

# SØMMES VÆNGE ETAPE 2, GUNDSØ- MAGLE

# LOKALPLAN 720

FORSLAG I OFFENTLIG HØRING



ROSKILDE  
KOMMUNE

## LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

07. 03 2023

7. 04. 2023 - 1. 6. 2023

19. 04 2023

xx. xx 2023

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling

# INDHOLD

<b>INDLEDNING</b>	<b>5</b>
Generelt om lokalplaner.....	6
Introduktion til lokalplanen .....	9
<b>BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE</b>	<b>15</b>
§1 Formål .....	16
§2 Område og zonestatus .....	16
§3 Anvendelse .....	17
§4 Udstykning .....	17
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	17
§6 Bebyggelsens omfang og placering .....	19
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
§8 Ubebyggede arealer .....	22
§9 Renovation og særlige miljøhensyn .....	26
§10 Grundejerforening.....	26
§11 Aflysninger .....	27
§12 Forudsætning for ibrugtagning .....	27
§13 Lokalplanens retsvirkninger .....	27
§14 Vedtagelsespåtegning.....	28
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>	<b>31</b>
Statslig planlægning.....	32
Kommuneplan 2019 .....	33
Gældende lokalplan og servitutter .....	34
Planlægning ift. nabokommuner.....	34
trafik- og mobilitetsplanlægning .....	34
Skoleplanlægning.....	34
Forsyningsplanlægning.....	34
Tilladelser fra andre myndigheder .....	35
Kulturhistorie.....	36
Miljømæssige forhold.....	36
<b>KORTBILAG</b>	<b>39</b>
Kortbilag 1 - Luftfoto 2021 .....	41
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	42
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse) .....	43
Kortbilag 4 - Område og zonestatus .....	44
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold .....	45
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering.....	46
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer .....	47



# INDLEDNING

Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen	9

## GENERELT OM LOKALPLANER

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

### HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

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

### LOKALPLANFORSLAG

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

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentre 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](http://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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Nærmere vejledning kan sendes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

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

## LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. bebyggelse og ændring af anvendelse, også selvom det er i overensstemmelse med lokalplanforslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

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 højst 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. Gundsømagle, Vestbyen. Lokalplanområdet og de nævnte omgivelser. Områdets afgrænsning er vist med kraftig, hvid, prikket streg.



## INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

### BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Der er i dag stor efterspørgsel på boliger i Roskilde Kommune. Dette ønske er også udtalt i Gundsømagle. Det er derfor i kommunes interesse, at der i Gundsømagle sker en udvikling, således at der overordnede sikres et varieret boligudbud i hele kommunen både typemæssigt og geografisk.

Lokalplanen er udarbejdet efter henvendelse fra privat grund-ejer af ejendommen Holmevej 9, i den nordøstlige del af Gundsømagle, der ønsker at opføre nye boliger inden for området. Denne lokalplan er anden etape af et boligområde, der blev udlagt i forbindelse med kommuneplan 2019. Et nyt boligområde her er således i tråd med kommuneplanrammen for området.

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af boligbebyggelse på grunden i form af tæt-lav byggeri i 1 etage og 1 etage med udnyttet tagetage.

Lokalplanen giver mulighed for omkring 65 boligenheder.

### LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet fremstår, under nærværende lokalplans udarbejdelse, som et ubebygget areal i den nordøstlige del af Gundsømagle. Området har et samlet grundareal på ca. 27.000 m<sup>2</sup>.

Det eksisterende terræn indenfor lokalplanområdet er overordnet set karakteriseret ved en centralt liggende bakketop i kote 18,50, hvorfra terrænet skåner ned mod nord og syd til kote 14.50 og 14.00.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et areal der på tidspunktet for denne lokalplans udarbejdelse er ubebygget, men hvor lokalplan 682 muliggør ca. 60 almene boligenheder.

I skellet mod vest løber desuden en eksisterende sti mellem Holmevej og Gulddysse Skov samt Holmehøj. Mod syd støder lokalplanområdet op til Holmevej. Mod øst grænser lokalplanen op til det åbne land. Nord for lokalplanområdet ligger den fredede Gulddysse Skov og åbent land.



Fig.2. Lokalplan nr. 682 vest for lokalplanområdet. Fremtidige forhold, skitse© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.3. Princip for de tre boligklynger, samt deres orientering om de tre interne gårdrum. © SDFE, Roskilde Kommune

## LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen muliggør et boligområde, der placerer sig i overgangen mod det åbne land mod øst, den fredede Gulddysse Skov mod nord og eksisterende boligområder mod syd og vest.

Med nærværende lokalplan gives der mulighed for, at der indenfor området kan opføres tæt-lav bebyggelse, i både 1 etage og 1 etage med udnyttet tagetage, med en maksimal højde på 8,5 meter. Lokalplanen sikrer, at de grønne elementer fra omgivelserne trækkes ind i området, og der skabes grønne fælles opholdsarealer internt i den nye boligbebyggelse.

Området får vejadgang fra Holmevej. Området vejbetjenes via en central adgangsvej, der forgrener sig mod nord. Parkering sker delvist på egen grund og delvist som fælles parkering.

Samlet set dannes tre boligklynger og tre gårdrum indenfor lokalplanområdet.

Indenfor områdets nordlige del fastsætter lokalplanen, at bebyggelsen skal anlægges som fire boligstænger, der til sammen danner en boligklynge. De fire boligstænger orienterer sig mod et fælles internt gårdrum. Boligklyngen omsluttes af et større grønt fællesareal, der skal have karakter af vild natur og dermed fremme biodiversiteten i området. For at understøtte nærheden til naturen skal boligerne indenfor lokalplanens nordlige halvdel, udstykkes som sokkelgrunde med mulighed for privat ophold på begge sider af boligen.

Indenfor områdets sydlige del fastsætter lokalplanen, at bebyggelsen skal anlægges som to boligklynger, der orienterer sig mod to interne gårdrum. Her vil alle boliger have private uden-dørs opholdsarealer og ligge på grunde med en minimumsstørrelse på 200 m<sup>2</sup>.

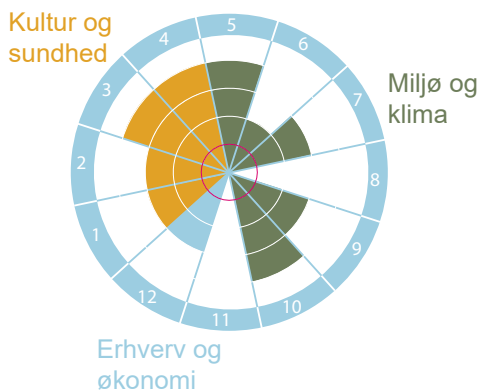
I forbindelse med fællesarealerne etableres stier, som via tilkobling til eksisterende fællessti vest for lokalplanen, får forbindelse til det øvrige byområde og Gulddysse Skoven. Indenfor fællesarealerne vil regnvandshåndtering ligeledes skulle finde sted.

Visuelt skal bebyggelsen fremstå i afdæmpede farver for at sikre en sammenhæng til den eksisterende bebyggelse i området, og for ikke at fremstå dominerende i landskabet.

For at bevare oplevelsen af det eksisterende terræn stilles der krav til terrænregulering i området.

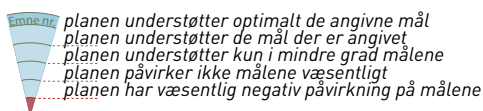


Fig.4. Illustrationsplan, fremtidige forhold, skitse  
© SDFE, Roskilde Kommune



### 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 720 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 '3. Grønne og blå byrum' og '4. Social mangfoldighed'. Projektet understøtter også gode muligheder for rekreation og bevægelse. Projektet understøtter bl.a. biodiversitet ved at lade de grønne fælles arealer i den nordlige del af området udlægge som vild natur.

#### Grønne og blå byrum

Indretning af projektområdet styrker den grønne struktur, skaber lokale grønne fællesarealer samt skaber et lokalt behageligt klima ved hjælp af beplantning og vand.

Lokalplanen udlægger boliger i meget naturskønne omgivelser med udsigt over åbne marker og tæt ved skov. Stiforløb binder sig op på skoven og knytter sig på eksisterende stiforbindelser. Regnvand skal forsinkes indenfor området inden det afledes til det offentlige kloaksystem, hvilket giver mulighed for at skabe rekreative blå byrum.

#### Social mangfoldighed

Indretningen af projektområdet medvirker til forskellige boligformer, skaber mødesteder med plads til socialt og kulturelt liv samt medvirker til at fællesarealer er tilgængelige for alle.

Lokalplanen udlægger området til tæt-lave boliger (rækkehuse og dobbelthuse). Alle boliger orienterer sig om et grønt fællesareal. En del af rækkehusene skal udstykkes som sokkelgrunde, der i høj grad understøtter fællesskabsfølelsen, idet beboerne vil være fælles om de grønne områder fremfor private haver.





# 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	Grundejerforening
§11	Aflysninger
§12	Forudsætning for ibrugtagning
§13	Lokalplanens retsvirkninger
§14	Vedtagelsespåtegning

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

## §1 FORMÅL

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at sikre, at området omdannes til tæt-lav helårs boligbebyggelse,
  - 1.2 at sikre, grønne fællesarealer til områdets beboere,
  - 1.3 at sikre, at bebyggelsen i form og udtryk tilpasses boligbebyggelsen i nærområdet,
  - 1.4 at sikre areal til interne stier samt stiforbindelser i sammenhæng med det overordnede stisystem.

---

### Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanens formålsparagraf skal overordnet sikre en sammenhæng i bebyggelsen til eksisterende bebyggelse i området, samtidig med at bebyggelsen ikke fremstår dominerende i landskabet. Dette sikres med bestemmelser om bebyggelsens omfang og farver.

Lokalplanens formålsparagraf sikrer, at det nye boligområde bliver et grønt område, der skaber forbindelse til skoven, der ligger nord for området. Samtidig skal det sikres, at nye stier forbinder sig til det eksisterende stinet.

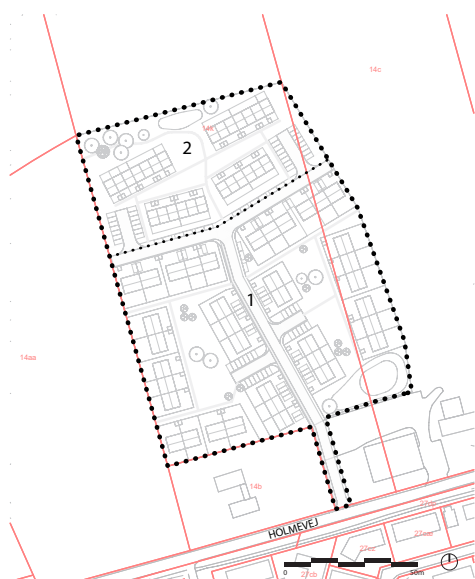


Fig.5. Kortbilag 4 (udsnit) . © SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- ● Lokalplanafgrensning
- ● ● Delområdeafgrænsning
- 1 Delområde 1
- 2 Delområde 2
- Matrikelskel
- 14k Matrikel nr.

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter en del af matr. nr. 14k og en del af matr. nr. 14c Gundsømagle By, Gundsømagle samt alle parceller, der efter denne lokalplans vedtagelse udstykket fra de nævnte ejendomme.

### ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med denne lokalplans endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

### DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, delområde 1 og delområde 2, som vist på kortbilag 4.



### §3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lavt byggeri, med tilhørende veje, stier og fællesarealer.

---

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanens bestemmelser om anvendelse skal sikre, at der kun opføres bebyggelse som tæt-lav boligbebyggelse med dertilhørende veje- og stisystemer, og at der skabes mulighed for rekreative områder rundt om bebyggelsen.

Ved tæt-lavt byggeri forstås dobbelthuse og rækkehuse.

---

### §4 Udstykning

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet skal ske i princippet som vist på kortbilag 3.
- 4.2 Ved udstykning indenfor delområde 1 skal den enkelte grund have en størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Ved udstykning inden for delområde 2 skal den enkelte grund have en størrelse på minimum 75 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Endegavle ved primær bebyggelse må placeres i skel mod fællesarealerne. Bebyggelsen er undtaget bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan internt i lokalplanområdet.

### §5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Holmevej som vist på kortbilag 5.

Vejudlæg

- 5.2 Der udlægges areal til nye veje i henhold til princippet som vist på kortbilag 5 samt figur 9.
- 5.3 Adgangsvejen A-A skal udlægges i 9 meters bredde og anlægges med 5,5 meter kørebane, 1,5 meter gangsti og 1 m rabat i hver side, som vist på fig. 6.
- 5.4 Langs adgangsvejen skal etableres min. 2 fartdæmpende foranstaltninger fx. Indsnævring eller belægningsskift.
- 5.5 Boligvejen B-B udlægges i 9 meters bredde og anlægges

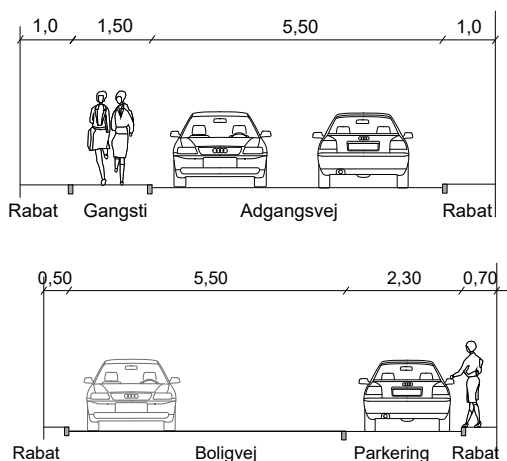


Fig.6. Princip for vejprofil: Adgangsvej og boligvej.

med 5,5 meteres kørebane og rabat med mulighed for 2,3 meter længdeparkering.

- 5.6 Kørebaner skal befæstes med fast belægning som f.eks. asfalt eller belægningssten.
- 5.7 Der skal indenfor lokalplanområdet sikres vendemuligheder for renovationskøretøjer mv.

#### STIER

- 5.8 Der udlægges areal til nye stier som vist på kortbilag 5.
- 5.9 De primære stier (a - a) skal udlægges i min 5 meters bredde og anlægges med mindst 1,5 meters kørefast belægning som f.eks. asfalt, belægningssten, stenmel, fliser eller OB-belægning.
- 5.10 De rekreative stier (b - b) skal udlægges i min 3 meters bredde og anlægges med 1,5 meters befæstelse som f.eks. belægningssten, grus, stenmel eller OB-belægning.

#### BILPARKERING

##### Parkeringsnorm

- 5.11 Der skal udlægges areal til parkering svarende til 1½ p-plads pr. bolig. Med en størrelse på 2,6 x 5,1m og et manøvreareal på 6,7 m. Parkeringspladser skal placeres i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.12 Der skal indenfor delområde 1 etableres min. 2 handicapparkeringer til alm. bil og min. 1 handicapparkering til kassevogn.
- 5.13 Der skal i forbindelse med etablering af parkeringspladser etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, således at der er forbindelse fra p-pladserne til koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

##### Placering af parkeringsplads

- 5.14 Parkeringspladserne anlægges som en blanding af privat parkering på egen grund og/eller som fælles parkering i princippet som vist på fig. 7.



Fig.7. Princip for fordeling af parkeringspladser. © SDFE, Roskilde Kommune

#### BELYSNING PÅ VEJE, STIER OG PARKERINGSPLADSER

- 5.15 Der skal etableres belysning langs adgangsvej, parkeringsarealer samt de primære stier.
- 5.16 Belysning langs veje og ved parkeringsarealer skal udføres som mastebelysning med en max højde på 5,0 meter.
- 5.17 Belysning langs stier og i fællesarealer skal etableres som pullertbelysning eller som lygtepæle med en max højde på 3,5 meter.

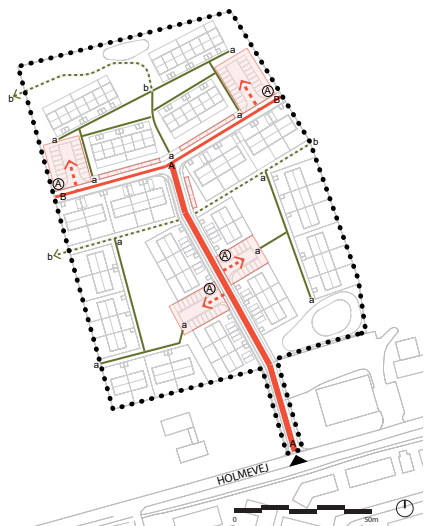


Fig.8. Kortbilag 5 (udsnit). © SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- A-A Vejbetegnelse
- a-a Stibetegnelse

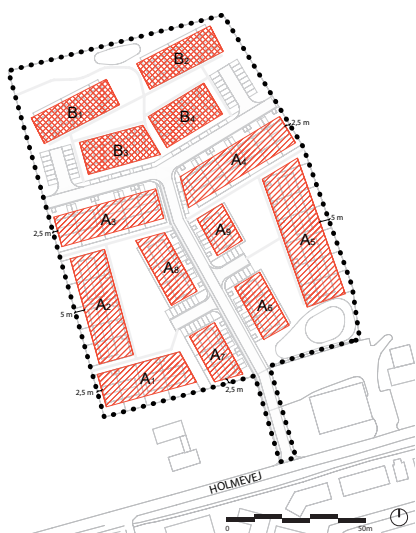


Fig.9. Kortbilag 6 (udsnit) © SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- ▨ A ▨ Byggefelt A
- ▨ B ▨ Byggefelt B

5.18 Belysningen må ikke virke blændende og mastebelysning samt pullertbelysning skal udføres med nedadrettet lyskilde.

### CYKELPARKERING

Cykelparkeringsnorm

5.19 Der skal udlægges areal til cykelparkering svarende til 4 p-pladser pr. bolig.

Cykelparkering inden for begge delområder kan anlægges som privat parkering ved boligen, som fælles parkering eller som en blanding af disse.

Placering af cykelparkering

5.20 Fælles cykelparkering skal placeres langs de interne stier og må gerne overdækkes. Eksempel på placering af cykelparkering se kortbilag 3.

### Redegørelse for veje, stier og parkering

Lokalplanens bestemmelser for veje og stier skal sikre, at færdsel i området er trygt for de bløde trafikanter både dag, aften og nat.

Der skal etableres forskellige typer af parkeringspladser i området, både parkering på egen grund og fælles parkering. Der er udlagt areal til parkeringslommer i relation til adgangsvejen og boligvejen. Disse suppleres med private p-pladser ved udvalgte boliger. Formålet med forskellige former for parkering er, at der bliver skabt en god variation i området, og at man undgår, at der bliver for store parkeringsarealer i bebyggelsen.

Desuden skal bestemmelserne sikre rekreative forbindelser gennem området, som kobler sig op på eksisterende stiforbindelser i området.

## §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### BYGGEFELTER

6.1 Der udlægges 13 byggefelter med en placering og udformning, i princippet som vist på kortbilag 6.

6.2 Boligerne skal opføres som tæt-lav boliger (række-, kæde- og/eller dobbelthuse) inden for byggefelterne.

### BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG

6.3 Inden for delområde 1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 55 %.

6.4 Inden for delområde 2, må der etableres primær bebyggelse af maks. følgende omfang inden for de enkelte byggefelter:

B1: 900 m<sup>2</sup>, B2: 900 m<sup>2</sup>, B3: 800 m<sup>2</sup>, B4: 800 m<sup>2</sup>

- 6.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% for lokalplanområdet som helhed.

#### ETAGEANTAL, HØJDE, DYBDE OG FACADELÆNGDE

- 6.6 Inden for byggefelter A i delområde 1 må bebyggelsen opføres i max 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter.

- 6.7 Indenfor byggefelter B i delområde 2 må bebyggelsen opføres i max 1 etage med udnyttet tagetage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

- 6.8 Indenfor lokalplanområdet må der max sammenbygges bebyggelse i en længde af 25 meter uden forskydning. Ved mere end 25 meter skal der ske en en forskydning i bebyggelsen. Forskydningen skal enten ske vertikalt ved tilpasning til terrænet, horisontalt ved frem- eller tilbagegrykninger eller ved forskydninger i bygningskroppen indenfor den enkelte bolig. De horisontale frem- eller tilbagegrykninger skal være min. 1 m. (se fig. 14).

- 6.9 Inden for byggefelt A1, A2, A3, A4 og A5 skal bebyggelsen opdeles i mindst to bygningsvolumener med en indbyrdes afstand på min. 5 meter.

#### SEKUNDÆRE BYGNINGER

- 6.10 Der må til hver boligenhed opføres op til 9 m<sup>2</sup> privat skur/depotrum. Private skure/depotrum må placeres uden for byggefeltet, dog på egen grund.

- 6.11 For boliger med privat parkering på egen grund må der etableres 1 carport på grunden. Der må ikke etableres lukkede eller integrerede garager/carporte.

- 6.12 I tillæg til § 6.7 og § 6.8 kan der i hver af boligklyngernes gårdrum, og uden for byggefelterne, opføres op til 150 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse til fælles affaldsløsning, cykelparkering, evt. fælles varmepumpe, drivhuse og lign. Der må ikke opføres garager eller carporte i de fælles gårdrum.

- 6.13 Sekundær bebyggelse må have en max højde på 2,5 meter.

---

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering  
Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering skal sikre, at bebyggelsen fremstår som tre boligklynger og orienterer sig mod fællesarealerne (gårdrum) samtidig med, at bebyggelsen ikke fremstår dominerende i landskabet.



Fig.10. Eksempel på afdæmpede jordfarver.



Fig.11. Princip for de tre boligklyngers orientering om de interne gårdrum. © SDFE, Roskilde Kommune

Bestemmelserne om en bygningshøjde på 8,5 meter skal sikre, at rammebestemmelserne i kommuneplanen overholdes. Bestemmelserne skal samlet set sikre, at Gundsømagle forsat opleves som en sammenhængende by med en klar grænse mod det omgivende landskab.

## §7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### FACADER

- 7.1 Facader skal primært fremstå med blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten, eller med træbeklædning. Mindre delpartier må generelt udføres i andre materialer og farver, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.2 Farver på facader skal være jordfarver som vist i fig. 10, en blanding heraf, eller i sort og hvid.
- 7.3 Facader i træ skal fremstå i ubehandlet træ eller med overfladebehandling i sort eller jordfarver, som angivet på fig. 10.
- 7.4 Sekundær bebyggelse som carporte, udhuse, overdækninger o.lign. mindre bygninger med en størrelse mindre end 20 m<sup>2</sup> må udføres i andre materialer end den primære bebyggelse. Sekundær bebyggelse inden for den enkelte boligklynge skal udføres i ens materiale og farve.

### TAGE

- 7.5 Tage skal udformes som saddeltag, ensidet taghældning eller fladt tag med min. 3 % hældning. Bygningers tage må ikke udføres med valm/halvvalm.
- 7.6 Materialer på tage skal være tegl, betontagsten eller tagpap i farverne jf. §7.1. Tagene må også fremstå med sedum.
- 7.7 Tage må have et glanstal på højst 20.
- 7.8 Kviste og tagvinduer må tilsammen dække max 30% af den enkelte tagflade pr. bolig.

### BEBYGGELSENS SAMMENHÆNG

- 7.9 Bebyggelsen er opdelt i 3 boligklynger. Se oversigt på fig. 11. Hver klynge skal fremstå som en samlet helhed ved f.eks. brug af ens farver, form og/eller materialer. Hver klynge skal adskille sig fra de andre i enten, materialevalg, facadefarve/nuance, fugefarve, eller på anden vis, så hver klynge får sit eget udtryk.

#### TEKNISKE ANLÆG

- 7.10 Ventilationsanlæg, varmepumper og øvrige tekniske installationer må ikke placeres synligt på bygningers tage, facader, gavle eller terræn. De skal afskærmes eller integreres i primær bebyggelse eller sekundær bebyggelse.
- 7.11 Solenergianlæg må kun placeres på tage. Anlæggene skal nedfældes i eller ligge plant på tagfladen og fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Anlæggene må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.
- 7.12 Ventilationsmotorer og teknik må ikke placeres synligt på bygningers tage eller facader.
- 7.13 Eventuel fælles varmforsyningsanlæg skal placeres inden for areal udlagt til engområde, i princippet som vist på illustrationsplan kortbilag 3.

#### ANTENNER

- 7.14 Udvendige antenner og ligende, der opsættes på bygninger, må ikke være synlige fra vejene.

#### SKILTE

- 7.15 Skiltning og flagning i reklameøjemed er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig må kun ske som facadeskiltning. Der må ved hver bolig opsættes ét skilt med et areal på maks. 0,25 m<sup>2</sup>.

#### Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en harmonisk og varieret bebyggelse, hvor hver enkelt klynge fremstår som en samlet helhed, der adskiller sig fra de andre boligklynger. Af hensyn til den omkringliggende bebyggelse og landskabet må der ikke anvendes tagmaterialer, der kan blænde eller anvendes stærke farver på facaderne.

Mindre bygningsdele er eksempelvis vinduer, karnapper, altaner eller mindre dele af facader og gavle.

Etablering af solceller skal underordne sig/respektere bebyggelsens udseende.

## §8 UBEBYGGEDE AREALER

#### UDENDØRS OPHOLDS- OG FRIAREALER

- 8.1 Der skal til hver bolig etableres et privat udendørs opholdsareal på min. 9 m<sup>2</sup> i form af terrasse eller lign.

- 8.2 Der må indenfor de fælles friarealer etableres legeområder, bålpladser, dyrkede fælleshaver og lign., så længe det kan indpasses naturligt i området.

#### GÅRDRUM

- 8.3 I hver boligklynge udlægges areal til fælles grønne gårdrum, med en placering i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.4 Gårdrummene skal fremstå beplantet, og der skal etableres en varieret og artsrig beplantning med træer, buske og/eller urter.
- 8.5 Der skal i hver gårdrum plantes mindst 3 træer af hjemmehørende arter. Se yderlig § 8.8. Træerne skal ved udplantning have en stammeomkreds på min. 14-16 cm, målt 1 m over terræn.

#### ENGOMRÅDER

- 8.6 Indenfor lokalplanområdet udlægges areal til engområder, i princippet som vist på kortbilag 7
- 8.7 Området skal fremtræde med karakter af engareal og beplantningen skal bestå af et varieret plantevalg og fladen skal tilsås med en blanding af vildtgræsser/enggræsser, som hovedsagelig har en naturkarakter. Se i øvrigt § 8.8.

#### BEPLANTNING OG INVENTAR

- 8.8 Træer og buske indenfor alle fælles opholdsarealer skal være af hjemmehørende arter, som eg, el, fuglekirsebær, røn, pil, gedeblad, kvalkved og/eller hassel. Samt frugttræer.
- 8.9 Der må inden for areal udlagt til gårdrum og engområde etableres faste opholds- og legeinventar. Disse skal udformes i afdæmpede farver som vist i fig. 10, eller en blanding heraf.

#### VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER I FÆLLESAREALER

- 8.10 Træer skal plantes i åbne muldbede med min. 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.
- 8.11 Træer plantet i lukkede befæstelser plantes i bed, der som minimum skal have 25 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk.
- 8.12 Træer må ikke topkappes.

#### HEGN

- 8.13 Hegn i skel eller med en afstand på op til 1 m fra skel må kun udføres som levende hegn. I delområde 1 med en højde på maks. på 1,8 m og i delområde 2 med en højde



Fig.12. Terrænreguleringer ifm. byggemodningen.  
© SDFE, Roskilde Kommune

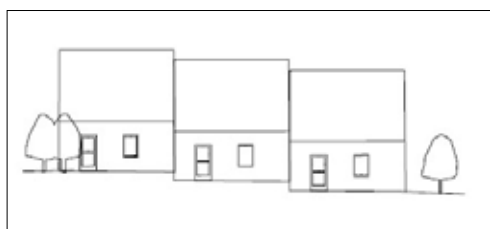


Fig.13. Bebyggelsen skal tilpasse sig lokalplanområdets naturlige terræn. Dette skal ske ved trinvis terrassering i boligskelet.

på maks. 1 m. Højden på hegn i forhaven inden for delområdet 1 må være maks. 1,3 m. Levende hegn skal etableres i samme plantevalg inden for samme boligklynge.

8.14 Hegn skal placeres min. 30 cm inde på egen grund.

Dog må hegn i naboskel inden for begge delområder på de første 3 m målt fra facaden etableres som fast hegn. Faste hegn må have en max højde på 1,8 meter. Faste hegn skal have samme farve og materiale inden for samme boligklynge.

Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn.

#### TERRÆNREGULERING

8.15 Indenfor den nordlige del af lokalplanområdet må terrænet maksimalt reguleres med +/- 1,0 meter ifm. byggemodningen jf. fig. 13.

8.16 Indenfor den sydlige del af lokalplanområdet må terrænet maksimalt reguleres med +/- 0,5 meter ifm. byggemodningen jf. fig. 13.

8.17 I forbindelse med anlæg til overfladisk afledning af regnvand fx til regnvandsbassiner, lavninger, vandrender og lignende må terrænet reguleres op til +/-2 m, hvis reguleringen har til formål at sikre, en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

8.18 Efter byggemodningen må terrænet maksimalt reguleres +/- 0,5 meter ift. byggemodnet terræn.

8.19 Bebyggelsen skal tilpasse sig lokalplanområdets naturlige terræn. Dette skal ske ved trinvis terrassering i boligskelet.

8.20 Terrænet må have en max. hældning på 1:2 på de stejleste passager. Hvor dette ikke er muligt, kan der undtagelsesvis etableres støttemure på max 1 m højde. Der må ikke terrænreguleres tættere på lokalplangrænsen end 0,5 meter.

8.21 Regnvandsbassinet skal etableres med en organisk form med bløde linjer og skrænter ved anlæg på minimum 1:5, og fremstå som en naturlig sø.

8.22 Inden for areal udlagt til engområde og gårdrum må projektjord fra byggemodningen af lokalplanområdet anvendes til landskabsbearbejdning. Jorden skal anlægges, så terrænet fremstår i bløde og varierede former med en hældning på max 1:3, en højde på max 1 meter over naturligt terræn og min. 1 m fra skel.



## OPLAG

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

## BEFÆSTELSE

- 8.24 Befæstelsesgraden for den enkelte boligklynge inkl. tilhørende fælles friareal må ikke overstige 50 %.

## REGNVANDSHÅNDTERING

- 8.25 Der udlægges areal til håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 7. Regnvandsbassiner, lavninger og lignende skal tilpasses engområdet og fremstå som et rekreativt element.
- 8.26 Der skal etableres anlæg til håndtering af hverdagsregn som via regnvandsbassinet tilsluttes det offentlige regnvandssystem. Regnvandsbassinet skal etableres med en organisk form med bløde linjer, og fremstå som en naturlig sø med en hældning på maks 1:2.
- 8.27 Der kan indenfor hele lokalplanområdet etableres mindre LAR-løsninger til skybrud i det omfang, det er nødvendigt. LAR-løsninger kan fx. være regnbede og lavninger. LAR-løsningerne kan kombineres med underjordiske anlæg.
- 8.28 Strømningsveje indenfor lokalplanområdet skal bevares som vist i princippet på kortbilag 7.

### Ad. 8.24

*Ved brug af permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem. Hvis f.eks. en permeabel belægning muliggør, at 25% af overfladevandet kan trænge igennem, vil denne belægning kun tælle med 75% i ovennævnte beregning.*

---

### Redegørelse for ubebyggede arealer

Der tilstræbes en god balance mellem private- og fælles opholdsarealer.

Ligeledes skal lokalplanen sikre, at opholds- og legeområder fremstår i afdæmpede farver, så disse falder ind med de grønne omkringliggende områder.

Bestemmelserne om terrænreguleringer sikrer, at det varierende terræn stadig opleves mest muligt efter udbygning, af hensyn til de landskabelige forhold.

Desuden sikres det i lokalplanen, at biodiversiteten i området understøttes med bestemmelser om forskelligartede træer og beplantning. Dette vil også bevirke, at beplantningen i området vil være mangfoldig og dermed skabe større variation i lyde, duft og farver i løbet af året. Med naturkarakter menes, at græsset kun klippes 1-2 gange om året.

Bestemmelsen om fast hegn ved facaderne giver mulighed for mindre afskærmning mellem boligernes terrasser/udendørs opholdsarealer.

Bestemmelsen om projektjord skal understøtte de naturlige landskabstræk/terrænet indenfor lokalplanområdet.

Befæstelse er defineret som summen af det samlede bebyggede areal og de befæstede arealer, eks. veje, stier og terrasser.

---

## §9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

### RENOVATION

- 9.1 Anlæg til opbevaring og håndtering af affald skal være integreret ved bebyggelsen som individuel affaldsløsning eller etableres som fælles affaldsstationer med en placering som vist i princippet på kortbilag 5.
- 9.2 Affaldsstationer skal have niveaufri adgang og skal hegnenes ind-/aflukkes i fuld højde.
- 9.3 Ved nedgravede affaldsløsninger bortfalder ovenstående krav.

---

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn  
Håndtering af renovation skal ske efter Roskilde Kommunes gældende affaldsregulativ for husholdningsaffald.

Bestemmelsen om renovation sikrer en fleksibilitet i området, med mulighed for både fælles affaldsstationer og individuelle løsninger.

Bestemmelsen sikrer ligeledes at affaldsstationerne afskærmes af hensyn til oplevelsen af gaderummet.

---

## §10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i området. Såfremt der oprettes en grundejerforening for hver boligklynge, eller flere boligklynger tilsammen, skal disse være sammen-sluttet i en fælles grundejerforening.
- 10.2 Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af byrådet.
- 10.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af boligerne i området er taget i brug.
- 10.4 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles anlæg om f.eks. private fællesveje, fællestier og fælles friarealer, herunder LAR anlæg, fælles skure, og belysning indenfor området.
- 10.5 Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når halvdelen af delområderne er taget i brug eller når Byrådet kræver det.

## §11 AFLYSNINGER

### SERVITUTTER

- 11.1 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.

## §12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

### OPHOLDSAREALER OG PARKERING

- 12.1 Bebyggelse må ikke tages i brug før udendørs opholdsarealer jf. § 8 og veje samt parkeringspladser for cykler og biler jf. §5 tilknyttet den enkelte boligklynge er etableret.

### FORSYNING

- 12.2 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning jf. §8.

### BEPLANTNING

- 12.3 Beplantning jf. §8 tilknyttet den enkelte boligklynge\* skal senest være etableret den førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

---

Redegørelse forudsætning for ibrugtagning  
Formuleringen omkring etablering i forhold til den enkelte boligklynge sikrer mulighed for etapevis udbygning af lokalplanområdet.

---

## §13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### 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 plan-data.dk.

## §14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan- og Teknikudvalget den 7. marts 2023

Claus Larsen  
Formand for Plan- og Teknikudvalget

/

Martin Holgaard  
Direktør for By, Kultur og Miljø





# FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

trafik- og mobilitetsplanlægning

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.

### GRUNDEVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlig drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Roskilde Kommune har jf. vandplanens retningslinje 40 og 41 foretaget en vurdering af lokalplanens påvirkning af grundvandet, som har vist, at der skal indarbejdes følgende tiltag af hensyn til at sikre grundvandsdannelsen og ressourcen mod forurening.

- Minimering af befæstelse i området
- Krav til tagmaterialer

Disse hensyn er indarbejdet i den overordnede disponering af området og i lokalplanens bestemmelser.

Boligbebyggelsen vurderes på den baggrund, ikke at ville medføre en væsentlig påvirkning af grundvandsforholdene.

### KYSTNÆRHEDSZONEN

En del af lokalplanområdet ligger mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet § 5a, stk. 4.

I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning, skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen § 16, stk. 4 skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Det at lokalplanen ligger i udkanten af kystnærhedszonen, de topografiske forhold, byområdet imellem fjorden og lokalplanområdet samt den lave bygningshøjde, der er fastsat i lokalplanen, gør at lokalplanen vurderes til ikke at vil have en visuel påvirkning af kystlandskabet.

### NATURBESKYTTELSE

Internationale naturbeskyttelsesområder og beskyttede arter

Lokalplanområdet ligger mere end 1 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000). Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Bygge- og beskyttelseslinjerne har til formål at sikre skovbrynet som værdifuldt landskabselement og som levested og spredningskorridor for plante- og dyreliv.



Roskilde Kommune vil ansøge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen, sideløbende med at lokalplanforslaget er i offentlig høring.

Naturbeskyttelseslovens § 3

Der er ingen § 3-beskyttet natur inden for lokalplanområdet.

Der findes dog §3 søer i nærheden af lokalplanområdet hvor den nærmest sø ligger ca 70 meter fra lokalplanområdet, men det vurderes at lokalplanen ikke vil have indflydelse på dem.

#### FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 skal sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Bebyggelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne.

Lokalplanområdet ligger i den del af hovedstadsområdet, der er udpeget i Fingerplan 2019 som det øvrige hovedstadsområde. Lokalplanen overholder kravene til byudvikling i fingerplanens §§ 21-23 – herunder planlovens regler for at udlægge ny byzone samt fingerplanens krav om byudvikling af lokal karakter, afrunding af bysamfund og overholdelse af kommuneplanens rækkefølgeplanlægning.

## KOMMUNEPLAN 2019

#### RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger i Gundsømagle, og planlægningen skal derfor overordnet set alene modsvare det lokale behov for f.eks. boliger, arbejdspladser og service, understøtte de offentlige servicefunktioner og medvirke til en landskabelig afrunding af bysamfundet.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 8.B.31 Sømmes Vænge, som udlægges til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed, og bebyggelsen må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

#### GENERELLE RAMMER

Lokalplanen er omfattet af de generelle rammer vedrørende parkeringsnorm og opholdsarealer.

#### Parkering

Kommuneplanen stiller krav om 1 ½ p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse samt 4 cykel p-pladser pr. bolig.

I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, således at der er forbindelse fra p-pladserne til et koblingspunkt til el-nettet.

#### Opholdsarealer

Kommuneplanen stiller krav om at mindst 100% af bygningernes etageareal udlægges til opholdsarealer. Areal udlagt til gårdrum og engområde på kortbilag 7, svarer til mere end 100% af bygningernes etageareal.

#### Grundstørrelser

Kommuneplanen stiller krav til minimum grundstørrelse. Der må i beregning af grundstørrelser medregnes andel af de fælles opholdsarealer.

## GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVICUTTER

#### SERVICUTTER

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

## PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den udbygning som er omfattet af denne lokalplan, er uden betydning for nabokommunerne Frederikssund - Egedal - Høje Taastrup - Greve - Solrød - Køge og Lejre.

## TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

#### KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Nærmeste stoppested er på Holmevej, hvor bus 217. Veksø st. - Jyllinge Centeret kører.

#### VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Holmevej.

Den planlagte adgangsvej og boligvej indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

## SKOLEPLANLÆGNING

#### SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanområdet ligger indenfor Margretheskolens skoledistrikt, som har kapacitet til den boligudbygning, som muliggøres med lokalplanen.

## FORSYNINGSPANLÆGNING

#### VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme og naturgas). Lokalplanområdet ligger dog nær et udpeget fjernvarmepotentialeområde, som Fors A/S aktuelt undersøger nærmere med

henblik på at afklare om det er muligt at udarbejde et projektforslag for etablering af fjernvarme. Afklaringen vil komme i løbet af 2023. Roskilde kommune opfordrer til tilkobling til fjernvarme og faciliterer dialog mellem udvikler og Fors A/S.

Såfremt udvikler ikke kan eller ønsker at blive tilsluttet fjernvarmenettet og få fjernvarme som varmeforsyningsform, undersøges mulighed for at etablere et lokalt fælles varmeforsyningsanlæg for bebyggelsen, og der afses den nødvendige arealreservation til teknisk anlæg i lokalplanlægningen. Det kunne f.eks. være en fælles varmepumpe eller termonet (se kortbilag 3)

Såfremt undersøgelserne viser at der ikke er mulighed for at benytte en fælles varmeforsyningsløsning, skal bebyggelser lokalområdet varmeforsynes med andre individuelle løsninger, f.eks. solenergianlæg, jordvarme eller luft-til-vand varmepumpe.

#### KLOAKERING

Området er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Nedsivning og overfladisk afledning af regnvand fra tage, veje og befæstede arealer skal fremmes mest muligt indenfor de økonomiske og geotekniske muligheder.

#### HÅNTERING AF REGNVAND

Indenfor lokalplanområdet planlægges der for lokal afledning af regnvand.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet geotekniske undersøgelser, der vurderer at nedsivningsmulighederne af regnvand er vanskelige grundet jordbundsforholdene.

Derfor er der i lokalplanen afsat areal til forsinkelsesbassin med permanent vandspejl (vådt bassin) indenfor lokalplanområdets østlige hjørne til håndtering af hverdagsregn, inden vandet ledes videre til kloak.

Befæstelsesgraden for den enkelte boligklynge inkl. tilhørende fælles friareal må ikke overstige 50 %.

Ekstremregn vurderes at kunne håndteres lokalt indenfor lokalplanområdets fællesarealer.

Regnvandsbassiner/lavninger placeres på de lavest beliggende områder indenfor lokalplanområdet med en placering som vist i princippet på kortbilag 7.

#### VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i Gundsømagle Vandværks forsyningsområde.

#### TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoner, er placeret i en afstand af ca. 750 meter.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, kræver miljøstyrelsens tilladelse til reduktion af skovbyggelinjen. Kommunen ansøger om dette efter lokalplanens vedtagelse. Alternativt kan kommunen også vælge at dispensere fra skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens §65, stk. 1.

## KULTURHISTORIE

### JORDFASTE FORTIDSMINDER

Roskilde Kommune anbefaler at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet.

## MILJØMÆSSIGE FORHOLD

### STØJ, STØV OG LUGT

Det er vurderet, at der ikke vil være behov for, at lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer mod lugt, støv, støj eller anden luftforurening pga. afstand til forurenende virksomheder.

### JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet, ligesom der ikke har været aktivitet på arealet, der kan give anledning til mistanke om jordforurening.

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

### MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af screeningen af lokalplanforslag 720 ikke er behov for at fortage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.





# KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2021

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer



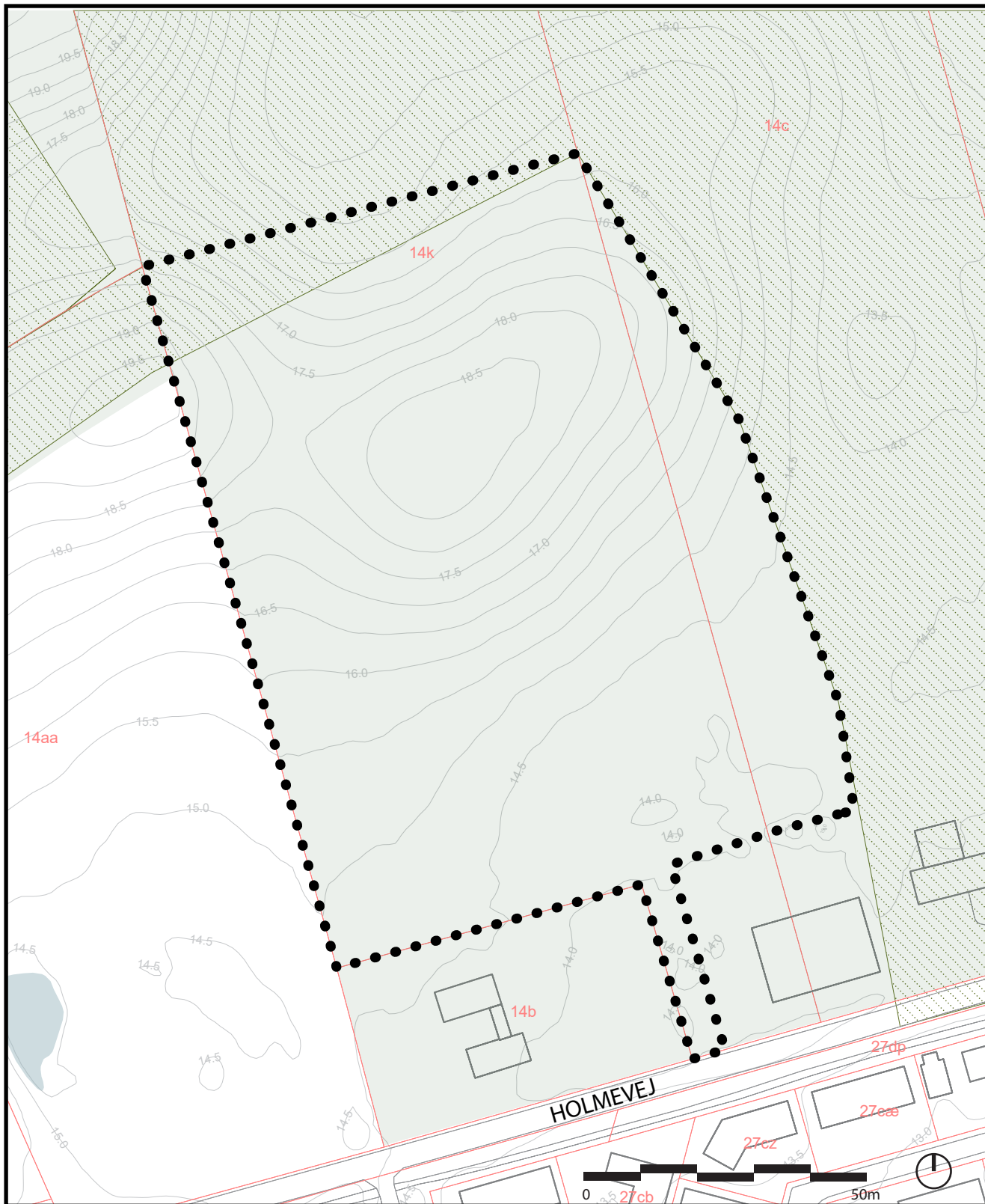




## KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2021

Signaturforklaring

- ● Lokalplanafgrænsning



## KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

### Signaturforklaring

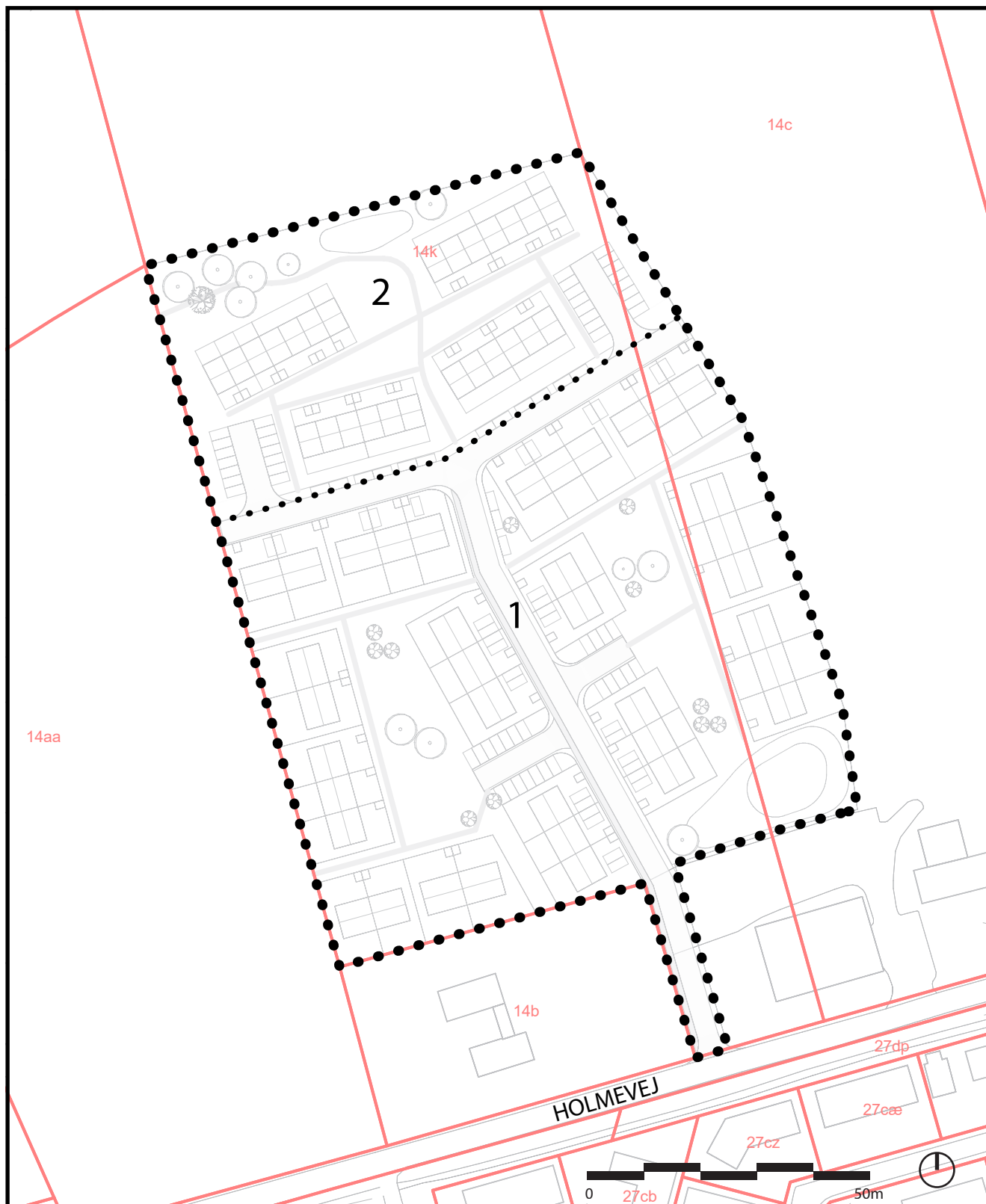
- |      |                      |   |                           |      |                   |
|------|----------------------|---|---------------------------|------|-------------------|
| ● ●  | Lokalplanafgrænsning | □ | Vej                       | 19.5 | Koter             |
| □    | Matrikelskel         | ■ | Beskyttet sø              | —    | Højdekurver 0,5 m |
| 14aa | Matrikel nr.         | ⋯ | Potentiel beskyttet natur |      |                   |
| □    | Bygning              | ■ | Skovbyggelinje            |      |                   |



### KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

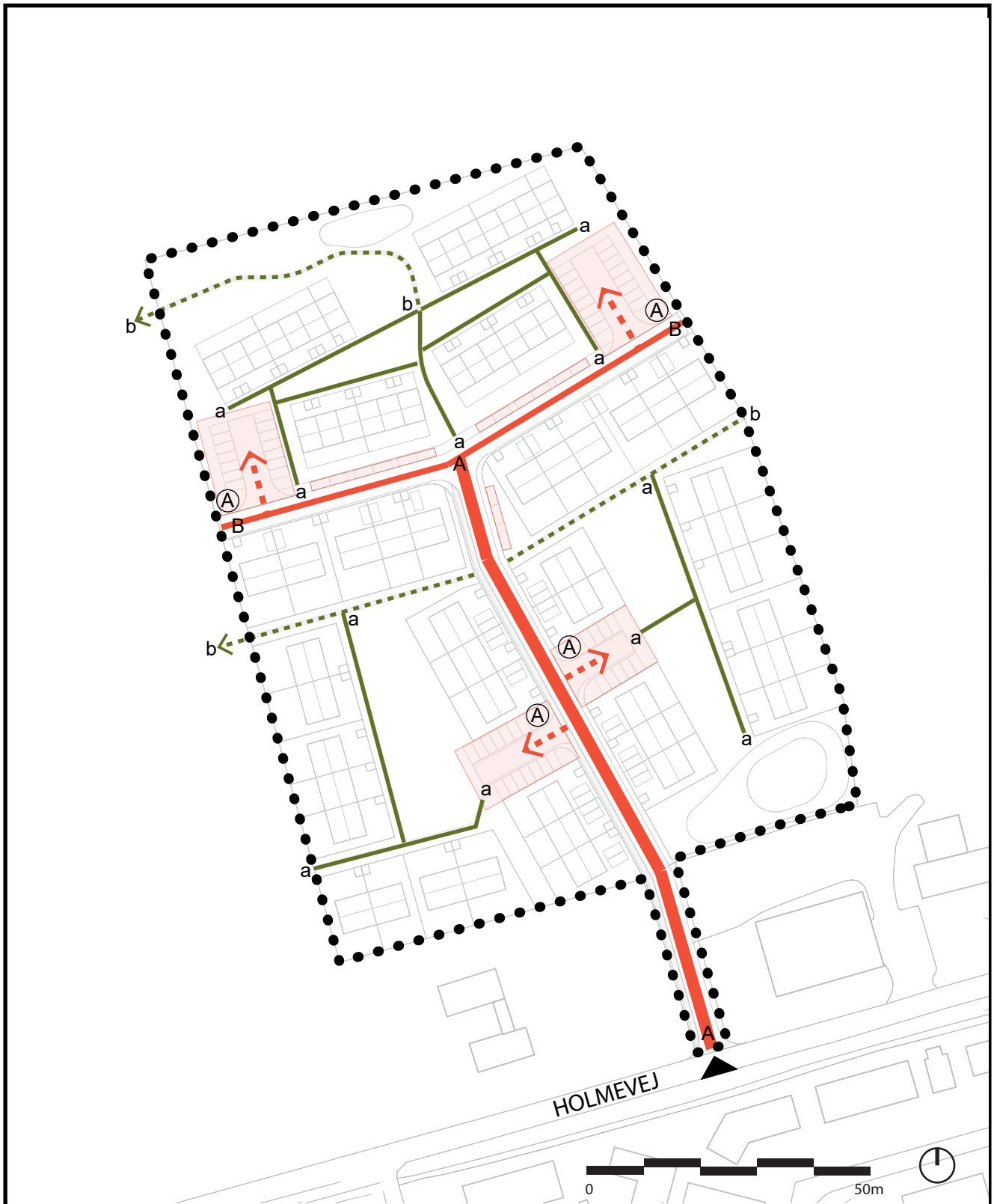
- ● Lokalplanafgrænsning
- Evt. fælles varmforsyningsanlæg



## KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

### Signaturforklaring

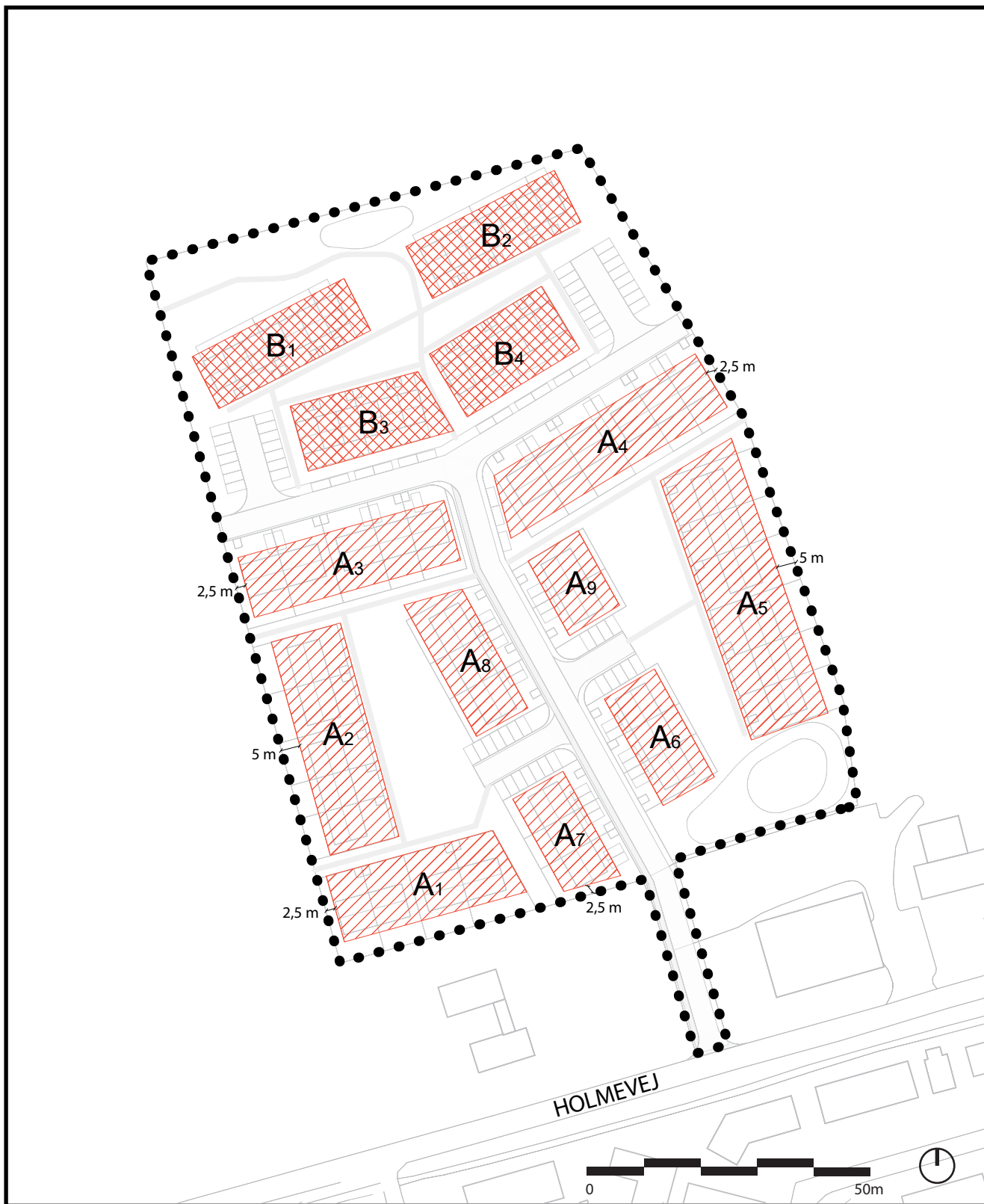
- |       |                      |     |              |
|-------|----------------------|-----|--------------|
| ● ●   | Lokalplanafgrænsning | 14k | Matrikel nr. |
| • • • | Delområdeafgrænsning | 1   | Delområde 1  |
| □     | Matrikelskel         | 2   | Delområde 2  |



## KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

### Signaturforklaring

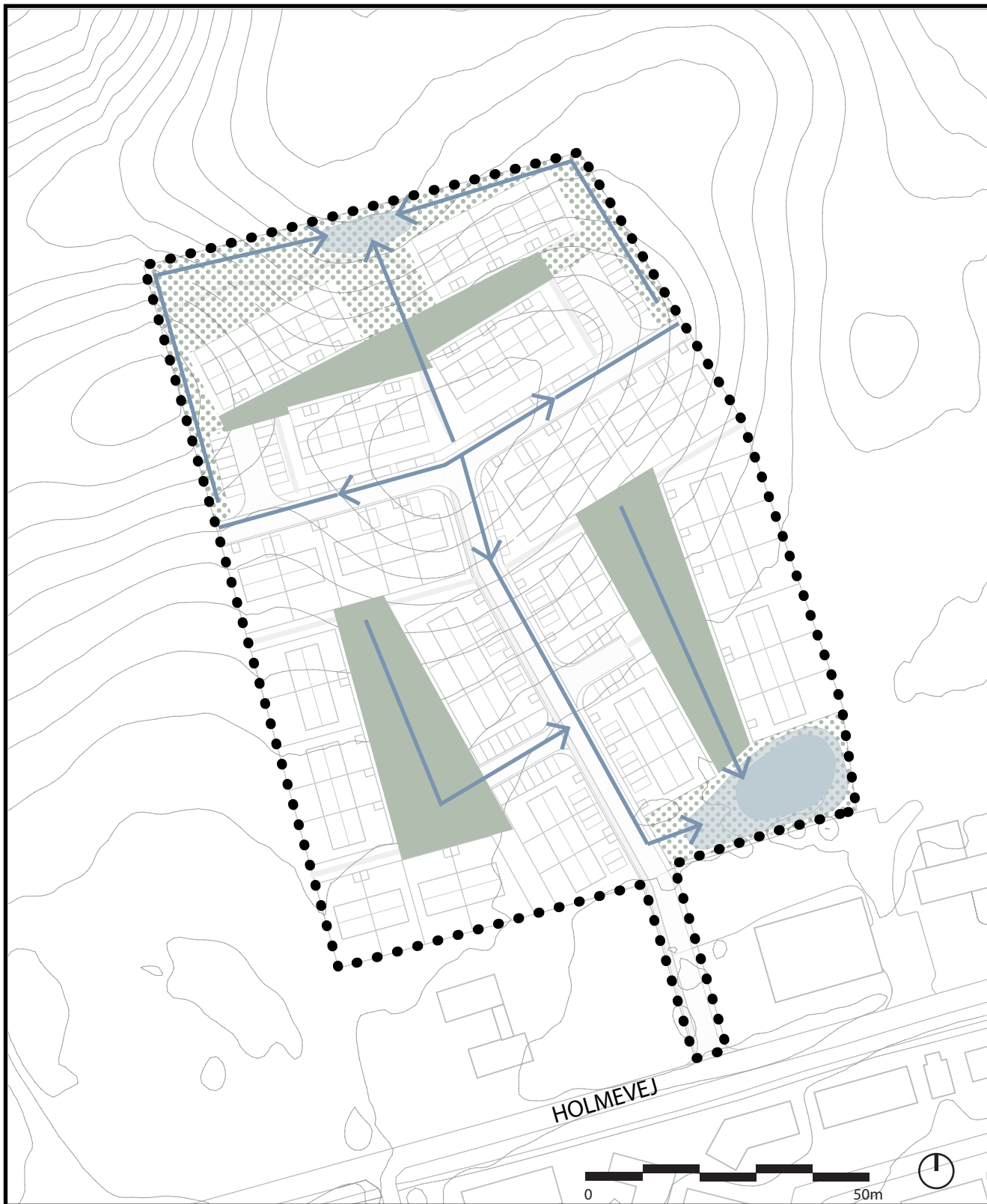
- |     |                      |   |                          |         |                                 |
|-----|----------------------|---|--------------------------|---------|---------------------------------|
| ● ● | Lokalplanafgrænsning | ■ | Adgangsvej               | ■ ■ ■ ■ | Princip for rekreativ sti       |
| ▲   | Vejadgang            | ■ | Boligvej                 | ↙       | Kobling til eksisterende sti    |
| A-A | Vejbetegnelse        | ↙ | Overkørsel til parkering | ■       | Princip for fælles bilparkering |
| a-a | Stibetegnelse        | ■ | Princip for primær sti   | Ⓐ       | Affaldshåndtering               |



## KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- ▨ Byggefelt A
- ▩ Byggefelt B



## KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

### Signaturforklaring

- ● Lokalplanafgrensning
- Højdekurver 0,5 m
- Princip for areal til lavning
- Princip for areal til regnvandsbassin
- Princip for areal til engområde
- Princip for areal til gårdrum
- Princip for strømningsveje af skybrudsvand på terræn

