

BOLIGER VED SKOUSBO ETAPE 2

LOKALPLAN 715

FORSLAG I OFFENTLIG HØRING



ROSKILDE
KOMMUNE

MINDRETALSUDTALELSE

I forbindelse med byrådets behandling af forslag til lokalplan 715 for boliger ved Skousbo, etape 2 på møde den 16. februar 2022, punkt 56 , blev følgende mindretalsudtalelse afgivet:

VENSTRE OG NYE BORGERLIGE

"Venstre og Nye Borgerlige ønsker en ændret boligsammensætningen i lokalplanen for udvikling af en blandet by. Vi finder at over 40% almene boliger (30 ud af 70 boliger) er en meget høj andel i lokalplanen særlig set i sammenhæng med den høje andel af almene boliger, der er planlagt i Viby Bymidte og i første etape på Skousbo. Vi ønsker væsentlig flere parcelhuse, flere senioregnede boliger i et plan og tilsvarende færre støttede boliger i lokalplanen."

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

1. februar 2022	Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling
9. februar 2022	Økonomiudvalget, 1. behandling
16. februar 2022	Byrådet , 1. behandling
18. feb. - 15. april 2022	Offentlig høring
29. marts 2022	Borgermøde
XX. xxxx 2022	Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling
XX. xxxx 2022	Økonomiudvalget, 2. behandling
XX. xxxx 2022	Byrådet, endelig vedtagelse

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen.....	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	13
§1 Formål	14
§2 Område og zonestatus	15
§3 Anvendelse	15
§4 Udstykning.....	16
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§8 Ubebyggede arealer	31
§9 Grundejerforening	36
§10 Aflysninger.....	37
§11 Bonusbestemmelser	37
§12 Forudsætning for ibrugtagning	37
§13 Lokalplanens retsvirkninger	38
§14 Vedtagelsespåtegning	38
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	39
Statslig planlægning	40
Kommuneplan 2019	41
Gældende lokalplan og servitutter	42
Planlægning ift. nabokommuner	43
Trafik- og mobilitetsplanlægning	43
Skoleplanlægning.....	44
Forsyningsplanlægning.....	44
Tilladelser fra andre myndigheder	45
Kulturhistorie	45
Miljømæssige forhold.....	45
KORTBILAG	47
Kortbilag 1 - Luftfoto 2020	48
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	49
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	50
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	51
Kortbilag 5 - Vej-, Sti og parkeringsforhold.....	52
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	53
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer.....	54

INDLEDNING

Forslag i Offentlig høring

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

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

LOKALPLANFORSLAG

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

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

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse. I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

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

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. Der kan ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale klageportal. Indgangen til Klageportalen sendes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan sendes på www.naevneneshus.dk. Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Fig.1. Illustration fra helhedsplanen for Skousbo.
Lokalplanområdet er markeret med sort streg.
© Roskilde Kommune

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN



Fig.2. Skråfoto af lokalplanområdet set fra syd © SDFE

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Boligudviklingen på Skousbo er en vigtig del af den samlede fornyelsesindsats i Viby, der sammen med en revitalisering af Viby bymidte skal skabe grundlag for ny dynamik og udvikling i byen.

Skousbo er udlagt til boligudbygningsområde med en kapacitet på ca. 430 boliger i Kommuneplan 2019. På den lange bane skal Skousbo udvikle sig til en urban, grøn og bæredygtig bydel med plads til ca. 950 nye indbyggere i Viby.

Lokalplanen er udarbejdet efter henvendelse fra privat bygherre, der ønsker at opføre nye boliger i området. Der er udarbejdet en helhedsplan for Skousbo, og lokalplanen tager udgangspunkt i helhedsplanens principper. Helhedsplanens første etape er lokalplanlagt og under udbygning. Denne lokalplan omfatter etape 2 som vist på illustrationen til venstre og nedenfor.



Fig.3. Luftfoto, der viser lokalplanområdets beliggenhed © SDFE Roskilde Kommune

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet er beliggende ved Skousbo Skov i Viby og omfatter et areal på ca. 18,3 ha landbrugs- og skovareal.

Området ligger nord for Ørstedvej og øst for første etape i Skousbo. Lokalplanområdet grænser mod nord og sydøst op til landbrugsarealer, som på sigt skal byudvikles iht. helhedsplanen for Skousbo.

Den østlige del af lokalplanens område udgør ca. 5,9 ha. fredsskov, og indeholder også flere mindre søer. De resterende arealer anvendes til landbrugsjord. Området er i dag ikke bebygget.

Landskabet er forholdsvis fladt med enkelte lavninger og højdepunkter, og koterne varierer fra ca. kote 40 til kote 37.

Der er beskyttede diger langs skel mod nord og langs størstedelen af skovbrynet. Digerne er beplantede.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af 70 tæt-lav og åben-lav boliger i 1-2 etager og samtidig sætte de overordnede rammer for en senere etape med yderligere 50 boliger. Endvidere vil lokalplanen sikre etableringen af Syvmosekilen, som en rekreativ, artsrig landskabskile mellem Skousbos etape 1 og 2. Skousbo Skov er fortsat privat ejet og forbliver i landzone, men den del, der ligger inden for lokalplanen, gøres offentlig tilgængelig med etablering af nye stier.

Bebyggelsen er placeret i tre boligklynger omkring indre gårdtrum, som benyttes som fælles nærrecreative opholdsarealer. Grønne kiler mellem boligklyngerne leder ud til Syvmosekilen. Lokalplanen fungerer som rammelokalplan for den nordligste boligklynge, og denne bebyggelse kan først opføres efter, at der er udarbejdet en ny, detaljeret lokalplan.

Øst for boligklyngerne anlægges en adgangsvej langs skovbrynet, som skaber vejadgang fra Ørstedvej til boligklyngerne. På sigt kan vejen videreføres mod nord i overensstemmelse med helhedsplanen.

Bebyggelsen placeres i et stramt forløb langs adgangsvejen med små forhaver ud til vejen og skovbrynet. Bebyggelsen bliver mere løs og åben ud mod Syvmosekilen, hvor der hovedsageligt placeres åben-lav boliger. Der opføres et fælleshus, som placeres centralt ved én af de grønne kiler og tæt på adgangsvejen.

Lokalplanen sikrer, at Syvmosekilen kommer til at fremstå som engområde med naturpræg, hvor nogle områder også fremstår som våde områder. Der sikres areal til regnvandsbassin tilhørende FORS.

Hensigten med at inddrage skovområdet i lokalplanen er at sikre rekreative stier på tværs i skoven.

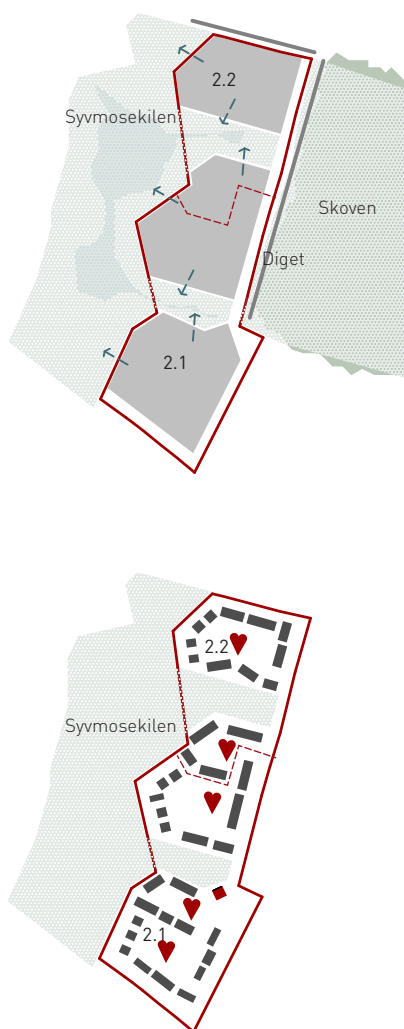


Fig.4. Diagrammer der viser hovedprincipperne i planen. Øverst klyngerne mellem Syvmosekilen og Skousbo Skov. Nederst Bebyggelsesstrukturen med et stramt forløb langs skovbrynet og en mere åben struktur mod Syvmosekilen. Lokalplanen er byggeretsgivende for den første etape 2.1

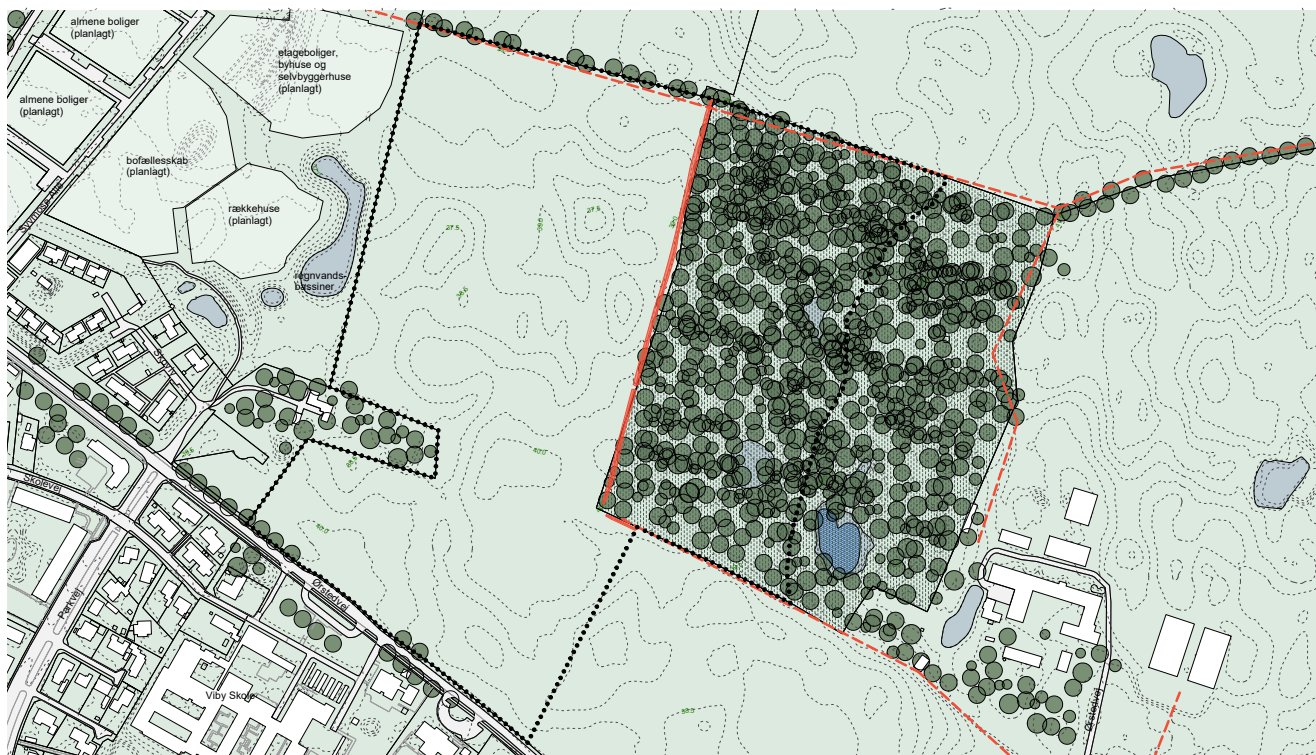
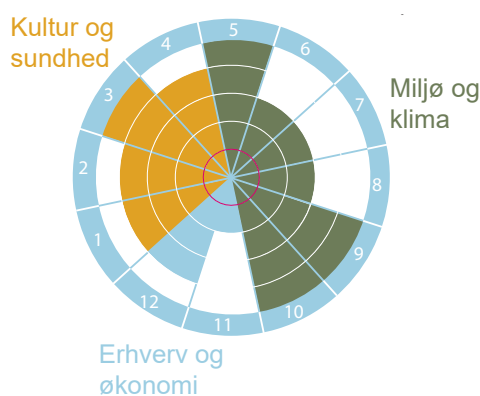


Fig.5. Kortbilag 2 [udsnit]. Eksisterende forhold
© SDFE, Roskilde Kommune

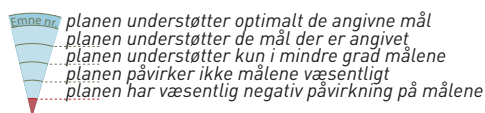


Fig.6. Kortbilag 3 (udsnit) - Fremtidige forhold (skitse)



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

Fig. 7. Bæredygtighedsprofil, © Roskilde Kommune



Fig. 8. De tre indsatsområder i Roskilde Kommunes boligpolitik, © Roskilde Kommune

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for lokalplanforslag 715, 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.

Bæredygtighedsprofilen afspejler, at planen især understøtter målsætningerne 'Grønne og blå byrum', 'Vand', 'Natur' samt 'Sundhed og bevægelse'. Ved at sikre etableringen af Syvmosekilen som en landskabelig og rekreativ grøn/blå rygrad gennem Skousbo, og ved at skabe adgangsmuligheder til Skousbo Skov, bidrager lokalplanen i høj grad til den politisk vedtagne udviklingsstrategi for Viby, hvor 'Naturen ind i Viby - Viby ud i naturen' er et af fem vigtige indsatsområder.

Udviklingen af Vibys identitet skal sikre, at nye indbyggere tiltrækkes, og at Viby skal kunne tilbyde et bredt udbud af boformer, så man kan blive boende hele livet og gennem forskellige livsfaser. Lokalplanen understøtter 'Social mangfoldighed' ved at sikre et blandedt boligudbud med forskellige boligtyper og blandede ejerformer. Størstedelen af boligerne vil være senioregnede og kan således også supplere det samlede boligudbud i Viby, som i dag primært består af parcelhuse. Planen bidrager dermed til Skousbos profil og identitet med tilføjelsen af flere boliger i forskellige størrelser og typer, der samtidig skal udformes som en interessant bebyggelse, som arkitektonisk og bymæssigt tilfører kvalitet til bydelen. Hertil kommer også prioriteringen af både inden- og udendørs fællesarealer, der skal styrke naboskabet i boligenklaverne og bydelen som helhed.

POLITIKKER

I 2018 vedtog byrådet i Roskilde Kommune en ny boligpolitik, der arbejder for at give plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel. Boligpolitikken består af tre ben, der sætter fokus på at styrke udsatte områder, sikre at stærke områder løfter mere, og at nye områder udvikles stærke og mangfoldige. Lokalplan 715 muliggør opførelse af både rækkehuse og fritliggende enfamilieshuse og stiller desuden krav til, at 25 % af boligerne skal være almene. Dermed sikrer lokalplanen en god variation i det fremtidige boligtilbud. Det vil ikke bare skabe variation i det bygningsmæssige udtryk, men også muliggøre tiltrækningen af forskellige målgrupper i forskellige livssituationer og med forskellig økonomisk formåen. Sammen med boligudbuddet i Skousbo's første etape, vil bebyggelsen i etape 2 bidrage til, at Skousbo bliver en bydel med en mangfoldig og robust beboersammensætning.

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 Bonusbestemmelser

§13 Forudsætning for ibrugtagning

§14 Lokalplanens retsvirkninger

§15 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 at sikre

- 1.1 at der opføres en attraktiv boligbebyggelse med fokus på fællesskab, natur og god arkitektur:
 - Der skal opføres et blandet udbud af boliger, hvad angår boligtyper og størrelser, som kan supplere det eksisterende boligudbud i Skousbo.
 - Boligerne skal koncentrerer i mindre klynger omkring indre, fælles gårdrum
 - Et aktivt og centralt beliggende fælleshus skal bidrage til fællesskabet beboerne i mellem
 - Bebyggelsesstrukturen skal levendegøres gennem en variation i tagformer, facadematerialer og bygningsdele.
- 1.2 at Syvmosekilen skal etableres som et stærkt og samlen-
de landskabselement i bydelen:
 - Syvmosekilen skal etableres som en rekreativ, blå/grøn landskabsskile, der lader naturen flette ind mellem bebyggelsen
 - Regnvand skal fortrinsvist håndteres på overfladen og bidrage til øget biodiversitet og rekreative oplevelser i Syvmosekilen
 - Rekreative stiforbindelser skal skabe adgang til og på tværs af både Syvmosekilen og Skousbo Skov

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 enfamiliehuse, som er placeret, så de blandes i selve bebyggelsen. Formålet med dette er at skabe en variation i boligtyperne. Lokalplanen stiller også krav til variation i både bygningsvolumener, 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.

Formålet er desuden at sikre areal til Syvmosekilen, som er et vigtigt landskabselement i bydelen. Den grønne kile fletter sig ind mellem bebyggelsen. Her er der plads til et regnvandsbassin tilhørende FORS.

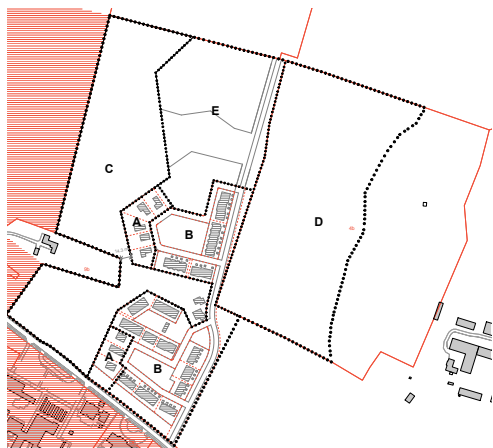


Fig. 9. Kortbilag 4 (udsnit)
Område og zonestatus
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Lokalplanaafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- Bygning
- ▬ Bygningsskitse
- Planskitse
- A** Delområde
- Matrikelskel
- 4a Matrikelnummer
- - - - - Udstykningsprincip
- ▬ Byzone

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter del af matr. 4b og del af matr. 4a, Viby By, Syv samt alle parceller, der efter den 1. september 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med denne lokalplans endelige vedtagelse overføres delområde A, B og C til byzone. Delområde D og E forbliver i landzone.

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i fem delområder, A, B, C, D og E, som vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

DELOMRÅDE A

- 3.1 Området må kun anvendes til helårsboligformål i form af åben-lavt byggeri.

DELOMRÅDE B

- 3.2 Området må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lavt byggeri samt tilhørende gårdrum.
- 3.3 Mindst 30 af boligerne i delområde B skal opføres som almene boliger.

DELOMRÅDE C

- 3.4 Delområde C må kun anvendes til rekreativt naturområde, Syvmosekilen, med mulighed for etablering af lokal regnvandshåndtering via søer, lavninger og grøfter. Der kan etableres legeområder, bålpladser, shelters, dyrkede fælleshaver og lign., så længe det kan indpasses naturligt i området.
- 3.5 Delområdet må endvidere anvendes til fællesanlæg i form af fælleshus for områdets beboere.

DELOMRÅDE D

- 3.6 Området må kun anvendes til privat skov med mulighed for offentlig adgang via stier.

DELOMRÅDE E

- 3.7 Området må kun anvendes til helårsboligformål og grøn kile. Lokalplanen fungerer som rammelokalplan for delområde E. Delområdet kan først bebygges efter godkendelse af en ny, detaljeret lokalplan.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen stiller krav om at mindst 30 boliger i delområde B, svarende til 25% af samtlige boliger i etape 2, skal opføres som almene boliger, for at sikre en beboermæssig variation.

Lokalplanen udlægger også areal til et større grønt område, Syvmosekilen, delområde C, hvor der kan etableres regnvandsbassiner og grønne naturprægede arealer samt et fælleshus.

Lokalplanen omfatter også et eksisterende skovområde i den østlige del af lokalplanområdet, delområde D. Dette område forbliver privatejet og beliggende i landzone, og lokalplanens formål er at sikre stiforbindelser gennem skoven. Det er udelukkende den del af skoven, hvor der etableres stier, som er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanen er en rammelokalplan på en mindre del af området, delområde E. Den er dermed ikke byggeretsgivende for dette område. Etablering af boliger skal muliggøres gennem en ny lokalplan. Dette område forbliver i landzone.

§4 UDSYKNING

- 4.1 Udstykning til åben-lav bebyggelse i delområde A må kun foretages i overensstemmelse med principperne som er vist på kortbilag 4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².
- 4.2 Inden for delområde B må boligerne udstykkes som boligstænger som vist i princippet på kortbilag 4.
- 4.3 Yderligere udstykning inden for de enkelte boligstænger skal ske i overensstemmelse med princippet som vist på fig. 10. Den enkelte rækkehusgrund skal have et areal på minimum 170 % af boligens fodaftryk som vist på fig. 11.
- 4.4 Fælleshus i delområde C må udstykkes som sokkel eller parcel.

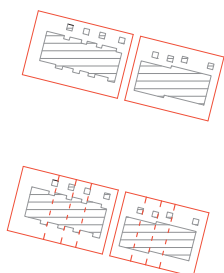


Fig.10. Øverst princip for udstykning af boligstang og nederst princip for hvordan en boligstang yderligere kan udstykkes.

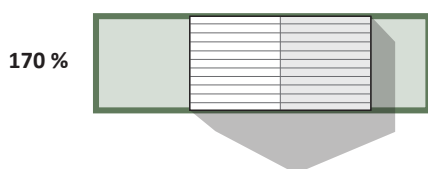


Fig.11. Princip for minimums grundstørrelse ved udstykning af tæt-lav boliger i delområde B. Eksempel: Der opføres en bolig med et fodaftryk på 90 m². Grundstørrelsen skal således være minimum $90 \times 1,70 = 153$ m². Sekundære bygninger, som f.eks. private skure, medregnes ikke i boligens fodaftryk ved beregning af grundstørrelse.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ørstedvej, som vist på kortbilag 5.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 5.



Fig. 12. Kortbilag 5 (udsnit)
Vej-, sti og parkeringsforhold
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Planskitse
- ▭ Bygningsskitse
- A—A** Vejudlæg
- a---a** Stiuclæg
- (P) Parkering i gårdum, princip

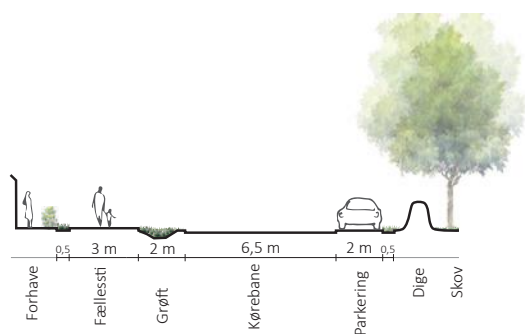


Fig. 13. Vejprofil for adgangsvej A-A.
Tegningen er vist på stykket hvor vejen er tættest på diget.

Adgangsvej A-A

- 5.3 Adgangsvej A-A udlægges i mindst 13,5 meters bredde og anlægges med min. 6,5 meter kørebane og med 2 meter parkerings- og beplantningszone på den østlige side samt 2 meter grøft og 3 meter fællessti i den vestlige side. Vejudlægget afsluttes af 0,5 meter rabat i hver side. Se princip for vejprofil, fig. 13
- 5.4 Ud for hver indkørsel til boligvejene B-B og C-C skal adgangsvejen etableres med hastigheddæmpende foranstaltninger, i form af hævede flader.
- 5.5 Adgangsvejens kørebane skal etableres med asfalt. Hævede flader skal etableres med skift i belægningen, f.eks. belægningssten.
- 5.6 Langs adgangsvejen, på den åbne strækning mellem Ørstedvej og Skousbo Skov, skal der plantes mindst 8 vejtræer. Træerne skal placeres inden for parkerings- og beplantningszonen, jævnt fordelt på hele strækningen. Træerne skal være af hjemmehørende arter, som f.eks. seljærøn, almindelig røn, almindelig hæg og vild æble. På denne strækning må der etableres en vejadgang til fremtidigt byområde øst for.

Boligvej B-B og C-C

- 5.7 Boligvejene B-B og C-C udlægges i mindst 5 meters bredde. Vejene skal etableres med fast belægning i form af belægningssten med visuelle eller fysiske fartdæmpere i form af belægningsskift, farveskift mv. Der må indrettes vandrender på begge sider af boligvejene.
- 5.8 Boligveje 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 må ikke placeres 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 udlægges i en mindste bredde på 4 meter og 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 skal anlægges med fast grus i en bredde på min. 2 meter. På stistykke b1-b2 skal stien have en anlægsbredde på 4 meter, for at den kan anvendes som servicevej til regnvandsbassinet. Her må ydersiderne udføres med eksempelvis græsarmering.

- 5.13 Stierne c-c udlægges med en mindste bredde på 3 meter og skal anlægges med grus i en mindste bredde på 2 meter.
- 5.14 Sti d-d udlægges med en mindste bredde på 3 meter og skal anlægges med asfalt i en mindste bredde på 2 meter.
- 5.15 Som supplement til de udlagte rekreative stier i Syvmosekilen kan der etableres naturstier i grus eller slået græs, som enten forbinder stierne internt eller som forbindes til boligenklavernes gårdrum.
- 5.16 Der må ikke etableres belysning langs de rekreative stier i delområde C og D, dog undtaget langs sti d-d.

BILPARKERING

Parkeringsnorm

- 5.17 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.
- 5.18 Inden for delområde B skal der anlægges parkering svarende til 1,5 p-pladser pr. bolig. Herudover skal der anlægges yderligere 9 p-pladser til betjening af en kommende boligudbygning i delområde E.
- 5.19 Inden for delområde C må der ikke anlægges parkeringspladser. Fælleshuset afkaster ikke behov for yderligere p-pladser.

Placering af parkeringsplads

- 5.20 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.
- 5.21 Inden for delområde B skal pladserne anlægges som fællesparkering. Undtaget herfra er dog byggefelterne 1,3, 5 og 6, hvor 1 p-plads skal etableres på egen grund, mens resterende 0,5 pladser pr. bolig skal etableres som del af fællesparkeringen.
- 5.22 Fælles parkeringspladser skal fordeles og anlægges på følgende måde:
 - Ca. halvdelen af pladserne skal placeres i gårdrummene, fordelt i 4 mindre parkeringslommer, med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 5. I hvert gårdrum skal mindst 1 af p-pladserne anlægges som handicaparkering.
 - Den resterende halvdel skal placeres langs adgangsvej A-A. Pladserne skal anlægges som parallelparkering inden for vejudlæggets parkerings- og beplantningszone. Parkeringsbåsene skal for hver maks. 4 pladser brydes af træbeplantning, vejbede, byinventar el. lign.

Belægning af parkeringsplads

- 5.23 Fælles parkeringsarealer skal anlægges med en permeabel belægning i form af græsarmering. Handicapparkeringspladser må etableres i belægningssten af hensyn til tilgængelighed.

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

Cykelparkeringsnorm

- 5.25 Der skal anlægges cykelparkering svarende til 4 p-pladser pr. bolig.

Placering af cykelparkering

- 5.26 Ca. halvdelen af pladserne skal etableres som fælles cykelparkering i boligenklavernes gårdrum. Pladserne kan overdækkes.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ørstedvej, hvor der etableres en adgangsvej mod nord.

Fra adgangsvejen etableres der boligveje gennem de to enklaver. Boligvejene skal kunne anvendes til leg og aktivitet og skal derfor indrettes som lege- og opholdsareal.

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres rekreative stier gennem Syvmosekilen med forbindelse til etape 1 og gennem skovområdet.

Der udlægges areal til en cykelsti nord for Ørstedvej, så der er mulighed for at etablere sti på begge sider af Ørstedvej i takt med at byudviklingen i området realiseres.

Der skal etableres forskellige typer af parkeringspladser i området. Parkering til åben-lav boliger foregår på egen grund. Parkering til tæt-lav bebyggelsen foregår langs adgangsvejen og i små parkeringslommer i gårdrummet kombineret med private p-pladser ved udvalgte rækkehuse. 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.

Lokalplanen stiller krav om at der skal udlægges areal til 9 ekstra parkeringspladser i delområde B med det formål, at de skal reserveres til den fremtidige etape i delområde E.

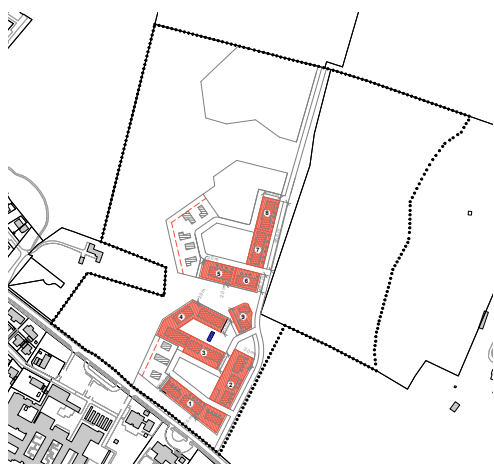


Fig.14. Kortbilag 6 (udsnit)
Bebyggelsens omfang og placering.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Planskitse
- ▬ Bygningsskitse
- ▨ Byggefelter
- - - Byggelinjer, 7 m fra bagskel
- ▨ Mulighed for fælles skure, princip

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE A

Bebyggelsens omfang

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 6.2 Det samlede boligantal må ikke overstige 8.
- 6.3 Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager.
- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7,5 meter over terræn.
- 6.5 Tage må ikke opføres med valm.

Bebyggelsens disponering

- 6.6 Boligerne skal have deres primære adgang i facaden, orienteret mod gårdrummet.
- 6.7 Beboelsesbygninger må ikke placeres nærmere end 7 meter fra bagskel mod Syvmosekilen, som vist i principet på kortbilag 6.
- 6.8 Boligbebyggelsens samlede fodaftryk, eksklusiv sekundær bebyggelse, må maks. udgøre 25 % af den enkelte grund.

Sekundære bygninger

- 6.9 Inden for den enkelte ejendom må der samlet etableres op til 50 m² sekundær bebyggelse i form af carport, udhus, skur, drivhus el. lign. Der må ikke opføres lukkede garager på ejendommen.
- 6.10 Sekundære bygninger jf. 6.9, skal placeres på linje med eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod gårdrummet. Såfremt carporte integreres i beboelsesbygningen, skal de placeres på linje med eller bag selve boligenhedens facadelinje.

DELOMRÅDE B

- 6.11 Der kan inden for delområde B maksimalt opføres 6.000 kvm boligetageareal.
- 6.12 Det samlede boligantal må ikke overstige 62.
- 6.13 Mindst 15 boliger skal have en boligstørrelse på under 80 kvm. Mindst 15 boliger skal have en boligstørrelse over 99 kvm.
- 6.14 Der udlægges 8 byggefelter (1-8) med en placering og udformning, i princippet som vist på kortbilag 6.

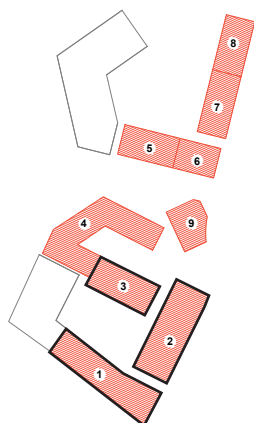


Fig. 15. Byggefelt 1-3

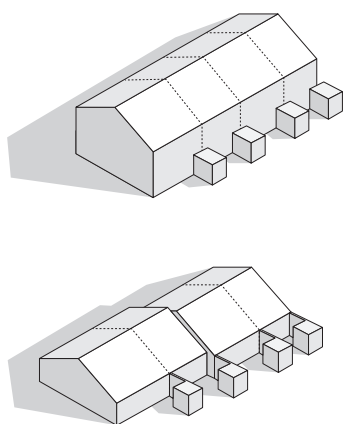


Fig. 16. Øverst byggeri i 2 etager, hvor skuret skal påbygges boligens facade. Nederst byggeri i 1 etage, hvor skuret skal være fritliggende.

- 6.15 Boligerne skal etableres som tæt-lav boliger (række- og kædehuse) inden for byggefeltene.
- 6.16 Boligerne skal have deres primære adgang fra gårdrummene. Undtaget herfra er boliger inden for byggefelt 2, 7 og 8, hvor den primære adgang kan ske fra adgangsvej A-A.

Byggefelt 1-3

- 6.17 Inden for hvert af byggefeltene 1 og 2 skal bebyggelsen opdeles i mindst tre bygningsvolumener med en indbyrdes afstand på min. 5 meter. Inden for byggefelt 3 skal bebyggelsen opdeles i mindst to bygningsvolumener med en indbyrdes afstand på min. 5 meter.
- 6.18 Bygningsvolumenerne skal opføres med varierende højder i 1-2 etager. Mindst 12 boligenheder skal være i 2 etager.
- 6.19 For bygningsvolumener med 5 eller flere boligenheder, skal der ske en opbrydning i bygningsvolumenet, i form af forskydning (frem- eller tilbagerykning) i facadelinjen på min. 1 meter.
- 6.20 For byggeri i én etage er den maksimale bygningshøjde, 6,5 meter målt fra fastlagt niveauplan. For byggeri i 2 etager er den maksimale bygningshøjde 8,5 meter målt fra fastlagt niveauplan.

- 6.21 Bygningsdybden på den enkelte bolig må ikke overstige 12 meter.
- 6.22 For byggeri i 1 etage må facadehøjden ikke overstige 3 m, målt fra fastlagt niveauplan. For byggeri i 2 etager må facadehøjden ikke overstige 6 m målt fra fastlagt niveauplan.
- 6.23 Tage på beboelsesbygninger skal udformes som symmetriske saddeltage uden valm og med en mindste taghældning på 25 grader.
- 6.24 For bygningsvolumener i 2 etager skal private skure/depotrum, jf. 6.45, påbygges boligens facade mod ankomstsiden. For bygningsvolumener i 1 etage skal private skure/depotrum etableres som fritliggende skure i en afstand på mindst 2,5 meter fra boligens facade mod ankomstsiden. Se fig. 16.

Byggefelt 4

- 6.25 Inden for byggefelt 4 skal bebyggelsen opdeles i mindst tre bygningsvolumener med en indbyrdes afstand på min. 5 meter.
- 6.26 Bygningsvolumenerne skal opføres i 1 etage

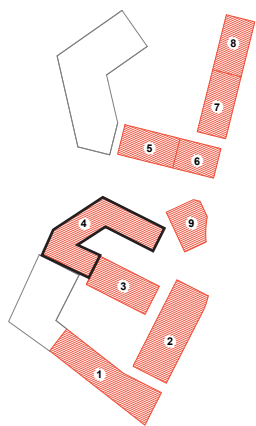


Fig.17. Byggefelt 4

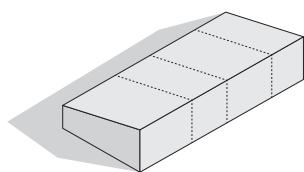


Fig.18. Boligenhederne i byggefelt 6 skal have ensidig taghældning på min. 7 grader.

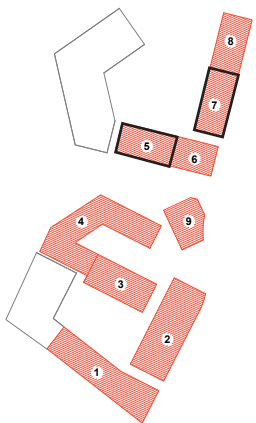


Fig.19. Byggefelt 5 og 7.

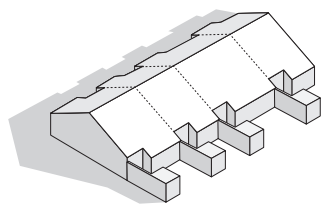


Fig.20. Boligenhederne i byggefelt 5 og 7 skal udføres med en forskydning i facadelinjen mod både ankomstsiden og havesiden

- 6.27 Bygningstvolumenerne skal tilpasse sig terrænet gennem vertikale forskydninger.
- 6.28 Den maksimale bygningshøjde er 5 meter målt fra fastlagt niveauplan.
- 6.29 Bygningsdybden må ikke overstige 12 meter.
- 6.30 Tage på beboelsesbygninger skal udføres med ensidig taghældning på mindst 7 grader. Se fig. 18.
- 6.31 Private skure/depotrum, jf. § 6.47 skal samles og placeres i gårdrummet, uden for byggefeltet. Skurene indgår i opgørelsen af fælles sekundær bebyggelse i gårdrum, jf. § 6.55.

Byggefelt 5 og 7

- 6.32 Bygningstvolumener inden for byggefelt 5 og 7 skal opføres i 1 etage.
- 6.33 Bygningstvolumenerne skal tilpasse sig terrænet gennem vertikale forskydninger.
- 6.34 Hver enkelt boligenhed skal udføres med en forskydning i facadelinjen mod både ankomstsiden og havesiden. Mindst 20 % af facaden på den enkelte boligenhed skal trækkes min. 1,5 meter frem eller tilbage fra den primære facadelinje. Se fig. 20
- 6.35 Den maksimale bygningshøjde er 6,5 meter målt fra fastlagt niveauplan.
- 6.36 Bygningsdybden på den enkelte bolig må ikke overstige 13,5 meter.
- 6.37 Facadehøjden må ikke overstige 4 m, målt fra fastlagt niveauplan.
- 6.38 Tage på beboelsesbygninger skal udformes som symmetriske saddeltage uden valm og med en mindste taghældning på 25 grader.
- 6.39 Private skure/depotrum, jf. § 6.47, skal etableres som fritliggende skure i en afstand på mindst 2,5 meter fra boligens facade mod ankomstsiden.

Byggefelt 6 og 8

- 6.40 Bygningstvolumener inden for byggefelt 6 og 8 skal opføres i 1 etage.
- 6.41 For hver maks. 2 sammenhængende boligenheder skal bygningstvolumenet opbrydes af en forskydning (frem-/tilbageryk) i facadelinjen på min 1 meter.

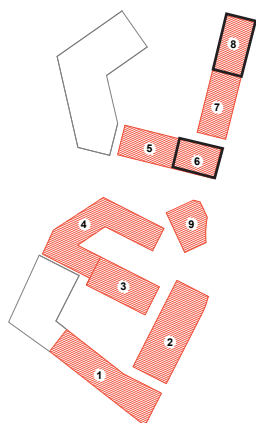


Fig.21. Byggefelt 6 og 8

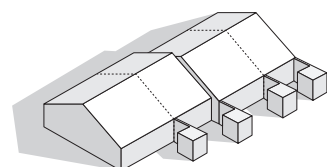


Fig.22. Bygningsvolumenerne i byggefelt 6 og 8 skal for hver maks. 2 sammenhængende boligenheder opbrydes af en forskydning i facadelinjen på min 1 m.

- 6.42 Den maksimale bygningshøjde er 6,5 meter, målt fra fastlagt niveauplan.
- 6.43 Bygningsdybden for den enkelte boligenhed må ikke overstige 12 meter.
- 6.44 Facadehøjden må ikke overstige 3,5 m, målt fra fastlagt niveauplan.
- 6.45 Tage på beboelsesbygninger skal udformes som symmetriske saddeltage uden valm og med en mindste taghældning på 25 grader.

- 6.46 Private skure/depotrum, jf. § 6.47, skal etableres som fritliggende skure i en afstand på mindst 2,5 meter fra boligens facade mod ankomstsiden.

Private skure/depotrum

- 6.47 Der må til hver boligenhed i byggefelt 1-3 opføres op til 9 kvm privat skur/depotrum. Der må til hver boligenhed i byggefelt 4-8 opføres op til 6 kvm privat skur/depotrum.
- 6.48 Private skure/depotrum skal placeres i tilknytning til den enkelte boligenhed og inden for byggefelterne.
- 6.49 Private skure/depotrum må i bredden udgøre op til halvdelen af boligens facadelængde.
- 6.50 Skurene må ikke sammenbygges i naboskel.
- 6.51 Undtaget fra §§ 6.47-6.49 er private skure/depotrum i tilknytning til boliger inden for byggefelt 4, jf. § 6.31.
- 6.52 Skurene må gives en maksimal højde på 2,5 meter.
- 6.53 Tage på skure skal udføres som flade tage eller med ensidig taghældning på op til 20 grader.
- 6.54 Der må ikke opføres garager eller carporte på de enkelte grunde.

Fælles sekundær bebyggelse

- 6.55 I tillæg til § 6.47 kan der i hver af boligklyngernes gårdrum, og uden for byggefelterne, opføres op til 150 kvm sekundær bebyggelse til fælles affaldsløsning, cykelparkering, evt. fælles varmepumpe, drivhuse og lign.
- 6.56 Sekundære bygninger må gives en maksimal højde på 2,5 meter.
- 6.57 Tage på skure skal udføres som flade tage eller med ensidig taghældning på op til 20 grader.
- 6.58 Der må ikke opføres garager eller carporte i de fælles gårdrum.

DELOMRÅDE C**Bebyggelsens omfang**

- 6.59 Inden for byggefelt 9 kan opføres op til 300 kvm fælleshus
- 6.60 Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager.
- 6.61 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter målt fra fastlagt niveauplan.

Sekundær bebyggelse

- 6.62 I tilknytning til fælleshuset, og inden for byggefeltet, må der opføres op til 110 kvm sekundær bebyggelse i form af drivhuse, mindre værksteder, redskabsskur og lign.
- 6.63 Sekundære bygninger må gives en maks. højde på 2,5 meter. Tage skal udføres som flade tage eller med ensidig taghældning på op til 20 grader. Undtaget herfra er drivhuse.

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 8,5 meter. Der er mulighed for at opføre op til 8 parcelhusgrunde i delområde A og op til 62 rækkehuse i delområde B.

Boligerne organiseres i klynger omkring hver deres gårdrum, og de forskellige boligtyper skal samlet set medvirke til en variation i forhold til hvordan bebyggelsen opleves.

På parcelhusgrundene i delområde A er det muligt at opføre sit eget enfamiliehus, og her gælder der en maksimal bebyggelsesprocent på 30 på den enkelte grund. Lokalplanen stiller krav om, at beboelsesbygninger skal orientere sig mod gårdrummet. Sekundære bygninger, som f.eks. skure og carporte må ikke placeres foran beboelsesbygningen og hindre udsynet til gårdrummet fra parcelhuset. Såfremt carporte integreres i beboelsesbygningen, skal det fortsat være med en placering på linje med eller bag ved selve boligenhedens facadelinje. Bestemmelserne har til formål at sikre frit udsyn og adgang fra boligen til gårdrummet. Det øger dels fællesskabet, men i høj grad også den oplevede tryghed, at der er flest mulige "øjne" på gaden.

I rækkehusområdet, delområde B, er det muligt at opføre rækkehuse. Lokalplanen stiller krav om at der i delområde B skal etableres forskellige typer af bygningsvolumener. Formålet med dette er, at der opstår en bygningsmæssig variation i området, hvilket bidrager til forskellige rumlige forløb langs gårdrummet og gaden. Lokalplanen stiller forskellige krav til om de private skure må placeres i tilknytning til bygningen eller om de skal være fritliggende samt krav til, at nogle af skurene skal placeres på fællesarealerne. Formålet med dette er, at det skal bidrage til en variation i oplevelsen af bebyggelsen, og at fælles skure kan bidrage til en rumskabende effekt på fællesarealerne.

Lokalplanen stiller krav om at mindst 15 boliger i delområde B skal være under 80 kvm og at mindst 15 boliger skal være over 100 kvm. Formålet med dette er at sikre, at der opføres forskellige størrelser boliger i området og at beboersammensætningen derved også bliver varieret.

I delområde C må der inden for et angivet byggefelt opføres fælleshus med tilhørende drivhus/orangeri, mindre værksteder og lign. sekundær bebyggelse.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

DELOMRÅDE A

Facader

- 7.1 I delområde A skal facader primært fremstå med blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten, træ, metal og glas.
- 7.2 Facader i træ skal fremstå ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment, alternativt i sort eller med afdæmpede jordfarver inden for en farveskala, som vist på fig. 23.
- 7.3 Mindre delpartier må udføres i andre materialer og farver, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.4 Synlige tagrender og nedrørsrør skal være udført i aluminium eller stål.
- 7.5 Sekundære bygninger skal udføres med træbeklædning og efter bestemmelserne i § 7.2. Tage skal fremstå med tagpap eller sedumtag. Undtaget herfra er drivhuse.
- 7.6 Carporte må kun opføres som en åben konstruktion i træ og uden sidebeklædning.



Fig. 23. Eksempler på afdæmpede jordfarver
© SDFE, Roskilde Kommune

DELOMRÅDE B - BYGGEFELT 1-3

- 7.7 Facader skal primært fremstå med blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten i lyse gul/brunlige nuancer og med et tydeligt farvespil i stenen. Se eksempler på fig. 24.
- 7.8 Mindre delpartier må generelt udføres i andre materialer og farver, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.9 I tilknytning indgangspartier og vinduer i stueetagen skal facaderne udføres med en reliefvirkning i murværket, hvor teglsten trækkes frem/tilbage eller placeres i forskellige mønstre. Se princip fig. 25.
- 7.10 Alle gavle skal som udgangspunkt begrønnes med klatreplanter. Undtaget er dog gavle, som har en indbyrdes afstand på under 10 meter.



Fig. 24. Eksempler på lyse gul/brunlige nuancer.



Fig.25. Reliefvirkning ved indgangsside, terrassese og gavl

Fig.26. Princip for facadeudtryk for boligerne i byggefelt 1-3. Arkitektoniske elementer som vinduessætning, skyggerammer, muredetaljer, skure mv. understøtter en markering af de enkelte boligheders opdeling



Tag

- 7.11 Tage på boliger skal fremstå med tagudhæng på op til 0,5 meter, som vist i princippet på figur 26.
- 7.12 Tage på boliger skal fremstå med sorte betontagsten eller sorte teglsten. Tagflader må ikke have glanstal over 20.

Vinduer

- 7.13 Vinduespartier skal generelt udformes og placeres i en gennemgående rytme, der dels bidrager til variation i facademotivet og dels understøtter en markering af de enkelte boligheders opdeling.
- 7.14 Alle gavle skal forsynes med mindst ét vindue pr. etage.
- 7.15 Vinduer skal udføres i lodrette eller kvadratiske formater som "huller i facaden", uden at have karakter af vinduesbånd. For hver boligenhed skal mindst tre vinduesformater være repræsenteret. Se princip på figur 26.
- 7.16 For bebyggelse i 2 plan skal hver bolig have mindst ét 1. sals vindue udført som karnap på enten ankomstsiden eller havesiden, alternativt med en skyggeramme med et fremspring på min. 8 cm. fra facadelinjen.
- 7.17 Vinduer og døre skal udføres med sorte rammer af træ og/eller aluminium.

Sekundær bebyggelse

- 7.18 Facader på private skure/depotrum skal fremstå med sort-malet træbeklædning.
- 7.19 Tage skal fremstå med tagpap eller sedumtag.

DELOMRÅDE B - BYGGEFELT 4**Facader**

- 7.20 Facader skal fremstå med ubehandlet træ eller træ med overfladebehandling uden pigment, som vist i princippet på figur 27.
- 7.21 Mindre delpartier må generelt udføres i andre materialer og farver, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.

Tage

- 7.22 Tage på boliger skal fremstå med tagpap med listedækning eller som grønne sedum-tage. Alternativt kan tage beklædes med træ i samme materiale og farve som facaderne.

Vinduer

- 7.23 Vinduespartier skal placeres forskudt på facaden og generelt fremtræde i en gennemgående rytme, der dels bidrager til variation i facademotivet og dels understøtter en markering af de enkelte boligheders opdeling.
- 7.24 Vinduer skal primært udføres i kvadratiske formater i forskellige størrelser, suppleret med enkelte vinduer i stående og/eller liggende format. For hver boligenhed skal mindst 3 vinduesformater/-størrelser være repræsenteret. Se princip på figur 27.
- 7.25 Alle gavle skal forsynes med mindst ét vindue, så ingen facader fremstår lukkede.

Fig.27. Princip for facadeudtryk for boligerne i byggefelt 4

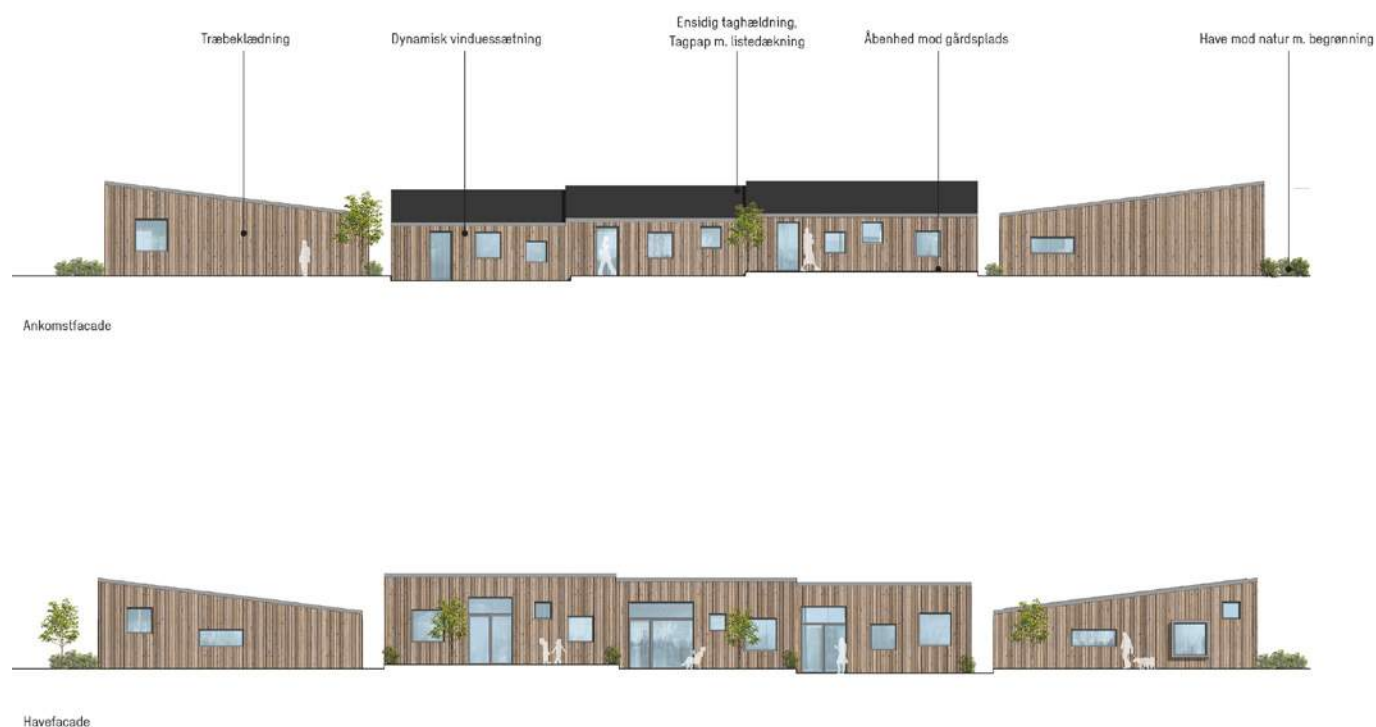




Fig.28. Eksempel på detaljering omkring vinduet med en træramme.

- 7.26 Alle vinduer skal fremtræde som "huller i facaden" uden at have karakter af vinduesbånd.
- 7.27 For hvert bygningsvolumen skal mindst 1 vindue udføres som karnap, alternativt med en bred træramme med et fremspring på min. 8 cm. fra facadelinjen.
- 7.28 Vinduer og døre skal udføres med rammer af træ og/eller aluminium.

Sekundær bebyggelse

- 7.29 Private skure/depotrum i tilknytning til byggefelt 4 skal udføres i overensstemmelse med principperne for fælles sekundær bebyggelse i gårdrummene, jf. §§ 7.41-7.43.
- 7.30 Tage skal fremstå med tagpap eller sedumtag.

DELOMRÅDE B - BYGGEFELT 5-8

Facader

- 7.31 Facader skal primært fremstå med blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten i lyse beige/gullige nuancer og med et tydeligt farvespil i stenen. Se eksempler på fig. 29.
- 7.32 Mindre delpartier må generelt udføres i andre materialer og farver, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.33 Alle gavle skal som udgangspunkt begrønnes med klatreplanter. Undtaget er dog gavle, som har en indbyrdes afstand på under 10 meter.

Tage

- 7.34 Tage på boliger skal fremstå med sorte betontagsten eller sorte teglsten. Tagflader må ikke have glanstal over 20.

Vinduer

- 7.35 Vinduespartier skal generelt udformes og placeres i en gennemgående rytme, der dels bidrager til variation i facademotivet og dels understøtter en markering af de enkelte boligenheders opdeling.
- 7.36 Vinduer skal udføres i lodrette eller kvadratiske formater som "huller i facaden", uden at have karakter af vinduesbånd. For hver boligenhed skal mindst to vinduesformater være repræsenteret. Se princip på figur 30.
- 7.37 Alle gavle skal forsynes med mindst ét vindue.
- 7.38 Vinduer og døre skal udføres med rammer af træ og/eller aluminium.



Fig.29. Eksempler på gullige, beige nuancer.

Sekundær bebyggelse

7.39 Facader på private skure/depotrum skal fremstå med sort-malet træbeklædning, med ubehandlet træ eller træ med overfladebehandling uden pigment.

7.40 Tage skal fremstå med tagpap eller sedumtag.

DELOMRÅDE B – SEKUNDÆR BEBYGGELSE I GÅRDRUM

7.41 Sekundær bebyggelse til fælles affaldsløsning, cykelparkering og lign., herunder private skure/depotrum med placering i boligklyngernes gårdrum, skal udføres med træbeklædning.

7.42 I gårdrummet i tilknytning til byggefelt 4, skal træfacaderne fremstå ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment. I gårdrummet i tilknytning til byggefelt 1-3 og 5-8 skal træfacaderne fremstå i sort farve, alternativt ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment.

7.43 Tage skal fremstå med tagpap eller med sedumtag.

Fig.30. Princip for facadeudtryk for boligerne i byggefelt 5-6, hvor der er forskydninger på facaden i den enkelte bolig



DELOMRÅDE C

- 7.44 Fælleshus må opføres i en kobination af tegl og træ eller udelukkende med træbeklædning. Facader i tegl skal udføres som blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten i lyse beige/gullige/brune nuancer og med et tydeligt farvespil i stenen. Facader i træ skal fremstå ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment eller i sort farve.
- 7.45 Småbygninger i Syvmosekilen skal udføres med træbeklædning og fremstå ubehandlet eller med overfladebehandling uden pigment eller i sort farve.

VENTILATIONSMOTORER

- 7.46 Ventilationsmotorer og teknik må ikke placeres synligt på bygningers tage, facader eller på terræn. Individuelle varmepumper og/eller fælles skal indbygges i skur eller integreres i særlige træpodier, træelementer mv.

ANTENNER

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

SKILTE

- 7.48 Skiltning eller reklamering, udover oplysnings-, henvisnings- og vejskilte, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet med undtagelse af nedenstående bestemmelser.
- 7.49 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 kvm svarende til en A3 størrelse.
- 7.50 Der må skiltes ved indgangen til skoven.

SOLENERGI

- 7.51 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Solenergianlæg skal ligge parallelt med tagfladen og højst 15 cm. over tagfladen.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

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

For at sikre at åben-lav boligerne har en arkitektonisk sammenhæng med tæt-lav boligerne, skal åben-lav boligerne fremstå i blank mur bestående af blød- eller håndstrøgne teglsten og/eller træ, metal og glas. Malet træbeklædning skal fremstå i afdæmpede jordfarver eller sortmalet.

I delområde B er der beskrevet tre forskellige arkitektoniske principper for bebyggelsen i henholdsvis byggefelt 1-3, 4 og 5-6. På byggefelt 1-3 og 5-6 må bebyggelse fremstå i blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten i to forskellige nuancer og med sadeltag med sorte tegl- eller betonsten. I byggefelt 5 skal rækkehusene opføres i ubehandlet træ eller med overfladebehandling uden pigment samt med ensidig taghældning.

For alle byggefelter stiller lokalplanen krav til arkitektonisk variation i facaderne. Variationen opnås bl.a. med farvespil i teglstenen, facadeforskydninger, dynamisk vinduessætning samt markeringer af indgangs- og vinduespartier ved brug af skyggerammer og strukturskif i murværket. Variationen skabes i en gennemgående rytme, der samtidig er med til at understøtte en synlig markering af de enkelte boliger.

Private og fælles skure i delområde B skal udføres med træbeklædning, som enten fremstår ubehandlet eller sortmalet. Tage på skure skal fremstå med tagpap eller sedumtag.

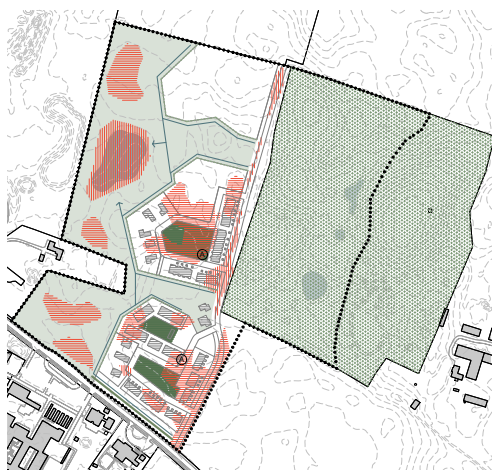


Fig.31. Kortbilag 7 (udsnit)
Ubebyggede arealer
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- ▨ Bygningsskitse
- Planskitse
- Grøn kile / Syvmosekilen
- Gårdrum
- Ingen hegn i skel
- - - Eks. højdekurver 0,5 m
- Beplantningsbælte
- Ⓐ Affaldshåndtering
- ➔ Regnvandshåndtering (princip)
Grøft og bassin
- ||||| Princip for afgravning
- ==== Princip for påfyldning
- Eksisterende sø
- *** Fredskov

§8 UBEBYGGEDE AREALER

SYVMOSEKILEN

- 8.1 Der udlægges areal til en fælles grøn landskabskile, "Syvmosekilen", med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.2 Syvmosekilen skal fremtræde med karakter af vildeng med naturprægede bakker, regnvandsbassiner og -grøfter.
- 8.3 Der udlægges areal til et fælles regnvandsbassin med en placering og udformning som vist i princippet på kortbilag 7.
- 8.4 I Syvmosekilen må der etableres shelters, madpakkehus, bålhytte, fugletårn, naturlegeplads og lign. naturprægede fællesfaciliteter, der kan understøtte områdets rekreative brug. Fællesfaciliteter skal holde en min. afstand på 3 meter til private grunde.
- 8.5 Rekreative stier skal sikre offentligheden adgang til og ophold i Syvmosekilen, jf. § 5.12.
- 8.6 Der skal etableres et beplantningsbælte langs Ørstedvej, i princippet som vist på kortbilag 7. Plantebæltet skal have en bredde på min. 4 meter.
- Beplantning**
- 8.7 Beplantning og udsåning i Syvmosekilen skal ske ud fra en samlet områdedisponering, der sikrer, at arealerne holdes åbne og varierede, og så der opnås en god helhedsvirkning.



Fig.32. Syvmosekilen skal fremtræde med karakter af vildeng med naturprægede bakker, regnvandsbassiner og -grøfter.

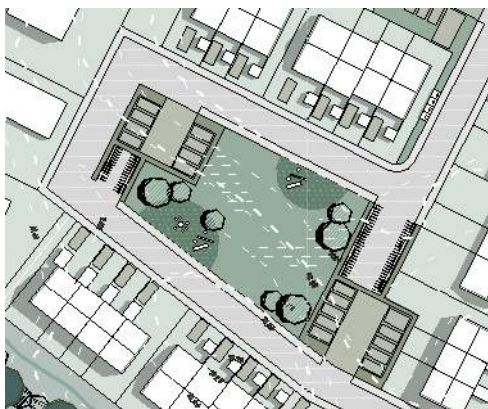


Fig.33. Gårdrum med plads til grønne opholdsarealer, cykelparkering og små parkeringslommer.

8.8 De højtliggende arealer skal tilsås og drives som tørt græsland, med tuedannende græsser iblandet vilde urter af hjemmehørende arter. Omkring bassiner og vandløb skal arealerne fremstå som fugtige naturenge med græs, rørskov, siv og lign.

8.9 Der skal plantes enkeltstående samt grupper af buske og lave træer af hjemmehørende arter, som f.eks. pil, el, hassel, vild æble, røn, hvidtjørn-arter, almindelig hæg, mirabel, slåen og hyld.

8.10 Opholdsarealer og mindre trædestier må fremstå med klippet græs.

Hegn

8.11 Syvmosekilen må ikke hegnes

PRIVAT SKOVOMRÅDE

8.12 Der udlægges areal til skov som vist i princippet på kortbilag 7.

8.13 Rekreative stier skal sikre offentligheden adgang i skoven, jf. § 5.13.

GÅRDRUM

8.14 I hver boligklynge udlægges areal til fælles grønne gårdrum, i princippet som vist på kortbilag 7.

8.15 Hvert enkelt gårdrum skal fungere som fælles opholdsareal for beboerne samt rumme fællesløsninger som parkering, affaldshåndtering mv.

8.16 Gårdrummene skal indrettes til fælles aktivitet og ophold, hvor belægninger og græs kan understøtte rum til f.eks. grill, urtehave, boldbane, legeplads og andre former for aktivitet og ophold.

Beplantning

8.17 Gårdrummene skal fremstå begrønnede, og der skal etableres en varieret og artsrig beplantning med træer, buske og urter.

8.18 Der skal i hvert gårdrum plantes mindst 3 træer af hjemmehørende arter.

8.19 Som afskærmning mod parkeringsarealer i de to store gårdrum skal der etableres lav beplantning i maks 1 meters højde.

Belægning

8.20 I hvert gårdrum må højst 40 % af arealet være befæstet.

- 8.21 Belægninger på pladsdannelser i gårdrummet skal udføres med klinker, trædæk, grus og lign
- 8.22 Ved brug af permeable belægninger og/eller grønne tage indgår 50 % af arealet i befæstelsesgraden.

PRIVATE HAVER

Delområde A

- 8.23 I delområde A må hegn i skel kun etableres som levende hegn (hække) med en maks. højde på 1,2 meter.
- 8.24 Undtaget fra § 8.23 er skel mod Syvmosekilen, som ikke må hegnes. Til at definere overgange mellem private haver og Syvmosekilen må der alene etableres fritvoksende, lav beplantning, så længe det ikke får karakter af egentlig hegn. De omfattede skel er markeret på kortbilag 7.

Delområde B

- 8.25 I delområde B må hegn i skel kun etableres som levende hegn (hække). Dog kan hegn i naboskel på de første 3 meter, målt fra facaden, etableres som fast hegn i træ.
- 8.26 Undtaget fra § 8.25 er skel mod Syvmosekilen, som ikke må hegnes. Til at definere overgange mellem private haver og Syvmosekilen må der alene etableres fritvoksende, lav beplantning, så længe det ikke får karakter af egentlig hegn. De omfattede skel er markeret på kortbilag 7.
- 8.27 Hække må have en maks. højde på 1,2 meter. Faste hegn må have en maks. højde på 1,8 meter.
- 8.28 Alle hække skal være ensartede inden for den enkelte bygningsvolumen, både hvad angår plantevalg og højde. Faste hegn i træ skal have samme farve og behandling som boligens skur / facade.

VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER

- 8.29 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.
- 8.30 Træer skal plantes i åbne bede med en min. størrelse på 12 m³ til det enkelte træ. Plantebedenes bredde skal være min. 2 m og med god vækstjord i min. 1 meters dybde.
- 8.31 Træer, som plantes i lukkedes befæstelser (f.eks. i vejarealer) skal plantes i god vækstjord i en dybde på min 1 m og med et volumen på min. 12 m³. Heraf kan en del anlægges som rodvenligt bærelag under befæstelse, dog skal mindst 2,5 kvm omkring stammen friholdes for befæstelse.

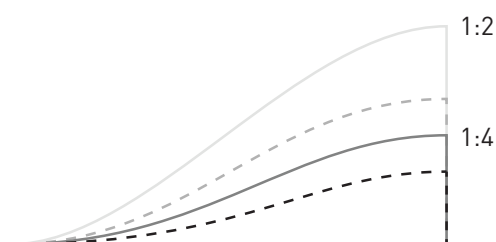


Fig.34. Variation i hældninger på bakker og brinker. Primært hældninger på op til 1:4, med mulighed for op til 1:2 enkelte steder. Terrænet skal generelt udformes som bløde S-formede skrånninger.

TERRÆNREGULERING

Delområde A, B og E

- 8.32 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.
- 8.33 Ved regulering af terræn skal terrænet udformes som bløde S-formede skrånninger, se princip, fig. 34. Intet sted må terrænet have karakter af tekniske skrånninger.
- 8.34 I forbindelse med byggemodning af delområderne A, B og E må der ske en terrænregulering med påfyldning og afgravning efter principperne, som vist på kortbilag 7.
- 8.35 Ved terrænregulering må terræn gives en maks. hældning på 1:4.
- 8.36 Efter endt byggemodning må terræn reguleres med maks. +/- 0,5 meter og ikke nærmere skel end 1 meter.

Delområde C

- 8.37 Syvmosekilen, delområde C, må terrænreguleres med +/- 2 meter, dog alene med brug af overskudsjord inden for lokalplanområdet..
- 8.38 Terrænregulering i Syvmosekilen skal som udgangspunkt understøtte og forstærke det eksisterende terræn. Bakker, søer og grøfter skal udformes og indpasses naturligt i terrænet.
- 8.39 Der skal sikres variation i såvel brinkernes som bakkerens hældning.
- 8.40 Terrænet må gives en maks. hældning på 1:4, dog med mulighed for enkelte steder at gå op til 1:2.
- 8.41 Efter endt byggemodning må der ikke foretages terrænreguleringer, der kan påvirke den etablerede regnvandsløsning.

Delområde D

- 8.42 Der må ikke terrænreguleres inden for delområde D .

REGNVANDSHÅNDTERING

- 8.43 Regnvand fra tage og befæstede arealer skal ledes på overfladen via grøfter, vandrender og trug til et fælles regnvandsbassin i Syvmosekilen jf. § 8.3. 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 rendestensreste.
- 8.44 I boligenklavernes gårdrum må der etableres mindre regnbede til opsamling og forsinkelse af regnvand, forud for den videre afledning til Syvmosekilen.

BELYSNING

- 8.45 På skure må der opsættes nedadrettet belysning og kun i ankomstzoner. Undtaget herfra er belysning til renovation, der skal udføres i henhold til gældende regulativer for affald.
- 8.46 Belysning må generelt ikke medføre gener i form af blænding af naboer eller på anden måde virke blændende i forhold til omgivelserne.

OPLAG

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

AFFALDSHÅNTERING

- 8.48 Der skal etableres fælles affaldsløsninger med mindst 2 affaldsstationer til renovation og genbrug til forsyning af delområde B og efter gældende regulativer for husholdningsaffald.
- 8.49 Fælles affaldsstationer skal placeres centralt i boligklyngernes gårdrum, langs boligvejene, som vist i princippet på kortbilag 7.
- 8.50 Fælles affaldsstationer skal afskærmes visuelt fra omgivelserne, i overensstemmelse med § 7.39, under hensyntagen til opretholdelse af deres funktionalitet .
- 8.51 Nedgravede løsninger er undtaget § 8.50.
- 8.52 Boliger inden for delområde A skal have privat affaldsløsning.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer etablering af Syvmosekilen, som er en større nord-syd gående landskabskile. Syvmosekilen skal fremstå med karakter af vildeng med naturprægede bakker, regnvandsbassin og grøfter. Naturstier og opholdsarealer må fremstå med klippet græs.

Lokalplanen sikrer areal til håndtering af regnvand i Syvmosekilen. Regnvand fra boligbebyggelsen ledes via lavninger, grøfter og trug hvor det forsinkes inden udledning til det centrale regnvandsbassin.

Der må i Syvmosekilen etableres fællesfaciliteter som eksempelvis shelters, madpakkehus, bålhytte, fugletårn, naturlegeplads og lign. naturprægedefællesfaciliteter, der kan understøtte områdets rekreative brug, såfremt der holdes en afstand på min. 3 meter til private grunde.

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 mindst 3 træer i hvert gårdrum.

De små parkeringslommer i de to store gårdtrum skal afskærmes af beplantning, i maksimalt 1 meters højde, og fælles parkeringspladser i gårrummene skal fremstå med græsarmering. Formålet med disse bestemmelser er, at området fremstår grønt og beplantet.

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. Der skal etableres et plantebælte langs Ørstedvej. Hensigten med dette er bl.a., at man får en god afskærmning af haverne og en god overgang fra bebyggelsen mod vejen.

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, så der opstår små bakker, som understøtter det eksisterende landskab og som kan bruges rekreativt med det formål at skabe et interessant og varieret landskab.

Åben-lav boligerne får affaldshåndtering på egen grund. Til tæt-lav boligerne etableres der en fælles affaldsstation i hver klynge. Affaldsløsninger skal etableres i overensstemmelse med Roskilde Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

§9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i delområde A, B, C og E.
- 9.2 Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.
- 9.3 Grundejerforeningerne skal oprettes senest når halvdelen af boligerne i delområde A og B er taget i brug.
- 9.4 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer indenfor delområde A, B, C og E. Dog undtaget regnvandsbassin og stistykket b1-b2 samt sti d-d.

§10 AFLYSNINGER

SERVITUTTER

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

§11 BONUSBESTEMMELSER

- 11.1 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1. Bonusvirkningen gælder for forhold, der indgår i lokalplanens § 5.13.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

VEJE, STIER OG PARKERING

- 12.1 Bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige veje og parkeringspladser for cykler og biler er etableret inden for hver enkelt boligklynge.
- 12.2 Bebyggelse i delområde A og B må ikke tages i brug, før rekreative stier, a-a og b-b i delområde C er etableret.

OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

- 12.3 Bebyggelse i delområde B må ikke tages i brug før en tilsvarende andel af Syvmosekilen er anlagt i overensstemmelse med § 8.1-8.5 og 8.7-8.11. Beplantning skal senest være etableret den førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.
- 12.4 Bebyggelse i delområde B må ikke tages i brug før tilhørende gårdrum er anlagt i overensstemmelse med § 8.14-8.22. Beplantning skal senest være etableret den førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.
- 12.5 Bebyggelse i delområde B må ikke tages i brug før beplantningsbæltet er anlagt i overensstemmelse med § 8.6.
- 12.6 Som forudsætning for ibrugtagning af den sidste bolig i delområde B skal fælleshuset i delområde C, jf. § 6.59 og 7.41 være opført.

Redegørelse for forudsætning for ibrugtagning

Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagning af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give midlertidig dispensation fra bestemmelserne. I denne forbindelse kan Roskilde Kommune gøre en dispensation betinget af, at bygherre stiller garanti for den forholdsmæssige andel af de forventede omkostninger ved den senere etablering af anlæggene.

FORSYNING

- 12.7 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 12.8 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand i overensstemmelse med § 8.44 og §8.45.
- 12.9 Bebyggelsen må ikke tages i brug før affaldsstationer er etableret, og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

§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

- 14.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 16. februar 2022

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

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.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Hele lokalplanområdet ligger i et område udpeget med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og inden for 300 meter til en række private og almene indvindingsboringer. Endvidere ligger et meget lille areal i den sydlige del af området indenfor BNBO. Grundvandet og boringen syd for området er meget velbeskyttet af et tykt lerlag, og evt. nedsivning af overfladevand udgør ikke en trussel.

Der er restriktioner for, hvad der kan etableres inden for 300 meter afstand til drikkevandsboringer, fx kan der ikke etableres jordvarmeboringer mv.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

NATURBESKYTTELSE

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Lokalplanområdet ligger ca. 3 km syd for Ramsø Mose, der er udpeget som habitat- og fuglebeskyttelsesområde (Natura 2000). Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Det er Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Beskyttede sten- og jorddiger

I lokalplanområdets nordlige skel og i Skousbo Skovs vestlige grænse er der registreret diger, som er beskyttet af museumslovens § 29a. Digerens tilstand må ikke ændres. Gennembrydning af diget 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 denne lokalplan vil der kunne opføres bebyggelse i en afstand af min. ca. 18 m fra diget langs skoven.

Beskyttede naturtyper

I Kommuneplan 2019 er der nord for Syv Holme Mose udpeget et område med potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke arealet.

Lokalplanområdet omfatter ca. 5,9 ha. af Skousbo Skov, som er udpeget som fredskov. Skoven bevares i lokalplanen, og der sikres alene nye stier til/fra og igennem skoven. Skoven afkaster ikke

skovbyggelinje.

Der er ingen § 3-beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Umidledbart øst for lokalplanområdet er der en beskyttet sø i skovområdet.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, ikke strider mod 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.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet uden for Roskilde-byfingeren i det øvrige hovedstadsområde, hvor der kun må ske byudvikling af lokal karakter. Fingerplan 2019 gav mulighed for en større udvikling i Viby med op til 150 boliger. Udbygningen af Viby med den nye bydel Skousbo indgår i kommuneplan 2019, hvor Skousbo er udlagt til boligudbygningsområde med en kapacitet på ca. 430 boliger.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDER

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanrammerne 6.F.428, 6.B.263 og 6.F.429

Rammeområde 6.F.428, Syvmosekilen, udlægger området til rekreativt grønt område og offentlige formål med mulighed for etablering af regnvandsbassiner, bynær natur, stier og mindre anlæg til gavn for friluftslivet.

Rammeområdet 6.B.263 udlægger området til boligformål med plads til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse (parcelhuse og rækkehuse o.l.) med tilhørende offentlige institutioner, 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.

Rammeområde 6.F.429, Skousbo Skov, udlægger området til nærrekreativt grønt område og offentlige formål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens 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.

Ud fra en konkret vurdering kan der blive stillet krav om op til 25 % almene boliger ved lokalplanlægning for nyt boligbyggeri.

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.

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 elnettet.

I boligområder skal der ved lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om grundstørrelser. Almindeligvis skal det sikres:

Grunde til parcelhusbebyggelse må ikke udstykkes mindre end 700 m² og grunde til tæt-lav bebyggelse ikke udstykkes mindre end 400 m² inklusiv andel af fælles friarealer. De fælles friarealer udgøres af bebyggelsens fælles ubebyggede arealer, eksklusive veje, tilkørsels- og parkeringsarealer, men inklusiv arealer forbeholdt fodgængere og cyklister.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer. Da der er store friarealer i området er det muligt at udstykke tæt-lav boligerne mindre end 400 m².

PRODUKTIONSERHVERV

Der er i Kommuneplan 2019 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 de eksisterende eller fremtidige vilkår for produktionsvirksomheder.

RÆKKEFØLGEPLAN

Lokalplanområdet rummer byudvikling af regional betydning og er derfor omfattet af rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2019. I henhold til rækkefølgeplanen er det i 2019-2025 muligt at etablere 100 boliger i Skousbo, hvorefter det i perioden 2026-2031 bliver muligt at etablere yderligere 50 boliger i området. Lokalplanen er derfor kun byggeretsgivende for de første 70 boliger i området, og lokalplanen fungerer som en rammelokalplan for de næste 50 boliger i den nordlige del af lokalplanområdet.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Der findes ingen gældende lokalplan for området.

SERVITUTTER

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

Der er drænledninger på den sydvestlige del af lokalplanområdet, som ikke er tinglyst. I forbindelse med gravearbejder skal man være opmærksom på disse.

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 stoppested er umiddelbart syd for lokalplanens område på Ørstedvej, hvor bus 215, Hvalsø St. — Solrød Strand st. kører. Lokalplanområdet ligger under 1 km fra Viby Sj. station, hvor der afgår to toge i timen mod København.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ørstedvej hvorpå en ny stamvej til boligerne kobles op. En realisering af planforslaget vil medføre en øget trafikmængde på Ørstedvej, som dog ikke vurderes at foranledige en væsentlig øget trafikale belastning på det omkringliggende vejnet. Ørstedvej rustes disse år til den øgede trafik med både biler, cykler og gående. Der er etableret nye signalregulerede kryds ved både Vibyvejen/Grønningen og Parkvejen/Skovly, og i 2023- 25 ombygges også krydset ved Damgårdsvej/Toftvej. Samtidig etableres der cykelsti langs Damgårdsvej samt på nordsiden af Ørstedvej, hvor strækningen enkeltrettes frem til Viby Skole (afd. Ørstedvej), med mulighed for en senere forlængelse frem til byskiltet. Den trafikale udvikling følges løbende, i takt med at byen vokser, og det undersøges, hvilke eventuelle trafikale tiltag, der bedst kan håndtere trafikken til/fra og internt i Viby.

Tilgængeligheden til lokalplanområdet er generelt god for både bilister, cyklister og gående.

I forbindelse med ansøgning om overkørselstilladelse til Ørstedvej, kan der blive stillet krav om, at overskørslen skal etableres med en trafiksikker krydsning af Ørstedvej for bløde trafikanter.

De planlagte adgangsveje og boligveje indenfor lokalplanområdets nye boligområde får status som private fællesveje.

ADGANG TIL PRIVATEJEDE SKOVE

I privatejede skove er adgang fra kl. 6 til solnedgang. Man må færdes til fods og på cykel, men kun på skovveje og stier. Al motorkørsel i skoven er forbudt. Man må ikke slå sig ned nærmere end 150 meter fra bygninger, og man skal rette sig efter skiltningen.

Færdsel til fods og på cykel må ske ad stier og vej i privatejede skove fra kl. 06.00 til solnedgang. Cykling er kun tilladt på stier, som er egnede hertil for almindelige cykler – ikke mountainbikes. Adgang sker på eget ansvar, og hunde skal altid føres i snor. Færdsel inde i bevoksningerne eller på udyrkede, åbne arealer er ikke tilladt. Herudover må man ikke tage ophold inden for 150 m fra beboelses- og driftsbygninger.

Skovejeren kan ved skiltning forbyde færdsel på dage, hvor der afholdes jagt. Endvidere kan man forbyde færdsel, hvor det på grund af skovningsarbejde kan være forbundet med fare (skovejerens skøn).

Ridning er kun tilladt ad private fællesveje, der fører gennem skove, hvis ejeren ikke ved skiltning helt eller delvist har forbudt adgangen til ridning. Udover dette er ridning ikke tilladt på skovveje og slet ikke i bevoksningerne.

Adgangen til skove kan forbydes eller begrænses på dage, hvor der holdes jagt, og i områder, hvor der er intensivt skovarbejde.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

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

FORSYNINGSPANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmemforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmemforsyning (fjernvarme og naturgas). Ifølge Strategisk Klima- og Energiplan 2019-2022, skal fjernvarmen så vidt muligt udbredes, og effektiviteten i fjernvarmenettet skal øges.

Parallelt med lokalplanens udarbejdelse undersøger Fors A/S mulighederne for at etablere en kollektiv luft-vand varmepumpe i Viby, med det formål at forsyne nye byområder (herunder Skousbo's etape 2) med fjernvarme, og omlægge dele af den eksisterende by fra naturgas til fjernvarme. Alternativt kan der til varmemforsyning af bebyggelsen i Skousbo's 2. etape etableres individuelle eller klynge-varmepumper, evt. som en midlertidig løsning, der kan tilslutte sig et fremtidigt fjernvarmenet.

KLOAKERING

Området for den nye bebyggelse er omfattet af kloakopland nr. 1.20 Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende spildevandsplan, hvorfor der sideløbende med lokalplanprocessen udarbejdes et spildevandstillæg.

Tillægget vil stille krav til at alt spildevand 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 mobiltelefon, 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 FORTIDMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af den del af lokalplanområdet, som omfatter ny boligbebyggelse. 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

Der er foretaget støjberegninger for Skousboarealet.

I området mod Ørstedvej er arealer op til 20 meter fra vejmidten belastet af vejstøj over grænseværdien, der er 58 dB. Boliggrundene er placeret i en afstand på min. 23 meter fra vejmidten og byggefelterne i en afstand af minimum 25 meter fra vejmidten med det formål, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Forud for ibrugtagning af bebyggelsen skal det dokumenteres, at boligerne ikke er belastede med vejtrafikstøj, der overskrider Miljøstyrelsen vejledende grænser.

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 715, 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 planogudvikling@roskilde.dk.

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

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2020

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

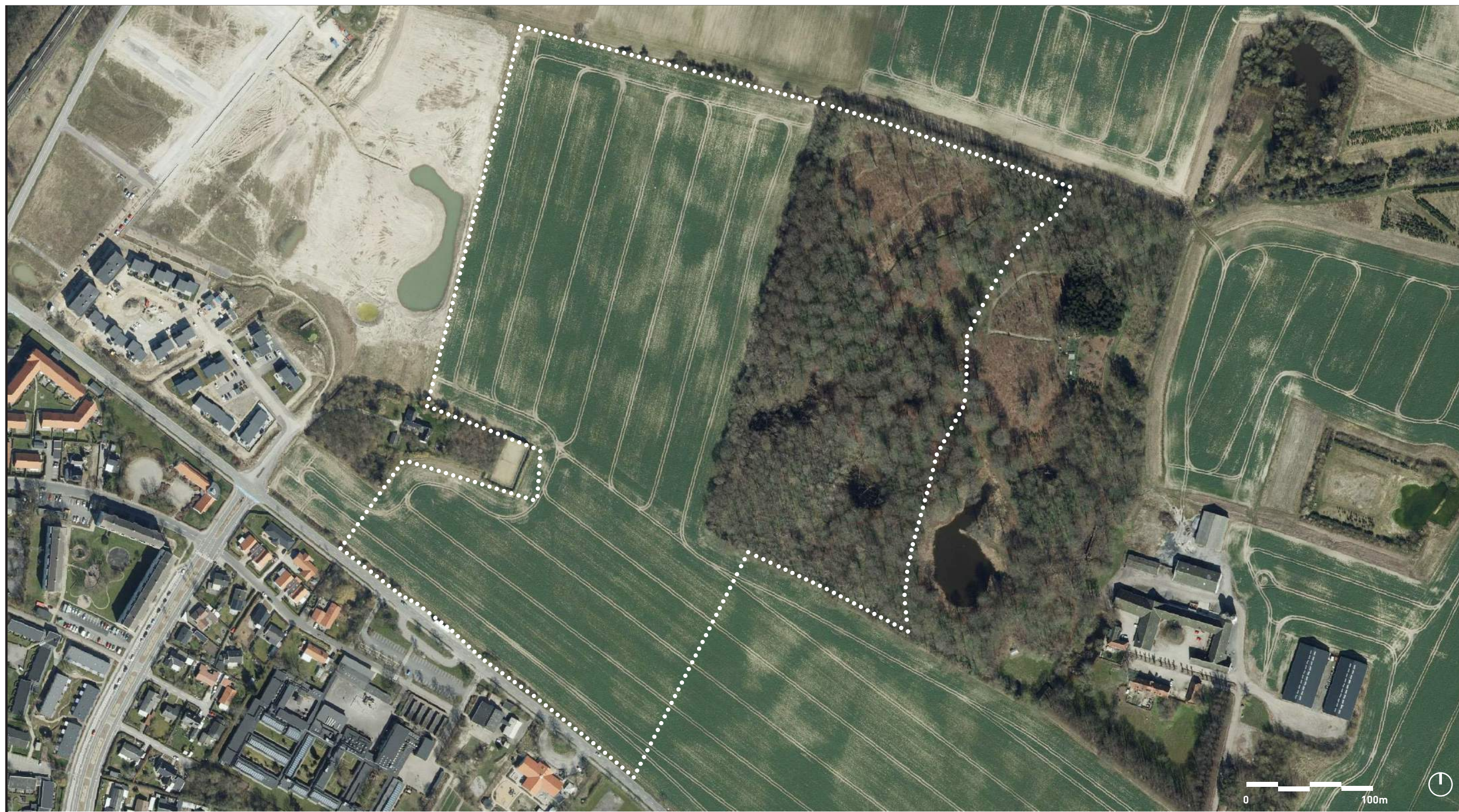
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

**Kortbilag 6 - Bebyggelsens
omfang og placering**

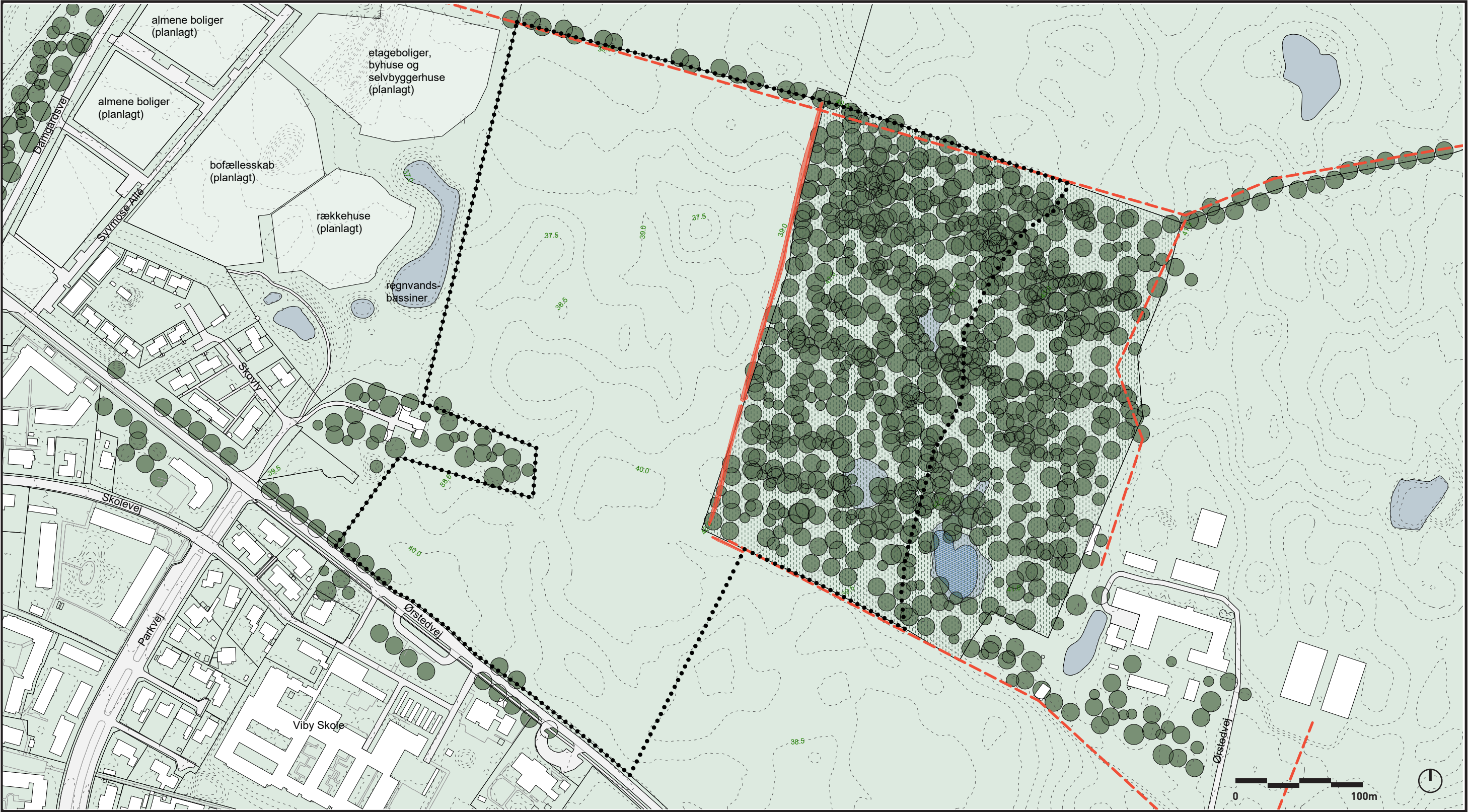
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2020

Signaturforklaring

••••• Lokalplanafgrænsning



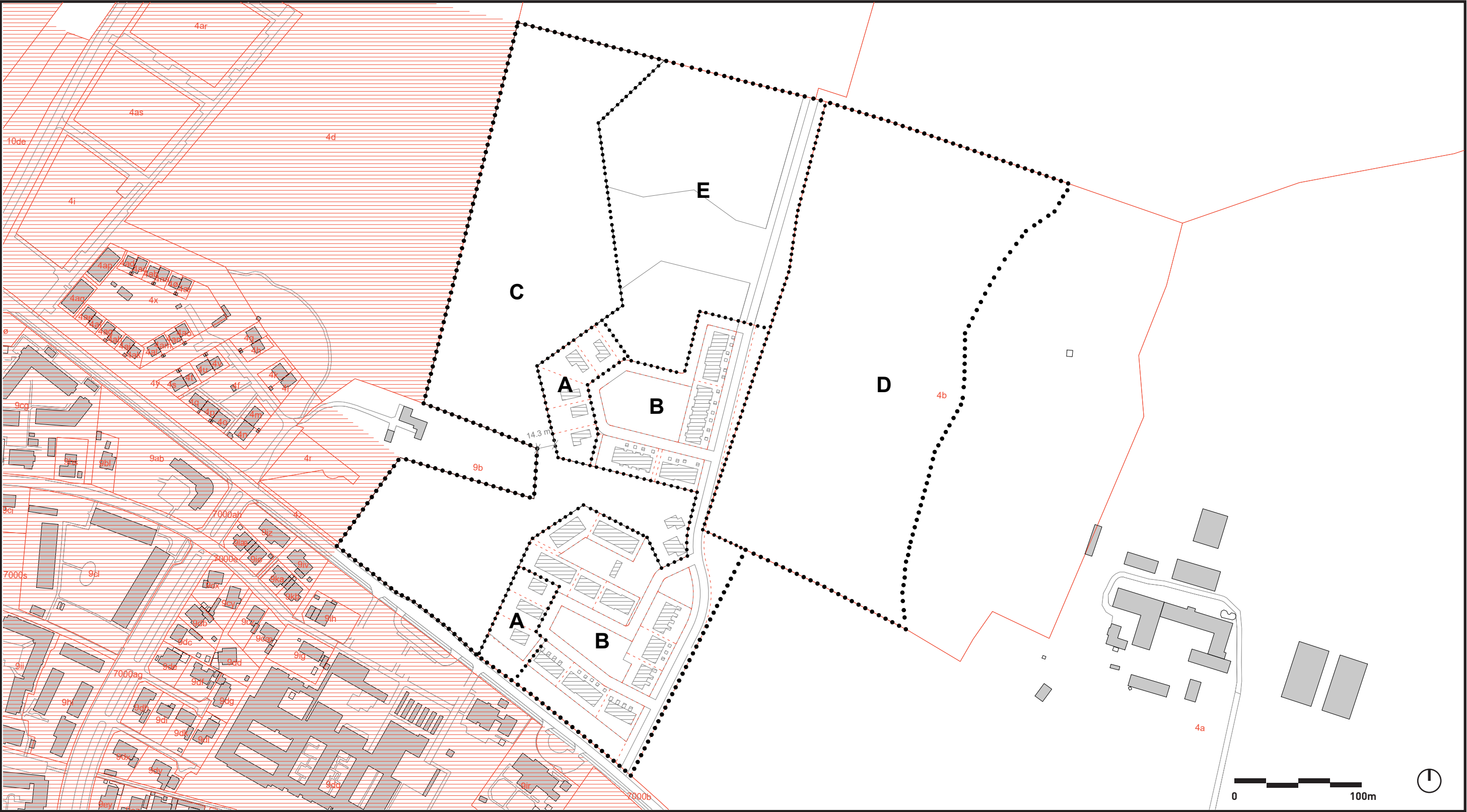
KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

••••• Lokalplanafgrænsning	Træer og hegn	Beskyttet dige, indmålt digefod og midte
Bygning	Højdekurver 0,5 meter	Beskyttet sø
Veje, stier og parkering	Koter	Fredskov
Grønt område/ marker	Beskyttet dige	



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)



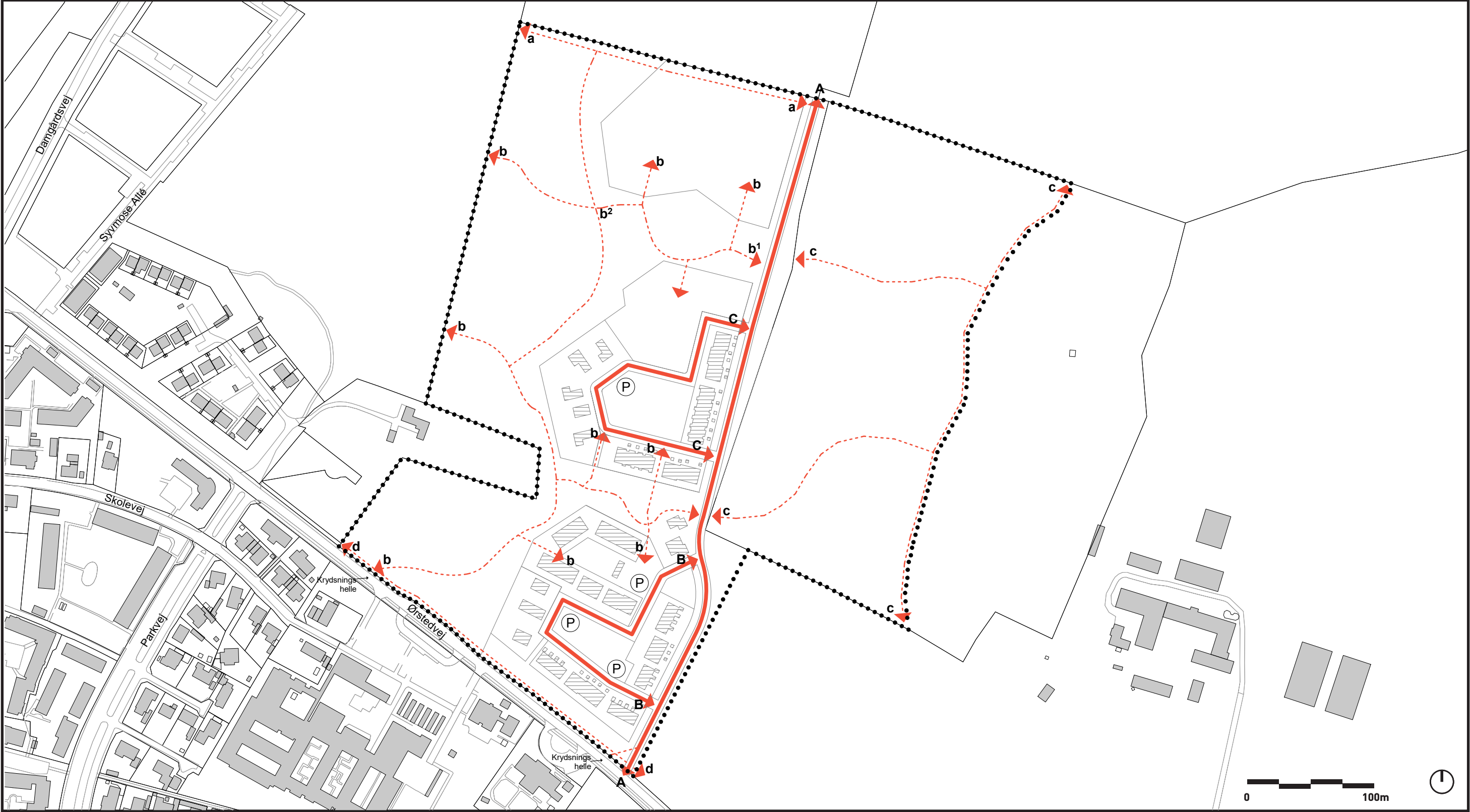
KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Bygningsskitse
- Planskitse

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

- Udstykningsprincip
- Byzone



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

-

Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Planskitse
- ▤

Bygningsskitse
- A — A**

Vejudlæg
- a - - - a**

Stiudlæg
- (P)

Parkering i gårdrum, princip



KORTBILAG 6 - BEBYGGESENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

-

 Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Planskitse
- ▬

 Bygningsskitse
- ▨

 Byggefelter
- - -

 Byggelinjer, 7 m fra bagskel
- ▨

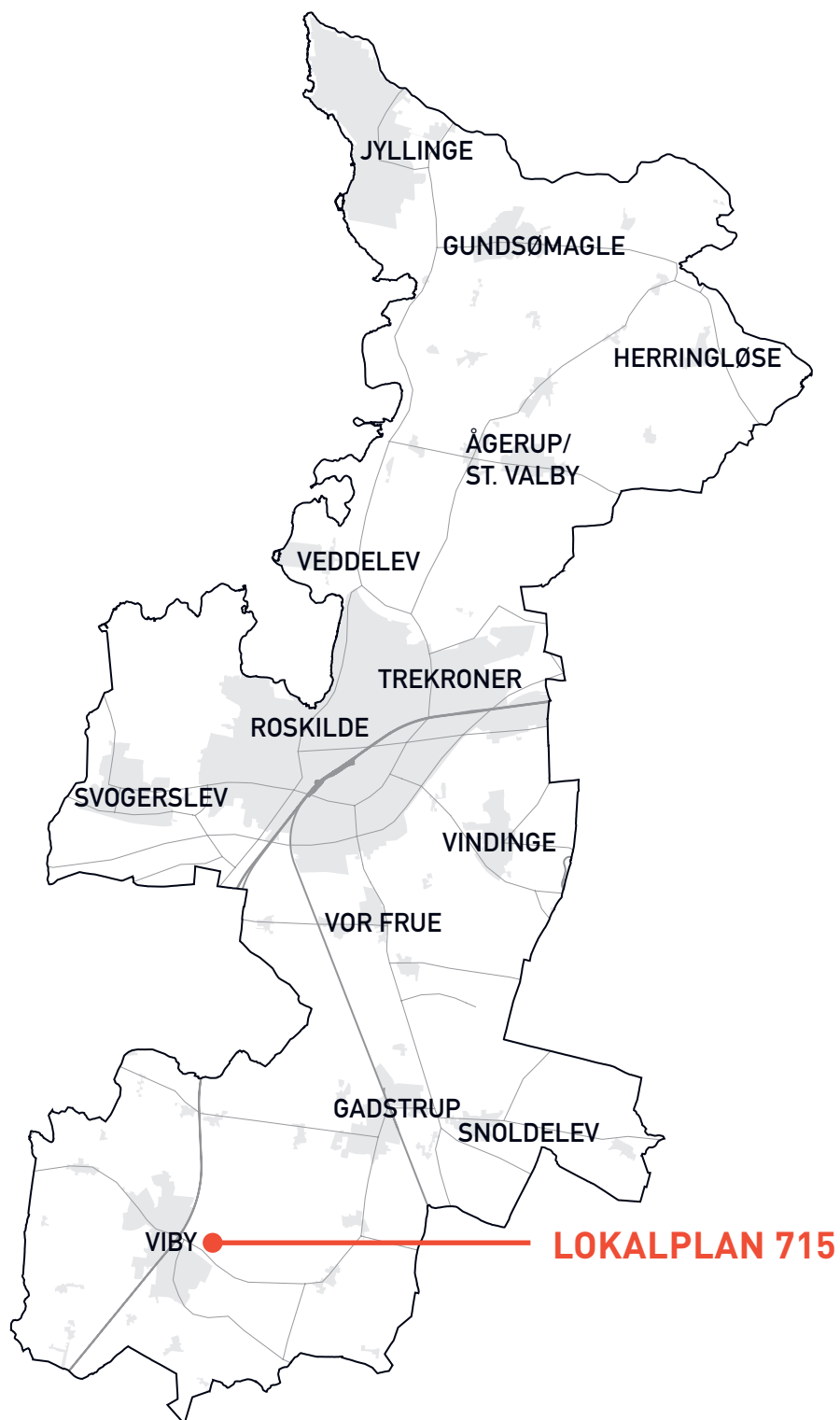
 Mulighed for fælles skure, princip



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

- | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|--|------------------------|-----------------|
| ••••• Lokalplanafgrensning | Grøn kile / Syvmosekilen | Beplantningsbælte | Princip for afgravning | Eksisterende sø |
| Bygning | Gårdrum | (A) Affaldshåndtering | Princip for påfyldning | +++++ Fredskov |
| Bygningsskitse | Ingen hegn i skel | → Regnvandshåndtering (princip)
Grøft og bassin | | |
| Planskitse | Eks. højdekurver 0,5 m | | | |



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk