

Grundejerforeningen Sandhøj i Snoldelev

Lokalplan 599



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

| | |
|---|----|
| Forord | 4 |
| Baggrund | 6 |
| Lokalplanområdet | 7 |
| Formål og indhold | 7 |
| Forhold til anden planlægning | 8 |
| Kommuneplan | 9 |
| Byplanvedtægt og deklaration | 9 |
| Vej- og stiplanlægning | 10 |
| Skoledistrikt | 10 |
| Klimatilpasning | 11 |
| Tilladelser fra andre myndigheder | 12 |
| Miljø | 12 |
| Forurening | 13 |
| Dispensation fra lokalplanen | 13 |
| §1 Formål | 14 |
| §2 Område og zonestatus | 14 |
| §3 Anvendelse | 15 |
| §4 Udstykning | 15 |
| §5 Vej-, sti- og parkeringsforhold | 15 |
| §6 Bebyggelsens omfang og placering | 16 |
| §7 Bebyggelsens ydre fremtræden | 17 |
| §8 Ubebyggede arealer og terræn | 19 |
| §9 Grundejerforening | 21 |
| §10 Aflysninger af byplanvedtægt og lokalplan | 21 |
| §11 Lokalplanens retsvirkninger | 21 |
| §12 Vedtagelsespåtegning | 23 |
| Kortbilag 1 A - Eksisterende forhold | 25 |
| Kortbilag 1 B - Eksisterende forhold | 27 |
| Kortbilag 2 - Matrikelkort | 29 |
| Kortbilag 3 - Fremtidige forhold | 31 |

Teknik- og Miljøudvalget 5. december 2013

Offentlig høring 20. december 2013 - 21. februar 2014
Borgermøde 14. januar 2014

Plan- og Teknikudvalget 3. april 2014

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, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til planogudvikling@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 Teknik og Miljø, på biblioteket og borgerservicecentre 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 efter Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalgets behandling 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.

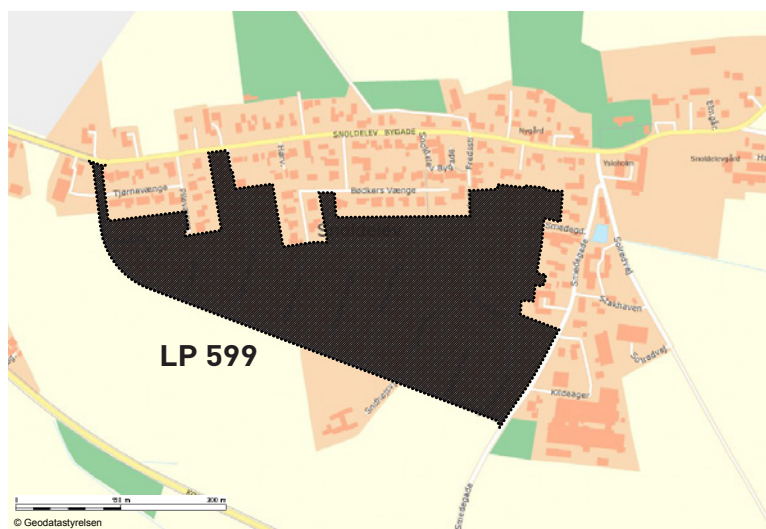
KLAGEMULIGHED

Byrådets vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens indhold.

Klage skal sendes til Roskilde Kommune senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Roskilde Kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Spørgsmål om planens lovlighed kan indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

Redegørelse



Lokalplanområdet i Snoldelev

Baggrund

Grundejerforeningen Sandhøj i Snoldelev har henvendt sig til Roskilde Kommune for at få udarbejdet et nyt plangrundlag, som kan "afløse" de gældende bestemmelser.

I dag er foreningen omfattet af en partiel byplanvedtægt fra 1967 og en deklARATION fra 1978. Byplanvedtægten og deklARATIONEN indeholder en række regler om blandt andet byggelinjer, placering af skure, valg af farver og materialer mm.

Størstedelen af medlemmerne er omfattet af både vedtægten og deklARATIONEN, men en mindre del er kun omfattet af byplanvedtægten, mens andre kun er omfattet af deklARATIONEN.

Det er foreningens opfattelse, at det ikke er hensigtsmæssigt med forskellige bestemmelser indenfor området og



Billedet viser en del af Agervænget som det ser ud i dag

7

at de nuværende bestemmelser er for restriktive og giver beboerne svære betingelser for at kunne bygge deres boliger om. Grundejerforeningen ønsker ligeledes, at det nye plangrundlag kommer til at gælde for alle medlemmer i grundejerforeningen.

Lokalplanområdet

Snoldelev er en mindre landsby i den sydlige del af Roskilde Kommune, ca. 10 km fra Roskilde By. Der bor cirka 1370 i landsbyen.

Lokalplanområdet omfatter grunderejerforeningen Sandhøj som dækker 113 husstande og som er beliggende i den syd-vestligedel af Snoldelev.

Området fremstår meget homogent og har overvejende 1-plans parcelhuse fra 1960'erne og 1970'erne med de karakteristiske 30 graders saddeltage og facader i gule eller røde mursten. Enkelte boliger er i 1½ plan - muligvis en senere ombygning.

Hele området fremstår med et grønt præg – grønne høje hække ud mod vejene og store træer i haverne. Boligvejene bindes fint samme af stisystemer, og der er ligeledes nem adgang til de fælles grønne områder med f.eks. legeplads.

Formål og indhold

Formålet er at få udarbejdet et nyt plangrundlag, der gælder for alle foreningens medlemmer og som indeholder en række bestemmelser som foreningen selv har ønsket, med fuld respekt for områdets karakter af åben lav bebyggelse. Samtidig forventes det nye plangrundlag at kunne ensrette og reducere sagsbehandlingen ved indsendte byggeansøgninger.

Billedet viser et parcelhus som det ser ud i dag.
Billede: BM Arkitekter



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.

Lokalplanområdet er i 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.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,2 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Snoldelev Mose. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Naturbeskyttelseslovens § 3 (bygge- og beskyttelseslinjer)

En del af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinje. Bygge- og beskyttelseslinjerne har til formål at sikre kirken som værdifuldt landskabselement, herunder indsyn til og udsigt fra kirken. Det er Roskilde Kommunes vurdering, at de evt. om- og tilbygninger som lokalplanen giver mulighed for, ikke strider mod formålet med naturbeskyttelsesloven. Vurderingen er begrundet i, at der ikke kan bygges højere end 8.5 meter.

Naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttede vandløb)

I den vestlige del af lokalplanområdet findes et beskyttet vandløb, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.



..og hvordan parcelhuset kunne se ud efter en større om- og tilbygning.
Billede: BM Arkitekter

9

Det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, berører ikke direkte vandløbet. Uanset lokalplanens bestemmelser, må der ikke uden særskilt dispensation fra Roskilde Kommune foretages ændringer i vandløbets tilstand.

Fingerplanen 2007

Lokalplanområdet ligger indenfor støjkonsekvenszonen fra Roskilde Lufthavn, hvor der som hovedregel ikke gives tilladelse til opførelse af ny boligbebyggelse.

Kommuneplan

I Roskilde kommuneplan 2009 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 5.B.336 og planlægningen skal derfor overordnet ses som medvirken til en bevaring af landsbymiljøet i Snoldelev.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende byggelinjer. Grundejerforeningen ønsker at få justeret på de eksisterende vejbyggelinjer fra 5 til 2,5 meter.

Derfor er forslag til kommuneplantillæg 33 fremlagt til offentlig høring sammen med forslaget til lokalplan 599.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 1 fra 28. november 1967 og deklARATIONEN fra 22. februar 1978 for området, som er omfattet af denne lokalplan.

Planlægning i forhold til nabokommuner

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

Billedet viser en af stierne der binder området sammen.



Redegørelse

Kollektiv trafikplanlægning

Fra Gadstrup Station er der gode togforbindelser mod Roskilde og Køge. Der er i dag busforbindelse fra Gadstrup og Snoldelev til Roskilde Station samt S-tog ved Solrød Strand.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Snoldelev Bygade eller fra Smedegade. I den overordnede vejplan har Sandhøjsvej status som primær fordelingsvej til de øvrige boligveje. Langs den nordlige side af Sandhøjsvej er der fortover der hænger sammen med fortoverne langs boligvejene.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger indenfor Gadstrup Skolens skoledistrikt. Forvaltningen har vurderet, at ændringerne af plangrundlaget har pt. ingen indflydelse på skolekapaciteten på Gadstrup Skole.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger i naturgasområde. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune.

Området er separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Afledningen af regnvand fra lokalplanområdet må ikke forøges i forhold til den befæstelsesgrad der er gældende for den eksisterende bebyggelse. Den tilladte befæstelsesgrad må ikke overstige de værdier der er beskrevet i Spildevandsplanen. Det påhviler grundejeren at godtgøre den fremtidige afledning i forhold til ovennævnte forud for igangsætning af byggeriet og i nødvendigt omfang forsinke regnvand inden for lokalplanområdet.



Kortet viser hvordan Sibækken forløber gennem Snoldelev.

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Snoldelev Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Dong Energy

Klimatilpasning (uddrag fra Vand og klimatilpasning – Handleplan 2013 - 16)

Kortlægning viser, at der er risiko for potentielt store oversvømmelser langs Sibækken ikke mindst gennem Snoldelev. Allerede nu har der været oplevet oversvømmelser på historisk vandlidende jorde i både Gadstrup og Snoldelev langs Sibækkens rørlagte forløb. Se kort øverst på siden.

Med udsigt til øgede vandmængder er der således behov for at være på forkant med undersøgelse af problemets reelle omfang.

Det er uklart, om der er et generelt problem med kapaciteten af det rørlagte vandløb gennem byerne, eller om der er tale om helt lokale flaskehalse.

Endvidere kan der i Gadstrup være tale om tilbagestuvning fra Skelbækken, hvor Sibækken og Skelbækken mødes. Dette skal afklares før indsatsen fastlægges.

Der gennemføres en undersøgelse af de rørlagte strækningers kapacitet og tilstand. Efterfølgende skal der tages stilling til behovet for udbedring, som led i en klimatilpasset renovering af rørene.

Denne klimatilpasning kan eventuelt ske som etablering af oversvømmelsesareal opstrøms uden for byerne.

Redegørelse

Både Snoldelev og Gadstrup indgår i spildevandsplanen vedrørende regnvandshåndtering.

Roskilde Forsyning har ansvaret for undersøgelser og eventuelle udbedringer.

Som en konsekvens af ovenstående har Roskilde Kommune vurderet, at der ikke kan gives byggetilladelser til om- og tilbygninger med kælder eller nye boliger med kælder indenfor lokalplanområdet.

Tilladelser fra andre myndigheder

Det er fortsat gældende at enhver statslig myndighed har vetobeføjelse overfor lokalplaner. Der skal rettes henvendelse direkte til det enkelte ministerium (dette sker automatisk gennem indberetning i PlanDK)

Miljø

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004, 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 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 599 og kommuneplantillæg 33 ikke er behov for at foretage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Forurening

Der er p.t en kortlagt forurening inden for lokalplanområdet. Matr. nr. 4fp (Snoldelev By, Snoldelev), der er en del af et vejareal, er kortlagt på vidensniveau 2 og er forurenede med affaldsforbrændingsslagger der indeholder tungmetaller i koncentrationer over Miljøstyrelsens grænseværdier. Jordarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen på matriklen kræver som udgangspunkt Miljømyndighedens godkendelse.

Derudover forventes jorden i lokalplanområdet i øvrigt, at kunne være lettere forurenede af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Derfor er området i øvrigt klassificeret som muligt lettere forurenede. Ved flytning af jord bort fra en matrikel, skal man derfor være opmærksom på de til enhver tid gældende regler for flytning af jord.

Generelt gælder, at enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager en forurening af jorden, skal standse arbejdet og underrette kommunen.

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.

Bestimmelser

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

Lokalplanens formål er at sikre

- mere fleksible bebyggelsesregulerende bestemmelser end tidligere
- at området fortsat fremstår med karakter af åben/lav bebyggelse
- at Sandhøjsvej fortsat fremstår med et markant grønt træk.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matr. nr. 4an, 4ct, 4cl, 4ch, 4cs, 4ci, 4cq, 4cr, 4cm, 4cn, 4co, 4cp, 4cu, 4cv, 4cx, 4cy, 4cæ, 4cz, 4da, 4db, 4dc, 4dd, 4de, 4df, 4dg, 4dh, 4dm, 4dp, 4do, 4dn, 4dr, 4ds, 4dt, 4du, 4dv, 4dx, 4dy, 4dz, 4dæ, 4dø, 4ea, 4eb, 4ec, 4ed, 4ee, 4ef, 4eg, 4eh, 4ei, 4ek, 4el, 4em, 4en, 4eo, 4ep, 4eq, 4er, 4es, 4et, 4eu, 4ev, 4ex, 4ey, 4ez, 4eø, 4eæ, 4fc, 4fd, 4fe, 4ff, 4fg, 4fh, 4fi, 4fk, 4fl, 4fm, 4fn, 4fo, 4fp, 5t, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5bg, 5bh, 8i, 8h, 8k, 8o, 8n, 16c, 16g, 16h, 19d og 7000i alle af Snoldelev By.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Bestemmelser

§ 3 Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 3

3.1

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åbent-lavt byggeri.

Nye enfamiliehuse skal opføres som lavenergibyggeri efter gældende bygningsreglement.

Delområde II må kun anvendes til grønne friarealer, med mulighed for indpasning af f.eks. legeredskaber.

§ 4 Udstykning

Der må ikke fortages udstykninger indenfor lokalplanområdet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Snoldelev Bygade eller Smedegade, som vist på kortbilag 3.

Hegn mod Sandhøjsvej skal bestå af levende hegn (f.eks. liguster, bøg, tjørn, naur el.lign.) eller fast hegn som tilplantes med egnede klatreplanter. Hegn må max. være 1,80 meter højt. Hegnet skal ligeledes være uden låger.

Indenfor lokalplanområdet må vejene A-A ikke ændres, med mindre det er til gavn for trafiksikkerheden.

Hvis der etableres afskærmning ud mod vejene A-A skal det udformes som levende hegn (f.eks. liguster, bøg, tjørn, naur el.lign.) eller som fast hegn i lærke træ op til 1,80 meter.

Afskærmning kan også udformes som stakit eller stensætning op til 80 cm.

Hvis der opsættes stakit skal det males i klassiske jordfarver¹, sorte, brunlige, grå eller hvide nuancer. Kun ikke imprægneret træ, f.eks. lærk må stå umalet.

5.2 Stier

Indenfor lokalplanområdet skal de eksisterende stier være anlagt med grus, græs eller befæstelse.

Afskærmning ud mod stier skal enten udformes som levende hegn (f.eks. liguster, bøg, tjørn, naur el.lign.) eller som fast hegn i lærke træ op til 1,80 meter.

Afskærmning kan også udformes som stakit eller stensætning op til 80 cm.

Hvis der opsættes stakit skal det males i klassiske jordfarver¹, sorte, brunlige, grå eller hvide nuancer. Kun ikke imprægneret træ, f.eks. lærk må stå umalet.

Levende hegn langs med stierne skal klippes/beskæres for at sikre fremkommelighed på stierne.

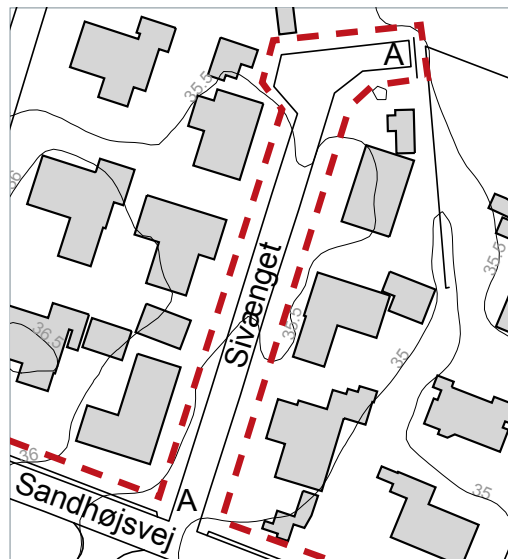
5.3 Parkering

Al parkering skal foregå på egen grund.

Der må ikke forekomme parkering af busser og lastbiler i området, bortset fra ved aflæsning af varer o.l.

¹ Klassiske jord farver:
Ultramarinblå,
brændt umbra,
dodenkopf,
oxydrød,
rød okker,
rå siena,
gul okker,
jernvitriolkalk,
grøn jord

Fig. 1
Skitsen viser et eksempel på de nye byggelinjer på 2,5 meter fra vejskel.



Bestemmelser

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6. 1

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ikke overstige 30.

6. 2 Beboelse

Langs med Sandhøjsvej og vejene A-A er der fastlagt byggelinjer på 2,5 meter fra vejskel, som vist på fig. 1.

Beboelsens facade eller gavl må ikke placeres tættere på vejskel end 2,5 meter.

Ved om- eller tilbygninger af eksisterende beboelse skal det sikres, at parkeringskravet kan overholdes.

Der kan ikke etableres kælder ved ny beboelse, om- eller tilbygninger.

6. 3

Beboelsen må kun opføres i 1 etage, med mulighed for udnyttet tagetage.

Den samlede bygningshøjde må ikke være over 8,5 meter og facadehøjden må ikke overstige 3,5 meter.

6. 4

Inden for lokalplanområdet skal tage på beboelse udformes en taghældning på minimum 25° og maksimalt 45°.

6. 5

Garage, carporte og udhuse

Garager, carporte og udhuse må ikke placeres tættere på vejskel end 2,5 meter. Dobbelt carport må ikke placeres tættere på vejskel end 3,5 meter.

Der må kun etableres enkeltgarager (til en bil). Der kan både etableres enkelt carport og dobbelt carport.

Tage på garager, carporte, udhuse og drivhuse skal udformes med en maksimale taghældning på 35°. Carporte kan dog også opføres med buede tage.

Udhuse og drivhuse ol. må ikke placeres tættere på skel til nabo, sti eller fællesarealer end 0,5 meter

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Beboelse

Ydermure på beboelse skal være pudset mur eller i tegl, enten som blank, pudsede, vandskurede, eller i træ. Hvis ydermure opføres i tegl tillades også mindre træpartier.

7.2

Tage på beboelse skal være i tegl, eternit, skiffer eller sort tagpap.

Tage må ikke være reflekterende. Glansgraden må maksimalt være 20.

Den samlede længde af kviste må, regnet i hver tagflade for sig, ikke være større end tagfladens halve længde.

Ovenlysvinduer kan frit placeres i tagfladen.

7.3 Farver

Evt. træpartier på beboelsen skal fremstå i klassiske jordfarver¹, sorte, brunlige, grå eller hvide nuancer. Døre, karme, vindskeder, vinduesbrystninger o.l. må gerne fremstå i andre farver.

7.4 Garage, carporte og udhuse

Garager skal opføres i samme materiale og farve som beboelsesbygningen. Carporte skal opføres i træ, stål eller tegl.

¹ Klassiske jord farver:

Ultramarinblå,
brændt umbra,
dodenkopf,
oxydrød,
rød okker,
rå siena,
gul okker,
jernvitriolkalk,
grønjord

Bestemmelser

Udhuse skal opføres i træ og skal males i klassiske jordfarver¹, sorte, brunlige, grå eller hvide nuancer. Kun ikke imprægneret træ f.eks. lærk, må stå umalet.

7.5

Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygningerne. Paraboler må kun placeres på terræn.

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, tilpasses* tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge.

** Med tilpasses menes, at anlægget skal placeres parallelt med tagfladens eller facadens hældning og så tæt på fladen som muligt. Dog tillades anden hældning ved placering af solfangere/solceller på flade tage i det omfang at anlægget ikke vil være synligt fra terrænniveau for naboer eller fra vej.*

§ 8 Ubebyggede arealer og terræn

8.1 Fælles friarealer

Fælles grønne områder skal fremstå ubebyggede og med beplantning af træer og buske samt græs. Områderne må kun anvendes til rekreative formål som f.eks. legeplads, petanque ol. Det vil dog være muligt at etablere mindre bebyggelse der understøtter formålet.

8.2

Afskærmning mod nabo(er) kan enten etableres som levende hegn (f.eks. liguster, bøg, tjørn, naur el.lign.) eller som fast hegn i max. 1,8 meter højt.

8.3

Det er tilladt at opstille både, campingvogne mv. på egen grund, såfremt disse afskærms mod vej, stier og fællesarealer af levende hegn (f.eks. liguster, bøg, tjørn, naur el.lign.) eller fast hegn som tilplantes med egnede klatreplanter. Hegnet skal være mindst være 1,5 meter højt og max. 1,8 meter højt.

Der må ikke forekomme oplag og affald på egen grund.

8.4

Spildevandsplanens maksimale tilladte befæstelsesgrad[#] for regnvand (0,25) skal overholdes. Overskrides denne skal der etableres nedsivning via faskine og/eller forsinkelsesbassin på grunden.

§ 9 Grundejerforening

Grundejerforeningen Sandhøj skal forestå drift og vedligeholdelse af stier og fælles friarealer indenfor lokalplanområdet.

§ 10 Aflysning af byplanvedtægt/lokalplan

Byplanvedtægt nr. 1 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

I deklARATION af 22. feb. 1978 aflyses punkterne A - områdets anvendelse B - benyttelse, C - byggepligt, D - oversigtsarealer/byggelinjer, E - adgangsforhold/hegn/have, F - veje/stier/fællesarealer, G - parkering/indkørsel/skiltning og H - vand-/kloakledninger/fælles antenneanlæg.

Desuden aflyses Lokalplan 53 for matr. nr. 8 o og 8 n, begge af Snoldelev By, Snoldelev.

§ 11 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.

Befæstelsesgraden er et tal, der udtrykker den andel af regnen, der strømmer til afløbssystemet fra et givet areal.

En befæstelsesgrad på f. eks.

0,30 svarer til, at max. 30 % af regnvandet på matriklens samlede grundareal må afledes uden forsinkelse.

Befæstede arealer udover bygninger indregnes med materialets permeabilitetsgrad.

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 indberettes i plansystem.dk.

§ 12 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Teknik- og Miljøudvalget den 5. december 2013

Torben Jørgensen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget

/

Martin Holgaard
Teknisk direktør

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Plan- og Teknikudvalget den 3. april 2014

Torben Jørgensen
Formand for Plan- og Teknikudvalget

/

Martin Holgaard
Teknisk direktør


Kortbilag 1A

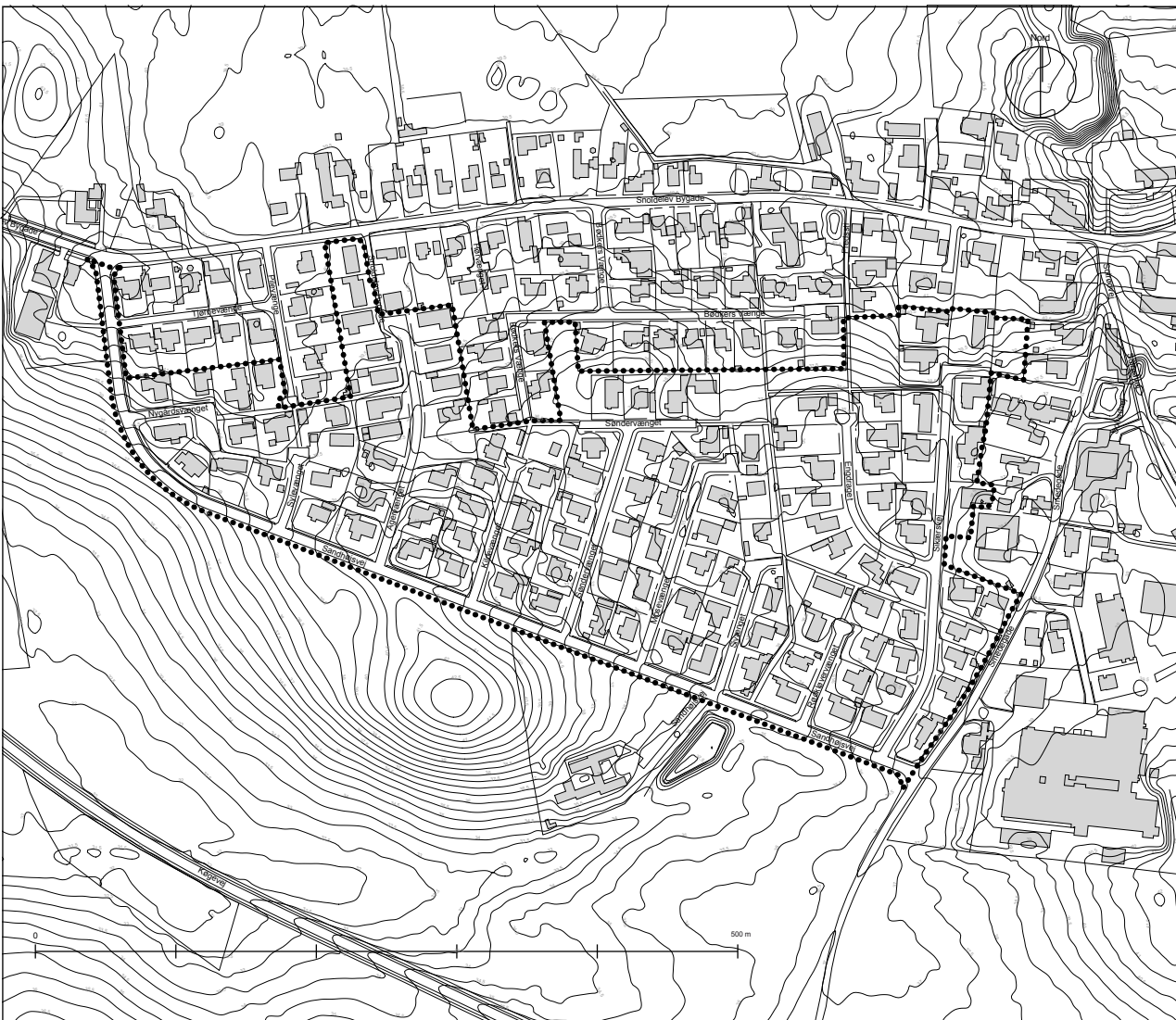
Eksisterende forhold

Signatur:

•••••••• Lokalplanafgrænsning

35
 Terrænkurver

 Eksisterende bebyggelse



Kortbilag 1B

Eksisterende forhold



Kortbilag 2

Matrikelkort

Signatur:

••••• Lokalplanafgrænsning

4do Matrikel nr.



Kortbilag 3

Fremtidige forhold

Signatur:



Lokalplanafgrænsning



Delområde I - boligområde



Delområde II - fælles grønne områder



Adgangsvej til lokalplanområdet

A-A

Boligevej



Plan og Udvikling
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk

