



ROSILDE
KOMMUNE



Bevarende lokalplan for Ny Højagergård

Lokalplan 677

Lokalplanens politiske behandling

29.september - 27. oktober 2017
13. december 2017
7. juni 2018
1. april 2025
9. april - 4. juni 2025
28. maj 2025
9. september 2025

Indledende offentlig høring
Økonomiudvalget, igangsætning af planproces
Plan- og teknikudvalget, godkendelse af 11-punktsprogram
Plan- og teknikudvalget, 1. behandling af lokalplanforslag
Offentlig høring
Borgermøde
Plan- og teknikudvalget, 2. behandling af lokalplanforslag

Indhold

Indledning 5

Generelt om lokalplaner	5
Introduktion til lokalplanen	5
Generelt om lokalplaner	6
Bæredygtighed i lokalplanen	12
Bæredygtighedscirklen	13

Bestemmelser og redegørelse 15

§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus	17
§3 Anvendelse	18
§4 Udstykning	19
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
§6 Bebyggelsens omfang og placering	21
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§8 Ubebyggede arealer	28
§9 Grundejerforening	31
§10 Aflysninger	31
§11 Lokalplanens retsvirkninger	32
§12 Vedtagelsespåtegning	32

Forhold til anden planlægning 35

Statslig planlægning	36
Kommuneplan 2019	37
Gældende lokalplan og servitutter	39
Planlægning ift. nabokommuner	39
Trafik- og mobilitetsplanlægning	39
Skoleplanlægning	40
Forsyningsplanlægning	40
Tilladelser fra andre myndigheder	41
Kulturhistorie	41
Miljømæssige forhold	42

Kortbilag 45

Kortbilag 1 - Luftfoto 2023	46
Kortbilag 2 - Område og zonestatus	47
Kortbilag 3 - Vej-, sti og parkeringsforhold	48
Kortbilag 4 - Bebyggelsens omfang og placering	49
Kortbilag 5 - Ubebyggede arealer	50

Indledning

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

Generelt om lokalplaner

Hvad er en lokalplan?

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

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

Hvem udarbejder lokalplaner?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til bygronomstilling@roskilde.dk

Lokalplanforslag

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

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

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

Indsigelser

I forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget kom der en række bemærkninger fra naboer, foreninger og en interesseorganisation.

For at imødekomme disse indsigelser blev der ved planens endelige vedtagelse indarbejdet bestemmelser vedr. følgende:

Den principielle linjeføring af de rekreative stier ændres på baggrund af indkomne bemærkninger. Blandt andet fjernes stiforbindelsen langs lokalplanområdets østlige skel, og der tilføjes en ny stiforbindelse langs Baunehøjvej.

Der gives mulighed for græsning i kratområdet nord for Fiskervejen. Dertil skærpes bestemmelserne for naturområdet for at sikre bedst mulige forhold for biodiversiteten.

Dispensation fra lokalplanen (planlovens §19 og 20)

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



Fig.1. Luftfoto af Veddelev halvøen. På kortet er lokalplanområdet markeret samt lokalplanområdet for bevarende lokalplan for Veddelev landsby nr. 179. Bevarende lokalplan for Ny Højagergård skal ses i sammenhæng med det bevaringsværdige kulturmiljø for Veddelev landsby som er beskrevet i lokalplan 179 fra 1985.

© SFDI, Roskilde Kommune



Fig.2. Fotoet fra 2024 viser Ny Højagergårds stuehus set fra gårdsiden.

© Roskilde Kommune

Introduktion til lokalplanen

Baggrund for lokalplanen

Roskilde Kommune ønsker at sælge Ny Højagergård til boligformål og frastykke markarealerne, således at disse kan bevares som offentlige arealer og omlægges til naturareal. Dette kræver en ny lokalplan. Lokalplanen er en bevarende lokalplan for Ny Højagergård, der lægger sig i forlængelse af den bevarende lokalplan 179 for Veddelev landsby. Den bevarende lokalplan for Ny Højagergård skal kunne sikre en bæredygtig udvikling af den oprindelige gård og skal kunne muliggøre følgende:

- anvendelse af Ny Højagergård til boligformål og frastykning af gårdens tilknyttede landbrugsjorde
- at Ny Højagergård kan indeholde op til fem boliger inden for eksisterende byggeri
- at Ny Højagergård og den tilstødende have bevares og omdannes nænsomt
- at de grønne arealer kan anvendes til natur- og rekreative formål og der kan skabes adgang til fortidsmindet ved Ny Højagergård



Fig.3. Skråfotoet viser tv. Veddelev Bygade, th. Veddelev parcelhuskvarter og den grønne kile imellem hvor Ny Højagergård ligger.

© SFDI, Roskilde Kommune

Lokalplanområdet idag

Lokalplanområdet består af Ny Højagergård og de grønne arealer nord og syd for gården.

Ny Højagergård

Ny Højagergård er en firlænget gård med en unik placering midt imellem Veddelev landsby og Veddelev parcelhuskvarter.

Stuehuset er indrettet til bolig, og der er i en del af den østlige ladebygning indrettet en lejlighed. Øvrige stald- og ladebygninger er uisolerede og uopvarmede.

Landbohaven syd for hovedhuset fremstår med store gamle træer, bede, buske- og skovområder. Haven er afgrænset af hæk mod syd. I haven ligger det fredede fortidsminde Ny Højagergård galleri, som er en del af tunestillingen. Galleriet ligger delvist nedgravet og skjult under træer og buske.

Der er vejadang til gården fra Fiskervejen nord fra gården.

De grønne arealer

Det grønne areal nord for Ny Højagergård er en åben græsmark med en lavning med et par træer og buske. Nord for græsarealet ud mod tilstødende marker er der et areal som er vokset i krat. I skellet mellem lokalplanområdet og tilstødende marker mod nord ligger et beskyttet jorddige og en §3-beskyttet sø.

Det grønne areal syd for Ny Højagergård er en åben græsmark. I det sydøstlige hjørne er indrettet et busstoppested mod Baunehøjvej. Mod sydvest er et mindre areal benyttet til legeplads i forbindelse med daginstitutionen Veddelev Børnehus.

Lokalplanområdet i fremtiden

Ny Højagergård

Lokalplanen skal sikre, at Ny Højagergård fortsat bevares som en firlænget gård. Det vil være muligt at indrette op til fem boliger ialt i gårdens udlænger inklusiv stuehus. Gårdens geometri, materialer og farver skal bevares, men gården kan renoveres og moderniseres.

Lokalplanen muliggør en stiforbindelse til Ny Højagergård Galleri. Dermed kan fortidsmindet fremover gøres offentligt tilgængeligt og betragtes af beboere og besøgende i området. Den øvrige del af Ny Højagergårds have skal fortsat være privat ejendom.

De grønne arealer

Lokalplanen muliggør, at de grønne arealer kan omdannes til naturformål, ved bl.a. at omlægge driften. Området kan dermed få en højere biodiversitet og øget naturkvalitet. Stier og funktioner, der understøtter leg og bevægelse kan aktivere beboere og besøgende.

Bæredygtighed i lokalplanen

● Arealforbrug

Geografisk placering: Lokalplanen ligger i eksisterende by og eksisterende forsyningsområde. Lokalplanområdet ligger med max. 15 minutter cykelafstand til skole og dagsinstitutioner. Der er længere afstand til dagligvarer, kulturinstitutioner, bibliotek og idrætsfaciliteter og lokalplanområdet ligger langt fra Roskilde Station og busstoppested med A-busser.

Naturudlæg: Lokalplanen sikrer et naturudlæg, med vådområde, hjemmehørende arter og naturlig succession mellem Veddelev landsby og Veddelev parcelhuskvarter. Lokalplanen sikrer adgang til naturområdet via stier.

Fortættet byudvikling: Lokalplanen sikrer en boligfortætning inden for eksisterende byggeri og sikrer en bygningsplacering i henhold til en stedsanalyse, således at planen understøtter eksisterende kvaliteter og videreudvikler dem.

● Biodiversitet

Blå/Grøn faktor: Lokalplanen muliggør en forbedring af biofaktor på over 10%, idet de grønne arealer fastholdes og kan overgå til naturformål. Befæstelsesgraden inden for lokalplanområdet fastholdes lav.

Grønne kvaliteter: Lokalplanen sikrer bevaringsbestemmelser for eksisterende træer og andre grønne kvaliteter. Den grønne kile i lokalplanen er sammenhængende med grønne arealer nord og syd for lokalplanområdet og udgør dermed en korridor for planter og dyr.

Blå kvaliteter: Lokalplanen sikrer, at et eksisterende vådområde og lavbundsareal bevares, ligesom beplantning og krat i den grønne kile bevares. Bestemmelser sikrer minimal befæstelsesgrad. Lokalplanen stiller krav om etablering af nye vådområder.

● Mobilitet

Forbindelser: Lokalplanen muliggør nye naturstier, der forbinder rekreative ruter i lokalområdet. Der udlægges ingen nye veje i lokalplanområdet.

Parkeringsanlæg: Lokalplanen muliggør terrænparkering og sikrer permeabel belægning og begrønning omkring parkeringspladser.

● Klimapåvirkning

Transformation: Lokalplanen sikrer bevaring af Ny Højagergårds stuehus og muliggør transformation af gårdens udlænger til boligformål. Dermed sikres kulturhistoriske bevaringsværdier og mulighed for reduceret klimapåvirkning.

Materialer og arkitektur: Lokalplanen sikrer principper for facadedetaljering og materialer, der understøtter en helstøbt arkitektur, der tilpasser sig stedet. Anvendelse af genanvendte og biogene materialer er muligt.

Cirkularitet: Lokalplanen sikrer brug af kalkmørtel, som gør det muligt at genbruge mursten. Det er ikke muligt at terrænregulere inden for lokalplanens delområde B2, idet området er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje - derfor kan der ikke opnås jordbalance i tilfælde af behov for udgravning af nyt fundament under udlænger.

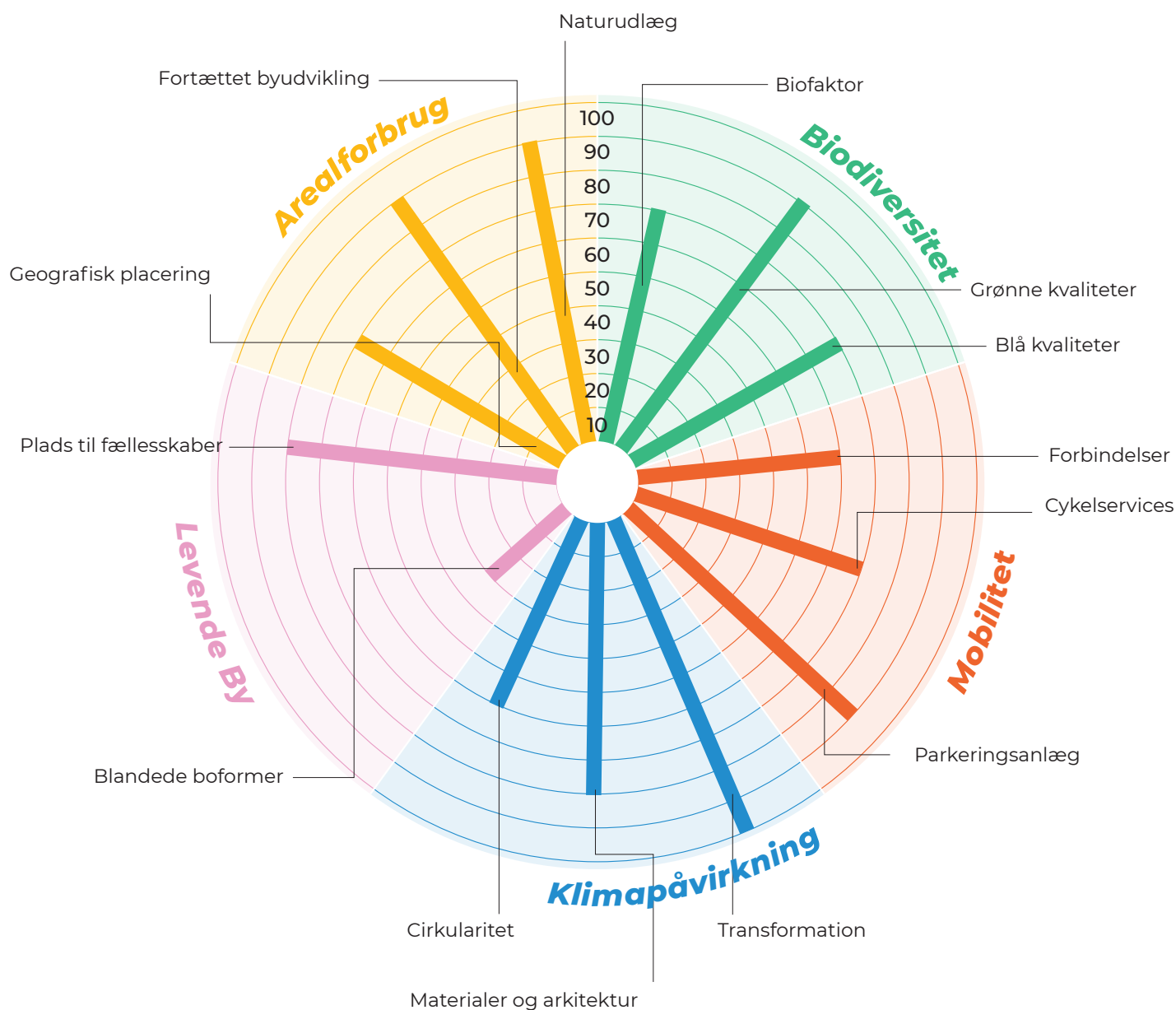
● Levende by

Blandede boformer: Lokalplanen muliggør en ny boligtype i Veddelev, idet det bliver muligt at indrette flere boliger i Ny Højagergård og der er dermed mulighed for at lave et bofællesskab med fem boliger.

Fællesskaber: Lokalplanen sikrer fælles udendørs opholdarealer for Ny Højagergårds beboere, idet kun sokkeludstyknings er mulige, og landbohaven er fælles for gårdens beboere. Lokalplanen stiller krav om et fælleshus/fælleslokale.

Bæredygtighedscirklen

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



Hvad er en bæredygtighedscirkel?

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

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

Bestemmelser og redegørelse

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§3 Anvendelse

§4 Udstykning

§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8 Ubebyggede arealer

§9 Grundejerforening

§10 Aflysninger

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning

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

§1 Formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre og fastholde bevaring af Ny Højagergård i sammenhæng med Veddelev landsby ved at
 - bevare den grønne kile mellem Veddelev og Veddelev Landsby
 - bevare Ny Højagergårds stuehus
 - om-, til- eller nybygning kun kan ske inden for de eksisterende bygningers geometri
 - udpege særligt bevaringsværdige træer
- 1.2 at muliggøre en bæredygtig udvikling af Ny Højagergård ved at
 - muliggøre frastykning af Ny Højagersgårds tilknyttede landbrugsjorde til natur
 - muliggøre omdannelsen af Ny højagergård til boligformål
 - Ny Højagergård kan indeholde flere boliger inden for eksisterende byggeri
 - de grønne arealer skal anvendes til naturformål med rekreative forbindelser
 - sikre stiadgange i området og adgang til fortidsminde ved Ny Højagergård

Redegørelse for lokalplanens formål

Den bevarende lokalplan har til formål at sikre bevaringsværdier for Ny Højagergård og de omgivende arealer som ligger som en del af den bevaringsværdige Veddelev landsby. Den øvrige del af Veddelev landsby er omfattet af Bevarende Lokalplan 179 for Veddelev Landsby fra 1985.

Ny Højagergård, de grønne arealer nord og syd for gården og Veddelev landsby er overordnet velbevaret og udgør i alt et originalt landsbymiljø. Veddelev rummede omkring 1800 omkring 15 gårde og 15 huse. Gårdene og husene lå langs den gennemgående plads i landsbyen (forten). Byens kær lå lidt vest for byen. Selvom, der kun ligger et par gårde tilbage i byen, er denne hovedform bevaret.

Lokalplanen sikrer bevaring af den grønne kile mellem Veddelev parcelhuskvarter og Veddelev landsby. Parcelhusene i Veddelev blev først udbygget fra ca. 1950 og den grønne kile markerer derfor den oprindelige afgrænsning af landsbyen.

Lokalplanen har både til formål at sikre de specifikke arkitekto-

niske bevaringsværdier og de kulturhistoriske bevaringsværdier for Ny Højagergård, således at bygningerne fremstår som en integreret del af det bevaringsværdige miljø omkring Veddelev landsby.

Ny Højagergård er (som de øvrige gårde i Veddelev landsby) en vigtig bebyggelsesstruktur i samspillet med den øvrige Veddelev landsby. Ny Højagergårds stuehus udpeges i lokalplanen som bevaringsværdig, mens gårdens udlænger enten skal bevares eller genopføres inden for de eksisterende bygningers geometri.

I lokalplanens bestemmelser om "bebyggelsens omfang og placering" og "bebyggelsens ydre fremtræden" fastsættes et specifikt sæt spilleregler for hvor og hvordan ombygning af eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal foregå. Bestemmelserne fastholder gårdens bebyggelsesstruktur og byggeriets udformning og sikrer et bygningsudtryk som er tilpasset landsbyens karakter.

Det er også et formål med lokalplanen at bevare landbohaven omkring Ny Højagergård. Landbohaven er væsentlig for bevaring af det originale landsbymiljø. Lokalplanen udpeger bevaringsværdige enkelttræer, som er karakteristiske for landbohaven, men også trægrupper og træækker som udgør en vigtig afgrænsning mellem landbohaven og de grønne arealer nord og syd for gården.

Lokalplanens hovedformål er bevaring, men lokalplanen skal også give mulighed for udvikling af Ny Højagergård og de grønne arealer. Hidtil har Ny Højagergård kun kunnet anvendes til landbrugsejendom, men denne lokalplan giver nu mulighed for at anvende gården til boligformål og til at indrette gården til flere boliger. Dette er for at understøtte mulighed for et varieret boligudbud, hvor mindre boliger kan etableres i nedlagte landbrugs-ejendomme i byzone.

Yderligere giver lokalplanen mulighed for at omlægge markarealerne til arealer med større naturindhold og bedre forhold for biodiversiteten, hvor arealerne tidligere kun har kunnet anvendes som dyrkede marker.

§2 Område og zonestatus

Lokalplanområde

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matr. nr.: 12ai, 12e, 12qv, samt dele af 12k, 12le, 7000h, 7000d af Veddelev by, Himmelev samt alle parceller, der efter den 22. august 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

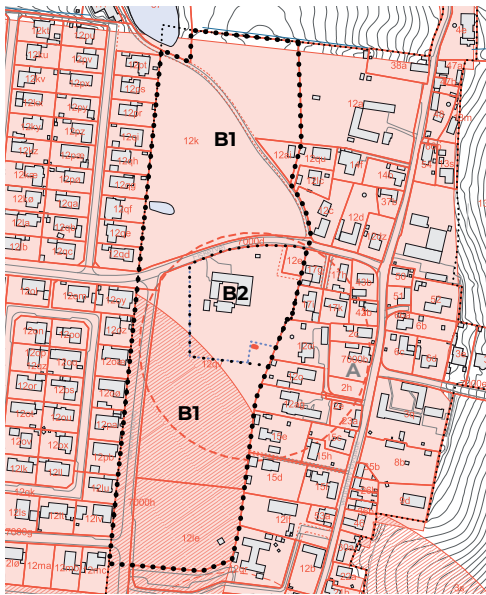


Fig.4. Udnit af kortbilag 2.
© SDFE, Roskilde Kommune

Delområder

2.3 Lokalplanområdet består af to delområder B1 og B2 som vist på kortbilag 2.

§3 Anvendelse

Delområde B1

3.1 Delområde B1 må kun anvendes til rekreative formål i form af naturområde, rekreativt område med legeplads- og fritidsfaciliteter eller til dyrkningshaver.

Delområde B2

3.2 Delområde B2, som omfatter Ny Højagergård, må kun anvendes til helårsboligformål, i form af etageboliger, tæt-lav eller landbrugsejendom, med tilhørende fælleshus og fællesfaciliteter.

3.3 Herudover kan der på Ny Højagergård, foruden liberalt erhverv i egen bolig, i stueetagen indrettes kreative erhverv med mulighed for mindre værksted samt salg af egne produkter, under forudsætning af:

- at der bibeholdes en bolig på ejendommen,
- at virksomheden drives af ejendommens beboere,
- at virksomheden kan klassificeres som miljøklasse 1, jf. Håndbog om miljø og planlægning.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen muliggør, at Ny Højagergård (delområde B2) kan anvendes til boligformål og ikke kun som landbrugsejendom. Det bliver dermed muligt at frastykke jordene fra Ny Højagergård og således vil landbrugspligten bortfalde.

Ligesom i det øvrige boligområde i Veddelev landsby muliggør denne lokalplan, at der under visse forudsætninger kan etableres virksomhed i tilknytning til bolig på Ny Højagergård. Det er væsentligt at evt. virksomhed drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes. Evt. virksomhed må ikke medføre ulempe for naboer og må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Samtidig muliggør denne lokalplan, at delområde B1 kan anvendes til naturområde, leg- og fritidsaktiviteter. Lokalplanen understøtter dermed den politiske målsætning om rigere og større natur og øget biodiversitet i kommunen.

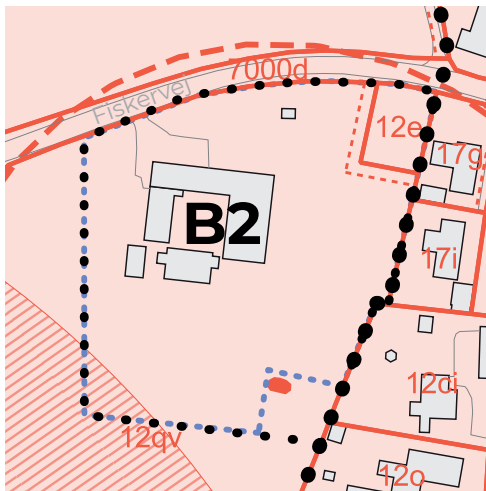


Fig.5. Udsnit af kortbilag 2. Den blå linje viser udstykningsprincip, hvor det kan ses at området skal udstykkes således, at der bliver en offentlig tilgængelig sti-forbindelse med offentlig adgang til fortidsmindet.

© SDFE, Roskilde Kommune

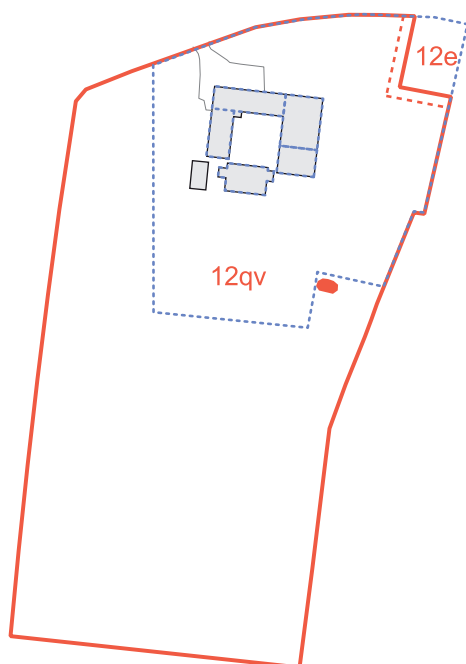


Fig.6. Udstykningsprincip. Det er muligt at sokkeludstykke Ny Højagergårds udlænger i op til tre selvstændige boligenheder. Skellet imellem de enkelte boligenheder kan tilpasses et konkret projekt. Ny Højagergårds stuehus kan udstykkes som selvstændig boligenhed. Udstykningen skal ske som sokkeludstykning med maksimalt 50cm areal uden for bygningens grundareal. Ved udstykning af selvstændige boligenheder inden for delområdet B2 skal alle udearealer (parkering, gårdsplads, have) være fælles for alle boligenheder, således at området fremtræder som en sammenhængende helhed.

© SDFE, Roskilde Kommune

§4 Udstykning

- 4.1 Matr. 12qv og 12e kan udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Det er muligt at udstykke Ny Højagergårds længer i selvstændige boligenheder i form af sokkeludstyknings med maksimalt 50cm areal foran bygningsafgrænsning i princippet som vist på fig. 6. Hvis gården udstykkes i selvstændige boligenheder skal haven, gårdspladsen og parkering udmatruleres samlet som fællesarealer for områdets beboere.

Redegørelse for lokalplanens udstykning

Ved denne lokalplans tilblivelse er Matrikel 12qv og 12e kommunalt ejet. Lokalplanen muliggør, at Roskilde Kommune kan udstykke matriklen, således at Ny Højagergård kan frasælges til boligformål, mens de grønne arealer kan bevares som kommunalt ejede offentlige arealer.

Udstykning skal alene frastykke eksisterende bebyggelse med tilhørende have fra de oprindelige landbrugsarealer. Det er ikke hensigten med udstykningen, at der kan etableres ny bebyggelse.

Ejendommen Ny Højagergård skal, bortset fra de egentlige markarealer, fremtræde som en sammenhængende helhed, både hvad angår bygninger og hvad angår udenomsarealer. Det er hensigten at muliggøre indretning af flere boliger i gårdens udlænger og dermed muliggøre etablering af et bofællesskab. Derfor muliggør lokalplanen udstykning af Ny Højagergårds udlænger i selvstændige boligenheder. For at fastholde gården som en sammenhængende helhed kan udstykning alene ske i form af sokkeludstyknings. Haven, gårdspladsen, parkeringsarealer mv. skal fremstå som fællesarealer for områdets beboere. Se mere om grundejerforening i §9.

Det er hensigten at muliggøre, at fortidsmindet, som ligger i Ny Højagergårds have, kan blive offentlig tilgængeligt. Ny Højagergård Galleri, som er en del af Tunestillingen, kan matrikuleres sammen med de grønne arealer, og der kan laves historieformidling af fortidsmindet, som en del af en rekreativ rute i landsbyen.

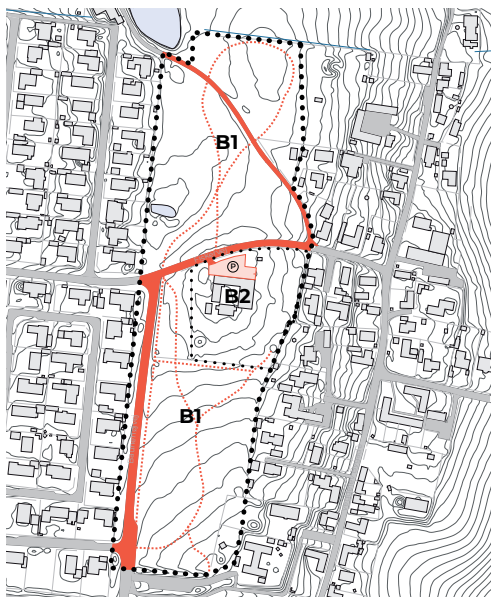


Fig. 7: Udsnit af kortbilag 3.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

• • •	Lokalplanaftgrænsning
■	Bygning
—	Vej, sti og parkering
---	Bygningskitse
.....	Planskitse
—	Vej
- - -	Sti
Ⓟ	Parkering

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

- 5.1 Der skal etableres en vejadgang til delområde B2 fra Fiskervejen som vist på kortbilag 3.

Stier

- 5.2 Der skal etableres offentligt tilgængelige naturstier inden for lokalplanområdet med en placering i princippet som vist på kortbilag 3. Naturstier skal etableres som trædestier eller stier belagt med grus.

Bilparkering

- 5.3 Der skal anlægges 1,5 p-plads pr. bolig.
- 5.4 Parkering til biler skal placeres inden for arealet markeret på kortbilag 3.
- 5.5 Parkering til biler skal afskærmes af hæk med en højde på mindst 1,2 meter eller flerstammede træer mod Fiskervejen.
- 5.6 Parkeringsareal skal etableres med permeabel belægning i enten grus, brosten i nordisk granit eller chaussesten i nordisk granit.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Der kan etableres en vejadgang til Ny Højagergård fra Fiskervejen.

Lokalplanen muliggør etablering af naturstier, der kan skabe nye rekreative ruter for gående. En af de planlagte stiforbindelser løber langs Baunehøjvej og fører ned til et busstoppested. Denne sti bliver udlagt som natursti med mulighed for at etableres som en dobbeltrettet cykelsti og gangsti på sigt. Derudover løber en af de planlagte stiforbindelser op langs yderkanten af Ny Højagergårds have, og fører op til det fredede fortidsminde Ny Højagergård Galleri som er en del af Tunestillingen. Der kan dermed laves historieformidling af fortidsmindet, som en del af en rekreativ rute i landsbyen. Stisystemet kan forbindes videre til fortidsmindet syd for lokalplanområdet, som også er en del af Tunestillingen. I den nordlige del af lokalplanområdet følger en af de planlagte stier et eksisterende spor. Stien fungerer dermed også som adgangsvej for landmanden med marker nord for lokalplanområdet, idet den muliggør passage med landbrugsmaskiner.

Parkering skal etableres inden for arealet angivet på kortbilag 3. Hvis Ny Højagergård indrettes til flere boligenheder, skal der etableres en fælles parkeringsplads. Der må ikke etableres parkeringsareal i gårdrummet eller i den øvrige have omkring gården idet disse skal være fælles udendørs opholdsarealer for gårdens beboere. Parkeringsareal skal fremstå diskret og indbydende og skal derfor afskærmes af beplantning mod Fiskervejen og anlægges i grus eller chaussesten.

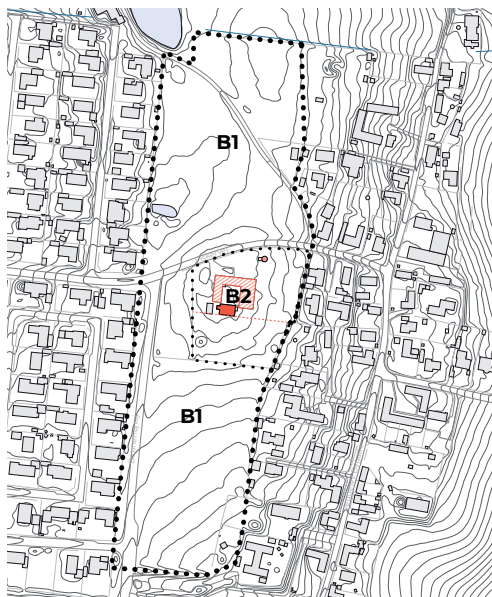


Fig.10. Udsnit af kortbilag 4.
© SDFE, Roskilde Kommune

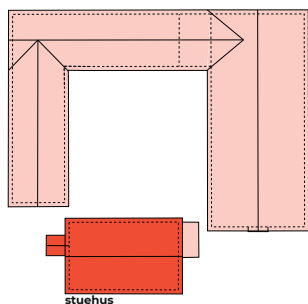


Fig.8. Ny Højagergårds stuehus inkl. vestligt udhus er udpeget som bevaringsværdigt. De øvrige tre udlænger skal genopbygges i de eksisterende udlængers fodaftryk, hvis de nedrives.
© Roskilde Kommune

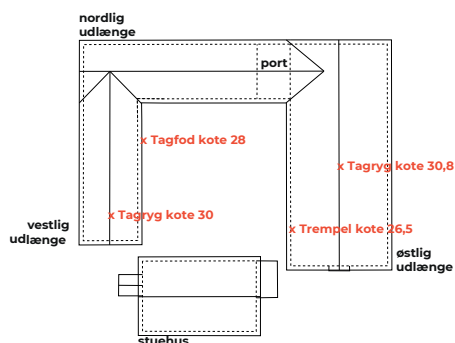


Fig.9. Princip for udlængers tagform med angivelse af koter for tagryg, tagfod og trempel. Kote for tagfod og trempel er ens for alle tre udlænger på inderside og yderside. Tagryggen på den østlige udlænge er højere end den nord- og vestlige udlænge.
© Roskilde Kommune

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Byggeret og boligantal

- 6.1 Ny Højagergårds eksisterende stuehus skal bibeholdes som én bolig.
- 6.2 De øvrige tre udlænger kan indrettes til maksimalt fire boliger.
- 6.3 Der skal indrettes minimum 200 m² fællesfaciliteter i form af fælleshus, værksted eller lign. eller lokaler til virksomhed i overensstemmelse med §3 inden for det samlede etageareal.

Ny Højagergårds stuehus

- 6.4 Ny Højagergårds stuehus, som er udpeget som bevaringsværdigt på kortbilag 4, må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i sin ydre fremtræden uden byrådets tilladelse.
- 6.5 Stuehuset må kun ombygges eller på anden måde ændres i henhold til bestemmelserne i § 7.

Ny Højagergårds udlænger

Typologi

- 6.6 Ny Højagergård skal være en firelænget gård med en portåbning til gårdrummet. Den vestlige, nordlige og østlige udlænge skal være sammenhængende. I den nordlige udlænge skal der være en portåbning mod gårdrummet.

Placering og geometri

- 6.7 Hvis eksisterende udlænger nedrives skal de genopbygges i de eksisterende udlængers fodaftryk med samme geometri som eksisterende gårdlænger.

Højde og etageantal

- 6.8 Tagryg på vest- og nordlængen skal opføres i kote 30 (+5 cm). Tagryg på østlængen skal opføres i kote 30,8 (+5 cm). Udlænger skal opføres med en tagfod i kote 28 (+5 cm) og en trempelspids i kote 26,5 (+5 cm). Se fig. 10 og 11.
- 6.9 Byggeri må maksimalt opføres i én etage med udnyttet tagetage.

Tage

- 6.10 Tage skal opføres med trempel og saddeltage med tagudhæng. Tagudhæng langs facader må højst være 50 cm, målt vandret fra mur til yderside af spær. Tagenes udformning, taghældning og udstrækning skal være som eksisterende tag se fig. 11.

Adgang

- 6.11 Hovedadgang til boliger i udlænger skal etableres fra gårdrummet.

Sekundær bebyggelse

- 6.12 Inden for delområde B1 må der opføres sekundær bebyggelse til 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. Det enkelte byggeri må ikke overstige 50 m². Der må maksimalt opføres 150 m² sekundær bebyggelse.
- 6.13 Inden for delområde B2 må der ialt opføres op til 100 m² sekundær bebyggelse i form af redskabskur, overdækninger, skur til varmepumper, hønsehus, drivhus og lignende. Det enkelte byggeri må ikke overstige 50 m². Sekundær bebyggelse skal placeres øst eller vest for gården og ikke længere mod syd, end stuehusets sydfacade.
- 6.14 Inden for delområde B2 må der ikke etableres garager og carport.
- 6.15 Der kan inden for delområde B2 placeres en mast til mobiltelefoni og tilhørende teknikskur med en placering og højde, der svarer til den eksisterende mast og det eksisterende teknikskur markeret på kortbilag 4.
- 6.16 Ved etablering af varmepumpe(r) skal den/de placeres mindst 2,5 meter fra boligernes opholdsareal. Etableres flere varmepumper, skal de placeres samlet i skur.

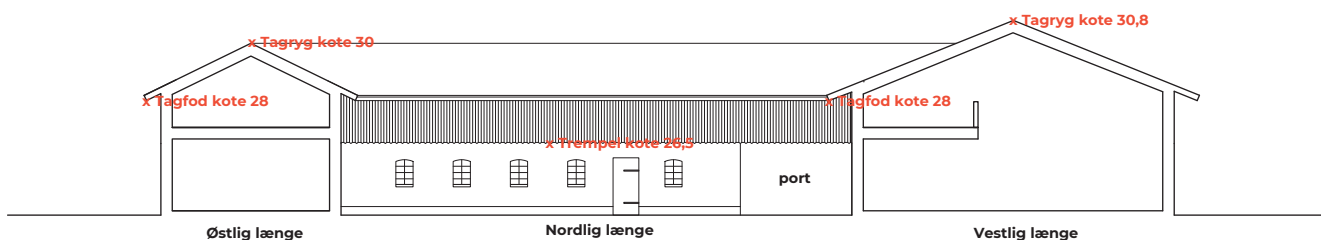


Fig.11. Princip for udlængers tagform med angivelse af koter for tagryg, tagfod og trempel. Kote for tagfod og trempel er ens for alle tre udlængere på inderside og yderside. Tagryggen på den østlige gårdlænge er højere end den nord- og vestlige udlænge. Trempelspids defineres som det nederste punkt i den udvendige bræddebælgning. Tagfod defineres som det nederste punkt i den udvendige tagkonstruktion.

© Roskilde Kommune

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen muliggør indretning af Ny Højagergård til flere boliger. Dette er for at muliggøre eksempelvis mindre boliger, seniorboliger, bofællesskaber, generationsboliger og andre boligtyper som efterspørges i Veddelev og Roskilde. Dette understøtter Roskilde Kommunes planstrategi om byer i social balance.

I Veddelev landsby iøvrigt (som er omfattet af bevarende lokalplan 179) er der kun mulighed for én bolig på hver ejendom, med undtagelse af Broagergård som kan omdannes til flere boliger,



Fig.12. Billedet viser en gammel lade, som er indrettet til en moderne bolig. Et dogme for ombygningen af laden har været at bevare mange af bygningens oprindelige elementer og benytte ny rå materialer. Ved at tage udgangspunkt i bygningens egen identitet og kulturarv kan man med få præcise arkitektoniske greb opnå spændende og uventede arkitektoniske og funktionelle kvaliteter, som man ikke kan opnå i nybyg eller i mere drastiske ombygninger.

© Laden på Svartingehus

hvilket allerede er realiseret.

Ny Højagergårds stuehus er i ét plan med udnyttet tagetage og rummer ca. 209 m². I en del af gårdens østlige længe er indrettet en lejlighed på ca. 165 m². De øvrige udlænger er ved lokalplanens udarbejdelse ikke udnyttet til boligformål. Lokalplanen giver mulighed for at indrette boliger i de øvrige længer i to plan dvs. én etage med udnyttet tagetage med trempelhøjde.

Lokalplanens bestemmelser om byggeriets omfang og placering har til hensigt at sikre bevaringsværdier inden for lokalplanområdet. Bevaringsværdier inden for lokalplanområdet skal ses i sammenhæng med det bevaringsværdige landsbymiljø omkring Veddelev landsby, som er omfattet af Bevarende Lokalplan 179 for Veddelev Landsby fra 1985.

Ny Højagergård er bevaringsværdig i sin helhed på grund af gårdens placering i tilknytning til Veddelev landsby, de grønne arealer og fortidsmindet Ny Højagergård Galleri. Desuden udgør gårdens bebyggelsesstruktur, de enkelte bygningers udformning og arkitektoniske udtryk en bevaringsværdi.

I "Roskilde - Bevaringsværdier i byer og bygninger - 1990", der udpeger bevaringsværdier er Ny Højagergård registreret med middel bevaringsværdi (SAFE-registrering).

I denne lokalplan udpeges Ny Højagergårds stuehus som bevaringsværdig og må dermed ikke nedrives. Stuehuset er udpeget som bevaringsværdigt da det er bygget i gedigne materialer med et udtryk som er typisk for gårde fra dens samtid. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse trænger gården til en gennemgribende renovering for at stå i sin oprindelige stand. Stuehuset må kun ombygges i henhold til bestemmelserne i §7, hvilket sikre, at stuehuset ved renovering tilbageføres til sin oprindelige stand og sit oprindelige udtryk.

Ny Højagergårds stuehus og udlænger danner tilsammen en gårdstruktur, som er vigtig del af Veddelev landsbys kulturhistorie. Gårdstrukturen er bevaringsværdig og hvis ikke det er muligt at bevare de eksisterende udlænger ved indretning til boliger, skal der opføres nye længer med præcis samme placering og geometri som de oprindelige længer. Bestemmelser om tagryg, tagfod, trempelhøjde og tagform skal sikre bevaring af gårdens geometri.

Det er alene inden for gårdens eksisterende volumen og geometri, der kan indrettes til boligformål, og landsbyen bliver derfor ikke belastet af ny bebyggelse.

Gården er omfattet af en fortidsbeskyttelseslinje omkring Ny Højagergård galleri, og der må derfor ikke foretages ændringer i området uden Roskilde Kommunes dispensation.

Inden for delområde B1 ligger idag et klubhus på ca 50m² og der er legehus/pavillion/ overdækning på ca 25m² som en del af en legeplads til en kommunal institution. Disse eksisterende anlæg anses som sekundær bebyggelse og der kan derfor herudover alene opføres ca. 75m² sekundær bebyggelse, inden for delområde B1 til lignende formål.



Fig.13. Ny Højagergårds stuehus (nordfacade) fotograferet i 2024.
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.14. Ny Højagergårds oprindelige tag kunne have været et falstegltag med profil som ovenstående.

Fig.15. Historisk foto af Ny Højagergårds stuehus set fra syd. Her ses falstag og oprindelige vinduer og terrassedøre med opsprosnings og detaljering. Haven ses også med barokke træer.

© Historiske fotos



§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny Højagergårds stuehus

- 7.1 Ny Højagergårds stuehus, som er udpeget som bevaringsværdigt på kortbilag 4, må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i sin ydre fremtræden uden byrådets tilladelse.

Facader

- 7.2 Ved reparationer af murværk på stuehusfacade og læmure skal der anvendes teglsten og fuge i samme farve, tekstur, format og patina som oprindelige teglsten og fuge. Der skal anvendes kalkmørtel. Der skal anvendes samme forbandt, som findes i forvejen på bygningen.

- 7.3 Ved reparation af murværk på stuehusfacade skal oprindelige arkitektoniske detaljer som gesimsbånd, vandret murbånd og originale detaljer i murværket bevares.

Vinduer og døre

- 7.4 Ved udskiftning af vinduer skal nye vinduer være med karm og -rammer i træ. Nye vinduer må ikke være i træ-alu. Opdeling af vinduer skal være med lodpost og sprosser som eksisterende eller oprindelige vinduer se fig. 13 og 15. Der må ikke anvendes buet vinduesglas. Kravet gælder også ved udskiftning af vinduer, som ikke er udført som de oprindelige.



Fig.16. Fotos Ny Højagergårds gårdlænger fra 2024.
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.17. Klassiske jordfarver i grøn, rød, sort og hvid.
Det anbefales at benytte linoliemaling til træværk.
© Center for bygningsbevaring, Raadvad

7.5 Ved udskiftning af sålbænke skal nye sålbænke udføres i røde teglsten og fuge i samme farve, tekstur og format som eksisterende teglsten og fuge.

7.6 Ved udskiftning af døre skal de nye døre være med karm og - rammer i træ. Terrassedøre skal etableres med partier af glas med en opdeling som eksisterende døre eller oprindelig døre se fig. 13 og 15. Øvrige yderdøre skal være udført som fyldnings- eller revledøre i træ. Kravet gælder også ved udskiftning af døre, som ikke er udført som de oprindelige. Der må ikke etableres nye døre.

Tage, kviste og skorsten

7.7 Ved udskiftning af tag skal taget udføres i uglaseret rød lervingetegl eller rødt falstegltag med profil som vist på fig.15. Taget skal etableres med trædetaljer under tagfod. Kravet gælder også ved udskiftning af tage, som ikke er udført som de oprindelige.

7.8 Der må ikke opsættes nye kviste på taget.

7.9 Nye tagvinduer må etableres med en max. bredde som vinduerne nedenfor. Der må maksimalt etableres 4 tagvinduer på sydvendt tagflade og maksimalt 5 tagvinduer på nordvendt tagflade.

7.10 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i metal, dog ikke i zink eller kobber.

7.11 Oprindelige murede skorstene må ikke nedrives, og der må ikke etableres nye skorstene.

Altaner, tagterrasser og balkoner

7.12 Der må ikke udføres altaner, tagterrasser eller overdækkede balkoner o.lign. bygningsdele ud over den eksisterende balkon over den østlige tilbygning til stuehuset (se fig. 21).

Ny Højagergårds udlænger

7.13 De tre udlænger skal fremstå ensartede i form, materialer og farver. Ved indretning af boliger i udlængerne skal nye vinduer, døre, tage, facader mv. være ens for de tre udlænger. Alt træværk på udlængers enkelte elementer (fx. vinduer, døre, skodder, trempel, undertag) skal være i samme farve. Træværk skal enten fremstå i træets naturlige farve eller det kan males i jordfarverne hvid, rød, grøn eller sort se fig. 17.

Facader

7.14 Facader på udlænger skal fremstå traditionelt pudsede og hvidkalkede. Trempelen skal udføres med lodret træbrædebeklædning med placering og udstrækning som på eksisterende udlænger.

Vinduer og døre

7.15 Vindueskarme og -rammer skal udføres i træ eller aluminium.



Fig.18. Eksempel på nybyggeri til boligformål, der lægger sig op af traditionelt dansk byggeri fra landet. Bygningen har store grønne skodder, der ligner traditionelle ladeporte. Vinduer og undertag er af træ og malet grønne. Facaden er pudset og hvid. Taget af pandeplader giver bygningen et moderne udtryk.

© LyngLyng arkitekter,
Foto af HampusBerndtson



Fig.19. Eksempel på nybyggeri til boligformål, der lægger sig op af traditionelt dansk byggeri fra landet. Bygningens vinduer er af ultra-smalle aluprofiler, hvilket giver bygningen et moderne og let udtryk. © Karlebo landsted

7.16 Udføres vindueskarme og -rammer i aluminium skal metalprofilen være smalt og maksimalt 40 mm. Vinduer i aluminium skal etableres med faste eller gående partier og må ikke sprosseinddeles med vandrette poster. Aluminiumsvinduer skal etableres umalet eller i samme farve som træværk. Se eksempel fig. 19.

7.17 Udføres vinduer som gulv til loft vinduer, skal der etableres bevægelige skodder af træ foran - se eksempel fig. 18.

Tage, skorsten og tagrender

7.18 Tage skal udføres i metal pandeplader i lys eller mellem grå se eksempler fig. 18 og 19. Alternativt i tagpap med listeindekning se eksempel fig. 20.

7.19 Skorstenspiber skal mures op og centreres over kippen.

7.20 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i metal, dog ikke i zink eller kobber.

Kviste, altaner og balkoner

7.21 Der må ikke udføres kviste, altaner eller balkoner o.lign. på udlængerne.

Sekundær bebyggelse

7.22 Sekundær bebyggelse skal opføres med facader i træ, tegl, glas eller genbrugsmaterialer.

Generelt for hele området

Ventilationsmotorer

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

Skiltning

7.24 Der må ikke skiltes på facader med undtagelse af skilte med husnummer og gårdens navn.

Varmepumper

7.25 Varmepumper må ikke placeres synligt på terræn. Varmepumper skal placeres i skur, integreres i bygningen eller afskærmes mod omgivelserne ved etablering af afskærmning med trælameller eller lignende malet i rød, grøn, sort eller uden pigmentering.

Solenergi

7.26 Der må ikke opsættes anlæg til solenergi på Ny Højagergårds stuehus.

7.27 Hvis der etableres anlæg til solenergi på udlængers tagflader, skal anlægget være i samme farve som taget og placeres nedfældet i tagfladen eller være integreret i slåtagmateriale.



Fig.20. Eksempel på tage med tagpap og listein-dækning.



Fig.21. Øverst foto af balkon på stuehusets østside. Nederst foto af udhus og halvmur på stuehusets vestside.

© Roskilde Kommune

Antenner

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

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelserne i lokalplanens §7 har til hensigt at sikre at Ny Højagergård fremstår som en samlet helhed med hovedhus og udlænger ligesom den oprindelige gård.

Lokalplanen fastsætter et specifikt sæt spilleregler for hvordan ombygning af eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal foregå. Bestemmelserne har til hensigt at fastholde et bygningsudtryk som er tilpasset Ny Højagergårds oprindelige karakter.

Stuehuset er udpeget bevaringsværdigt og må ikke nedrives. Bestemmelser om stuehusets ydre fremtræden har til hensigt at sikre bevaring af bygningsmaterialer og detaljering og at stuehuset ved renovering tilbageføres til sin oprindelige stand og sit oprindelige udtryk.

Gårdens stuehus fremstår ved lokalplanens tilblivelse i blank mur med røde tegl og der er glaserede sorte tegl på taget. Ved lokalplanens tilblivelse er flere bygningsdele på stuehuset uoriginale og udskiftet til nyere uden hensyn til oprindelige materialer og detaljering. Dette gælder blandt andet for taget og vinduerne. Derfor fremstår husets arkitektur sløret og ikke med sin oprindelige karakter. Ved renovering og vedligeholdelse af stuehusets facader skal der fremover anvendes materialer, som i det oprindelige byggeri (rødt tegltag, håndstrøgne tegl, trævinduer og døre mv). Dette er for at bevare gården i relation til Veddelev landsbyens kulturhistoriske miljø, så der sikres en samlet helhedskarakter i området.

Ved lokalplanens tilblivelse mangler der dokumentation for stuehusets oprindelige vinduer, døre og tagdetaljer, men ved udskiftning af vinduer og døre bør der så vidt muligt tages udgangspunkt i den oprindelige placering, opsprosnings og farve - hvilket kan ses på det historiske foto fig. 15. Ved udskiftning af tag bør der tilstræbes et falstag, der tilsvarende det oprindelige falstegltag, herunder bør der genetableres trædetaljer under tagfod, som på det oprindelige stuehus.

Bestemmelser vedrørende stald- og ladebygningers ydre fremtræden skal sikre, at de ved vedligehold, modernisering og evt. indretning til boligformål fortsat har et udtryk, der understøtter Veddelev landsbyens kulturhistoriske miljø, så der sikres en samlet helhedskarakter i området. De rammer, lokalplanen fastlægger sikrer, at der kan etableres et moderne bygningsudtryk ved ombygning af laderne, dog uden at det går ud over det bevaringsværdige kulturmiljø. Eksempelvis er det muligt at etablere store vinduespartier ved indretning af boliger for at give lysindfald. Dog skal der så etableres træskodder foran gulv-til-loft vinduer for at bevare ladeudtrykket og for at kunne undgå eventuelle indbliksgener. Gulv-til-loft vinduer defineres som vinduer uden

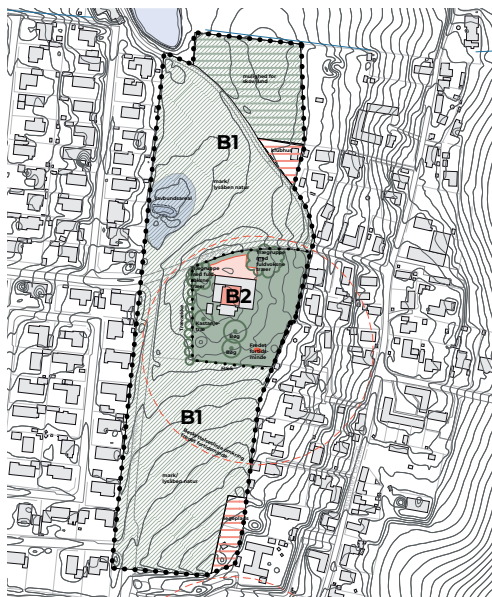


Fig. 22. Udsnit fra kortbilag 5.
© SDFE, Roskilde Kommune

brystning. Vinduer kan etableres af smalle aluminiumsprofiler uden sprosser for at opnå et let udtryk som ældre staldvinduer af støbejern. Brede vinduesprofiler af aluminium er ikke tilladt, da sådanne vinduer vil fremstå fremmede for kulturmiljøet.

Det er væsentligt, at udlængerne fremstår som en helhed med samme udtryk. Derfor skal eksempelvis alle vinduer i udlænger være udført på samme måde og i samme materiale og farve. Ligeledes med trempel, undertag, døre, skodder mv. Det er ikke hensigten, at eksempelvis døre og trempel skal have samme farve, døre kan eksempelvis være grønne og trempel rød.

Udlængernes træværk skal fremstå uden pigment eller i de traditionelle jordfarver rød, grøn, sort og hvid. Det anbefales at benytte linolie-maling til træværk.

Udlængers facader skal fremstå pudsede og hvidkalkede. Facaderne kan være traditionelt grundmurede og pudset med kalkmørtel, eller opbygges af moderne biogene materialer som fx. limtræ og hempcrete, der pudsas af lerpuds og hvidkalkes. Det er ikke hensigten, at udlænger skal opbygges af betonelementer, der spøjtepudsas.

§8 Ubebyggede arealer

Fælles grønning - Delområde B1

- 8.1 Delområde B1 skal etableres som et naturområde med mulighed for et mindre område til rekreativ brug og dyrkningshaver.
- 8.2 Ved etablering af naturområde skal området fastholdes lysåbent med spredte trægrupper og enkelte krat. Naturområdet skal plejes og det er muligt afgræsse området. Område markeret på kortbilag 5 kan udvikle sig i fri succesion og springe i skov.
- 8.3 Ved etablering af naturområde skal der udlægges dødt ved i form af stammer og kvas samt store sten. Der kan udover eksisterende vådområde etableres et nyt vådområde.

Areal til leg- og fritid

- 8.4 Der kan indrettes legeplads, klubhus eller lignende inden for fritidsarealerne markeret på kortbilag 5.
- 8.5 Herudover kan der inden for delområde B1 indrettes et mindre område til leg, fritid og ophold fx. i form af shelters, madpakkehus, bålhytte, naturlegeplads, naturelementer (sten, træstammer el. lign.) til leg, bæk eller aktiviteter og lign. naturprægede fællesfaciliteter.

Hegning

- 8.6 Delområde B1 skal fremstå åbent og sammenhængende. Der kan etableres træer og trægrupper eller levende hegn



Fig.23. Fotos af to bevaringsværdige træer i Ny Højagergårds have.
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.24. Fotos af terrasse og et gårdrum/ haverum, der fremstår sammenhængende og åbent.
© Laden på Svartingehus

i skel og afgrænses med lave hegn og hække i forbindelse med afgræsning med dyrehold, samt som afgrænsning af legeplads. el. lignende.

Ny beplantning og vækstbetingelser

- 8.7 Nye træer, buske og planter inden for delområde B1 skal være hjemmehørende arter.

Terrænregulering

- 8.8 Der må ikke terrænreguleres indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Ny Højagergård Galleri. I øvrige arealer inden for delområde B1 kan der terrænreguleres med $\pm 0,5$ meter dog ikke nærmere skel end 1 meter.

Have - Delområde B2

- 8.9 Ubebyggede arealer inden for delområde B2, skal etableres som en landbohave bestående af have, gårdsplads, lunde og parkeringsarealer fælles for gårdens beboere.
- 8.10 Gårdhaven skal bevares og videreføres som en traditionel grøn landbohave og evt. ny beplantning skal understøtte dette.

Bevaringsværdig beplantning

- 8.11 Den på kortbilag 5 udpegede bevaringsværdige beplantning (enkelttræer, trærækker, trægrupper og hække) må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse. Der må ikke foretages anlægsaktiviteter og terrænregulering inden for kroneudhængen.

Hegning

- 8.12 Inden for delområde B2 må der kun hegnes med levende hegn med en maksimal højde på 1,8 m. Levende hegn kan eventuelt suppleres med trådhegn skjult i beplantning.
- 8.13 Der må ikke hegnes i det indre gårdrum.

Belægning

- 8.14 Gårdsplads skal befæstes med grus, pigsten eller med brosten eller chaussesten i nordisk granit.
- 8.15 Den samlede befæstelsesgrad må maksimalt være 25% inden for delområde B2.

Skilte

- 8.16 Der kan opsættes skilte til formidling om Ny Højagergård galleri ved fortidsmindet, generel naturformidling samt henvisningsskilte og oversigtskort. Øvrig skiltning på terræn er ikke tilladt.

Renovation

- 8.17 Der skal etableres en affaldsløsning til renovation og genbrug efter gældende regulativer for husholdningsaffald. Ved etablering af flere boliger i gården skal der etableres en fælles affaldsløsning.

- 8.18 Affaldsstation til renovation og genbrug skal placeres nord for gården mod Fiskervejen.
- 8.19 Affaldstationen til renovation og genbrug skal afskærmes af træhegn, hæk eller pergolastruktur af træ. Træværk skal enten fremstå i uden pigment eller det kan males i jordfarverne hvid, rød, grøn eller sort se fig. 17.

Terrænregulering

- 8.20 Der må ikke terrænreguleres indenfor delområde B2.

Oplag

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

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer bevaring af de grønne områder nord og syd for Ny Højagergård. De grønne områder skal fremstå åbne, sammenhængende og offentligt tilgængelige. Den fælles grønning indgår i Veddelevs landsbystruktur og en del af Roskildes Grønne ring, som udlægger areal til bynære rekreative grønne arealer.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der indrettet et areal inden for delområde B1 til legeplads i tilknytning til en daginstitution. Der er også etableret et klubhus inden for matrikel 12ai.

Ved omlægning af den fælles grønning fra landbrug til natur kan der etableres arealer til leg fx. i form af en naturlegeplads - dette kan dog ikke ske inden for beskyttelseslinjen omkring Ny Højagergård Galleri.

Ny Højagergårds have er en vigtig del af det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Veddelev landsby. Haven skal bevares som en sammenhængende helhed omkring gården, også selvom der udstykkes selvstændige boliger inden for gårdens bygningskrop.

Flere træer og beplantnings elementer udpeges i lokalplanen som bevaringsværdige. De bevaringsværdige enkeltstående træer er udpeget, idet de er gamle, karaktergivende og typiske for landbohaven. Træerne i sig selv er en del af det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Veddelev landsby.

Trægrupperne nord for gården er udpeget som bevaringsværdige, da de er synlige fra lang afstand, idet de er placeret på højtliggende terræn i landskabet. Trægrupperne er dermed et landskabeligt element, der markerer gården og landsbyen i det store landskab.

Trærækken vest for gården og hækken syd for gården er udpeget som bevaringsværdig beplantning idet beplantningen markerer overgangen fra have til fælles grønning.

Tilladelse til fældning af bevaringsværdi beplantning kan f.eks. gives, hvis et træ er dokumenteret dødt eller sygt og til fare for omgivelserne. I forbindelse med tilladelse til fældning, kan by-

rådet stille krav om, at træet erstattes med et nyt træ af en vis størrelse. Som udgangspunkt skal træet erstattes af et nyt træ af samme træart og i en størrelse på min 20 cm i omkreds målt i 1 meters højde.

Der må ikke terrænreguleres inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Ny Højagergård galleri. Hele delområde B2 ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen ligesom dele af delområde B1.

Bestemmelser om maksimal befæstelsesgrad skal sikre, at arealet rundt om gården fremstår som en grøn landbohave.

§9 Grundejerforening

- 9.1 I forbindelse med udstykning af mere end én boligenhed inden for delområde B2 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor delområde B2.
- 9.2 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og -parkering, fællesstier og fælles friarealer indenfor delområde B2.
- 9.3 Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.
- 9.4 Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når to boliger er taget i brug, eller når Byrådet kræver det.

§10 Aflysninger

Lokalplan

- 10.1 Med vedtagelsen af lokalplan 677 aflyses Bevarende lokalplan 179 for Veddelev Landsby for det område som lokalplan 677 omfatter.

§11 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 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.
- 11.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Handlepligt

- 11.3 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

- 11.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plandata.dk.

§12 Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Således vedtaget til endelig vedtagelse

Plan- og Teknikudvalget den 9. september 2025,

Claus Larsen
Formand for Plan- og Teknikudvalget
/
Martin Holgaard
Teknisk direktør

Forhold til anden planlægning

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Kollektiv trafikplanlægning

Vej- og sti planlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

Statslig planlægning

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men ligger ikke inden for indvindingsoplande uden for OSD, boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller følsomme indvindingsområder. Inden for OSD må der ikke planlægges for anvendelser, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

De anvendelser lokalplanen muliggør vil ikke medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Kystnærhedszonen

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

Lokalplanen omfatter eksisterende byggeri, og der kan ikke bygges ud over eksisterende byggeris fodaftryk og højder.

Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er Roskilde Fjord beliggende 900 m vest for lokalplanområdet. Området er både fuglebeskyttelsesområde og habitatområde. Udpegningsgrundlaget er en række ynglefugle og rastende fugle, som er knyttet til øer, holme og lavvandede områder i Roskilde Fjord, samt naturtyper som strandenge, overdrev og rigkær. Desuden er udpegningsgrundlaget visse arter, bl.a. stor vandsalamander, som findes i vandhuller i og omkring Veddelev uden for Natura 2000-området. Udpegningsgrundlaget vil på grund af afstanden fra lokalplanområdet ikke blive påvirket af anlæg Lokalplantillæg 677 muliggør.

I vandhuller i og omkring Veddelev yngler bilag IV-arterne spidsnudet frø og stor vandsalamander. Vandhullerne ligger uden for lokalplanområdet, og lokalplanen kan kun medføre en uvæsentlig påvirkning af arternes muligheder for at fouragere og raste i området.

Der er observeret flagermus i Veddelev-området. Flagermus er ligeledes omfattet af habitatdirektivets bilag IV, for så vidt angår yngle og overvintringsområder. Kommunen vurderer, at flagermusene fouragerer i området, men ikke yngler eller overvintrer her, da der ikke er egnede ynglesteder. Kommunen vurderer, at de grønne områder og den ombygning og anlæg som lokalplanen tillader ikke påvirker flagermusenes fourageringsmuligheder. Dog skal der i forbindelse med ombygning af udlængerne på Ny Højagergård undersøges, om der overvintrer flagermus her.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet findes en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, berører ikke direkte søen. Uanset lokalplanens bestemmelser, må der ikke uden særskilt dispensation fra Roskilde Kommune foretages ændringer i søens tilstand.

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 trafikåre mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/ koncentrerer i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet uden for Roskilde-byfingern i det øvrige hovedstadsområde. Her må byudvikling kun have lokal karakter.

Lokalplantillæg 677 åbner mulighed for boliganvendelse i en eksisterende landbrugsejendom i byzone. Resten af lokalplanområdet udlægges til naturområde, rekreativt område og dyrkede marker. Roskilde Kommune vurderer, at der ikke er tale om egentlig byudvikling.

Kommuneplan 2025

Rammeområde

Lokalplanen er omfattet af rammeområderne 2.F.16 og 2.D.16 i kommuneplan 2025. Lokalplanområdet ligger i Veddelev landsby, og planlægningen skal derfor overordnet set medvirke til en bevarelse af landsbymiljøet og alene ved at give mulighed for bebyggelse i form af huludfyldning.

Rammeområde 2.F.16 - Øst for Baunehøjvej, er udlagt til rekreativt grønt område og offentlige formål, som park, boldbaner mv. Området skal friholdes for yderligere bebyggelse, dog kan der ske opførelse af mindre bygninger, som er nødvendige for områdets funktionalitet. Området ligger i Roskildes Grønne Ring og indgår i delområdet Veddelevhalvøen. Byggeri må opføres i maksimalt 1 etage og i maksimalt 5 meters højde.

Rammeområde 2.D.16 - Veddelev Bygade er udlagt til offentlige og private fællesanlæg: skole, børne- og ældreinstitutioner, kirke og kirkegård, bibliotek, sociale institutioner, administration (stat, kommune), sygehus, offentligt værk, universitet, forsøgsanlæg, teater, trafikanlæg, plads o.l. Byggeri må opføres i maksimalt 1,5 etage og med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Generelle rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer vedr. parkering, udendørs opholdsarealer, udstykning, fællesarealer, naturudlæg mv.

Landsbystrategi

Kommuneplanen landsbystrategi beskriver at landsbyerne skal fastholdes og videreudvikles som attraktive bomiljøer omgivet af åbent land. Under hensyntagen til stedbundne kvaliteter kan der ske omdannelse og fortætning i landsbyerne, når dette enten understøtter kommunens boligpolitiske målsætninger om socialt bæredygtige byer eller bidrager til en udvikling til gavn for lokalt erhvervsliv og/eller styrker landsbyfællesskabet. Udviklingen skal ske inden for gældende landsbyafgrænsning for at fastholde en klar adskillelse mellem by og land.

Roskilde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke muliggør egentlig byudvikling. Lokalplanen muliggør fortætning i form af indretning af flere boliger i den eksisterende gård Ny Højagergård. Formålet er at skabe flere mindre boliger i landsbyen og styrke landsby fællesskabet. Samtidig muliggør lokalplanen at gården kan anvendes til og boligformål, hvor den før har været udlagt til landbrugsejendom med landbrugspligt.

Roskildes Grønne Ring

Lokalplanens grønne arealer nord og syd for gården er en del af Roskildes Grønne Ring. Kommunen har det som en vigtig prioritet, at bevare og styrke Den Grønne Ring som et sammenhængende rekreativt bælte hele vejen rundt om Roskilde by. Den grønne ring skal sikre god adgang til bynær natur og skabe en klar grænse mellem by og land.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens Blå Grøn Strategi vdr. den grønne ring idet de grønne områder fastholdes ubebyggede. Samtidig muliggør lokalplanen, at de grønne områder kan udvikles til natur.

Lavbundsareal

I kommuneplan 2025 er udpeget et lavbundsareal, som ligger inden for lokalplanområdet. Lavbundsarealet ligger i det grønne areal nord for Ny Højagergård.

I by- og sommerhuszone er de udpegede lavbundsarealer udtryk for opmærksomhed omkring lavninger, hvor der kan være potentiel risiko for problemer med vand, hvilket der skal tages højde for ved fremtidigt byggeri og anlæg.

Lokalplanen fastholder lavbundsarealet i det grønne område, og der er mulighed for at fastholde og udvikle naturindholdet i lavningen. Det vurderes, at lokalplanens anvendelse ikke vil give anledning til problemer med vand.

Rækkefølgeplan

Lokalplanområdet omfatter ikke byudvikling af regional betydning og er derfor ikke omfattet af kravet om rækkefølgeplanlægning.

Gældende lokalplan og servitutter

Hidtil gældende lokalplan

Med vedtagelsen af lokalplanen 677 aflyses "Bevarende lokalplan 179 for Veddelev Landsby" for lokalplan 677s område.

I "Bevarende lokalplan 179 for Veddelev Landsby" er Ny Højagergård udlagt til landbrugsejendom, der er udstykningsforbud på ejendommen og der kan etableres én bolig. I "Bevarende lokalplan 179 for Veddelev Landsby" er der ikke specifikt for Ny Højagergård bestemmelser om bevaringsværdier og bebyggelsens ydre fremtræden. De grønne arealer er i "Bevarende lokalplan 179 for Veddelev Landsby" udlagt til område med dyrkede marker.

Servitutter

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

Planlægning ift. nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den planlagte anvendelse af lokalplanområdet er uden betydning for nabokommunerne.

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Kollektiv trafikplanlægning

Nærmeste busstoppested ligger på Svaleøvej/ Baunehøjvej inden for den sydvestlige del af lokalplanområdet. Her kører bus 203 hvert halve time. Herudover er der busstoppested ca. 1 km fra lokalplanområdet hvorfra bus 216 kører hver time. Busserne kører til Roskilde St. hvorfra der er videre forbindelse til øvrig offentlig transport.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Baunehøjvej og Fiskervejen. Ny Højagergård har vejadgang fra Fiskervejen.

Lokalplanen udlægger ikke nye veje.

Der er idag ingen stier inden for lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør etablering af offentligt tilgængelige naturstier gennem de grønne områder.

Skoleplanlægning

Skoledistrikt, skolekapacitet og dagsinstitutionskapacitet

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

Forsyningsplanlægning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for område, som er udlagt til kollektiv forsyning med fjernvarme, der er dog ikke er tilslutningspligt. Da der ikke er tilslutningspligt er der i princippet frit valg af varmforsyning, men da der er tale om tæt-lav bebyggelse, opfordres bygherre at vælge løsninger, der kan overholde støjgrænser på matrikel og ved skel, hvis det ikke ønskes at blive forsyning med fjernvarme. Det kan fx være jordvarmeanlæg eller hensigtsmæssigt placeret (fælles) varmepumpe for de nye boliger.

Kloakering

Området er separatkloakeret, og 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 FORS Hornsherred, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandforsyning.

Teledækning

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefon, er placeret på Ny Højagergård inden for lokalplanområdet.

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Det fredede fortidsminde, hvis beskyttelseslinje rækker ind over det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, er omfattet af natur-

beskyttelseslovens §18. Her gælder der forbud mod tilstandsændringer, herunder skovrejsning, tilplantning af juletræer og lignende. Forbuddet gælder også midlertidige forhold, som eksempelvis opstillinger, deponier, nedgravning af kabler og lignende. Naturbeskyttelseslovens § 18 hører under Miljøstyrelsen og forvaltes af kommunerne. Roskilde Kommune har i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 18. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i forhold til kommunens afgørelser.

Kulturhistorie

Kulturmiljø

Ny Højagergård er en del af det værdifulde kulturmiljø omkring Veddelev landsby.

Veddelev landsby er overordnet velbevaret med gårde og huse langs den lange bygade. Der er mange gamle intakte bindingsværkshuse og vejenes bredde og udformning er oprindelig. Forhaverne er bibeholdt og landsbyens afgrænsning mod landskabet er intakt. Den samlede helhed udgør i alt et originalt landsbymiljø.

Veddelev rummede omkring 1800 omkring 15 gårde og 15 huse. Gårdene og husene lå langs den gennemgående plads i landsbyen (forten). Byens kær lå lidt vest for byen. Selvom, der kun ligger et par gårde tilbage i byen, er denne hovedform bevaret.

I "Roskilde - Bevaringsværdier i byer og bygninger - 1990", der udpeger bevaringsværdier er Ny Højagergård registreret med middel bevaringsværdi (SAFE-registrering).

Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser for gårdens stuehus, sikrer fastholdelse af gårdstrukturen og landbohavens karakter og afgrænsning. Samtidig sikrer lokalplanen at byggeriets ydre fremtræden er i overensstemmelse med Ny Højagergårds oprindelige karakter. Lokalplanen sikrer også fastholdelse af de grønne arealer nord og syd for Ny Højagergård, som afgrænser Veddelev landsby fra Veddelev parcelhuskvarter.

Jordfaste fortidminder

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet, og det oplyses, at en del af lokalplanområdet er omfattet af en beskyttelseslinje omkring fortidsmindet Ny Højagergård Galleri, som er en del af Tunestillingen.

Befæstningen er dateret 1915-1918. Befæstningen ligger på matrikel nr. 12qv, Veddelev By Himmelev.

Fortidsmindet er fredet og har en cirkulær beskyttelseslinje i en omkreds på 100 meter omkring befæstningen. Beskyttelseslinjen dækker Ny Højagergård og gårdens havearealer, et åbent grønt

landbrugsareal mod syd samt et større område af Veddelev landsby. Beskyttelseslinjen har til formål at sikre ind- og udsyn fra fortidsmindet. Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages ændringer i tilstanden, dvs. for eksempel tilplantninger eller ændringer i terrænet, og der er forbud med at placere bebyggelse.

Lokalplanen omfatter alene eksisterende byggeri omkring Ny Højagergård Galleri. Lokalplanen fastsætter bevarende bestemmelser for byggeriet, og der kan ikke bygges ud over eksisterende byggeris fodaftryk og højder. Derved sikrer lokalplanen, at fortidsmindet bevarer sin relation til Ny Højagergård.

Inden for fortidsmindebekyttelseslinjen må der ikke foretages ændringer uden Roskilde Kommunes dispensation. Der kan dog ske mindre vedligeholdelsesarbejder på bygninger. Bygningshøjden ved tagarbejder må kun forøges ubetydeligt.

Diger

I skellet mellem lokalplanområdet og tilstødende marker mod nord ligger et beskyttet jord- og stendige, og i henhold til museumsloven § 29 a, må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger uden Roskilde Kommunes dispensation.

Miljømæssige forhold

Støj, støv og lugt

Roskilde Kommune vurderer, at de anvendelser, lokalplanen muliggør, ikke vil medføre støj, støv, vibrationer og lugtgener.

Jordforurening

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

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

Miljøscreening

På baggrund af Miljøscreening af forslag til lokalplan 677 er det Roskilde Kommunes vurdering, at der ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af forslaget.

Vurdering og screening blev udsendt samtidig med lokalplanforslaget i en supplerende høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til bygronomstilling@roskilde.dk.

Kortbilag

Kortbilag 1 - Luftfoto 2024

Kortbilag 2 - Område og zonestatus

**Kortbilag 3 - Vej-, sti og
parkeringsforhold**

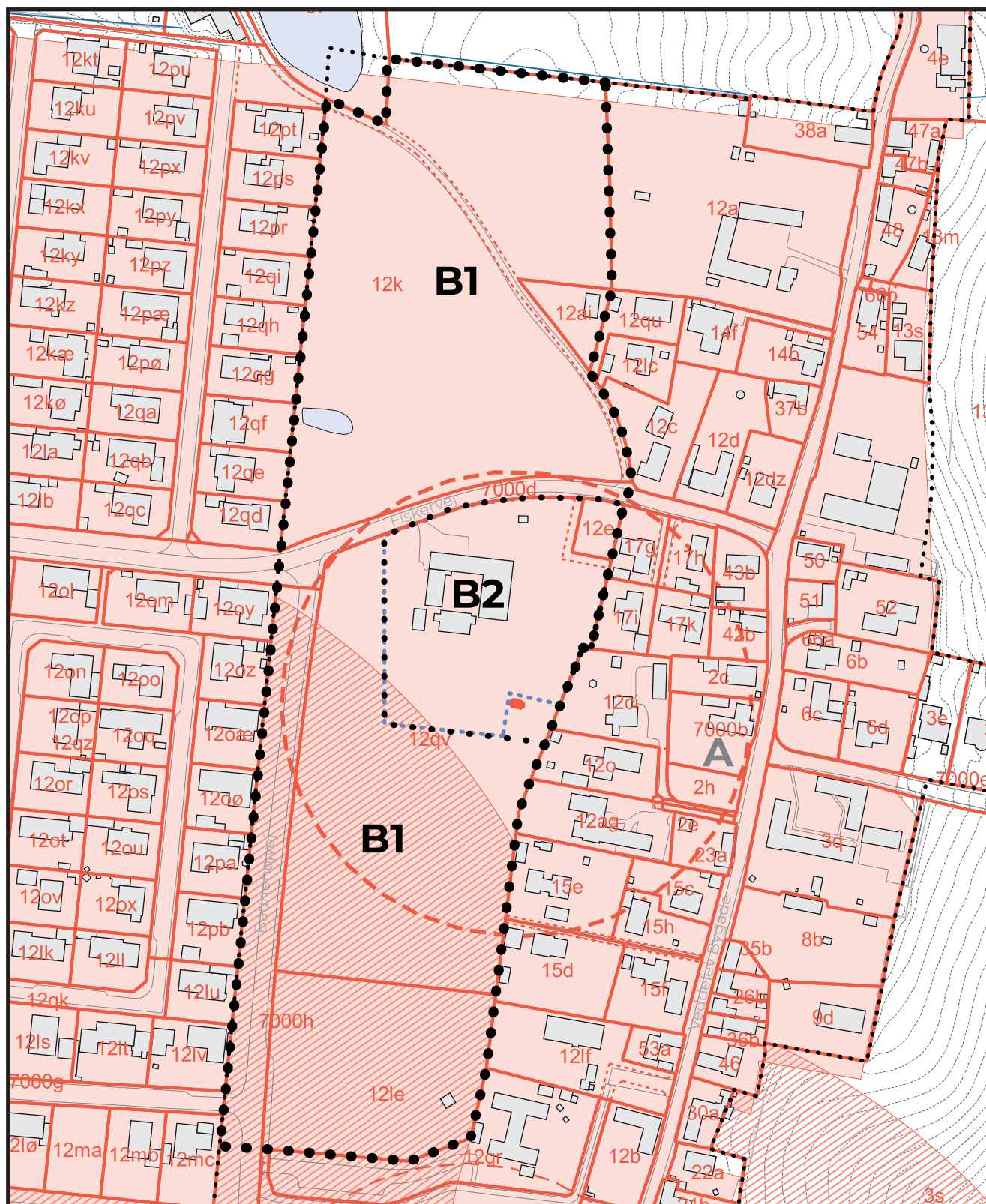
**Kortbilag 4 - Bebyggelsens
omfang og placering**

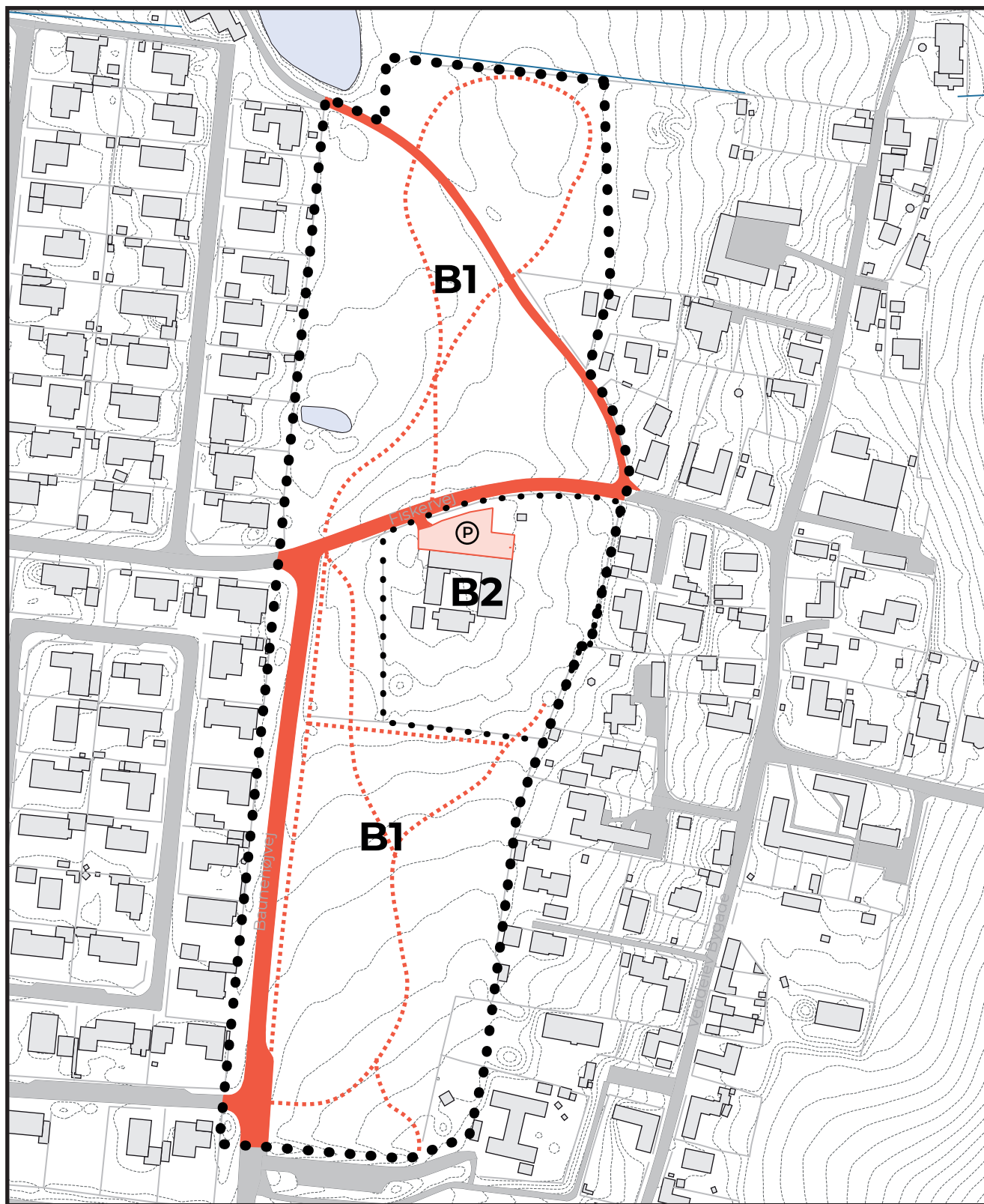
Kortbilag 5 - Ubebyggede arealer



Kortbilag 1 - Luftfoto 2023

● ● ● Lokalplanafgrænsning

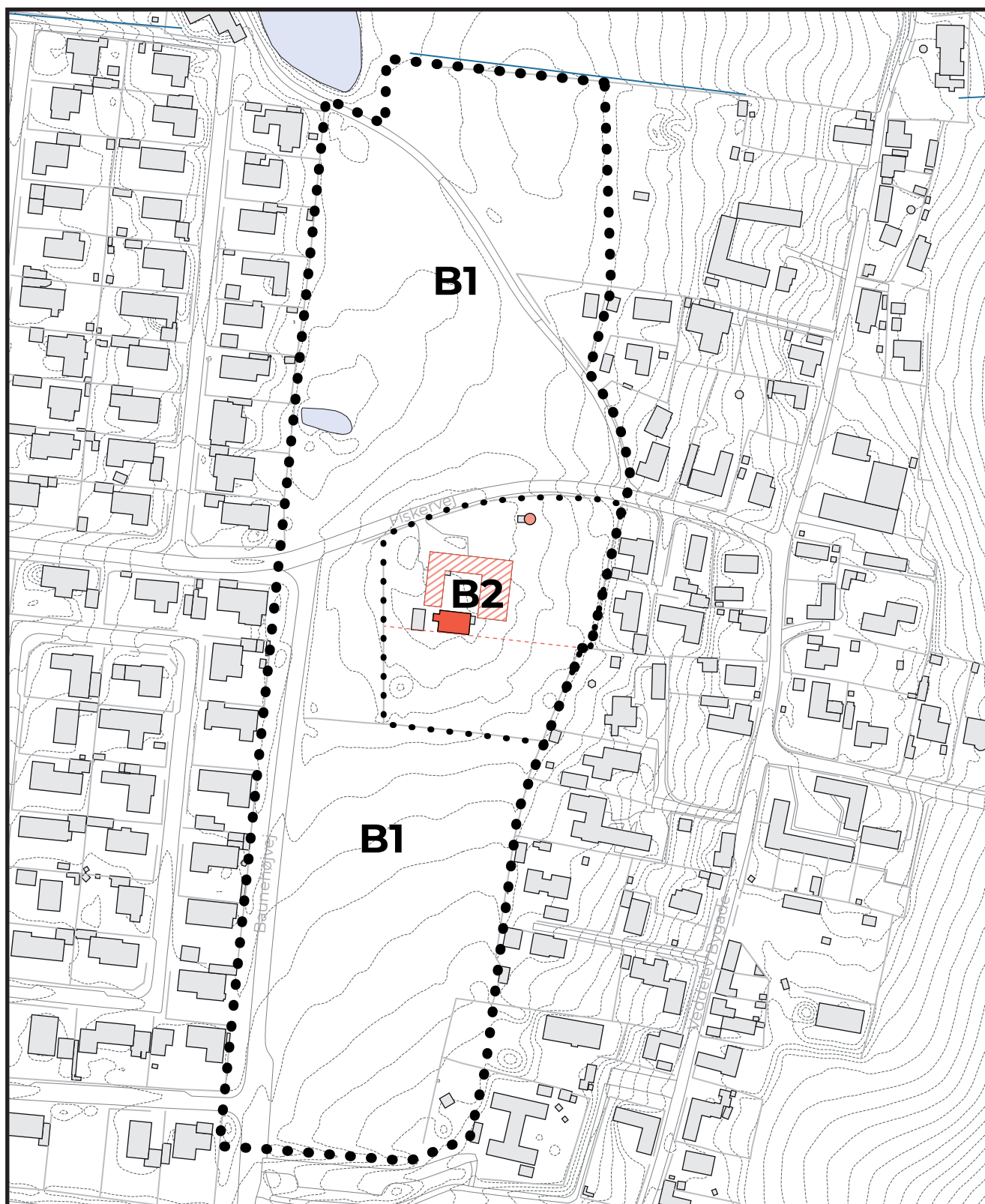




Kortbilag 3 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Signaturforklaring

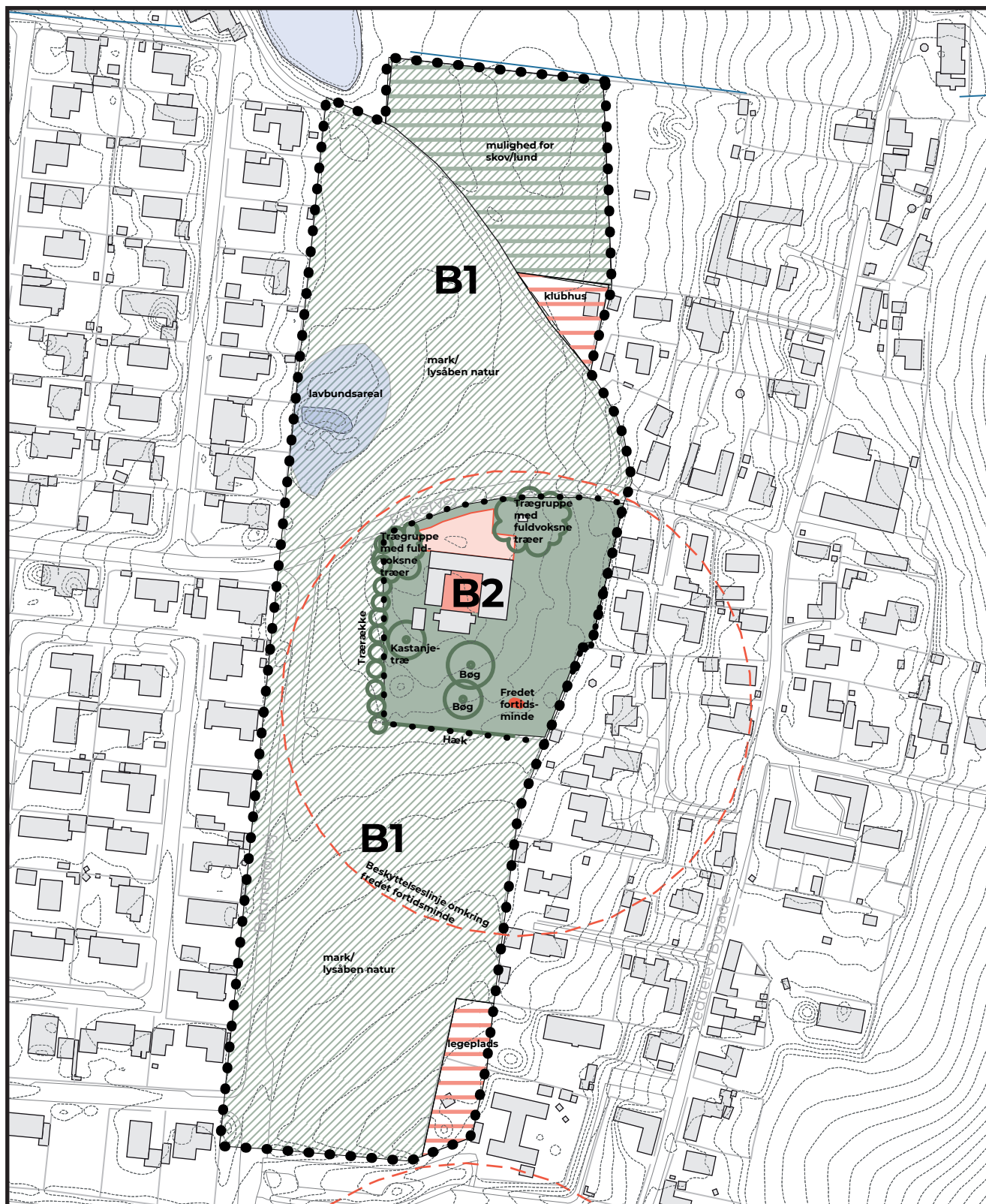
- | | |
|----------------------------|----------------|
| ● ● ● Lokalplanafgærsning | — Vejadgang |
| ■ Bygning | ... Stiadgang |
| □ Veje, stier og parkering | Ⓟ Bilparkering |



Kortbilag 4 - Bebyggelsens omfang og placering

Signaturforklaring

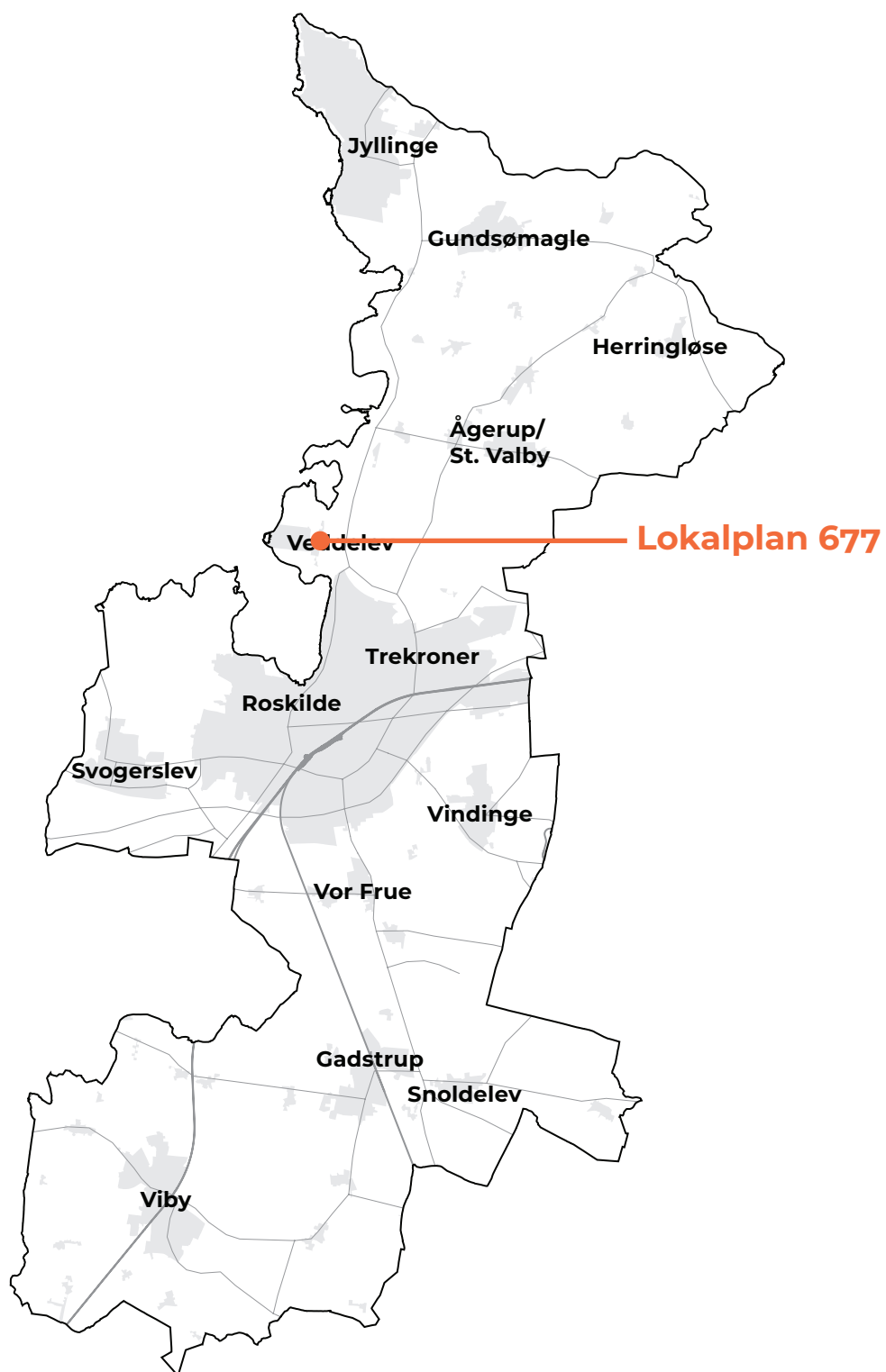
- | | | | |
|---|--------------------------|---|------------------------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrænsning |  | Byggefelt |
|  | Bygning |  | Mast |
|  | Veje, stier og parkering | --- | Byggelinje for sekundær bebyggelse |
|  | Bevaringsværdig bygning | | |



Kortbilag 5 - Ubebyggede arealer

Signaturforklaring

• • • Lokalanlæggræsning	Have	∞ Bevaringsværdig træerække	— Fortidsminde beskyttelseslinje
Bygning	Gårdsplads	⊕ Bevaringsværdig trægruppe	▨ Krat
Veje, stier og parkering	Parkeringsplads	— Bevaringsværdig hæk	▨ Lavbundsareal
▨ Fælles grønning	⊙ Bevaringsværdigt træ	• Fortidsminde	▨ Fritidsareal



Byudvikling og Grøn Omstilling

Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Tlf.: 4631 3505
bygronomstilling@roskilde.dk