



VIBY FRISKOLE

LOKALPLAN 710

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

7. januar 2025
14. januar 2025 -
11. marts 2025
2. juni 2025

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling
Offentlig høring

Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling, endelig vedtagelse

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	13
§1 Formål	14
§2 Område og zonestatus	15
§3 Anvendelse	15
§4 Udstykning	15
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	16
§6 Bebyggelsens omfang og placering	18
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§8 Ubebyggede arealer	24
§9 Aflysninger	26
§10 Servitutter	26
§11 Lokalplanens retsvirkninger	26
§12 Vedtagelsespåtegning	27
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	28
Statslig planlægning	29
Kommuneplan 2024	30
Gældende lokalplan og servitutter	30
Planlægning ift. nabokommuner	30
trafik- og mobilitetsplanlægning	30
Forsyningsplanlægning	31
Tilladelser fra andre myndigheder	31
Kulturhistorie	31
Miljømæssige forhold	32
KORTBILAG	33
Kortbilag 1 - Luftfoto 2020	34
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	35
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	36
Kortbilag 4 - Område og zonestatus	37
Kortbilag 5 - Vej-, sti- og parkeringsforhold	38
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	39
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer	40

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 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.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

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

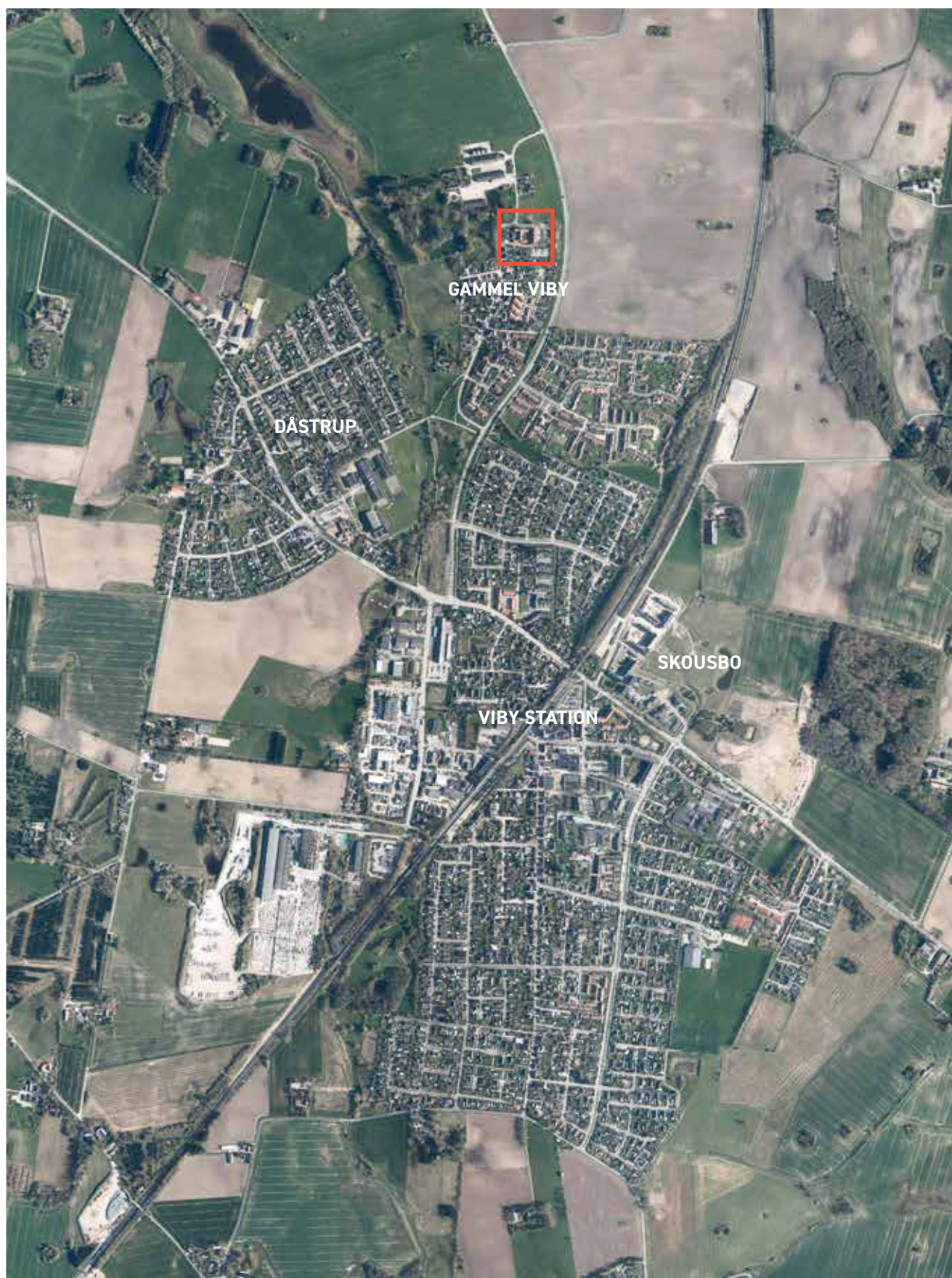


Fig.1. Luftfoto som viser Viby
© SDFE Roskilde Kommune



Fig.2. Viby Friskole set fra Vibygårdsvej.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Viby Friskole er en klassisk grundtvig-koldsk friskole, der er grundlagt i Viby i 1953. Siden 2011 har skolen haft sin nuværende placering i bygninger, som tidligere har fungeret som rådhus for det nedlagte Ramsø Kommune. Ejendommen er udbygget ad to omgange med tilbygninger imellem den gamle skolebygning samt en nyere, 2-etages administrationsfløj mod øst.

Viby Friskole har et ønske om at opdatere de to tilbygninger, så der både opnås mere tidsvarende undervisningslokaler samt en større sammenhæng med den øvrige arkitektur.

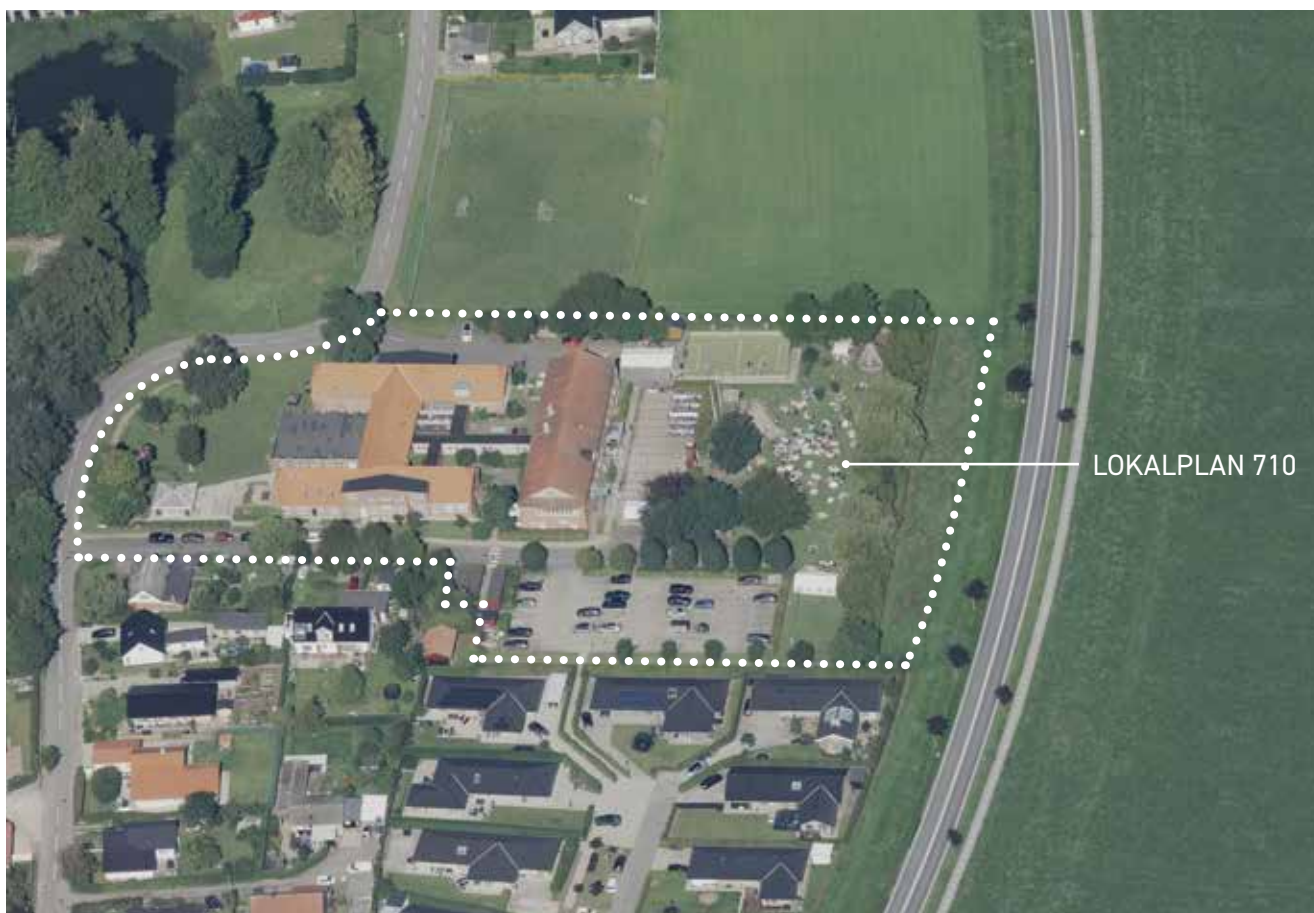


Fig.3. Luftfoto som viser Viby Friskole og lokalplanens afgrænsning
©SDFE Roskilde Kommune



Fig.4. Vestgavlen på sydføljen med en nyere tilbygning til venstre



Fig.5. Adgang til gården med sydføljen til venstre og administrationsbygningen til højre



Fig.6. Mellem nord- og sydføljen fra 1914, mod Vibygårdsvej, ligger en nyere tilbygning, som med lokalplanen erstattes af en ny bygning.

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Inden for lokalplanområdet ligger en række forskellige bygninger, der alle har fungeret som Rådhus for det tidligere Ramsø Kommune. Byggeriet består dels af en ældre skolebygning fra 1914, som består af hhv. en nord- og en sydfølje samt en mellembygning, der tilsammen kaldes 'den gamle skolebygning' i denne lokalplan. Siden er der tilføjet en tilbygning og fordelingsgange samt en nyere administrationsbygning, som har fungeret som hovedindgang for det tidligere rådhus, og som også indholdte en byrådsal. Den ældre skolebygning er et klassisk eksempel på god dansk byggeskik og rummer kulturhistoriske og bygningsarkitektoniske kvaliteter, som anses for bevaringsværdige. Herunder er de ældre bygninger udført med halvvalmede tage og med en rødstensfacade i et krydsforbandt. Bygningerne rummer desuden en stor detaljerigdom med både pudsede gesimser og stik over døre og vinduer.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Gl. Viby, der ligger nord for Viby og cirka 1,5 kilometer fra Viby Sj. station. Nord for lokalplanområdet ligger dyrkede jorder og et stort sammenhængende herregårdsskabskab, som knytter sig til naboejendommen Vibygård. Syd for området ligger dels Gl. Viby og dels en nyere parcelhusudstyknings. Vibyvejen passerer området mod øst og er en vigtig vejforbindelse mellem Roskilde og Viby.

Omkring bebyggelsen ligger en række befæstede arealer, herunder bl.a. et større parkeringsareal mod syd, en stor forplads foran skolens hovedindgang samt et afsætningsareal (kys-og-kør) nord for bygningen. Herudover er der grønne friarealer på både den østlige og vestlige side af byggeriet, hvor der er flere større træer samt bøggehække, der afgrænser skolens matrikel og parkeringsarealerne på skolen.

Lokalplanområdet er relativt fladt med et svagt fald mod øst. Der er gennemført en terrænregulering i den sydlige del af lokalplanområdet i forbindelse med anlægget af et større parkeringsareal.

Vejadgang sker fra Vibygårdsvej, som passerer på den østlige afgrænsning af lokalplanområdet.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen har til formål at sikre, at Viby Friskole kan udvikles med tidssvarende undervisningslokaler, der bygger på skolens kerneværdier om fællesskab, kreativitet og fysisk udfoldelse. Samtidig er det også lokalplanens formål at sørge for at bebyggelsen fastholder sin stærke arkitektoniske karakter.

Den gamle skolebygning udpeges som bevaringsværdig på grund af den høje arkitektoniske kvalitet. Bygningen består af hhv. en nord- og sydfølje samt en mellembygning, der er opført i den arkitektoniske stilart 'bedre byggeskik'.

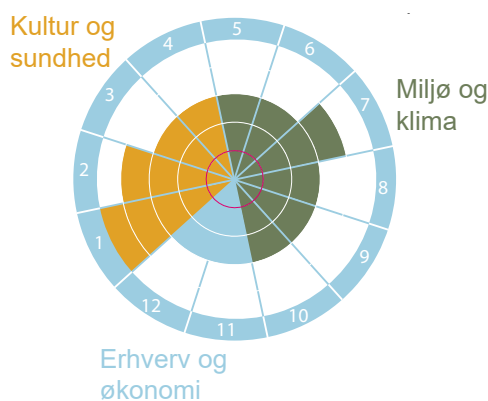
Lokalplanen muliggør to nye tilbygninger, der erstatter hhv. en bygning ud mod Vibygårdsvej og en række fordelingsgange imellem bebyggelsen. Centralt i byggeriet giver lokalplanen mulighed for at opføre en bygning, der har til formål at samle eleverne til både større begivenheder samt anden daglig udfoldelse og leg, der kræver lidt ekstra plads. Mod Vibygårdsvej muliggør lokalplanen en 'værkstedgård' med værksteder, der bidrager til at styrke den praktiske og kreativ dimension af skoletilbuddet.



Fig.7. Kortbilag 2 (udsnit) - Eksisterende forhold
© SDFE, Roskilde Kommune

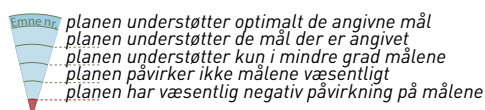


Fig.8. Kortbilag 3 (udsnit) - Fremtidige forhold skitse
© SDFE, Roskilde Kommune



Hvordan vurderer vi?

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



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

De to tilbygninger benytter et formsprog, som allerede indgår i den nuværende bebyggelse. Det vil sige retvinklede bygningskroppe med saddeltage eller fladt tag. De nye tilbygninger bygger videre på den eksisterende bebyggelse, men i en forsimplet og mere moderne udgave. Facader og tage kan være i hhv. tegl, træ eller profileret metal så længe det opføres i en rød eller rødbrun nuance, så det falder ind i en helhed med det øvrige byggeri. På denne måde skabes en sammenhæng i bebyggelsen samtidig med, at der tydeliggøres et hierarki, hvor de ældste bygninger har den største detaljerigdom.

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for af lokalplanforslag 710, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Profilen viser, at planen især understøtter "Identitet" og "Ressourceforbrug". Lokalplanen muliggør udviklingen af den gamle friskole og sikrer, at nyt byggeri tilpasser sig det eksisterende, karakterfulde byggeri. Samtidig kategoriserer lokalplanen dele af den eksisterende bebyggelse som bevaringsværdig og sikrer dette mod nedrivning. Ved at udvikle den eksisterende byggeri med mere tidssvarende undervisningslokaler, og samtidig forhindre nedrivning af det eksisterende, understøttes både et mindsket ressourceforbrug samt en bibeholdelse af den stærke arkitektoniske identitet på stedet.

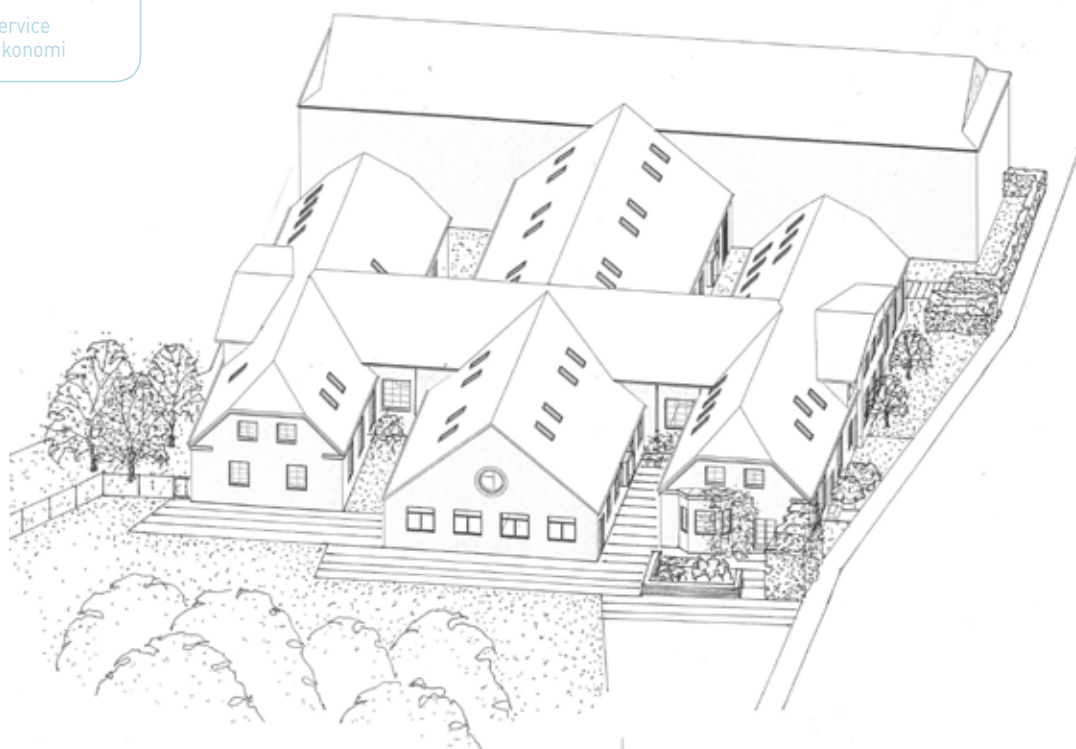


Fig.9. Isometriskitse af Viby Friskole med de nye tilbygninger set fra vest-sydvest

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 Aflysninger

§10 Servitutter

§11 Lokalplanens retsvirkninger

§12 Vedtagelsespåtegning

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

§1 FORMÅL

- Lokalplanen har til formål at sikre,**
- 1.1 at Viby Friskole kan udvikles med respekt for eksisterende bygningers arkitektoniske karakter ved at
- muliggøre nyt byggeri i tilknytning til eksisterende bebyggelse
 - sikre at nyt byggeri tilpasser sig den eksisterende bebyggelse i proportioner, materialer og detaljering
 - udpege bevaringsværdigt byggeri

Redegørelse for lokalplanens formål

Afsættet for lokalplanen er at muliggøre, at Viby Friskole kan opnå tidssvarende undervisningslokaler, der understøtter skolens visioner om leg, læring, kreativitet og bevægelse. Til det formål muliggør lokalplanen, at der kan etableres nyt byggeri i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Det er hensigten med lokalplanen at sikre den arkitektoniske karakter, der er at finde ved Viby Friskoles gamle hovedbygning, som vist på kortbilag 6, samt skolens placering i den særlige, gamle landsbystruktur i Viby. Her udpeger lokalplanen tre bevaringsværdige bygninger, idet de vidner om en høj arkitektonisk kvalitet og er et eksempel på den arkitektoniske stilart 'bedre byggeskik.' Herudover stiller lokalplanen bestemmelser for nybyggeri, der sikrer at det tilpasser sig den eksisterende bebyggelse i proportioner, materialer og skala.

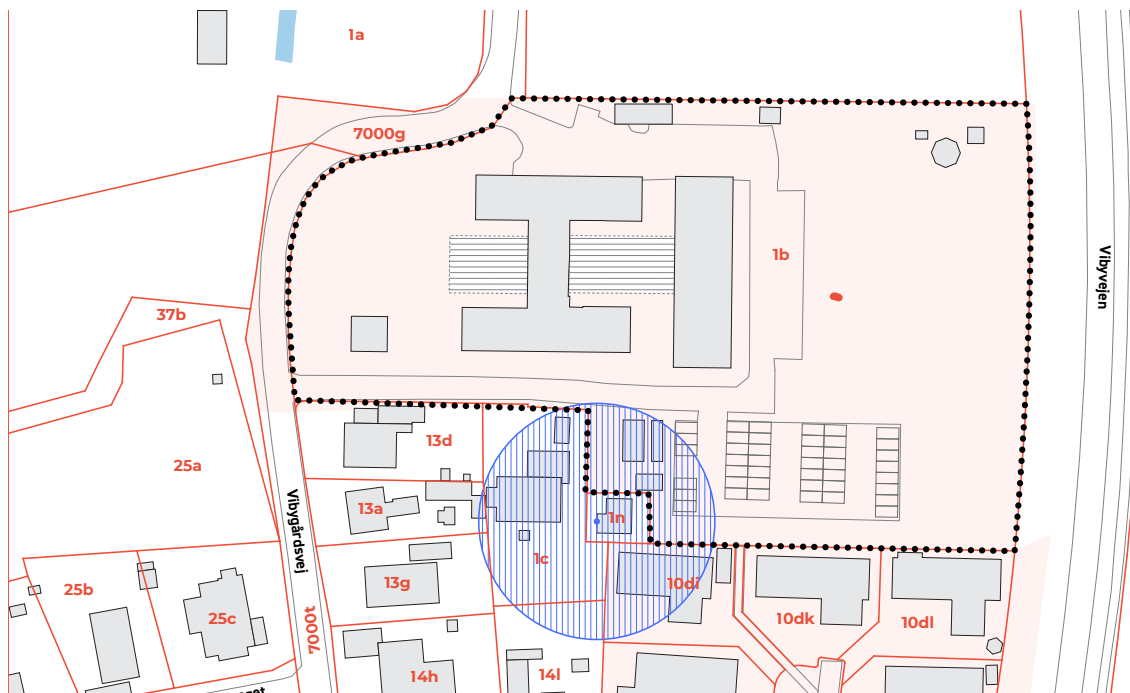


Fig.10. Udsnit af kortbilag 4 - område og zonestatus
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygningsskitse
- Planskitse
- Matrikelskel
- 34d** Matrikelnummer
- Byzone
- Ikke-fredet fortidsminde
- ▨ Boringsnært beskyttelsesområde

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. nr. 1b.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål i form af uddannelsesinstitution.

§4 UDSKYKNING

- 4.1 Der må ikke ske udstykning inden for lokalplanområdet.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE OG STIER

Veje og vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vibygårdsvej, som vist på kortbilag 5.
- 5.2 Adgangsvej A-A udlægges i en minimumsbredde på 7 meter

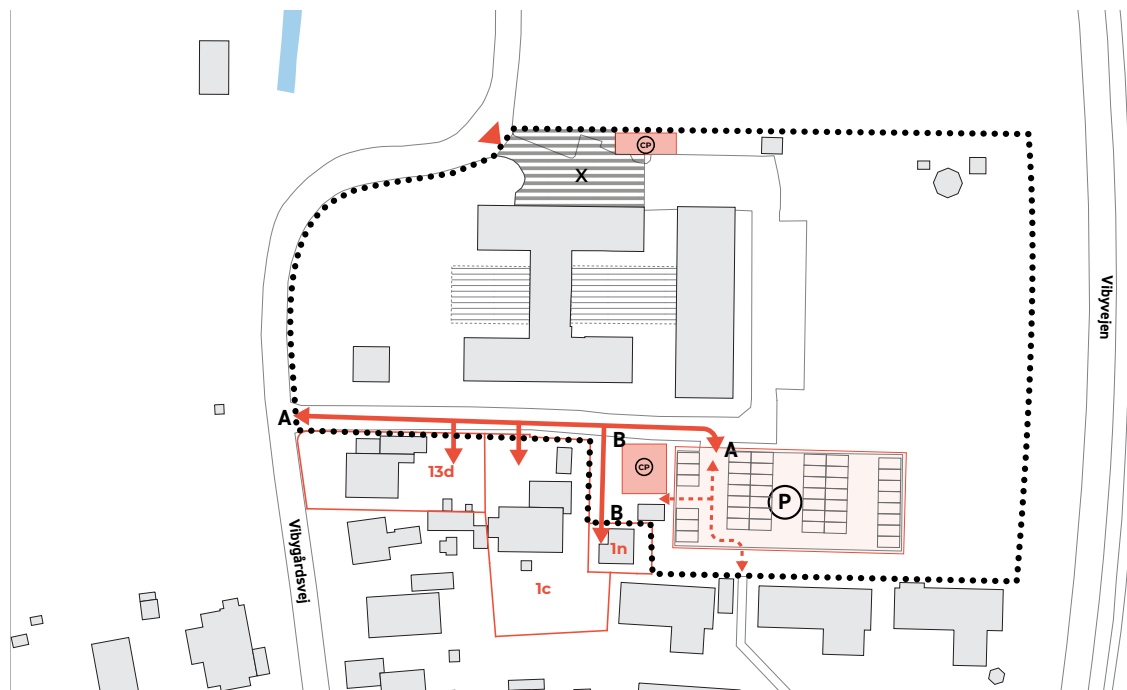


Fig.11. Veje-, sti- og parkeringsforhold
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Bygning
-  Veje, stier og parkering
-  Bygningsskitse
-  Planskitse
-  Vejuldæg
-  Vejadgang
-  Stiforbindelse
-  Bilparkering
-  Cykelparkering
-  Kys og Kør
-  Matrikelstel
-  Matrikelnummer

- 5.3 Adgangsvej B-B udlægges i en minimumsbredde på 3 meter
- 5.4 Adgangsvej A-A og B-B skal give adgang til matriklerne syd for lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 5.

Stier

- 5.5 Der skal sikres adgang for bløde trafikanter til stiforbindelsen syd for lokalplanområdet som vist i princippet på kortbilag 5.

Kys og kør

- 5.6 Der udlægges areal til kys og kør (X) som vist i princippet på kortbilag 5.

BILPARKERING

- 5.7 Der udlægges areal til terrænparkering med en udformning og beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.8 Inden for parkeringsudlægget skal der fastholdes mindst 15 p-pladser. Heraf skal min. 5% af p-pladserne dimensioneres som handicappladser.
- 5.9 Såfremt køreveje og handicappladser omlægges skal de etableres med kørefast belægning i form af asfalt. Øvrige parkeringspladser skal ved en eventuel omlægning anlægges med græsarmering eller grus.
- 5.10 For hele lokalplanområdet gælder i øvrigt, at der ikke kan etableres pladser til bilparkering uden for parkeringsudlægget.

CYKELPARKERING

- 5.11 Der udlægges areal til cykelparkering som vist i princippet på kortbilag 5
- 5.12 Inden for udlægget til cykelparkering skal der etableres mindst 70 cykelparkeringspladser.
- 5.13 Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.
- 5.14 Cykelparkeringspladserne skal være belyste med pullerter eller facadelamper.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Vibygårdsvej i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet. Der udlægges et vejareal og en stikvej inden for lokalplanområdet som dels leder ind til skolens parkeringsplads og dels skaber adgang for matrikel 13d, 1c og 1n syd for lokalplanområdet.

Lokalplanen udlægger en parkeringsplads og fastlægger at al parkering skal ske inden for dette areal. Dette har til hensigt at sikre at skolens område så vidt muligt er frit for biler og at der er gode betingelser for udendørs leg for også de mindre elever.

Inden for parkeringsarealet skal der fastholdes mindst 15 parkeringspladser til brug for skolens ansatte. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er der ca. 29 ansatte på Viby Friskolen og omkring og ca. 40 p-pladser, hvilket giver en p-norm på omkring 1,4 p-pladser pr. ansat. Kommuneplanens generelle rammer angiver, at der for skolen skal etableres 1 p-plads pr. 2 ansatte. Området giver derfor formentlig en overkapacitet i forhold til skolens brug. Såfremt parkeringsanlægget i fremtiden omlægges er det med lokalplanen muligt at etablere færre parkeringspladser, der opdateres med en dimensionering, der er i overensstemmelse med de gældende vejledninger.

I den nordlige ende af lokalplanområdet udlægges et areal til 'kys og kør' (X) for forældre, der ønsker at aflevere deres børn i bil om morgenen. Det udpegede areal sikrer at belastningen af skolens område reduceres til et begrænset areal og at der fortsat kan være skole- og legeaktiviteter på det øvrige område.

Lokalplanens bestemmelser om cykelparkering har til hensigt at sikre gode forhold for cyklister, så det kan fremme at flere cykler til og fra skole. For at opnå dette stiller lokalplanen krav om mindst 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede samt at cykelparkeringspladserne skal være belyste med pullerter og facadelampe, så der opnås gode og trygge forhold omkring arealet til parkering.

Bestemmelser om belægning på parkeringsarealer har til hensigt at sikre permeable belægnings, der kan nedsive regnvand.



Fig.12. Billedet viser vestgavlen på sydføljen, som udgør en del af den bevaringsværdige bebyggelse, som ikke må nedrives

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygningsskitse
- ⋯ Planskitse
- 1 Byggefelt
- 1m Afstandsmål
- Bevaringsværdig bebyggelse / Den gamle skolebygning
- Bevaringsværdig bebyggelse/ Eksisterende administrationsbygning

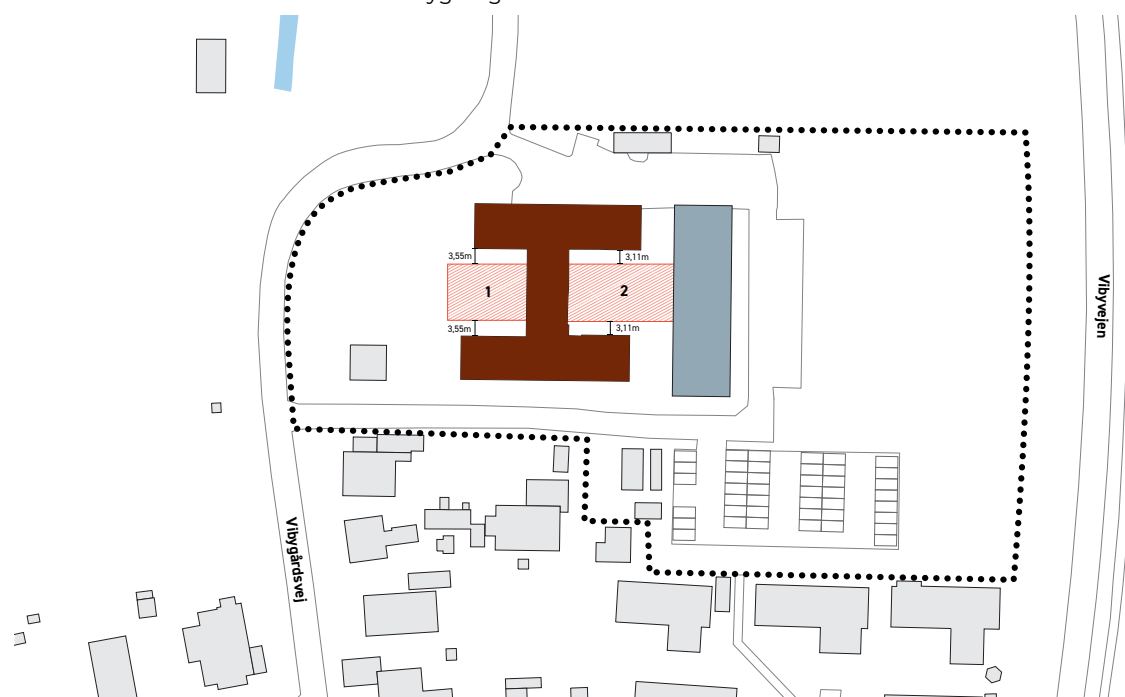


Fig.13. Udsnit af kortbilag 6 - Omfang og placering
© SDFE, Roskilde Kommune

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

- 6.1 Den gamle skolebygning og administrationsbygningen udpeges som bevaringsværdig og må ikke nedrives. Udpegningsen fremgår af kortbilag 6.
- 6.2 Administrationsbygningen må ikke nedrives, men må ombygges, så bygningens fodaftryk, højde og generelle volumen fastholdes.
- 6.3 Den gamle skolebygning må kun renoveres og vedligeholdes i henhold til bestemmelserne i § 6.3-6.4.

Tage

- 6.4 Tage på den gamle skolebygning fastholdes uden udhæng og med halvvalm.

Altaner, kviste og trapper

- 6.5 Der må ikke etableres udvendige flugtvejstrapper, altaner eller kviste på den gamle skolebygning.

NY BEBYGGELSE

Byggefelter

- 6.6 Der fastlægges to byggefelter (1-2) med en placering som vist i princippet på kortbilag 6.
- 6.7 Foruden sekundær bebyggelse jf. §§ 6.16-6.17 kan der alene etableres ny bebyggelse inden for byggefelterne.

Bebyggelsens omfang

- 6.8 Inden for byggefelt 1 kan der opføres op til 260m² etageareal.
- 6.9 Inden for byggefelt 2 kan der opføres op til 390m² etageareal.

Tage

- 6.10 Tage på ny bebyggelse skal enten udføres som fladt tag med en hældning på maks. 7 grader eller som saddeltag med en mindstehældning på 35 grader.
- 6.11 Saddeltage må ikke udføres med valm

Bygningshøjde

- 6.12 Inden for byggefelt 1 må bebyggelse gives en max højde på 8,9 m målt fra eksisterende terræn (kote 40,5) til tagryg således at tagryggen ikke overstiger taghøjden på nord- og sydfløjen i den gamle skolebygning. Se figur 14 og 15.
- 6.13 Inden for byggefelt 2 må bebyggelse gives en max højde på 9,2 m målt fra eksisterende terræn, kote 40,5 til tagryg, således at tagryggen ikke overstiger taghøjden på mellemfløjen i den gamle skolebygning. Se figur 14.
- 6.14 Facadehøjden må ikke overstige 4 m målt fra eksisterende terræn, kote 40,5. Se figur 15.

Altaner, kviste og trapper

- 6.15 Der må ikke etableres udvendige flugtvejstrapper, altaner eller kviste på bebyggelsen.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

- 6.16 Uden for byggefelterne kan der etableres sekundære bygninger i form af skure, overdækket cykelparkering, pavilloner, bålhytter mv. med et samlet omfang på i alt 500 m² og med en maksimal højde på 2,5 meter.
- 6.17 Hver enkelt bygning/overdækning må maks. være 70 m².
- 6.18 Der må ikke opføres garager eller carporte inden for lokalplanområdet.

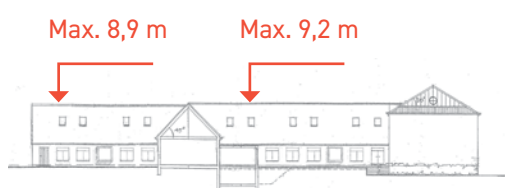


Fig.14. Skitse af tværsnit igennem de to nye tilbygninger med markerede maxhøjder.

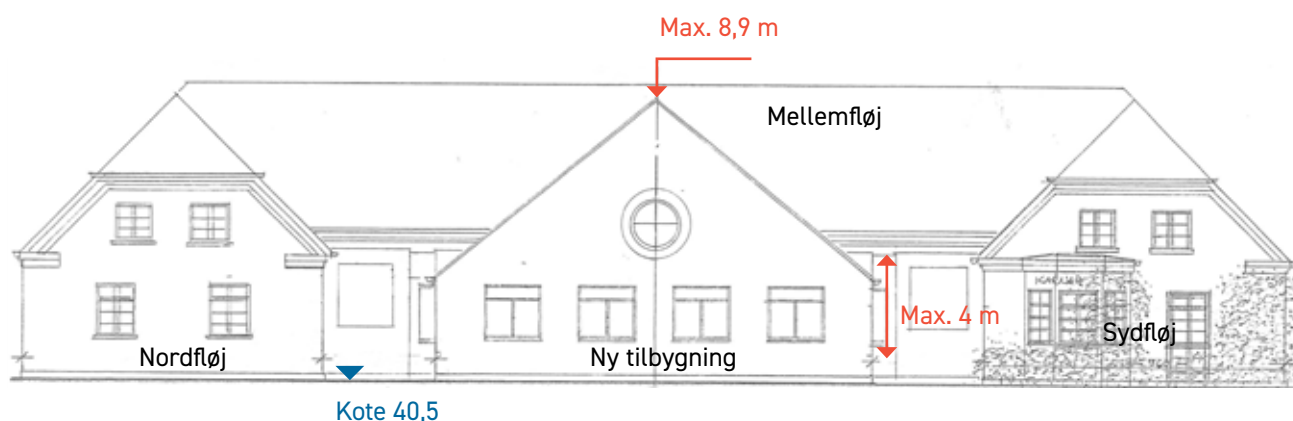


Fig.15. Skitse af den nye tilbygning set fra Vibygårdsvej

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Bevaringsværdig bebyggelse

I lokalplanområdet udpeges to bevaringsværdige bygning, af høj arkitektonisk kvalitet. Bygningerne skal bevares for at sikre, at skolen bevarer kulturhistoriske spor og sammenhængen til den historiske gamle landsby i Viby.

Bestemmelserne i lokalplanen skal først og fremmest sikre, at de bevaringsværdige bygninger ikke kan nedrives. De bevaringsværdige bygninger repræsenterer en stilperiode inden for arkitekturen kaldet 'bedre byggeskik'. Bestemmelserne i lokalplanen skal derfor sikre, at en eventuel renovering eller vedligehold af bygningsmassen sker i overensstemmelse med traditionerne inden for bedre byggeskik. Bedre byggeskik-bevægelsen startede i 1915 med en landsdækkende forening hvis formål var at højne udviklingen af almindelig dansk bygningskultur. Bedre byggeskik-arkitekturen er kendetegnet ved præcist proportionerede, enkle og sluttede grundformer og udviser samtidig en klar sammenhæng mellem indretning, udseende og materialevalg. For at opnå dette bevares proportionering af bygningsvolumenet, hvor det sikres at taget bevares med halvvalm samt at arkitekturen ikke sløres af hverken kviste, altaner eller flugtvejstrapper til bygningskroppen.

Lokalplanen udpeger også administrationsbygningen som bevaringsværdig og sikrer denne mode nedrivning. Det er med lokalplanen muligt at ombygge administrationsbygningen, så længe bygningens fodaftryk og overordnede volumen fastholdes.

Ny bebyggelse

Lokalplanen muliggør op til 650 m² etageareal fordelt på to bygningskroppe, der placeres vinkelret på det eksisterende, ældre mellemfløj og den nyere administrationsbygning.

Der er udlagt to byggefelt, som angiver den fremtidige bebyggelsesstruktur. Byggefelterne sikrer at de nye tilbygninger holder en hensigtsmæssig afstand til nord- og sydfløjen på den gamle skolebygning.

Bestemmelser om tagform, bygningshøjde samt altaner, kviste og flugtvejstrapper på nyt byggeri skal sikre, at bebyggelsen tilpasser sig de eksisterende bygningers skala og proportioner. Lokalplanen muliggør, at den nye bebyggelse fortolker grundprincipperne for de bevaringsværdige bygninger.

Lokalplanens bestemmelser om sekundær bebyggelse skal muliggøre, at der kan etableres bebyggelse til affaldshåndtering, overdækket cykelparkering samt mindre pavilloner, som kan anvendes som opholds- og læringsrum.

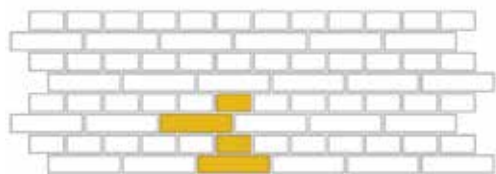


Fig.16. Krydsforbandt i murværket på facaden

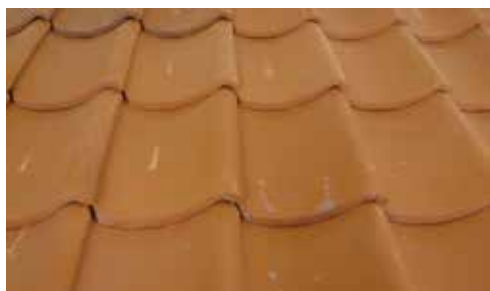


Fig.17. En traditionel dansk vingetegl har et markant svaj, der gør profilet på tagstenen meget dybere end på udenlandske tagsten. Dette dybe svaj understreger den særligt danske bygningskultur.



Fig.18. Eksempel på muret, lige stik over vindue.

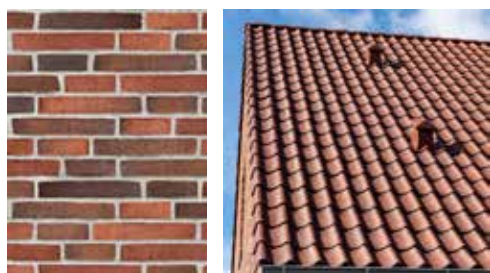


Fig.19. Eksempler på materialer som lokalplanen tillader til ny bebyggelse: facader i mursten eller træ i rødlige nuancer og tagflade i teglsten eller rødmalet profileret metal.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

- 7.1 For den gamle skolebygning, som er udpeget i kortbilag 6, gælder at bygningens ydre karakteristika skal bevares i overensstemmelse med det oprindelige hus arkitektoniske udtryk.

Facader

- 7.2 Ved reparationer af murværk på facade skal der anvendes teglsten og fuge i samme farve, tekstur, format og patina som oprindelige teglsten og fuge. Der skal anvendes samme krydsforbandt, som findes i forvejen på bygningen. Se figur 16.

- 7.3 Ved reparation af murværk på facaden skal oprindelige arkitektoniske detaljer som f.eks. gesimsbånd og ornamentik bevares.

Tag og tagrender

- 7.4 Tage skal fremstå i lervingetegl af samme type og kvalitet som de eksisterende. Se figur 17.

Vinduer og døre

- 7.5 Originale vinduer skal i videst mulig omfang bevares. Ved udskiftning af vinduer skal nye vinduer være i overensstemmelse med den oprindelige dimensionering, opsprosnings og fagdeling. Vindueskarm og -rammer skal være udført i træ og fremstå hvidmalede. Der må ikke anvendes buet vinduesglas.

- 7.6 Muråbninger til døre og vinduer skal bevares med murede, lige stik. Se figur 18.

- 7.7 Der må ikke etableres nye vindues- eller døråbninger i hverken tagflade eller facader.

- 7.8 Ved udskiftning af ovenlysvinduer på tagfladen skal vinduer ligge plant med eller integreres i tagfladen.

NY BEBYGGELSE

Facader

- 7.9 Inden for byggefelt 1 og 2 skal facader fremstå i blank mur af hånd- eller blødstøgne teglsten, profileret metal eller træ. Se figur 19.

- 7.10 Facader skal fremstå i røde og brunlige nuancer i en farveskala som vist i figur 21.

Vinduer, vindueskarnapper og døre

- 7.11 Vinduer skal udføres som "huller" i facaden og må ikke udføres som horisontale og vertikale vinduesbånd.



Fig.20. Eksempel på karnapvindue, der skyder sig ud af facaden og tagrende i stål
© Pihlman Architects



Fig.21. Farveskala, der viser røde nuancer, som facaden skal fremstå i.

- 7.12 Bebyggelsen må på udvalgte steder tilføres karnapvinduer med en maks. dybde på 0,5 meter. Se figur 20.
- 7.13 Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme af træ og/eller aluminium.
- 7.14 Ovenlysvinduer skal ligge plant med eller integreres i tagfladen. Der må ikke etableres kviste eller hævede lyskasser i tagfladerne.

Tage og tagrender

- 7.15 Saddeltage skal fremstå i teglsten eller profileret metal.
- 7.16 Synlige tagrender og nedløbsrør skal være udført i aluminium eller stål. Se figur 20.

EKSISTERENDE ADMINISTRATIONSBYGNING

- 7.17 Den eksisterende administrationsbygning som vist på kortbilag 6 må renoveres og vedligeholdes, således at facader og tag, fremstår i materialer i en rød eller rødbrun nuance. Se figur 21.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

- 7.18 Facader på sekundære bygninger skal udføres med træbeklædning og overfladebehandles, så de fremstår uden pigment eller i rødlige/brunrøde nuancer inden for en farveskala, som vist i figur 21.
- 7.19 Alternativt kan facader fremstå i glas som drivhus.

TEKNISKE ANLÆG

Ventilationsmotorer

- 7.20 Ventilationsmotorer og teknik må ikke placeres synligt på skolens hovedbygning's tage eller facader.
- 7.21 Varmepumper skal indbygges i skur eller integreres i særlige træpodier, træelementer mv.

Solenergi

- 7.22 Anlæg til solenergi må ikke opsættes på den gamle skolebygning.
- 7.23 Anlæg til solenergi skal nedfældes i - eller ligge plant på tagfladen.
- 7.24 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

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

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanens bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse har til formål at sikre, at en eventuel renovering eller udskiftning af facadedele sker i overensstemmelse med traditionerne inden for bedre byggeskik. Bedre byggeskik-husene er karakteriseret ved valget af gode og gedigne facadematerialer samt en præcis og forholdsvis enkel detaljering af facaden. Lokalplanens bestemmelser for facadematerialer, facadetaljering samt vindues- og døråbninger har til formål at understøtte dette og sikre at Viby Friskole bevarer sit særkende og høje kvalitet også i fremtiden. Kravet om at fastholde de originale vinduers karakter gælder også ved udskiftning af vinduer, som ikke er udført som de oprindelige.

Herunder sikrer lokalplanen, at både gesimsbånd samt murede stik og dør- og vinduesåbninger bevares ved en eventuel renovering. Facaden skal fastholdes som blank mur med teglsten i røde eller brunrøde nuancer og med et krydsforbandt som ses i murværket på facaden i dag. Mursten skal være bløddstrøgne, så der sikres et spil i facaderne og en materialemæssig kvalitet, der giver området værdi.

Facaden på den bevaringsværdige bebyggelse er, som bedre byggeskikhuse, velkomponeret i forhold til placeringen og antallet af åbninger til døre og vinduer. For ikke at bryde med denne harmoni fastsætter lokalplanen, at der ikke må etableres flere åbninger i hverken facade eller tagflade.

Ny bebyggelse

Lokalplanens bestemmelser for den nye bebyggelses ydre fremtræden har overordnet set til hensigt at sikre, at der skabes en sammenhæng i bebyggelsen, men også at ny bebyggelse kan udføres som en mere moderne fortolkning af det øvrige byggeri.

Lokalplanen introducerer f.eks. andre materialer og tillader, der kan komplementere de eksisterende bygninger i blank mur af røde teglsten. Herunder muliggøre lokalplanen brug af træ og profileret metal ved facader samt profileret metalplader som tagmateriale. For at binde det nye og det gamle byggeri sammen på tværs af de forskellige materialer fastsætter lokalplanen at facader og tagflader fremstår i rød- eller brunlige nuancer. Herved sikres et slægtskab til den øvrige bebyggelses røde teglsten. Lokalplanen muliggør at den nye bebyggelse kan fremstå enklere og med mindre detaljering for at skabe et mere moderne udtryk, der dog samtidig indgår i en sammenhæng med den øvrige bebyggelse.

I forbindelse med opførelsen af sekundær bebyggelse er det hensigten, at der skal sikres en sammenhæng med den øvrige bebyggelse. Dog muliggør lokalplanen at sekundær bebyggelse kan opføres i glas som drivhus, der blandt andet vil kunne bruges som opholds- og læringsrum. Formålet med dette er at muliggøre mindre bebyggelse i de grønne skolegårdsområder, der i kraft af den transparente karakter fortsat lader området fremstå grønt og åbent.



Fig.22. Eksempler på drivhuse som kan benyttes som opholds- og læringsrum

Eksisterende administrationsbygning

Den eksisterende administrationsbygning er ikke af samme arkitektoniske værdi skolens hovedbygning, og derfor forholder lokalplanen sig relativt åbent til en eventuel renovering eller vedligehold af bygningerne. Lokalplanens sætter en bestemmelse om, at facader skal fremstå i materialer i en rød eller rødbrun nuance, hvilket har til hensigt at sikre en sammenhæng med den øvrige bebyggelse.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

SKOLEGÅRD

- 8.1 Der udlægges areal til en fælles udendørs skolegård (Y) samt grønne zoner (Za og Zb) med en placering i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.2 De grønne zoner (Za og Zb) skal indrettes til leg, ro og fordybelse og skal fremstå begrønnet med græs og suppleres med træer, buske, stauder eller lignende. Mindre belagte arealer kan understøtte funktioner til leg, bevægelse, fordybelse og ophold og må max udgøre 15 % af den grønne skolegård samlet.
- 8.3 Beplantningen inden for de grønne zoner (Za og Zb) skal være artsvarieret og bestå af hjemmehørende arter. Heraf skal minimum 20% af beplantningen være blomstrende og med frugt eller bær.
- 8.4 Skolegården (Y) skal fremstå grøn eller med belægning. Zonen skal indrettes med områder til leg og aktiv bevægelse. Undtaget herfor er multibanen, som må indrettes med kunstgræs.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygningsskitse
- ⋯ Planskitse
- Za** Grøn zone
- Y** Skolegård
- Q** Parkeringsplads
- Træer og buske
- Hegn
- X** Kys og Kør
- Bevaringsværdige træer

Fig.23. Udsnit af kortbilag 7 - Ubebyggede arealer
© SDFE, Roskilde Kommune



HEGN

- 8.5 Der skal etableres hegn med en placering i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.6 Hegn skal etableres som hække eller levende hegn af fritvoksende buske af flere forskellige arter. Omkring den grønne zone Za er trådhegn begrønnet med planter også tilladt.

BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER

- 8.7 Træer med en stammediameter på 50 cm eller derover, målt i en højde af 1 meter over terræn, samt de udpegede bevaringsværdige træer som vist på kortbilag 7, må ikke fældes uden der samtidig plantes et nyt træ med potentiale til at blive minimum 12 m højt.
- 8.8 Stammediameter skal måles 1 meter fra jorden ved træets rod. Hvis et træ er placeret, så der er terrænforskel ved jorden, måles fra den højde, hvor over halvdelen af træets basis befinder sig.
- 8.9 Kronerne på bevaringsværdige træer jf. §8.9 må på intet tidspunkt skæres tilbage, topkappes eller stynes, men kun beskæres.
- 8.10 Roskilde Kommune vil foretage en konkret vurdering på grundlag af en ansøgning om dispensation, inden der tages stilling til, om et bevaringsværdigt træ kan fjernes.

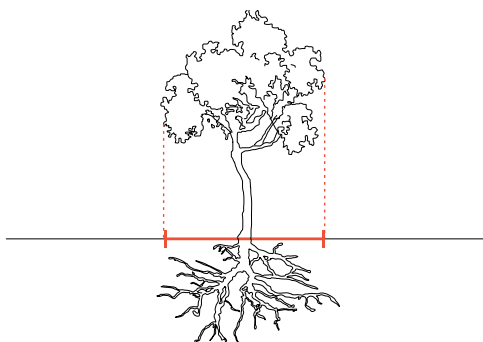


Fig.24. Illustration af et træs drypzone. Lokalplanen tillader ikke at der terrænreguleres eller foretages byggeaktivitet eller tung kørsel inden for drypzone af eksisterende træer.
© Roskilde Kommune

TERRÆNREGULERING

- 8.11 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 0,5 meter
- 8.12 Der må ikke terrænreguleres indenfor drypzone af eksisterende træer. Se figur 24.

BELYSNING

- 8.13 Der må der kun i begrænset omfang opsættes belysning i det grønne skolegårdsareal (Za & Zb) i form af pullerter.
- 8.14 På de øvrige arealer må der kun i begrænset omfang sættes belysning i form af pullerter og lysmaster.
- 8.15 Der må kun opsættes nedadrettet belysning på facade i indgangspartier.

OPLAG

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

RENOVATION

- 8.17 Der skal etableres en samlet affaldsløsning med én affaldstation til renovation og genbrug efter gældende regulativer for erhvervsaffald.

- 8.18 Affaldstationen til renovation og genbrug skal afskærmes således, at den ikke virker skæmmende for området.
- 8.19 Ved nedgravede affaldsløsninger bortfalder ovenstående krav.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.1 Tag- og overfladevand må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.
- 9.2 Der kan i de grønne zoner (Za og Zb) etableres regnbede og/eller regnvandsbassiner til forsinkelse og nedsivning af tagvand.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanens bestemmelser om skolegårdsarealet skal sikre, at der etableres udendørs opholdsarealer i tilknytning til skolen.

En stor del af skolegårdsarealet er udpeget som grøn zone (Za og Zb), som skal fremstå græsklædt og med en varieret beplantning. Lokalplanen fastsætter i den forbindelse, at der inden for de grønne zoner må etableres mindre belagte areal til at understøtte funktioner til leg, bevægelse og ophold, som tilsammen max må udgøre 15% af den grønne skolegård samlet. Hensigten med dette er at sørge for, at skolen omkranses af grønne arealer, der kan give mulighed for leg, bevægelse, fordybelse og ophold i naturlige omgivelser for skolens elever. Hertil kommer, at de grønne arealer tilpasser sig de omkringliggende omgivelser på kanten til det åbne land samt i landsbystrukturen. De grønne arealer skal desuden bidrage til en klimasikring af området, hvor regnvandet har mulighed for at nedsive. Lokalplanen muliggør, at der i den grønne skolegård kan etableres regnbede og/eller -bassiner til forsinkelse og nedsivning af tagvand. Formålet med bestemmelsen er at aflaste kloaksystemet gennem lokal nedsivning og forsinkelse af regnvand. Omkring lokalplanområdet findes der mange befæstede arealer og der bør derfor generelt arbejdes for øgede grønne arealer eller permeable belægning ved en eventuel omlægning inden for lokalplanområdet. Omkring det boringsnære beskyttelsesområde (fig. 25) må der ikke ske nedsivning af regnvand.

En anden del af skolegårdsarealet (Y) skal fremstå enten belagt eller grøn. Arealet er i dag befæstet med fast belægning. Ved en eventuel omlægning af arealet åbner bestemmelsen op for, at området enten kan fastholdes med belægning, men også at hele eller dele af arealet kan omdannes til grønne arealer. Hensigten med dette er at give mulighed for at udvide de grønne arealer, der kan understøtte både skolens grønne karakter samt en øget nedsivning af regnvand på området. For skolegårdsarealet gælder i øvrigt, at det skal indrettes til leg og aktiv bevægelse.

Lokalplanens bestemmelser, hvad angår beplantning skal bidrage

til øget biodiversitet i området med en varieret sammensætning af planter, buske og stauder af hjemmehørende arter. Lokalplanen sætter herudover bestemmelser for vækstbetingelser for træer samt bevaringsværdige træer. Hensigten med dette er at sikre gode betingelser for træerne i lokalplanområdet samt at de store, gamle træer bevares, idet de både bærer på en historie og også øger naturkvaliteten i området.

Bestemmelser om hegn i lokalplanen skal overordnet set bidrage til den grønne karakter i området gennem etableringen af hække eller levende hegn af fritvoksende buske af flere forskellige arter. Undtaget herfor er arealet omkring den grønne zone Za, hvor det også er muligt at etablere trådhegn, der er begrønnet med beplanter. Hensigten med dette er at sikre en god afskærmning til Vibygårdsvej. Princippet for placeringen af hegn som vist på kortbilag 7 har til hensigt både at sikre en god afskærmning til vej- og parkeringsarealer samt at danne en afgrænsning på skolens område. Mod øst er hegnet flyttet til skel i stedet for længere inde på grunden, som det ser ud i dag. Formålet med dette er at give mulighed for at udvide den grønne zone Zb, så der skabes mere areal, som kan udnyttes af skolen.

§9 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 9.3 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 512 for denne lokalplans område.

§10 SERVITUTTER

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

§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 bygge-loven 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

- 12.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan- og Teknikudvalget den 7. januar 2024.

Claus Larsen
Udvalgsformand
/
Martin Holgaard
Direktør for By, Kultur og Miljø

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2024

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Kollektiv trafikplanlægning

Vej- og sti planlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold



Fig.25. Vandboring (Viby Dal Vandværk) med boringsnært beskyttelsesområde
© SDFE, Roskilde Kommune

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). Der er ikke nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Inden for lokalplanområdet er der et boringsnært beskyttelsesområde, idet der syd for lokalplanområdet er en aktiv vandboring for Viby Dal Vandværk.

Lokalplanområde anvendes til skoleformål, som anses som ikke-grundvandstruende anvendelse. Lokalplanen lægger ikke op til en ændring af de faktiske forhold inden for BNBO-udpegningen. Lokalplanen vurderes derfor ikke at være i strid med beskyttelsen af grundvandet.

NATURBESKYTTELSE

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km syd for Ramsø Mose, der er udpeget som habitat- og fuglebeskyttelsesområde (Natura 2000). Det er Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil påvirke Natura 2000-området. Det vurderes i øvrigt, at lokalplanens realisering ikke vil have en væsentlig påvirkning på yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttede naturtyper

Der er ikke registreret beskyttede arter, herunder naturtyper omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, i lokalplanområdet. 60 meter nordvest for lokalplanområdet er der en naturbeskyttet sø. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke søen.

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

FINGERPLAN 2019

Fingerplanen 2019 skal sikre, at byudvikling 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.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2025, og lokalplanen er på dette punkt i overensstemmelse hermed.

KOMMUNEPLAN 2025

RAMMEOMRÅDE 6.BS.269

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 6.BS.269 Viby Friskole, som udlægges til uddannelsesformål. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% for området som helhed. Herudover må der bygges i maks 2 etager og med en maks højde på 9,2 meter. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med den specifikke ramme for området.

KULTURMILJØER

Lokalplanområdet ligger inden for to kulturmiljøer, udpeget i kommuneplanen. Herunder ligger lokalplanområdet inden for kulturmiljøet "særlig landsby, Gl. Viby" samt "kulturmiljøet, Vibygård Hovedgård."

Lokalplanen sætter derfor bestemmelser, der overordnet set sikrer, at de karakteristiske kulturhistoriske værdier, helheder og enkeltelementer bevares, beskyttes og forbedres.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplan 710 er omfattet af lokalplan 512, som udlægger området til boligformål, liberalt erhverv og/eller offentlige formål. Med vedtagelsen af denne lokalplan 710 ophæves den hidtil gældende lokalplan 512 i sin helhed.

SERVITUTTER

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

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner Frederikssund, Egedal, Høje Taastrup, Greve, Solrød, Køge og Lejre.

TRAFIK- OG MOBILITETSPPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Gl. Viby, der ligger nord for Viby og ca. 1,5 km fra Viby Sjælland Station. Her kører der tog en gang timen til Roskilde Station, hvorfra der videre forbindelse til øvrig offentlig transport.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Vibygårdsvej, som i den overordnede vejplan har status som primær lokalvej. Vibyvejen passerer området mod øst og er en vigtig vejforbindelse mellem Roskilde og Viby. Biltrafik til og fra skolen foregår ad Vibygårdsvej mod nord ud til Vibyvejen. Gennem Gl. Viby friholdes Vibygårdsvej således for mest mulig trafik, hvilket gør strækningen gennem landsbyen sikker for bløde trafikanter. I den sydlige del af Gl. Viby, kan man via stisystemer færdes sikkert til både Dåstrup og det øvrige Viby.

Lokalplanen udlægger et vejareal, der sikrer fortsat adgang for matr.nr. 1-n, Vibygård Hgd, Syv og matr.numre 1-c og 13-d Viby By, Syv beliggende syd for lokalplanområdet.

PARKERINGSNORM

Kommuneplanens generelle rammer angiver en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 2 ansatte for skoler/udannelsesinstitutioner. Inden for parkeringsarealet i lokalplanområdet skal der anlægges mindst 40 parkeringspladser til brug for både skolens ansatte. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er der ca. 29 ansatte på Viby Friskolen, hvilket giver en p-norm på omkring 1,4 p-pladser pr. ansat. Dette giver dermed en overkapacitet i forhold til kommuneplanrammen.

FORSYNINGSPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet er i dag forsynet med naturgas. Parallelt med lokalplanens udarbejdelse undersøger Fors A/S mulighederne for at fjernvarmeforsyne Viby. Alternativt kan der til varmeforsyning af bebyggelsen etableres varmepumpe, jordvarmeanlæg el. lign.

KLOAKERING

Området er separatkloakeret og spildevand, hvor regnvand skal 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 Viby Dals Vandværk.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Findes der fortidsminder under jordarbejde på ejendommen, vil de være omfattet af museumsloven §27. Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

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

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af miljøscreening af lokalplanforslag 710, ikke er behov for at fortage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2020

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

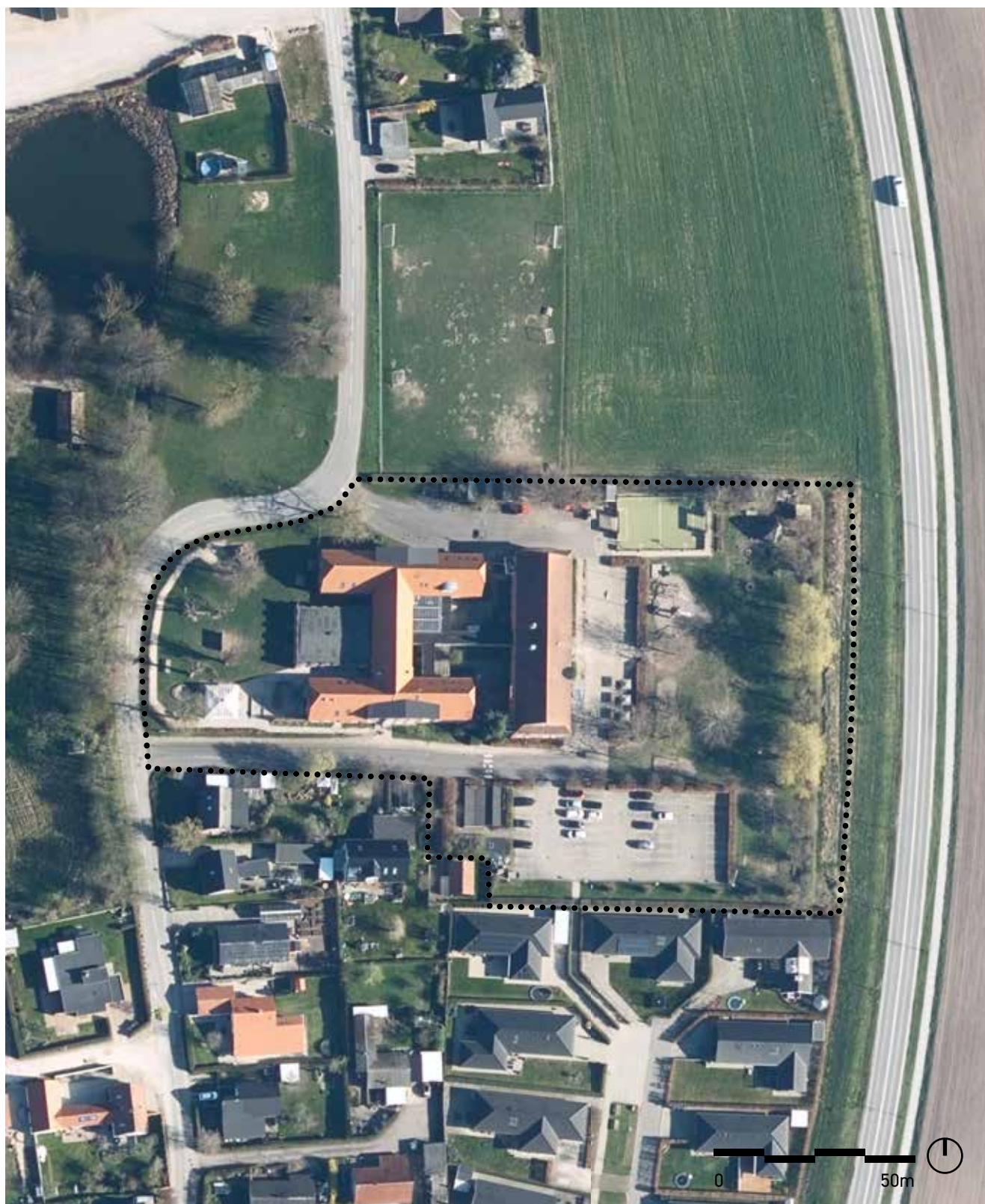
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

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

- • • Lokalplanafgrensning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

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



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

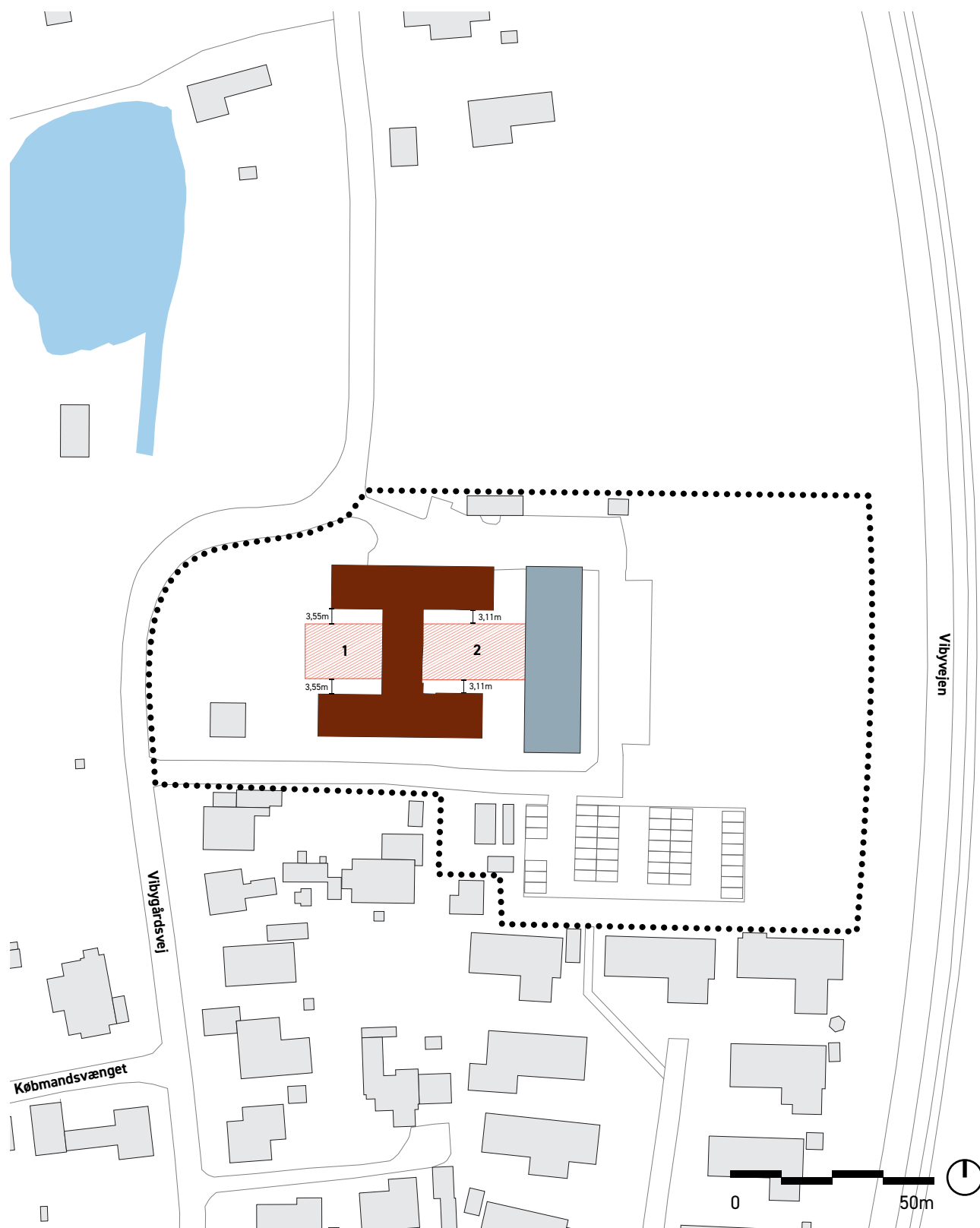
- ● ● Lokalplanafgrensning
- Træer og hegn
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område

Signaturforklaring

- 38 Bilag

Signaturforklaring

- Bilag 39



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

- ● ● Lokalanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningsskitse

- Planskitse
- 1 Byggefelt
- 1m Afstandsmål
- Bevaringsværdig bebyggelse / Den gamle skolebygning

- Bevaringsværdig bebyggelse/ Eksisterende administrationsbygning



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrensning		Planskitse	● ●	Træer og buske
■	Bygning	Za	Grøn zone	■	Hegn
□	Veje, stier og parkering	Y	Skolegård	X	Kys og Kør
□	Bygningsskitse	Q	Parkeringsplads	●	Bevaringsværdige træer

