

Holmehøj-Sydøst, Etape 4, Gundsømagle

Lokalplan 633



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål og indhold	8
Forhold til anden planlægning	10
Miljø og bæredygtighed	17
Tilladelser fra andre myndigheder	18
Dispensation fra lokalplanen (planlovens §§ 19 og 20)	19
§ 1 Formål	20
§ 2 Område og zonestatus	20
§ 3 Anvendelse	20
§ 4 Udstykning	21
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	21
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 8 Ubebyggede arealer og terræn	24
§ 9 Miljøforhold	25
§ 10 Grundejerforening	26
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	26
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	26
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	27
§ 14 Vedtagelsespåtegning	27
Kortbilag 1, Matrikelkort	28
Kortbilag 2, Fremtidige forhold	30
Kortbilag 3, Illustrationsplan	32

Plan- og Teknikudvalget, opstart	19. august 2015
Plan- og Teknikudvalget	3. december 2015
Offentlig høring	11. december 2015 - 5. februar 2016
Plan- og Teknikudvalget	7. april 2016

Forord

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Køgevej 80 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der vedtages af Byrådet. Herefter fremlægges forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er vedtaget, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Det vil være muligt af finde lokalplanforslaget digitalt på hjemmesiden, men du kan også få en trykt udgave i Teknik og Miljø, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby.

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

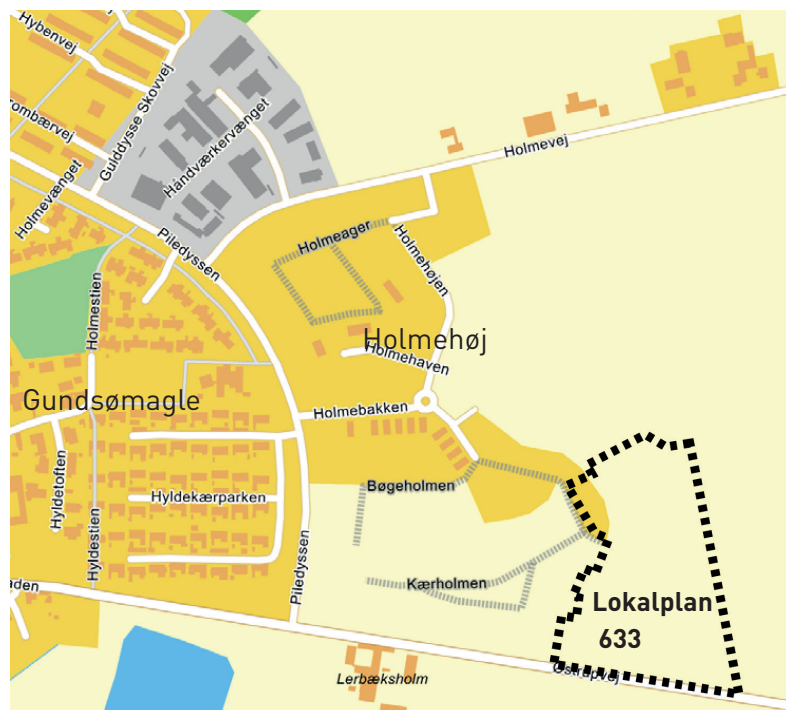
Når den offentlige høring er ovre, kan Byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. **Der kan ikke klages over planens indhold.** Klageberettigede er miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes via den digitale klageportal på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Her findes også nærmere vejledning om klageregler.

Nævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold. Kommunens og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden for 6 måneder, fra de er meddelt.

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed
© Eniro/Krak

BAGGRUND

Det nye boligområde Holmehøj i Gundsømagle Øst er udlagt i Roskilde Kommunes kommuneplan for at imødekomme et lokalt behov for boliger og understøtte institutions- og skolekapaciteten i Gundsømagle.

Det nye byområde har samlet plads til ca. 210 boliger og er omfattet af kommunens rækkefølgeplan, der fastlægger, at området skal udbygges fra vest mod øst.

Der er udarbejdet en samlet helhedsplan for Holmehøj, der danner grundlag for lokalplanlægningen af byområdet.

Holmehøj er under løbende udbygning, og Lokalplan 633,



Lokalplanområdet set fra bakkerne i de fælles friarealer nord for området

7



Helhedsplanen for Holmehøj fra 2007 med markering af området omfattet af lokalplan 633

Holmehøj - Etape 4 omfatter det femte område, der nu indrages i udbygningen.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet udgør et areal på omkring 3,2 ha og ligger øst for Gundsømagle, umiddelbart nord for Østrupvej. Området er ubebygget og har hidtil været anvendt til jordbrug. Der er ingen diger eller gravhøje inden for området, og der er ingen træer eller anden beplantning. Terrænet er let kuperet og falder med ca. 2 m fra nord mod syd.

Redegørelse

Området og dets omgivelser ligger forholdsvis højt i et let kuperet landskab. Mod vest og nord støder det op til Holmehøjs tredje og fjerde etape. Mod øst og syd ligger åbne marker. Umiddelbart øst for området ligger en lille lund.

FORMÅL OG INDHOLD

Formål

Lokalplanen giver mulighed for, at der som femte fase af den samlede udbygning af byområdet Holmehøj i Gundsømagle kan opføres 28 boliger som åben-lav bebyggelse i den sydøstlige del af byudviklingsområdet.

Lokalplanen skal fastlægge retningslinjer for den fremtidige bebyggelse, områdets friarealer, infrastruktur, regnvandsafledning og nedsivning i overensstemmelse med den overordnede helhedsplan for Holmehøj.

Indhold

Denne lokalplan udlægger den sydøstlige del af dispositionsplanen til 28 parcelhusgrunde omkring Holmehøjen og to nye boligveje, som bliver sideveje til Holmehøjen. Grundstørrelsen varierer fra 700 til 1.000 m². Der udlægges endvidere et fælles friareal ud mod Østrupvej, hvor der etableres et vandhul til opsamling af regnvand.

Lokalplanområdetets bygninger kan opføres i 2 etager. Muligheden for at bygge i 2 etager gives for at imødekomme et ønske om at mindske bygningernes fodaftryk og dermed sikre en bedre udnyttelse af de enkelte grunde, større friarealer, mere beplantning og bedre mulighed for nedsivning af regnvand.

Lokalplanens bebyggelse skal som det øvrige Holmehøj fremstå uden blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaseret eller hårdtengoberet tegl.



Illustration af Holmehøjs fjerde etape, hvor der planlægges opført 28 enfamilieboliger og anlagt et fælles friareal med regnvandssø.

9

Det er ønsket, at lokalplanområdet skal fremstå med en markant, grøn karakter. Hegn i skel må derfor kun udføres som levende hegn.

Lokalplanen fastsætter de overordnede rammer for friarealernes karakter og beplantning, men et egentligt landskabsprojekt, der fastlægger den endelige terrænregulering og beplantning, udarbejdes i forbindelse med bygge modningen af området.

Langs Østrupvej udlægges et grønt strøg, der udformes med karakter af overdrev og beplantes med grupperede træer og buske. Når bydelen er fuldt udbygget vil arealet langs Østrupvej indgå i en samlet grøn ring omkring Holmehøj, der ønskes sikret ved at tinglyse en stiforbindelse på marken umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Holmehøjen, der giver vejadgang til Piledyssen, Holmevej og Østrupvej. Holmehøjen anlægges med grønne rabatter og fortov langs vejens ene side. For at sænke hastigheden for den gennemkørende trafik anlægges Holmehøjen med indsnævring.

De to boligveje i lokalplanområdet anlægges som lege- og opholdsvej med grønne rabatter omkring en central grønning, der kan fungere som lokalt samlingspunkter i bebyggelsen. Indkørslen til boligvejene anlægges i brosten eller lignende for at markere vejens status som lege- og opholdsvej.

For at fremtidssikre området mod kraftige regnskyl og for at skabe rekreative oplevelser, herunder et varieret plante- og dyreliv, skal overfladevand fra tage, veje og andre befæstede arealer afledes til et forsinkelsesbassin i det fælles friareal nord for Østrupvej.

Redegørelse

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Miljøministeriet har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor.

Grundvandsbeskyttelse: Lokalplanområdet er i Forslag til Vandplan 2010-2015 udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

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

I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning skal der i lokalplaner for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.

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.

Internationale naturbeskyttelsesområder og beskyttede arter: Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan



Rammeområde 8.B.30 i Kommuneplan 2013

et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- At planen kan skade de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder),
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, Roskilde Fjord. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Kommuneplan

I Roskilde Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 8.B.30, Holmehøj øst for Piledyssen.

Område 8.B.30 ligger i Gundsømagle, og planlægningen skal derfor overordnet set alene modsvare det lokale behov for f.eks. boliger, arbejdspladser og service, understøtte de offentlige servicefunktioner og medvirke til en landskabelig afrunding af bysamfundet.

Område 8.B.30 er udlagt til boligformål som åben-lav og tæt-lav bebyggelse med mulighed for indpasning af offentlige formål (institutioner, friarealer, tekniske anlæg o.l.)



Redegørelse

Der etableres i forbindelse med områdets udbygning et bassin til opsamling af regnvand svarende til det bassin, der er etableret ved Piledyssen.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter.

Lokalplanområdet indgår i et større kulturhistorisk interesseområde. Planlægningen skal derfor overordnet set sikre, at de karakteristiske kulturhistoriske værdier, helheder og enkeltelementer bevares, beskyttes og forbedres.

De kulturhistoriske interesseområder omfatter områder, hvor der findes en særlig koncentration af velbevarede og synlige spor af historien, og områder hvor der ikke er synlige spor, men stor sandsynlighed for at gøre fund i jorden.

Ifølge kommuneplanens rækkefølgeangivelse kan rammeområdet udbygges med samlet 210 boliger, men den østlige del af rammeområdet kan først udbygges, når den vestlige del af området er færdigudbygget.

Tillæg til kommuneplanen

Lokalplan 633 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Byområdet Holmehøj udvikles efter en samlet helhedsplan. En mindre del af helhedsplanen ligger i rammeområde 8.L.1. Helhedsplanen for Holmehøj nødvendiggør, at arealet, der i dag ligger i 8.L.1, inddrages i planlægningen af området, hvis det samlede byområde skal sikres en velfungerende intern vejstruktur, en god disponering af områdets bebyggelse og en æstetisk og præcis afslutning af Holmehøjområdet og dermed Gundsømagle mod det åbne land øst for byen.

Det areal, der ønskes overført til rammeområde 8.B.30, omfatter én ud af i alt to udkørsler fra området samt hele eller del af 8 kommende parcelhusgrunde.



Lokalplanområdet set mod sydvest fra Holmehøjen, der forlænges og får tilslutning til Østrupvej

Der er sammen med Forslag til Lokalplan 633 vedtaget et Forslag nr. 21 til Kommuneplan 2013. Med kommuneplan-tillægget ændres rammeafgrænsningen således, at rammeområde 8.B.30 også omfatter den del af lokalplanen, der nu ligger inden for 8.L.1.

Klimatilpasning

Roskilde Kommune har i 2013 vedtaget Strategi - Vand og Klimatilpasning, som er udarbejdet i samarbejde med Roskilde Forsyning. Formålet med strategien og den tilhørende handleplan er at tackle klimaændringerne og de øgede vandmængder. I forlængelse af strategien stiller kommunen fra 2013 krav om klimatilpasning i lokalplanerne. Disse krav er bindende for grundejerne.

Gældende servitutter

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

Denne bygge-linje er ikke i konflikt med lokalplanen.

På ejendommen er endvidere tinglyst servitut af 2.10.1986 om forsynings- og afløbsledninger. Denne servitut skal aflyses, idet kloakledningen vil blive flyttet i forbindelse med byggemodning af området.

Planlægning i forhold til nabokommuner

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

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Holmehøjen, der har forbindelse til Holmevej og Piledyssen. Med lokalplanens realisering får Holmehøjen yderligere forbindelse til Østrupvej.



Den interne sti i den nordlige del af lokalplanområdet anlægges som i de foregående etaper af Holmehøj

Redegørelse

De planlagte adgangs- og boligveje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

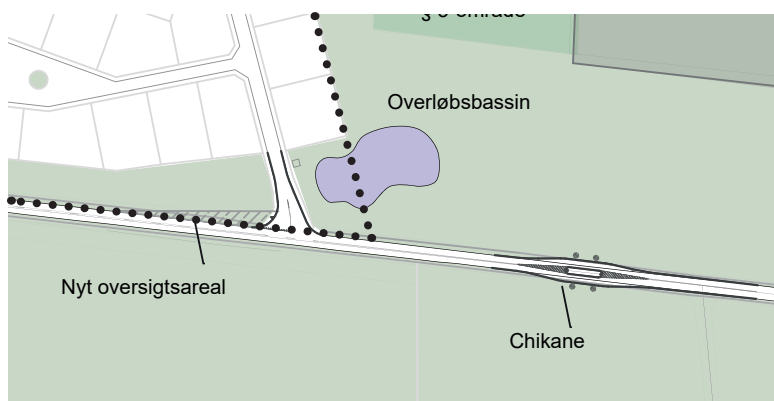
Udbygningen af området med 28 boliger vil medføre en meget begrænset trafik. Den fulde udbygning af byudviklingsområdet med 210 boliger vil medføre en vis trafik på de omgivende veje.

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

Det vurderes, at Østrupvej er dimensioneret til denne yderligere belastning.

De vejledende grænser for vejstøj på de primære udendørs opholdsarealer skal sikres overholdt. Der er i forbindelse med udarbejdelse af masterplanen for området udarbejdet en støjundersøgelse, som viser støjbelastningen fra den nuværende trafik og den tilkommende trafik fra byudvik-

Der etableres i forbindelse med lokalplanens realisering en chikane på Østrupvej umiddelbart øst for det nye byområde.





De nye boligveje i lokalplanområdet udformes med grønne græsrabatter som f.eks. nabovejen Holmeager

15

lingsområdet. Støjkravene søges overholdt ved afstandsdæmpning, herunder ved udlæg af et grønt bælte mod Østrupvej i en bredde af 15 m.

For at skabe tilstrækkelig oversigt og sikkerhed ved Holmehøjens tilslutning til Østrupvej etableres en ny chikane på Østrupvej øst for Holmehøjens tilslutning til denne. Der skal vest for Holmehøjens tilslutning sikres tilstrækkelig oversigt ved udkørsel.

Skoledistrikt og skolekapacitet

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

Forsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Gundsømagle Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra dette vandværk.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Dong Energy.

Ved indkørslen til Holmehøj fra Østrupvej reserveres plads til en lille miljøstation, hvor der kan opstilles mini-containere for den offentlige indsamling af glas mv. Der er etableret en tilsvarende miljøstation i den nordlige del af Holmehøj, der sammen med den nye skal betjene hele det færdigudbyggede Holmehøj.

Lokalplanområdet ligger ikke i fjernvarme- eller naturgasområde.

Spildevandsplanlægning

Området er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det

Redegørelse

offentlige spildevandsanlæg. Da jorden i lokalplanområdet er meget lerholdig og ikke velegnet til nedsivning, kan grundejerne ikke pålægges nedsivning i området. Miljømyndigheden kan dog give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og befæstede arealer, hvis det er teknisk muligt og kan ske uden ulemper for naboer. For at understøtte muligheden for nedsivning af regnvand fastsættes en maksimal befæstelsesgrad på 40 % for den enkelte matrikel. Afløbskoefficienten for den enkelte matrikel må ikke overstige 0,3, og overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer skal som princip ledes via vejbrønde til et regnvandsbassin i det fælles friareal i lokalplanområdets sydlige del. Regnvandsbassinet ligger delvist uden for lokalplanens område. Den del af bassinet, der ligger uden for lokalplanens område vil derfor blive sikret ved tinglysning af en deklaration på ejendommen.

Bassinet skal udformes som et rekreativt anlæg med brinker med en hældning på 1:5. Bassinet skal dimensioneres, så afløbet svarer til 1 l/s ha.

En del af lokalplanområdet samt den del af regnvandsbassinet der ligger uden for lokalplanens område, er ikke omfattet af Roskilde Kommunes Spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes tillæg til spildevandsplanen for dette område, om områdets afledning af spildevand og regnvand. Tillæg til spildevandsplanen udarbejdes af Roskilde Kommune efter teknisk oplæg fra Roskilde Forsyning A/S.

Kulturhistorie

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en arkivalisk kontrol af planområdet. Der er ikke registreret fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Da der i de senere år er kommet flere arkæologiske løs- og

detektorfund fra de tidligere etaper ved Holmehøj, er der dog en vis sandsynlighed for, at der i dette område også findes fortidsminder under jorden.

Sådanne fortidsminder står under museumslovens beskyttelse og der kan under anlægsarbejde fremkomme fund eller fortidsminder, som vil være omfattet af Museumsloven. Bygherren er forpligtet til øjeblikkeligt at indberette sådanne fund til Roskilde Museum samt til midlertidigt at indstille anlægsarbejdet.

Roskilde Museum anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk prøvegravning forud for byggemodning på arealet.

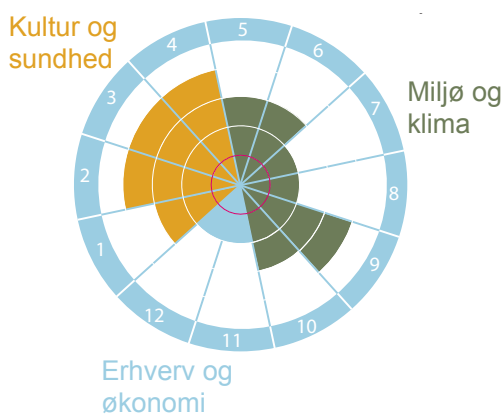
I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse kan bygherren, i henhold til museumslovens § 25, anmode Roskilde Museum om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal inden for en frist på seks uger komme med en udtalelse, der kan være baseret på en arkæologisk forundersøgelse. Udgiften til en forundersøgelse skal afholdes af bygherren jf. museumslovens § 26, stk. 2.

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.

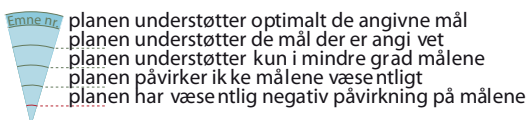
Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering

Redegørelse



Hvordan vurderer vi?

For hvert af de 12 emner foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering af, i hvor høj grad først et projekt- og siden et lokalplanforslag understøtter de konkrete mål. Der ud fra tildeles hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



1. Identitet (Kulturarv og profil)
2. Byens rum og bygninger
3. Grønne og blå byrum
4. Social mangfoldighed
5. Sundhed og bevægelse
6. Transport
7. Ressourceforbrug
8. Støj og forurening
9. Vand
10. Natur
11. Erhverv og service
12. Kommunal økonomi

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 633 ikke er behov for at foretage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Roskilde Kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil af projektet, der viser, i hvor høj grad projektet understøtter kommunens mål på området. Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at fremme bæredygtighedsprofilen ved at regnvandsbassinet gives en organisk og ”naturlig” form og anlægges som et rekreativt areal, der er stadi gang til.

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

Forurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som muligt forurenet og har hidtil været anvendt til jordbrug. Det antages derfor, at området ikke er forurenet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Området er i dag pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves af landinspektør i forbindelse med udstykning.

**DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS
§§ 19 OG 20)**

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Bestemmelser

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

§ 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- At fastlægge områdets primære anvendelse til boliger i form af åbent-lavt byggeri.
- At fastlægge bebyggelsesplan, vejforløb og grønne områder i overensstemmelse med dispositionsplanen for hele Holmehøj.
- At fastlægge rammer for vandafledningen; både spildevand og regnvand.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter en del af matr. nr. 18bx, Gundsømagle By, Gundsømagle samt alle parceller, der efter vedtagelsen af denne lokalplan udstykkes fra denne del af ejendommen.

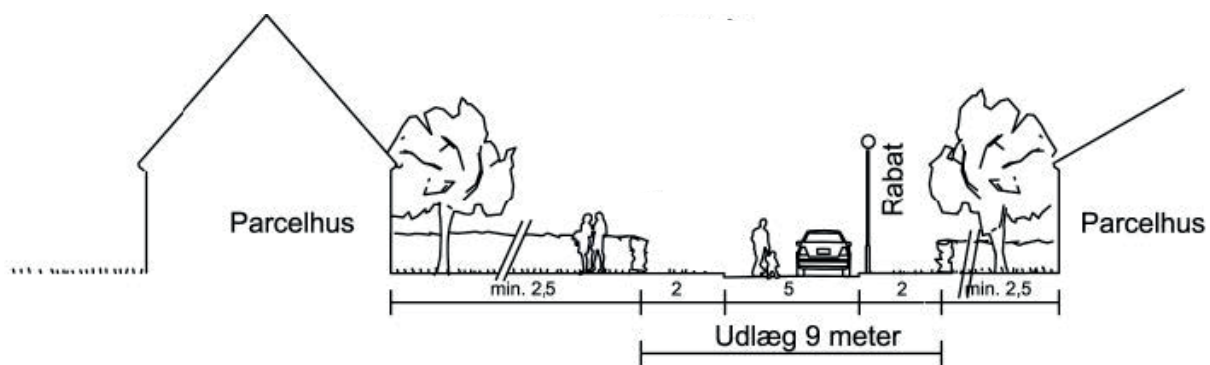
2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanens område overføres med denne lokalplan til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åbent-lavt byggeri til helårsbeboelse.



Tværsnit i boligvejene

3.2

De med grøn signatur på kortbilag 2 viste områder må udelukkende anvendes som grønt område, fælles friareal med stier og beplantninger. Der kan inden for områderne opsættes bænke, legeredskaber og lignende. Der kan inden for områderne etableres bassiner til opsamling af regnvand. Områderne må ikke bebygges.

§ 4 UDSYKNING

4.1

Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

4.2

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mellem 700 m² og 1.000 m².

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Veje og stier skal anlægges i henhold til principperne vist på kortbilag 2.

5.2

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Holmehøjen og Østrupvej.

5.3

Holmehøjen som vist principielt på kortbilag 2 skal udlægges i en bredde af mindst 10 m med 5 m kørebane og 1,5 m fortov i vejens ene eller begge sider og med en græsrambe på mindst 0,5 m.

Bestemmelser

Holmehøjen skal anlægges med sideheller eller tilsvarende hastighedsdæmpende foranstaltning. Sideheller skal udformes med cykelsluser, så cyklister kan køre inden om hellerne. Cykelarealerne skal være minimum 1,25 m brede.

5.4

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

Boligvejenes tilslutning til Holmehøjen skal anlægges i brosten eller enden belægning, der tydeligt markerer indkørslen til boligvejen.

Centralt på boligvejen skal indrettes en grønning med træplantning. Omkring grønningen skal boligvejen have en bredde på minimum 3 meter.

5.5

Boligvejene skal indrettes med manøvre- og vendeplads for renovationsbiler.

5.6

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

5.7

Der skal anlægges stier som vist på kortbilag 2. Stien a-b skal anlægges i grus med en bredde på minimum 1 meter. Stien c-d skal udlægges i en bredde på 3 meter og anlægges som græsstier.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund.

6.2

Bebyggelse kan opføres i maksimalt 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m.

6.3

Bebyggelse, herunder garager, carporte, skure og lignende i tilknytning til bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra skel mod vej.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

Boligbebyggelse skal opføres med sadeltage, eventuelt med valm eller med synlig, ensidig taghældning på min. 10%.

7.2

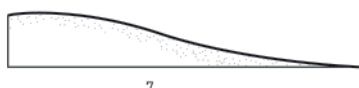
Tage på boligbebyggelse må ikke fremstå i blanke eller reflekterende materialer. Dette svarer til, at materialets glanstærskel ikke må overstige 20.

7.3

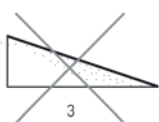
Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og følge tagets hældning.

Anlæg til indvinding af solenergi kan placeres på jorden, såfremt de ikke er synlige fra veje og fælles opholdsarealer.

Bestemmelser

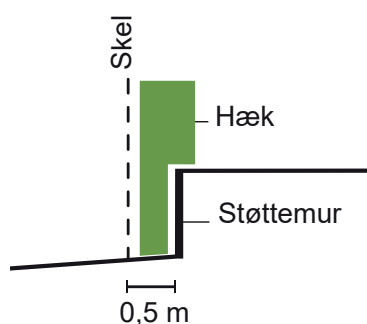


S-formet kurve



Teknisk skråning

Terrænændringer skal afvikles som bløde S-formede kurver. Der tillades ikke tekniske skråninger.



Der tillades støttemur, hvis den placeres mindst 0,5 meter fra skel og skjules bag beplantning.

7.4

Skiltning og flugning i reklameøjemed er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

7.5

Der må ikke opsættes udvendige antenner. Parabolantener kan dog opsættes på facade eller på terræn med en højde på ikke over 1,8 m over terræn og mindst 2 meter fra skel.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1

Det med grønt markerede område til fælles friareal mod syd udlægges som kombineret grønt område og afvandringsbassin som vist på kortbilag 2.

8.2

Det med grønt markerede område til fælles friareal mod syd skal fremstå med græs og grupperede træer og buske.

8.3

Fælles friarealer, som vist på kortbilag 2 skal tilstræbes beplantet senest førstkomende vækstsæson efter lokalplanområdets færdigudbygning. Der udføres af bygherren en basissetablering af græs og enkelte beplantninger. Friarealets udformning og plantevalg skal godkendes af kommunen før igangsætning.

8.4

Oversigtsarealet, som vist på kortbilag 2, skal friholdes for beplantning med en højde, der overstiger 0,5 meter.

8.5

Der må efter afsluttet byggemodning ikke foretages terrænregulering med mere end 0,5 meter. Terrænet må ikke

fremstå med tekniske skråninger, men skal fremstå med bløde S-formede kurver. Der tillades støttemure, forudsat at støttemurene opføres mindst 0,5 m fra skel og der plantes levende hegn foran (i niveau med vej og/eller nabogrund). Der tillades ikke støttemure inden for en afstand på 2 meter fra skel mod de fælles friarealer langs Østrupvej.

8.6

Hegn i skel må kun udføres som levende hegn, eventuelt med et trådhegn på egen side. Hegn i skel mod veje, stier og fælles friarealer skal plantes min. 30 cm inde på egen grund, således at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinjen.

Skel mod de fælles friarealer mod Østrupvej samt skel, der grænser op til det åbne land øst for lokalplanens område, skal tilplantes med hæk.

8.7

Der må ikke etableres støjskærme inden for lokalplanområdet. På ejendomme, der vender ud mod Østrupvej, kan der dog etableres støjskærme i skel, hvis de mod fælles friarealer fremstår som grønt hegn.

8.8

Lastbiler, campingvogne, både og biler, som ikke er indregistreret, må ikke opbevares inden for området.

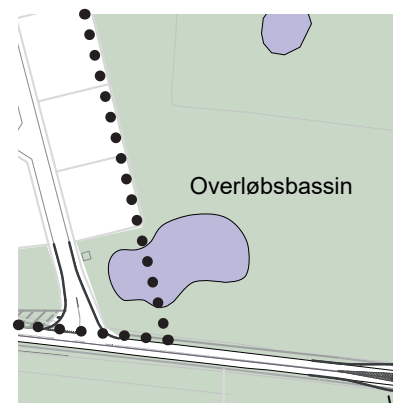
§ 9 MILJØFORHOLD

9.1

Lokalplanområdets ejendomme kan anvende alternative energikilder, herunder jordvarme, solvarme og lignende.

9.2

Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte matrikel er 40 %.



Der skal på de rekreative arealer nord for Østrupvej etableres et regnvandsbassin til opsamling af overfladevand.

Bestemmelser

9.3

Der skal etableres et regnvandsbassin på det sydlige friareal ud mod Østrupvej, hvor overfladevand fra bygninger og veje skal tilkobles. En del af bassinet ligger uden for lokalplanens område.

Regnvandsbassinet skal fremstå som et rekreativt anlæg og udføres med et skråningsareal med en minimumshældning på 1:5.

Der skal sikres et bælte på 2-3 meter rundt langs regnvandsbassinet, så der er adgang til vedligeholdelse af bassinet. Der skal desuden sikres en kørefast adgangsvej fra Holmehøjen til bassinet.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1

Grundejere i lokalplanområdet skal være medlem af den eksisterende grundejerforening for hele det fremtidige byudviklingsområde omfattet af dispositionsplanen for Holmehøj, der blev etableret i forbindelse med Lokalplan 522.

10.2

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

§ 11 AFLYSNING AF LOKALPLAN OG SERVITUTTER

11.1

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

§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Inden ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i 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 og tinglyses på de enkelte ejendomme, som er omfattet af planen.

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således endeligt vedtaget af Roskilde Byråd ved delegation til Plan- og Teknikudvalget den 7. april 2016.

Torben Jørgensen, formand for Plan- og Teknikudvalget

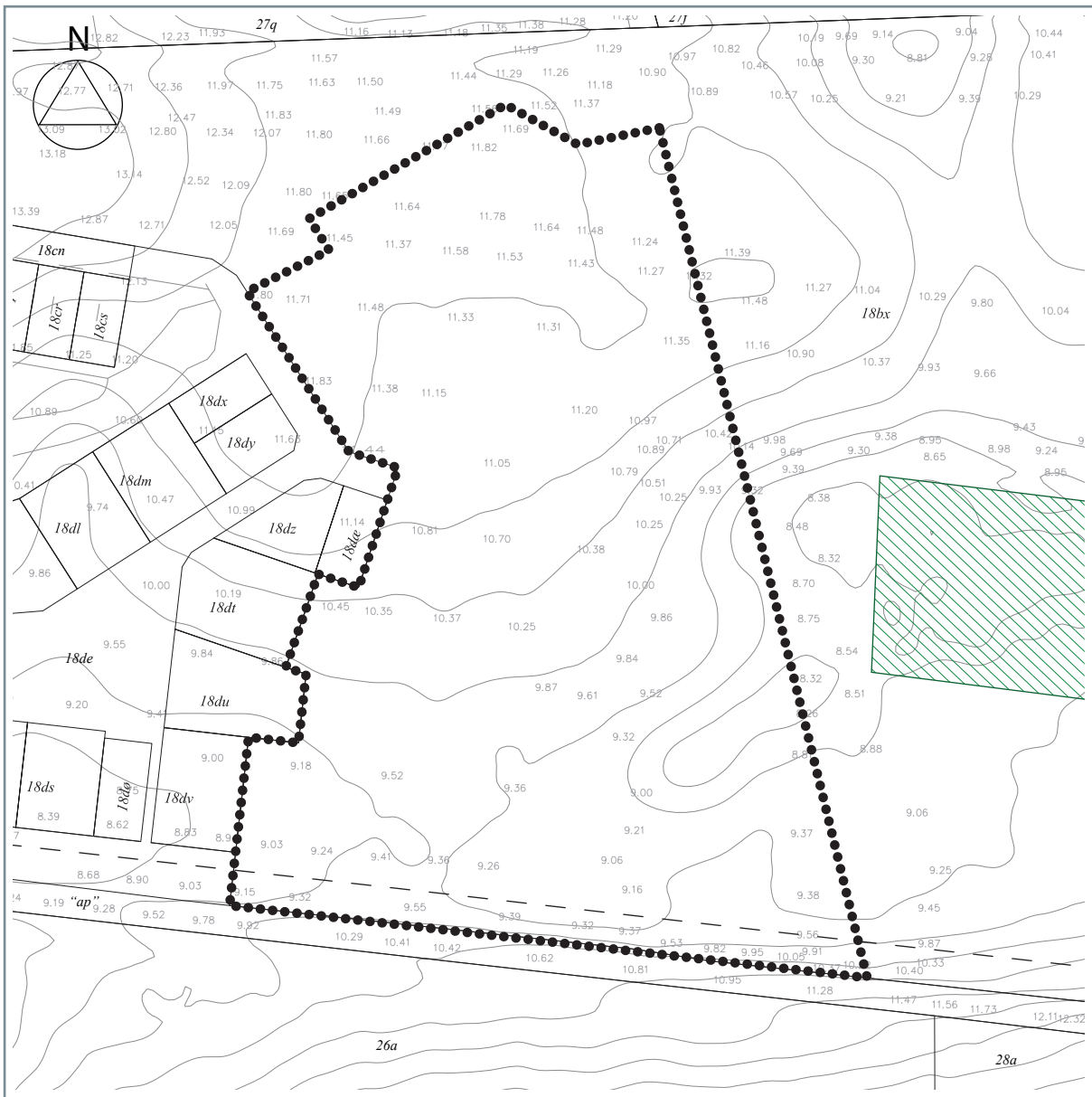
/

Martin Holgaard, direktør for By, Kultur og Miljø

Kortbilag 1








Matrikelkort, mål 1:2.000

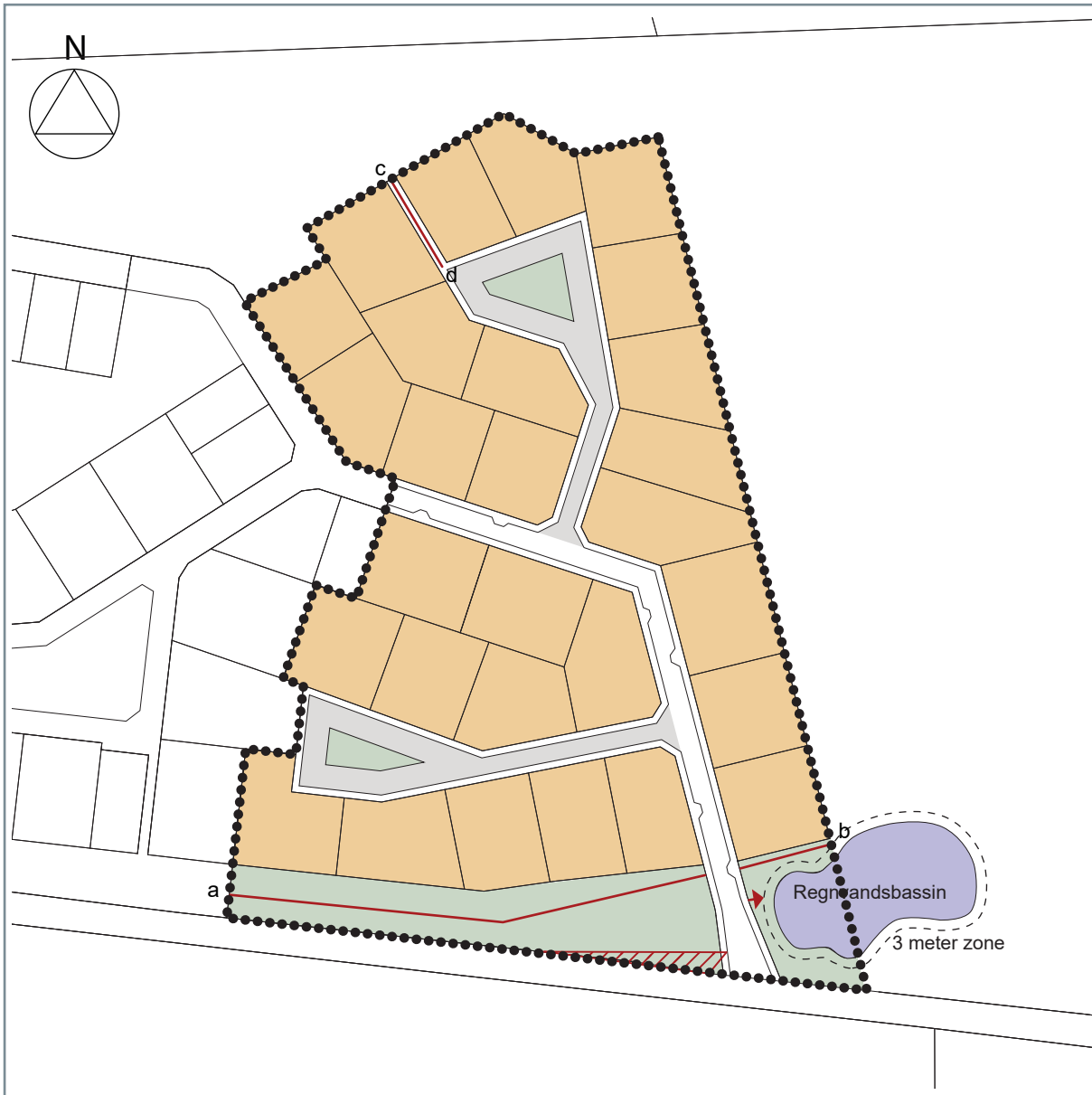
Lokalplangrænse	
Matrikelskel	
Matrikelnummer	
Terrænkurver	
Vejbyggelinje	
§ 3 - område	



Kortbilag 2

Fremtidige forhold, mål 1:2.000

Lokalplangrænse	
Åben-lav boligbebyggelse	
Fælles friareal	
Boligvej	
Oversigtsareal	
Adgangsvej til bassin	
Sti	



Kortbilag 3

Illustrationsplan, mål 1:2.000

Lokalplangrænse





Plan og Udvikling
Postboks 100
Køgevej 80
4000 Roskilde
4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk

