

Boliger ved Holmehøj i Gundsømagle

Lokalplan 522



Indhold

Forord	4
Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål	9
Indhold	9
Forhold til anden planlægning	11
Landsplandirektiver	11
Kommuneplan	12
Vej- og stiplanlægning	13
Skoleplanlægning	14
Forurening	14
Varme-, vand og elplanlægning	14
Spildevandsplanlægning	14
Servitutter	14
Forhold til anden lovgivning	15
Museumsloven	15
Naturbeskyttelsesloven	15
Lov om miljøvurdering - miljøscreening	16
Tilladelser fra andre myndigheder	19
Indsigelser til lokalplanforslaget	19
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	19
Lokalplanens retsvirkninger	20
Dispensation fra lokalplanen	20
§1 Formål	21
§2 Område og zonestatus	21
§3 Anvendelse	22
§4 Udstykning	22
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	22
§6 Bebyggelsens omfang og placering	24
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§8 Ubebyggede arealer og terræn	26

§9 Grundejerforening	28
§10 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	28
§11 Fortrængning af servitutter	29
§12 Vedtagelsespåtegning	29
Kortbilag 1	33
Kortbilag 2	35
Kortbilag 3	37

Udvalgsopstart	8. marts 2007
Teknisk høring	16. april - 30. april 2007
Udvalgsbehandling	31. maj 2007
1. behandling	20. juni 2007
Offentlig høring	29. juni - 7. september 2007
Udvalgsbehandling	
2. behandling	12. december 2007

Forord

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at Byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser.

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Teknisk Forvaltning. Du kan kontakte forvaltningen på Køgevej 80 i Roskilde, 46313000 eller tekniskforvaltning@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 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, Planafsnittet, 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



Lokalplanområdets beliggenhed

Piledyssen set mod syd



BAGGRUND

I den tidligere Gundsø Kommunes Kommuneplan 2005-17 indgik det, at der udlægges et nyt boligområde i Gundsø-magle-øst for at imødekomme det lokale behov og institutions- og skolekapaciteten. Området har plads til ca. 200 boliger og skal udbygges gradvist fra 2008 i retning fra vest mod øst. Området blev overført til byområde i Regionplan 2005 for Hovedstadsområdet. Området er privatejet landbrugsjord. Lokalplan 522 for boliger ved Holmehøj udarbejdes på grundlag af en 'masterplan' for området på foran-



Byudviklingsområdet og Gundsømagle set fra øst langs Østrupvej

7

ledning af ejerne af området. Masterplanen blev udarbejdet i et samarbejde mellem arkitekterne Hasløv & Kjærsgaard og billedkunstnerne Bosch & Fjord. Hasløv & Kjærsgaard har viderebearbejdet masterplanen til en dispositionsplan, som ligger til grund for lokalplanen.

Dispositionsplanen er udformet med henblik på at skabe en bydel, som både er et selvstændigt sluttet kvarter, og som samtidig skaber forbindelse med det eksisterende byområde og byens faciliteter og giver en god sammenhæng med det omgivende landskab. Planen rummer i alt ca. 200 boliger fordelt på ca. 1/3 tæt-lave boliger og ca. 2/3 åben-lave boliger, parcelhuse.

Dispositionsplanen omfatter et område på i alt 20 ha, som mod syd afgrænses af Østrupvej og mod øst af åbne marker. Hele arealet falder ca. 9 m fra nordvest mod syd. I den østlige del af området er der i 2002 anlagt en mindre sø.

Området og dets omgivelser ligger forholdsvis højt i et let kuperet landskab. Mod vest støder området op til den eksisterende by og rækkehusbebyggelsen Hyldekærparken. Mod nord støder det op til erhvervsområdet Håndværkervænget. Mod øst og syd ligger der åbne marker. Mod sydvest ligger landbrugsejendommen Lerbæksholm med et mindre dyrehold. Mod sydvest er der en storslået udsigt over naturområdet omkring Gundsømagle Mose.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er omkring 6 ha stort og ligger øst for Gundsømagle mellem Piledyssen og Holmevej. Området er ubebygget og har været anvendt til landbrugsjord. Der er ingen diger eller gravhøje inden for området, og der er

Redegørelse



Dispositionsplan for hele byudviklingsområdet udarbejdet af arkitekterne Hasløv & Kjærsgaard på basis af masterplanen. Dispositionsplanen rummer ca. 200 boliger. Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af området og udgør første fase af bebyggelsen med ca. 65 boliger.



Lokalplanområdet set fra Østrupvej mod Piledyssen

9

ingen træer eller anden beplantning. Terrænet falder jævnt med 4-5 m fra det nordvestlige hjørne mod syd og sydøst.

FORMÅL

Lokalplanen skal danne plangrundlag for, at der kan skabes et nyt boligområde præget af varierede bebyggelser i en sammenhængende struktur med gennemgående grønne områder og et godt stinet.

Lokalplanen giver mulighed for, at der som første fase kan opføres ca. 65 boliger i den nordvestlige del af byudviklingsområdet, svarende til de første 2 års byudvikling jf. kommuneplanens rækkefølge.

Der skal udarbejdes lokalplaner for resten af byudviklingsområdet, før det kan bebygges.

INDHOLD

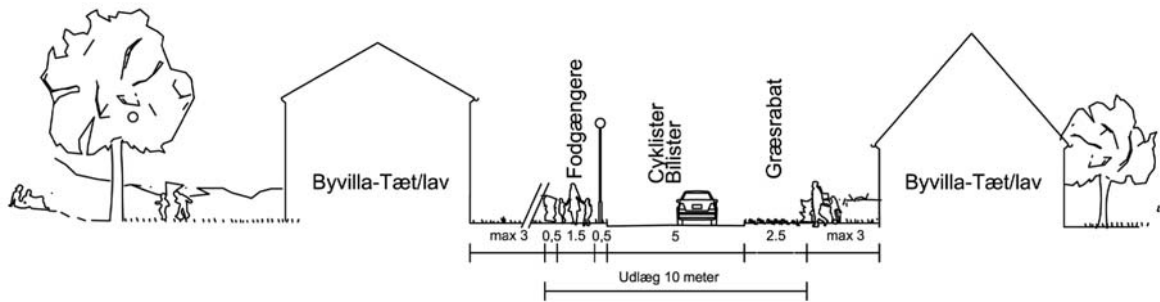
Denne lokalplan giver mulighed for at opføre første etape af af dispositionsplanen med ca. 65 boliger, heraf ca. 40 tæt-lave boliger og ca. 25 parcelhuse.

Langs bebyggelsens stamveje opføres tæt-lav bebyggelse med parkeringsplads til 1 á 2 biler på de enkelte grunde og på mindre p-arealer i området. Grundstørrelsen varierer fra 320 til 360 m². Bag stamvejene udlægges parcelhusgrunde omkring lokale boligveje. Her varierer grundstørrelsen fra 700 til 1.100 m².

Den tæt-lave bebyggelse skal opføres i en rumligt sammenhængende struktur placeret med facade i en byggelinie højst 3 m fra vejen, i 1 ½ - 2 etager og med facader af gul tegl eller hvid-lysgrå pudset mur. På parcelhusgrundene ud mod Piledyssen og Holmevej kan husene opføres i 1 -1 ½ etage

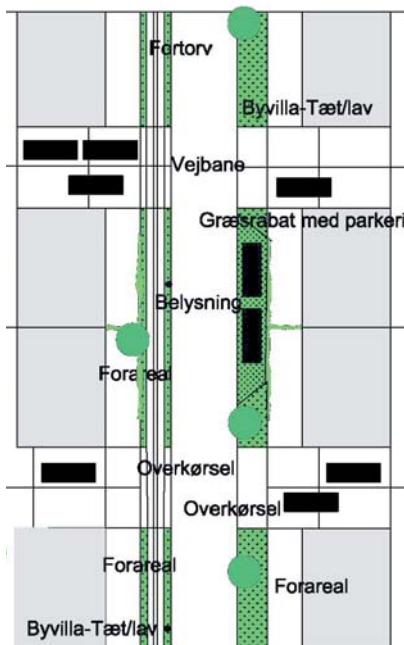
Lokalplanområdet set fra Piledyssen ved Holmevej





Tværsnit i stamvejene

Redegørelse



Principiel plan af stamvej med gæsteparkering i vejens ene side og fortov i den anden

Lokalplanområdet set fra Piledyssen



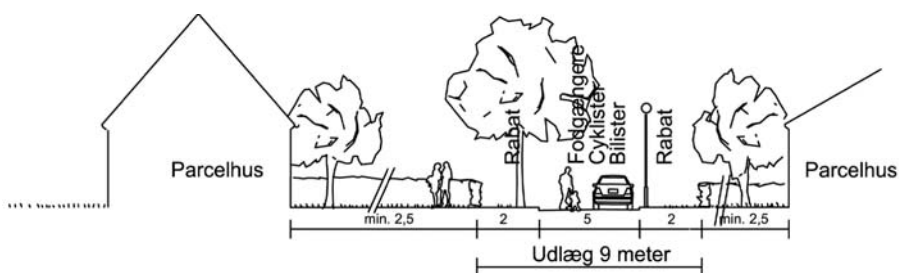
og på grundene inde i området i 2 fulde etager. Parcelhusene skal opføres med sadeltage, mens tæt-lave huse kan opføres med ensidig taghældning.

Tage med høj rejsning skal dækkes med røde tegl, naturskifer, zink eller tagpap med lister. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaseret eller hårdtengoberet tegl. Parabolantenner må kun opsættes på terræn eller således, at de ikke er synlige fra omgivelserne. Hegn i skel må kun udføres som levende hegn.

Der anlægges på sigt to gennemgående grønne områder - 'det grønne bånd' og 'det blå bånd'. Det grønne bånd forbinder lokalplanområdet med Gundsømagle by mod vest og med et fremtidigt grønt område mod øst uden for dette lokalplanområde. I dette område anlægges en regnvandsø og et nyt bakkelandskab kaldet 'Holmehejen'. Det blå bånd med et lille vandløb vil forbinde søen med endnu en regnvandsø i det sydvestlige hjørne af området. En del af dette blå bånd indgår i denne lokalplan.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Piledyssen og Holmevej. I den næste fase påregnes endvidere anlagt en vejadgang fra Østrupvej. Disse vejadgange forbindes af en stamvej, der snor sig gennem bebyggelsen. Fra stamvejen er der lokale boligveje uden gennemkørsel til de enkelte boliggrupper. Ved vejadgangen fra Piledyssen forudsættes der anlagt en hævet belægning som hastighedsdæmpende foranstaltning. Denne flade danner forbindelse til stien til byen, og her er busstoppestederne fortsat.

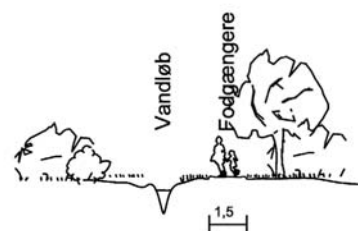
Stamvejen har en tæt og intim karakter med fortov. Boligvejene har grønne rabatter og fællesarealer af forskellig karakter midt i vejarealet.



Tværsnit i boligvejene

11

Der er et net af stier i bebyggelsen. I det grønne bånd anlægges en hovedsti med forbindelse til børneinstitutionen og videre til Gundsømagle bymidte, og i det grønne bælte langs vejene udenom bebyggelsen anlægges en løbesti. Mellem boliggrupperne anlægges små trampestier - 'elefantstier'. I de næste faser påregnes der ligeledes anlagt en trampesti langs vandløbet i det blå bånd, og løbestien føres hele vejen rundt om det fremtidige boligområde i det omgivende beplantningsbælte.



Trampesti langs vandløbet i 'det blå bånd'

Der anlægges en stiudgang ud for vejen Håndværkervængget, hvorfra der er stiforbindelse til den nye skov 'Gulddyseskoven' nord for Gundsømagle.

Vejbelysning, møblering med bænke osv og stibelægninger indgår i en integreret kunstnerisk helhed.

Ved adgangsvejen fra Holmevej anlægges en lille plads til opstilling af minicontainere for den offentlige indsamling af glas mv. I den næste fase påregnes der anlagt en tilsvarende plads ved adgangsvejen fra Østrupvej.

Der forudsættes i næste fase udlagt et grønt bælte mod Østrupvej. Herved opnås en tilstrækkelig afstand mellem Østrupvej og boligernes primære udendørs opholdsarealer, således at det ikke bliver nødvendigt at anlægge en støjvold.

En skitse-mæssig udformning af det fremtidige boligområde er vist på den vejledende illustrationsplan på kortbilag 3.



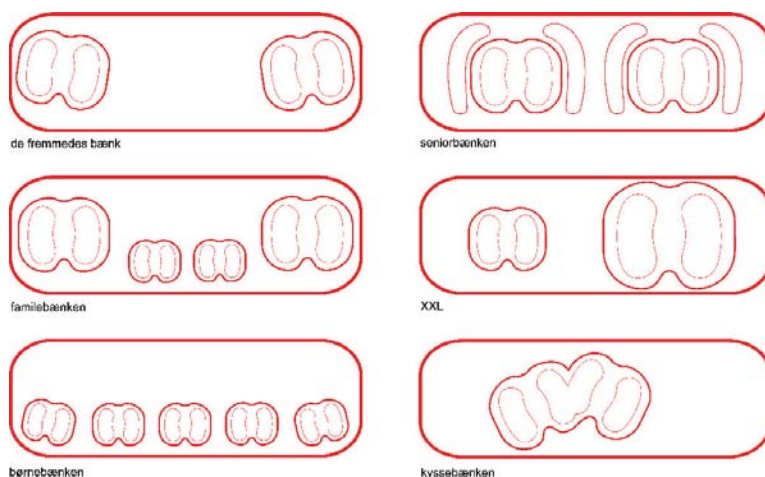
Trampesti mellem boliggrupperne - 'elefantstier'

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplandirektiver

Lokalplanområdet blev med Regionplan 2005 for Hovedstadsområdet udlagt til byområde begrundet i et konstateret

Billedkunstnerne Bosch & Fjord har udviklet særlige bænke og belysning til Holmehøj - som kunstværker integreret i området. Bænkene støbes i farvet beton, hver med en egenartet siddeflade egnet til forskellige bagdele.



Redegørelse

lokalt behov. Det vurderes, at bebyggelsen ikke vil påvirke kystlandskabet. Den østlige del må først realiseres i 2. halvdel af planperioden på 12 år. Regionplan 2005 har pr. 1.1.2007 status som landsplandirektiv.

Et mindre areal på knap 1 ha i det sydøstlige hjørne af dispositionsplanen er beliggende uden for det i regionplanen udpegede byområde. Ved den næste kommuneplanrevision skal der foretages en afvejning af interesserne og en vurdering af, om dette areal skal indgå i det fremtidige byområde.

Lokalplanområdet indgår i et større kulturhistorisk beskyttelsesområde. Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser, som skal beskyttes. Områdets anvendelse til boligformål er ikke i strid med beskyttelse af grundvandet.

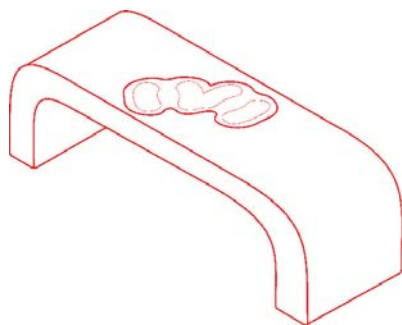
Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Gundsø Kommuneplan 2005-2017 omfattet af rammeområde 2B10. Rammeområdet må anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg og offentlige formål. I områder til åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 og i områder til tæt-lav bebyggelse 35 beregnet for grundarealet inkl. andel af den enkelte bebyggelses fællesareal. Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 8,5 m. Mindst 10 % af området skal udlægges til samlede friarealer.

Ifølge kommuneplanens rækkefølgeangivelse skal den vestlige del på 8,6 ha udbygges før den østlige og først fra 2008. Boligbyggeriet skal først og fremmest dække de lokale behov og så vidt muligt tilpasses skole- og institutionskapaciteten. Der forudsættes derfor opført ca. 30 boliger pr. år.

Fra lokalplanområdet mod Gundsømagle, hvor søen anes til venstre





Kyssebænken, Bosch & Fjord

13

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet den omfatter 2 års byudvikling.

Området nord for Holmevej er i kommuneplanen udlagt til erhverv og omfattet af rammeområde 2E1. Rammeområdet må anvendes til industri-, værksteds-, engroshandels-, kontor-, oplagsvirksomhed o.lign., lastbilkøring samt enkelte boliger med tilknytning til virksomhederne. Der skal udlægges et mindst 10 m bredt beplantningsbælte mod Holmevej.

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet har to vejadgange fra hhv. Piledyssen og Holmevej. I den næste fase påregnes der anlagt yderligere en vejadgang fra Østrupvej. Af hensyn til trafiksikkerheden påregnes der på Piledyssen mellem den eksisterende vejtilslutning til Hyldekærparken og op til hovedstiens udmunding anlagt en hævet belægning som hastighedsdæmpende foranstaltning. Her er busstoppestederne også placeret.

Der er på Østrupvej skiltet med anbefalet 45 km-hastighedszone ud for Lerbæksholm.

Udbygningen af området med 65 boliger vil medføre en meget begrænset øget trafik. Den fulde udbygning af byudviklingsområdet med 200 boliger vil medføre en vis øget trafik på de omgivende veje og især på Østrupvej.

Ved det planlagte anlæg af den nye Frederikssundmotorvej vil der, hvis hovedforslag 1 realiseres, blive etableret tilslutning til Østrupvej. Østrupvej vil derved i endnu højere grad blive indfaldsvejen til Gundsømagle.

Der er udarbejdet en støjundersøgelse af påvirkningen af området med støj fra vejtrafik for at sikre overholdelse af de

Fra Østrupvej ses beplantningsbæltet mod Hyldekærparken til venstre for Piledyssen, og lokalplanområdet ses til højre



Redegørelse

vejledende retningslinier for belastning med støj, se nedenfor under miljøscreeningen. I undersøgelsen er indgået en anslået forøget årsdøgntrafik på Østrupvej fra 4.500 til 6.000 biler ved etablering af Frederikssundmotorvejen.

Skoleplanlægning

Der er foretaget en vurdering af skolekapaciteten i området, og den vurderes at være tilstrækkelig til at betjene den boligudbygning, som lokalplanen giver mulighed for.

Forurening

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

Varme-, vand og elplanlægning

Der er forudsat naturgas- og elforsyning til lokalplanområdet ved DONG-Energy og vandforsyning ved Gundsømagle Vandværk.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret og skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg. De eksisterende spildevands- og regnvandsledninger over den nordvestlige del af lokalplanområdet vil blive omlagt i forbindelse med byggemodningen. Regnvand føres til to nye kunstige søer, hvoraf den ene indgår i denne lokalplan og anlægges i første fase, mens den anden er beliggende uden for lokalplanområdet i det område, der indrages i byudviklingen i næste fase.

Servitutter

På ejendommen matr. nr. 27q Gundsømagle By, Gundsømagle er tinglyst servitutter af 27.5.1918 om færdselsret og af 16.5.1984 om forpligtelse til at opføre beboelsesejendom

eller afhænde til sammenlægning med anden landbrugs-ejendom. Disse servitutter vil blive afløst.

På ejendommen matr. nr. 18bx Gundsømagle By, Gundsømagle er tinglyst servitut af 15.4.1957 om 10 m vejbyggelinie.

På ejendommen er endvidere tinglyst servitut af 16.11.1965 om højspændingsmaster med en byggelinie på 10 m på hver side. Disse byggelinier berører ikke lokalplanområdet eller det kommende byudviklingsområde.

På begge ejendomme er tinglyst servitut af 2.8.1974 om byggelinier på 15 m fra vejmidte på Piledyssen og 12,5 m på Holmevej samt hjørneoversigter på 15x40 m mellem Piledyssen, Holmevej og Østrupvej.

På begge ejendomme er endvidere tinglyst servitut af 2.10.1986 om forsynings- og afløbsledninger. Den forventes afløst, idet kloakledningen vil blive flyttet i forbindelse med byggemodningen af området.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Museumsloven

Der kan under anlægsarbejde fremkomme fund eller fortidsminder, som vil være omfattet af Museumsloven. Byggherren er forpligtet til øjeblikkeligt at indberette sådanne fund til Roskilde Museum samt til midlertidigt at indstille anlægsarbejdet.

Naturbeskyttelsesloven

HUR har i 2002 givet landzonetilladelse til etablering af en sø på højst 500 m² på ejendommen matr. nr. 27q Gundsømagle By, Gundsømagle, beliggende øst for lokalplanområdet, men inden for byudviklingsområdet. I henhold til Natur-

Den fremtidige østgrænse af byudviklingsområdet set fra Østrupvej mod Holmevej



Redegørelse

beskyttelseslovens § 3 må ændringer af søens udformning og vandføring, herunder tilledning af regnvand, kun ske efter tilladelse fra Roskilde Kommune. I forbindelse med de næste etaper forventes søen erstattet af en ny sø beliggende uden for byudviklingsområdet.

Lov om miljøvurdering - miljøscreening

Roskilde Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget udført en screening af planens miljømæssige konsekvenser. På baggrund af screeningen mener kommunen, at der ikke er behov for en egentlig miljøvurdering. Det kommende boligområde skal dog sikres mod støj fra vejtrafik.

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

Miljørapport i kommuneplanen:

Ifølge kommuneplanens miljørapport vil bebyggelse af arealet ikke påvirke kystlandskabet. Der vil være nogle trafikale konsekvenser. For at modgå lokale miljøgener af trafikken er det vigtigt, at der prioriteres sikre trafikløsninger i forbindelse med detailplanlægningen. Området er en del af et større kulturhistorisk interesseområde, som omfatter det meste af Gundsø, men vurderes ikke at få nogen negativ indflydelse på kulturmiljøet. Der er ikke inden for området diger, gravhøje eller andre kulturhistoriske spor, som vil blive påvirket. Området er en del af et lokalt friluftsområde med et værdifuldt landskab. Det er vigtigt, at der i lokalplanlægningen sikres grønne kiler og stiforbindelser, så karakteren af området ikke forringes. Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. Der må derfor

ikke placeres grundvandstruende aktiviteter. Det vurderes, at alternativet - at der ikke kommer flere boliger i Gundsømagle - vil skabe risiko for, at den lokale dagligvarehandel ikke kan opretholdes.

Forurening:

Området nord for Holmevej er et erhvervsområde under udvidelse. På grund af naboskabet til boliger er området ikke egnet til virksomheder, der medfører forurening, herunder med støj fra produktion eller transport på eller til virksomhederne. Der udlægges beplantningsbælte mod Holmevej.

Trafik:

Udbygning inden for lokalplanen og af resten af byudviklingsområdet vil medføre en øget trafik i området. Det vurderes, at Østrupvej, Piledyssen og Holmevej er dimensioneret til denne yderligere belastning. Det vil være nødvendigt med hastighedsdæmpende og trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger på Piledyssen, i princippet som skitseret i dispositionsplanen. Det forudsættes, at byskiltene og hastighedsgrænsen på 50 km/t flyttes til byområdets østgrænse, og den nuværende anbefalede 45 km/t-zone bør samtidig udvides til områdets grænse mod øst.

Trafikstøj:

De vejledende grænser for vejstøj på de primære udendørs opholdsarealer skal sikres overholdt. COWI A/S har udarbejdet en støjundersøgelse, som viser støjbelastningen fra den nuværende trafik og den tilkommende trafik fra byudviklingsområdet. Støjbelastningen overskrider med den nuværende trafik ikke den vejledende grænse på 55 dB(A) på de udendørs opholdsarealer i en afstand af 16 m

Indkørslen til Gundsømagle fra Østrupvej



Håndværkervænget afgrænses af et beplantningsbælte mod Holmevej



Redegørelse

fra vejmidte på Holmevej, i en afstand af 10 m fra vejmidte på Piledyssen og i en afstand af 25 m fra vejmidte på Østrupvej. Ved den påtænkte reduktion af hastigheden på Holmevej til 50 km/t reduceres det støjpåvirkede areal mod Holmevej til 11 m fra vejmidte.

Ved etablering af Frederikssundmotorvejen anslås trafikken på Østrupvej forøget fra 4.500 til 6.000 biler (årsdøgntrafik). Det vil medføre en udvidet støjbelastningsgrænse på 30 m fra vejmidte på Østrupvej.

I lokalplanen overholdes støjkravene ved afstandsdæmpning herunder ved udlæg af et omgivende grønt bælte i en bredde af mindst 7,5 m mod Holmevej og Piledyssen. I næste fase forventes der udlagt et grønt bælte mod Østrupvej i en bredde af 10-15 m.

Natur:

Efter Naturbeskyttelseslovens § 3 må den i masterplanen skitserede udvidelse af søen først ske efter tilladelse fra Roskilde Kommune. Det vurderes i forbindelse med byggemodningsprojektet for denne lokalplan, om tilledningen af vand til søen vil blive påvirket. I forbindelse med lokalplanlægning og byggemodningsprojekt for de næste faser skal det vurderes, om søen kan udvides og med hvilken udformning, eller om der skal etableres en erstatningssø uden for området.

Sundhed:

Den brede befolknings sundhed tilgodeses ved at skabe et socialt miljø i et varieret boligområde med gode grønne områder med alsidige udfoldelsesmuligheder, trafiksikre veje og stier og god forbindelse til den omgivende natur, herunder den nye skov Gulddysseskoven.



Der er en storslået udsigt fra lokalplanområdet mod sydøst over Gundsømagle Sø

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Anvendelsen af del af matr. nr. 18bx og 27q Gundsømagle By, Gundsømagle til boligformål forudsætter ophævelse af landbrugspligt på de dele af ejendommene, som er omfattet af lokalplanforslaget.

INDSIGELSER TIL LOKALPLANFORSLAGET

Byrådets vedtagelse af lokalplanforslaget offentliggøres i Roskilde Dagblad. Indsigelser mod lokalplanforslaget skal sendes til Roskilde Kommune, Teknisk Forvaltning, Køgevej 80, 4000 Roskilde eller til tekniskforvaltning@roskilde.dk

Der kan sendes indsigelser mod forslaget, så længe indsigelserne er Roskilde Kommune i hænde senest 8 uger fra offentliggørelsen.

Østrupvej set mod øst med Lerbæksholm til højre



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.

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) 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-lavt og tæt-lavt byggeri
- fastlægge en overordnet vejstruktur og gennemgående grønne områder og stier i lokalplanområdet i sammenhæng med dispositionsplanen for hele byudviklingsområdet
- fastlægge retningslinier for placering og udformning af bebyggelse og af veje, stier og grønne områder, som sikrer en sammenhængende struktur, og som sikrer, at lokalplanområdet fremstår harmonisk i forhold til omgivelserne og med varierede bebyggelser

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanområdet fremgår af kortbilag 2. Det omfatter del af matr. nr. 18bx og del af matr. nr. 27q Gundsømagle By, Gundsømagle.

Alle ejendomme, som udstykkes fra ovenfor nævnte ejendomme efter 1. marts 2007, er omfattet af lokalplanen.

2.2

Lokalplanområdet, som befinder sig i landzone, overføres med denne lokalplan til byzone.

Bestemmelser

§3 ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdets delområde I som vist på kortbilag 1 må udelukkende anvendes til boligformål, herunder fælleshus og andre faciliteter, der naturligt knytter sig til et boligområde.

3.2

Lokalplanområdets delområde II som vist på kortbilag 1 må udelukkende anvendes til fælles friareal, grønt område og regnvandsbassiner.

§4 UDSTYKNING

Ingen ejendom inden for lokalplanområdet må udstykkes med en grundstørrelse på mindre end 300 m² ved tæt-lav bebyggelse og mindre end 700 m² ved åben-lav bebyggelse. I forbindelse med udstykning skal hver ejendom tilknyttes et privat, udendørs opholdsareal i tilknytning til boligen.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Veje og stier skal anlægges efter en samlet plan i henhold til principperne vist på kortbilag 2.

5.2

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Piledyssen og fra Holmevej. Der må kun etableres én indkørsel til området fra hver af disse veje placeret som vist principielt med 'A' og 'C' på kortbilag 2.

5.3

Der udlægges stamveje A-B-C-D som vist principielt på kortbilag 2 i en bredde af mindst 10 m med 5 m kørebane,

med 1,5 m fortov i den ene eller i begge sider, med mindst 0,5 m græsribat og eventuelt med parkeringslommer på græsarmring i ribatten i den ene vejside.

5.4

Der udlægges boligveje som vist principielt på kortbilag 2 i en bredde af mindst 9 m med 5 m kørebane og med 2 m græsribat i begge sider og udformet, så de overholder kravene til lege- opholdsarealer.

5.5

Blinde boligveje skal indrettes med vendeplads for renovationsbiler.

5.6

Der anlægges en hovedsti a-b med fast belægning i en bredde af mindst 1,5 m og højst 3 m som vist principielt på kortbilag 2.

5.7

Der anlægges en sti i det grønne bælte langs lokalplanområdet vestlige og nordlige afgrænsning samt interne stier som vist på kortbilag 2.

5.8

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund ved åben-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig på egen grund og mindst 0,5 pr bolig på fælles parkeringsplads beliggende højst 50 m fra de pågældende boliger.

Parkeringspladser må som hovedprincip ikke anlægges direkte ud mod lokalplanens vestlige eller nordlige afgrænsning.

Bestemmelser

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelsesprocenten må for tæt-lav bebyggelse ikke overstige 35 for den enkelte grund. For garage, carporte, skure o. lignende medregnes kun areal udover 20 m² i bebyggelsesprocenten.

Bebyggelsesprocenten må for åben-lav bebyggelse ikke overstige 25 for den enkelte grund.

6.2

Tæt-lav bebyggelse skal opføres i 1 ½ eller 2 etager og skal opføres med facade placeret i en byggelinie højst 3 m fra skel mod vej.

Bebyggelsen skal i princippet udformes som en sammenhængende bebyggelse og med garager og carporte placeret mellem husene og bag byggelinien.

6.3

Åben-lav bebyggelse må opføres i indtil 1½ etage (én etage med udnyttelig tagetage) på grunde med skel mod Piledysen og Holmevej og i indtil 2 etager på øvrige grunde.

Garager, carporte, skure o.lign. skal placeres mindst 5 m fra skel mod vej.

6.4

Bebyggelse må ikke opføres med en større højde end 8,5 m. Ved bebyggelse i 2 etager må facadehøjden ikke overstige 6 m.

6.5

Tæt-lav bebyggelse skal opføres med sokkelkote i niveau med eller højst 0,3 m over adgangsvejens kote. Åben-lav bebyggelse skal opføres med sokkelkote højst 0,5 m over eller under adgangsvejens kote.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres med facader overvejende i gul tegl eller hvid til lysegrå pudset mur.

Opføres tæt-lav bebyggelse i 1 ½ etage skal taget udformes som sadeltag med kip placeret parallelt med stamvejen.

7.2

Åben-lav boligbebyggelse skal opføres med sadeltage. Tagene må ikke udføres med valm. Tage på garager, carporte og udhuse kan dog opføres med ensidig hældning.

7.3

Tage med en hældning over 25° på boligbebyggelse skal dækkes med røde tegl, naturskifer, zink eller grå-sort tagpap med listedækning. Tage med en lavere hældning og tage på garager, carporte og udhuse kan også dækkes med andre materialer.

7.4

Tage på boligbebyggelse må ikke fremstå blanke og spejlende med reflekterende materialer.

7.5

Byrådet kan give tilladelse til opsætning af solfangeranlæg på bebyggelsens ydervægge og tage, hvis anlæggene er tilpasset bebyggelsen, og Roskilde Kommunes retningslinjer i øvrigt overholdes.

7.6

Skiltning og flagning i reklameøjemed er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Ventilationsrør og andre mindre bygningsdele på tagfladerne udover kviste og skorstene skal begrænses og tilpasses tagene i forhold til materialer og farver.

Bestemmelser

7.7

Der må ikke opsættes individuelle antenner. Parabolantener kan dog opsættes på facade eller på terræn med en højde på ikke over 1,8 m over terræn under forudsætning af, at antennen ikke er synlig fra vej, sti eller fællesarealer.

§8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1

Mindst 10 % af det fremtidige byudviklingsområdes samlede grundareal skal udlægges til samlede fælles friarealer. Fælles friarealer skal udformes, anlægges og beplantes efter en samlet plan.

8.2

Der skal udlægges areal til et fælles friareal gennem lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 3, som kan indgå i et fremtidigt sammenhængende grønt område - 'det grønne bånd' og 'det blå bånd'.

8.3

Regnvandsbassiner skal udformes efter en samlet plan efter Byrådets nærmere godkendelse. Bassinerne skal udføres med flade skråninger.

8.4

Der skal udlægges areal til et fælles friareal langs lokalplanområdets afgrænsning mod de omgivende veje i en bredde af mindst 7,5 m, som et grønt bælte til brug for en gennemgående sti og beplantning med spredte buske og mindre fritstående træer samt støjdemping.

8.5

I boliggrupperne til åben-lav bebyggelse kan der midt på boligvejenes brede del udlægges et fælles friareal for den pågældende boliggruppe.

8.6

Til hver bolig skal der som minimum være tilknyttet et mindre, privat udendørs opholdsareal.

8.7

Terrænregulering med mere end +/- 0,5 m og nærmere skel end 1 m må ikke ske uden tilladelse fra Byrådet. Efter endt regulering skal terrænet fremstå med bløde s-formede kurver og uden tekniske skråninger eller støttemure.

8.8

Hegn i skel må kun udføres som levende hegn eventuelt med et trådhegn på egen side.

8.9

Der skal anlægges en plads til brug for den offentlige indsamling af genbrugelige materialer med en størrelse på mindst 3 x 6 m ved vejadgangen C som vist på kortbilag 2 med tilkørsel for kranbil direkte fra stamvejen (adgangsvejen). Genbrugspladsen skal indhegnes mod nabogrunde af et 1 m bredt levende hegn eventuelt med et tæt træhegn mod genbrugspladsen.

8.10

Der må ikke etableres støjskærme inden for lokalplanområdet.

8.11

Lastbiler, campingvogne, både, og biler, som ikke er indregistreret, må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller andre fælles, ubebyggede arealer eller på den enkelte parcel.

Bestemmelser

§9 GRUNDEJERFORENING

9.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for området. Foreningen skal være etableret, når 1/3 af grundene er solgt, eller når Byrådet forlanger det. Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer skal godkendes af Byrådet.

9.2

Grundejerforeningen har pligt til at indgå i en fælles grundejerforening for hele det fremtidige byudviklingsområde omfattet af dispositionsplanen.

9.3

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

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

10.1

Inden bebyggelsen tages i brug, skal projekt for veje, parkeringsarealer, belysning og fælles friarealer samt tidspunkt for færdiggørelse heraf være godkendt af Byrådet, og bebyggelsen skal være tilsluttet bredbånd, naturgas-, vand- og elforsyning samt offentligt spildevandsanlæg.

10.2

Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse, at det ved afstands-dæmpning eller støjafskærmning sikres, at det døgnækvivalente støjniveau inden for boligerne og på udendørs opholdsarealer ikke overstiger henholdsvis 30 og 55 dB(A).

§11 FORTRÆNGNING AF SERVITUTTER

11.1

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

11.2

Servitut om færdselsret tinglyst 27.5.1918 og servitut om forpligtelse til at opføre en beboelsesbygning eller afhænde til sammenlægning med anden landbrugsejendom tinglyst 16.5.1984 på matr. nr. 27q Gundsømagle By, Gundsømagle vil blive aflyst.

11.3

Servitut om forsynings- og afløbsledninger tinglyst 2.10.1986 på ejendommene 18bx og 27q Gundsømagle By, Gundsømagle vil blive aflyst.

§12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Roskilde Byråd den 20. juni 2007.

Poul Lindor Nielsen, borgmester

Henrik Kolind, kommunaldirektør

Bestemmelser






I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Roskilde Byråd den 12.12.2007.

Poul Lindor Nielsen, borgmester

Henrik Kolind, kommunaldirektør











Kortbilag 1

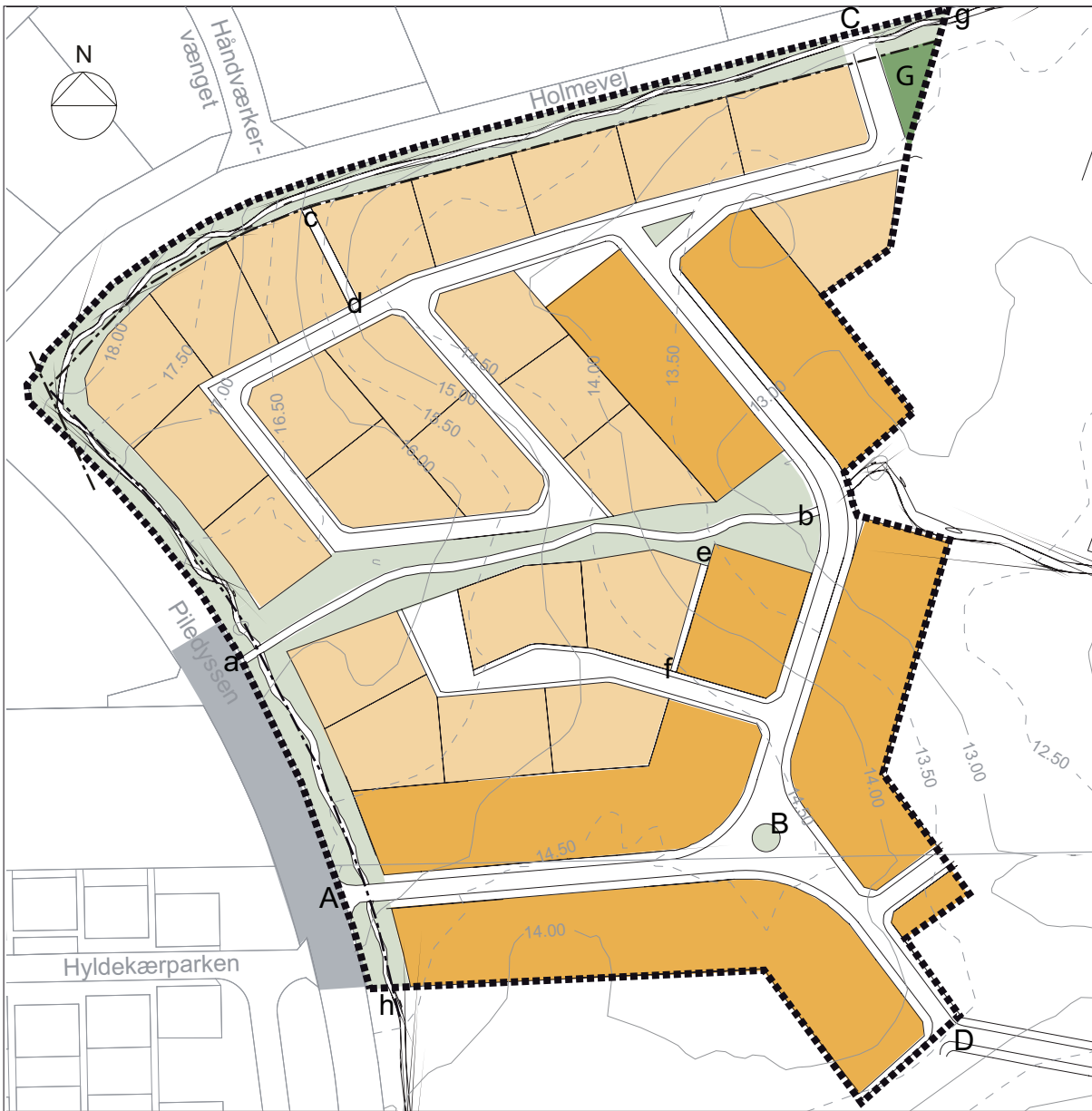
Matrikelkort, mål 1:4.000

Lokalplangrænse	
Delområde I og II	
Terrænkurver	
Matrikelskel	
Matrikelnummer	

Kortbilag 2

Fremtidige forhold, delområde I, mål 1:2.000

Lokalplangrænse	
Vejbyggelinie og hjørneoversigt	
Åben-lav boligbebyggelse	
Tæt-lav boligbebyggelse	
Fælles friareal	
Genbrugsplads	
Stamvej (boligstræde)	
Hovedsti	
Øvrige stier	
Hastighedsdæmpende foranstaltning	



Kortbilag 3

Illustrationsplan, delområde I, mål 1:2.000



Teknisk Forvaltning
Roskilde Kommune
Køgevej 80
4000 Roskilde
4631 3000
lokalplan@roskilde.dk

