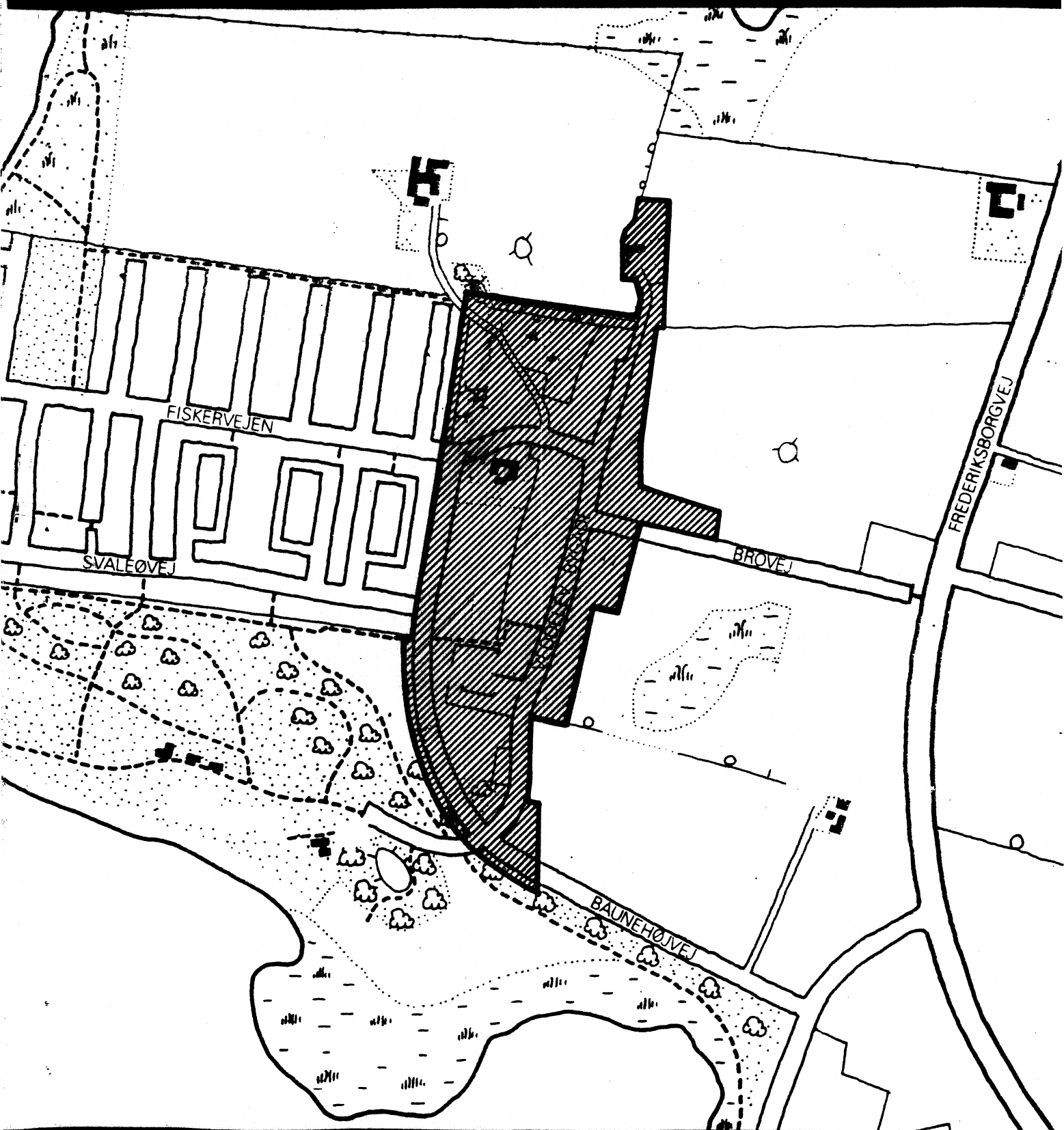


ROSKILDE KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 179

ROSKILDE KOMMUNE

Bevarende lokalplan nr. 179 for Veddelev landsby

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen blev vedtaget af Roskilde byråd den 13. oktober 1982. Kommuneplanen består af en hovedstrukturdel og en rammedel.

»I **kommuneplanens hovedstrukturdel** er halvøen udlagt til landbrug, offentligt grønt område, offentligt formål (havn og institutioner) samt parcelhusområde.

I **kommuneplanens rammedel** er landsbyen udlagt til boligformål med mulighed for indpasning af offentlige formål (institutioner, friarealer og lign.), butikker til kvarterets daglige forsyning, samt evt. liberale erhverv, der kan indpasses i området uden at ændre områdets karakter af landsbyområde. For landbrugsarealet nord og øst for landsbyen er anvendelsen fastlagt til jordbrugsformål – landskabsområde med bevaringsinteresser – men med mulighed for opførelse af forsøgsvindmøller og lignende. (Bestemmelsen om forsøgsvindmøller omfatter den sydlige del af Forsøgsanlæg Risø's landzoneareal). Endvidere er det fastlagt, at området skal forblive i landzone, og at udformningen af de enkelte bygninger sker under hensyntagen til områdets landskabelige naturværdier. Arealet mellem landsbyen og parcelhusområdet mod vest er fastlagt til offentligt formål – rekreativt område. Området skal friholdes for anden bebyggelse end den eksisterende landbrugsejendom samt evt. mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse til rekreativt område.«

Fra beboernes side er der fremsat ønske om at arealet vest for landsbyen fortsat anvendes til landbrugsformål, samt at landbrugsarealet mellem landsbyen og Frederiksborgvej søges fredet.

Lokalplanen omfatter Veddelev landsby, hvor bebyggelsesforhold, udstykning og beplantning siden 1974 har været reguleret på grundlag af partiel byplanvedtægt nr. 4. Byplanvedtægten blev udarbejdet som en bevaringsplan, hvor hovedsigtet var, og stadig er, en sikring af det landsbymiljø, som landsbyen udgør.

Byplanvedtægten fastlagde derfor detaljerede retningslinier for bebyggelsens karakter, herunder bebyggelsens udformning, placering og materialevalg. Der var ligeledes, fastlagt detaljerede bestemmelser for områdets beplantning og hegning omkring de enkelte parceller.

Endvidere fastlagde byplanvedtægten hvilke ejendomme som kunne udstykkes, medens der for de øvrige ejendomme er forbud mod udstykning. Hovedsigtet med denne bestemmelse var primært at bevare og forstærke den bebyggelseskarakter som den gamle landsby har.

Byplanvedtægten angav endvidere en ændring af trafikbetjeningen af Veddelev-halvøen, herunder til det eksisterende parcelhusområde vest for landsbyen.

Gennem et samarbejde med repræsentanter for landsbylaug, grundejerforening og bådelaug, blev der midt i -70'erne udarbejdet en Helhedsplan for Veddelev. Helhedsplanen blev udarbejdet på grundlag af reaktionerne fra et borgermøde og behandlede bl.a. trafikbetjening og den rekreative anvendelse af Veddelev-halvøen. På grundlag af denne planlægning blev bl.a. en forlængelse af Baunehøjvej, nord om parcelhusbebyggelsen opgivet. Ligeledes blev en omdannelse af den vestlige del af Fiskervej opgivet som et fremtidigt fodgængerstrøg, men bibeholdt som fordelingsvej til området.

Helhedsplanen blev indarbejdet i kommuneplanen, som er grundlaget for den detaljerede planlægning, som sker gennem udarbejdelse af lokalplaner. Byplanvedtægt nr. 4 (bevaringsplanen) vil blive afløst af den bevarende lokalplan nr. 179, når denne vedtages endeligt.

Beskrivelse af området

Veddelevs hovedform og afgrænsning

Den gamle landsby består i hovedsagen af en lang bygade med en række huse og gårde langs begge sider. Langs vestsiden er der dog sket en udbygning med nyere huse bag den forreste række. Men landsbyens længdeudstrækning langs bakkekammen og dens klare afgrænsning mod omgivelserne er stadig tydelig. Hensigten med den bevarende lokalplan er bl.a. at bevare denne klare afgrænsning.

Selve landsbyen

Der er intet i byen der isoleret vil kunne kaldes fredningsværdigt, hverken huse eller beplantning. Der er mange rigt varierede elementer, gadens forløb, husenes placering, hegnet og beplantningens variationer - og samspillet mellem alle disse elementer - der giver Veddelev dens særlige intime og afvekslende miljø, et miljø der ikke kan genskabes i en moderne bebyggelse, men som, hvor de endnu findes, bør bevares, fordi mennesker trives i det.

Hensigten med lokalplanen er således at bevare det der er karakteristisk for Veddelev, uden dog at hindre den omdannelse der er nødvendig for at gøre boligerne tidssvarende.

Bygaden og bebyggelsen

Bygadens let krogede forløb lukker gaderummet efterhånden som man bevæger sig igennem det og giver derigennem et levende og

varieret gadebillede. Anlægsbredden er ikke den samme hele vejen igennem – den varierer med 1-1½ m – og der er kun et smalt fortov i den ene side af vejen, enkelte steder er der slet ikke fortove. Det er en typisk landsbygade fra den tid da biler og hastighed ikke eksisterede.

Da gaden kun skal betjene ren lokal trafik, vil udretninger, ensartet gadebredde og anlæg af yderligere fortove ikke være nødvendigt af trafikale grunde.

I lokalplanen fastsættes derfor at gaden bevares med det forløb og den udformning den har.

Husene ligger meget forskelligt på grundene, nogle har gavlen helt ud til vejlinien, andre lidt trukket tilbage, nogle ligger parallelt med bygaden kun adskilt fra denne af en smal forhav og et lavt gærde, hvorover man kan se ud på gadens liv, andre huse ligger helt gemt bag deres hegn – men de følger stort set alle vejens krumninger.

Dette er også typisk for en landsby, hvor husene er kommet til efterhånden og er blevet placeret som man havde lyst til og ikke efter stereotype regler. Hvis bygningsreglementets bestemmelser om bygningsafstande til vejskel, naboskel og bygninger på samme grund skulle overholdes ved fremtidig bebyggelse, ville dette træk totalt forsvinde.

Lokalplanen fastsætter, at al om-, til- eller nybygning skal ske inden for eksisterende bebyggelses areal eller i umiddelbar tilknytning til dette.

Bevarelse af Veddelevs landsbykarakter må anses for en vægtig grund til at meddele de nødvendige dispensationer fra bygningsreglementet hvis det samtidig påses, at der sikres tilsvarende lysafstandsforhold m.v. som tilsigtet i loven.

Vedrørende gadebelysningen skal der gøres opmærksom på, at f.eks. lysstofrør vil være helt ødelæggende for landsbymiljøet, men også de moderne parklamper vil være fremmede. I lokalplanen fastsættes derfor at den nuværende gadebelysning skal bevares og anvendes inden for hele landsbyen.

Hegn, beplantninger og haver

Hegnene er meget varierede, mest levende hegn med vekslende højde, mange på stensætninger, nogle hække er klippede, andre er fritvoksende, bag nogle hække står høje træer. Det er meget karakteristisk at hegnene på den enkelte grund ofte er vidt forskellige mod bygaden, mod naboen og mod landskabet, fordi hegnet har forskellige funktioner til de forskellige sider. Mod bygaden er der ofte et lavt hegn – klippede hække, trådhegn eller åbne plankeværker – så man fra de smalle forhaver kan se ud på bygaden. Mod naboerne er hegnene højere og tættere og mod det frie landskab er de igen mere åbne, så man fra baghaverne kan se ud over landskabet.

Men der er mange variationer, hegnene kan på samme grund være forskellige mod bygaden på den ene og den anden side af en indkørsel eller indgang. Hvor man vil beskytte haven mod indblik kan der være et stykke højt hegn. Lågerne eller indgangsarrangementerne er også vidt forskellige. Karakteristisk er at hegnene er tilpassede de funktioner de skal opfylde og ikke et sæt regler til sikring af en æstetisk virkning.

Haverne er ikke fint anlagte forstadshaver med planerede græsplæner og eksotiske vækster som papyrus, cotoneaster o.l., men bondehaver med frugtræer, stikkelsbærbuske m.v. samt nyttehaver og enkelte blomsterbede med mange blomster.

Lokalplanens bestemmelser tilsigter at bevare muligheden for den rige variation i hegningen og at undgå de vækster der ikke hører hjemme i landsbymiljøet.

Husenes karakter

Som før nævnt er det ikke husene i sig selv der skaber det landsbymiljø man ønsker at bevare, men bebyggelsen udgør naturligvis det vigtigste enkeltelement i samspillet.

Et vigtigt formål med lokalplanen er derfor at sikre at eventuel ny bebyggelse udformes så den kan indgå som en naturlig del af det eksisterende miljø, og dette kræver at visse fundamentale krav hvad angår husform – tagform og materialer overholdes. Nedenfor er der redegjort for den eksisterende bebyggelses karakter som baggrund for de krav der stilles i bestemmelserne.

Bebyggelsen langs bygaden har, selv efter de ændringer den har undergået i tidens løb, et stærkt enhedspræg. Det er lave længehuse, opført af bindingsværk eller grundmure med saddeltag på ca. 45° og fortrinsvis tækket med strå. De fleste huse har, som det er almindeligt på Sjælland, træklædte, tjærede gavle, fornedet afsluttet med et vandret brædt og i mange tilfælde med et enkelt gavlvindue i hver gavl.

Dog skal det bemærkes, at man ikke helt følger den sjællandske byggeskik, idet bindingsværket nu markeres ved tjæring eller sværtning med imprægneringsfarve svarende til byggeskikken på Fyn og i Jylland. Det sjællandske bindingsværk var oprindeligt kalket over.

Stråtaget står skarpt uden kviste og udhæng i gavlen og med et lille udhæng langs facaderne. I nogle tilfælde er stråtaget erstattet med mørke eternitbølgeplader, men da taghældning, udhæng og afslutningen ved gavlen i de fleste tilfælde svarer til det oprindelige stråtag falder dette materiale udmærket ind i helheden. Bygningshøjden er lav og vinduer og døre små, indpasset i bindingsværkets modul.

Den nyere boligbebyggelse, som fortrinsvis ligger bag den oprindelige, har også et helhedspræg, som ganske vist afviger fra lands-

bykarakteren, men som alligevel ikke stikker af imod den.

Det drejer sig fortrinsvis om 1½-2 etages boliger, formentlig opført i perioden 1920-30, med større etagehøjde og husdybde end den gamle bebyggelse. De fleste er hvidkalkede og tagene er sadeltage med 45° rejsning, uden udhæng, i flere tilfælde med halvvalm, dækkede med tegl, skifer eller cementtagsten.

Den bebyggelse, som blev opført inden bevaringsplanen trådte i kraft, omfatter kun ganske få huse, som imidlertid skiller sig afgørende ud fra de to ovennævnte kategorier - både hvad angår materialer, de fleste er i blank mur - husform, een etage ofte med fremspringende facadepartier - og tagform, overvejende ca. 30° med udhæng såvel i gavle som facader.

Det fremgår af ovenstående at den i dag fremherskende byggeskik inden for parcelhusbyggeriet er helt fremmed for landsbymiljøet og at der nødvendigvis må fastsættes ret snævre og detaljerede krav til den som ønsker at bygge i Veddelev by, hvis karakteren af denne skal bevares.

Lokalplanens formål

I den tid byplanvedtægten har fungeret er en del af de udstykningsmuligheder som vedtægten indeholder blevet udnyttet. Imidlertid har der også verseret flere henvendelser fra ejere af større ejendomme, som har ønsket at dele deres ejendomme i flere parceller. Byrådet har dog hver gang fastholdt byplanvedtægtens intentioner, idet de ønskede udstykninger ville være ødelæggende for landsbyens karakter, herunder de karakteristiske landsbyhaver.

Herudover har der været ansøgning om at nedrive Broagergårds avlsbygning og derefter udstykke arealet til parcelhusbebyggelse.

Byrådet har på grundlag af denne nedrivningsansøgning nedlagt et § 17-forbud efter kommuneplanloven. Herefter skal der jvf. kommuneplanloven udarbejdes et lokalplanforslag som tager stilling til mulighederne for ejendommens fremtidige anvendelse.

Lokalplanforslaget skal herefter fremlægges offentligt i mindst 2 måneder inden byrådet tager endelig stilling til forslaget.

Argumentationen mod en nedrivning af avlsbygningen er den naturlige tilknytning dette tidstypiske bygningsanlæg har til den gamle landsby og det bygningsmæssige samspil, der er mellem de små landsbyboliger langs landsbygaden og den større avlsbygning. En nedrivning med en efterfølgende parcelhusbebyggelse ville være et tab for det miljø som bevaringsplanen gennem 10 år har søgt at fastholde, og som områdets beboere, har investeret i og levet med.

Heroverfor står ejerens krav om nedrivningstilladelse eller spørgsmålet om hvad de overflødiggjorte landbrugsbygninger kan bruges til, idet de gennem mange år ikke har været brugt til landbrugsdrift af selve landbrugsejendommen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at ejendommens landbrugsjord er frastykket ved et nyt skel i byplanvedtægtsgårdsgrænsen mod øst.

Lokalplanen har således til formål, at belyse de alternativer, som en ændret anvendelse af de eksisterende bygninger kunne få, samt belyse en ændret anvendelse af arealet i tilfælde af at der åbnes op for nedrivning af avlsbygningerne.

Endelig har lokalplanen også til formål, at vurdere mulighederne for om andre af de større parceller inden for landsbyen vil kunne udstykkes og bebygges uden at landsbyens karakter skæmmes.

Lokalplanens indhold

På denne baggrund søger lokalplanen at afklare forholdene omkring følgende punkter:

- 1) Mulige udstykninger af større ejendomme inden for landsbyen.
- 2) Ændring af trafikstrukturen vest om landsbyen.
- 3) Butikscenter-arealets fremtidige anvendelse.
- 4) Ny Højagergård og Møllegårdens fremtidige anvendelse.
- 5) Evt. ændringer af eks. bebyggelsesregulerende og beplantningsmæssige bestemmelser.
- 6) Broagergårds fremtidige anvendelse.

Ad 1. Mulige udstykninger af større ejendomme inden for landsbyen

Bevaringsplanen indeholder som nævnt et generelt udstykningsforbud for hele landsbyen bortset fra nogle få ejendomme. Baggrunden for denne bestemmelse bunder i en nøje vurdering af landsbyens karakter, samspillet mellem de enkelte bygninger samt bygningers placering i den beplantningskarakter som landsbyhaverne er med til at tilføre det samlede landsbymiljø.

Uanset at der inden for landsbyen findes ejendomme, som hver



især har et grundareal på over 1400 m², som er minimum for deling i 2 parceller, så er der ikke ved en fornyet vurdering, nu ved lokalplanens udarbejdelse, fundet grundlag for en ændring af det generelle udstykningsforbud.

Siden bevaringsplanen blev udarbejdet er byplanloven blevet erstattet af kommuneplanloven. Ifølge denne lov vil de ubebyggede ejendomme i dag kunne bebygges med et dobbelthus, idet der ikke i bevaringsplanen er bestemmelser om, at der kun må være een bolig på hver ejendom. Bortset fra Broagergård, er lokalplanområdet pålagt en bestemmelse om, at der kun må opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom. Begrundelsen herfor er naturligvis, at landsbyen ellers ville kunne blive meget voldsomt belastet med ny bebyggelse, som uanset at den opføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser ville være med til at ændre landsbyens karakter og det miljø, som gerne skulle bevares.

Ad 2. Ændring af trafikstrukturen vest om landsbyen

Bevaringsplanen angiver en forlængelse af Baunehøjvej til betjening af parcelhusbebyggelsen fra nord, samt en forlængning af den østlige del af Fiskervej.

Ved udarbejdelsen og vedtagelsen af Helhedsplan for Veddelev samt lokalplan nr. 103 for parcelhusbebyggelsen blev denne trafikstruktur opgivet, hvorfor lokalplan nr. 179 for landsbyen fastholder den nuværende vejbetjening af halvøen. Herudover er Brovej blevet lukket ved Frederiksborgvej for motortrafik i forbindelse med gennemførelse af lokalplan nr. 128.

Ad 3. Butikscenterarealets fremtidige anvendelse

I bevaringsplanen er der udlagt et areal til centerformål, butikker til kvarterets daglige forsyning, institutioner, parkeringsplads med mulighed for tankstation m.v.

I den 10 års periode, hvor bevaringsplanen har fungeret i Veddelev er kun børneinstitutionen blevet opført ved centerarealet. Udviklingen inden for detailhandlen har afgjort, at det fremover vil være



urealistisk at forestille sig et nyt butikscenter udover den butiksforsyning som i dag findes i landsbyen, med det begrænsede kundeopland som halvøen udgør.

I lokalplanen er centerarealet derfor udgået.

Ad 4. Ny Højagergård og Møllegårdens fremtidige anvendelse

Bevaringsplanen udlagde arealet mellem landsbyen og Baunehøjvej til offentlig formål, fælles grønning. Endvidere blev Ny Højagergård udlagt til ungdomsgård.



Lokalplanen fastholder den fælles grønning, som et offentligt område, men er tilføjet en bestemmelse om, at arealet fremover skal fastholdes som et område med dyrkede marker. Ny Højagergård bibeholdes som landbrugsejendom. Endvidere bibeholdes Møllegården som landbrugsejendom.

Ad 5. Evt. ændringer af de eks. bebyggelsesregulerende og beplantningsmæssige bestemmelser

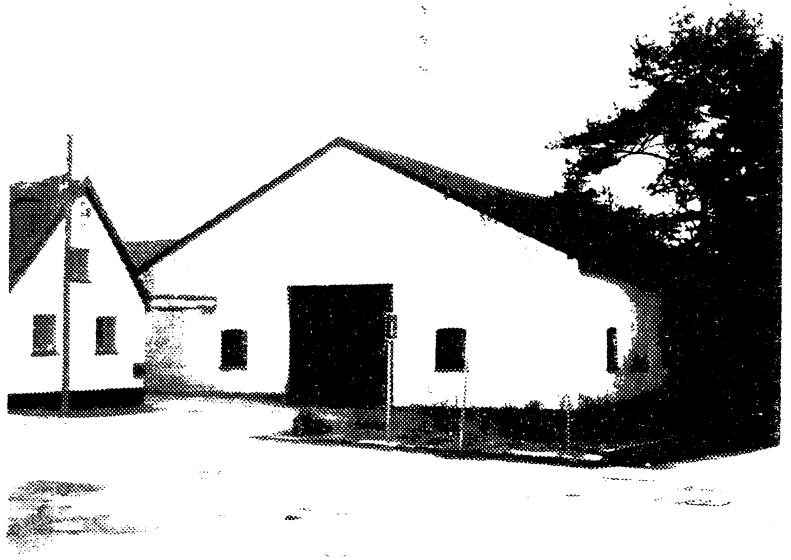
Bevaringsplanens hovedformål har været at fastsætte et sæt spille-regler for hvor og hvordan ny bebyggelse og ombygning af eks. bebyggelse skulle foregå. Hovedsigtet var naturligvis at bevare og



forstærke de væsentlige kvaliteter som landsbyen har gennem samspillet mellem de enkelte bygninger, landsbyhaverne og den krogede landsbygade.

På grundlag af den erfaring som er gjort gennem de 10 år bevaringsplanen har fungeret, er lokalplanens bestemmelser blevet moderniseret i forhold til de oprindelige bestemmelser.

Ad 6. Broagergårds fremtidige anvendelse



Bevaringsplanen fastlægger, som tidligere nævnt, Broagergård til boligformål. Stuehuset har da også altid været anvendt til boligformål, medens de store avlsbygninger og gårdspladsen især, har været anvendt i mange år til oplag af entreprenørmateriel. Denne oplagsvirksomhed er således i strid med bevaringsplanen og i forbindelse med en frastykning af landbrugsjorden øst for bevaringsplanens grænse er det nødvendigt med en stillingtagen til den fremtidige anvendelse af de overflødiggjorte landbrugsbygninger.



Lokalplanen lægger op til en nedrivning af landbrugsbygningerne. Arealet kunne så bebygges, ikke med fritliggende parcelhuse, men med 6 boliger i 3 længer omkring det eksisterende stuehus som bevares og anvendes til boligformål, således at den samlede ejendom vil fremstå som en 4-længet bebyggelse.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det område, der er omfattet af lokalplanens § 3, stk. 8, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i § 6 bestemmelser om, at bebyggelsen i området ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

ROSKILDE KOMMUNE

Bevarende lokalplan nr. 179 for Veddelev landsby

I henhold til kommuneplanloven (lov. nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at sikre og fastholde bevaring af landsbyen i overensstemmelse med dens hidtidige karakter i henseende til bebyggelse og beplantning.
- at tage stilling til den fremtidige anvendelse af Broagergård, Ny Højagergård, Møllegård, Gl. Højagergård og Klostergård.
- at a'jourføre de hidtidige bevaringsbestemmelser som de var fastlagt i bevaringsplan, byplanvedtægt nr. 4 for Veddelev.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende ejendomme matr. nre.:

2b, 2c, 2e, 2f, 2h, 3d, 3e, 3f, 3g, 3q, 3n, 4b, 4e, 5b, 5c, 5g, 6b, 6c, 6d, 8b, 9c, 9d, 11c, 11g, 11h, 11i, 11n, 11o, 12ag, 12ai, 12b, 12c, 12ci, 12d, 12dz, 12e, 12k, 12lc, 12le, 12lf, 12o, 12qr, 12qu, 13m, 14b, 14f, 15b, 15c, 15d, 15e, 15f, 15h, 17g, 17h, 17i, 17k, 21b, 22a, 23a, 24a, 24b, 26b, 27a, 28a, 28c, 29c, 30a, 31b, 32b, 33b, 34b, 35b, 36b, 37b, 38a, 42b, 43b, 46, 47a, 47b, 48, 50, 51, 52, 53a, 54, samt dele af 11a, 11l, 12a, 13a, alle af Veddelev by, Himmelev, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. For følgende ejendomme, matr. nre. 3d, 3e, 3f, 3g, 3n, 4b, gælder at disse ejendomme forbliver i landzone. Den øvrige del af lokalplanområdet er byzone.
3. Lokalplanen opdeles i delområde A og B.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Delområde A må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse.

2. Byrådet kan tillade at der på ejendommen drives en sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, samt virksomheder som kunsthåndværk o.lign. under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
4. For Broagergård, matr. nr. 3q, gælder dog at den udover eks. stuehus maksimalt kan opdeles i 6 selvstændige boliger, forudsat at avlsbygningerne nedrives og ejendommen genetableres som en 4 længet ejendom, jvf. § 6, stk. 8.6. Stuehuset bibeholdes som en bolig.
5. For Møllegården, matr. nr. 13a, gælder at ejendommen bibeholdes som landbrugsejendom.
6. På ejendommene matr. nre. 9c, 28c, må der tillige opføres eller indrettes bebyggelse til de for kvarterets daglige forsyning nødvendige butikker.
7. Inden for området må der opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom børneinstitutioner, o.lign.
8. **Delområde B** udlægges til offentlig formål – som fælles grønning, og skal fastholdes som et område med dyrkede marker, og må ikke anvendes til noget andet formål. Ny Højagergård bibeholdes som landbrugs-ejendom.

§ 4. Udstykninger

1. Der må ikke ske nogen udstykning fra eksisterende grunde inden for lokalområdet.
2. Undtaget herfra er dog matr. nre. 28a, del af 13a, som kan udstykkes som vist med punkteret linie på vedhæftede kortbilag nr. 1.

§ 5. Vej- og stiforhold

1. Gader og veje bevares i deres nuværende bredde og udformning.
2. Der udlægges areal til følgende stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1:

Sti a-a i en bredde af 4 m fra eks. stisystem ved adgangsvej til campingplads vest for og parallelt med Baunehøjvej til forbindelse med Svaleøvej.

Sti b-b i en bredde af 2 m fra eks. stiunderføring, øst for og parallelt med Baunehøjvej til forbindelse med Fiskervej.

Sti c-c i en bredde af 2 m fra Veddelev Bygade, langs Gl. Højagergårds sydskel til forbindelse med eks. adgangsvej til Veddelevgård.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1. **Delområde A.** Bebyggelsen må kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med byrådets tilladelse.
2. På den enkelte grund må om-, til- eller nybygning kun ske inden for de eksisterende bygningers areal eller i umiddelbar tilknytning til dette. Denne bestemmelse er dog ikke gældende for ubebyggede grunde eller grunde, der udstykkes i henhold til nærværende lokalplans bestemmelser.
3. Udhuse, garager, carporte, o.lign. må maksimalt udgøre 50 m², heraf kun 25 m² i een bygning.
4. Ingen bygning må opføres eller indrettes med mere end een etage og udnyttet tagetage.
5. Bygningshøjden målt fra terræn til skæring mellem ydermur og overkant tagflade må ikke overstige 3,20 m. Bygningsdybden må højst være 6,5 m fra ydermur til ydermur.
6. Tagrejsning skal være mindst 40° og højst 50° i forhold til vandret plan.
7. Mindre udhuse, garager, carporte, o.lign. kan tillades udført med mindre taghældning efter byrådets godkendelse.
8. **For de eksisterende gårde:** matr. nre. 3q, 4b, 12a, 12k, 13a gælder herudover følgende:
 - 8.1 Ejendommen skal, når bortset fra de egentlige markarealer, fremtræde som en sammenhængende helhed, både hvad angår bygninger og hvad angår udenomsarealer.
 - 8.2 For at bevare ejendommene som sammenhængende helheder, såvel bygningsmæssigt som hvad angår udenomsarealerne, må ejendommene ikke matrikulært udstykkes, når bortset fra frastykning af landbrugsjorden ifølge landbrugslovens regler.
 - 8.3 Ejendommenes gårdspladser skal bevares som sådan eller kan evt. genetableres.
 - 8.4 Nedrevne eller brændte længer, der ikke allerede er erstattet af nye længer, kan genopføres med udgangspunkt i – og med placering som – den nedrevne eller brændte længe, der erstattes.

- 8.5 De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastsættes særskilt i forbindelse med evt. byggesag for den enkelte ejendom, og skal sikre, at ejendommen fortsat kan fremtræde som en sammenhængende arkitektonisk helhed.
- 8.6 For Broagergård gælder, at bebyggelsesprocenten højst må være 25%. Herudover gælder, at de nuværende avlsbygninger kan nedrives, og gården genetableres som 3- eller 4-længet gård, der i udseende, dybde, længelængder, tagdækning m.m. er tilpasset stuehusets udseende, forudsat at de fælles retningslinier (8.1-8.5) er opfyldt. Såfremt genetableringen ikke sker som et samlet byggeri, skal den østlige længe opføres først, derefter den vestlige længe og sidst den sydlige længe, som vist på kortbilag nr. 3.
I såvel den østlige som den vestlige længe må maksimalt opføres 2 selvstændige boliger.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Alle om-, til- eller nybygninger skal tilpasses landsbyens og de enkelte kvarterers nuværende karakter og stil, hvilket også gælder udhuse, garager, carporte, o.lign. Nedenstående bestemmelser i denne paragraf er alle underkastet dette overordnede princip.
2. Alle facader i nybygninger skal opføres i vandskuret eller pudset murværk som må kalkes røde, hvide eller gule. Om- eller tilbygninger samt renovering skal opføres i lerklining, vandskuret eller pudset murværk som ligeledes må kalkes rødt, hvidt eller gult.
3. Mindre udhuse, carporte, redskabshuse, o.lign. kan dog tillades opført som lettere bygninger med træ- eller eternitbeklædte facader.
4. Sokler skal males eller tjæres sorte.
5. Gavltrekanter skal udføres af sort malet eller tjærede lodrette brædder som fornedet afsluttes af et vandret brædt som vandnæse.
6. Tagdækning skal enten være strå, røde teglsten eller blådæmpet eternit. Eternitplader må kun anvendes når de er behandlet med silicone. Udhæng langs facader må højst være 20 cm, målt vandret fra mur til yderside af spær. Ved tagdækning med strå, tillades dog 30 cm udhæng langs facader, målt vandret fra mur til yderside af spær eller skalk. Der må ikke være udhæng i gavle.
Ved modernisering og restaurering af eksisterende bygninger skal den nuværende type tagdækning bevares. Dog er det tilladt at føre gamle og tidligere stråtaktede bygninger tilbage til deres oprindelige tagdækning.
7. Såfremt der ved nybygning, ombygning eller tilbygning på bygninger med tag af strå udføres en sikring af stråtaget i dettes fulde udstrækning, kan kravene vedrørende afstande til naboskel og bygninger på egen grund som anført i bygningsreglementet af 1982, kap. 6.3 nedsættes til at være lig med de krav, der er stillet til bygninger med fast tag. Sikring af stråtagets underside skal ske ved en tæt konstruktion, der svarer til BD-60 - DS nr. 1052 med en indvendig overflade, der i brandteknisk henseende mindst svarer til rør og puds.

8. Skorstenspiber skal mures op, centreret over kippen. Skorstenen skal udføres på traditionel måde med udkraget sokkel ved tag og udkraget krone foroven. Skorstenen skal pudses eller vandskures.
9. Kviste skal opføres efter særskilt godkendelse på grundlag af detaljerede bygningstegninger. Ved tage med anden tagdækning end strå skal evt. kviste udføres som gavlkviste (ikke pultkviste eller taskekviste). Kvistens taghældning må max. være 40° med det vandrette plan og kvistbredden max. 1,2 m. Evt. kviste skal placeres i forhold til fagdeling af den underliggende stueetages facade.
10. Montering af ovenlysvinduer, parabolantenner og solfangere er ikke tilladt.
11. Vinduer og døre skal respektere den traditionelle dimensionering og fagdeling. Der må ikke anvendes buet vinduesglas. Der må kun anvendes malede trædøre og trævinduer, men imprægneringsfarve er dog tilladt såfremt det er en dækfarve. Indgangsdøre skal udføres svarende til traditionelle fyldnings- eller revledøre.
12. Der må ikke udføres altaner, overdækkede balkoner o.lign. bygningsdele, der virker fremmede i forhold til den traditionelle bygningsform i landsbyen.
13. Skiltning og reklamering må kun finde sted på ejendommene matr. nre. 9c og 28c, som efter § 3 må anvendes til butiksmål, og kun efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. Ubebyggede arealer

1. Eksisterende hegn skal bibeholdes med den karakter de har nu, og grundejerne har pligt til at vedligeholde og pleje disse.
2. Nye hegn i skel må kun udføres som stendige og/eller levende hegn, evt. beplantet trådhegn, beplantet åbent raftehegn, eller andet beplantet åbent plankeværk, hvor rafte-, trådhegn og plankeværk ikke må være over 1 m høje, dog kan højere fritstående rafter eller stolper, som danner pergolaer, tillades, såfremt de også beplantes. Disse bestemmelser gælder for sådanne foranstaltninger, der må opfattes som hegn, uanset om de er plantet i skel eller ej.
3. Den beplantningsmæssige tilstand i landsbyen som helhed skal oprettholdes, således at området bevares i overensstemmelse med deres hidtidige karakter i henseende til beplantning.
4. Nyplantning må kun ske ved løvfældende beplantning, dog vil buxbom og lignende stedsegrønne planter stadig kunne anvendes.
5. Terrænregulering på mere end +/- 20 cm i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.
6. Belysning af veje og andre færdselsarealer inden for lokalplanområdet med undtagelse af Baunehøjvej må kun ske med den eksisterende type belysningsarmatur på træmaster, som findes på Veddelev Bygade.

7. Henstillen af campingvogne, både og lignende må ikke finde sted.
8. Delområde B skal bibeholdes med den karakter det har nu, som et område med dyrkede marker og må ikke anvendes til noget andet formål.
9. For ejendomme, hvor der i medfør af § 3, stk. 2 meddeles tilladelse til visse former for virksomhed gælder at udenomsarealer ikke må anvendes som oplagsplads, o.lign.
10. Ejendommen matr. nr. 11a, 12k samt ejendommen 11i må der ikke foretages nogen ændring af de tre eksisterende betonbunkers fra Tunestillingen eller deres omgivelser uden byrådets tilladelse.

§ 9. Ophævelse af byplanvedtægt nr. 4

Den under den 8.2.1974 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 4, Bevaringsplan for Veddelev, ophæves.

§ 10. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Roskilde byråd, den 24. april 1985.

P.b.v.
Lisbeth Olsen

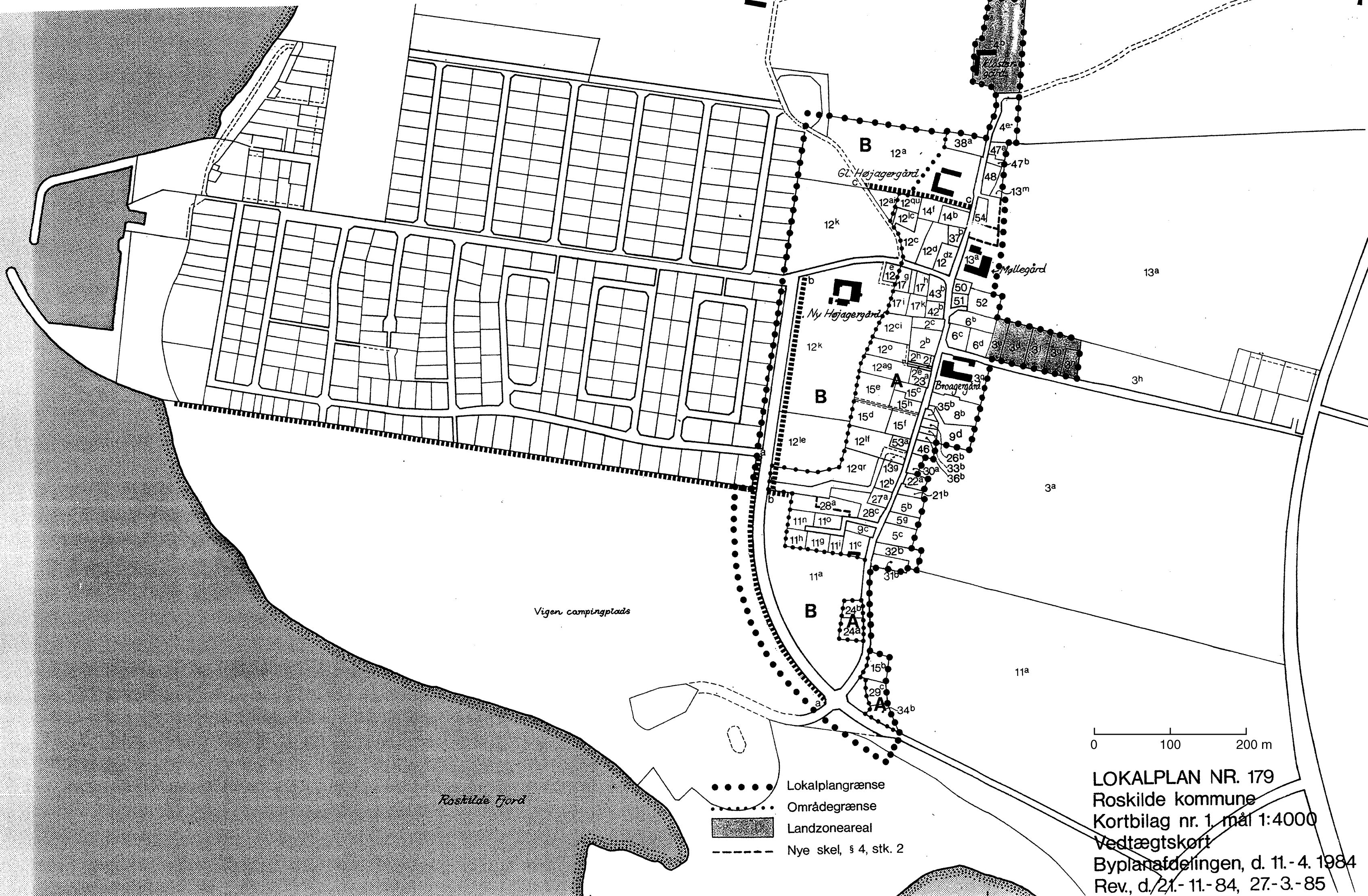
/ N. Borchersen

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Roskilde, den 4. september 1985.

P.b.v.
Lisbeth Olsen

/ N. Borchersen



Vigen campingplads

Roskilde Fjord

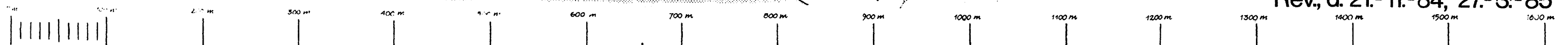
- Lokalplangrænse
- · - · - · Områdegænse
- Landzoneareal
- - - - - Nye skel, § 4, stk. 2

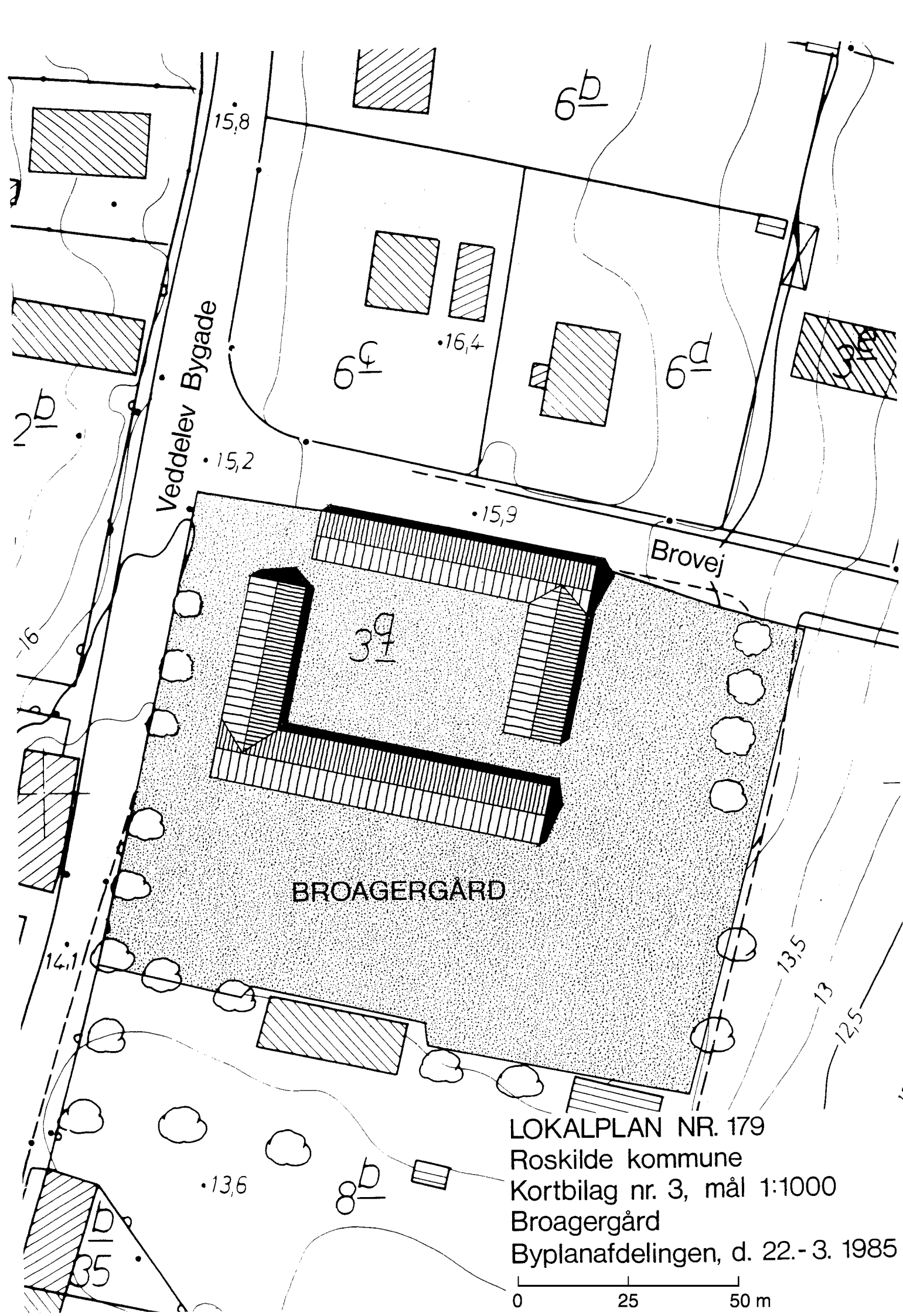
0 100 200 m

LOKALPLAN NR. 179
 Roskilde kommune
 Kortbilag nr. 1, mål 1:4000
 Vedtægtskort
 Byplanafdelingen, d. 11.-4. 1984
 Rev., d. 21.-11.-84, 27.-3.-85



LOKALPLAN NR. 179
Roskilde kommune
Kortbilag nr. 2, måt 1:4000
Illustrationsplan
Byplanafdelingen, d. 11.-4. 1984
Rev, d. 21.-11.-84, 27.-3.-85





Veddelev Bygade

Brovej

BROAGERGÅRD

LOKALPLAN NR. 179
 Roskilde kommune
 Kortbilag nr. 3, mål 1:1000
 Broagergård
 Byplanafdelingen, d. 22.-3. 1985

