Politisk behandling

Boliger på Sankt Hans Gade 38

Lokalplan 596

ROSKILDE
KOMMUNE

Politisk behandling

Indhold

Forord	4
Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål og indhold	10
Forhold til anden planlægning	12
Kommuneplan	13
Gældende lokalplan og partiel byplan	15
Kulturhistorie	15
Vej- og stiplanlægning	16
Skoledistrikt	16
Støj	16
Miljømæssige forhold	17
Forurening	17
Varme-, vand og elplanlægning	18
Spildevandsplanlægning	18
Indsigelser til lokalplanforslaget	18
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	18
Dispensation fra lokalplanen	19
§1 Formål	20
§2 Område og zonestatus	20
§3 Anvendelse	21
§4 Udstykning	21
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	22
§6 Bebyggelsens omfang og placering	24
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§8 Ubebyggede arealer og terræn	29
§9 Grundejerforening	33
§10 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	34
§11 Aflysninger	35
§12 Lokalplanens retsvirkninger	35
§13 Vedtagelsespåtegning	37
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	38
Kortbilag 2 - Matrikelkort	40
Kortbilag 3 - Byggefelter	42
Kortbilag 4 - Illustrationsplan m. rækkehusbebyg.	44
Kortbilag 5 - Illustrationsplan m. etagehusbebyg.	46

Politisk behandling

3

Teknik- og Miljøudvalget	07.05.2013
Offentlig høring	17.05.2013 - 12.07.2013
Borgermøde	17.06.2013
Endelig vedtagelse, Teknik- og Miljøudvalget	12.09.2013

Politisk behandling

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 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 Teknik og Miljø, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby.

5

Den offentlige høring varer mindst 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. De skal sendes skriftligt til Plan og Udvikling, Postboks 100, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde eller med email til lokalplan@roskilde.dk.

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 Byrådet efter Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalgets behandling vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, 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

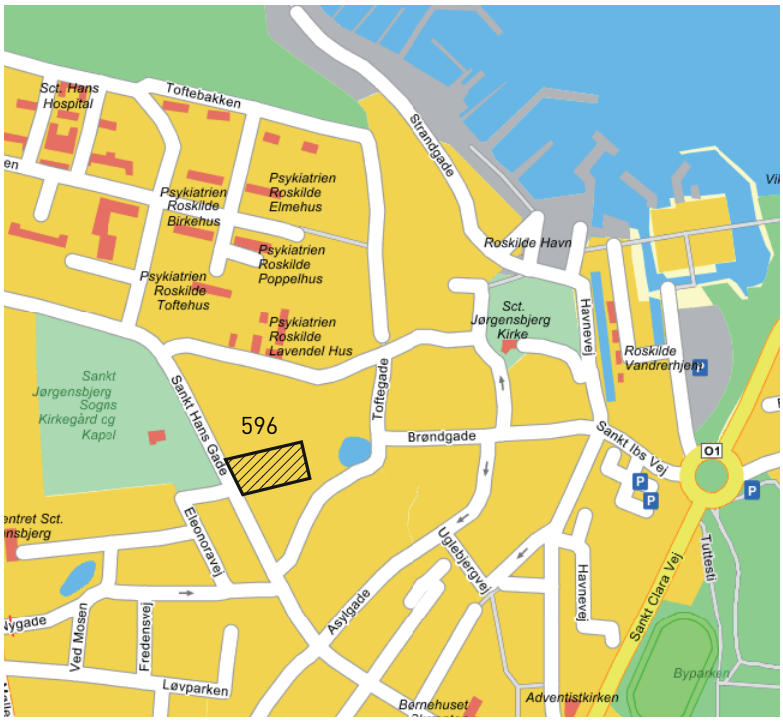
Byrådets vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens indhold.

Klage skal sendes til Roskilde Kommune senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Roskilde Kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

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

Politisk behandling

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed
©Krak

BAGGRUND

Roskilde Kommune ønsker med denne lokalplan at muliggøre opførelse af boliger på lokalplanområdet, som enten rækkehuse eller etageboliger.

Lokalplanområdet er i kommunalt eje. De nuværende bygninger har op til lokalplanens udarbejdelse været anvendt af børneinstitutionen Molevitten. Områdets udearealer, hvoraf en del har været stillet rådighed af kommunen på et offentligt rekreativt areal, har fungeret til institutionens legeplads, ophold mv.

Grundet faldende børnetal, overkapacitet og bygningernes

Lokalplanområdet. Ydre sammenhæng

dårlige tilstand er institutionen besluttet lukket, i forbindelse med en række ejendomseffektiviseringer vedtaget af byrådet på et møde d. 28. marts 2012.

Da der ikke længere er grundlag for hverken drift af bygninger eller ibrugtagning af lokalplanområdet til andet fælles formål, er området af byrådet besluttet omlagt til boligformål i henhold til kommuneplanenes overordnede byudviklingsstrategi og kommuneplanens strategier for fortætning samt tema vedr. boligudbygning.

Denne ændring af anvendelse er i strid med de gældende lokalplaner og kommuneplanrammer for området, og har derfor afstedkommet denne lokalplan der parallelt følges af et kommuneplantillæg.

Området planlægges af byrådet sat til salg ved lokalplanens endelige vedtagelse.

LOKALPLANOMRÅDET

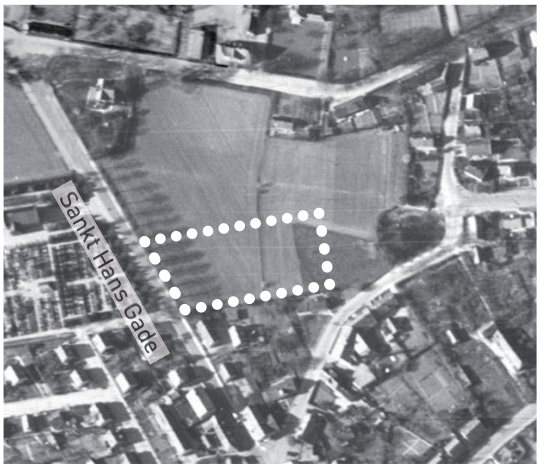
Ydre sammenhæng, geografisk.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Sct. Jørgensbjerg i den vestlige del af Roskilde by. Området ligger ud til Sankt Hans Gade, modsat Sct. Jørgensbjerg Kirkegård og Kapel, og har her indgået som del af en mindre gruppe af institutioner, der ligger omkring hjørnet ved Sankt Hans Gade og Smedegade, lige syd for Roskilde Amtssygehus Fjorden. De resterende institutioner, som er opført i 1960-70erne, er i dag sammenlagt til Børnehuset Sankt Jørgensbjerg. En ældre villa er udskilt til beboelse.

Mod øst støder området op til det oprindelige kulturmiljø omkring Sct. Jørgensbjerg Kirke og danner kant ud mod de kommunalt ejende rekreative arealer ved Sct. Jørgensbjerg gadekær – Toftekæret, og det lokale miljø der opleves her.

Miljø ved Toftekæret.

Politisk behandling



Luftfoto 1954 med lokalplanområdet indtegnet. Området henlå her stadig som åben mark. Bemærk skygger fra beplantning langs Sankt Hans Gade.

Redegørelse

Sankt Hans Gade mod nord.
Åben og grøn karakter

Sankt Hans Gade mod syd.
Karakter som bygade

Af gammelt kortmateriale ses at området, lige bortset fra villabebyggelsen, langt op i 1900 tallet henlå som marker og åbent land og på den vis afsluttede bydannelsen omkring den sydlige del af Sankt Hans Gade og Clermontgade mod nord.
Dette opleves den dag i dag tydeligt på Sankt Hans Gade ved det skift der sker i bebyggelsen omkring kirkegården og Eleonoravejs tilslutning til Sankt Hans Gade.
Her opløses gadens bymæssige karakter, bestående af byhuse og enkelthuse hvoraf flere ligger med bebyggelse liggende tilbagetrukket på større grunde. Gadens grønne karakter fortsættes i Boserupvejs forløb videre ud af byen.

En beplantning med store lindetræer langs Sankt Hans Gade, fra lokalplanområdet og op mod hjørnet af Smedegade, ses på luftfoto tilbage fra 1954

Tæt sammenhæng, grænser og kanter

Selve lokalplanområdet ligger ud til Sankt Hans Gade, på den anden side af Sct. Jørgensbjerg Kirkegård og Kapel, og spænder herfra ned imod Toftekæret.

Mod nord støder lokalplanområdet op til Børnehuset Sankt Jørgensbjerg. Dette er en selvejende institution bestående af både vuggestuer og børnehaver. Institutionen er sammenlagt af flere enheder og består af ialt 5 bygninger op imod Smedetoften.

Langs skel mod lokalplanområdet ligger 3 af disse bygninger i forlængelse af hinanden.
Bygningerne er sammenbygget med små mellembygninger, men fremstår tydeligt som 3 selvstændige bygningskroppe.
Den midterste bygning fungerer som fælleshus for institutionen og er opført i 2012. Bygningen er på sit højeste punkt ca. 7 meter over terræn.

Lokalplanområdet. Tæt sammenhæng

Institutionen har langs skellet mod lokalplanområdet syd-vendte udearealer til leg og ophold.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til et område med boliger bestående af blandende byhuse og villaer primært opført i eet plan med udnyttet tagetage. Bygningerne fremstår uensartet mht. type, arkitektur og tid.
Mod skel til lokalplanområdet ligger 3 parceller med boliger, hvoraf de to har vejadgang fra Sankt Hans Gade. Den sidste boligvv, Toftegade 4 ligger lavt i forhold til lokalplanområdet. Boligen ligger placeret så den skærmer sine primære opholdsarealer, ud mod Toftegade, i forhold til lokalplanområdet.

Udearealer til Børnehuset Sankt Jørgensbjerg, beliggende op til lokalplanområdets skel mod nord, set fra Sankt Hans Gade.

Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet er opført i 1960'erne og består af flere langsgående bygninger langs hhv. nord og syd skel og er sammenbygget på tværs så der opstår 2 indeliggende gårdrum.

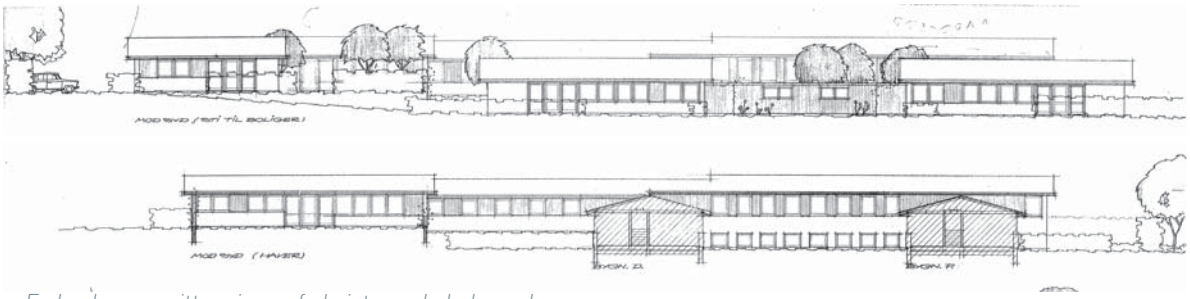
Bebyggelsen ligger imod nord og vest i niveau med parkeringspladsen ved Sankt Hans Gade. En del heraf er kælder, der i kraft af grundens terrænfald, ligger med eksponeret facade flere steder,
Den sydvestlige del af bebyggelsen samt de tværliggende bygninger ligger ca. 1.5 meter lavere på terræn, som man bla. kan se på de gamle facade- og snittegninger (-se næste side).

Eksist. bebyggelse, facade mod øst med eskponeret kælder og foranliggende tidligere legearealer.

Mod Sankt Hans Gade ligger, ved skel mod nord, en mindre skurbygning der tidligere har fungeret som varmecentral. Bygningen er ikke længere i brug.

Bygningernes tilstand er dårlig og de er ikke brugsmæssigt anvendelige i forhold til lokalplanenes formål. Bygningerne har ingen bevaringsværdig.

Politisk behandling



Fadcade- og snittegninng af eksisterende bebyggelse.

Redegørelse

Eksist. bebyggelse ved parkeringsarealer mod Sankt Hans Gade.

Sti, med adgang, imellem Sankt Hans Gade og Toftekæret langs lokalplanområdets sydskel.

Parkering ligger mod Sankt Hans Gade hvortil der er vejadgang. Gangstier, langs skel mod syd og nord giver adgang til bebyggelsens forskellige enheder. Til den sydlige sti er der adgang fra både Sankt Hans Gade og Toftekæret og den benyttes af lokalkendte til passage herimellem.
Området hvor stien løber ud ved Toftekæret er med beplantning adskilt fra Toftekæret og ligger som et mindre ugeneret rekreativt uderum.

Bebyggelsen har haft sine primære opholdsarealer i de beskrevne gårdrum samt mod Toftekæret hvor en del af kommunens areal har været brugt til institutionens udearealer.

Trærækken ved Sankt Hans Gade har ved den eksisterende vejadgang til lokalplanområdet et hul i trærækken og flere af de tilbageblivende træer trives ikke.
Inde på grunden findes flere enkeltstående træer. I det østlige gårdrum findes et stort flot platantræ, men træet kan bevares i forhold til lokalplanforslaget, da det står i et kraftigt terrænspring ved en terrænmur.
Beplantning på området består herudover af hegn og hæk i langsgående skel af uensartet karakter. Langs skel mod nord findes en egentlig hækbeplantning.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har til formål at give mulighed for opførelse af boliger som rækkehuse og/ eller etageboliger med lejligheder.
Begge løsninger vil supplere det nuværende boligudbud i lokalområdet og sikre en bymæssig fortætning med en høj udnyttelsesgrad.

Boligerne skal med deres skala tilpasse sig det omgivende

Illustrationsskitse - ny bebygggelse, adgangsvej mod Toftekæret.

bymiljø der primært består af byhuse, fritliggende villaer og institutionsbyggeri.
Dette sikres bla. ved at fastlægge byggefelter, der opdeler bebyggelsen i mindre dele, samt ved bestemmelser vedr. bygningshøjde og tagform.

Byggefelterne sikrer samtidig, at bebyggelsen placeres tilbagetrukket på grunden så den ikke medfører væsentlige indbliksgener i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsens adgangsvej placeres mod nord med vejadgang til Sankt Hans Gade. Parkering lægges langs vejen modsat bebyggelsen.
Sammen med udhuse og forhaver har dette til hensigt at skabe en aktiv ankomstside til bebyggelsen hvor udadvendte aktiviteter er samlet. Vejens udlæg til lege- og opholdsareal skal medvirke til dette formål.

Adgangsvejen erstatter samtidig funktionen af den stiforbindelse, imellem Sankt Hans Gade og Toftekæret, der i dag løber langs lokalplanområdets sydskel.
Primære opholdsarealer lægges mod syd og sikres herved sol. Samtidig skærmes opholdsarealerne mod institutionen til nord.

Det nuværende terræn bevares med tilladelse til mindre justeringer, således at bebyggelsen medvirker til at formidle det naturlige terrænfald, der sker fra Sankt Hans Gade mod Toftekæret.

Lokalplanområdets karakter som et grøn og åbent område ønskes bevaret. Dette sikres ved bestemmelser vedr. beplantning og udearealer, hvor bla. de gamle række Lindetræer mod Sankt Hans Gade bevares eller genplantes.

Redegørelse

Med samme formål er befæstelsesgraden begrænset og bestemmelser sikrer grønne hegn pånær i skel mod nord og syd.

Mod Toftekæret, og de rekreative arealer, skaber en bred hegnsbeplantning en afgrænsning, der tydeligt skal adskille bebyggelsen fra de offentlige arealer og derved medvirke til at sikre deres kvalitet og brugsværdi.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Lokalplanområdet ligger mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a, Planlægning i kystområderne § 5a, stk. 4, vedrørende byggeri i byzone.

Topografien og byområdet imellem fjorden og lokalplanområdet bevirker imidlertid at byggeri, med de højder der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

Lokalplanområdet ligger som nabo til Sct. Jørgensbjerg gadekær der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Det byggeri og de anlæg som lokalplanen giver mulighed for vurderes ikke at påvirke gadekærets tilstand.

Lokalplanområdet ligger ca. 480 meter fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Roskilde Fjord. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

I forhold til Fingerplan 2007 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren i et ikke stationsnært område.

13

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet/ implementeret i Kommuneplan 2009. Se afsnit om Kommuneplanen

Lokalplanområdet er i Vandplan 2010-2015 udpeget som et område med drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af kommuneplanramme 4.D.8, Sankt Hans Gade/ Clermontgade i Roskilde Vest og kommuneplanramme 4.F.6, Toftebakken, gadekæret i Roskilde Vest.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse rammebestemmelserne vedrørende områdets anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjder.

Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 26 fremlagt til offentlig høring sammen med forslaget til lokalplanen. Dette tillæg vil tage lokalplanområdet ud af dets nuværende to rammer og indlemme begge områder i kommuneplanramme 4.BS.5, Sankt Hans Gade som tillader boliger.

Lokalplanområdet ligger i Roskilde Vest - delområde 4 og følger de generelle rammer for dette område.

Området er forsynet med fjernevarme og der vil derfor ikke blive stillet krav om at nyt byggeri skal opføres som lavenergi.

Lokalplanområdet ligger udenfor de stationsnære områder, jfr. Kommuneplan 2009. Planlægningen indenfor lokalplanområdet skal derfor overordnet set sikre, at området

Politisk behandling

Redegørelse

**med intensive byfunktioner menes byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgsmønstre har en intensiv karakter. De intensive byfunktioner omfatter bl.a. kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg og multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse o. lign.*

kan byudvikles, dog ikke til intensive byfunktioner*.

Lokalplanområdet er ikke et primært byudviklingsområde, jfr. kommunes Byudviklingsstrategi, og derfor ikke omfattet af rækkefølgeplanlægningen for Roskilde by og Trekroner.

En del af lokalplanområdet er registreret som lavbundsareal. Det drejer sig om områdets afslutning mod øst der indgår i et lavbundsareal der strækker sig ud til Toftekæret, tværs over Toftegade og bla. omfatter en del af Toftegade 4 hvis boligbebyggelse ligger indenfor lavbundsarealet.

Lavbundsarealer skal normalt ifølge kommuneplanen friholdes for byggeri og anlæg, der kan forhindre at de kan anvendes til fremtidige projekter for naturgenopretning.

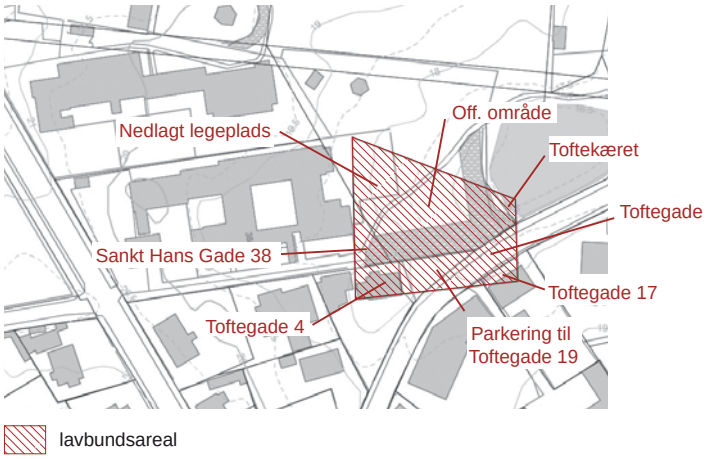
Den del af lavbundsarealet, der indgår i denne lokalplan, udlægges dels som fælles friareal med funktion af levende hegn, dels til privat have for en byggegrund og vejareal for vendeplads til bebyggelsen.

Lokalplanen følger således ikke kommuneplanens retningslinjer for lavbundsarealer hvad angår anvendelsen til privat have og vejanlæg. Følgende overvejelser ligger til grund for denne beslutning.

- Lavbundsarealet omfatter forskellige matrikler med forskellige anvendelser og en samlet planlægning for arealet er ikke realistisk.

- En tilbageførsel af den del af lavbundsarealet, som ligger på ubebyggede arealer, er ikke mulig grundet de terrænmæssige forhold omkring lavbundsarealet. Vandstanden i området kan kun hæves til kote 17.5 før den vil oversvømme Toftegade 4,og selve Toftegade. Samtidig vil en sådan hævelse af vandstanden medføre et sammenløb med Tof-

Lavbundsareal - offentligt rekreativt areal. og tidligere legeplads til Molevitten.



Lavbundsarealet omfatter mange matrikler og mange områder med meget forskellig anvendelse.

tekæret, hvis nuværende afgrænsning og størrelse ønskes bevaret iht. kærets betydning som en del af det beskyttede kulturmiljø i det gamle Sankt Jørgensbjerg. Se afsnit vedr. Kulturhistorie.

Gældende lokalplan og partiel byplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende Lokalplan nr 100 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende Partiel byplan nr. 32 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Kulturhistorie

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet, og det oplyses at der ikke er registreret jordfaste fortidsminder

Den del af lokalplanområdet der ligger længst mod Toftekæret er registreret i kommunen som en del af *Kulturmiljøet Sankt Jørgensbjerg, Fiskelejet, Havneby, før år 1000* og er beskyttet af Partiel byplan nr. 32.

Arealet fremstår i dag med asfalt, grus og græsbelægninger omkring en nedlagt legeplads, samt som offentligt areal med kratbevoksning og græs.

Ved lokalplanens vedtagelse vil det berørte areal udgå af byplanvedtægten. Arealet vurderes af Roskilde Kommune ikke at have en betydning der taler imod dette ud fra et kulturhistorisk synspunkt.

Politisk behandling

Redegørelse

NOTE: Det er Kommunalbestyrelsens intention at den planlagte adgangsvej får status som privat fællesvej.

Pedalzone.
Cyklistzone, kaldet Pedalzonen er udlagt som en principiel zone med en radius på ca. 4 km fra Roskilde bymidte. Transportiden på cykel fra randen af zonen til byens centrum er på cirka 20 minutter.
Inden for pedalzonen skal stiplanlægningen prioriteres der, hvor potentialet for ændring af transportvanerne er størst, så cykelpendlingen kan blive styrket.
En højklasset stiforbindelse er karakteriseret ved den bedste fremkommelighed, komfort og vedligeholdelse.
Kommuneplan 2009

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Sankt Hans gade, som i den overordnede vejplan har status som sekundær trafikvej.

Lokalplanområdet ligger i pedalzonen og Sankt Hans Gade er udpeget som højklasse forbindelse i Cyklistplan 2012.

Den planlagte adgangsvej til lokalplanområdet vil blive udlagt til opholds- og legeareal. Dette vil medvirke til en dæmpet fart på trafik ved adgangsvejens overkørsel til og fra Sankt Hans Gade samt et fokus på fortrinsrert for de bløde trafikanter- herunder cyklister.

Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger indenfor Absalonskolens skoledistrikt som på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse har kapacitet til den boligudbygning, som lokalplanen giver mulighed for.

Støj

Institutionen beliggende nord for lokalplanområdet betragtes som et støjende fritidsanlæg iht. Miljøbeskyttelsesloven.

Institutionen har deres primære friarealer liggende mod syd op til lokalplanområdet. Eventuelle støjgener herfra er søgt mindsket ved bebyggelsesplanen, der placerer bebyggelsens primære grønne opholdsarealer – herunder altaner, orienteret mod syd og skærmet af bebyggelsen.

For supplerende støjbeskyttelse af udearealer skal der, langs skel til institutionen, opføres en støjskærm.

Trafikbelastningen på Sankt Hans Gade vurderes ikke at være af et omfang der vil medføre behov for støjforanstaltninger indenfor lokalplanområdet.

17

Miljømæssige forhold

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der af Roskilde Kommune foretaget en 'screening' af lokalplanforslaget.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af denne interne 'screening' af lokalplanforslaget, ikke er behov for at fortage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget redegør for forholdet til øvrig planlægning, hvoraf det fremgår, at planen ikke er i strid med anden overordnet planlægning – eller sektorplanlægning ud fra en miljømæssig vurdering.

Forurening

Der er ikke pt kortlagt forureninger inden for lokalplanområdet.

Jorden i området forventes at kunne være lettere forurenet af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Området er derfor klassificeret som muligt lettere forurenet.

Ved ændret anvendelse til boliger skal ejer eller bruger af arealet derfor sikre sig, at de øverste 50 cm af jorden ikke er forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning.

Tilsvarende gælder ved bygge- og anlægsarbejder på den ubebyggede del af arealet. Ved flytning af jord bort fra en matrikel skal man endvidere være opmærksom på de til enhver tid gældende regler for flytning af jord.

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

NOTE: I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004, 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.

Politisk behandling

Redegørelse

Varme-, vand og elplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv forsyning med fjernvarme. Ny bebyggelse skal derfor tilsluttes Roskilde Varme hos Roskilde forsyning. Ved opførelse af byggeri som lavenergi kan der søges dispensation.

Området er forsynet med vand fra Roskilde Vand, som bebyggelsen skal tilslutte sig hos Roskilde Forsyning.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Tilkobling skal ske efter anvisning fra Rosklide forsyning.

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.

Indsigelser til lokalplanforslaget

Der er afholdt en indledende høring forud for lokalplanens udarbejdelse. Der indkom i alt 5 skriftlige svar fra i alt 21 borgere. De indkomne bemærkninger er medtaget i udarbejdelsen af lokalplanen.

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.

19

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

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.

Politisk behandling

Fig. 1 - Bebyggelsesplan med rækkehuse

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at sikre opførelse af enten rækkehuse og/ eller etagebyggeri i maksimalt 2 etager.

- at sikre en bebyggelse i nutidig arkitektur der samtidig opføres i respekt for sit lokalområde.

- at sikre primære udendørs opholdsarealer støjskærmes imod institutionen nord for lokalplanområdet.

- at sikre forbindelse for gående imellem Sankt Hans Gade og de rekreative arealer ved Toftekæret

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. nr. 1as af Skt. Jørgensbjerg, Roskilde Jorder, og den på kortet afgrænsede del af matr. nr. 1bf af Skt. Jørgensbjerg, Roskilde Jorder samt alle parceller, der efter den 05.12.2012 udstykkes af denne afgrænsning.

2.2

Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse vil ske en sam-matrikulering hvorved den del af matr. nr. 1bf af Skt. Jørgensbjerg, Roskilde Jorder der indgår i lokalplanen, jfr. §2.1, overføres til matr. nr. 1as af Skt. Jørgensbjerg, Roskilde Jorder.

Fig. 2 - Bebyggelsesplan med etageboliger

2.2
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

3. 1
Området må kun anvendes til boligformål.

3. 2
Boliger skal opføres som enten rækkehuse og/ eller etageboliger for helårsbeboelse. Den valgte mulighed skal være gældende som helhed indenfor hvert byggefelt som vist på kortbilag 3.

Der skal indenfor hvert byggefelt opføres enten 3 rækkehuse eller 4 lejligheder som vist i princip på figur 1 og 2.

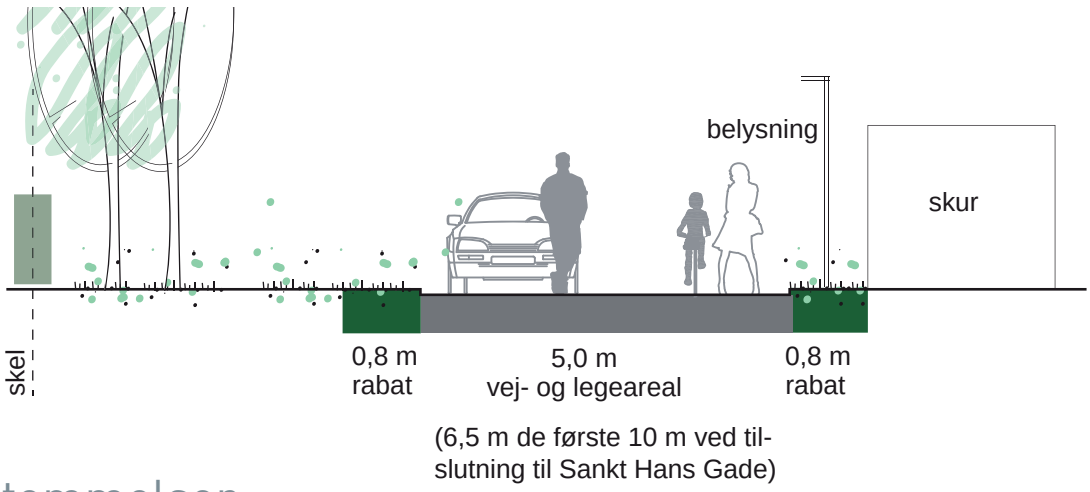
§4 UDSTYKNING

4. 1
Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse udstykkes lokalplanområdet som én storparcel, jfr. §2.2. Yderligere udstykning herefter skal ske efter bestemmelserne i §4.2 - §4.4

4.2
Udstykning til rækkehusbebyggelse skal ske i overensstemmelse med principperne som vist i princip på figur 1.

4.3
Udstykning til etageboliger skal ske i overensstemmelse med principperne som vist i princip på figur 2.

Fig. 1 - Vejprofil adgangsvej



Bestemmelser

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sankt Hans Gade til en fælles adgangsvej i princippet som vist på kortbilag 3.

Adgangsvejen skal udlægges og anlægges som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.

Adgangsvejen skal anlægges med et kombineret vej- og legeareal, der på sit bredeste sted må være maksimalt 5,0 meter.

Undtaget herfra er tilslutningen til Sankt Hans Gade der skal udføres med kombineret vej- og legeareal, på 6,5 meter i princippet som vist på kortbilag 3.

Langs vejsiderne skal udføres en minimum 0,8 meter græsklædt rabat som vist på fig. 3. Rabatten mod syd må afbrydes af fast belægning til gangareal ind mod boligerne.

Hvor parkering støder til kørebanens nordside udføres her ingen rabat som vist på fig. 4

Adgangsvejens tilslutning til Sankt Hans Gade skal ske vinkelret på denne og der skal afsættes areal til hjørneafskæring for oversigt i princippet vist på kortbilag 3.

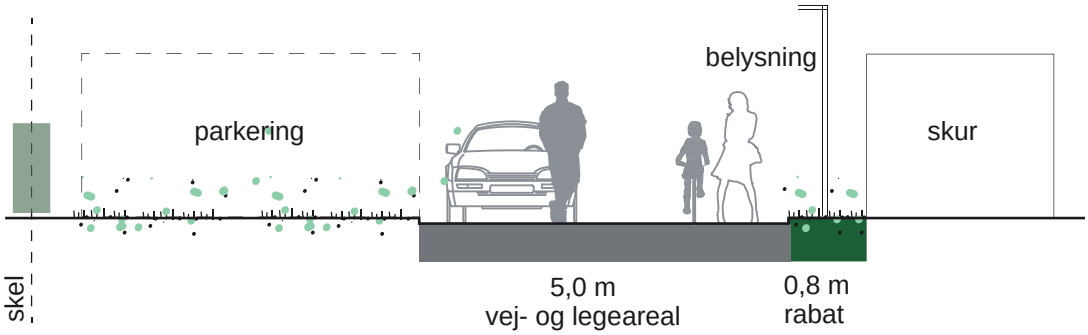
NOTE: Pladskrav til en vendeplads for 'distrbutionsbil med bakning' kan findes i 'Byernes trafikarealer, hæfte 9: "Anlæg for parkering og standsning m.v."; Vejdirektoratet – Vejregeludvalget oktober 2011.

Ved vejens afslutning skal etableres en vendeplads, efter princip på figur 1 og 2, der skal udformes så den opfylder pladskrav for en distributionsbil med bakning.

Det kombinerede vej og legeareal skal udføres med en overflade der adskiller denne tydeligt fra Sankt Hans Gade.

I græsrabatten skal der langs adgangsvejen opstilles gade-

Fig. 2 - Vejprofil adgangsvej v. tilstødende parkering



belysning med en lyspunkthøjde på 2.4 – 2.8 meter. Se fig. 3 og 4.

Ved adgangsvejens afslutning mod øst skal der mod skel etableres en min. 1.5 meter bred niveau-fri overgang for gående til de tilstødende rekreative arealer som vist i princippet på kortbilag 3.

Se endvidere § 8.2 vedrørende terrænregulering og § 8.7 vedrørende belysning.

5.2 Stier

Adgangsvejen, beskrevet i punkt 5.1, skal fungere som sti-forbindelse for gående imellem Sankt Hans Gade og de offentligt rekreative arealer ved Toftekæret.

5.3 Parkering

Der skal, langs adgangsvejens nordlige side, udlægges parkering som vist i princippet på figur 1 og 2.

Parkering skal opdeles i 3 grupper, der placeres så der udfor hvert byggefelt etableres det antal parkeringspladser, der er påkrævet til boligerne i dette felt, som vist i princip på på figur 1 og 2.

Der skal udlægges areal til parkering svarende til:

- 1 ½ p-plads pr. bolig i rækkehusbebyggelse

- 1 ½ p-plads pr. bolig i etageboligbebyggelse

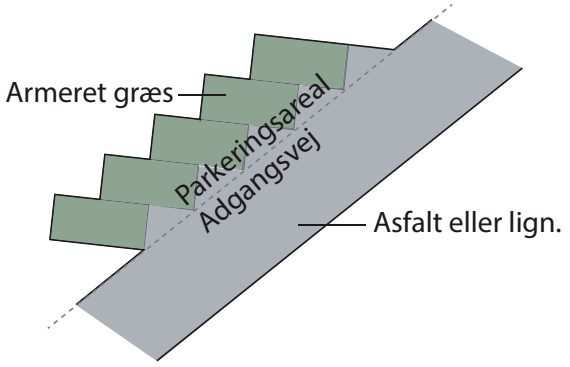
Der må ikke etableres mere parkering end dette.

Parkeringsbåse skal udføres med armeret græs eller med permeabel belægning med græs. Se referencefotos.

Permeabel belægning med græs

Armeret græs

Fig. 5 - overgange i belægning imellem parkering og adgangsvej.



Bestemmelser

Resterende areal der anlægges til parkering skal udføres med samme materiale som adgangsvej. Se fig. 5

Der må maksimalt foretages overdækning af 1 parkeringsplads pr. bolig.

Se §6.6 og §7.6 vedr. carporte samt § 8.2 vedrørende terrænregulering.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsesprocent

Der må maksimum opføres 1260 m² etageareal indenfor lokalplanområdet.

Byggeretten skal fordeles ligeligt imellem de 3 byggefelter vist på kortbilag 3, således at der maksimalt må opføres 420 m² indenfor et byggefelt. Der kan ikke overføres byggeret imellem byggefelter.

Byggegrund:	ca 3900 m²
Byggeret:	1260 m²
Bebyggelsesprocent:	ca. 32

Byggeret omsat til en omtrentlig bebyggelsesprocent for lokalplanområdet.

6.2 Byggefelter og byggelinjer og bebyggelsens hovedretning

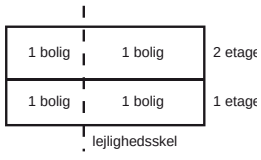
Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelterne som vist og beskrevet ved afstande til vej og naboskel på kortbilag 3. Bebyggelsen skal orientere sig så den følger byggefelternes hovedretning.

Alle boliger skal have facade til både byggefelternes nord- og sydside.

Ved opførelse af rækkehuse skal boligtypen indenfor et byggefelt være den samme for alle 3 boliger.

Ved opførelse af etageboliger skal det lodrette lejlighedsskel være gennemgående. Se fig. 6.

Fig 6 - Gennemgående lodret lejlighedsskel ved etageboliger



6.3 Etageantal og bygningshøjder

Bebyggelsen skal opføres i 2 fulde etager med facadehøjder som vist på fig. 7.

6.4 Tage

Tag skal udføres enten så de syner flade eller med ensidet hældning med rejsning mod syd. Se figur 7.

Indenfor hvert bebyggelsesfelt skal bebyggelsen fremstå med ensartet taghældning og tagudformning.

6.5 Altaner og altangange

Altan-størrelse skal være ens for bebyggelsen indenfor sammen byggefelt. Altaner må kun have åbning mod syd.

Altaner skal være indeliggende og må fremrykkes op til 0,4 meter fra bebyggelsens facade mod syd.

Altaner må maksimalt optage 50% af den samlede facadelængde mod syd indenfor et byggefelt. Se fig. 8.

Ved opførelse af etagebyggeri skal der til boliger på 1. etage udføres en altan på den sydvendte facade. Altanen skal være på minimum 7m² og maksimum 9m².
Altaner skal i stueplan modsvares af en terrasse på maksimum 15 m². Fra terrassen skal der være direkte adgang til haven.

Ved opførelse af rækkehusbebyggelse må den enkelte bolig forsynes med med en altan på den sydvendte facade på maksimum 6 m².
Der skal i stueplan udføres en terrasse til hver bolig.

Herudover må der ikke opføres altaner eller altangange på bebyggelsen.

Fig 7 - tagform og facadehøjder

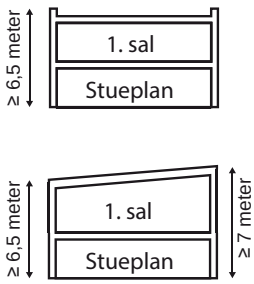


Fig 8 - maksimal længde at altaner i forhold til facade

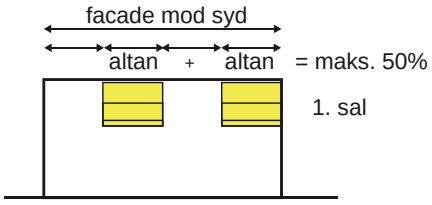
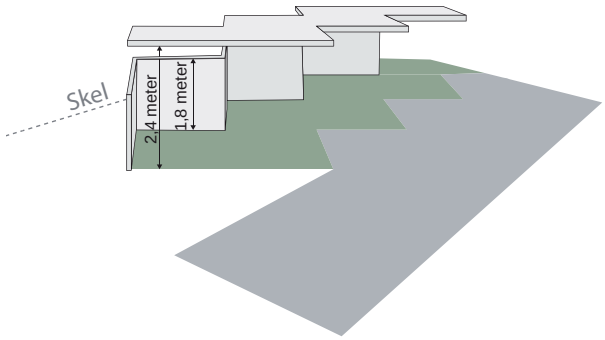
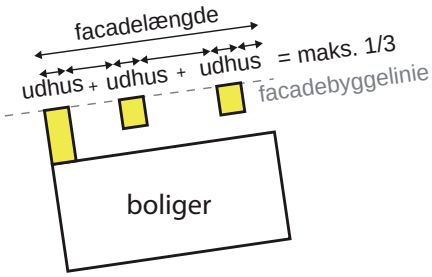


Fig. 10 - carport



Bestemmelser

Fig 9- maksimal længde at udhuse i forhold til facade



6.6 Mindre bygninger

På byggefelt for udhuse, som vist på kortbilag 3, må opføres skure og lignende mindre bygninger.

Den ene facade skal være placeret i facadebyggelinie, som vist på kortbilag 3, og denne skal udføres med en maksimal højde på 2.4 meter.

Indenfor det enkelte byggefelt må den samlede facadelængde i facadebyggelinie maksimalt udgøre 1/3 del af den tilstødende facade fra byggefeltets boligbebyggelse. Se fig. 9.

Udhusene skal udføres med tag, så de syner flade eller med svag hældning.

Overdækning af parkeringsbåse skal udføres som carporte med svævende fladt tag med en taghøjde på maksimalt 2.2 meter. Lukkede sider må kun udføres mod skel, som vist i princip på fig. 10 , og skal da udføres til en højde af 1.8 meter.

Overdækning af parkering tilkyttet et byggefelt skal opføres som én samlet overdækning af sideliggende parkeringsbåse.

På bebyggelsens sydside, på de friarealer der kan udstykkes med bolig, må der opføres skure og småbygninger.

Herudover må der ikke opføres skure og småbygninger indenfor lokalplanområdet.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Facader, gavle og afgræsning omkring fælles friarealer og private udendørs opholdsarealer

Facader på bebyggelse indenfor byggefelter for boliger skal udføres som en af følgende muligheder:

- Blank murværk i lyse gule teglsten og med lys fremtrukket fuge.

- Vandskurede teglsten, kalket sandfarvet i en lys støvet tone.

Til delpartier på nord og syd facader kan op til 1/4 af facaden udføres i materialer som valgt til udhuse. Se nedenfor

Facader på udhuse indenfor byggefelter for udhuse skal udføres som en af følgende muligheder:

- Træbeklædning malet i en mørk farve.

- Træbeklædning af Lærketræ, der skal stå ubehandlet eller malet med en transparent ufarvet træbeskyttelse.

Materialer til facader samt deres overfladebehandling indenfor byggefelterne til boliger og udhuse skal være den samme for hele lokalplanområdet.

Eksempel på blank mur med lyse gule sten.

Eksempel på vandskuret mur, sandfarvet i en lys støvet tone

7.2 Tagbeklædning

Tage skal udføres med enten gule eller grå/sorte tegl, aluminium, zink, skifer, tagpap på trekantlister eller anlægges som grønt mos-sedum tag.

Tagbeklædning skal være den samme for al bebyggelse med ensidet taghældning. Tagbeklædning skal være den samme for al bebyggelse med tag der syner fladt.

Tagflader må ikke være blanke og reflekterende. Tage skal udføres med glanstrin 20 eller derunder.

Tagbeklædning på alle udhuse, opført indenfor byggefelter for udhuse angivet på kortbilag 3, skal være ens, men må gerne adskille sig fra tagbeklædningen på boligbebyggelse.

Bestemmelser

7.3 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal udføres med synlig overflade af træ, metal eller som en kombination af disse.

Vinduer må ikke have inddelinger med sprosser udover hvad der tjener til opdeling af oplukkelige partier.

I bebyggelsens 6 gavle, orienteret mod øst og vest, må der i hver gavl placeres maksimalt 2 vinduer på hver maksimalt 1.25 m² inkl. ramme.

Der må herudover placeres en hoveddør i hver gavl med lukket dørblad.

Ovenlysvinduer for den enkelte bolig må maksimalt udgøre 4 m² af tagfladen.

Døre og vinduer i udhuse, opført indenfor byggefelter til udhuse må ikke udføres i facadebyggelinien som vist på kortbilag 3.

Vinduer og døre skal ved eventuel udskiftning bibeholde det oprindelige udseende.

7.4 Mindre bygningsdele

Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på flade tage til boliger eller på terræn, og ikke på bebyggelsens fællesarealer.

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal nedfældes i - eller ligge plant ovenpå, den øvrige tagflade og må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion for

forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

7.5 Skiltning og reklamering

Skiltning eller reklamering, udover oplysningsskilte, må ikke finde sted i lokalplanområdet.

7.6 Mindre bygninger

Overdækning af parkering samt afskærmning af affaldsdepot, se § 8.4, skal fremstå ensartet med hensyn til materialer, farve og udformning.

Konstruktion skal udføres valgfrit i træ eller stål. Lukkede sider skal udføres med træbeklædning.

Træ skal være af samme sort og have samme overfladebehandling som anvendes til udhuse opført indenfor byggefelter for udhuse. Se § 7.1.

Eksempel på let konstruktion af stål og ubehandlet træ.

§8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

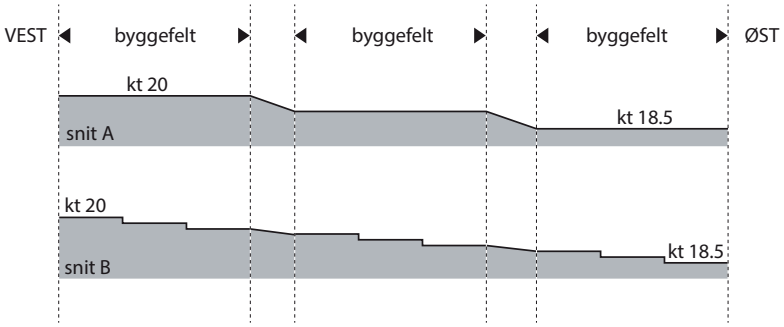
8.1 Fælles friarealer, private udendørs opholdsarealer, arealer til opbevaring af affald og lignende

Arealer der ikke bebygges eller anlægges til vej som efter princip vist på kortbilag 3, får status af fællesarealer.

Fællesarealer der ikke kan udmatrikuleres til private udendørs opholdsarealer må ikke befæstes. Eneste undtagelse herfra er nødvendige arealer til affaldshåndtering og parkering.

For fællesarealer der kan udmatrikuleres til private udendørs opholdsarealer må maksimalt 1/3 befæstes.

Fig. 12 - 2 muligheder for bebyggelsens tilpasning til terræn.



Bestemmelser

8.2 Terræn

Bestemmelser om regulering af terræn gælder både for bebyggede og ubebyggede dele af grundene.

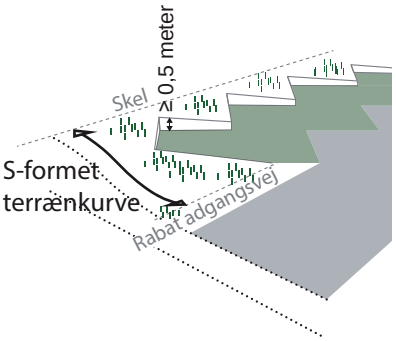
Der må ikke ske terrænregulering tættere end 2 meter fra skel mod øst, vest og syd.

NOTE: Drypzonen er defineret ved det afgrænsningen af det areal, som en plante ville kaste skygge på, hvis solen stod lodret over planten. Eller det er det areal, som dug fra planten drypper ned på.

For træer og beplantning der skal bevares, som angivet på kortbilag 2, må ikke foretages terrænregulering indenfor drypzonen.

Adgangsvej skal udlægges så den følger eksisterende terræn. Mindre reguleringer må ske ved at trykke vejprofilet i forhold til eksisterende terrænkurver i skel mod nord.

Fig. 11 - terrænregulering og støttemure ved parkering i skel mod nord



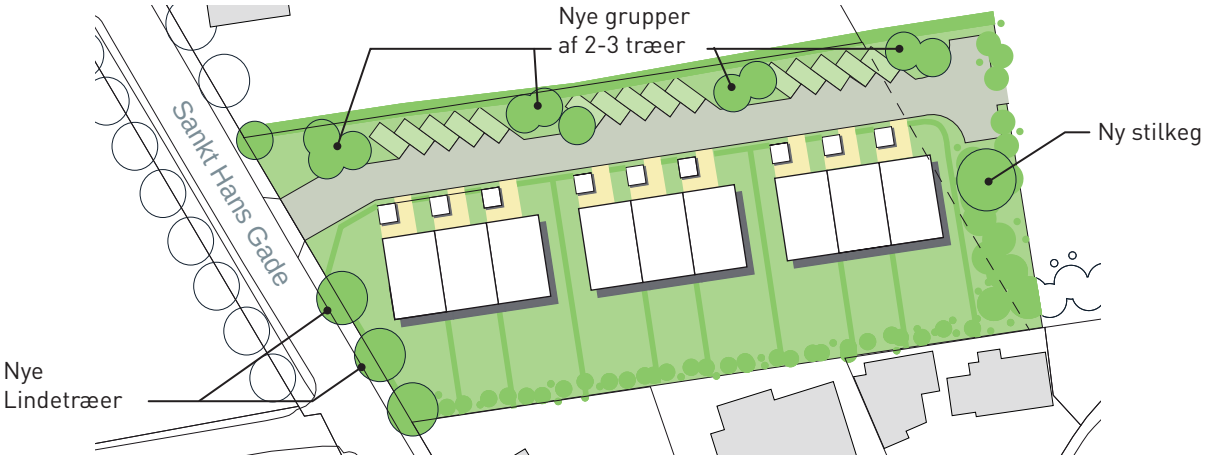
Terrænregulering imellem vej og skel mod nord skal optages som bløde tilpasninger afsluttende 0.8 meter fra vejudlæg. Ved anlæg af parkering og affaldsdepot må der udføres mindre støttemure til tilpasning imellem vejprofil og terræn som vist i princip på fig. 11.

Højden på støttemurene skal følge tilstødende terræn +/ - 10 cm og må have en maksimal højde på 0.50 meter.

Bebyggelsen skal tilpasse sig lokalplanområdets terrænfald mod øst. Dette skal ske enten ved en trinvis terrassering i de lodrette bolig-/ lejlighedsskel, som vist i princip-snit B på fig 12, eller ved at placere bebyggelsen indenfor hvert bebyggelsesfelt på et samlet niveau med terrænspring imellem som vist i princip-snit A på fig. 12.

De på fig. 12 angivne koter for niveauplan skal ses som retningsgivende og vil blive fastlagt endeligt af byggemydigheden ved behandling af byggetilladelsen med udgangspunkt i adgangsvejens forløb.

Fig. 13 - Nye træer



Terræn på bebyggelsens sydside skal reguleres så at det forløber med bløde kurver til eksisterende terræn i skel mod syd.

NOTE: Ved terrænregulering mod syd henvises til bestemmmelser vedr. deklarationsbælte.

8.3 Beplantning

Mod Sankt Hans Gade skal de eksisterende lindetræer, der ikke er vist som bevaringsværdige på kortbilag 1, fældes.

Ved fældning skal der plantes erstatningstræer som i princip vist på figur 13. Træerne skal være af sorten Tilia Platyphyllos 'Rubra', minimum størrelse 14-16 og sættes med indbyrdes afstand og placering som i princippet vist på fig. 14.

På fællesarealer nord for adgangsvej skal der plantes 4 grupper af 2-3 træer, i alt 10 træer, efter princip vist på figur 13. Træerne skal være enten Glansbladet tjørn (lat: crataequs x lavallei) eller kirsebærtræer af arten Prunus hillieri Spire. Der må ikke plantes flere træer nord for adgangsvejen.

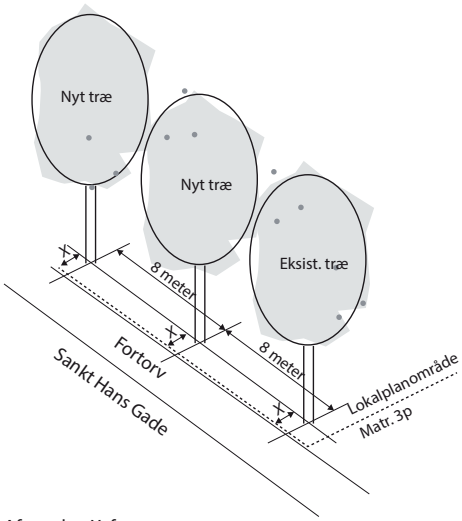
Arealer imellem og under træerne, der ikke er udlagt til parkering eller affaldsdepot, skal fremstå med græs.

I beplantningsbæltet mod øst, som vist på kortbilag 3, skal der foretages en hegnsplantning med danske hjemmehørende og løvfældende arter som eksempel tjørn, slåen og pil. Hegnet må tyndes, men ikke nedskæres eller stynes.

Beplantningen skal fremstå som sammenhængende med den tilstødende beplantning på kommunens areal.

I beplantningbæltet skal herudover plantes en enkelt Stilkeg, minimum størrelse 14-16, med placering som vist i princip på figur 13.

Fig. 14 - placering af nye træer mod Sankt Hans Gade.



Afstanden X, fra center stamme
til fortorv, skal måles ved eksisterende træ.

Bestemmelser

Træer vist på figur 13, samt træer angivet som bevaringsværdige på kortbilag 02, må ikke beskæres med undtagelse af opstamning til en maksimal højde på 2.5 meter af frilagt stamme. Træerne må ikke fældes og ved bortgang skal der erstattes med et nyt træ af samme art og type i minimum størrelse 14-16.

NOTE: Ved gravning eller terrænregulering indefor træers drypzone er der en stor risiko for at lave skader der betyder at træet vil dø hvorfor dette som regel bør undgåes eller ske ved vejledning fra kyndig person.

Hvor ikke andet er angivet må der i skel kun plantes levende grønne hegn. Eneste undtagelse herfra er i lokalplanområdets skel mod syd og nord og indenfor drypzoner af eksisterende bevaringsværdige træer som vist på kortbilag 2.

I skel mod syd må hegn have en højde på op til 2 meter.

8.4 Støjafskærmning

Ved skel mod nord skal, op til den eksisterene hæk, opføres en støjskærm. Skærmen skal være 2 meter høj og udformes så den sikrer de udendørs opholdsarealer mod støj fra institutionen mod nord.

Støjskærmen skal have en dæmpet grøn eller brun farve og skal begrønnes med slyng og/ eller klatreplanter på den side der vender ind mod lokalplanområdet.

En eventuel støjskærm mod Sankt Hans Gade skal begrønnes med slyng og/ eller klatreplanter

8.5 Oplag og arealer til affaldsopbevaring og -håndtering

NOTE: Ved dimensionering. udformning og placering af affaldsdepot henvises til Roskilde Kommune, Affald og Genbrug, der er bestemmende myndighed på dette område, herunder også omkring udformning af adgangsvej til affaldsdepotet.

Der skal etableres et fælles affaldsdepot til renovation og genbrug fælles for lokalområdets bebyggelse.

Affaldsdepot skal placeres nord for lokalplanområdets adgangsvej som vist i princippet på kortbilag 3, og skal placeres og anlægges således at tømning kan foregå med renovations bil, der holder på Sankt Hans Gade.

Affaldsdepotet skal skærmes til alle sider til en højde på 1.8 meter.

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares indenfor lokalplanområdet.

Udendørs oplag herudover må kun finde sted indenfor arealer der er udmatrikuleret med bolig eller har mulighed derfor iht. §4.2

8.7 Belysning

Alt udvendig belysning skal være nedadrettet

Der må ikke opsættes belysning ved parkeringsarealer. Eneste undtagelse herfra er til evt. overdækket parkering.

Ved overdækket parkering må der indvendigt på skærmvægge eller på konstruktion opsættes punktbelysning med en lyspunkthøjde på 0,4-0,8 meter.

Adgangsvejen skal belyses som beskrevet i §5.1

Eksempel på nedadrettet gadebelysning.

8.8 Spildevandshåndtering

Den maksimale udledning af overfladevand til kloaksystemet må maksimalt svare til en befæstelsesgrad på 0,45%.

§9 GRUNDEJERFORENING

I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af boligerne indenfor lokalplanområdet er taget i brug eller når Byrådet kræver det.

Bestemmelser

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fællesarealer indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningen er pligtig til at eje og tage skøde på de i lokalplanen udlagte og anlagte fællesveje, fællesstier,fællesarealer og fællesanlæg.

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

10.1 Parkeringsarealer og fælles friarealer

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal adgangsvej, parkeringsarealer og fællesarealer være anlagt. Arealerne skal senest være beplantet førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse. Jfr. § 5 og § 8.

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at hverken opholdsarealer eller boliger belastes af støj fra trafik, der overstiger gældende grænseværdier for støj fastlagt af Miljøstyrelsen.

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før det er sikret ved en støjvurdering, at opholdsarealer ikke belastes af støj fra institutionen mod nord. Støjen må som udgangspunkt ikke overstige de vejledende grænseværdier for ekstern støj fastlagt af Miljøstyrelsen.

10.2 Antenneanlæg, varme-, vand- og elforsyning, spildevandsanlæg og renovation

Bebyggelsen skal være tilsluttet fælles antenneanlæg, kollektiv varmeforsyning, offentligt spildevandanlæg og renovation før ibrugtagning. Eventuelle støjforanstaltninger skal være udført. Jfr. § 8.4

§11 AFLYSNINGER

11.1 Aflysninger af byplanvedtægt og lokalplan

Lokalplan nr. 100 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

Partiel byplan nr 32 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2

11.2 Fortrængning af servitutter

Servitut indeholdende bestemmelser om bortkørsel af jord og betingelser for videresalg inden endelig bebyggelse, tinglyst d. 02. marts 1966, nr. 584-18 aflyses.

§ 12 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 i plansystem.dk.

Politisk behandling

Bestemmelser

37

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

På vegne af Roskilde Byråd den 12. september 2013.

Torben Jørgensen

Formand for Teknik- og Miljøudvalget

/

Martin Holgaard

Teknisk direktør

Kortbilag 1

Eksisterende forhold

Lokalplangrænse

Terrænkurver m. højdeangivelse

Eksisterende bygninge

Stistruktur

Træer

Træer der skal bevares

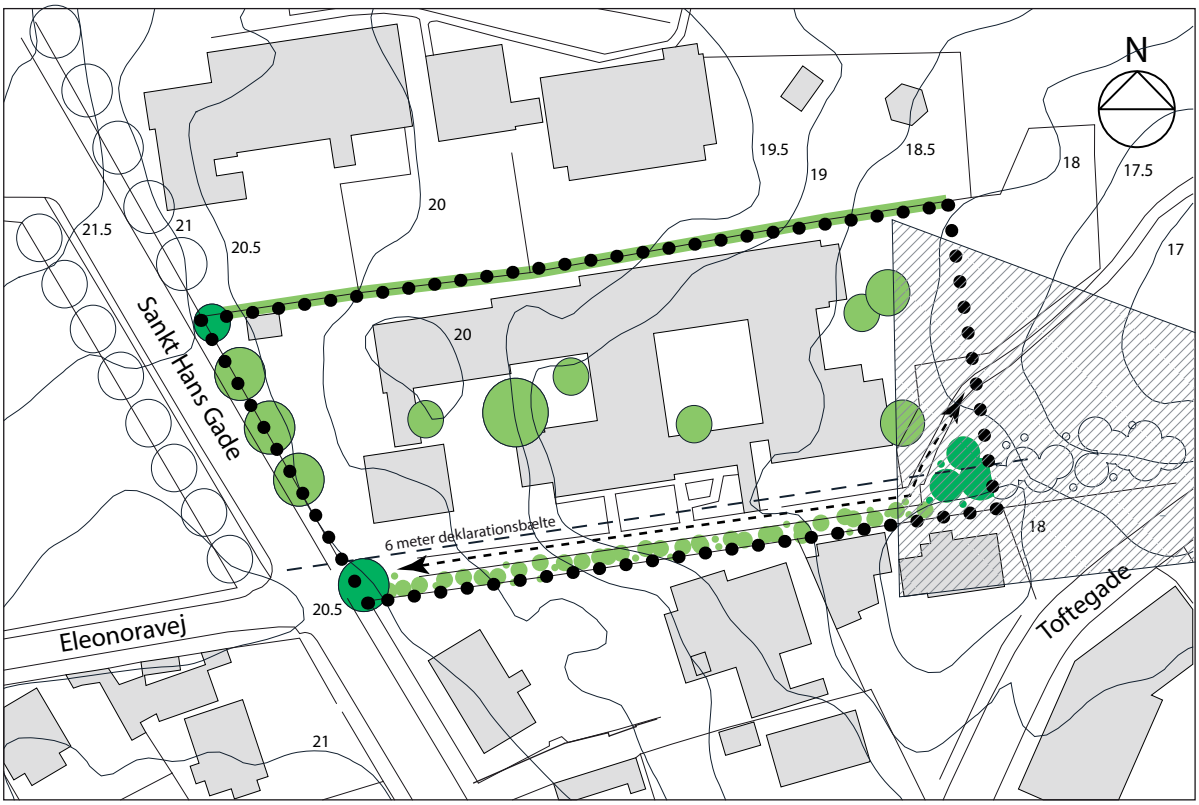
Grønne hegn og beplantninger

Grønne hegn og beplantninger der skal bevares

Lavbundsområde

Deklarationsbælte

39



0 10 50 meter

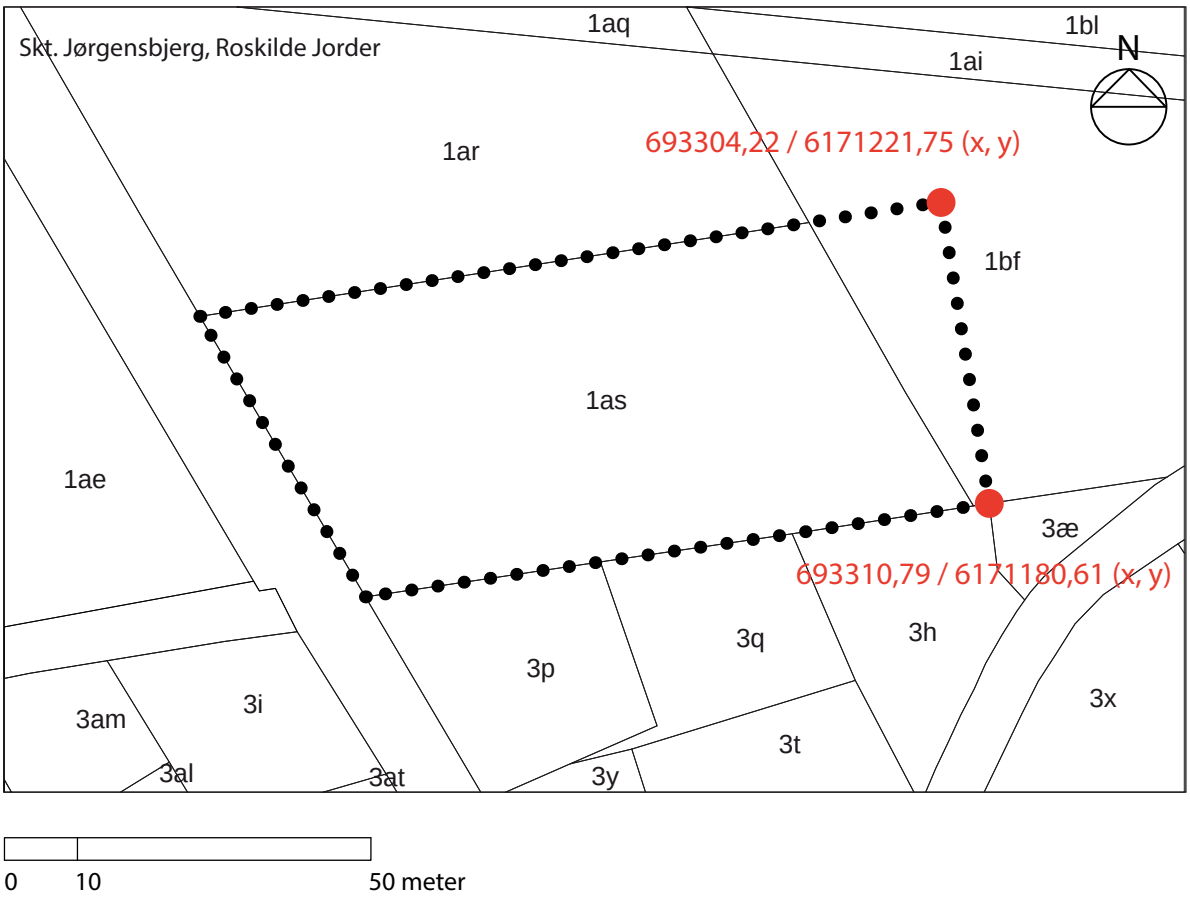
Kortbilag 2

Matrikelkort

Lokalplangrænse

Matrikelskel og nummer 1ae

Koordinater, EUREF89 zone 32 (x, y)

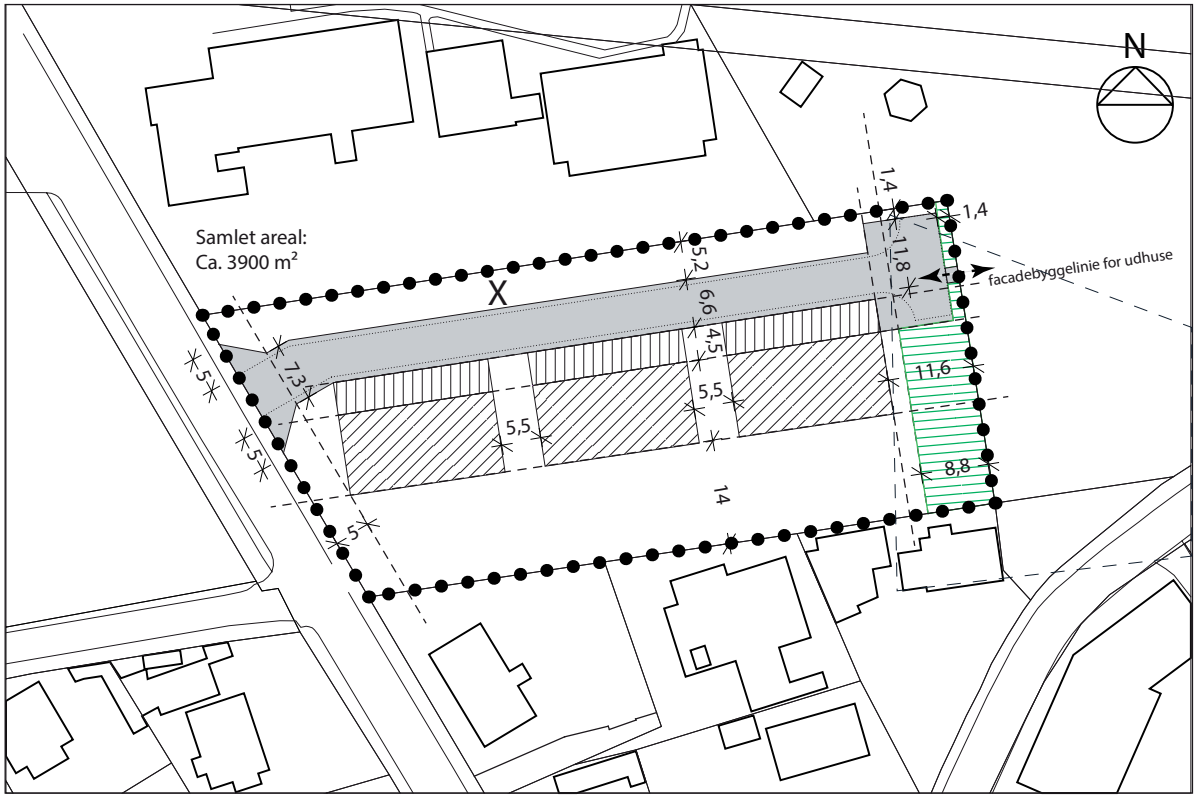

Skt. Jørgensbjerg, Roskilde Jorder
1aq
1bl
1ai
N
1ar
693304,22 / 6171221,75 (x, y)
1bf
1as
1ae
3æ
693310,79 / 6171180,61 (x, y)
3q
3h
3p
3x
3am
3i
3t
3al
3at
3y
0
10
50 meter

Kortbilag 3

Byggefelter

Lokalplangrænse	
Vejudlæg	
Byggefelt for udhuse	
Byggefelt for boliger	
Beplantningsbælte	
Målsætning angivet i meter	5,5
Lavbundsområde	
Overgang for gående	
Placering af affaldsdepot	X

43



0 10 50 meter

Kortbilag 4

Illustrationsplan med rækkehusbebyggelse

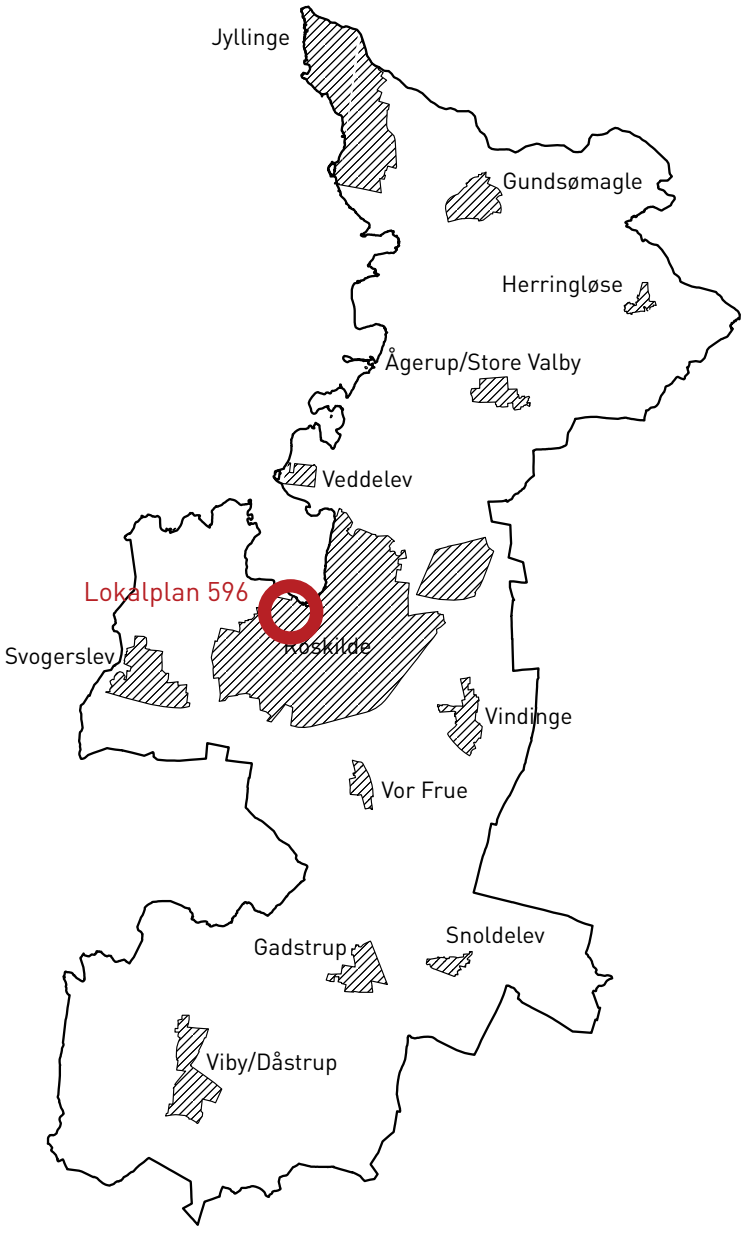
45

0 10 50 meter

Kortbilag 5

Illustrationsplan med etagehusbebyggelse

0 10 50 meter

Politisk behandling

Plan og Udvikling
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3508
planogudvikling@roskilde.dk