

Tofteengen-Etape 2 Ågerup/St. Valby

Lokalplan 577



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål og indhold	8
Forhold til anden planlægning	10
Miljø og bæredygtighed	13
Tilladelser fra andre myndigheder	14
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	14
Dispensation fra lokalplanen	15
§ 1 Formål	16
§ 2 Område og zonestatus	16
§ 3 Anvendelse	17
§ 4 Udstykning	17
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8 Ubebyggede arealer og terræn	21
§ 9 Miljøforhold	22
§ 10 Grundejerforening	23
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger	23
§ 12 Vedtagelsespåtegning	25
Kortbilag 1, Eksisterende forhold	26
Kortbilag 2, Matrikelkort og delområder	28
Kortbilag 3, Boligområder, friarealer og infrastruktur	30
Kortbilag 4, Illustrationsplan	32
Kortbilag 5, Farveskala	34

Teknik- og Miljøudvalget	9 . juni 2011
Økonomiudvalget	22. juni 2011
1. behandling, Byråd	22. juni 2011
Offentlig høring	1. juli - 9. september 2011
Teknik- og Miljøudvalget	1. december 2011
Økonomiudvalget	7. december 2011
Byråd, endelig vedtagelse	14. december 2011

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 at finde lokalplanforslaget digitalt på hjemmesiden, men du kan også få en trykt udgave i Teknik og Miljø, på biblioteket og borgerservicecentre 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. 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 for så vidt angår spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens indhold.

Klage indgives til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Nævnet 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

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Kildemosestien, mod vest af marker, mod øst af tæt-lav boligbebyggelse i Ågerup og mod syd af Tofteengens etape 1.
©Krak



BAGGRUND

Tofteengen, der ligger i landskabskilen mellem Store Valby og Ågerup, er i Kommuneplan 2009 udlagt til byudviklingsområde med boligformål. Ågerup rummer en række offentlige servicefunktioner som, sammen med det lokale butikscenter, gør området til et attraktivt bosætningsområde. Roskilde Kommune ønsker med denne lokalplan at fastholde og understøtte disse servicefunktioner ved at muliggøre en fortsat udbygning med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse på Tofteengen.

Helhedsplan

Der er udarbejdet en helhedsplan, som skal danne grundlag for den fremtidige detailplanlægning af Tofteengens arealer. Helhedsplanen skal sikre, at der kan opføres boligbyggeri inden for området samt åbne mulighed for et mindre område til offentlige formål til institutionsbrug. Det



*Helhedsplan for Tofteengen
Teknik- og miljøudvalget godkendte på
møde den 8. marts 2007 helhedsplanen
for Tofteengen. Helhedsplanen er ind-
delt i syv etaper. Numre på tegningen
henviser til de syv etaper, hvoraf denne
lokalplan omfatter området nogenlunde
svarende til etape 2.*

*I den oprindelige helhedsplan gennem-
skæres de grønne kiler flere steder af
veje. I den viste illustration er den oprin-
delige helhedsplan justeret, således at
de grønne kiler kun gennemskæres af
veje tre steder.*

7

skønnes at Tofteengen samlet set har en rummelighed på omkring 210 boliger.

I helhedsplanen udlægges grønne kiler gennem området. De grønne kiler skal sammen med vådområdet i det nordvestlige hjørne af Tofteengen udgøre fælles friarealer for den kommende bebyggelse. De grønne kiler skal desuden rumme offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem området fra Ågerupvej til Kildemosestien. Stierne skal fungere som internt stisystem for bebyggelsen samt som en del af et større eksisterende stinetværk. Området vejbetjenes fra Ågerupvej.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte helhedsplanen på møde den 8. marts 2007.

Etapevis udbygning

I helhedsplanen opdeles Tofteengen i syv etaper.

Der er tidligere efter anmodning fra privat grundejer udarbejdet lokalplan boligbebyggelse i den østlige del af Tofteengen: Lokalplan 523, Boliger øst for Store Valby, Tofteengen. Lokalplan 523 muliggør opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse inden for helhedsplanens etape 1, og udviklingen af etape 1 er igangsat.

Grundejer ønsker nu at igangsætte udviklingen af helhedsplanens etape 2. Dette forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan.

LOKALPLANOMRÅDET

Tofteengens etape 2 ligger i den nordøstligste del af det samlede boligudbygningsområde. Lokalplanområdet er afgrænset mod nord af Kildemosestien, mod vest af marker,

Tofteengen ligger i landskabskilen mellem landsbyerne Ågerup og Store Valby.



Redegørelse

mod øst af rækkehusbebyggelsen i Ågerup Vest og mod syd af Tofteengens etape 1 med igangsat boligbyggeri.

Det samlede område for Tofteengen afgrænses af Kildemosestien i nord og Ågerupvej i syd. Kildemosestien fungerer som skolesti og forbinder de tre landsbyer Store Valby, Ågerup og Gundsølille. Ågerupvej løber fra Store Valby gennem Ågerup og forbinder landsbyerne med Holbækmotorvejen.

Mod øst grænser Tofteengen op til en eksisterende rækkehusbebyggelse i Ågerup. Rækkehusbebyggelsen er opført i et plan i slutningen af 1980'erne. Bebyggelsen er udført i rød tegl med symmetriske sadeltage og har vestvendte haver op mod grænsen til Tofteengen. Mod vest ligger Store Valby og Maglemose Å, mens Kildemose Å løber nord for området.

Tofteengen er relativt højt beliggende med et blødt kuperet terræn. Terrænet falder omkring 13 meter fra områdets sydøstlige hjørne mod områdets nordvestlige hjørne, hvor der findes en § 3 beskyttet sø. Det kuperede terræn og det beskyttede vådområde bør have stor prioritet ved disponering af den kommende bebyggelse.

Tofteengens samlede areal udgør omkring 25 ha, hvoraf godt 3 ha planlægges til boligbebyggelse med indeværende lokalplan.

FORMÅL OG INDHOLD

Det overordnede formål med denne lokalplan er at give mulighed for, at der kan bygges åben-lav og tæt-lav boliger indenfor Tofteengens etape 2 ud fra principper i helhedsplanen. Afgrænsningen af etape 2 er ændret en anelse i

forhold til helhedsplanen og dækker således også en mindre del af den viste etape 3 i helhedsplanen.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse disponeres under hensyntagen til Tofteengens bløde, kuperede terræn, som er områdets vigtigste landskabelige kvalitet. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for terrænregulering og sikrer på den måde, at det eksisterende terræn så vidt muligt bevares ved placering af ny bebyggelse.

Herudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse indpasses i forhold til eksisterende bebyggelse i landsbyerne, og at der tages særligt hensyn til tæt-lav bebyggelsen i Ågerup Vest, som er opført i et plan og har haver op mod grænsen til Tofteengen. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden herunder særlige bestemmelser om maksimal bygningshøjde på de parceller, som grænser op mod Ågerup.

Lokalplanen sikrer, at der friholdes areal til fælles friarealer i form af grønne kiler gennem området og beskriver karakteren af de fælles friarealer. De fælles friarealer skal være åbne områder med plads til udfoldelse. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om udlægning, beplantning og anvendelse af de fælles friarealer.

Lokalplanen sikrer, at der udlægges offentligt tilgængelige stier gennem området fra Ågerupvej til Kildemosiestien. De offentligt tilgængelige stier udlægges inden for de grønne kiler og skal fungere som en del af et internt stisystem for Tofteengen samt som en del af et større eksisterende stinetværk, der forbinder de tre landsbyer Store Valby, Ågerup og Gundsøllille. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om udlægning og udformning af stier.

Redegørelse

Det er desuden lokalplanens formål at sikre, at byggeri inden for lokalplanområdet opføres som lavenergibyggeri, samt at mindske lokal nedslivning af hensyn til grundvandsinteresserne i området.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Efter nedlæggelse af amterne og HUR, har Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen fået status af landsplandirektiv. Hovedparten af regionplanens retningslinjer er nu afløst henholdsvis af landsplandirektivet Fingerplan 2007 og af Roskilde Kommuneplan 2009. De af retningslinjerne i Regionplan 2005, der fortsat gældende for området, vedrører grundvand, vandløb, søer og kystvande og spildevand.

Lokalplanområdet er i regionplanen udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Endvidere ligger lokalplanområdet i kildepladszonen til Brorkilde Kildeplads. Lokalplanens bestemmelser anses ikke for at være i strid med grundvandsbeskyttelsen i området. Dog henvises til vurdering omkring hensyn til grundvandet under afsnittet Miljø og bæredygtighed på side 13.

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

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

Roskilde Kommune har givet tilladelse til udledning af



Maglemose å set fra Ågerupvej

overfladevand via bassin eller vådområde til Maglemose Å med overløb til Kildemose Å på en række vilkår beskrevet i udledningstilladelsen.

Kommuneplan 2009

Tofteengen er underlagt kommuneplanens rækkefølgeplan for boligudbygning. Heraf fremgår at 165 boliger kan opføres inden for planperioden, mens de resterende 45 skal afvente til efter 2021. Med indeværende lokalplan muliggøres der opførelse af i alt cirka 90 boliger i første og anden etape for Tofteengen, hvilket er i overensstemmelse med rækkefølgeplanen.

I Roskilde kommuneplan 2009 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 7.B.9. Området er udlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med mulighed for indpasning af offentlige formål – skole, institution, friarealer og lignende – samt liberale erhverv og andre ikke generende erhvervstyper.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for områder til tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen må ikke opføres i mere en 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Endvidere gælder de generelle rammebestemmelser for området, herunder krav til opholdarealer og parkering.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Ågerupvej.

De planlagte adgangsveje og boligveje indenfor lokalplan-

Kildemosestien nord for Toteengen fungerer som skolesti og stiforbindelse mellem de tre landsbyer Ågerup, Store Valby og Gundsølille.



Redegørelse

området får status som private fællesveje.

Stier indenfor lokalplanområdet skal være offentligt tilgængelige og skal fungere som forbindelse mellem Ågerupvej og skolestien, Kildemosestien.

Skolekapacitet

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

Kulturhistorie

I forbindelse med byggemodning af etape 1 er der indenfor lokalplanområdet udgravet affaldslag med keramik fra yngre stenalder samt hustomter fra overgangen mellem ældre og yngre jernalder. Lokalplanområdet omfatter desuden en nordvestvendt markflade, som meget vel kan rumme bopladsspor fra oldtiden. I bredzonen af Kildemose Å er der fundet moseofferfund fra yngre stenalder og bronzealderen.

Roskilde Museum vurderer, at der muligvis findes fortidsminder indenfor lokalplanområdet, som i givet fald vil være beskyttet af museumslovens § 27. Bygherren, eller den for hvis regning et jordarbejde skal udføres, kan anmode Roskilde Museum om en bindende udtalelse, om hvorvidt et jordarbejde med videre vil berøre væsentlige arkæologiske levn, som skal udgraves.

Forsyning

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret og skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg. Spildevand skal pumpes til Ågerup Renseanlæg, og regnvand skal ledes til sparebassiner eller eksisterende recipienter i området og afledes til Kildemose Å.



I den nordvestlige del af Tofteengen findes et vådområde med to mindre vandhuller. Om foråret flyder de to vandhuller sammen til én sø.

13

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

Servitutter

Området gennemskæres af HNGs forsyningsledning, og der er tinglyst deklARATION om forbud mod bebyggelse og visse beplantninger inden for et bælte på 10 meter omkring ledningen.

MILJØ OG BÆREDYGTIGHED

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

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

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

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 577, ikke er behov for at foretage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget.

I vurderingen indgår overvejelser om grundvandsbeskyttelse, idet området ligger i kildepladszone for Brokilde kildeplads. Konklusionen er at boligbyggeriet ikke vil akkumulere en nævneværdig belastning af grundvandet, som følge af den ændrede arealanvendelse. Dog foreslås det at der i

Der er flere gange observeret storke på Tofteengen.



Redegørelse

andet regi end lokalplanen skal ses på regulering af brug af pesticider, for at sikre grundvandet yderligere.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder, Københavns Energi og DN's lokalafdeling.

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål forudsætter ophævelse af jordbrugspligt på arealet. Det er Jordbrugskommissionen, som administrerer jordbrugspligten og vurderer om jordbrugspligten kan ophæves.

Hastigheden på Ågerupvej forventes nedsat fra 80 km/t til 50 km/t mellem Store Valby og Ågerup, i takt med at der etableres bebyggelse på Tofteengen. Lokal hastighedsbegrænsning på 50 km/t på Ågerupvej kræver politiets godkendelse efter færdselsloven.

OPSAMLING PÅ OFFENTLIG HØRING

Under den offentlige høring indkom 5 høringssvar, hvoraf to af disse blev trukket tilbage efter dialog med indsigerne. I forhold til de øvrige bemærkninger er der imødekommet forslag om ændret etagehøjde i delområde B, omformulering af grundstørrelser for tæt-lav boligområdet samt ændret grundstørrelse for parceller inden for delområde A1.

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.



Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets primære anvendelse til boliger i form af åben-lav og tæt-lav byggeri,
- at fastlægge bebyggelsesplan, infrastruktur og grøn struktur i overensstemmelse med principperne i helhedsplan for Tofteengen,
- at sikre, at det eksisterende terræn så vidt muligt bevares, samt
- at sikre, at der udlægges offentligt tilgængelige stier gennem lokalplanområdet til Kildemosestien.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter del af matr.nr. 4ay, Store Valby By, Ågerup samt alle parceller, der efter den 1. maj 2011 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanområdet overføres ved vedtagelse af indeværende lokalplan til byzone.



Beplantingsprincip - grupper af høje træer i de grønne kiler gennem bebyggelsen

17

§ 3 ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder - A, B og C - for boligudbygning, som vist på kortbilag 3.

3.2

Delområde A og B kan kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

Delområde C kan kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse samt fælleshuse og andre faciliteter, der naturligt knytter sig til et tæt-lav boligområde. Inden for delområdet må der kun opføres op til 16 boliger.

Note:

Ved andre faciliteter forstås fx. fælles skure, pladser til affaldssortering, legepladser mv.

§ 4 Udstykning

4.1

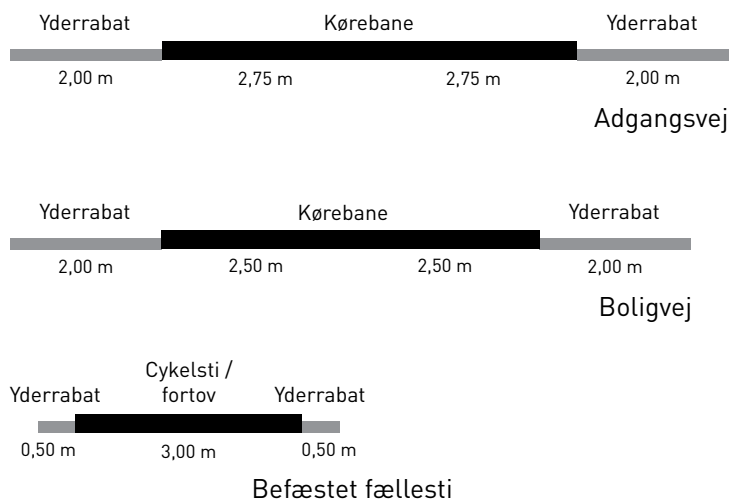
Ved udstykning af åben-lav bebyggelse i delområde A skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 700 m², dog gælder for område A1 at grundstørrelsen minimum skal være 675 m².

For delområde B gælder at grunde kan udstykkes ned til 630 m².

4.2

Ved udstykning af tæt-lav bebyggelse i delområde C skal det sikres, at den enkelte grund som minimum har en størrelse svarende til byggeriets grundplan plus et privat udeareal på minimum 150 m² pr. bolig jfr. § 8.1.

Fig. 2: Principper for vej - og stiprofiler.



Bestemmelser

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bakkeengen og Tofteengen, som vist på kortbilag 3.

5.2

Der skal reserveres areal til nye veje og fællestier med en beliggenhed, som vist på kortbilag 3.

5.3

Adgangsvej - angivet som strækning mellem X og Y på kortbilag 3 - udlægges i 9,5 meters bredde og anlægges med 5,5 meter kørebane og 2 meter yderrabat på hver side af kørebanen, som vist på fig. 2.

Øvrige veje har status af boligveje og udlægges i 9 meters bredde og anlægges med 5 meter kørebane og 2 meter yderrabat på hver side af kørebanen, som vist på fig. 2. Undtaget er interne boligveje i delområde C, som udlægges i en bredde på minimum 7 meter og anlægges med 5 meter kørebane.

Belysning langs veje skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,50 meter. Eventuelle lyskilder som peger mod bebyggelse skal afskærmes, så de ikke generer omboende.

5.4

Befæstede fællestier skal udlægges i 4 meters bredde og anlægges i en bredde på 3 meter, som vist på fig. 2.

Belysning langs stier kan kun udføres som lav pullertbelysning.

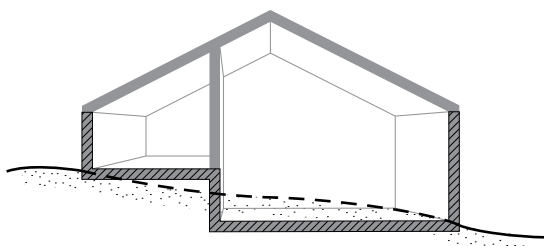


Fig. 3: Bebyggelse opføres i forskudt plan, så den tilpasses det eksisterende terræn.

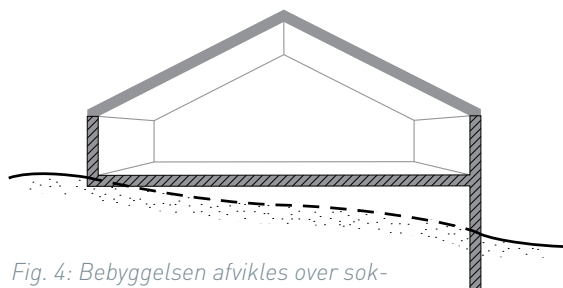


Fig. 4: Bebyggelsen afvikles over sokkel, så den tilpasses det eksisterende terræn.

5.5

Der skal udlægges areal til parkering svarende til:

- 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse.
- 1 1/2 p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.

For tæt-lav bebyggelse gælder det, at der skal etableres én parkeringsplads i forbindelse med hver bolig. Yderligere parkeringspladser skal etableres som fælles parkeringsarealer.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelse langs veje, må ikke opføres nærmere vejmidte end 8 meter. Undtaget er byggeri inden for delområde C, hvor interne boligveje ikke afkaster en byggelinje.

6.2

Tage på boligbebyggelse og eventuelle fælleshuse skal udføres med hældning på mellem 0 og 45 grader.

Garager, carporte og udhuse kan opføres med taghældninger på maksimalt 30 grader.

Garager, carporte og udhuse, som opføres nærmere naboskel end 2,5 meter, må have en højde på maksimalt 3,5 meter, dog må facadehøjden ikke overskride 2,5 meter, hvis højden skyldes taghældning ved symmetrisk sadeltag.

6.3

Bygninger skal opføres i forskudt plan, som vist på fig. 3 eller afvikles over sokkel, som vist på fig. 4, således at bestemmelser om terrænregulering (se § 8.6) er overholdt

Note:

Bygningsreglementet regulerer bebyggelsesprocenten og bygningshøjden.

Ved lokalplanens vedtagelse gælder en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Maksimal bygningshøjde er 8,5 meter.

Note:

Den øgede højde til 4 meter i forhold til højdebestemmelse i lokalplan for etape 1, skyldes krav om lavenergi-byggeri. Her indgår større krav om isolering, som påvirker facadehøjder.

Bestemmelser

Trempelhøjde er højden i et hus fra oversiden af det færdige gulv på øverste etage til ydervæggens skæring med udvendig tagflade.

efter endt byggemodning inklusive anlæg af terrasser.

Eventuel sokkelhøjde må ikke overstige 1 meter.

6.4

For delområde C (se kortbilag 3) gælder at boligbebyggelse skal opføres som række-, kæde- eller terrassehuse i maksimalt 2 etager.

For delområde B gælder at boligbebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og eventuel trempelhøjde må ikke overstige 1 meter.

For delområde A gælder at boligbebyggelse må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Eventuel trempelhøjde må ikke overstige 1,00 meter. Dog gælder for parceller grænsende til fælles friareal mod øst, at boligbebyggelse skal opføres i 1 etage og højden på facaden må ikke overstige 4 meter målt fra naturligt terræn eller indlagt niveauplan til ydervæggens skæring med udvendig tagflade.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

Facader skal fremstå i pudset, vandskuret eller blank muret tegl. Op til 10 % af ydervæggens samlede areal må udføres i andre materialer, der ikke fremstår blanke og reflekterende.

Til ydre bygningsider må kun anvendes farver som sort, hvid og jordfarver eller blandinger heraf (se kortbilag 5).

7.2

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

7.3

Tagflader må ikke være blanke og reflekterende. Tagmaterialelet må have glanstin 20 eller derunder.

7.4

For tæt-lav boligbyggeri gælder, at ved terrænavvikling over normal sokkel skal den fri sokkel fremstå i samme materiale som facaden.

7.5

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1

For tæt-lav boligbyggeri skal der sikres et privat udeareal på minimum 150 m² pr. bolig

8.2

Der skal udlægges fælles friarealer, som vist på kortbilag 3, hvor friarealet er minimum 15 meter bredt ind mod eksisterende bebyggelse i Ågerup. Fælles friarealer er forbedt leg, ophold og bløde trafikanter og skal friholdes for bebyggelse, dog kan der etableres legepladser.

8.3

Fælles friarealer skal fremstå som åbne fælleder med groft slået græs (brugsgræs) og må kun belægges, der hvor der etableres stier. Eventuelle boldbaner kan klippes tæt.

Fælles friarealer skal beplantes med markante grupper af hjemmehørende danske træer og buske, i princip som vist på kortbilag 4. Beplantningsgrupperne skal fremstå som små lunde med underplantning af spredte buske og urter eller langt græs.

Karakteristiske hjemmehørende træer og buske er fx hæg (Prunus padus), fuglekirsebær (Prunus avium), rødel (Alnus glutinosa), småbladet lind (Tilia cordata), stilkeg (Quercus robur), røn (Sorbus), hassel (Corylus avelliana), skovæble (Malus sylvestris) og gedebled (Lonicera xylosteum).



Bestemmelser

Det fælles friareal mellem den eksisterende bebyggelse i Ågerup og den nye udstykning skal dog fortrinsvis beplantes med buske foruden enkeltstående træer.

Træerne kan opstammes for lysindfald til 1/3 af træets samlede højde. Der må ikke på noget tidspunkt udføres kronenedskæringer (topkapning og lignende) inden for de fælles friarealer.

8.4

De fælles friarealer skal færdiggøres senest førstkommande plantesæson efter at 40 % af byggeriet er gennemført.

8.5

Hegn i og langs skel må kun udføres som levende hegn eventuelt med et trådhegn på egen side. Egne hegn mod vej, sti og fælles friarealer skal placeres 0,3 meter bag skel.

8.6

For udstykningerne gælder det, at terræn må reguleres med højst 0,5 meter og ikke nærmere skel end 1 meter. Efter endt regulering skal terrænet fremstå med bløde skråninger, som vist på fig. 5.

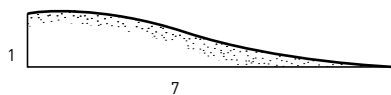
Der må ikke laves tekniske skrånninger eller støttemure.

Der må ikke terrænreguleres indenfor de fælles friarealer.

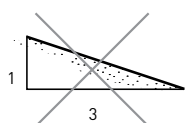
I forbindelse med etablering af veje og stier kan terrænet reguleres ud over de 0,5 meter, hvor det er nødvendigt for at undgå stigninger på mere end 1:20 og for at sikre niveaufri adgang.

8.7

Ved etablering af legepladser skal der være en minimum afstand af 2,5 meter fra skel og stier.



Blød s-formet kurve



Teknisk skrånning

Fig. 5: Ved afvikling med blød, s-formet skrånning må hældningen som gennemsnit over hele skrånningen ikke være stejlere end 1:7.



Principalsnit: De fælles friarealer etableres som åbne fælleder med brugsgræs og beplantes med grupper af danske træer.

23

8.8

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må kun opbevares på egen grund.

§ 9 MILJØFORHOLD

9.1

Bygninger skal opføres som lavenergibebyggelse, der på tidspunkt for ansøgningen om byggetilladelse opfylder krav til lavenergibebyggelse, som er fastsat i gældende bygningsreglement.

9.2

Boligbyggeri skal tilsluttes vand-, varme- og spildevandsforsyning i henhold til vandforsyningsplanen, varmforsyningsplanen og spildevandsplanen.

9.3

Af hensyn til grundvandsinteresser i området er det ikke tilladt at etablere nedslivningsanlæg/faskiner til lokal nedslivning.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1

I forbindelse med udstykning af helhedsplanens etape 1 er der oprettet en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i hele lokalplanområdet.

Grundejere i indeværende lokalplanområde skal søge om optagelse i den oprettede grundejerforening, der i henhold til lokalplan 523 er pligtig til at optage medlemmerne i de efterfølgende lokalplanområder for Tofteengen.

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

Bestemmelser

10.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier, fælles anlæg samt af fælles friarealer indenfor området ud fra en godkendt driftsinstruks.

§ 11 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 bygge-loven 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. Ejendomme omfattet af lokalplanen er underlagt planens bestemmelser, når disse er indberettet til Plansystem.DK.

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 22. juni 2011

*Joy Mogensen, borgmester og
Henrik Kolind, kommunaldirektør*


I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Roskilde Byråd den 14. december 2011

*Joy Mogensen, borgmester og
Henrik Kolind, kommunaldirektør*

Kortbilag 1

Eksisterende forhold 1:5.000

Lokalplanområdets afgrænsning 

Højdekurver 1 m 

Højdekurver 0,5 m 



Kortbilag 2

Matrikelkort 1:2.500

Lokalplanområdets afgrænsning

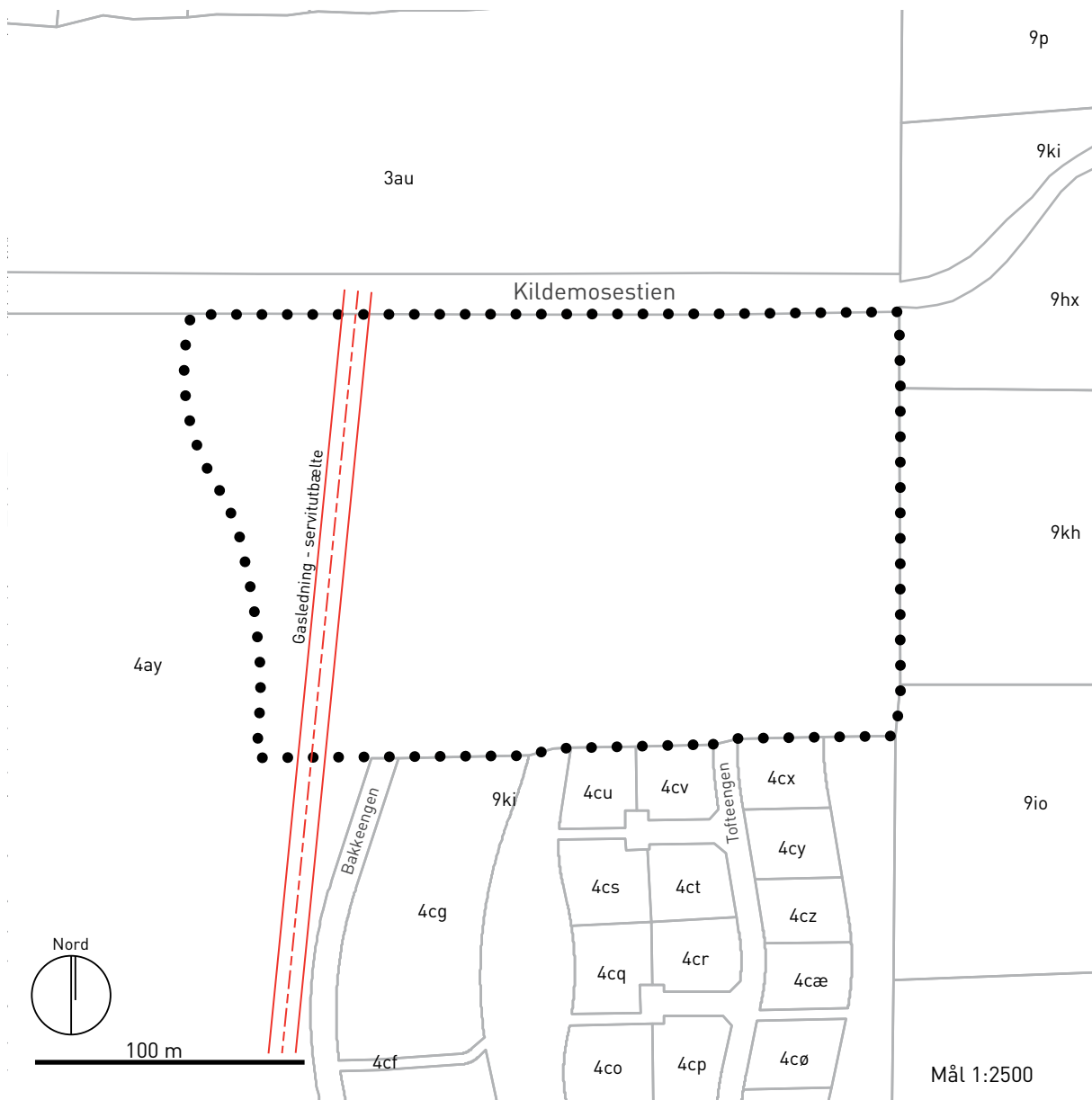


Matrikelstel






Matrikelnummer

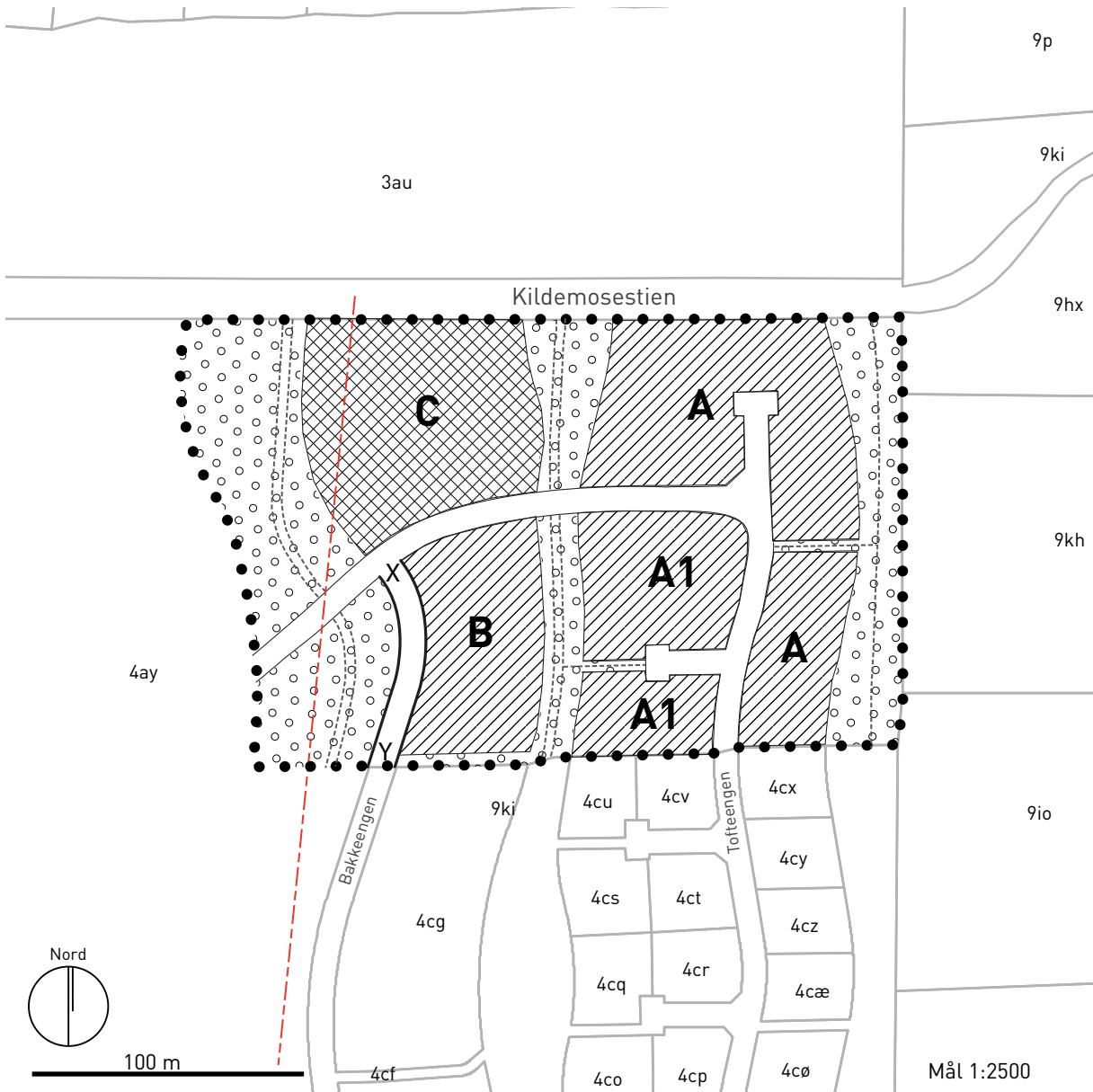
3bf



Kortbilag 3

Boligområder, friarealer og infrastruktur

Lokalplanområdets afgrænsning	• • • • •
Åben-lav boligbyggeri	
Tæt-lav boligbyggeri	
Friarealer	
Befæstede fællestier	-----
Trådte fællestier	-----
Boligveje	=====
Adgangsvej (X-Y)	<u> X Y </u>
Naturgasledning	- - - - -



Kortbilag 4

Illustrationsplan - fremtidige forhold

Illustrationen er ikke juridisk bindende, men viser en mulig realisering.

Bebyggelse illustreret



Friarealer beplantning illustreret





Kortbilag 5

Den klassiske jordfarveskala og nyere pigmenter



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Braendæt umbra



Lys braendæt umbra



Berliner/Pariserblå



Dodenkopf



Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)



Engelsk rød



Lys engelsk rød



Varmer grå



Rødokker



Lys rødokker



Køntæg (kold)



Terra di Siena, rå



Lys rå siena



Kold grå



Guldokker



Lys guldokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgrøn
Sien Vedstræg 04

Plan og Udvikling
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3000
planogudvikling@roskilde.dk

