

Roskilde, den 6. februar 2022

Dette er høringssvar fra Susanne Hjort Petersen og Lennart Frøik Petersen, Skovbovængets Alle 10, 4000 Roskilde i forhold til forslag til lokalplan 699 for Skovbokvarteret.

Høringssvaret er udformet i tabelform, hvor bestemmelserne i forslag til lokalplan 699 er listet punkt for punkt i venstre kolonne. I midterste kolonne er givet kommentarer til de enkelte punkter, og i højre kolonne findes forslag til revideret tekst i lokalplan 699.

Generelt set er det vores opfattelse, at en række af bestemmelserne (gennemgået en for en i tabellen herunder) i forslaget til lokalplan 699, som det foreligger pr. 15. december 2021, er alt for restriktive og går ud over det egentlige bevarende formål med lokalplanen, som det er beskrevet i lokalplansforslagets bestemmelser §§ 1.1 – 1.2.

Såfremt lokalplansforslaget ikke ændres, er det vores opfattelse, at beboernes handlefrihed i forhold til renovering af egen bolig og egen bestemmelse over egen grund, og hvad den skal anvendes til, begrænses i et helt urimeligt omfang i forhold til formålet, og at man som beboer desuden kan blive tvunget til at vælge gammeldags og dyre metoder og løsninger, hvilket kan medføre en decideret forringelse af boligen og boligens værdi i forhold til at følge med tiden.

Vi håber derfor, at kommunen vil ændre lokalplansforslaget på de nedenstående punkter, som anført i højre kolonne.

I tilfælde af spørgsmål, er I velkommen til at kontakte os på:
Mobilnummer: 20672086 (Susanne), 20101700 (Lennart)
Email: sh@hjort-froik.dk (Susanne), LF@hjort-froik.dk (Lennart)

Med venlig hilsen

Susanne Hjort Petersen / Lennart Frøik Petersen
Skovbovængets Alle 10
4000 Roskilde

Nuværende tekst i lokalplansforslag, dateret 15/12 2021	Kommentarer	Forslag til revideret tekst
1.1 Udpege og sikre bevaringsværdig bebyggelse samt forhindre nedrivning		
1.2 Sikre, at renovering og til- og ombygninger sker i respekt for bevaringsværdig bebyggelse og kulturmiljøet i øvrigt	Enig i at " <i>renovering og til- og ombygninger sker i respekt for bevaringsværdig bebyggelse og kulturmiljøet i øvrigt</i> " Desværre er ordlyden i lokalplansforslaget langt mere vidtrækkende end dette formål	
1.3 Sikre, at områdets grønne karaktertræk, herunder store	Enig i at bevare træække i delområde D mod Ringstedgade. Dog skal dette hensyn afvejes med	Sikre, at områdets grønne karaktertræk <u>i form af</u> træække mod Ringstedgade i delområde D bevares. Der skal i den forbindelse

ældre træer og træække mod Ringstedgade, bevarer.	beboernes behov for lys og luft i haverne. Er ikke enig i at lokalplanen i forhold til vegetation skal omfatte andet end kommunens eget grønne område, delområde D. Såfremt lokalplanen også skal omfatte enkelttræer på beboernes ejendomme må dette aftales individuelt med de beboere, som ejer de pågældende træer.	også tages hensyn til beboernes behov for lys og luft i haverne
Redegørelse for lokalplanens formål <i>Lokalplanen er udarbejdet med fokus på Skovbokvarterets arkitektoniske kvaliteter og grønne bevaringsværdige miljø. Skovbokvarteret er et af Roskildes mest attraktive boligområder med mange fine eksempler på god arkitektur og gedigent bygningshåndværk, som er karakteristisk for den tid, hvor kvarteret opstod.</i> <i>Kvarteret er kendetegnet ved at være et meget velbevaret kulturmiljø, hvor om- og tilbygninger er sket nænsomt i forhold til den oprindelige bebyggelse. Dette ønskes fastholdt i denne bevarende lokalplan.</i> <i>For byen er det vigtigt, at sådanne værdier bevarer for eftertiden. og med denne lokalplan sikres, at man ikke tilbygger og udvikler uden hensyntagen til den eksisterende bevaringsværdige arkitektur ved den videre udvikling af kvarteret</i>	Enig i at " om- og tilbygninger er sket nænsomt i forhold til den oprindelige bebyggelse" og at det skal sikres, " at man ikke tilbygger og udvikler uden hensyntagen til den eksisterende bevaringsværdige arkitektur" Desværre er ordlyden i lokalplanforslaget langt mere vidtrækkende end dette formål	
LOKALPLANOMRÅDE 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag x og om- fatter følgende matr. nr. 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 420, 421, 422, 423a, 423b, 424a, 424b, 425a, 424b, 425c, 425d, 425e, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 452a, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460a, 460b, 460c, 460d,		

460e, 460f, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479, 480, 481, 483, 484, 485, 486, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494a, 495a, 495b, 860, 7000af, 7000ah, 7000ai, del af		
ZONESTATUS		
DELOMRÅDER		
2.2 Lokalplanområdet ligger og forbliver i byzone.		
2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 4.		
3.1 Området udlægges til helårsboliger med mulighed for indpasning af offentlige formål (for eksempel Institutioner, friareal og lign.) og butikker til kvarterets daglige forsyning, samt liberalt erhverv		
3.2 Boligantallet på den enkelte ejendom må ikke øges.		
DELOMRÅDE A		
3.3 Området må kun anvendes til helårsboliger.		
3.4 På ejendommen matr. nr. 427 Roskilde Bygrunde, skal stueetagen i hjørnejendommen som vist på kortbilag 3, anvendes til detailhandel.		
DELOMRÅDE B		
3.5 Området må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav og/ eller tæt-lav boligbebyggelse.		
DELOMRÅDE C		
3.6 Området må kun anvendes til erhverv, der ikke medfører		

miljømæssige og trafikale gener for tilstødende boligområder.		
DELOMRÅDE D 3.7 Området må kun anvendes til beplantningsbælte, herunder træplantning og sti.	Går ud fra at delområde D ikke omfatter fortov langs Ringstedgade. Hvis det er rigtigt er ingen grund til, at det kan være "sti", da der så vil være fortov og sti lige ved siden af hinanden.	3.7 Området må kun anvendes til beplantningsbælte, herunder træplantning.
Redegørelse for lokalplanens delområder og anvendelse <i>Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder. Hovedområdet, delområde A indeholder det område, som lokalplanen primært omhandler og som udgør den bevaringsværdige bygningsmasse.</i> <i>Delområde B omfatter en mindre nyere tæt-lav boligbebyggelse, som ikke er bevaringsværdig.</i> <i>Delområde C omfatter et erhvervsområde, som fastholdes til erhverv, primært pga. støj fra banen. Dette område, der ejes af DSB anvendes i dag til mindre håndværksvirksomhed og atelier for et kunsnerkollektiv. Delområde D omfatter en bevaringsværdig træække langs Ringstedgade, som med lokalplanen omfattes af bevaringsbestemmelser.</i>		
4.1 Der må ikke ske arealoverførsel eller udstykning med henblik på dannelse af nye ejendomme. Der må kun ske matrikulære ændringer i form af: - Ejendomsberigtigelse - Arealoverførsel og eller udstykning til mindre tekniske anlæg til lokalområdets forsyning		

- Arealoverførsel og eller udstykning med henblik på at varetage trafikale hensyn i tilknytning til allerede eksisterende vej- og stianlæg		
Redegørelse for lokalplanens udstykning <i>Eksisterende udstykningsplan med definerede grundstørrelser og-matrikelopdeling har været rammesættende for Skovbokvarteret og er med til at definere det udtryk, som er i området. Der er derfor fastsat bestemmelser om, at der med visse undtagelser, ikke må ske matrikulære ændringer. Arealoverførsel mellem ejendomme er ikke muligt, da det vil kunne flytte byggeret og derved muliggøre ændringer i bebyggelsesstrukturen.</i> <i>Der er ejendomme indenfor lokalplanområdet, der består af flere (tilstødende) matrikler. Disse kan ikke udstykkes til enkelte ejendomme.</i> <i>Matrikelændringer i Delområde C forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.</i>		
Vejadgang 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ringstedgade ad hhv. Skovbogade, Skovbovængets Allé og Skovbovængets Sideallé. 5.2 Skovbogade skal sikre vejadgang til Remisen, matr. 173l, Roskilde Bygrunde.		
STIER		

5.3 Eksisterende stier, som vist på kortbilag 5 skal opretholdes. og skal være med offentlig adgang.		
BILPARKERING Delområde A 5.4 For boligbebyggelse gælder, at der ikke må etableres bilparkering på egen grund.	Ser ingen grund til denne fuldstændige begrænsning af etablering af nye parkeringspladser. Det må være i alles interesse, at beboernes biler parkeres på egen grund – måske med en begrænsning på max 2 biler pr. matrikel, især set i lyset af, at det må forventes, at der kommer stadigt flere elbiler, som kræver opladning. Her må det være mest hensigtsmæssigt, at biler parkeres så tæt på hus med opladermulighed for at undgå lange ledninger udover fortov Medgiver at området nok ikke havde plads til biler tilbage i 1910-1920 – af en den simple årsag at bilen endnu ikke var udbredt. Uenig at det skal begrænse beboernes muligheder fremadrettet	5.4 For boligbebyggelse gælder, at der må etableres bilparkering for max. 2 biler på egen grund.
5.5 I særlige tilfælde kan § 5.4 fraviges med byrådets forudgående tilladelse.	Der kan vel dispenseres for alle paragraffer med byrådets tilladelse	Punktet bør udgå.
5.6 For erhverv gælder, at parkering skal ske på egen grund.		
Delområde B 5.7 Parkering til bebyggelse skal ske (som en fællesløsning) på matr. 460b		
Delområde C 5.8 Parkering skal ske på egen grund.		
Redegørelse for veje, stier og parkering <i>Meget parkering sker i dag på vejene i kvarteret og ikke på den</i>	Uenig i at forhavernes indretning skal være en del af "kulturarven". Det må være op til beboerne selv at indrette deres forhave, som de ønsker det, herunder etablere	<i>Meget parkering sker i dag på vejene i kvarteret og ikke på den enkelte ejendom. Da kvarteret er plaget af mange biler parkeret på vejene, herunder mange biler uden</i>

enkelte ejendom. Dette har været praksis siden opførelsen af bebyggelsen og har bevirket, at forhaverne har kunnet udnyttes til ophold med frodig beplantning. Dette udtryk er meget værdifuldt og vægtes i denne lokalplan i lige så højt som selve de bevaringsværdige huse, idet det samlede udtryk (forhave og bygning) er en vigtig del af den kulturarv, som skal bevares. For at fastholde dette udtryk søges parkering på grundene foran husene begrænset, så forhaverne kan bevares. Enkelte steder vil det dog kunne lade sig gøre uden at ødelægge det frodige udtryk. Der opstilles derfor en række kriterier for, om parkering på egen grund kan lade sig gøre, herunder sikres smalle indkørsler. Man ser i stigende grad en tendens til at forhaver i mange parcelhusområder over hele landet bliver befæstet med fliser til indkørsler garager/carporte m.v, hvilket gør at det frodige udtryk ændres til "betonørkner" langs villavejene i Danmark. Her forsøges, at imødegå denne tendens.	parkeringspladser eller belægning med et andet formål f.eks. terrasse. Det afspejler udviklingen i samfundet, og at beboerne i kvarteret kan følge med tiden Kvarteret er voldsomt plaget af, at de mange ansatte i Politiet hver morgen parkerer i området og fylder alle gader med biler. Dette kan ikke være i den bevarende lokalplans interesse. Foreslår derfor, at områdets parkering reduceres til beboere og til andre som har ærinde hos beboerne (f.eks. gæster, håndværkere etc.). Politiets personale bør henvises til offentlig parkering ved Rådmandshaven – her er altid ledige pladser	ærinde til området, søges den stadigt øgede parkering på vejene begrænset på følgende måde: - Kun biler tilhørende beboere eller andre som har ærinde hos beboerne (f.eks. gæster, håndværkere etc.) tillades parkering på vejene i kvarteret - I takt med at det kan forventes, at der kommer flere biler hos beboerne, samt at flere og flere anskaffer elbiler med behov for opladning, kan/skal der kunne oprettes op til 2 parkeringspladser på egen grund
BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG Delområde A 6.1 Bevaringsværdig bebyggelse som vist på kortbilag 3, må ikke nedrives.		
6.2 Enhver form for om- eller tilbygning, herunder ændring af facader og lign. skal godkendes af byrådet.	Der må kunne ske mindre om- eller tilbygninger indenfor rammerne af denne lokalplan, uden at det kræver ekstra tid til byrådsbehandling	6.2 Enhver form for om- eller tilbygning, <u>der ligger udenfor rammerne, som er beskrevet i denne lokalplan</u>, skal godkendes af byrådet.
6.3 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må højst være 30. dog må bebyggelsesprocenten for ejendommene matr. nr. 431, 432, 434, 435, 437, 438, 455, 456, 457, 458, 459, 461, 462, 463 og 464	Dette er en reduktion fra den nuværende plan, hvor bebyggelsesprocenten er 40% for alle matrikler. Dette er en forringelse, og bebyggelsesprocent på 40% bør bevares for at sikre at	6.3 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må højst være 40%.

være højst 35 og for ejendommene matr. nr. 427, 428, 429, 440, 442, 444, 452a, 453 og 454 højst 40, som vist på kortbilag 3.	muligheden for fx at udnytte tagetage bevarer. I fx vores hus (Skovbovængets Alle 10) betyder nuværende bebyggelsesprocent på 40%, at vi evt. kan udnytte tagetage med udvidelse på op til 39kvm. Indføres 30% som foreslået, er den udvidelse ikke længere mulig, selv om den på ingen måder påvirker kvarterets udseende.	
6.4 Uanset bebyggelsesprocent, kan der ved brand el. lign. genopføres et hus til den lovligt dokumenterede størrelse, volumen og placering på grunden, som før branden.		
6.5 Roskilde Kommune kan, uanset bebyggelsesprocent, tillade genetablering af oprindelige verandaer og lignende mindre påbygninger, hvis det kan dokumenteres ved originale bygningstegninger eller fotografier, der er taget omkring bygningens opførelsestidspunkt.		
6.6 Ny bebyggelse på ejendommene matr. nr. 425a og 424b skal opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.		
Delområde B 6.7 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må højst være 20, som vist på kortbilag 3		
Delområde C 6.8 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må højst være 25, som vist på kortbilag 3.		
Redegørelse for bebyggelsens samlede omfang <i>Ved f.eks. brand kan et hus</i>	Da husene i mange tilfælde er over 100 år gamle, kan der være begrænset adgang til specifikke og	Redegørelse for bebyggelsens samlede omfang <i>Ved f.eks. brand kan et hus</i>

<i>genetableres, hvis det opføres på samme sted om med samme volumen og form.</i> <i>Bygherre skal dokumentere oprindelige godkendte bygningstegninger eller tilsvarende målfast dokumentation.</i> <i>Lokalplanen skal sikre mulighed for genetablering af mindre påbygninger og tilsvarende mindre påbygninger, som er fjernet på flere ejendomme. En sådan genetablering kan, hvis det kan dokumenteres, udføres selvom bebyggelsesprocenten herved overskrides i mindre grad.</i>	målfaste tegninger. Dette skal ikke begrænse beboernes mulighed for at genopføre hus + evt. tilbygninger efter f.eks. en brand	<i>genetableres, hvis det opføres på samme sted om med samme volumen og form.</i> <i>Bygherre skal <u>så vidt muligt</u> dokumentere oprindelige godkendte bygningstegninger eller tilsvarende målfast dokumentation.</i> <i>Lokalplanen skal sikre mulighed for genetablering af mindre påbygninger og tilsvarende mindre påbygninger, som er fjernet på flere ejendomme. En sådan genetablering kan, hvis det kan dokumenteres, udføres selvom bebyggelsesprocenten herved overskrides i mindre grad.</i>
BEBYGGELSENS PLACERING, ETAGEANTAL, HØJDE, DYBDE OG FACADELÆNGDE Delområde A 6.9 Etageantal må ikke øges på eksisterende byggeri.		
6.10 Evt. uudnyttet tagetage kan dog med kommunens tilladelse tages i anvendelse til udvidelse af eksisterende bolig, hvis det ligger inden for bebyggelsesprocenten jf. § 6.3.	Af denne grund skal bebyggelsesprocenten i punkt 6.3 bevares på 40%. I fx vores hus (Skovbovængets Alle 10) betyder nuværende bebyggelsesprocent på 40%, at vi evt. kan udnytte tagetage med udvidelse på op til 39kvm. Indføres 30% som foreslået, er den udvidelse ikke længere mulig, selv om den på ingen måder påvirker kvarterets udseende.	6.10 Evt. uudnyttet tagetage kan dog med kommunens tilladelse tages i anvendelse til udvidelse af eksisterende bolig, hvis det ligger inden for en bebyggelsesprocent på 40%
6.11 Tage på ny bebyggelse på matr.nr. ne. 425a og 424b skal udføres som saddeltage med en hældning på mellem 40 og 45 grader.		
Delområde B og C 6.12 Bebyggelse må kun opføres i en etage.		

6.13 Tage skal udføres som saddeltage.		
SEKUNDÆRE BYGNINGER		
Delområde A		
6.14 Sekundære bygninger må kun placeres i baghaven. Se figur 28.		
6.15 Sekundære bygninger, skal holdes i minimum 1,5 meters afstand til primær bebyggelse		
6.16 Taghældning på sekundære bygninger må være maks. 10 grader.		
6.17 Der må ikke opføres carporte eller garager.		
Delområde A, B og C		
6.18 Uanset bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, jf. § 6.2 gælder, at - Til åben-lav og tæt-lav bebyggelse må der maksimalt opføres 35 m ² sekundære bygninger pr. ejendom. - Til etageboligbebyggelse må der maksimalt opføres 20 m ² sekundære bygninger pr. ejendom.		
Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering <i>Med sekundære bygninger forstås bebyggelse, der ikke anvendes til beboelse, som fx. udhuse, redskabsskure og brændeskure. Begrænsning af omfang og placering af sekundære bygninger skal sikre at disse ikke optager for stor en del af pladsen på den enkelte ejendom og tager opmærksomheden fra bebyggelsen</i>		

og haverne. For størstedelen af bebyggelsen gælder, at den er opført uden garage eller carport. Derfor tillades denne bygningstype ikke yderligere.		
FACADER Delområde A 7.1 Alle udvendige ændringer på bevaringsværdig bebyggelse må ikke foretages uden Roskilde Kommunes tilladelse, herunder bl.a. udskiftning af vinduer, tage og døre, udvendige trapper, ændring af farver på vinduer, døre eller facade, etablering af kviste eller ovenlysvinduer.	Her bør det tilføjes, at det drejer sig om alle <u>væsentlige</u> udvendige ændringer. Det skal f.eks. være muligt, at renovere sin ejendom med samme udseende uden kommunens tilladelse f.eks. reparation af murværk, udvendige trapper, maling med samme farve som den nuværende (eller en anden farve indenfor jordfarveskalaen som angivet i lokalplanen) på vinduer, døre eller facader	FACADER Delområde A 7.1 Alle <u>væsentlige</u> udvendige ændringer på bevaringsværdig bebyggelse må ikke foretages uden Roskilde Kommunes tilladelse, herunder bl.a. udskiftning af vinduer, tage og døre, udvendige trapper, etablering af kviste eller ovenlysvinduer. Dog kan der uden kommunens tilladelse fortsat f.eks. gennemføres mindre reparationer og vedligeholdelsesopgaver af murværk, træværk, trapper etc., ligesom der kan males facade, vinduer og døre med samme farve som den nuværende (eller en anden farve indenfor jordfarveskalaen som angivet i lokalplanen) på vinduer, døre eller facader.
7.2 Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer og døre, friser og stuk, mønstermurværk, bygningsdetaljer m.v. skal bevares, renoveres eller erstattes med tilsvarende kopier ved slitage.	Det kan være meget omkostningstungt at renovere denne type bygningsdetaljer. Derfor må indføres, at tilladelse til renovering også skal tage højde for, at omkostningerne til renovering og finde et passende kompromis.	7.2 Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer og døre, friser og stuk, mønstermurværk, bygningsdetaljer m.v. skal <u>så vidt muligt og under hensyntagen til omkostningerne ved renovering</u> bevares, renoveres eller erstattes med tilsvarende kopier ved slitage.
7.3 For bygninger, som er udført som pudsede/malede med delpartier i blank murværk. For disse huse gælder, at eksisterende delpartier med blank murværk skal bevares. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling på disse delpartier og de må ikke tildækkes.	Det kan være meget omkostningstungt at renovere denne type bygningsdetaljer. Derfor må indføres, at tilladelse til renovering også skal tage højde for, at omkostningerne til renovering og finde et passende kompromis.	7.3 For bygninger, som er udført som pudsede/malede med delpartier i blank murværk. For disse huse gælder, at eksisterende delpartier med blankt murværk <u>så vidt og under hensyntagen til omkostningerne ved renovering</u> skal bevares.
7.4 Ny bebyggelse på Matr. nr. 425a og 424b skal pudses og		

farvesættes efter den klassiske jordfarveskala. Se fig. 31. Bemaling skal fremstå med en kalklignende overflade.		
Delområde B og C 7.5 Facader skal fremstå som blank mur, pudsede eller vandskuret med bemaling. Delpartier (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer.		
VINDUER OG DØRE Delområde A 7.6 Vinduer, døre og porte skal udføres i træ.	Uenig i at begrænse materialet til træ. Det primære må være, at vinduer og døre fremstår i en form så <i>"renovering og til- og ombygninger sker i respekt for bevaringsværdig bebyggelse"</i> F.eks. produceres mange vinduer og døre i dag med aluminium på ydersiden i en form hvor det er svært at se forskel på træ, da sprosser og fyldninger er identiske (men begrænser behovet for vedligeholdelse, så vinduer døre vedbliver at være pæne år efter år) Det bør f.eks. være muligt at vælge sådan en type vinduer/døre – eller andre fremtidige teknologier/materialevalg, så længe, det sker i respekt for den oprindelige arkitektur og udformning	VINDUER OG DØRE Delområde A 7.6 Vinduer, døre og porte skal udføres i træ eller i andre materialer som f.eks. alu/træ, hvor en tilsvarende synsmæssig effekt kan opnås.
7.7 Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares. Vinduerne skal være malede med en dækkende maling efter jordfarveskalaen, som vist på fig 31.	Det skal være muligt at skifte til moderne vinduer, så længe de nye vinduer lever op til at <i>"renovering og til- og ombygninger sker i respekt for bevaringsværdig bebyggelse"</i> Dette skal også tilgodese en klima- og miljøvenlig opgradering af vores huse	Punktet bør helt udgå
7.8 Eksisterende vinduer og døre må ikke afblændes.		
7.9 Ved energiforbedring af originale vinduer skal de gældende	Det skal være muligt at skifte til moderne vinduer, så længe de nye vinduer lever op til at <i>"renovering</i>	Punktet bør udgå

krav til isoleringsevne løses ved forsatsrammer, koblede rammer.	<i>og til- og ombygninger sker i respekt for bevaringsværdig bebyggelse"</i> Dette skal også tilgodese en klima- og miljøvenlig opgradering af vores huse. Moderne teknologier som f.eks. energivinduer er bedre løsninger for miljøet og klimaet end forsatsvinduer	
7.10 Ved udskiftning af uoriginale vinduer, døre og porte skal de nye vinduer, døre og porte udformes som husets oprindelige, med hensyn til størrelse, format, sprossedeling, materialer og farve samt udføres med plane vinduesglas.	Enig at nye vinduer skal udformes i et format som så vidt synsmæssigt ligner vinduer, som med format, sprossedeling som respekterer bebyggelsens alder og udseende. Denne foreslåede tekst på dette punkt indfører dog for vidtgående krav	7.10 Ved udskiftning af uoriginale vinduer, døre og porte skal de nye vinduer, døre og porte <u>så vidt muligt udformes med respekt for husets oprindelige fremtoning</u> , med hensyn til størrelse, format, sprossedeling etc. og skal udføres med plane vinduesglas.
7.11 Oprindelig vinduesform, med hensyn til rudeopdeling, sprossedeling og adskillelse af murpillers, skal bibeholdes.	Af hensyn til omkostninger og praktiske hensyn som f.eks. vedligeholdelse, må det være muligt at vinduer ikke ligner de originale 100%, blot tilstræbes at anvende rudeopdeling og format etc. som ikke strider mod det oprindelige udtryk.	7.11 Oprindelig vinduesform, med hensyn til rudeopdeling, sprossedeling og adskillelse af murpillers, skal <u>så vidt muligt udformes med respekt for husets oprindelige fremtoning</u> .
7.12 Sålænke skal være støbte eller murede i profilerede mursten (ikke som hele sten på højkant) eller i skifer. Se figur 33.		
7.13 Vinduer og døre på matr.nr. ne 425a og 424b skal udføres i træ.	Samme kommentar som 7.6	7.13 Vinduer, døre og porte skal udføres i træ eller i andre materialer som f.eks. alu/træ, hvor en tilsvarende synsmæssig effekt kan opnås.
ALTANER OG TERRASSER Delområde A 7.14 Der må ikke etableres nye altaner eller tagterrasser.		
7.15 Der må kun etableres terrasser på terræn i baghaver. Se figur 28.	Uenig i dette. Man må etablere terrasse, hvor man vil.	Punktet bør udgå

7.16 Terrasser må højst etableres 30cm over terræn og med en størrelse på samlet maks 20 m ² samt afstand til skel på min. 3m.	Det skal være muligt at etablere terrasser/belægning, hvor man ønsker det og den størrelse man ønsker det.	7.16 Terrasser må højst etableres 30cm over terræn
TAGE Delområde A 7.17 Tage må kun udføres i matte lertegl, skifer eller fiberce-mentskifer uden afskårne hjørner.	Der er ingen grund, at tage ikke må have blanke overflader. F.eks. er glaseret tegltage lagt mange steder og respekterer i høj grad kvarterets udtryk. Fx er vores hus (Skovbovængets Alle 10) født glaseret tegltag	TAGE Delområde A 7.17 Tage må kun udføres i lertegl, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner.
7.18 Ved anvendelse af tegl, skal rygningsten og grater lægges i mørtel og der må ikke anvendes ombukkede teglstene.	Der findes mere moderne og holdbare metoder for fastgørelse af rygningsten og grater, som ikke påvirker kvarteret udseende. Man skal vel nærmest stå kigge efter forskellen for at se den	Punktet bør udgå
7.19 Eksisterende udsmykkede vindsceder, sternbrædder, kas-settelofter og tagudhæng skal bevares men kan udskiftes med tilsvarende kopier ved slitage.	Igen bør udskiftning kunne ske med nyere materiale og kopier som så vidt muligt ligner det gamle	7.19 Eksisterende udsmykkede vindsceder, sternbrædder, kas-settelofter og tagudhæng skal <u>så vidt muligt</u> bevares, men kan udskiftes med tilsvarende kopier ved slitage og med hensyn til, at der gerne må anvendes mere moderne, miljø- og klimarigtige materialer
7.20 Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i zink eller kobber.	Igen kan findes (og kan der i fremtiden komme) mere moderne materialer. Dem skal man kunne bruge	7.20 Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i zink eller kobber og/eller zink- eller kobberlignende materialer.
7.21 Tagrender skal loddet ved tilslutning til nedløbsrør og der må ikke anvendes krave (se figur 32).		
SKORSTENE Delområde A 7.22 Eksisterende skorstene må ikke fjernes.	Ser ikke nogen grund til at bevare skorstene, hvis man ikke ønsker dem. Alle huse er tilsluttet fjernvarme, og hvis man af klima- og miljøhensyn ikke ønsker brændeovn eller pejs, har skorstenen ikke længere en funktion. Skorstene har desuden en tendens til at være et hul i klimaskærmen, som ikke	SKORSTENE Delområde A 7.22 Eksisterende skorstene må gerne fjernes, hvis der ikke længere er et behov for dem.

	vedligeholdes særligt ofte og der derfor ofte opstår utæthed ved inddækninger etc., skorstenen er svær at komme til/koster mange penge at renovere.	
7.23 Nye skorstene skal opmures i lerteglsten med samme overflade og behandling som husets facader og muret inddækning.		
7.24 Skorstene skal udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur med sokkel, skaft og gesims.		
FARVER 7.25 Beboelsesbygninger skal farvesættes efter den klassiske jordfarveskala. se fig. 31. Bemaling skal fremstå med en kalklignende overflade.	Her vil det være rart hvis lokalplanen angiver præcis, hvilke farver der er tilladt/ikke tilladt med angivelse af specifik farvekode, glans etc. Det bør også præciseres, hvornår en maling fremstår "kalklignende"	FARVER 7.25 Beboelsesbygninger skal farvesættes efter den klassiske jordfarveskala. se fig. 31. Bemaling skal fremstå med en kalklignende overflade, hvor kalklignende defineres som Tilladte farver med farvekode og glans er angivet i bilag XXX
KVISTE OG OVENLYSVINDUER Delområde A: 7.26 Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet). Se figur 34.	Uenig i at der ikke må etableres kviste i spidstag.	KVISTE OG OVENLYSVINDUER Delområde A: 7.26 Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste i spidstag må kun laves ud til baghaven.
7.27 Nye kviste skal være samme type som originale kviste på huset.	Det skal tilstræbes, at nye kviste ligner de eksisterende, eller hvis der ikke findes kviste på huset forvejen, at der vælges et udtryk som respekterer bygningen	7.27 Nye kviste skal så vidt muligt være samme type som originale kviste på huset, eller hvis huset i forvejen har kviste skal nye kviste udformes så vidt muligt udformes som disse.
7.28 Kvistflunke skal være i zink, træ eller kobber eller murede.		
7.29 I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer (GVO	Uenig i dette. Vinduer i spidstag må gerne etableres med kviste	7.29 I spidsloftet må der kun monteres kviste mod baghave.

vinduer, "fredningsvinduer") til orienteringslys (Se figur 34 og 35).	mod baghave og/eller andre vinduer end GVO.	
7.30 Ovenlysvinduer under spidslofter, samt i tagflader mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje.	Ser ingen grund til denne begrænsning.	Punktet gør udgå
7.31 Ovenlysvinduer må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden. Der skal være en afstand mellem dem svarende til min. 5 tagsten.	Ser ingen grund til denne begrænsning.	Punktet gør udgå
SMÅBYGNINGER Delområde A 7.32 Sekundære bygninger, som ikke er fysisk sammenhængende med hovedbygningen, skal udføres i sortmalet træ og have fladt tag med sort tagpap eller med sedum.		
TEKNISKE ANLÆG Delområde A 7.33 Der må ikke opsættes solceller, parabolantennor, varmepumper, rør, ledninger, ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer på bygningerne.	Det forhindrer boligerne i at følge med tiden, hvis der lægges restriktioner på tekniske anlæg, som vi formentlig kun får flere af i fremtiden. Fx skal det allerede nu være tilladt at etablere ladeudstyr til elbiler, udvendig hjertestarter, varmepumper eller lignende, så længe ledninger, rør etc. så vidt muligt placeres indvendigt i bygninger Ift. solceller er vi enige i, at solceller i dagens udformning med store blanke flader vil skæmme kvarteret og dermed skal undgås. Man kan dog på sigt forestille sig solceller med langt mindre areal (bedre udnyttelse) og måske bedre indpasset i tagkonstruktion, indbygget i tegl eller helt fladt på f.eks sekundære bygninger. Der skal være en mulighed for at benytte sådanne fremtidige muligheder	7.33 Tekniske installationer må gerne placeres udvendigt, så længe lednings- og rørføring så vidt muligt foretages indvendigt i bygninger. Mindre installationer som fx elbilladere, hjertestartere og lignende må under hensyntagen til punkt 7.34 placeres på facade uden godkendelse fra kommunen. Større installationer som fx solceller, varmepumper og lignende skal vurderes ud fra en helhedsbetragtning og kræver godkendelse fra kommunen. Synlige rør og ledninger uden på huset skal minimeres og kræver godkendelse fra kommunen.

7.34 Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til husets arkitektur, naboer og omgivelser, således at de tekniske installationer skæmmer mindst muligt.		
Delområde B og C 7.35 Solceller, parabolantenner, varmepumper, rør, ledninger, ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer må ikke placeres så de er synlige fra offentlige veje og stier. Sådanne installationer skal godkendes af Roskilde Kommune i hvert enkelt tilfælde.	Samme kommentar som 7.33	Samme tekst som 7.33
7.36 Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til husets arkitektur, naboer og omgivelser, således at de tekniske installationer skæmmer mindst muligt.		
7.37 Solceller skal være integreret i tagfladen, ikke reflekterende og have ens farver i konstruktion og solceller.		
SOLAFSKÆRMNING OG MARKISER Delområde A 7.38 Der må kun etableres udvendig solafskærmning på bygningerne mod baghavesiden.		
7.39 Opsætning/montering må ikke medføre skader på bygningsdetaljer.		
Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden	Denne redegørelse er for restriktiv. Det skal være muligt for bygningerne at udvikle sig med	Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

<i>Som udgangspunkt må der ikke ændres noget på den bevaringsværdige bebyggelse. Bestemmelserne i dette afsnit går på renovering og mindre tilbygninger eller tilbageførsel til den oprindelige byggestil. samt hvis et hus skulle nedbrænde. Ny bebyggelse på matr.nr. ne. 425a og 424b skal tilpasses omgivelserne ved at optage fællestræk fra den omgivende bebyggelse. Det kan f.eks. være et gennemgående facademateriale, en tagform eller andre karakterdannende træk</i>	tiden under hensyntagen til historien. Generelt skal der gives godkendelse til renoveringer, som sker i respekt for bygningerne – også selv om renovering anvender moderne materialer og metoder	<i>Som udgangspunkt må der gerne ændres noget på den bevaringsværdige bebyggelse, så længe dette sker i respekt for bebyggelsens historie og fremtoning. Bestemmelserne i dette afsnit går på renovering og mindre tilbygninger eller tilbageførsel til den oprindelige byggestil. samt hvis et hus skulle nedbrænde. Ny bebyggelse på matr.nr. ne. 425a og 424b skal tilpasses omgivelserne ved at optage fællestræk fra den omgivende bebyggelse. Det kan f.eks. være et gennemgående facademateriale, en tagform eller andre karakterdannende træk</i>
§8 UBEBYGGEDE AREALER Delområde A 8.1 I forhaven må befæstelse maksimalt udgøre 1/4 af arealet.	Uenig i dette. Hvis man fx ønsker at etablere terrasse, gangarealer og/eller parkering i sin forhave bør dette være tilladt.	Punktet bør udgå.
BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING 8.2 Den på kortbilag 5 udpegede bevaringsværdige beplantning (enkelttræer, trærækker, trægrupper og hække) må ikke fældes uden forudgående tilladelse.	OK, at der skal kræves godkendelse. Der skal dog etableres muligheder for, at en fældning kan godkendes. Det kan fx være at træet er blevet for stort, andre træer dækker det område, som træet oprindeligt dækkede, området er blevet for mørkt etc. Der skal derfor kunne gives tilladelse til fældning ud fra en helhedsbetragtning.	BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING 8.2 Den på kortbilag 5 udpegede bevaringsværdige beplantning (enkelttræer, trærækker, trægrupper og hække) må ikke fældes uden forudgående tilladelse. Tilladelse til fældning skal dog gives, hvis det med rimelighed ud fra en helhedsbetragtning kan godtgøres, at træet er blevet for stort, at andre træer dækker det område, som træet oprindeligt dækkede, at området er blevet for mørkt etc.
8.3 Ved konstateret uoprettelig sygdom eller beskadigelse af et træ, eller ved død som følge af alder, kan byrådet tillade fældning mod plantning af et eller flere erstatningstræer.		

8.4 De på kortbilag 5 udpegede karaktergivende træer må kun fældes, hvis der genplantes et eller flere erstatningstræer..	Se kommentar til punkt 8.2. Dette er for restriktivt	Punktet bør udgå
8.5 Kronerne på bevaringsværdige og karaktergivende træer må på intet tidspunkt skæres tilbage, topkappes eller stynes, men kun beskæres, jf. § 8.7	OK, så længe der kan gives tilladelse til en betydelig beskæring, så træerne ikke bliver for store	8.5 Kronerne på bevaringsværdige og karaktergivende træer må på intet tidspunkt skæres tilbage, topkappes eller stynes, men kun beskæres, jf. § 8.7 Dog skal der kunne foretages en betydelig beskæring, således at træerne ikke bliver for store.
8.6 Træer der i forvejen er formklippede, er undtaget fra § 8.3 og skal fortsat plejes i den valgte form.		
8.7 Træbeskæring må kun ske efter kommunes anvisninger.	OK at kommunen giver anvisning. Det er dog for restriktivt uden kriterier, da kommunen så blot kan vurdere, at der stort set ikke må beskæres. Der skal være plads til beskæring, så træerne ikke bliver for store, for mange og/eller haverne for mørke	8.7 Træbeskæring må kun ske efter kommunes anvisninger. Kommunens anvisninger skal dog tage hensyn til en helhedsbetragtning, hvor der tages behørigt hensyn til gener for beboere, fx at der skal være mulighed for beskæring, så træerne ikke bliver for store, for mange og/eller haverne for mørke. På samme måde skal beskæring af kommunens træer, træerækker, grønne arealer etc. ske i samråd med matrikelejereren ud for, hvor træet/træerne står eller de grønne arealer er placeret.
8.8 Anlægsaktivitet under kroneudhænget må kun ske med byrådets godkendelse.		
8.9 Art/sort og størrelse på erstatningstræer skal godkendes af Roskilde Kommune.	Hvis kommunen har særlige krav til erstatningstræer fx størrelse, som pålægger beboerne ekstraomkostninger, skal kommunen betale prisforskellen	8.9 Art/sort og størrelse på erstatningstræer skal godkendes af Roskilde Kommune. Såfremt kommunen har særlige krav til erstatningstræer fx størrelse, som pålægger beboerne ekstraomkostninger, skal

		kommunen betale prisforskellen i forhold et almindeligt ungt træ købt på en planteskole.
HEGN		
8.10 Hegn i skel mod veje og stier skal udføres som enten - stakit i hvidmalet træ, som vist på figur 37 eller - levende hegn		
8.11 Hegn mod vej må have en maksimal højde på 90 cm. Undtaget herfra er hegn mod Ringstedgade, og mod Skovbogade i lokalplanes afgrænsning mod nord.	Uenig i dette. Det skal være muligt for beboere, at etablere levende hegn, som dækker for indkig i forhaver og vinduer i stueetage Især Skovbovængets Alle er en gennemfartsvej for mange gående, cykler fra Roskilde vest til fx togstationen, og der er også stadig mere biltrafik til fx politiet og nu også slagterigrundens kælderparkering. Det skal der tages hensyn til.	8.12 Hegn mod vej må have en maksimal højde på 90 cm for træhegn <u>og 250 cm for levende hegn.</u> Undtaget herfra er hegn mod Ringstedgade, og mod Skovbogade i lokalplanens afgrænsning mod nord
8.12 Der må i skel mod Ringstedgade og mod jernbane udføres støjafskræmning bag levende hegn.		
TERRÆNREGULERING		
8.13 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 0,3 meter i forhold til eksisterende naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1 meter.		
8.14 Terrænet skal fremstå uden tekniske skråninger eller støttemure.		
8.15 Der må ikke terrænreguleres indenfor drypzonen af de bevaringsværdige træer.		

BEFÆSTELSE 8.16 Haverne skal være beplantet, så det grønne præg opretholdes og regnvand kan nedsives.		
BELYSNING 8.17 Udendørs belysning skal udføres nedadrettet og må ikke medføre blænding af de omboende.	Mange moderne lamper giver desuden lys, der oplyser husfacade op, ned og/eller til siden. Det skal være tilladt	BELYSNING 8.17 Udendørs belysning skal udføres nedadrettet og/eller med belysning af facaden op, ned og/eller til siden, og må ikke medføre blænding af de omboende.
8.18 Belysning på bygningsfacader må kun ske som funktions- belysning i ankomstzonen	Det skal også være muligt med belysning i andre opholdszoner fx terrasse eller sekundære bygninger.	8.18 Belysning på bygningsfacader må kun ske som funktions- belysning i ankomstzonen og andre opholdszoner
8.19 Belysning på terræn skal udføres som pullertbelysning med en maksimal højde på 70 cm.		
OPLAG 8.20 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.		
Redegørelse for ubebyggede arealer <i>Inden for området findes en hel del beplantning, som er en vigtig del af kvarterets præg. Beplantningen er delt op i bevaringsværdig beplantning, herunder store træer, trærækker og hække, som ikke må fældes og karaktergivende enkelttræer, som kan fældes mod genplantning af erstatningstræer. En skelnen mellem de to typer beplantning er begrundet i, at der findes en del deciderede bevaringsværdige træer, men også en del, som ikke i sig selv er</i>	Enig i at det grønne præg skal bevares, og store massive hegn og mure skal undgås. Er dog uenig i, at det kræver lave levende hegn og begrænsninger på flisebelægning i forhaverne. Det grønne præg kan også bevares ved højere levende hegn og krukker med blomster/planter, som samtidig sikrer privatlivets fred for beboerne ift. indkig i forhaver og stueetage.	Redegørelse for ubebyggede arealer <i>Inden for området findes en hel del beplantning, som er en vigtig del af kvarterets præg. Beplantningen er delt op i bevaringsværdig beplantning, herunder store træer, trærækker og hække, som ikke må fældes og karaktergivende enkelttræer, som kan fældes mod genplantning af erstatningstræer. En skelnen mellem de to typer beplantning er begrundet i, at der findes en del deciderede bevaringsværdige træer, men også en del, som ikke i sig selv er</i>

bevaringsværdige, såsom frugt træer, birketræer m.v, men som er vigtige for at fastholde det grønne præg i kvarteret. For at bevare det grønne og frodige præg, som er karakteristisk for kvarteret er den bedste løsning at undgå hegn mod vej, som det ses flere steder. Hvis der skal hegnes må det mod vej kun ske i form af hæk eller lave stakitter, som er karakteristisk for denne type bebyggelse. Bestemmelsen er fastsat, for at undgå fx massive plankeværker og mure. Samtidig er det vigtigt at udearealer generelt er beplantede og ikke belagt i overdreven grad. Derfor er der sat et loft på hvor meget af forhaven, der må befæstes på den enkelte ejendom. Dette skal bidrage til at fremme grønne forhaver. Dette understøtter samtidigt, at der er mulighed for naturlig nedslivning af regnvand på havearealerne. Lokalplanen fastsætter ingen bestemmelser for hegn i naboskel. Her gælder hegnsloven. Loven fastsætter, at man som udgangspunkt har ret til et hegn i naboskel på 1,8-2 meter, og at udformningen af hegnet aftales mellem naboerne. Bestemmelser om belysning er medtaget af hensyn til nærmeste naboer, men også for at minimere lysforurening i området.		bevaringsværdige, såsom frugt træer, birketræer m.v, men som er vigtige for at fastholde det grønne præg i kvarteret. For at bevare det grønne og frodige præg, som er karakteristisk for kvarteret er den bedste løsning at undgå massive hegn og mure mod vej, som det ses flere steder. Hvis der skal hegnes må det mod vej kun ske i form af hæk op til 250cm eller lave stakitter, som er karakteristisk for denne type bebyggelse. Bestemmelsen er fastsat, for at undgå fx massive plankeværker og mure. Lokalplanen fastsætter ingen bestemmelser for hegn i naboskel. Her gælder hegnsloven. Loven fastsætter, at man som udgangspunkt har ret til et hegn i naboskel på 1,8-2 meter, og at udformningen af hegnet aftales mellem naboerne. Bestemmelser om belysning er medtaget af hensyn til nærmeste naboer, men også for at minimere lysforurening i området.
RENOVATION 9.1 Arealer til renovation, må ikke etableres i forhaverne.	Dette konflikter med, at skraldespanden fra den 1. maj 2022 ikke må placeres mere end 5 meter fra skel. Hvis kommunen ønsker denne formulering, må det være rimeligt, at kommunen dækker merbetaling for placering af skraldespand (placering af skraldespande 5-40 meter fra skel koster fra 1/5 2022 650 kr/år)	RENOVATION 9.1 Arealer til renovation, må ikke etableres i forhaverne. Eventuelle ekstra betalinger ved renovationsafhentning for placering af skraldespand bagved/ved siden af huset dækkes af kommunen
REGNVANDSHÅNDTERING		

9.2 Tag- og overfladevand må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.		
LOKALPLAN 11.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 301 for denne lokalplans område.		
SERVITUTTER 12.1 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20		
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 13.1 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.		
13.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.		
HANDLEPLIGT 13.3 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 13.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plandata.dk.		