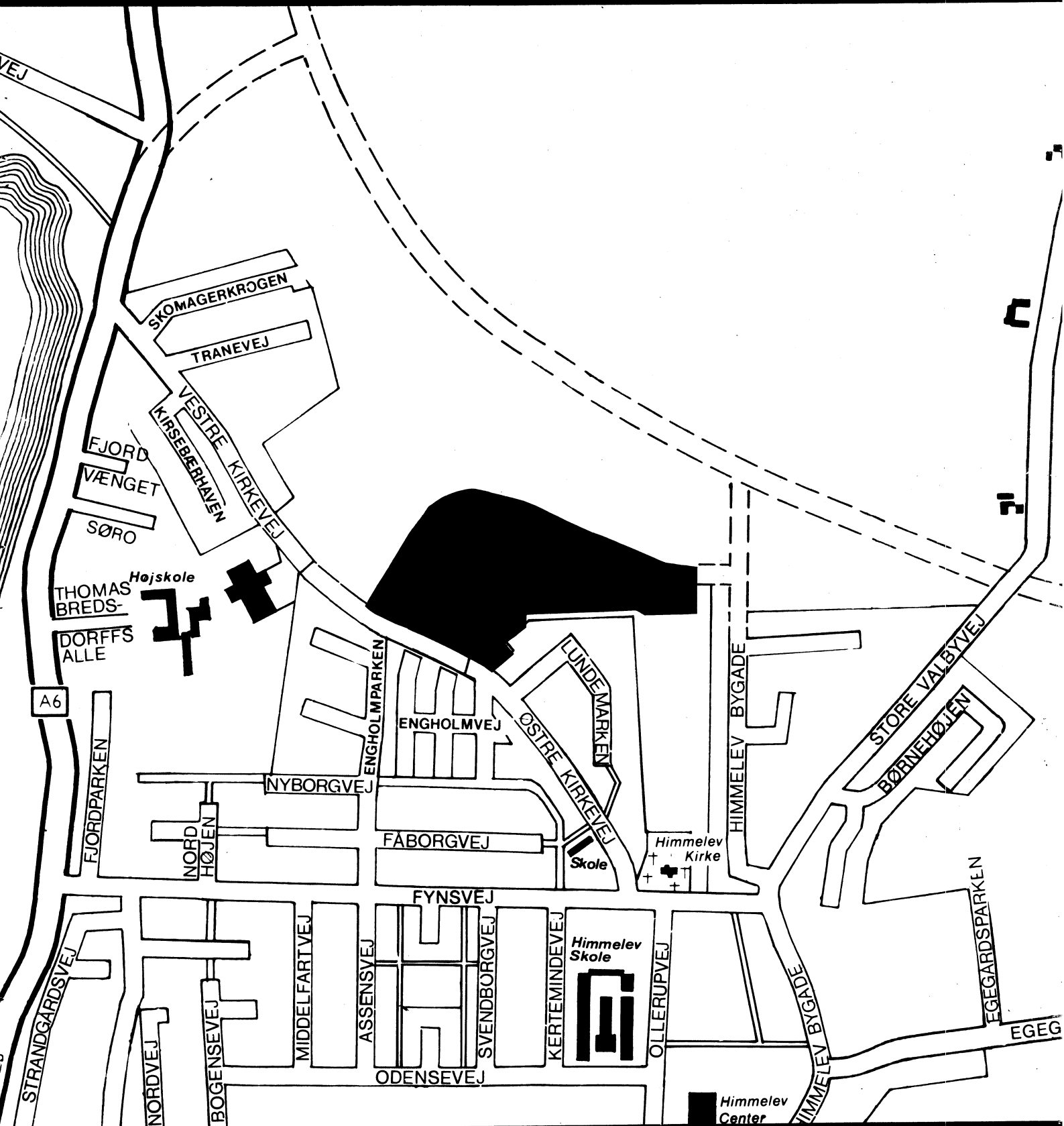


# ROSKILDE KOMMUNE



# LOKALPLAN NR. 138

# ROSKILDE KOMMUNE

## Lokalplan 138 for et boligområde i den nordlige del af Himmelev

### REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN

#### Lokalplanens formål

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at fastlægge detaljerede bestemmelser for udformningen af den boligbebyggelse, der skal danne afslutning på den eksisterende nordlige del af Himmelev by - området umiddelbart nord for Lundemarken.

Bebyggelsen er placeret i et meget karakterfuldt landskab, og det er derfor et vigtigt formål med planen, at bebyggelsen tilpasses terrænet og fremstår som en afsluttet helhed specielt set i forhold til det syd-vest for beliggende slugtområde og de nord for liggende åbne arealer.

#### Lokalplanens forhold til anden planlægning

I partiel byplanvedtægt nr. 44, udarbejdet i 1974-76 er principperne for lokalplanområdets anvendelse fastlagt, jfr. byplanvedtægtens kortbilag, plan nr. 1.

Der er i byplanvedtægten redegjort for, at området, i den partielle dispositionsplan for Himmelev fra 1973, var forudsat friholdt for bebyggelse af hensyn til bibeholdelse af det karakteristiske landskab, trods det at arealet tidligere var udlagt til boligbyggeri. Efter forhandlinger med den private grundejer opnåede man ved byplanvedtægten fastlæggelsen af en bebyggelses form, der sikrer en bibeholdelse af de væsentligste terrænformer i området.

Byplanvedtægt nr. 44 udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse, således at bebyggelsen skal koncentreres på de højest liggende arealer, mens slugtarealet friholdes for bebyggelse og udlægges som friareal for boligbebyggelsen.

Det er i byplanvedtægten fastlagt, at bebyggelse skal opføres på grundlag af en godkendt bebyggelsesplan. Efter kommuneplanloven fra 1977 er det ikke længere muligt at udarbejde bebyggelsesplaner, idet denne plantype i stedet skal erstattes af en lokalplan med den hertil hørende offentlighedsprocedure.

Nærværende lokalplan er udarbejdet på denne baggrund efter kommunens planlægnings- og miljøudvalgs principielle godkendelse af et skitseforslag.

Forholdet mellem bebyggelsen og den fremtidige omfartsvej nord for bebyggelsen, kaldet Veddelevvej, har været genstand for en nærmere overvejelse for at undgå støjgener fra vejen.

Allerede ved udarbejdelsen af den partielle byplanvedtægt blev forholdet afklaret dels ved afgrænsningen mod nord af boligområdet, dels ved den samtidige skitseplacering af vejen. Ved den senere detaljerede fastlæggelse af Veddelevvej i lokalplan nr. 128 fra 1979 er forholdet til den fremtidige bebyggelse igen overvejet, og det er påvist, at der ikke vil blive støjmæssige problemer for boligområdet. Støjen vil ikke overskride de grænser, der i vejstøjudvalgets betænkning nr. 844 fra 1978 foreslås lagt til grund for fremtidig lovgivning vedrørende vejstøj.

Det skal endelig nævnes, at det i partiel byplanvedtægt nr. 41, udarbejdet 1974/75, er fastlagt, at området nord for Himmelev kirke helt frem til lokalplanområdet vil blive omdannet til en bypark med indpasning af kirkegårdsudvidelser.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen fastlægger principperne for udformningen af en bebyggelse med 2 etages rækkehuse, med forskudt plan, samt en fælles varmecentral. Boligbebyggelsen opføres af mindre blokke, hvor de enkelte huse forskydes. Der etableres parkering på egen grund.

Rækkehusbebyggelsens omfang reguleres ved den fastsatte maksimale byggemulighed, jfr. § 6.1, der påregnes udnyttet fuldt ud. Det vil således ikke være muligt at foretage senere tilbygninger, udvidelse af udhuse eller lignende.

Der er ved varmecentralen mulighed for en mindre bygningsmæssig udvidelse således, at der her eventuelt kan etableres fælleslokaler for beboerne.

Der er fastlagt bestemmelser om godkendelse af bygningernes ydre fremtræden.

Inden for rækkehusbebyggelsen udlægges mindre fællesarealer til grønt friareal og nærlegeområde. I slugtområdet udlægges det større fællesareal som grønt område, grønning med indpasning af et større legeområde. Det er endvidere sikret, at dette slugtområde skal kunne indgå som en del af en større helhed sammen med den øvrige del af slugtområdet, der er udlagt til offentligt grønt område i partiel byplanvedtægt nr. 44.

Der er fastlagt bestemmelser om medlemspligt til grundejerforening, der skal sikres varetagelse af drift og vedligeholdelse af fællesarealer m.v.

Udformningen af områdets udstykning, vej- og stiforhold samt andre planforhold for hvilke der fastlægges bindende bestemmelser, er vist på plan 2 (områdets anvendelse).

## **Lokalplanens retsvirkninger**

På illustrationerne, plan 3 og 4, er angivet retningslinierne for bebyggelsens nærmere udformning. Enkeltheder i disse planer har ikke bindende karakter.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

# ROSKILDE KOMMUNE

## Lokalplan 138 for et boligområde i den nordlige del af Himmelev

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge bestemmelser for opførelse af rækkehuse i 2 etager med tilhørende fælles varmecentral inden for et nærmere fastlagt delområde af lokalplanen. Rækkehusene skal tilpasses terrænet således, at der opnås en hensigtsmæssig byafslutning for den nordlige del af Himmelevområdet og sikres en god overgang og sammenhæng mellem bebyggelsens friareal i slugtområdet ved Kirkevejs stien og den øvrige del af dette slugtområde.

### § 2. Lokalplanens område

Lokalplanens område er identisk med område A i partiel byplanvedtægt nr. 44 og afgrænses som vist på plan nr. 2 (områdets anvendelse) og omfatter følgende matrikelnumre:

7kn, 7km og del af 8ar, Himmelev by, Himmelev, samt alle parceller, der efter den 25/9 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanen opdeles i følgende delområder:

**Område I** boligområde

**Område II** fælles areal, varmecentral m.v.

**Område III** fælles friareal til bebyggelsen, grønt område, nærlegeområde, stier m.v.

**Område IV** fælles friareal til bebyggelsen, grønning, kvarterlegeområde, stier m.v.

### § 3. Områdets anvendelse

3.1 Område I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

3.2 Område II må kun anvendes til opførelse af fælles varmecentral samt

eventuelle andre fælles anlæg, der kan indpasses i dette område, såsom fælles antenne samt fælleslokaler for beboerne.

- 3.3 Område III må kun anvendes til friareal, grønt område, nærlegeområde m.v. for bebyggelsen i område I.
- 3.4 Område IV må kun anvendes til friareal, grønning med tilhørende stier, kvarterlegeområde samt evt. efter nærmere godkendelse af byrådet til andre formål, der er fælles for bebyggelsen i område I. Området må ikke bebygges.
- 3.5 Inden for område II og III kan der opføres transformestationer til kvartets forsyning, når de ikke har mere end 5 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 1,80 m over terræn.

#### **§ 4. Udstykninger**

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den retningsgivende udstykning på plan nr. 2 (områdets anvendelse).

#### **§ 5. Vej-, stiforhold og parkering**

- 5.1 Der udlægges areal til følgende interne veje og stier med en beliggenhed som vist på plan nr. 2 (områdets anvendelse).

Vej A i en bredde af 12 m

Vej 1 i en bredde af 10 m

Vej 2 i en bredde af 10 m

Vej 3 i en bredde af 10 m

Vej 4 i en bredde af 10 m

Vej 5 i en bredde af 10 m og 8 m

Vej 6 i en bredde af 10 m

Vej 7 i en bredde af 10 m

Sti 1 i en bredde af 6 m

Sti 2 i en bredde af 4 m

Sti 3 i en bredde af 2,5 m

Sti 4 i en bredde af 3 m

- 5.2 Vej 1 tjener tillige som adgangsvej til matr.nre. 8a og 8an, Himmelev by, Himmelev, der i partiel byplanvedtægt nr. 41 er udlagt til kirkegård/by-park.
- 5.3 Vejene afsluttes med vendepladser som vist på plan nr. 2.
- 5.4 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på plan nr. 2.
- 5.5 Kørende adgang til boligområdet må kun foregå fra Himmelev Bygade.
- 5.6 Der må ikke indrettes parkeringspladser til lastbiler inden for lokalplanområdet.

- 5.7 Udendørs henstilling af campingvogne, både og lignende inden for lokalplanområdet må ikke finde sted.

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering \***

### **6.1 Område I**

Bebyggelsen i området bestående af rækkehuse, udhuse m.v. må ikke overskride et samlet etageareal \*\* på 16.770 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen placeres efter de retningslinier, som fremgår af plan nr. 2 (områdets anvendelse). Bebyggelsen må placeres i naboskel, skel mod friareal, sti og vej som vist på plan nr. 2. Hvor bebyggelsen er vist trukket tilbage fra skel mod veje, samt fra skel mod stien langs områdets sydlige begrænsning, skal bygningerne holdes i en afstand på mindst 1,50 m fra skel.

Bygningerne tilpasses til det naturlige terræn og en hensyntagen til helhedsvirkningen af bebyggelsen i landskabet. Dette opnås ved, at bebyggelsen skal opføres i sammenhængende rækkehusblokke på højst 6 huse i maksimalt 2 etager med forskudte planer. Inden for rækkehusblokkene etableres vandrette forskydninger mellem de enkelte huse efter de retningslinier, der fremgår af plan nr. 2, således at niveauspring til en vis grad kan opfanges. Eventuelt kan der inden for rækkehusblokkene foretages lodrette forskydninger - jævnfør plan nr. 4 - mellem de enkelte huse. Hver af de forskudte stuegulve skal placeres i et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

Taget udføres med forskudte tagflader. Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 15° og 30°. Carporte og udhuse må dog opføres med fladt tag.

### **6.2 Område II**

Bebyggelsesprocenten \*\*\* for området må ikke overstige 30.

Den fælles varmecentral, og eventuel udvidelse med fælleslokaler for beboerne, skal udføres som en bygning, der udformes og placeres under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg. Bygningen må placeres i naboskel som vist på plan 2.

Bygningen skal placeres i overensstemmelse med et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

- 
- \* Der gøres opmærksom på, at lokalplanbetstemmelserne i § 6 indeholder afvigelser fra bygningsreglementets bestemmelser i kap. 3, vedrørende bebyggelsens højde og afstandsforhold.
- \*\* Etagearealet fastsættes efter bestemmelserne i bygningsreglementet.
- \*\*\* Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2 Til udvendige bygnings sider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.3 Med henblik, på at bebyggelsen skal fremtræde som en helhed, skal de enkelte bygningers ydre fremtræden, såvel farvevalg som materialevalg, godkendes af byrådet.
- 7.4 Rækkehusbebyggelsens ydervægge skal opføres af murværk med gule teglsten samt træbeklædning med grøn og brun træbeskyttelse.  
  
Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- 7.5 Rækkehusbebyggelsens tage skal dækkes med brune cement tagsten.
- 7.6 Ovenstående bestemmelser er ikke til hinder for installation af solfangeranlæg, såfremt et sådant anlæg ved sin placering og udformning tilpasses bebyggelsen og godkendes af byrådet.

## § 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer i område I, II og III skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Hegn udover de på plan nr. 3 viste faste hegn, etableres som hække.
- 8.3 Inden for fællesarealet, område II, udlægges det med beplantningssignatur viste areal med en bredde på 2,50 m til beplantningsbælte.
- 8.4 Der skal udarbejdes planer for de fælles friarealer i område III, der nærmere redegør for områdernes indretning, herunder legeområder, stier og beplantning. Disse indretningsplaner skal godkendes af Roskilde kommune.
- 8.5 Der skal udarbejdes en plan for de fælles friarealer i område IV, der tilsigter, at denne del af slugtområdet sammen med det tilgrænsende offentlige grønne område, kan indgå som en del af et samlet slugtområde. Områdets karakter skal tilpasses dette samlede områdes karakter som grønning. Planen skal redegøre for områdets indretning, herunder legeområder, stier og beplantning. Indretningsplanen skal godkendes af Roskilde kommune. Der må ikke etableres hegn mod de omgivende arealer, bortset fra boligområder, eller på anden måde hindres offentlig adgang til området.  
  
Gennem området skal etableres nødvendige stiforbindelser.
- 8.6 Terrænregulering af områderne skal udføres i overensstemmelse med de

*NR 5  
beplantning*





af bygningsmyndigheden godkendte terrænreguleringsplaner. Senere ændringer af terræn må ikke foretages uden bygningsmyndighedens godkendelse.

- 8.7 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger. \*

## § 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 9.1 Samtlige boliger skal tilsluttes fælles varmecentral efter byrådets nærmere anvisninger. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted. Der kan tillades anvendelse af solfangere og pejls/brændeovn efter byrådets nærmere anvisninger.

- 9.2 Samtlige boliger skal tilsluttes et fællesantenneanlæg \*\*. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Der må ikke opsættes private antenner på de enkelte huse eller ejendomme.

Såfremt der oprettes et fællesantenneanlæg inden for lokalplanområdet, skal antennen placeres i fællesarealet, område II, efter byrådets nærmere godkendelse.

- 9.3 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret et beplantningsbælte i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.3. *!! m. 5*

- 9.4 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før legeområder, stier og beplantning m.v. efter godkendte indretningsplaner for områderne III og IV er etableret, eller disse nævnte faciliteters etablering er sikret på anden måde efter byrådets nærmere godkendelse.

## § 10. Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af husene er solgt, eller når byrådet kræver det.

- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealerne, område II, III og IV samt veje, stier, legeområder, beplantning og lignende samt den fælles varmecentral og evt. fællesantenneanlæg og fælleslokaler. *!! Kompetence*

---

\* Efter vejregler for belysning skal der i området anvendes lav belysning.

\*\* Som fællesantenneanlæg anses et anlæg udført efter Roskilde kommunes retningslinier, der omfatter lokalplanens område, eller tilslutning til et nærtbeliggende fællesantenneanlæg uden for lokalplanens område.

10.4 Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

### **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Roskilde byråd.

Roskilde, den 20. februar 1980.

P.b.v.  
Lisbeth Olsen

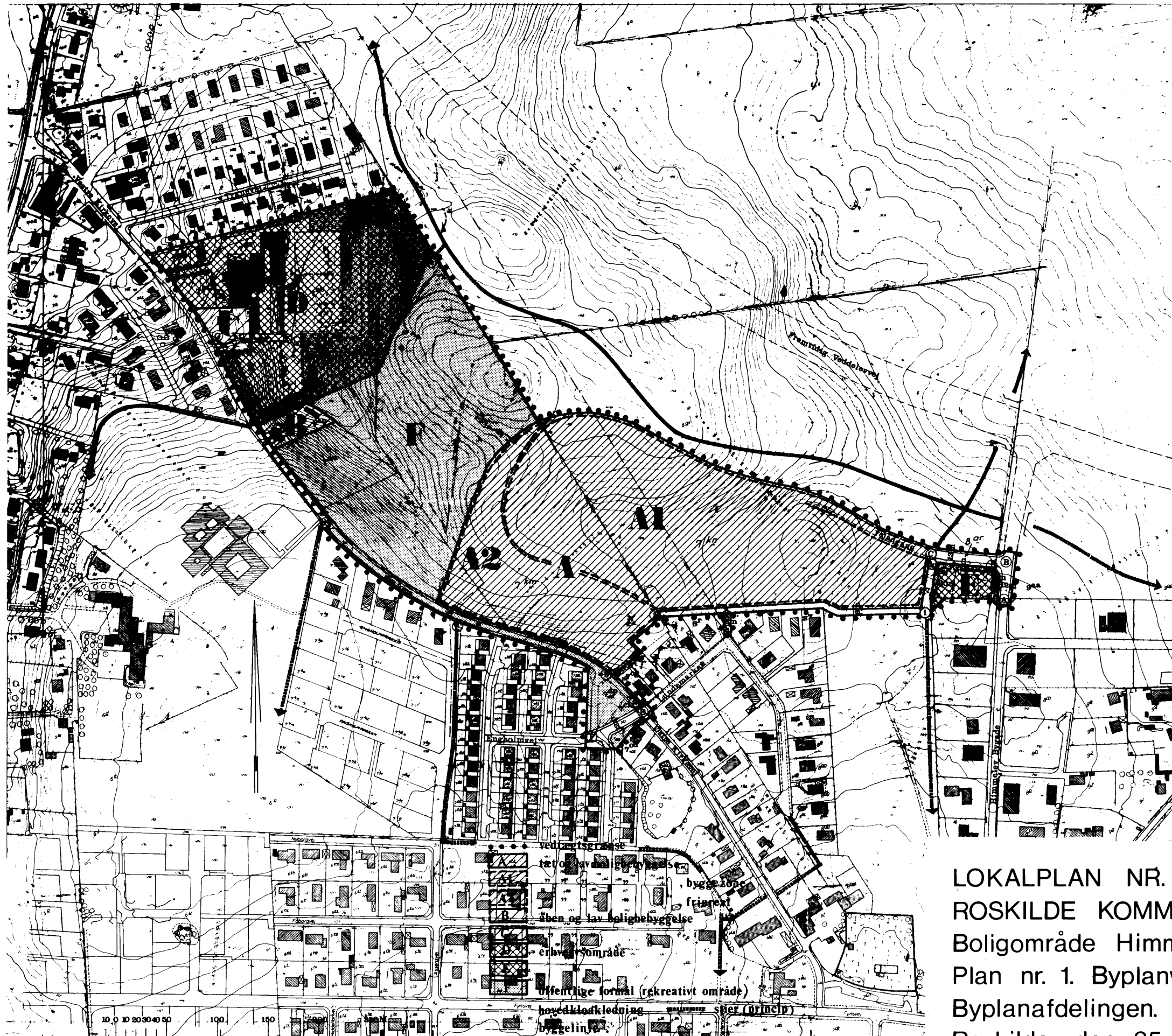
/ N. Borchersen

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

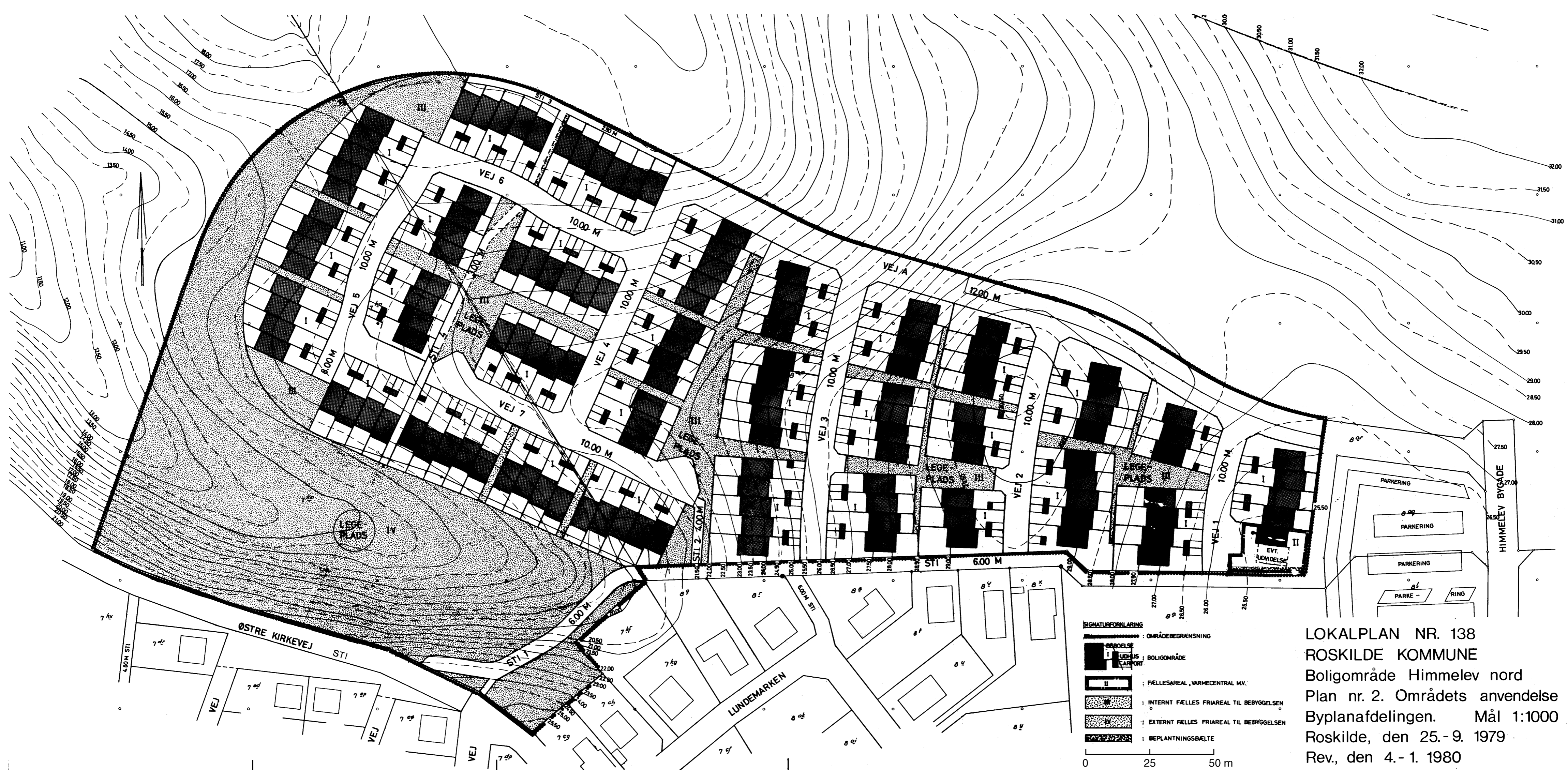
Roskilde byråd, den 25. juni 1980.

P.b.v.  
Lisbeth Olsen

/ N. Borchersen



LOKALPLAN NR. 138  
 ROSKILDE KOMMUNE  
 Boligområde Himmelev nord  
 Plan nr. 1. Byplanvedtægt nr. 44  
 Byplanafdelingen. Mål 1:4000  
 Roskilde, den 25.-9. 1979



**SIGNATURFORKLARING**

- : OMRÅDEBEGRÆNSNING
- : BEBOELSE
- : BOLIGOMRÅDE
- : FÆLLESAREAL, VARMECENTRAL MV.
- : INTERNT FÆLLES FRIAREAL TIL BEBYGGELSEN
- : EKSTERNT FÆLLES FRIAREAL TIL BEBYGGELSEN
- : BEPLANTNINGSBELTE

0 25 50 m

LOKALPLAN NR. 138  
 ROSKILDE KOMMUNE  
 Boligområde Himmelev nord  
 Plan nr. 2. Områdets anvendelse  
 Byplanafdelingen. Mål 1:1000  
 Roskilde, den 25.-9. 1979  
 Rev., den 4.-1. 1980



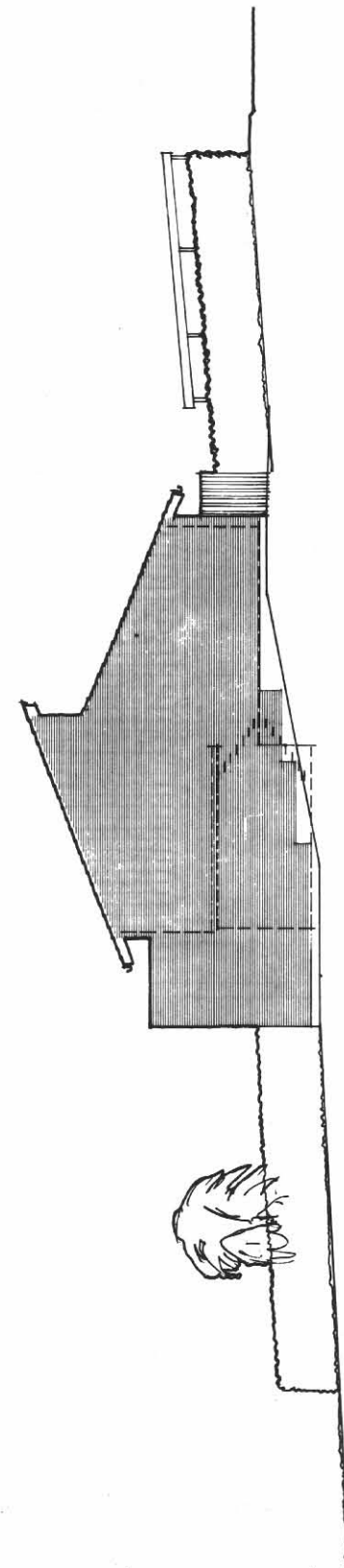
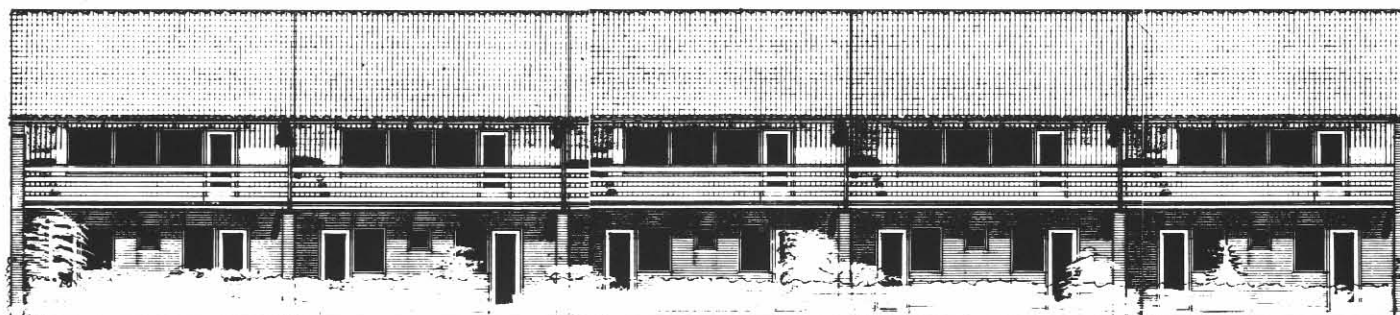
10 M BRED VEJ



FÆLLESAREAL

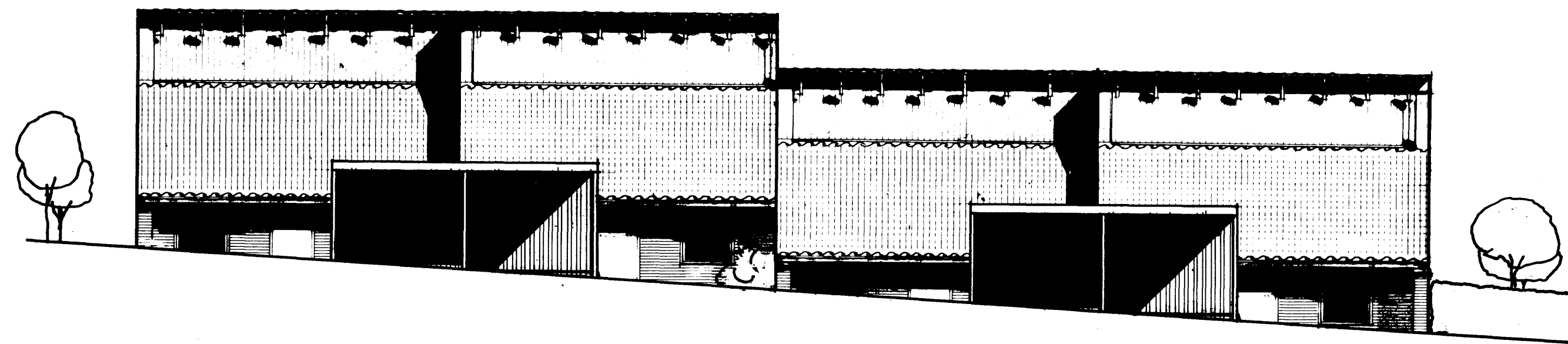
FÆLLESAREAL

FÆLLESAREAL

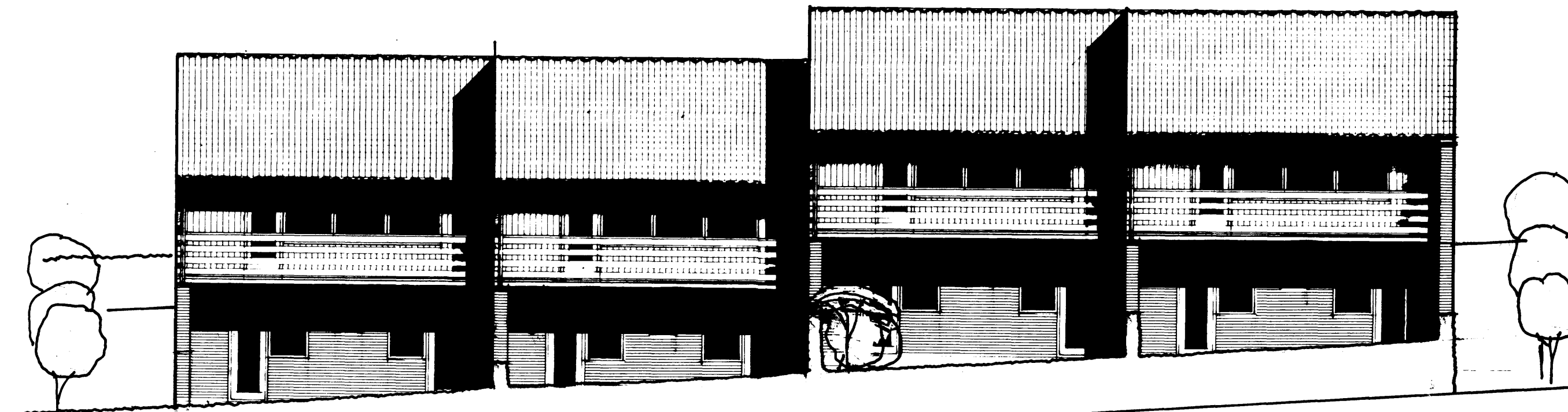


0 5 10 m

LOKALPLAN NR. 138  
ROSKILDE KOMMUNE  
Boligområde Himmelev nord  
Plan nr. 3. Illustrationer  
Byplanafdelingen. Mål 1:200  
Roskilde, den 25.-9. 1979  
Rev., den



FACADE MOD VEJ - ØST



FACADE MOD STI - VEST

0 1 2 3 4 5 m

LOKALPLAN NR. 138  
 ROSKILDE KOMMUNE  
 Boligområde Himmelev nord  
 Plan nr. 4. Illustrationer  
 Byplanafdelingen. Mål 1:100  
 Roskilde, den 25.-9. 1979  
 Rev., den

Vigen Campingplads

nøker-

BAUNE

ROSKILDE FJORD

FDR