Herringløse landsby

Lokalplan 525

ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

Forord	4
Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål og indhold	8
Forhold til anden planlægning	8
Kommuneplan	9
Gældende lokalplan	9
Planlægning i nabokommuner	10
Vej- og stiplanlægning	10
Skoledistrikt og skolekapacitet	10
Forurening	10
Spildevandsplanlægning	10
Varme-, vand og elplanlægning	11
Forhold til anden lovgivning	11
Museumsloven	11
Naturbeskyttelsesloven	11
Miljøvurdering	11
Tilladelser fra andre myndigheder	12
Indsigelser	12
Dispensation fra lokalplanen	13
§ 1 Formål	14
§ 2 Område og zonestatus	14
§ 3 Anvendelse	15
§ 4 Udstykning	16
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8 Bevaringsværdige bygninger	21
§ 9 Ubebyggede arealer og terræn	22
§ 10 Grundejerforening	23
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	24
§ 12 Aflysning af lokalplan	24

§ 13 Bonusvirkning 24
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger 25
§ 15 Vedtagelsespåtegning 27
Kortbilag 1 28
Kortbilag 2 30
Kortbilag 3 32
Kortbilag 4 34
Kortbilag 5 36

Teknik- og Miljøudvalget	2. oktober 2008
Økonomiudvalget	22. oktober 2008
1. behandling, Byråd	29. oktober 2008
Offentlig høring	7. november 2008-2. januar 2009
Borgermøde	2. december 2008
Teknik- og Miljøudvalget	10. september 2009
Økonomiudvalget	23. september 2009
2. behandling, Byråd	7. oktober 2009

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af registreringsarbejde, analyse og anbefalinger foretaget af konsulenter fra Center for Bygningsbevaring, Raadvad
Fotos og billedtekster fra registranten "Herringløse - bebyggede strukturer"

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 Teknisk Forvaltning. Du kan kontakte forvaltningen på Køgevej 80 i Roskilde, 46313000 eller tekniskforvaltning@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 af finde lokalplanforslaget digitalt på hjemmesiden, men du kan også få en trykt udgave i Teknisk Forvaltning, på biblioteket og i rådhusbutikkerne 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, Postboks 100, Køgevej 80, 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 lignende.

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 for så vidt angår spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens indhold.

Klage indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

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

Et af landsbyens to karaktergivende gadekær

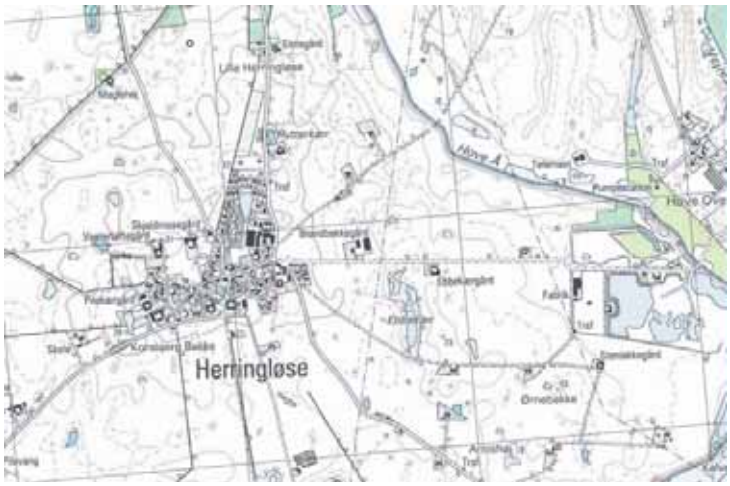
Redegørelse

Landsbyen Herringløse ligger højt i et storbakket landskab på en bakkedannelse, der falder ned mod henholdsvis Hove Å og Østrupbæk. Hove Å omkranser bakkedannelsen mod nord, øst og syd, mens terrænet falder ned mod Østrupbæk mod vest.
I lavningen øst for byen ligger det gamle vadested over Hove Å. Den højtliggende placering giver en række meget smukke og karakteristiske kig ud af landsbyen, der særligt opleves ved udfaldsvejene mod syd, vest og øst. Det åbne landskab omkring landsbyen er præget af de lange lineære udskiftningshegn og skel, der stammer fra udskiftningen omkring 1800. Det åbne landskab omkring landsbyen er karakteriseret af flere gravhøje.

BAGGRUND

Roskilde Kommune ønsker med udarbejdelse af denne lokalplan at sikre, at det gamle landsbymiljø i Herringløse bevares. Lokalplanen rummer bevaringsbestemmelser for en række bygninger og træer. Bygningerne er udpeget på baggrund af en udført Save-registrering. I bestemmelserne er udformet retningslinier for indpasning af ny bebyggelse i landsbyen.

Med lokalplanen muliggøres omdannelse af et eksisterende erhvervsområde på Rytterkær til boligformål.



Målebordsbladet viser, at Herringløses afgrænsning mod det åbne land som helhed er præget af ældre firelængede gårde. Overgangene mellem bebyggelse og landskab er veldefinerede og bearbejdede. Byprofilen er domineret af de ældre gårde.

LOKALPLANOMRÅDET

Herringløse landsby ligger i kommunens nordøstligste del. Byen rummer ikke dagligvarebutikker, skole eller andre servicefunktioner bortset fra en børnehave. Landsbyen er beliggende i landzone og skal forblive i landzone. Anvendelsen af det eksisterende erhvervsområde, Rytterkær, kan med denne lokalplan overgå til boligformål.

Den ældre landsbydannelses afgrænsning mod det åbne land er som helhed usædvanlig velbevaret. Landsbyens struktur samler sig omkring et centralt fortefareal med to gadekær, og de oprindelige gårde udgør stadig landsbyens afgrænsning mod det åbne land.

Herringløse er som mange af de mindre landsbyer belastet af gennemkørende pendlertrafik og fartdæmpende foranstaltninger er etableret på fordelingsvejene gennem byområdet, men meget tyder på, at yderligere tiltag bør iværksættes eksempelvis på Hvedstrupvej.

Landsbyens gadekær er gode, fælles friarealer for beboerne. I den nordlige, nyere del af Herringløse er der et fint net af stier omkring søen. Hvis erhvervsområdet ved Rytterkær omdannes til boligområde, skal der anlægges stier i området, som kan forbindes med de eksisterende stier.

Flere af gårdene nord for Herringløse og deres beplantning er bevaringsværdige. De ligger dog ikke inden for lokalplanområdet, som kun omfatter selve landsbyen, og er derfor ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser om bevaring. De bevaringsværdige gårde og træer uden for lokalplanområdet vises på side 13.

Mod syd karakteriseres byprofilen af store solitære træer, der ligger langs bebyggelsesforløbet på Hvedstrupvej.
Fra Øst er byprofilen præget af en større tømrervirksomhed i byens udkant. Imellem de gamle gårde, der afgrænser landsbyen, falder terrænet ned mod de to gadekær.
I selve landsbyen opleves denne terrænforskel stærkest omkring gadekæret, hvor Herringløse Bygade løber sammen med Korskær og fortsætter ud mod Hvedstrupvej ved Korsbjerg Bakke.
Nord for byen ligger "Rytterkær" og i landsbyens udkant, mod vest, ligger Pilekær.
Den ældre landsbydannelses afgrænsning mod det åbne land er som helhed usædvanlig velbevaret og samspillet mellem landsbybebyggelsen og det storbakkede landskab er en af landsbyens bærende kvaliteter.

Redegørelse

Den ældre landsbydannelse i Herringløse er karakteriseret af en klar struktur, der består af to bebyggelsesmønstre, som sammen danner en fin helhed: De ældre tre- og firelængede gårde og den ældre husbebyggelse på forten.
De ældre tre- og firelængede gårde ligger i et åbent forløb, der i en rektangulær form afgrænser landsbybebyggelsen mod det åbne land.
Mod nord ligger Ryttergården og Skjoldmosegaard, mod nordvest Vestertoftegaard, mod vest Pilekærgaard og mod syd langs Hvedstrupvej Herringløsegaard, Kirkebjerggaard og Oldhøjgaard i det sydøstlige hjørne af landsbyen. Mod øst i landsbyen ligger Korskærgaard.
En særlig kvalitet ved den velbevarede gårdkrans er, at næsten samtlige gårde stadig er tre- eller firelængede. Da byen er uden større byudviklingsområder, ligger næsten alle gårdene i en fin og logisk sammenhæng med det dyrkede landskab omkring landsbyen.
Gårdbebyggelsen består blandt andet af de gamle firelængede gårde, der er helt eller delvis opført i bindingsværk og dels af grundmurede gårde bygget i tiden omkring 1900. De store grundmurede gårdanlæg er alle opført i samme type gule tegl med fine murværksdetaljer.

FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at bevare landsbyens specielle karakter med hensyn til den lave varierede bebyggelse, de snævre krogede veje og bevoksningen i øvrigt.

Endvidere er det lokalplanens formål at give mulighed for en omdannelse af det eksisterende erhvervsområde ved Rytterkær til ca. 15-20 boliger.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse i landsbyen indpasses i miljøet

Endelig skal lokalplanen danne grundlag for administration af mindre bygge- og anlægsarbejder.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanen må ikke stride imod overordnede, statslige planlægningsinteresser. Roskilde Kommune vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007 og Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen, som blev landsplandirektiv 1. januar 2007.

Herringløse er i regionplanen udpeget som en særligt bevaringsværdig landsby. I henhold til retningslinierne i regionplanen skal lokalplanlægning af særligt bevaringsværdige landsbyer have til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade. Kulturmiljøet i landsbyen er sårbart overfor nedrivning eller manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Endvidere er landsbyen sårbar overfor ændringer af

det uregulerede vejforløb, bebyggelse på fortearealerne og opfyldning af gadekær.

Lokalplanområdet er i regionplanen 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.

Kommuneplan

Lokalplanområdet omfatter rammeområderne 5A1, 5B1, 5B2 og 5D2 i Kommuneplan for Gundsø 2005-2017.

Område 5A1 er udlagt til landbrugsformål, boligformål, offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses i landsbymiljøet uden genevirkninger for omgivelserne.

Område 5B1 og 5B2 er udlagt til boligformål med tilhørende kollektive anlæg og offentlige formål, samt for 5B1, for nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger.

5D2 er udlagt til offentlige formål, lokale institutioner, grønne områder samt ældreboliger.

I rammeområderne 5A1, 5B1 og 5B2 er bebyggelsesprocenten fastsat til maksimalt 25, mens bebyggelsesprocenten i område 5D2 ikke må overstige 30.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 5.01 for området.

Udlængerne er regulære og har ofte trempel, hvilket er typiske for landbrugsbebyggelsen fra slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. De ældre gårde er helt eller delvist opført i spinkelt bindingsværk med stor fagbredde og gennemstukne bjælker.
Tagene er omlagt på hovedparten af gårdene og kun Oldhøjgaard står med alle længer tækkede, mønnede med halm og med kragetræer på rygningen.
Selv om nogle af gårdene er ombyggede eller genopført, så har de stadig væsentlig betydning for oplevelsen og forståelsen af byen – både strukturelt og rumligt.
Herringløses bebyggelse danner en fin helhed med de bevaringsværdige træer og landsbyens haver. Bestanden af veludviklede, gamle træer er stor, og den er afgørende i for landsbypræget.

De eksisterende slyngede vejforløb i Herringløse er usædvanligt velbevarede og danner en meget fin sammenhæng med den ældre bebyggelse på forten. De hvidkalkede facader samt de tækkede tage, der mønnes med halm og kragetræer, er kendetegnende for landsbyen.

Redegørelse

Planlægning i nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at nærværende lokalplan ikke vil have væsentlig planmæssig indvirkning på nabokommunerne.

Vej- og stiplanlægning

Der sker ikke med lokalplanen væsentlige ændringer i den eksisterende vej- og stistruktur i landsbyen.

Det nye boligområde, som opstår ved omdannelse af det eksisterende erhvervsområde, får vejadgang fra Rytterkær, med mindre justeringer i forhold til de eksisterende vejoverkørsler.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger inden for Lindebjergskolens distrikt ved lokalplanens udarbejdelse. Skolen har kapacitet til de 15-20 boliger ved Rytterkær, som lokalplanen giver mulighed for. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forurening

Erhvervsområdet ved Rytterkær er kortlagt som forurenet efter lov om forurenet jord . Inden omdannelsen fra erhverv til bolig kan ske skal der udstedes en tilladelse fra Roskilde Kommune i henhold til jordforureningslovens §8. Landsbyen Herringløse er klassificeret som område med lettere forurening efter lov om forurenet jord. Ved bygge- og anlægsarbejder skal flytning af jord væk fra en ejendom derfor anmeldes til Roskilde Kommune, og jorden dokumenteres efter de gældende regler herom.

Spildevandsplanlægning

Det eksisterende område er separatkloakeret og tilsluttet det offentlige spildevandsanlæg. Det nye boligområde ved

Ved bygaden ligger flere af husene tæt ud til vejen uden anlæg af forhaver og skaber et fint rumligt byforløb.

Rytterkær skal ligeledes separatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg. De eksisterende spildevands- og regnvandsledninger søges i videst muligt omfang bevaret men vil i nødvendigt omfang blive omlagt i forbindelse med byggemodningen. Regnvandet skal nedsives, og der skal etableres faskiner, hvis det er muligt.

Varme-, vand og elplanlægning

Lokalplanområdet ligger uden for områder omfattet af kollektiv varmeforsyning. Ny bebyggelse skal opføres som lavenergi. Der kan suppleres med alternativ opvarmning eksempelvis solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune. DONG-Energy varetager elforsyning til lokalplanområdet. Herringløse vandværk leverer vand.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Museumsloven

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.

Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet er beliggende 3 søer, heraf landsbyens to gadekær samt søen ved Søvænget, som alle er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. I henhold til denne lovgivning må ændringer af søernes udformning og vandføring, herunder tilledning af regnvand, kun ske efter tilladelse fra Roskilde Kommune.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og program-

Placeret ud til et af de to gadekær ligger et af de karakteristiske murede enfamiliehuse fra omkring århundredeskiftet med fine velbevarede murdetaljer og døre/ vinduer

Redegørelse

mer, 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«, hvilket vil sige, 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 525 ikke er behov for at foretage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Udstykning af ejendomme underlagt landbrugspligt må ikke ske, før Jordbrugskommisionen har ophævet denne.

Byrådets vedtagelse af lokalplanforslaget offentliggøres i Roskilde Avis. Indsigelser mod lokalplanforslaget skal sendes til Roskilde Kommune, Planafsnittet, Køgevej 80, postboks 100, 4000 Roskilde eller til lokalplan@roskilde.dk.

INDSIGELSER

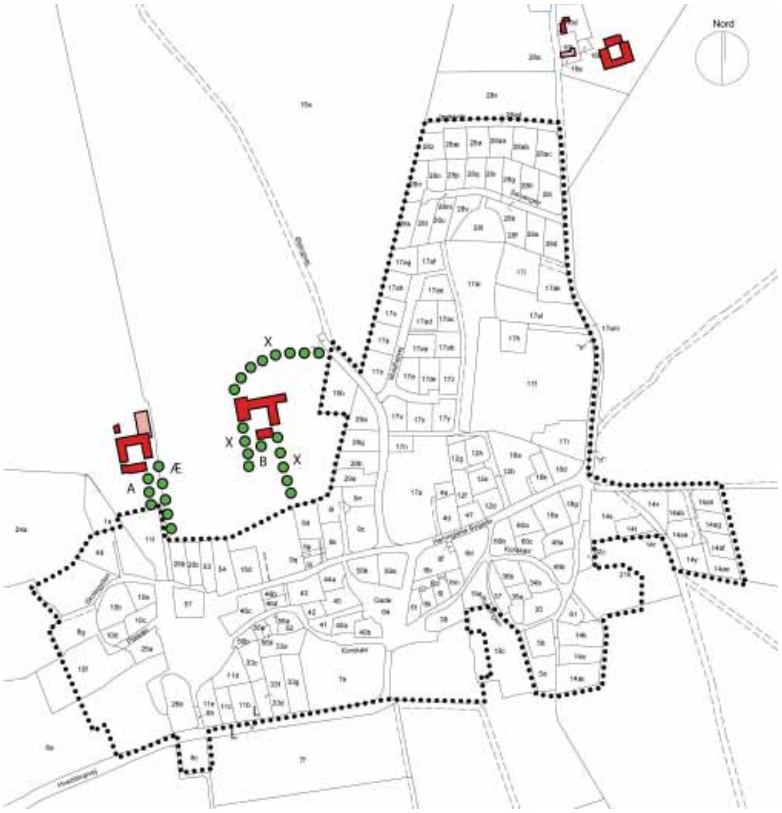
I forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget kom der bemærkninger fra en række borgere i Herringløse. Som følge af borgernes bemærkninger blev udstykningsplanen for delområde 2 ændret væsentligt, så der skulle

Endnu et af de karakteristiske murermesterhuse.

udlægges et fælles friarealer med stier tilgængelige for offentligheden. Samtidig blev stiforløbet i resten af Herringløse fastholdt, som i den hidtil gældende lokalplan 5.01.

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN

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.



Bevaringsværdig bebyggelse og træer uden for lokalplanområdet. Bygninger vist med rødt har høj bevaringsværdi. Bygninger med middel bevaringsværdi er her lyserøde.

Eksempler på de karakteristiske og velbevarede 3- og 4 længede gårde og bestanden af træer i Herringløse.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§ 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er

- at bevare landsbyens specielle karakter med hensyn til den lave varierede bebyggelse, de snævre krogede veje, gadekærene og bevoksningen
- at give mulighed for en omdannelse af det eksisterende erhvervsområde ved Rytterkær til 15-20 boliger
- at sikre, at ny bebyggelse i landsbyen indpasses i miljøet
- at danne grundlag for administration af mindre bygge- og anlægsarbejder

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre af Herringløse By samt alle parceller, der efter den 1. august 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme: 4d, 4e, 5b, 5d, 6b, 6d, 6f, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 7e, 8c, 8g, 8h, 9c, 9d, 9i, 9k, 9l, 9n, 9q, 9p, 10b, 10c, 10d, 10e, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 12b, 12d, 12e, 12f, 12g, 12h, 14k, 14r, 14s, 14t, 14x, 14y, 14æ, 14ø, 14aa, 14ab, 14ae, 14af, 14ag, 14ah, 15b, 15d, 17a, 17f, 17h, 17i, 17n, 17o, 17p, 17r, 17s, 17v, 17x, 17y, 17z, 17æ, 17ø, 17aa, 17ab, 17ac, 17ad, 17ae, 17af, 17ag, 17ah, 17ai, 17ak, 17al, 17am, 18a, 18d, 18e, 18g, 18k, 19e, 25a, 26b, 28b, 28c, 28d, 28e, 28f, 28g, 28h, 28i, 28k,

28l, 28m, 28n, 28o, 28p, 28q, 28r, 28s, 28t, 28u, 28v, 28z, 28æ, 28ø, 28aa, 28ab, 28ac, 28ad, 29a, 29g, 29b, 29e, 32c, 33a, 33c, 33d, 33g, 33f, 34b, 35, 36a, 36b, 37, 38, 40a, 40b, 41, 42, 43, 44a, 45, 46b, 46c, 46d, 47, 48, 49a, 49b, 52, 53, 54, 56a, 56b, 56d, 56e, 57, 59a, 59b, 60a, 60b, 60c, 61, 64 og vejlitra 'd' og 'e'.

Lokalplanen omfatter også dele af 1a, 3a, 8a, 10f,11a, 12a, 15a, 19c, 21a, 21k, 24a, 28a og vejlitra 'b' og 'c' alle af Herringløse By.

2.2
Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3 ANVENDELSE

3. 1
Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 2.

3. 2
Delområde 1: Området må kun anvendes til boligformål i form af åbent-lavt byggeri. På landbrugsejendomme, der ikke længere bruges til landbrugsdrift, kan Byrådet dog tillade, at der indrettes op til i alt 4 boliger. Tilladelsen vil være betinget af, at boligerne indrettes i bestående bygninger, som ikke om- eller tilbygges i væsentlig grad. Alt nybyggeri skal opføres som lavenergibyggeri klasse 1.

Delområde 2: Området må kun anvendes til boligformål i form af åbent-lavt byggeri. Alt nybyggeri skal opføres som lavenergibyggeri klasse 1.

Bebyggelse og træer mod Hvedstrupvej som en klart defineret landsbygrænse mod det åbne land

Bestemmelser

Delområder 3a og 3b: Områderne må kun anvendes til offentlige formål. 3a kun til offentlig park. 3b til reserveareal til institutionsbyggeri og lignende.

Delområde 4: Området må kun anvendes til landbrug og lignende landzoneerhverv. Bygninger som ikke længere er nødvendige til driften af landbrugsejendommen kan af Byrådet tillades anvendt til mindre værksteds- og lagervirksomheder og lignende, som ikke medfører genevirkninger for de omkringboende. Tilladelse vil være betinget af, at virksomheden etableres i bestående bygninger, der ikke om- og tilbygges i væsentlig grad.

§ 4 UDSTYKNING

4. 1

Grund a må udstykkes mindre end 800 m2 for at sikre mulighed for, at der kan etableres en sti mellem delområde II´s sydlige stikvej og friarealerne omkring Poppelsøen.

Ejendommene 17al og 17f af Herringløse kan kun udstykkes efter retningslinjerne på kortbilag 4 i grunde på mindst 800 m2. Dog kan grund a udstykkes ned til 700 m2. Udstykning skal omfatte sammenhængende, fælles friareal ud mod arealerne omkring Poppelsøen vest for delområde 2. Der skal være adgang til de fælles friarealer i delområde 2 fra delområdets to stikveje (se § 5.2).

I boligområderne i øvrigt må ikke ske udstykning eller arealoverførsel, hvorved der fremkommer grunde mindre end 850 m2.

Ved udstykning af ejendommen 17a, skal der etableres fælles friareal og stiforbindelse i overensstemmelse med principperne på kortbilag 5.

Det åbne land set fra bebyggelses-kanten mod Hvedstrupvej

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Ændring af landsbyens eksisterende vej- og stiforløb må ikke finde sted. Byrådet kan dog i medfør af vejlovgivningen foretage mindre reguleringer i forbindelse med eventuel etablering af vejlukninger, stier, udkørsler, kantsten med videre. Ved anlæg af fartdæmpende foranstaltninger på veje skal udformningen disse foranstaltninger tilpasses eksisterende vejforløb og vejudformning.

Vejadgang til delområde 2 i forbindelse med ændret anvendelse af delområdet skal ske fra to stikveje, som vist på kortbilag 4. Vejene udlægges i 8 meters bredde med 5 meters kørebane. Langs den nordlige stikvej anlægges 0,5 meter græsrabat på sydsiden og 2,5 meter armeret græsrabat på nordsiden af kørebanen. Langs den sydlige stikvej anlægges 0,5 meter græsrabat på nordsiden og 2,5 meter armeret græsrabat på sydsiden af kørebanen.

Vejene skal være udført med vendeplads, og der må højst anlægges en overkørsel per grund. Der må ikke etableres overkørsler til Rytterkær fra private grunde.

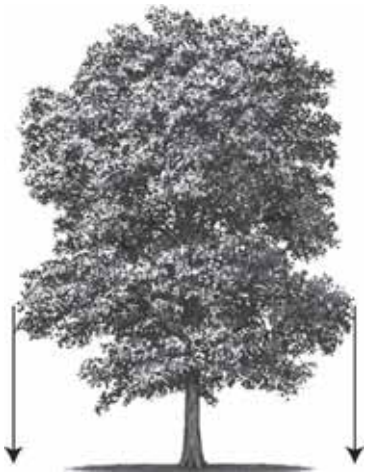
Veje må ikke anlægges inden for de bevaringsværdige træers drypzone. Træerne er udpeget på kortbilag 3.

Hegn og beplantninger langs veje skal fremstå som grønne hegn i form af hæk eller lignende.

Belysning langs veje udføres med maksimal lyspunkthøjde på 5 meter.

5.2 Stier

I forbindelse med udstykning skal der i delområde 2 udlægges rekreative stier fra delområdets to stikveje til



Drypzone

Landsbyen er præget af fine overgange mellem landskab og bebyggelse. Det skyldes blandt andet de store træer. Her to eksempler på udfaldsveje med fine udkig over det åbne land.

friarealerne omkring Poppelsøen, i princippet som vist på kortbilag 4. Der skal være offentlig adgang til stierne, og de skal udlægges i 2 meters bredde. Udlæg af de rekreative stier inden for bevaringsværdige træers drypzone kræver Byrådets tilladelse. Tilladelsen betinges af, at stierne kan anlægges på en måde, som ikke skader træerne.

Endnu ikke anlagte stier uden for delområde 2 skal i princippet anlægges som vist på kortbilag 5.

Øvrige stier må ikke anlægges inden for de bevaringsværdige træers drypzone. Træerne er udpeget på kortbilag 3.

5.3 Parkering

Der skal udlægges areal til parkering svarende til:

- 2 p-pladser per bolig i åben- lav bebyggelse
- 1 1/ 2 p-plads per bolig i tæt-lav bebyggelse
- 4 p-pladser per 20 normerede pladser i daginstitutioner

Der skal udlægges et areal på 30 gange 2 meter i græsrabatten på den nordligste adgangsvej til udstykningen i delområde 2, i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6. 1

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 30.

6. 2

Bebyggelse må kun opføres med 1½ etage.

Inden for delområde 2 skal bebyggelse udføres i 1½ etage med udnyttet tagetage, og bygninger skal placeres parallelt med eller vinkelret på adgangsvej.

Bebyggelse må ikke placeres inden for de bevaringsværdige træers drypzone. Træerne er udpeget på kortbilag 3.

6. 3
Den totale bygningshøjde må ikke overstige 7,5 meter.

Byrådet kan dog tillade, at landbrugs- og erhvervsbebyggelse opføres med større højde, hvis særlige hensyn til bygningens anvendelse gør det rimeligt.

Facadehøjden må ikke overstige 3,0 meter målt fra terræn eller fastlagt niveauplan til skæring mellem facade og overside af tagflade.

Byrådet kan give tilladelse til en større facadehøjde, hvis der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omliggende bebyggelse.

Bygninger skal udformes som længehuse, hvor husdybden på bygninger ikke må være større end 7,5 meter.

Ved opførelse af tilbygninger til eksisterende bygninger med større bredde end 7,5 meter kan Byrådet meddele tilladelse til opførelse af tilbygninger med samme bredde som eksisterende.

6. 4
Tage på beboelsesbygninger skal være symmetriske saddeltage med en hældning på 40 – 50 grader. De må ikke udføres med valm.

Udformningen af eventuelle kviste, tagvinduer, frontspidser og lignende skal tilpasses bygningens arkitektur og godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Garager, carporte og mindre udhuse kan udføres med mindre hældning end 40 grader.

6. 5
Udhuse, garager, carporte og lignende må for den enkelte bygning maksimalt udgøre 50 m2.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7. 1 Facaders fremtræden

Alle facader skal fremstå i teglsten, enten som blank mur eller pudset mur. Udvendige overfladebehandlede bygningssider må kun med særlig tilladelse afvige fra farver dannet af sort, hvidt, okkergult eller kombinationer af disse. Til vinduer, døre og lignende kan andre farver anvendes.

Træværk kan anvendes som facadebeklædning, eksempelvis i gavle. Dog skal der altid være mur i mindst halvdelen af facadearealet ud over døre og vinduer.

Glas må ikke anvendes i større facade- og gavlpartier, men kun i form af vinduer og døre af omfang tilpasset bebyggelsen.

Udhuse, garager, carporte og lignende skal i form, materialer og farvevalg tilpasses den eksisterende bebyggelse.

7. 2 Tagbeklædning

Tagbeklædning skal udføres i strå, skifer eller røde tegl uden overfladebehandling.

På garager, udhuse, carporte og udestuer kan anvendes andre tagmaterialer.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

7. 3 Vinduesudformning

Ved udskiftning og vedligeholdelse af vinduer skal eksiste-

rende vinduesform med hensyn til sprossedeling og adskillelse af murpiller bibeholdes. Dog kan udskiftning af uoriginale vinduer til oprindelig vinduestype tillades. Vinduer skal være udført i træ.

7.4 Tilbygninger

Tilbygninger skal tilpasses den øvrige bebyggelse på ejendommen og harmonere med den omgivende bebyggelse. Der kan således afviges fra bestemmelserne i § 6.2-6.4 og § 7.1-7.3.

7.5 Materialer

Ved renovering kan materialer svarende til den oprindelige bygning anvendes, og der kan således afviges fra § 7.1-7.3 ved anvendelse af de samme materialer, som hidtil har været brugt.

7. 6 Antenner

Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke fremstå som selvstændige elementer.

7.7 Skiltning

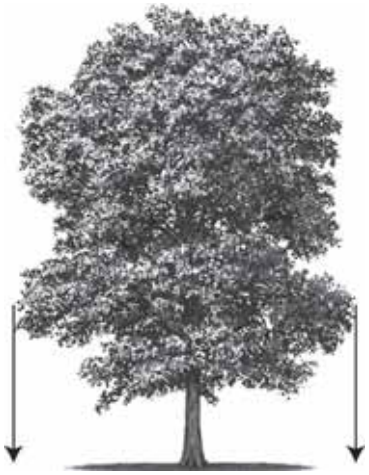
Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse.

§ 8 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Inden bebyggelse vist som bevaringsværdig på kortbilag 3 nedrives, ombygges eller tilbygges eller dens fremtræden

Den gamle landsbyskole fremstår helstøbt med velbevarede skorstenspiber, stråtag og kalkede facader samt formklippede træer mod vejen.

Bestemmelser



Drypzone

forandres eksempelvis ved udskiftning af vinduer og døre eller ved ændring af vindues- og dørtyper, facadefarve og tagmateriale, påbygning af kviste og lignende skal Byrådets tilladelse indhentes.

Byrådet vil gøre tilladelse betinget af, at ændringen tilpasses bygningens oprindelige stil, herunder arkitektur, form, omfang, materialer og farvevalg. Byrådet kan dog, for bygninger med lavere bevaringsværdi give tilladelse til, at eksisterende form, omfang, materiale- og farvevalg for en del af bygningen bruges på større dele af eller på hele bygningen.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

9. 1

Arealerne omkring de to eksisterende gadekær i landsbyen er af særlig stor betydning for helhedsindtrykket af landsbyen. Arealerne fremstår som enkle grønne arealer med græsbevoksede brinker og store træer. Der er ikke placeret dominerende byinventar eller belysning. Beplantningen og de omkringliggende vejes oprindelige forløb er med til at understrege landsbykarakteren og skal fastholdes. De fælles friarealer omkring gadekærene skal fortsat fremstå med en meget enkel karakter med græsbevoksning og store fritstående træer.

9. 2

Der må ikke inden for lokalplanområdet foretages terrænregulering på mere end + /- 0,5 meter.

Terrænet må ikke reguleres inden for de bevaringsværdige træers drypzone. Træerne er udpeget på kortbilag 3.

9. 3
Træer og beplantninger udpeget som bevaringsværdige på kortbilag 3 må ikke fældes, topkappes eller beskæres væsentligt uden Byrådets tilladelse. De skal fremstå med den form på trækronen, som er naturlig for træarten.

9. 4 Oplagspladser til renovation og genbrugsøer
Der skal etableres en genbrugsplads på mindst 6 gange 3 meter inden for lokalplanområdet. Pladsen skal udføres med fast belægning.

9.5
Lastbiler, varebiler, campingvogne, trailere og uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles ubebyggede arealer.

9.6 Belysning
Ved ændring af belysningstyper og armaturer i landsbyen skal det tilstræbes, at såvel lyssætning som armaturvalg tilpasses landsbyens karakter og ikke fremtræder for dominerende.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Ved udstykning inden for delområde 1 skal det sikres, at grundejerne kan optages i en eksisterende og godkendt grundejerforening i Herringløse.

Ved udstykning inden for delområde 2 skal det sikres, at samtlige grundejere af udstykningen er medlem af en grundejerforening. Denne grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af delområdets fælles friarealer.

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningen for delområde 2 skal senest oprettes, når halvdelen af boligerne i en udstykning er taget i brug, eller når Byrådet kræver det.

Grundejerne inden for delområde 2 kan alternativt samlet søge om optagelse i en eksisterende og godkendt grundejerforening i Herringløse.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer, veje, stier og fælles friarealer være anlagt. Beplantning skal senest gøres færdig i første plantesæson efter ibrugtagning. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

§ 12 AFLYSNING AF LOKALPLAN

Lokalplan nr. 5.01 aflyses i sin helhed.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 13 BONUSVIRKNING

Bonusvirkning betyder, at der ikke skal søges landzonetilladelse til de forhold, som bonusvirkningen omfatter.
I lokalplan 525 gælder det forhold omkring anvendelse, udstykning og højde på bebyggelse.

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4, tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.

Bonusvirkningen gælder for forhold, der indgår i § 3.2, 4.1 og 6.2, og vedrører bebyggelse af delområde 2 i nærværende lokalplan.

§ 14 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 byggeloven 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. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, i følge planlovens § 18.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og tinglyses på de enkelte ejendomme som er omfattet af planen.

Bestemmelser

§ 15 VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Roskilde Byråd den 7. oktober 2009

Poul Lindor Nielsen

Borgmester

/

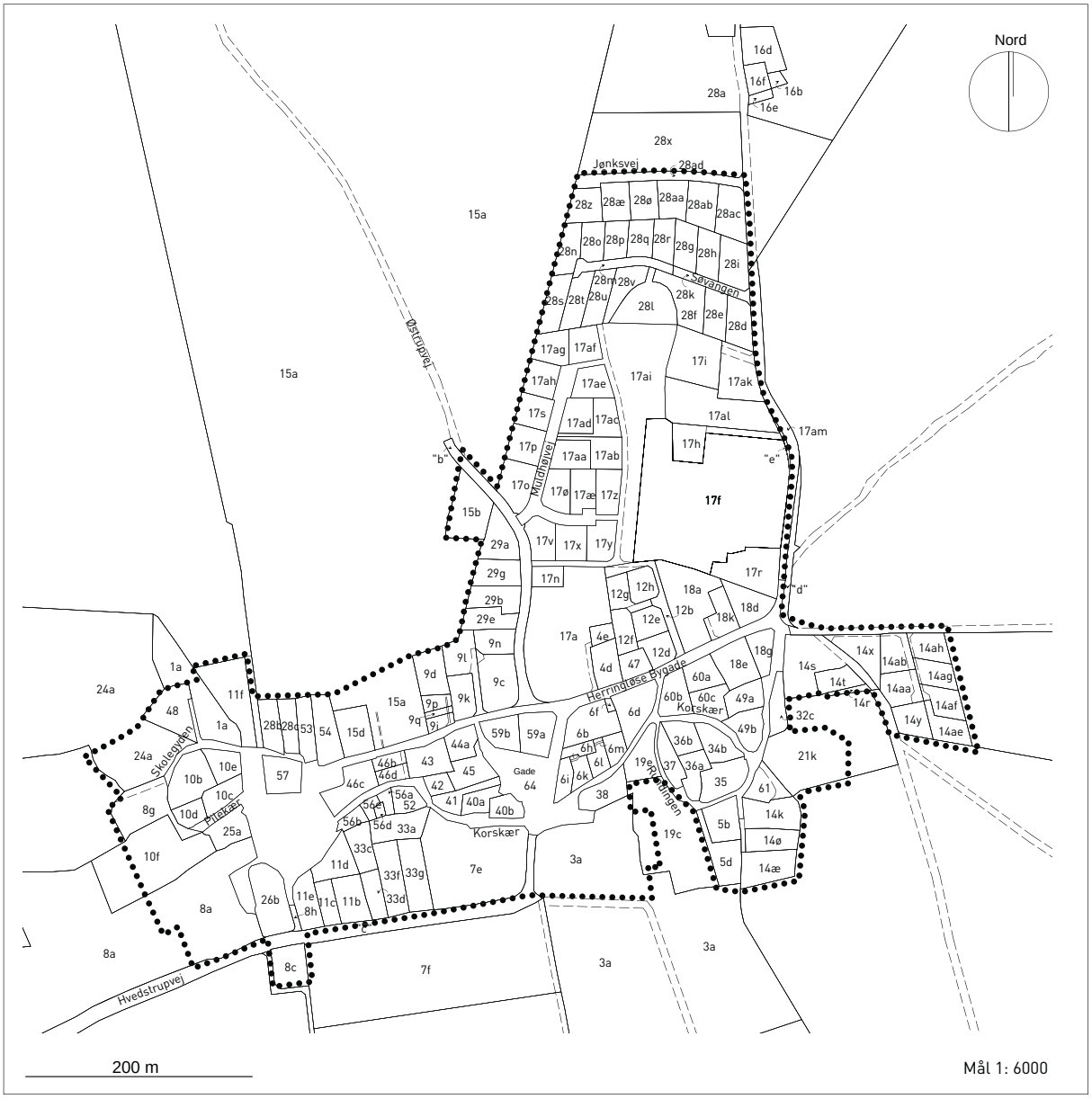
Henrik Kolind

Kommunaldirektør

Kortbilag 1

Matrikelkort 1:5000

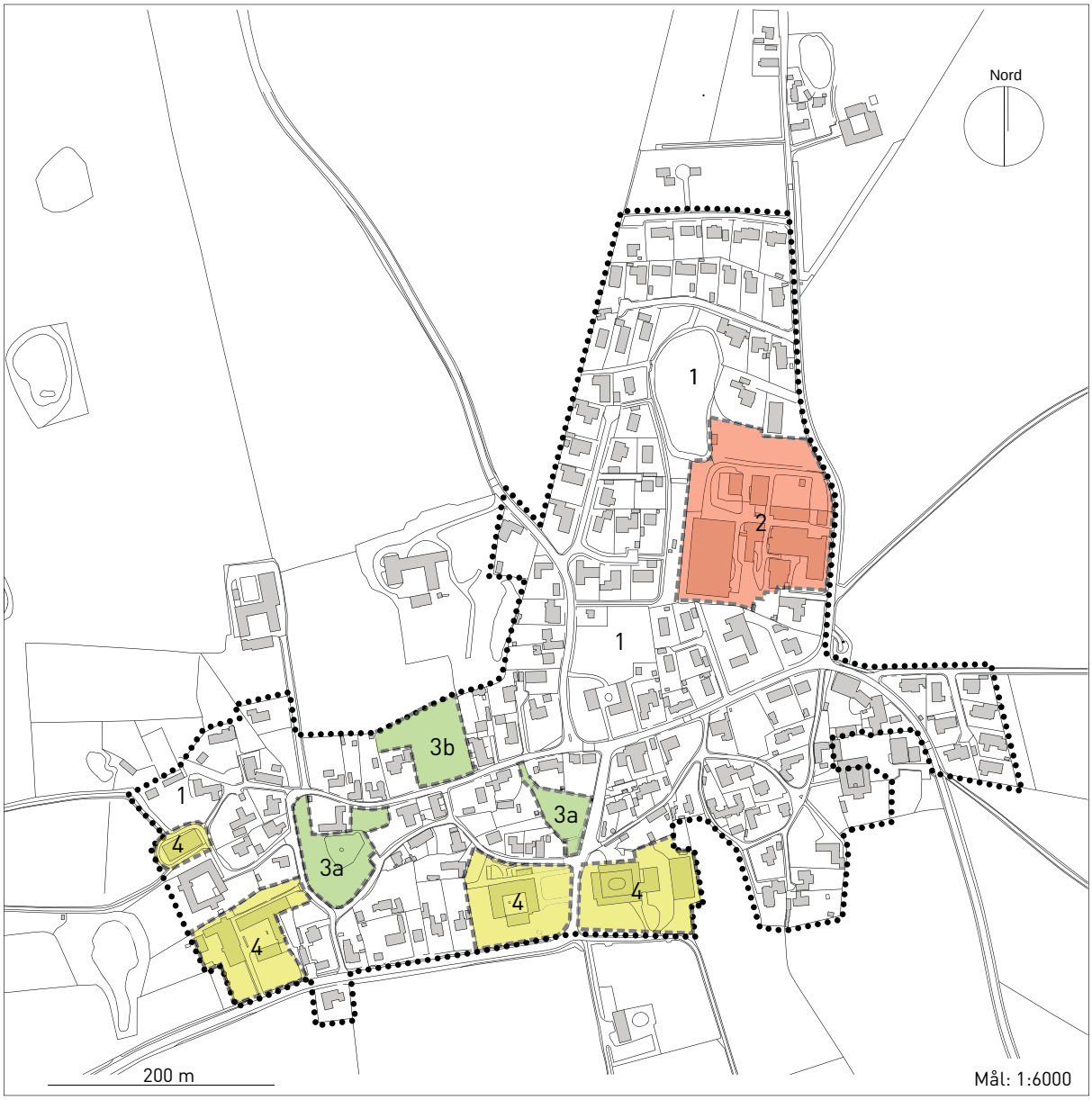
Lokalplangrænse	••••••••
Matrikelskel	———
Matrikelnummer	26b


Nord
Jønksvej
Østrupvej
Muldhøjvej
Herringløse Bygade
Korskær
Skolegyden
Pilekær
Hvedstrupvej
Gade
200 m
Mål 1: 6000

Kortbilag 2

Delområder

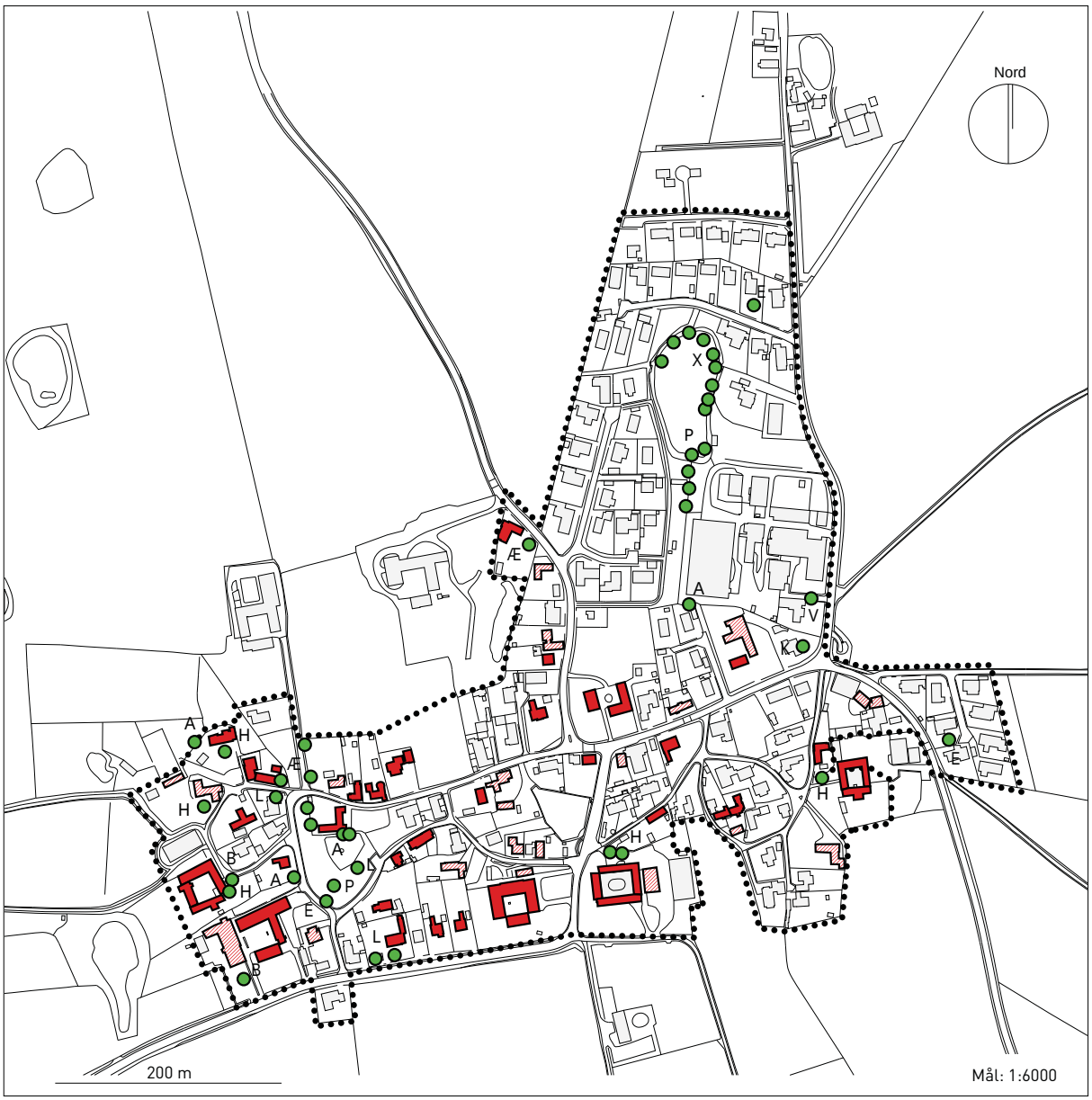
Delområde 1, boliger	1
Delområde 2, boliger	2
Delområde 3, grønne arealer	3
Delområde 4, landbrug	4


Nord
1
2
1
3b
3a
1
4
3a
4
4
4
200 m
Mål: 1:6000

Kortbilag 3

Bevaringsværdige bygninger og træer

	Høj bevaringsværdi
	Middel bevaringsværdi
	Øvrige bygninger
A	Ask
B	Bøg
E	Eg
H	Hestekastanje
K	Kastanje
L	Lind
P	Poppel
V	Valnød
Æ	Ær
X	Blandet


Nord
200 m
Mål: 1:6000

Kortbilag 4

Principiel bebyggelsesplan 1:1000, delområde 2

Eksisterende bebyggelse

Sti

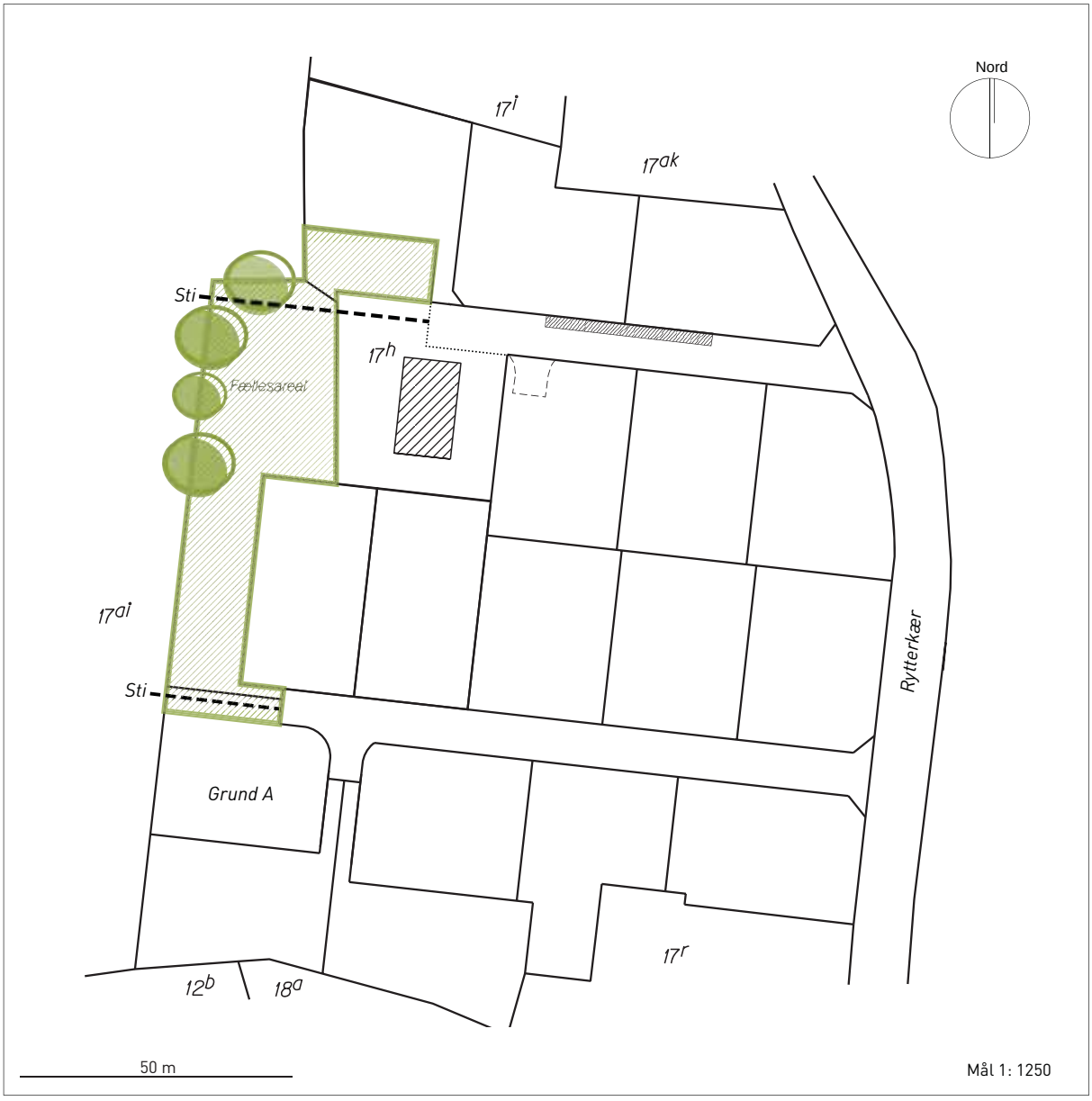
Parkeringsareal

Fællesareal

Bevaringsværdige træer

Vendeplads

Vejudlæg


Nord
17i
17ak
Sti
17h
Fællesareal
17ai
Sti
Grund A
Rytterkær
17r
12b
18a
50 m
Mål 1: 1250

Kortbilag 5

Eksisterende stiforbindelse

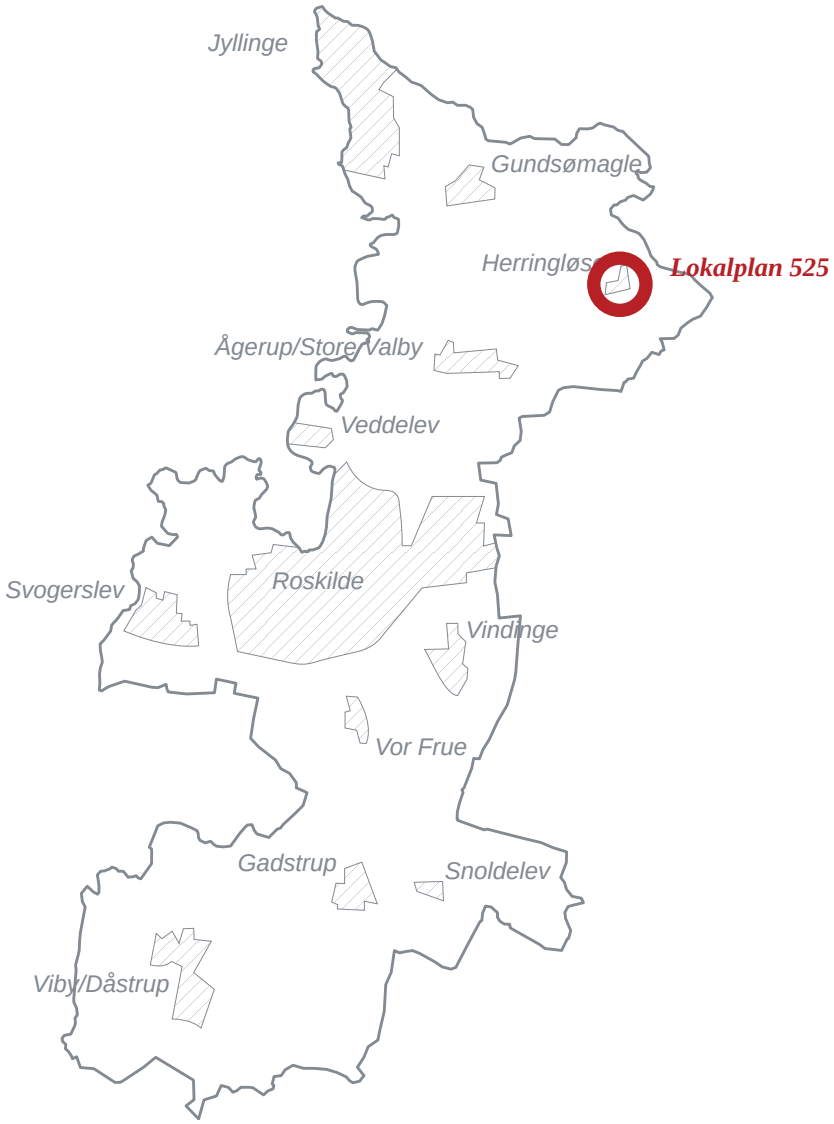
Stiforbindelse, der skal anlægges i forbindelse med udstykning af ejendommen 17a

a

Mulig stiforbindelse

Friareal, som skal udlægges i forbindelse med udstykning af ejendommen 17a

b

Østrupvej
Muldhøjvej
Søvænget
Rytterkær
Herringløse Bygade
a
b

Plan
Postboks 100
Køgevej 80
4000 Roskilde
4631 3000
lokalplan@roskilde.dk