



SKOVBO- KVARTERET I ROSKILDE

LOKALPLAN 699

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

30. 11. 2021	Plan- og Teknikudvalget
1. 12. 2021	Økonomiudvalget
15. 12. 2021	1. behandling i byrådet
20. 12. 2021-	Offentlig høring
28. 02. 2022	
17. 01. 2022	Borgermøde
29. 11. 2022	Plan- og Teknikudvalget
7. 12. 2022	Økonomiudvalget
14.12. 2022	Endelig vedtagelse. Byråd

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen.....	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	17
§1 Formål	18
§2 Område og zonestatus	18
§3 Anvendelse	19
§4 Udstykning	
...20	
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
§6 Bebyggelsens omfang og placering	21
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§8 Ubebyggede arealer	26
§9 Renovation og særlige miljøhensyn	28
§10 Aflysninger	28
§11 Lokalplanens retsvirkninger	29
§12 Vedtagelsespåtegning	29
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	31
Statslig planlægning	32
Kommuneplan 2019	32
Planlægning ift. nabokommuner	33
Trafik- og mobilitetsplanlægning	34
Skoleplanlægning.....	34
Forsyningsplanlægning.....	34
Tilladelser fra andre myndigheder	35
Kulturhistorie	35
Miljømæssige forhold.....	35
KORTBILAG	39
Kortbilag 1 - Luftfoto 2019	41
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	42
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	43
Kortbilag 4 - Matrikulære forhold og delområder	44
Kortbilag 5 - bevaringsværdig beplantning	45
bilag 6 - Den klassiske jordfarveskala	46

INDLEDNING

Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen	9

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

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

LOKALPLANFORSLAG

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

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

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

ENDELIG LOKALPLAN

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

KLAGEMULIGHED

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

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

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

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

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

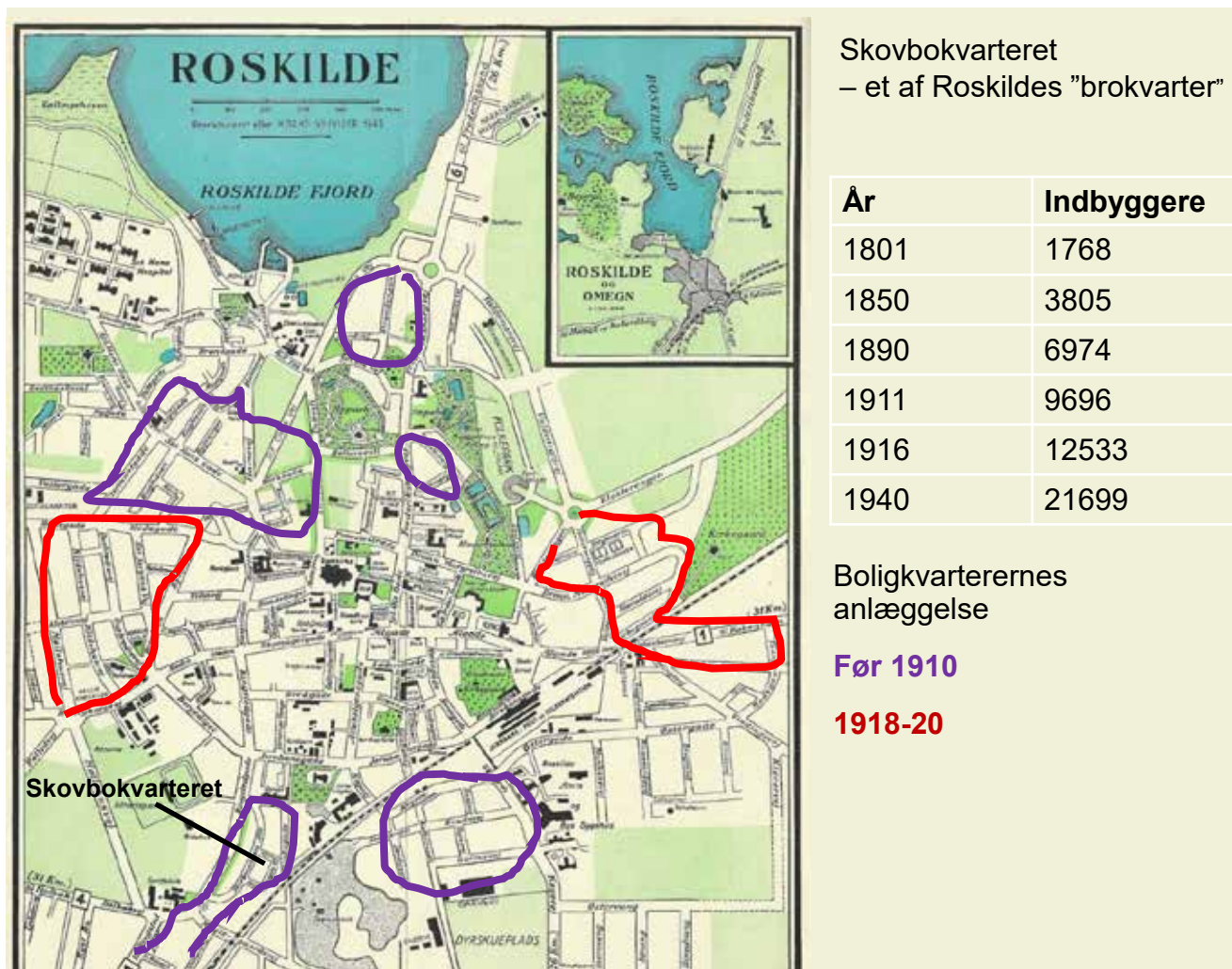


Fig.1. Efter 1900, blev det tilladt at bygge uden for bymuren og befolkningstallet steg herefter voldsomt © ROMU



Fig.2. Klassisk historicistisk pallævilla med indgangsportal i nybarokstil



Fig.3. Skovbogade 37 med fin grøn forhave



Fig.4. Skovbogade 21 og adgangsvej til bagvedliggende tæt-lav bebyggelse



Fig.5. Flerfamiliehus med skråtstillet frontspids og grøn forhave

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

På baggrund af en nedrivningssag i begyndelsen af 2020, besluttede byrådet, at der skal udarbejdes en ny bevarende lokalplan for området ved Skovbogade, som i højere grad end den gældende kan sikre det bevaringsværdige kulturmiljø, herunder bebyggelse og beplantning.

Lokalplanen er udarbejdet med fokus på Skovbokvarterets arkitektoniske kvaliteter og grønne bevaringsværdige miljø. Skovbokvarteret er et af Roskildes mest attraktive boligområder med mange fine eksempler på god arkitektur og gedigent bygningshåndværk, som er karakteristisk for den tid, hvor kvarteret opstod.

Gennem tiden er om- og tilbygninger i store træk sket nænsomt i forhold til den oprindelige bebyggelse. Dette ønskes fastholdt i denne bevarende lokalplan.

Lokalplanen fokuserer på bevaring af kulturmiljøet og de elementer, som er vigtige i forhold hertil. Dette gælder ikke kun bygningernes ydre, men også placeringen af bygningerne i forhold til hinanden og de bevarede ubebyggede forhaver, som giver kvarteret et grønt og indbydende præg, og som er vigtig for tidens byggestil, hvor naturen og det grønne spiller en fremtrædende rolle i sammenhæng med bebyggelsen. For at bevare dette præg er der bl.a. fastlagt bestemmelser om, at der ikke tillades yderligere parkering på egen grund mellem vej og beboelsesbygning.

For byen er det vigtigt, at sådanne værdier bevares for eftertiden. Med denne lokalplan sikres, at man kun tilbygger og udvikler under hensyntagen til den eksisterende bevaringsværdige arkitektur og de kulturhistoriske elementer i øvrigt.



Fig.6. Byggestilen har bl. a. reference til den italienske renaissance



Fig.7. Flerfamiliehus med skråtstillet frontspids med tårn



Fig.8. Husene ligger "skulder ved skulder" med grønne ubebyggede forhaver

HISTORISK BAGGRUND

Området, der blev bebygget inden for en kort årrække fra 1900 til 1920, er et af de første beboelseskvarterer, der blev opført uden for Roskildes byvold - en slags Roskildes brokvarter. Herefter fordobledes Roskildes indbyggertal over en 30-årig periode (se figur 1). Byggestilen, som er karakteristisk for tiden omkring 1900-1920, er historisistisk.

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Skovbogade og hovedpolitistationen, mod vest ligger Ringstedgade, med trælasthandelen og stadion på den modsatte side af vejen. Området grænser mod syd op til et blandet boligområde med en enkelt etageejendom, der ligger ud til Sdr. Ringvej og spredte villaer, som ikke har nogen rigtig sammenhæng med den øvrige bevaringsværdige del af lokalplanområdet. Mod sydøst ligger området op mod banearbejdet. Her har Banedanmark en grund (delområde C), som anvendes til oplagsplads. På grunden ligger også en bygning, som Banedanmark udlejer til atelier, værksteder m.v. Ganske tæt mod nordøst ligger en lille selvstændig tæt-lav boligbebyggelse fra 2003 (delområde B) op mod den bevaringsværdige gamle lokomotiv-remise.

KVARTERET

Kvarteret har en meget velbevaret bygningsmasse, som på samme tid er meget ens og meget forskellig, idet byggestilen, som er typisk historicistisk, bl.a. lægger vægt på individualisme.

Bebyggelsen i den nordøstlige del af området, størstedelen af Skovbogade, er kendetegnet ved store selvstændige beboelsesejendomme, som minder om bebyggelsen i bymidten, men her er ejendommene ikke bygget sammen som sluttet bebyggelse. Dette accentuerer den enkelte bygnings individuelle præg. I den nordlige del af Skovbovængets Allé ligger flerfamiliehus og store villaer. I denne del af området, på hjørnet Skovbogade/Skovbovængets Allé, ligger en ejendom med en butik i stueetagen. Husstørrelsen aftager jo længere man bevæger sig mod syd. Her finder man 1 og 2 families huse, som resten af kvarteret præges af.



Fig.9. Bygningskroppen er ikke organiseret i et symmetrisk hierarki, men i en slags charmerende knopskydning, der med tårnet øverst får en vis pondus

De samlede kvaliteter for området er at bebyggelsen er placeret langs gadelinien med en lille forhave mellem beboelseshus og vejlinie. Forhaverne er i stor udstrækning ubebyggede, uden udhuse og garager, så hovedhusene fremstår flot mod gaden. Bebyggelsen fremstår som selvstændige huse med mellemrum, så de kommer til at ligge "skulder ved skulder" i samme afstand mod vejen.

BYGGESTILARTER

Historicismen er en stilperiode i arkitekturen, hvor europæiske stilarter som den italienske renaissance og den tyske gotik mv. sammenblandes. Historicismens arkitektur afspejler desuden den industrialisering der sker i Danmark og Europa. Handelsforbindelserne forbedres og byggematerialer importeres, ligesom produktionsteknikkerne.

Perioden kaldes også "stilforvirringen", men forvirringen til trods underinddeles perioden i sine 'egne' stilarter: nyromansk stil, nygotik, nyrenæssance, nybarok, nyrokoko og til sidst nationalromantikken.

Historicismens huse er talrigt repræsenteret i Danmark og altså ligeledes i Roskilde.



Fig.10. Oversigt over lokalplanområdet © SDFE, Roskilde Kommune



Fig. 11. Tagudhængt med ornamentale udskæringer og gavludsmykning er typisk for murede villaer i schweitzerstil



Fig. 12. Murværket er ofte glatte maskinsten med kelet fuge eller tilbagetrækket fuge og facadeudsmykningen kan f.eks. være balustre støbt i beton



Fig. 13. Mønstermurværk med maskinsten. Med diagonalt indmurede teglsten opnås en rustik reliefvirkning

HISTORICISMENS KARAKTERISTIKA

Der findes flere forskellige historicistiske villatyper, og særligt 4 typer er repræsenteret i Skovbokvarteret:

1. Den murede villa i Schweitzerstil (1840-1920)
2. Den senklassicistiske, murede villa (1845-1870)
3. Den murede villa i fri historicisme (1855-1870)
4. Den murede villa i Bedre Byggeskik (1910-1935)

Karakteristika for disse villatyper kan beskrives således:

- Murstensarkitektur; blankt murværk med brug af murstensdetaljer.
- Mønstermurværk med maskinsten, brændte og kehlde fuger, glaserede tegl og formsten, samt blændinger pudset med cement.
- Støbejern, falstagsten, skifer, portlandcement og zink.
- Pudsarkitektur; detaljer i terrakotta støbes i gipsforme med fri inspiration fra de klassiske perioder såvel som fra barokken og rokokoen.
- Gavlkviste og døre flyttes til yderfagene på gavlfacaderne.
- Gavlhusenes og længehusenes facader blev i tiden ombygget efter den nye tids idealer. Hele nyopførelser finder også sted.
- Nye håndværksmæssige traditioner og materialekompositioner.
- Industrielt fremstillede beslag til bl.a. vinduer.
- Blyruder og farvet glas bruges som dekorative elementer.

Med udgangspunkt i dels Søren Vadstrups bog "Byhuset" og dels "Stilblade" fra Aabenraa kommune kan historicismens karakteristika beskrives således:

Vigtigt for perioden er, at industrialiseringen åbner op for en radikal anderledes byggetradition idet der kommer nye byggetekniske muligheder med fabriksfremstillede maskinsten, støbejern og portland-cement samt nye måder at producere glas.

Op til omkring 1900-tallet er måden at indrette sig på og kravene til boligen blevet gradvist større. Med de nye og konstruktivt bedre byggetekniske metoder er kravene nu lettere at opfylde. Vinduerne gøres derfor større og rummene bliver lysere og mere højloftede. Samtidig åbner industrialiseringen op for nye måder at bruge murværket som dekorativt element på, med bl.a. fabriksfremstillede mursten, nye brændingsmetoder mv. Således dekorerer 'blændingsfelter' med mønstermurværk og fremskudte pilastre, vinduesstik og gesimser, og 'frise'-bånd understreges ved brug af glaserede teglsten og formsten. Der kommer nye produktionsteknikker for tagsten, og eksempelvis formsten/falstagsten medfører nye udtryk af tagfladerne. Hertil kommer en lettere tilgang til importerede materialer som eksempelvis naturskifer.

En tendens til 'pyntesyg' er kendetegnende for arkitekturen i denne periode. Tendensen ses også inden for tidens pudsarkitektur, hvor fremspringende facadedekorationer skaber variati-



Fig. 14. Det var svært at udtrykke sig på Schweitzerstil med murede huse, men på tagets gavl kunne man bruge træ og træskærearbejder. Endelig var der mulighed for, at få en veranda af udskåret træ. Disse verandaer er desværre stort set forsvundet fra Skovbokvarteret. Lokalplanen muliggør genetablering af disse bygningsdele. Kilde: Søren Vadstrup



Fig. 15. Villaens arkitektur er inspireret af den landlige italienske byggeskik, men har ikke stenkvadre og rundbuede vinduer.



Fig. 16. Herskabsvilla i nybarokstil. Indgangspartiet i træ, med kobberdækning

oner mellem lys og skygge. I gips, ler/terrakotta, cementpuds mv. hentede og kopierede man frit figurer fra klassicismen, barokken og rokokoen til dekorationer af gavlparterier, vinduesindfatninger, gesimser, pilastre osv.

Muret Schweitzerstil (cottage stil)

Med inspiration fra Schweiz begyndte man at kopiere træk fra den schweitzerstil til hele Norden og Tyskland. Man kopierede de lave plane tage uden skalk, med kraftigt udhæng og synlige spærender. Derudover fik gavlvindskederne udskæringer og øverst i gavltrekanten blev der sat en udskåret brandstige og andet pynt. Se figur 11 og 14.

Med til schweizerstilen hører også, at man gjorde noget ud af haverne og beplantningen i kvarteret, så man kunne opnå landlige kvaliteter.

Den senklassicistiske villa

Denne stilart forekommer lidt tidligere, end bebyggelsen i Skovbokvarteret opstår, men der er træk fra den i mange af kvarterets huse. Stilen tager udgangspunkt i den landlige italienske byggeskik, med synlige stenkvadre fra sokkel til gesims, rundbuede vinduer og en moderat reliefvirkning bl.a. fra fine vinduesindfatninger om alle vinduer, se figur 15.

Den murede villa i fri historicisme

Villaerne er i vidt forskellige stilarter, vekslede fra italiensk landhusstil, over schweizerstil til engelsk-gotisk reæssance. Det var helt bevidst en vigtig kvalitet ved historicismens villaer, at de var vidt forskellige, også i indretning, selvom de også havde mange fælles træk, bl.a. i den høje sokkel med kældervinduer, beliggenheden på grunden og en havestue med udgang til haven via en bred trappe. En tæt, fast og kompakt bygningskrop hører også til villaernes egenskaber, ofte brudt af en karnap eller to. Trods de italienske, schweizeriske og engelske former og stiltræk med rødder i antikken holdt man fast i de danske arkitektoniske rødder med gode materialer, en gedigen byggeteknik og et harmonisk, velproportioneret og stilfærdigt facadeudtryk.

Den murede villa i Bedre Byggeskik

Kendetegnende for stilen er byggeri i røde mursten med opskalket tag med røde vingetegl. Bedre Byggeskik går modsat schweizerstilen, der har stejle tage og mønstermurværk, mod et mere klassicistisk udtryk, med hele sluttede bygningskroppe, udført med hel- eller halvvalmet tag. Tagene er oftest i røde vingeteglssten og har ikke noget udhæng, men slutter ved de murede gesimser, der ofte er hvidtede. Skorstene sidder symmetrisk placeret på tagryggen. Se figur 18.

Anbefalinger

Et hus kan være gennemført historicistisk eller have detaljer i nygotik, nybarok, nyrenæssance, schweizerstil osv. Typisk for perioden er facadernes helstøbte udtryk og den gennemførte detaljerigdom. Det er vigtigt at passe på historicismens tidstypiske dekorationselementer, i hele deres blandede og rigt repræsenterede udtryk. De mange forskellige typer dekorationer er med til at give bygningen karakter. Periodens huse er generelt af rigtigt god byggeteknisk kvalitet. Der skal dog jævnligt holdes øje med murstensdetaljer. De mange pudsdetaljer kræver også løbende vedligehold.



Fig.17. Nyklassicistisk herskabsvilla med barokinspireret indgangsportal



Fig.18. Huset er inspireret af bedre byggeskik-stilen med sit rationelle upyntede udtryk



Fig.19. Eksempel på fyldningsdør på Skovbovængets Alle 4.



Fig.20. Støbejernsdetaljer i form af blyindfattede ruder og rækværk om altan ses bl.a. på Skovbovængets Alle 28.

Facader

I murstensarkitekturen skal revnede tegl mv. holdes under opsyn for at undgå frostsprængninger, så der ved skader ikke kan trække unødigt fugt ind i murværket. Ligeledes skal fugerne holdes under opsyn. Typisk for perioden er brugen af dekorationer helt ned i den mindste detalje. Fugerne i murværket kan være brændte. Det vil sige at den er afsluttet med et varmt jern med eksempelvis en bueprofil. Det er vigtigt at bevare disse træk. Pudsarkitekturen bør bevares så vidt muligt. Reparationer bør udføres med materialer der matcher de oprindelige, og der skal være fokus på ikke at sløre detaljer og profiler. Malerbehandlinger må ikke foregå med plastmalinger, men derimod med kapilaråbne åndbare materialer, eksempelvis kalkmaling eller silikatmaling. Det er vigtigt de ikke påstryges så tykt, at detaljer går tabt. Dit hus kan let have haft et mere historicistisk udtryk, end det har i dag.

Tage

Huse opført i schweizerstilen har ofte lave tage i skifer eller flade falstagsten. Stejle tagflader er også typiske, med inspiration i gotikken og schweizerstilen. Her bruges der ligeledes skifer, men zink og falstagsten ses også. Med de nye typer tagdækninger opnås bl.a. et spinklere tagudhæng, hvilket får tagfladerne til at stå mere skarpt. Ved istandsættelse mv. er det vigtigt, at bruge samme materialer som de originale for at bibeholde det arkitektoniske udtryk. Ved schweizer-inspirerede afslutninger af tage og kviste, er alle detaljerne i snedkerværket, bjælkeafslutninger og profiler på gavlspar, skalke og sternbrædder vigtige at bevare. De er ikke kun dekorative, men afslutningerne er oftest tænkt således at decorationen er med til at lede vandet væk. Hertil kommer det historiske aspekt og den fortælling som detaljerne tilfører gadebilledet. Mange gavldekorationer kan være blevet demonteret gennem tiden. Bjælkeender med bevarede profileringer og de større udhæng kan dog berette om, at her må have været en kvist i schweizerstil. Ved istandsættelser bør gavldekorationer retableres.

Vinduer og døre

Vinduer og døre er primært udført af snedkere i gedigent håndværk. Et hus fra historicismen kan både have nye vinduesopdelinger og større rudeformater, men da man lod sig inspirere frit af de foregående stilperioder, ses opsprossede vinduer også. Mange af tidens huse har dog dannebrogsvinduer, med en t-opdeling. Det er vigtigt for husets samlede udtryk, at huset har den samme type vinduer, som det er født med.

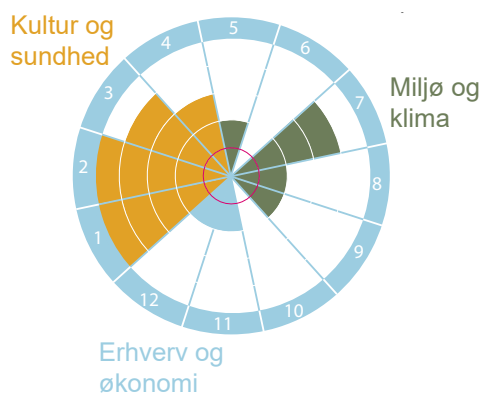
Andre detaljer

I historicismen blev der brugt støbejern til bl.a. butiksvinduer, rækværk ved altaner m.m. Materialet åbnede for nye muligheder idet der kunne opnås smalle profiler, der ovenikøbet kunne detaljeres fint. Støbejernsdetaljer på de historicistiske villaer i kvarteret bør bevares. Historicismens døre er som i klassicismen, primært fyldningsdøre. Fyldningerne ses nu både som liggende og stående. Som noget nyt kommer der ofte glas i den øverste fyldning, nogle gange med motiver hentet fra historien som rundbuen. Overvinduerne bliver højere og afspejler derved de højere rum i indretningen. De er ofte todelt med en centralt placeret sprosse og/eller lodpost, der kan være dekoreret. Både døre og vinduer bør bevares med deres oprindelige udformning, for at sikre at helhedsudtrykket ikke ødelægges.

Kilder:

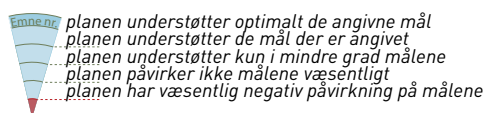
Byhuset, Søren Vadstrup

Stilblade, Aabenraa 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

Fig.21. Rosetten redegør skematisk, i hvilken grad planen understøtter kommunens politikker

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for af lokalplanforslag 699 og kommuneplantillæg 17, som redegør for i hvilken grad lokalplanen og kommuneplantillæg 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 (kulturarv og profil).

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

§1	Formål
§2	Område og zonestatus
§3	Anvendelse
§4	Udstykning
§5	Vej- , sti- og parkeringsforhold
§6	Bebyggelsens omfang og placering
§7	Bebyggelsens ydre fremtræden
§8	Ubebyggede arealer
§9	Renovation og særlige miljøhensyn
§10	Aflysninger
§11	Lokalplanens retsvirkninger
§12	Vedtagelsespåtegning

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

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål, at sikre og bevare de værdier, der gør Skovbokvarteret til et vigtigt kulturmiljø i Roskilde By ved, at

- 1.1 Udpege og sikre bevaringsværdig bebyggelse samt forhindre nedrivning
- 1.2 Sikre, at renovering og til- og ombygninger sker i respekt for bevaringsværdig bebyggelse og kulturmiljøet i øvrigt
- 1.3 Sikre, at områdets grønne karaktertræk, herunder store ældre træer og træække mod Ringstedgade, bevares.

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanen er udarbejdet med fokus på Skovbokvarterets arkitektoniske kvaliteter og grønne bevaringsværdige miljø. Skovbokvarteret er et af Roskildes mest attraktive boligområder med mange fine eksempler på god arkitektur og gedigent bygningshåndværk, som er karakteristisk for den tid, hvor kvarteret opstod.

Kvarteret er kendetegnet ved at være et meget velbevaret kulturmiljø, hvor om- og tilbygninger er sket nænsomt i forhold til den oprindelige bebyggelse. Dette ønskes fastholdt i denne bevarende lokalplan.

For byen er det vigtigt, at sådanne værdier bevares for eftertiden. og med denne lokalplan sikres, at man ikke tilbygger og udvikler uden hensyntagen til den eksisterende bevaringsværdige arkitektur ved den videre udvikling af kvarteret

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag x og omfatter følgende matr. nr. 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 420, 421, 422, 423a, 423b, 424a, 424b, 425a, 424b, 425c, 425d, 425e, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 452a, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460a, 460b, 460c, 460d, 460e, 460f, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479, 480, 481, 483, 484, 485, 486, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494a, 495a, 495b, 496b, 860, 7000af, 7000ah, 7000ai, del af

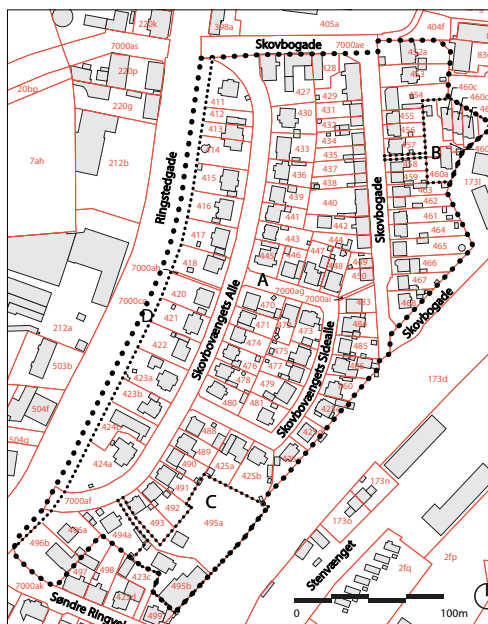


Fig. 22. Udsnit af kortbilag 4 - Område og zonestatus.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- • • Lokalanplanafgrænsning
- Bygning
- • • • • Delområdeafgrænsning
- B** Delområde
- Matrikelskel
- 34d** Matrikelnummer



Fig. 23. Den eksisterende butik i kvarteret skal bevares jf. § 3.4

7000af, del af 7000ae, og del af 7000cø Roskilde Bygrunde. samt alle parceller, der efter den 18. maj 2021 udstykes fra de nævnte ejendomme.

ZONESTATUS

2.2 Lokalplanområdet ligger og forbliver i byzone.

DELOMRÅDER

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på fig. 22 og kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

3.1 Området udlægges til helårsboliger med mulighed for indpasning af offentlige formål (for eksempel Institutioner, friareal og lign.) og butikker til kvarterets daglige forsyning, samt liberalt erhverv.

DELOMRÅDE A

3.2 Området må kun anvendes til helårsboliger.

3.3 På ejendommen matr. nr. 427 Roskilde Bygrunde, skal stueetagen i hjørneejendommen som vist på kortbilag 3, anvendes til detailhandel.

DELOMRÅDE B

3.4 Området må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav og/ eller tæt-lav boligbebyggelse.

DELOMRÅDE C

3.5 Området må kun anvendes til erhverv, der ikke medfører miljømæssige og trafikale gener for tilstødene boligområder.

DELOMRÅDE D

3.6 Området må kun anvendes til beplantningsbælte, herunder træplantning og sti.

Redegørelse for lokalplanens delområder og anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder. Hovedområdet, delområde A indeholder det område, som lokalplanen primært omhandler og som udgør den bevaringsværdige bygningsmasse.

Delområde B omfatter en mindre nyere tæt-lav boligbebyggelse, som ikke er omfattet af bevaringsbestemmelser. Delområde C omfatter et erhvervsområde, som fastholdes til erhverv, primært pga. støj fra banen. Dette område, der ejes af DSB anvendes i dag til mindre håndværksvirksomhed og atelier for et kunsterkollektiv. Delområde D omfatter en bevaringsværdig træække langs Ringstedgade, som med lokalplanen omfattes af bevaringsbestemmelser.

§4 Udstykning

4.1 Der må ikke ske arealoverførsel eller udstykning med henblik på dannelse af nye ejendomme.

Der må kun ske matrikulære ændringer i form af:

- Ejendomsberigtigelse
- Arealoverførsel og eller udstykning til mindre tekniske anlæg til lokalområdets forsyning
- Arealoverførsel og eller udstykning med henblik på at varetage trafikale hensyn i tilknytning til allerede eksisterende vej- og stianlæg

Redegørelse for lokalplanens udstykning

De eksisterende udstykninger er med til at fastlægge det karakteristiske bymiljø, som Skovbokvarteret udgør. Der er derfor fastsat bestemmelser om, at der med visse undtagelser, ikke må ske matrikulære ændringer. Arealoverførsel mellem ejendomme er ikke muligt, da det vil kunne muliggøre ændringer i bebyggelsesstrukturen. Der er ejendomme indenfor lokalplanområdet, der består af flere matrikler. Disse kan ikke udstykkes til enkelte ejendomme. Matrikelændringer i Delområde C forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Kriterier for parkering på egen grund:

For evt. at kunne opnå tilladelse jf. § 5.5 skal følgende forhold kunne opfyldes, at:

- der kun er tale om 1 bil,
- bevaringsværdig beplantning og forhaver bevarer og
- parkering skal etableres på siden af beboelsesbygningen bag facadelinien (fig 25)

Fig.24. Kriterier for placering af evt. p-plads på egen grund

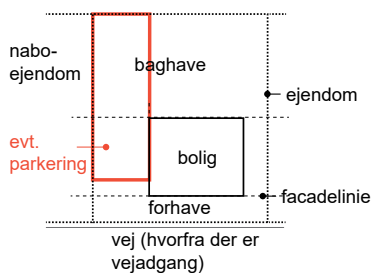


Fig.25. Placering af evt. p-plads på egen grund

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ringstedgade ad hhv. Skovbogade, Skovbovængets Allé og Skovbovængets Sideallé.
- 5.2 Skovbogade skal sikre vejadgang til Remisen, matr. 173L, Roskilde Bygrunde.

STIER

- 5.3 Eksisterende stier, som vist på kortbilag 3 skal opretholdes og skal være med offentlig adgang.

BILPARKERING

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

- 5.4 For boligbebyggelse gælder, at der ikke må etableres bilparkering på egen grund.
- 5.5 I særlige tilfælde kan § 5.4 fraviges med byrådets forudgående tilladelse, som vist på figur 24 og 25.
- 5.6 For erhverv gælder, at parkering skal ske på egen grund.



Fig.26. De frodige forhaver og de fine kig mellem bygningerne, som er karakteristiske for området har stor kulturhistorisk værdi og skal derfor bevares



Fig.27. Genetablering af oprindelige verandaer og lignende mindre påbygninger tillades, hvis det kan dokumenteres ved originale bygningstegninger eller fotografier, der er taget omkring bygningens opførelsestidspunkt. Her ses original bygningstegning, der viser veranda og indgangsparti samt gavludsmykning og brandstage i træ. Desuden ses skorstenen med stor detaljerigdom

Ad. § 6.5 Mangler der dokumentation for bestemte farver, materialer, vindues- og tagformer eller andre bygningsdetaljer, tages udgangspunkt i den gængse udførelse og brug af materialer, der blev benyttet i området på opførelsestidspunktet, hvorfor f.eks. aluminium i vinduer ikke kan anbefales. Man kan altid søge råd og vejledning hos kommunen. Her kan man ofte også finde originaltegninger i byggesagsarkivet

Delområde B

- 5.7 Parkering til bebyggelse skal ske (som en fællesløsning) på matr. 460b

Delområde C

- 5.8 Parkering skal ske på egen grund.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Meget parkering sker i dag på vejene i kvarteret og ikke på den enkelte ejendom. Dette har været praksis siden opførelsen af bebyggelsen og har bevirket, at forhaverne har kunnet udnyttes til ophold med frodig beplantning. Dette udtryk er meget værdifuldt og vægtes i denne lokalplan lige så højt som de bevaringsværdige huse, idet det samlede udtryk (forhave og bygning) er en vigtig del af den kulturarv, som ønskes bevaret. For at fastholde dette udtryk skal parkering på grundene foran husene begrænses, så forhaverne kan bevares. Enkelte steder vil det dog kunne lade sig gøre uden at ødelægge det frodige udtryk bl.a. hvis det er muligt at parkere på siden af beboelsesbygningen. Der opstilles derfor en række kriterier for, om parkering på egen grund kan lade sig gøre, herunder sikres smalle indkørsler. Over hele landet ser man i stigende grad en tendens til at forhaver i mange parcelhusområder bliver befæstet med fliser til indkørsler garager/carporte m.v, hvilket ændrer det frodige udtryk langs villavejene i Danmark markant. Denne lokalplan tilstræber at ændre denne udvikling i det mindste for dette begrænsede område.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

- 6.1 Bevaringsværdig bebyggelse som vist på kortbilag 3, må ikke nedrives.
- 6.2 Enhver form for om- eller tilbygning, herunder ændring af facader o. lign. skal godkendes af byrådet.
- 6.3 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må højst være 40, som vist på kortbilag 3.
- 6.4 Uanset bebyggelsesprocent, kan der ved brand el. lign. genopføres et hus til den lovligt dokumenterede størrelse, volumen og placering på grunden, som før branden.
- 6.5 Roskilde Kommune kan, uanset bebyggelsesprocent, tillade genetablering af oprindelige verandaer og lignende mindre påbygninger, hvis det kan dokumenteres ved originale bygningstegninger eller fotografier, der er taget omkring bygningens opførelsestidspunkt.

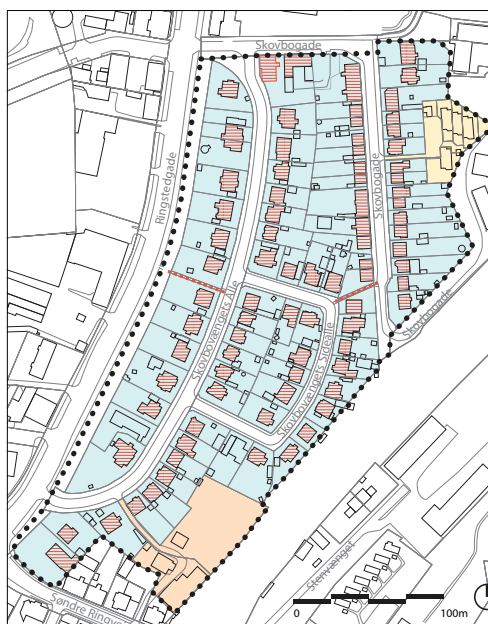


Fig.28. Udsnit af kortbilag 3 - Fremtidige forhold.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgræsning
- ▨ Bevaringsværdig bebyggelse
- ▭ Detailhandel i stueplan
- ▭ Bebyggelse, øvrig
- Matrikelskel
- • • Eksist. sti
- Bebyggelsesprocent 20
- Bebyggelsesprocent 25
- Bebyggelsesprocent 40



Fig.29. Områdets udtryk er foruden de velbevarede bygninger i høj grad præget af de fine grønne forhaver

Matr. nr. 425a og 424b

- 6.6 Ny bebyggelse på ejendommene skal opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Delområde B

- 6.7 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må højst være 20, som vist på kortbilag 3.

Delområde C

- 6.8 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må højst være 25, som vist på kortbilag 3.

Redegørelse for bebyggelsens samlede omfang

Ved f.eks. brand kan et hus genetableres, hvis det opføres på samme sted og med samme volumen og form.

Bygherre skal så vidt muligt dokumentere oprindelige godkendte bygningstegninger eller tilsvarende målfast dokumentation.

Lokalplanen skal sikre mulighed for genetablering af mindre påbygninger og tilsvarende mindre påbygninger, som er fjernet på flere ejendomme. En sådan genetablering kan, hvis det kan dokumenteres, udføres selvom bebyggelsesprocenten herved overskrides i mindre grad.

BEBYGGELSENS PLACERING, ETAGEANTAL OG HØJDE

Delområde A

- 6.9 Etageantal må ikke øges på eksisterende byggeri.
- 6.10 Evt. uudnyttet tagetage/loftrum kan dog med kommunens tilladelse tages i anvendelse til udvidelse af eksisterende bolig.
- 6.11 Tage på ny bebyggelse på matr.nr. ne. 425a og 424b skal udføres som saddeltage med en hældning på mellem 40 og 45 grader.

Delområde B og C

- 6.12 Bebyggelse må kun opføres i en etage.
- 6.13 Tage skal udføres som saddeltage.

SEKUNDÆRE BYGNINGER

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

- 6.14 Sekundær bebyggelse, såsom carporte, garager og skure skal placeres minimum 1 m. bag hovedhusets gavlfacadelinje mod vej. Se figur 25 og 30.

Delområde A, B og C

- 6.15 Uanset bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, jf. § 6.3 gælder, at der maksimalt må opføres 50 m² sekundære bygninger pr. ejendom.

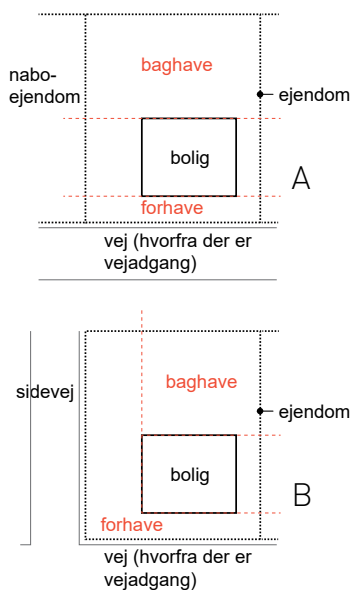


Fig.30. For- og baghaves placering på ejendommen i forhold til bolig og vej på en ejendom med naboer til begge sider (A) og en hjørnegrund (B).



Fig.31. Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer og døre, friser og stuk, skal bevares eller erstattes med tilsvarende kopier ved slitage

*Ad. 7.3 og 7.5

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved at anvende diffusionsåben maling eller ved kalkning

Redegørelse for bebyggelsens placering, etageantal og højde

Med sekundære bygninger forstås bebyggelse, der ikke anvendes til beboelse, som fx. udhuse, garager, carporte, redskabsskure og brændeskure. Begrænsning af omfang og placering af sekundære bygninger skal sikre at disse ikke optager for stor en del af pladsen på den enkelte ejendom og tager opmærksomheden fra bebyggelsen og haverne. For størstedelen af bebyggelsen gælder, at den er opført uden garage eller carport. Nye garager og carporte kan være meget dominerende og kan tage opmærksomheden fra beboelsesbygningens udtryk mod gaden. Derfor tillades denne bygningstype kun i begrænset omfang.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

- 7.1 Alle udvendige ændringer på bevaringsværdig bebyggelse må ikke foretages uden Roskilde Kommunes tilladelse, herunder bl.a. udskiftning af vinduer, tage og døre, udvendige trapper, ændring af farver på vinduer, døre eller facade, etablering af kviste eller ovenlysvinduer.
- 7.2 Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer og døre, friser og stuk, mønstermurværk, bygningsdetaljer m.v. skal bevares, renoveres eller erstattes med tilsvarende kopier ved slitage.
- 7.3 Beboelsesbygninger, der ikke er i blank mur, skal farvesættes efter den klassiske jordfarveskala. se bilag 6. Bemaling skal fremstå med en kalklignende overflade.*
- 7.4 For bygninger, som er udført som pudsede/malede med delpartier i blank murværk. For disse huse gælder, at eksisterende delpartier med blank murværk skal bevares. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling på disse delpartier og de må ikke tildækkes.

Matr. nr. 425a og 424b

- 7.5 Ny bebyggelse skal opføres med klassiske røde mursten med lyse fuger eller pudses og farvesættes efter den klassiske jordfarveskala (se bilag 6). Bemaling skal fremstå med en kalklignende overflade.*

Delområde B og C

- 7.6 Facader skal fremstå som blank mur, pudsede eller vandskuret med bemaling. Delpartier (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer.

VINDUER OG DØRE

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

- 7.7 Vinduer, døre og porte skal udføres i træ. Bundlister kan udføres med aluminium. Bundlister skal males med samme farve, som vinduet/døren/porten.

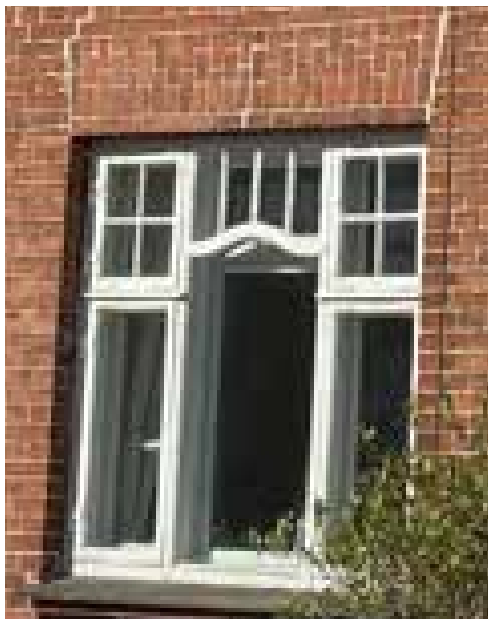


Fig.32. Vinduer og døre er med deres proportioner og omgivende udsmykning en vigtig del af husets facadeudtryk. Typiske dør- og vinduesfarver var i den mørke del af jordfarveskalaen eller hvide

Gode råd om vinduer

Bevar eksisterende originale vinduer

Eksisterende originale vinduer kan sagtens bevares. Undersøgelser fra Center for bygningsbevaring (Rådvadcentret) viser, at træet i de gamle vinduer (fra før 1960) kan holde flere hundrede år endnu, hvis de istandsættes og vedligeholdes på den rigtige måde, hvor imod nye vinduer kun holder i gennemsnit 15 - 20 år. (se <https://www.bygningsbevaring.dk/vinduer>)

Forsatsrammer eller koblede vinduer isolerer lige så godt som termovinduer

Ved energiforbedring af originale vinduer er en løsning med forsatsrammer eller koblede rammer lige så godt eller bedre end løsninger med termoglas, idet mængden af stillestående luft mellem glassene, som er det der isolerer, er større ved brug af koblede eller forsatsrammer. Derudover bevares proportionerne i vinduernes rammer, poster og glas, som ikke kan opnås med termoglasløsninger. Termoglas, som er tungt, kræver kraftigere dimensioner i rammerne for at kunne bære glasset, hvilket giver bygningen et mere uharmonisk udtryk. (se <https://www.bygningsbevaring.dk/vinduer>)

- 7.8 Eksisterende vinduer og døre må ikke afblændes mod vej-siden.
- 7.9 Ved udskiftning af uoriginale vinduer, døre og porte skal de nye vinduer, døre og porte udformes med format, som passer til husets byggestil med hensyn til størrelse, format, sprossedeling, materialer og farve samt udføres med plane vinduesglas.
- 7.10 Vinduerne skal være malede med en dækkende maling efter jordfarveskalaen, som vist på bilag 6.
- 7.11 Oprindelig vinduesform, med hensyn til rudeopdeling, sprossedeling og adskillelse af murpiller, skal bibeholdes. Der kan dog etableres terrassedør mod baghavesiden, som skal tilpasses husets udtryk og byggestil.
- 7.12 Sålænke skal være støbte eller murede i profilerede mursten (ikke som hele sten på højkant) eller i skifer. Se figur 33.

Matr.nr. ne 425a og 424b

- 7.13 Vinduer og døre skal udføres i træ. Bundlister kan udføres med aluminium. Bundlister skal males med samme farve, som vinduet/døren/porten.

ALTANER OG TERRASSER

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

- 7.14 Der må ikke etableres nye altaner eller tagterrasser. Der kan dog i visse tilfælde tillades altaner eller tagterrasser på etagehuse/flerfamiliehuse mod baghavesiden. I forhaven må der kun etableres terrasser på terræn. (Se figur 30).
- 7.15 Terrasser i baghave må højst etableres op til gulvkote i stueetagen på beboelsesbygningen og med en størrelse på samlet maks 20 m² samt afstand til skel på min. 3m. Bestemmelsen gælder ikke følgende ejendomme: Matr. nr. ne. 429, 431, 432, 434, 435, 437, 438, 440, 442, 444, 449, 450, 452a, 463, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 463, 462, 461, 464 alle af Roskilde Bygrunde. (etageejendommene i Skovbogade).

TAGE

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

- 7.16 Tage må kun udføres i matte lertegl, med et glanstal på maks. 20, bølgeeternit, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner. Bygninger, der oprindeligt har haft glaserede tegl kan undtages denne bestemmelse.
- 7.17 Ved anvendelse af tegl må ikke anvendes ombukkede teglsten.
- 7.18 Eksisterende vindskeder, sternbrædder, kassetteløfter og tagudhæng skal bevares men kan udskiftes med tilsvarende kopier ved slitage.

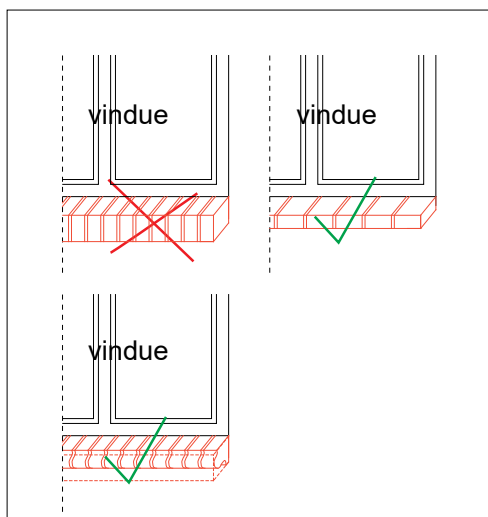


Fig.33. Såløbne udført med mursten må kun placeres på højkant, hvis de er profilerede jf. §7.11.

*Ad. 7.20

I det danske klima har skorstenen traditionelt haft en meget vigtig funktion og er derfor også en del af vores forestilling om, hvordan et "rigtigt" hus skal se ud. I ældre huse, hvor skorstenen er blevet overflødig ved overgang til fjernvarme eller naturgas, skal man bevare skorstenen. Der kan måske senere blive brug for den til brændeovn eller pejs, eller den kan bruges til aftræk fra for eksempel køkken eller bad.

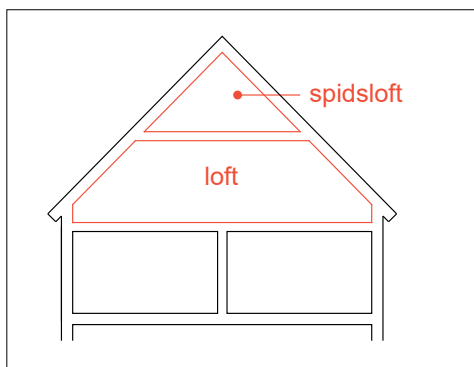


Fig.34. Spidsloftet er det øverste trekantede tagrum over tagets hanebånd og under tagryggen.

7.19 Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i zink eller kobber.

SKORSTENE

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

7.20 Eksisterende skorstene må ikke fjernes.*

7.21 Nye skorstene skal opmures i lerteglsten med samme overflade og behandling som husets facader og med muret inddækning.

7.22 Skorstene skal udføres og placeres i overensstemmelse med bygningens arkitektur, med tilsvarende sokkel, skaft og gesims.

KVISTE OG OVENLYSVINDUER

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

7.23 Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet). Se figur 34.

7.24 Nye kviste skal udføres, så vinduerne harmonerer med husets øvrige vinduer. (se gode råd om kviste og tagvinduer på side 26).

7.25 Kvistflunke skal være i zink, træ eller kobber eller murede.

7.26 Mod gadesiden må der i spidsloftet kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys (Se figur 34 og 35).

7.27 Ovenlysvinduer må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden. Der skal være en afstand mellem dem svarende til min. 5 tagsten. Bestemmelsen gælder ikke for ejendommene: Mat. nr. ne. 429, 431, 432, 434, 435, 437, 438, 440, 442, 444, 449, 450, 452a, 463, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 463, 462, 461, 464 alle af Roskilde Bygrunde. (etageejendommene i Skovbogade)

TEKNISKE ANLÆG

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

7.28 Der må kun opsættes solceller, varmepumper, ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer på bygningerne mod baghavesiden og de må ikke være synlige fra veje og stier. Bestemmelsen gælder ikke for ladestik til el-biler.

7.29 Ved placering af tekniske installationer skal størrelse og farvevalg tage hensyn til husets arkitektur, naboer og omgivelser, således at de tekniske installationer skæmmer mindst muligt.

Delområde B og C

7.30 Der må kun opsættes solceller, varmepumper, ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer på bygningerne mod baghavesiden og de må ikke være synlige fra veje og stier.



Fig.35. Der må kun monteres tagvinduer i spidsloft som orienteringslys med mål på maks 54 x 76 cm.

ad. 7.25

Gode råd om kviste og tagvinduer

Kviste og tagvinduer bør være så få og så små som muligt for at taget stadig kan opfattes som en hel og sluttet form. Man må også være opmærksom på, at selv om en kvist passer i størrelse til huset, kan den komme til at virke klodset og dominerende, hvis den udføres i for kraftige dimensioner eller for grove materialer. Ved etablering af flere kviste skal de placeres med harmonisk rytme i forhold til hinanden og holde god afstand til tagenderne. Tagvinduer bør ikke være mere end, hvad der svarer til 3-5 tagsten i højden, og bør placeres i harmoni med tagfladen og så lavt som muligt i tagfladen (med skjult inddækning).

ad. 8.5

Tilbageskæring / beskæring

* Tilbageskæring af træer eller topkapning (eller knudebeskæring eller styning) = at tage toppen af et træ eller størstedelen af grenene på en gang er et voldsomt indgreb - især på store træer - som kan medføre at træerne dør helt.

** Beskæring af træer = mindre indgreb med udgangspunkt i: **Formgivning** (for at opstamme for at få lys ind under træet, eller for at give det en særlig form), **foryngelse** (beskæring får træet til at sætte nye skud), **frugtsætning** (den rette beskæring kan give flere og større frugter), **sundhed** (beskæring kan fjerne syge og knækkede grene), **sikkerhed** (beskæring kan fjerne grene, der kan være til fare for omgivelserne, hvis de brækker af).

- 7.31 Ved placering af tekniske installationer skal størrelse og farvevalg tage hensyn til husets arkitektur, naboer og omgivelser, således at de tekniske installationer skæmmer mindst muligt. Desuden må de ikke være reflekterende.

SOLAFSKÆRMNING OG MARKISER

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

- 7.32 Der må kun etableres udvendig solafskærmning på bygningerne mod baghavesiden.
- 7.33 Opsætning/montering må ikke medføre skader på bygningsdetaljer.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Som udgangspunkt må der ikke ændres noget på den bevaringsværdige bebyggelse. Bestemmelserne i dette afsnit går på renovering og mindre tilbygninger eller tilbageførelse til den oprindelige byggestil samt hvis et hus skulle nedbrænde. Ny bebyggelse på matr.nr. ne. 425a og 424b skal tilpasses omgivelserne ved at optage fællestræk fra den omgivende bebyggelse. Det kan f. eks. være et gennemgående facademateriale, en tagform eller andre karakterdannede træk.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde A - Bevaringsværdig bebyggelse

- 8.1 I forhaver må befæstelse maksimalt udgøre 1/4 af arealet.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

- 8.2 Den på kortbilag 5 udpegede bevaringsværdige beplantning (enkeltræer, trærækker, trægrupper og hække) må ikke fældes uden forudgående tilladelse.
- 8.3 Ved konstateret uoprettelig sygdom eller beskadigelse af et træ, eller ved død som følge af alder, kan byrådet tillade fældning mod plantning af et eller flere erstatingstræer.
- 8.4 Kronerne på bevaringsværdige træer må på intet tidspunkt skæres tilbage* (ved f.eks. topkapning eller styning), men kun beskæres**, jf. § 8.6. Beskæring skal udføres fagligt korrekt og tage højde for træernes art/sort.
- 8.5 Træer der i forvejen er formklippede, er undtaget fra § 8.4 og skal fortsat plejes i den valgte form.
- 8.6 Træbeskæring på bevaringsværdige træer må kun ske med byrådets godkendelse.
- 8.7 Anlægsaktivitet under kroneudhængen må kun ske med byrådets godkendelse.

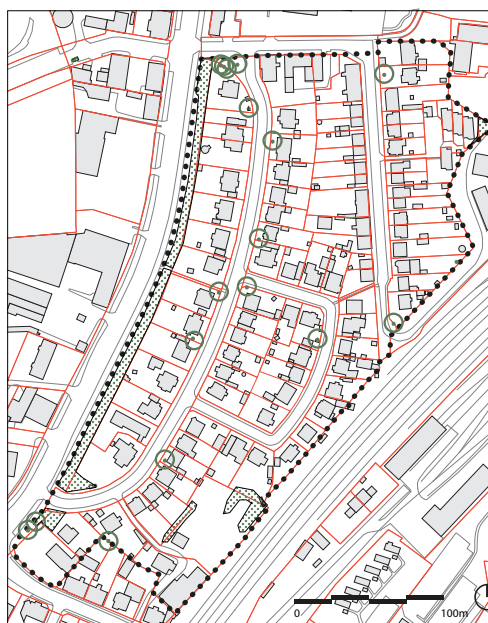


Fig.36. Udsnit af kortbilag 5 - Bevaringsværdig beplantning. © SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Matrikelskel
- ▨ Bevaringsværdige træække/trægruppe/hæk
- Bevaringsværdigt enkelttræ

Ad.8.3

Roskilde Kommune vil foretage en konkret vurdering på grundlag af en ansøgning om dispensation, inden der tages stilling til, om et bevaringsværdigt træ kan erstattes

Ad. 8.7

Med anlægsaktivitet menes enhver form for terrænændring samt gravearbejder i forbindelse med fx. renovering eller etablering af nye ledninger, belægninger mv. samt materialeoplag og udlægning af køreplader.



Fig.37. Eksempel på stakit i hvidmalet træ, som er karakteristisk for bebyggelser fra denne tidsperiode

- 8.8 Art/sort og størrelse på erstatningstræer og evt. ændret placering skal godkendes af Roskilde Kommune.

HEGN

- 8.9 Hegn i skel mod veje og stier skal udføres som enten stakit, som vist som eksempel på figur 37 eller som levende hegn
- 8.10 Hegn mod vej må have en maksimal højde på 90 cm. Undtaget fra hegnshøjden er hjørnegrunde, hvor der ikke er mulighed for private baghaver. Endvidere undtages bestemmelsen om højden på hegn mod Ringstedgade, og mod Skovbogade i lokalplanens afgrænsning mod nord og hvor baghaver støder op til offentlig vej samt langs stierne, som vist på kortbilag 3.
- 8.11 Der må i skel mod Ringstedgade, mod Sdr. Ringvej og mod jernbane udføres støjafskræmning, som skal beplantes eller placeres bag levende hegn.

TERRÆNREGULERING

- 8.12 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 0,3 meter i forhold til eksisterende naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1 meter.

BEFÆSTELSE

- 8.13 Haverne skal være beplantet, så det grønne præg oprettholdes og regnvand kan nedsives.

BELYSNING

- 8.14 Udendørs belysning skal udføres nedadrettet og må ikke medføre blænding mod de omboende eller mod veje og stier.
- 8.15 Belysning på bygningsfacader må kun ske ved stueetagen, som funktionsbelysning i ankomstzonen og mod baghaven.
- 8.16 Belysning på terræn skal udføres som pullertbelysning med en maksimal højde på 70 cm.

OPLAG

- 8.17 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares inden for lokalplanområdet. Mindre både såsom kajakker og kanoer er undtaget bestemmelsen.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Inden for området findes en hel del beplantning, som er en vigtig del af kvarterets præg. En del af beplantningen er bevaringsværdig, herunder store træer, træækker og hække, som ikke må fældes uden kommunens tilladelse.

For at bevare det grønne og frodige præg, som er karakteristisk for kvarteret er den bedste løsning at undgå fast hegn mod vej, som det ses flere steder. Hvis der skal hegnes må det mod vej kun ske i form af hæk eller lave stakitter, som er karakteristisk for denne type bebyggelse. Bestemmelsen er fastsat for at undgå fx. massive plankeværker og mure. Samtidig er det vigtigt at udearealer generelt er beplantede og ikke belagt i overdreven grad. Derfor er der sat et loft på hvor meget af forhaven, der må befæstes på den enkelte ejendom. Dette skal bidrage til at fremme grønne forhaver og understøtter samtidigt, at der er mulighed for naturlig nedsivning af regnvand på havearealerne.

Lokalplanen fastsætter ingen bestemmelser for hegn i naboskel. Her gælder hegnsloven. Loven fastsætter, at man som udgangspunkt har ret til et hegn i naboskel på 1,8-2 meter, og at udformningen af hegnet aftales mellem naboerne.

Bestemmelser om belysning er medtaget af hensyn til nærmeste naboer, men også for at minimere lysforurening i området.

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 Arealer til renovation i forhaverne må ikke overdækkes, men skal afskærmes med beplantning eller hegn mod veje og stier. Bestemmelsen om hegnshøjde på maks. 90cm (§ 8.10) gælder ikke for afskærmning af arealer til renovation.

REGNVANDSHÅNDTERING

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

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

Med øget fokus på affaldssortering ventes det at den enkelte ejendom vil få flere affaldsbeholdere. Derfor er der medtaget bestemmelser for at sikre at disse ikke kommer til at skæmme området.

§10 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 11.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 301 for denne lokalplans område.

SERVITUTTER

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

Ad. 13.3**Om handlepligt**

Lokalplanen er bindende for grundejerne, men lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan fortsætte som hidtil - uanset nye bestemmelser for området. Disse får først virkning, når en anvendelse eller aktivitet ønskes ændret. Der er ikke knyttet handlepligt til en lokalplan. En virkeliggørelse af planen, f.eks. opførelse af byggeri, forudsætter derfor, at grundejer(e) kan og vil opføre bebyggelsen. Ønskes byggeri, anlæg eller anvendelse i strid med lokalplanen, forudsætter det at kommunen vil meddele en dispensation fra planen. Der kan som oftest ikke dispenseres i strid med lokalplanens formål.

§11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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

HANDLEPLIGT

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

LOKALPLANENS JURIDISKE GRUNDLAG

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

§12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således endelig vedtaget.

Roskilde Byråd den 14. december 2022

Tomas Breddam

Borgmester /

Henrik Kolind

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

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

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et nitrutfølsomt indvindingsområde, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

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 bebyggelse og vil derfor ikke medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Roskilde Fjord). Lokalplanområdet omfatter et allerede udbygget byområde og der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Lokalplanområdet er ikke påvirket af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer.

Der findes ikke arealer indenfor lokalplanområdet omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

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 byfingerne) langs med trafikårerne mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren med nærhed til Roskilde station. Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet/ implementeret i Kommuneplan 2019.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.BP.1 Skovbovænget. Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse med mulighed for indpasning af offentlige formål (for eksempel Institutioner, friareal og lign.) og butikker til kvarterets daglige

forsyning, samt evt. liberalt erhverv. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45, og bebyggelsen må opføres i maksimalt 3 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse.

Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 17 fremlagt til offentlig høring sammen med forslaget til lokalplan.

KULTURMILJØER

Med denne lokalplan sker en sikring af Skovbokvarteret som et værdifuldt kulturmiljø i Roskilde By.

Eksisterende bebyggelse sikres mod nedrivning, herunder udpegede bevaringsværdige bygninger i bevaringsklasse 1-3, der jf. kommuneplanen som udgangspunkt ikke kan nedrives. Herudover sikres beplantningen i området, som udgør en stor del af områdets kulturhistoriske præg.

Lokalplanens udarbejdelse har sin baggrund i dialog med og indlæg fra ROMU og Foreningen for By og Landskabsbevaring samt en henvendelse fra Skovbokvarteret beboerforening, der også alle har været inddraget i forvaltningens udarbejdelse af lokalplanen.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Område 4.BP.1 ligger inden for det stationsnære område omkring Roskilde/ Trekroner station, men uden for det stationsnære kerneområde (600 m gangafstand fra stationen). Planlægningen kan derfor overordnet set bidrage til en intensiv udnyttelse af det stationsnære område under forudsætning af, at der fastlægges supplerende tiltag, der tilskynder til brug af kollektive transportmidler.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan 310 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

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 nabokommuner: Frederikssund, Egedal, Høje Taastrup, Greve, Solrød, Køge og Lejre.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanområdet eller dele heraf indgår ikke i planer for kollektiv trafikplanlægning (-for fx tog og bus, motorvejsudvidelse, regionale stier og regionale rekreative stier).

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Ringstedgade, som i den overordnede vejplan har status som primær trafikvej.

Eksisterende veje indenfor lokalplanområdet, Skovbogade, Skovbovængets Allé og Skovbovængets Sideallé har status som sekundære lokalveje. Skovbogade er også adgangsgivende til den tidligere remise, der ligger øst for lokalplanområdet.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanområdet ligger indenfor Absalons Skoles skoledistrikt. Lokalplanens muligheder for nybyggeri og omdannelser er ikke af et omfang, der vil kunne påvirke skolekapaciteten.

FORSYNINGSPPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

KLOAKERING

Området er fælleskloakeret, og der er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse ikke planer om at ændre på dette (dvs. om separat kloakering).

Kommunens spildevandsplan fastlægger en afløbskoefficienten på 0,45 for området. Dette betyder at op til 45 % af regnvandet for den enkelte ejendom må afledes direkte til kloak. Såfremt ejendommen er bebygget og befæstet mere end dette, skal regnvand forsinkes på området eller genbruges.

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

vandværker tilhørende FORS A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra deres vandforsyning.

ELFORSYNING

Energinet ejer det danske eltransmissionsnet. Som forbruger kan man selv vælge leverandør.

TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoner er placeret ved Rådmandshaven 4-6.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

KULTURHISTORIE

ROMU har bistået Roskilde Kommune udarbejdelsen af den bevarende lokalplan og har ikke yderligere kommentarer.

JORDFASTE FORTIDMINDER

ROMU har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en arkivalsskontrol, og det kan oplyses, at der ikke tidligere er registreret jordfaste fortidsminder inden for lokalplanområdet.

På grund af eksisterende bebyggelse vil der næppe være bevarede væsentlige fortidsminder. Ved større anlægsarbejder vil museet dog anbefale, at der foretages en prøvegravning inden byggestart.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

TRAFIKSTØJ

I lokalplanen udlægges der arealer til støjfølsom anvendelse, som er belastede af støj fra vejtrafik og jernbanetrafik.

De ramte arealer er i dag allerede bebyggede og i lokalplan udlagt til blandede byfunktioner i form af boligformål med mulighed for indpasning af mindre butikker, liberalt erhverv og andre ikke genevende erhverv.

Lokalplanen muliggør ikke udstykning af nye ejendomme, og der udlægges således ikke nye arealer til støjfølsom anvendelse. Boligantallet for den enkelte ejendom kan ikke øges. Lokalplanen muliggør således ikke forhold, der giver anledning til eller mulighed for, at anvende planlovens § 15a.

For ændringer, der kræver en ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven, sikrer lokalplanen med bestemmelser om ibrugtagning, at grænseværdier for hhv. støj og vibration for den muliggjorte anven-

delse skal overholdes enten ved afskærmnings-foranstaltninger og/eller isolering af ny bebyggelse, som forudsætning for ibrugtagning.

JORDFORURENING

Der er på tidspunktet for lokalplanes udarbejdelse ikke kortlagte forureninger inden for lokalplanområdet.

Politigården på Skovbogades nordside, umiddelbart nord for lokalplanområdet, ligger på en ejendom, der tidligere har været anvendt til gaveri, og som er kortlagt til videnniveau 2. Den tidligere remise, der støder op til lokalplanområdet mod øst, er kortlagt til videnniveau 1.

Lokalplanens delområde B, har tidligere været anvendt til stenhuggeri og oplagsplads. Jorden i området forventes i øvrigt, at være lettere forurenet af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder.

Ved bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen kan der derfor være krav om at ejer eller bruger skal sikre mod kontakt med den lettere forurenede jord, og flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

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

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 699 (og kommuneplantillæg 17, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

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

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2019

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

Kortbilag 4 - Matrikulære forhold og delområder

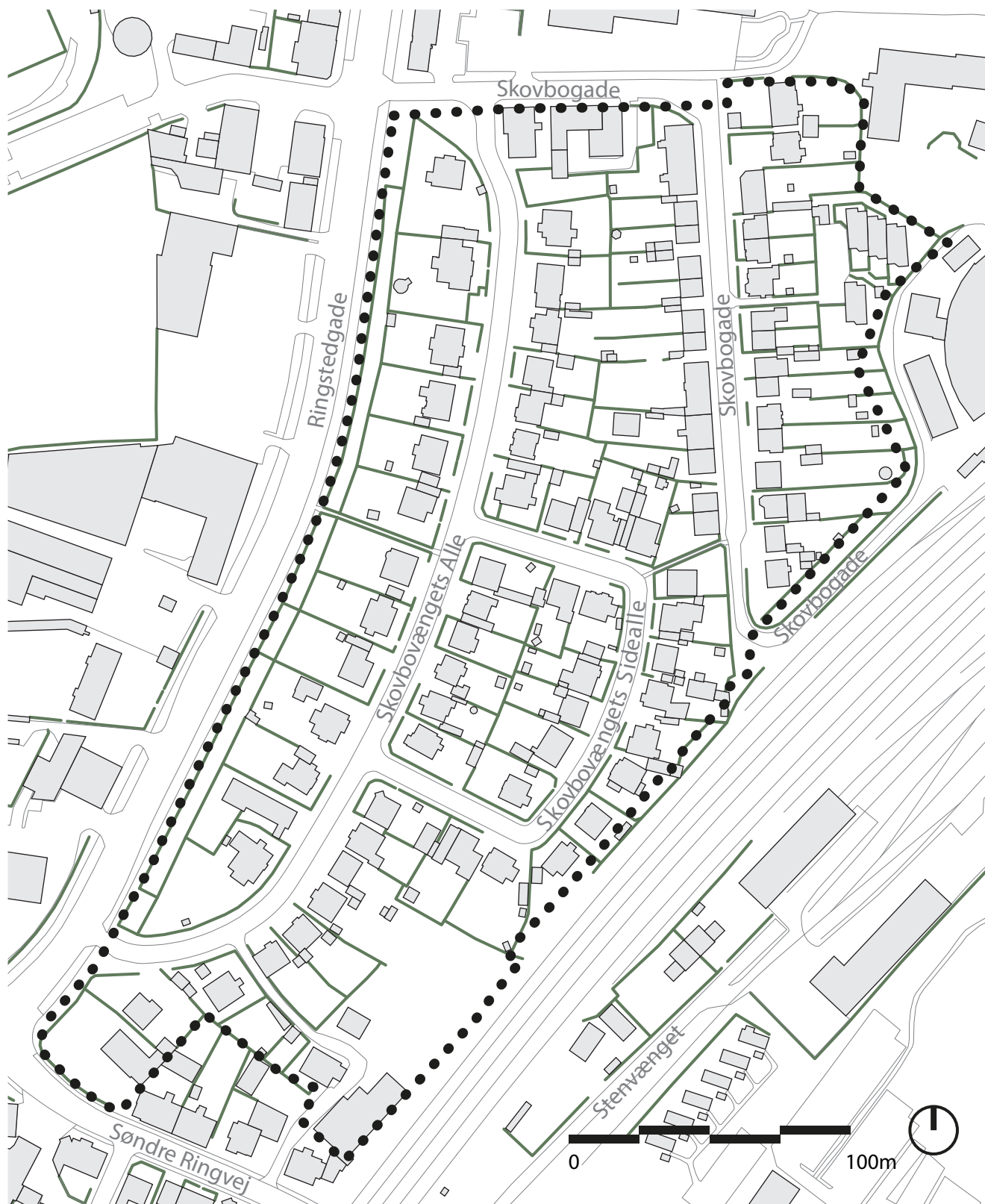
Kortbilag 5 - bevaringsværdig beplantning

bilag 6 - Den klassiske jordfarveskala



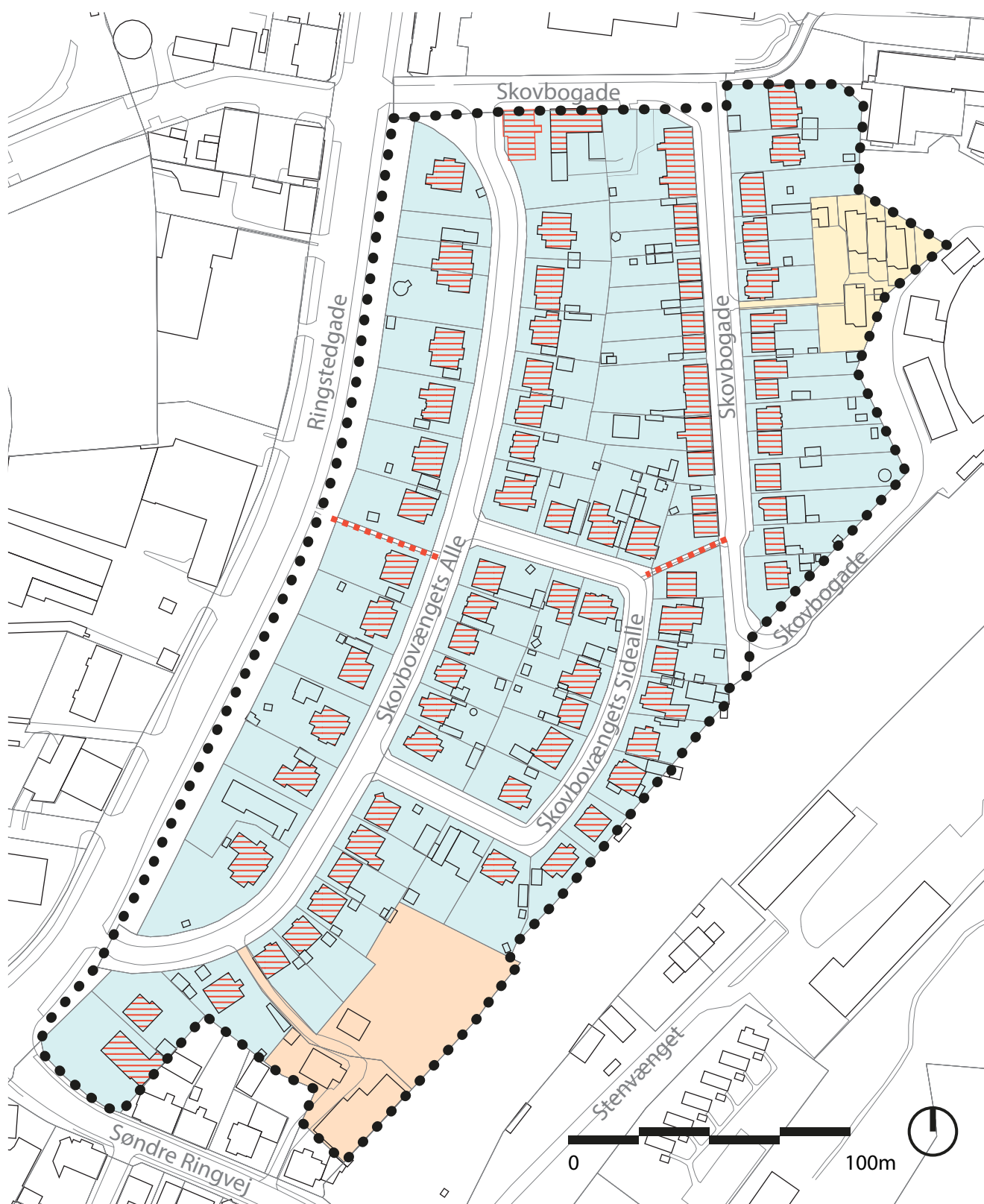
KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2019

● ● ◌ Lokalplanafgrænsning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

- ● ● Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Hegn



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| ● ● ● Lokalplanafrænsning | Bebyggelsesprocent 20 |
| Bevaringsværdig bebyggelse | Bebyggelsesprocent 25 |
| Detailhandel i stueplan | Bebyggelsesprocent 40 |
| Bebyggelse, øvrig | |
| Matrikelskel | |
| Ekst. sti | |

- Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Delområdeafgrænsning
- Delområde
- Matrikelskel
- Matrikelnummer



KORTBILAG 5 - BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

- | | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgrensning | Bevaringsværdig træække/trægruppe/hæk |
| Bygning | Bevaringsværdigt enkelttræ |
| Veje, stier og parkering | |
| Matrikelskel | |

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dødenkopf



Lys dødenkopf



Oxydsort (varm)



Engelskrød



Lys engelskrød



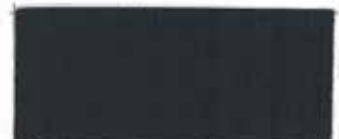
Varmer grå



Røddokker



Lys røddokker



Kønrøg (køld)



Terra di Siena, rå



Lys rå siena



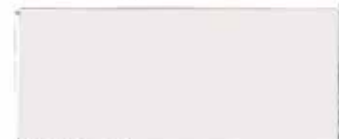
Køld grå



Gulldokker



Lys gulldokker



Kridt



Grønjord



Lys grønjord



Kromoxydgrøn
Søren Vadstrup 04

Oversigt over jordfarver © Søren Vadstrup



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk