

Boliger på Ramsøbakken IV

Lokalplan 647



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

| | |
|---|----|
| Forord | 4 |
| Baggrund | 6 |
| Lokalplanområdet | 6 |
| Formål og indhold | 6 |
| Forhold til anden planlægning | 8 |
| Kommuneplan | 8 |
| Lokalplan | 8 |
| Vej- og stiplanlægning | 9 |
| Skoledistrikt | 9 |
| Forsyning | 9 |
| Forurening | 10 |
| Miljømæssige forhold | 10 |
| Miljøscreening | 10 |
| Bæredygtighed | 11 |
| Lokalplanens retsvirkninger | 11 |
| Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger | 12 |
| Dispensation fra lokalplanen | 12 |
| §1 Formål | 13 |
| §2 Område og zonestatus | 13 |
| §3 Anvendelse | 13 |
| §4 Udstykning | 13 |
| §5 Vej-, sti- og parkeringsforhold | 14 |
| §6 Bebyggelsens omfang og placering | 14 |
| §7 Bebyggelsens ydre fremtræden | 15 |
| §8 Ubebyggede arealer og terræn | 16 |
| §9 Miljøforhold | 17 |
| §10 Grundejerforening | 17 |
| §11 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse | 18 |
| §12 Aflysninger af lokalplan | 18 |
| §13 Lokalplanens retsvirkninger | 18 |
| §14 Vedtagelsespåtegning | 19 |
| Kortbilag 1 | 20 |
| Kortbilag 2 | 22 |
| Kortbilag 3 | 24 |

Plan- og Teknikudvalget
Offentlig høring
Plan- og Teknikudvalget

12. september 2016
16. September - 11. november 2016
8. december 2016

Forord

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, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange 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 at finde lokalplanforslaget digitalt på hjemmesiden, men du kan også få en trykt udgave i By, Kultur og Miljø, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby.

Den offentlige høring varer mindst 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, 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

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet 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 miljøministeren, 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 via den digitale klageportal på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Her findes også nærmere vejledning om klageregler. Nævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

Redegørelse



Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er ønsket om at udvikle et ubebygget område i Ramsøbakken med parcelhuse.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er i alt ca. 5.000 m², fladt område og grænser op til et grønt område mod nord og nyere boligbebyggelse mod syd, øst og vest.

Området er tidligere udlagt til tæt/lav bebyggelse og henligger som ubebygget græsareal.

Formål og indhold

Lokalplanen har til formål at sikre, at området kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse og at der kan etableres en mindre intern vej.

Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse på 5 parcelhuse og en mindre intern vej indpasses i det eksisterende boligområde Ramsøbakken, så der opnås et harmonisk boligområde. Derfor er der i denne lokalplan vist en udstykningsplan, der er opbygget efter samme princip som parcelhusgrundene syd for. Der er desuden skabt enslydende bestemmelser som i de øvrige lokalplaner for Ramsøbakken for bygnignernes højder, for tagudformning, og for facader samt stillet krav om, at der plantes levende hæk i skel.

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

Boligområde

Området er disponeret så den eksisterende bebyggelsesstruktur videreføres og derfor er de nye parcelhuse placeret ud til stamvejen Ramsøbakken og til ny boligvej. Der kan i alt udstykkes op til 5 parcelhusgrunde med en minimumsstørrelse på 700 m².

Parcelhusene kan opføres i 1 eller 1½ etage og maksimal i 8,5 meters højde og med en bebyggelsesprocent på 30 på den enkelte grund.

Vej

Boligvejen anlægges med rabatter i begge sider og afsluttes med vendeplads.

Parkering

Der anlægges i området 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.



*Ramsøbakken er inddelt i i alt fire etaper.
Denne lokalplan udgør etape IV*

Eksisterende grøn område mod nord



Redegørelse

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Lokalplanen må ikke stride imod overordnede, statslig planlægningsinteresse. Roskilde Kommune vurderer, at lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

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 "Støjhandlingsplan 2013 Roskilde Lufthavn", 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 LMax = 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.

Kommuneplan

I Roskilde Kommuneplan 2013 ligger lokalplanområdet indenfor rammeområde 5.B.334. Rammebestemmelserne fastlægger at området må anvendes til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og et maksimalt etageantal på 2 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 515. Med vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 515



Del af området set fra syd vest

9

for området omfattet af denne lokalplan.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den planlagte udbygning som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på nabokommunerne

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Ramsøbakken. Den planlagte boligveje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Skoledistrikt og skolekapacitet

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

Kollektiv trafikplanlægning

Lokalplanområdet vil blive forsynet via den eksisterende kollektive trafikforsyning.

Forsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område udlagt for naturgastilslutning, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til naturgas. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune.

Området forsynes med vand fra Ramsømagle Vandværk.

Området er omfattet af Roskilde kommunes spildevandsplan, som angiver at lokalplanområdet

Redegørelse

skal separatkloakeres. Alle ejendomme skal tilsluttes kommunens eksisterende kloaksystem. Der er foretaget prøve at mulighederne for nedsivning og området egner sig ikke til nedsivning.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende regler i henhold til Regulativ for husholdningsaffald i Roskilde Kommune.

Forurening

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

Grundejerforening

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at der er medlemskab i grundejerforening fra samtlige grundejere i lokalplanområdet. Hensigten er at grundejerne skal optages i den eksisterende grundejerforening for Ramsøbakken.

Kulturhistorie

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, 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 og der er foretaget undersøgelse og ikke fundet noget af interesse.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

Miljøscreening

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

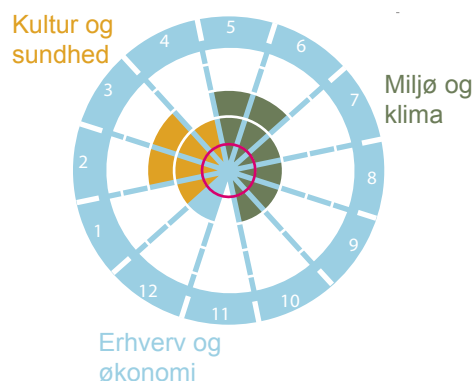
væsentlig indvirkning på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering. I forbindelse med det indledende arbejde med lokalplanen blev der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkninger i forhold til omgivelserne. Screeningen viste, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der ikke foretaget yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Vurderingen beror på, at der i Kommuneplan 2013 er givet mulighed for åben-lav samt tæt-lav boligbebyggelse i området. Kommunen har interesse i at Ramsøbakken bliver færdigudviklet og da der er ikke er salg i tæt-lav boliger i området, som den gældende lokalplan for området giver mulighed for, giver det god mening at der gives mulighed for åben-lav boligbebyggelse. At der gives mulighed for 5 parcelhuse i et eksisterende boligområde, frem for rækkehuse giver ikke anledning til yderligere miljøvurdering.

Bæredygtighed

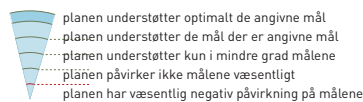
Roskilde Kommune har ligeledes foretaget en 360° screening af lokalplanforslaget for at undersøge i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen.

Projektets bæredygtighedsprofil viser, i hvilken grad projektet understøtter kommunens mål på området. Profilen består af 12 emner, der er inddelt i Kultur/Sundhed (emne 1-4), Miljø/Klima (emne 5-10) og Erhverv/Økonomi (emne 11-12). Det er ikke alle emner, der har relevans for vurdering af projektets bæredygtighed, derfor



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

Redegørelse

er det ikke alle felter i rosetten, der er udfyldt.

Lokalplanens bæredygtighedsprofil fremgår af rosetten her på siden.

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.



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

13

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§ 1 Formål

Lokalplanen har til formål at sikre, at området kommer til at fremstå med samme karakter som den øvrige del af Ramsøbakken, derfor:

- skal der anlægges en mindre boligvej som vist efter princip på kortbilag 3,
- skal boligernes tage udformes som saddeltage i røde tegl.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter 2a1 og del af matrikel 2e Gadstrup By, Gadstrup samt alle matrikelnumre der udstykkes fra disse ejendomme efter 1. august 2016.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav bebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning må kun foretages efter principperne som vist på kortbilag 3.

Redegørelse

4.2

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Veje

Lokalplanområdet adgangsbetjenes fra private fællesvej Ramsøbakken efter principperne som vist på kortbilag 3.

5.2

Boligvejen udlægges i minimum 9 meters bredde og anlægges med kørebane i minimum 5 meters bredde og afsluttes med en vendeplads som vist på kortbilag 3.

5.3 Parkering

Der må kun anlægges een overkørsel med en max. bredde på 5,0 meter pr. parcel.

5.4

Der skal anlægges parkering svarende til 2 p-pladser pr. parcelhus på egen grund.

5.5

Gæsteparkering kan foregå i vejrabatterne ud for boligerne.

5.6 Belysning

Vejbelysning af vej skal ske med parkbelysning eller belysningsarmaturer med maksimal lyspunkthøjde på 4 meter.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte parcelhusgrund.

6.2

Ingen del af en bygnings tag eller ydervæg må overstige en højde på 8,50 meter målt fra den på kortbilag 1 angivne koteplan.

6.3

Bebyggelse må opføres i op til 1½ etage.

6.4

Garager, carporte og udhuse der opføres nærmere naboskel end 2,50 meter, må have en højde på maksimalt 3,50 meter.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

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

7.2

Boligbebyggelsens tage skal være symmetriske saddeltage med minimum 25 graders hældning. Tage til garager, carporte, udhuse og øvrige mindre bebyggelse kan opføres med andet materiale og mindre hældning.

7.3

Boligbebyggelsens tage skal være udført i røde ubehandlede tegl med max. glanstin på 20.

7.4

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

7.5

Mindre bygningsdele på ydervægge må udføres i andre

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



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

Bestemmelser

materialer, der ikke fremstår blanke og reflekterende.

7.6 Carport og garage og lignende

Garager, carporte og udhuse, som ikke indgår som en del af beboelsesbygningen, kan opføres i lette konstruktioner med ikke reflekterende materialer og farver inden for det viste farvekort.

7.6

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

7.8

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

7.9

Alle ledninger og kabler skal fremføres som jordkabler.

§ 8 Ubebyggede arealer og terræn

8.1 Terræn

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.

8.2 Beplantning

Hegn i naboskel skal etableres som hæk, der dog kan suppleres med et trådhegn i op til 1,5 meters højde. Hegn mod vej og fællesareal skal ligeledes etableres som hæk, og skal plantes som eget hegn, minimum 30 cm fra skel.



*Illustrationsskitse
teknisk skråning og
s-formet kurve*

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.

§ 9 Miljøforhold

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

§ 10 Grundejerforening

10.1

I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i området. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af boligerne i området er opført.

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

Alternativt kan grundejere i denne udstykning indgå i den eksisterende grundejerforening for Ramsøbakken.

10.2

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

10.3

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

10.4

I forbindelse med evt. dispensationer skal

Bestemmelser

grundejerforeningen orienteres i overensstemmelse med planloven.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

11.1

Inden bebyggelse tages i brug skal vej samt belysning være anlagt som beskrevet i § 5.

11.2

Bygninger skal, før ibrugtagen, tilsluttes offentligt spildevand-, vand-, varme- og elforsyning samt regulativ for husholdningsaffald.

§ 12 Aflysning af lokalplan

I forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 515 for den del der er omfattet af denne lokalplan.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

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. For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven. 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 bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes plansystem.dk.

§14 Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af Roskilde Byråd ved delegation til Plan- og Teknikudvalget den 8. december 2016.

Torben Jørgensen, formand for Plan- og Teknikudvalget

/

Martin Holgaard, direktør for By, Kultur og Miljø

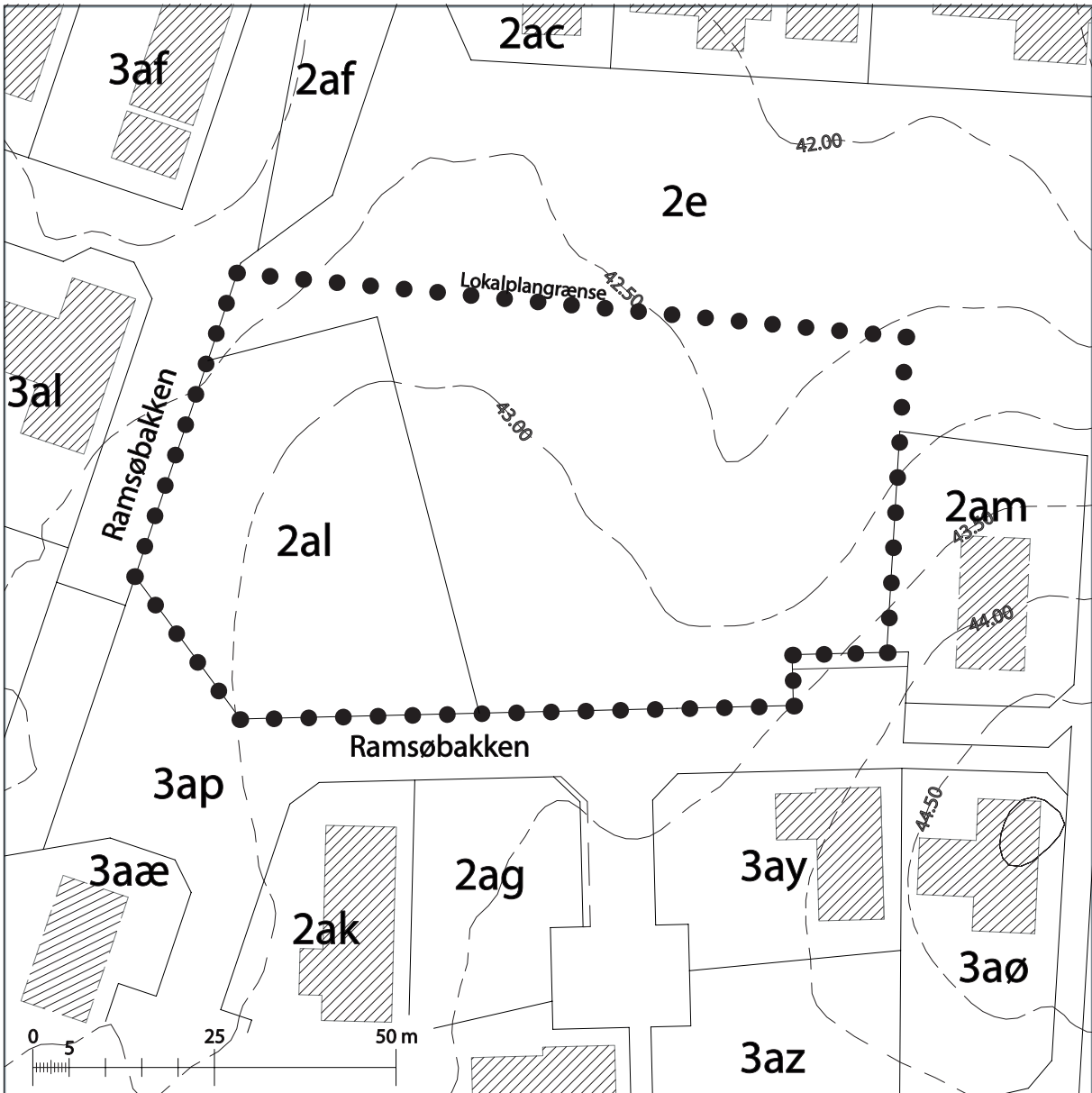
Kortbilag 1 Eksisterende forhold

Lokalplangrænse



Terrænkurver





Kortbilag 2 **Matrikelkort**

Lokalplangrænse

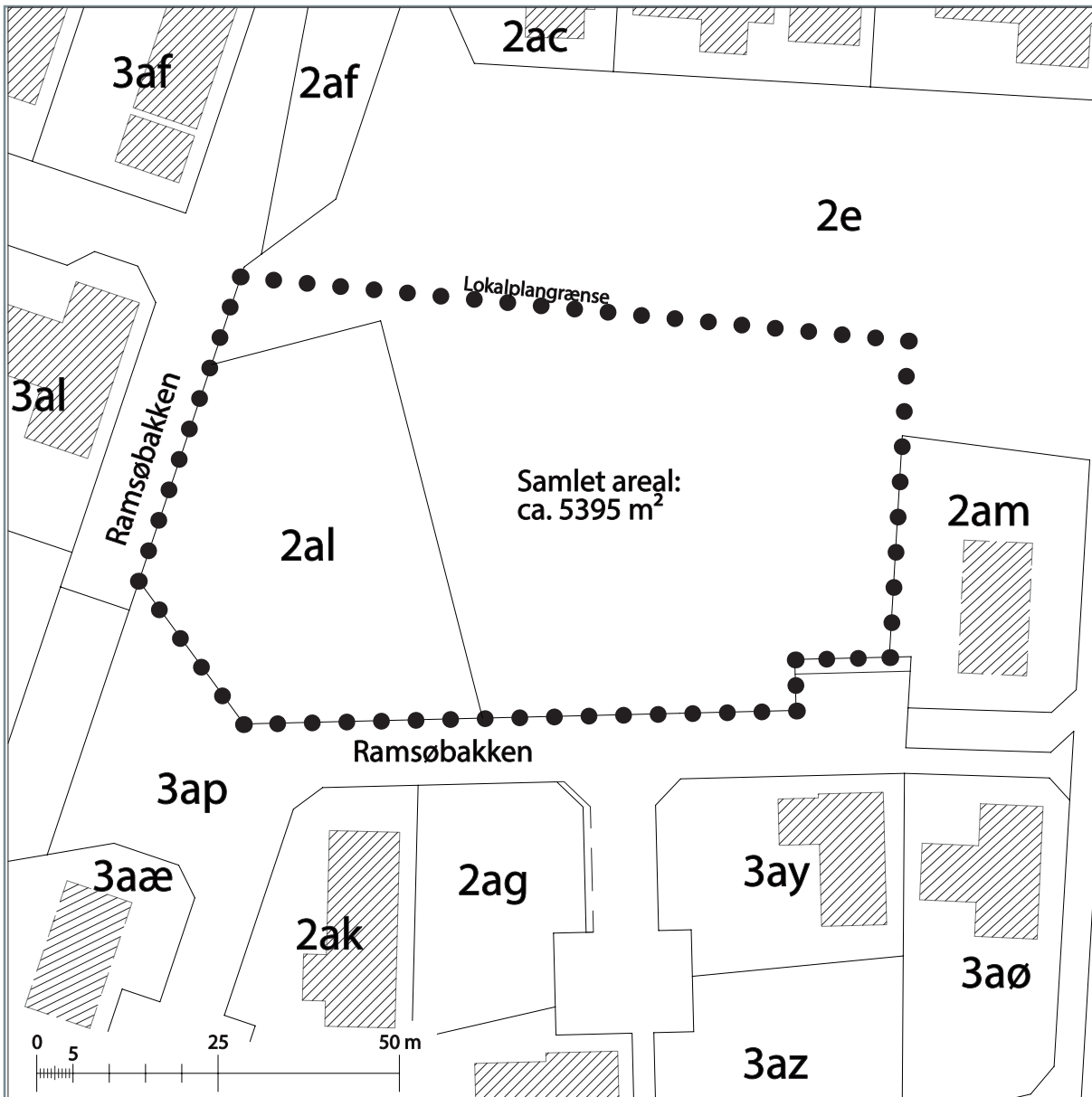


Matrikelstel



Matrikelnummer

2al



Kortbilag 3 Fremtidige forhold

Lokalplansgrænse



Ny parcel



Ny Vej



Eksist. bygning



Matr. nr.

2al

