

Boliger ved Vester- gade, Viby Sj.

Lokalplan 611



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

Baggrund	6
Lokalplan området	7
Formål og indhold	7
Forhold til anden planlægning	8
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	14
Dispensation fra lokalplanen (planlovens § 19 og 20)	15
§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus	16
§3 Anvendelse	16
§4 Udstykning	17
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
§6 Bebyggelsens omfang og placering	20
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§8 Ubebyggede arealer	23
§9 Grundejerforening	25
§10 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	25
§11 Aflysninger	25
§12 Lokalplanens retsvirkninger	26
§13 Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag 1	28
Kortbilag 2	30
Kortbilag 3	32
Kortbilag 4	34

Plan- og Teknikudvalget	8. juni 2017
Offentlig høring	23. juni - 30. august 2017
Borgermøde	9. august 2017
2. behandling, Plan- og Teknikudvalget	4. oktober 2017

Forord

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, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange af Byrådet. Herefter fremlægges forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er vedtaget, 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. Det vil være muligt at finde lokalplanforslaget digitalt på hjemmesiden, men du kan også få en trykt udgave i By, Kultur og Miljø, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby.

Den offentlige høring varer mindst 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget.

Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse.

I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter Byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

ENDELIG LOKALPLAN

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

KLAGEMULIGHED

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

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes via den digitale klageportal på www.borger.dk. Her findes også nærmere vejledning om klageregler. Nævnet 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.



Redegørelse

Lokalplanområdet set fra syd



Lokalplanområdets beliggenhed
©SDFE

BAGGRUND

I 2010 flyttede Viby Friskole fra Vestergade til det gamle rådhus i Gammel Viby. Roskilde Kommune har siden ejet grunden og bygningerne er nedrevet, med undtagelse af de to ejendomme Vestergade 14A og 16, som nu er udstykket og solgt fra. Det resterende bagvedliggende areal op mod banen ligger som en storparcel, som kommunen ønsker udnyttet til boligformål, tæt-lav boligbebyggelse.

Ejeren af naboejendommen Kastanievej 8B ønsker at udstykke ejendommen enten til tæt-lav (rækkehus) eller åben-lav boligbebyggelse (parcelhus). Lokalplanen omfatter derfor begge ejendomme.



7

LOKALPLAN OMRÅDET

Lokalplanområdet ligger i Viby Sjælland, som er hovedby i den sydlige del af Roskilde. Lokalplanen omfatter ejendommen Vestergade 14B, matr. nr. 38 og Kastanievej 8B, matr. nr. 8dn, Viby By, Syv, der til sammen udgør ca. 5000m².

Ejendommen Vestergade 14B er i dag ubebygget. På ejendommen Kastanievej 8B ligger en del bygninger, som er i anvendelse til boligformål. Hovedbygningen på ejendommen er stuehuset på en ældre gård, som ikke er registreret som bevaringsværdig. En realisering af lokalplanen for denne del af området kræver, at den nuværende bebyggelse nedrives, ligesom en del af beplantningen i området må fældes.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Vestergade og mod øst og nord af åben-lav boligbebyggelse. Mod nordvest grænser lokalplanområdet op til Vestbanen, som forbinder København og Jylland.

Området ligger centralt i Viby og har nem adgang til Viby bymidte og stationen.

Terrænet er relativt fladt med en højdeforskel på maks. 1/2m. Området har vejadgang fra Vestergade og fra Kastanievej. Langs områdets nordvestlige grænse mod banen er der etableret et støjhegn.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har til formål at muliggøre en fremtidig udnyttelse af lokalplanområdet til boligformål. Desuden fastlægges bestemmelser om disponering af området med parkering, veje og fælles opholdsarealer samt stier som understøtter det eksisterende stinet.

Redegørelse

Det nye boligområde, som ligger stationsnært, fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage. For ejendommen Kastanievej 8b (delområde 2), vil der desuden gælde, at den kan udstykkes til åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet har en uregulær form, der sammen med placeringen tæt på jernbanen gør det vanskeligt at udnytte og disponere arealet på en effektiv måde. Derfor er bebyggelsesprocenten fastsat til maks 28 for tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsen tænkes opført i tegl og med saddeltag, hvilket harmonerer med den omkringliggende boligbebyggelse.

Udnyttelsen af begge delområder til tæt-lav boliger vil fremme muligheden for at etablere et godt stort fælles friareal.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

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

Grundvandsbeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger i et område udpeget med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og inden for 300 meter til en række private og almene indvindingsboringer. Da området udægges til boligformål er det undtaget kravet om grundvandsredegørelse.

Tiltag som sikrer fortsat grundvandsdannelse og sikring mod forurening er indarbejdet i lokalplanen, med bestemmelser om håndtering af regn- og spildevand, som skal

minimere risiko for nedsivning/afledning, der kan være potentiel skadelig for grundvandet. Der stilles derfor krav til maksimal befæstelse, permeable belægninger og at regnvand såvidt muligt nedsives lokalt.

Naturbeskyttelse

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

Fingerplan 2013

I forhold til Fingerplan 2013 ligger lokalplanområdet inden for afgrænsningen af det øvrige hovedstadsområde (byområde). Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet/ implementeret i Kommuneplan 2016.

Kommuneplan

I Roskilde kommuneplan 2016 ligger lokalplanområdet indenfor rammeområde 6.B.258, der fastsætter, at området må anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse (parcelhuse og rækkehuse o.l.) med tilhørende fælleshuse og friarealer.

Åben-lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsen må ikke have større højde end 8,5 m over terræn. Tæt-lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager. Bebyggelsen må ikke have større højde end 8,5 m over terræn. Grunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 700 m² for åben-lav bebyggelse og 250 m² for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Ved planlægning af ny bebyggelse skal der tages højde for jernbanestøj i den vestlige del af området.

Redegørelse

Kommuneplan 2016 indeholder retningslinjer for en række forhold, hvor der i denne lokalplan skal tages hensyn til de retningslinier, som handler om boligudbygning.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

Servitutter

Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som er uforenelige med lokalplanens formål.

Planlægning i forhold til nabokommuner

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

Kollektiv og bæredygtig trafikplanlægning

Lokalplanområdet ligger stationsnært i forhold til Viby Station. Busplan 2016 danner baggrund for fremtidige busruter i kommunen. Med Viby station som knudepunkt kører der busser mod henholdsvis Solrød og Osted.

Vej- og stiplanlægning

Der bliver med planen vej- og stiadgang til lokalplanområdet fra henholdsvis Vestergade og Kastanievej.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse inden for Peder Syv Skole skoledistrikt, som har kapacitet til den boligudbygning, som lokalplanen giver mulighed for.

Forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Fors A/S. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet. Nyt byggeri, der opføres som lavenergi, er undtaget for tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse af Seas NVE.

Kloakering og overfladevand

Området er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Afløbskoefficienten er 0,35, dvs. at hvis området befæstes højere end at dette kan overholdes, skal der ske nedsivning og/eller ske forsinkelse, så den samlede afløbsmængde ikke overskrideres.

Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

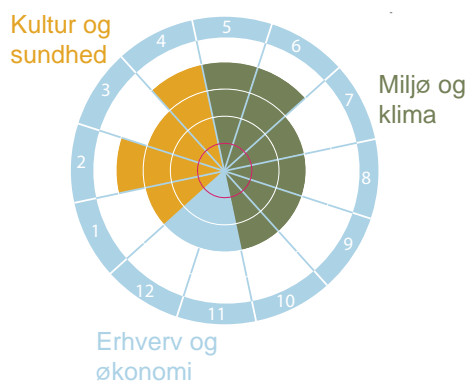
Affald

Lokalplanområdet er omfattet af regulativ for affald i Roskilde Kommune for husholdninger.

Tilladelser fra andre myndigheder

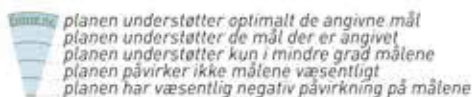
Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder end Roskilde Kommune.

Redegørelse



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 (Kultur arv 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

Kulturhistorie

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet, og det oplyses, at arealet antages at være uden arkæologisk potentiale. Museet vurderer på den baggrund, at jordarbejder på arealet ikke indebærer risiko for ødelæggelse af arkæologiske levn. Skulle der mod forventning dukke væsentlige fortidsminder op ved fremtidige anlægsarbejder gælder museumslovens § 27.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Ud fra screeningen besluttes det, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Roskilde kommune har foretaget en 360° screening af lokalplanforslaget, som redegør for de overordnede miljøkonsekvenser ved udvidelsen, samt i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Screeningen viser, at forslag til lokalplan nr. 611 vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljø-

vurdering af planer. Screeningen viser, at projektet især understøtter målsætningen omkring grønne fællesarealer og lægger op til social mangfoldighed.

Klage over afgørelsen om miljøscreeningen skal sendes via den digitale klageportal under planklagenævnet. www.borger.dk. Klagen skal være modtaget inden fire uger efter offentliggørelsen af forslaget. Vejledning og gebyrordning kan ligeledes findes på nævnets hjemmeside.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af screeningen af lokalplanforslag 611 ikke er behov for at foretage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos Erhvervsstyrelsen, Roskilde Museum og Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling, der ikke har haft bemærkninger til planen.

Forurening

Jorden i området forventes at være lettere forurenet af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Ændring af arealanvendelsen til boligformål forudsætter derfor, at ejer eller bruger skal sikre mod kontakt med lettere forurenede jord, og at flytning af jord skal anmeldes til kommunen. Der fastsættes bestemmelser i lokalplanen, som fremmer jordballance i området.

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

Støjforhold

Vejstøj

Lokalplanen vil ikke ændre i trafikmønsteret, hvorfor påvirkningen vil være uændret i forhold til støjpåvirkning.

Redegørelse

Støj fra jernbane

Der er udarbejdet støjrapport om støj fra jernbanen i 2009. Rapportens konklusion viser, at resultaterne fra støjberegningerne alene giver anledning til meget få restriktioner for placering af et fremtidigt byggeri inden for lokalplanområdet. Ved fastlæggelse af bebyggelsesplan bør der ikke etableres boliger i 1½ plan i den nordlige spids af matrikel nr. 8cp Viby, Syv, hvor støjniveauet i øverste etages højde må forventes at overskride den vejledende grænseværdi for støjniveau på boligfacader. Med det forventede støjniveau fra togdriften optræder der ej heller behov for etablering af yderligere støjafskærmning mod jernbanen. Efter nylig samtale med konsulenten, der udarbejdede rapporten kan det yderligere konstateres, at Bygge- og Boligstyrelsens grundlag for støjberegninger viser en markant nedgang i gods- og persontog på strækningen i fremtiden, svarende til en støjreduktion på henholdsvis 6 og 3 dB. Der anses således, at være god margin til grænseværdien 64 dB for jernbanestøjen. På den baggrund anses der ikke at være behov for ny støjrapport. De vejledende støjgrænseværdier for udendørs opholdsarealer er ikke overskredet inden for lokalplanområdet.

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS § 19 OG 20)

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

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 samt senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet,
- at sikre, disponering af området med parkering, veje og fælles opholdsarealer, der kan benyttes til leg og ophold,
- at sikre, at der etableres stier i området, som forbinder sig til det omkringliggende stinet,

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr 8dn og 38 af Viby By, Syv samt alle parceller, der efter den 1. april 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

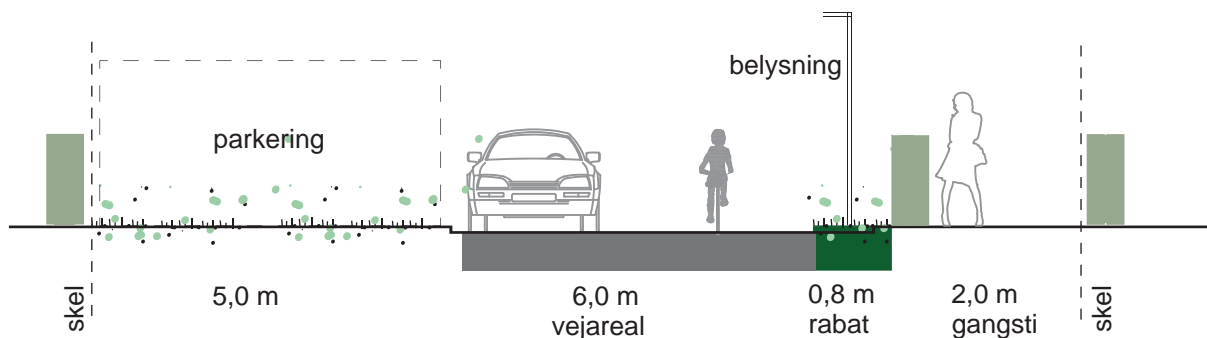
2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse).



figur 1. Vejprofil for adgangsvej A-A

Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) eller åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse).

§4 Udstykning

4.1

Udstykning til tæt-lav bebyggelse skal udføres i princippet, som vist på kortbilg 4.

4.2

Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse skal der sikres et friareal til den enkelte bolig på 125 % af boligetagearealet. Mindst 50 m² af friarealet skal etableres som privat friareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig. Den resterende del af friarealet skal indgå som en del af fællesarealet i direkte tilknytning til bebyggelsen.

4.3

Ved udstykning til åben-lav bebyggelse inden for delområde 2 skal hver parcel udgøre mindst 700m².

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Veje

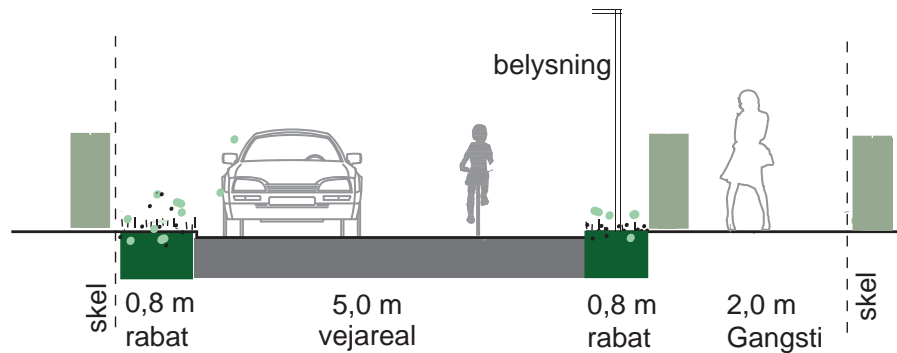
Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Vestergade og til delområde 2 fra Kastanievej, som vist på kortbilag 3.

Der udlægges areal til nye veje A-A, B-B og C-C med en beliggenhed som vist på kortbilag 3 og 4.

Der skal etableres vendepladser i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

Delområde 1:

Adgangsvej A-A (se figur 1 og kortbilag 3) skal udlægges i



figur 2. Vejprofil for adgangsvej B-B

Bestemmelser

13,8 meters bredde og anlægges med 6,0 meter kørebane, 5 meter p-areal og 2,0 meter gangsti, som vist på figur 1 og kortbilag 3 og 4. Der skal etableres 0,80 meter græsrabat mellem gangsti og parkeringsareal.

Delområde 2, ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse:

Adgangsvej B-B (se figur 2 og kortbilag 3) skal udlægges i 8,6 meters bredde og anlægges med 5,0 meter kørebane og 2,0 meter gangsti. Der skal etableres græsrabat på 0,8 meter mellem kørebane og sti mod nord og mellem kørebane og skel mod syd.

Adgangsvej C-C (se figur 3 og kortbilag 3) skal udlægges i 6,8 meters bredde og anlægges med 6,0 meter kørebane græsrabat på 0,8 meter mellem kørebane og naboskel.

Overkørsel til de enkelte grunde må kun ske fra adgangsvej B-B og C-C (se kortbilag 3).

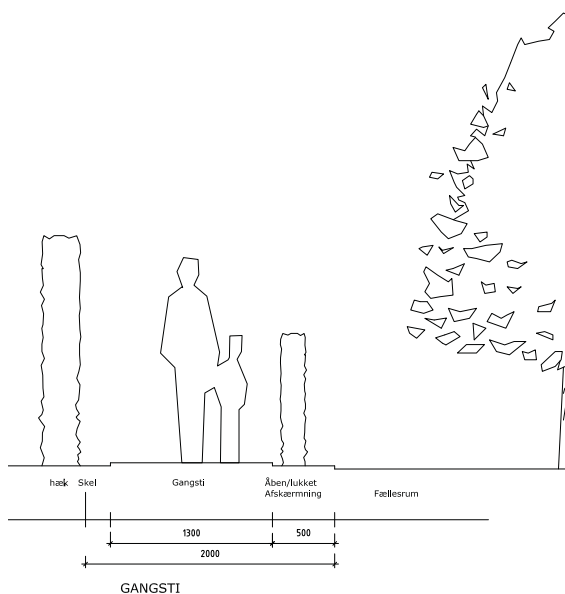
Der kan til de enkelte grunde etableres en overkørsel på maks. 5,00 meter til kørende samt en overkørsel på 1,20 meter til gående.

5.2 Stier

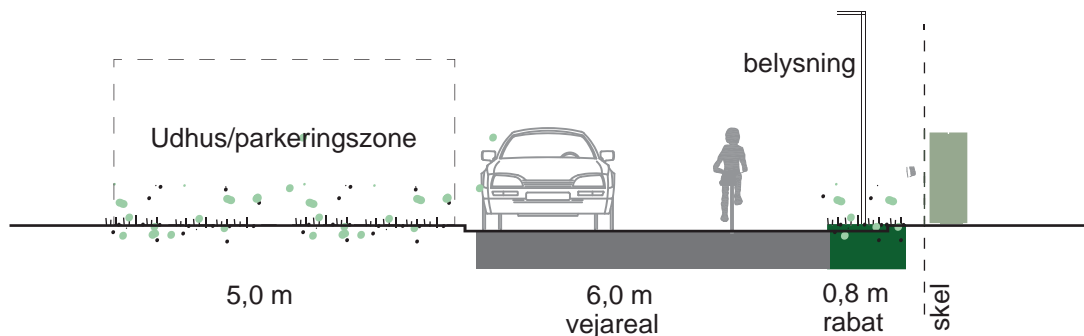
Der skal etableres stiforbindelser mellem lokalplanområdet og de omkringliggende boligområder som vist på kortbilag 3 og 4.

Gangstierne a1 - a2 og b1 - b2, udlægges i 2 meters bredde og anlægges med 1,3 meters permeabel befæstelse eller som grussti, som vist på figur 1, 2 og 4 og med en placering som vist i princip på kortbilag 3 og 4.

Uanset om delområde 2 anvendes til åben-lav eller tæt-lav



Figur 4. Snit af sti



figur 3 Vejprofil for adgangsvej C - C

boligbebyggelse, skal det sikres, at stien b1 - b2 føres ud til Kastanievej i princippet som vist på kortbilag 3 og 4

Hvor stien b1 - b2 krydser overkørsel til vejen C - C skal der etableres en hævet flade, som vist på kortbilag 3, så konflikt mellem lette og tunge trafikanter minimeres.

Inden for delområde 1 foregår adgang til bebyggelsen for gående fra stien a1 - a2.

5.3 Belysning

Belysning langs veje og stier skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,50 meter. Eventuelle lyskilder, som peger mod bebyggelse, skal afskærmes, så generne for de omboende minimeres.

5.4 Parkering

For tæt-lav boligbebyggelse gælder, at der skal anlægges areal til parkering svarende til mindst 1 ½ p-plads pr. bolig. For åben-lav boligbebyggelse gælder, at der skal anlægges areal til parkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig.

Alle p-pladser skal anlægges med delvis gennemtrængelig belægning.

Delområde 1:

Parkering skal etableres på fælles p-areal, som vist på kortbilag 3 og 4.

Delområde 2:

Parkering skal etableres på egen grund, som vist på kortbilag 3 og 4.

Der skal etableres parkering i forbindelse med hver bolig. Der kan etableres supplerende p-pladser for enden af adgangsvej B-B efter principperne som vist på kortbilag 3 og 4.

Bestemmelser

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Boliger

Tæt-lav boligbebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter. Dette gælder ikke for åben-lav boligbebyggelse.

6.2

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse må ikke overstige 28. Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse må ikke overstige 30 for hver enkelt grund.

Afløbskoefficienten må maks. være 0,35 (se redegørelsen s. 11).

6.3

Ny bebyggelse skal opføres i en etage med udnyttelig tagetage med en husdybde på maks. 9m. og en maksimal højde på 8,5m målt fra reguleret terræn.

6.4

For at opnå visuel forbindelse og variation i bebyggelsen skal der ved tæt-lav bebyggelse skabes mellemrum/ophold i bebyggelsen. Mellemrummet skal have en bredde på min. 5m, i princippet som vist på kortbilag 4.

6.5 Carporte og småhuse

Der må ikke opføres garager inden for lokalplanområdet.

Delområde 1:

Der må i forbindelse med hver bolig opføres skure med en max. højde på 3,0 m. Skure og udhuse skal opføres inden for zonen for udhuse i princippet som vist på kortbilag 3.

Carporte må opføres med en max. højde på 3,0 m på det fælles parkeringsområde, men kun som en sammenhængende bygning.



Den klassiske jordfarveskala

Delområde 2:

Der må i forbindelse med hver bolig opføres carporte og skure med en max. højde på 2,5 m. Skure og carporte skal opføres inden for zonen for udhuse og parkering i princippet som vist på kortbilag 3.

6.6

§ 6.5 gælder ikke for åben-lav boliger.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Facader, boliger

Tæt-lav boligbebyggelse skal udformes så den fremtræder som en samlet ensartet bebyggelse inden for hvert delområde.

Facader skal udføres enten i blank mur med blødstrøgne sten eller pudset og malet mur eller med indfarvet pudset mur.

Dele af facaden kan udføres med mindre lette facadepartier i træ.

Til udvendige bygnings sider må kun anvendes farver som grå, sort, hvid og jordfarver eller blandinger heraf.

På fritstående gavle, må der kun etableres vinduer i stueetagen.

7.2 Tage, boliger

Tage skal udføres med ubehandlede lervingetegl, skifer, tagpap eller som grønne tage med lav bevoksning (sedum), men med samme materiale for den samlede bebyggelse inden for hvert delområde.

Tagflader må ikke være blanke og reflekterende.

Bestemmelser



Tagafslutning med teglene lagt i mørtel

Til udvendige tagflader må kun anvendes jordfarver og sort eller blandinger heraf.

Tage skal være symmetrisk saddeltag med en taghældning på mellem 30 og 50 grader. Tagene må ikke udføres med valm.

Tegltage skal afsluttes mod gavl uden udhæng med teglstenslag i mørtel. Ombukkede teglstenslag er ikke tilladt.

7.3 Antenner m.v.

Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger, dog undtaget anlæg til solenergi.

Paraboler må kun placeres på terræn og må ikke være synlige fra vej og fælles opholdsarealer.

Såfremt der etableres anlæg til solenergi, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og tilpasses tagfladens hældning eller bygningens øvrige ydervægge. Anlæg til solenergi kan placeres på jorden, såfremt de ikke er synlige fra veje og fælles opholdsarealer.

7.4 Carporte og småhuse

Carporte og småhuse, herunder skure til affaldshåndtering skal opføres med et ensartet udtryk. Carporte skal være åbne og må kun beklædes på en side.

Skure til affaldshåndtering skal udføres i tegl eller med træbeklædning malet i mørke heldækkende farver.

Genbrugsøen/affaldsskuret hegnes ind/aflukkes med en åbning på min. 1,00 meter i bredden. Genbrugsøen/affaldsskuret placeres og afskærms således, at den ikke virker skæmmende for området.

På carporte og småhuse skal der etableres tage der er flade eller syner flade, som skal fremstå med tagpap eller sedumtag,

§8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Fælles friarealer

Der skal udlægges fælles friarealer som vist på kortbilag 3 og 4.

Fælles friarealer er forbeholdt ophold og leg og skal friholdes for bebyggelse.

Ved udnyttelse af hele lokalplanområdet til tæt-lav boligbebyggelse skal de fælles friarealer i delområde 1 og 2 fungere som et samlet areal.

De fælles grønne friarealer skal udføres med græs med mindre grupper af løvfældende træer, i princippet som vist på kortbilag 4.

8.2 Pleje af træer

Træer langs veje skal opstammes, så trækronerne på sigt er løftet minimum 4,50 meter over jorden og derved kan udvikles frit over kørebanen.

Træer plantet på de grønne fællesarealer skal vokse frit og skabe sit eget udtryk og skal ikke opstammes. Opstamning kan blive nødvendig ved stier og områder med borde og bænke.

Den eneste form for pleje af træer, som må forekomme inden for lokalplanområdet, er opstamning for lysindfald. Der må på intet tidspunkt udføres kronenedskæringer (topkapping og lignende).

Bestemmelser

8.3 Terræn

Inden for lokalplanområdet må terræn ikke reguleres med mere end 0,50 meter fra eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1,00 meter.

Terræn kan reguleres med mere end 0,5m i forhold til fælles friarealer efter særlig godkendelse.

8.4 Hegn

Hegn skal udføres som levende hegn. Hegn mod vej og mod åbne arealer skal udføres som bøgehæk (*Fagus sylvatica*).

Hække langs skel mod interne veje og stier må ikke overstige 1,20 meter i højden. Langs veje og stier skal levende hegn placeres på egen grund og plantes i en afstand af minimum 0,30 meter fra skel.

Ved udnyttelse af delområde 1 og 2 til tæt-lav boligbebyggelse må der ikke hegnes imellem de to områder.

8.5 Undtagelse

Bestemmelserne i § 8.4 gælder ikke for hegn i skel mod eksterne naboer.

8.6 Campingvogne, lastbiler m.m.

Campingvogne, ikke indregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles ubebyggede arealer. Disse må kun opbevares på egen grund i åben-lav bebyggelse inden for delområde 2.

Opbevaring af lastbiler tillades ikke inden for lokalplanområdet.

8.7 Renovation

Affaldshåndtering skal ske i overensstemmelse med gældende regulativ for Roskilde Kommune,

Der skal etableres genbrugsøer/affaldsskure med mulighed for sortering af affald, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

Containerplads til affaldshåndtering skal placeres, som vist på kortbilag 3. Containerpladsen skal placeres og afskærmes således, at den ikke virker skæmmende for området.

§9 GRUNDEJERFORENING

I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i området. Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

Alternativt kan der søges om optagelse i eksisterende og godkendt grundejerforening.

Grundejerforeningerne skal oprettes senest når halvdelen af boligerne i området er taget i brug.

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles opholdsarealer indenfor området.

§10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal vej, sti og parkeringsarealer og fælles opholdsarealer være anlagt. Arealerne skal senest være beplantet førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

§11 AFLYSNINGER

11.1 Fortrængning af servitutter

Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens §15, stk. 2, nr. 16.

Bestemmelser

§12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

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.

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstå-ende lokalplan endeligt.

Roskilde Byråds Teknik og Miljøudvalg den 4. oktober 2017

Torben Jørgensen
Formand for Plan og Teknikudvalget

/

Martin Holgaard
Teknisk Direktør

Kortbilag 1

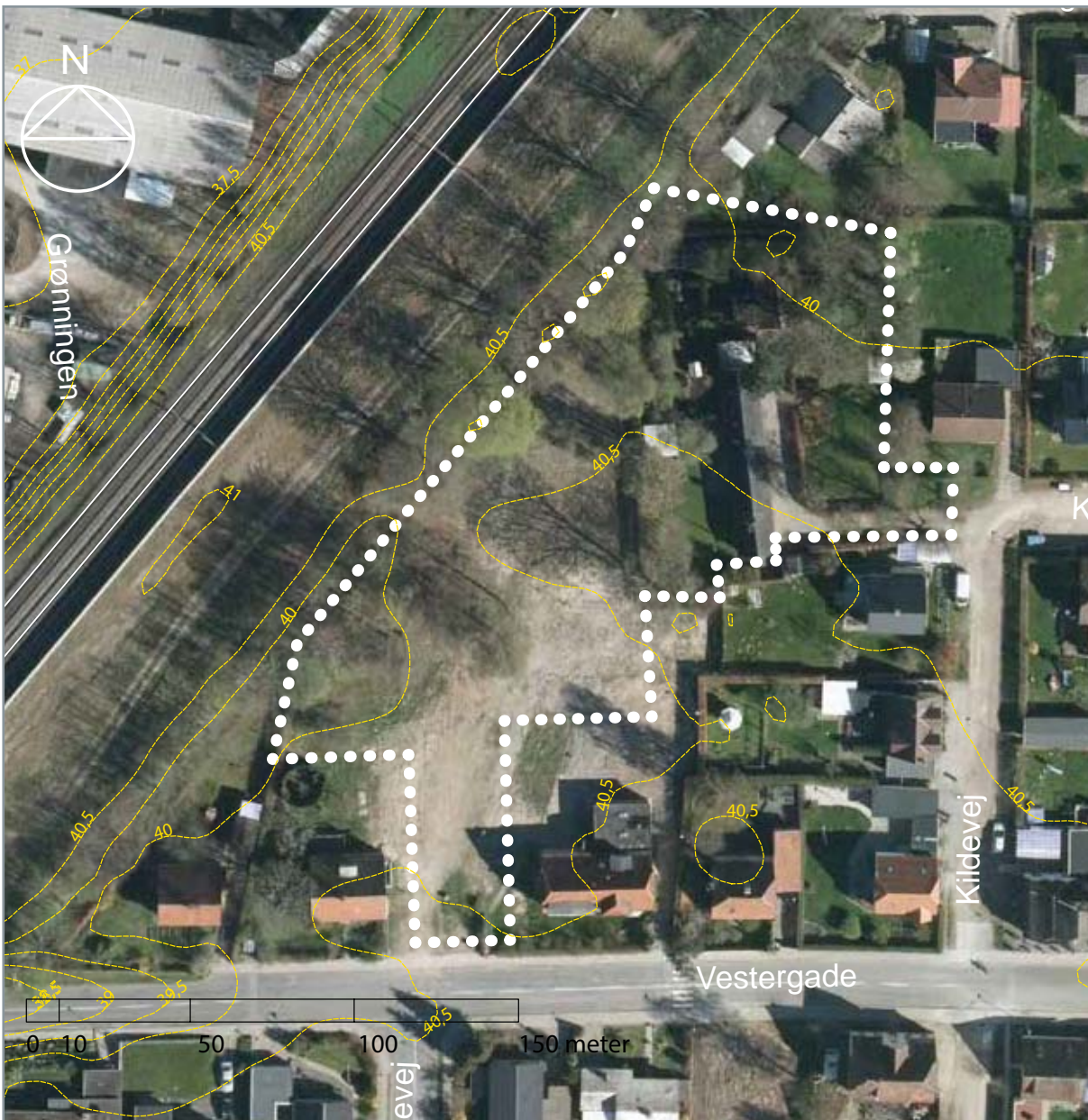
Eksisterende forhold

Lokalplangrænse



Terrænkurver





Kortbilag 2

Matrikelkort og delområder

Lokalplangrænse



Delområder

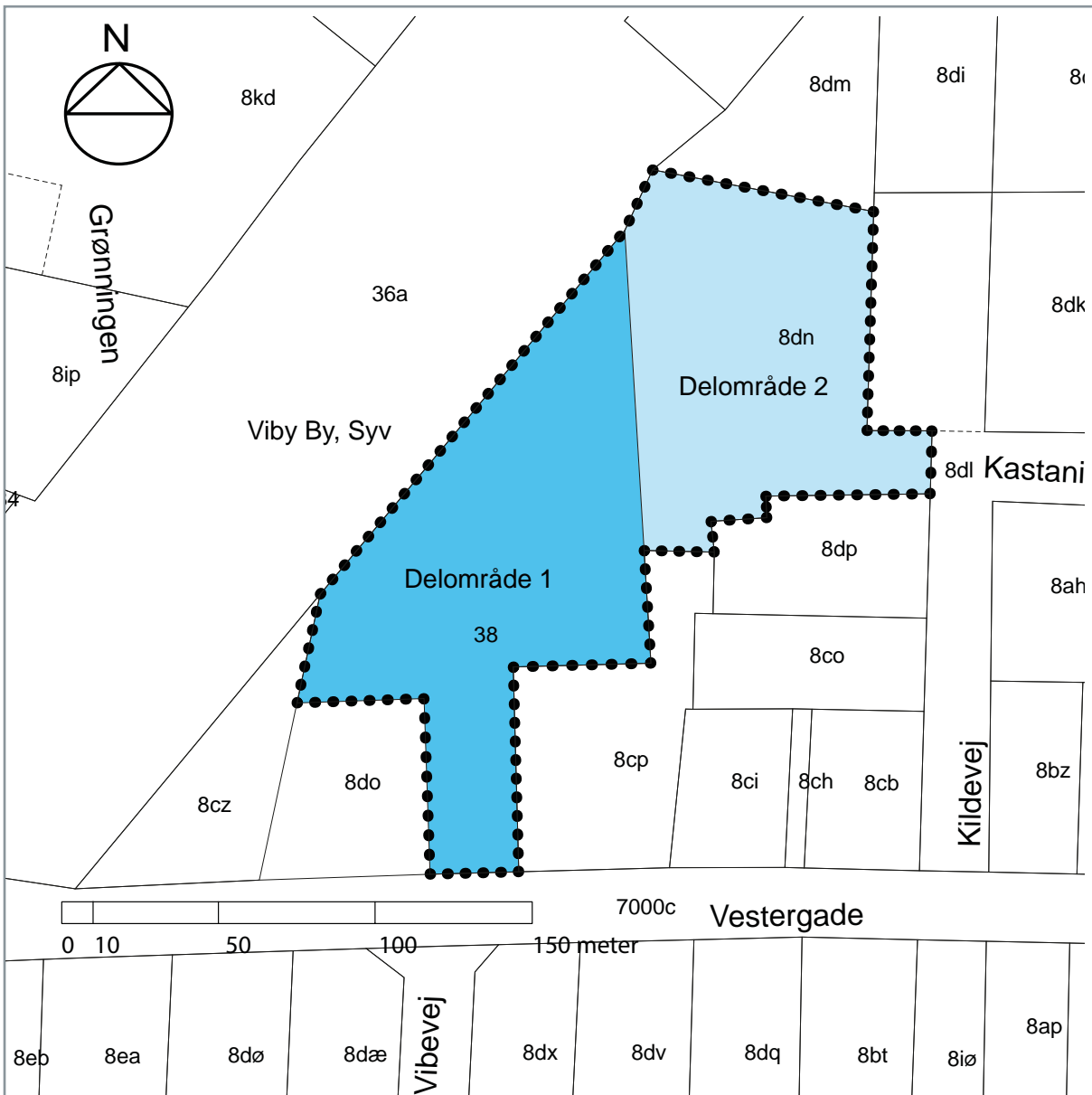


Matrikelskel












Matrikelnummer

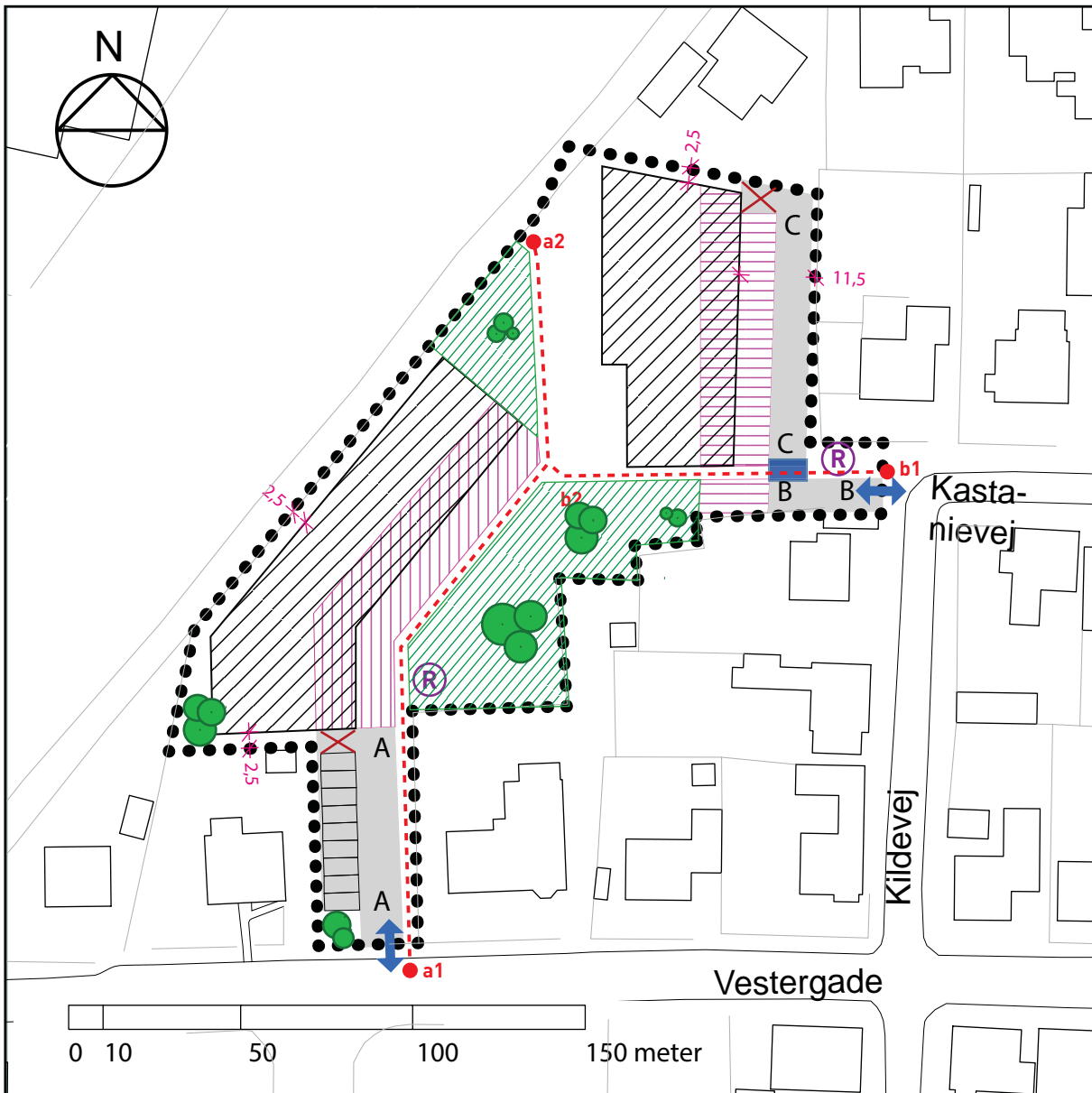
8dn



Kortbilag 3

Bebyggelsesregulering og infrastruktur

Lokalplangrænse	
Byggefelt for tæt-lav boligbebyggelse	
Fælles ophold	
Zone for udhuse	
Zone for udhuse og parkering	
Vejadgang	
Stier	
Renovation	
Byggefeltets afstand til skel	
Veje	
Hævet flade	
Parkering	
Vendeplads	
Træer	



Kortbilag 4

Illustrationsplan



