

all

atelier lorentzen langkilde

Skovbovængets Alle 41-53

Freja Ejendomme A/S 19 Jan 2023





Beliggenhed

Skovbovænget Alle 41-53 er en grund der består af to matrikler centralt beliggende i Roskilde. Matrikel 495a er bebygget og 495b er ubebygget.

Grunden har nærhed til station, idræt, skole, naturpark, god infrastruktur og cykelafstand til bylivet i Roskilde.

På grund af nærheden til banen må bebyggelse udformes med særligt fokus på lydforhold, afstand til banen og afskærmning.

Grunden ligger helt op til banen omgivet af bebyggelse i villa skala. I området findes villaer i op til tre etager når udnyttet tagetage medtages.

På modsatte side af banen er bebyggelse og plangrundlag udformet i byskala med boliger og erhverv.



Potentiale

Grunden er orienteret med banen mod øst og villa området mod vest. Det betyder at der kan opføres etageboliger på grunden uden det påvirker eftermiddags- og aftensolen i den omgivne villa bebyggelse.

Ud fra kontekst og orientering kan følgende scenarier derfor være relevante i forhold til udnyttelse af grundens potentiale.

- **Villabebyggelse**
- **Tæt lav i to etager**
- **Tæt lav i to etager plus udnyttet tagetage**
- **Etagebebyggelse som skærm mod banen**



Grundforhold

Den eksisterende villa fremstår som en fin bygning med gode potentialer. Til kip er huset på højde med et moderne rækkehus i op til tre plan, på grund af den høje parterre og den klassiske tagudformning.

Den sammensatte bygning med kunstværksted fremstår medtaget og kræver en kærlig hånd hele vejen rundt hvis det skal bevares og udnyttes optimalt.





Grundforhold

Den grønne skråning mod banen med tæt bevoksning virker som en god naturlig afskærmning mod bane, der ligger en etage højere end grunden.

Ligeledes fremstår de andre grundafgrænsninger frodige og grønne, med både træer og buske.





Disponering

Skovbovænget Alle 41-53 består af matrikel 495a som er bebygget og matrikel 495b som er ubebygget.

Matrikel 495a

Skovbovængets Alle 41
Grundareal 2.578 kvm

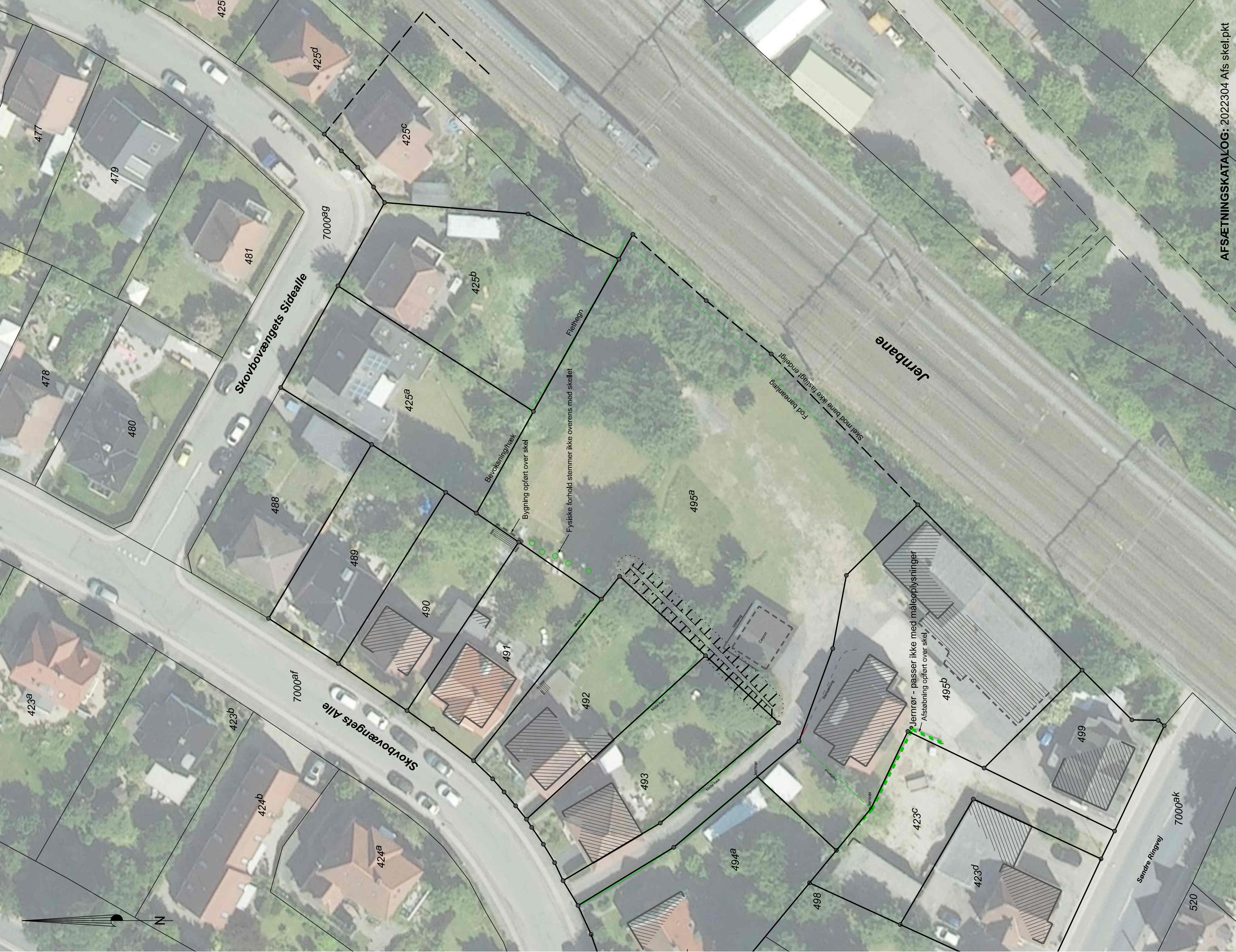
Matrikel 495b

Skovbovængets Alle 53
Grundareal 1.148 kvm

Eksisterende bebyggelse

Bygning A 217 kvm
Bygning B 478 kvm

Samlet eksisterende etageareal 605 kvm
Bebyggelsesprocent for matrikel 495b er 52,7 %



AFSÆTNINGSKATALOG: 2022304 Afs skel.pkt

Signaturforklaring

- Skellinie fastlagt iht. udstykningsmål
- Skellinie indlagt til oversigtsformål
- Skellinie ej fastlagt ved opmåling
- Matrikelnummer
- Bygning
- Vejudlæg på matrikelkortet

Matr.nr. 495a Roskilde Bygrunde	Masterafætningsplan AFSÆTNING UDFØRT DEN : -		ANVENDT TEGNINGSMATERIALE: 221125 Situationsplan_DKTM3.dgn
	MÅLFORHOLD : 1 : 500 KOTESYSTEM : DVR90 SIGN. KC		DATO : 12. dec. 2022 JOURNAL NR. : 2022304
LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S www.lspkon.dk OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86 ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELLEJE - 48 47 09 86 SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86			



Overzicht

Ved udmatrikulering af grunden til villaer anbefales en opdeling i seks matrikler med adgangsvej på vestsiden for at minimere det samlede vejudlæg. Bebyggelsesprocent anbefales fastsat til mellem 40-50 % for at muliggøre opførelse af store villaer, der kan udformes som dobbelthuse med plads til to eller flere familier.

Skitse viser hvorledes en udmatrikulering til villaer naturligt vil indskrive kommende villa bebyggelse i området.

Matrikel 495a

Skovbovængets Alle 41
Grundareal 2.578 kvm

Opdeles i fire matrikler til opførelse af villaer eller dobbelthuse med grundareal på 100 kvm i to etager plus udnyttet tagetage samlet det 250 kvm pr. hus.

Etageareal samlet 1.000 kvm

Matrikel 495b

Skovbovængets Alle 53
Grundareal 1.148 kvm

Opdeles i to matrikler.
En matrikel til eksisterende Bygning A.
En matrikel som erstatter eksisterende Bygning B til opførelse af villaer eller dobbelthuse med grundareal på 100 kvm i to etager plus udnyttet tagetage samlet det 250 kvm pr. hus.

Etageareal samlet 500 kvm

Samlet grundareal 3.726 kvm
Samlet etageareal 1.500 kvm
Bebyggelsesprocent 40 %



Villaer scenarie 1

Seks villaer med test af opførelse af garager langs banen. Dette scenarie anbefales ikke da det reducerer villagrundene for meget.

Villaer scenarie 2

Adgangsvej langs bane og støjskærm.
Fælles parallelparkering langs banen



↑ Nord Villagrunde - planskitse nr. 2 - 1:500

Villaer scenarie 3 - erhverv

Anbefalet plandisponering med visning af eksisterende erhverv.

Adgangsvej langs bane og støjskræm.

Maximering af private grunde og parkering på egen grund som i området generelt.



↑ Nord Villagrunde - planskitse nr. 3 - 1:500



Villaer scenarie 3

Anbefalet plandisponering med forslag til samlet nye udmatrikulering.

Eksisterende erhverv omreguleres til boligformål med mulighed for opførelse af stor villa.

Adgangsvej langs bane og støjskærm.

Maximering af private grunde og parkering på egen grund som i området generelt.



↑ Nord Villagrunde - byggefelter 1:500

Planskitse viser forslag til udstykningsplan med angivelse af byggefelter. Herunder forslag til plangrundlag.

§4 Udstykning

Udstykning må ske efter principperne angivet på udstykningsplanen. Vejarealer og areal til støjafskærmning må udstykkes særskilt.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens fodaftryk må maksimalt være 120 kvm pr. villa. Der ud over må der opføres uopvarmet skur og garage på 30 kvm.

Ny bebyggelse skal placeres inden for de viste byggefelter.

Bebyggelse må opføres i op til 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 11 meter til kip og 8 meter til tagfod målt i forhold til terræn efter byggemodning eller til et i henhold til et i bygningslovgivningen fastlagt niveau.

Ny bebyggelse skal orienteres så den ene gavlvender mod jernbanen. Gavltrekanter skal fremstå i facadens primære materiale.

Byggefelter og plangrundlag

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse skal opføres med saddeltag der har en hældning på mellem 30 og 45 grader.

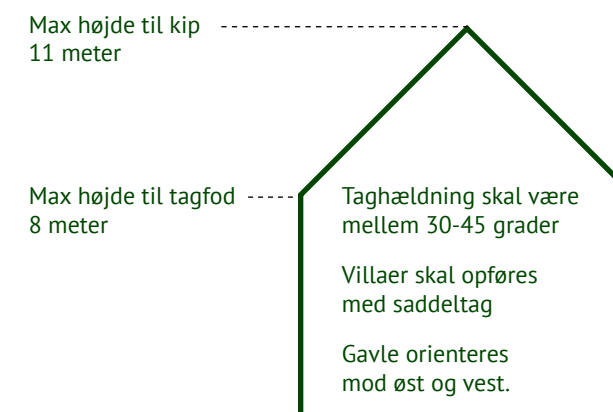
Saddeltag skal orienteres med gavle mod jernbanen og de vestlige haver så tagrygningen løber fra øst mod vestlig retning. Gavltrekanter skal fremstå i facadens primære materiale.

For at sikre at bebyggelse skaber en god arkitektonisk helhed med den omkringliggende bebyggelse skal bebyggelsens facader opføres i enten;

Blank mur i teglsten med karakter af blødstrogne eller håndstrøgne sten. Pudset eller vandskuret murværk. Træfacade udført malet, varmebehandlet eller ubehandlet.

Herudover kan mindre delpartier på maksimalt 20 procent af facaden bestå af; natursten, træ, metalplader eller glas.

Saddeltaget skal ligeledes udføres med arkitektonisk relation til den omkringliggende bebyggelse og kan bestå af; tegl, skiffer eller metalplader.



Støjskærm

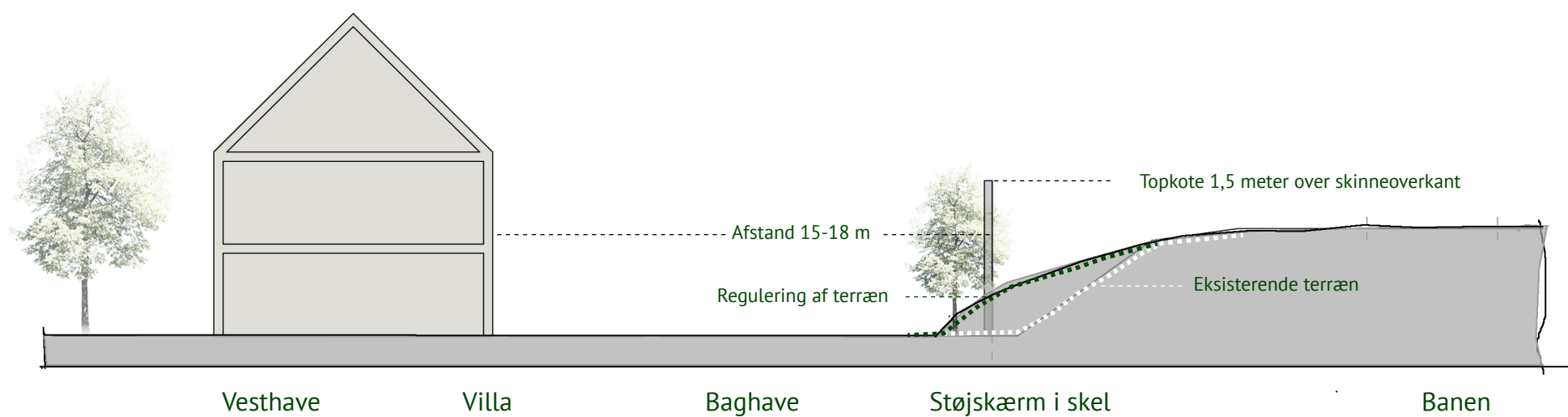
Snit viser princip for placering af støjskærm som opføres i skel for at dæmpe støj fra banen. Se notat fra Sweco.

For at nedbringe den oplevede højde af støjskærmen terrænreguleres baneskråningen langs forløbet, i det omfang det er muligt.

Terræn variere en smule fra nord mod syd med fald mod viadukten. Derfor vil skråningen og den lodrette del af støjafskærmning ligeledes variere en smule med terrænet.

Afstand mellem støjskærm og villaer vil afhænge af placeres og udformning. For de viste volumener variere afstanden fra 15 til 18 meter med undtagelse af villa som erstatter nuværende erhvervsbygning beliggende tæt på banen. Her vil afstanden være meget mindre.

Vi anbefaler at støjskærmen udformes så den med tiden bliver grøn og indgår som en naturlig del af bevoksningen langs banen.



Snit skitse 1:200

Støjskærm 4 villaer

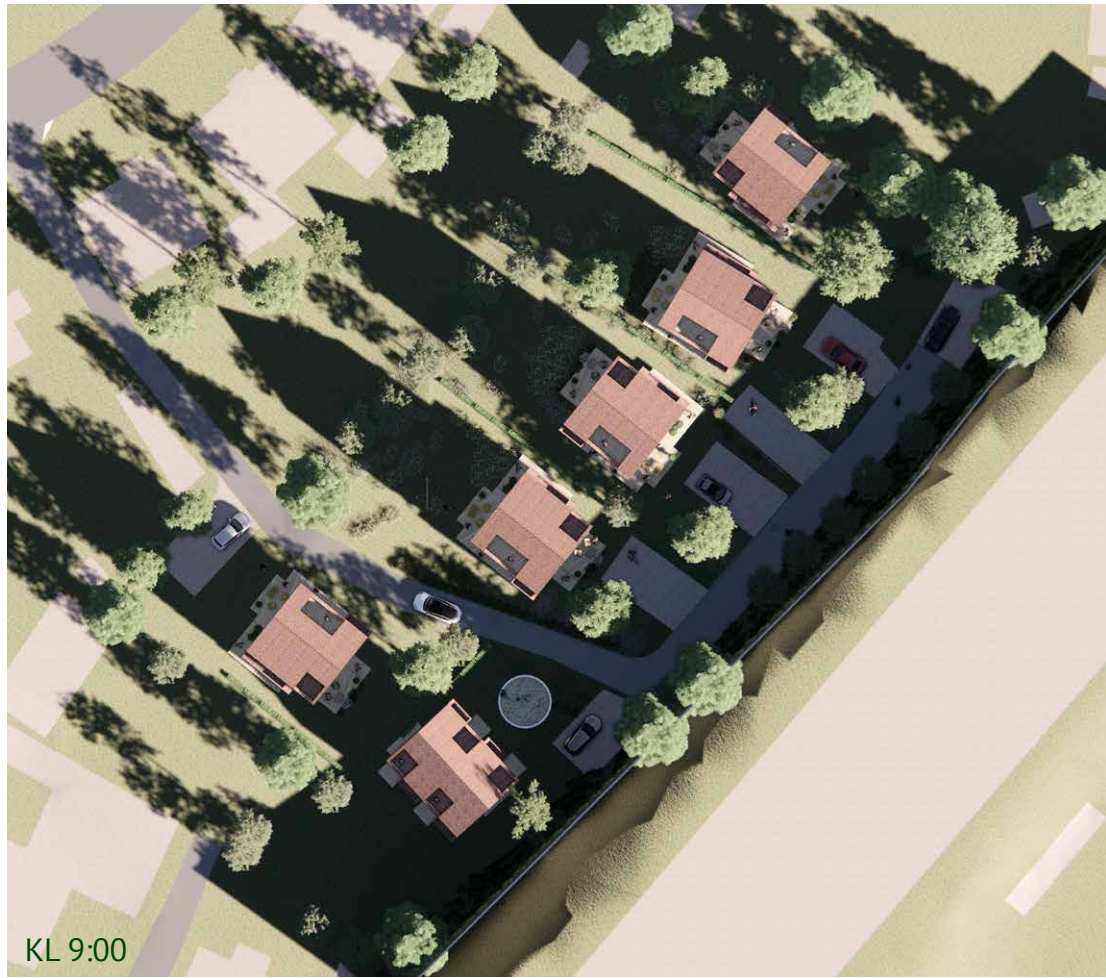
Illustration viser beregning af støjbelastning ved støjskærm med topkote 1,5 meter over skinneoverkant.



Støjskærm 5 villaer

Illustration viser beregning af støjbelastning ved støjskærm med topkote 1,5 meter over skinneoverkant.





KL 9:00



KL 12:00



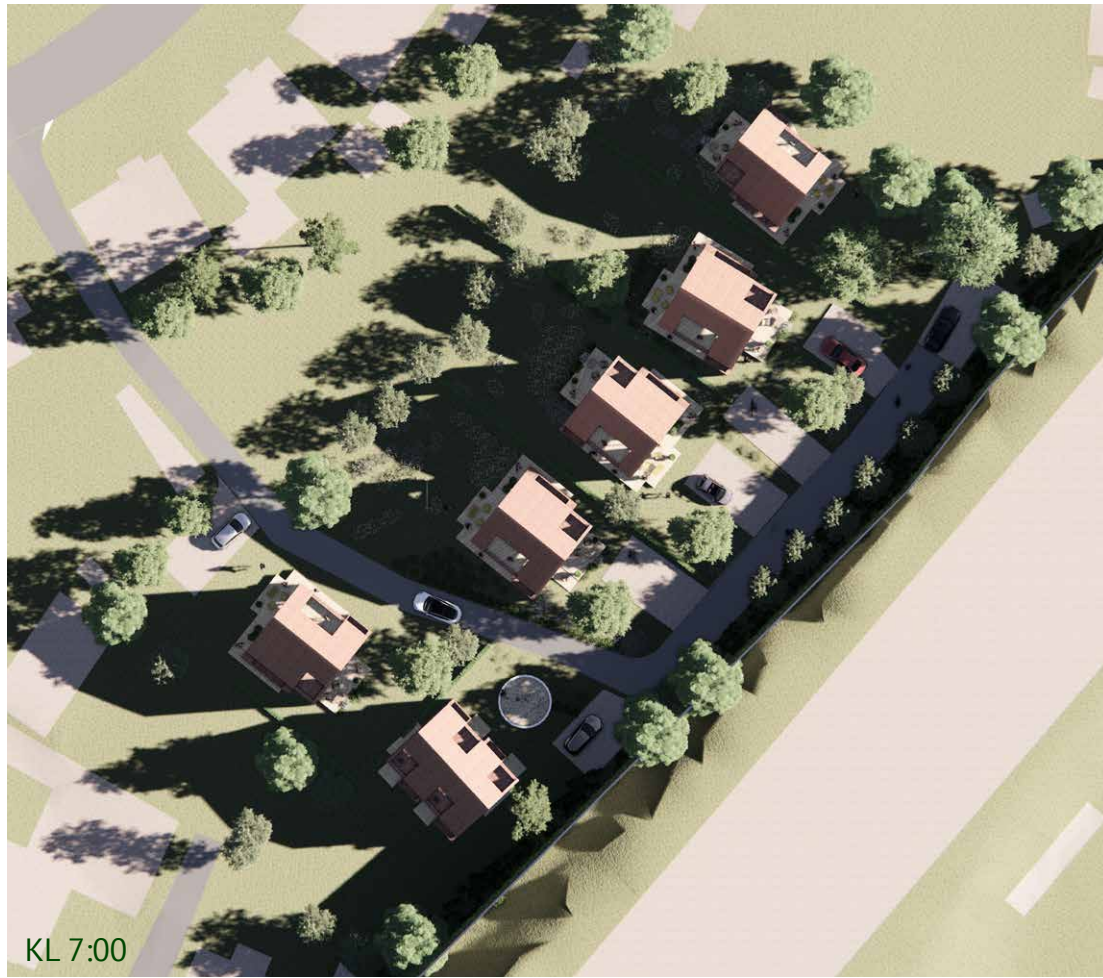
KL 15:00



KL 18:00

Solstudie - jævndøgn

Solforhold den 20 marts



KL 7:00



KL 9:00



KL 12:00



KL 15:00

Solstudie - sommersolhverv

Solforhold den 21 Juni



KL 18:00



KL 21:00

Solstudie - sommersolhverv

Solforhold den 21 Juni











