

Boliger på Ramsøbakken III

Lokalplan 515



Indhold

Forord	4
Hvad er en lokalplan?	4
Hvem udarbejder lokalplaner?	4
Lokalplanforslag	4
Endelig lokalplan	5
Klagemulighed	5
Baggrund	6
lokalplanområdet	7
Lokalplanens formål	7
Forhold til anden planlægning	8
Dispensation fra lokalplanen	14
§1 Formål	17
§2 Område og zonestatus	17
§3 Anvendelse	17
§4 Udstykning	18
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§6 Bebyggelsens omfang og placering	20
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§8 Ubebyggede arealer, hegn og terræn	22
§9 Miljøforhold	24
§10 Grundejerforening	25
§11 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse, forsyning m.m.	25
§12 Fortrængning af servitutter	26
§13 Lokalplanens retsvirkninger	26
§14 Vedtagelsespåtegning	27
Kortbilag 1	28
Kortbilag 2	30
Kortbilag 3	32

Teknik- og Miljøudvalget	6. december 2007
Økonomiudvalget	11. december 2007
1. behandling, Byråd	12. december 2007
Offentlig høring	21. dec. 2007 - 15. feb. 2008
Teknik- og Miljøudvalget	3. april 2008
2. behandling, Byråd	23. april 2008

Forord

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan 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.

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Teknisk Forvaltning. Du kan kontakte forvaltningen på Køgevej 80 i Roskilde, 46313000 eller lokalplan@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget og vedtages af Byrådet. Herefter fremlægges forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er vedtaget, 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. Det vil være muligt af finde lokalplanforslaget digitalt på hjemmesiden, men du kan også få en trykt udgave i Teknisk Forvaltning, på biblioteket og i rådhusbutikkerne i Jyllinge, Roskilde og Viby.

Den offentlige høring varer mindst 8 uger. I løbet af denne

periode kan alle at komme med indsigelser, bemærkninger eller idéer til ændringer af lokalplanforslaget. De skal sendes skriftligt til Roskilde Kommune, Planafsnittet, Køgevej 80, Postboks 100 eller med email til lokalplan@roskilde.dk.

I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslaget beslutter Byrådet, om der skal holdes borgermøde eller lignende.

ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Byrådet efter Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalgets behandling vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og idéer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Byrådets vedtagelse af lokalplanen kan påklages, for så vidt angår spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens indhold.

Klage indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

Spørgsmål om planens lovlighed kan indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

Gadstrup og omegn



Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed

BAGGRUND

I Kommuneplan 2001-2012 er et areal vest for Gadstrup udlagt til boligbebyggelsen Ramsøbakken.

Området er inddelt i 3 etaper, hvor etape I er bebygget i henhold til lokalplan nr. 66 og etape II i henhold til lokalplan 70.

Nu ønskes den sidste etape III lokalplanlagt for at muliggøre etablering af et boligområde bestående af tæt/lave boliger og enfamiliehuse. I alt kan der opføres godt 32 boliger inden for området.

Lokalplanen tager afsæt i en principiel bebyggelsesplan for hele Ramsøbakken som blev udarbejdet i forbindelse med lokalplanarbejdet for etape I.



Luffoto over området

DDO, copyright COWI

7

For at denne bebyggelse kan virkeliggøres, kræver planloven, at der skal udarbejdes en lokalplan for det pågældende område, før et større bygge- og anlægsarbejde kan igangsættes.

LOKALPLANOMRÅDET

Området ligger umiddelbart vest for Gadstrup på et areal, der i dag anvendes til jordbrugsformål. Mod nord afgrænses området af et nyere boligområde langs Ramsømaglevej (Ramsøbakken Etape I og etape II, mod øst af et mindre fritidslandbrug, der igen er nabo til Ramsø Hallen og Gadstrup Skole. Mod syd og vest vender området ud mod det åbne land.

Terrænet er let skrånende og stiger fra Ramsømaglevej mod syd, således at der fra det udlagte lokalplanområde er udsigt over Ramsødalen mod nord.

Området ligger på en del af matr.nr. 2-e, Gadstrup by, Gadstrup, og en del af matr.nr. 3-a, Ramsømagle by, Gadstrup, vest for Gadstrup by. Lokalplanområdet er på ca. 3,6 ha og er ejet af private lodsejere.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre mulighed for opførelse af boliger til dækning af et differentieret boligbehov. Således kan området bestå af såvel tæt/lave boliger som fritliggende enfamiliehuse.

Ny bebyggelse skal indpasses i det omgivende landskab, så der skabes en harmonisk overgang mellem bebyggelsen og det åbne land. Bygningernes facader mod vest skal derfor placeres parallelt med den vestlige lokalplangrænse, i lighed med bebyggelsen i etape I og II, så helhedsindtrykket bliver ens for hele bebyggelsen.



Etaperne I, II og III



Den eksisterende bebyggelse i etape I og II er placeret mod det vestlige skel og har røde tegltage. Den nye bebyggelse skal opføres efter samme princip, så der opnås et ensartet udtryk ud mod det åbne land.

Redegørelse

Den tæt-lave del af bebyggelsen skal placeres i stokke i nord-syd-gående vifteform, der trækker det nord for liggende fælles friareal ind i bebyggelsen. Der må ikke hegnes mellem bebyggelsen og det fælles friareal og beplantningen skal placeres, så der kan opnås en sammenhæng mellem bebyggelsens egne grønne områder og fællesskabets og således at der bliver frit udsyn fra bebyggelsen.

Lokalplanområdet samt bebyggelsen i etape I og II er forsynet med en sti der løber hele vejen rundt om området. Hvor bebyggelsens stier skærer denne sti placeres trægrupper, der skal bryde bebyggelsen med et grønt præg.

Endvidere skal lokalplanen sikre adgang til Ramsømaglevej, udlæg og placering af interne veje, friarealer og stisystemer.

Planen er udarbejdet således at forsyningsanlæg m.v., der er etableret i forbindelse med etape I og II, kan anvendes ved videreudbygning af området i etape III.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Lokalplanen må ikke stride imod overordnede planlægningsinteresser. Efter nedlæggelse af amterne og HUR, har Regionplan 2005 fået status af landsplandirektiv, hvor Miljøministeriet har indsigelsesret overfor kommunernes planlægning. Regionplan 2005 indeholder retningslinier for en række forhold, hvortil der i denne lokalplan skal tages hensyn.

Lokalplanområdet er udlagt som et område med særlige drikkevandsinteresser. Ved placering af aktiviteter eller



9

anlæg i disse områder skal det sikres, at der ikke sker en forurening af grundvandet. Særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg kan, som hovedregel, ikke placeres i områder med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Området ligger inden for en kildepladszone og der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nedgravning af tanke til olie og kemikalier, der kan true grundvandet.

Af Regionplan 2005, som nu er ophøjet til landsplandirektiv, fremgår det, at ved opførelse af boligbebyggelse inden for områder, hvor støjbelastningen overstiger 50 dB, bør det sikres, at det indendørs støjniveau fra lufthavnen ikke overstiger følgende grænseværdier i soverum: LAeq, 24h = 30dB og LAm_{ax} = 45dB. Lokalplanområdet ligger inden for et område, hvor støjniveauet er under 55dB men over 50dB. Det skal derfor sikres, at de gældende grænseværdier for indendørs støj i soverum ved nybyggeri overholdes.

Langs områdets sydvestlige skel er der registreret et dige, som vist på kortbilag 1, og i henhold til naturbeskyttelseslovens § 4 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger.

Kommuneplan

Indtil der er udarbejdet en ny kommuneplan for Roskilde Kommune er de tre kommuneplaner for Ramsø, Gundsø og Roskilde fortsat gældende. Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B334 i Kommuneplan 2001-2012 for det tidligere Ramsø kommune, hvor området er udlagt til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse (rækkehuse o.lign. og parcelhuse) med tilhørende offentlige institutioner, mindre



Regionplanen er nu ophøjet til et landsplandirektiv

Redegørelse

butikker til den daglige forsyning, fælleshuse og friarealer. Området skal udstykkes, anlægges og bebygges efter en samlet plan. Tæt-lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager. Bebyggelsen må ikke have større højde end 10,5 m over terræn. Åben-lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage. Bebyggelsen må ikke have større højde end 8,5 m over terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse og 25 for åben-lav bebyggelse. Der skal udlægges fælles friarealer af en størrelse på mindst 10 % af det samlede grundareal. Grundene må ikke udstykkes med mindre størrelser end 250 m² for tæt-lav bebyggelse og 700 m² for åben-lav bebyggelse.

Derudover er rammeområdet omfattet af Kommuneplantillæg nr. 3 fra 2003, Kommuneplantillæg nr. 6 fra 2003 og kommuneplantillæg nr. 12 fra 2006. Kommuneplantillæg nr. 3 angiver i hvilken rækkefølge boligudviklingen skal ske i kommunen mens Kommuneplantillæg nr. 6 ændrer afgrænsningen af B334.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplanens ramme- og rækkefølgebestemmelser.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte boligbyggeri som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på kommunens nabokommuner. Der er derfor ikke indledt et tværkommunalt samarbejde i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Kollektiv trafikplanlægning

Lokalplanområdet vil blive forsynet via den eksisterende kollektive trafikforsyning.



Roskilde og nabokommunerne

Vej- og stiplanlægning

Adgangsvejen sker via Ramsømaglevvej ad den stamvej, der er etableret i forbindelse med byggeriet fra etape I og etape II. Adgangsvejene og boligvejene indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

De stiforbindelser, der er etableret i etape I og etape II mod vest og nord videreføres i denne lokalplan således, at der kan etableres en sti langs lokalplanens afgrænsning og det dermed bliver muligt via stierne at gå rundt i hele området "Ramsøbakken". Stierne er således også forberedt til at kunne indgå i sammenhæng med senere eventuelle stiforbindelser til bl. a Gadstrup skole og Ramsøhallen. Stier får status af private fællesstier.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Området ligger i øjeblikket inden for Gadstrup Skoles skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistriktet i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område udlagt for naturgastilslutning, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til HNG's forsyningsledninger.

Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune.

Området forsynes med vand fra Ramsømagle Vandværk.

Området forsynes med el fra DongEnergy

Området er omfattet af Roskilde kommunes spildevandsplan, som angiver at lokalplanområdet skal separatkloakeres. I den forbindelse skal det bl.a. sikres, at afstrømmende overfladevand og tidligere dræn fra området ikke giver



Ramsøhallen ligger øst for lokalplanområdet

Redegørelse

anledning til gener for f.eks. lavere liggende bebyggelser og områder. Alle ejendomme skal tilsluttes kommunens eksisterende kloaksystem.

Affald

Der skal udlægges et areal til brug for indsamling af genbrugsmaterialer. Arealet skal forsynes med fast belægning. Pladsen skal kunne betjenes af lastvogn med kran, og der må ikke være hegn mellem kørebane og arealet.

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere jævnfør gældende regulativ for dagrenovation i Roskilde Kommune, og boliger skal være tilmeldt dagrenovationsordningen.

Forurening

Der er ikke inden for lokalplanområdet kendskab til eller kortlagt forurening. Området har hidtil været anvendt til landbrug.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Ophævelse af landbrugspligten gennemføres i forbindelse med udstykning af området efter Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1.

Miljø

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«, dvs.

at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Ud fra screeningen besluttes det, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 515, ikke er behov for at fortage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget. I screeningen af eventuelle miljøkonsekvenser har Roskilde Kommune vurderet planen i forhold til naturbevaring, kulturminde, ressourceforbrug, forurening, vandbeskyttelse, trafikforhold og befolkningens interesser i bred forstand.

Vurdering og screening har været udsendt til intern høring i Roskilde Kommune og til ekstern høring i Kulturarvsstyrelsen, Skov og Naturstyrelsen, "Miljøcenter Sjælland, Roskilde Museum, DN's lokalafdeling m.fl, der ikke har haft bemærkninger til planen .

Screeningen bliver offentliggjort samtidig med at nærværende lokalplanforslag.

Kulturmiljø

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsminder, og fundet straks meldes til Roskilde Museum. Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet, og det kan oplyses, at der ikke er registreret jordfaste fortidsminder, men det anbefales at der foretages en prøvegravning inden byggestart.

Redegørelse

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN

Byrådet kan i begrænset omfang 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.



Dispositionsplan for hele Ramsøbakken

Bestimmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanens formål er at:

- Fastlægge anvendelsen til boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav boligbebyggelse.
- Sikre en tilpasning af bebyggelsens materialeanvendelse til den eksisterende bebyggelse nord for området.
- Sikre tydelig og harmonisk afgrænsning af bebyggelsen mod det omgivende landskab.
- Sikre et fælles grønt område for hele bebyggelsen.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter en del af matr.nr. 2-e Gadstrup by, Gadstrup og en del af matr.nr. 3-a Ramsømagle by, Gadstrup. Alle parceller der efter den 1. oktober 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme, er også omfattet. Lokalplanområdet udgør ca. 3,6 ha.

2.2

Lokalplanområdet bliver ved vedtagelsen af denne lokalplan overført til byzone.

§3 ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Ved tæt-lav bebyggelse kan der opføres fælleshuse og andre faciliteter der naturligt knytter sig til et boligområde.

Bestemmelser

3.2

Lokalplanen inddeles i 3 delområder. Delområde A, delområde B og delområde C, som vist på kortbilag nr. 2.

3.3

Delområde A må kun benyttes til åben-lav boligbebyggelse.

3.4

Delområde B må kun benyttes til tæt-lav boligbebyggelse.

3.5

Delområde C må kun anvendes til fælles fri- og opholdsarealer for etaperne I, II og III og skal friholdes for bebyggelse.

§4 UDSTYKNING

4.1

Udstykning må kun foretages efter principperne som vist på kortbilag 2.

4.2

For åben-lav bebyggelse må ingen grund udstykkes mindre end 700 m².

4.3

For tæt-lav bebyggelse må ingen grund udstykkes mindre end 250 m².

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Veje

Lokalplanområdet adgangsbetjenes fra kommunevej Ramsmaglevej i princip som vist på kortbilag 2, gennem det allerede udstykkede boligområde (etape I og II).

5.2

Stamvejen A - A videreføres som stillevej med max. hastighed på 30 km/t, som i etape I og II og udlægges i 9,00 meters bredde og anlægges i minimum 5,00 meters kørebane, som vist på kortbilag 2.

5.3

Boligveje B - B, C - C, D - D og E - E skal fungere som stilleveje med max. hastighed på 30km/t. Vejene skal udlægges i minimum 9,00 meters bredde og anlægges med kørebane i minimum 5,00 meters bredde som vist på kortbilag 2.

5.4

Der må kun anlægges een overkørsel med en bredde på max. 5,00 meter til hver grund i delområde A.

5.5

Der må kun anlægges een overkørsel med en bredde på max. 5,00 meter til delområde B, som af trafikale hensyn skal placeres i sydskellet af grunden mellem boligvej D - D og E - E.

5.6 Stier

Stier udlægges som vist på kortbilag 2. Stierne a - a udlægges i 3,00 meters bredde og stierne b - b og c - c udlægges i 4,00 meters bredde og anlægges som vist på kortbilag 2. Stierne a - a og c - c skal udføres med fast belægning og stien b - b skal udføres som grussti.

5.7

Byrådet skal godkende vej- og stiprojekter efter en samlet plan før anlæg.

5.8 Parkering

Der skal anlægges parkering svarende til 2 p-pladser pr. parcelhus på egen grund, og 1½ p-plads pr. bolig i tæt - lav bebyggelse.

5.9

I delområde B kan parkering ske på egen grund, suppleret med fælles parkeringsplads. Fælles parkeringsplads skal placeres i forbindelse med vejadgang i den sydlige del af området.

Bestemmelser

5.10

Gæsteparkering kan foregå i vejrabatterne ud for boligerne.

5.11 Belysning

Belysning af veje og parkeringsarealer skal ske med parkbelysning eller belysningsarmaturer med maksimal lyspunkthøjde på 4 m. Stier etableres ikke med belysning med undtagelse af stien c - c.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25%.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav må ikke overstige 30%

6.2

Bebyggelse skal placeres mindst 2,50 m fra vej-, sti og matrikelskel. Bestemmelsen tilsidesætter samtidig bygningsreglementets bestemmelser om bygningers højde i forhold til vej.

6.3

Bebyggelse langs udstykningens vestlige skel skal placeres med facaden langs med skellet i princippet som vist på kortbilag 3.

6.4

Tæt-lav bebyggelse skal placeres efter principperne vist på kortbilag 3, og må ikke overskride byggelinie som vist på kortbilag 3. Placeringen skal sikre mulighed for ud- og indkig til det grønne fællesareal.

6.5

Ingen del af en bygnings tag eller ydervæg må overstige en højde på 8,50 meter målt fra den på kortbilag 2 angivne koteplan.



Principper for placering af tæt-lav bebyggelse

6.6

Bebyggelse må opføres i op til 1½ etage.

6.7

I delområde A, skal tage være symmetriske saddeltage med minimum 30 graders hældning. Tage må ikke udføres med valm.

6.8

I delområde B skal tage være enten symmetriske saddeltage eller tage med ensidig taghældning. Taghældningen skal være minimum 30 grader.

6.9

Garager, carporte og udhuse der opføres nærmere nabo-skel end 2,50 meter, må have en højde på maksimalt 3,50 meter, hvis højden skyldes taghældning ved symmetrisk saddeltag.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.1**

Facader skal fremstå i pudset, vandskuret eller blank muret tegl.

7.2

Tage skal være udført i røde ubehandlede tegl.

7.3

Til udvendige bygningsider må kun anvendes farver som sort, hvid og klassiske jordfarver, der er vist på farveskala.

7.4

Mindre bygningsdele på ydervægge må udføres i andre materialer, der ikke fremstår blanke og reflekterende.

7.5

Garager, carporte og udhuse, som ikke indgår som en del



Den klassiske jordfarveskala er udarbejdet af Raadvadcentret og kan findes på side 51 i publikationen "Bevaringsværdige bygninger" publiceret af Socialministeriet i 2006.

Bestemmelser

af beboelsesbygningen, kan opføres i lette konstruktioner med ikke reflekterende materialer og farver inden for det viste farvekort.

7.6

Bebyggelse inden for delområde B skal udføres som samme hustype med samme tagform og materialevalg, bortset fra udhuse m.v., som ikke indgår som en del af beboelsesbygningerne.

7.7

Kommerciel skiltning i lokalplanområdet må ikke finde sted uden Byrådets godkendelse.

7.8

Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

7.9

Der kan etableres solfangere eller solceller på facader eller tagflader til brug for udnyttelse af passiv solvarme, hvis disse integreres i bygningens arkitektur.

7.10

Alle ledninger og kabler skal fremføres som jordkabler.

7.11

Regnvand fra tagflader skal så vidt muligt genbruges eller nedsives på egen grund ved dræn eller faskine og må ikke være til gene for omkringliggende arealer. Andet overfladevand fra bebyggelsen skal tilsluttes det eksisterende afløbssystem i Ramsømaglevej.

§8 UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG TERRÆN

8.1

I delområde B skal der til hver bolig som minimum være tilknyttet et mindre, privat udendørs opholdsareal.



23

8.2

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig genbrugsplads inden for lokalplanområdet med en størrelse på minimum 2,5 x 5 m, som vist på kortbilag 2.

8.3

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både, må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer. De ubebyggede arealer må ikke anvendes som oplagsplads.

8.4

Naturligt terræn må højst reguleres med +/- 0,5 meter og ikke nærmere skel end 1,00 meter. Efter endt regulering skal terrænet fremstå med bløde s-formede kurver med max. hældning på 1:5 og uden tekniske skråninger eller støttemure som vist på illustrationsskitzen til højre.

8.5

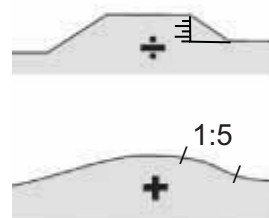
Hegn i vej-, sti- og matrikelskel skal etableres som hæk, der dog kan suppleres med et trådhegn i op til 1,5 meters højde. For delområde B gælder, at der ikke må hegnes mod fællesarealet delområde C. Hække mod vej, sti og fællesarealer skal plantes som eget hegn, minimum 30 cm bag skel jf. hegnsloven.

8.6

Fællesarealet må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger til områdets drift, legehuse og lignende, i områdets østlige del.

8.7 Beplantning

Beplantning af fællesarealet, skal etableres efter principperne på kortbilag 3. Fællesarealet skal fremstå åbent med parkpræg¹, således at der skabes ud- og indkig til og fra den tæt-lave bebyggelse, så der opnås en sammenhæng mellem bebyggelsens egne grønne områder og fælleska-

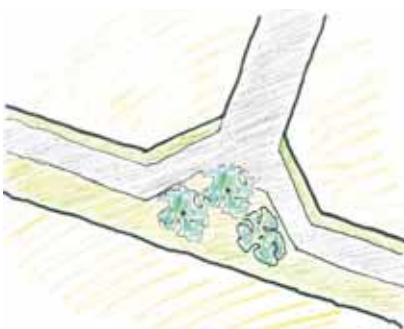


Illustrationsskitse
Teknisk skråning og s-formet
kurve

¹med parkpræg menes en større græsflade med beplantning i grupper med større løvfældende træer underplantet med blomstrende buske

Bestemmelser

²med havepræg menes et frodigt område med blomstrende buske og mindre træer, så som frugttræer



Principper for beplantning langs stierne b - b og c - c

bets. Den østlige del af arealet beplantes mere tæt, så det får havepræg².

8.8

Langs stierne b - b og c - c, skal der mod det åbne land etableres plads til trægrupper af stilkeg (*Quercus robur*), i princippet som vist på kortbilag 3. Der underplantes med fjeldribs (*Ribes alpinum* "Hemus").

8.9

Bolig- og stamvejene beplantes med stilkeg (*Quercus robur*), der underplantes med fjeldribs (*Ribes alpinum* "Hemus") vist som princip på kortbilag 3.

8.10

Øvrige træer, bortset fra det fælles grønne areal, som vist på kortbilag 3 skal være stilkeg (*Quercus robur*, underplantet med fjeldribs (*Ribes alpinum* "Hemus").

8.11

Tilstanden af diget, som vist på kortbilag 1, i de vestlige del af sydskel må ikke ændres. Diget må ikke gennembrydes og der må ikke graves i det. Den eksisterende beplantning skal beskyttes og må ikke skæres ned.

8.12

Ubebyggede arealer skal anlægges efter en samlet plan efter de i § 8 nævnte principper. Planen skal redegøre for beplantning, terrænregulering, græsarealer, parkering, genbrugsplads og belysning.

§9 MILJØFORHOLD

9.1

Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau i soverum ikke overstiger de gældende grænseværdier.

§10 GRUNDEJERFORENING

10.1

Der skal oprettes een grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for området. Foreningen skal være etableret senest 1/2 år efter udstykningen.

10.2

Grundejerforeningen er pligtig til at optage medlemmerne i etaperne I og II.

10.3

Det er grundejerforeningens opgave at forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, fælles anlæg og fælles friarealer .

10.4

I forbindelse med evt. dispensationer skal grundejerforeningen orienteres i overensstemmelse med planloven.

§11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE, FORSYNING M.M.

11.1

Inden bebyggelse tages i brug skal p-arealer samt belysning og fælles friarealer være anlagt og beplantet som beskrevet i § 5.

11.2

Bygninger skal, før ibrugtagningen, tilsluttes følgende ledningsanlæg:

- Roskilde kommunes spildevandssystem
- Ramsømagle Vandværk
- HNG's naturgasforsyningsanlæg
- Dong's elforsyningsnet

Bestemmelser

Der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning som naturgas, og etablering af alternativ energi som solfangere, varmepumpeanlæg o. lign. må kun ske efter byrådets tilladelse. Pejs/brændeovn kan opføres efter gældende lovgivning.

11.4

Bebyggelsen skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

§12 FORTRÆNGNING AF SERVITUTTER

Der er ikke tinglyst servitutter inden for lokalplanområdet, der er uforenelige med lokalplanen.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige, bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og lov om planlægning.

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 eller anlæg, som er indeholdt i lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen, aflyses ifølge § 13 i lov om planlægning.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør lokalplanens juridiske grundlag og tinglyses på de enkelte ejendomme, som er omfattet af planen.

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 12. december 2007

Poul Lindor Nielsen/

Borgmester

Henrik Kolind/

Kommunaldirektør

I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Roskilde Byråd den 23. april 2008.

Poul Lindor Nielsen/

Borgmester

Henrik Kolind/

Kommunaldirektør

Kortbilag 1

Eksisterende forhold

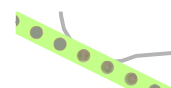
Lokalplangrænse

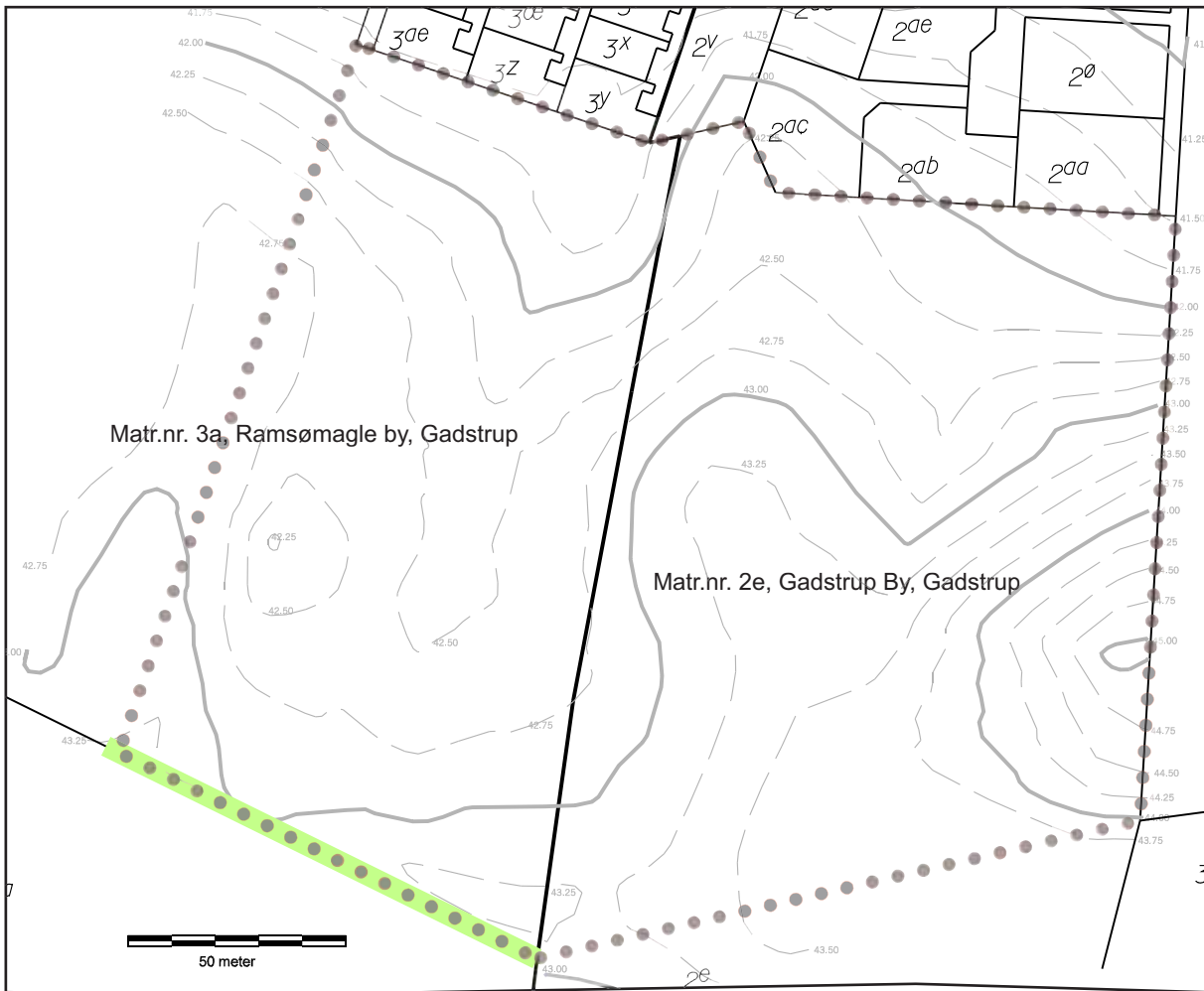


Terrænkurver



Dige





Kortbilag 2

Arealanvendelse Delområder og udstykningsprincipper

Lokalplangrænse



Delområder



Delområdegrænse



Veje og stier



Grønne fællesarealer





Kortbilag 3

Illustrationsplan for beplantning og bebyggelse

Lokalplangrænse



Beplantning i fællesarealer



Beplantning ved stier



Bygningers placering



Genbrugsplads





DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter.



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



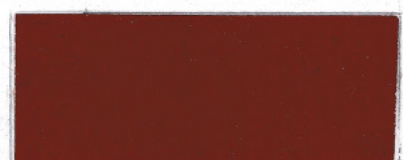
Dødenkopf



Lys dødenkopf



Oxydsort (varm)



Engelskrød



Lys engelskrød



Varm grå



Rødocker



Lys rødocker



Kølrig (kold)



Terra di Siena, rå



Lys rå siena



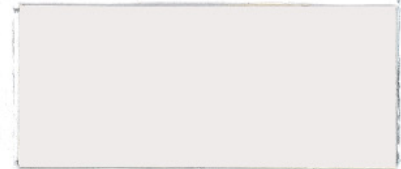
Kold grå



Guldocker



Lys guldocker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgøn

Den klassiske jordfarveskala er udarbejdet af Raadvadcentret og kan findes på side 51 i Socialministeriets publikation af 2006 "Bevaringsværdige bygninger" på side 51.

Farvekort kan købes i Bygningskulturelt Råds boghandel, Borgergade 111, 1300 København K, www.bygningskulturbutikken.dk.

Roskilde Kommune
Planafsnittet
Køgevej 80
Postboks 100
4000 Roskilde
4631 3000
lokalplan@roskilde.dk

