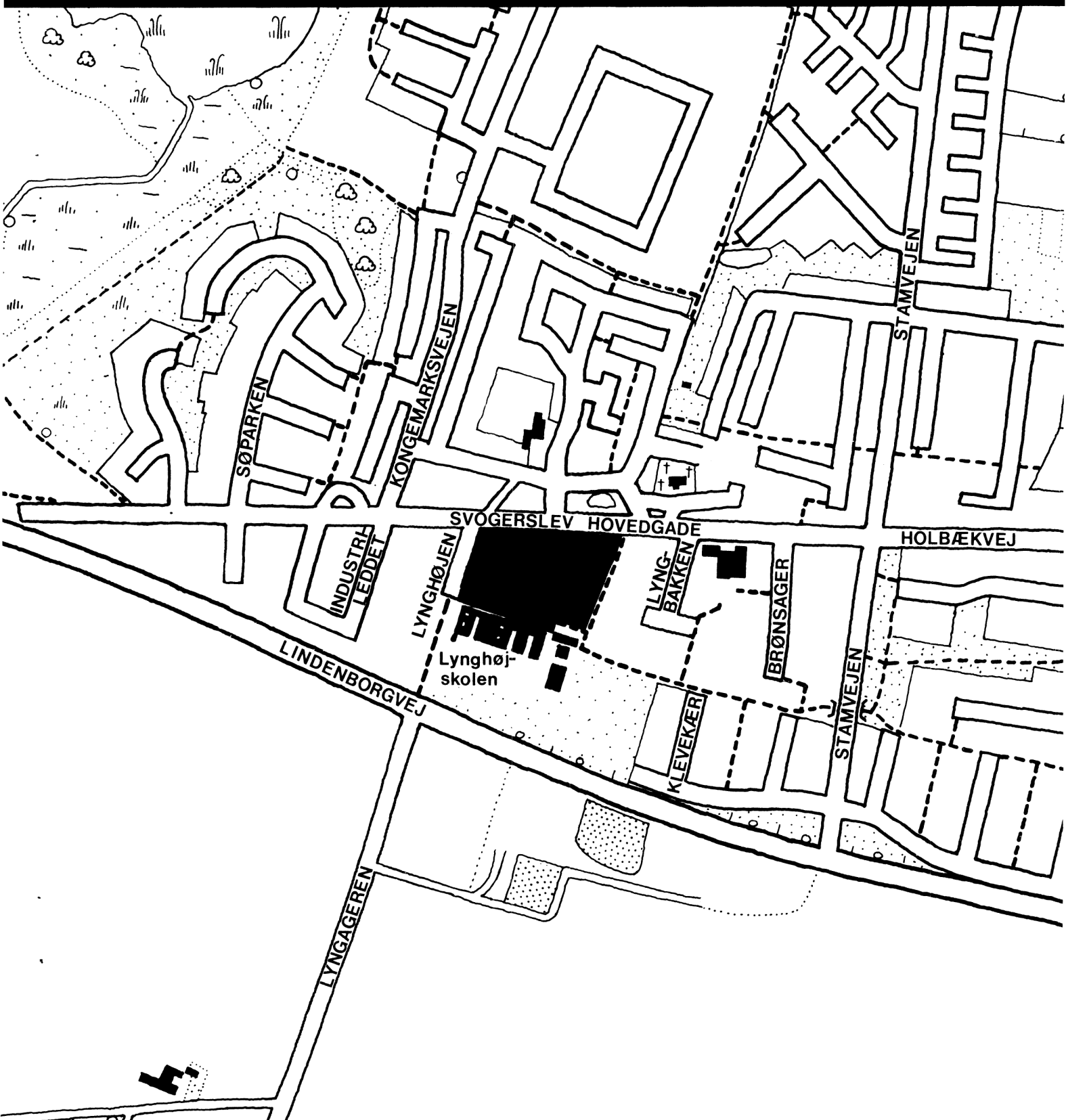


# ROSKILDE KOMMUNE



# LOKALPLAN NR. 201

# ROSKILDE KOMMUNE

Lokalplan nr. 201

Lynghøjgård - Svogerslev.

## REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN:

### INDLEDNING:

Den hidtidige planlægning for området omkring Lynghøjgård i Svogerslev er bl.a. udtrykt i partiel byplanvedtægt nr. 35. Denne plan udlagde området mellem Svogerslev Hovedgade og Lynghøjsskolen til henholdsvis tæt-lav boligbebyggelse og parkeringsplads til skolen.

Det har senere vist sig, at den dengang planlagte parkeringsplads er størrelsesmæssigt og økonomisk i overkanten af, hvad der er behov og mulighed for at realisere.

Da ejeren af Lynghøjgård (efter bestemmelserne i kommuneplanloven) bad kommunen om at overtage det areal, der i partiel byplanvedtægt nr. 35 er udlagt til parkeringsplads, gav byrådet - i konsekvens af at man ikke ønskede at erhverve hele arealet - en forhåndsgodkendelse til, at størstedelen af dette areal i stedet kunne anvendes til boligbebyggelse.

Kommunen købte derfor kun et mindre areal på godt 800 m<sup>2</sup> til udvidelse af den eksisterende parkeringsplads.

Ejeren af Lynghøjgård har ønsket at beholde landbrugsbygningerne og et ca. 5.000 m<sup>2</sup> stort haveareal omkring disse og har derfor i første omgang frasolgt ca. 15.000 m<sup>2</sup> til boligbebyggelse.

### Lokalplanens formål:

Det er lokalplanens formål:

at give mulighed for opførelse af 52 nye boliger på arealet umiddelbart syd for Lynghøjgård og at fastlægge principperne for udformning og placering af disse boliger samt veje, stier og fællesarealer m.v.

at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for det eksisterende par-

celhusområde langs Svogerslev Hovedgade.

at sikre en mindre udvidelse af parkeringspladsen ved Lynghøjskolen.

LOKALPLANENS FOR-  
HOLD TIL ANDEN  
PLANLÆGNING:

Kommuneplanen:

De overordnede principper for planlægningen i området er fastlagt i kommuneplanen.

Det er heri fastlagt, at området kan anvendes til - henholdsvis tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for indpassning af offentlige institutioner eller lignende - og til offentlige formål skole, teatersal, institutioner og lignende.

Det er endvidere fastlagt, at bebyggelsesprocenten i boligområdet ikke må overstige 30, og at den i området til offentlige formål ikke må overstige 40, samt at der ikke må opføres bebyggelse med mere end 2 etager. Endelig er det bestemt, at boligantallet skal fastlægges, og at mindst 10% af boligområdet skal anvendes til samlet friareal for områdets beboere.

Partiel byplanvedtægt nr. 35.

Den hidtidige detailplanlægning for området er fastlagt i partiel byplanvedtægt nr. 35.

Det er heri bestemt, at den nordlige del af området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, som f.eks. rækkehuse og kædehuse og, at der inden for området tillige kan opføres mindre erhvervsvirksomheder, som almindeligvis drives i boligområder. Det er bestemt, at vejadgang til bebyggelsen og bebyggelsens udformning og placering m.v. skal fastlægges i en særlig plan for området. Udnyttelsesgraden må ifølge byplanvedtægten ikke overstige 0,25, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Det er endvidere bestemt, at den sydlige del af området skal anvendes til offentligt formål, parkering, institutioner og lignende. Der er udlagt vejadgang til området ad en ny øst-vest gående vej placeret lige nord for par-

køringspladsen, og der er planlagt etableret holdeplads for busser og taxaer m.v. foran skolens hovedindgang.

Da der ikke er overensstemmelse mellem bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 35 og de aktuelle planer for området, må der udarbejdes en lokalplan med det formål at justere bestemmelserne.

#### LOKALPLANENS INDHOLD:

Lokalplanen er opdelt i 4 områder benævnt A, B, C og D.

Denne opdeling har baggrund i områdernes forskellige anvendelse.

##### Område A.

De eksisterende boliger langs Svogerslev Hovedgade er pålagt bestemmelser, der svarer ret nøje til de eksisterende forhold, hvilket betyder, at området fortsat skal anvendes til parcelhusbebyggelse. Der er åbnet mulighed for, at ejendommen matr. nr. 12-b, (hvor bl.a. parkafdelingen i øjeblikket har til huse), på længere sigt kan udstykkes til 2 parcelhusgrunde.

##### Område B.

Området omfatter det areal, der er solgt fra Lynghøjgården samt et mindre areal, som kommunen ønsker at afhænde. Området er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, og det betyder bl.a., at en del af ladden til Lynghøjgård og de 2 boliger ved Lynghøjen må nedrives.

Der kan opføres 52 nye boliger på arealet. Det er tanken, at 20 af disse opføres som 2 rums boliger i 1 etage og resten som 3 rums boliger i 1 1/2 etage.

Husene skal opføres med murede facader, tagene dækkes med tagsten, og udhuse opføres i træbeklædning.

Der anlægges i første omgang 1 parkeringsplads pr. bolig, men der reserveres areal til yderligere 1/2 plads pr. bolig, som senere kan anlægges, hvis der bliver behov for det.

Den interne vej i området tænkes anlagt som stillevej. De viste stier og friarealer m.v. anlægges som vist på kortbilaget.

Det er endvidere bestemt, at der skal oprettes en grundejerforening for område B.

#### Område C.

Området omfatter bygninger og have til landbrugsejendommen Lynghøjgård. Markerne, som drives fra gården, ligger uden for lokalplanens område. Lynghøjgård er den sidste endnu fungerende landbrugsejendom, der er tilbage i selve Svogerslev by. Både bygningerne og haven omkring disse er velholdte og velproportionerede og udgør tilsammen en værdifuld helhed.

Der er derfor i lokalplanen truffet bestemmelser om, at bygningerne ikke må nedrives, og at større træer ikke må fældes uden kommunens særlige tilladelse. Der er endvidere truffet bestemmelser om, at området ikke må udstykkes eller bebygges, og at bygningerne ikke må tages i brug til anden anvendelse, før der er truffet bestemmelser herom i en supplerende lokalplan for dette område.

#### Område D.

Området omfatter den eksisterende parkeringsplads ved Lynghøjskolen og et mindre areal til udvidelse af denne. Det er tanken, at der som vist på kortbilag 2 skal etableres en række skråparkeringspladser nord for de allerede anlagte pladser, og at der skal anlægges en ensrettet vej til betjening af disse pladser.

#### **LOKALPLANENS RETS- VIRKNINGER:**

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 ka-

rakter af det område, der søges skabt  
(eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokal-  
planen kan kun gennemføres ved tilve-  
jebringelse af en ny lokalplan.

# ROSKILDE KOMMUNE

## Lokalplan nr. 201

### Lynghøjgård - Svogerslev.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Lokalplanen har til formål:

- at revidere bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 35.
- at give mulighed for, at der kan opføres 52 nye boliger syd for Lynghøjgård.
- at fastlægge principperne for udformningen af disse boliger.
- at fastlægge principperne for udformning og placering af interne veje, stier, parkeringspladser, friarealer m.v. i bebyggelsen.
- at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for det eksisterende boligområde langs Svogerslev Hovedgade.
- at fastlægge bestemmelser for stuehus og driftsbygninger til landbrugsejendommen Lynghøjgård.
- at fastlægge udformningen af parkeringspladsen ved Lynghøj-skolen.
- at sikre en beskyttelse af den værdifulde del af den eksisterende beplantning i området.

#### § 2. LOKALPLANENS OMRÅDE.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr. nre.:

4-b, 12-b, 12-k, 12-p, 12-q, 19-b, 19-c, 19-d, 24-b, 41-a samt del af 4-a af Svogerslev By, Svogerslev, samt alle parceller, der efter den 18. november 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Desuden omfatter lokalplanen det umatrikulerede vejareal nord for Lynghøj-skolen.

Lokalplanen opdeles i delområderne A, B, C og D.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

#### Område A.

Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse. På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes 1 bolig.

#### Område B.

Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og fællesfaciliteter for områdets beboere.

#### Område C.

Området må fortsat anvendes til landbrug, men kan efter nærmere bestemmelser i en supplerende lokalplan overgå til boligformål.

#### Område D.

Området må kun anvendes til offentligt formål - parkering.

### § 4. UDSTYKNING.

#### Område A.

Der må ikke ske nogen udstykning fra eksisterende grunde inden for område A.

Undtaget herfra er dog matr. nr. 12-b, der kan deles i 2 parceller, som vist med punkteret linie på kortbilag 1.

#### Område B.

Området kan udstykkes således, at hver bolig med havearealer udgør en parcel. Det resterende areal (parkeringspladser, opholdsarealer og stræder m.v.) skal udgøre en fælleslod for de udstykkede parceller.

#### Område C.

Udstykning må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

### § 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

#### Udlæg af veje.\*

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 1.

Vej A-A udlægges med en kørebanebredde på 5 m og indrettes som stillevej.

---

\* Opmærksomheden henledes på, at den under 12. januar 1933 tinglyste byggelinie langs Svogerslev Hovedgade vil blive søgt afløst.



Vejen afsluttes i en parkeringsplads/vendeplads.

Sti b-b udlægges som gangsti i 2 m's bredde.

Sti c-c udlægges som fællessti i 4 m's bredde.

Sti d-d og e-e udlægges som gangstier i 2 m's bredde.

Sti b-b og sti c-c forlænges ud over lokalplanens grænse mod øst og forbindes med den eksisterende skolesti.

Ud over disse stier udlægges de nødvendige interne stier i princippet som vist på kortbilag 2.

#### Parkering.

Indenfor område B udlægges arealer til parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig. Herudover reserveres areal til yderligere 0,5 parkeringsplads pr. bolig på torvet i den østlige del af bebyggelsen.

Den eksisterende parkeringsplads i område D udvides i princippet som vist på kortbilag 2.

### § 6. BEBYGGELSENS OMFANG- OG PLACERING.

#### Område A.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,0 m over terræn.

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem  $40^{\circ}$  og  $50^{\circ}$ .

Mindre udhuse, garager og lignende kan tillades udført med mindre taghældning efter byrådet godkendelse.

Bebyggelsen på de 2 parceller af matr. nr. 12-b kan sammenbygges over naboskel og skal opføres inden for det på kortbilag 1 viste byggefelt.

#### Område B.

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 30 (inkl. interne veje, stier og andre fællesarealer).

Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag 1 viste byggefelter. Bebyggelsen kan placeres i naboskel.

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,0 m over terræn.

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 50°.

Mindre udhuse, garager og lignende kan opføres uden for byggefeltene og kan tillades udført med mindre taghældning efter byrådets godkendelse.

#### Område C.

Bygningerne må kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med byrådets særlige tilladelse. Opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bygninger må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

#### Område D.

Området må ikke bebygges. Der kan eventuelt tillades opført mindre bygninger som f.eks. cykelskure.

### **§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

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

Ydervægge udføres af murværk og skal fremstå som blank mur eller pudset eller vandskuret murværk. Gavltrekanter, udhuse, garager eller lignende kan udføres i andre materialer.

Tage dækkes med tagsten.

Mindre bygninger, skure, garager eller lignende kan opføres i andre materialer.

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.

### **§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.**

De på kortbilag 1 - med signatur - viste træer og levende hegn må ikke beskadiges, og de må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

Beskæring af disse træer og beplantninger skal foretages efter byrådets nærmere anvisninger.

Ingen anlægsaktivitet i nærheden af disse træer og beplantninger må iværksættes, før der er truffet særlig aftale med kommunen om, hvorledes disse sikres en effektiv beskyttelse.

I område B må hegn kun etableres som levende hegn/hæk eller lave plankeværker eller lignende. Plankeværker over 1,2 m's højde må kun etableres med byrådets særlige tilladelse.

Terrænregulering må kun foretages efter en af bygningsmyndigheden godkendt terrænreguleringsplan.

For samtlige fællesarealer i område B, herunder veje, stier, parkeringspladser m.v. skal der udarbejdes haveplaner, der nærmere redegør for disses indretning. Disse planer skal godkendes særskilt af byrådet.

Belysning af interne veje, stier og andre færdselsarealer i område B skal etableres som parkbelysning.

#### **§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.**

Samtlige nye boliger skal tilsluttes Roskilde Vandforsyning og Svogerslev Fjernvarmecentral. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Der kan tillades anvendt solfangere, varmepumpe og brændeovne efter byrådets nærmere anvisninger.

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

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fælles antenneanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

#### **§ 11. GRUNDEJERFORENING.**

Der skal oprettes en grundejerforening for område B med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området.

Grundejerforeningen skal tage skøde på de udlagte fællesarealer og faciliteter og skal forestå drift og vedligeholdelse af disse.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

#### **§ 12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.**

Den under den 13. juni 1974 af Miljøministeriet godkendte partielle byplanvedtægt nr. 35 ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

#### **VEDTAGELSESPÅTEGNING.**

Således vedtaget af Roskilde byråd.

Roskilde den 24. juni 1987

P.b.v.

Kirsten Feld  
fg. borgmester

/N. Borchersen

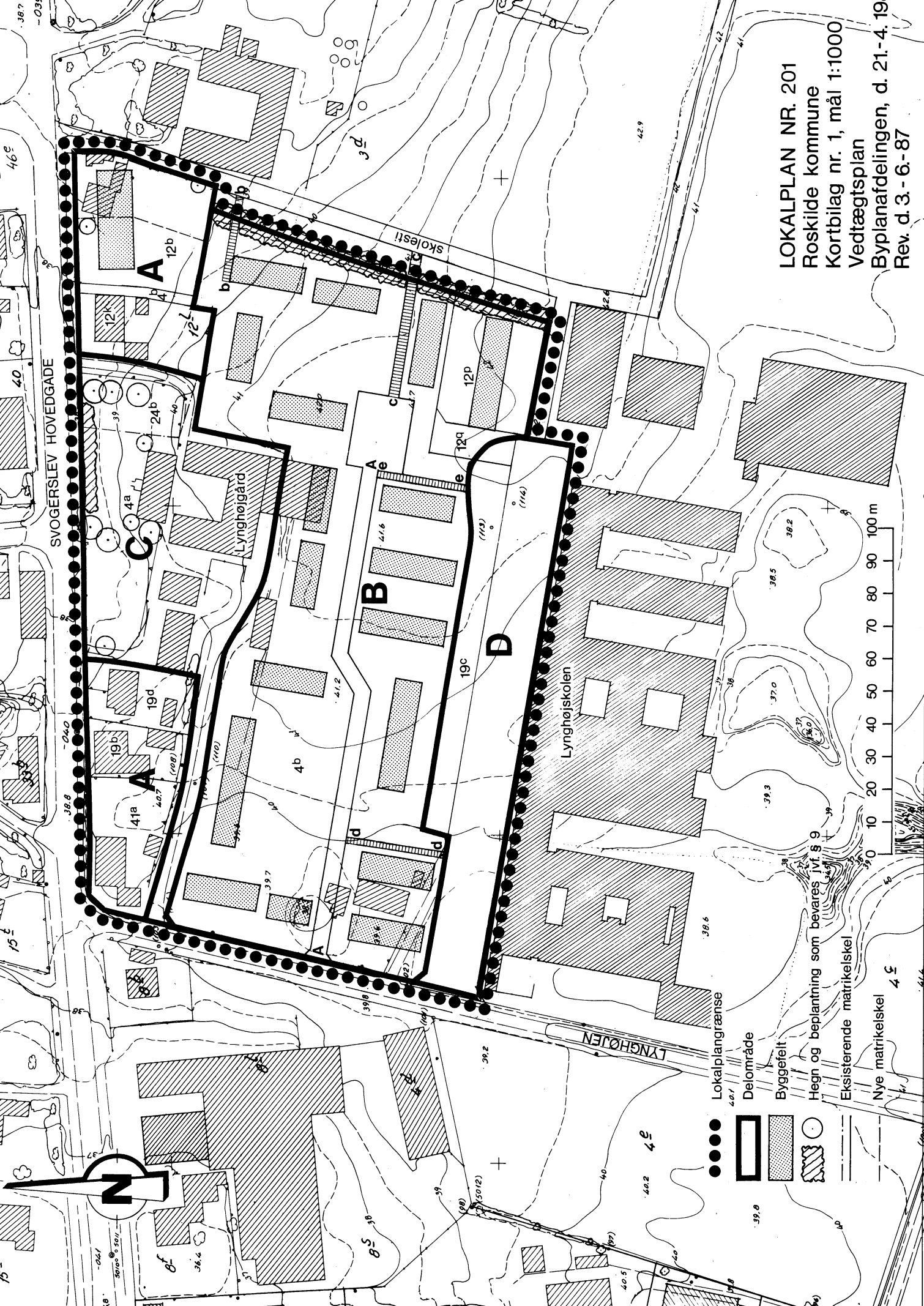
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Roskilde byråd, den 18. november 1987.

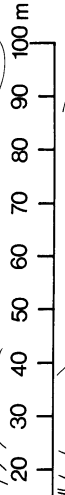
P.b.v.

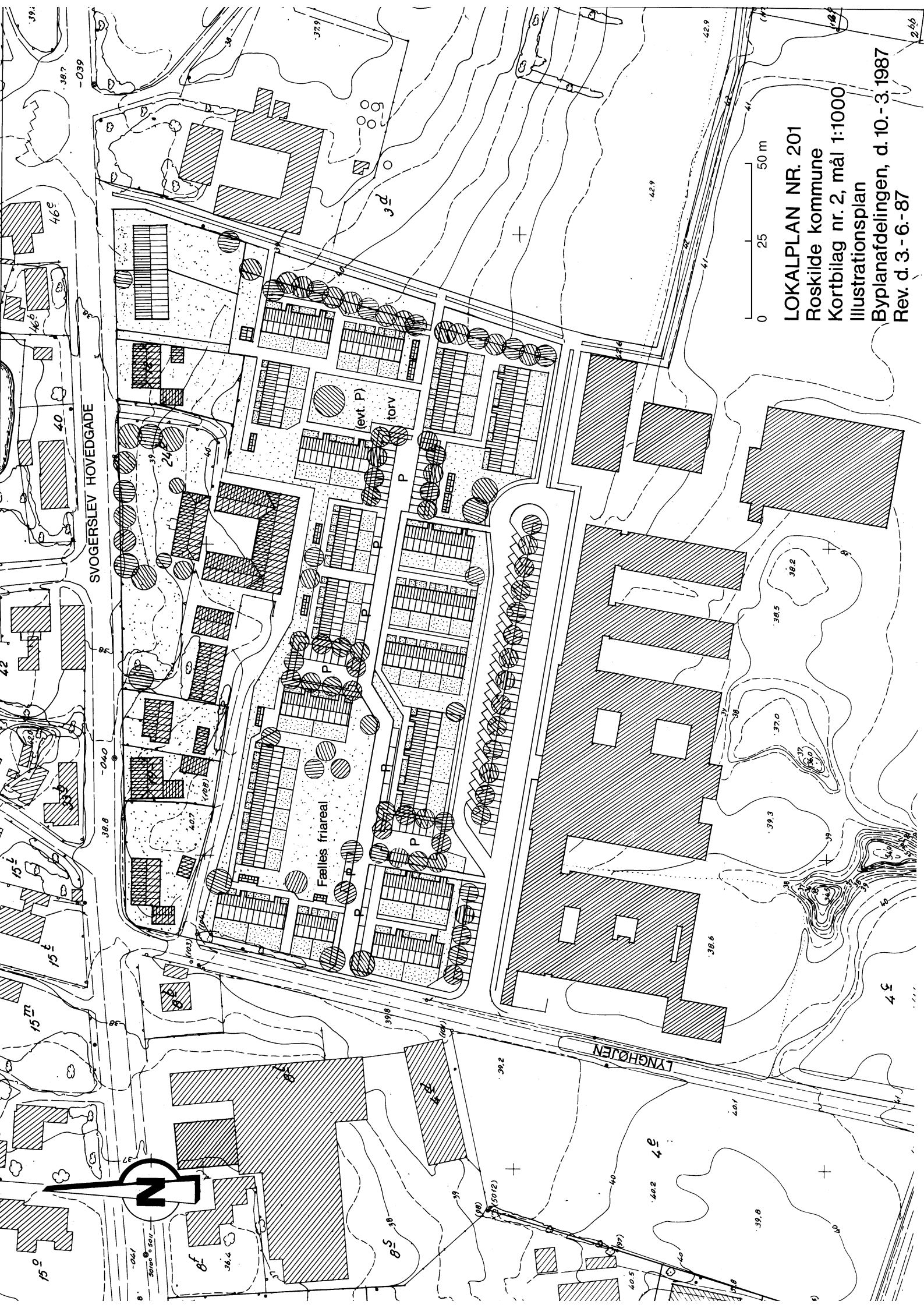
Henrik Christiansen  
/N. Borchersen

**LOKALPLAN NR. 201**  
 Roskilde kommune  
 Kortbilag nr. 1, mål 1:1000  
 Vedtægtsplan  
 Byplanafdelingen, d. 21.-4. 1987  
 Rev. d. 3.-6.-87



- Lokalplangrænse
- Delområde
- Byggefelt
- Hegn og beplantning som bevares jvf § 9
- Eksisterende matrikelskel
- Nye matrikelskel





SVOGERSLEV Hovedgade

Fælles friareal

(evt. P) torv

LYNGHØJEN

0 25 50 m

LOKALPLAN NR. 201  
 Roskilde kommune  
 Kortbilag nr. 2, mål 1:1000  
 Illustrationsplan  
 Byplanafdelingen, d. 10. - 3. 1987  
 Rev. d. 3. - 6. - 87



