

# Boliger øst for Store Valby Tofteengen

Lokalplan 523

---



---

Forord	4
Baggrund	6
Dispositionsplan	7
Lokalplanområdet	8
Formål og indhold	8
Forhold til anden planlægning	8
Regionplan	8
Kommuneplan	9
Vej- og stiplanlægning	9
Skoledistrikt	10
Miljømæssige forhold	10
Miljøscreening	10
Forurening	12
Varme-, vand og elplanlægning	12
Spildevandsplanlægning	12
Tilladelser fra andre myndigheder	13
Indsigelser til lokalplanforslaget	13
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	13
Lokalplanens retsvirkninger	14
Dispensation fra lokalplanen	15
§1 Formål	17
§2 Område og zonestatus	17
§3 Anvendelse	17
3.1 - 3.2	18
§4 Udstykning	18
4.1 - 4.2	18
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
5.1 - 5.2	18
5.3 - 5.9	19
§6 Bebyggelsens omfang og placering	20
6.1 - 6.7	20

6.8	21
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
7.1 - 7.6	22
7.7	23
§8 Ubebyggede arealer og terræn	23
8.1 - 8.5	23
8.6 - 8.8	24
§9 Grundejerforening	24
9.1 - 9.2	24
9.3 - 9.4	25
§10 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	25
10.1 - 10.3	25
§11 Servitutter	25
11.1	25
11.2	26
§12 Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag 1	27
Kortbilag 2	28
Kortbilag 3	29
Kortbilag 4	30
Kortbilag 5	31
Kortbilag 6	32

Udvalgsbehandling	9. august 2007
1. behandling	29. august 2007
Offentlig høring	7. september. - 2. november 2007
Udvalgsbehandling	10. januar 2008
2. behandling	30. januar 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, 4631 3000 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 komme med indsigelser, bemærkninger eller idéer til ændringer af lokalplanforslaget. De skal sendes skriftligt til Roskilde Kommune, Plan- og byggesagsafdelingen, Køgevej 80, Postboks 100, 4000 Roskilde 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.

## Redegørelse



### BAGGRUND

I forbindelse med Regionplan 2005 blev der udlagt et byudviklingsområde mellem Store Valby og Ågerup til boligformål. Ågerup rummer en række offentlige servicefunktioner som, sammen med det lokale butikscenter, gør området til et attraktivt bosætningsområde. Målsætningen, i den gældende kommuneplan for området, er at fastholde og understøtte disse servicefunktioner og samtidig bevare og sikre byens særlige kvaliteter.

Etablering af et nyt boligområde vil være med til at sikre grundlaget for den lokale service, dagligvareforsyning,

institutioner og skole. Områdets samlede areal udgør omkring 25 ha (heraf ca. 3 ha med vådområde), hvoraf ca. 8 ha. med denne lokalplan planlægges til boligbebyggelse i etaper over et par år i 2008 og 2009.

### Dispositionsplan for bebyggelsen mellem St. Valby og Ågerup

Tofteengens arealer (kortbilag 1) er beliggende mellem Ågerupvej, mod syd, og skolestien, Kildemosestien, mod nord.

Mod vest grænser området op til Kildepladsen i St. Valby og mod øst grænser det op til eksisterende bebyggelse i Ågerup.

Området er relativt højt beliggende med et blødt kuperet terræn, der falder let mod nord-vest mod nogle beskyttede vådområder, der grænser op til Kildepladsen. Kildepladsen har gennemløb af Kildemose Å mod vest og Maglemose Å mod nord.

Der er således udsigt til et spændende rekreativt område, som bør have stor prioritet ved disponering af den kommende bebyggelse.

### Dispositionsplanens formål og indhold

Boligudbygningsplanen for Roskilde Kommune foreskriver en boligudbygningstakt på 30 boliger årligt med start i 2008. Teknik- og Miljøudvalget godkendte på møde den 8. marts 2007 en dispositionsplan for hele området.

Dispositionsplanen skal danne grundlag for den fremtidige detailplanlægning og sikre at der kan opføres boligbyggeri inden for området, samt åbne mulighed for et mindre område til offentlige formål, til institutionsbrug.



Dispositionsplan som godkendt på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 8. marts 2007  
Se kortbilag 1

## Redegørelse

---

Hele området skønnes at have en rummelighed på ca. 210 boliger.

Området ligger meget attraktivt og er synligt både fra Ågerupvej, fra det rekreative stinet ved Kildemosen og den eksisterende bebyggelse i området. Nye grønne kiler skal forbinde Kildemoseområdet med det åbne land mod syd, både som rekreative arealer og som en del af det sammenhængende stinet.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Tofte-  
engens arealer, afgrænset mod nord og vest af landzone,  
mod øst af boligbebyggelsen i Ågerup Vest og mod syd af  
Ågerupvej.

### Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at:

- sikre, at den ny bebyggelse tilpasses de landskabelige forhold og den eksisterende bebyggelse ved at fremstå harmonisk, men med mulighed for individuelle bygningspræg og med afdæmpet farveholdning
- sikre en markant overgang mellem by og åbent land ved at tilpasse byggeri og beplantning
- sikre offentlighedens adgang til det eksisterende stinet

### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

#### Regionplan

Lokalplanområdet er udlagt til byformål i regionplan 2005.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Med



den maksimale højde for byggeri, som fastsættes i lokalplanen, vil byområdet og eksisterende beplantning mellem Roskilde Fjord og lokalplanområdet bevirke, at områdets bebyggelse ikke vil påvirke kystlandskabet.

Hele området er udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser. Og hele området er beliggende inden for kildepladszone med undtagelse af et lille hjørne i den sydøstlige del. Der må ikke etableres grundvandstruende aktiviteter. Se i øvrigt miljøscreening side 11.

Den nordligste del af dispositionsplanens område er udpeget som område med kulturhistorisk værdi.

### Kommuneplan

Lokalplanområdet befinder sig inden for kommuneplanens rammeområde 7B9. Rammeområdet må anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg og offentlige formål. Bebyggelsesprocenten fastsættes til henholdsvis 25% og 35% for åben- lav og tæt lav bebyggelse. Mindst 10 % af området skal udlægges til fælles friarealer. Lokalplanforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området.

### Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet har vejadgang fra Ågerupvej. Veje inden for lokalplanområdet planlægges for boligstamvejenes vedkommende til hastighedsklasse middel og for boligvejenes vedkommende til hastighedsklasse lav. Boligveje søges anlagt så landskabets højdekurver følges. Veje inden for lokalplanområdet får status af private fællesveje og optages som sådan i kommunens vejregister.



*Kildepladser i området*

## Redegørelse

---



Stier inden for lokalplanområdet får status af offentlige stier, og optages som sådan i kommunens stiregister. Stierne forbindes til det eksisterende stinet til skolen.

### Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger inden for Lindebjergskolens distrikt.

### Miljømæssige forhold

Trafikken på Ågerupvej forventes ikke at medføre støjgener inden for lokalplanområdet. Hastigheden forventes nedsat fra 80 km/t til 50 km/t, mellem Store Valby og Ågerup når området indlemmes i bymæssig bebyggelse. Der reserveres at areal til eventuel støjafskærmning langs Ågerupvej.



*Om foråret "smelter" søerne sammen.*

### Miljøscreening

Roskilde Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget udført en screening af lokalplanens miljømæssige konsekvenser. På baggrund af screeningen mener kommunen, at der ikke er behov for en egentlig vurdering af konsekvenserne.

I screeningen af eventuelle miljøkonsekvenser har Roskilde Kommune vurderet lokalplanforslaget i forhold til naturbevarelse, kulturminder, ressourceforbrug, forurening, vandbeskyttelse, trafikforhold og befolkningens interesser i bred forstand.

Inden for dispositionsplanens område er der § 3 naturbeskyttelsesarealer, i form af to mindre vandhuller, der skal bevares. I det våde forår får overfladevand de to vandhuller til at flyde sammen i een stor sø. Der skal være mulighed for at terrænregulere således at søerne forbliver adskilte og muliggør etablering af det fremtidige stinet, og dermed bevare en større rekreativ værdi.

Den nordligste del af området er udpeget som område med kulturhistorisk værdi. Der er ikke gjort fund af fortidsminder inden for området. Lige uden for den vestlige del af dispositionsplanens område, ved mosen, er der dog i 1873 gjort et større fund af bronzeredskaber fra yngre bronzealder.

Ressourceforbruget som sådan kan ikke reguleres af lokalplanen, men bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet, hvilket kan bidrage til et reduceret ressourceforbrug, og en miljørigtig opvarmningsform.

En udbygning med omkring 210 boliger forventes ikke at give særskilt lokal forurening.

Hele lokalplanområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser og beliggende i kildepladszoner. Der må ikke etableres grundvandstruende aktiviteter sted som nedgravning af olie- og kemikalietanke, nedsivning af spildevand eller sprøjtning med pesticider. Forholdene er reguleret i miljøbeskyttelsesloven. Spildevand ledes til offentlig spildevandsanlæg.

Områdets drikkevandsinteresser vurderes ikke at være truet af udbygningen.

Bebyggelsen omfang vurderes ikke at medføre en væsentlig stigning af trafikken i landsbyerne eller have betydning for den overordnede infrastruktur, da området skal vejbetjenes fra Ågerupvej og har et lukket internt vejnet. Overkørsler til Ågerupvej skal udformes med hjørneafskæringer eller oversigtsarealer. Der vurderes ikke at være trafikikkerhedsmæssige problemer til følge.



*Vandboringer langs Kildemosen*

## Redegørelse

---

Den brede befolknings rekreative udfoldelse er tilgodeset med de grønne kiler og offentlige stier gennem området.

I forbindelse med teknisk høring har Teknisk Forvaltning orienteret Miljøcenteret, Skov- og Naturstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening om kommunens beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

### **Forurening**

Lokalplanområdet har været anvendt til landbrug, og der er ikke til kortlagte forureninger efter lov om forurennet jord. Roskilde Kommune forventer derfor, at området ikke er forurennet.

### **Varme-, vand og elplanlægning**

Der er planlagt naturgasforsyning ved HNG I/S. Området gennemskæres af HNGs forsyningsledning. Der er tinglyst deklARATION om forbud mod bebyggelse og visse beplantninger inden for et bælte på 10 meter omkring ledningen. Ledningen placeres i en af områdets grønne kiler så deklARATIONEN kan overholdes.

Området forsynes med vand fra Ågerup vandværk og elforsyning sker ved DONG ENERGY.

### **Spildevandsplanlægning**

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret og skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg. Spildevand skal pumpes til Ågerup Renseanlæg, mens regnvand forventes afledt til Kildemose- eller Maglemose Å.

Da der periodevis er hydrauliske problemer i vandløbene, skal der efter alt at dømme ske en væsentlig neddrosling af regnafstrømningen inden udledning - f.eks. ved etablering af forsinkelsesbassiner - ligesom muligheden for afledning af bl.a. tagvand til nedsivning bør vurderes nærmere.

Omkring det samlede dispositionsområde skal der gøres opmærksom på, at den vestlige - og specielt den nordvestlige - del af området, er vandlidende. Der har igennem flere

og længere perioder stået blankt vand på store dele af arealerne - og der er jævnligt foretaget bortpumpning af vandet til Maglemose Å for at holde markerne tørre nok til græsning. Områdets egnethed til etablering af boligbebyggelse bør derfor nærmere vurderes, ikke mindst på baggrund af de nævnte hydrauliske problemer i de nærliggende vandløb samt i lyset af de forventede klimaforandringer med både øgede mængder af nedbør og kraftigere hændelser.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål, forudsætter ophævelse af landbrugspligt på arealet. Udledning af regnvand til Kildemose Å og/ eller recipienter forudsætter udledningstilladelse fra Roskilde Kommune. Lokal hastighedsbegrænsning på 50 km/t, på Ågerupvej, kræver politiets godkendelse efter færdselsloven.

og længere perioder stået blankt vand på store dele af arealerne - og der er jævnligt foretaget bortpumpning af vandet til Maglemose Å for at holde markerne tørre nok til græsning. Områdets egnethed til etablering af boligbebyggelse bør derfor nærmere vurderes, ikke mindst på baggrund af de nævnte hydrauliske problemer i de nærliggende vandløb samt i lyset af de forventede klimaforandringer med både øgede mængder af nedbør og kraftigere hændelser.

## Redegørelse

---

### **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.

**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.

## Bestemmelser

---



*Luffoto over området*



*I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.*

### **§1 FORMÅL**

Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål i form af åben- lav og tæt- lav boligbebyggelse. Der skal tilstræbes en ligelig fordeling mellem de to bebyggelsesformer
- sikre at bebyggelse placeres og udformes, så området fremstår harmonisk i forhold til omgivelserne har sammenhæng med landskabet.
- sikre stiforbindelser mellem det nye boligområde og Kildemosestien gennem de grønne kiler.

### **§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

Lokalplanområdet fremgår af kortbilag 2, og omfatter en del af ejendommene 4ay og 3at, St. Valby By, Ågerup.

Alle ejendomme, som udstykkes fra ovenfor nævnte ejendomme efter 30. januar 2008, er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanområdet overføres ved vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

### **§3 ANVENDELSE**

Lokalplanområdet må udelukkende anvendes til boligformål. Ved tæt- lav boligbebyggelse kan der eventuelt opføres fælleshuse og andre faciliteter, der naturligt knytter sig til et boligområde.

## Bestemmelser

---

### 3.1

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder som vist på kortbilag 3.

Delområde 1, 2, 3 og 4 må kun anvendes til åben-lav bebyggelse.

Delområde 5 må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse.

### 3.2

De på kortbilag 2 viste fælles fri- og opholdsarealer skal friholdes for bebyggelse.

## §4 UDSTYKNING

### 4.1

Udstykning må kun foretages efter principperne som vist på kortbilag 4.

### 4.2

For åben-lav bebyggelse, må ingen grund udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## §5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ågerupvej.

### 5.2

Vejadgange og veje skal godkendes og etableres efter en samlet plan i henhold til principperne vist på kortbilag 2. Oversigtsforhold ved Ågerupvej skal sikres .

**5.3**

Boligstamveje inden for lokalplanområdet skal udlægges i 9,5 meters bredde og udformes som hastighedsklasse mid-del/lav som vist på principskitsen med vejprofiler.

**5.4**

Boligveje inden for lokalplanområdet skal udlægges i 9,00 meters bredde og udformes som hastighedsklasse lav som vist på principskitsen med vejprofiler. I yderrabatterne etableres gæsteparkering som vist på kortbilag 2.

**5.5**

Der skal anlægges stier som vist på kortbilag 2. Stier udlægges i 4,00 meters bredde og anlægges i en befæstet bredde på 2,00, som vist på principskitsen med vejprofiler.

**5.6**

Fælles adgangs- og parkeringsarealer til samlede bebyggelser (tæt-lav) udlægges og anlægges som private fællesveje for den enkelte grund.

**5.7**

Belysning langs veje skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,50 meter.

**5.8**

Belysning langs stier må kun udføres som lav pullertbelysning.

**5.9**

Der skal udlægges areal til parkering svarende til:

2 p-pladser pr. bolig i åben- lav bebyggelse på egen grund.

1 ½ p-plads pr. bolig i tæt- lav bebyggelse.

*Principper for Vej- og stiprofiler*

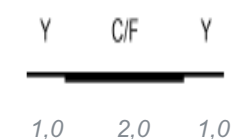
*Boligstamvej*



*Boligvej*



*Fællessti*



## Bestemmelser

---

### §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

#### 6.1

Bebyggelsesprocenten for åben- lav bebyggelse må ikke overstige 25 %. For garager, carporte, skure o. lign. medregnes kun areal ud over 35 m<sup>2</sup> i bebyggelsesprocenten.

Bebyggelsesprocenten for tæt- lav bebyggelse må ikke overstige 35 %. For garager, carporte, skure o. lign. medregnes kun areal ud over 20 m<sup>2</sup> i bebyggelsesprocenten.

#### 6.2

Bebyggelse langs boligveje, må ikke opføres nærmere vejmidte end 8,00 meter.

#### 6.3

Ingen del af en bygnings tag eller ydervæg må overstige en højde på 8,50 meter.

#### 6.4

Tage skal udføres med hældning på mellem 5 og 45 grader.

#### 6.5

Garager, carporte og udhuse må opføres med andre taghældninger end foreskrevet i §6.4.

#### 6.6

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

#### 6.7

Alle højder og afstande måles efter bestemmelserne i BRs-98.

## 6.8

### Særlige bestemmelser for delområderne

#### Delområde 1:

- Boligbebyggelse må opføres i 1 etage.
- Højden på facaden må ikke overstige 3,50 meter målt fra naturligt terræn, eller indlagt niveauplan, til ydervæggens skæring med udvendig tagflade.

#### Delområde 2:

- Boligbebyggelse må opføres i op til 1½ etage. Eventuel trempehøjde må ikke overstige 1,00 meter.

#### Delområde 3:

- Boligbebyggelse må opføres i 1½ etage.

#### Delområde 4:

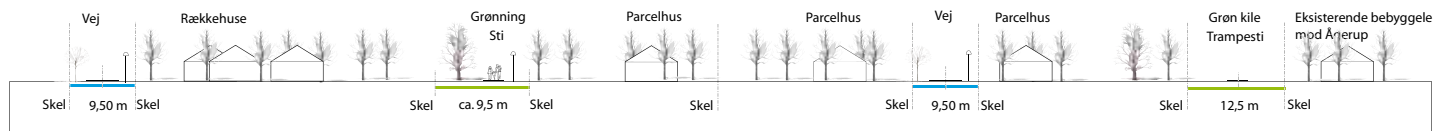
- Boligbebyggelse skal opføres i 1½ etage.
- Boligbebyggelse skal placeres parallelt med og med facaden mod Ågerupvej, efter principperne som vist på kortbilag 5.
- Tage skal have en hældning på minimum 35 grader.

#### Delområde 5:

- Boligbebyggelse skal opføres i enten 1 etage for hele delområdet eller 1½ etage for hele delområdet.
- Boligbebyggelse skal opføres som række-, klyngehuse med længderetningen orienteret øst - vest, efter principperne som vist på kortbilag 5.



Principper for placering af bebyggelse i delområderne 4 og 5



Eksempel på tværsnit gennem bebyggelsen

## Bestemmelser

-Boligbebyggelsens vestlige gavl skal placeres i en defineret linie 10 meter fra vejmidte.

### §7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

#### 7.1

Facader skal fremstå pudset, vandskuret eller blank muret tegl.

#### 7.2

Tage skal være udført i tegl, listedækket tagpap, zink eller skiffer. Tagflader må ikke være reflekterende.

#### 7.3

Til udvendige bygningssider må kun anvendes farver som sort, hvid og jordfarver eller blandinger heraf.

#### 7.4

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

#### 7.5

Hvis der etableres mulighed for tilslutning til fællesantenneanlæg, må der ikke opsættes udvendige tagantenner.

#### 7.6

Garager, carporte og udhuse kan opføres med facader af andet materiale end det i § 7.1 nævnte.

#### 7.7

Særlige bestemmelser

Delområde 4:

- Tage på boligbebyggelse skal være udført i røde ubehandlede tegl.

## §8 UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG TERRÆN

### 8.1

Fælles friarealer inden for området, som vist på kortbilag 2, er forbeholdt til leg, ophold og offentlige stier. Friareal mellem eksisterende bebyggelse mod Ågerup og den nye udstykning skal udføres i henhold til kortbilag 2, dog således at bredden af friarealet på de smalleste steder er mindst 15 m.

### 8.2

Langs Ågerupvej etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet suppleres med et 5 meter bredt bælte på de sydligste parceller som vist på kortbilag 5. Bæltet reserveres til eventuel støjvold eller -afskærmning.

### 8.3

Terrænregulering må højst reguleres med +/- 0,5 meter, og ikke nærmere skel end 1 meter. Efter endt regulering skal terrænet fremstå med bløde s-formede kurver og uden tekniske skråninger eller støttemure.

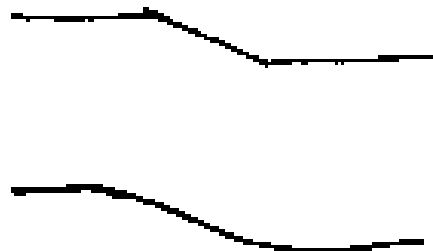
### 8.4

Mod vej og sti må hegn kun etableres som levende hegn.

For storparceller til tæt-lav bebyggelse må hegn ikke etableres mod vej, sti og fælles friarealer.

### 8.5

Beplantning langs stier og veje, på fællesarealer og langs Ågerupvej, skal etableres på grundlag af en af Roskilde



*Teknisk skrånning og s-formet kurve*

## Bestemmelser

Kommune godkendt beplantningsplan. Planen skal tage afsæt i illustrationsskitsen, kortbilag 6, hvor der er vist tilplantning med større grupper af træer og buske. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske danske træer og buske.

### 8.6

Biler, campingvogne, både og lignende, må ikke opbevares på fælles friarealer.

### 8.7

På de sydligste parceller langs Ågerupvej reserveres et 5 meter bredt bælte som vist på kortbilag 5, til støjvold, eller -afskærmning.

### 8.8

Ved udmunding af vej og stier mod Ågerupvej, plantes større grupper af Vintereg (*Quercus Petraea*).

## §9 GRUNDEJERFORENING

### 9.1

Der skal oprettes een grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for området. Foreningen skal være etableret senest 1/2 år efter udstykningen. Grundejerforeningens vedtægter og efterfølgende ændringer, skal godkendes af Byrådet.

### 9.2

Grundejerforeningen er pligtig til at optage medlemmerne i de efterfølgende lokalplaner, inden for dispositionsplanens område.



### 9.3

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

### 9.4

I samtlige sager der forudsætter dispensation fra lokalplanen skal grundejerforeningen orienteres og have udtaleret jf. planlovens § 20.

## §10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

### 10.1

Inden ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet , kollektiv varme-, vand- og elforsyning samt offentligt spildevandsanlæg.

### 10.2

Området er forsynet med kollektiv varmforsyning. Der er tilslutningspligt til naturgasnettet.

### 10.3

Det skal dokumenteres at de vejledende grænser for trafikstøj i boligområder, fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 af 1984, overholdes såvel indendørs som udendørs.

## §11 SERVITUTTER

### 11.1

Private byggeservitutter eller andre tilstandsservitutter aflyses, hvis de er uforenelige med lokalplanen.

## Bestemmelser

---

### 11.2

Deklaration for naturgasanlæg nr. 255.01 af 17/11 1986, aflyses på nye ejendomme inden for lokalplanområdet.

### §12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af

Roskilde Byråd den 29. august 2007.

Poul Lindor Nielsen, borgmester

Henrik Kolind, kommunaldirektør

I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Roskilde Byråd den 30. januar 2008.

Poul Lindor Nielsen, borgmester

Henrik Kolind, kommunaldirektør

# Kortbilag 1



# Kortbilag 2



Lokalplanområdet  
1:1500



Fælles fri- og opholdsarealer

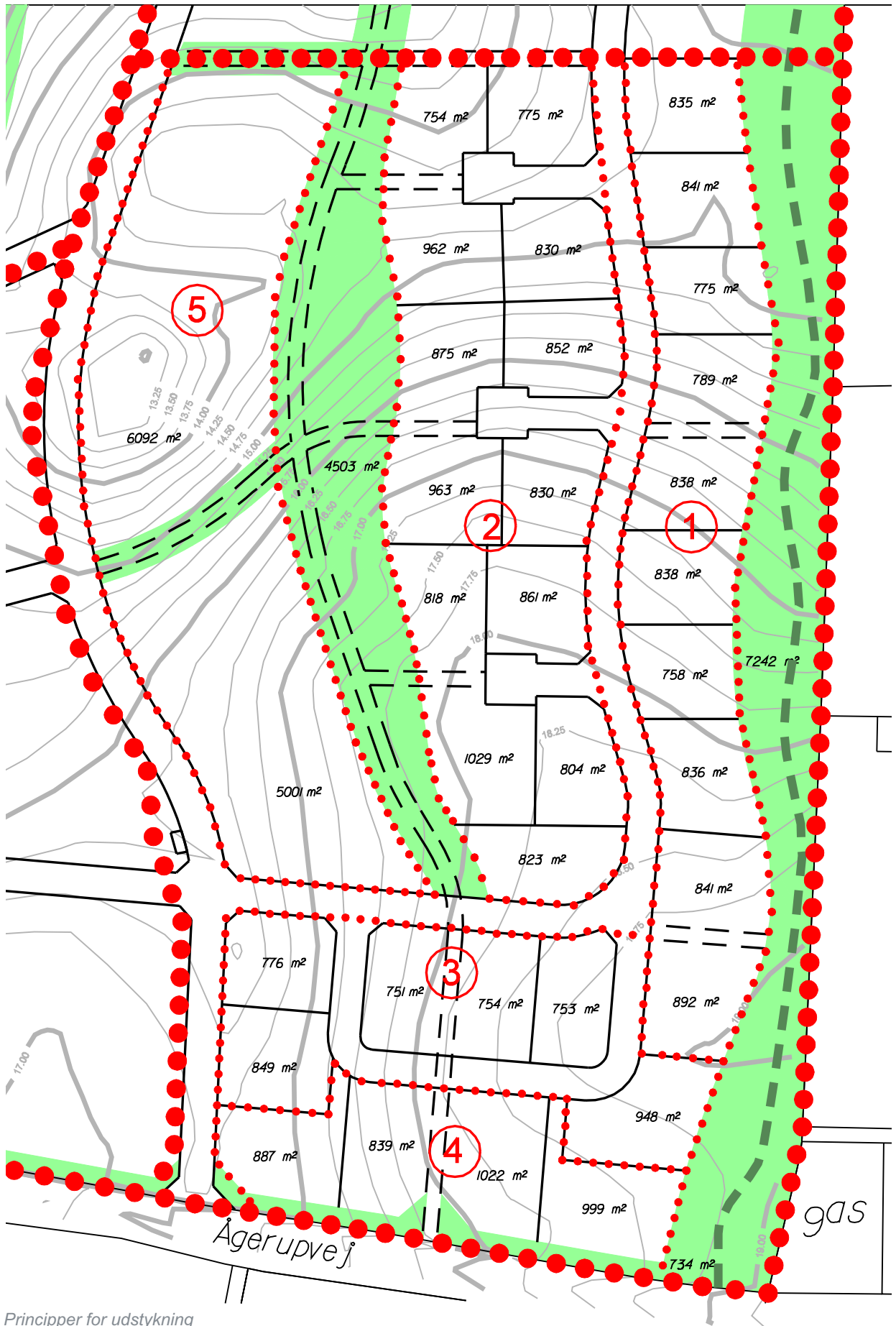
# Kortbilag 3



Delområder  
1:1500

 Delområdenummer

# Kortbilag 4



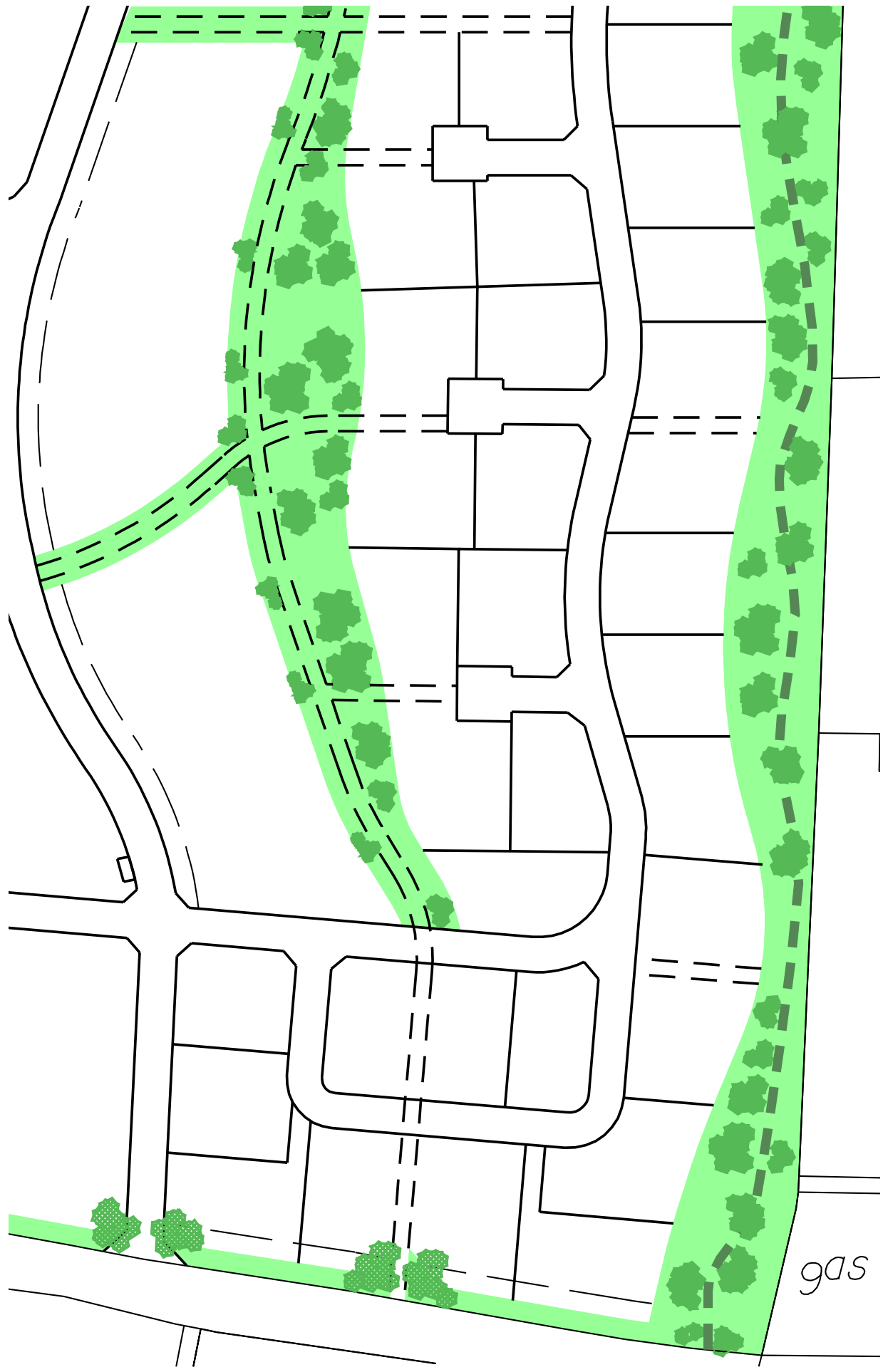
Principper for udstykning  
1:1500

# Kortbilag 5



Principper for placering af bebyggelse i delområderne 4 og 5  
1:1500

# Kortbilag 6



Illustrationsskitse for tilplantning af grønne arealer





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

