | — | Facadelinje |
| □ | Bygningskitse | ⋯ | Byggelinjer |



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgræsning	▨	Bygningskitse	▬	Kantzone
▭	Bygning	⋯	Planskitse	☁	Regnvandshåndtering (princip)
▭	Veje, stier og parkering	▨ X	Grønne gårdrum (princip)	⊙	Nyt træ
⊙	Eksisterende træ	▨ Y	Syymosepladsen	*	Aktivitetspunkter
		▨ Z	Syymosekilen	⋯	Bevaringsværdigt dige



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk