

Boliger i Vindinge øst

Lokalplan 570



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

BAGGRUND	6
LOKALPLANOMRÅDET	7
FORMÅL OG INDHOLD	8
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	9
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	22
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN	23
§ 9 GRUNDEJERFORENING	25
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE	26
§ 11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT / LOKALPLAN	26
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	26
§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING	27
Kortbilag 1	28
Eksisterende forhold 1:2.500	28
Kortbilag 2	30
Matrikelkort 1:2.500	30
Kortbilag 3	32
Fremtidige forhold 1:2500	32
Kortbilag 4	34
Fremtidige forhold 1:2500	34

Teknik- og Miljøudvalget	2. december 2010
Økonomiudvalget	8. december 2010
1. behandling, Byråd	15. december 2010
Offentlig høring	22. december 2010 - 1. marts 2011
Borgermøde	3. februar 2011
Teknik- og Miljøudvalget	5. maj 2011
Økonomiudvalget	18. maj 2011
Endelig vedtagelse, Byråd	25. maj 2011

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, Køgevej 80 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget og vedtages 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 Teknik og Miljø, på biblioteket og borgerservicecentre 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. De skal sendes skriftligt til Plan og Udvikling, Postboks 100, Køgevej 80, 4000 Roskilde eller med email til lokalplan@roskilde.dk.

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 Byrådet efter Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalgets behandling vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Byrådets vedtagelse af lokalplanen kan påklages for så vidt angår spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens indhold.

Klage indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

Spørgsmål om planens lovlighed kan indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed

BAGGRUND

Roskilde Kommune ønsker med denne lokalplan at muliggøre opførelse af et nyt boligområde i Vindinge øst. Området syd for Stærkendevej er i Kommuneplan 2009 udlagt til byudviklingsområde med boligformål.

Vindinge har sin egen skole med 2 spor fra 0. – 7. klasse. Skolen ligger centralt i byen og er med til at gøre Vindinge til et attraktivt sted at bosætte sig. Der er behov for at understøtte den lokale skole ved at muliggøre en større boligudbygning i Vindinge. Der er udover området syd for Stærkendevej udlagt areal til nye boligområder i Vindinge vest og Vindinge nord.

Et entreprenørfirma ønsker, i samarbejde med en privat grundejer, at opføre 26 åben-lav boliger og 14 tæt-lav boliger i området syd for Stærkendevej. Entreprenørfirmaet har præsenteret et skitseforslag, og lokalplanen tager udgangspunkt i forslaget.

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området og ved vedtagelse af denne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

LOKALPLANOMRÅDET

Vindinge by ligger centralt i Roskilde Kommune omkring 4 kilometer sydøst for Roskilde bymidte. Byen huser omkring 2000 indbyggere.

Omkring den oprindelige Vindinge landsby ligger Vindinges nyere boligområder. I nord og vest spreder Vindinge sig ud i det åbne land langs byens udfaldsveje. I syd afgrænses byen af Vindingevej.

Det åbne land omkring Vindinge er præget af landbrug, råstofgrave og natur- og fritidsområdet Hedeland.

Vindinge landsby er karakteristisk ved en særlig velbevaret landsbystruktur. Bebyggelsen er forholdsvis intakt og stort set alle ældre gårde, huse og villaer er udpeget som bevaringsværdige.

Vindinges profil tegnes af lave huse med høj tagrejsning samt af et stort antal høje træer, som vokser langs vejene og omkring de gamle gårde. Træerne indrammer bebyggelsen og skaber en sammenhængende byprofil.

Lokalplanområdet ligger i det åbne land på kanten af Vindinge by syd for udfaldsvejen, Stærkendevej. Set fra det åbne land øst for Vindinge er byens profil tegnet af lav be-



De fleste huse i Vindinge er lave huse med høj tagrejsning. De mange høje træer, som vokser i byen indrammer husene og skaber en sammenhængende byprofil.



Vindinge set fra Stærkendevej.

Redegørelse

byggelse, som forankres i landskabet af høje træer.

Lokalplanområdet ligger centralt i Vindinge tæt på den oprindelige landsby og Vindinge Skole. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Stærkendevej og mod vest af tæt-lav boligbebyggelsen, Moesgården. Syd for lokalplanområdet ligger et nyere parcelhusområde. Øst for lokalplanområdet ligger marker.

Lokalplanområdet er cirka 44.000 m² stort.

FORMÅL OG INDHOLD

Der er behov for at understøtte den lokale skole i Vindinge ved at muliggøre en større boligudbygning i byen. Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for, at der kan opføres 26 åben-lav boliger og 14 tæt-lav boliger inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om anvendelse af lokalplanområdet til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Et boligområde, hvor boligerne åbner sig mod vejene, og hvor der fra den private bolig er mulighed for at følge med i, hvad der foregår ude på vejen (og hvor vejen i øvrigt er udformet, så den inviterer til leg og ophold) er mere interessant og trygt at færdes og bo i end et boligområde, hvor livet er gemt væk bag høje hække.

Lokalplanen skal sikre, at hegn mod veje udformes, så der skabes visuel kontakt og flydende overgange mellem private grunde og veje. Ydermere skal lokalplanen sikre, at der gives mulighed for ophold og leg langs veje ved regulering af trafikken.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om højden på hegn mod veje og det åbne land. Lokalplanen fastsætter desuden



Eksempel på et nyere boligområde i Vindinge, hvor husene åbner sig mod vejen, og hvor lave hække skaber visuel kontakt og flydende overgange mellem de private udstykninger og vejen. Lave hække sikrer bedre oversigtsforhold og kan være med til at øge trafiksikkerheden.

9

bestemmelser om etablering af chikaner og hævede flader langs veje.

Lokalplanområdet ligger langs udfaldsvejen, Stærkendevej i det åbne land på kanten af Vindinge. Det nye boligområde bliver en del af Vindinges afrunding mod det åbne land i øst. Vindinges profil mod det åbne land er tegnet af lav bebyggelse, som forankres i landskabet af høje træer.

Lokalplanen skal sikre, at der plantes høje træer inden for lokalplanområdet, som kan være med til at understøtte Vindinges profil mod det åbne land. I den forbindelse sikres det, at hegningen mod det åbne land skal være lav. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om etablering af træer inden for lokalplanområdet og beskriver karakteren af beplantningen.

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Stærkendevej, og det er nødvendigt at krydse Stærkendevej for at komme fra lokalplanområdet til Vindinge Skole.

Lokalplanen skal sikre, at der etableres stiforbindelser fra det nye boligområde til de omkringliggende boligområder, således at der skabes adgang for bløde trafikanter til eksisterende stinetværk, og således at skolebørn kan bevæge sig sikkert fra det nye boligområde til Vindinge Skole.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om etablering af stiforbindelser til de omkringliggende boligområder.



Eksempel på et boligområde i Vindinge, hvor høje hække danner skarpe overgange mellem private udstykninger og veje og skjuler livet omkring boligerne.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Efter nedlæggelse af amterne og HUR, har Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen fået status af landsplandirektiv. Hovedparten af regionplanens retningslinjer er nu afløst henholdsvis af landsplandirektivet Fingerplan 2007, Råstofplan 2008 for Region Sjælland og af Roskilde Kom-

Redegørelse

muneplan 2009. De af retningslinjerne i Regionplan 2005, der fortsat gælder, vedrører grundvand, vandløb, søer og kystvande, spildevand og støj fra Roskilde Lufthavn.

Lokalplanområdet er i regionplanen udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Arealerne lige nord for lokalplanområdet er udlagt til råstofområde.

Lokalplanområdet er i regionplanen udpeget som område med støj fra Roskilde Lufthavn. Støjbelastningen inden for lokalplanområdet ligger mellem 50 og 55 dB.

Hvis støjbelastningen overstiger 50 dB, bør det ved ny boligbebyggelse sikres, at det indendørs støjniveau fra lufthavnen ikke overstiger følgende grænseværdier i soverum: LAeq, 24h = 30 dB og LAmax = 45 dB.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2009 ligger lokalplanområdet inden for rammeområde 3.B.20.

Område 3.B.20 er udlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der kan etableres 42 boliger inden for rammeområdet.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager. Området skal vejbetjenes fra Stærkendevej.

Kommuneplan 2009 indeholder retningslinjer for en række forhold, hvor der i denne lokalplan skal tages hensyn til be-

hovet for et varieret boligudbud samt behovet for at understøtte den lokale skole. Desuden skal det sikres, at byudviklingen tilpasses, så byerne fremstår som hele og afrundede byer mod det åbne land.

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

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Der er placeret en forsyningsledning inden for lokalplanområdet i skel mod Moesgården. Der er tinglyst deklaration om forbud mod bebyggelse og beplantning med dybtgående rødder inden for et bælte på 4,00 meter omkring ledningen. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om placering af bebyggelse samt etablering af beplantning, således at deklarationen kan overholdes.

Der er desuden placeret kabler inden for lokalplanområdet langs Stærkendevej. Der er tinglyst deklaration med bestemmelse om, at fundamenter for bygninger, som opføres i nærheden af kablerne, ikke må komme nærmere disse end 0,50 meter målt i vandret plan, samt at påfyldning eller afgravning i kabellinjen kun må foretages efter nærmere aftale med NES A/S eller den, til hvem selskabet senere måtte overdrage sine rettigheder. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om placering af bebyggelse, således at deklarationen kan overholdes.

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

Spildevandsplanlægning

Området er ikke omfattet af kloakeret område i henhold til Spildevandsplanen. Der skal derfor udarbejdes tillæg til spildevandsplanen om områdets afledning af spildevand. I den forbindelse skal det blandt andet vurderes, om af-

Der skal etableres stier fra det nye bolig område til det eksisterende stinetværk.



Redegørelse

ledning af områdets spildevand kan ske uden ændring af udledningstilladelsen for det opland, som det bliver tilsluttet. Tillæg til spildevandsplanen udarbejdes af Roskilde Kommune efter teknisk oplæg fra Roskilde Forsyning A/S.

Vej- og stiplanlægning

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stærkendevej, som er en befærdet vej med dårlige forhold for bløde trafikanter. Vest for tæt-lav bebyggelsen Moesgården, som grænser op til lokalplanområdet i vest, løber en sti til Vindinge Skole. Der er etableret en overgang, hvor stien krydser Stærkendevej. Der skal etableres stier for bløde trafikanter til det eksisterende stinetværk herunder stien vest for Moesgården, således at der sikres gode forhold for bløde trafikanter, og så skolebørn kan bevæge sig sikkert fra det nye boligområde til Vindinge Skole.

De planlagte adgangsveje og boligveje inden for lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger inden for Vindinge Skoles skoledistrikt. Vindinge Skole har kapacitet til den boligudbygning, lokalplanen giver mulighed for.

Kulturhistorie

Roskilde Museum har i medhør af museumslovens §23 foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet.

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet. På nabomatriklen mod vest er der imidlertid udgravet en del gårdanlæg fra vikingetiden og fra den tidlige middelalder. Omkring 150 meter sydøst for lokalplanområdet er der desuden fundet rester af en boplads fra ældre romersk jernalder.

Det er museets opfattelse, at der er en vis sandsynlighed for, at der kan være ukendte fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Såfremt der udstedes byggetilladelse inden for lokalplanområdet kan bygherren, eller den for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til museumslovens §25, anmode Roskilde Museum om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal inden for en frist på seks uger komme med en udtalelse, der kan være baseret på en arkæologisk forundersøgelse. Udgiften til en forundersøgelse skal afholdes af bygherren, eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jvf. museumslovens §26, stk2.

Tilladelser fra andre myndigheder

Anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål forudsætter ophævelse af landbrugspligt på arealet.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor de områder, der i varmemforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmemforsyning (fjernvarme og naturgas)

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Vindinge Vandværk. Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret.

Regnvand skal så vidt muligt genbruges eller nedsives inden for lokalplanområdet. Hvis nedsivning inden for lokalplanområdet ikke er muligt, skal afstrømning fra området som helhed reguleres ned til et afløb, der svarer til naturlig afstrømning (1 l/s red ha). Der er reserveret et areal inden for lokalplanområdet til etablering af et regnvandsbassin.

Spildevandsplanlægning inden for lokalplanområdet skal være i overensstemmelse med Roskilde Kommunes Spildevandsplan.

Miljø

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft 21. juli 2004, skal Roskilde Kom-

Redegørelse

mune gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Som hovedregel er planer omfattet af loven, hvis de fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter. Disse planer skal derfor »screenes«, og det betyder, at der skal gennemføres en kort indledende vurdering af, om der skal udføres en egentlig miljøvurdering.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 570 ikke er behov for at foretage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Screeningen omfatter særligt landskabelige kvaliteter, drikkevandsinteresser samt trafiksikkerhed. Forvaltningen vurderer, at lokalplanen ikke vil medvirke til en væsentlig påvirkning af disse forhold, og der er derfor ikke udarbejdet en egentlig miljøvurdering.

Lokalplanforslaget redegør for forholdet til øvrig planlægning, hvoraf det fremgår, at planen ikke er i strid med anden overordnet planlægning – eller sektorplanlægning ud fra en miljømæssig vurdering.

Forurening

Et areal der overføres fra land- til byzone omfattes automatisk af områdeklassificering, hvis der ikke besluttes noget andet. Områdeklassificeringen indebærer, at jord inden for arealet som udgangspunkt vurderes at kunne være lettere forurenede som følge af diffuse forureningskilder. Ud fra en vurdering af den hidtidige arealbenyttelse, og en vurdering af det faktiske forureningsniveau kan kommunen imidlertid beslutte at undtage arealer fra områdeklassificeringen.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at lokalplanområdet på baggrund af oplysninger om byzonen, arealanvendelse, data fra forureningsundersøgelser, bebyggelsens alder, luftfoto og ældre kort kan undtages fra områdeklassificeringen.

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 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§ 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

at muliggøre opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet,

at sikre, at hegn mod veje udformes, så boligbebyggelsen ikke forsvinder bag høje hække samt at veje udformes, så de kan benyttes til leg og ophold.

at sikre, at det nye boligområde understøtter Vindinges profil mod det åbne land, som er kendetegnet ved lav bebyggelse, som forankres i landskabet af store træer.

at sikre, at der etableres stiforbindelser mellem det nye boligområde og de omkringliggende boligområder.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. af Vindinge By: en del af 26k samt en del af 26v (se kortbilag 2) samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved endelig vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

§3 ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder som vist på kortbilag 3.

3.2

Delområde 1 og 2 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

Delområde 3 og 4 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

3.3

Nybyggeri skal opføres som lavenergibyggeri efter gældende bygningsreglement. Undtaget er byggeri, der tilsluttes fjernvarme, som fritages for kravet om lavenergibyggeri.

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning til åben-lav bebyggelse skal foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste udstykningsplan.

4.2

Ved udstykning til åben-lav bebyggelse skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 700 m².

Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 400 m².

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

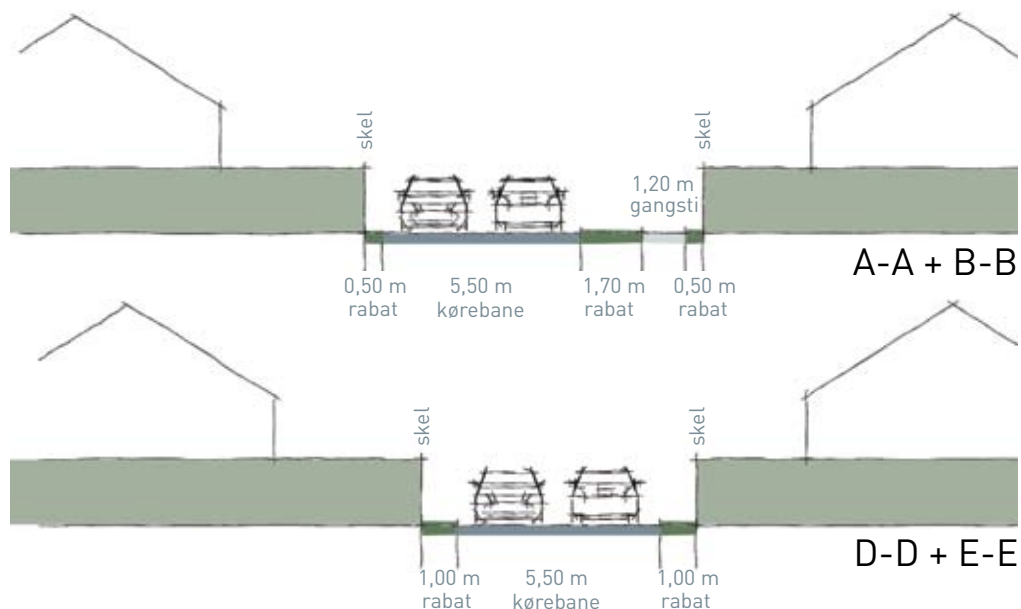
5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stærkendevej som vist på kortbilag 3.

Overkørsel til de enkelte udstykninger må kun ske fra adgangsvej A-A, boligvej B-B, C-C D-D eller E-E (se kortbilag 3).

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

Fig. 1: Vejprofiler



Bestemmelser

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

5.2

Der skal udlægges veje og stier som vist på kortbilag 3.

Der skal reserveres areal til etablering af en sti i lokalplanområdets sydøstligste hjørne som vist på kortbilag 3. Arealet kan anvendes som del af en mulig fremtidig stiforbindelse mellem Roskilde by og Hedeland.

5.3

Adgangsvej A-A og boligvej B-B (se kortbilag 3) skal udlægges i 9,40 meters bredde og anlægges med 5,50 meter kørebane og 1,20 meter gangsti i den ene side af kørebanelen som vist på kortbilag 3. Der skal etableres 0,50 meter græsrabat mellem gangsti og skel, 0,50 meter græsrabat mellem kørebane og skel samt 1,70 meter græsrabat mellem gangsti og kørebane.

Boligvej C-C (se kortbilag 3) skal udlægges i 9,40 meters bredde og anlægges med 5,50 meter kørebane og 1,20 meter gangsti i den ene side af kørebanelen som vist på kortbilag 3. Der skal etableres 0,50 meter armeret græs mellem gangsti og fælles opholdsarealer, 0,50 meter græsrabat mellem kørebane og fælles opholdsarealer samt 1,70 meter græsrabat mellem gangsti og kørebane. Se fig. 1.

Boligveje D-D og E-E (se kortbilag 3) skal udlægges i 7,50 meters bredde og anlægges med 5,50 meter kørebane og 1,00 meter græsrabat på begge sider af kørebanelen.

Der skal etableres hævede flader som vist på kortbilag 3.

Hævede flader skal udføres i en anden farve eller belægning end øvrige kørebaneler.

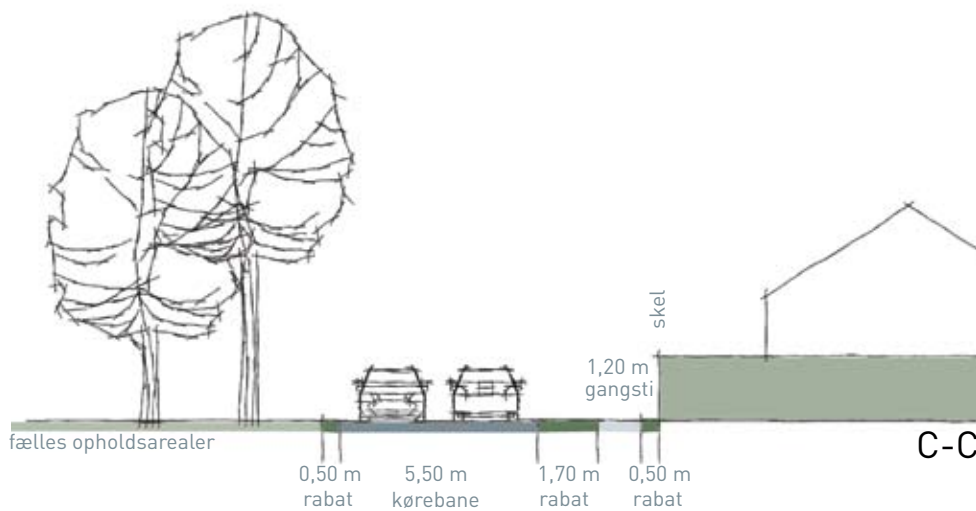


Fig. 1: Vejprofiler

Fortove skal udføres i grå betonsten.

5.4

Der skal etableres plantebede og chikaner langs veje som vist på kortbilag 3.

Plantebede skal udformes som cirkler med en diameter på minimum 4,00 meter. Chikaner skal udformes som halvcirkler med en diameter på minimum 4,00 meter.

Plantebede skal placeres i skel mellem veje og grunde, så de fungerer som chikaner. Grunde skal afskæres omkring plantebedene, således at plantebedene ikke ligger inden for grundene. Langs vejene A-A, B-B og C-C skal plantebedene placeres på den side af vejene, hvor der ikke etableres gangsti. Chikaner skal placeres langs de brede græsrabatter mellem gangsti og kørebane langs vejene A-A, B-B og C-C. Se kortbilag 3 og fig 2 (side 22).

Plantebede og chikaner skal udføres med knoldebro.

Plantebede skal beplantes med solitære træer så som Eg (Quercus), Lind (Tilia Vulgaris), Pil (Salix Alba), Bøg (Fagus) og Birk (Betula) efter principperne som vist på kortbilag 4. Træerne skal sættes i plantebedene, så de er trukket omkring 1,00 meter tilbage fra vejene.

Den eneste form for pleje af træer, som må forekomme er opstamning for lysindfald.

Der må på intet tidspunkt udføres kronenedskæringer (topkapning og lignende).

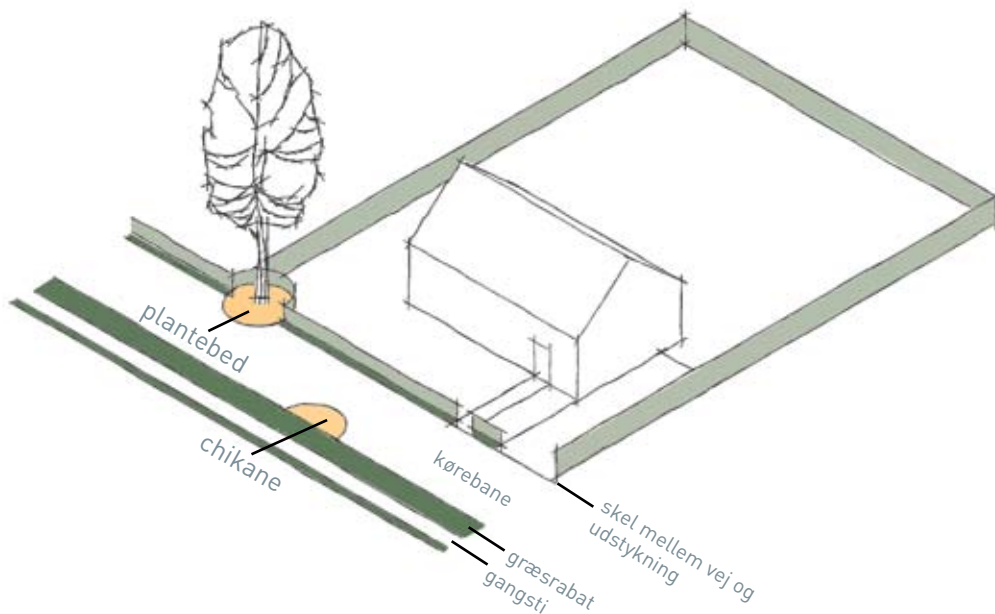
5.5

Belysning langs veje skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,50 meter. Eventuelle lyskilder, som peger mod bebyggelse, skal afskærmes, så de ikke generer omboende.



Eksempel på halvcirkelformede chikaner udført med knoldebro.

Fig. 2: Plantebede og chikaner langs veje skal udformes som cirkler og halvcirkler med en diameter på minimum 4,00 meter. Plantebede skal placeres i skel mellem veje og udstykninger. Chikaner skal placeres langs de brede græsrabatter mellem gangsti og kørebane.



Bestemmelser

5.6

Stier (se kortbilag 3) skal udlægges i 2,00 meters bredde med 0,50 meter græsribat på hver side.

Der skal etableres belysning langs stierne i form af lav pullertbelysning eller lignende. Eventuelle lyskilder, som peger mod bebyggelse, skal afskærmes, så de ikke generer omboende.

5.7

Der skal udlægges areal til parkering svarende til:
2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse

1 1/2 p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse

For åben-lav bebyggelse gælder det, at al parkering skal etableres på egen grund.

For tæt-lav bebyggelse gælder det, at der skal etableres én parkeringsplads i forbindelse med hver bolig. Yderligere parkeringspladser skal etableres ved boligvej B-B efter principperne som vist på kortbilag 3.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 for hver enkelt grund.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 40 for hver enkelt grund.

6.2

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,00 meter.

Der er placeret en forsyningsledning inden for lokalplan-

området langs skel mod Stærkendevej som vist på kortbilag 1. Fundamenter for bygninger må ikke komme nærmere forsyningsledningen end 0,50 meter målt i vandret plan.

Der er placeret en forsyningsledning inden for lokalplanområdet i skel mod Moesgården som vist på kortbilag 1. Der må ikke opføres bebyggelse inden for et bælte på 4,00 meter omkring ledningen.

6.3

Boligbebyggelse kan opføres i op til to etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7,00 meter.

6.4

Tage på boligbebyggelse skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 20 og 50 grader.

Tage må ikke udføres med valm.

6.5

Særlige bestemmelser for delområderne (se kortbilag 3):

DELOMRÅDE 1:

Hovedhuse skal placeres i den nordligste del af grunden og således at længderetningen følger boligvej C-C efter principperne som vist på kortbilag 4. Garager, carporte, udhuse og lignende må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,00 meter.

DELOMRÅDE 2:

Bebyggelse skal placeres med enten gavl eller facade parallelt med vej og må maksimalt drejes 15 grader målt vandret på vejskel som illustreret på fig. 3. På de fire grunde, som ligger langs Stærkendevej kan bebyggelsen dog placeres frit på grunden. Hovedhuse i den østlige og

Bestemmelser

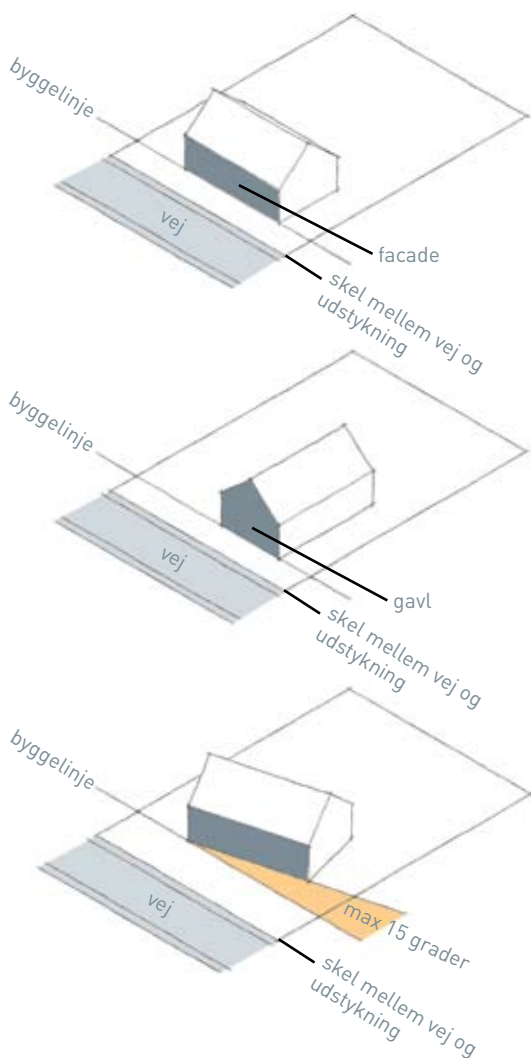


Fig. 3: Særlige bestemmelser for delområde 2: Bebyggelse skal placeres med enten gavl eller facade parallelt med vej og må maksimalt drejes 15 grader målt vandret på byggelinjen.

sydlige del af området skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4. Garager, carporte, udhuse og lignende må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,00 meter.

DELOMRÅDE 3:

Boligbebyggelse skal opføres som række- eller kædehuse og placeres, så længderetningen følger boligvej B-B efter principperne som vist på kortbilag 4.

Der må ikke opføres garager, carporte, udhuse og lignende mellem boligbebyggelsen og boligvej B-B.

DELOMRÅDE 4:

Boligbebyggelse skal opføres som række- eller kædehuse og placeres, med længderetningen øst-vest efter principperne som vist på kortbilag 4.

Garager, carporte, udhuse og lignende må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,00 meter.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

Facader skal udføres i blank mur eller pudset og malet mur eller med træbeklædning.

Der må ikke males direkte på blank mur.

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

7.2

Tage skal udføres i grå eller sorte ubehandlede lertegl, engoberede eller ædel engoberede tagsten, betontagsten,

skifer, tagpap eller som grønne tage med lav bevoksning.

Tagflader må ikke være blanke og reflekterende, og tegltage må kun udføres i glanstrin 20 eller derunder.

7.3

Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn og må ikke være synlige fra veje og fælles opholdsarealer.

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

7.4

Regnvand skal så vidt muligt genbruges, og såfremt jorden er egnet til nedsivning nedsives på egen grund ved dræn eller faskine og må ikke være til gene for omkringliggende arealer. Overskydende regnvand skal ledes til regnvandsledning.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

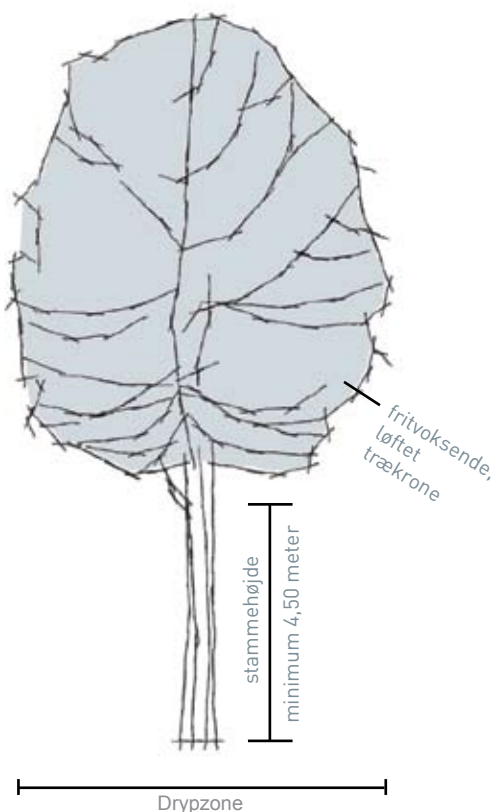
8.1

Der skal udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 4.

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

Fælles opholdsarealer skal udføres med græs og beplantes med træer så som Guldhængepil (*Salix Alba Tristis*). Der kan herudover indplantes enkelte mindre træer så som

Bestemmelser



En måde at sikre lysindfald og gode rumdannelser er ved løbende at opstamme træer, så trækronerne på sigt er løftet minimum 4,50 meter over jorden.

Japansk Kirsebær (*Prunus Serralata*, Kanzan) efter principperne som vist på kortbilag 4. Den eneste form for pleje af træer, som må forekomme er opstamning for lysindfald. Der må på intet tidspunkt udføres kronenedskæringer (topkapning og lignende).

Der reserveres et areal til legeplads og regnvandsbassin inden for de fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 4.

8.2

Inden for lokalplanområdet må terræn ikke reguleres med mere end 0,50 meter og ikke nærmere skel end 1,00 meter. Efter endt regulering skal terrænet fremstå med bløde kurver.

Terrænet må ikke reguleres inden for træernes drypzone, som vist på hosstående skitse.

8.3

Langs lokalplanområdets østlige grænse og langs Stærkendevej skal der etableres beplantningsbælter som vist på kortbilag 4. Beplantningsbælterne skal udføres med græs og beplantes med træer så som Eg (*Quercus*), Lind (*Tilia Vulgaris*), Pil (*Salix Alba*), Bøg (*Fagus*) og Birk (*Betula*) efter principperne som vist på kortbilag 4.

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

Der er placeret en forsyningsledning inden for lokalplanområdet i skel mod Moesgården som vist på kortbilag 1. Der må ikke etableres beplantning med dybtgående rødder inden for et bælte på 4,00 meter omkring ledningen.

8.4

Der skal inden for lokalplanområdet plantes træer langs

veje, på fælles opholdsarealer samt i beplantningsbælter som nærmere beskrevet i §5.4, §8.1 og §8.3.

Eksisterende træer langs veje, på fælles opholdsarealer samt i beplantningsbælter skal bevares eller genplantes. Nyt byggeri skal tilpasses den eksisterende beplantning.

8.5

Hegn skal udføres som levende hegn.

Hegn i skel mod den vej, hvorfra der er overkørsel til grunden, kan dog udføres som andet end levende hegn.

Højde på hegn i skel mod den vej, hvorfra der er overkørsel til grunden, samt langs lokalplanområdets østlige afgrænsning må ikke overstige 1,00 meter.

Langs veje og stier skal levende hegn placeres på egen grund og med en afstand på minimum 0,30 meter fra skel.

8.6

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må kun opbevares på egen grund.

§ 9 GRUNDEJERFORENING

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

Grundejerforeningen skal oprettes senest når en tredjedel af boligerne i området er taget i brug.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier, fælles opholdsarealer, beplantningsbælter, træer, belysning af stier og veje, snerydning og glatførebekæmpelse af veje og stier samt regnvandsbassin inden for lokalplanområdet.

Bestemmelser

Grundejerforeningen er pligtig til at eje og tage skøde på de i lokalplanen udlagte og anlagte fællesveje, fællesstier, fælles arealer og fællesanlæg.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

10.1

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles opholdsarealer være anlagt. Arealerne skal senest være beplantet førstkommande plantesæson (1. november - 1. maj) efter ibrugtagning af 50% af byggeriet. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet offentligt spildevandanlæg.

10.2

Det skal dokumenteres på opførelsestidspunktet, at det indendørs støjniveau fra lufthavnen ikke overstiger følgende grænseværdier i soverum: LAeq, 24h = 30 dB og LMax = 45 dB.

§ 11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT / LOKALPLAN

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

§ 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.

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

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Roskilde Byråd den 25. maj 2011

Poul Lindor Nielsen

Borgmester

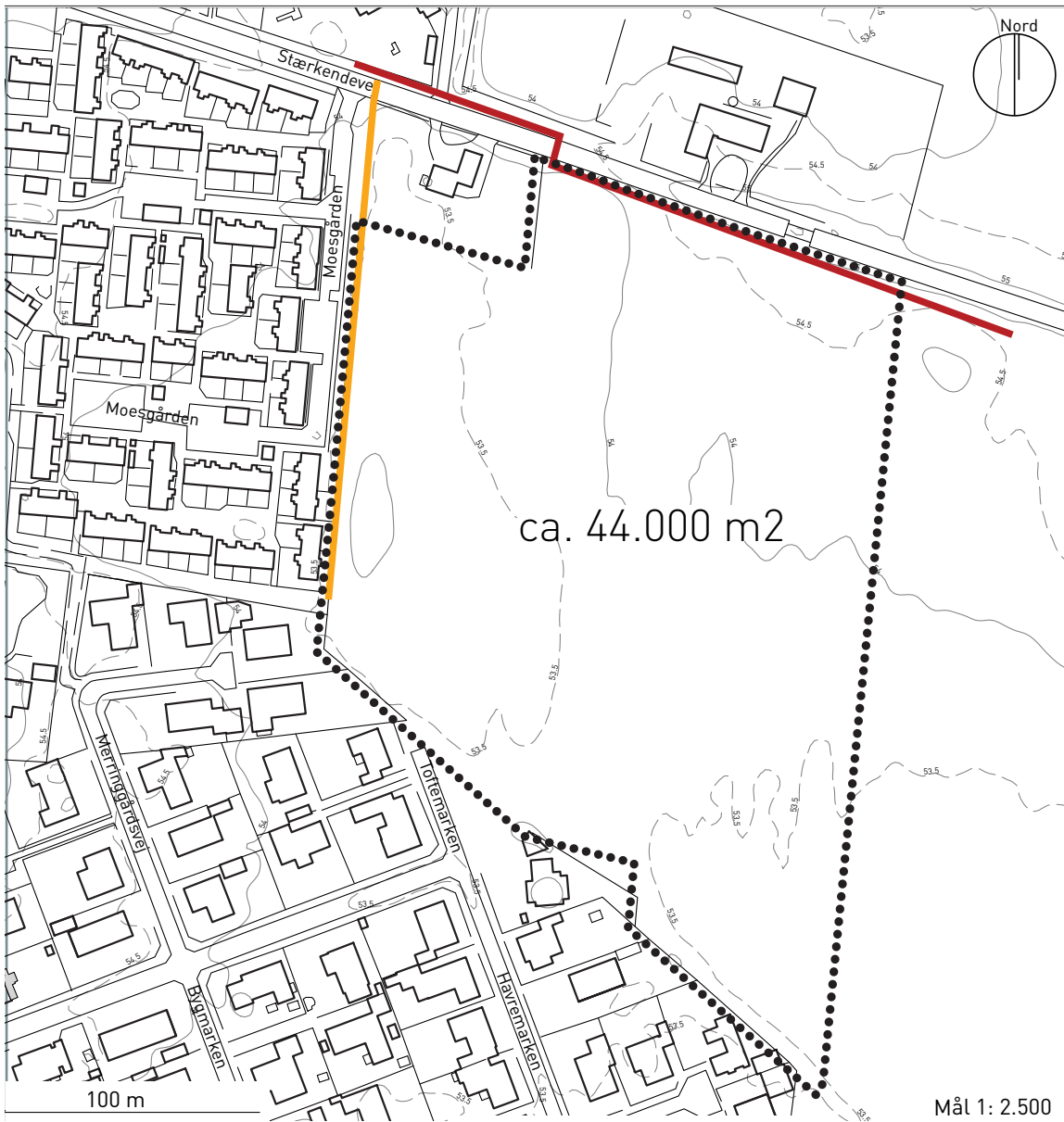
Henrik Kolind

Kommunaldirektør

Kortbilag 1

Eksisterende forhold 1:2.500

Lokalplanområdets afgrænsning	● ● ● ● ● ●
Højdekurve 1,00 meter	—
Højdekurve 0,50 meter	- - - - -
Forsyningsledning i skel mod Moesgården	—
Forsyningsledning langs Stærkendevej	—



Kortbilag 2

Matrikelkort 1:2.500

Lokalplanområdets afgrænsning

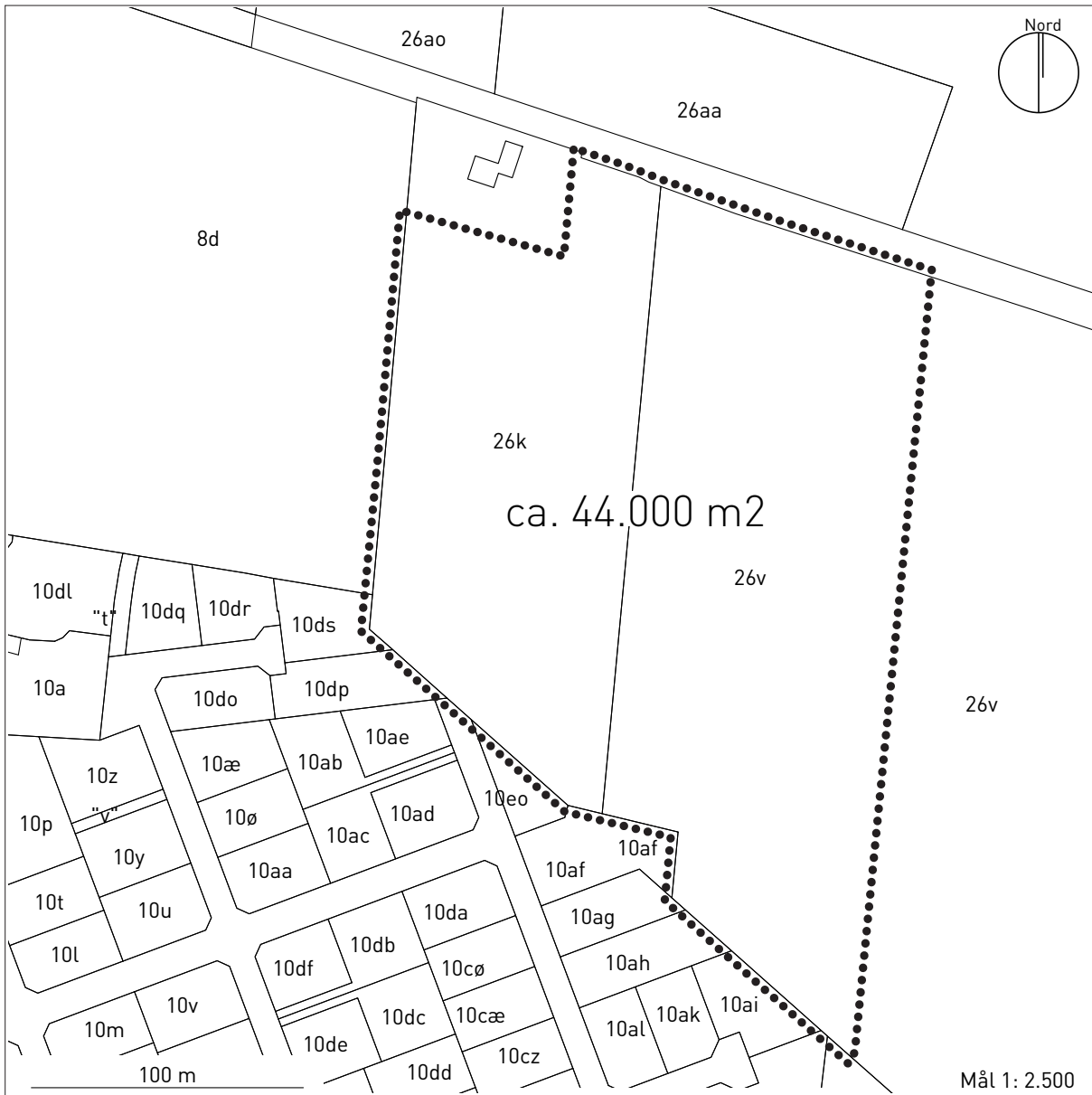


Matrikelstel



Matrikelnumre

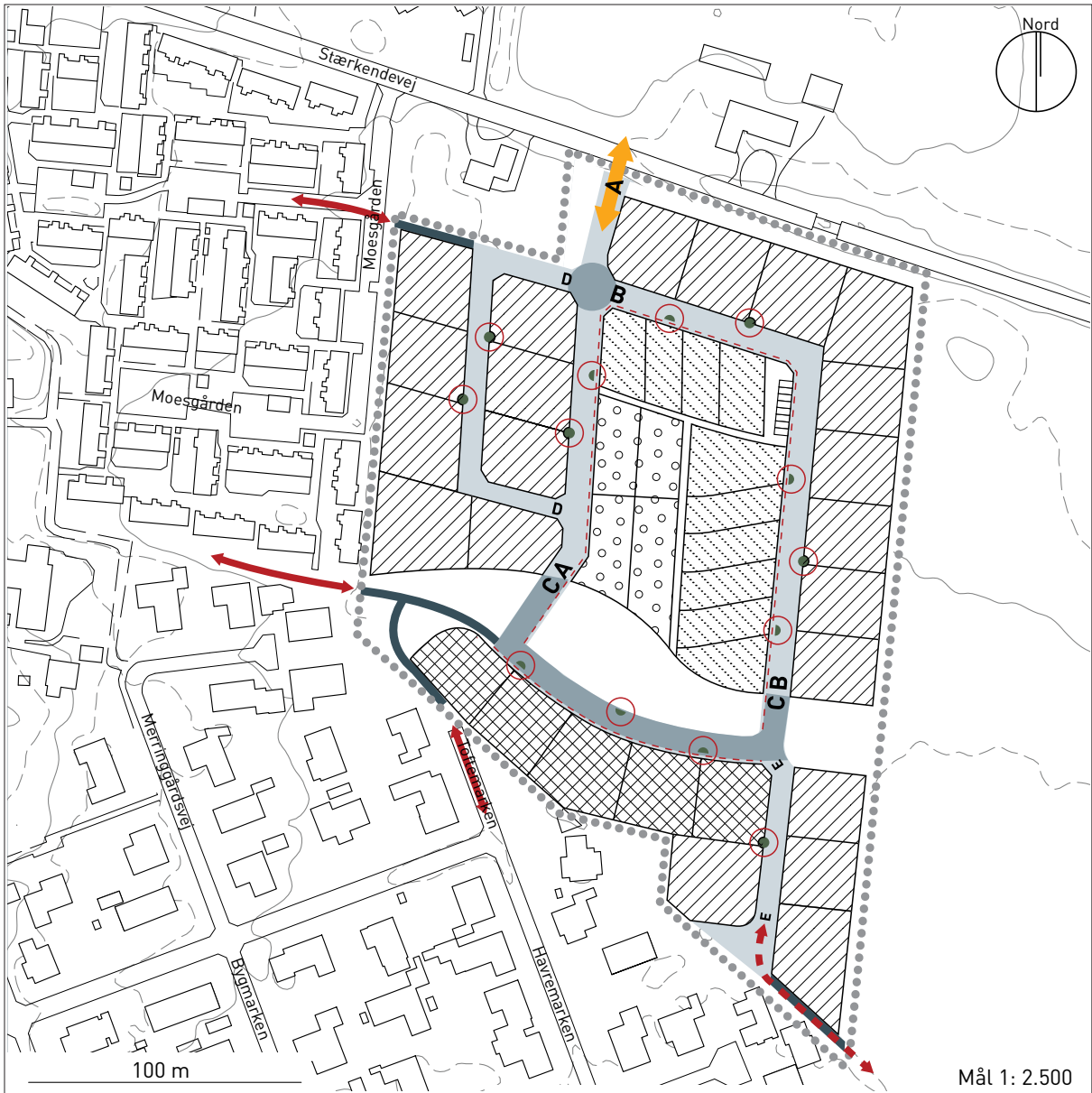
26k



Kortbilag 3

Fremtidige forhold 1:2500

Lokalplanområdets afgrænsning	
Udstykninger - delområde 1	
Udstykninger - delområde 2	
Udstykninger - delområde 3	
Udstykninger - delområde 4	
Vejadgang	
Stiforbindelser	
Veje	
Stier	
Hævede flader	
Gangstier / fortove	
Chikaner	
Principper for parkering	



Kortbilag 4

Fremtidige forhold 1:2500

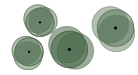
Lokalplanområdets afgrænsning



Principper for bebyggelsen



Principper for beplantning



Fælles opholdsarealer



Legeplads

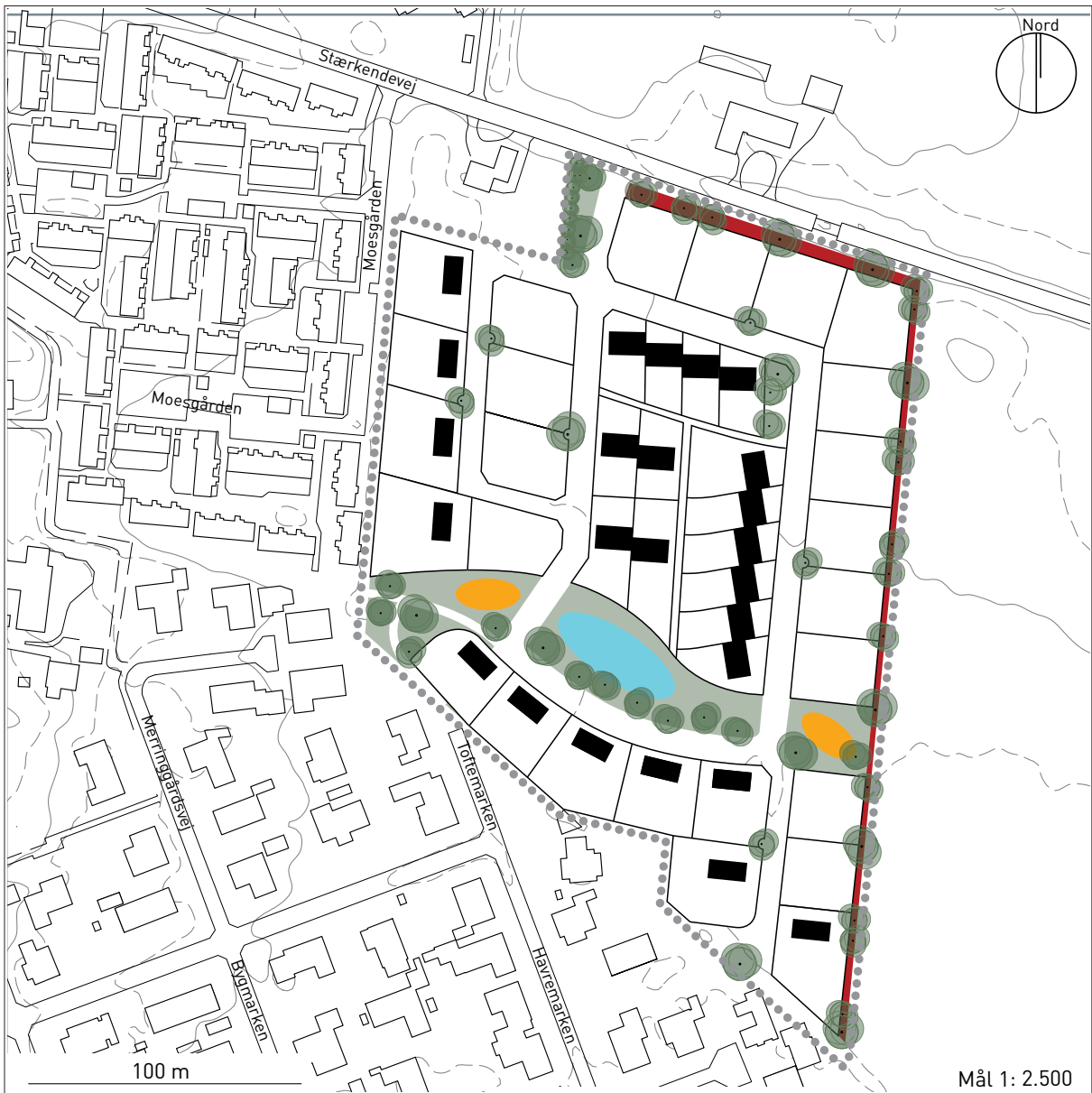


Regnvandsbassin



Beplantningsbælte





Plan og Udvikling
Postboks 100
Køgevej 80
4000 Roskilde
4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk

