

Nr. 32

# Partiel byplan

for et område af

# SCT. JØRGENSBJERG

ROSKILDE KOMMUNE

---

ROSKILDE

Felix Møllers Bogtrykkeri v. S. og V. Pedersen

1974

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

## § 1.

### *Byplanvedtægtens område.*

Stk. 1. Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag i mål 1:2000 og omfatter følgende matr. nr.e: 1-aa, 1-ad, 1-ag, 1-ai, 1-ak, 1-am, 1-an, 1-b, 1-c, 1-d, 1-e, del af 1-f, 1-g, 1-h, 1-i, 1-k, 1-l, 1-m, 1-o, 1-p, 1-q, 1-r, 1-s, 1-v, 1-y, 1-ø, 6-c, 6-d, 6-e, 6-h, 6-m, 6-n, 6-o, 6-p, 6-q, 8-b, 8-c, 8-d, 8-e, 8-f, 8-g, 8-h, 8-i, 8-k, 8-l, 8-m, 9-a, 9-c, 9-d, 9-e, 11-c, 12-a, 12-c, 12-e, 12-f, 12-g, 12-h, 12-i, 13-b, 13-i, 13-l, 13-m, 13-n, 16-a, 16-b, 17, 18, 20, 21-a, 21-b, 21-c, 22-a, 22-b, 22-c, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41-a, 41-b, 41-c, 41-d, 41-e, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 63, 64, 67-a, 67-b, 68, 69 af Roskildes jorder, Sct. Jørgensbjerg, og følgende matr. nr.e: 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757-a, 757-b, 758, 759, 760, 761-a, 761-b, 845, 846, 847-a, 848, 850 af Roskildes bygrunde, Domsognet, samt alle parceller, der efter den 1. september 1971 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Området deles i tre delområder, som vist på vedhæftede kortbilag:

- a) Delområde 1, der udlægges til lav boligbebyggelse, række-kædehuse o. l., og som omfatter følgende matr. nr.e: 1-aa, 1-ad, 1-am, 1-d, 1-e, del af 1-f, 1-i, 1-k, 1-l, 1-m, 1-q, 1-r, 1-s, 1-y, 1-ø, 6-e, 6-h, 8-b, 8-c, 8-g, 8-h, 8-m, 9-a, 11-c, 12-c, 12-e, 12-f, 13-b, 13-m, 13-n, 16-a\*, 17\*, 18, 20, 21-b, 21-c\*, 22-b, 22-c, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41-a, 41-b, 41-c, 41-d, 41-e, 42, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 64 af Roskildes jorder, Sct. Jørgensbjerg, og følgende matr. nr.e: 760, 761-a, 761-b, 845, 847-a, 848, 850 af Roskildes bygrunde, Domsognet.

\* se desuden delområde 2.

b) Delområde 2, der udlægges til åben lav boligbebyggelse, og som omfatter følgende matr. nr.e: 1-ag, 1-an, 1-b, 1-c, del af 1-f, 1-g, 1-h, 1-o, 1-p, 6-c, 6-d, 6-m, 6-n, 6-o, 6-p, 6-q, 8-d, 8-e, 8-f, 8-i, 8-k, 8-l, 9-c, 9-d, 9-e, 12-a, 12-g, 12-h, 12-i, 13-i, 13-l, 16-a\*, 16-b, 17\*, 21-a\*, 21-c\*, 22-a, 43, 44, 46, 63 af Roskildes jorder, Sct. Jørgensbjerg, og følgende matr. nr.e: 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757-a, 757-b, 758, 759, 846 af Roskildes bygrunde, Domsognet.

\* se desuden delområde 1.

c) Delområde 3, der udlægges til offentlige formål og som omfatter følgende matr. nr.e: 1-ai, 1-ak, 1-v, 67-a, 67-b, 68, 69 af Roskildes jorder, Sct. Jørgensbjerg.

## § 2.

### *Områdets anvendelse.*

Stk. 1. *Delområde 1* må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres lav bebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse o. lign. i delområdet.

Stk. 2. *Delområde 2* må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse i delområdet. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

Stk. 3. Der må inden for delområderne 1 og 2 ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

Det er tilladt, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesejendomme eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o. lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af forrige afsnit, må der således ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

Efter byrådets nærmere godkendelse kan der på ejendommene matr. nr.e: 760, 761-a, 761-b og 8-c indrettes virksomheder, såsom butikker, restaurationer o. lign., der har en naturlig tilknytning til havnen, og som ikke medfører gener for de omboende.

Stk. 4. På hver ejendom i delområde 2 må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.\*)

Stk. 5. *Delområde 3* forbeholdes til offentlige formål, til kirke, grønt område og legepladser.

### § 3.

#### *Bebyggelsens omfang og placering m. v.*

Stk. 1. Garager, udhuse o. lign. mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset, må ikke gives et større areal end 35 m<sup>2</sup> i alt.

Stk. 2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,50 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i byggelovgivningen, og bygninger må iøvrigt kun opføres med een etage med eventuel udnyttet tagetage.

Stk. 3. Bygningshøjden må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 45° og 55°. Mindre udhuse, garager o. lign. kan dog tillades opført med mindre hældning efter byrådets godkendelse.

---

\*) For delområde 1's vedkommende henvises til bygningsvedtægtens bestemmelser. (§ 19, stk. 1, område D).

Stk. 4. Boligbebyggelsen inden for delområde 1 må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende bebyggelsesplan, der i sine væsentlige træk går ud på at bevare det lukkede gadebillede og bygningernes længderetning parallelt med gaderne.

Bebyggelsen skal placeres med facaden i forkanten af det viste retningsgivende byggefelt. Bebyggelsen kan opføres sluttet fra skel til skel eller kædes sammen ved hjælp af mure eller hegn.

Det skal endvidere inden for delområde 1 være tilladt — uanset udnyttelsesgrad — at genopføre en bygning med mindst det samme bebyggede areal som før nedrivningen.

#### § 4.

##### *Vej- og stiforhold.*

Stk. 1. De bestående veje og stier bibeholdes med samme beliggenhed og bredde, hvori de forefindes.\*)

Stk. 2. Langs en strækning af Uglebjergvej og Havnevej pålægges en byggelinie, som vist på vedhæftede kortbilag.

#### § 5.

##### *Bebyggelsens ydre fremtræden.*

Stk. 1. Bebyggelsen må kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med byrådets tilladelse.\*\*)

---

\*) Opmærksomheden henledes på, at byrådet agter at gennemføre en trafiksikring i området gennem en trafiksanering. Asylgade, Kirkegade og Strandgade, der alle har bebyggelse i gadelinien, søges således gjort så trafikfredelige som muligt.

\*\*) Opmærksomheden henledes på, at byggelovens § 43, stk. 1, litra c (jvf. bygningsvedtægtens § 22, stk. 3) agtes tinglyst på ejendommene i byplanområdet.

§ 22 har følgende ordlyd:

Stk. 1. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen i sine væsentlige træk får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet kan opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 2. Byrådet kan i byggetilladelsen stille de krav, der er nødvendige for, at bebyggelsen såvel som dens hegning, skiltning m. v. kan fremtræde på en i forhold til dens omgivelser og til den øvrige bebyggelse på stedet rimelig og forsvarlig måde.

Stk. 3. Når de i stk. 1 og 2 nævnte hensyn eller arkitektoniske hensyn iøvrigt kræver det, kan byrådet forlange, at en bebyggelses ydre fremtræden bevares i samme skikkelse, i hvilken den forefindes, således at ændringer af disse forhold kun må udføres med byrådets forudgående godkendelse.

Stk. 4. Beslutninger i medfør af stk. 3 skal ved byrådets foranstaltning tinglyses på de pågældende ejendomme.

Beslutningerne kan af vedkommende ejer påklages til reguleringskommissionen for østre landsretskreds. Klagefristen er 30 dage fra den dag, da afgørelsen er meddelt den pågældende tillige med oplysning om denne frist og om, at klage må rettes til reguleringskommissionen.

Stk. 2. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted.

Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå der af byrådet i medfør af § 2, stk. 3, er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde må finde skiltning og reklamering sted i det efter byrådets skøn nødvendige omfang for virksomheder af den pågældende art. Skiltningen skal desuden fremtræde på en i forhold til dens omgivelser og til den øvrige bebyggelse på stedet rimelig og forsvarlig måde.

Stk. 3. Som tagmateriale skal anvendes enten strå (rør) eller røde tegl.

Stk. 4. Såfremt der ved nybygning, ombygning eller tilbygning på bygninger med tag af strå udføres en sikring af stråtaget i dets fulde udstrækning, kan kravene vedrørende afstande til naboskel og bygninger på egen grund som anført i bygningsreglementet af 1972, kap. 3.3, nedsættes til at være lig med de krav, der er stillet til bygninger med fast tag.

Sikring af stråtagets underside skal ske ved en tæt konstruktion, der mindst svarer til BD-60-DS nr. 1052 med en indvendig overflade, der i brandteknisk henseende mindst svarer til rør og puds, jvf. bygningsreglementet af 1972, kap. 6.20.5.

Stk. 5. Til udvendige bygningssider skal anvendes gule eller røde murtegl eller hvidtet, vandskuret eller pudset murværk. Der må iøvrigt ikke anvendes materialer eller farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Stk. 6. Hegn imod vej og i naboskel må kun udføres som levende hegn eller hæk, eventuelt i forbindelse med et stengærde af natursten. I naboskel og i vejskel samt i tilknytning til bebyggelsen kan dog opsættes tætte plankeværker, når forholdene efter byrådets skøn taler herfor.

Stk. 7. Fjernelse af hegn, ændringer heraf og opsætning af nye hegn skal godkendes af byrådet.

Stk. 8. Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til gårdsplads, skal anlægges og vedligeholdes som have.

Stk. 9. Den på vedhæftede kortbilag viste træbeplantning på skrænterne ved Sct. Jørgensbjerg over for Uglebjergvej, Havnevej og Strandgade skal bevares og vedligeholdes, ligesom haverne i området skal bevares som beplantede områder. Fældning af større træer må herefter kun ske med byrådets godkendelse og må i almindelighed påregnes at skulle erstattes med genplantning.

## § 6.

### *Byplanvedtægtens overholdelse.*

Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der — medmindre byrådet ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen — forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser, samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden samt terrænets regulering skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

## § 7.

### *Eksisterende bebyggelse.*

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

## § 8.

### *Påtaleret.*

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Roskilde byråd.

§ 9.

*Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten.*

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

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

Således vedtaget af Roskilde byråd.

*Roskilde, den 26. juni 1973.*

P. b. v.

EVA PETERSEN

fg.

| *Jaquet.*

---

*7. kt. j. nr. B-32-317-73.*

Foranstående byplanvedtægt godkendes i medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970).

*Miljøministeriet, den 22. februar 1974.*

P. M. V.

E. b.

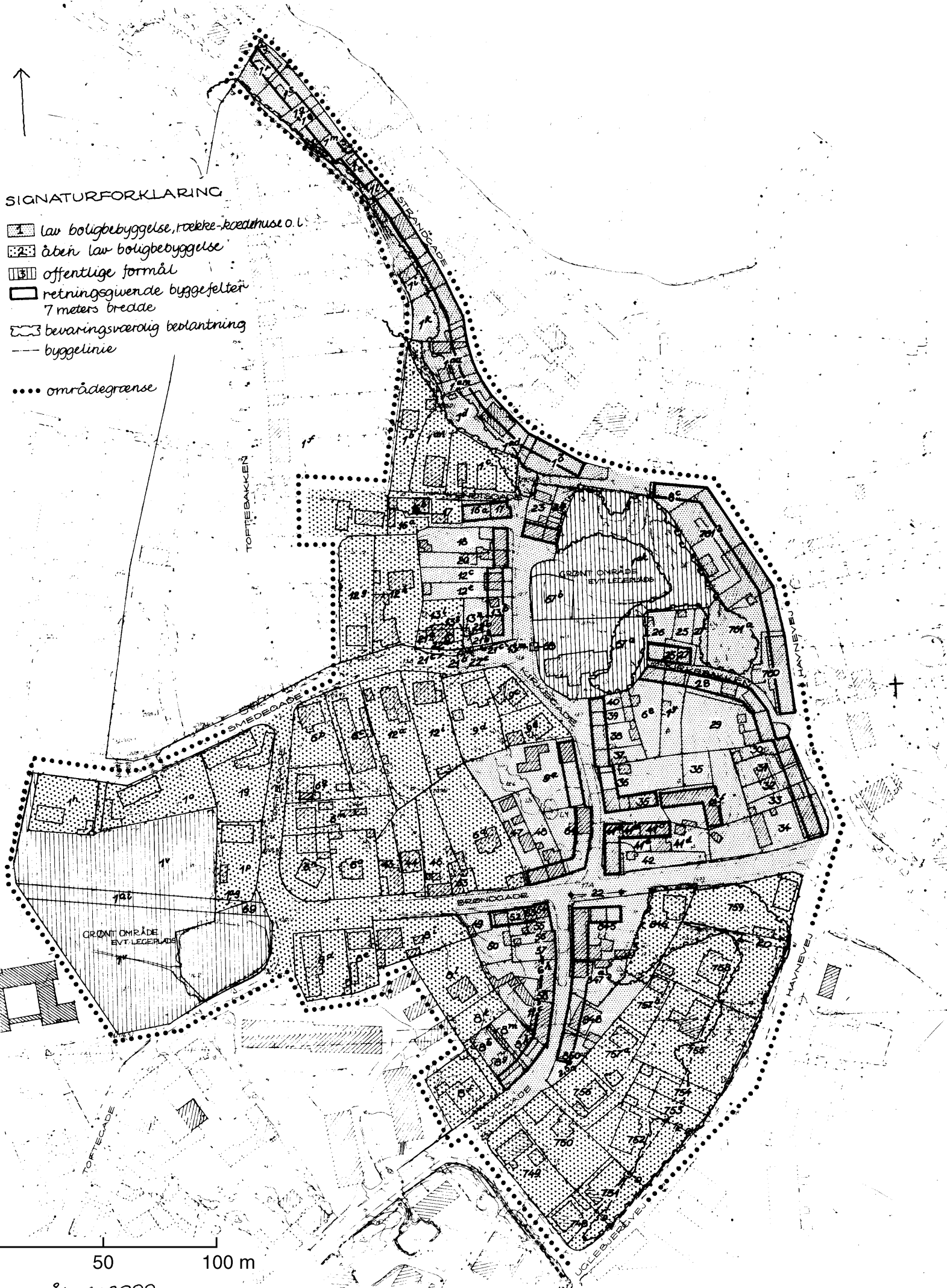
GRETE KOEFOED-HANSEN

eksp.sekr.



SIGNATURFORKLARING

- 1 lav boligbebyggelse, række-køkkenhus o.l.
- 2 åben lav boligbebyggelse
- 3 offentlige formål
- 4 retningsgivende byggefelter  
7 meters bredde
- 5 bevaringsværdig beplantning
- byggelinie
- ..... områdegænse



0 50 100 m

MÅL 1:2000



PARTIEL BYPLANVEDTÆKT NR 32 FOR ET OMRÅDE AF SGT JØRGENSEBJERG  
ROSKILDE KOMMUNE  
NOVEMBER 1972  
ILLUSTRATIONSPLAN AF EKSISTERENDE FORHOLD