



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE

2019

KOMMUNEPLAN

REDEGØRELSE FOR BOLIGOMRÅDER MED SÆRLIG KULTURARV

Maj 2020



SÆRLIGE KULTURMILJØER

Roskilde By kan inddeles i flere karakteristiske boligområder, hvor bebyggelsen i hvert område er præget af gennemgribende fælles træk.

Det kan fx være villaer opført i en ensartet arkitektur, et tydeligt sammenfald i materialevalg, en dominerende stilart eller en tydelig og veldefineret bystruktur.

I ét område har alle huse saddeltage og gavl mod vejen, i et andet ligger husene tilbagetrukket fra vejen og gerne gemt bag en grøn hæk. Hvert område byder således på sine egne kvaliteter.

BAGGRUND

I Roskilde Kommune findes der mange unikke boligområder, der hver især rummer en arkitektonisk kulturarv. Denne arv er en værdifuld ressource, som kommunen ønsker at værne om.

BETYDNINGEN AF AT REGULERE Gennem KOMMUNEPLANEN

En del af Roskilde Kommunes byområder er i dag reguleret af lokalplaner. Lokalplanerne kan fx regulere bebyggelsens udformning, materialevalg eller placering på grunden. Nye lokalplaner skal overholde kommuneplanen.

I de områder hvor der ikke er en lokalplan, er det kommuneplanens rammer og eventuelle servitutter, der regulerer ny og ændret bebyggelse. Kommuneplanen kan dermed have stor betydning for en byggesag.

I Roskilde midtby findes 12 rammeområder, som indeholder særlige kulturmiljøer. Det er disse rammeområder og deres bestemmelser, som er nærmere beskrevet i indeværende materiale.

Hvert rammeområde har egne særlige træk og karakteristika, der danner grundlaget for hvilke muligheder der gør sig gældende ved renovering, tilbygning, udstykning osv. netop dér.

Gennem tekst og billeder er rammebeskrivelserne med til at forklare, hvad der er karakteristisk og særligt for det enkelte rammeområde. Billedeksemplerne er brugt til at sætte fokus på de særlige værdier, der findes i det enkelte rammeområde.

ARKITEKTONISKE PERLER

I flere rammeområder vil man kunne se huse, der adskiller sig væsentligt fra den beskrevne norm. Det kan fx. være et funkis-hus med fladt tag, et statslånshus eller en bungalow.

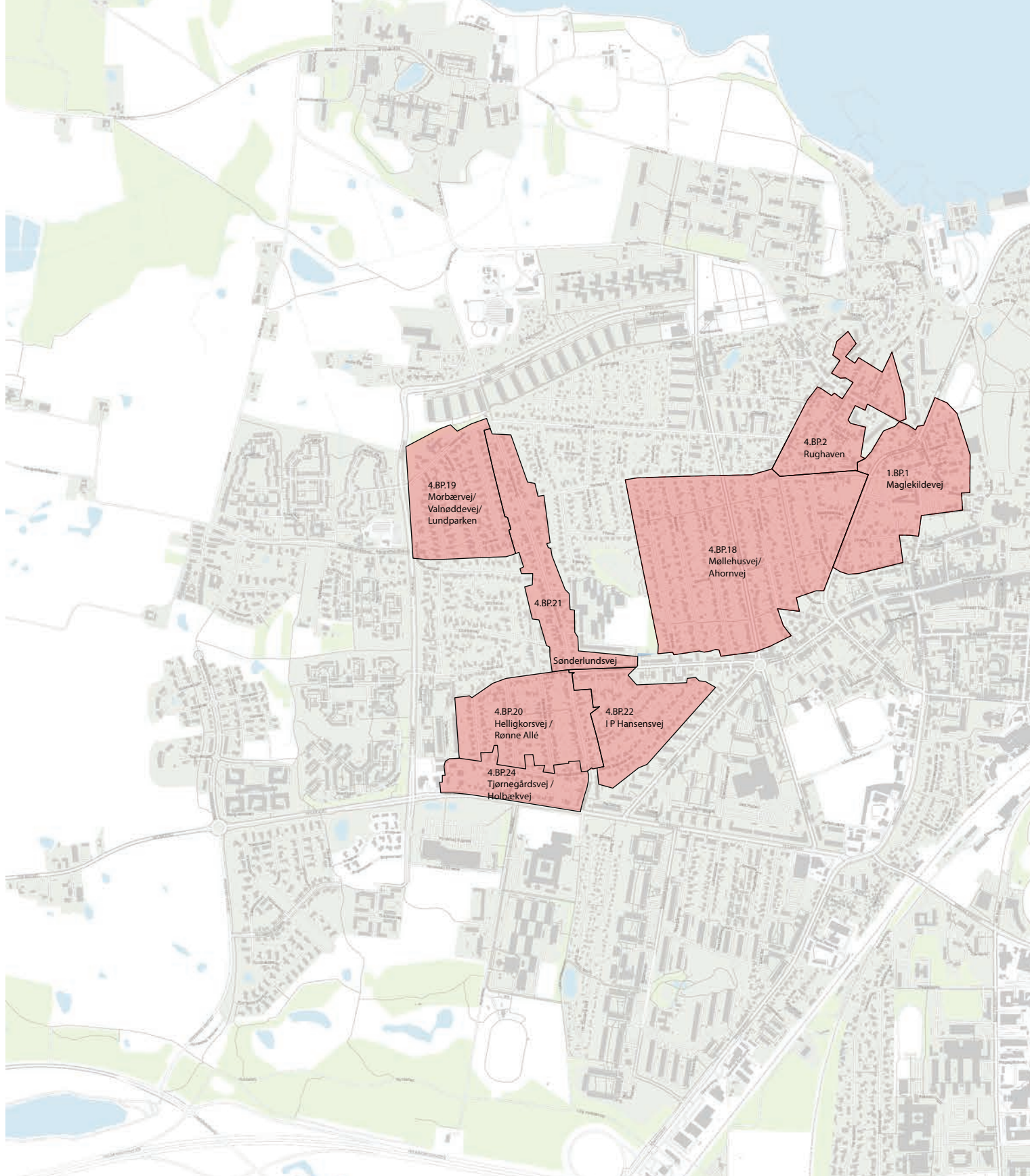
Huse, der adskiller sig fra den beskrevne norm i rammeområdet, kan også fremadrettet renoveres, om- og tilbygges i samme stil som huset fremstår i dag. For alle rammeområder, der er nævnt i dette notat, gælder følgende:

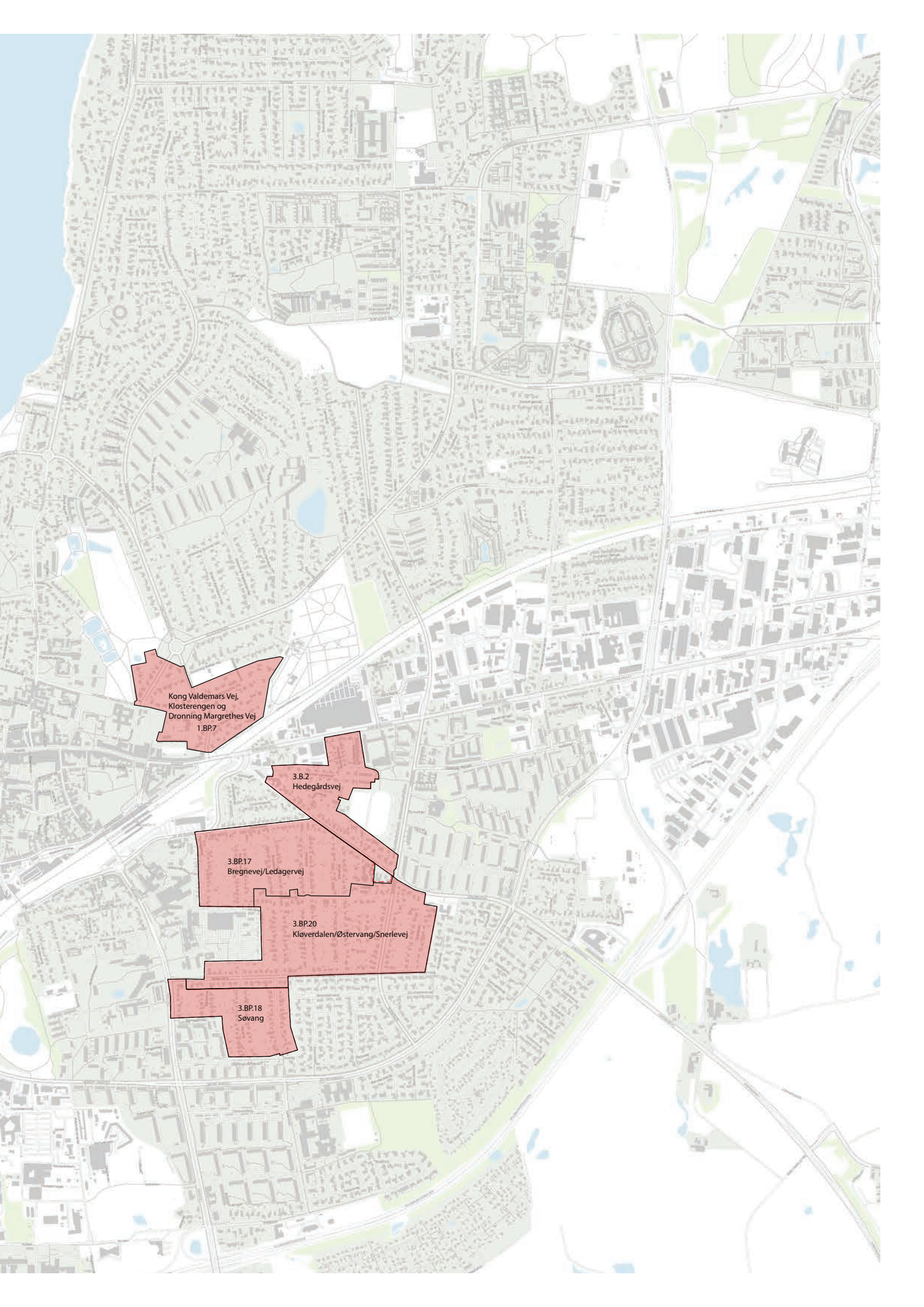
Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Rammeområder med særlig kulturarv i det bebyggede miljø - i Roskilde



Rammeområder med reviderede bestemmelser





Kong Valdemars Vej,
Klosterengen og
Dronning Margrethes Vej
1. BP.7

3. B.2
Hedegårdsvej

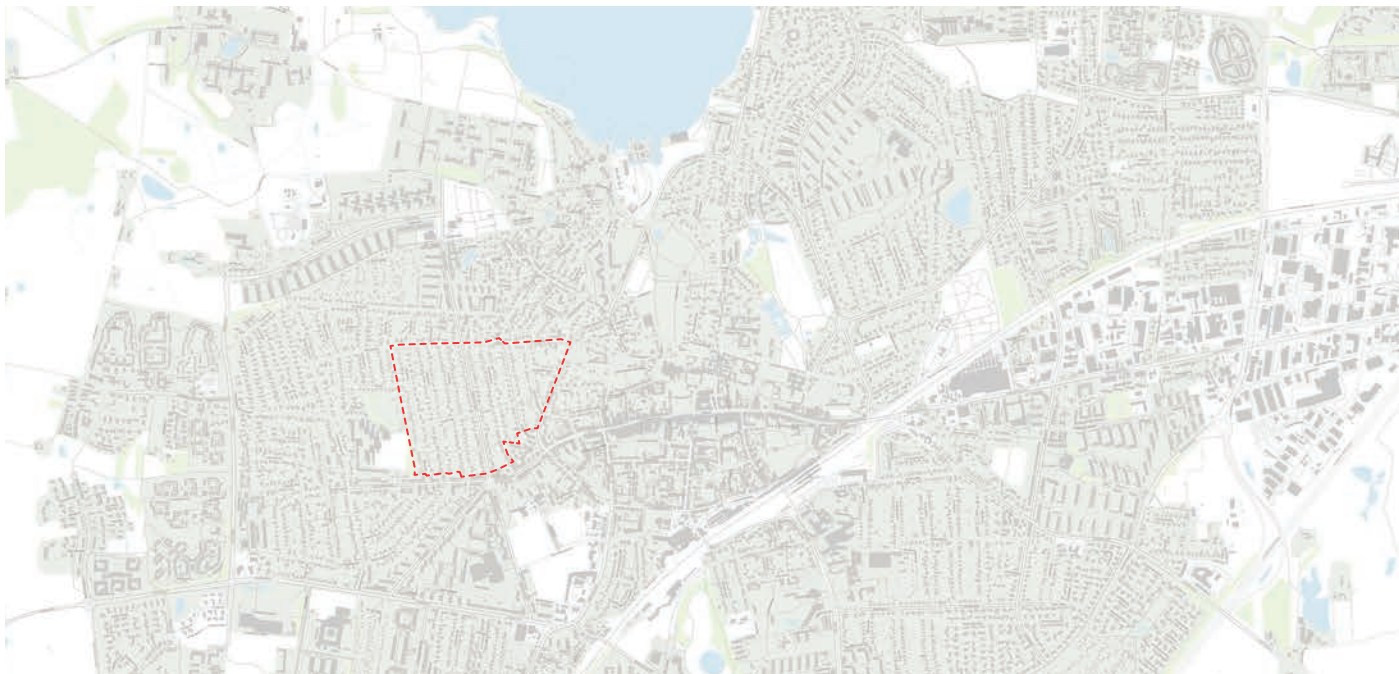
3. BP.17
Bregnevej/Ledagervej

3. BP.20
Kløverdalen/Østervang/Snerlevej

3. BP.18
Søvang

RAMMEOMRÅDE 4.BP.18

MØLLEHUSVEJ/ AHORNVEJ



Områdebeskrivelse

Området omkring Møllehusvej og Ahornsvej er et karakterfuldt boligområde med mange røde teglstenshuse med saddeltag af røde lertegl som et gennemgående træk. Boligerne er typisk opført med en facade i en byggelinje 3-6 meter fra vejskel. De brede grunde og den konsekvente placering af husene skaber et åbent og grønt gaderum og en rytme der gør området behageligt at bevæge sig rundt i. Det grønne og luftige udtryk, der er meget udpræget i området omkring Møllehusvej og Ahornsvej, bliver forstærket af de mange grønne og lave hække i skel mellem husene.

Dette boligområde har stadig en tydelig og homogen karakter og et udtryk, som har en høj arkitektonisk værdi. Den stærke kulturarv er meget bevaringsværdig og derfor ønsker vi at værne om den.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.



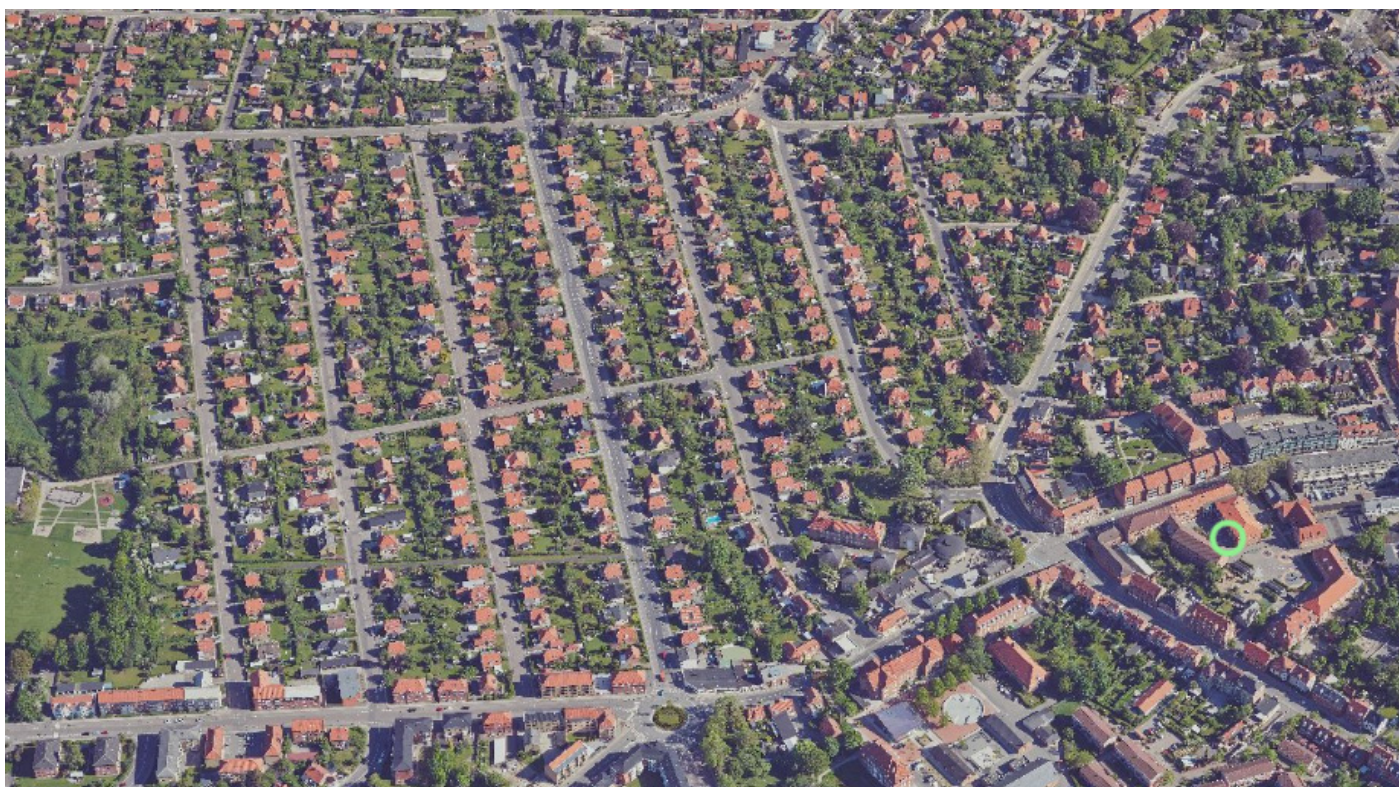


Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30 for den enkelte ejendom
Maks. antal etager:	2
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	20 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, parcelhus- og tæt-lav boligbebyggelse, med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friarealer, o. lign.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 5 m fra vejskel. Carporte, garager og skure skal placeres på eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod vej.

Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader. Facader skal holdes i blank mur med røde teglsten. Tage skal beklædes med røde ubehandlede lerteglsten, dog ikke vindskedetegl. Solceller på tage skal have samme farve som taget.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 4.BP.19

MORBÆRVEJ/ VALNØDDEVEJ/ LUNDPARKEN



Områdebeskrivelse

Området omkring Morbærvej, Valnøddevej og Lundparken er et ældre villaområde, der hovedsageligt er domineret af lave boliger i én etage med saddeltag, og typisk er boligerne opført i blank rød eller gul mursten og med røde eller sorte teglstenstage af lertegl. Boligerne ligger typisk med gavl mod vejen og boligområdet har en udpræget grøn karakter, med mange grønne hække i skel og en del høje træer. Tilsammen skaber det et grønt kvarter med højt til himmelen og masser af luft og lys.

Boligområdet fremstår i dag et som homogent kvarter med mange arkitektoniske værdier, vi ønsker at værne om.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.





Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30 for den enkelte ejendom
Maks. antal etager:	1,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	25 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, parcelhus- og tæt-lav boligbebyggelse, med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friarealer, o. lign.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal opføres i 1 etage, eventuelt med udnyttet tagetage. Boligerne skal placeres, så gavle orienteres mod vej. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetrisk saddeltage med en taghældning på 35-50 grader.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 4.BP.20

HELLIGKORSVEJ/ RØNNE ALLÉ



Områdebeskrivelse

Området omkring Helligkorsvej og Rønne Allé er et boligområde med en stærk identitet, der har røde teglstenshuse med saddeldag eller mansardtag af røde lervingetegl som et gennemgående træk. Boligerne er typisk opført med en facade i en byggelinje 3-5 meter fra vejskel. Denne konsekvente placering af husene skaber et bynært og grønt gaderum og en rytme der gør området behageligt at bevæge sig rundt i. På trods af at boligerne her ligger relativt tæt, er det stadig det grønne udtryk, der præger området, og det bliver forstærket af de mange grønne og lave hække mod vejen og i skel mellem husene.

Dette boligområde har stadig en tydelig og homogen karakter og et udtryk, som har en høj arkitektonisk værdi. Den stærke kulturarv er meget bevaringsværdig og derfor ønsker vi at værne om den.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.



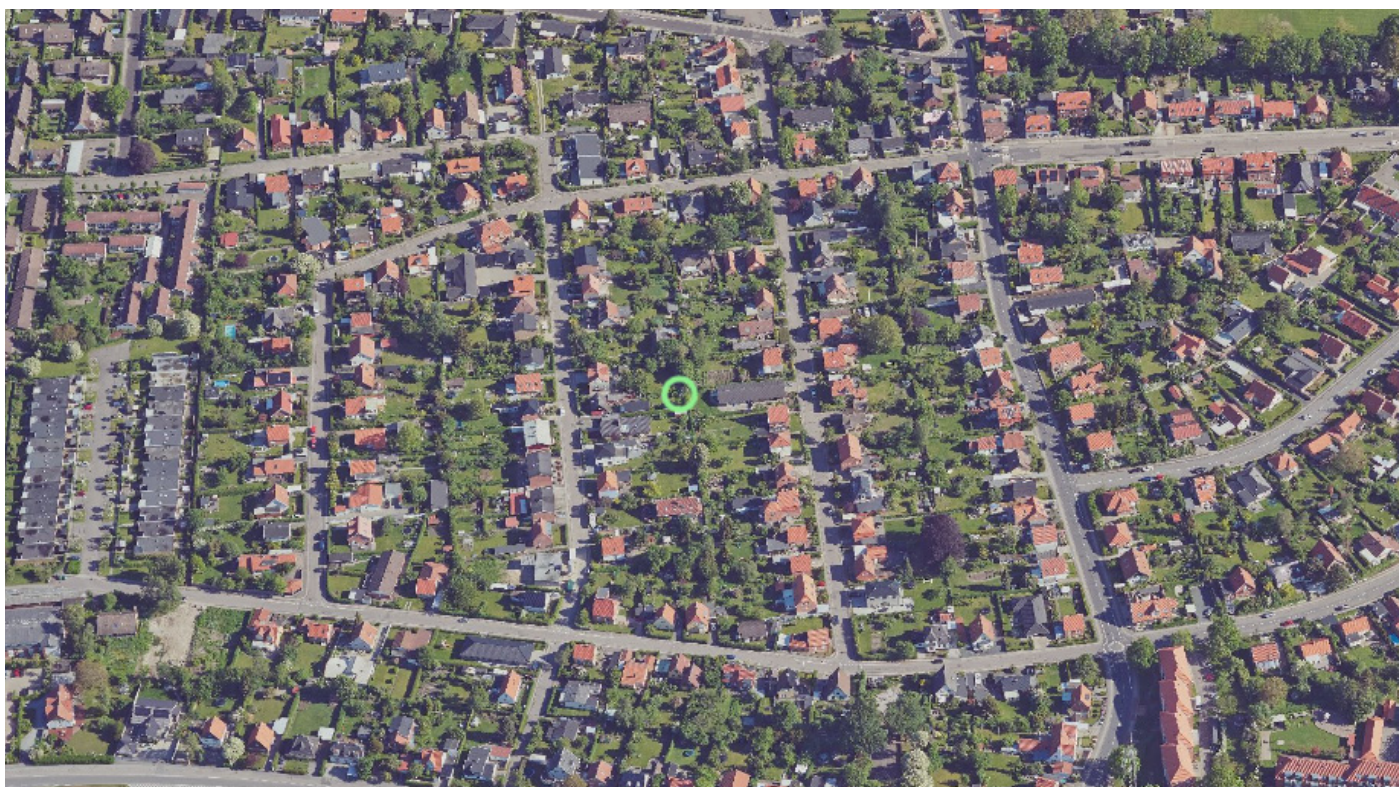


Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30 for den enkelte ejendom
Maks. antal etager:	2,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	20 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, parcelhus- og tæt-lav boligbebyggelse, med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friarealer, o. lign.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 6 m fra vejskel. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader eller med mansardtage. Facader skal holdes i blank mur med røde teglsten. Tage skal beklædes med røde ubehandlede lerteglsten, dog ikke vindskedetegl.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 4.BP.24

TJØRNEGÅRDSVEJ/ HOLBÆKVEJ



Områdebeskrivelse

Området omkring Tjørnegårdsvej og Holbækvej er et boligområde karakteriseret ved boliger med et relativt lille fodaftryk og saddeltag. Boligerne er typisk opført i ét plan med udnyttet tagetage. Der ses som oftes grøn hæk eller levende hegn mellem husene og mod vej, og det er dermed et grønne udtryk, der præger området.

Dette boligområde har en tydelig og homogen struktur, men en høj diversitet i materialevalg. Vi ønsker derfor at bevare bygningsstrukturen og -placeringen, men regulerer ikke materialer.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.



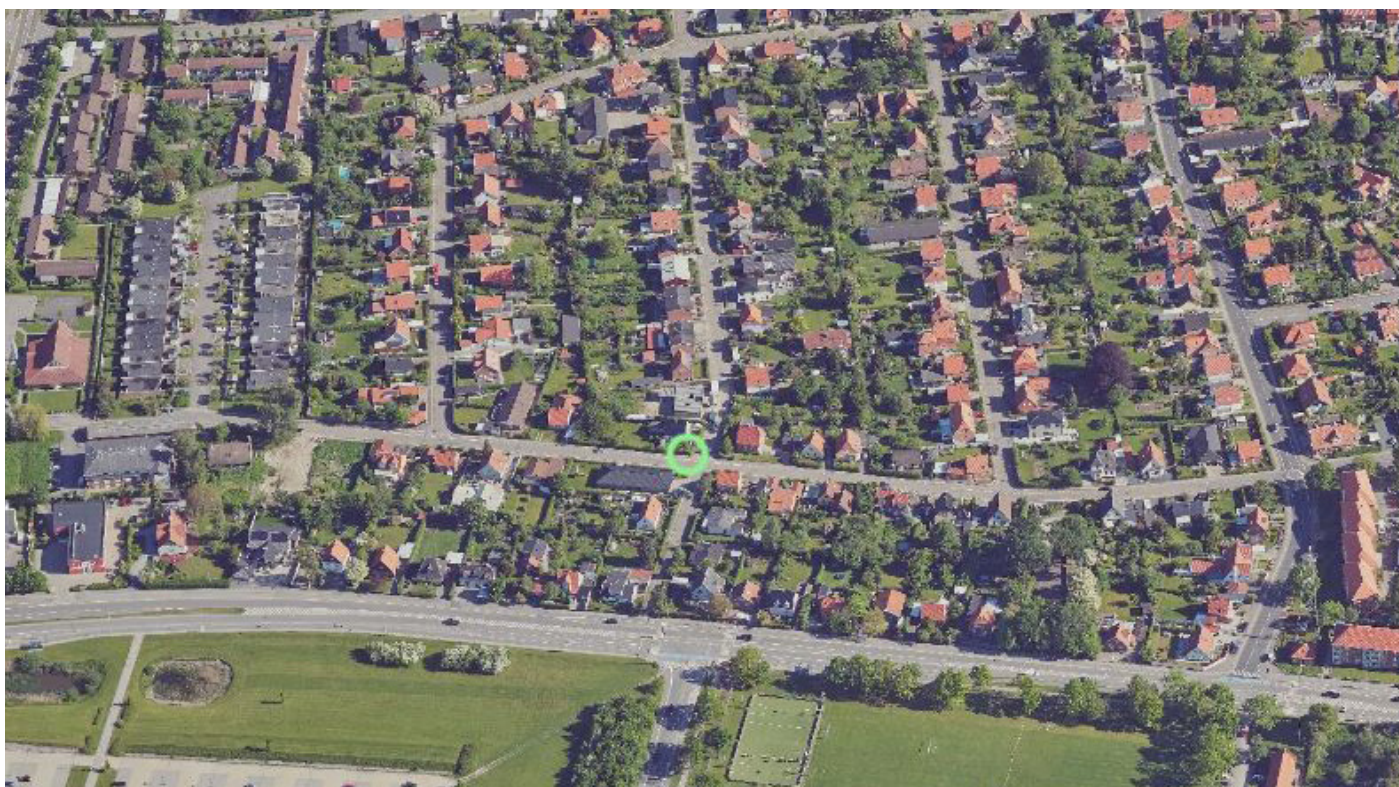


Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30 for den enkelte ejendom
Maks. antal etager:	2,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	20 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, parcelhus- og tæt-lav boligbebyggelse, med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friarealer, o. lign.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 6 m fra vejskel. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader eller med mansardtage.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 4.BP.21

SØNDERLUNDSVEJ



Områdebeskrivelse

Området omkring Sønderlundsvej er et ældre villaområde, der kan dateres tilbage til 1940-1950 og som hovedsageligt er domineret af lave boliger i én etage med saddeltag og nogle gange med udnyttet tagetage. Typisk er boligerne opført i blank rød mursten og med røde teglstenstag, men der ses også mange mørkere tage. Boligerne ligger typisk med gavl eller facade i samme linje mod vejen og boligområdet har en udpræget grøn karakter, med mange grønne hække i skel og en del høje træer. Tilsammen skaber det et grønt kvarter med højt til himmelen og masser af luft og lys.

Boligområdet fremstår i dag med nogle gennemgående, homogene træk, der i sammenhæng skaber en bebyggelse med flere arkitektoniske værdier, vi ønsker at værne om.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.



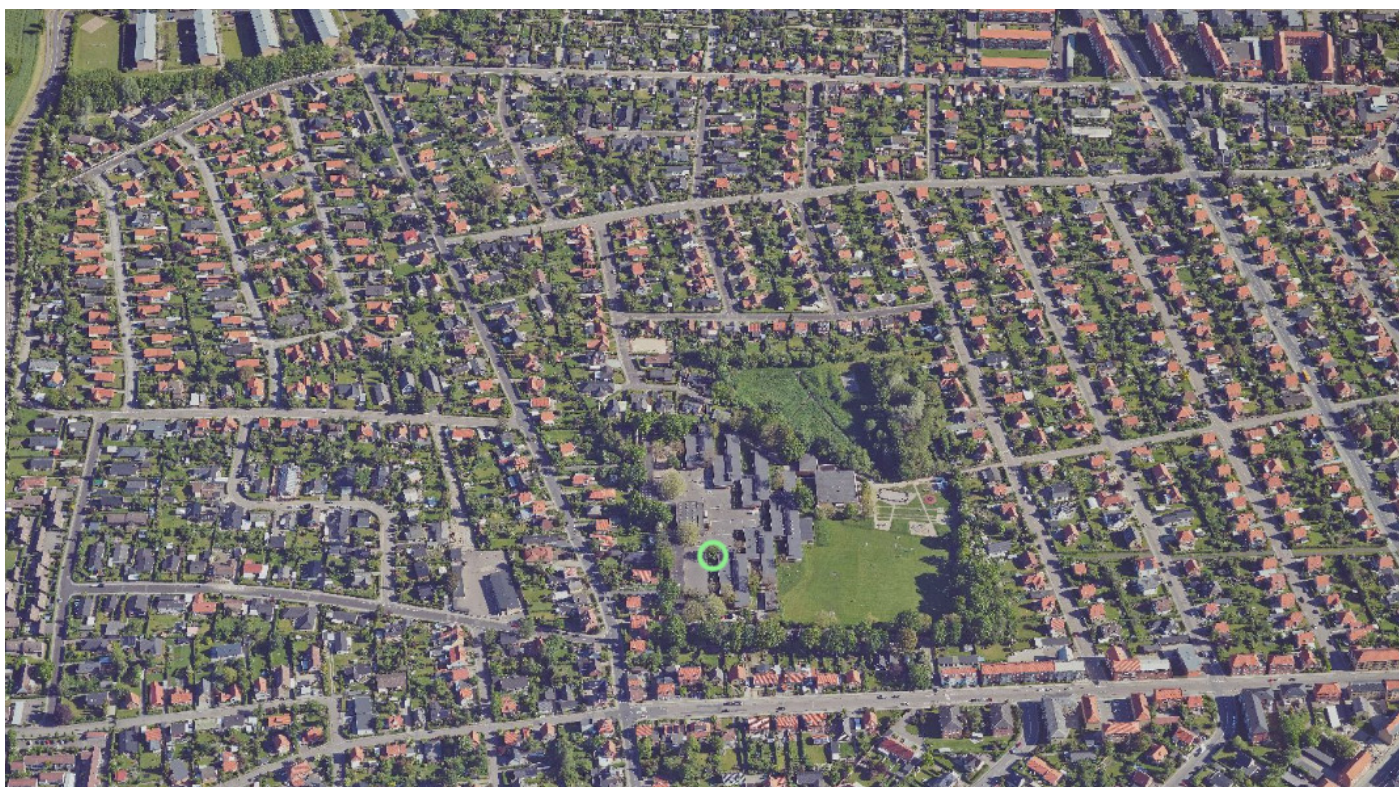


Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30 for den enkelte ejendom
Maks. antal etager:	2,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	25 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, parcelhus- og tæt-lav boligbebyggelse, med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friarealer, o. lign.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 6 m. fra vejskel. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader eller med mansardtage.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

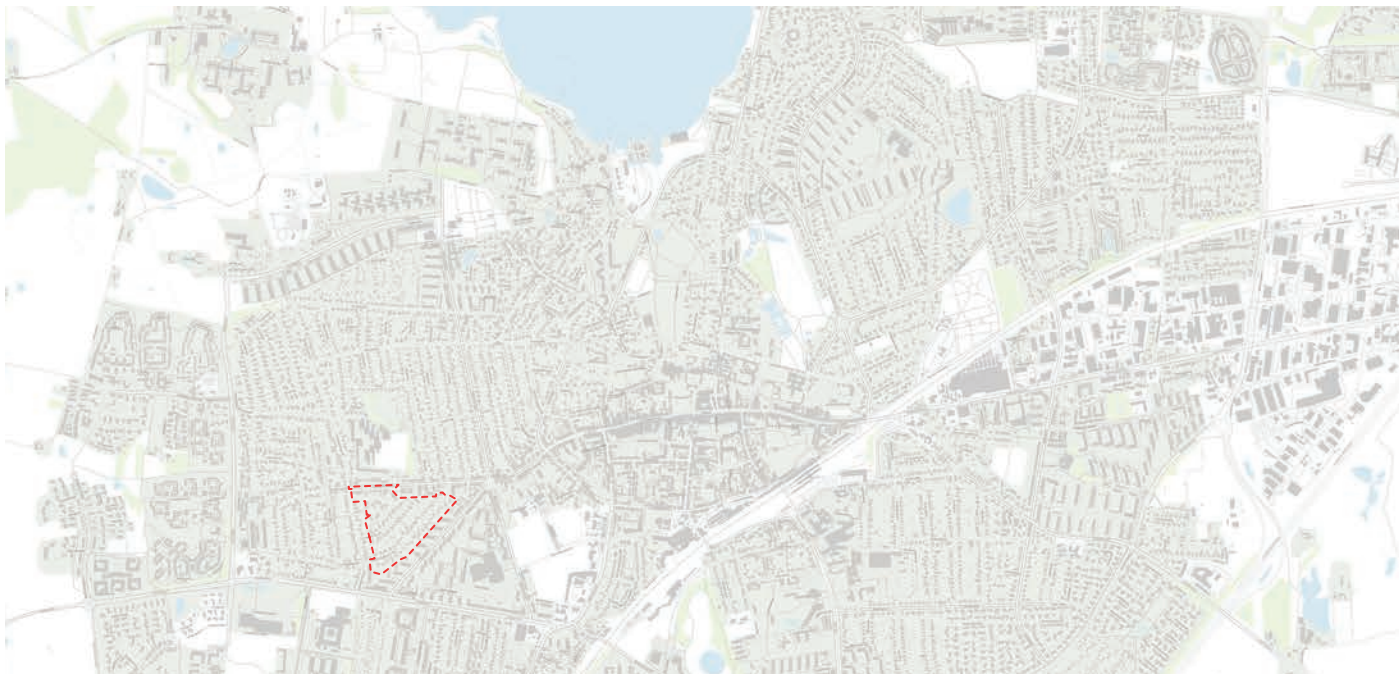
Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 4.BP.22

I P HANSENSVEJ



Områdebeskrivelse

Området omkring I P Hansensvej er et karakteristisk boligområde, der har røde teglstenshuse med saddeltag af røde lertegl som et gennemgående træk. Boligerne er typisk opført på store og brede grunde og med en gavl i en byggelinje 3-5 meter fra vejskel. Denne udstykning og konsekvente placering af husene skaber et luftigt område og en rytme langs vejene, der gør området behageligt at bevæge sig rundt i. Det grønne og luftige udtryk, der er meget udpræget i området omkring Møllehusvej og Ahornsvej, bliver forstærket af de mange grønne og lave hække i skel mellem husene.

Dette boligområde har stadig en tydelig og homogen karakter og et udtryk, som har en høj arkitektonisk værdi. Den stærke kulturarv er meget bevaringsværdig og derfor ønsker vi at værne om den.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.





Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30 for den enkelte ejendom
Maks. antal etager:	1,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	25 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, parcelhus- og tæt-lav boligbebyggelse, med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friarealer, o. lign.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 6 m. fra vejskel. Facader skal holdes i blank mur med røde teglsten eller fremstå pudsede. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

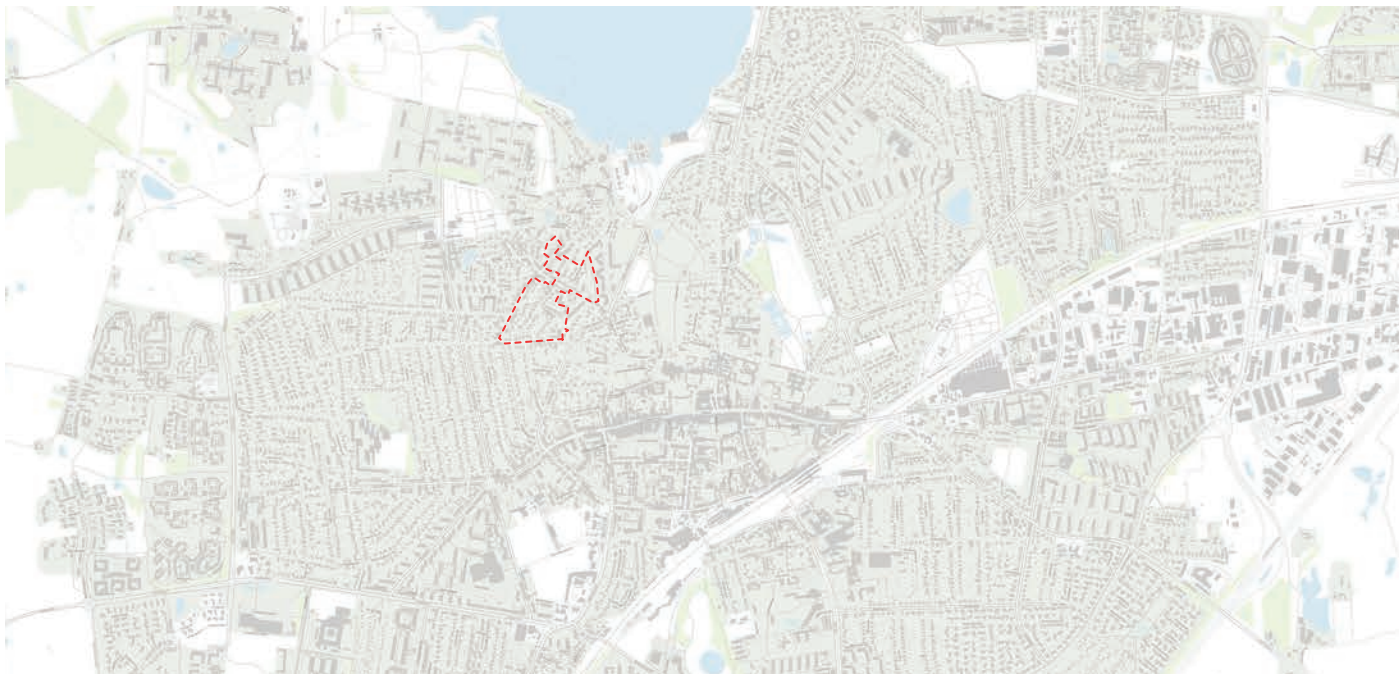
Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 4.BP.2

RUGHAVEN



Områdebeskrivelse

Området omkring Rughaven er et ældre, bynært boligområde, der hovedsageligt er domineret af lave boliger i én etage, nogle gange med udnyttet tagetage. Dog findes der også mindre etageejendomme eller rækkehuse i to etager i området. Typisk er boligerne opført i blank eller pudset mur og med røde eller mørke saddeltage. Boligerne ligger tvisik med gavl eller facade i samme linje mod vejen og de mindre og relativt smalle grunde giver et bynært og tæt udtryk. Der ses ofte grønne hække i skel og mod vejen, og disse er med til at skabe et grønt og behageligt gaderum.

Boligområdet fremstår i dag med nogle gennemgående, homogene træk, der i sammenhæng skaber en bebyggelse med flere arkitektoniske værdier, vi ønsker at værne om.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.





Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	40 for den enkelte ejendom
Maks. antal etager:	2,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	-

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligformål - åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse - med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friareal o.l.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

For ejendomme, der fastlægges til butikker, institutioner eller lignende, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45.

Bebyggelse skal orienteres mod vej, fortrinsvist med en gavl eller facadelinje i vejskel, alternativt med en maks. afstand på 5 m fra vejskel. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader eller med mansardtage.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 1.BP.1

MAGLEKILDEVEJ



Områdebeskrivelse

Området omkring Maglekildevej er et ældre, bynært boligområde, der hovedsageligt er domineret af boliger i én etage med udnyttet tagetage. Dog findes der også mindre etageejendomme, dobbelthuse eller rækkehuse i to etager i området. Typisk er boligerne opført i blank eller pudset mur og med mørke eller røde saddeltage. Grundene er ofte af atypisk form og varierende størrelse og med boligerne placeret med en gavl eller facade mod vej. Det giver et bynært indtryk og en "landsbystemning". Der ses ofte grønne hække i skel og mod vejen, og disse er med til at skabe et grønt og behageligt gaderum.

Boligområdet fremstår i dag med nogle få gennemgående, homogene træk, der i sammenhæng skaber en bebyggelse med flere arkitektoniske værdier, vi ønsker at værne om.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.





Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	40 for den enkelte ejendom
Maks. antal etager:	2,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	30

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligformål, åben-lav boligbebyggelse - med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friareal, parkeringsareal o.l.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 5 m. fra vejskel. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader eller med mansardtage.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

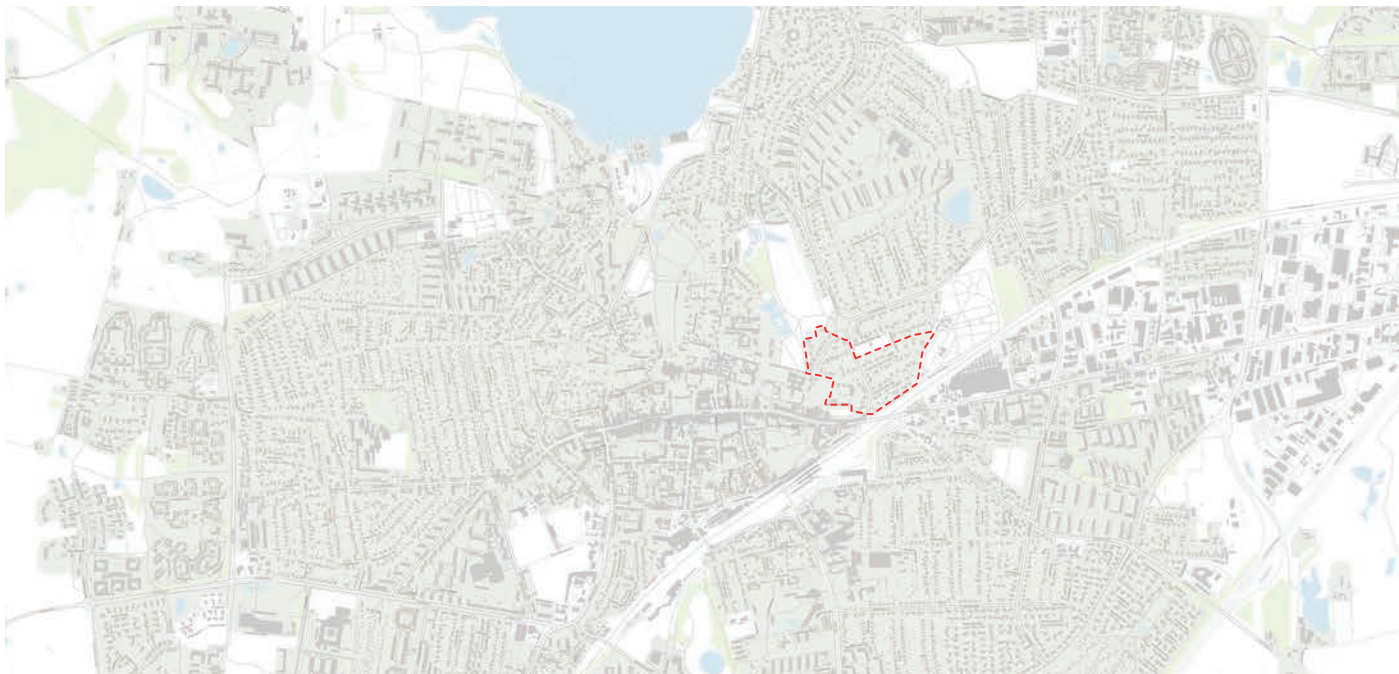
Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 1.BP.7

KONG VALDEMARS VEJ, KLOSTERENGEN OG DRONNING MARGRETHES VEJ



Områdebeskrivelse

Området omkring Klosterengen er et ældre, karakteristisk boligområde der hovedsageligt er domineret af boliger i to etager og nogle gange med udnyttet tagetage. Boligerne er typisk opført i blank eller pudset mur og med en facade i en byggelinje 3-6 meter fra vejskel, dog uden at boligerne ligger konsekvent på linje. Tagene er typisk saddeltage i rød eller mørk tegl. De brede grunde og den varierende placering af husene skaber et åbent og luftigt gaderum. Der ses ofte levnedehække i skel og mod vejen, og disse er med til at skabe et grønt og behageligt gaderum.

Boligområdet fremstår i dag med nogle gennemgående, homogene træk, der i sammenhæng skaber en bebyggelse med flere arkitektoniske værdier, vi ønsker at værne om.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.





Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30 for den enkelte ejendom
Maks. antal etager:	2,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	20 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligformål - åben-lav boligbebyggelse - med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friareal o.l.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Der er fastlagt en rummelighed på 800 m² til offentlige formål.

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 5 m fra vejskel. Carporte, garager og skure skal placeres på eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod vej. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader eller med mansardtage. Facader skal holdes i blank mur med røde teglsten eller fremstå pudsede. Tage skal beklædes med røde eller sorte lerteglsten, dog ingen vindskedetegl. Solceller på tage skal have samme farve som taget.

Opholds- og friarealer

Området må ikke udstykses yderligere.

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

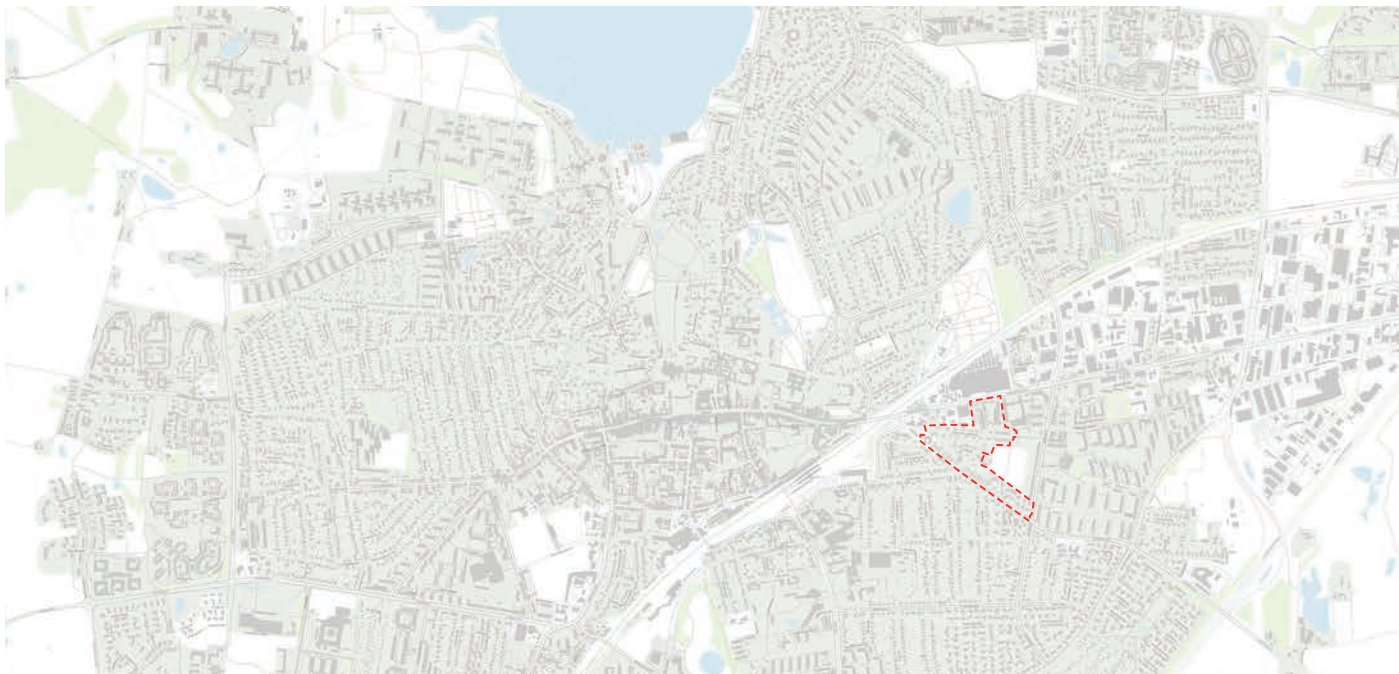
Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 3.BP.2

HEDEGÅRDSVEJ



Områdebeskrivelse

Området omkring Hedegårdsvej er et ældre boligområde med en stærk identitet, der hovedsageligt er domineret af boliger i to etager og nogle gange med udnyttet tagetage. Boligerne er typisk opført i blank rød mur og med en facade i en byggelinje tæt på vejskel, der betyder at boligerne ligger på linje langs vejen. Tagene er typisk saddeltage i rød tegl. Boligerne ligger relativt tæt hvilket giver et bynært og urbant udtryk langs vejen. Der ses ofte grønne hække i skel og mod vejen, hvilket er med til at skabe et grønt og behageligt gaderum.

Boligområdet fremstår i dag med nogle gennemgående, homogene træk, der i sammenhæng skaber en bebyggelse med flere arkitektoniske værdier, vi ønsker at værne om.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.



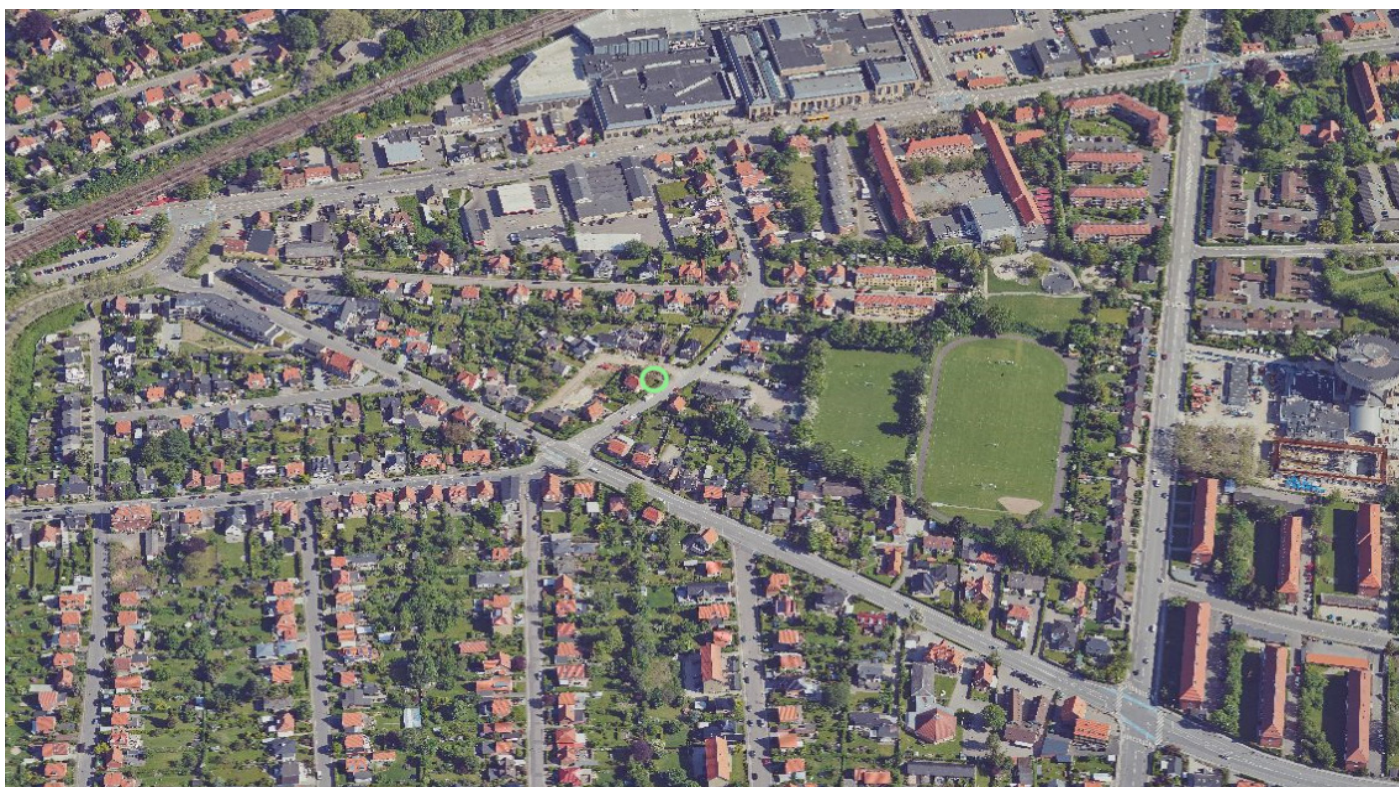


Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30
Maks. antal etager:	1,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund [%]:	20 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligformål - åben-lav boligbebyggelse - med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friareal o.l.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 6 m fra vejskel. Carporte, garager og skure skal placeres på eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod vej. Tæge på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltæge med en taghældning på 40-60 grader. Facader skal holdes i blank mur med røde teglsten eller fremstå pudsede. Tæge skal beklædes med røde ubehandlede lerteglsten, dog ikke vindskedetegl. Solceller på tæge skal have samme farve som taget.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

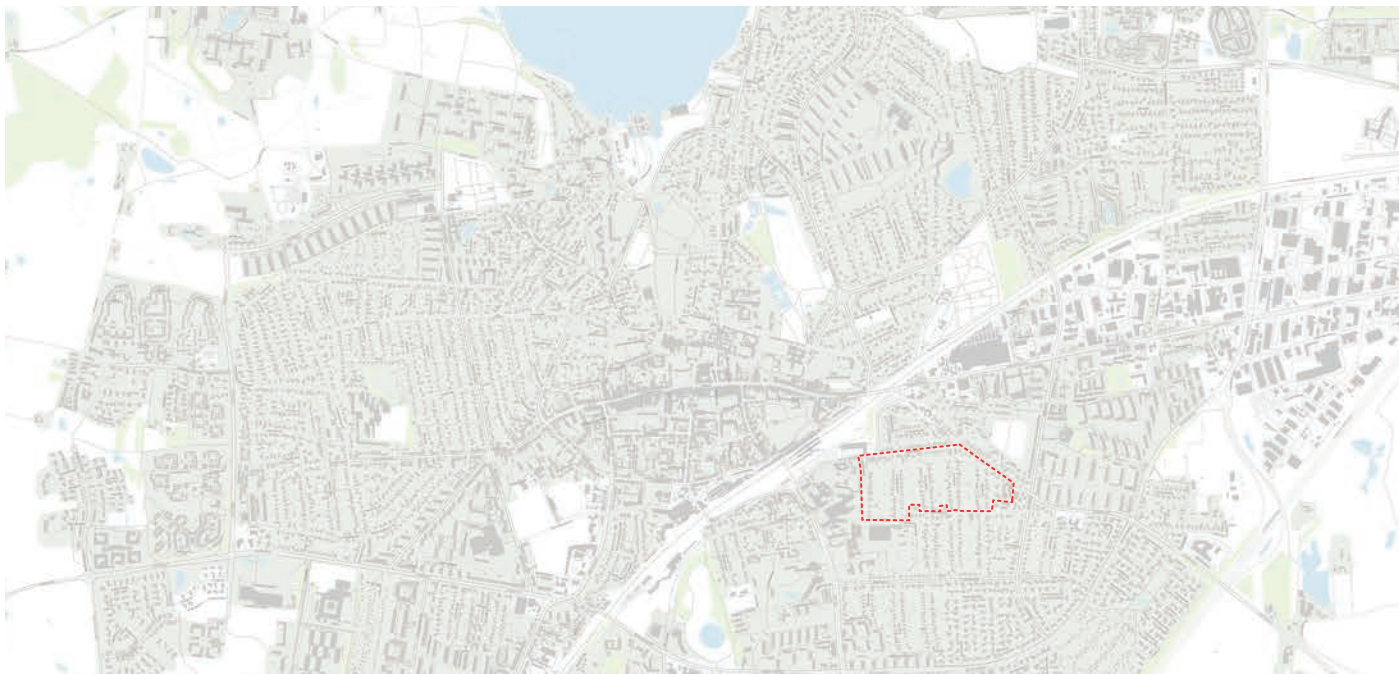
Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 3.BP.17

BREGNEVEJ/ KLINTEVEJ



Områdebeskrivelse

Området omkring den nordlige del af Bregnevej, Klintevej og Ruggårdsvej (nord for Ledagervej) er et homogent og karakterfuldt boligområde, der har røde teglstenshuse med saddeltag af røde lertegl som et gennemgående træk. Boligerne er typisk opført på større grunde og med en gavl i en byggelinje 3-5 meter fra vejskel. Denne udstykning og konsekvente placering af husene skaber et luftigt område og en rytme langs vejene, der gør området behageligt at bevæge sig rundt i. Det grønne og luftige udtryk, der er meget udpræget i området bliver forstærket af de mange grønne og lave hække i skel mellem husene.

Dette boligområde har stadig en tydelig og homogen karakter og et udtryk, som har en høj arkitektonisk værdi. Den stærke kulturarv er meget bevaringsværdig og derfor ønsker vi at værne om den.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.



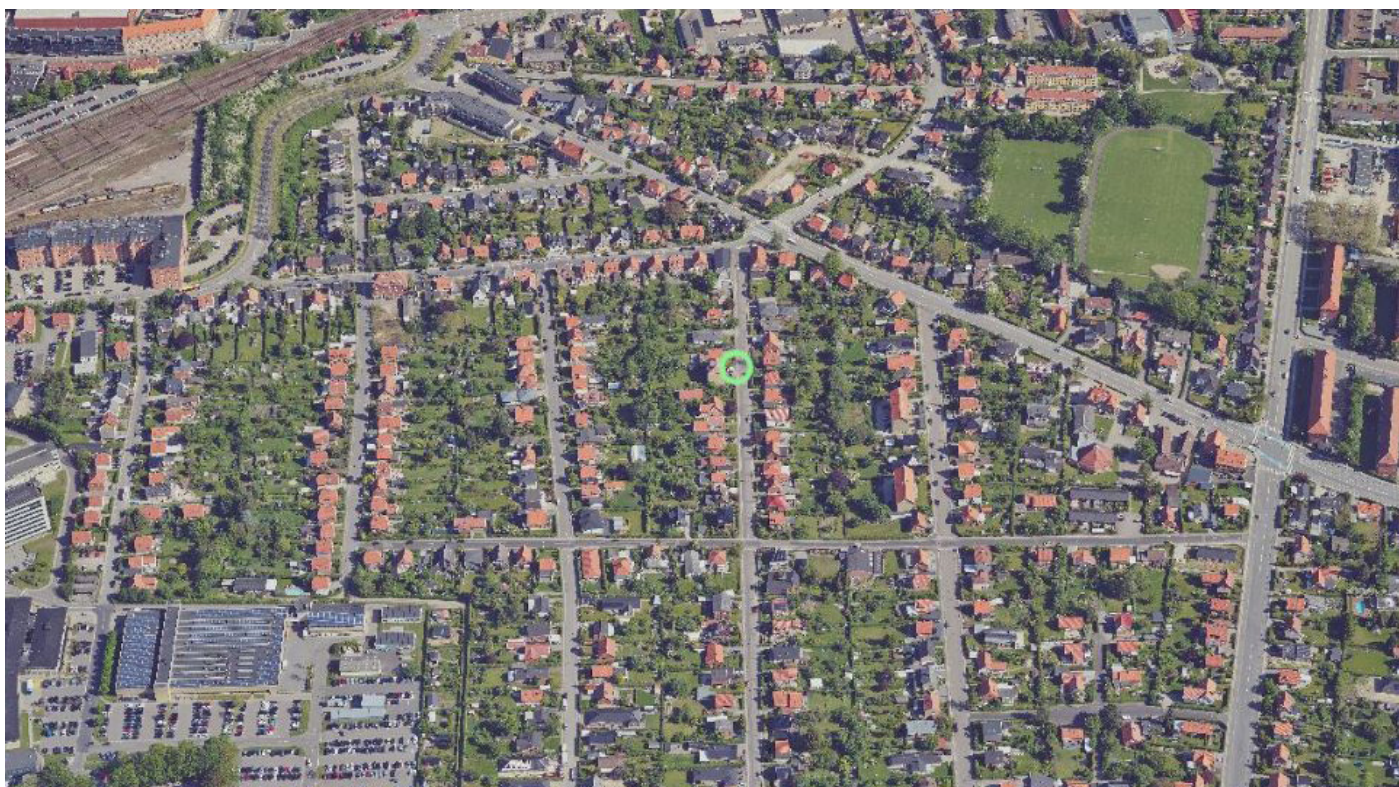


Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30
Maks. antal etager:	1,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	20 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligformål - åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse - med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friareal o.l.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 5 m fra vejskel. Carporte, garager og skure skal placeres på eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod vej. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader. Facader skal holdes i blank mur med røde teglsten. Tage skal beklædes med røde ubehandlede lerteglsten, dog ikke vindskedetegl. Solceller på tage skal have samme farve som taget.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

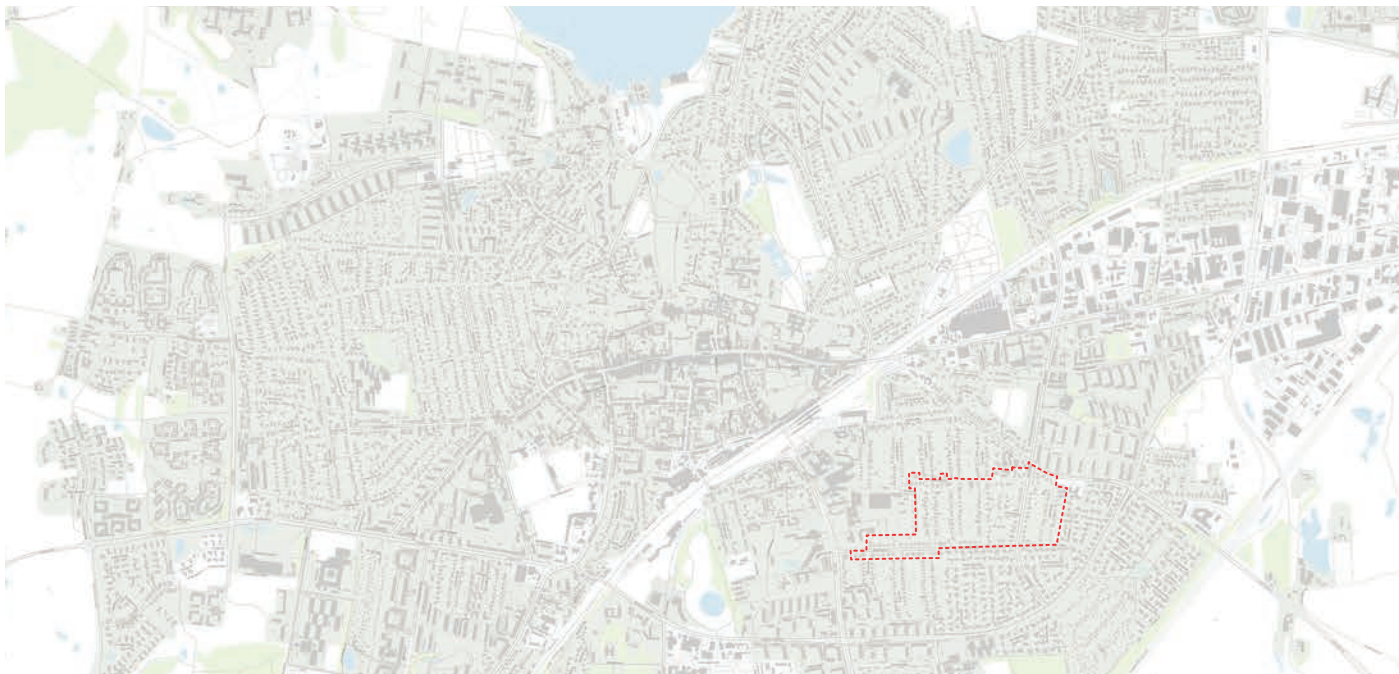
Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 3.BP.20

KLØVERDALEN/ ØSTERVANG/ SNERLEVEJ



Områdebeskrivelse

Området omkring den sydlige del af Bregnevej, Klintevej og Kløverdalen er et karakterfuldt boligområde der hovedsageligt er domineret af boliger i én etage med udnyttet tagetage og saddeltag. Typisk er boligerne opført på større grunde og med en gavl i en byggelinje 3-5 meter fra vejskel. Denne udstykning og konsekvente placering af husene skaber et luftigt område og en rytme langs vejene, der gør området behageligt at bevæge sig rundt i. Mange boliger er opført i blank eller pudset mur og med røde eller mørke teglstenstag. Boligområdet har en udpræget grøn karakter, med mange grønne hække i skel og en del høje træer. Tilsammen skaber det et grønt kvarter med højt til himmelen og masser af luft og lys.

Boligområdet fremstår i dag med nogle gennemgående, homogene træk, der i sammenhæng skaber en bebyggelse med flere arkitektoniske værdier, vi ønsker at værne om.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.



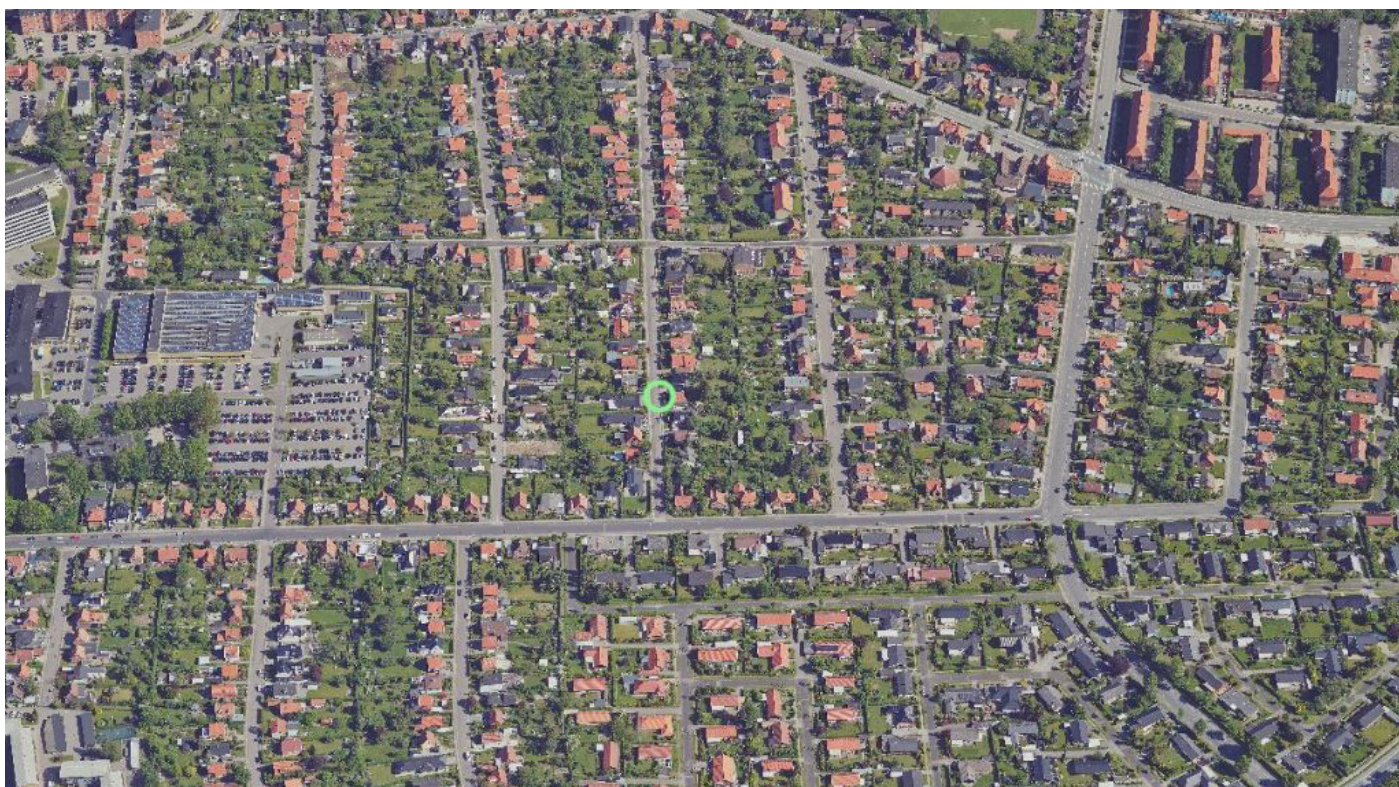


Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30
Maks. antal etager:	1,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	20 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligformål - åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse - med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friareal o.l.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 5 m fra vejskel. Carporte, garager og skure skal placeres på eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod vej. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

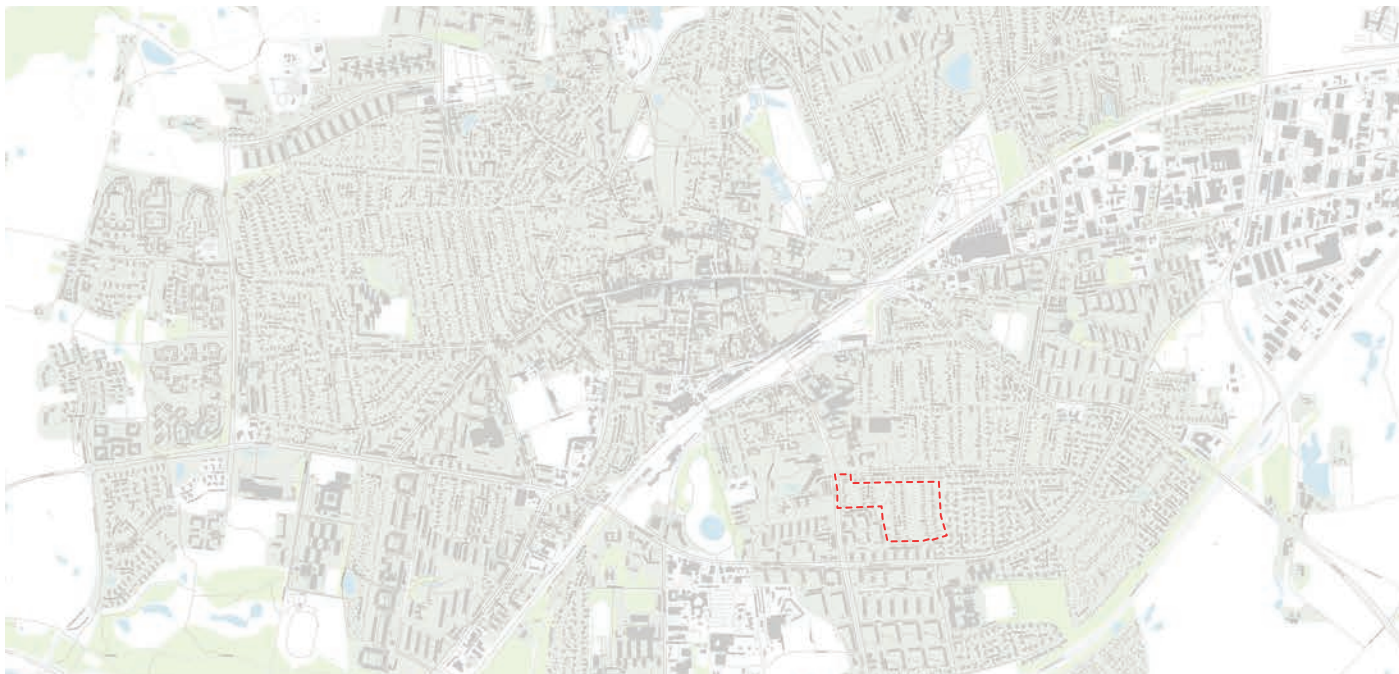
Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

RAMMEOMRÅDE 3.BP.18

SØVANG



Områdebeskrivelse

Området omkring Søvang er et ældre villaområde, der hovedsageligt er domineret af boliger i én etage med udnyttet tagetage og saddeltag. Typisk er boligerne opført i blank rød mursten eller pudset mur og med røde eller mørke teglstenstag. Boligerne ligger oftest med gavl eller facade i samme linje mod vejen og boligområdet har en udpræget grøn karakter, med mange grønne hække i skel og en del høje træer. Tilsammen skaber det et grønt kvarter med højt til himmelen og masser af luft og lys.

Boligområdet fremstår i dag med nogle gennemgående, homogene træk, der i sammenhæng skaber en bebyggelse med flere arkitektoniske værdier, vi ønsker at værne om.

Hvad gør de reviderede rammebestemmelser her?

De reviderede rammebestemmelser for dette område skal være med til at sikre, at de identitetsgivende træk i det bebyggede miljø bliver bevaret og ført med ind i den fremtidige udvikling i området. De specifikke rammer kan læses på modsatte side.





Foto: SDFE Skråfoto

KOMMUNEPLAN 2019

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifikke anvendelseskategorier:	Åben-lav bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent:	30
Maks. antal etager:	1,5
Maks. bygningshøjde:	8,5
Maks. andel bebygget grund (%):	20 - ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m ²

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligformål - åben-lav boligbebyggelse - med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friareal o.l.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning

Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 6 m fra vejskel. Carporte, garager og skure skal placeres på eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod vej. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader.

Opholds- og friarealer

I skel mod vej skal eventuelle hegn etableres som levende, grønne hegn eller som stakitter. Eventuelle stakitter må maks. være 1,2 m høje.

Notat

Huse, der oprindeligt er opført i en arkitektonisk stil, der skiller sig ud fra normen i rammeområdet, kan om- og tilbygges i overensstemmelse med husets originale arkitektur.

Øvrigt

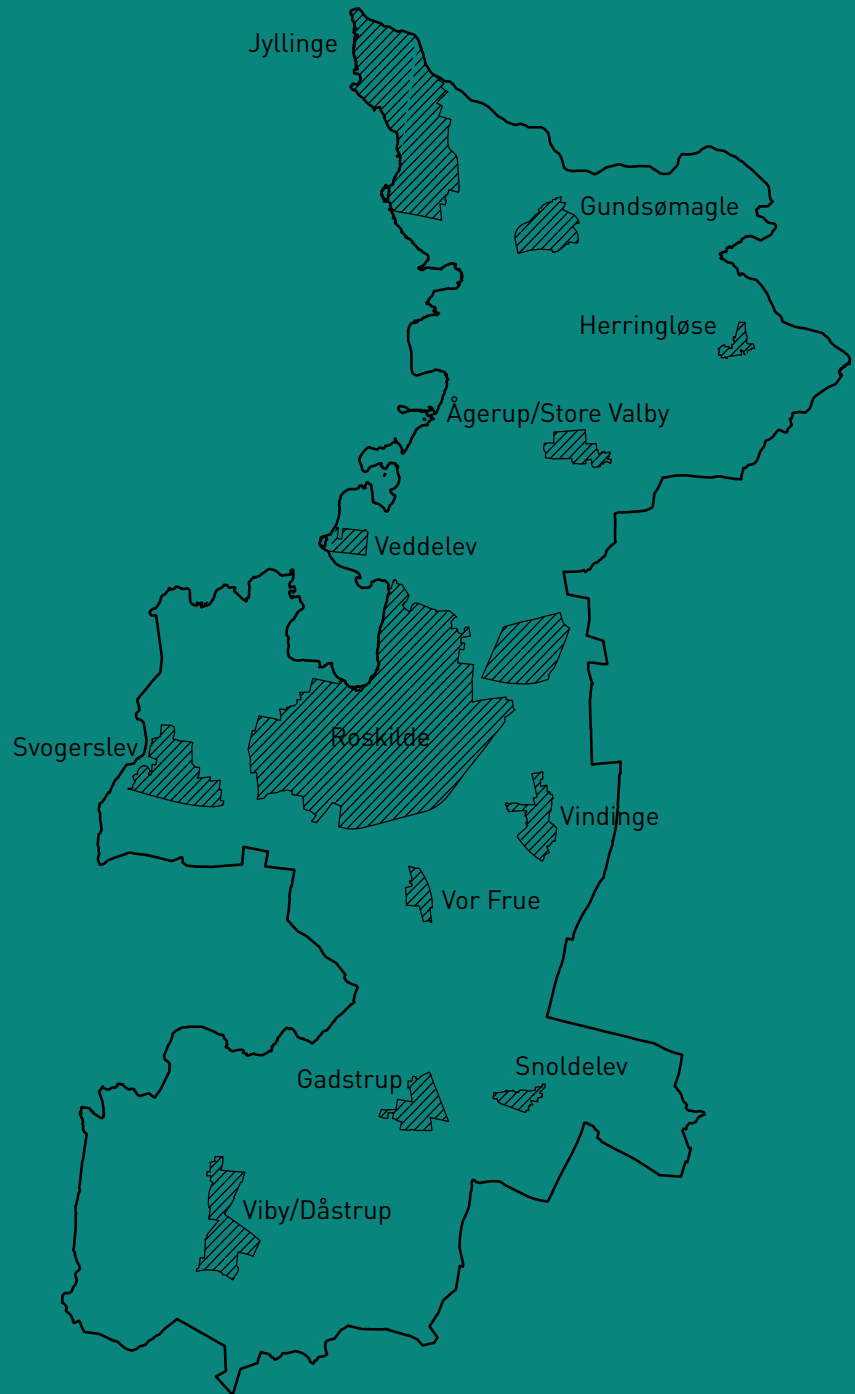
Se i øvrigt kommuneplanens generelle rammebestemmelser.



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE



Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
planogudvikling@roskilde.dk



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE

