

Nr. 44

Partiel byplan

for et område af

HIMMELEV BY OG SOGN

i Roskilde kommune

ROSKILDE
Felix Møllers Bogtrykkeri
1978

Indledning

Roskilde byråd vedtog den 26. juni 1973 partiel dispositionsplan nr. 2 som led i åjourføringen af den overordnede planlægning for kommunen. Denne plan — der afløser den af Himmelev kommune vedtagne dispositionsplan for Himmelev — indebærer, at Vestre og Østre Kirkevej nedlægges som bilvej på en strækning, således at den gennemgående biltrafik henvises til andre veje i området, i sidste omgang til et nyt vejsystem udenom Himmelev

For fodgængere og cyklister vil Kirkevej stadig være passabel i hele den nuværende udstrækning, idet den nedlagte del udlægges som sti.

Området langs Kirkevejens nordside — det kuperede terræn med slugten på ejendommene matr. nr. 7 av, 7 a m. fl., Himmelev by og sogn — er i den partielle dispositionsplan udlagt til park og legearealer, mens det hidtil har været udlagt til boligbyggeri.

For at sikre en gennemførelse af den partielle dispositionsplan i området har kommunen købt ejendommen matr. nr. 7 av, Himmelev by og sogn, af blikkenslagermester A. Conradsen, mens ejendommen matr. nr. 7 a, ibd., der har tilhørt fabrikant H. Stryhn, er overtaget af kommunen ved et mageskifte med et tilgrænsende areal af kommunens ejendom matr. nr. 8 a, ibd., hvorved fabrikant H. Stryhn opnår mulighed for at bygge lige så meget, som det havde været muligt på ejendommen matr. nr. 7 a, ibd., samtidig med at den partielle dispositionsplans udlæg af slugten til park og legeareal i store træk fastholdes.

De arealer, der har tilhørt fabrikant H. Stryhn, ligger i byzone, mens kommunens arealer på ejendommen matr. nr. 8 a, ibd., ligger i landzone. For at gennemføre et mageskifte, der forudsætter byggeri på ejendommen matr. nr. 8 a, ibd., er det nødvendigt, at

dette areal inddrages i byzone. Dette har kunnet gøres ved at udføre den mere detaljerede planlægning, som partiel byplanvedtægt nr. 44 repræsenterer.

Planen sikrer i forbindelse med det ovennævnte udlæg til boligformål en afgrænsning af de grønne friarealer omkring slugten.

Det eksisterende erhvervsområde tilhørende H. Stryhn A/S er indpasset i området, idet fabriksbyggeri skal holdes bag en fastlagt byggelinie, og der på arealet mellem denne linie og park- og legearealerne etableres en beplantning.

Et mindre erhvervsområde er i planen udlagt som en fortsættelse og afrunding af det eksisterende erhvervsområde ved Himmelev Bygade.

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Roskilde kommune.

§ 1.

Byplanvedtægtens område.

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme matr. nr. 7 as, 7 at, 7 au, 7 av, 7 cb, 7 ci, 7 ck samt dele af matr. nr. 7 a, 7 cd, 7 cg, 7 dp, 8 a, 8 r, 8 s, 9 aa, alle af Himmelev by og sogn, samt alle parceller, der efter den 1. marts 1976 er udstykket eller udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2.

Områdets anvendelse.

2.1 Boligområder.

2.1.1 Tæt og lav boligbebyggelse.

Det på kortbilaget viste område mærket A.

Området må med nedennævnte undtagelser, jfr. § 2, stk. 1.3, kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres tæt og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af række- og kædehuse o. lignende.

2.1.2 Åben og lav boligbebyggelse.

De på kortbilaget viste områder mærket B og C.

Området må med nedennævnte undtagelser, jfr. § 2, stk. 1.3, kun anvendes til boligformål og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

2.1.3 Fælles bestemmelser for boligområder.

Der må indenfor områderne ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser, sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives alene af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede ved den pågældende bolig. Der kan således i boligen med byrådets særlige tilladelse indrettes mindre handels- og værkstedsvirksomheder, f. eks. til kunsthåndværk samt reparationsvirksomhed m. m., såfremt denne virksomhed kan indrettes uden, at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres.

Medmindre virksomheden omfattes af det foranstående, må der således ikke indrettes bebyggelse til eller udøves erhvervsvirksomhed, såsom handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

Uanset foranstående bestemmelser kan der, efter byrådets nærmere godkendelse, opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg til betjening af området.

2.2 Erhvervsområder.

2.2.1 Industriområde.

Det på kortbilaget viste område mærket D.

Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Byrådet kan endvidere tillade, at der i området opføres eller indrettes en bolig, når denne tjener som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

2.2.2 Værkstedsområde.

Det på kortbilaget viste område mærket E.

Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse

til eller udøves mindre industri- og værkstedsvirksomhed og lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. På hver ejendom må endvidere opføres eller indrettes en hellig, når denne tjener som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

2.2.3 Fællesbestemmelser for erhvervsområder.

Der må på ejendommene ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for den omliggende bebyggelse og det offentlige område.

2.3 Offentlige formål.

Det på kortbilaget viste område F.

Området forbeholdes til offentlige formål (rekreativt område og stiareal).

§ 3.

Trafikforhold.

3.1 Udlæg af veje og stier.

Der udlægges areal til følgende nye veje* og stier med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:

Vejen A-B udlægges i en bredde af 12 m som en forlængelse af Himmelev Bygade, bivej nr. 279.

Vejen B-C udlægges i en bredde af 13 m, indenfor hvilket profil også stiforbindelsen k-l forudsættes etableret.

Kørende adgang til boligområde A forudsættes at finde sted ved punktet C ad en vej, der udlægges i en bredde af 12 m. Den endelige beliggenhed vil blive fastlagt i en bebyggelsesplan for området.

Vejen E-F udlægges i en bredde af 12 m, svarende til den øst-vestgående del af Engholmvej, bivej nr. 366.

Kørende adgang til boligområde C og erhvervsområde D skal

* Opmærksomheden henledes på, at der ved vejtilslutninger vil blive foretaget afskæring af hjørnerne samt pålagt oversigtsservitutter i overensstemmelse med ministeriet for offentlige arbejders vejregler.

foregå ad eksisterende indkørsler, henholdsvis ved punkterne G og H, som vist på kortbilaget.

Stien mellem punkterne a og d udlægges indenfor Østre og Vestre Kirkevejs eksisterende vejprofil (bivej nr. 277).*

Stien f-i udlægges i en bredde af 6 m.*

Stien g-h udlægges i en bredde af 6 m.*

Stien i-k udlægges i en bredde af 7 m.*

Indenfor friarealerne, områderne på kortbilaget mærket F og A2 (jfr. § 5, stk. 1.1) etableres et internt stisystem, der forbinder punkterne b, c, d, e og f. Den endelige beliggenhed af det interne stisystem indenfor vedtægtsområdet vil om fornødent blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.

Vedtægtsområdet forbindes med de omliggende områder med stiforbindelser ved punkterne c, d, e og i.

3.2 Nedlæggelse af veje.

Østre og Vestre Kirkevej, bivej nr. 277, forudsættes nedlagt, fra punkt a til punkt d.**

Engholmvej, bivej nr. 366, forudsættes nedlagt fra punkt F til Østre Kirkevej og erstattes med vej E-F.

Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

3.3 Vejbyggelinier.

Langs vej A-B pålægges en byggelinie på 6,00 m fra vejskel.

Langs vej B-C pålægges en byggelinie på 5,00 m fra vejskel.

For så vidt angår andre byggelinier se endvidere § 5, stk. 2.1 og stk. 2.2.

§ 4.

Udstykninger.

4.1 Boligområder.

4.1.1 Tæt og lav boligbebyggelse.

Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 400 m² for grunde til kædehuse og 300 m² for grunde til rækkehuse. Disse grundstørrelser er eksklusive vejareal.

* Opmærksomheden henledes på, at en stis udlægsbredde inkluderer areal til rabat og beplantning m. v. langs stien. Ved fastlæggelsen af stiens detaljerede udformning kan stien således tilpasses områdets karakter m. h. t. terrænform, belægning, belysning, bænke, beplantning etc.

** Kørende adgang til ejendommen matr. nr. 7 og, Himmelev by og sogn, forudsættes etableret ad en indkørsel mellem stien og ejendommens nuværende skel.

En del af mindstegrundarealet kan af byrådet tillades udlagt som fælles opholds- eller parkeringsareal.

4.1.2 Åben og lav boligbebyggelse.

Der må indenfor områderne B og C ikke foretages nogen udstykning.

4.2 Erhvervsområder.

4.2.1 Industriområde.

Der må indenfor område D ikke foretages nogen udstykning, bortset fra sammenlægning af matrikelnumre indenfor området.

§ 5.

Bebyggelsens omfang og placering.

5.1 Boligområder.

5.1.1 Tæt og lav boligbebyggelse.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,25.

Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager, som etage medregnes udnyttet tagetage, manzardetage og kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det tilstødende terræn.

Bebyggelse indenfor område A må kun opføres på grundlag af en samlet og af byrådet godkendt bebyggelsesplan for hele området.

Et væsentligt træk i denne bebyggelsesplan skal være, at bebyggelsen tilpasses det naturlige terræn.

Såfremt der ikke kan opnås enighed om bebyggelsesplanens indhold, vil planen blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.

Bebyggelsen må kun opføres indenfor det på vedhæftede kortbilag betegnede område A 1.

Det på vedhæftede kortbilag betegnede område A 2 må ikke bebygges, men udlægges som fælles friareal og stiareal for bebyggelsen i område A.

5.1.2 Åben og lav boligbebyggelse.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2.

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Som etage medregnes manzardetage og kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det tilstødende terræn.

5.2 Erhvervsområder.

5.2.1 Industriområde.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2.

Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det af bygningsmyndigheden fastsatte niveauplan.

Bygninger skal holdes indenfor den på kortbilaget viste bygge-
linie, der fastlægger grænsen for tilbygninger til eksisterende
fabriksanlæg mod nord, øst og syd.

Arealet, der på kortbilaget er angivet med prikket signatur, mellem denne bygge-
linie og skel må ikke under nogen form be-
nyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde, og må
kun med byrådets særlige tilladelse benyttes som opholds- eller
parkeringsareal. Beplantning og vedligeholdelse af de omhandlede
arealer forudsættes at skulle ske i henhold til overenskomst med
grundejerne og foretages af disse.

5.2.2 Værkstedsområde.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,4.

Bygninger må, hvor etagehøjden er 3,0 m eller derunder, opføres med to fulde etager uden udnyttet tagetage. Hvor etage-
højden er over 3,0 m, må bygningerne kun opføres med en etage
uden udnyttet tagetage

Erhvervsbygninger skal placeres i overensstemmelse med en
byggelinie 20 m fra skel mod stien i-k.

En eventuel bolig, tilladt i medfør af § 2, stk. 2.2, skal placeres
i et område, der begrænses af byggelinierne henholdsvis 5 m og
20 m fra skel mod stien i-k.

Arealet, der på kortbilaget er angivet med prikket signatur, mellem vest- og nordskel og byggelinierne beliggende 5 m inden-
for disse skel, må ikke under nogen form benyttes til oplag, som
gårdsplads eller på lignende måde.

Beplantning og vedligeholdelse af de omhandlede arealer forud-
sættes at skulle ske i henhold til overenskomst med grundejerne
og foretages af disse.

5.2.3 Fællesbestemmelser for erhvervsområder.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lig-
nende gives et ordentligt udseende, ligesom der ved oplagring af
materialer, affald o. lign. skal overholdes en passende orden.

§ 6.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted. Herfra dog undtaget de ejendomme, hvorpå der af byrådet, i medfør af § 2, stk. 1.3, stk. 2.1 og stk. 2.2 er meddelt tilladelse til erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde kan finde skiltning og reklamering sted i det efter byrådets skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art.

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 7.

Byplanvedtægtens overholdelse.

Før noget byggeri påbegyndes, eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og deres omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

§ 8.

Eksisterende bebyggelse.

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom.

Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 9.

Påtaleret.

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Roskilde byråd.

§ 10.

Dispensation fra og ændring af byplanvedtægten.

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan kun ske efter byrådets vedtagelse og med miljøministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

§ 11.

Vedtagelses- og stadfæstelsespåtegning.

Således vedtaget af Roskilde byråd.

Roskilde, den 15. september 1976.

P. b. v.

JOHN IVERSEN

/ N. Borchersen.

8. kt. j. nr. P. 440/3 8-15.

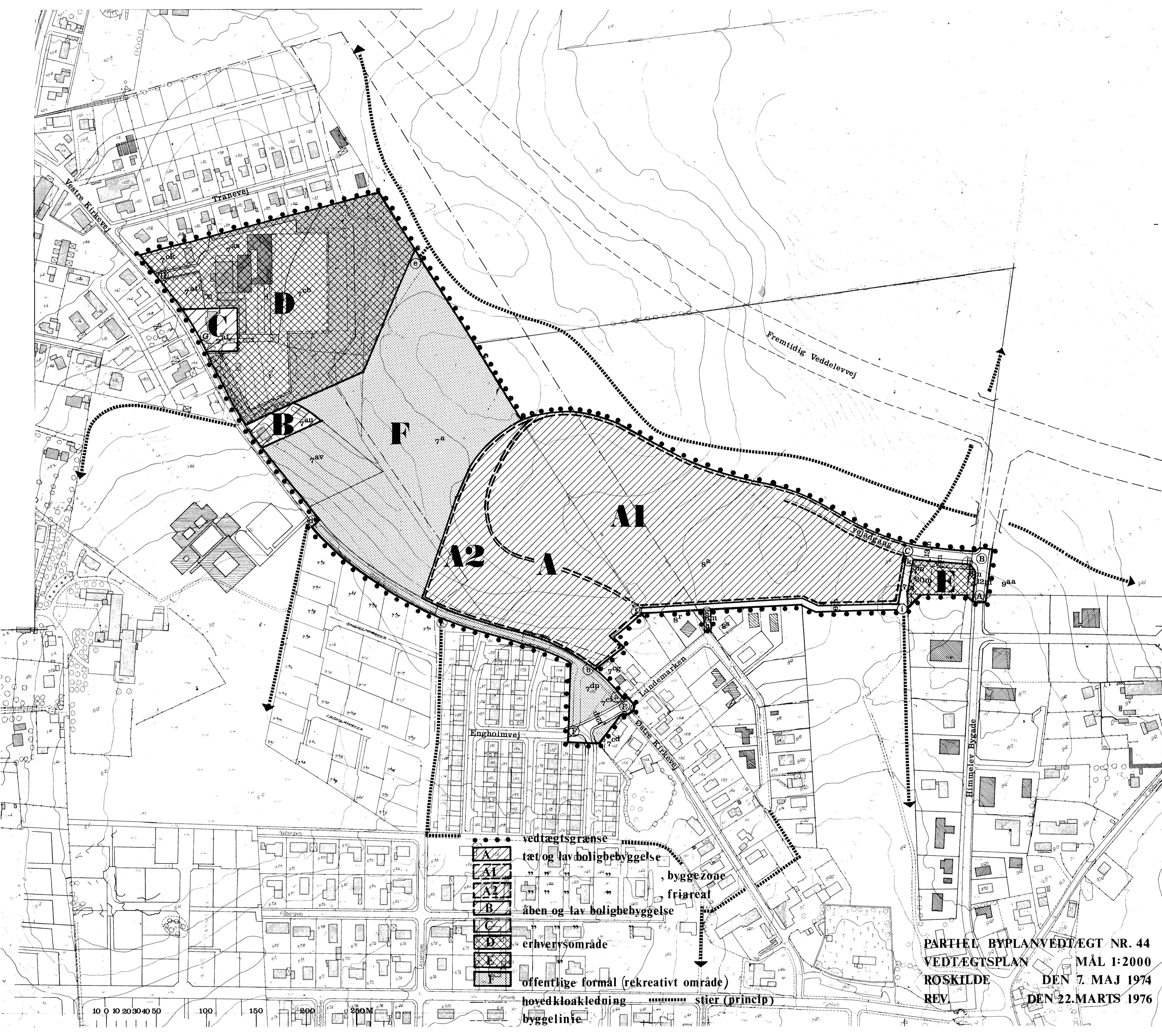
Foranstående byplanvedtægt godkendes i medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970, jfr. miljøministeriets bekendtgørelse nr. 541 af 27. oktober 1976).

Planstyrelsen, den 21. januar 1977.

P. D. V.

DAVID MUNCK

eksp.sekr.



- vedtægtsgrænse
- A tæt og lav boligbebyggelse
- A1 " " " " byggezone
- A2 " " " " friareal
- B åben og lav boligbebyggelse
- C erhvervsområde
- D offentlige formål (rekreativt område)
- hovedkloakledning
- stier (princip)
- byggelinje

PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 44
 VEDTÆGTSPLAN MÅL 1:2000
 ROSKILDE DEN 7. MAJ 1974
 REV. DEN 22. MARTS 1976

10 0 10 20 30 40 50 100 150 200 250M