

# BOLIGER OG BOTILBUD VED KAVS- BJERGGÅRD

# LOKALPLAN 678





## MINDRETALSUDTALELSER

I forbindelse med byrådets behandling af forslag til lokalplan 678 for boliger og botilbud ved Kavsbjerggård med tilhørende kommuneplantillæg 9 på møde den 25. november 2020, pkt, 314, blev følgende mindretalsudtalelser afgivet:

### **POUL LINDOR NIELSEN (A) OG LARS-CHRISTIAN BRASK (I)**

Lokalplan 678 for boliger og botilbud i Viby kan ikke anbefales. Indsigelsen skyldes alene placeringen af botilbuddet. Begrundelse: Den vedtagne kommuneplan fra 2001 og 2010 gav ikke mulighed for placering af botilbud på dette areal. Ved placering af et botilbud efterfølgende har Roskilde Kommune bragt tilflyttere i tidsrummet 2001-2019 i en anden situation

### **VENSTRE**

Venstre ønsker at området udvikles som et blandet boligkvarter med parcel- og rækkehuse med et samlet antal boliger på 90, som det fremgår af den reviderede 11- punktsplanen, der blev vedtaget i byrådet d. 11. september 2019. Et blandet boligkvarter med både parcel- og rækkehuse vil forbedre den sociale balance i boligudviklingen i Viby og imødekomme efterspørgslen på parcelhusgrunde. Færre boliger end de 135 i forslaget vil give mere plads til byggeri i et plan, der efterspørges af seniorer samt grønne områder med biodiversitet.

Kommuneplaner har i nyere tid frem til juni 2020 ikke givet mulighed for at placere en stor døgnbemandet socialinstitution i lokalplanområdet. Vi finder ikke, at Københavns kommunes bosted betjener lokale behov og vi er bekymret for, at institutionens beliggenhed vil bevirke uforholdsmæssigt meget trafik igennem boligområdet i aften- og nattetimer. Institutionen vil samtidig være en væsentlig ændring i for naboer, der har regnet med at kommunens planer står til troende. Lokalplanområdet er efter Venstres opfattelse ikke velegnet til placeringen af den sociale institution og vi foreslår i stedet en placering i det nye attraktive boligområde ved Skt. Hans Vest.

## **LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING**

**10. november 2020**

**11. november 2020**

**25. november 2020**

**30. nov. 2020 - 25. jan. 2021**

**14. december 2020**

**xx. x. 2021**

**xx. x. 2021**

**xx. x. 2021**

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Økonomiudvalget, 1. behandling

Byrådet , 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling

Økonomiudvalget, 2. behandling

Byrådet, endelig vedtagelse

# INDHOLD

<b>INDLEDNING</b>	<b>7</b>
Generelt om lokalplaner .....	8
Introduktion til lokalplanen.....	11
<b>BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE</b>	<b>15</b>
§1 Formål .....	16
§2 Område og zonestatus .....	18
§3 Anvendelse .....	18
§4 Udstykning.....	19
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	19
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	25
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	33
§8 Ubebyggede arealer .....	36
§9 Grundejerforening .....	46
§10 Forudsætning for ibrugtagning .....	46
§11 Lokalplanens retsvirkninger .....	48
§12 Vedtagelsespåtegning .....	48
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>	<b>49</b>
Statslig planlægning .....	50
Kommuneplan 2019 .....	51
Gældende lokalplan og servitutter .....	53
Helhedsplan for Viby øst .....	53
Planlægning ift. nabokommuner .....	54
Trafik- og mobilitetsplanlægning .....	54
Skoleplanlægning.....	54
Forsyning .....	55
Tilladelser fra andre myndigheder .....	55
Kulturhistorie .....	55
Miljømæssige forhold.....	56
<b>KORTBILAG</b>	<b>57</b>
Kortbilag 1 - Luftfoto 2019 .....	59
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	60
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse) .....	61
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	62
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold .....	63
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering .....	64
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer .....	65



# INDLEDNING

<b>Generelt om lokalplaner</b>	<b>8</b>
<b>Introduktion til lokalplanen</b>	<b>11</b>

## 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](mailto: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 findes 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 2 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/indfyldelse](http://roskilde.dk/indfyldelse). 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**

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgs- mål, 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 organisati- oner.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den en- delige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale Klageportal. Indgangen til Klageportalen findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Nærmere vejledning kan findes på [www.naevneneshus.dk](http://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**

Standardformulering (afsnittet fjernes umiddelbart inden 2. be- handlingen)

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, be- byggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsæt- te som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og æn- dringsforslag er udløbet, kan Byrådet på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forsla- get er endelig vedtaget, dog højest et år efter offentliggørelsen af forslaget.

## **DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)**

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmel- ser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i pla- nen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennem- føres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Fig. 1. Luftfoto der viser lokalplanområdets beliggenhed i Viby øst  
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig. 2. Lokalplanområdet og den eksisterende bygrænse, set fra syd.  
© Roskilde Kommune

## INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

### BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Boligudviklingen på Kavsbjerggård er en vigtig del af den samlede fornyelsesindsats i Viby, der sammen med udbygningen af Skousbo og en revitalisering af Viby bymidte skal skabe grundlag for ny dynamik og udvikling i byen. Et område på knap 7 ha ved Kavsbjerggård er i Kommuneplan 2019 udlagt til boligudbygningsområde med en kapacitet på op til 135 boliger. Lokalplanen er iværksat på baggrund af grundejers ønske om at påbegynde udviklingen af området. Lokalplan 678 muliggør opførelsen af op til 135 tæt-lave boliger i varierende størrelser. Boligerne skal supplere Vibys store udbud af parcelhuse og bidrage til et mangfoldigt udvalg af boligformer og -størrelser i Viby, i overensstemmelse med Roskilde Kommunes vedtagne boligpolitik.

Sideløbende i processen har Københavns Kommune henvendt sig med ønsket om at opføre et botilbud for sindslidende i Viby i forbindelse med en større omdannelse og omstrukturering af Botilbuddet Boserupvej (Lindegårdshusene) i Roskilde. Omdannelsen har til formål at forbedre forholdene for beboere og ansatte ved at sprede beboerne på flere botilbud og målrette indsatsen for de enkelte borgergrupper. 35 borgere ønskes derfor flyttet til Viby i et nyt botilbud, mens 71 borgere fordeles i to nyopførte botilbud på den nuværende adresse i Roskilde. I tråd med boligpolitikens strategi om, at stærke områder skal løfte mere, muliggør lokalplanen, at Københavns Kommune i tilknytning til de mange nye boliger kan opføre et botilbud med op til 35 bopladser på den sydlige del af lokalplanområdet.



Fig. 3. Skråfoto af lokalplanområdet set fra vest  
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig. 4. Kig mod bevoksningen omkring det sydlige vandhul i området.  
© Leth & Gori, 2020



Fig. 5. Kig til det åbne landskab mod sydøst.  
© Roskilde Kommune

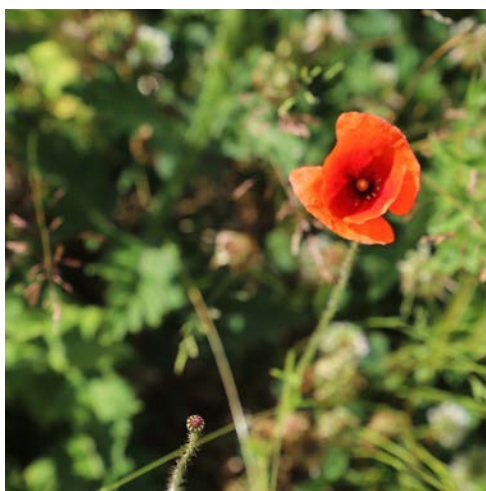


Fig. 6. Valmue i markskel - eksempel på engblomster der allerede findes i området.  
© Leth & Gori, 2020

## LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart øst for Viby og omfatter et areal på knap 9 ha. Mod vest støder lokalplanområdet op til Vibys eksisterende bygrænse, bestående af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, som er opført i årene 2006-2008.

Området fremstår i dag som et forholdsvis fladt og åbent landskab i landbrugsmæssig drift. Området rummer to naturbeskyttede vandhuller, det ene med et tilknyttet moseareal, begge delvist omgivet af bevoksning. Hele området er i dag ubebygget.

Lokalplanområdet ligger med en afstand på ca. 1 km fra Viby bymidte, som rummer bl.a. dagligvarebutikker, bibliotek og kulturhus. Fra Viby station er der tog mod København med 2 afgang i timen. Viby Skole, afd. Ørstedvej, ligger ca. 700 m fra lokalplanområdet, og her ligger også nærmeste daginstitution.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til Ørstedvej, som går igennem Viby. På arealerne nord for Ørstedvej ligger byudviklingsområdet Skousbo, som over en længere årrække vil blive udbygget med ca. 950 boliger. På sigt vil Skousbo og Kavsbjerggård danne en fælles bygrænse mod øst.

Sydvest for lokalplanområdet ligger Viby Idrætscenter med idrætshal og udendørs idrætsfaciliteter. Parallelt med udviklingen af lokalplanen udarbejdes en helhedsplan for Viby øst. Helhedsplanen har til formål at sikre idrættens udvidelse, trække Vibyborgerne ud i naturen og naturen ind i byen (se også s. 53).

## LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen muliggør opførelsen af en tæt-lav boligbebyggelse med op til 135 boliger i varierende størrelse samt et botilbud til 35 borgere, som på grund af deres psykiske lidelse og evt. misbrug har behov for hjælp til daglig pleje, omsorg og træning. Bebyggelsen kommer til at tegne Vibys nye bygrænse mod det åbne landskab øst for byen. Med en bebyggelsesstruktur, som koncentrerer sig i mindre klynger med gavle, der markerer sig ud mod landskabet, og med et landskab, som føres helt ind mellem bygningerne som grønne kiler, flettes by og land sammen på kanten af byen.

Boligbebyggelsen har med sine asymmetriske gavle og særlige brug af bygningsdetaljer en tydeligt arkitektonisk identitet i området. De tæt-lave boliger supplerer Vibys mange parcelhuse, og med en variation i boligstørrelser og former kan man bo i området, om behovet f.eks. er for en lille bolig i ét plan med tilknyttede nære fællesarealer eller for en stor bolig i to plan med privat have til.

Den nord-sydgående landskabskile, 'biodiversitetsbåndet', er lokalplanområdets grønne og blå ryggrad, som ikke blot sikrer gode rekreative forbindelser til eksisterende, omkringliggende grønne områder i Viby, men samtidig også fungerer som faunapassage for naturmiljøer, dyr og plantevækst. Biodiversitetsbåndet håndterer områdets regnvand, som fra tage og befæstede arealer ledes via trug og grøfter til centrale regnbæde og forsinkelsesbassiner. Vandets vej mod det store ådalsbassin syd for lokalplanområdet kan følges fra de rekreative stier, som fortsætter gennem idrætsarealerne og ud i naturen.



Fig. 7. Kortbilag 2 (udsnit)  
- Eksisterende forhold  
© SDFE, Roskilde Kommune

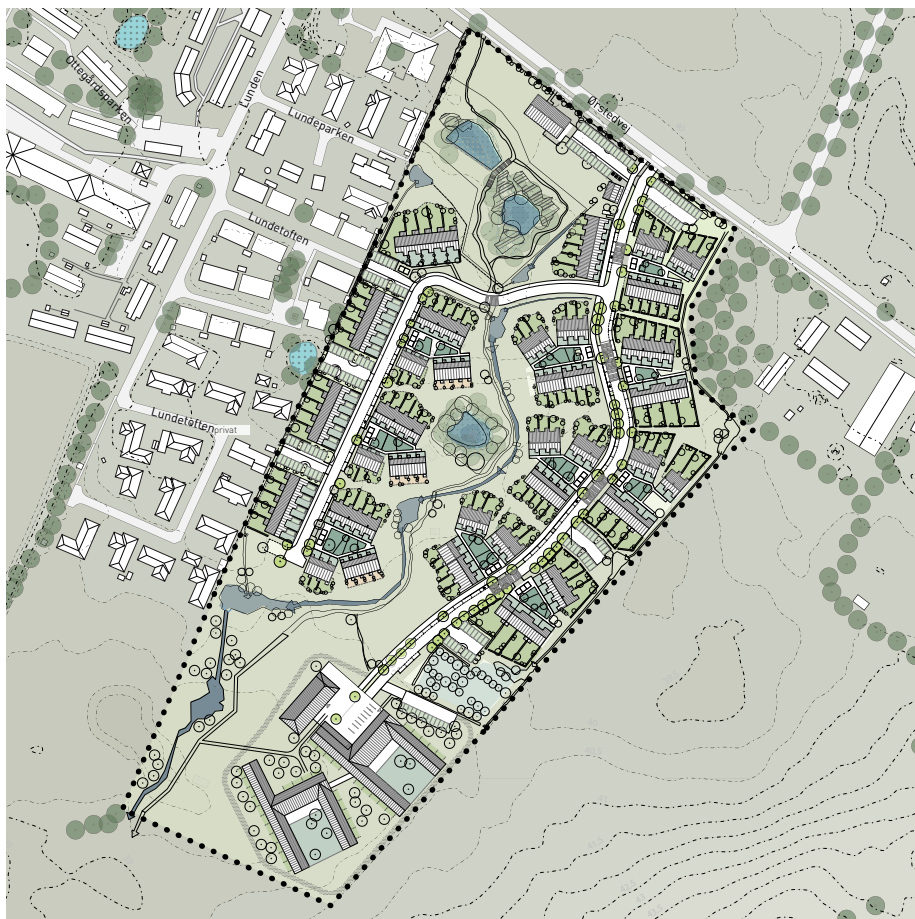
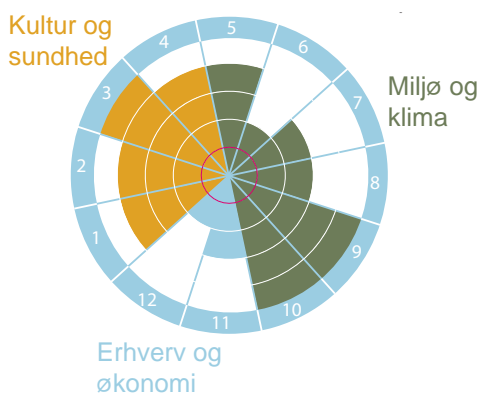
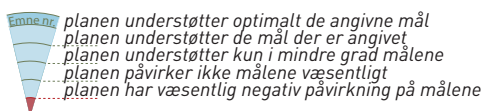


Fig. 8. Kortbilag 3 (udsnit)  
- Fremtidige forhold (illustrationskitse)  
© SDFE, Roskilde Kommune, Leth & Gori, Vandkunsten



### 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 678, 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 i høj grad understøtter målsætningerne *Grønne og blå byrum*, *Vand*, *Natur* samt *Sundhed og bevægelse*. Ved at sikre en landskabelig og naturrig ryggrad tværs gennem bebyggelsen - og med kobling til en større sammenhæng af eksisterende rekreative arealer i og omkring Viby - bidrager planen i høj grad til den politisk vedtagne udviklingsstrategi for Viby, hvor 'Naturen ind i Viby - Viby ud i naturen', er et af fem vigtige indsatsområder.

Samtidig understøtter planen også *Identitet* samt *Byens rum og bygninger* ved at stille krav til kvaliteten af det byggede miljø. Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre, at der opføres en varieret og levende boligbebyggelse med en høj arkitektonisk kvalitet og med en bygrænse, der fletter med det omgivende landskab.

Udviklingen af Vibys identitet skal sikre, at nye indbyggere tiltrækkes, og Viby skal kunne tilbyde et bredt udbud af boformer, så man kan blive boende hele livet og gennem forskellige livsfaser. Lokalplanen understøtter *Social mangfoldighed* ved at sikre boliger i varierende størrelser, herunder en andel af små boliger og seniorvenlige boliger, der kan supplere Vibys mange parcelhuse. I tråd med Roskilde Kommunes boligpolitik, der arbejder for at give plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel, og ud fra en målsætning om, at stærke områder skal løfte mere, indpasser lokalplanen i området et botilbud til 35 borgere med sindslidelse. Med et nyt botilbud skabes også nye arbejdspladser i Viby, i tråd med målsætningen *Erhverv og Service*.

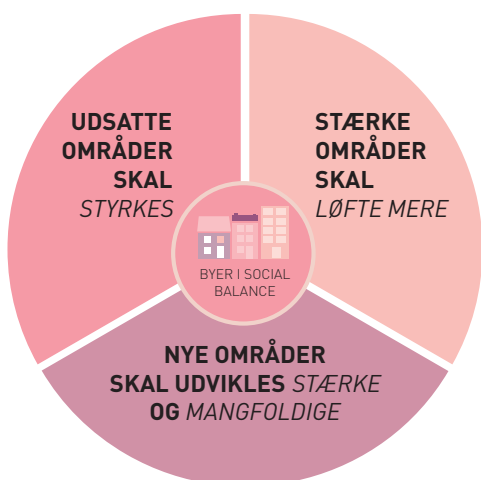


Fig. 9. De tre indsatsområder i Roskilde Kommunes boligpolitik.  
© Roskilde Kommune

# 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	Forudsætning for ibrugtagning
§11	Lokalplanens retsvirkninger
§12	Vedtagelsespåtegning

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 der opføres en varieret og levende boligbebyggelse med en høj arkitektonisk kvalitet på kanten til det åbne land:
    - der skal opføres boliger i varierende størrelser og med et bredt tilbud af private og fælles udendørs opholdsarealer.
    - bebyggelsen skal koncentreres i mindre klynger, der markerer sig i landskabet og lader naturen flette ind.
    - bebyggelsesstrukturen skal levendegøres gennem en variation i tagformer, kviste, karnapper og påbygninger.
  - 1.2 at der kan etableres et attraktivt botilbud for borgere med sindslidelse i et område med rolige omgivelser og nærhed til naturen:
    - botilbuddet kan rumme op til 35 beboere.
    - botilbuddet skal, inde som ude, rumme gode fællesfaciliteter, der kan bidrage til en aktiv hverdag og skabe rammerne for udadrettede aktiviteter.
    - bebyggelsen skal opføres med en høj arkitektonisk kvalitet, i en struktur, der tillader naturen at flette ind mellem bygningerne.
  - 1.3 at området bindes sammen af en rekreativ, biodivers og offentlig tilgængelig landskabskile.
    - en gennemgående, grøn landskabskile med fremtrædende karakter af vildeng skal sikre, at naturen flettes helt ind mellem bebyggelserne.
    - regnvandshåndtering skal fortrinsvist håndteres på overfladen og bidrage til at øge mulighederne for biodiversitet og rekreative oplevelser.
    - der skal være offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem lokalplanområdet og med sammenhæng til stisystemer i nærområdet.
-



## Redegørelse for lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelsen af et nyt boligområde med 135 tæt-lav boliger samt et botilbud for op til 35 borgere med sindslidelse.

Bebyggelsen skal bidrage til den overordnede vision om at udvikle Viby til at kunne tilbyde et bredt udbud af boformer, så man kan blive boende hele livet og gennem forskellige livsfaser. Derfor er det også lokalplanens formål at sikre et varieret boligudbud, dels med forskellige boligtyper i flere størrelser og dels med et bredt tilbud af private og fælles udendørs opholdsarealer.

Byggeriet kommer til at ligge på kanten til det åbne land og danne Vibys bygrænse mod øst. Derfor skal bebyggelsen fremtræde med høj arkitektonisk kvalitet og en tydelig identitet. Bebyggelsesstrukturen skal fremstå arkitektonisk sammenhængende og levendegøres gennem en variation i tagformer, kviste, karnapper og påbygninger. Boligerne skal koncentreres i mindre klynger omkring indre gårdrum, der kan bidrage til fællesskabet naboerne imellem. På samme vis skal botilbuddet, ude som inde, indrettes med gode fællesfaciliteter, der kan bidrage til en aktiv og fælles hverdag og skabe rammerne for udadrettede aktiviteter, med mulighed for at invitere naboer og lokalsamfund indenfor.

Lokalplanen har til formål at understøtte en overordnet vision om at binde Vibys grønne områder bedre sammen med byen. Den omgivende natur skal i højere grad trækkes ind i byen, og Vibys borgere skal sikres lettere adgang ud i naturen. Gennem lokalplanområdet skal derfor anlægges en landskabskile, 'biodiversitetsbåndet', som danner en grøn rekreativ forbindelse og samtidig også en faunapassage for naturmiljøer, dyr og plantevækst, i kobling til eksisterende, omkringliggende grønne områder i Viby. Regnvandet skal ledes via grøfter, render og trug til regnbede og regnvandsbassiner i biodiversitetsbåndet, hvor det bidrager til en højere biodiversitet og til rekreative oplevelser.

Fig. 10. Visualisering af biodiversitetsbåndet, der kiler sig ind mellem boligbebyggelsen.  
© Vandkunsten



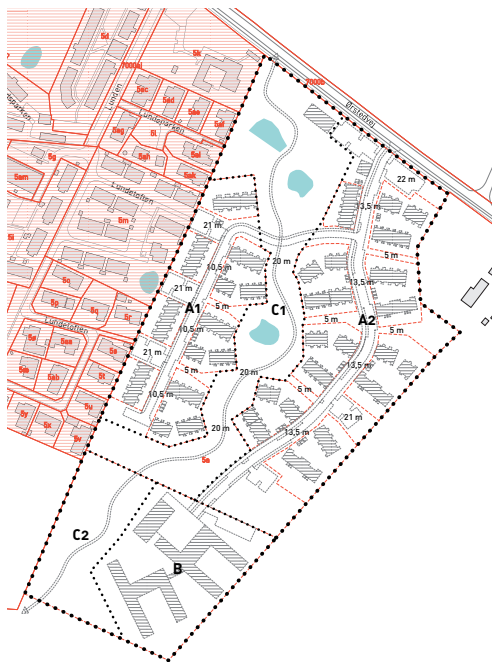


Fig. 11. Kortbilag 4 (udsnit)  
-Område og zonestatus  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanaafgrænsning
● ● ● ● ●	Delområdeafgrænsning
<b>A</b>	Delområde
▭	Bygning
▭	Veje, stier og parkering
▭	Bygningsskitse
▭	Planskitse
▭	Matrikelskel
34d	Matrikelnummer
▭	Princip for udstyknin
20 m	Min. afstandsmål
▭	Eksisterende byzone

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter en del af matr. nr 5a af Viby By, Syv, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra den nævnte ejendom.

### ZONESTATUS

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

### DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet er opdelt i fem delområder; A1, A2, B, C1 og C2, som vist på kortbilag 4.

## §3 ANVENDELSE

### DELOMRÅDE A1 OG A2

- 3.1 Delområderne A1 og A2 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lavt byggeri.

### DELOMRÅDE B

- 3.2 Delområde B må kun anvendes til offentlige formål i form af døgninstitution (botilbud) med plads til maks 35 beboere samt tilhørende personale- og fællesfaciliteter.

### DELOMRÅDE C1 OG C2

- 3.3 Delområde C1 og C2 må kun anvendes til rekreativt naturområde med mulighed for regnvandshåndtering. Delområde C1 må endvidere anvendes til fællesanlæg til forsyning af lokalplanområdet, herunder en fælles varmecentral eller et fælleshus. Delområde C2 må ikke bebygges.

### Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for op til 135 boliger, opført som tæt-lavt byggeri i form af rækkehuse og klyngehuse. Dertil giver lokalplanen mulighed for at opføre et botilbud med plads til maks. 35 borgere. Til botilbuddet hører personale- og fællesfaciliteter.

Et større del af lokalplanområdet reserveres til rekreativt naturområde med mulighed for indpasning af stier, regnvandsløsninger og naturprægede opholdsfaciliteter. Inden for lokalplanområdet kan desuden etableres et fælleshus til områdets beboere eller en varmecentral til fælles varmforsyning af området.

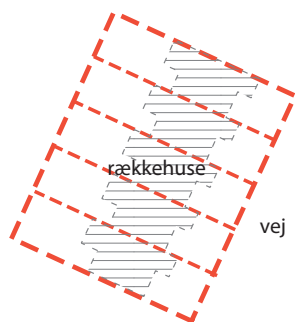


Fig. 12. Princip for udstykning af boliger inden for en rækkehusstang.  
© SDFE, Roskilde Kommune

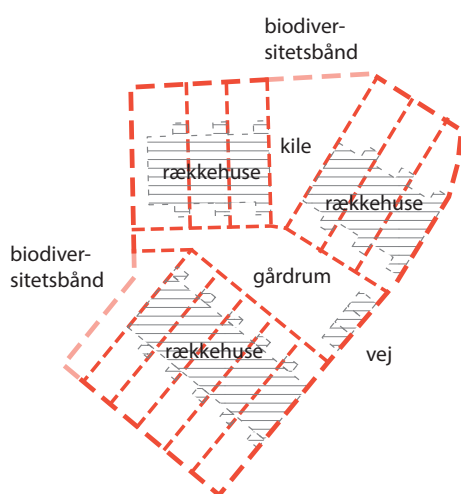


Fig. 13. Princip for udstykning af en boligklynge med rækkehuse omkring et indre gårdrum. Kiler og eventuelle restarealer skal etableres som del af biodiversitetsbåndet, jf. § 8.4, og overgå til den fælles grundejerforening.  
© SDFE, Roskilde Kommune

## §4 Udstykning

- 4.1 Inden for delområde A1 kan udstykkes 3 boligklynger og 4 rækkehusstænger, med en placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 4.
- 4.2 Inden for delområde A2 kan udstykkes 7 boligklynger og 1 rækkehusstang, med en placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 4.
- 4.3 Yderligere udstykning inden for de enkelte boligklynger og rækkehusstænger skal ske i overensstemmelse med principperne som vist på fig. 12 og 13.
- 4.4 Delområderne B og C2 skal udstykkes som ét samlet område.
- 4.5 For hele lokalplanområdet gælder, at der i øvrigt kan foretages udstykning i forbindelse med tekniske anlæg til områdets forsyning samt til etablering af veje, stier og parkering.

## §5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### VEJADGANG

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ørstedvej, som vist på kortbilag 5.
- 5.2 Der udlægges areal til nye adgangs- og fordelingsveje med en beliggenhed og udformning, i princippet som vist på kortbilag 5.

### VEJUDLÆG

#### Adgangsvej A-A

- 5.3 Adgangsvejen A-A udlægges i en bredde på min. 13,5 m. Vejen skal anlægges med 5,5 m kørebane og med 2 m parkerings-/ beplantningszone i hver side af vejen. Langs

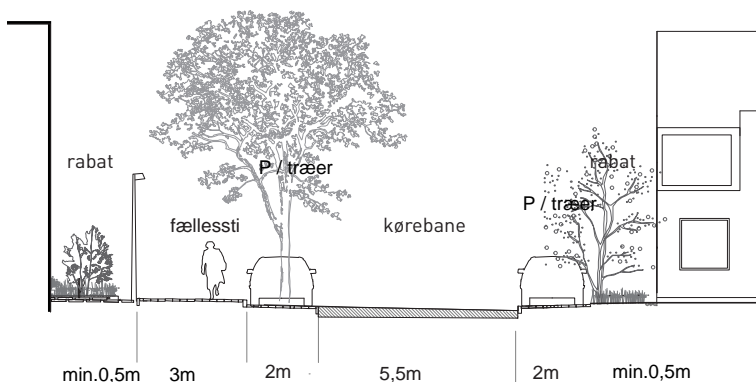


Fig. 14. Vejprofil med hovedprincip for adgangsvej A-A, som vist på kortbilag 5.  
© Vandkunsten



Fig. 15. Kortbilag 5 (udsnit)  
-Vej-, sti- og parkeringsforhold  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrænsning
● ● ● ●	Delområdeafgrænsning
▭	Bygning
▭	Veje, stier og parkering
▭	Bygningskitse
▭	Planskitse
<b>A-A</b>	Vejudlæg
<b>a-a</b>	Stiudlæg
<b>P</b>	Bilparkering
<b>⊙</b>	Cykelparkering
*	Hævede flader

vejens vestside skal anlægges en 3 m bred, dobbeltrettet fællessti. Udlægget afsluttets med min 0,5 m rabat i hver side. Se princip for vejprofil, fig. 14.

- 5.4 Adgangsvejen skal etableres med hastigheddæmpende foranstaltninger, i form af hævede flader, med en placering, som vist i princippet på kortbilag 5.
- 5.5 Adgangsvejen og fællesstien skal slutte i en ankomstplads til botilbuddet, jf. § 8.37, med en placering inden for delområde B.
- 5.6 For enden af adgangsvejen skal etableres en vendeplads med en dimensionering og udformning tilpasset lastvogne. Vendepladsen kan evt. integreres i ankomstpladsen til botilbuddet, jf. §§ 8.37 og 8.38.

#### Fordelingsvejen, strækning B-B og C-C

- 5.7 Fordelingsvejen, strækning B-B, udlægges i en bredde på 8,5 m og skal anlægges med 5,5 m kørebane. Langs den nordlige side af vejen skal anlægges 2 m fortov. Udlægget afrundes med min. 0,5 m rabat i hver side.
- 5.8 Fordelingsvejen, strækning C-C, udlægges i en bredde på min. 10,5 m. Strækningen skal anlægges med 5,5 m kørebane og 2 m fortov langs vejens vestside. Langs den østlige side af vejen skal anlægges 2 m parkerings-/beplantningszone. Udlægget afsluttet med min. 0,5 m rabat i hver side. Se princip for vejprofil, fig. 15.
- 5.9 Hvor strækning B-B krydser biodiversitetsbåndet, jf. § 8.1, skal der under vejen etableres en faunapassage i form af åben rørføring, vandrender el. lign.
- 5.10 For enden af fordelingsvejen skal etableres vendeplads med en dimensionering og udformning tilpasset lastvogne.

## VEJENES UDFORMNING

### Parkerings- og beplantningszonen

- 5.11 I parkerings- og beplantningszonen inden for vejudlæg A-A og C-C kan anlægges båse til parallelparkering.
- 5.12 Langs adgangsvej A-A skal parkeringsbåsene placeres skiftevis i hver side af vejen. Der kan ikke etableres parkeringsbåse i begge sider af vejen samtidigt.
- 5.13 Ud for hver boligklynge (byggefelt 9-15) skal parkerings-/beplantningszonen friholdes til vigezone for renovationskøretøjer.
- 5.14 Inden for vejudlæg A-A skal der i parkerings-/beplantningszonen plantes mindst 25 vejtræer med en jævn fordeling langs hele adgangsvejens strækning og i begge sider af vejen.

- 5.15 Inden for vejudlæg C-C skal der i parkerings-/beplantningszonen plantes mindst 10 vejtræer med en jævn fordeling langs hele strækningen.
- 5.16 Træer skal være af hjemmehørende arter, som f.eks. ask, seljerøn eller almindelig røn og plantes efter principperne, jf. §§ 8.52 - 8.55.

#### Belægning

- 5.17 Kørebanelen skal anlægges med asfalt. Hævede flader kan evt. anlægges med skift i belægningen.
- 5.18 Fællessti og fortov skal gives en kørefast belægning, f.eks. OB-belægning. Valg belægning skal være ens for fællessti og fortov.
- 5.19 Parkeringsbåse, vigezoner og vendepladser skal anlægges med permeabel belægning, f.eks. i form af græsarmering.

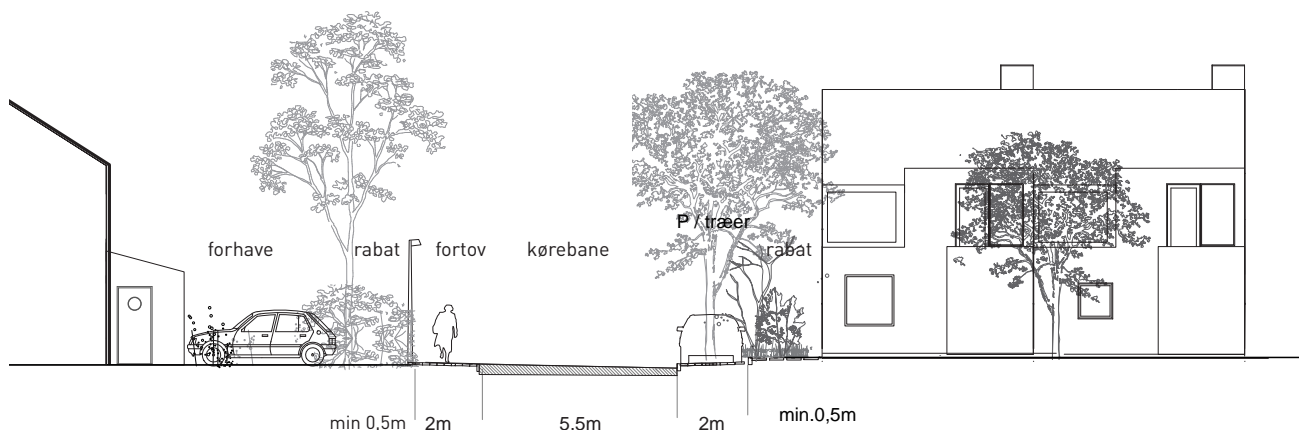
#### Belysning

- 5.20 Belysning må ikke placeres på armaturer højere end 5 meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

#### NATURSTIER

- 5.21 Der udlægges areal til stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.22 Naturstien a-a udlægges i en bredde på min. 2 m og skal anlægges med grus i en bredde på 2 m.
- 5.23 Naturstien skal forbindes til gårdrummene i byggefelterne 6-11, jf. § 8.15, samt til botilbuddet i byggefelt 16, med min. 1 m brede stier i grus eller klippet græs.
- 5.24 Naturstier i biodiversitetsbåndet må ikke belyses.

Fig. 16. Vejprofil med hovedprincip for fordelingsvejen, strækning C-C, som vist på kortbilag 5.  
© Vandkunsten



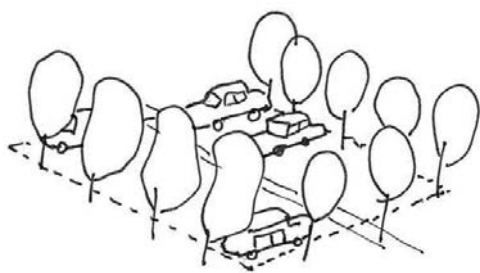


Fig. 17. Parkeringslommerne skal indrammes af mindst 6 træer.  
© Vandkunsten



Fig. 18. Eksempel på parkeringsbefæstelse med permabel belægning.

- 5.25 Der skal desuden sikres forbindelse for bløde trafikanter til bebyggelserne ved Lundeparken og Lundetoften, i princippet som vist på kortbilag 5.

## BILPARKERING

### Parkeringsnorm

- 5.26 Inden for hver af delområderne A1 og A2 skal anlægges bilparkering svarende til 1,5 p-pladser pr. bolig. Heraf skal et passende antal pladser etableres som handicap-parkering.
- 5.27 Pladserne skal anlægges som fællesparkering. Undtaget herfra er dog byggefelt 1-3, hvor 1 p-plads skal etableres på egen grund, mens resterende 0,5 pladser pr. bolig skal etableres som del af fællesparkeringen.
- 5.28 Inden for delområde B skal anlægges min. 20 og maks. 30 bilparkeringspladser til ansatte, beboere og besøgende. Heraf skal et passende antal pladser etableres som handicapparkering.

### Placering

- 5.29 Inden for delområde A1 og A2 skal fælles parkeringspladser anlægges langs veje, jf. § 5.11. Herudover kan der anlægges op til 7 mindre parkeringslommer, med en placering i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.30 Inden for delområde B skal p-pladser anlægges i en parkeringslomme, med en placering inden for byggefelt 16. P-pladserne kan desuden integreres i ankomstpladsen, jf. §§ 8.37 og 8.38.

### Parkeringslommer

- 5.31 Parkeringslommerne, jf. §§ 5.29 og 5.30, skal indrammes af træbeplantning, bestående af mindst 6 træer, i princippet som vist på fig. 17.
- 5.32 Langs Ørstedvej skal parkeringslommerne yderligere afskærmes af et 2,5 m bredt beplantningsbælte, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 5.33 Træer omkring p-lommer og langs Ørstedvej skal være af hjemmehørende arter, som f.eks. seljerøn, almindelig røn og/eller hvidtjørn og plantes efter principperne, jf. §§ 8.52 - 8.55.
- 5.34 Parkeringslommer skal anlægges med manøvrearealer i asfalt og med parkeringsbåse i græsarmning. Undtaget herfra er handicappladser, der skal anlægges med fast belægning.
- 5.35 Der må kun opsættes belysning i form af pullerter. Belysning må ikke medføre gener i form af blænding af naboer eller på anden måde virke blændende i forhold til omgivelserne.

**Ladestandere**

- 5.36 Der skal i forbindelse med etablering af parkeringspladser etableres infrastruktur til ladestandere 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.

**CYKELPARKERING****Delområde A1 og A2**

- 5.37 Der skal til hver bolig anlægges cykelparkering, svarende til min. 4 p-pladser pr. bolig.
- 5.38 Op til halvdelen af cykelparkeringspladserne kan inden for byggefelt 6-15 anlægges som fælles parkering i gårdrummene, i princippet som vist på kortbilag 5.

**Delområde B**

- 5.39 Inden for delområde B skal anlægges min. 35 cykelparkeringspladser til ansatte, beboere og besøgende.

**Redegørelse for veje, stier og parkering**

*Vejadgang skal ske fra Ørstedvej, hvor en ny vej er adgangsgivende til både boliger og botilbud. Adgangsvejen udlægges i mindst 13,5 meters bredde for bl.a. at sikre plads til parallelparkering og beplantning i begge sider samt en dobbelttrettet fællessti for gående og cyklister i den ene side. På adgangsvejen kobles en fordelingsvej, som er adgangsgivende til boligerne i delområde A1. Fordelingsvejen udlægges på den første del af strækningen i min. 8,5 meters bredde, mens den sidste del af strækningen udvides til min. 10,5 meters bredde for her at sikre plads til parallelparkering og beplantning i den ene side af vejen. Langs fordelingsvejens samlede strækning anlægges fortov i den ene side.*

*For enden af både adgangsvej og fordelingsvej skal etableres vendepladser, som skal dimensioneres efter lastvogne. Vendepladsen kan for adgangsvejen implementeres i ankomstpladsen ved botilbuddet. Det er dog en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse inden for delområde A2, at vendepladsen er etableret, og at boligerne er tinglyst adgang hertil. Alternativt skal der inden for delområde A2 etableres en selvstændig vendeplads med placering syd for byggefelt 9 eller 12. Vejene skal indrettes med vigezoner ud for hver boligklynge, hvor renovationskøretøjer, flyttebiler og lign. kan holde i kortere perioder. Adgangsvejen skal desuden indrettes med hævede flader ud for hver boligklynge, for at dæmpe farten på strækningen og skabe sikre passager for bløde trafikanter. Der er inden for vejudlæggene stillet krav til træbeplantning, med det formål at skabe små pauser mellem parkeringsbåsene og sikre vejene en grøn karakter. Samlet set skal vejene bidrage til lokalplanområdets kvalitet ved at skabe trygge og tilgængelige gaderum.*

*Lokalplanen fastlægger en parkeringsnorm på 1,5 pladser pr. bolig, i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om p-norm for tæt-lav boligbebyggelse. Parkeringspladserne skal anlægges som fællespladser langs vejene samt i mindre*

*parkeringslommer, som placeres i de grønne kiler mellem boligklyngerne. Til boligerne inden for byggefelt 1-3 skal dog anlægges 1 privat p-plads på egen grund. Til botilbuddet skal anlægges min. 20 og maks. 30 p-pladser til ansatte og besøgende. Pladserne skal anlægges i en parkeringslomme og kan desuden integreres i ankomstpladsen for enden af adgangsvejen.*

*For at sikre en grøn karakter af parkeringslommerne ved både boligbebyggelse og botilbud, skal parkeringslommerne indrammes af træbeplantning. Parkeringslommerne langs Ørstedvej skal desuden afskærmes mod vejen af et 2,5 m bredt plantebælte.*

*Parkeringspladserne skal forberedes til el-biler, enten ved etablering af ladestandere eller som minimum fremføring af tomrør, så der nemt og uden store anlægsomkostninger kan etableres ladestandere.*

*Foruden den dobbeltrettede fællessti til bløde trafikanter langs adgangsvej A-A skal der anlægges en natursti gennem biodiversitetsbåndet. Stien skal munde ud i Ørstedvej mod nord og føres helt til skel mod syd, hvor den på sigt skal forlænges ud i idrætskilen. Undervejs skal stien koble sig på boligklyngernes gårdrum samt botilbuddet, så beboerne har nem adgang til og i de grønne områder. Hovedforløbet (nord-syd) skal anlægges i grus i 2 meters bredde, mens koblingsstierne kan anlægges enten som klippede græsstier eller grusstier i en bredde på min. 1 meter. Naturstierne må ikke belyses.*

*Lokalplanen sikrer desuden adgang til stierne til Lundetoften og Lundeparken, vest for lokalplanområdet. Lokalplanerne for de forskellige bebyggelser udlægger alle stier eller interne veje frem til skel med det formål at sikre forbindelse til det fremtidige boligområde ved Kavsbjerggård.*

*Til hver bolig skal anlægges min. 4 cykelparkeringspladser, enten som private pladser på egen grund eller som fællesparkering på nære fællesarealer.*

Fig. 19. Visualisering af adgangsvej A-A med fællessti på den ene side af vejen. Parkeringsbåserne placeres skiftevis i hver side af vejen og brydes med pauser af vejbede og træbeplantning.  
© Vandkunsten





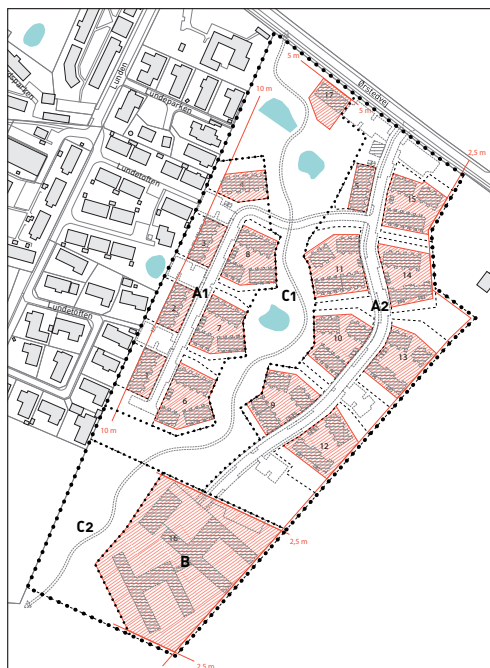


Fig. 20. Udsnit af kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering. © SDFE, Roskilde Kommune.

#### Signaturforklaring

- ● ( Lokalplanafgrænsning
- ● ● ● Delområdeafgrænsning
- ▭ Bygning
- ▭ Veje, stier og parkering
- ▭ Bygningsskitse
- ▭ Planskitse
- ▭ Byggefelt
- ▭ 1 Byggelinjer / Afstandsmål

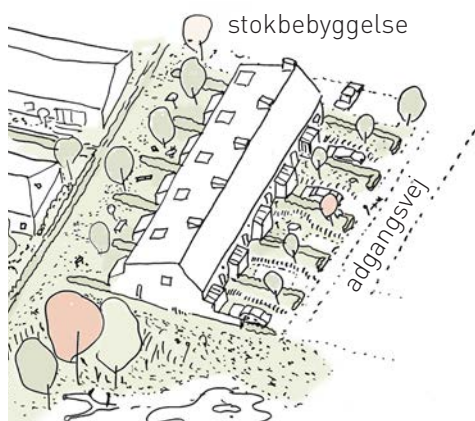


Fig. 21. Princip for bebyggelsens disponering inden for byggefelt 1-5. © Vandkunsten

## §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### DELOMRÅDE A1 OG A2

#### Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Inden for delområde A1 og A2 må der samlet opføres op til 16.200 m<sup>2</sup> etageareal til boligbebyggelse.

6.2 Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne 1-15, som vist på kortbilag 6.

6.3 Etagearealet er fordelt på byggefelter som følger:

1, 2, 3, og 4:	samlet maks. 2.800 m <sup>2</sup> etageareal
6, 7 og 8:	samlet maks. 4.155 m <sup>2</sup> etageareal
5, 11, 14 og 15:	samlet maks. 4.750 m <sup>2</sup> etageareal
9, 10, 12 og 13:	samlet maks. 4.495 m <sup>2</sup> etageareal

#### Boligantal, boligstørrelser og fordeling

6.4 Det samlede boligantal må ikke overstige 135.

6.5 Minimum 12 boliger skal have en boligstørrelse på under 85 m<sup>2</sup>. Hertil skal mindst 38 boliger have en boligstørrelse på under 110 m<sup>2</sup>.

#### Typologi og disponering

6.6 Bebyggelse inden for byggefelt 1-5 skal etableres som én stokbebyggelse af sideliggende boliger, med længderetning parallelt med tilstødende adgangsvej. Se princip på fig. 21.

6.7 Bebyggelsen inden for byggefelt 6-11 skal etableres som 3 selvstændige stokbebyggelser af sideliggende boliger omkring et indre fælles gårdrum og med gavle orienteret mod vej, Se princip på fig. 22.

6.8 Bebyggelsen inden for byggefelt 12-15 skal etableres som 2-3 selvstændige stokbebyggelser af sideliggende boliger omkring et indre fælles gårdrum og med gavle orienteret mod vej. Se princip på fig. 22.

6.9 Hver stokbebyggelse skal bestå af et primært bygningsvolumen, som detaljeres med bygningsdele i form af påbygninger, karnapper, kviste, skorstene og ovenlys, jf. §§ 6.29 - 6.40. Se princip på fig. 23.

6.10 Det primære bygningsvolumen skal udføres som en ubrudt form uden forskydninger i hverken facade eller tag.

6.11 Brugen af bygningsdele skal være ensartet for samtlige boliger i den enkelte stokbebyggelse.



Fig. 22. Princip for bebyggelsens disponering inden for byggefelt 6-15.  
© Vandkunsten

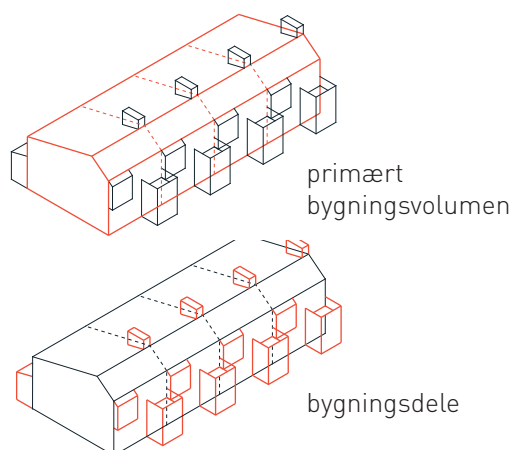


Fig. 23. Princip for bebyggelsen udformet som stokbebyggelse bestående af et primært bygningsvolumen detaljeret med bygningssdele i form af mindre påbygninger, karnapper, kviste, skorstene og ovenlysvinduer. Facaden på det primære bygningsvolumen udgør stokbebyggelsens primære facadeplan.

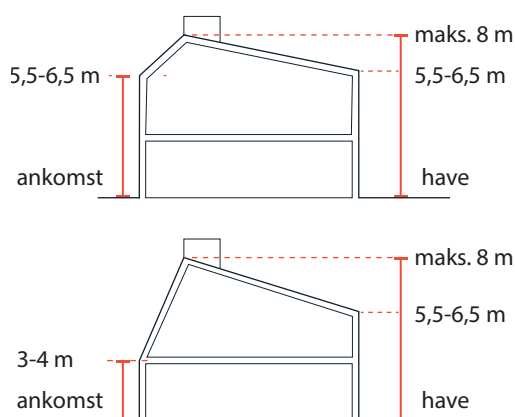


Fig. 24. Princip for byggeri i to etager med facadehøjde mod ankomstsiden på hhv. 5,5-6,5 m og 3-4 m.

### Adgangsforhold

6.12 Adgang til boliger inden for byggefelt 1-5 skal ske fra bygningsside orienteret mod vej.

6.13 Adgang til boliger inden for byggefelt 6-15 skal ske fra bygningsside orienteret mod det fælles gårdrum.

### Etageantal

6.14 Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager. Dog gælder for hvert af byggefelterne 12-14, at mindst 1 stokbebyggelse kun må opføres i 1 etage.

### Bygningshøjde

6.15 For byggeri i én etage er den maksimale bygningshøjde, målt fra terræn, 5,5 meter.

6.16 For byggeri i 2 etager er den maksimale bygningshøjde, målt fra terræn, 8 meter.

6.17 Kun bygningsdele i form af skorstene og ovenlys, jf. §§ 6.38 - 6.40, må overskride den maksimale bygningshøjde og med maksimalt 0,5 meter.

### Facadehøjder

6.18 For byggeri i én etage skal facader med orientering mod havesiden gives en højde på 3-4 m. Facader mod ankomstsiden skal gives en tilsvarende eller lavere højde.

6.19 For byggeri i to etager skal facader med orientering mod havesiden gives en højde på 5,5-6,5 m.

6.20 For byggeri i to etager skal facader med orientering mod ankomstsiden gives en højde på enten 3-4 m eller 5,5-6,5 m. Se princip, fig. 24.

6.21 Inden for hvert af byggefelterne 6-11 samt 15 skal begge facadehøjder, jf. § 6.19, være repræsenteret.

6.22 Kun bygningssdele i form af kviste, jf. §§ 6.34-6.37, må overskride den maksimale facadehøjde.

### Bygningsdybde

6.23 Bygningsdybden på det primære bygningsvolumen må ikke overskride 10,5 meter.

6.24 Kun bygningssdele i form af påbygninger og karnapper, jf. §§ 6.29 - 6.37, kan overskride den maksimale bygningsdybde.

### Tage

6.25 Tage skal udføres som asymmetriske saddeltage, orienteret således, at tagrygningen ligger parallelt på bygningens længderetning.

6.26 Tagryggen skal ligge minimum 2 meter tilbagetrukket fra det primære facadeplan.

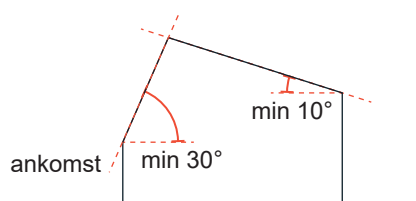


Fig. 25. Minimums hældninger på tagflader.

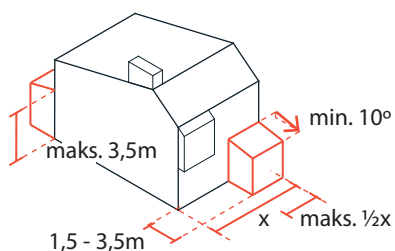


Fig. 26. Påbygningers maks. andel af facadelængden på den enkelte bolig, maks. højde, dybde og hældning på tag.

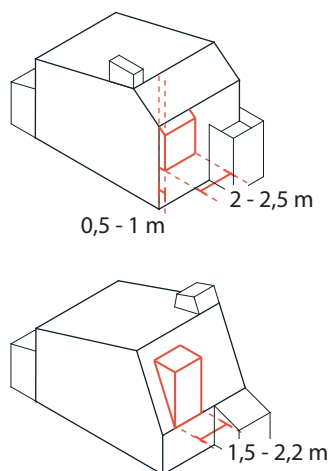


Fig. 27. Øverst: Boliger med en facadehøjde på 5,5-6,5m mod ankomssiden skal etableres med 1 karnap. Nederst: Boliger med en facadehøjde på 3-4m mod ankomstsiden skal etableres med 1 kviste.

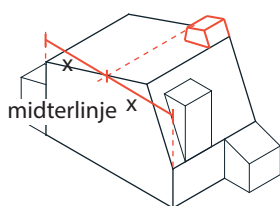


Fig. 28. Princip for placering af skorstene og ovenlys.

6.27 Tagsiden skal mod ankomstsiden have en hældning på minimum 30 grader. Tagsiden skal mod havesiden have en hældning på minimum 10 grader. Se fig. 25 .

6.28 Tage må ikke udføres med valm eller udhæng.

#### Mindre påbygninger

6.29 Alle boliger skal udføres med én mindre påbygning i én etage på hver af facaderne mod hhv. haveside og ankomstsiden.

6.30 Den enkelte påbygning må udgøre op til halvdelen af boligens samlede facadelængde. Se fig. 26.

6.31 Påbygninger må gives en dybde på 1,5-3,5 meter og en højde på maks. 3,5 meter. Se fig. 26.

6.32 Tagflader skal udføres med ensidig taghældning på minimum 10 grader og med fald væk fra det primære bygningsvolumen. Se fig. 26.

6.33 Påbygninger mod ankomstsiden må ikke sammenbygges i naboskel.

#### Karnapper og kviste

6.34 Alle boliger i to etager skal udføres med enten én karnap eller én kviste i 1. sals højde og med en orientering mod boligens ankomstsiden.

6.35 Karnapper skal have et fremspring på 0,5-1 meter fra det primære facadeplan og en bredde på 2-2,5 meter. Se fig. 27.

6.36 Kviste skal udføres med front i plan med det primære facadeplan. Den enkelte kviste skal have en bredde på 1,5-2,2 meter. Se fig. 27.

6.37 Hverken kviste eller karnapper må sammenbygges i naboskel.

#### Skorstene og ovenlys ved tagryg

6.38 Alle boliger skal udføres med én skorsten eller ét ovenlys ved tagryg.

6.39 Både skorsten og ovenlys skal placeres med den ene side ved tagryg og orienteres mod midterlinjen af det primære bygningsvolumen. Se fig. 28.

6.40 Hverken skorstene eller ovenlys må sammenbygges i naboskel.

#### Sekundære bygninger

6.41 I tillæg til § 6.1 og 6.3 kan der til den enkelte bolig etableres op til 5 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse til privat skur, depotrum el. lign.

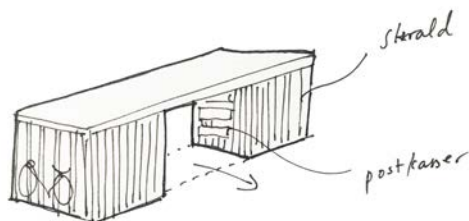


Fig. 29. Eksempel på mulig udformning af skur til fælles brug med ankomst gennem port til gårdrum og med indretning til renovation samt evt. postkasser, cykler og lign.  
© Vandkunsten

- 6.42 Privat sekundær bebyggelse kan alene opføres som mindre påbygning til boligen, efter bestemmelserne i §§ 6.29-6.33.
- 6.43 I tilknytning til hvert af byggefeltene 4-15 kan desuden i tillæg til § 6.1 og 6.3 opføres én sekundær bygning til fælles brug, i form af affaldshåndtering og evt. cykelparkering mv.
- 6.44 Sekundære bygninger til fælles brug skal placeres i fælles gårdrum og i nærhed til vej, som vist i princippet på kortbilag 7.
- 6.45 I boligklyngerne (byggefelt 6-15) skal sekundære bygninger til fælles brug udformes med portmotiv til det fælles gårdrum. Se fig. 29.
- 6.46 Sekundære bygninger til fælles brug må gives en maks. størrelse på 40 m<sup>2</sup>. Undtaget herfra er områdets fælles ressourcentral, jf. § 8.69, som må gives en maks. størrelse på 80 m<sup>2</sup>.
- 6.47 Sekundære bygninger til fælles brug må have en maksimal højde på 2,5 meter og skal i øvrigt udføres efter bestemmelserne, som angivet i §§ 7.16 - 7.17.

## DELOMRÅDE B

### Bebyggelsens omfang og placering

- 6.48 Inden for delområde B må der opføres op til 3.400 m<sup>2</sup> etageareal til botilbud
- 6.49 Heraf skal min. 150 m<sup>2</sup> etageareal udnyttes til fællesfunktioner i form af f.eks. fælleshus, aktivitetshus, fælles værksteder eller lign.
- 6.50 Bebyggelse skal placeres inden for byggefelt 16, i princippet som vist på kortbilag 6.

### Typologi og disponering

- 6.51 Bebyggelsen skal etableres som stokbebyggelser eller åbne karréer, hvor landskabet kan flette sig ind mellem bygningerne. Bygningerne skal orienteres således, at gavlene markerer sig ud mod landskabet mod øst/sydpøst. Se eks. fig. 30.
- 6.52 Bygningerne kan sammenbygges med mellembygninger, forbindelsesgange og lign., så længe disse i deres udtryk underordner sig de primære bygningsvolumener.

### Etageantal

- 6.53 Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

### Bygnings- og facadehøjde, bygningdybde og facadelængde

- 6.54 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.

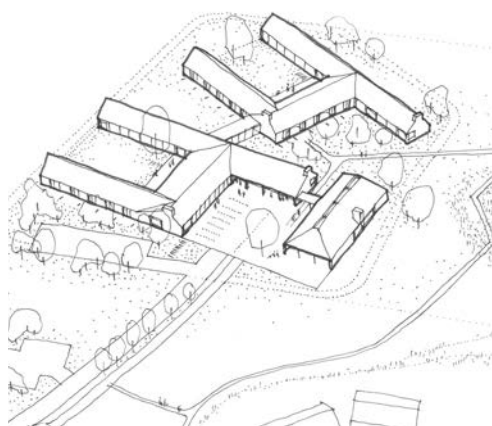


Fig. 30. Eksempel på mulig udformning af botilbuddet med åbne karréer, der markerer sig med gavle mod det åbne land og lader landskabet flette ind mellem bygningerne. Set fra nord.  
© Leth & Gori

6.55 Facadehøjden må ikke overstige 5 meter, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

6.56 Bygningsdybden må ikke overstige 15 meter.

**Tage**

6.57 Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på min. 20 grader og orienteres således, at tagrygninger ligger parallelt på bygningens længderetning.

6.58 Eventuelle mellembygninger, forbindelsesgange og lign. kan udføres med flade tage.

**Sekundære bygninger**

6.59 Inden for byggefelt 16 kan der i tillæg til § 6.48 opføres samlet maks. 250 m<sup>2</sup> bebyggelse til affaldsskure, cykel-skure og lign.

6.60 Sekundær bebyggelse skal integreres i den primære bebyggelsesstruktur, alternativt fordeles på flere mindre enheder, således at fritliggende sekundære bygninger ikke overstiger 50 m<sup>2</sup>.

6.61 Sekundære bygninger må have en maksimal højde på 2,5 m og skal i øvrigt udføres efter bestemmelserne, som angivet i §§ 7.28 - 7.29.

**DELOMRÅDE C1**

**Bebyggelsens omfang og placering**

6.62 Inden for delområde C1 må der opføres op til 300 m<sup>2</sup> bebyggelse til enten en varmecentral eller et fælleshus.

6.63 Bebyggelsen skal placeres inden for byggefelt 17, som vist på kortbilag 6.

**Typologi og disponering**

6.64 Bebyggelsen skal etableres som et længehus med længderetning parallelt med eller vinkelret på Ørstedvej.

6.65 Hvis byggefeltet udnyttes til fælleshus, skal bygningen suppleres med mindre bygningdele i form af påbygninger, karnapper, kviste, skorstene og/eller ovenlysvinduer efter principperne, som beskrevet i §§ 6.29-6.40.

**Etageantal**

6.66 Bebyggelse til fælles varmecentral kan opføres i 1 etage. Bebyggelse til fælleshus kan opføres i op til 2 etager.

**Bygningshøjde og bygningdybde**

6.67 For byggeri i én etage er den maksimale bygningshøjde, målt fra terræn, 5,5 m. For byggeri i 2 etager er den maksimale bygningshøjde, målt fra terræn, 8 m.

6.68 Bygningsdybden må ikke overstige 12 meter.

### Tage

6.69 Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på min. 20 grader og orienteres således, at tagrygninger ligger parallelt på bygningens længderetning. Alternativt kan tage udføres med ensidig taghældning på min. 10 grader.

6.70 Tage må ikke udføres med valm eller udhæng.

---

### Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

#### Boligbebyggelse

*Et af lokalplanens formål er at skabe en arkitektonisk sammenhængende boligbebyggelse med fælles arkitektoniske motiver og materialitet. En boligbebyggelse, der markerer sig i landskabet og samtidig lader naturen flette ind. Det er ønsket, at der opføres boliger i varierende boligstørrelser, for at understøtte et mangfoldigt boligtilbud til en bred målgruppe. Derfor stiller lokalplanen krav til et min. antal mindre boliger under hhv. 85 m<sup>2</sup> og 110 m<sup>2</sup>. På samme vis fastsættes bestemmelser om, at en andel af boligerne skal opføres i ét plan, således at der også er et udbud af seniorvenlige boliger i området.*

*Inden for delområderne A1 og A2 kan maks. opføres 16.200 kvm etagemeter, fordelt på op til 135 boliger. Byggeretten er fordelt på 4 områder for at sikre, at byggeretten ikke slipper op undervejs i den etapemæssige udbygning af området. De udlagte byggefeltet er større end det forventede fodaftryk for kommende byggerier. Det skal sikre en fleksibilitet i detailplaceringen af bebyggelsen inden for hvert af de udpegede byggefeltet. Der skelnes i lokalplanen mellem to former for byggefeltet - byggefeltet 1-5 til hver en enkelt stokbebyggelse og byggefeltet 6-15 til hver 2-3 stokbebyggelser omkring et indre fælles gårdrum.*

Fig. 31. Forskellige eksempler på boligernes mulige udformning mod ankomstsider og i gavlene. I øverste eksempel er boligen udført med en påbygning med tagterrasse samt en karnap i første sals højde. I nederste eksempel er boligen udført med påbygning samt kvist i tagfladen. Forskellen mellem facadehøjde på hhv. haveside og ankomstsider ses her tydeligt. Boligerne fremtræder med gule genbrugstegl som primær facade med mindre facadepartier samt påbygninger i sort træ. Den enkelte bolig skal udføres med forskellige typer af vinduesformater, og der skal som minimum etableres ét vindue i hver gavl.

© Vandkunsten



*Boligbebyggelsen ønskes udviklet med en overordnet sammenhæng i udtryk og materialitet. Lokalplanen fastlægger derfor en række generelle principper for bygningernes udformning og detaljeringsmuligheder. Hver stokbebyggelse udgøres af ét primært bygningsvolumen uden forskydninger i hverken facade eller tag. Det primære bygningsvolumen skal detaljeres med en række bygningsdele i form af påbygninger, karnapper, kviste, skorstene og ovenlys. Detaljeringen skal være ensartet for samtlige boliger inden for den enkelte stokbebyggelse men kan adskille sig fra de øvrige stokbebyggelser. Hvor bygningsdelene, i form af påbygninger, kviste, karnapper mv., er med til at levendegøre og nedbryde facaderne mod ankomstsiderne (gårdrummene), holdes facaderne enkle og ubrudte i 1. sals højde ud mod landskabet.*

*Tagene er asymmetriske sadelage, der markerer sig med en relativt høj taghældning mod ankomstsiden (gårdrummet), og flader ud mod det omgivende landskab. De asymmetriske gavle og variationen i tagformer er et vigtigt arkitektonisk motiv i bebyggelsen. Gavlene står flere steder frit mod fællesarealerne og tegner dermed bebyggelsens rumlige forløb mod både biodiversitetsbånet, langs vejforløbene og ud mod det omgivende landskab.*

*Mod nabobebyggelsen vest for lokalplanområdet skal stokbebyggelserne holde en mindste afstand på 10 meter fra skel. Dette for at hindre skyggepåvirkninger og indbliksgener til naboerne. Af samme grund fastsættes i § 7 bestemmelser om, at der ikke må etableres tagterrasser på de mindre påbygninger vendt mod vest.*

*Lokalplanen muliggør, at der til hver bolig kan etableres op til 5 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse i form af private skure og/eller depotrum. Bestemmelsen skal sikre, at der ikke opføres haveskure mm., ud over hvad der kan etableres som mindre påbygninger til boligen - og efter bestemmelserne herom. Ønskes yderligere kvadratmeter anvendt til sekundær bebyggelse, f.eks. ved at indrette begge boligens påbygninger til skure, fragår kvadratmetrene af byggeretten, som er angivet i § 6.3.*



Til hvert af byggefelterne 4-15 kan desuden etableres én sekundær bebyggelse til fælles brug. Anvendelsen af den sekundære bygning er forbeholdt bebyggelsens fælles affaldsløsning, men eventuelle ekstra kvadratmeter kan også udnyttes til fælles cykelskur el. lign. fælles formål. For byggefelt 6-15 er fælles skure placeret i de indre gårdrum, og for byggefelt 4-5 er fælles skure placeret i tilknytning til nærmeste p-lomme og uden for byggefeltet. Nord for byggefelt 5 kan desuden etableres en fælles ressourcecentral for hele boligbebyggelsen. Se også § 8.66-8.72 vedr. affaldshåndtering.

#### Botilbud

Botilbuddet skal udformes som enten stokbebyggelser eller åbne karréer med gavle orienteret mod det åbne landskab mod øst/syd-øst. Bestemmelserne er med til at sikre, at det omgivende landskab kan flette sig ind imellem botilbuddets bygninger og danne et sammenvævet grønt landskabsrum. På den måde bringes naturen ind i botilbuddet som en rekreativ ressource.

Lokalplanen muliggør, at der inden for delområde B kan opføres op til 3.400 m<sup>2</sup> etageareal til et botilbud med op til 35 bopladser. Hertil sikrer lokalplanen, at mindst 150 m<sup>2</sup> af de samlede 3.400 m<sup>2</sup> skal anvendes til fællesfunktioner i form af f.eks. et fælles aktivitetshus. Bestemmelsen skal sikre mødesteder for beboerne imellem, men vil også kunne sikre plads til udadrettede aktiviteter, med mulighed for at invitere naboer og lokalsamfund indenfor.

Lokalplanen udlægger et byggefelt, der er væsentligt større end botilbuddets mulige fodaftryk på 3.400 m<sup>2</sup>. Dette for at sikre en fleksibilitet i placering og udformning af bebyggelsen. Foruden botilbuddets bygninger skal byggefeltet også rumme sekundær bebyggelse, fælles opholdsarealer, p-pladser og en fælles ankomstplads.

Byggeriet kan opføres i 1 etage med en maks dybde på 15 m og en maks. højde på 8,5 m. Bestemmelser om tagform skal sikre, at byggeriet tilpasses området, herunder boligbebyggelsens arkitektur og skala. Derfor skal tage udformes som sadeltage med minimum 20 graders hældning.

---



## §7 BEBYGGESENS YDRE FREMTRÆDEN

### DELOMRÅDE A1, A2 OG C1

- 7.1 Inden for delområde A1, A2 og C1 skal facader og tage samt døre og vinduer etableres og fastholdes med en ensartet karakter, både hvad angår materialer og farver.



Fig. 32. Eksempel på genbrugstegl i gule nuancer

#### Facader

- 7.2 Facader skal primært fremstå i blank mur af gule genbrugsteglsten, eller i hånd- eller blødstrøgne teglsten med tilsvarende farvespil og udtryk. Se eksempel på fig. 32.
- 7.3 Mindre facadepartier i stueplan samt påbygninger, karnapper og kviste, må fremstå med beklædning i træ og/eller pandeplader, så længe brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed. Se eksempel på fig. 31.
- 7.4 Facadepartier i træ skal fremstå ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment eller i sort farve. Facadepartier i pandeplader skal fremstå i en mørk grå eller sort farve.

- 7.5 Synlige tagrender og nedløbsrør skal være udført i aluminium eller stål.

#### Tage

- 7.6 Tagflader skal fremstå med pandeplader / ståltrapezplader eller med naturskifer i en mørk grå eller sort farve.
- 7.7 Tagflader på mindre påbygninger, jf. §§ 6.29-6.33 skal fremstå med samme materiale som dets primære bygningsvolumen.
- 7.8 Tagflader må ikke have glanstal over 20.

#### Vinduer og døre

- 7.9 Vinduespartier skal placeres så de skaber variation i facademotivet og samtidigt afspejler bebyggelsens variation i boligtyper.
- 7.10 Alle boliger skal have vinduer i mindst to forskellige af følgende formater: kvadratiske vinduer, vinduer i stående format og/eller vinduer i liggende format. Se eks. fig. 31.
- 7.11 Alle gavle skal forsynes med mindst ét vindue.
- 7.12 Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme af træ og/eller metal.
- 7.13 Eventuel udvendig solafskærmning skal fremstå integreret i facadearkitekturen, og udføres efter et samlet princip.

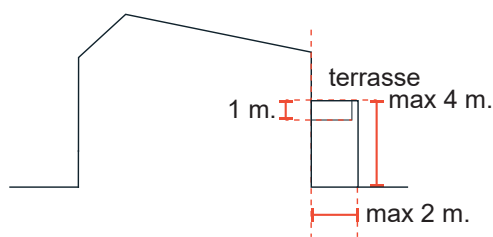


Fig. 33. Princip for terrasse ovenpå påbygningen.

### Tagterrasser

- 7.14 På mindre påbygninger, jf. §§ 6.29-6.33 kan der etableres terrasse på tagfladen. Inden for byggefelt 1-4 må der dog kun etableres terrasser ovenpå påbygninger, orienteret mod ankomstsiden.
- 7.15 Værn om tagterrasser skal udføres som lukkede værn i samme materiale som påbygningen, eller som visuelt lette og gennemsigtige værn med f.eks. balustre eller wire. Værn må ikke udføres med glas.

### Sekundære bygninger

- 7.16 Sekundære bygninger til fælles brug, jf. §§ 6.43-6.47, skal udføres med træbeklædning og være ensartede for området som helhed. Træværk skal fremstå ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment eller i sort farve.
- 7.17 Tage skal på fælles sekundære bygninger skal udføres, så de syner flade, og fremstå med tagpap, alternativt med mos-sedumtag eller tilsvarende.

## DELOMRÅDE B

### Facader

- 7.18 Facader skal primært fremstå i blank mur af gule genbrugsteglsten, eller i hånd- eller blødstrøgne teglsten med tilsvarende farvespil og udtryk. Se eksempel på fig. 32.
- 7.19 Mellembygninger, forbindelsesgange og lign. skal fremstå visuelt lette og transparente med store partier i glas.
- 7.20 Mindre facadepartier må desuden fremstå med beklædning i træ og/eller pandeplader, så længe brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.21 Facadepartier i træ skal fremstå ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment eller i sort farve. Facadepartier i pandeplader skal fremstå i en mørk grå eller sort farve.
- 7.22 Synlige tagrender og nedløbsrør skal være udført i aluminium eller stål.

### Tage

- 7.23 Tagflader skal fremstå med pandeplader / ståltrapezplader i naturlig farve, som aluzink, aluminium eller silvergrå eller med naturskifer i en mørk grå eller sort farve. Alternativt kan tagflader fremstå med listedækket tagpap, mos-sedumtag eller tilsvarende.
- 7.24 Tagflader må ikke have glanstal over 20.

### Vinduer og døre

- 7.25 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 vinduesbånd.

- 7.26 Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme af træ og/eller metal.
- 7.27 Eventuel udvendig solafskærmning skal fremstå integreret i facadearkitekturen, og udføres efter et samlet princip.

#### **Sekundære bygninger**

- 7.28 Sekundære bygninger som fælles cykel- og affaldsskure skal udføres som træbeklædning. Træværk skal overfladebehandles, så det fremstår uden pigment eller med sort farve.
- 7.29 Tage skal udføres, så de syner flade, og fremstå med tagpap, mos-sedumtag eller tilsvarende.

### **GENERELT FOR HELE LOKALPLANOMRÅDET**

#### **Tekniske installationer**

- 7.30 Ventilationsanlæg og øvrige tekniske installationer må ikke placeres synligt på bygningers tage eller facader, dog undtaget anlæg til indvinding af solenergi.
- 7.31 Solenergianlæg må kun etableres på tag og skal nedfældes i eller ligge plant på tagfladen og fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.
- 7.32 Mindre bygningsdele må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion.

#### **Antenner**

- 7.33 Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler og lignende på bygninger eller på terræn.

#### **Skilte**

- 7.34 Skiltning eller reklamering, udover oplysningsskilte, må ikke finde sted i lokalplanområdet.

---

### **Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden**

*Det er lokalplanens formål at skabe en arkitektonisk sammenhængende bebyggelsesstruktur med fælles arkitektoniske motiver og materialitet. Med reference til det teglværk, der tidligere har været i området skal byggeriet primært fremtræde med gule genbrugstegl eller med hånd- eller blødstrøgne teglsten med tilsvarende udtryk og farvespil.*

*På boligerne kan mindre facadedele i bebyggelsens stueplan, samt bygningsdele som påbygninger, karnapper og kviste beklædes med træ eller pandeplader i naturlige, sorte eller grå farver, så længe det skaber et naturligt samspil med de gule teglsten. Facadeskiftet kan være med til at levendegøre bebyggelsen og bryde skalaen ned, særligt mod gårdrummene. På samme vis kan botilbuddet udføres med mindre facadedele samt mellembygninger og forbindelsesgange i træ eller pandeplader i naturlige, sorte eller grå farver. Bestemmelserne om, at mellembygninger og forbindelsesgange skal fremstå visuelt lette og transparente med store glaspartier, skal*

sikre at disse bygningslementer underordner sig bebyggelsens helhed. Særligt forbindelsesgange ud mod de omgivende landskab må ikke fremstå som barrierer for, at landskabet kan flette helt ind mellem bygningskroppene.

Lokalplanens bestemmelser om vinduespartier skal være med til at sikre en levendegørelse af bebyggelsen med variation i facade-motivet. Frem for stor horisontale eller vertikale vinduesbånd skal vinduer generelt udføres som "huller" i facaden i variationer af stå-ende, liggende og kvadratiske formater.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres tagterrasser på boligernes påbygninger mod ankomstsiden og haveside. Boliger inden for byggefelt 1-4 kan dog kun etablere tagterrasser på ankomstsiden af hensyn til nabobebyggelsen mod vest.

---

## §8 UBEBYGGEDE AREALER

### BIODIVERSITETSÅNDEN

- 8.1 Der udlægges arealer til en fælles grøn landskabskile, 'biodiversitetsbåndet' (W), med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.2 Biodiversitetsbåndet skal have en mindste bredde på 20 m i hele dets forløb fra nord til syd og kile sig ind mellem boligklyngerne i en mindste bredde på 5 m. Se kortbilag 2.
- 8.3 Beplantning og udsåning i biodiversitetsbåndet skal ske ud fra en samlet områdedisponering, der sikrer, at arealerne holdes åbne og varierede, og så der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.4 Fællesarealer, som ikke udnyttes til veje, stier, parkering, bebyggelse, gårdrum, private haver eller frugthave, skal anlægges som en del af biodiversitetsbåndet.

#### Beplantning

- 8.5 Biodiversitetsbåndet skal fremtræde artsrigt med hjemmehørende plantearter, der har stor fødeværdi for insekter og fugle. De højtliggende arealer skal have karakter af tørt overdrev, mens arealer langs regnvandsgrøfter og omkring regnvandsbassinerne skal fremstå som fugtige naturenge.
- 8.6 Der skal desuden plantes enkeltstående samt grupper af buske og lave træer af hjemmehørende arter, som f.eks. seljepil, gråpil, el, hassel, vild æble, røn, hvidtjørn-arter, almindelig hæg, mirabel, slåen og hyld, jf. planteliste se fig. 37.
- 8.7 Ved valg og sammensætning af urter, blomsterløg, træer og buske, skal det generelt tilstræbes en lang blomstring til gavn for bestøvende insekter.



Fig. 34. Eksempler på hvad biodiversitetsbånd indeholder og hvilke kvaliteter for ophold og naturoplevelser der tilstræbes.

### Naturbeskyttede vandhuller

- 8.8 Omkring de eksisterende naturbeskyttede vandhuller og mose er der udlagt beskyttelseszoner, med et omfang som vist på kortbilag 7.
- 8.9 Beskyttelseszonerne skal henligge som natur med selv-sået vegetation i form af græs og urter. Området skal friholdes for anlæg, terrænregulering, tilplantning, tilsåning med græs og frøblandinger, ligesom der ikke må gødes, sprøjtes og kalkes. Inden for beskyttelseszonerne kan udføres naturpleje efter aftale med Roskilde Kommune.
- 8.10 Undtaget fra § 8.9 er naturstien a-a, som må ledes gennem beskyttelseszonen.

### Regnvand

- 8.11 Inden for biodiversitetsbåndet skal anlægges trug, grøfter og bassiner til håndtering af regnvand, jf. §§ 8.61-8.65.
- 8.12 Der skal etableres mindst 5 passager (broer) over den centrale nord/sydgående regnvandsgrøft med en indbyrdes jævn fordeling og med forbindelse til naturstierne. Passagerne skal etableres som hævede trædæk.

### FRUGTHAVEN, DELOMRÅDE A2

- 8.13 Der udlægges areal til en fælles frugthave (X), i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.14 Frugthaven skal anlægges med en bund af græs og tilplantes med mindst 15 frugttræer samt frugtbuske. Der skal sikres en variation i både arter og sorter, som samlet giver en lang frugtsæson i haven.

### BOLIGKLYNGERNES GÅRDRUM, DELOMRÅDE A1 OG A2

- 8.15 Inden for hvert af byggefelterne 6-15 skal etableres et centralt gårdrum (Y), i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.16 Hvert enkelt gårdrum skal have en minimum størrelse på 250 m<sup>2</sup> og fungere som fælles opholdsareal for beboerne.
- 8.17 Fra gårdrummene skal være 1-2 frie passager til biodiversitetsbåndet, hvor enten gårdrummet træder ud i biodiversitetsbåndet, eller hvor biodiversitetsbåndet kiler sig ind mellem bygningerne. Passagerne skal have en mindste bredde på 2,5 meter. Se principskiste, fig. 38.
- 8.18 Gårdrummene skal anlægges med områder til leg, aktivitet, privat og fælles ophold, hvor belægninger kan understøtte rum til f.eks. grill, urtehave, siddepladser, legeplads og andre former for aktivitet og ophold. Se principskitse, fig. 38.
- 8.19 Belægninger i gårdrum skal udføres med betonfliser, klinker, trædæk, grus og lign.



Fig. 35. Biodiversitetsbåndets forløb igennem lokalplanområdet og forbindelsen til de omkringliggende grønne områder.  
© Vandkunsten

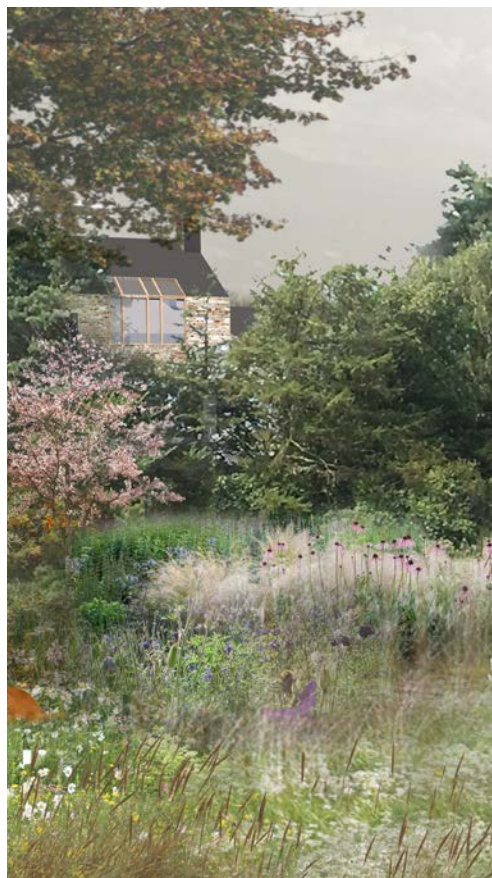


Fig. 36. Visualisering af beplantning af biodiversitetsbåndet.  
© Vandkunsten

8.20 I hvert gårdrum må højst 60 % af arealet være befæstet, og der skal plantes mindst 3 træer af hjemmehørende arter, som for eksempel vild æble, tjørn, hæg, birk eller skovfyr, jf. planteliste, se fig. 40. Træer skal plantes efter principperne, jf. §§ 8.52 - 8.55.

8.21 Gårdrummene skal udformes med centrale regnbede til opsamling af regnvand og med forbindelse til den fælles regnvandsløsning i delområde C1. Vandrender og/eller trug skal lede regnvand fra tage og overflader til regnbede. Se princip fig. 42.

#### Belysning

8.22 Der må kun i begrænset omfang opsættes belysning i gårdrummene og kun i form af pullerter.

8.23 På bygningsfacaderne og på skure må der kun opsættes nedadrettet belysning og kun i ankomstzonen. Undtaget herfra er belysning til renovation, der skal udføres i henhold til gældende regulativer for affald.

8.24 Belysning må ikke medføre gener i form af blænding af naboer eller på anden måde virke blændende i forhold til omgivelserne.

#### PRIVATE HAVER, DELOMRÅDE A1 OG A2

##### Baghaver

8.25 Der skal til hver bolig etableres private haver med en orientering modsat ankomstzonen. Haverne må ikke have en udstrækning ud over de på kortbilag 4 viste boligklynger og rækkehusstænger.

8.26 Alle baghaver skal have en mindste dybde på 5 meter, målt vinkelret fra det primære facadeplan og i boligens fulde bredde. Dog gælder, at baghaver inden for byggefelt 1-3 skal have en mindste dybde på 10 meter.

8.27 Baghaver inden for byggefelt 1-3 og 12-15 skal etableres som lukkede haver, der afgrænses med hegn i alle skel. Se princip fig. 39.

8.28 Baghaver inden for byggefelt 4-11 skal etableres som delvist åbne haver, der afgrænses med hegn i skel i begge sider og i havens fulde dybde. I bagskel må ikke hegnes. Se princip fig. 40.

8.29 I haverne må højst ske befæstelse med fliser, trædæk o.lign. i en dybde på op til 5 meter fra boligens primære facadeplan.

##### Forhaver

8.30 Der skal til hver bolig etableres private forhaver på boligens ankomstsider.

Mirabel, *Prunus cerasifera*  
 Engriflet hvidtjørn, *Crataegus monogyna*  
 Almindelig hvidtjørn, *Crataegus laevigata*  
 Skov-æble, *Malus sylvestris*  
 Almindelig røn, *Sorbus aucuparia*  
 Almindelig hæg, *Prunus padus*  
 Tørst, *Rhamnus alnus*  
 Benved, *Euonymus europaeus*  
 Almindelig kvalkved, *Viburnum opulus*  
 Hassel, *Corylus avellana*  
 Avnbøg, *Carpinus betulus*  
 Selje-pil, *Salix caprea* var. *Caprea*  
 Vrietorn, *Rhamnus cathartica*  
 Dunet gedeblad, *Lonicera xylosteum*  
 Almindelig gedeblad, *Lonicera periclymenum*  
 Rød kornel, *Cornus sanguinea*

Fig. 37. Liste med træarter, der gavner biodiversiteten

8.31 Alle forhaver skal have en mindste dybde på 2,5 m, målt vinkelret fra det primære facadeplan og i boligens fulde bredde. Dog gælder, at forhaver inden for byggefelt 1-3 skal have en mindste dybde på 7 meter.

8.32 Forhaver skal hegnes i skel i begge sider og i havens fulde dybde.

### Hegn

8.33 Hegn i skel skal etableres som hække af tjørn, avnbøg eller bøg. Dog kan hegn i skel på de første 5 meter, målt fra det primære facadeplan, etableres som fast hegn i blank mur eller træ og som en integreret del af boligbebyggelsen.

8.34 Undtaget fra § 8.33 er forhaver i boligklyngerne, byggefelt 6-15. Her må afgrænsning kun ske med espalierhegn, tilplantet med slyngplanter.

8.35 Alle hegn må gives en maks højde på 1,2 meter og skal være ensartede for den samlede boligbebyggelse inden for det enkelte byggefelt, både hvad angår plantevalg og højde.



Fig. 38. Principskitse for boligklynge omkring et indre, fælles gårdrum.  
 © Vandkunsten

- 8.36 I de skel, der ikke må hegnes, jf. § 8.28, skal der plantes enkelte fritvoksende buske og mindre træer til at danne en transparent overgang mellem have og fællesarealer. Beplantningen skal være af hjemmehørende arter, som pil, hassel, hyld, kvalkved, benved, havtorn, hvidtjørn og/eller dunet gedebled.

## UDENDØRS OPHOLDSAREALER TIL BOTILBUDET, DELOMRÅDE B

### Ankomstplads

- 8.37 For enden af vejudlæg A-A og inden for byggefelt 16 skal etableres en plads (Z), som adgangsvejen og den dobbeltrettede fællessti munder ud i. Pladsen skal fungere som ankomstplads til botilbuddet og anlægges herefter.
- 8.38 I ankomstpladsen kan integreres vendeplads, varelevering og p-pladser, jf. §§ 5.6 og 5.30.
- 8.39 Ankomstpladsen skal anlægges i asfalt, fliser eller klinkebelægning.
- 8.40 Ankomstpladsen skal mod landskabet afgrænses og markeres rumligt, enten med bebyggelse eller med trægrupper af avnbøg.

### Udendørs opholdsarealer

- 8.41 Der skal etableres udendørs opholdsarealer for botilbuddets beboere og ansatte, med en placering inden for byggefelt 16.
- 8.42 Opholdsarealerne skal samlet udgøre mindst 15 % af bygningernes etageareal og placeres indenfor de åbne karreer eller mellem bygningskroppene.
- 8.43 Opholdsarealerne skal anlægges med områder til aktivitet, samvær, ro og fordybelse, hvor belægninger kan understøtte rum til f.eks. boldspil, urtehave, sansehave, siddepladser og andre former for aktivitet og ophold.
- 8.44 Opholdsarealerne skal udformes med vandrender og/eller trug, der leder regnvand fra tage og overflader til regnvandsbassin i delområde C2. Der kan desuden etableres regnbede til opsamling af regnvand.
- 8.45 Opholdsarealerne skal indrettes med eksempelvis græsarealer, staudebede, højbede og lign.
- 8.46 I tilknytning til opholdsarealerne skal plantes mindst 5 træer af hjemmehørende arter som alm. røn, vildæble, hæg, almindelig hvidtjørn eller pil. Træer skal plantes efter principperne, jf. § 8.52 - 8.55.



Fig. 39. Princip for lukkede haver med hegn i alle skel.

© Vandkunsten



Fig. 40. Princip for delvist åbne haver med hegn i skel til begge sider. Havens bagskel skal fremstå transparent med kig til biodiversitetsbåndet, hvorfor der ikke må plantes hæk. Overgangen til de fælles friarealer skal i stedet defineres af fritvoksende buske og mindre træer.

© Vandkunsten



### Belysning

- 8.48 Der må kun i begrænset omfang opsættes belysning på opholdsarealerne og kun i form af pullerter.
- 8.49 På bygningsfacaderne og på skure må der kun opsættes nedadrettet belysning og kun i ankomstzonen.
- 8.50 Undtaget herfra er belysning til renovation, der skal udføres i henhold til gældende regulativer for affald.
- 8.51 Belysning må ikke medføre gener i form af blænding af naboer eller på anden måde virke blændende i forhold til omgivelserne.

### VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER

- 8.52 Træer langs veje, omkring p-lommer og i gårdrum samt ved opholdsarealer skal plantes med en minimum størrelse på 10 til 12 centimeter i omkreds målt på stammen i én meters højde.
- 8.53 Træer skal som udgangspunkt plantes i åbne muldbede med min. 10 m<sup>2</sup> bed pr træ.
- 8.54 Træer, som plantes i lukkede befæstelser, skal som minimum have 25 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ under jorden. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk.
- 8.55 Træer og buske i biodiversitetsbåndet skal plantes i sammenhængende plantebede på 5-10 m<sup>2</sup>, tilpasset den enkelte plantning. Træer plantes minimum som heister 150-175, og buske plantes minimum som lette buske.

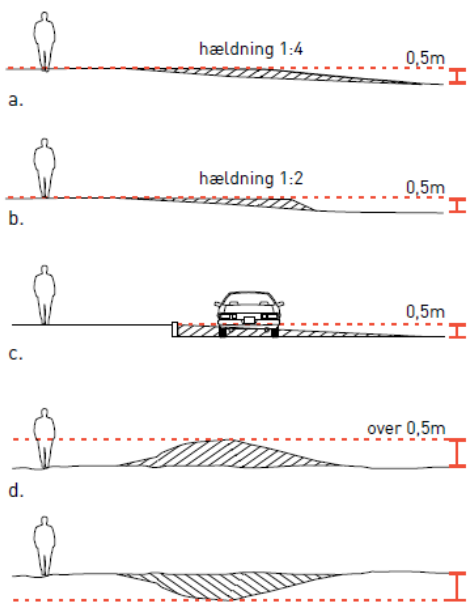


Fig. 41. Illustrationer af forskellige typer terrænregulering. a. Bløde s-formede skrånninger med hældning på 1:4 er tilladt i grøften op til eksisterende terræn. b. Stejle skrånninger på 1:2 er tilladt. c. Støttmure er ikke tilladt. d. Terrænændringer på over + 0,5 m er ikke tilladt. e. Udgravning til regnbede, regnvandsrender og -bassiner på over - 0,5m er tilladt.

© Roskilde Kommune

### TERRÆNREGULERING

- 8.56 Eksisterende terræn må maksimalt reguleres med +/- 0,5 meter og ikke tættere på lokalplanens afgrænsning end 1 meter.
- 8.57 Ved regulering af terræn skal terrænet udformes som relativt plane flader eller bløde S-formede skrånninger med en hældning på maks. 1:4. Se fig. 41.
- 8.58 Undtaget fra § 8.56 og 8.57 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 skrånninger kan etableres med hældninger på op til 1:2, jf. § 8.63.
- 8.59 Der må ikke terrænreguleres inden for beskyttelseszonerne omkring de naturbeskyttede arealer, jf. § 8.9.
- 8.60 Efter endt byggemodning må der ikke foretages terrænreguleringer, der kan påvirke den etablerede regnvandsløsning.

## REGNVANDSHÅNTERING

- 8.61 Regnvand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt ledes på overfladen til fælles regnvandsbassiner i biodiversitetsbåndet. Hvor det viser sig nødvendigt, kan der etableres rørføringer som supplement.
- 8.62 Indenfor hvert af delområderne C1 og C2 skal etableres et regnvandsbassin til opsamling og forsinkelse af regnvand fra hhv. delområderne A1-A2 og fra delområde B, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.63 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.
- 8.64 Regnvandsbassinet til tilbageholdelse af regnvand fra delområde A1 og A2 skal have afledningskote i 38,20. Regnvandsbassinet til tilbageholdelse af regnvand fra delområde A1, A2 og B skal have afledningskote i 38,00. Se kortbilag 7.
- 8.65 Regnvand må ikke ledes til de naturbeskyttede vandhuller.

## AFFALDSHÅNTERING

- 8.66 Inden for delområderne A1 og A2 skal der etableres fælles affaldsløsning med mindst 12 affaldsstationer til renovation.
- 8.67 Affaldsstationerne skal placeres i boliggruppernes gårdrum og i umiddelbar nærhed til adgangsvejene, i princippet som vist på kortbilag 6. Affaldsstationer i tilknytning til byggefelt 4 og 5 kan placeres uden for byggefelt.
- 8.68 Boliger inden for byggefelt 1-3 skal have privat affaldsløsning.
- 8.69 Nord for byggefelt 5 kan endvidere, og uden for byggefeltet, etableres et fælles ressourcecentral med plads til ekstraordinære affaldsfraktioner og kommende genbrugsinitiativer, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.70 Inden for delområde B skal der i tilknytning til botilbuddet etableres en fælles affaldsløsning med 1 affaldsstation til renovation. Affaldsstationen skal placeres inden for byggefeltet.
- 8.71 Affaldsstationer skal afskærmes visuelt fra omgivelserne, i overensstemmelse med §§ 7.16 - 7.17, under hensyntagen til opretholdelse af deres funktionalitet.
- 8.72 Nedgravede løsninger er undtaget § 8.71.

**OPLAG**

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

**Redegørelse for ubebyggede arealer**Biodiversitetsbåndet

Med afsæt i en overordnet vision for Viby, 'Naturen ind i Viby - Viby ud i naturen', udlægger lokalplanen en landskabelig grøn kile, 'biodiversitetsbåndet', gennem området. Biodiversitetsbåndet er bebyggelsens blå/grønne rygrad, som sikrer, at naturen flettes helt ind mellem boliger og botilbud, samt at regnvand håndteres på overfladen og bliver et rekreativt element i området. Biodiversitetsbåndet har desuden til formål at fungere som spredningskorridor for dyr og planter. Biodiversitetsbåndet indgår i helhedsplanen for Viby øst, hvor stregerne tegnes til et grønt loop af rekreative områder rundt om hele Viby, se også side 51. Biodiversitetsbåndet er dermed en del af en større, rekreativ forbindelse med kobling til grønne kiler i Skousbo mod nord og til idrætsskolen mod syd. Naturstier gennem biodiversitetsbåndet vil på sigt koble boliger og botilbud på et større net af rekreative stier ude i naturen.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer, at biodiversitetsbåndet etableres og drives som vild natureng. Arealerne skal disponeres ud fra en samlet plan, der sikrer en god helhedsvirkning. De højtliggende arealer skal have karakter af tørt overdrev med arter som f.eks. lancetvejbred, røllike, merian, knoldranunkel, håret høgeurt og stor knopurt. Langs regnvandsgrøfter, vandløb og omkring regnvandsbassinerne skal arealerne fremstå som fugtige naturenge med eng- og moseplanter. Biodiversitetsbåndet skal fremtræde artsrigt med hjemmehørende plantearter, der har stor fødeværdi for insekter og fugle. Ved valg og sammensætning af urter, blomsterløg, træer og buske, skal det generelt tilstræbes en lang blomstring til gavn for bestøvende insekter. For at sikre oplevelsen af, at naturen fletter sig helt ind omkring bygningerne, skal ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, private gårdrum eller frugthave, anlægges med samme karakter som biodiversitetsbåndet.

Formålet er at opnå så stor biodiversitet så muligt, gennem både plantevalg af hjemmehørende arter og den efterfølgende drift. En samlet driftsplan for området skal derfor indgå i grundejerforeningens vedtægter. Biodiversitetsbåndet må højst slås 2 gange årligt. Arealerne skal slås ved mosaikslåning, så der efterlades minimum 25 % af arealet uslået med høj vegetation og blomstrende urter. For at muliggøre frøspredning skal det afslåede materiale forblive på arealet et par dage, hvorefter det afslåede materiale skal fjernes fra arealet. Ved et træs bortgang skal det erstattes med et nyt træ. Såfremt træet ikke udgør en sikkerhedsrisiko, bør træet, alternativt stammen (minimum 2 m) forblive på arealet til gavn for insekter, fugle og svampe, som er knyttet til døde træer. Der må ikke anvendes gødning på arealet. Sprøjtegifte må kun anvendes til bekæmpelse af invasive arter.

Biodiversitetsbåndet skal optage regnvand fra tage og befæstede arealer ved både boligbebyggelsen og botilbuddet. Der skal derfor etableres vandrender/grøfter og bassiner i et sammenhængende forløb gennem biodiversitetsbåndet, med forsinkelse forud for udledning til recipient i lokalplanområdets sydlige skel. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om afledningskoter (bassinernes bundkoter) for hhv. delområde C1 og delområde C2 i respektive skel mod syd. Afledningskoterne er fastsat i helhedsplanen for Viby øst og er med til at sikre, at regnvandet kan fortsætte i åbne render frem til Skendsved å, syd for lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at regnvandsrender og -bassiner indpasses naturligt i terrænet med slyngede forløb og varierende brinker.

I biodiversitetsbåndet er i dag to vandhuller, det ene i tilknytning til en mose, som alle er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen udlægger bufferzoner rundt om begge områder, for at sikre, at tilstanden som udgangspunkt ikke ændres. Der kan dog i dialog med Roskilde Kommune gives tilladelse til at forbedre tilstandene i vandhuller og mose til fordel for dyr og planter.

#### Opholdsarealer til boligerne

Et af lokalplanens formål er at sikre boligbebyggelsen en bred variation af private og fælles udendørs opholdsarealer. De private haver skal variere i størrelse og grad af åbenhed, så boligerne kan ramme en bred målgruppe, mens de fælles udendørs opholdsarealer skal indbyde til nære fællesskaber på tværs af beboerne.

Til alle boliger skal udstykes og anlægges private for- og baghave. Boligstængerne i byggefelt 1-3 skal anlægges med dybe for- og baghaver, - dels for at kunne rumme boligernes privat p-pladser samt privat affaldsløsning i forhaverne, og dels for at undgå skyggepåvirkning og indblik fra de nye boliger til den eksisterende nabobebyggelse vest for lokalplanområdet.

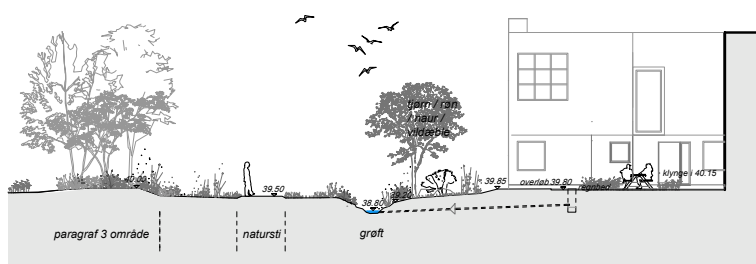


Fig. 42. Principsnit igennem boligklynge, hvor regnvand ledes fra gårdrummet til den fælles regnvandsløsning i biodiversitetsbåndet.  
© Vandkunsten

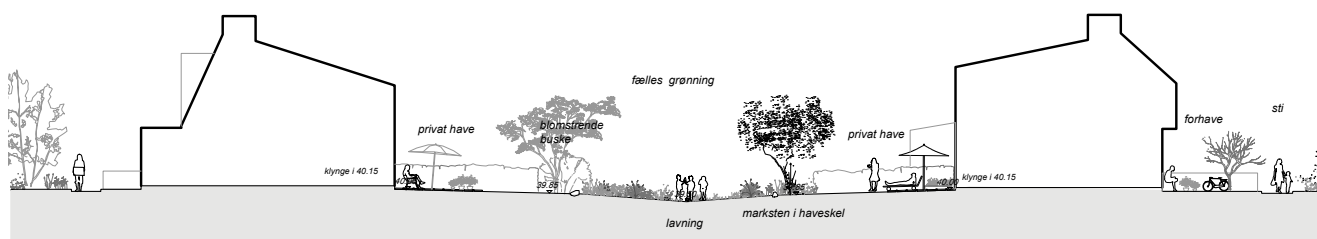


Fig. 43. Principsnit. Biodiversitetsbåndet kiler sig ind mellem boligklyngerne og leder via åbne vandrender og grøfter overfladevand til den fælles regnvandsbassiner.  
© Vandkunsten

Lokalplanen skelner mellem to typer baghaver - de lukkede haver, som afgrænses med hække mod alle skel, og de åbne haver, hvor grænsen mod biodiversitetsbåndet er mere opløst. For at sikre adminstrerbare skel mellem de åbne haver og biodiversitetsbåndet, skal haverne trækkes op af hække i skel i havens fulde dybde. I bagskellet skal der etableres lavt og fritvoksende beplantning med en indbyrdes afstand, der sikrer, at beplantningen ikke får karakter af egentlig hegning. Der kan etableres fast belægning i havens første 5 meter. Således kan de helt små haver alene etableres med ét stort terrassedæk ud mod biodiversitetsbåndet.

Det indre gårdrum i boligklyngerne skaber grobund for det helt nære naboskab, med fællesfaciliteter i form af legeredskaber, opholdsmøbler, fælles højbede eller lign. Bestemmelserne om maks. befæstelsesgrad skal sikre, at gårdrummene fremstår grønne med forskelligartet beplantning og med minimum tre træer pr. gårdrum. Gårdrummene skal desuden opsamle regnvand fra tage og befæstede arealer og lede det til et centralt regnbed med forbindelse til regnvandssystemet i biodiversitetsbåndet. Fra gårdrummene skal være adgang og frit udsyn til biodiversitetsbåndet og det omgivende landskab. De enkelte stokbebyggelser skal derfor placeres med en indbyrdes afstand, der sikrer 2-3 frie passager på min. 2,5 m, hvor enten gårdrummet træder ud i biodiversitetsbåndet, eller hvor biodiversitetsbåndet kiler sig ind mellem bebyggelsens gavle og får forbindelse til gårdrummene.

Frugthaven er et af de fælles opholdsarealer, som er knyttet til boligbebyggelsen. Her dyrkes hjemmehørende frugt bærende buske og mindre træer, som æbler, kirsebær, mirabel, hyld og stikkelsbær, ribs, solbær, hindbær mv., som til sammen skal sikre en lang frugt sæson, således at haven er til længst mulig glæde for beboerne.

#### Opholdsarealer til botilbuddet

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at adgangsvejen A-A med tilhørende dobbeltrettede fællessti munder ud i en ankomstplads til botilbuddet - som en gårdsplads mellem bygningsanlæggene og det omgivende landskab. Ankomstpladsen skal afgrænses og markeres rumligt mod landskabet med enten bebyggelse eller store trægrupper. Ankomstpladsen kan rumme parkeringspladser, og muliggør dermed handicapparkering nær hovedindgange, ligesom der kan gives mulighed for varelevering på ankomstpladsen. I tilknytning til ankomstpladsen kan endvidere etableres cykelparkering, affaldshåndtering mv. i sekundære bygninger.

I overensstemmelse med Kommuneplan 2019 stiller lokalplanen krav om, at der til botilbuddet skal etableres fælles udendørs opholdsarealer, svarende til mindst 15 % af bygningens etageareal, dvs. min. 510 m<sup>2</sup>, såfremt den fulde byggeret udnyttes. Opholdsarealerne skal understøtte de nære fællesskaber og indrettes med områder til både aktivitet, ophold, ro og fordybelse. Opholdsarealerne skal fremstå begrønnede og desuden indrettes til at kunne opsamle regnvand fra tage og befæstede arealer til regnvandsbassiner i biodiversitetsbåndet.

#### Affaldshåndtering

Affaldshåndtering skal ske som fællesløsninger for hver boligklynge og boligstang og placerer sig i enten centrale gårdrum eller i nærhed til boligbebyggelsen. Boliger inden for byggefelt 1-3 skal have privat affaldsløsning på egen grund, ligesom botilbuddet skal have egen affaldsløsning. Bestemmelserne sikrer, at beboere og

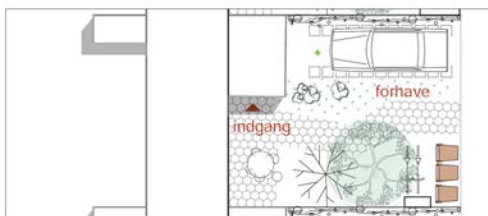


Fig. 44. Byggefelt 1-3 skal have dybe forhaver for at sikre areal til en privat p-plads samt privat affaldsløsning foran boligen.  
© Vandkunsten

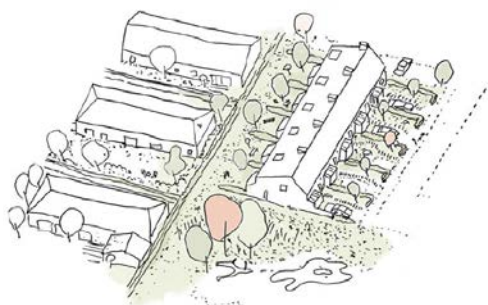


Fig. 45. Skitse af boligbebyggelse i relation til eksisterende nabobebyggelse mod vest.  
© Vandkunsten

*ansatte har overkommelig afstand og god adgang til at komme af med deres affald, ligesom renovationskøretøjet skal have plads ved tømning i vigezoner langs vej. Affaldsløsninger skal etableres i overensstemmelse med Roskilde Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.*

---

## §9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 9.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg på tværs af ejerforhold, herunder fælles anlæg til håndtering af regnvand i delområde C2, adgangsvej A-A, natursti a-a, evt. fælles varme-central mv.
- 9.3 Grundejerforeningen er desuden forpligtet til at sikre en ensartet og sammenhængende drift og vedligeholdelse af biodiversitetsbåndet.
- 9.4 Derudover skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområderne A1 og A2.
- 9.5 Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg i tilknytning til boligbebyggelsen, herunder biodiversitetsbåndet i delområde C1, fælles frugthave, forbindelsesvej B-B og C-C, interne stier, parkeringsarealer og gårdrum, lokale anlæg til håndtering af regnvand, evt. fælleshus mv. Grundejerforeningerne er desuden forpligtet til at pleje og vedligeholde bevoksningen omkring de eksisterende vandhuller, således at tilstanden af vandhullerne oprettholdes.
- 9.6 Grundejerforeningerne skal etableres forud for ibrugtagning af bebyggelsen, og senest når Roskilde Byråd kræver det.
- 9.7 Grundejerforeningernes vedtægter og eventuelle senere ændringer heri skal godkendes af byrådet.

## §10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

### GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen skal en fælles grundejerforening være stiftet, jf. § 9.

## VEJE OG PARKERING

- 10.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før de nødvendige adgangsvveje, vendepladser og parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med § 5.

## FRI- OG OPHOLDSAREALER SAMT BEPLANTNING

### Delområde A1 og A2

- 10.3 Bebyggelse inden for delområde A1 og A2 må ikke tages i brug før biodiversitetsbåndet med tilhørende naturstier inden for delområde C1 er anlagt i overensstemmelse med §§ 8.1-8.12.
- 10.4 Bebyggelse inden for delområde A2 må ikke tages i brug før den fælles frugthave er anlagt i overensstemmelse med § 8.13-8.14.
- 10.5 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse inden for delområde A1 og A2 skal tilhørende private og fælles opholdsarealer være anlagt i overensstemmelse med §§ 8.15-8.36.

### Delområde B

- 10.6 Bebyggelse inden for delområde B må ikke tages i brug før biodiversitetsbåndet med tilhørende naturstier inden for delområde C2 er anlagt i overensstemmelse med §§ 8.1-8.12.
- 10.7 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse inden for delområde B skal tilhørende fælles opholdsarealer være anlagt i overensstemmelse med §§ 8.41-8.47.

## FORSYNING

- 10.8 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv spildevand-, vand- og elforsyning.
- 10.9 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen i delområde A1, A2 og B skal den nødvendige regnvandsløsning være etableret i overensstemmelse med §§ 8.61 - 8.65.
- 10.10 De til bebyggelsens hørende affaldsstationer skal være etableret, og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

## STØJ

- 10.11 Ny bebyggelse inden for delområde A1 og A2 må ikke tages i brug, før det er påvist, at trafikstøj fra Ørstedvej overholder de tilladte grænser for boliger, i henhold til Miljøstyrelsens vejledning.

## §11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

### HANDLEPLIGT

- 11.3 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

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

## §12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 12.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 25. november 2020

Tomas Breddam  
Borgmester  
/  
Henrik Kolind  
Kommunaldirektør



# FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

**Statslig planlægning**

**Kommuneplan 2019**

**Gældende lokalplan og servitutter**

**Helhedsplan for Viby øst**

**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) samt indvindingsoplandet, det grundvandsdannende opland og det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) for Viby Vandværk. Den nordlige del af området ligger desuden inden for 300 meter beskyttelseszone til en række private og almene indvindingsboringer. Der er ikke udpeget nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) inden for lokalplanområdet.

Området er rammeplanlagt i Kommuneplan 2019 til at kunne rumme forskellige funktioner herunder boliger. Lokalplanen fastlægger den fremtidige anvendelse til boligformål og botilbud, der ikke vurderes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Grundvandet og de to boringer vest for området er desuden meget velbeskyttet af et tykt lerlag og evt. nedsivning af overfladevand udgør ikke en trussel.

### NATURBESKYTTELSE

Lokalplanen vurderes ikke at kunne påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt. Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, Ramsø Mose, ligger 3,5 km nord for lokalplanområdet.

Inden for lokalplanområdet findes to mindre vandhuller, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. I tilknytning til det nordlige vandhul findes desuden en lille, beskyttet mose. Uanset lokalplanens bestemmelser, må der ikke uden særskilt dispensation fra Roskilde Kommune foretages ændringer i vandhullernes tilstand.

I begge vandhuller er registreret fund af stor vandsalamander, som er optaget på habitatdirektivets bilag IV. Ved besigtigelse af de to vandhuller er der fundet yngleforekomst i det nordligste vandhul. Dog kunne der ikke dokumenteres ynglesucces. Vandhuller og mose vurderes generelt at kunne forbedres som ynglesteder ved hjælp af en udtynding i bevoksningen, en oprensning af vandhullerne og en udjævning af stejle bredder.

Lokalplanen udlægger beskyttelseszoner omkring § 3-områderne for at påvirke bestanden af stor vandsalamander mindst mulig. Beskyttelseszonerne skal som udgangspunkt friholdes for anlæg og bygninger, ligesom der ikke må ske tilplantning, tilsåning med græs og frøblandinger, gødes, sprøjtes eller kalkes. Lokalplanen åbner dog op for, at der efter aftale med Roskilde Kommune kan udføres naturpleje med det formål at forbedre tilstanden i vandhuller og mose.

Inden for en afstand af 300 m fra lokalplanområdet ligger flere naturbeskyttede vandhuller, hvor der også er gjort fund af stor vandsalamander. Arten må desuden forventes at indvandre til de naturarealer, som lokalplanen udlægger.

### **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 byfingrene) 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-byfingern i det øvrige hovedstadsområde. I henhold til Fingerplanen skal byudvikling være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund, ligesom boligudbygning skal begrundes i lokale behov. I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2019 har Roskilde Kommune redegjort for boligbehovet i Viby og på denne baggrund fået godkendt, at et område ved Kavsbjerggård kan udvikles med op til 135 boliger.

#### **Støj fra Roskilde Lufthavn**

Lokalplanområdet ligger i fingerplanens yderste zone af støjkonsekvensområdet for Roskilde Lufthavn. Støjbelastningen kan i denne zone ligge mellem 50 dB og 55 dB. Roskilde Kommune vurderer, at der ikke vil være miljømæssige problemer forbundet med at udlægge lokalplanområdet til boliger og botilbud, idet den vejledende grænseværdi for støj fra lufthavne er 55 dB i boligområder og i støjfølsomme bygninger til offentlige formål.

## **KOMMUNEPLAN 2019**

### **BOLIGUDBYGNING**

Lokalplanens delområde A1, A2 og C1 er udlagt til boligformål og kan gennem lokalplanlægning overføres til byzone. Lokalplaner for boligområder skal sikre en blanding af forskellige ejerformer og boligtyper, der henvender sig til forskellige målgrupper og til alle livets faser. Nye bebyggelser skal opføres med varierende højder og tæthed, høj arkitektonisk kvalitet, og fælles faciliteter skal prioriteres højt. Der skal sikres adgang til vigtige daglige besøgsmaal, kultur- og idrætstilbud samt til grønne områder.

Lokalplan 678, der bl.a. har til formål at sikre, at der opføres en varieret og levende boligbebyggelse med blandede boligstørrelser omkring en fælles grøn landskabskile, vurderes at leve op til kommuneplanens retningslinjer.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af rækkefølgebestemmelser.

## RAMMEBESTEMMELSER

Lokalplanens delområde A1, A2 og C1 indgår i rammeområde 6.B.255, Vest for Kavsbjerggård, boligområde. Kommuneplanrammen udlægger området til boligudbygningsområde med plads til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse (parcelhuse og rækkehuse o.l.) med tilhørende offentlige institutioner, fælleshuse og friarealer. For rammeområdet gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent for det enkelte jordstykke er 40, og bebyggelse må opføres i op til 2 etager. Hvert område skal udstykkes, anlægges og bebygges efter en samlet plan. Området kan vejbetjenes fra både Lunden og Ørstedvej. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser for område 6.B.255.

Lokalplanens delområde B og C2 indgår i rammeområde 6.D.268, Institution i Viby Øst. Kommuneplanrammen udlægger området til offentlige formål, i form af døgn- eller daginstitution, rekreativt område samt sports- og idrætsanlæg. For rammeområdet gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er 15. Der må opføres op til 3.000 etagemeter bebyggelse i op til 2 etager. Bebyggelse skal placeres i det nordøstlige hjørne af rammeområdet. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser for område 6.D.268, hvorfor der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2019 sideløbende med lokalplanens udarbejdelse. Tillægget har til formål at øge byggeretten til 3.300 etagemeter, svarende til en bebyggelsesprocent på 16,5. Tillægget omfatter ikke øvrige ændringer.

For hele lokalplanområdet gælder desuden en række generelle rammer, omhandlende parkeringsnormer, mindste grundstørrelser, grønne områder og opholdsarealer mv. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

## PRODUKTIONSERHVERV

Der er i kommuneplan 2019 ikke udpeget områder forbeholdt produktionsvirksomheder med tilhørende konsekvenszoner, og lokalplanområdet er derfor heller ikke beliggende inden for sådanne udpegninger. Der er ved gennemgang af produktionsvirksomheder i nærområdet vurderet at lokalplanen ikke er påvirket af støj, støv eller anden luftforurening, ligesom det vurderes at lokalplanen ikke påvirker de eksisterende, eller fremtidige vilkår for produktionsvirksomheder.

## LAVBUNDSAREALER

Kommuneplanen udpeger et lavbundsareal i den nordlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen skal sikre, at lavbundsarealet friholdes for bebyggelse og i øvrigt ikke påvirkes. Lavbundsarealet er sammenfaldende med det naturbeskyttede vandhul og mose, hvis tilstand er sikret ved udlæg af en beskyttelseszone, som beskrevet på side 42.

## GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVICUTTER

### HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Der findes ingen gældende lokalplan for området.

### SERVICUTTER

Følgende servicutter er tinglyst på matr. nr. 5a Viby By, Syv:

- 23.10.1997 - 541821-18  
Dok om forsynings-/afledningsledninger mv

Servicuttens fastsætter placeringen af en råvandsledning tværs gennem delområde A1, C1 og A2. Der må ikke over ledningsanlægget eller i en afstand af 2 meter på hver side af ledningen ske bebyggelse, beplantning, eller i øvrigt foretages nogen udnyttelse eller forefindes planter, træer eller vækster, som kan beskadige ledninger eller kabler eller vanskeliggøre vedligeholdelse heraf.

Råvandsledningens placering harmonerer ikke med bebyggelses placering. I forbindelse med den efterfølgende realisering af lokalplanen skal det afklares, hvordan råvandsledningen flyttes. Den omlagte lednings placering og begrænsninger tinglyses som ny servicutt, der aflyser ovennævnte servicutt.

Der aflyses ingen servicutter med lokalplanens vedtagelse.

## HELHEDSPLAN FOR VIBY ØST

Sideløbende med lokalplanen er udarbejdet en helhedsplan for Viby øst. Formålet med helhedsplanen er at sikre en sammenhængende, landskabelig afgrænsning af Viby øst mod det åbne land. Derudover skal helhedsplanen sikre idrætsfaciliteternes udvidelsesmuligheder og forbedre koblingen mellem by og natur. Helhedsplanen beskriver også mulighederne for udviklingen af Kavsbjerggård samt perspektivområdet ved Langdyssegård.

Helhedsplanen understøtter et sundt og aktivt friluftsliv for Vibys borgere ved at skabe bynær natur og øget biodiversitet, og med nye stier og faciliteter at give nem adgang til områderne fra egen bolig. Samtidig sikres Viby idrætsområde udvidelsesmuligheder og nye attraktive løberuter ud i naturen. Helhedsplanen præsenterer også en ambitiøs og visionær håndtering af regnvandet fra de nye boligområder sammen med regnvandet fra en del af det østlige Viby, der vil skabe et stort nyt vådområde ved den rørlagte strækning af Skensved Å. Det er samtidig med til at forbedre vandkvaliteten i åen og sikre mod erosion og oversvømmelser.

Samlet set vil helhedsplanen for Viby Øst styrke de eksisterende naturområder i og omkring Viby, og forbinde dem indbyrdes via nye naturområder med øget biodiversitet. Det vil tilsammen sikre levesteder og spredning af flere plante- og dyrearter, og give nye adgange til naturen. Området bliver en landskabelig afrunding af Viby, hvor naturen trækkes ind i byen og byen ud i naturen. På den lange bane kan den grønne bygrænse udvikle sig til en grøn ring rundt om hele Viby med grønne forbindelser, der binder byen og naturen sammen.



Fig. 46. Helhedsplan for Viby øst  
© Vandkunsten

## PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på nabokommunerne: Frederikssund, Egedal, Høje Taastrup, Greve, Solrød, Køge og Lejre.

## TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

### KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Nærmeste stoppested er beliggende på Ørstedvej, ca. 200 meter vest for den nye adgangsvej, hvor bus 215, Hvalsø St. - Solrød Strand st. kører. Lokalplanområdet ligger desuden med en cykelvenlig afstand på ca. 1-1,2 km til Viby Sj. station, hvor der afgår to toge i timen mod København.

### VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Tilgængeligheden til lokalplanområdet er generelt god for både bilister, cyklister og gående. Lokalplanområdet vejbetjenes af Ørstedvej og kobles på gode, direkte og sikre stiforbindelser til den nærliggende skole og daginstitution, til idrætscentret og til Viby Station.

### TRAFIKAL PÅVIRKNING AF LOKALOMRÅDE

Lokalplanen muliggør 135 nye boliger samt et botilbud med 35 bo-pladser, hvilket vil medføre en øget trafikmængde på Ørstedvej. Planen vurderes dog ikke at foranledige en øget trafikbelastning på det omkringliggende vejnet.

I forbindelse med ansøgning om overkørselstilladelse til Ørstedvej, vil der blive stillet krav om, at overskørslen skal etableres med trafiksikker krydsning af den dobbeltrettede cykelsti, f.eks. ved etablering af hævet overkørsel i afvigende belægning og med gennemgående cykelsti. Oversigtsforholdene skal være gode, og overkørslen skal være belyst med min. 5 meter høje belysningsmaster.

Det vil desuden blive undersøgt, om hastigheden på Ørstedvej kan dæmpes fra 80 km/t til 60 km/t frem mod byskiltet.

## SKOLEPLANLÆGNING

### SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

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

## FORSYNING

### VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmemforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmemforsyning (fjernvarme og naturgas). Sideløbende med lokalplanprocessen arbejdes der derfor på at finde en fælles varmemforsyningsløsning til både boliger og botilbud. Lokalplanen muliggør bl.a. at der kan etableres en fælles varmecentral i lokalplanområdet.

### REGN- OG SPILDEVAND

Dele af lokalplanområdet er omfattet af Roskilde Kommunes Spildevandsplan 2015-2021, kloakopland nr. 1.17.3. Området 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 og udledes til lokal recipient. Afløbskoefficienten for området er fastsat til 0,2.

Delområde B og C2 er ikke omfattet af gældende spildevandsplan, hvorfor der sideløbende med lokalplanprocessen udarbejdes et spildevandstillæg. For arealerne vil gælde de samme krav til afløbskoefficient som for kloakopland 1.17.3.

### VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Viby vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

### TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoner er placeret Lindevej 32, 4130 Viby Sj.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, kræver ikke tilladelser fra andre myndigheder end Roskilde Kommune.

## KULTURHISTORIE

### JORDFASTE FORTIDMINDER

Museumskoncernen ROMU har i medfør af museumslovens § 25 gennemført en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet. På arealet fandtes ikke fortidsminder af en karakter, som kræver nærmere arkæologisk undersøgelse, og jordarbejdet på arealet kan derfor igangsættes uden yderligere undersøgelser.

Findes der fortidsminder under jordarbejdet 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

Den nordlige del af lokalplanområdet formodes at være påvirket af trafikstøj fra Ørstedvej hvor hastighedsbegrænsningen er 80 km/ t. I lokalplanen er boligerne disponeret således, at de generes mindst muligt af trafikstøjen. Nærmeste byggefelt ligger ca. 22 m fra Ørstedvej.

Forud for ibrugtagning af bebyggelsen skal det dog dokumenteres, at boligerne ikke er belastede med vejtrafikstøj, der overskrider Miljøstyrelsen vejledende grænser.

### JORDFORURENING

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

Jorden i området forventes ikke at være forurenede 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 forurenede 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.

### LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 i Lov om landbrugsejendomme, inden arealet kan overgå til den planlagte anvendelse.

### MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af miljøscreening af lokalplanforslag 678 samt kommuneplantillæg 9 ikke er behov for at fortage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslag og kommuneplantillæg. Vurderingen beror på, at lokalplanforslag og kommuneplantillæg kun fastlægger bestemmelser for et mindre område på lokalt plan. Derudover vurderes det, at den udbygning, som lokalplanen vil muliggøre, ikke vil påvirke de i screeningen vurderede forhold væsentligt.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screening kan rekvireres ved henvendelse til [planogudvikling@roskilde.dk](mailto:planogudvikling@roskilde.dk).

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes senest 4 uger fra planforslagets offentliggørelse på [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk). Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 2019

● ● ● Lokalplanafgrænsning

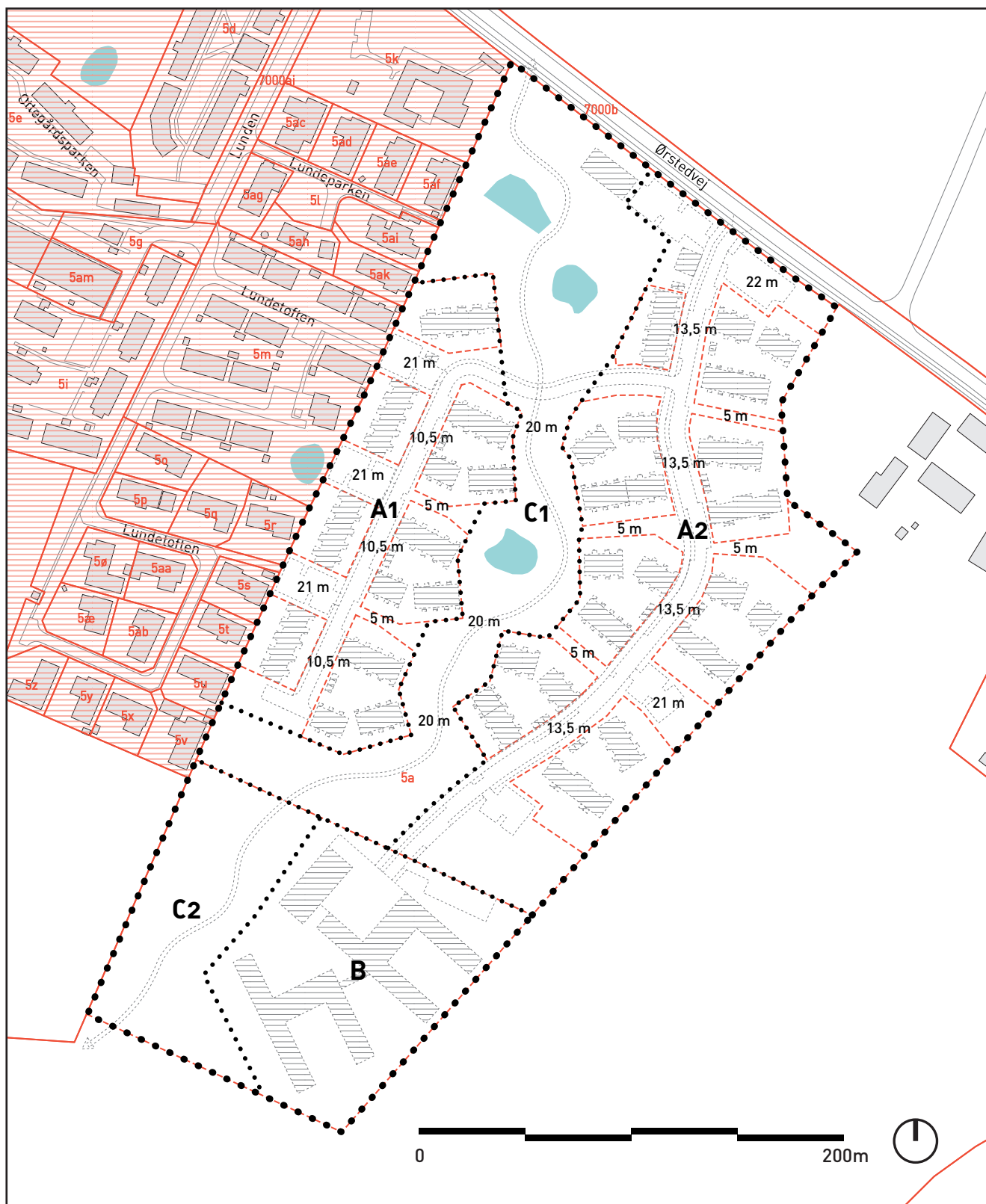


## KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| ● ● ◌ Lokalplanafgrænsning | ▨ § 3-områder      |
| ▭ Bygninger                | ● Beplantning      |
| ▭ Veje, stier og parkering | - - - Terrænkurver |
| ▭ Ubebyggede arealer       | 39,5 Højdekoter    |

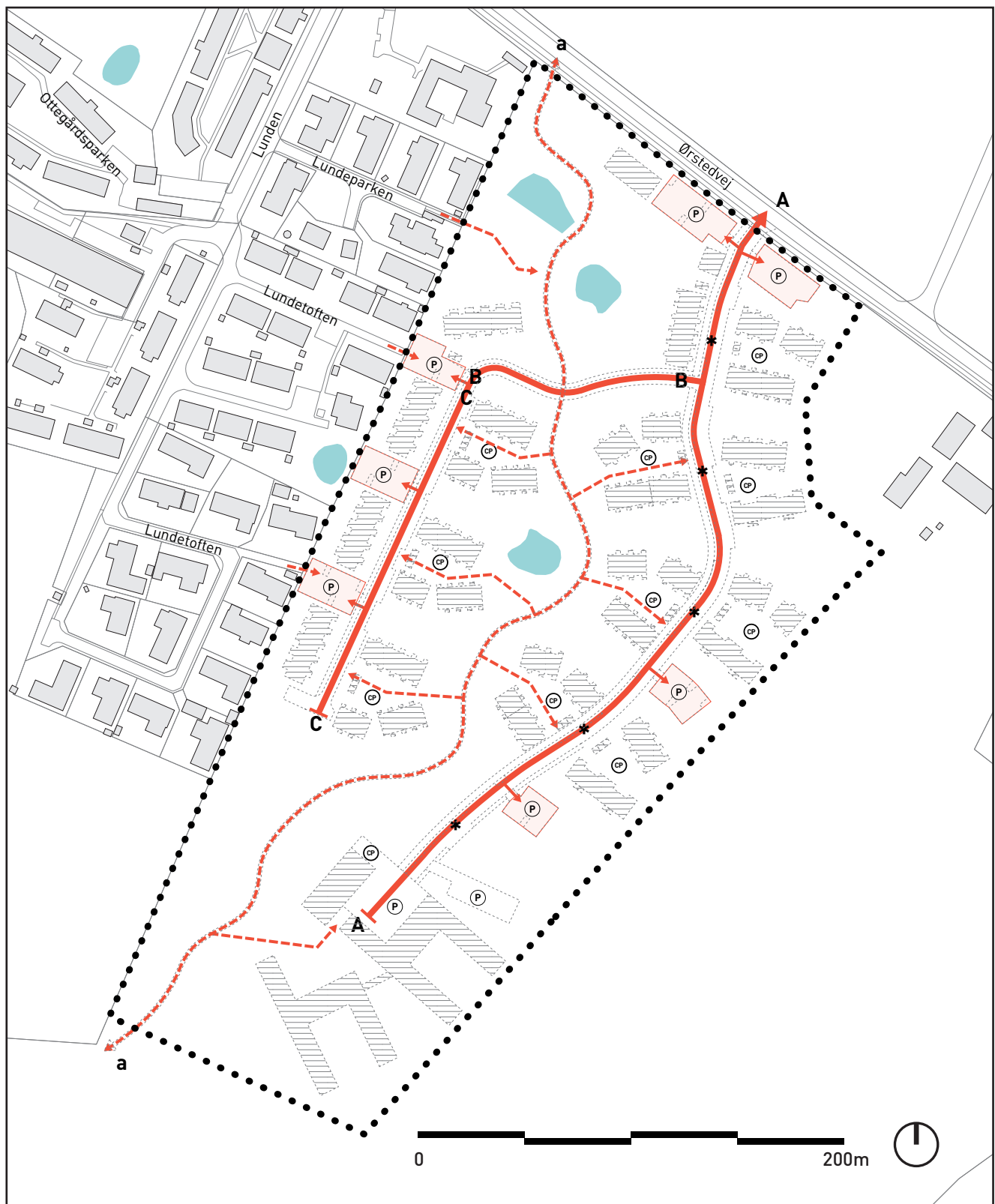


### KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)



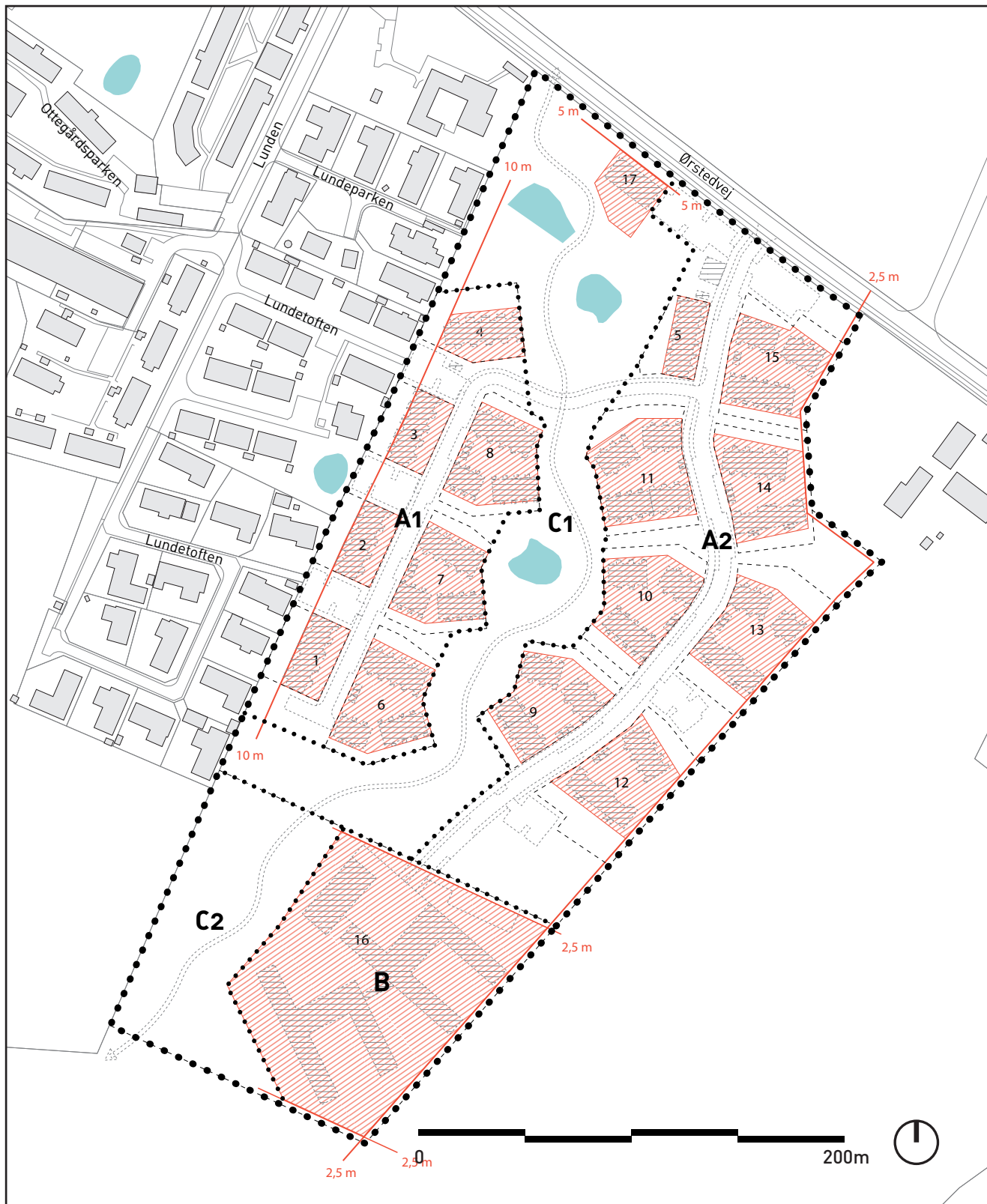
## KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

- |          |                      |   |                          |       |                        |
|----------|----------------------|---|--------------------------|-------|------------------------|
| ● ● ●    | Lokalplanafgrensning | ▭ | Veje, stier og parkering | 34d   | Matrikelnummer         |
| ● ● ● ●  | Delområdeafgræsning  | ▭ | Bygningskitse            | - - - | Princip for udstykning |
| <b>A</b> | Delområdebetegnelse  | ▭ | Planskitse               | 20 m  | Mindste afstandsmål    |
| ▭        | Bygning              | ▭ | Matrikelskel             | ▭     | Eksisterende byzone    |



## KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

- |         |                          |            |               |   |                           |
|---------|--------------------------|------------|---------------|---|---------------------------|
| ● ● ●   | Lokalplanafgrensning     | ▭          | Bygningskitse | Ⓟ | Bilparkering              |
| ● ● ● ● | Delområdeafgrensning     | ⋯          | Planskitse    | Ⓢ | Cykelparkering            |
| ▭       | Bygning                  | <b>A-A</b> | Vejudlæg      | * | Hastighedsdæmpende tiltag |
| ▭       | Veje, stier og parkering | <b>a-a</b> | Stiudlæg      |   |                           |



## KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

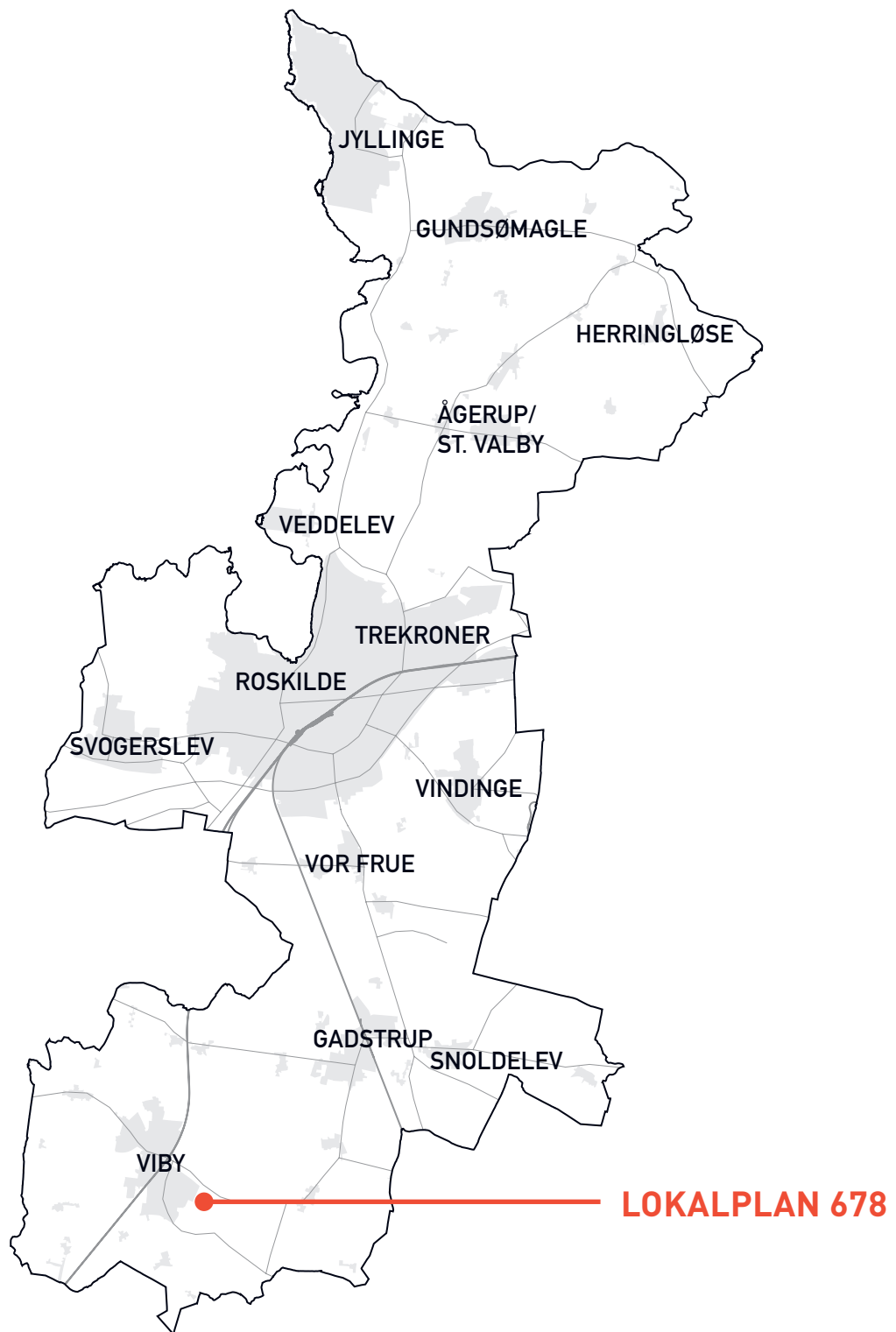
- |         |                          |       |                        |      |                            |
|---------|--------------------------|-------|------------------------|------|----------------------------|
| ● ● ●   | Lokalplanafgrensning     | ▭     | Bygningsskitse         | -5 m | Byggelinjer (min. afstand) |
| ● ● ● ● | Delområdeafgrensning     | ⋯     | Planskitse             |      |                            |
| ▭       | Bygning                  | - - - | Princip for udstykning |      |                            |
| ▭       | Veje, stier og parkering | ▨     | Byggeløfter            |      |                            |





## KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

- |                            |                             |                           |                        |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|
| ●●● Lokalplanafræsning     | <b>W</b> Biodiversitetsbånd | <b>Z</b> Ankomstplads     | ●●● Nyt træ (princip)  |
| ■ Bygning                  | ●●● § 3-område              | ■ Private haver (lukkede) | ■ Princip for regnvand |
| □ Veje, stier og parkering | --- Bufferzone              | ▨ Private haver (åbne)    | *38,0 Afledningskote   |
| --- Bygningsskitse         | ●●● Frugthave               | ▨ Affaldshåndtering       | ■ Beplantningsbælte    |
| ⋯ Planskitse               | ■ Gårdrum                   |                           |                        |



**PLAN OG UDVIKLING**

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3605

[planogudvikling@roskilde.dk](mailto:planogudvikling@roskilde.dk)