

# ***Boliger ved Skousbo, etape 2.2***



# ***Lokalplan 742***

## Lokalplanens politiske behandling

02. DECEMBER 2025

5. DECEMBER-2. FEBRUAR 2026

XX. JANUAR 2026

XX. MÅNED ÅR

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling

# Indhold

## Indledning 5

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Generelt om lokalplaner .....      | 5  |
| Introduktion til lokalplanen ..... | 5  |
| Generelt om lokalplaner .....      | 6  |
| Introduktion til lokalplanen ..... | 9  |
| Bæredygtighed i lokalplanen .....  | 12 |
| Bæredygtighedscirklen .....        | 13 |

## 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 .....  | 21 |
| §7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....      | 24 |
| §8 Ubebyggede arealer .....                | 30 |
| §9 Renovation og særlige miljøhensyn ..... | 34 |
| §10 Grundejerforening .....                | 35 |
| §11 Aflysninger .....                      | 35 |
| §12 Forudsætning for ibrugtagning .....    | 35 |
| §13 Lokalplanens retsvirkninger .....      | 36 |
| §14 Vedtagelsespåtegning .....             | 36 |

## Forhold til anden planlægning 38

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Statslig planlægning .....              | 39 |
| Kommuneplan 2025 .....                  | 40 |
| Gældende lokalplan og servitutter ..... | 41 |
| Planlægning ift. nabokommuner .....     | 41 |
| Trafik- og mobilitetsplanlægning .....  | 42 |
| Skoleplanlægning .....                  | 42 |
| Forsyningsplanlægning .....             | 42 |
| Tilladelser fra andre myndigheder ..... | 43 |
| Kulturhistorie .....                    | 43 |
| Miljømæssige forhold .....              | 43 |

## Kortbilag 45

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Kortbilag 1 - Luftfoto 2024 .....                    | 46 |
| Kortbilag 2 - Eksisterende forhold .....             | 47 |
| Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse) .....      | 48 |
| Kortbilag 4 - Område og zonestatus .....             | 49 |
| Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold .....   | 50 |
| Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering ..... | 51 |
| Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer .....               | 52 |



# ***Indledning***

**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 Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til [bygronomstilling@roskilde.dk](mailto:bygronomstilling@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 Byudvikling og Grøn Omstilling 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](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. Luftfoto 1:8000  
Lokalplanområdet er markeret med hvid streg.  
© Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur (luftfoto)



## Introduktion til lokalplanen

### Baggrund for lokalplanen

Skousbo skal på sigt udvikle sig til en urban, grøn og bæredygtig bydel med plads til ca. 950 nye boliger i Viby.

Den seneste lokalplan ved Skousbo er Lokalplan 715 for boliger ved Skousbo, etape 2, som blev vedtaget af byrådet i 2022. Lokalplan 715 fastlægger den overordnede struktur for i alt 120 boliger, men er alene byggeretsgivende for etape 2.1, som omfatter 70 boliger.

Langt størstedelen af disse boliger er nu opført og indflyttet. Der har været stor lokal interesse for de nye boliger, og samtlige rækkehuse - både de almene og de private - blev udlejet på ganske kort tid.

Udvikleren har derfor anmodet om igangsætning af en byggeretsgivende lokalplan for de resterende 50 boliger i etape 2.2, i overensstemmelse med rammerne i lokalplan 715. Denne lokalplan omfatter derfor etape 2.2 som vist på illustrationen nedenfor.



Fig.2. Illustration fra helhedsplanen for Skousbo  
Lokalplanområdet er markeret med fed sort streg. Tynd sort streg markerer lokalplan 715 for den seneste etape 2.1  
© Roskilde Kommune

## Lokalplanområdet idag

Lokalplanområdet er beliggende ved Skousbo Skov i Viby og omfatter et landbrugsareal på ca. 3 ha.

Området ligger nord for første del af etape 2 i Skousbo. Mod nord grænser området op til et beskyttet dige og landbrugsarealer, og mod øst en fredskov. Mod vest grænser det op til Syvmosekilen. Området er i dag ikke bebygget. Inden for lokalplanområdet er der langs det østlige skel træer/skovbeplantning på et beskyttet dige. Der er ligeledes træbeplantning på størstedelen af det beskyttede dige i nordskellet.

Landskabet er forholdsvis fladt med enkelte lavninger og et højdepunkt. Kotehøjderne varierer fra 37,5 til 40,5.

## Lokalplanområdet i fremtiden

Lokalplanen har til formål at muliggøre udviklingen af Skousbo etape 2.2 med 44 tæt-lav boliger i én etage og 6 åben-lav huse i op til 2 etager. Lokalplanen vil tage udgangspunkt i det samlede skitseprojekt for etape 2 og videreføre bestemmelserne fra lokalplan 715.

Bebyggelsen koncentrerer i klynger omkring indre, fælles gårdrum, der benyttes som nærrekreative opholdsarealer. En grøn kile mellem boligklyngerne leder ud til skoven i øst og Syvmosekilen i vest. Syvmosekilen fremstår som et engområde, hvor nogle områder er våde områder til håndtering og rensning af regnvand fra boligklyngerne. Der etableres stiforbindelser på tværs både langs stamvejen og gennem den grønne kile og ind i skoven øst for lokalplanområdet.

Etape 2.2 vejbetjenes fra syd af stamvejen Skousbobrynet, som videreføres mod nord ind i lokalplanområdet langs skovbrynet. En boligvej, Nellikevænget, giver vejadgang til den sydligste boligklynge. På længere sigt skal Skousbobrynet videreføres yderligere mod nord og vejbetjene fremtidige etaper nord for lokalplanområdet.

Størstedelen af p-pladserne til tæt-lav boligerne anlægges som fælles parkering i gårdrummene. Fælles parkering indrettes fortrinsvis ved ankomsten til boligklyngerne og sikrer dermed mere effektiv trafikafvikling og mindre belægning og dermed et mindre CO<sub>2</sub>-aftryk.

Lokalplanen udlægger areal til en sti fra skovbrynet gennem den grønne kile til Syvmosekilen. Langs stamvejen, Skousbobrynet, videreføres den sti, som også er etableret langs vejen i etape 2.1 syd for området. Hermed skabes der forbindelser på tværs i området mellem skov og grønne områder og mod et fremtidigt boligområde nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger principper for tæt-lav bebyggelsens arkitektoniske fremtræden, der består af tre forskellige boligtyper. Boligtyperne har samme grundform, men varierer i forhold til blandt andet facadematerialer, tagkarnapper, udformning af skure og placering af vinduer i gavlene. Formålet med dette er at sikre en arkitektonisk variation i området, så området opleves indbydende og varieret.

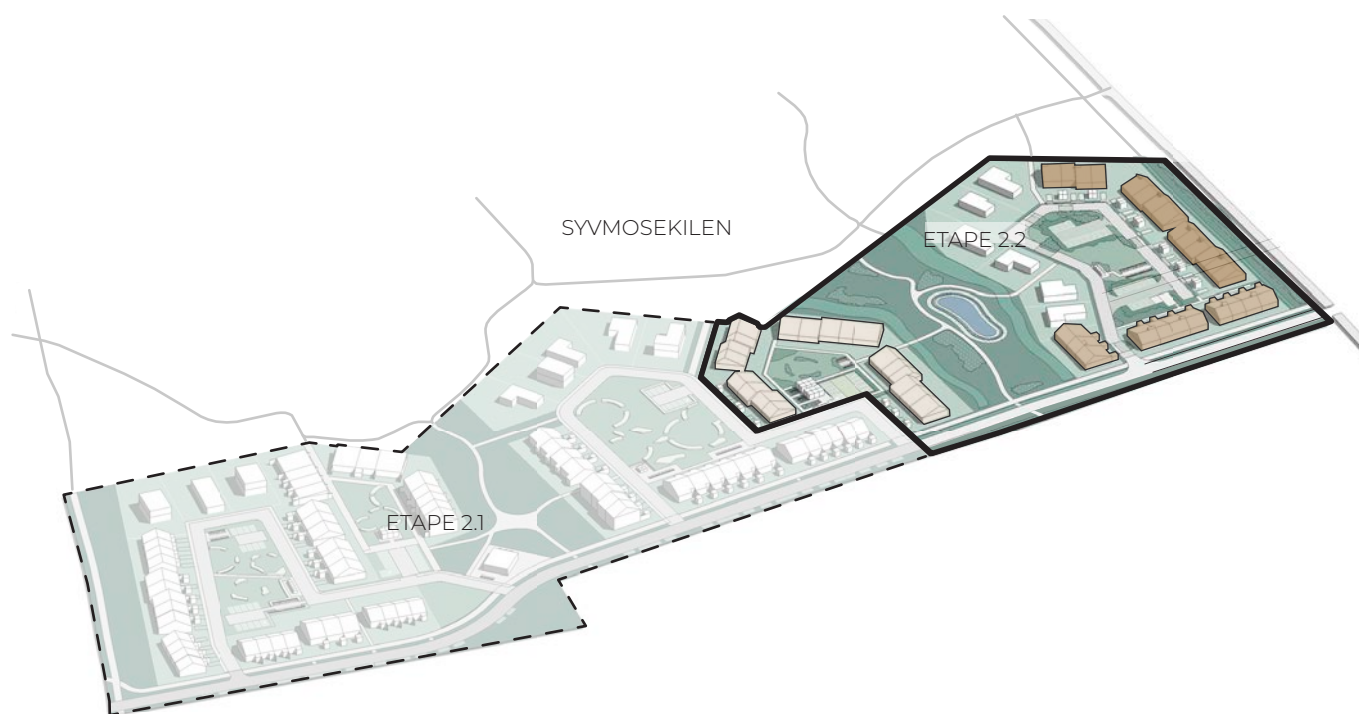


Fig.3. Lokalplanen omfatter etape 2.2, som ligger i forlængelse af tidligere etape 2.1 © Sweco Architects

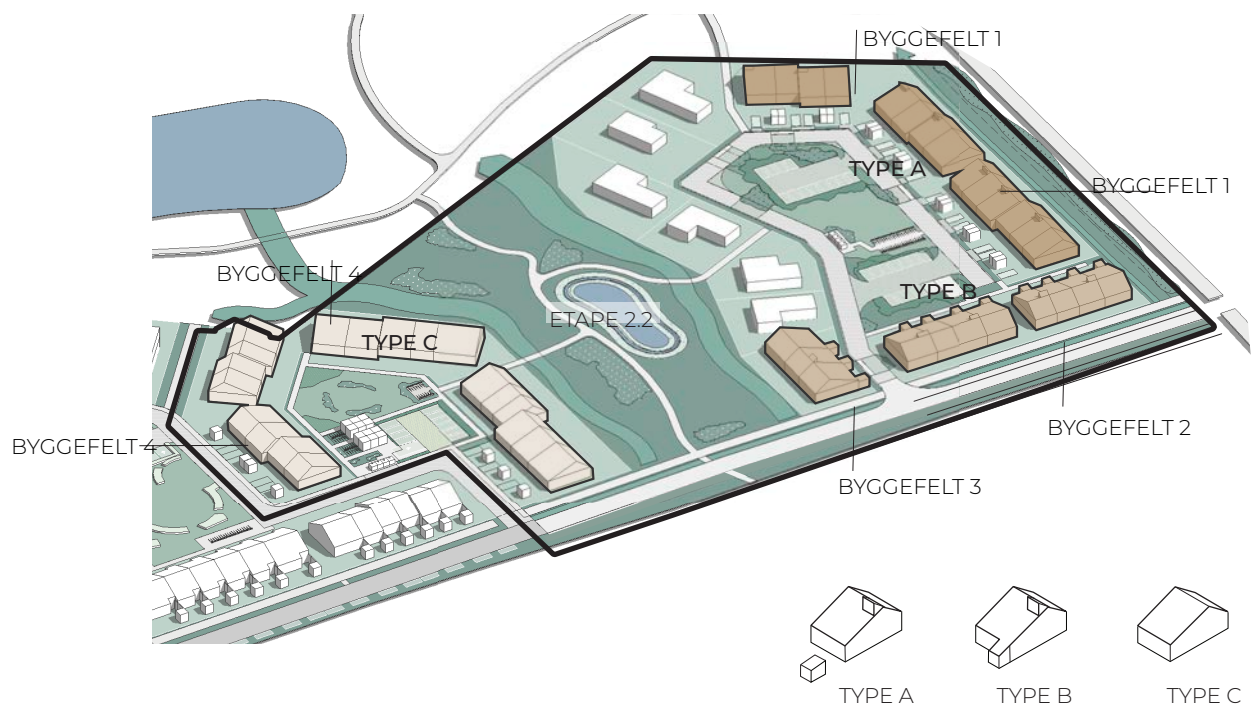


Fig.4. Fremtidige forhold. Tæt-lav boligerne inddeles i tre forskellige typer baseret på samme grundform med hver deres karakteristika i forhold til materialer og detaljer.  
© Sweco Architects



## Bæredygtighed i lokalplanen

### ● Arealforbrug

**Geografisk placering:** Området ligger i den nordøstlige del af Viby ca. 700 meter fra stationen og 300 meter til nærmeste busstoppested. Klimabelastningen ved byudviklingen på bar mark afvejes af muligheden for at fremme grøn mobilitet takket være den stationsnære placering og korte afstande til bymidte, skole og dagtilbud.

**Fortættet byudvikling:** Bebyggelsen samles i to klynger for at optimere forsyning og infrastruktur. Der planlægges primært for rækkehuse, mens parcelhuse indgår i planen. Krav om kompaktgrunde og et begrænset fodaftryk skal reducere arealforbrug.

**Naturudlæg:** Syvmosekilen ligger mellem de forskellige udbygningsetaper i Skousbo og udgør områdets naturudlæg. Kilen er udformet som et åbent naturområde med lavt plejeniveau, hvor regnvand ledes i åbne render. Skousbo Skov ligger øst for lokalplanområdet og indgår i rammelokalplanen.

**Grønne kvaliteter:** Syvmosekilen og Skousbo Skov indgår i den samlede strategi for udviklingen af Viby, "Viby ud i naturen, naturen ind i Viby", som har til formål at skabe et sammenhængende netværk af rekreative naturområder omkring hele byen med en positiv effekt på folkesundhed, klima og biodiversitet. Gårdrummene fungerer som grønne, nærrereative fællesarealer.

**Blå kvaliteter:** Syvmosekilen mellem de to boligklynger giver plads til, at overfladevand kan transporteres i åbne render til regnvandsbassinet vest for lokalplanområdet. Den grønne kile indeholder desuden en lavning til opsamling af regnvand under ekstreme skybrudshændelser.

### ● Mobilitet

**Forbindelser:** Med udbygningen af etape 2.2 etableres et sammenhængende stiforløb, der går gennem Skousbo Skov, lokalplanområdet og på tværs af Syvmosekilen til etape 1. Dermed får hele Skousbo-kvarteret og byen som helhed adgang til skov.

Der anlægges en fællessti langs Skousbobrynet, der føres til skole og dagtilbud syd for Ørstedvej. Eksisterende cykelsti langs Ørstedvej kobler området til Stationen.

**Cykelservice:** Der vil blive etableret 4 cykelparkeringspladser per bolig. Heraf vil halvdelen være overdækket fællesparkering i gårdrummene.

**Parkeringsanlæg:** Bilparkering fordeles således, at halvdelen kommer til at ligge på egen grund, og den resterende del samles i tre parkeringspladser placeret i gårdrummene. De fælles parkeringspladser forberedes til installation af ladestandere og vil have permeabel belægning i form af græsarmering.

### ● Klimapåvirkning

**Materialer og arkitektur:** Bebyggelsen skal leve op til bygningsreglementets LCA-krav (livscyklusvurdering), og materialer med lang levetid vægtes højt. To tredjedele af bebyggelsen vil blive opført i tegl og mursten, mens lokalplanen stiller krav om træfacader på omkring én tredjedel af byggeriet for at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen.

**Cirkularitet:** Planen rummer principper for, at en del af overskudsjorden kan placeres i den grønne kile for at reducere behovet for bortskaffelse af jord.

### ● Levende by

**Blandede boformer:** Skousbo udvikles ud fra et mål om at skabe en højere diversitet i Vibys samlede boligmasse, idet de etablerede bykvarterer primært består af villaer og parcelhuse. Udbygningen med mindre rækkehuse passer til de demografiske tendenser med flere ældre og generelt mindre husstande. Dette skal understøtte flyttekæder for at fremme tilflytning til etablerede parcelhuskvarterer. Internt i boligområdet skal variation i boligtyper og størrelse være med til at tiltrække et blandet beboersegment. I etape 1 er der opført almene boliger, som udgør 25 % af boligmassen i den samlede etape 2.

**Aktive byrum:** Boligerne placeres i enklaver organiseret omkring fælles gårdrum. Lokalplanen har fokus på at skabe imødekomende facader med vinduer og indgangspartier mod gårdrummene, hvilket skal fremme tryghed og fællesskab i området. Gårdrummene skal, med deres indretning, fremme spontane møder, når man bevæger sig uden for sin dør.

**Plads til fællesskaber:** Forud for ibrugtagning af etape 2.2, skal der opføres et fælleshus til det samlede boligområde i etape 2. Her kan fællesskabet trives, og aktiviteter som fællesspisninger og lignende kan finde sted. De grønne kilers rekreative opholdsområder bidrager til at understøtte fællesskabet i det større bykvarter.

## Bæredygtighedscirklen

Bæredygtighedscirklen viser et samlet overblik over bæredygtighedsplanens **15 kategorier** og måler **på en skala fra 0-100**, graden af bæredygtighed inden for hver kategori-søjle hvor 100 er bedst.

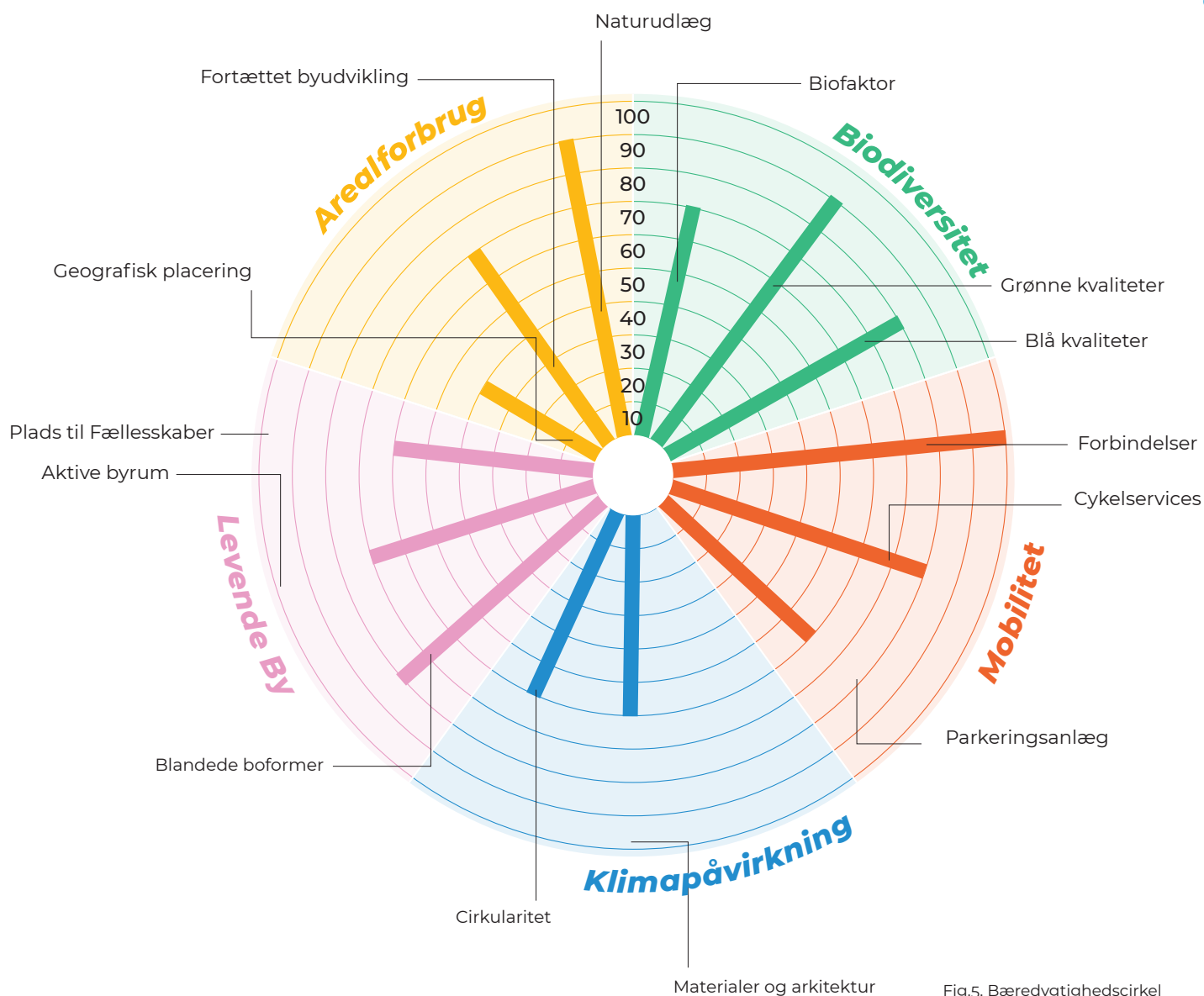


Fig.5. Bæredygtighedscirkel

### Hvad er en bæredygtighedscirkel?

I Roskilde Kommune udarbejdes en bæredygtighedscirkel for lokalplansforslag og evt. tilhørende kommuneplantillæg. Dette sker for at understøtte kommunens politikker og mål for byplanlægningen. Bæredygtighedscirklen udarbejdes ud fra 5 temaer med 3 kategorier til hver.

For hvert af de i alt 15 kategorier foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et skitseprojekt- og siden et lokalplansforslag understøtter de konkrete mål.





# 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. 572 af 29. maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

## §1 Formål

Lokalplanen har til formål at sikre,

- 1.1 at der opføres en attraktiv boligbebyggelse med fokus på fællesskab, natur og varieret arkitektur:
  - Der skal opføres et blandet udbud af boliger, hvad angår boligtyper og størrelser, som kan supplere det eksisterende boligudbud i Viby.
  - Boligerne skal koncentreres i mindre klynger omkring indre fælles gårdrum, hvor boligvejens udformning nedbringer hastighed.
  - Bebyggelsesstrukturen levendegøres gennem en variation i facadematerialer og bygningsdele.
  - I gårdrum skal beplantning bidrage til en grøn og artsrig karakter.
- 1.2 at Syvmosekilen etableres som et stærkt og samlende landskabselement i bydelen:
  - Syvmosekilen skal videreføres ind i området som en rekreativ landskabskile med høj naturkarakter, hvor regnvandet fortrinsvist håndteres på overfladen.
  - I den grønne kile skal der etableres beplantning, som skal bidrage til øget biodiversitet og en landskabelig oplevelse.
  - Der skal etableres stiforbindelser, som sikrer adgang mellem området, skoven og Syvmosekilen.

---

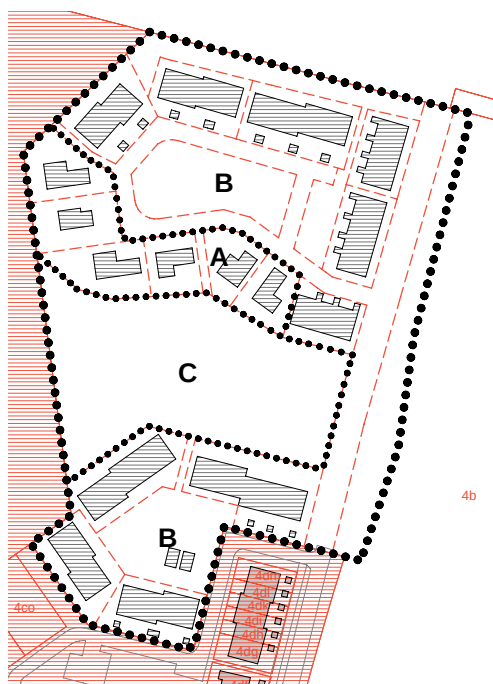
### Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanens principper tager udgangspunkt i helhedsplanens vision om at udvikle Skousbo til en levende, mangfoldig og grøn bydel. Lokalplanens formål er at sikre, at der kan opføres en attraktiv boligbebyggelse med fokus på natur, fællesskaber og god arkitektur.

Boligerne består både af rækkehuse og en blanding af enfamiliehuse på standard parcelhusgrunde og mindre kompaktgrunde. Formålet med dette er at skabe en variation i boligtyperne. Lokalplanen stiller også krav til variation i forhold til bygningsdele og materialevalg med det formål, at bebyggelsen opleves som spændende og varieret.

Boligerne er organiseret omkring små gårdrum og mindre grønne kiler, som fungerer som fælles grønne opholdsarealer for områdets beboere.

Lokalplanen skal sikre videreførelsen af Syvmosekilen, som er et vigtigt landskabselement i bydelen. Den grønne kile fletter sig ind mellem bebyggelsen, hvor regnvand ledes på overfladen i et eng-lignende landskab med stier. Stisystemet i landskabskilen forbindes med Skousbo Skov, hvor der også anlægges nye stier med offentlig adgang.



#### Signaturforklaring

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| ●●●●● Lokalplanafgrænsning | ●●●●● Delområdeafgrænsning |
| ■ Bygning                  | A Delområde                |
| ▨ Bygningsskitse           | — Matrikelskel             |
| — Planskitse               | 4a Matrikelnummer          |
| - - - Udstykningsprincip   |                            |
| ==== Byzone                |                            |

Fig.6. Kortbilag 4 (udsnit)  
Område og zonestatus

## §2 Område og zonestatus

### Lokalplanområde

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter del af matr. 4b, Viby By, Syv samt alle parceller, der efter den 20. februar 2025 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### Zonestatus

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

### Delområder

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 4. Se udsnit på fig. 6.

## §3 Anvendelse

### Delområde A

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til helårsboligformål i form af åben-lav byggeri.

### Delområde B

- 3.2 Delområde B må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav byggeri og tilhørende gårdrum, veje og stier.

### Delområde C

- 3.3 Delområde C må kun anvendes til rekreativt naturområde, Syvmosekilen, med mulighed for etablering af lokal regnvandshåndtering via søer, lavninger og grøfter. Der kan etableres stier, samt områder til ophold og aktivitet.

### Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen sikrer med anvendelsesbestemmelserne, at der opføres både tæt-lav boliger og åben-lav boliger med det formål at

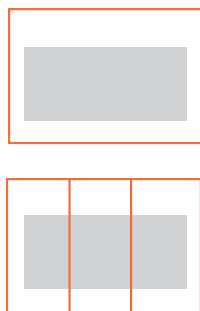


Fig.7. Øverst princip for udstykning af boligstang og nederst princip for hvordan en boligstang yderligere kan udstykkes.

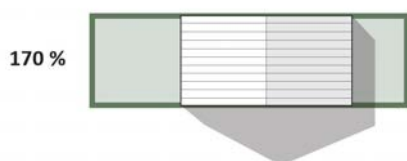
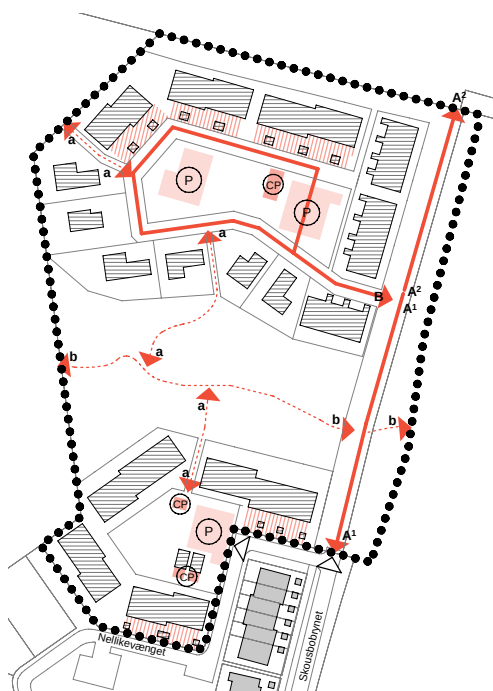


Fig.8. Princip for minimums grundstørrelse ved udstykning af tæt-lav boliger i delområde B. Eksempel: Der opføres en bolig med et fodafttryk på 90 m<sup>2</sup>. Grundstørrelsen skal således være minimum  $90 \times 1,70 = 153$  m<sup>2</sup>. Sekundære bygninger, som f.eks. private skure, medregnes ikke i boligens fodafttryk ved beregning af grundstørrelse.



#### Signaturforklaring

|       |                      |           |                                  |
|-------|----------------------|-----------|----------------------------------|
| ●●●●● | Lokalplanafgrænsning | A — A     | Vejudlæg                         |
| ■     | Bygning              | a - - - a | Stiudlæg                         |
| ▨     | Bygningskitse        | (P)       | Fælles parkering, princip        |
| ▬     | Planskitse           | (CP)      | Cykel parkering, princip         |
| ▷     | Vejadgang            | ▨▨▨▨      | Parkering på egen grund, princip |

Fig.9. Kortbilag 5 (udsnit) Vej- sti og parkeringsforhold.

skabe en blandet bebyggelse med en mere bred beboersammensætning. I delområde C sikres en grøn kile, som er en del af Syvmosekilen, et større grønt område, hvor der også kan anlægges grøfter og lavninger til håndtering af regnvand.

## §4 Udstykning

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med principperne, som angivet på kortbilag 4. De enkelte delområder A, B og C kan udstykkes som storparceller.
- 4.2 Inden for delområde A kan der udstykkes op til 6 grunde.
- 4.3 Der skal udstykkes mindst 3 kompaktgrunde til åben-lav boligbebyggelse i delområde A. Kompaktgrunde skal udstykkes med en størrelse på min. 500 m<sup>2</sup> og maks. 600 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Øvrige parcelhusgrunde i delområde A må udstykkes med en størrelse på maks. 800 m<sup>2</sup>.
- 4.5 Grunde til tæt-lav bebyggelse i delområde B må udstykkes som boligstænger, som vist i princippet på kortbilag 4. Yderligere udstykning inden for de enkelte boligstænger skal ske i overensstemmelse med princippet som vist på fig. 7. Den enkelte rækkehusgrund skal have et areal på minimum 170 % af boligens fodafttryk som vist på fig. 8.

#### Redegørelse for udstykning

I delområde A må der udstykkes til åben-lav bebyggelse i form af parcelhusgrunde og kompaktgrunde. Kompaktgrunde betegnes som grunde på mellem 500 m<sup>2</sup> og 600 m<sup>2</sup>. Mindst tre ud af seks grunde skal være kompaktgrunde. Øvrige grunde må udstykkes med en størrelse på op til 800 m<sup>2</sup>. Grundstørrelserne er mindre traditionelle parcelhusgrunde (700 m<sup>2</sup> eller mere) for at reducere arealforbruget samt det maksimale antal bebyggede kvadratmeter og størrelsen på bygningsvolumenerne mod Syvmosekilen. Der skal fortsat være plads omkring den enkelte bolig til have, ankomst- og parkeringsarealer.

I delområde B må der udstykkes til tæt-lav boliger.

## §5 Vej- , sti- og parkeringsforhold

#### Veje

##### Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skousbobrynet og Nellikeyvænget, som vist på kortbilag 5. Se udsnit fig. 9.



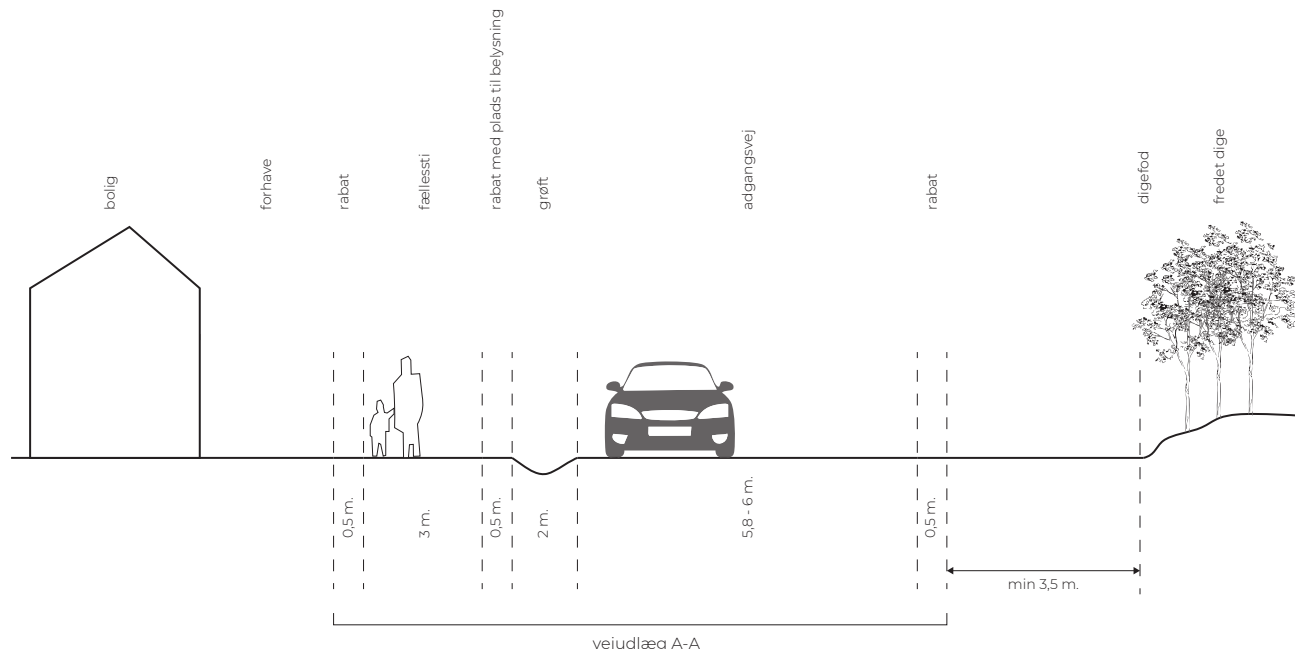
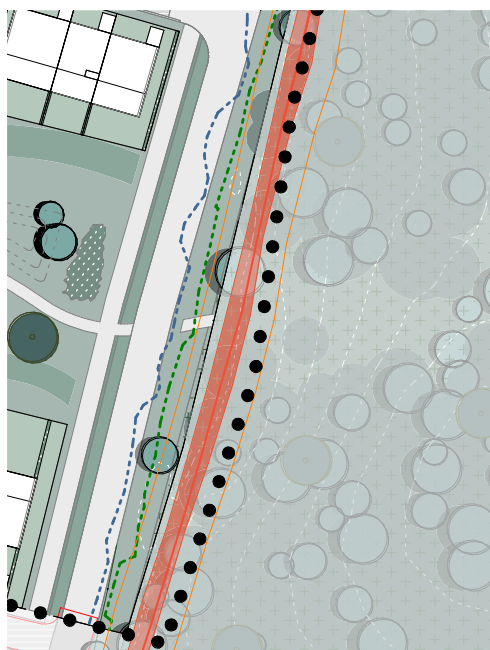


Fig.10. Vejprofil for adgangsvej A-A



### Signaturforklaring

- Digemidte og digekanter/  
skråning underkant
- - - Drypzone
- 4 meter zone fra digekant
- - - Beplantningslinje

Fig.11. Vejudlæg sammenholdt med drypzone og beplantningszone.

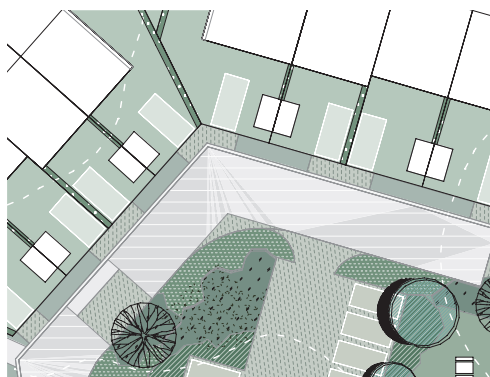


Fig.12. Udsnit af boligvejens udformning

### Adgangsvej A-A

- 5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en udformning og beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 5. Se udsnit på fig. 9.
- 5.3 Adgangsvej A-A udlægges i mindst 12,5 meters bredde. Vejen skal anlægges med en kørebane på 5,8-6 meter samt 2 meter grøft og 3 meter fællessti i den vestlige side adskilt af 0,5 meters rabat. Vejudlægget afsluttes af 0,5 meter rabat i hver side. Se princip for vejprofil på fig. 10.
- 5.4 Der skal være en afstand på min. 3,5 meter mellem vejudlæg og opmålt digefod i skel mod øst. Kørebanen må derudover ikke etableres inden for den opmålte beplantningszone som er vist på kortbilag 2. Se også fig. 11.
- 5.5 Kørebanen skal etableres med asfalt. Ud for indkørslen til boligvej B-B skal adgangsvejen etableres med en hævet flade og farveskift.

### Boligvej B-B

- 5.6 Boligvej B-B udlægges i en bredde af 7 meter. Boligvejen skal anlægges med en kørebane på 5,5 meter, inklusiv vandrende, samt 1,5 meter græsrabat på vejens yderside, langs bolig-erne. Ved overkørsler til boliger kan rabatten anlægges med græsarmering.
- 5.7 Boligvejen etableres med fast belægning i form af belægningssten og udformes med fartdæmpende foranstaltninger bestående af mindst 5 felter med græsarmering samt min. to indsnævringer af kørebanen til en bredde på 3,5 meter. Se fig. 12.
- 5.8 Boligvejen skal udformes til en meget lav hastighed (10-20 km/t) med henblik på at de kan opnå status som opholds-og legeområder.

### Belysning langs veje

- 5.9 Belysning skal placeres i rabatterne langs veje og stier min. 0,3 meter fra det befæstede areal. Belysning må ikke place-

res på armaturer højere end 5 meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

## Stier

- 5.10 Der udlægges areal til stier med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.11 Stien a-a, der forbinder Syvmosekilen med skoven, udlægges i en mindste bredde på 3 meter. Stien skal anlægges med fast grus i en bredde på min. 2 meter.
- 5.12 Stierne b-b udlægges i en mindste bredde på 3 meter. Stierne anlægges med fast grus i en bredde på min. 1,5 meter.
- 5.13 Fælles adgangsstier i gårdrum, til boliger og renovation mm. skal anlægges med fast grus eller klinkebelægning.
- 5.14 Som supplement til de udlagte rekreative stier i Syvmosekilen kan der etableres naturstier i grus eller slået græs.
- 5.15 Der må ikke etableres belysning langs de rekreative stier i delområde C.

## Bilparkering

### Parkeringsnorm

- 5.16 Inden for delområde A skal der udlægges areal til parkering, svarende til 2 p-pladser pr. bolig. Heraf skal mindst 1 anlægges forud for ibrugtagning af bebyggelse.
- 5.17 Inden for delområde B skal der anlægges parkering svarende til 1,5 p-pladser pr. bolig. Det samlede beregnede antal nødvendige p-pladser må reduceres med op til 9 p-pladser.
- 5.18 Inden for delområde C må der ikke anlægges parkeringspladser.

### Placering af parkeringsplads

- 5.19 Inden for delområde A skal pladserne anlægges som privat parkering på egen grund. Der må til hver grund etableres maks. 1 overkørsel i en bredde på op til 3 meter.
- 5.20 Inden for delområde B skal pladserne anlægges som fællesparkering. Undtaget herfra er boliger i byggefelt 1 og udvalgte boliger ved Nellihevænget, som vist på kortbilag 5. Her skal 1 p-plads etableres på egen grund mens resterende 0,5 p-pladser pr. bolig skal etableres som del af fællesparkeringen.
- 5.21 Fælles parkeringspladser skal placeres i gårdrummene, som vist i princippet på kortbilag 5. I hvert gårdrum skal mindst 1 af p-pladserne anlægges som handicapparkering.

### Belægning på parkeringspladser

- 5.22 Fælles parkeringsarealer og manøvrearealer skal anlægges

med en permeabel belægning i form af græsarmering. Handicapparkeringspladser skal etableres i belægningssten af hensyn til tilgængelighed.

- 5.23 De enkelte parkeringsbåse skal tydeligt opmærkes med belægningsskift eller lignende.

#### Ladestandere til elbiler

- 5.24 Der skal i forbindelse med etablering af parkeringspladser i delområde B etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, således at der er forbindelse fra p-pladserne til et koblingspunkt på elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

### Cykelparkering

- 5.25 I delområde B skal der anlægges cykelparkering svarende til 4 p-pladser pr. bolig. Heraf skal mindst halvdelen af pladserne etableres som fælles cykelparkering i gårdrummene. Mindst 50 % af de fælles pladser skal overdækkes, og mindst 10% skal reserveres til pladskrævende cykler.

### Tilgængelighed

- 5.26 Områder med græsarmering ved overkørsler, vej- og parkeringsarealer mv. må brydes af flader eller spor med jævne belægningssten for at sikre tilgængelighed i området.

### Redegørelse for veje, stier og parkering



Fig.13. Eksempel på kombination af belægningssten og græsarmering med indsnævninger og flydende overgange. © Bosch Slabbers.

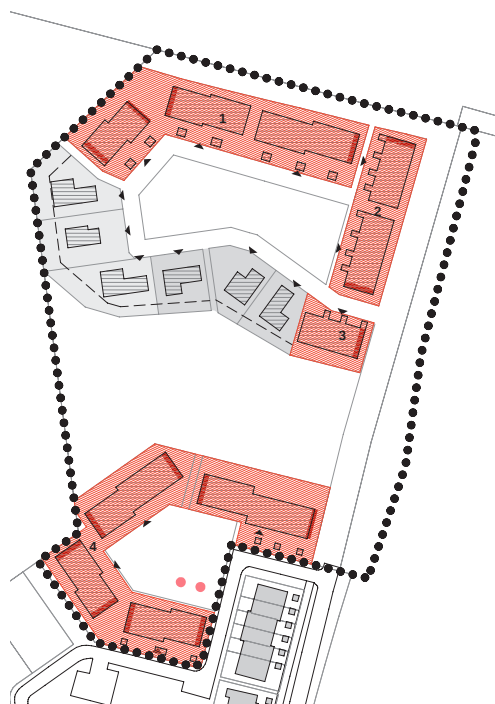
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skousbobrynet, som videreføres mod nord frem til den nordlige boligklynge. På sigt kan Skousbobrynet forlænges, for at betjene kommende etaper nord for lokalplanområdet. Disse strækninger er vist som henholdsvis A1-A1 og A2-A2 på kortbilag 5. Der er desuden vejadgang til den sydligste boligklynge fra Nellikevænget.

Fra adgangsvejen vil der blive etableret en boligvej til den nordligste boligklynge. Boligvejen skal indrettes med fartdæmpende foranstaltninger og skal kunne anvendes som opholds- og legeområde med henblik på at skabe et godt og trygt miljø for beboerne.

Lokalplanen sikrer, at der etableres rekreative stier gennem Syvmosekilen med det formål at forbinde boligområdet med det østliggende skovområde.

Bilparkering til åben-lav boliger foregår på egen grund. Der stilles krav om kun én overkørsel per grund, samtidig med at bredden af overkørslen begrænses for at reducere befæstelsesgraden og bidrage til et åbent og grønt udtryk i boligklyngerne.

Parkering til tæt-lav bebyggelse foregår i gårdrummet kombineret med private parkeringspladser ved udvalgte rækkehuse. Formålet med at variere typerne af parkering er at fordele bilparkeringen i området for at undgå store parkeringsarealer i bebyggelsen. Det samlede antal parkeringspladser i delområde B må reduceres



#### Signaturforklaring

|       |                           |     |                          |
|-------|---------------------------|-----|--------------------------|
| ●●●●● | Lokalplanafgrænsning      | ■   | Åben-lav parcelhusgrunde |
| ■     | Bygning, eksisterende     | ■   | Åben-lav kompaktgrunde   |
| ■     | Bygningskitse             | --- | Byggelinje               |
| ---   | Planskitse                | ▶   | Primær adgang            |
| ■     | Byggefelter, delområde I  |     |                          |
| ●     | Placering af fælles skure |     |                          |
| ■     | Vindue i gavl             |     |                          |

Fig.14. Kortbilag 6 (udsnit)  
Bebyggelsens omfang og placering.

med 9 pladser, da disse allerede er etableret i lokalplan 715 umiddelbart syd for området.

Kravene til cykelparkering er udført i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for cykelparkering. Overdækket cykelparkering behøver ikke have karakter af cykelskur, men skal fremstå som overdækket areal, som også kan anvendes til fælles ophold.

## §6 Bebyggelsens omfang og placering

### DELOMRÅDE A

#### Bebyggelsens omfang og disponering

- 6.1 Det samlede boligantal inden for delområde A må ikke overstige 6.
  - 6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte grund.
  - 6.3 For grunde med en størrelse på 600 m<sup>2</sup> eller over må boligbebyggelsens samlede fodaftryk, eksklusiv sekundær bebyggelse, maks. udgøre 25 % af den enkelte grund.
  - 6.4 Beboelsesbygninger må ikke placeres nærmere end 4 meter fra bagskel mod Syvmosekilen mod syd og 7 meter fra bagskel mod Syvmosekilen mod vest, som vist i princippet på kortbilag 6.
  - 6.5 Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager.
  - 6.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7,5 meter over terræn.
  - 6.7 Facadehøjden må ikke overstige 4,5 meter, målt fra terræn. Dog må op til 2/3 af facaden, orienteret mod den grønne kile, gives en højde på op til 6,5 meter målt fra terræn. Gavle er undtaget krav om maks. facadehøjde. Facadens højde måles fra fastsat terræn til skæring mellem tagflade og ydervæg.
  - 6.8 Tage på bygninger i 1½-2 plan skal opføres med en taghældning på mindst 30 grader.
  - 6.9 Tage må ikke udføres med valm.
  - 6.10 Boligerne skal have deres primære adgang i den facade eller gavl, som er orienteret mod gårdrummet.
- #### Sekundære bygninger
- 6.11 På grunde op til 600 m<sup>2</sup> må der etableres op til 30 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse i form af carport, skur, drivhus el. lign.



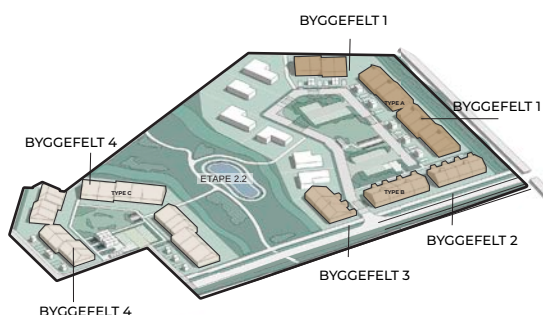


Fig.15. Lokalplanområdets gårdrum og omkringliggende byggefelter.

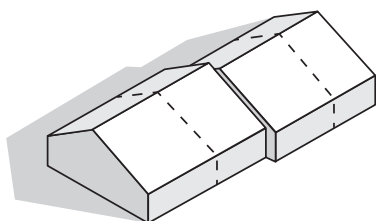


Fig.16. Krav om forskydning i facadelinjen for bygningsvolumener i byggefelt 1 og 4 på mindst 1 meter.

- 6.12 På grunde større end 600 m<sup>2</sup> må der etableres op til 50 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse i form af carport, skur, drivhus el. lign.
- 6.13 Der må til hver bolig etableres én carport. carporte skal etableres som åben konstruktion og må ikke integreres i beboelsesbygningen. Garager må ikke etableres.
- 6.14 Sekundære bygninger, herunder carporte, skal placeres på linje med eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod gårdrummet.
- 6.15 Carporte må gives en maks. bredde på 3 meter og en maks. højde på 2,5 meter.

## DELOMRÅDE B

### Bebyggelsens omfang og placering

- 6.16 Der kan inden for delområde B maksimalt opføres 4.000 m<sup>2</sup> boligetageareal.
- 6.17 Det samlede boligantal må ikke overstige 44.
- 6.18 Mindst 15 boliger skal have en boligstørrelse på under 80 m<sup>2</sup>. Mindst 6 boliger skal have en boligstørrelse over 110 m<sup>2</sup>.
- 6.19 Der udlægges 4 byggefelter (1-4) med en placering og udformning, i princippet som vist på kortbilag 6 og fig. 15. Boligerne skal etableres som tæt-lav boliger (række- og kædehuse) inden for byggefelterne.
- 6.20 Bebyggelsen i byggefelt 1 skal opdeles i mindst 3 bygningsvolumener med en indbyrdes afstand på mindst 5 meter. Hvert bygningsvolumen skal have mindst én forskydning i facadelinjen mod både ankomstsiden og havesiden på min. 1 meter, som vist på fig. 16.
- 6.21 Bebyggelsen i byggefelt 2 skal opdeles i mindst 2 bygningsvolumener med en indbyrdes afstand på mindst 5 meter.
- 6.22 Bebyggelsen i byggefelt 4 skal opdeles i mindst 4 bygningsvolumener med en indbyrdes afstand på mindst 5 meter. Hver bygningsvolumen skal have mindst én forskydning i facadelinjen mod både ankomstsiden og havesiden på min. 1 meter, som vist på fig. 16.
- 6.23 Boligerne skal have deres primære adgang fra gårdrummene, som vist på kortbilag 6.

### Bebyggelsens udformning

- 6.24 Bebyggelsen skal opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter målt fra terræn.
- 6.25 Bygningsdybden på den enkelte bolig må ikke overstige 12 meter.

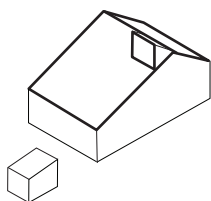


Fig.17. Byggeri i byggefelt 1 - Bygningsvolumen i 1 etage med asymmetrisk saddeltag og ovenlysvindue mod ankomstsiden for hver 2. bolig. Skur etableres som fritliggende.

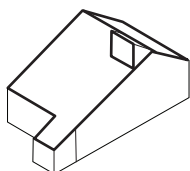


Fig.18. Byggeri i byggefelt 2-3 - Bygningsvolumen i 1 etage med asymmetrisk saddeltag og ovenlysvindue mod ankomstsiden for hver 2. bolig. Skur sammenbygges med boligen.

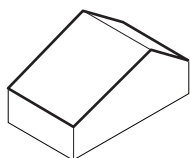


Fig.19. Byggeri i byggefelt 4 - Bygningsvolumen i 1 etage med asymmetrisk saddeltag. Skur placeres i gårdrummet med undtagelse af udvalgte grunde.

6.26 Facadehøjden må ikke overstige 4 meter, målt fra terræn. Facadens højde måles fra terræn til skæring mellem tagflade og ydervæg. Gavle er undtaget krav om maks. facadehøjde.

6.27 Tage på beboelsesbygninger skal udformes som asymmetriske saddeltage uden valm og uden udhæng. Tagrygningen skal ligge parallelt med bygningens længderetning. Den lange tagflade skal vende mod gårdrummet og have en mindste taghældning på 20 grader. Den korte tagflade skal have en mindste taghældning på 35 grader.

6.28 Hvert bygningsvolumen i byggefelt 1, 2 og 3 skal fremstå med mindst én tagkarnap for hver anden bolig. Ved ulige boligantal rundes antallet af tagkarnapper op.

6.29 Tagkarnapperne skal placeres på den lange tagflade og rage op over tagryggen, som en forlængelse af den korte tagflade, som vist på fig. 17 og 18. Tagvinduet skal mindst være 1 m<sup>2</sup> og orienteres mod gårdrummet.

### Privat sekundær bebyggelse

6.30 Til hver boligenhed må alene opføres op til 6 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse i form af private skure/depotrum.

6.31 I byggefelt 1 og på udvalgte grunde i byggefelt 4, som vist på kortbilag 6, skal private skure/depotrum etableres som fritliggende skure i en afstand på mindst 1 meter fra skel mod boligvej. Skurene må gives en maks. bredde på 1,7 meter ud mod vejen og kan sammenbygges i naboskel to og to.

6.32 I byggefelt 2 og 3 skal private skure/depotrum påbygges boligernes facade mod ankomstsiden, som vist på figur 18. Skurene må ikke sammenbygges i naboskel.

6.33 Tage på fritliggende skure/depotrum skal udføres med ensidig taghældning på min. 15 grader og maks. 20 grader. Skurene må gives en maksimal højde på 3 meter.

6.34 Taget på skure i byggefelt 2 og 3, som påbygges primær bebyggelse, skal udføres som en forlængelse af boligens tag på ankomstsiden og anvende samme taghældning, som vist på figur 18.

### Fælles sekundær bebyggelse

6.35 I gårdrummene må der samlet opføres op til 250 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse til fællesfaciliteter såsom skure, overdækket cykelparkering, drivhuse og lign. Den enkelte enhed må ikke udgøre mere end 60 m<sup>2</sup>.

6.36 I det sydlige gårdrum må der opføres op til 6 m<sup>2</sup> private skure/depotrum for hver tilknyttet bolig, som ikke har skure på egen grund. Skurene skal sammenbygges og samles i 2-3 grupper. Skurene indgår i opgørelsen af fælles sekundær bebyggelse i gårdrum jf. 6.35.

- 6.37 Der må ikke opføres garager eller carporte i delområde B.
- 6.38 Sekundær bebyggelse i gårdrum i skal udføres med asymmetrisk eller ensidig taghældning på min. 15 grader og maks. 20 grader. Skurene må gives en maksimal højde på 3 meter.

---

### Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for forskellige typer af boliger, som må opføres i op til 1-2 etager med varierende højder på op til 7,5 meter. Der er mulighed for at udstykke op til 6 grunde til åben-lav boliger i delområde A og mulighed for at opføre op til 44 rækkehuse i delområde B.

Boligerne organiseres i klynger omkring to gårdrum, og de forskellige boligtyper skal samlet set medvirke til en variation i forhold til hvordan bebyggelsen opleves. Bestemmelser, som reducerer omfang af sekundær bebyggelse og fodaftryk samt afstand til skel mod den grønne kile skal sikre en åbenhed i bebyggelsen mod kilen og kig fra gårdrummet mod kilen.

Lokalplanen stiller krav om at både rækkehuse og parcelhuses primære adgang skal orientere sig mod gårdrummene. Bestemmelserne har til formål at skabe visuel forbindelse og øge aktiviteten i gårdrummet for at fremme fællesskabet og tryghed. For yderligere at understøtte en imødekommende bebyggelse med "øjne på vejen" skal enfamiliehusene i delområde A have indgange og vinduer i facaden, orienteret mod gårdrummet. Sekundære bygninger, som f.eks. skure og carporte må ikke placeres foran beboelsesbygningen og hindre udsynet til og fra gårdrummet. Af samme årsager gives der ikke mulighed for at opføre garager og integrerede carporte. Integrerede carporte betragtes som overdækkede parkeringsarealer omfattet af samme tagkonstruktion som hovedbygningen båret af eksempelvis murede søjler. Lette konstruktioner i træ påbygget den primær bebyggelse betragtes ikke som integrerede carporte.

I delområde A må enfamiliehusene opføres, så de syner som etplans boliger i gårdrummet, mens 2/3 af facaden mod Syvmosekilen må fremstå i to fulde plan. Friheden i valg af tagformer (dog ikke valm eller fladt tag på bebyggelse i to plan), skal understøtte variation i udformningen af enfamiliehusene. Bestemmelserne sikrer, at bebyggelsen vil fremstå lavest mod gårdrummet. Dette træk går igen i rækkehusenes asymmetriske saddeltage, som på udvalgte boliger skal udføres med tagkarnapper.

Rækkehusbebyggelsen deles op i flere bygingsvoluminer med forskydninger. Formålet med dette er at skabe åbninger mellem rækkehusene og at der sker en bygningsmæssig variation, som bidrager til oplevelsen i gaderummet.

Lokalplanen stiller forskellige krav til, hvordan skurene skal placeres i delområde B. Der varieres mellem fritliggende skure på egen grund, skure i tilknytning til boligen og skure som samles på fællesarealerne. Formålet med dette er, at det skal bidrage til en variation i oplevelsen af bebyggelsen.

Lokalplanen stiller krav om at mindst 15 boliger i delområde B skal være under 80 m<sup>2</sup> og at mindst 6 boliger skal være over 110 m<sup>2</sup>. Formålet med at sikre opførelsen af boliger i forskellige størrelser er at understøtte mangfoldighed og diversitet i beboersammensætningen.

## §7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### DELOMRÅDE A

- 7.1 Facader på boliger på åben-lav parcelhusgrunde på 600 m<sup>2</sup> eller over skal udføres med ubehandlet træ eller træ med overfladebehandling uden pigment.
- 7.2 Facader på boliger på åben-lav kompaktgrunde under 600 m<sup>2</sup> skal primært udføres med blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten og/eller træ. Facader i træ skal fremstå ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment.
- 7.3 Mindre delpartier må udføres i stål, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.4 Facader og gavle, som er orienteret mod gårdrummet skal i tillæg til døre udføres med vinduespartier, som samlet udgør minimum 2 m<sup>2</sup>.
- 7.5 Tage på boliger skal udføres med teglsten, stål eller begrønnes med græs, sedum eller urter. Endvidere kan solceller integreres i tagfladen. Tagflader må ikke have et glanstal over 20.
- 7.6 Synlige tagrender og nedrørsrør skal være udført i aluminium eller stål.



Fig.20. Byggefelt 1 eksempel på teglsten i brungrå nuancer.



Fig.21. Byggefelt 1 -eksempel på facade med relief-virkning mellem vinduer og dørpartier.



Fig.22. Byggefelt 1 - Princip for facadeudtryk.  
Øverst ankomstfacade. Nederst havefacade. Th. gavlfacade. © Sweco Architects



**Sekundær bebyggelse**

- 7.7 Sekundære bygninger skal udføres med ubehandlet træbeklædning eller træbeklædning med overfladebehandling uden pigment.
- 7.8 Carporte må kun opføres som en åben konstruktion i træ og uden sidebeklædning.
- 7.9 Tage på sekundær bebyggelse skal udføres som begrønnede tage med græs, sedum eller urter. Undtaget herfra er drivhuse.



Fig.23. Byggefelt 2-3 eksempel på gule teglsten i lyse og gråbrune nuancer.



Fig.24. Byggefelt 2-3 eksempel på facade med relieffvirkning mellem vinduer og dørpartier.

**DELOMRÅDE B****Byggefelt 1-3 facader og tage**

- 7.10 Facader i byggefelt 1 skal primært udføres med blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten i brungrå nuancer og med et tydeligt farvespil i stenen. Se eksempel på fig. 20.
- 7.11 Facader i byggefelt 2-3 skal udføres med blank mur med gule, blødstrøgne teglsten med et tydeligt farvespil mellem lyse og gråbrune nuancer. Se eksempel på fig. 23.
- 7.12 Mindre delpartier, dog maks. 1/4 af hver facade, må udføres i stål eller træ, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.13 I tilknytning til indgangspartier og vinduer skal facaderne udføres med en relieffvirkning i murværket, hvor teglsten trækkes frem/tilbage eller placeres i forskellige mønstre. Der skal anvendes mindst 2 forskellige mønstre indenfor hvert byggefelt. Se princip fig. 21 og 24.
- 7.14 Tage på boliger skal udføres med sorte teglsten. Tagflader må ikke have glanstal over 20.



ANKOMSTFACADE



GAVLFACADE



HAVEFACADE

Fig.25. Byggefelt 2-3 - Princip for facadeudtryk.

Fig.26. Øverst ankomstfacade. Nederst havefacade. Th. gavlfacade. © Sweco Architects



ANKOMSTFACADE



HAVEFACADE



GAVLFACADE

Fig.27. Byggefelt 3 - Princip for facadeudtryk. Øverst ankomstfacade. Nederst havefacade. Th. gavlfacade. © Sweco Architects



Fig.28. Eksempel på træfacade med ståltag.

#### Byggefelt 4 facader og tage

- 7.15 Facader skal udføres med ubehandlet træ eller træ med overfladebehandling uden pigment og opdeles i felter med vandret og lodret træbeklædning, som vist på fig. 27 og 28.
- 7.16 Mindre delpartier og (maks. 1/4 af hver facade) må udføres i pandeplader i umalet lys grå stål, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.17 Tage på boliger skal udføres som ståltag af pandeplader i umalet lys grå farve. Tagflader må ikke have glanstal over 20.

#### Vinduer og tagrender delområde B

- 7.18 Vinduer skal udføres i lodrette eller kvadratiske formater som "huller i facaden", uden at have karakter af vinduesbånd.
- 7.19 Vinduespartier skal udformes og placeres i en gennemgående rytme, der dels bidrager til variation i facademotivet og dels understøtter en markering af de enkelte boligenheders opdeling.
- 7.20 Gavlfacader som er markeret på kortbilag 6 skal fremstå med mindst 1 vindue på mindst 1 m<sup>2</sup>.
- 7.21 I byggefelt 1, 2 og 3 skal vinduer og døre udføres med rammer af sort træ og/eller aluminium.
- 7.22 I byggefelt 4 skal vinduer og døre fremstå med rammer af rå aluminium.
- 7.23 Synlige tagrender og nedrørsrør skal være udført i aluminium eller stål.

#### Sekundær bebyggelse delområde B

- 7.24 I byggefelt 1 og 4, skal skure/depotrum udføres med ubehandlet træ eller træ med overfladebehandling uden pigment.
- 7.25 I byggefelt 1 og 4 skal tage på skure/depotrum udføres begrønnede med græs, sedum eller urter.
- 7.26 I byggefelt 2-3 skal skure/depotrum udføres med sortmalet træbeklædning.

- 7.27 I byggefelt 2-3 skal tage på skure/depotrum udføres i samme materiale som primær bebyggelse.
- 7.28 I gårdrummet skal sekundær bebyggelse og afskærmning med fast hegn udføres med ubehandlet træ eller træ med overfaldebehandling uden pigment.
- 7.29 I gårdrummet skal tage på sekundær bebyggelse udføres begrønnede med græs, sedum eller urter. Undtaget heraf er drivhuse.

## DELOMRÅDE C

- 7.30 Småbygninger i Syvmosekilen skal udføres med træbeklædning og fremstå ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment.

## Ventilationsmotorer

- 7.31 Ventilationsmotorer og teknik må ikke placeres synligt på bygningers tage eller facader.

## Varmepumper

- 7.32 Varmepumper i delområde A må ikke placeres uafskærmet på terræn. Varmepumper skal placeres i skur, integreres i bygningen eller afskærmes mod omgivelserne.
- 7.33 Varmepumper i tilknytning til bebyggelse i byggefelt 1-3, skal integreres i skuret. Se princip i fig. 21-25 og 29.
- 7.34 Varmepumper i tilknytning til bebyggelse i byggefelt 4, skal samles i gavlen på de enkelte bygningsvoluminer og beklædes med ubehandlet træ eller træ med overfladebehandling uden pigment. Forsiden må fremstå med inspektionslåge, lameller eller gitter, så der kan ske den nødvendige ventilation. Se princip i fig. 27 og 29.

## Solenergi

- 7.35 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen placeres på og tilpasses tagfladen. Solenergianlæg skal ligge parallelt med tagfladen.

## Antenner

- 7.36 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger.

## Skilte

- 7.37 Skiltning eller reklamering, udover oplysnings-, henvisnings- og vejskilte, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet med undtagelse af nedenstående bestemmelse.
- 7.38 Der må skiltes til erhverv i egen bolig. Skilt må opsættes på postkassen eller ved hoveddøren på facaden i en størrelse på op til 0,13 m<sup>2</sup> svarende til en A3 størrelse.



Fig.29. Princip for integrering af varmepumper



Fig.31. Eksempler på parcelhuse opført med træbeklædning. © Ardess

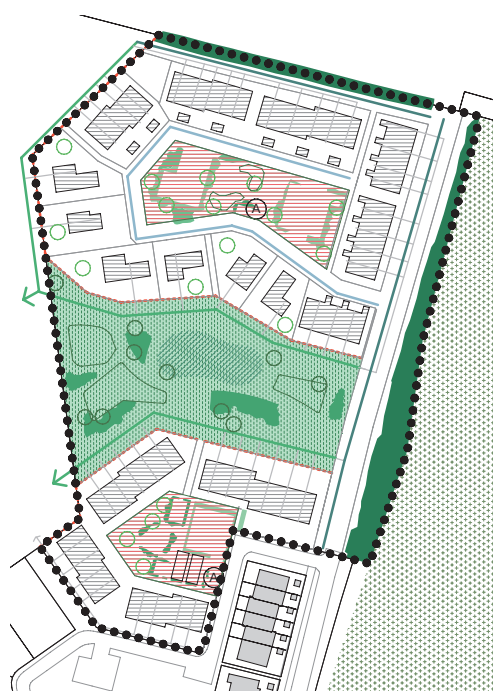
## Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Det er lokalplanens formål at skabe et arkitektonisk levende og varieret område. Dette sikres gennem bestemmelser om materialevalg og detaljeringsgrad på facader og tage på både bebyggelsen og de sekundære bygninger.

I delområde A stiller lokalplanen krav til, at boligerne på de store parcelhusgrunde skal udføres med træbeklædning med det formål at skabe en mere varieret materialesammensætning i klyngen, hvor tæt-lav boligerne opføres i tegl. Boliger på kompaktgrundene kan både opføres i teglsten og træ.

Lokalplanen stiller krav om, at der i delområde B skal etableres forskellige typer af rækkehuse, som varierer i forhold til facadeudtrykket. Der er beskrevet tre forskellige arkitektoniske principper for bebyggelsen i henholdsvis byggefelt 1, 2-3 og 4. Lokalplanen sikrer på denne måde, at der skabes variation i forhold til, at der anvendes forskellige facade- og tagmaterialer til boligerne i form af både træbeklædning, stål og tegl. Herudover er det også et krav, at der ved anvendelse af mursten i facaden skabes relieffer i murværket.

Fritliggende sekundær bebyggelse skal udføres i træ med begrønnede tage. Dette er med til at undersøtte områdets naturlige præg og mindske mængden af hårde overflader. Udover de æstetiske kvaliteter bidrager de begrønnede tage samtidig til et nedbringe befæstelsesgraden og øge områdets biofaktor. Hvilket hænger sammen med bestemmelser i §8 vedrørende befæstelsesgrader og områdets overordnede regnvandshåndtering.



### Signaturforklaring

|                                |                                                                                |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ●●●●● Lokalplanafgrænsning     | Buske, bede i gårdrum, princip                                                 |
| ■ Bygning                      | Buske over 2 meter                                                             |
| ▨ Bygningskitse                | ○ Rumskabende bakker, princip                                                  |
| ▨ Planskitse                   | ▨ Skybrudslavning                                                              |
| ▨ Fredskov                     | — Grøft til håndtering af tagvand fra rørledninger samt vand fra stier og veje |
| ▨ Grøn kile / Symosekilen      | — Grøft til håndtering af vand fra stier og veje                               |
| ▨ Gårdrum                      | — Vandrende                                                                    |
| ▨ Eks. beplantning som bevares | — Rørledning af tagvand og vand fra omfangsrør                                 |
| — Ingen hegn i skel            |                                                                                |
| ○ (A) Fælles affaldshåndtering |                                                                                |
| ○ Træer, princip               |                                                                                |

Fig.30. Kortbilag 7 (udsnit) Ubebyggede arealer.

## §8 Ubebyggede arealer

### DELOMRÅDE B - GÅRDRUM

- 8.1 I hver boligklynge udlægges areal til fælles grønne gårdrum, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.2 Hvert enkelt gårdrum skal fungere som fælles opholdsareal for beboerne samt rumme fællesløsninger som parkering, affaldshåndtering og cykelparkering.
- 8.3 Gårdrummene skal indrettes til fælles aktivitet og ophold, hvor belægninger, græs og små bakker kan understøtte rum til f.eks. grill, urtehave, boldbane, legeplads og andre former for aktivitet og ophold.

### Beplantning

- 8.4 Gårdrummene skal udføres med græsser og urter samt med en varieret og artsrig beplantning med træer, buske og urter.
- 8.5 I de to gårdrum skal der samlet etableres minimum 600 m<sup>2</sup> plantebede med buske, stauder og bunddække.



- 8.6 Der skal i gårdrummet ved byggefelt 1-3 plantes mindst 8 træer og i gårdrummet ved byggefelt 4 plantes mindst 4 træer. Træerne skal være af hjemmehørende arter jf. bilag 8.
- 8.7 Som afskærmning mod parkeringslommer med vinkelret parkering i gårdrummet skal der etableres lav beplantning i maks 1 meters højde.

### Befæstelsesgrader

- 8.8 I delområde A må de enkelte grunde maks. have en befæstelsesgrad på 35% inklusiv bebyggelse. Kompaktgrunde må have en befæstelsesgrad på maks. 40% inklusiv bebyggelse.
- 8.9 I delområde B må de enkelte grunde maks. have en befæstelsesgrad på 50% eksklusiv primær bebyggelse.
- 8.10 Gårdrummene i delområde B må maks have en samlet befæstelsesgrad på maks. 35%.
- 8.11 Ved brug af permeable belægninger og/eller grønne tage indgår 50 % af arealet i befæstelsesgraden.

### Beplantning og hegn i private haver

#### Træer

- 8.12 I delområde A skal der i hver have plantes mindst 1 træ af hjemmehørende art jf. bilag 8.

#### Hegn

- 8.13 I delområde A skal hegn i skel etableres som levende hegn (hække). I naboskel må hække gives en højde på op til 1,8 meter. I skel mod gårdrum må hække gives en højde på op til 1,2. Bagskel mod Syvmosekilen må ikke hegnes, se § 8.16.
- 8.14 I delområde B skal hegn i skel etableres som levende hegn (hække) i en højde på maks. 1,2 meter. Dog må hegn i naboskel på de første 3 meter, målt fra facaden, gives en højde på 1,8 meter og kan alternativt etableres som faste hegn i træ. Bagskel mod Syvmosekilen må ikke hegnes, se § 8.16.
- 8.15 Levende hegn skal etableres som sorterne sargentæble, bøg eller alm. liguster samt arterne der fremgår af bilag 8.
- 8.16 I bagskel mod Syvmosekilen skal der etableres fritvoksende lav beplantning i form af græsser, stauder og buske kombineret med enkeltstående træer. Beplantningen skal skabe en glidende overgang til Syvmosekilen og må ikke få karakter af egentlig hegn. De omfattede skel er markeret på kortbilag 7.
- 8.17 Der må opsættes let trådhegn bag ved hække og bag ved fritvoksende lav beplantning mod Syvmosekilen med en maks. højde på 0,9 meter.



## DELOMRÅDE C

- 8.18 Delområde C udlægges til en rekreativ landskabskile, som er en del af "Syvmosekilen", med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 7. Foruden stier må området ikke befæstes.

### Beplantning

- 8.19 De højtliggende arealer skal tilsås og drives som tørt græsland, med tuedannende græsser iblandet vilde urter af hjemmehørende arter. Omkring grøfter skal arealerne fremstå som fugtige naturenge med græs, rørskov, siv og lign.
- 8.20 Der skal plantes mindst 20 træer af hjemmehørende arter jf. bilag 8.
- 8.21 Der skal anlægges grupper af buske med placering og udformning, i princippet som angivet på kortbilag 7, og med et samlet areal på min. 500 m<sup>2</sup>. Buskene skal være af hjemmehørende arter jf. bilag 8.
- 8.22 Opholdsarealer og mindre trædestier må fremstå med klippet græs.

### Hegn

- 8.23 Syvmosekilen må ikke hegnes.

## EKSISTERENDE DIGER OG TRÆBEPLANTNING

- 8.24 Lokalplanområdets diger skal bevares og fastholdes i deres nuværende form og må kun gennembrydes af sti a-a, som vist på kortbilag 5.
- 8.25 Eksisterende træbeplantning på og ved eksisterende diger skal bevares. Sti a-a må dog føres gennem beplantningen, som vist på kortbilag 5.

## VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER OG BUSKE

- 8.26 Træer langs veje, i gårdrum og i Syvmosekilen skal plantes med en mindste størrelse på 10 til 12 centimeter i omkreds målt på stammen i én meters højde.
- 8.27 Træer skal plantes i åbne bede med en min. størrelse på 12 m<sup>3</sup> til det enkelte træ. Plantebedenes bredde skal være min. 2 meter og med muldjord i min. 1 meters dybde.
- 8.28 Levende hegn og fritstående buske skal plantes med god vækstjord i en radius af min. 0,4 meter og dybde på 0,5 meter.
- 8.29 Træer, som plantes i lukkede befæstelser (f.eks. i vejarealer) skal plantes i muldjord i en dybde på min 1 meter og med et volumen på min. 12 m<sup>3</sup>. Heraf skal en del anlægges som rodvenligt bærelag under befæstelse, dog skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen friholdes for befæstelse.

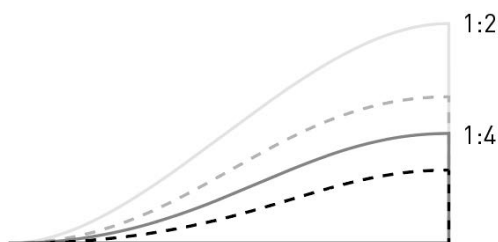


Fig.32. . Variation i hældninger på bakker og brinker. Primært hældninger på op til 1:4, med mulighed for op til 1:2 enkelte steder. Terrænet skal generelt udformes som bløde S-formede skråninger. © SDFE, Roskilde Kommune.

## TERRÆNREGULERING

- 8.30 Terrænregulering af bebyggelser, veje, stier og grønne kiler skal generelt sikre jordbalance i lokalplanområdet, samt at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen med render, grøfter og trug til de grønne områder.
- 8.31 Terrænregulering i Syvmosekilen skal som udgangspunkt understøtte og forstærke det eksisterende terræn. Bakker, søer og grøfter skal udformes og indpasses naturligt i terrænet.
- 8.32 Ved regulering af terræn skal terrænet udformes som bløde S-formede skråninger, se princip fig. 32. Intet sted må terrænet have karakter af tekniske skråninger. Der skal sikres variation i såvel brinkernes som bakkernes hældning.
- 8.33 Terrænet må gives en maks. hældning på 1:4, dog med mulighed for enkelte steder at gå op til 1:2, se princip fig. 32.
- 8.34 Efter endt byggemodning må der ikke foretages terrænreguleringer, der kan påvirke den etablerede regnvandsløsning.
- 8.35 Efter endt byggemodning må terræn reguleres med maks. +/- 0,5 meter og ikke nærmere skel end 1 meter.
- 8.36 Regnvandsgrøft i den grønne kile udformes som vist i princippet på figur 33.
- 8.37 Der må påfyldes op til 1,5 meter overskudsjord inden for lokalplanområdet til små rumskabende bakker med en placering og omfang, som vist i princippet på kortbilag 7.

Fig.33. Principsnit - Regnvandsgrøft i den grønne kile

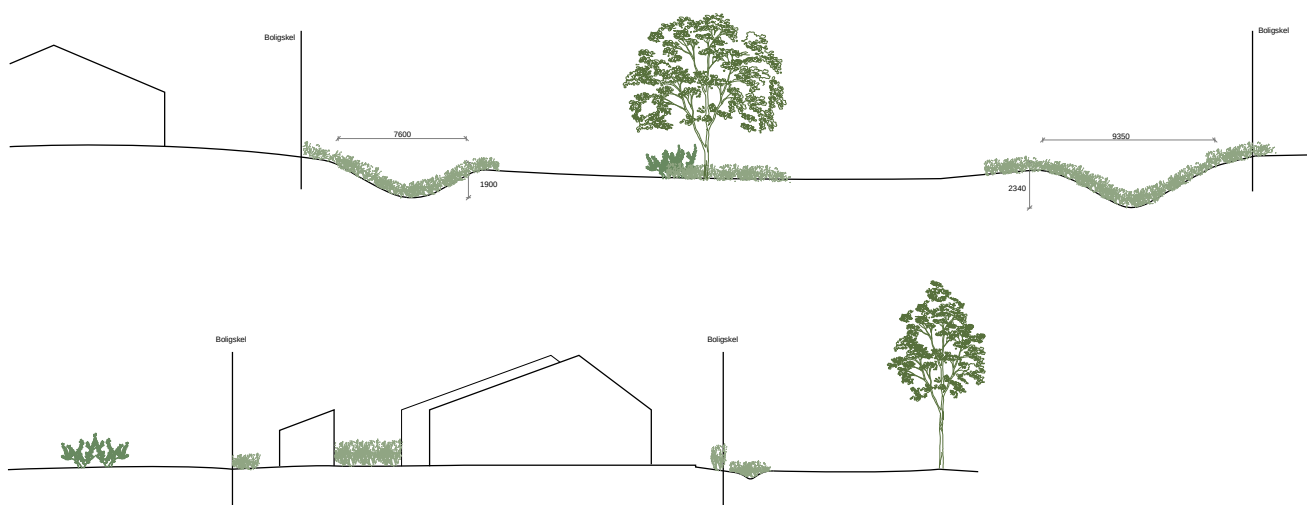




Fig.36. Reference på gårdrum indrettet til leg og ophold.



Fig.34. Reference på spredt beplantning i skel mod Syvmosekilen, som ikke har karakter af hæk.  
© Carolinelunden af Arkitema.



Fig.35. Reference på spredt beplantning i skel mod Syvmosekilen, som ikke har karakter af hæk.  
© Colm Joseph Gardens.

## BELYSNING

- 8.38 Der må etableres pullertbelysning i gårdrummene i delområde B med en maksimal belysningshøjde på 1 meter.
- 8.39 På skure og bygninger må der opsættes nedadrettet belysning ved ankomstzoner. Undtaget herfra er belysning til renovation, der skal udføres i henhold til gældende regulativer for affald.
- 8.40 Belysning må generelt ikke medføre gener i form af blænding af naboer eller på anden måde virke blændende i forhold til omgivelserne.
- 8.41 I delområde C må der ikke etableres belysning.

## OPLAG

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

### Redegørelse for ubebyggede arealer

*Boligerne placeres i klynger omkring indre gårdrum, som rummer fælles opholdsarealer, fælles parkering, affaldshåndtering og cykelparkering. Gårdrummene skal være begrønnede, og lokalplanen stiller krav om at der skal plantes træer i hvert gårdrum.*

*I lokalplanen prioriteres natur med grønne og blå kvaliteter højt, hvor regnvand ledes i åbne render og Syvmosekilen er et fælles rekreativt naturområde. I lokalplanen skal bestemmelser om beplantning og brug af hjemmehørende arter være med til at sikre, at der kan opnås en biofaktor på 0,8 ved brug af Roskilde kommunes biofaktorværktøj.*

*Der stilles krav til udplantning af træer i gårdrummene, på de enkelte parcelhusgrunde og i den grønne kile, hvilket er med til at give området sit grønne udtryk. Etablering af områder med buske og små forhøjninger i gårdrummene og i den grønne kile skal skabe nogle mere markante landskabsrum, der giver mulighed for nicher, ophold og variation i oplevelsen af gårdrummet og landskabet.*

*Lokalplanen sikrer at en del af Syvmosekilen trækkes ind mellem de to boligklynger som en grøn kile og forbinder Syvmosekilen med Skousbo Skov. Syvmosekilen er en større nord-syd gående landskabsskile. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen fremstår med åbne haver mod Syvmosekilen, og at der dermed ikke må etableres hegn i skel i haverne ud mod Syvmosekilen. Formålet med dette er at få en naturlig og åben overgang fra haverne til den grønne kile. Der må dog etableres fritvoksende lav beplantning, så længe det ikke har karakter af et hegn.*

*I biofaktor beregningen indgår en maks. befæstelsesgrad på 30% for området som helhed. Denne sikres gennem fastsættelse af individuelle befæstelsesgrader for både gårdrum og private grunde. Kravet skal sikre områdets grønne karakter, og øge mulighed for*

nedsivning og/eller tilbageholdelse af regnvand. Befæstelsesgraden er den andel af et areal som enten er bebygget, overdækket eller belagt med materialer, hvor vand ikke kan trænge igennem. Belægninger som f.eks. grus, græsarmering og trædæk, som sikrer fuld vandgennemtrængelighed, medregnes kun med 50 % i befæstelsesgraden.

Regnvands skal ledes i åbne grøfter til bassiner i Syvmosekilen. Regnvand må kun ledes i rør, hvor der ikke er plads til åbne render. Der er mulighed for at terrænregulere over +/- 0,5 meter. Formålet med dette er at skabe plads til, at regnvand kan håndteres på terræn og at skabe jordbalance. Der er mulighed for at påfylde jord i Syvmosekilen som vist på kortbilag 7, så der opstår små bakker, som understøtter det eksisterende landskab og som kan bruges rekreativt med det formål at skabe et interresant og varieret landskab.

## §9 Renovation og særlige miljøhensyn

### RENOVATION

- 9.1 Der skal etableres fælles affaldsløsninger med mindst 2 affaldsstationer til renovation og genbrug til forsyning af delområde A og B og efter gældende regulativer for husholdningsaffald.
- 9.2 Fælles affaldsstationer skal placeres centralt i boligklyngernes gårdrum, langs boligvejene, som vist i princippet på kortbilag 7.
- 9.3 Fælles affaldsstationer på terræn skal afskærmes visuelt fra omgivelserne under hensyntagen til opretholdelse af deres funktionalitet. Afskærmning skal udføres med ubehandlet træ eller træ med overfladebehandling uden pigment.

### TRANSFORMERSTATION

- 9.4 Der må etableres en transformerstation til områdets egen forsyning, som vist på kortbilag 7. Transformerstationen skal afskærmes med træer og buske af hjemmehørende arter jf. bilag 8.

### REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.5 Regnvand fra tage og befæstede arealer skal primært ledes på overfladen via grøfter, vandrender og trug til et fælles regnvandsbassin i Syvmosekilen, vest for lokalplanområdet. Regnvand må over kortere strækninger, og hvor det viser sig nødvendigt, føres via rør frem til grøfter eller render. Der kan som en del af løsningen eksempelvis anvendes kuppelriste og rendestensriste. Princip for regnvandshåndtering er vist på kortbilag 7.

- 9.6 I boligenklavernes gårdrum må der etableres mindre regnbede til opsamling og forsinkelse af regnvand, forud for den videre afledning til Syvmosekilen.

---

#### **Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn**

*Affald håndteres i en fællesløsning, da tæt-lav boligerne og særligt åben-lav boligerne har kort afstand til den fælles affaldsstation i hver klynge markeret på kortbilag 7. Affaldsløsninger skal etableres i overensstemmelse med Roskilde Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.*

---

## **§10 Grundejerforening**

- 10.1 Samtlige grundejere inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af den fælles grundejerforening, der er oprettet for Skousbo, etape 2 jf. lokalplan 715, og som har til formål at forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier, fælles friarealer og fælles anlæg inden for lokalplanområde 715.

## **§11 Forudsætning for ibrugtagning**

### **Veje, stier og parkering**

- 11.1 Bebyggelse i den nordlige klynge må ikke tages i brug, før adgangsvej og sti på stykket A1-A1 er etableret i overensstemmelse med § 5.
- 11.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før de påkrævede parkeringspladser for cykler og biler er etableret i overensstemmelse med § 5.
- 11.3 Bebyggelse må ikke tages i brug, før stierne a-a og b-b er etableret i overensstemmelse med § 5.

### **Forudsætninger fra lokalplan 715**

- 11.4 Bebyggelse må ikke tages i brug, før de i lokalplan 715 udlagte rekreative stier b-b i delområde C2 og c-c i delområde D er anlagte.
- 11.5 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse skal en forholdsmæssig andel af Syvmosekilen inden for lokalplan 715, delområde C2, være anlagt i overensstemmelse med §8 i lokalplan 715. Beplantning skal senest være etableret den førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.
- 11.6 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse skal fælleshuset inden for lokalplan 715, delområde C1, være opført.



## Opholdsarealer og beplantning

- 11.7 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles opholdsarealer i form af gårdrum og grøn kile samt beplantning være anlagt i overensstemmelse med § 8.
- 11.8 Som forudsætning for ibrugtagning af den enkelte bolig skal træer samt hegn i naboskel og beplantning mod Syvmosekilen være etableret i overensstemmelse med § 8.12-8.16.

## Forsyning

- 11.9 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 11.10 Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand i overensstemmelse med § 9.
- 11.11 Bebyggelse må ikke tages i brug, før affaldsstationer er etableret. Bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

# §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 bygge-loven 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 plandata.dk.

## §13 Vedtagelsespåtegning

### Vedtagelsespåtegning

13.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan- og Teknikudvalget den 2. december 2025.

Claus Larsen

/

Martin Holgaard

# ***Forhold til anden planlægning***

**Statslig planlægning**

**Kommuneplan 2025**

**Gældende lokalplan og servitutter**

**Planlægning ift. nabokommuner**

**Kollektiv trafikplanlægning**

**Vej- og sti planlægning**

**Skole- og daginstitutionskapacitet**

**Forsyningsplanlægning**

**Tilladelser fra andre myndigheder**

**Kulturhistorie**

**Miljømæssige forhold**

## Statslig planlægning

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

### Grundvandsbeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger inden for område udpeget med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Lokalplanområdet ligger også inden for 300 meter til to indvindingsboringer.

Der er restriktioner for, hvad der kan etableres inden for 300 meter afstand til drikkevandsboringer, f.eks. kan der ikke etableres jordvarmeboringer mv. Anvendelse til boligformål vurderes ikke at være grundvandstruende anvendelse.

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

### Naturbeskyttelse

#### Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Lokalplanområdet ligger omtrent 3 km syd for Ramsø Mose, der er udpeget som habitat- og fuglebeskyttelsesområde (Natura 2000). Der er ikke registreret internationalt beskyttede arter i lokalplanområdet.

Roskilde Kommune vurderer, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

#### Beskyttede sten- og jorddiger

Ved lokalplanområdets nordlige og østlige skel er der registreret diger, som er beskyttet af museumslovens § 29a. Digerens tilstand må ikke ændres. Gennembrydningen af det østligt beliggende dige til stiforbindelse til skoven kræver Roskilde Kommunes dispensation.

Sten- og jorddiger er ældre tiders hegning og markering af skel og ejendom i landskabet. De er beskyttede, fordi de vidner om Danmarks administrative inddeling og landbrugsets historie om driften i marken og ejerforhold. Digerne er også vigtige levesteder og spredningsveje for dyr og planter og bidrager til et afvekslende landskab.

Med nærværende lokalplan vil der kunne opføres bebyggelse i en afstand af min. 16 meter fra digefod mod øst og min. 6,5 meter fra digefod mod nord.

#### Beskyttede naturtyper

Der er ingen § 3-beskyttet natur inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet. Skoven øst for lokal-

planområdet er udpeget som fredskov. Skoven er privatejet og afkaster ikke skovbyggelinje.

Det er Roskildes Kommunes vurdering, at det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, ikke er i strid med formålet med Naturbeskyttelsesloven.

## 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.

Viby ligger ikke inden for en af byfingrene, hvormed der kun må ske byudvikling af lokalkarakter. Lokalplan 742 for Skousbo etape 2.2 vil give mulighed for udvikling af et mindre boligområde af lokal karakter.

## Kommuneplan 2025

### Rammeområde

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 6.B.263. Rammeområdet udlægger området til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshuse og friarealer. Området skal udstykkes, anlægges og bebygges efter en samlet plan, der tager udgangspunkt i den vedtagne helhedsplan for Skousbo. Bebyggelse skal ske i samlede enheder på storparceller, der hver må have en maks. bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplanens stiller krav om bebyggelsesprocent på maks. 30 for åben-lav boliger og et maks. etageareal på 4.000 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelsen, og sikrer derved bebyggelsens tæthed ift. kommuneplanrammens krav.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser

### Generelle rammer

Ved lokalplanlægning for nye by- og boligområder samt omdannelse og fortætning af eksisterende by- og boligområder, skal det sikres, at området udvikles med en blanding af boligtyper, og/eller at nye boliger bidrager til en varieret boligsammensætning i lokalområdet. Lokalplanen indeholder derfor krav til størrelsen af tæt-lav boligerne og giver også mulighed for parcelhuse på både store og små grunde.

I nye byudviklingsområder på bar mark skal der planlægges for, at en andel af boligerne er senioregnede og/eller seniorbofællesskab(er). Lokalplanen understøtter dette ved at muliggøre opførelsen af senioregnede boliger i 1 etage heraf en andel under 110 m<sup>2</sup>.



I kommuneplanen beskrives det, at man ved planlægning for nye boligområder på bar mark skal forsøge at reducere arealforbruget. Lokalplanen stiller derfor krav til forskellige grundstørrelser og begrænsning på størrelsen af disse.

Ved planlægning for nye byudviklingsområder på bar mark skal der sikres udlæg af tilsvarende areal til natur i forholdet 1:1 på et tilstødende eller nærliggende areal. Ved planlægning for nye byudviklingsområder på bar mark skal lokalplanen sikre, der inden for lokalplanområdet udlægges areal til natur\* i forholdet 1:3 (svarende til 25 % af området). Lokalplanen sikrer den fortsatte etablering af Syvmosekilen gennem området og ligger i tilknytning til den større Syvmosekile vest for området.

Ved lokalplanlægning for nye by- og boligområder samt omdannelse og fortætning af eksisterende by- og boligområder, skal bebyggelsesplaner altid tage afsæt i en naturlig håndtering af regnvand på overfladen, f.eks. gennem etablering af åbne render, regnvandsbede, grønne tage samt forsinkelses- og rensebassiner. Lokalplanen indeholder bestemmelser og principper for etablering af lavning, vandrender og grøfter i området.

Ved planlægning for åben-lav og tæt-lav boligområder skal lokalplanen sikre en maks. befæstelsesgrad på 30 % for området som helhed.

Kommuneplanen stiller krav om 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse og 1 1/2 p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse samt 4 cykel p-pladser pr. bolig hvoraf halvdelen skal være overdækkede. I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler.

I kommuneplanen beskrives det, at varmepumper skal inddækkes/afskærmes visuelt. Lokalplanen definerer nærmere hvordan de integreres i bebyggelsen.

## Rækkefølgeplanen

Kommuneplanens rækkefølgeplan har til formål at sikre en gradvis udvikling i Roskilde by og omkringliggende byer. I Viby indgår Skousbo med en gradvis udbygning for at matche det forventede lokale behov.

Etape 2.2 indgik i rækkefølgeplanen i kommuneplan 2019 med kommuneplan 2025 er området udtaget af rækkefølgeplanen, hvorfor planlægning kan foretages.

## Produktionserhverv

Der er i Kommuneplan 2025 ikke udpeget områder forbeholdt produktionsvirksomheder med tilhørende konsekvenszoner, og lokalplanområdet er derfor heller ikke beliggende inden for sådanne udpegninger.

Der er ved gennemgang af produktionsvirksomheder i nærområdet vurderet, at lokalplanen ikke er påvirket af støj, støv eller anden luftforurening, ligesom det vurderes, at lokalplanen ikke påvirker eksisterende eller fremtidige vilkår for produktionsvirksomheder i lokalområdet.

## Gældende lokalplan og servitutter

### Gældende lokalplan

Lokalplan 715 er udarbejdet som rammelokalplan for området. I denne ligger bestemmelser om etablering af fællesfaciliteter for hele området som forudsætning for i brugtagning af denne boliggetape. Lokalplanen gælder fortsat for området.

### Servitutter

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

## Planlægning ift. nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

## Trafik- og mobilitetsplanlægning

### Kollektiv trafikplanlægning

Nærmeste stoppe sted er syd for området på Ørstedesvej, hvor bus 215, Hvalsø St. - Solrød Strand St. kører. Lokalplanområdet ligger omtrent 1 km fra Viby Sj. station, hvor der afgår to toge i timen mod København.

### Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet vejbetjenes af Skousbobrynet. Tilgængeligheden til lokalplanområdet er god for både bilister, cyklister og gående.

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

## Skole- og daginstitutionskapacitet

### Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger indenfor Viby Skoles skoledistrikt, som har kapacitet til den boligudbygning som lokalplanen giver mulighed for.

### Daginstitutionskapacitet

For Viby-Dåstrup pasningsdistrikt viser prognosen, at der vil være behov for at udvide kapaciteten med ibrugtagning af et nyt børnehus i 2028. I perioden frem til 2028 vil der i pasningsdistriktet være behov for at arbejde med fleksibiliteten og med en gradvis opstart midlertidige pladser frem mod ibrugtagningen af det nye børnehus.

## Forsyningsplanlægning

### Varmeforsyning

Som følge af Roskilde Kommunes mål om en CO<sub>2</sub>-neutral varmforsyning ønskes Viby konverteret fra naturgas til fjernvarme. Fors A/S har i efteråret 2023 fået deres projektforslag godkendt.

Såfremt der opnås 70 % tilslutning til fjernvarmeforsyning, skal der planlægges for og etableres et lokalt varmeproduktionsanlæg i Viby.

Der etableres til varmforsyningen af bebyggelsen individuelle varmepumper, evt. som en midlertidig løsning, indtil der kan tilsluttes til et fremtidigt fjernvarmenet.

### Kloakering

Området for den nye bebyggelse er omfattet af kloakopland nr. 1.20. Alt spildevand skal ledes til Viby Renseanlæg, mens regn- og overfladevand skal håndteres og ledes til centralt regnvandsbassin i Syvmosekilen, hvor det forsinkes forud for videre udledning til Syv Holme Mose i nord.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Viby Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

### Teledækning

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoni, er placeret ved Grønningen og Viby Idrætscenter.

## Tilladelser fra andre myndigheder

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

## Kulturhistorie

### Jordfaste fortidsminder

Roskilde Museum har i forbindelse med lokalplan 715 i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet. Det oplyses at der ikke er registreret jordfaste fortidsminder, men det anbefales, at der foretages en prøvegravning inden byggestart.

## Miljømæssige forhold

### Støj, støv og lugt

Lokalplanområdet i denne lokalplan er ikke udsat for støj, støv eller lugtgener.

Der er foretaget støjberegninger for etape 2 syd for lokalplanområdet, omfattet af lokalplan 715. Denne lokalplan sikrer afstand mellem bebyggelsen og Ørstedvej, så de vejledende støjgrænser kan overholdes. Støj fra jernbanen er nedbragt til under grænseværdier pga. afstanden.

### Jordforurening

Der er ikke p.t. kortlagte forureninger inden for lokalplanområdet.

Jorden i området forventes ikke at være lettere forurenet af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Området er derfor sideløbende med lokalplanens udarbejdelse besluttet undtaget af bestemmelserne om, at byzonearealer klassificeres som muligt lettere forurenet og deraf følgende pligt til at anmelde flytning af jord.

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 screening af lokalplanforslag 742, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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

# **Kortbilag**

Kortbilag 1 - Luftfoto 2024

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

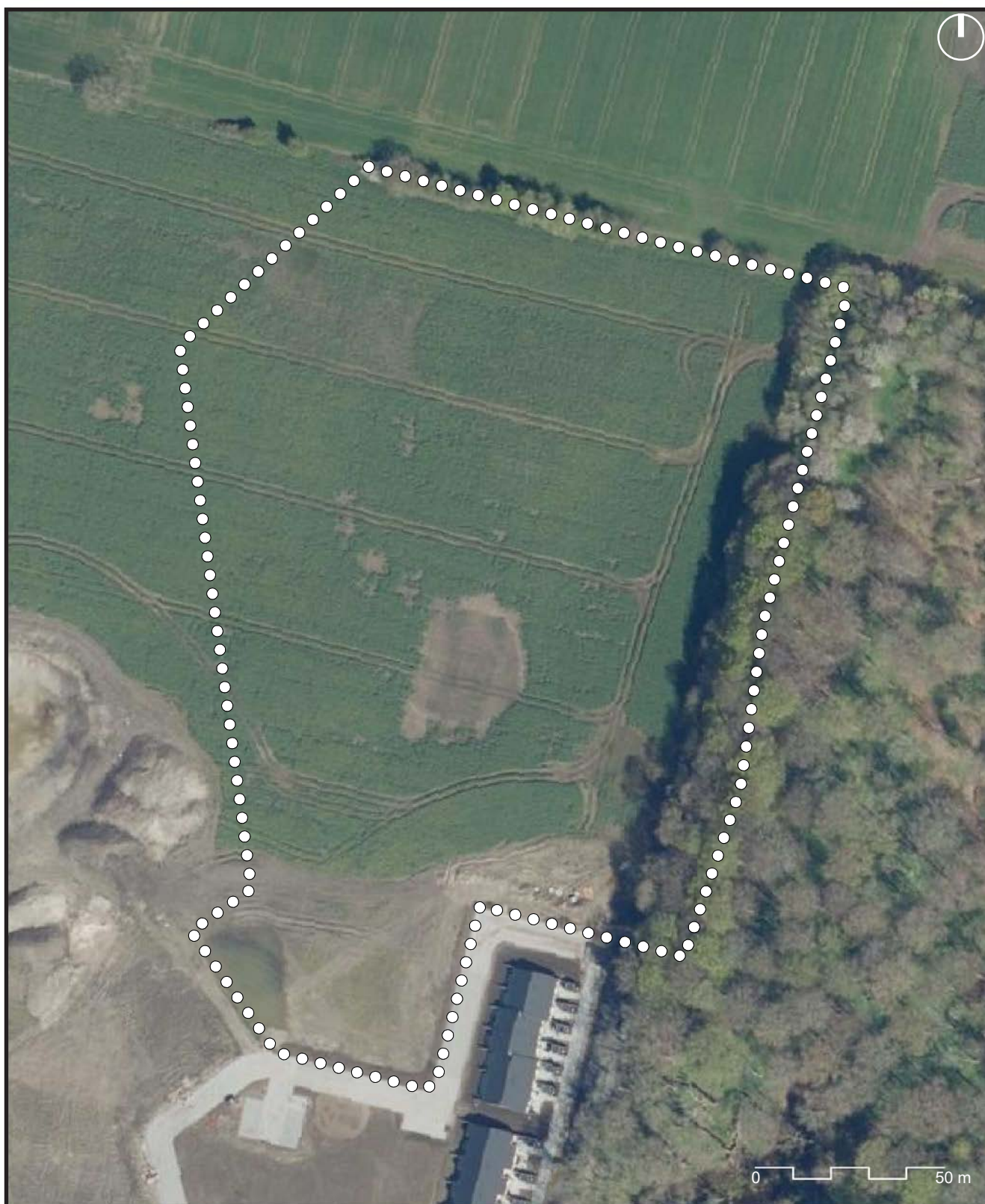
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og  
placering

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

Bilag 8 Hjemmehørende træer og buske

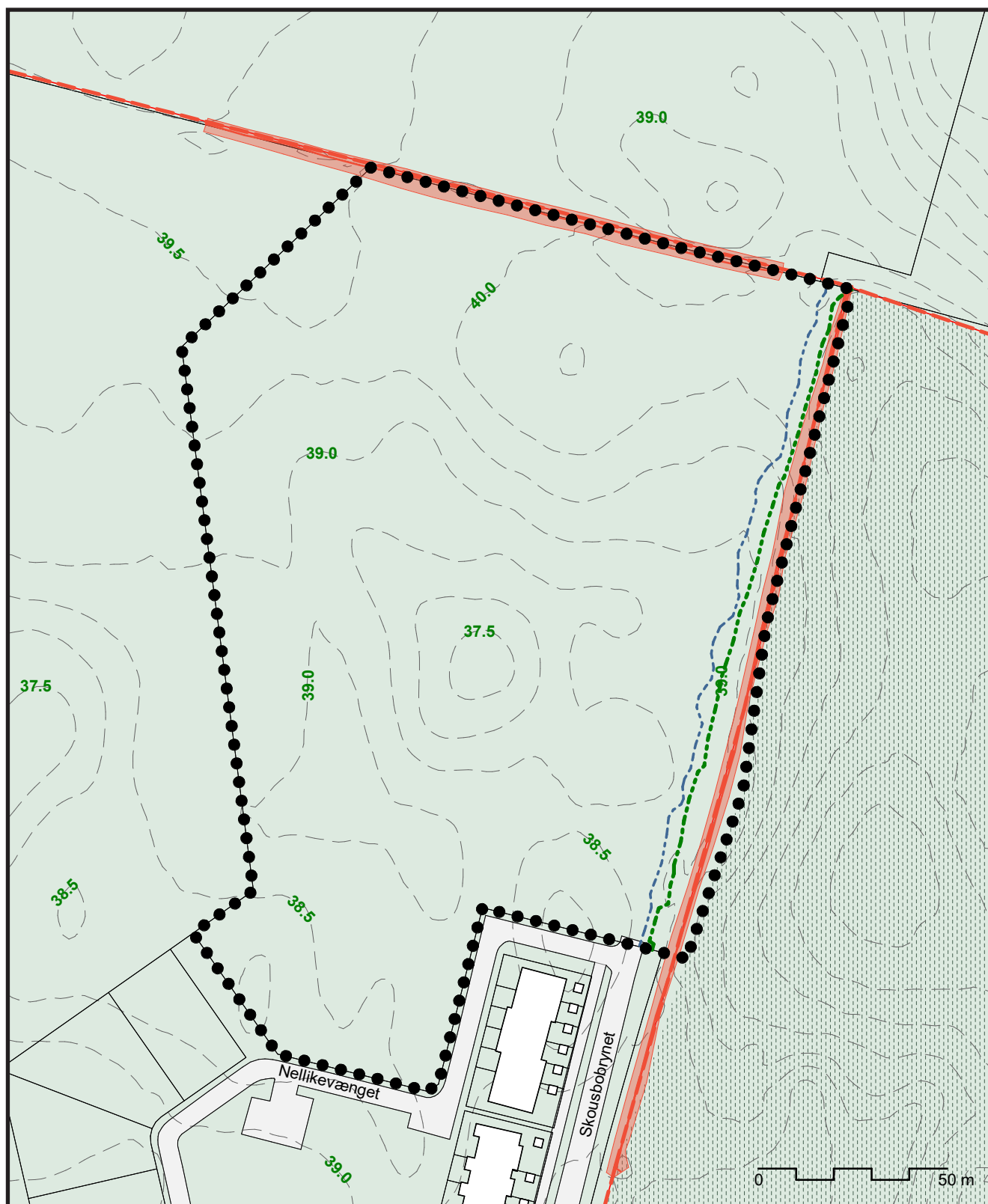




## Kortbilag 1 - Luftfoto 2024

Signaturforklaring

○ ○ ○ ○ ○ Lokalplanafgrænsning



## Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

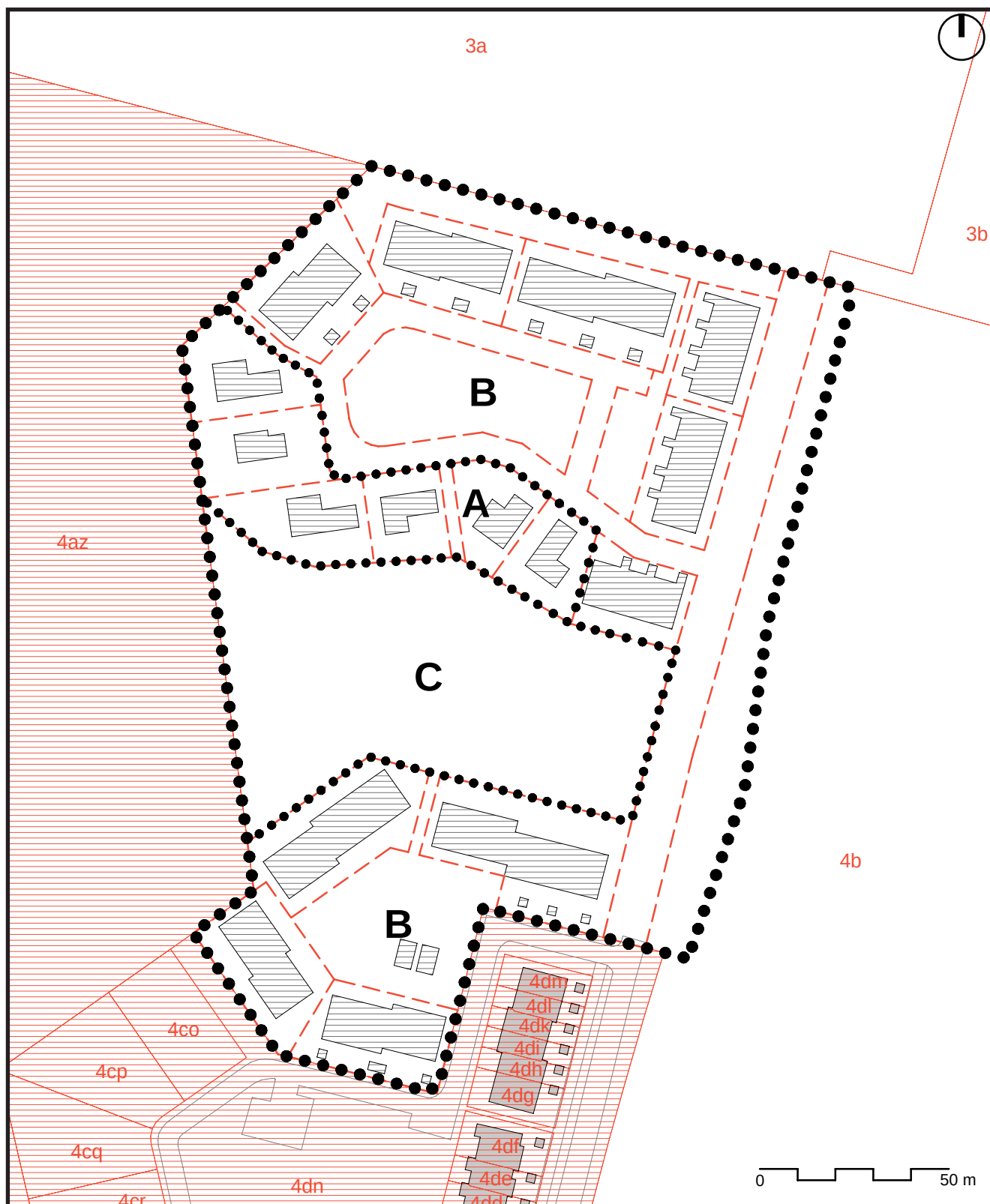
### Signaturforklaring

|       |                          |           |                                          |           |                    |
|-------|--------------------------|-----------|------------------------------------------|-----------|--------------------|
| ●●●●● | Lokalplanafgrensning     | — — — — — | Højdekurver 0.5 meter                    |           | Fredskov           |
|       | Bygning                  | 38.0      | Koter                                    | - - - - - | Opmålt drypzone    |
|       | Veje, stier og parkering | - - - - - | Beskyttet dige                           | .....     | Opmålt beplantning |
|       | Grønt område / marker    |           | Beskyttet dige, indmålt digefod og midte |           |                    |



**Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)**





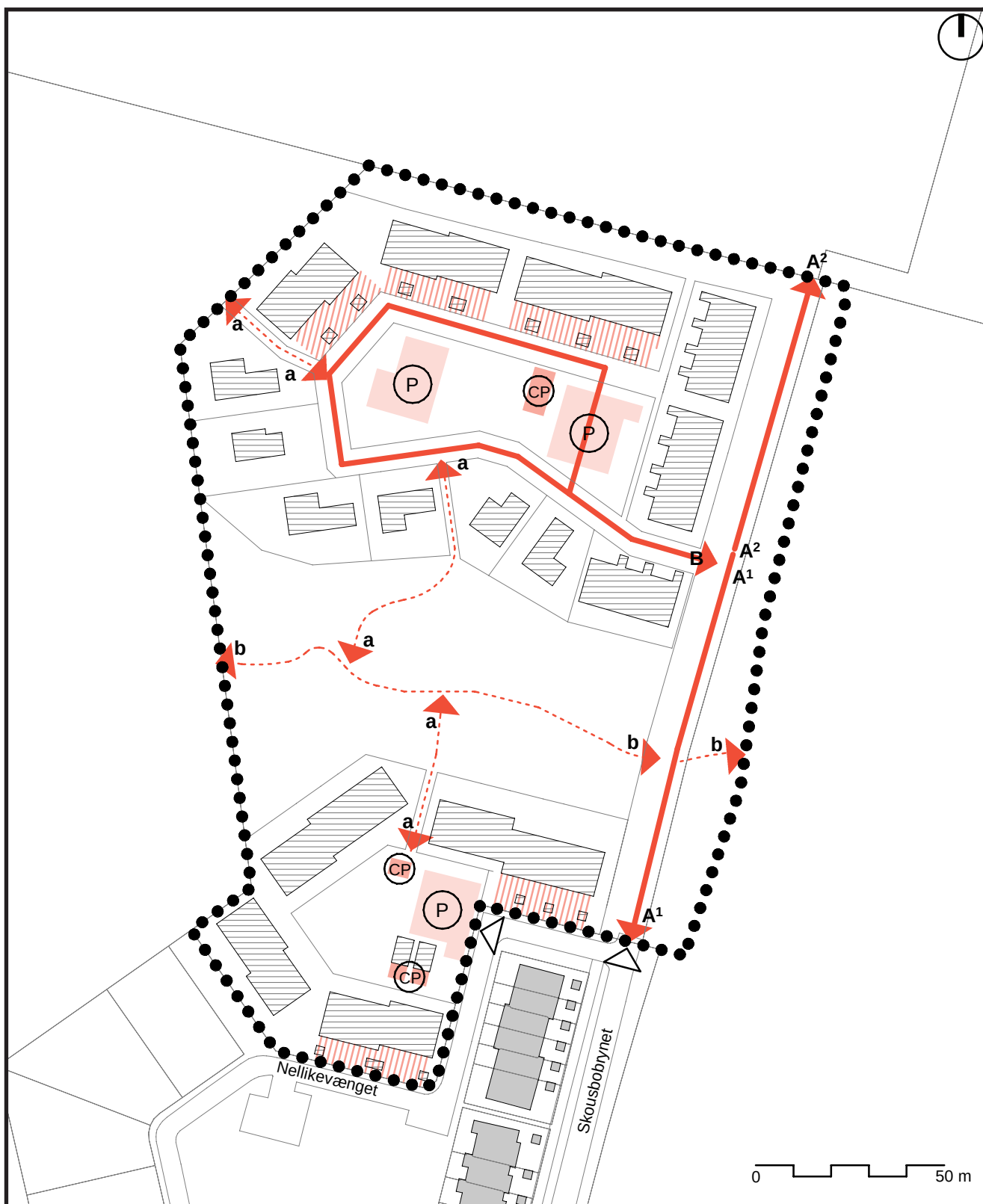
## Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Signaturforklaring

- Lokalplanaafgrænsning
- Bygning
- ▨ Bygningsskitse
- Planskitse

- Delområdeafgrænsning
- A** Delområde
- Matrikelskel
- 4a Matrikelnummer

- - - Udstykningsprincip
- ▨ Byzone



## Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Signaturforklaring

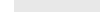
|       |                      |                |           |  |                                  |
|-------|----------------------|----------------|-----------|--|----------------------------------|
| ●●●●● | Lokalplanafgrænsning |                | Vejadgang |  | Fælles parkering, princip        |
|       | Bygning              | <b>A — A</b>   | Vejudlæg  |  | Cykel parkering, princip         |
|       | Bygningsskitse       | <b>a - - a</b> | Stiudlæg  |  | Parkering på egen grund, princip |
|       | Planskitse           |                |           |  |                                  |





## Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Signaturforklaring

|                                                                                     |                       |                                                                                     |                          |                                                                                       |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ● ● ● ● ●                                                                           | Lokalplanafgrensning  |  | Åben-lav parcelhusgrunde |   | Byggefelter, delområde B           |
|  | Bygning, eksisterende |  | Åben-lav kompaktgrunde   |  | Placering af fælles skure, princip |
|  | Bygningssskitse       | — — — —                                                                             | Byggelinje               |  | Vindue i gavl                      |
|  | Planskitse            |  | Primær adgang            |                                                                                       |                                    |



## Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

### Signaturforklaring

● ● ● ● ● Lokalplanafgrensning

Bygning

Bygningsskitse

Planskitse

Fredskov

Grøn kile / Syvmosekilen

Gårdrum

Eks. beplantning som bevares

Ingen hegn i skel

A Fælles affaldshåndtering

Træer, princip

Buske, bede i gårdrum, princip

Buske over 2 meter

Rumskabende bakker, princip

Skybrudslavning

Grøft til håndtering af tagvand fra rørøringer samt vand fra stier og veje

Grøft til håndtering af vand fra stier og veje

Rørledning af tagvand og vand fra omfangsdræn

Vandrende

Transformationsstation, princip

## Bilag 1 - Hjemmehørende arter

De 40 mest udbredte:

### TRÆER:

- ASK, *Fraxinus excelsior*
- FUGLEKIRSEBÆR, *Prunus avium*
- BÆVREASP, *Populus tremula*
- AVNBØG, *Carpinus betulus*
- SMÅBLADET LIND, *Tilia cordata*
- DUN-BIRK, *Betula pubescens*
- SPIDSLØN, *Acer platanoides*
- VORTE-BIRK, *Betula pendula*
- NAVR, *Acer campestre*
- BØG, *Fagus sylvatica*
- FEMHANNET PIL, *Salix pentandra*
- STILKEG, *Quercus robur*
- GRÅPIL, *Salix cinerea*
- VINTEREG, *Quercus petraea*
- SELJEPIL, *Salix caprea*
- RØDEL, *Alnus glutinosa*
- STORBLADET ELM, *Ulmus glabra*
- SKOVFYR, *Pinus sylvestris*
- ALM. RØN, *Sorbus aucuparia*
- HASSEL, *Corylus avellana*
- SELJERØN, *Sorbus intermedia*
- ALM. HVIDTJØRN, *Crataegus laevigata*
- ENGRIFLET HVIDTJØRN, *Crataegus monogyna*
- TØRST, *Rhamnus frangula*
- ALM. HYLD, *Sambucus nigra*
- VRIETORN, *Rhamnus cathartica*
- ALM. HÆG, *Prunus padus*
- VILD ÆBLE, *Malus sylvestris*

### BUSKE:

- RØD KORNEL, *Cornus sanguinea*
- KVALKVED, *Viburnum opulus*
- BENVED, *Euonymus europaeus*
- RIBS, *Ribes rubrum*
- BLÅGRØN ROSE, *Rosa dumalis*
- ENE, *Juniperus communis*
- HUNDEROSE, *Rosa canina*
- DUNET GEDEBLAD, *Lonicera xylosteum*
- ÆBLEROSE, *Rosa rubiginosa*
- HAVTORN, *Hippophae rhamnoides*
- SLÅEN, *Prunus spinosa*
- SOLBÆR, *Ribes nigrum*

Mindre udbredte eller sjældne:

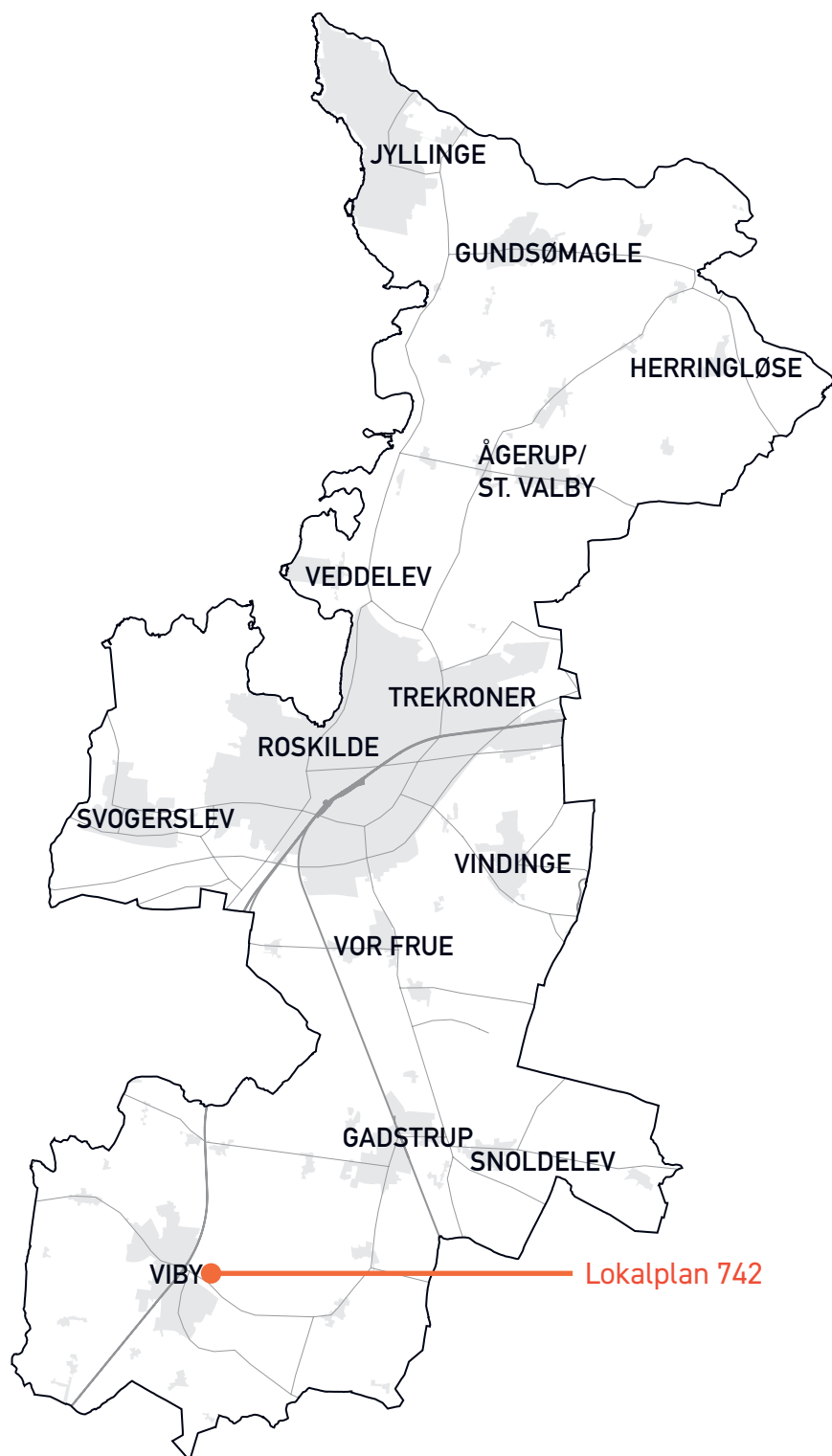
TRÆER:

- ØRET PIL, *Salix aurita*
- SKÆRM-ELM, *Ulmus laevis*
- SMÅBLADET ELM, *Ulmus carpinifolia*
- STORBLADET LIND, *Tilia platyphyllos*
- FINSK RØN, *Sorbus x hybrida*
- KLIPPE-RØN, *Sorbus rupicola*
- TARMVRID RØN, *Sorbus torminalis*
- TAKS, *Taxus baccata*

BUSKE:

- BROMBÆR, *Rubus fruticosus*
- HINDBÆR, *Rubus idaeus*
- RØD DVÆRGMISPEL, *Cotoneaster integerrimus*
- SORT DVÆRGMISPEL, *Cotoneaster melanocarpus*
- FJELD-RIBS, *Ribes alpinum*
- PORS, *Myrica gale*
- PORS, *Myrica gale*
- BLØD FILT-ROSE, *Rosa villosa*, ssp. *villosa*
- KLIT-ROSE, *Rosa pimpinellifolia*
- GYVEL, *Sarothamnus scoparius*
- KORTSTILKET FILT-ROSE
- LANGSTILKET FILT-ROSE, *Rosa tomentosa*, ssp. *sheradii*
- VILD KAPRIFOLIE/ALM. GEDEBLAD, *Lonicera periclymenum*
- LUGTLØS ÆBLE-ROSE, *Rosa elliptica*, ssp. *inodora*
- KRISTTORN, *Ilex aquifolium*
- RUBLADET ROSE, *Rosa obtusifolia*
- MOSEPOST, *Ledum palustre*
- KRYBENDE PIL, *Salix repens*
- SPYD-PIL, *Salix hastata*
- SORT PIL, *Salix nigricans*

Kilde: Ifølge "40 danske træer og buske", udgivet af Skov- & Naturstyrelsen 1989



### Byudvikling og Grøn Omstilling

Postboks 100  
Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde

Tlf.: 4631 3505  
[bygronomstilling@roskilde.dk](mailto:bygronomstilling@roskilde.dk)