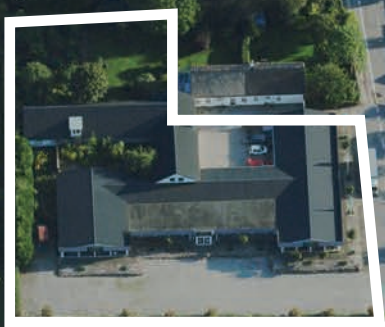




RÆKKE- HUSEVED GUNDSØ- LILLEVEJ I ÅGERUP



LOKALPLAN 712

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

08. 11. 2022	Plan- og Teknikudvalget
16.11.2022 - 11.01.2023	Offentlig høring
06.12.2022	Borgermøde

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen.....	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	15
§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus	16
§3 Anvendelse	17
§4 Udstykning.....	17
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	18
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	19
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§8 Ubebyggede arealer	22
§9 Grundejerforening.....	25
§10 Aflysninger.....	25
§11 Forudsætning for ibrugtagning.....	25
§12 Lokalplanens retsvirkninger.....	25
§13 Vedtagelsespåtegning	26
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	28
Statslig planlægning	29
Kommuneplan 2019	30
Gældende lokalplan og servitutter	31
Planlægning ift. nabokommuner	31
trafik- og mobilitetsplanlægning	31
Skoleplanlægning.....	31
Forsyningsplanlægning.....	31
Tilladelser fra andre myndigheder	32
Kulturhistorie	32
Miljømæssige forhold.....	32
KORTBILAG	36
Kortbilag 1 - luftfoto 2021	38
Kortbilag 2 - Matrikelkort og Eksisterende forhold	39
Kortbilag 3 - Fremtidig bebyggelse	40
Kortbilag 4 - Ubebyggede arealer.....	41
Kortbilag 5 - illustrationsplan.....	42

INDLEDNING

Forslag i Offentlig høring

Generelt om lokalplaner
Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre borgernes mening.

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusboulevarden 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange også af byrådet. Herefter fremlægger kommunen forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er offentliggjort, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/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

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

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 Erhvervsministeren, 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 til den digitale klageportal. Indgangen til Klageportalen sendes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan sendes på www.naevneneshus.dk. Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højest et år efter offentliggørelsen af forslaget.

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.



Fig.1. Lokalplanområdet er vist med hvidt omrids. © SDFE, Roskilde Kommune



Fig.2. Lokalplanområdet er vist med hvidt omrids. Den tidligere møbelforretning, der skal rives ned, er vist med stiplede omrids. © SDFE og Roskilde

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

På Gundsøllillevej 10C lå gennem flere år en møbelforretning, som nu er lukket. Da der i Roskilde Kommune er stor efterspørgsel på mindre boliger, især i områder med mange parcelhuse, ønskes området fremover anvendt til boligformål i form af rækkehuse.

For at give plads og mulighed for etablering af moderne og tidsvarende boliger på området er det nødvendigt at rive den eksisterende bebyggelse ned. Området er i dag omfattet af lokalplan 7.14, der udlægger arealet til erhverv. Omdannelse af området til boligområde kræver derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan for området.

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Ågerup. Ågerup består af den historiske landsby mod sydøst og et større boligområde mod nordvest. Boligområdet, der snart forbinder de gamle landsbyer Ågerup og Store Valby, er karakteriseret af en blanding af parcelhuse og rækkehuse.

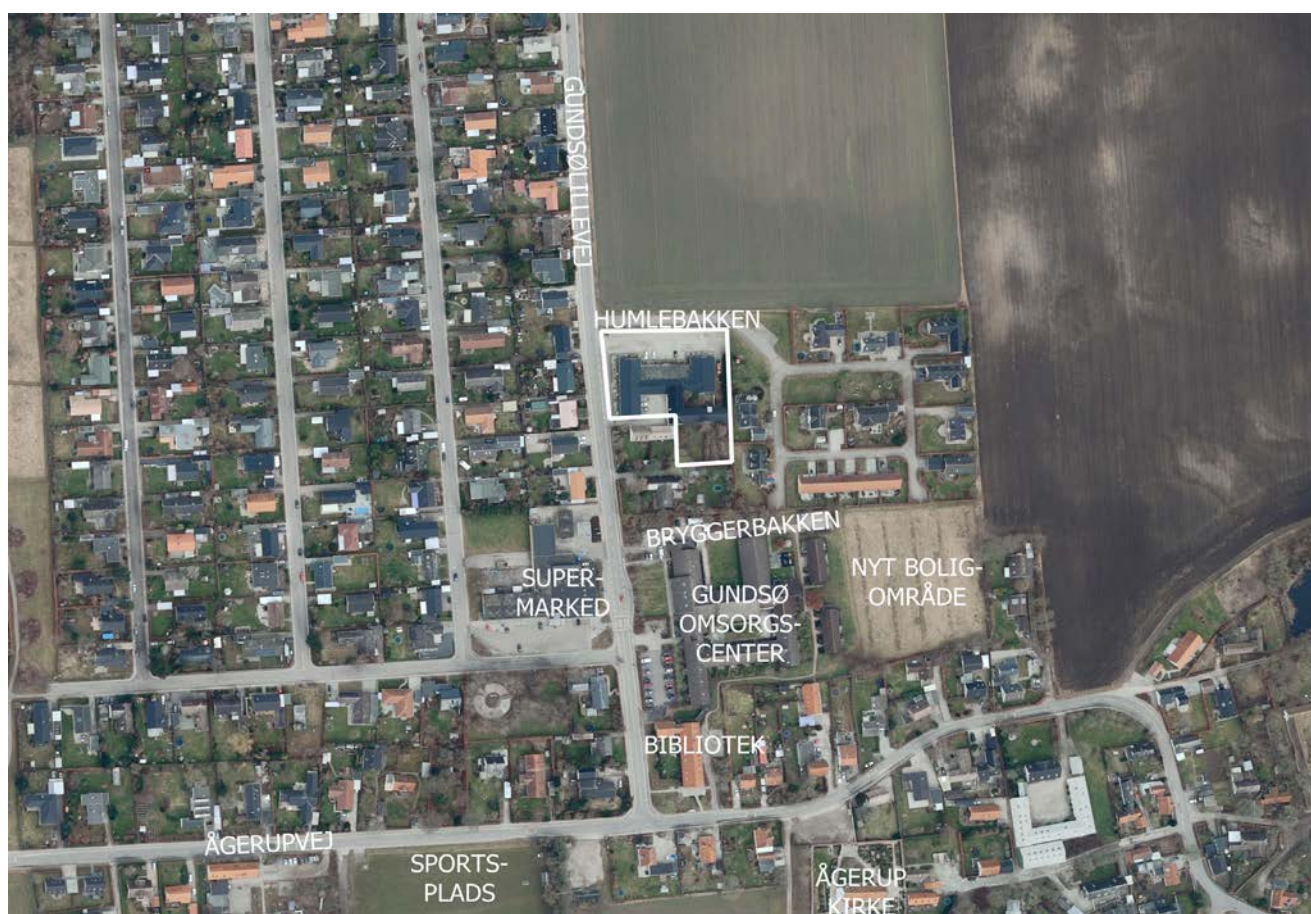


Fig.3. Lokalplanområdet er vist med hvidt omrids. © SDFE, Roskilde Kommune



Fig.4. Eksisterende bebyggelse øst for lokalplanområdet set fra luften fra syd mod nord.
© SDFE, Roskilde Kommune

Mod vest grænser lokalplanområdet op til Gundsøllevej og mod nord til vejen Humlebakken, der danner grænse mod det åbne land. Lokalplanområdet grænser mod øst op til et mindre boligområde, Humlebakken, der er opført i 2000'erne. Humlebakken består af en blanding af fritliggende parcelhuse og rækkehuse. Facaderne er udført som pudset eller blank mur i overvejende lyse gule og røde farver. Alle parcelhuse har tage udført i sorte tagsten, mens rækkehusbebyggelsens tage er i røde tagsten.

Inden for lokalplanens område er eksisterende bebyggelse i form af en møbelforretning, der oprindeligt blev opført som gårdlænger i 1910. Bygningen blev væsentligt om- og tilbygget i 2003. Bygningen nedrives i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Den oprindelige gårds stuehus ligger syd for lokalplanområdet.

Indkørsel til lokalplanområdet sker i dag fra Gundsøllevej. Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af en vejbyggelinje 12,5 m fra midten af Gundsøllevej.

De ubebyggede dele af lokalplanområdet består af et større parkeringsareal mod nord samt en have med træer og buske mod sydøst.

Lokalplanområdet er på knap 0,45 ha. Områdets højeste punkt ligger længst mod sydøst i kote ca. 27,8 og terrænet skråner mod nordvest til kote ca. 26,0.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Med lokalplanens realisering vil der ske en ændring i anvendelsen af området fra erhvervs- til boligformål.

Lokalplanen muliggør tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse med et samlet etagearealer på maks. 1.700 m², svarende til en bebyggelsesprocent på knap 40.

Udgangspunktet for lokalplanen har været at give mulighed for et samlet projekt med 15 boliger.

Bebyggelsen skal opføres med sadeltag med høj rejsning og en facadehøjde på maks. 4,25 m. Bygnings- og facadehøjder samt materialer er afstemt med den omkringliggende nabobebyggelse.

Området vejbetjenes fra Humlebakken. Parkering etableres som fællesparkering for at sikre en bebyggelse med fokus på de rekreative og grønne kvaliteter husene imellem.

Ubebyggede arealer, som ikke bruges til vej og parkering, skal bruges til grønne arealer til beboerne. Friarealerne etableres som mindre, private haver og terrasser i tilknytning til den enkelte bolig samt som fælles grønne opholdsarealer, hvor beboerne kan mødes.

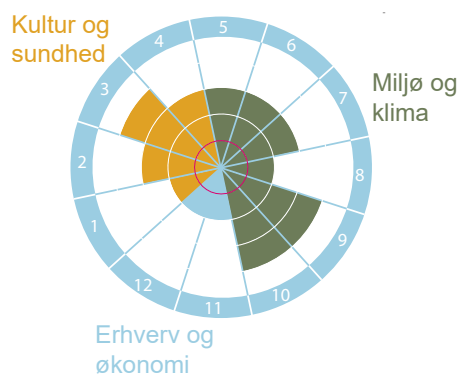
Der er indgået aftale med ejerne af ejendommen Gundsøllevej 10A og 10B om gensidigt at arealoverføre ca. 100 m², så fremtidige skel vil følge lokalplanens afgrænsning.



Fig.5. Lokalplanområde set fra luften fra nord mod syd.
© SDFE, Roskilde Kommune

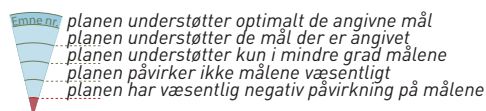


Fig.6. Ny rækkehusbebyggelse på Humlebakken, som den kan komme til at se ud.
© SDFE, Roskilde Kommune



Hvordan vurderer vi?

For hvert af de 12 emner foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et projekt- og siden et lokalplanforslag understøtter de konkrete mål. Der ud fra tildeles hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



1. Identitet (Kulturarv og profil)
2. Byens rum og bygninger
3. Grønne og blå byrum
4. Social mangfoldighed
5. Sundhed og bevægelse
6. Transport
7. Ressourceforbrug
8. Støj og forurening
9. Vand
10. Natur
11. Erhverv og service
12. Kommunal økonomi

BÆREDYGTIGHED

Roskilde Kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for lokalplanforslag 712, som redegør for, i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Profilen viser, at planen især understøtter:

Grønne og blå byrum idet parkering foregår i udkanten af bebyggelsen, og adgang til boligerne foregår ad stier i et grønt miljø, Endvidere har alle boliger private sydvente haver og fælles opholdsarealer med krav om plantning af træer og buske, LAR og gode muligheder for nedsivning af regnvand.

Vand, idet LAR, permeable belægninger og regnvandsbassiner sørger for nedsivning og/eller forsinkelse af regnvand, så byggeriet ikke medvirker til overbelastning af kloakker ved skybrud og lignende.

Natur ved at sikre et minimum af frugtræer og forskellige buske samt sikre mindst to overjordiske LAR anlæg som f.eks. regnbed eller bassin, som skal indgå rekreativt i bebyggelsen og som samtidig vil medvirke til øget biodiversitet. Endvidere at eksisterende træer i kommende grønne områder så vidt muligt bevares.

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§3 Anvendelse

§4 Udstykning

§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8 Ubebyggede arealer

§9 Renovation og særlige miljøhensyn

§10 Aflysninger

§11 Forudsætning for ibrugtagning

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning



Fig.7. Lokalplanområdet set fra luften, 2021. © SDFE, Roskilde Kommune

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål

- 1.1 At udlægge området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.
- 1.2 At sikre, at der udlægges grønne fællesarealer, hvorom boligerne skal orienteres.
- 1.3 At sikre, at bebyggelsen tilpasses det omgivende miljø og Ågerup.
- 1.4 At sikre, at området disponeres på en sådan måde, at boliger og grønne fællesarealer adskilles fra parkering og veje i tilknytning til Gundsøllevej.

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanen har som overordnet formål at understøtte byudviklingen i Ågerup og Store Valby-området med flere boliger, der vil kunne medvirke til en positiv befolkningstilvækst og derved understøtte daginstitutioner, skole, kommunal service og dagligvarehandel i området.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området udvikles ud fra en samlet plan med kvalitative opholdsarealer og en gennemtænkt disponering af områdets boliger, der giver gode betingelser for fællesskaber.

Der udlægges grønne fællesarealer, som bebyggelsen orienteres mod. De grønne fællesarealer vil fungere som mødested for områdets beboere. Med adgangsstier igennem området til de enkelte boliger sikres det, at bebyggelsen vil være åben og tilgængelig.

Parkering skal ske samlet og adskilt fra bebyggelsen for at understøtte en bebyggelse med fokus på de rekreative og grønne kvaliteter husene imellem. Boligerne er trukket tilbage fra Gundsøllevej, og mellem boligerne og Gundsøllevej udlægges et område til fællesparkering og adgangsvej for på den måde at friholde boligerne og de fælles opholdsarealer for trafik.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter dele af matr. nr. 9ht og 9lu begge Ågerup By, Ågerup samt alle parceller, der efter den 16. maj 2022 udstykkes

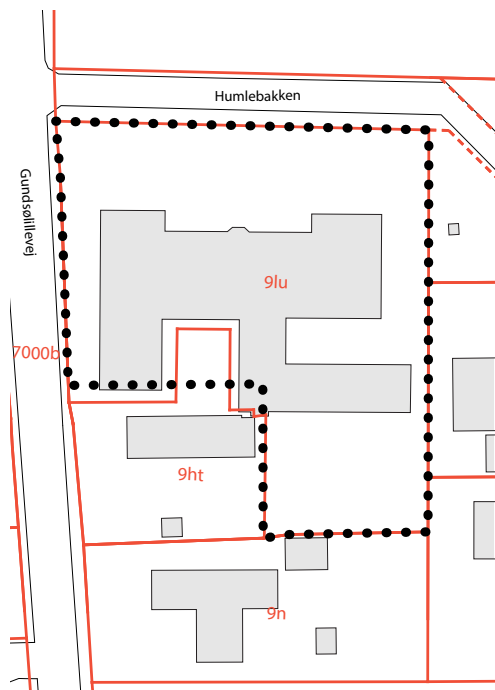


Fig. 8. Lokalplanen omfatter størstedelen af matr. nr. 9lu og en mindre del af matr. nr. 9ht Ågerup By, Ågerup. Udsnit af kortbilag 2. © SDFE, Roskilde

fra de nævnte ejendomme.

ZONESTATUS

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet udlægges til helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesarealer og -anlæg.

3.2 Der må inden for området etableres maks. 15 boliger.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesarealer og -anlæg. Fællesarealer dækker over fælles adgangs- og opholdsarealer, parkerings- og vejarealer samt øvrige fælles friarealer. Fællesanlæg kan være fælles forsyningsanlæg, anlæg til regnvands- og affaldshåndtering, fælleshus m.m.

§4 UDSTYKNING

4.1 Grunde til tæt-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med et areal mindre end 100 m² eksklusiv andel i fællesareal.

4.2 Fælles fri-, vej- og parkeringsarealer kan udstykkes.

3.3 Udstykning af tekniske anlæg kan ske som sokkeludstyknin

Redegørelse for udstykning

Med en mindstegrundstørrelse på 100 m² vil der ved udstykning blive sikret et privat udendørs opholdsareal til hver bolig. Der skal desuden etableres private opholdsarealer i form af terrasser eller haver, jf. § 8.1. Udover de private opholdsarealer udlægges grønne fællesarealer, som vil invitere til fælles ophold og understøtte naboskabet i området.

Områdets samlede areal fratrukket parkeringsareal er ca. 3.660 m². Ved etablering af 15 boliger giver det en grundstørrelse på ca. 244 m² inkl. andel i fællesarealer.

Fælles fri-, vej- og parkeringsarealer samt tekniske anlæg kan udstykkes, hvilket kan være hensigtsmæssigt i forhold til driften i området.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Humlebakken som vist på kortbilag 4. Vejadgangen skal etableres med en bredde på min. 5 m og med en afstand til vigelinjen for Humlebakkens tilslutning på Gundsøllvej på min. 6 m.
- 5.2 Der udlægges areal til vej og parkering som vist på kortbilag 4.
- 5.3 Veje og parkeringsarealer skal etableres med fast belægning i form af asfalt og fliser. Parkeringspladser kan desuden etableres i grus, græsarmering eller lignende.

STIER

- 5.4 Interne stier skal udlægges, så de forbinder boligerne med lokalplanområdets parkerings- og fællesareal og placeres i princippet som vist på kortbilag 4.
- 5.5 Stier skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m og etableres med fast belægning i form af fliser eller grus.

BILPARKERING

- 5.6 Der skal anlægges bilparkeringspladser svarende til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig.
- 5.7 Der skal anlægges 2 handicapparkeringspladser, der skal etableres med en fast belægning.
- 5.8 I forbindelse med anlæg af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, så der er forbindelse fra parkeringspladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller i form af tomrør.

CYKELPARKERING

- 5.9 Der skal etableres cykelparkeringspladser svarende til 4 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 50 % være overdækkede, f.eks. i de private skure. De resterende cykelparkeringspladser skal etableres som fælles anlæg eller ved den enkelte bolig på dennes ankomstsider eller som en kombination af disse.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes af en ny overkørsel til Humlebakken. Herfra er der adgang til områdets parkeringsareal.

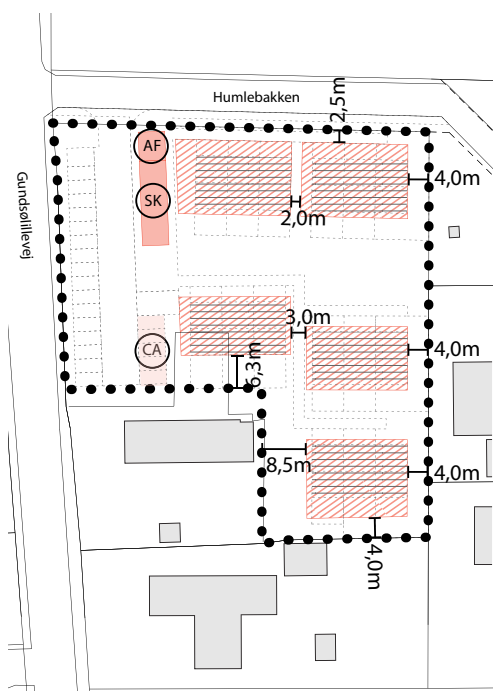


Fig.9. Udsnit af kortbilag 3, der viser byggefelt og principiel placering af sekundær bebyggelse.

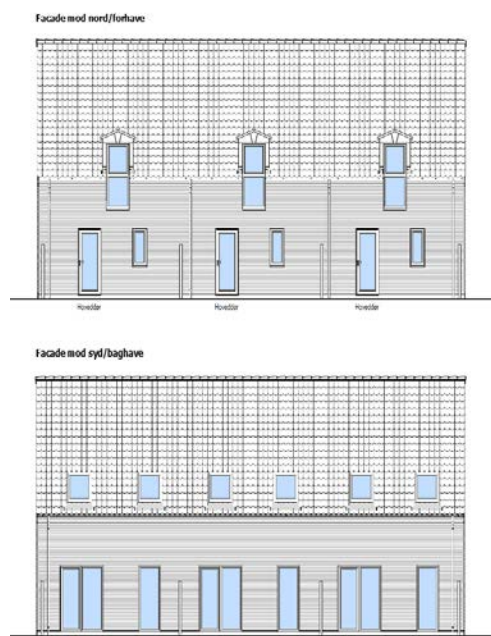


Fig.10. Facadeopstalter mod henholdsvis nord (øverst) og syd (nederst)

Lokalplanens bestemmelser for stier skal sikre, at der etableres adgangsstier, der forbinder boligerne med de fælles friarealer.

Parkeringspladser skal iht. Roskilde Kommunes standard etableres med en størrelse på 2,6 x 5,1 m.

Der sikres to handicapparkeringspladser til bebyggelsen med fast belægning velegnet til kørestole.

Mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Øvrige cykelparkeringspladser kan være overdækkede, men behøver det ikke. Cykelparkering etableres i skure samt i fællesanlæg eller foran egen bolig.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Boligbebyggelse skal etableres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 3. Sekundær bebyggelse må desuden etableres uden for byggefeltet.
- 6.2 Boligbebyggelse skal opføres som rækkehuse med maks. 3 boliger pr. rækkehusstang.
- 6.3 Det samlede bruttoetageareal må være maks. 1.700 m².
- 6.4 Boligbebyggelse må etableres med en bygningshøjde på maks. 8,5 m og en facadehøjde på maks. 4,25 m.
- 6.5 Boligbebyggelse må opføres med gavl i skel.
- 6.6 Boligbebyggelse må have en husdybde på maks. 10 m.
- 6.7 Der skal for hver bolig etableres et skur på min. 4,5 m² til opbevaring. Skure skal etableres som fællesanlæg med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.
- 6.8 Der skal etableres anlæg til fælles affaldshåndtering med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.
- 6.9 Der kan etableres en fælles varmecentral i forbindelse med anlæg til affaldshåndtering.
- 6.10 Der må opføres sekundær bebyggelse til carporte med placering i princippet som vist på kortbilag 3, samt overdækning af cykelparkering.
- 6.11 Der må højst opføres 6 m² sekundær bebyggelse i form af drivhuse pr. bolig i de private haver.
- 6.12 Der må ikke opføres sekundær bebyggelser udover de i § 6.7 til 6-11 nævnte.
- 6.13 Sekundær bebyggelse må have en højde på maks. 2,5 m.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Der kan etableres boligbebyggelse med samlet bruttoetageareal på 1.700 m². Dette svarer til en bebyggelsesprocent på knap 40 for lokalplanområdet som helhed.

Bebyggelsen skal placeres omkring fællesarealerne for at sikre fælles samlingspunkter for bebyggelsen. Udformningen af fællesarealerne kan variere.

Der udlægges byggefelter, som boligbebyggelse skal opføres inden for. Af hensyn til brandsikkerhed sikrer byggefelterne afstand til den eksisterende stråtagsbygning sydvest for lokalplanområdet. Mod Humlebakken mod nord må bebyggelse ikke opføres nærmere skel end 2,5 m. Mod naboer mod syd og øst samt fællesarealet på matr. nr. 9my må bebyggelse ikke opføres nærmere skel end 4,0 m.

Rækkehuse kan sammenbygges i skel, og nye rækkehuse kan etableres i skel mod de fælles friarealer (grønne områder, stier og lignende). Der gives mulighed for sammenbyggede depotrum til opbevaring m.m. Derudover er der mulighed for etablering af fælles cykelparkering, redskabsskure m.m.

Der skal etableres et fællesanlæg til affaldshåndtering med en nordlig placering, så anlægget kan betjenes fra Humlebakken.

Bestemmelser om bygningshøjde, facadehøjde og taghældning skal sikre, at boligbebyggelse fremstår i én etage med udnyttelig tagetage, eventuelt med trempel, som vist på figur 10 og 11.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

GENERELT

- 7.1 AL ny boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal fremstå ensartet i materiale- og farveholdning.

FACADER

- 7.2 Facader skal udføres som blank mur i røde, gule eller lysegrå tegl eller som pudset, filtset eller vandskuret mur i hvide eller lyse nuancer.

- 7.3 Mindre facadepartier kan udføres i træ, der fremstår enten ubehandlet, sort eller behandlet med træbeskyttelse i brune nuancer.**

TAGE

- 7.4 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage uden valm.
- 7.5 Tage skal have en hældning på 30-50 grader.
- 7.6 Tage skal være udført i tagsten af tegl eller beton.



Fig.11. Eksempel på materialer og farver



Fig.12. Facaderpartier kan udføres i træ, der fremstår enten ubehandlet, sort eller behandlet med laserende træbeskyttelse i brune nuancer.



Fig.13. Solceller integreret i tagflader.

7.7 Tagflader må ikke være blanke (glansstrin på højst 20) – ovenlys og anlæg til solenergi dog undtaget.

7.8 Der må opføres kviste. Maks. 1/3 af den enkelte tagflades længde må optages af kviste.

7.9 Ovenlys må udgøre maks. 1/3 af den enkelte tagflades areal.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

7.10 Sekundær bebyggelse skal fremstå i samme materiale som boligbebyggelsen eller med træbeklædning. Træbeklædning skal fremstå enten ubehandlet, sort eller behandlet med laserende træbeskyttelse i brune nuancer. Drivhuse er undtaget.

7.11 Sekundær bebyggelse skal udføres med fladt tag eller med lav ensidig taghældning. Drivhuse er undtaget.

7.12 Tage skal dækkes med tagpap eller tagvegetation i form af sedum, græs eller lignende. Drivhuse er undtaget.

SOLENERGI

7.13 Anlæg til solenergi må kun etableres på tag og skal fremstå i samme farve som taget. Anlægget skal nedfældes i eller ligge plant på tagfladen.

7.14 Anlæg til solenergi må ikke medføre blænding eller refleksion til gene for forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

ØVRIGE BESTEMMELSER

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

7.16 Tekniske anlæg som varmepumper, ventilationsanlæg og lignende skal integreres i bygningen eller placeres samlet på gavlene og inddækkes i samme materialer som udhusede. Evt. varmepumper på gavle må for de to rækkehuse stænger længst mod sydøst kun placeres på vestgavlen.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen skal sikre, at lokalplanområdets bebyggelse vil fremstå som en samlet bebyggelse i forhold til materialer og farver.

Facader skal fremstå som blank mur i røde, gule eller lysegrå tegl eller som pudset, filtset eller vandskuret mur i hvide eller lyse nuancer, så bebyggelsen passer sammen med nabobebyggelsen på Humlebakken, der i dag fremstår med disse facadematerialer og farver.

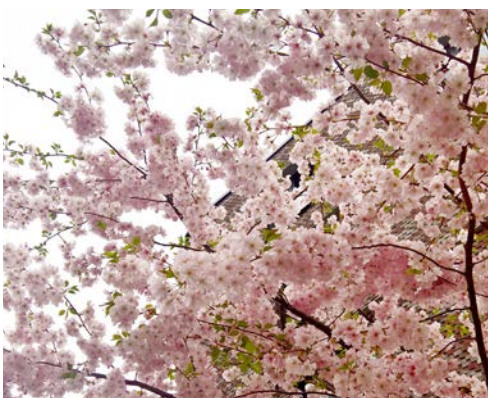


Fig.14. Grønne arealer beplantes med bl.a. frugttræer, bærbuske og forskellige typer blomster, der medvirker til at styrke biodiversiteten og vil fungere

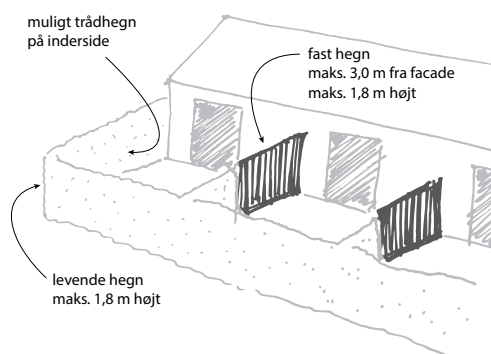


Fig.15. Diagram, som viser bestemmelser for

Lige som boligbebyggelsen skal sekundære bygninger fremstå ensartet. Sekundær bebyggelse skal fremstå i samme materiale som boligbebyggelsen eller i træ i sorte materialer. Således skabes harmoni i bebyggelsens samlede udtryk.

Tekniske anlæg, der eftermonteres på eksisterende boliger, vil typisk fremstå forstyrrende og mange gange skæmmende. Lokalplanen skal derfor sikre, at der ikke opsættes antenner og andet teknisk udstyr på tage og facader, og at f.eks. solcelleanlæg nedfældes og integreres som naturlige dele af tag eller facade allerede ved opførelsen af boligerne.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

FRIAREALER OG BEPLANTNING

- 8.1 Til hver bolig skal der etableres private udendørs opholdsarealer i form af terrasse eller have, heraf skal mindst ét opholdsareal have et areal på min. 30 m².

Der må etableres øvrige private udearealer som ankomst- og forarealer, areal til cykelparkering m.m.

- 8.2 Der udlægges grønne fællesarealer i princippet som vist på kortbilag 4.
- 8.3 Grønne fællesarealer skal anlægges som fælles udendørs opholds- og friareal for lokalplanområdets beboere, hvor der bl.a. skal etableres en legeplads placeret i princippet som vist på kortbilag 5.
- 8.4 Grønne fællesarealer skal fremstå beplantede med mindst 8 stk. frugttræer, og mindst 10 forskellige sorter buske samt græs i princippet som vist på kortbilag 4. Der kan dog etableres mindre områder med grus eller fliser til fælles ophold og brandvej i princippet som vist på kortbilag 5.
- 8.5 Dele af det på kortbilag 4 udlagte areal til vej og parkering, der ikke anvendes til vej og parkering, skal anvendes til grønt fællesareal og fællesanlæg i form af skure, cykelparkering eller lignende.
- 8.6 Dele af byggefeltet, som vist på kortbilag 3, der ikke bebygges eller anvendes til privat opholdsareal, skal anvendes til grønt fællesareal.
- 8.7 Beplantning på de grønne fællesarealer skal være af hjemmehørende arter af forskellige typer, så der opnåes en varieret plantesammensætning bestående af blomster, buske og træer. Variationen i fællesarealernes grønne udtryk kan understøttes af kvashegn, gren- og stenbunker og lignende, som vil understøtte biodiversiteten i området.



Fig.16. Eksempel på LAR-løsning med afledning af regnvand til grønt areal.

- 8.8 Eksisterende beplantning på de udlagte fællesarealer skal så vidt muligt bevares.

HEGN OG AFSKÆRMNING

- 8.9 Til afskærmning mellem private haver eller terrasser mellem sammenbyggede boligenheder må der etableres faste hegn. Faste hegn må kun opføres vinkelret på facaden og med en højde på maks. 1,8 m og en længde ud fra facaden på maks. 3,0 m. Faste hegn skal udføres med sort træbeklædning. Derudover må afskærmning af private udendørs opholdsarealer kun være med levende hegn med en højde på maks. 1,8 m. Levende hegn kan evt. suppleres med trådhegn på indvendig side. Trådhegnet skal etableres på egen grund og må ikke fremstå højere end selve beplantningen.
- 8.10 Der skal inden for beplantningsområdet som vist på kortbilag 4 etableres grøn afskærmning mod Gundsøllevej. Den grønne afskærmning skal etableres som hæk, levende hegn eller som trådhegn, der begrønnes med stedsegrøn beplantning. Afskærmningen må have en højde på maks. 1,2 m.

TERRÆNREGULERING

- 8.11 I forbindelse med byggemodning må terrænet reguleres med maks. +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- 8.12 Efter byggemodning må terrænet reguleres maks. +/- 0,5 m. Krav om terrænregulering kan eventuelt imødekommes ved niveau-spring i facaden eller mellem boligerne.
- 8.13 Der må ikke foretages terræændringer nærmere lokalplanens afgrænsning end 0,5 m.
- 8.14 Terrænregulering skal så vidt muligt ske som terræn med bløde terrænformer, og støttemure må have en højde på maks. 0,75 m.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 8.15 Der må etableres LAR-løsninger til lokal håndtering af regnvand.
- 8.16 Tag- og overfladevand må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.
- 8.17 Der skal etableres mindst to LAR-anlæg, der indgår som et rekreativt element i de grønne omgivelser. Anlægge- ne kan etableres som regnbede, bassiner eller lign. De overfladiske LAR-anlæg kan fungere som nedsivning eller forsinkelse af regnvang og kan kombineres med underjordiske anlæg.

BELYSNING

- 8.18 Belysning af stier, parkeringsarealer og andre fælles fri-arealer skal ske ved pullertbelysning, parkbelysning eller lignende belysning med en lyspunkthøjde på maks. 3,0 m. Belysning skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne.
- 8.19 På bygninger må der kun opsættes belysning på facade. Belysning skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne. Lyspunkthøjden må være maks. 2,0 m over det tilstødende terræn.

OPLAG

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

RENOVATION

- 8.21 Der skal etableres anlæg til fælles affaldshåndtering med en placering i princippet som vist på kortbilag 3 og 5. Anlægget skal etableres efter gældende affaldsregulativer.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Boligbebyggelsen etableres omkring grønne fællesarealer, der vil fungere som samlende uderum for områdets beboere. Inden for fællesarealet skal der etableres en legeplads.

De grønne fællesarealer skal fremstå, så de styrker områdets biodiversitet med gode levesteder og næringskilder for dyr og insekter. Der skal derfor etableres områder med varieret beplantning, som f.eks. frugttræer, bærbuske, levende hegn og forskellige typer blomster. Der kan desuden etableres steder, som kan være levested for dyr og insekter, f.eks. insekthoteller, levende hegn, kvashegn eller grenbunker, stendiger, stenbunker og områder med vand.

LAR-løsninger bliver et rekreativt element i de grønne arealer, og vil samtidig styrke biodiversiteten.

For at sikre mod indbliksgener ved de enkelte boligernes private opholdsarealer kan der etableres faste hegn vinkelret på husets facade. Dette gælder også enderækkehusene, hvor der ligeledes vinkelret på facaden kan opsættes et fast hegn mod det fælles friareal. Mod de øvrige fællesarealer skal hegn være levende.

Til afskærmning af parkeringspladsen og for at skabe en grøn front mod Gundsøllevej skal der langs lokalplanområdets vestlige skel etableres en grøn afskærmning i form af hæk, levende hegn eller begrønnet trådhegn. Afskærmningen må have en højde på maks. 1,2 m, så boligområdet fortsat fremstår åbent. Afskærmningen vil desuden hindre, at lys fra parkerede biler inden for lokalplanområdet vil genere såvel trafik som beboelsen på modsatte side af Gundsøllevej.

Anlæg til fælles affaldshåndtering skal etableres ud mod Humlebakken som vist på illustrationsplanen på kortbilag 5.

§9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal dannes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for hele lokalplanområdet. Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af byrådet.
- 9.2 Grundejerforeningen har pligt til at forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5, 6 og 8 omtalte fællesarealer, og fællesanlæg såsom private fællesveje, parkering, stier, fælles friarealer, fælles skure og belysning i overensstemmelse med nærværende lokalplan.
- 9.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af boligerne i området er taget i brug.
- 9.4 Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer skal godkendes af byrådet.

§10 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. 7.14 Bolig- og erhvervsområde ved Gundsøllillevej aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

SERVITUTTER

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

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

OPHOLDSAREALER OG PARKERING

- 11.1 Bebyggelse må ikke tages i brug, før ankomstvej samt parkeringspladser for cykler og biler for det enkelte bygningsafsnit er etableret.
- 11.2 Udendørs fælles opholdsarealer inklusiv stiadgang, belysning og renovationsskur skal anlægges før ibrugtagning.
- 11.3 Bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand- og elforsyning.

ning.

§12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 12.1 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.
- 12.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

HANDLEPLIGT

- 12.3 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

- 12.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plan-data.dk.

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 13.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan- og Teknikudvalget den 8. november 2022.

Claus Larsen
Formand for Plan- og Teknikudvalget

/

Martin Holgaard
Direktør for By, Kultur og Miljø

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2016

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Kollektiv trafikplanlægning

Vej- og sti planlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

Bolig- og Planstyrelsen 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

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) for HOFOR's kildeplads Brokilde. Anvendelsesændringen fra erhvervsområde til boligområde forventes ikke at påvirke grundvandet. Lokalplanområdet ligger i et udbygget byområde, og store del af lokalplanområdet er allerede bebygget eller befæstet.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger mere end 3 km fra Roskilde Fjord, og området er derfor ikke omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

NATURBESKYTTELSE

Internationale naturbeskyttelsesområder og beskyttede arter

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde,

- at planen kan skade de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og ramsarområder),
- at yngle- og rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadige eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

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

Naturbeskyttelseslovens § 19 - Kirkebyggelinje

En del af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinje på 300 m omkring Ågerup Kirke. Kirkebyggelinjen har til formål at sikre kirken som værdifuldt landskabelement.

Med denne lokalplan vil der kunne opføres bebyggelse i en afstand af godt 260 m fra kirken.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, ikke strider mod formålet med naturbeskyttelsesloven, idet lokalplanen ikke giver mulighed for bebyggelse med en højde over 8,5 m.

FINGERPLAN 2019

Lokalplanen er beliggende i det ydre storbyområde (byområde). Fingerplan 2019 skal sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Bebyggelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikåreerne mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne. Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019 - Roskilde Kommune.

Lokalplanen omfatter byomdannelse i et eksisterende byområde. Lokalplanområdet ligger i byzone, og lokalplanen er således i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

KOMMUNEPLAN 2019**RAMMEOMRÅDE**

Lokalplanområdet er blandt andet omfattet af rammeområde 7.B.8, der udlægger området til boligområde.

Rammeområde 7.B.8 – Humlebakken

Plandistrikt: Ågerup

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, nærrekreativt område, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner.

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: Åben-lav: 30 % for den enkelte grund.
Tæt-lav: 40% for området som helhed.

Maks. antal etager: 2

Områdets anvendelse: Området udlægges til boligformål af forskellig karakter med mulighed for indpasning af offentlige formål - skole, institution, friarealer o.l. - samt liberale erhverv og andre ikke generende erhvervstyper.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme.

Generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med de generelle rammer for lokalplanlægning i Roskilde Kommune, herunder rammer for opholdsareal og parkering.

PRODUKTIONSERHVERV

Der må ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse, der er belastet af støj, eller forurenet af støv, lugt eller anden luftforurening. Ligeledes må produktionsvirksomheder ikke begrænses i deres nuværende rettigheder, ligesom der skal tages hensyn til udviklings-

muligheder.

Der er i Kommuneplan 2019 ikke udpeget nogen konsekvenszoner, og lokalplanen er derfor heller ikke placeret inden for en sådan udpegningszone. Der er ved gennemgang af produktionsvirksomheder i nærområdet vurderet, at lokalplanen ikke er påvirket af støj, støv eller anden luftforurening, lige som det vurderes, at lokalplanen ikke påvirker de eksisterende eller fremtidige vilkår for produktionsvirksomheder.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 7.14 - Roskilde, Bolig- og erhvervsområde ved Gundsøllevej, Ågerup for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

SERVITUTTER

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

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

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

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Humlebakken, som er privat fællesvej.

Lokalplanområdet grænser op til Gundsøllevej, der har status som primær byvej. På Gundsøllevej er der cykelforbindelse til Lindebjergskolen i Gundsølle.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanområdet ligger inden for Lindebjergskolens skoledistrikt, som har kapacitet til den planlagte boligudbygning.

FORSYNINGSPPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i naturgasområde. Der er fra den 1. juli 2022 ikke længere tilslutningspligt til naturgas, og der kan således frit vælges opvarmningsform, forudsat at de nødvendige tilladelser kan opnås.

KLOAKERING

Lokalplanområdet er separatkloakeret, jf. spildevandsplanen. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. 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.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Hornsherredværket, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning hertil.

ELFORSYNING

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Radius Elnet A/S. Der er for fremtidige beboere i området dog frit valg blandt elskaberne på det fri elmarked.

TELEDÆKNING

Nærmeste mast til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoni på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, er placeret ved Ågerupvænge 168.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet, og det oplyses, at der ikke er registreret jordfaste fortidsminder, men det anbefales at der foretages en prøvegravning inden byggestart.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

JORDFORURENING

Der er ikke pt. kortlagte forureninger inden for lokalplanområdet.

Jorden i området forventes at være lettere forurenet af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Ved bygge- og anlægsarbejder og/

eller ændringer af arealanvendelsen kan der derfor være krav om, at ejer eller bruger skal sikre mod kontakt med den lettere forurenede jord, og flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

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

MILJØSCREENING

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter LBK nr 1976 af 27/10/2021, 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 udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Ud fra screeningen besluttet det, om en plans påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af screeningen af lokalplanforslag 712 ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget, da planforslaget alene giver mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse i form af 15 rækkehuse i et i forvejen fuldt udbygget område.

Med planlægningen gives der mulighed for en anvendelsesændring fra erhvervsområde (butik) til boligområde. Anvendelsesændringen giver ikke anledning til en væsentlig ændring i trafikbelastningen til og fra området, ej heller i trafikstøjen. Det vurderes, at planforslaget ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter. Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, typisk med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

KORTBILAG

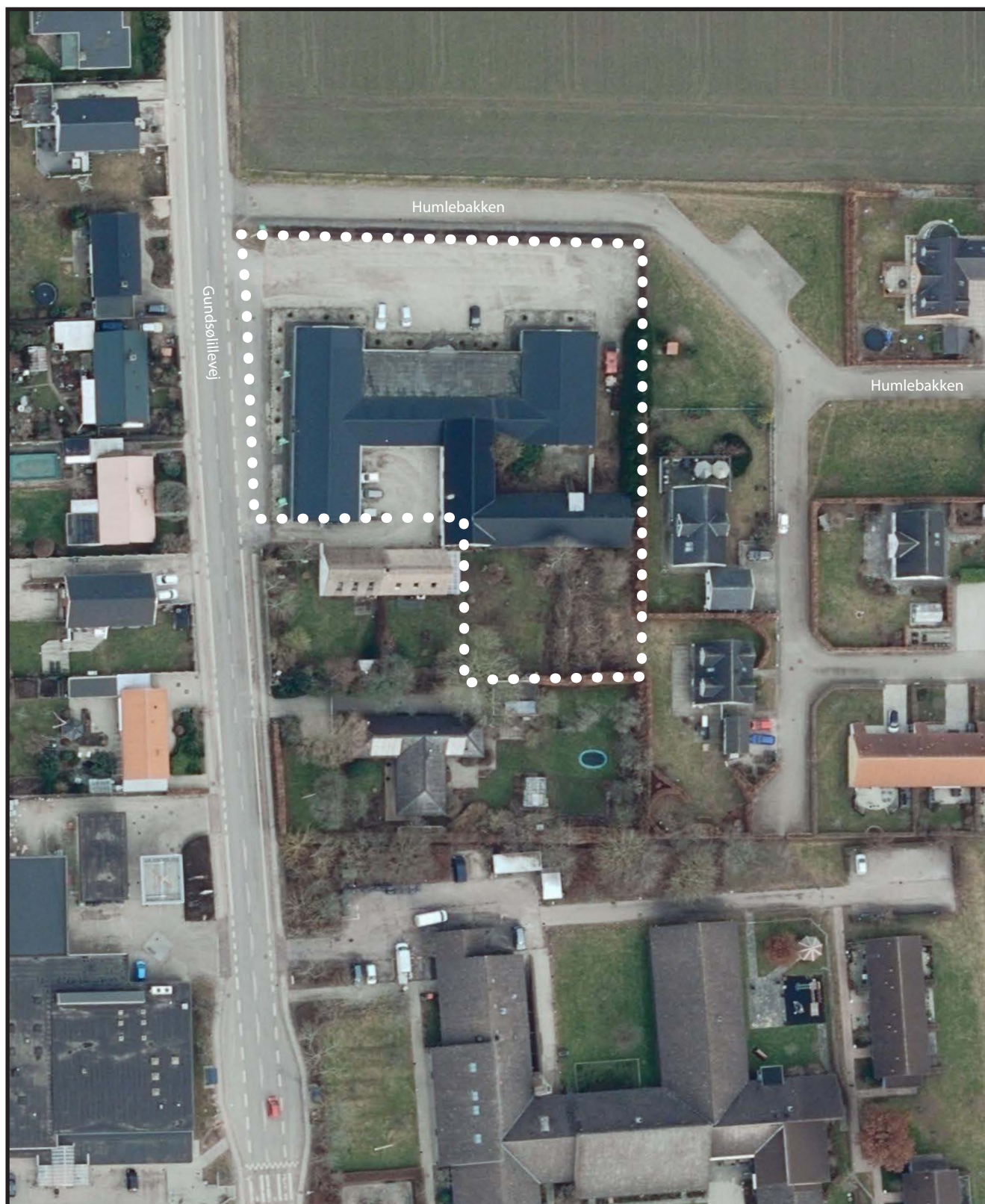
Kortbilag 1 - Luftfoto 2021

Kortbilag 2 - Matrikelkort og eksisterende forhold

Kortbilag 3 - Fremtidig bebyggelse

Kortbilag 4 - Ubebyggede arealer

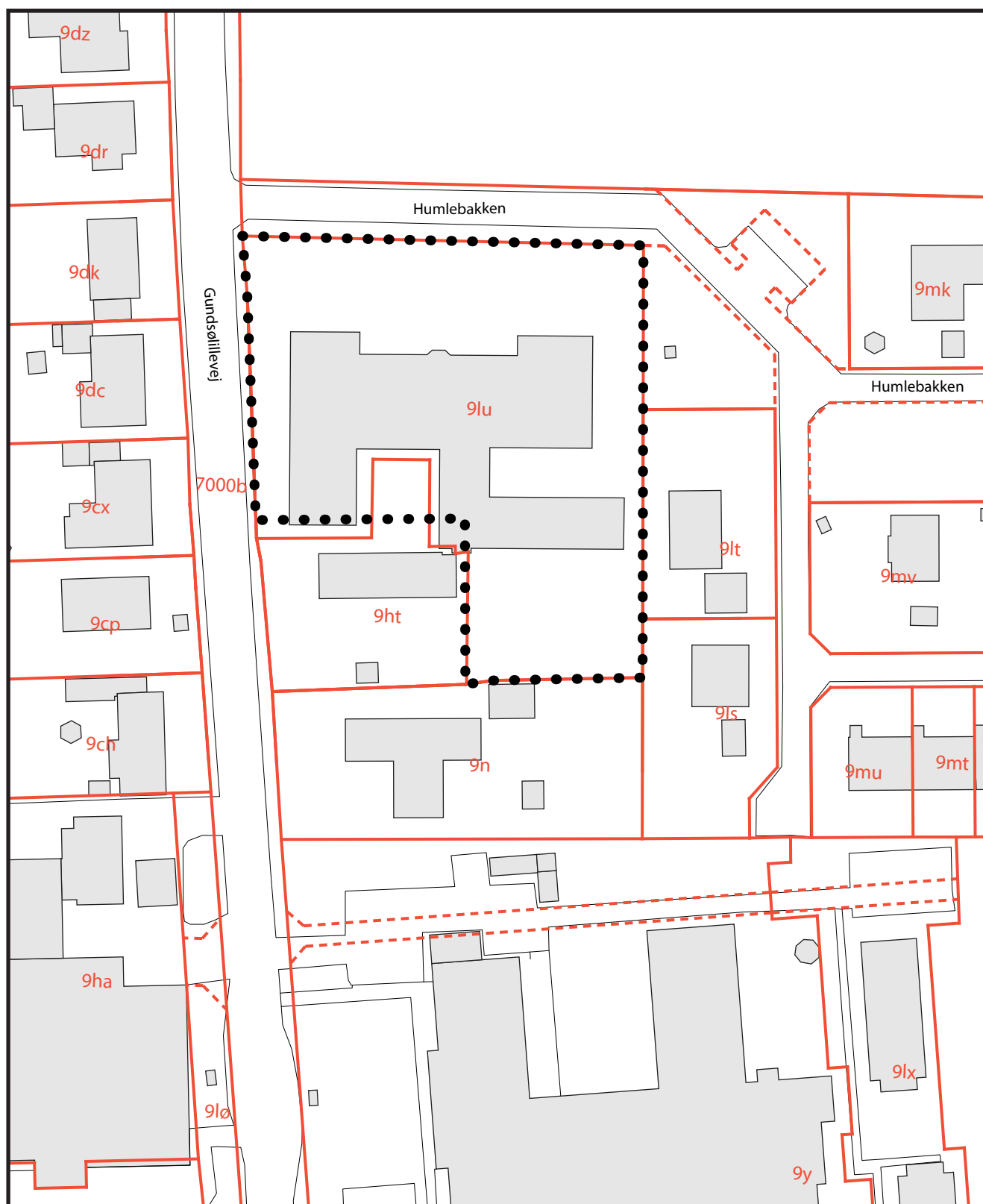
Kortbilag 5 - Illustrationsplan



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2021

Signaturforklaring

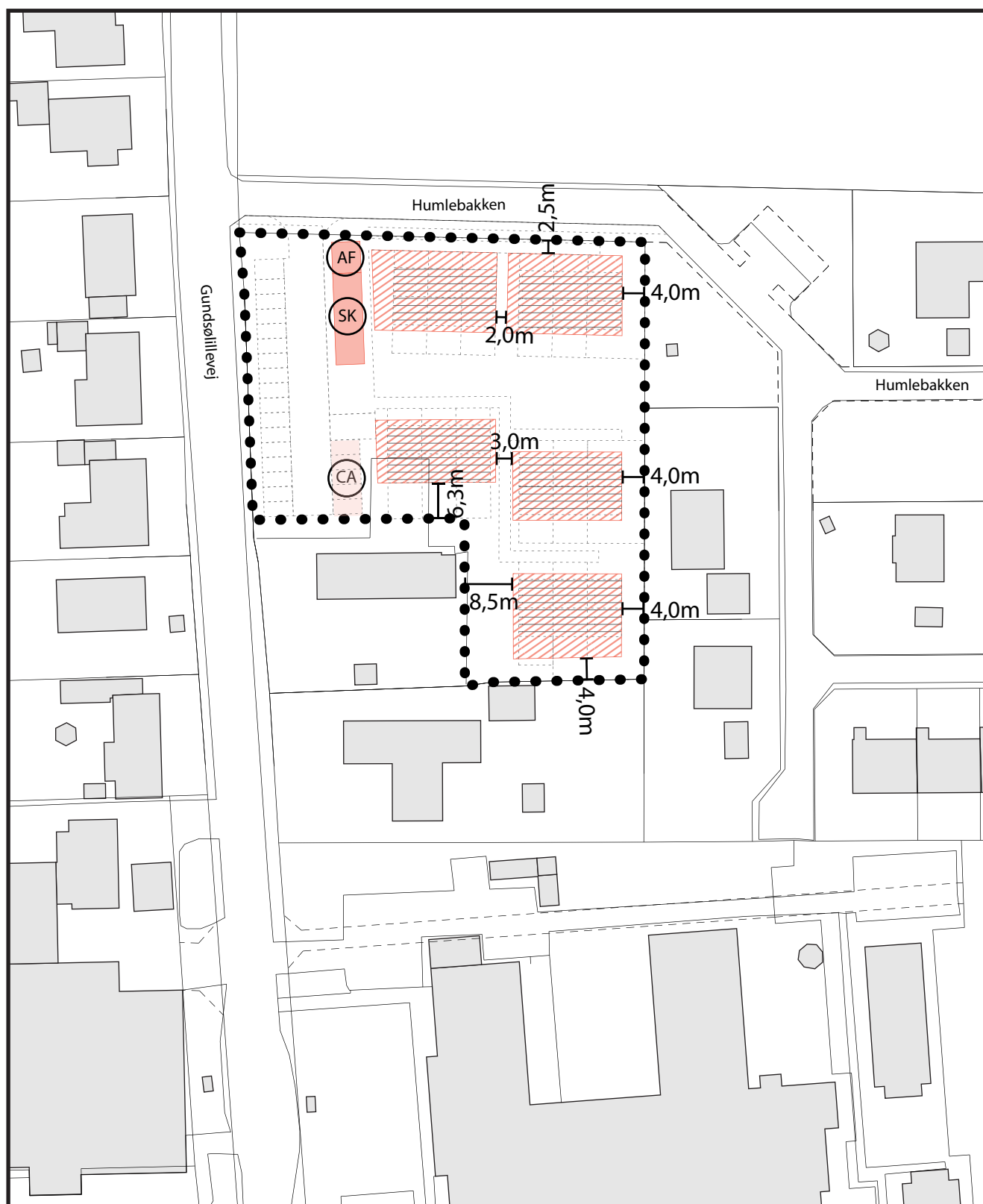
● ● ● Lokalplanområde



KORTBILAG 2 - MATRIKELKORT OG EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanområde
- Eksisterende bebyggelse
- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- 9lu Matrikelnummer



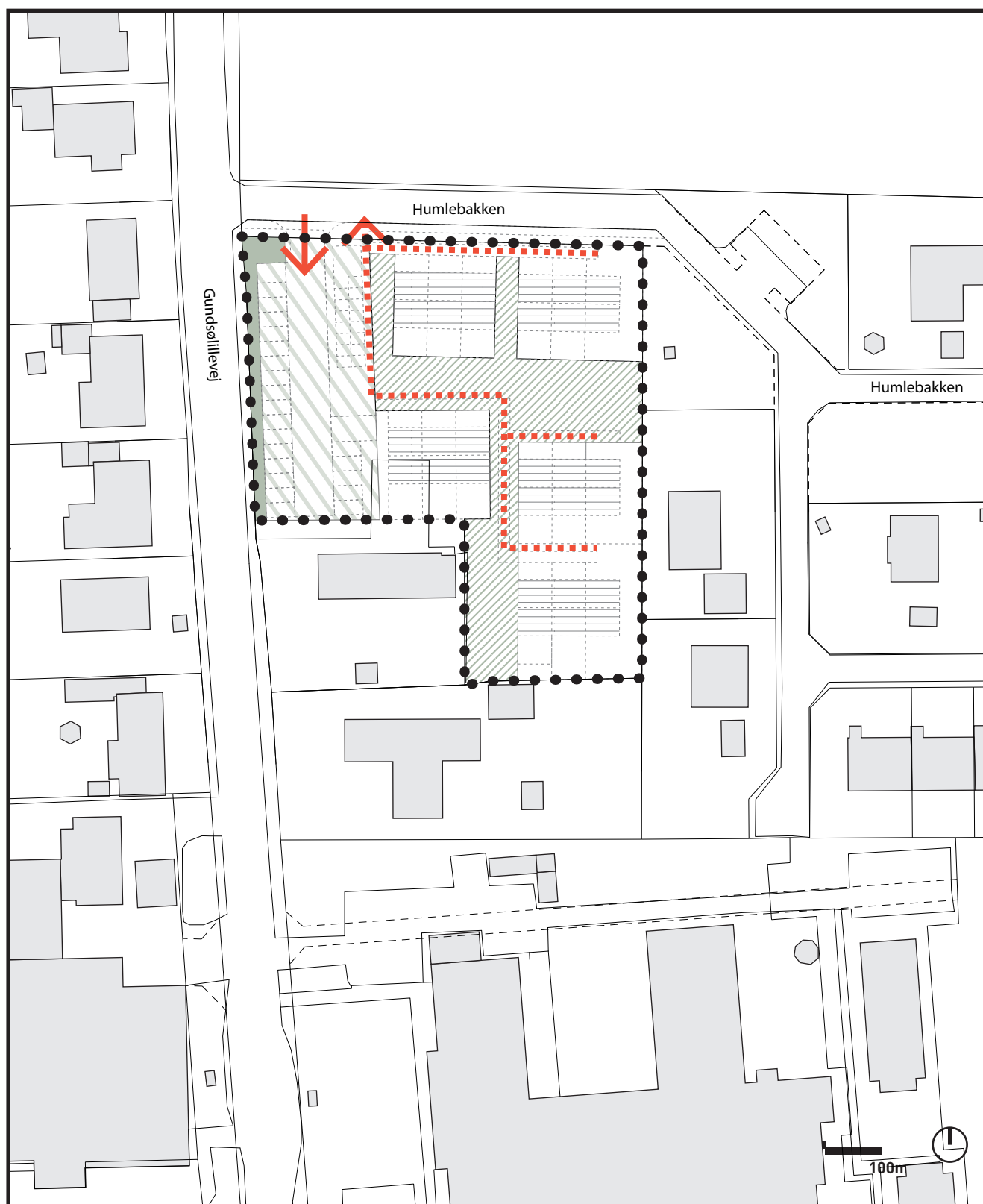
KORTBILAG 3 - FREMTIDIG BEBYGGELSE

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanområde
- Eksisterende bebyggelse
- - - Projektskitse, bebyggelse
- - - Projektskitse, belægning
- ▨ Byggefelt

Sekundær bebyggelse:

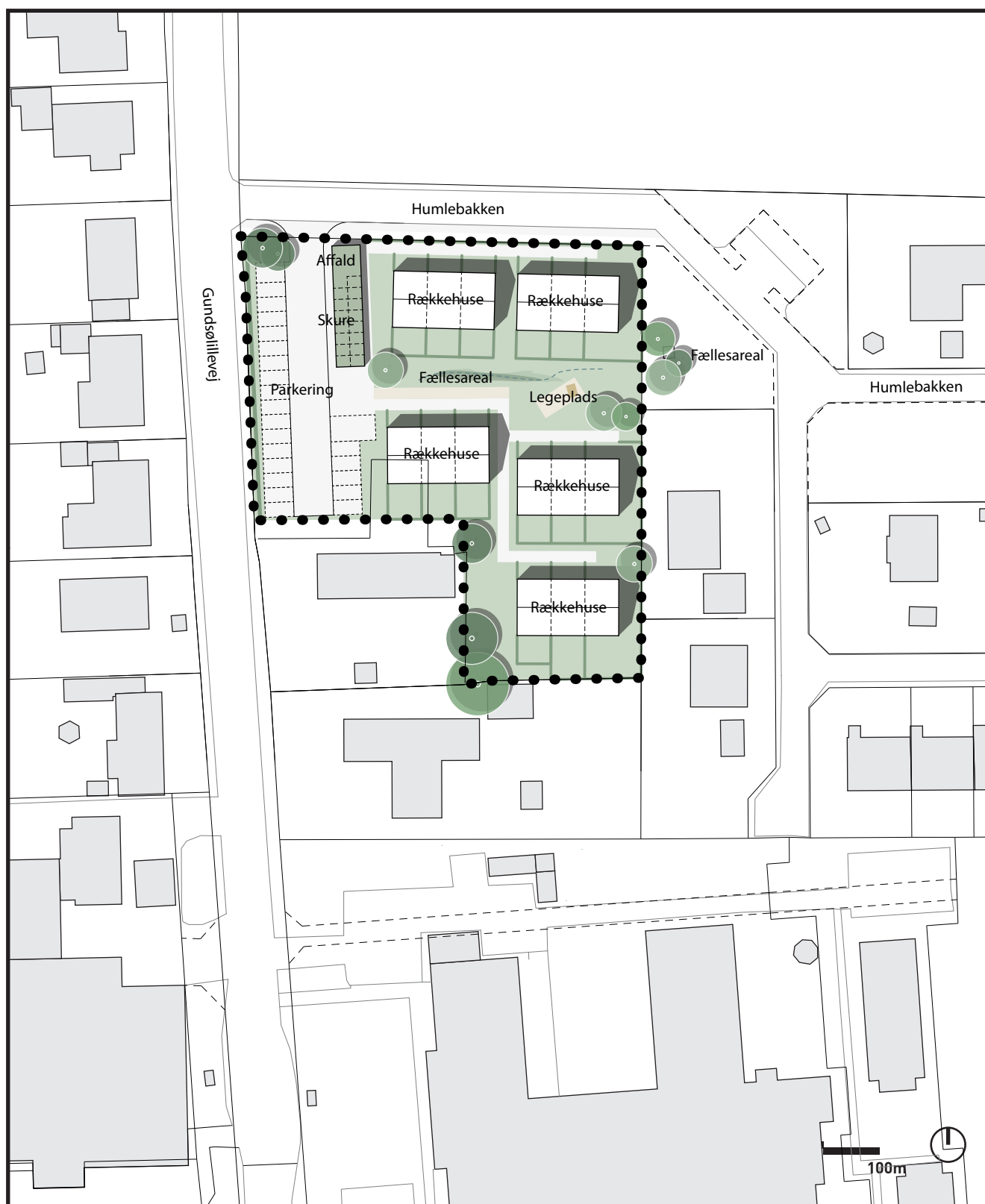
- AF Affaldshåndtering
- SK Skur (opbevaring, cykelparkering m.v.)
- CA Carporte



KORTBILAG 4 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

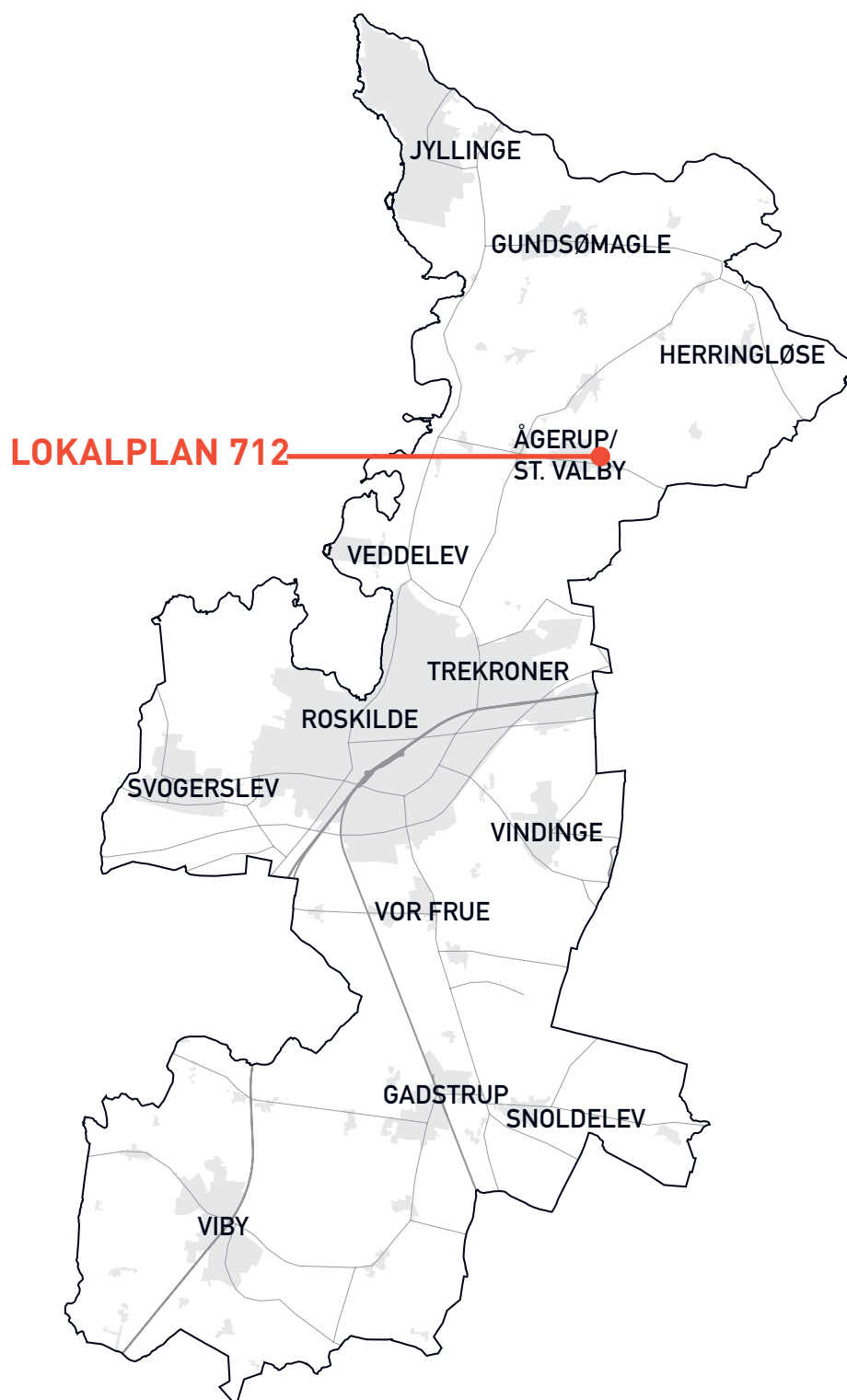
- | | | | |
|-------|---------------------------|--|----------------------|
| ● ● ● | Lokalplanområde | | Grønne fællesarealer |
| | Eksisterende bebyggelse | | Beplantningsområde |
| | Projektskitse, bebyggelse | | Vej og parkering |
| | Projektskitse, belægning | | Sti, princip |
| | | | Vejadgang |



KORTBILAG 5 - ILLUSTRATIONSPLAN

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanområde
- Eksisterende bebyggelse



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk