



ANNAS HAVE, BOLIGER I GUNDSØMAGLE

LOKALPLAN 711

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

05.04. 2022	Plan- og Teknikudvalget (1. behandling)
08.04. - 03.06. 2022	Offentlig høring
11.05. 2022	Borgermøde
xx.xx 2022	Plan- og Teknikudvalget (endelig vedtagelse)

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen.....	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	13
§1Formål	14
§2Område og zonestatus	14
§3Anvendelse	14
§4Udstykning.....	15
§5Vej-, sti- og parkeringsforhold	15
§6Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§7Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§8Ubebyggede arealer	20
§9Renovation og særlige miljøhensyn.....	22
§10Grundejerforening ...23	
§11Aflysninger.....	23
§12Forudsætning for ibrugtagning.....	24
§13Lokalplanens retsvirkninger	24
§14Vedtagelsespåtegning	24
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	26
Statslig planlægning	27
Kommuneplan 2019	28
Gældende lokalplan og servitutter	28
Planlægning ift. nabokommuner	29
trafik- og mobilitetsplanlægning	29
Skoleplanlægning.....	30
Forsyningsplanlægning.....	30
Tilladelser fra andre myndigheder	30
Kulturhistorie	31
Miljømæssige forhold.....	31
KORTBILAG	32
Kortbilag 1 - Luftfoto 2020	33
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	34
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	35
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	36
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	37
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	38
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer.....	39

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 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. Lokalplanområdet er vist med hvidt omrids.
© SDFE og Roskilde Kommune.



Fig.2. Lokalplanområdet vist med hvidt omrids. Den tidligere dagsinstitution, Smørblomsten, vist med stiplede omrids.
© SDFE og Roskilde Kommune.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Den kommunale daginstitution Smørblomsten på Gulddyssevej 5 i Gundsømagle lukkede i 2013. Bygningen er ikke velegnet som institution i fremtiden. Den skal heller ikke bruges til andre offentlige formål.

Gulddyssevej 5 ligger centralt i Gundsømagle - tæt på butikker, bibliotek, busstoppested samt offentlige grønne områder og stier. Derfor vil Roskilde Kommune åbne mulighed for, at ejendommen kan bruges til boliger. Det forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen.

Gundsømagle har mange større og familieegnede boliger, men ikke så mange mindre boliger. Særligt savnes senioregnede boliger til dem, som ønsker at blive boende i byen og ikke længere ønsker et stort hus med have. Med lokalplanen vil byrådet sikre, at boligbebyggelsen opføres som rækkehuse i ét plan

Smørblomsten og dens legeplads fordelte sig på matrikelnumrene 10k og 22ey. Lokalplanen omfatter kun matrikel 10k, mens matrikel 22ey fastholdes som offentligt grønt område jfr. den gældende lokalplan 2.11. Det grønne område vil dermed fremtidssikres som del af de fælles rekreative arealer omkring Gundsømagle Kirke.

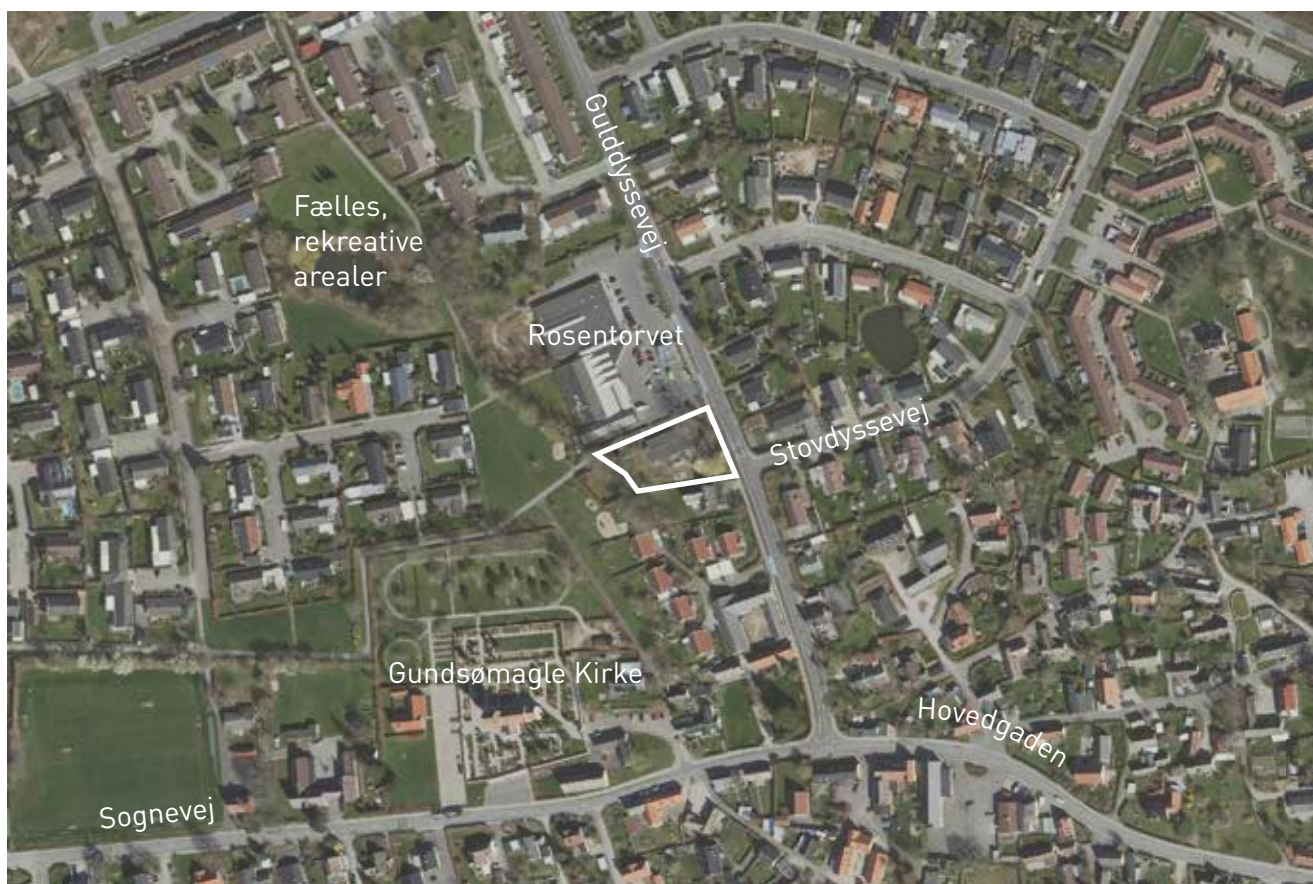


Fig.3. Lokalplanområdet vist med hvidt omrids.
© SDFE og Roskilde Kommune.

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet ligger centralt i Gundsømagle, som er karakteriseret af parcelhuse og rækkehuse. Mod vest ligger fælles, grønne og rekreative arealer omkring Gundsømagle Kirke. Nord for området ligger Rosentorvet - Gundsømagles butikscenter - og en sti fra Gulddyssevej til de grønne arealer omkring kirken. Mod øst ligger Gulddyssevej. Der findes et busstoppested i den nordøstlige del af lokalplanområdet, som understøtter busbetjeningen i området. Mod syd ligger en lille gruppe parcelhuse i 1,5 plan og med saddeltag.

Den tidligere daginstitution, Smørblomsten, er fra 1971 og opført i én etage med fladt tag og facader i røde mursten. Bygningen har ingen bevaringsværdi og kan derfor rives ned.

Omkring den tidligere daginstitution ligger en have med flere store, markante træer, som kan ses fra omgivelserne. I den vestlige del af området skråner terrænet omkring 1,5 meter, og på skrænten står en række elmetræer. Den øvrige del af området er relativt fladt.

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af en vejbygge- linje 12,5 meter fra midten af Gulddyssevej. Ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning står en gittermast med sirene. Mastens placering inden for området er tinglyst på ejendommen.

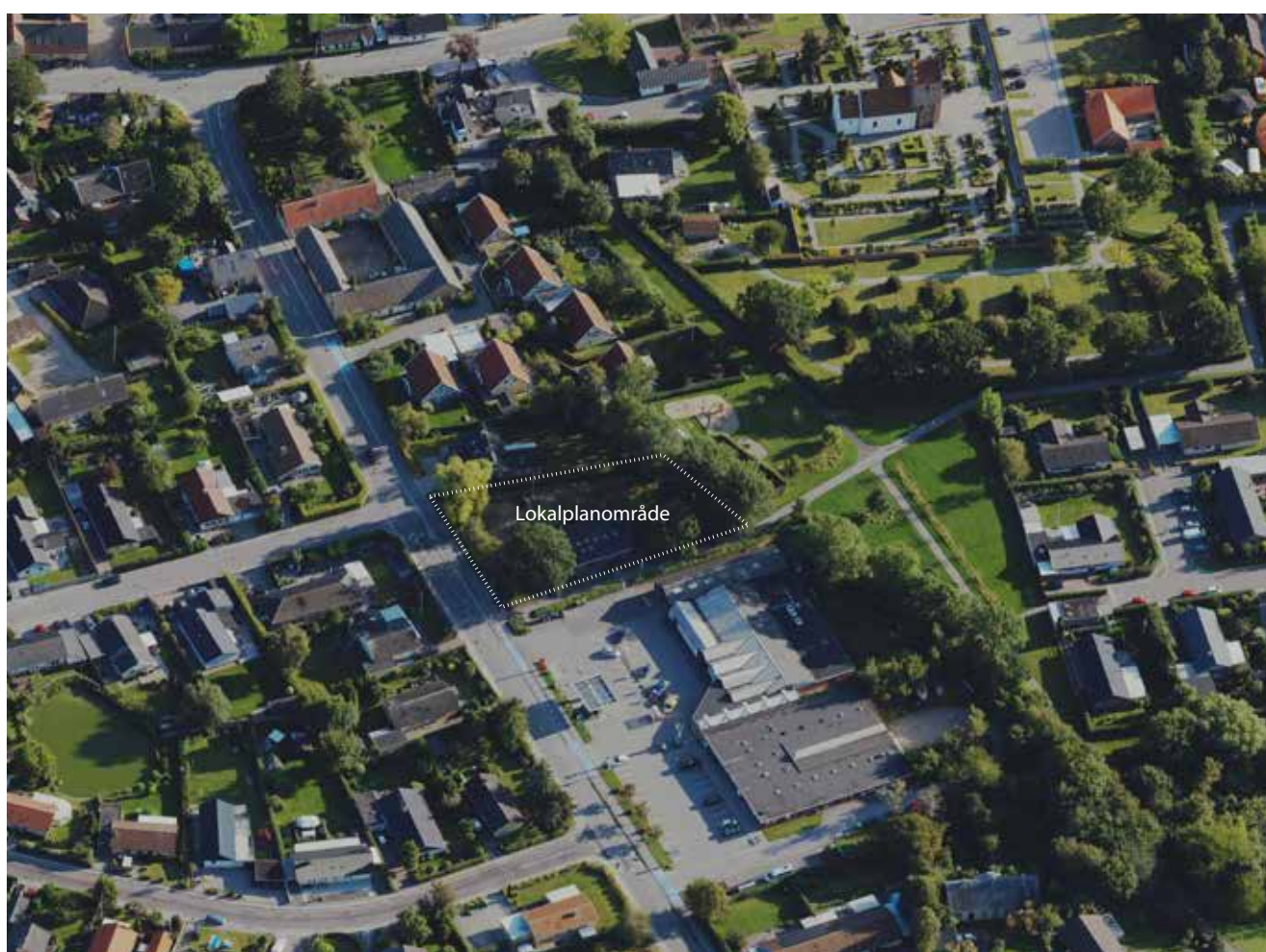


Fig.4. Lokalplanområde set fra luften. Skråfoto 2021.
© SDFE og Roskilde Kommune.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Med lokalplanen sker der en omdannelse fra institution til boligformål. Boligbebyggelsen skal indpasse sig omgivelserne med bevarelse af grønne karaktertræk og i en skala der er afstemt omkringliggende byggeri.

Der bliver skabt plads til 4-6 boliger alt afhængig af den enkelte boligstørrelse. Boligerne skal opføres som rækkehuse i én etage og boligstørrelsen fastsættes til mellem 70 og 100 m² for at sikre, at der bliver tale om forholdsvis små boliger.

Ubebyggede arealer, som ikke bruges til vej og parkering, skal bruges til grønne arealer til beboerne. Det kan være private haver til hver bolig, men det kan også være en stor fælles have, hvor beboerne kan mødes.

To markante egetræer og to asketræer langs området's nordlige afgrænsning og en række elmetræer langs området's vestlige afgrænsning skal bevares. Træerne kan bevares uden at hindre en god disponering af de nye rækkehuse og understøtter Gundsømagles grønne landsbypræg.

Boligbebyggelsen vejbetjenes fra Gulddyssevej, hvor der placeres fælles parkeringsareal. Adgang til den enkelte bolig sker ad en sti, hvorfra der også skabes stiadgang til Kirkegårdsstien og Rosentorvet nord for den nye bebyggelse. Det eksisterende stoppested fastholdes som hidtil.



Fig.5. Kirkegårdsstien og asketræer som bevares ved lokalplanområdet's vestlige afgrænsning.
© Roskilde Kommune.

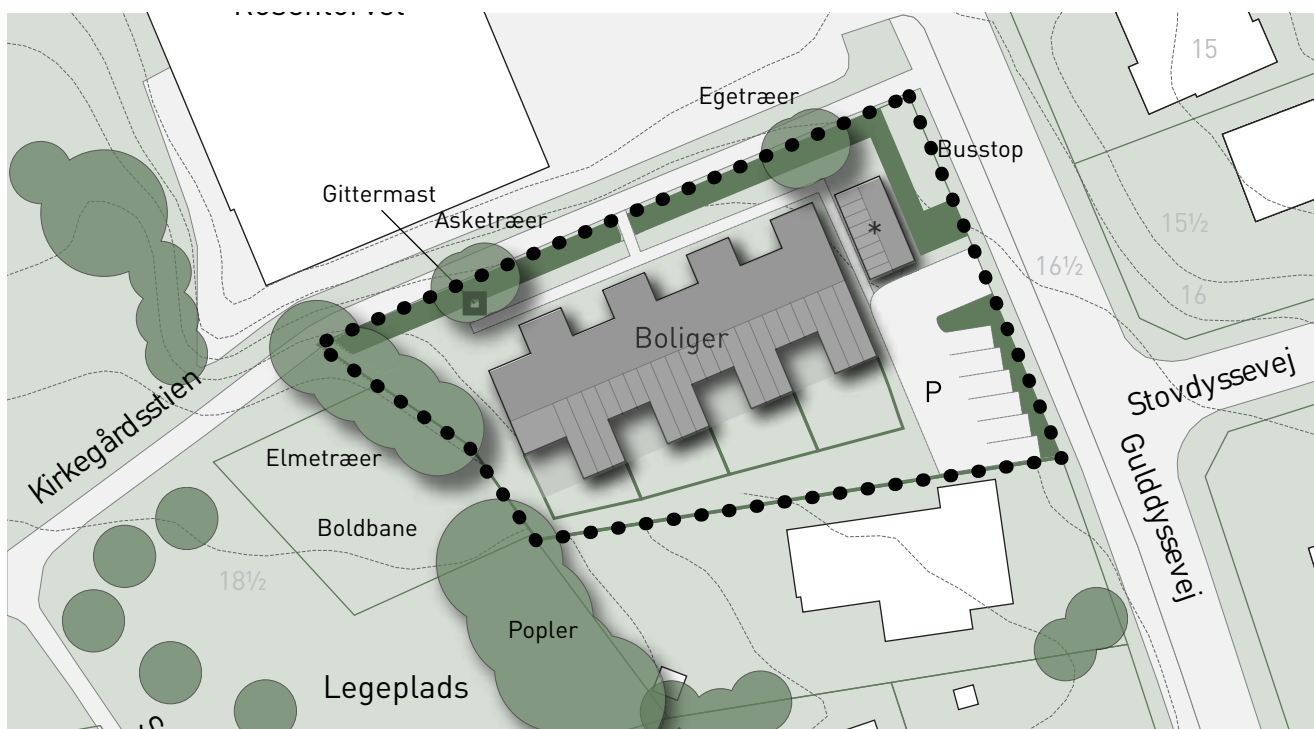
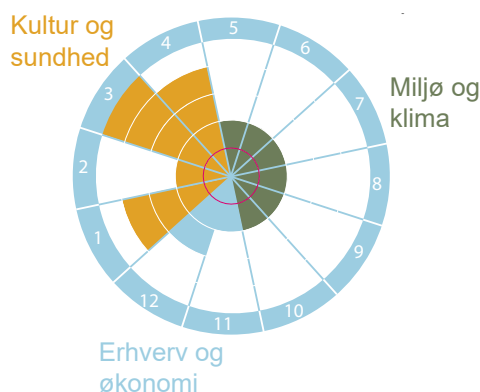
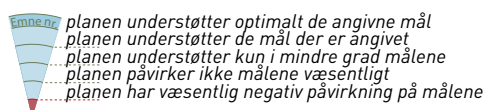


Fig.6. Ny rækkehusbebyggelse på Gulddyssevej 5, som den kan komme til at se ud.
© SDFE og Roskilde Kommune



Hvordan vurderer vi?

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



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

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for lokalplanen. Profilen gør rede for, hvordan lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Profilen viser, at lokalplanen især understøtter ønsket om at skabe lokale grønne arealer. Det sker ved at planlægge for boliger på en del af daginstitutionen Smørblomstens område, mens resten indtages i de fælles rekreative arealer omkring Gundsømagle Kirke.

Lokalplanen medvirker også til at sikre kulturhistoriske spor. Det gør den ved at fastsætte bevaring af nogle af lokalplanområdets store, markante træer - blandt andet rækken af elmetræer, som er del af et tidligere markhegn fra den tid, hvor der stadig lå mange gårde i Gundsømagle.

Lokalplanen fastsætter, at lokalplanområdet skal bruges til seniorregnede rækkehuse. Dermed et den med til at udvide boligudbuddet i Gundsømagle, så der også er plads til seniorer, som gerne vil blive boende i landsbyen. Det medvirker til at skabe social mangfoldighed.

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



Fig.8. Lokalplanområdet set fra luften, 2021.
© SDFE og Roskilde Kommune.

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

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at:

- 1.1 muliggøre omdannelse til senioregnede helårsboliger, som er tilpasset det omkringliggende boligkvarter.
- 1.2 fastholde og understøtte områdets grønne karakter.

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre en omdannelse af den nedlagte og udtjente børneinstitution Smørblomsten til boliger. Den centrale placering med nem adgang til indkøbsmuligheder på Rosentorvet, grønne områder og kollektiv trafik gør ejendommen vel egnet til omdannelse til senioregnede helårsboliger.

Den tidligere børneinstitution har en del større træer og knytter sig til det centralt beliggende grønne områder i Gundsømagle. Den nye bebyggelse skal derfor understøtte områdets grønne karakter. Lokalplanen udpeger således bevaringsværdige træer for at fastholde et minimum af grøn ramme om den nye bebyggelse.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 4, og omfatter matrikelnummer 10k af Gundsømagle By, Gundsømagle.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet deles i delområde A og B, som er vist på kortbilag 4.

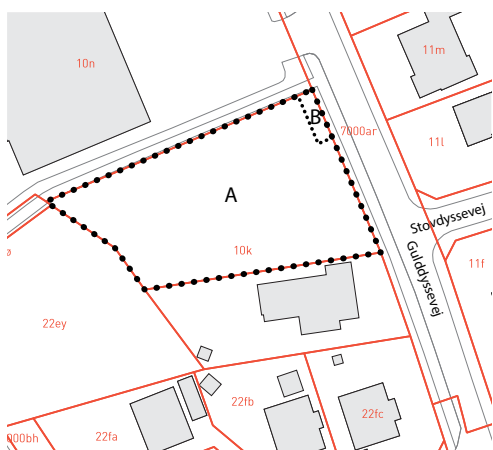


Fig.7. Lokalplanen omfatter kun én matrikel, som opdeles i to delområder. Udsnit af kortbilag 4.
© SDFE og Roskilde Kommune.

§3 ANVENDELSE

- 3.1 Delområde A er udlagt til helårsbeboelse i form af senioregnede tæt/lav-boliger. Delområde B er udlagt til offentligt formål.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen fastsætter, at størstedelen af lokalplanområdet udlægges til tæt/lav-boliger såsom rækkehuse, kædehuse eller dobbelhuse. Lokalplanområdet må derfor ikke bruges til etageboliger med vandrette opdelinger mellem de enkelte boliger.

Delområde 2 udlægges til offentligt formål, da arealer er udnyttet til busstoppested og læskur, som skal fastholdes for at understøtte områdets busbetjening, herunder til den nye boligbebyggelse.

§4 UDSTYKNING

- 4.1 En bolig må ikke udstykkes med en grund på mindre end 250 m², inklusiv boligens andel af fælles opholdsarealer inden for lokalplanområdet.

Redegørelse for udstykning

Da lokalplanen har til hensigt at understøtte senioregnede boliger med et minimum af vedligehold muliggøres relativt små udstykninger til den enkelte bolig. De små grunde modsvarer af de relativt små boliger og nem adgang til fælles grønne friarealer vest for lokalplanområdet.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

- 5.1 Der skal være vejadgang fra Gulddyssevej, og der må kun etableres én overkørsel med en bredde på højst 5 meter. Overkørslen skal placeres midt på lokalplanområdets østlige afgrænsning, som vist principielt på kortbilag 5.
- 5.2 Fra overkørslen skal der etableres vejadgang til lokalplanområdets parkeringsplads til biler jf. § 5.5. Der må ikke etableres andre veje.

STIER

- 5.3 Der skal etableres en sti på nordsiden af boligbyggeriet, som forbinder den enkelte bolig med parkeringspladsen. Fra stien skal der være en forbindelse til Kirkegårdsstien nord for lokalplanområdet. Stiens principielle placering af vist på kortbilag 5.

BILPARKERING

- 5.4 Der skal etableres 1,5 parkeringsplads til biler per bolig.



Fig.9. Kirkegårdsstien nord for lokalplanområdet.

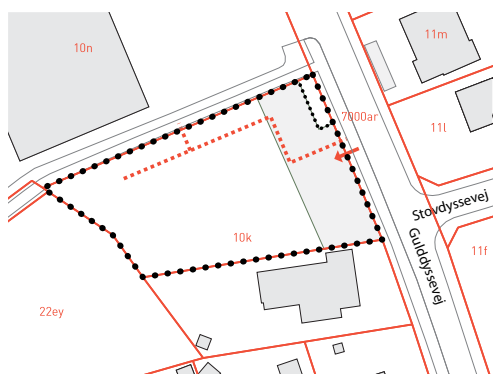


Fig. 10. Udsnit af kortbilag 5 vedrørende vejadgang, stier og parkering.
© SDFE og Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Vejadgang
- ... Stiadgang
- Parkering og renovation

- 5.5 Parkeringspladser til biler skal samles i én fælles parkeringsplads øst for selve boligbebyggelsen, i princip som vist i kortbilag 5. Parkeringspladsen må ikke placeres nærmere lokalplanområdets østlige afgrænsning end 2 meter og ikke nærmere lokalplanområdets sydlige afgrænsning end 0,5 meter.
- 5.6 Der skal etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, så der er forbindelse fra parkeringspladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

CYKELPARKERING

- 5.7 Der skal etableres mindst 3 parkeringspladser til cykler per bolig. For hver bolig skal der være adgang til to overdækkede cykel p-pladser.

BELYSNING

- 5.8 Belysning af parkeringsareal skal ske ved standerlamper med en lyspunktshøjde på maksimalt 4,0 meter. Belysning af stier skal være pullertbelysning med en højst på højst 1,2 meter over terræn og nedadrettet belysning.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Lokalplanen fastsætter, at en ny overkørsel fra Gulddyssevej skal placeres midt på lokalplanområdets østlige afgrænsning. Det sikrer afstand til det eksisterende busstoppested. Samtidig undgås et firbenet kryds ved Stovdyssevej, der kan være et problem for trafik-sikkerheden.

Lokalplanen stiller krav om 1,5 parkeringsplads til biler per bolig og 3 parkeringspladser til cykler per bolig. Antallet af cykel p-pladser er sat ned fra 4 til 3 i fht. kommuneplanens normer. Dette skyldes at boligerne er forholdsvis små og er tænkt til seniorer, hvor der forventes kun at bo 1-2 voksne per bolig.

Parkeringspladserne til biler skal samles i en fælles parkeringsplads øst for boligbebyggelsen. Det reducerer behov for kørearealer og fredeliggør størstedelen af området for kørende trafik. Parkeringspladserne skal være forberedt til ladning af elbiler. De nævnte afstande til skel skal sikre, at der er plads til beplantningsbælte og hegn, nævnt i § 8.

Lokalplanen fastsætter, at al belysning ved veje, parkeringspladser og stier skal være nedadrettet pullertbelysning. Det udelukker unødvendig oplysning af lokalplanområdet og omgivelserne.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 30 %.
- 6.2 Der kan være 4-6 boliger inden for lokalplanområdet, og den enkelte bolig skal have en størrelse på mellem 70 – 100 m² etageareal.
- 6.3 Lokalplanen fastsætter ingen byggeret for delområde 2. Der må kun opføres buskur og lignende inden for delområdet.

BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.4 Boligbebyggelse inden for delområde 1 skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 6.
- 6.5 Byggefeltets afgrænsning mod øst ligger 12 meter fra skel for at give plads til parkering, renovation og eventuel cykelparkering. Byggefeltets afgrænsning mod syd, vest og nord ligger henholdsvis 5 meter, 4 meter og 5 meter fra skel.
- 6.6 Bebyggelse må ikke placeres med et gulvniveau over kote 17,5.

TYOLOGI

- 6.7 Boligbebyggelse skal opføres som rækkehuse med lodrette skel mellem boligerne.

ETAGEANTAL OG HØJDE

- 6.8 Boligbebyggelse må højst opføres i én etage uden udnyttet tagetage.
- 6.9 Boligbebyggelse skal opføres med en maksimal facadehøjde på 4,5 meter og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

SEKUNDÆRE BYGNINGER

- 6.10 Sekundære bygninger må ikke placeres tættere på Guldyssevejs vejmidte end 12,5 meter. De må ikke placeres i strid med retningslinjerne i tinglyst servitut for gittermast med sirene. De må ikke placeres inden for drypzonen af de bevaringsværdige træer, som er nævnt i § 8.2.
- 6.11 Der må ikke opføres garager inden for lokalplanområdet. Carporte skal opføres uden inddækning på siderne.

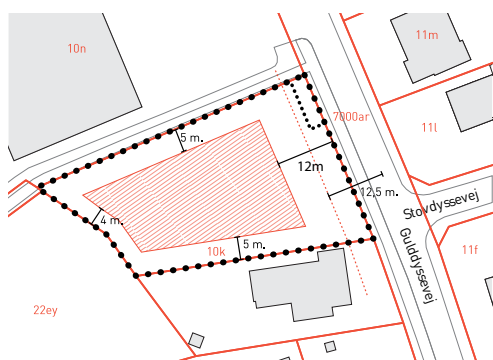


Fig.11. Udsnit af kortbilag 6 vedrørende bebyggelses omfang og placering.
© SDFE, Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- ▨ Byggefelt
- H-m Afstandsmål
- • • • • Vejbyggelinje

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområdets bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 6. Byggefeltets afgrænsning mod øst er fastlagt, så det er muligt at placere parkeringsplads, renovation, eventuel cykelparkering og lignende ud mod Gulddyssevej og derved friholde det resterende areal til boliger, haver og bevarelse af de udpegede træer.

Byggefeltet afgrænses mod syd af en afstand til skel på 5 meter for at sikre en passende afstand til parcelhuset, som er nærmeste nabo. Det er også af hensyn til naboen, at lokalplanen fastsætter en maksimal facadehøjde på 4,5 meter. Byggefeltets afgrænsning mod vest og nord ligger henholdsvis 4 og 5 meter fra skel. Afgrænsningen skyldes lokalplanens krav om bevaring af eksisterende egetræer, asketræer og elmetræer inden for lokalplanområdet (se § 8.2). Det er nødvendigt at sikre en afstand mellem træerne og ny bebyggelse, så bebyggelsen ikke skader træernes rodnet.

Bebyggelse må højst opføres i én etage. Roskilde Kommune ønsker, at give mulighed for mindre senioregnede boliger i Gundsømagle, så seniorer kan fortsætte deres liv i lokalområdet efter at deres parcelhuse er blevet for store. Derfor er det et ønske at lokalplanen udelukker boliger, som forudsætter trapper.

Lokalplanen fastlægger ikke nogen krav om tagets udformning, da der ønskes at give arkitektonisk frihed til at bygge gode, senioregnede boliger med et udtryk, der passer til lokalplanområdets grønne profil. Det er ikke tilladt at bruge en eventuel tagetage som en egentlig etage, men taghældningen kan udnyttes til at øge rumhøjden med loft til kip.

Lokalplanen fastsætter, at sekundære bygninger højst må opføres i én etage. Derudover er det som hovedregel bygningsreglementet, som fastsætter omfang og placering af sekundære bygninger. Sekundære bygninger må dog ikke placeres inden for Gulddyssevejs vejbyggelinje eller i strid med den tinglyste servitut for gittermast med sirene. Lokalplanen udelukker desuden, at sekundære bygninger placeres inden for drypzonen af bevaringsværdige træer, fordi det kan skade træernes rodnet.

Lokalplanen udelukker garager for at undgå, at parkeringspladserne kommer til at fremstå som en visuel mur ud mod Gulddyssevej.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER OG GAVLE

- 7.1 Boligbebyggelsens facader og gavle skal udføres med overflader i tegl og/eller træ. Der må ikke bruges materialer, som imiterer tegl eller træ.
- 7.2 Mindst 75 % af facader og gavle skal være udført i samme



Fig.12. Jordfarver der kan anvendes indenfor lokalplanområdet.

materiale og overfladebehandling. Det gælder for bebyggelsen som helhed og for den enkelte bolig. Sekundære bygninger er undtaget bestemmelsen.

- 7.3 Tegloverflader i blank mur skal fremstå i klassiske gule, røde eller brune teglfarver.
- 7.4 Tegloverflader, som er overfladebehandlet - f.eks. pudse, filtsede, vandskurede eller malede - skal fremstå i jordfarver jf. figur 12.
- 7.5 Overflader i træ skal være malede, tjærede eller lignende og fremstå i jordfarver. Dog må overfladerne også fremstå ubehandlede eller brændte.

TAGE

- 7.6 Tage skal udføres med overflader i lertegl eller tagpap og/eller tagvegetation.
- 7.7 Mindst 75 % af tagene skal være udført i samme materiale, overfladebehandling og farve. Det gælder for bebyggelsen som helhed og for den enkelte bolig. Sekundære bygninger er undtaget bestemmelsen.
- 7.8 Der må kun anvendes tagpap eller lertegl, med et maks. glanstal på 20. Lertegl skal fremstå i klassiske gule, røde eller brune teglfarver.
- 7.9 Der må kun anvendes sort tagpap.

ALTANER, KVISTE OG TAGTERRASSER

- 7.10 Der må ikke være kviste på tagfladerne. Omfanget af tagvinduer må ikke overstige 25 % af den enkelte tagflade.
- 7.11 Der må ikke etableres tagterrasser.

SOLENERGI

- 7.12 Anlæg til solenergi skal nedfældes i - eller ligge plant på tagfladen og skal være samme farve som tagfladen. Der må ikke sættes solenergianlæg op på facader, gavle eller på terræn.
- 7.13 Anlæg til solenergi må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

ANTENNER

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

SKILTE, FLAGSTÆNGER OG BELYSNING

- 7.15 Der må kun være skilte inden for lokalplanområdet, som hører hjemme i et boligområde - herunder vejnavneskilte,

husnumre og navneskilte. Skilte må ikke være større end 0,5 m². Skilte på facader og gavle må højst sidde 2 meter over terræn. Der må ikke sættes skilte på tagflader. Overkanten på skilte på terræn må højst være 1,5 meter over terræn.

7.16 Flagstænger må ikke være højere end 8,5 meter. Der må højst sættes én flagstang op på fælles udendørs opholdsarealer.

7.17 Der må kun etableres belysning på facader og gavle, ikke tage. Belysning må højst placeres 2,5 meter over terræn. Belysning skal være nedadrettet.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Kommunen ønsker med lokalplanen at sikre, at lokalplanområdets bebyggelse harmonerer med omgivelserne. Området ligger i midten af landsbyen Gundsømagle, og det er vigtigt, at der anvendes klassiske byggematerialer og farver på facader, gavle og tage, så bebyggelsen tilpasses omgivelserne. For at sikre en sammenhængende bebyggelse stiller lokalplanen krav om, at hovedparten af facader, gavle og tage fremstår i samme materiale, overfladebehandling og farve.

Når bebyggelsen kun må opføres i én etage, skal der ikke være mulighed for kviste eller tagterrasser for at undgå indbliksgener til naboejendomme og de fælles rekreative arealer rundt om Gundsømagle Kirke. Omfanget af tagvinduer begrænses til 25 % for at sikre, at tagmaterialerne - tegl eller tagpap - opleves som arkitektonisk gennemgående.

Lokalplanens krav til solenergianlæg skal sikre, at anlæggene ikke kommer til at dominere bygningerne eller friarealerne, men samtidigt giver muligheder for at opsætte solenergianlæg på tage. Planen begrænser også omfanget af skilte, flagstænger og belysning. Hensigten er, at lokalplanområdet fremstår som et boligområde uden store skilte, mange flagstænger og megen belysning som i et erhvervsområde.

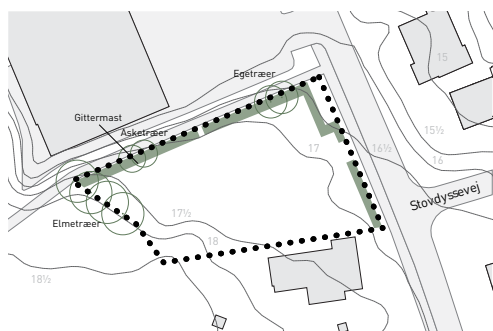


Fig. 13. Udsnit af kortbilag 7 vedrørende ubebyggede arealer. © SDFE og Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Bevaringsværdigt træ
- Beplantningsbælte
- Højdekurver (0,5 m)
- 33,5 Koter

§8 UBEBYGGEDE AREALER

UDENDØRS OPHOLDS- OG FRIAREALER

8.1 Ubebyggede arealer, som ikke bruges til vej, stier, parkering, skure, affaldsopvaring og lignende skal indrettes til udendørs grønne opholdsarealer til beboerne.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

8.2 De to egetræer, de to asketræer samt rækken af elmetræer, som er vist på kortbilag 7, må ikke fældes uden



Fig.14. Øverst - bevaringsværdige egetræer i skel mod Rosentorvet. Nederst - bevaringsværdige elmetræer i lokalplanområdets vestlige skel.

kommunens tilladelse. Ved etablering af belægninger inden for træernes drypzone skal disse være permeable.

- 8.3 Eksisterende træer, der skal bevares, skal beskyttes mod skader på rodnet, stamme og krone. Der må ikke afrømmes eller udskiftes jord omkring bevaringsværdige træer. Deres vækstvilkår skal beskyttes og der må ikke graves i træernes drypzone uden tilladelse. Der må ikke inden for drypzone etableres materialedepot/byggeplads eller aflæsses materialer.
- 8.4 Kravet om bevaring af asketræerne og forbuddet mod etablering af ikke-permeable belægninger inden for feltet omkring kan fraviges, hvis kravet strider mod tinglyst aftale om placering af en sirenemast.
- 8.5 Der kan meddeles dispensation til fældning af de udpegede træer, hvis de udgør en sikkerhedsmæssig risiko. Et udpeget træ, skal som udgangspunkt erstattes af et nyt træ af samme træart og i en størrelse på min 20 cm i omkreds målt i 1 meters højde.

HEGN

- 8.6 Inden for delområde 1 skal der langs lokalplanområdets østlige og nordlige afgrænsning etableres et beplantningsbælte med en bredde på mindst 2 meter, i princippet som vist i kortbilag 7. Eventuelle hegn op mod beplantningsbælterne mod øst og nord må kun være trådhegn med en maks. højde på 1,5 meter.
- 8.7 Hegn langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning skal være levende. Hegning skal ske med hensyntagen til bevaringsværdige elmetræer jf. § 8.2.

TERRÆNREGULERING

- 8.8 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 0,5 meter.
- 8.9 Der må ikke terrænreguleres indenfor drypzone af bevaringsværdige træer.

BELYSNING

- 8.10 Der må kun etableres belysning på ubebyggede arealer i form af pullertbelysning eller lignende med en lyspunkthøjde højst 1,2 meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet. Belysning af vej- og parkeringsarealer sker i henhold til § 5.8.

OPLAG

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

Redegørelse for ubebyggede arealer

Med lokalplanen ønsker kommunen at sikre bevaring af ege-, aske- og elmetræer inden for lokalplanområdet for at bibeholde de grønne karaktertræk. Kravet om bevaring bygger på en grundig analyse af de eksisterende træer ved lokalplanens udarbejdelse. Det er Roskilde Kommunes opfattelse, at ege- og asketræerne er markante og sunde træer, som giver kvalitet til omgivelserne uden at forringe mulighederne for at bygge boliger i området. Elmetræerne er sunde og en del af et gammelt markhegn og dermed et kulturhistorisk spor i Gundsømagle.

Askene står tæt på en sirenemast og er med til at skjule masten, så den ikke syner så meget i omgivelserne. Placeringen af sirenemasten er fastsat i en tinglyst aftale mellem Beredskabsstyrelsen og Roskilde Kommune. Lokalplanen aflyser ikke servitutten, og lokalplanens krav om bevaring af askene skal fraviges, hvis kravet strider mod bestemmelserne i servitutten (se afsnit om servitutter i kapitlet "Forhold til anden planlægning").

Desuden fastsætter lokalplanen, at der skal etableres et beplantningsbælte langs lokalplanområdets østlige og nordlige afgrænsning. Formålet med kravet er at sikre en grøn afgrænsning mod omgivelserne og undgå, at lygterne fra parkerede biler blænder trafikanter på Gulddyssevej. Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for hegn langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning, da den endelige udformning af bebyggelse og ubebyggede arealer afgør hvilken afgrænsning, der er brug for mod naboejendommen. Lokalplanen begrænser omfanget af terrænregulering og højde på belysning. Hensigten er at undgå en voldsom ændring af det eksisterende, naturlige terræn og belysning af de ubebyggede arealer, som kan genere naboer - både inden for og uden for lokalplanområdet.

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 Der skal etableres en fælles affaldsstation indenfor område anvist i kortbilag 7. Affaldscontainere skal hegnes mod omgivelserne enten som levende hegn eller hegn udført i træ.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.2 Tag- og overfladevand må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

VARMEPUMPER

- 9.3 Ved etablering af individuelle varmepumper skal disse placeres nord for boligbebyggelsen og afskærmes mod omgivelserne. En eventuel fælles varmepumpestation skal afskærmes mod omgivelserne visuelt og mod støj i form af sekundær bebyggelse.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

Der skal etableres en fælles affaldsstation for bebyggelsen for at reducere arealforbrug til affaldscontainere, som skal leve op til det til enhver tid gældende affaldsregulativ. I 2022 håndteres 10 affaldsfraktioner. Stationen skal placeres øst for bebyggelsen, så renovationsbiler har nem adgang til afhentning af affald. Stationen skal være indhegnet for ikke at skæmme omgivelserne.

Der er ikke særlige forhold, som nødvendiggør klimatilpasning mod nedbør. Det muliggøres dog at nedsive for at reducere afledning af overfladevand til offentlig kloak.

Området er naturgasforsynet. Da naturgas er under udfasning gives der mulighed for individuelle og fælles varmepumper som alternativ varmekilde. I så fald skal disse placeres, så de støjmæssigt ikke er til gene for beboerne selv og nærmeste naboer. Endvidere skal de tekniske anlæg afskærmes mod omgivelserne. Dette kan fx ske ved at integrere plads til varmepumper i eventuelle skure.

§10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af veje, stier, fælles parkeringspladser, fælles udendørs opholdsarealer og andre fælles faciliteter såsom affaldsopbevaring og et eventuelt fælles varmeforsyningsanlæg.
- 10.3 Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Roskilde Kommune.
- 10.4 Som alternativ til oprettelsen af en ny grundejerforening, kan grundejerne søge om at blive optaget i en eksisterende, godkendt grundejerforening. Det er en forudsætning, at den grundejerforening påtager sig de opgaver, som er beskrevet i lokalplanen.

§11 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 11.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 2.25 for denne lokalplans område.
- 11.2 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

OPHOLDSAREALER OG PARKERING

- 12.1 Boliger må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer samt parkeringspladser til biler og cykler er etableret.

FORSYNING

- 12.2 Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.

BEPLANTNING

- 12.3 Beplantningsbælte, som er nævnt i § 8.5, skal senest være etableret den førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

§13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

HANDLEPLIGT

- 13.3 Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

LOKALPLANENS JURIDISKE GRUNDLAG

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

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan og Teknikudvalget den 5. april 2022.

Claus Larsen

Formand for Plan- og Teknikudvalget

/

Martin Holgaard

Direktør for By, Kultur og Miljø

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

trafik- og mobilitetsplanlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

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

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er udpeget som en del af et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området ligger også inden for et indvindingsopland inden for OSD. Her skal grundvandet i særlig grad beskyttes.

Lokalplan 711 åbner mulighed for, at en eksisterende daginstitution kan rives ned og erstattes med 4-6 boliger. Boliger er ikke en anvendelse som medfører væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det fremgår af vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse. I denne vejledning er boliger ikke nævnt i oversigten i bilag 1 over virksomheder og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger knapt 2 km. fra Roskilde Fjord og derfor inden for den kystnære del af byzonen.

Roskilde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke medfører en visuel påvirkning af kystlandskabet. Lokalplanen åbner mulighed for 4-6 boliger i én etage midt i Gundsømagle – en landsby, som hovedsageligt består af parcelhuse i én og 1,5 etage. De nye boliger vil ikke kunne ses fra kystlandskabet. Kigget fra landsbyen mod kysten ændres ikke.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ikke inden for eller i nærheden af Natura 2000-områder eller natur- og vildtreservater. Nærmeste Natura 2000-områder er Gundsømagle Sø og Roskilde Fjord henholdsvis 1,5 og 1,8 km. væk.

Der findes ingen naturbeskyttelsesområder inden for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det nærmeste § 3-område er en sø på den anden side af Gulddyssevej. Roskilde Kommune vurderer, at lokalplanen er uden betydning for bevaringen af søen som naturbeskyttelsesområde.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for naturbeskyttelsesområder eller økologiske forbindelser, som er udpeget i kommuneplanen. Der findes ingen fredede arealer, fredskove, fortidsminder eller beskyttede diger inden for området. Området ligger ikke inden for skovbyggelinjer, kirkebyggelinjer eller beskyttelseslinjer omkring søer, åer eller fortidsminder. Lokalplanområdet ligger ikke inden for strandbeskyttelseslinjen.

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 i det øvrige hovedstadsområde. Her skal kommuneplanen bl.a. sikre, at byudvikling er af lokal karakter. Boligudbygning skal begrundes med lokale behov. Der skal sikres sammenhæng med eksisterende byområder og en skarp grænse mellem by og land. Lokalplan 711 udarbejdes i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2019. Lokalplanen åbner mulighed for et begrænset antal boliger i midten af Gundsømagle landsby.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 8.BS.24. Området må bl.a. bruges til boliger i op til 2 etager. Lokalplanen åbner mulighed for 4-6 nye boliger i én etage. Planen udarbejdes derfor i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

KULTURMILJØER

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget kulturmiljø. Lokalplanområdet ligger tæt på Gundsømagle Kirke., men kommuneplanen fastsætter ikke kirkeomgivelser omkring kirken.

PARKERINGSNORM

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser fastsætter, at der skal etableres mindst 1,5 parkeringspladser til biler per tæt/lav-bolig og 4- cykel p-pladser pr. bolig. Lokalplanen afviger normen i fht. cykelp-pladser idet der er tale om relativt små boliger, hvor det skønnes at 3 cykel p-pladser per bolig er tilstrækkeligt.

GRUNDSTØRRELSER

Almindeligvis skal det sikres, at grunde til tæt-lav bebyggelse ikke udstykkes mindre end 400 m² inklusiv andel af fælles friarealer. Såfremt boligbebyggelsen udstykkes gives der mulighed for at udstykke grunde på 250 m². Afgigelsen begrundes i nem adgang til grønne områder samt ønsket om at tilvejebringe mindre senioregnede boliger, hvortil er knyttet mindre vedligehold.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelsen af lokalplan 711 ophæves den hidtil gældende lokalplan 2.25 for den del af området, som er omfattet af lokalplan 711.

SERVITUTTER

Matrikelnummer 10k af Gundsømagle By, Gundsømagle, er omfattet af 2 tinglyste servitutter:

- Servitut 3712-18 af 15. april 1957
- Servitut 106869-18 af 13. september 1994

Servitut 3712-18 fastsætter en vejbyggelinje 12½ meter fra midten af Gulddyssevej. Inden for denne byggelinje må der ikke opføres bebyggelse eller placeres andre faste anlæg. Er der en højdeforskel mellem vejens niveau og niveauet for placering af bebyggelse, skal afstanden til vejmidte øges med 1,5 gange denne højdeforskel - dog mindst en meter. Der skal desuden være den fornødne bredde til passage mellem bygningen og vejbyggelinjen. Påtaleberettiget er Roskilde Kommune.

Servituten fastholdes. Lokalplanen sikrer en afstand på mindst 12½ meter fra bebyggelse til midten af Gulddyssevej.

Servitut 106869-18 giver Beredskabsstyrelsen ret til en gittermast med sirene og underjordiske kabler ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Servituten fastsætter et areal på 2 gange 2 meter, som skal friholdes foran sirenestyreskabet. Desuden må der ikke etableres beplantning, opstabling og lignende omkring gittermasten, som forringer funktionalitet eller adgangen til anlægget. Det fremgår af servituten, at gittermasten skal fjernes og retableres for Beredskabsstyrelsens regning, hvis matriklen skal bebygges. Påtaleberettiget er Beredskabsstyrelsen.

Servituten fastholdes. Roskilde Kommune har orienteret Beredskabsstyrelsen og Forsvarets Ejendomsstyrelse om lokalplanen i en indledende, teknisk høring. Ingen af de to myndigheder har haft indvendinger mod lokalplanen.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som lokalplan 711 åbner mulighed for, ikke påvirker nabokommunerne.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Gulddyssevej øst for lokalplanområdet er busbetjent og et eksisterende busstoppested fastholdes i lokalplanlægningen for at understøtte den kollektive trafikbetjening.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Lokalplanområdet har ved lokalplanens udarbejdelse ingen vejadgang. Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres vejadgang fra Gulddyssevej. Af hensyn til trafiksikkerheden og busdrift må der kun etableres én overkørsel, og denne overkørsel skal placeres ved sydskel.

Nord for lokalplanområdet ligger en fællessti for gående og cyklister fra Gulddyssevej til de grønne arealer omkring Gundsømagle Kirke. Stien er optaget som en offentlig sti selv om den delvist er placeret på privat jord langs Rosentorvets butikcenter.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanen indgår i Magretheskolens skoledistrikt. Da lokalplanen skal understøtte opførelsen af senioregnede boliger, forventes det, at realisering af lokalplanens indhold ikke vil påvirke skolekapaciteten.

FORSYNINGSPANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger inden for område, som er forsynet med naturgas, hvorfor det er muligt for bebyggelsen at tilslutte sig denne varmekilde. I henhold til kommunens Strategisk Klima- og Energiplan bør det dog tilstræbes i stedet at vælge vedvarende varmekilder, fx varmepumper, 0-energibyggeri eller lignende.

KLOAKERING

Området er separatkloakeret. Derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Gundsømagle vandværk. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra dette vandværk.

TELEDÆKNING

Nærmeste master til mobiltelefoni er ved lokalplanens udarbejdelse placeret ved Ladegårdsvej og vest for Gundsømagle bibliotek.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Anvendelsen af de dele af lokalplanområdet kan kræve tilladelse fra Beredskabsstyrelsen. Se nærmere i servitut 106869-18 af 13. september 1994. Servitutens hovedindhold er beskrevet i lokalplanens afsnit om servitutter.

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

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

DIGER

Der findes ingen beskyttede jord- og stendiger inden for lokalplanområdet.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

TRAFIKSTØJ

På miljøstyrelsens kort over støj fra veje og jernbaner fremgår det, at lokalområdet ikke er plaget af støj fra de omkringliggende veje og jernbaner.

Lokalplan 711 åbner mulighed for, at den eksisterende daginstitution rives ned og erstattes med boliger. Boliger er ikke en mere støjfølsom anvendelse af end en daginstitution. Boliger medfører ikke mere støj i nærområdet.

JORDFORURENING

Lokalplanområdet er ikke kortlagt forurenet på V2- eller V1-niveau. Det betyder, at der ikke er konstateret jordforurening (V2). Der er heller ikke viden om en tidligere aktivitet, som kan betyde, at jorden er forurenet (V1).

Lokalplanområdet er områdeklassificeret. Det betyder, at området er lettere forurenet på grund af længere tids forureningspåvirkning fra flere kilder så som bilers udstødning og industriens emissioner. Flyttes jord fra et område, som er områdeklassificeret, skal det anmeldes til kommunen. En lokalplan kan ikke stille krav til håndtering af forurenet jord.

MILJØSCREENING

På grundlag af en screening af de miljømæssige konsekvenser vurderer Roskilde Kommune, at forslag til lokalplan 711 ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen åbner mulighed for, at den eksisterende daginstitution rives ned og erstattes med 4-6 boliger. Det medfører så begrænset en indvirkning på miljøet, at lokalplanen ikke omfattes af krav om en egentlig miljøvurdering.

Miljøscreeningen kan rekvireres ved henvendelse til Roskilde Kommune.

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

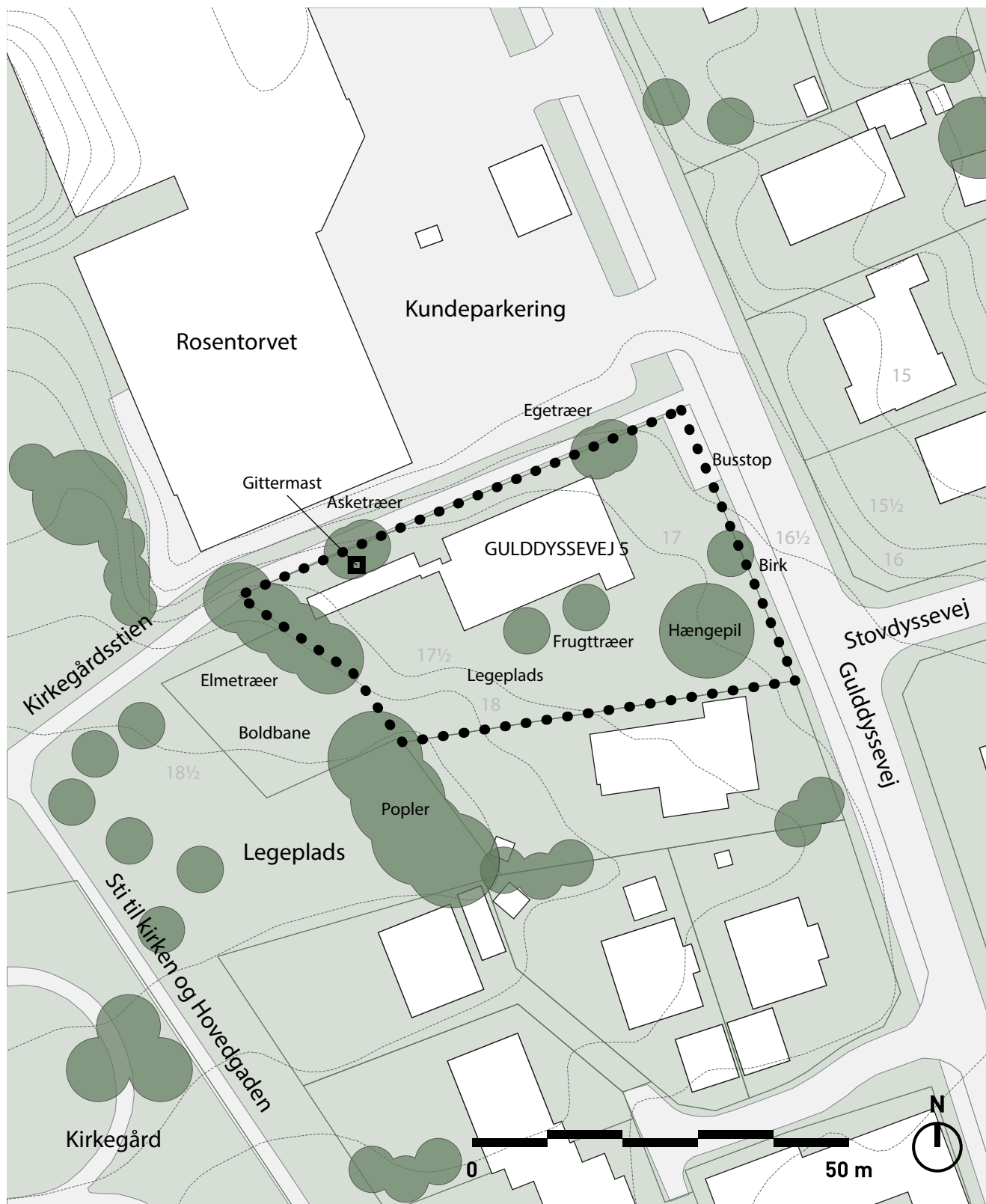
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2020

Signaturforklaring

- ● ◌ Lokalplanafgrænsning

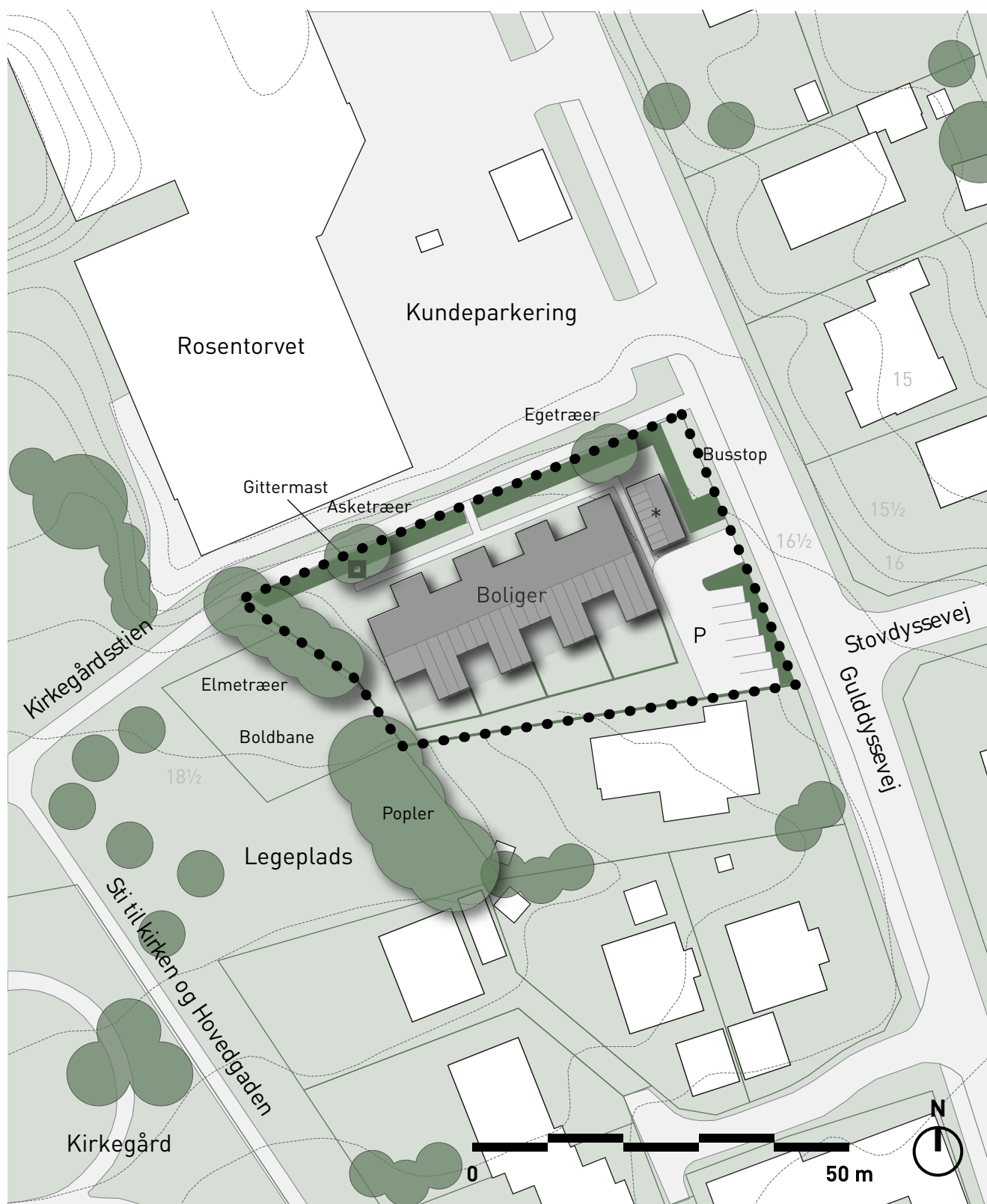


KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering

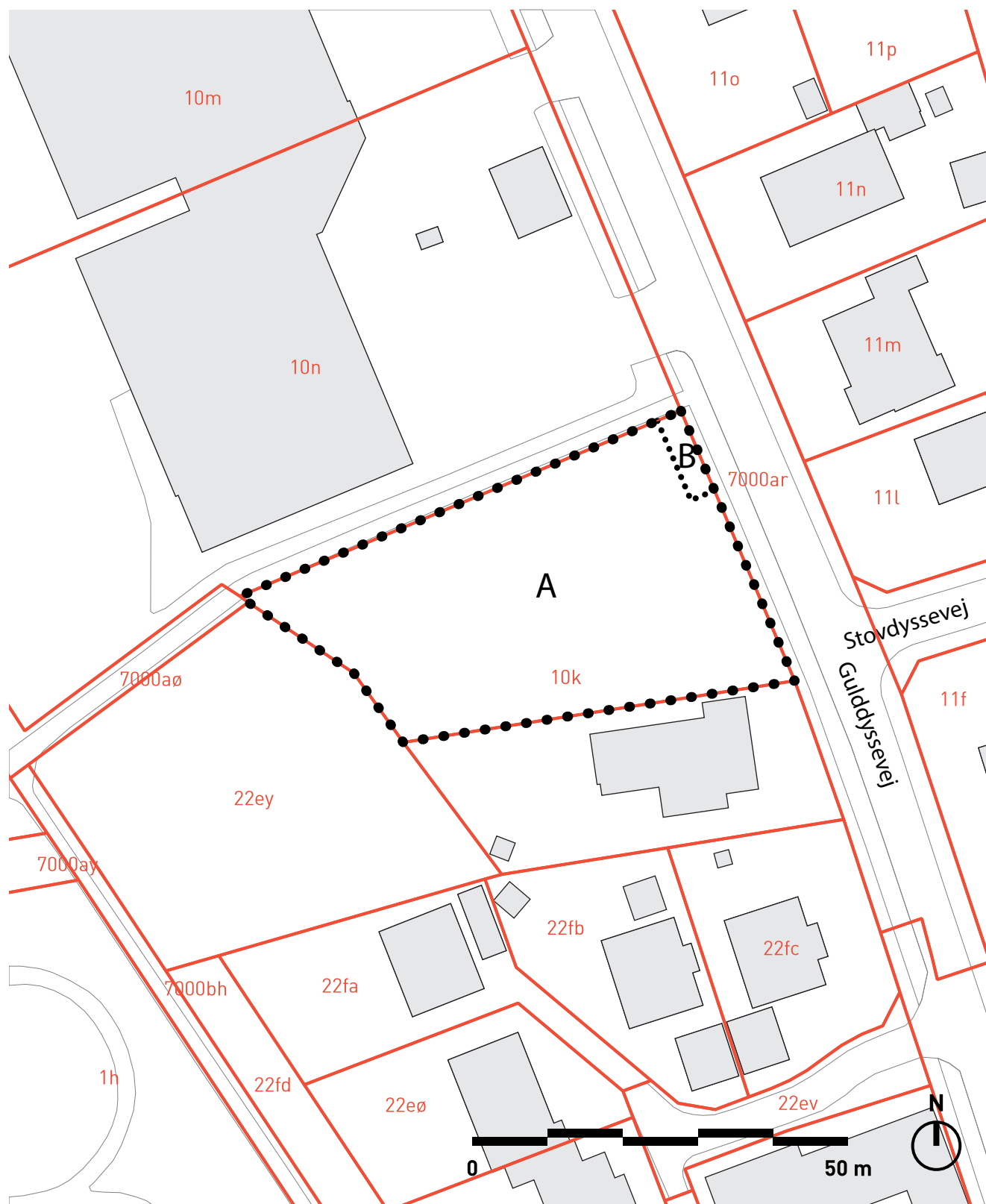
- Grønt område
- Træer og hegn
- Højdekurver 0,5m
- 33.5 Koter



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

- | | |
|----------------------------|------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgrensning | Grønt område |
| Bygning | Træer og hegn |
| Veje, stier og parkering | Højdekurver 0,5m |
| | 33.5 Koter |

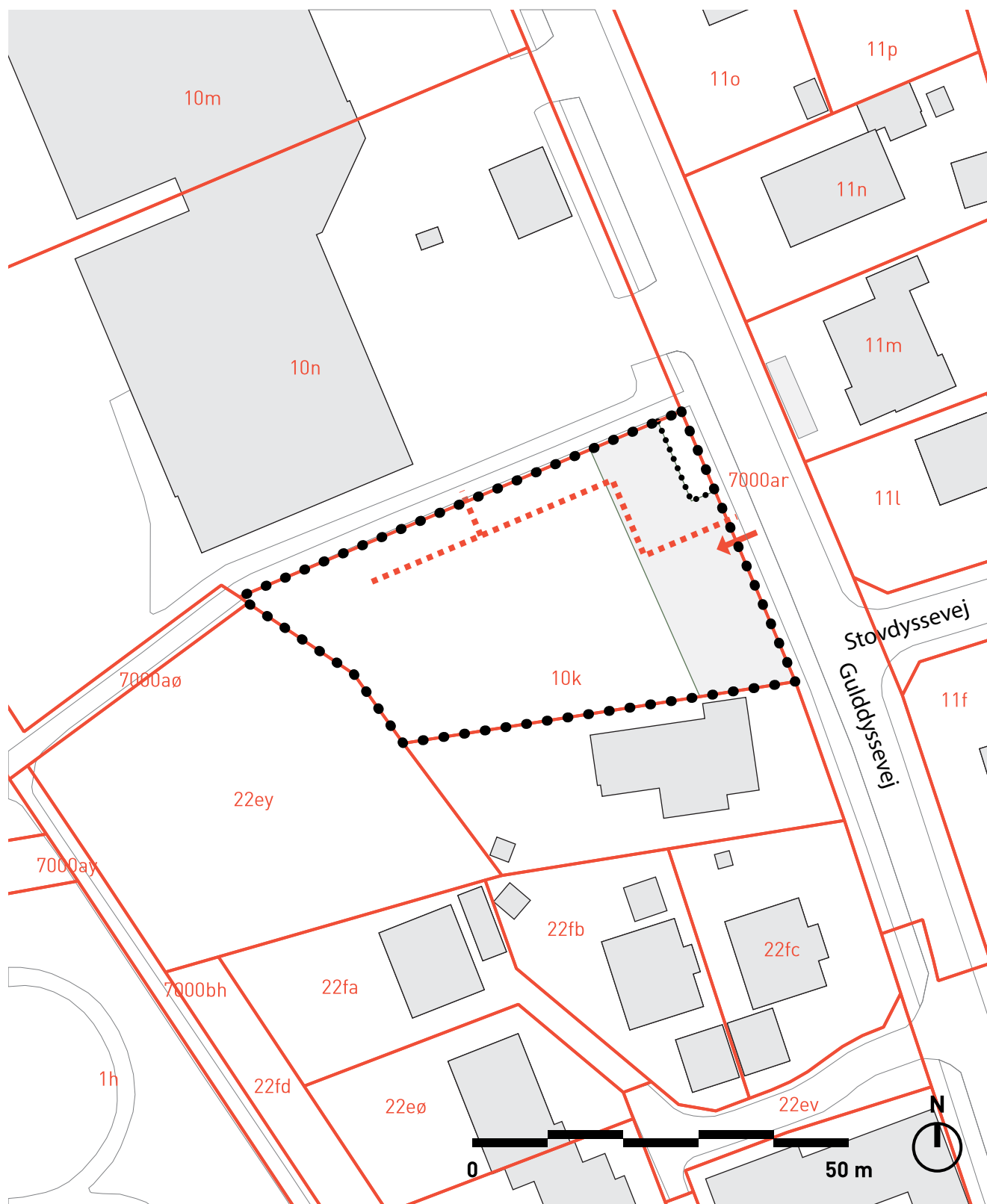


KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning
- Bygning
- ● ● Delområdeafgrænsning

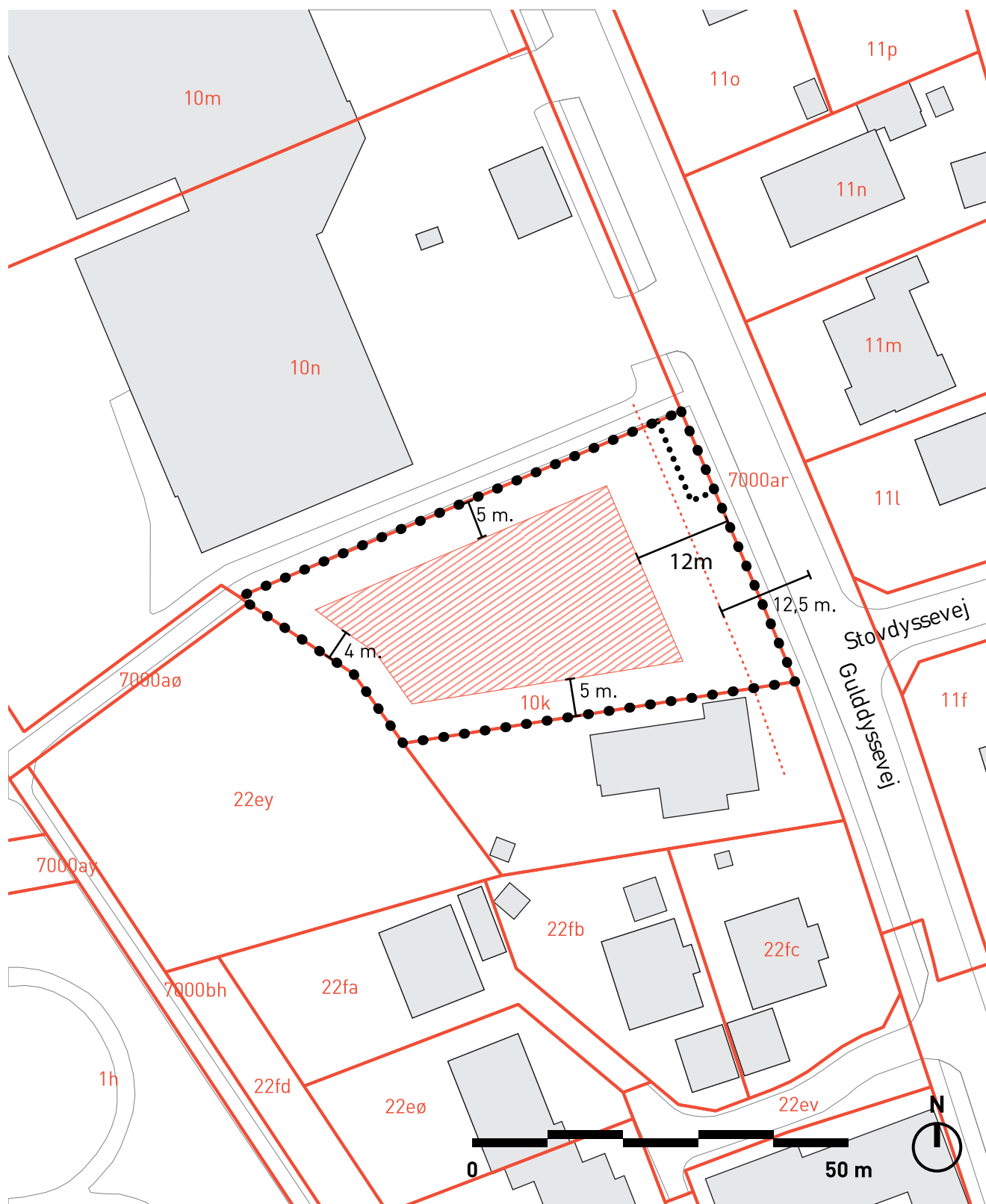
- A** Delområde
- 34d** Matrikelnummer



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

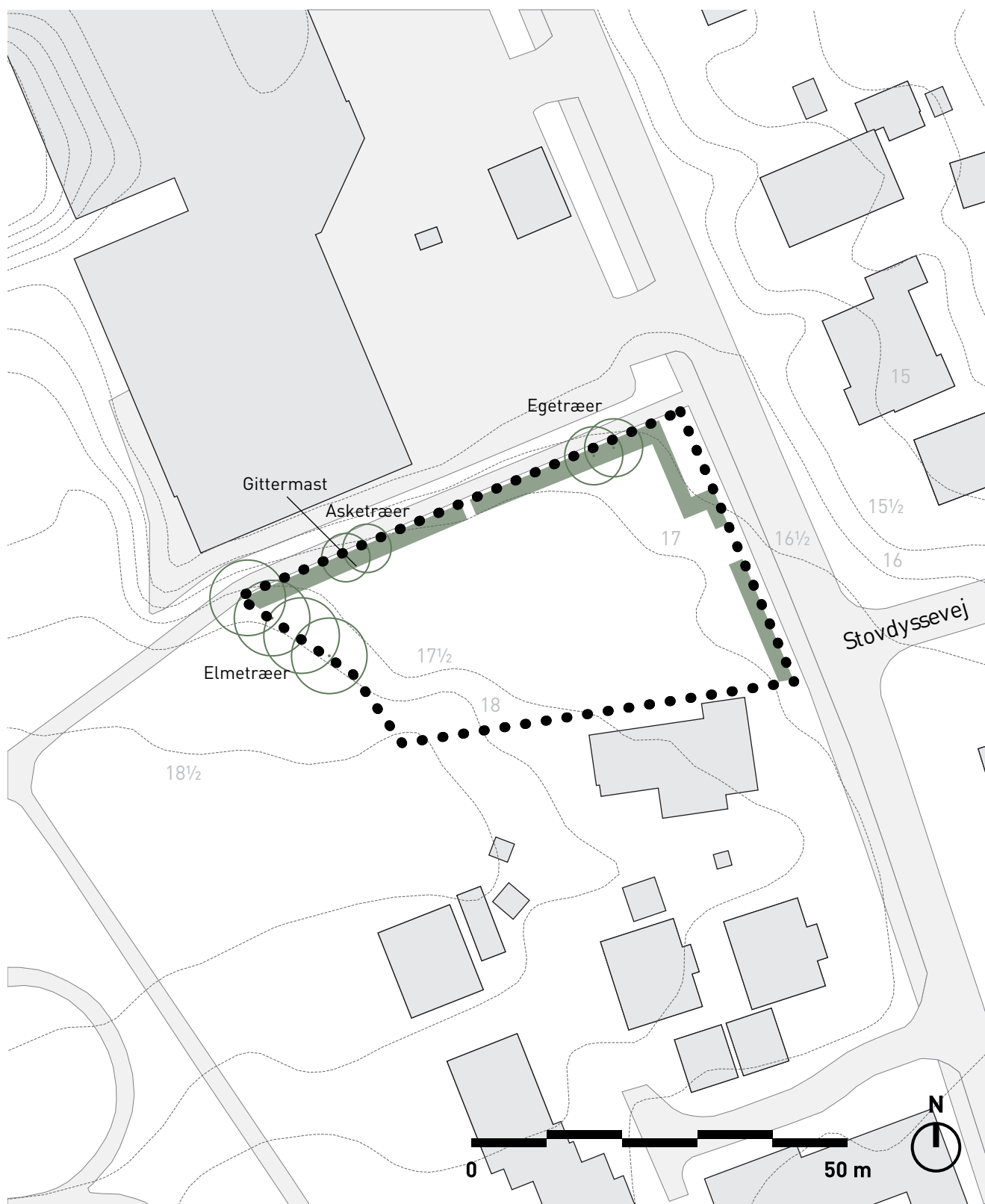
- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgrænsning | → Vejadgang |
| ■ Bygning | ... Stiadgang |
| | ■ Parkering og renovation |



KORTBILAG 6 - BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

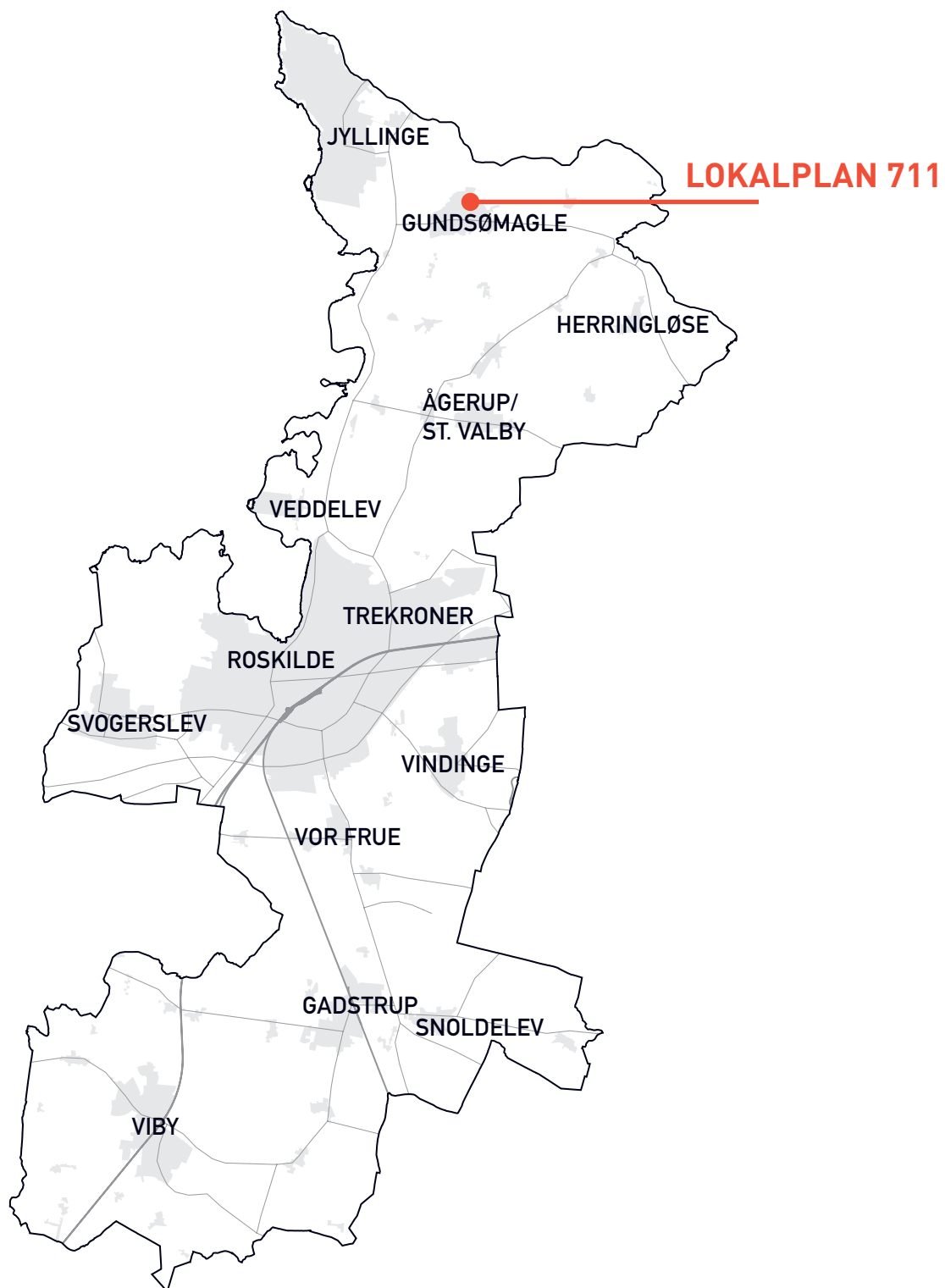
- | | | |
|-------|----------------------|---------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrensning | Afstandsmål |
| | Bygning | Vejbyggelinje |
| | Byggefelt | |



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgrensning | ○ Bevaringsværdigt træ |
| ■ Bygning | ■ Beplantningsbælte |
| | --- Højdekurver (0,5 m) |



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3605

planogudvikling@roskilde.dk