



# RAMSØ KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING  
Sekretariatet

Direkte nummer  
46142520

Vibygårdsvej 50, Gl. Viby  
Postboks 43  
DK-4130 Viby Sjælland  
Postgiro 6 41 18 94  
Tlf.: 46 14 23 00  
Fax.: 46 14 24 00  
E-mail: [post@ramsøe.dk](mailto:post@ramsøe.dk)  
[www.ramsøe.dk](http://www.ramsøe.dk)

Modtagere af planforslag via post

Dato: 2. februar 2004

Journalnr.: 01.02.03P15 - JC

## **Forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2001 - 2012 Ændring af rammebestemmelser for område D342.**

Ramsø Kommunalbestyrelse har på mødet den 20. januar 2004, godkendt ovennævnte forslag til kommuneplantillæg.

Tillægget er udarbejdet med det formål, at overføre et areal af område D342 til B333 samt ændre rammebestemmelserne for det resterende i D342 til "Offentligt område med kirke, kirkegård og friareal uden bebyggelse".

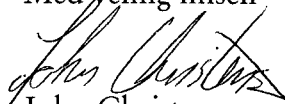
Forslaget vil være fremlagt offentligt på kommunens biblioteker og på Rådhuset fra den 28. januar 2004 til og med den 24. marts 2004.

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen. (Planlovens §12, stk. 2).

Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt (Planlovens §12, stk. 3).

**Indsigelser, kommentarer og bemærkninger til forslaget skal, for at være sikre på at indgå i den videre sagsbehandling, foreligge skriftligt og være kommunen i hænde senest den 24. marts 2004 kl. 12:00.**

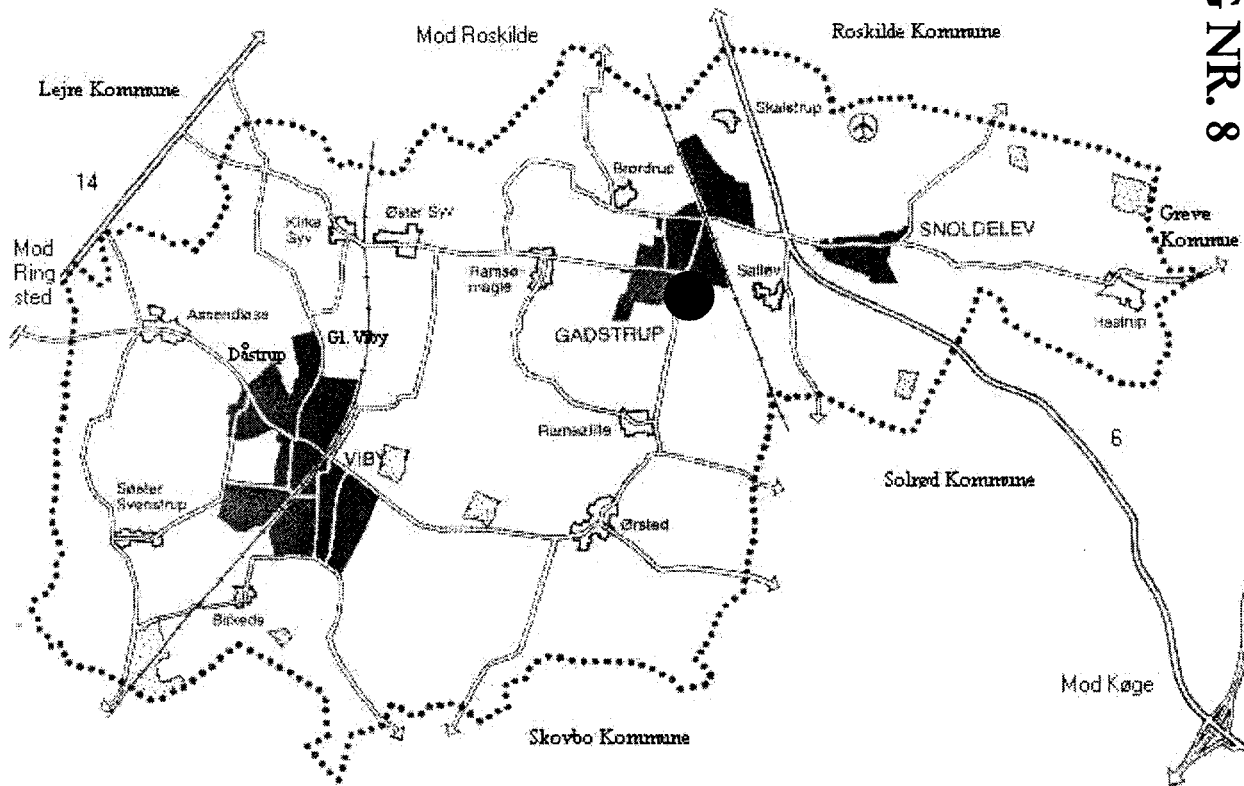
Med venlig hilsen

  
John Christensen  
Assistent

# RAMSØ KOMMUNE



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8



**FORSLAG**

December 2003

## FORORD

### Hvad er et kommuneplantillæg

En kommuneplan beskriver hovedstruktur og rammer for den ønskede udvikling i kommunen. Kommuneplanen udstikker samtidig retningslinier for udarbejdelse af lokalplaner, som er bindende for den fysiske planlægning.

Kommuneplanen kan ændres – f.eks. i forbindelse med en lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette sker ved vedtagelse af et kommuneplantillæg, det erstatter tidligere bestemmelser.

### Høringsperiode

Før endelig vedtagelse af et kommuneplantillæg udlægges det til høring i en periode på minimum 8 uger. Det foreliggende forslag fremlægges til høring i perioden 28. januar 2004 til 24. marts 2004.

Indsigelser til forslaget skal være fremsendt senest den 24. marts 2004 til:

**Ramsø Kommune**  
Teknisk Forvaltning  
Vibygårdsvej 50  
4130 Viby Sj.

Eller pr. e-mail til [post@ramsoe.dk](mailto:post@ramsoe.dk)

## TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN

### Redegørelse

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan ønsker Ramsø Kommunalbestyrelse med dette kommuneplantillæg at ændre den gældende rammebestemmelse for arealanvendelsen af de nærliggende omgivelser ved og omkring Gadstrup Kirke. Hensigten er at skabe mulighed for etablering af et grønt areal omkring Gadstrup Kirke samt muliggøre opførelse af et mindre antal parceller med boligbebyggelse.

Tillæg nr. 8 er gældende for delområde D342 i Gadstrup området. Delområdet omfatter matr. nre. 1-a, 6-he, 17 og umatrikuleret areal udlagt til offentligt vejformål.

I Kommuneplan 2001-2012 er området udlagt til Offentligt område med kirke, kirkegård og nyttehave uden bebyggelse.

### Ændringsforslag


Det foreslås at delområde D342 opdeles, således at lokalplanområdet for lokalplan 65 indgår i delområde B333, som er udlagt til åben/lav boligbebyggelse. Rammebestemmelsen for D342 ændres endvidere til Offentligt område med kirke, kirkegård og friareal uden bebyggelse.

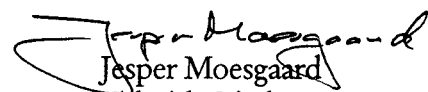
### Forudsætning

Der skal udarbejdes nyt fredningsforslag for matr.nre. 6-he og 1-a Gadstrup by, Gadstrup, og der skal findes en tilfredsstillende løsning på magelæg af den del af matr.nr. 6-he, som ikke er omfattet af Lokalplan nr. 65, inden kommuneplantillægget kan godkendes endeligt.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2001 - 2012 for Ramsø Kommune er godkendt af Ramsø Kommunalbestyrelse den 20. januar 2004.

  
Poul Lindor Nielsen  
Borgmester

  
Jasper Moesgaard  
Teknisk Direktør



Grundejerforeningen Dyssegården  
v/Flemming Lønquist  
Dyssegårdsvej 15  
4621 Gadstrup

Dato: 2. februar 2004

Journalnr.: 01.02.05P16 - JC

## **Forslag til Lokalplan nr. 65. Boligområde ved Dyssegårdsvej i Gadstrup. "Nyttehaveparcellen"**

Ramsø Kommunalbestyrelse har på mødet den 20. januar 2004, godkendt ovennævnte forslag til lokalplan.

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for udstykning og opførelse af 3 éenfamiliehuse på "Nyttehaveparcellen" i Gadstrup.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter § 17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.


Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen af forslagens offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

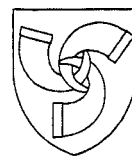
Forslaget vil være fremlagt offentligt på kommunens biblioteker og på Rådhuset fra den 28. januar 2004 til og med den 24. marts 2004.

**Indsigelser, kommentarer og bemærkninger til forslaget skal, for at være sikre på at indgå i den videre sagsbehandling, foreligge skriftligt og være kommunen i hænde senest den 24. marts 2004 kl. 12:00.**

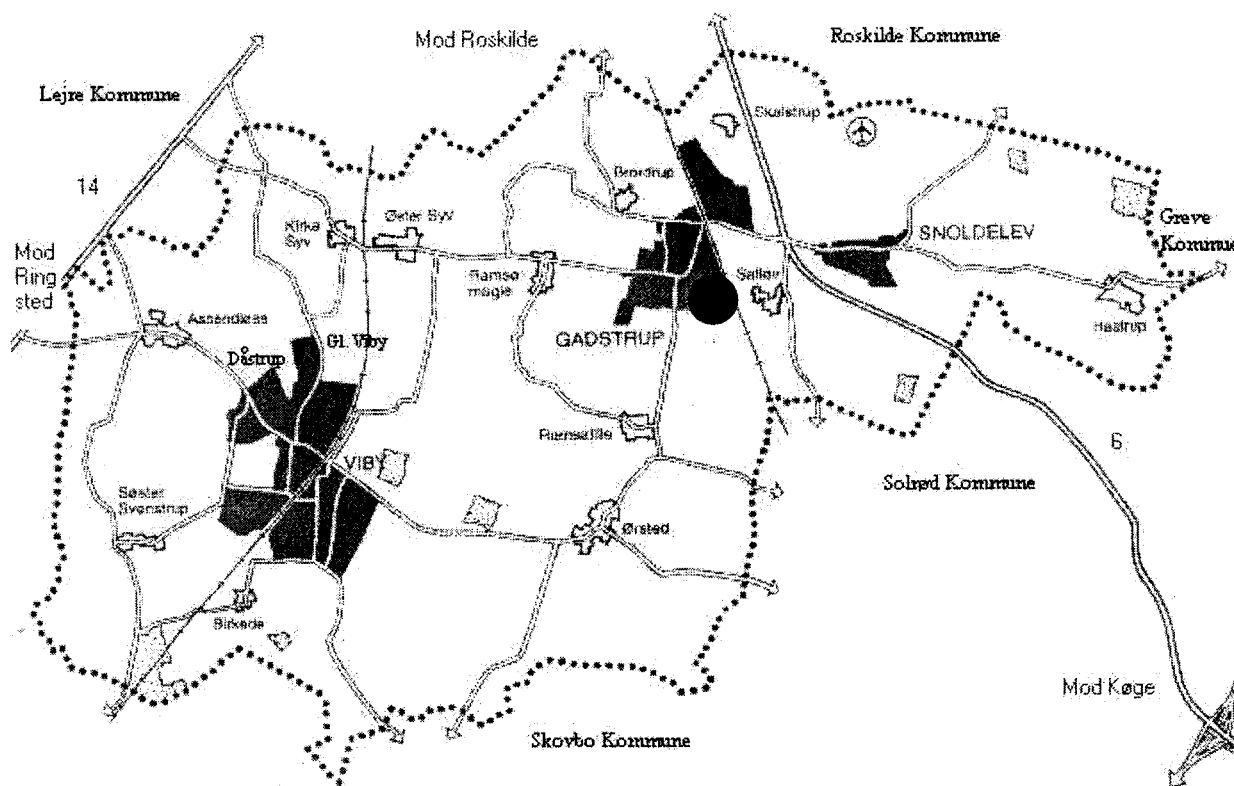
Med venlig hilsen

  
John Christensen  
Assistent

# RAMSØ KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 65



**FORSLAG**

**BOLIGOMRÅDE VED DYSEGAARDSVEJ I GADSTRUP**  
December 2003

---

## FORORD

### Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori kommunalbestyrelsen kan 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 retningslinier for området.

### Offentlig høring

Lokalplanen udarbejdes først som et forslag, der fremlægges til offentlig høring i en periode på mindst 8 uger. Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag.

### Høringsperiode

Det foreliggende forslag fremlægges til høring i perioden 28. januar 2004 til 24. marts 2004.

Indsigelser til forslaget skal være fremsendt senest den 24. marts 2004 til:

**Ramsø Kommune**  
Teknisk Forvaltning  
Vibygårdsvej 50  
4130 Viby Sj.

Eller pr. e-mail til [post@ramsoe.dk](mailto:post@ramsoe.dk)

### Endelig lokalplan

Kommunalbestyrelsen vedtager den endelige lokalplan efter behandling af eventuelle indsigelser og bemærkninger. Først herefter er lokalplanens bestemmelser gældende for det pågældende lokalplanområde.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	2
Eksisterende forhold	2
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	4

### Lokalplanbestemmelser

§ 1 Formål	5
§ 2 Område og zonestatus	5
§ 3 Anvendelse	5
§ 4 Udstykning	5
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 7 Bygningernes fremtræden	6
§ 8 Grundenes fremtræden	7
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning	7
§ 10 Grundejerforening	8
§ 11 Aflysning af deklaration	8
§ 12 Retsvirkninger	8

<b>Vedtagelsespåtegning</b>	<b>8</b>
-----------------------------	----------

### Bilag

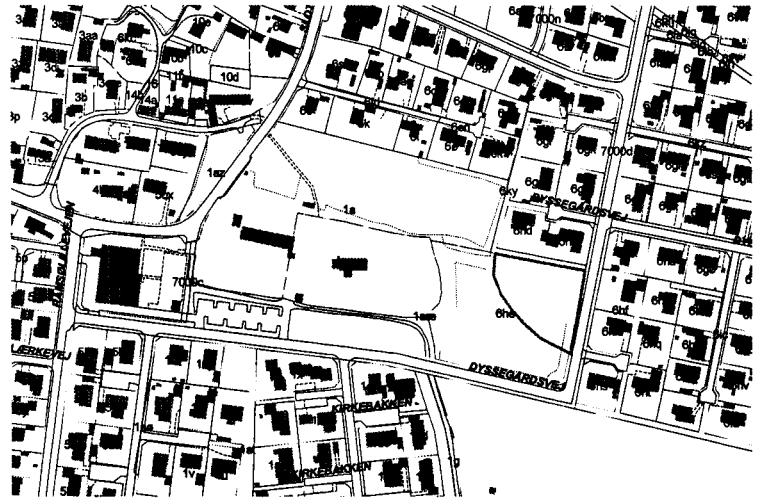
Kortbilag: Forslag til lokalplan



## REDEGØRELSE

### Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende øst for Gadstrup Kirkegård og udgør et areal på ca. 3100 m<sup>2</sup> i den nordøstlige del af den nuværende matr. nr. 6-he Gadstrup By, Gadstrup.



*topografisk kortudsnit af område*

### Eksisterende forhold

Hele matr. nr. 6-he henligger i dag som ubebygget areal med en tæt randbeplantning fortrinsvis af nåletræer og med mindre arealer anvendt til nyttehavedeformål. Lokalplanområdet udgør som nævnt kun en del af matriklen.

Der er d. 15. jan 1952 tinglyst en deklARATION på matr.nr. 6-he om forbud mod bebyggelse 100 m fra den østlige kirkegårdsmur med Menighedsrådet for Gadstrup-Syv Sogne og Fredningsnævnet for Roskilde Amt som påtaleberettiget.



*flyfoto af område*

## Lokalplanens baggrund

I september 1999 godkendte Ramsø Kommunalbestyrelse et forslag til lokalplan for en del af matr.nr. 6-he Gadstrup By med 6 parceller til bebyggelse med enfamiliehuse.

Ligeledes i september 1999 rejste Ramsø Kommunalbestyrelse en fredningssag gående ud på at tre tinglyste deklarerationer om fredning af Gadstrups Kirkes omgivelser skulle ophæves og erstattes af en samlet fredning omfattende de tre deklarerationers gyldighedsområder eksklusiv lokalplanområdet med ovennævnte 6 parceller.

Fredningsnævnet for Roskilde Amt afviste den 14. februar 2000 det rejste fredningsforslag, hvorefter Fredningsnævnets afgørelse i henhold til naturbeskyttelseslovens § 43 blev påklaget til Naturklagenævnet af Ramsø Kommunalbestyrelse.

Naturklagenævnets afgørelse af 3. juli 2001 konkluderer i de 2 sidste afsnit følgende:

*"I overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning hjemviser Naturklagenævnet sagen til Fredningsnævnet til fornyet behandling og gennemførelse på grundlag af fredningsforslaget dog med den ændring, at forslaget's fredningsgrænse flyttes mod sydvest. ....*

*Det er i øvrigt en forudsætning, at der sideløbende med fredningssagens behandling vedtages en lokalplan og et kommuneplantillæg, der belyser forholdene i overensstemmelse med den nye afgrænsning af fredningsområdet, og at lokalplanen kommer til at indeholde bestemmelser, der regulerer det areal, der udtages af omgivelsesfredningen til bebyggelse med parcelhuse, således at bygninger på dette areal kun kan placeres med gavle mod øst og vest, ....., og at de ikke opføres i mere end en etage og højden til tagryg ikke må overstige 5,5m fra terræn.*

*Det er endvidere en forudsætning, at lokalplanen kommer til at indeholde bestemmelser om beplantning, således at beplantningen på arealet kommer til at bestå af arter, der ikke bliver højere end 8 m."*

Det tidligere lokalplanforslag er herefter omarbejdet således, at det svarer til Naturklagenævnets afgørelse.

*Det tidligere oplæg til fredningssag er ligeledes omarbejdet således, at det er i overensstemmelse med den omarbejdede lokalplan og i overensstemmelse med Naturklagenævnets afgørelse.*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til udstykning og bebyggelse med 3 enfamiliehuse, som adgangsbetjenes fra øst ad Dyssegårdsvej.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om byggeriets placering og udformning, der bl.a. begrænser byggeriets højde, samt bestemmelser om beplantning og terrænbearbejdning.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om tilslutning til grundejerforening samt bestemmelser om aflysning af servitut om forbud mod bebyggelse.

## Forhold til anden planlægning

### *Regionplan 2001 for Roskilde Amt*

Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Københavns Lufthavn, Roskilde, jf. regionplanens retningslinier kapitel 5.1.

Regionplanens retningslinier er imidlertid alene gældende for landzoneområder. Idet lokalplanområdet er beliggende i byzone, er det de fastsatte retningslinier for støjbelastede områder, som er vedtaget i kommuneplanen, der er gældende.

### *Kommuneplan 2001 til 2012*

Lokalplanområdet er beliggende i byzone i kommuneplanens område D342, der er udlagt som offentligt område, Kirke, Kirkegård, nyttehave uden bebyggelse.

Der skal derfor samtidig med vedtagelsen af lokalplanen vedtages et kommuneplantillæg, der overfører lokalplanområdet til den nord og øst for liggende bydel B333, der er udlagt til åben/lav boligbebyggelse.

Ved kommuneplantillægget skal status for område D342 ændres til Kirke, Kirkegård og offentlig friareal uden bebyggelse.

Idet lokalplansområdet er beliggende indenfor støjkonsekvensområdet fra Roskilde Lufthavn opstilles der særlige krav til støjdæmpning af de enkelte nye boliger.

### *Fredning*

Ramsø Kommunalbestyrelse har i september 1999 rejst en frednings sag for arealerne omkring Gadstrup Kirkegård (jf. Lokalplanens baggrund). Sideløbende med nærværende lokalplansag fremsender Ramsø Kommunalbestyrelse et nyt oplæg til frednings sagen til Fredningsnævnet for Roskilde Amt. Indholdet svarer til bestemmelserne i Naturklagenævnets afgørelse af 3. juli 2001, hvori Naturklagenævnet har hjemvist frednings sagen til Fredningsnævnet til fornyet behandling og gennemførelse på grundlag af ændret fredningsforslag.

---

## LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til ”Planloven”, Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr. 518 af 11/06/2000) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

### § 1 Formål

#### 1.1.

Det er lokalplanens formål at åbne mulighed for udstykning af 3 parceller til opførelse af 3 enfamiliehuse.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1.

Lokalplanen omfatter den del af matr. nr. 6-he Gadstrup By, Gadstrup, der på kortbilaget er afgrænset med priksignatur.

#### 2.2.

Området er beliggende i byzone.

### § 3 Anvendelse

#### 3.1.

Området må kun anvendes til boligbebyggelse, - énfamiliehuse.

#### 3.2.

Området må ikke anvendes til erhverv, men Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der drives sådan virksomhed, som almindeligvis kun udføres i boligområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
- at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan tilgodeses på den pågældende ejendom,
- at tilladelsen kan inddrages, såfremt Kommunalbestyrelsen finder klager over virksomheden berettigede.

### § 4 Udstykning

#### 4.1.

Udstykning må alene ske efter de retningslinier, der er angivet på kortbilaget.

Der må ikke udstykkes parceller på mindre end 800 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej – og parkeringsforhold

5.1.  
Adgang til parcellerne sker fra øst ad Dyssegårdsvej ad ny vej på maksimum 7 meters bredde, jf. kortbilaget

5.2.  
Kommunalbestyrelsen skal godkende projektet for den nye vej.

5.3.  
Når vejen er færdiganlagt og godkendt af Ramsø Kommune, overtages den af Ramsø Kommune som kommunevej. Stikvejen i udstykningen deler status med de øvrige veje i Dyssegårds-kvarteret.

5.4.  
Der skal indrettes minimum 2 parkeringspladser på egen grund, idet langtidsparkering på vejen ikke må finde sted.

5.5.  
Opstilling af både og/eller campingvogne indenfor lokalplansområdet må ikke finde sted.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.  
Bygninger skal opføres indenfor byggelinier anvist på kortbilaget.

6.2.  
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.3.  
Beboelseshuse skal opføres som længhuse med gavle placeret mod øst og mod vest.

## § 7 Bygningernes fremtræden

7.1.  
Beboelseshuse må opføres i én etage og med udnyttet tagetage, dog må højden til tagryg ikke overstige 5,5 m. fra terræn eller fra et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

7.2.  
Tagryg på carporte, garager, udhuse o. lign. må ikke overstige 4 m. fra terræn.

7.3.  
Tage (ekskl. garager og udhuse) må udføres med en taghældning på max. 30°.

7.4.  
Beboelseshuse skal opføres i murværk, evt. med træbeklædning.

7.5.

Til udvendige bygningsider skal anvendes materialer, der fremstår i farverne dannet af hvidt-sort, grønt eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk og svensk rød eller dodenkop).

7.6.

Til udvendige bygningsider, herunder tage, må ikke anvendes materialer eller farvesammensætninger, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

7.7.

Idet lokalplanområdet er beliggende i støjkonsekvensområdet fra Roskilde Lufthavn, opføres beboelseshuse efter gældende regler i bygningsreglementet om foranstaltninger til nedbringelse af støjniveauet.

## § 8 Grundenes fremtræden

8.1.

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2.

Grundene skal efter kommunalbestyrelsens skøn til stadighed holdes i pæn og ordentlig stand.

8.3.

Der må ikke på grundene forefindes beplantning, som er over 8 m høj.

8.4.

Skel mod Gadstrup Kirke skal tilplantes med bøgehæk og holdes i en min. højde på 1,0 meter og en max. højde på 1,8 meter og holdes i en ubrudt linie.

## § 9 Forudsætning for ibrugtagning

9.1.

Ingen bygninger må tages i brug, før der er foretaget tilslutning til følgende ledningsanlæg:

- Ramsø kommunes spildevandssystem,
- NESA's elforsyningsanlæg
- I/S Gl. Gadstrup Vandværk,
- HNG's naturgasforsyning


9.2.

Varmehovedforsyning skal være naturgas, jf. delplan for naturgasforsyning.

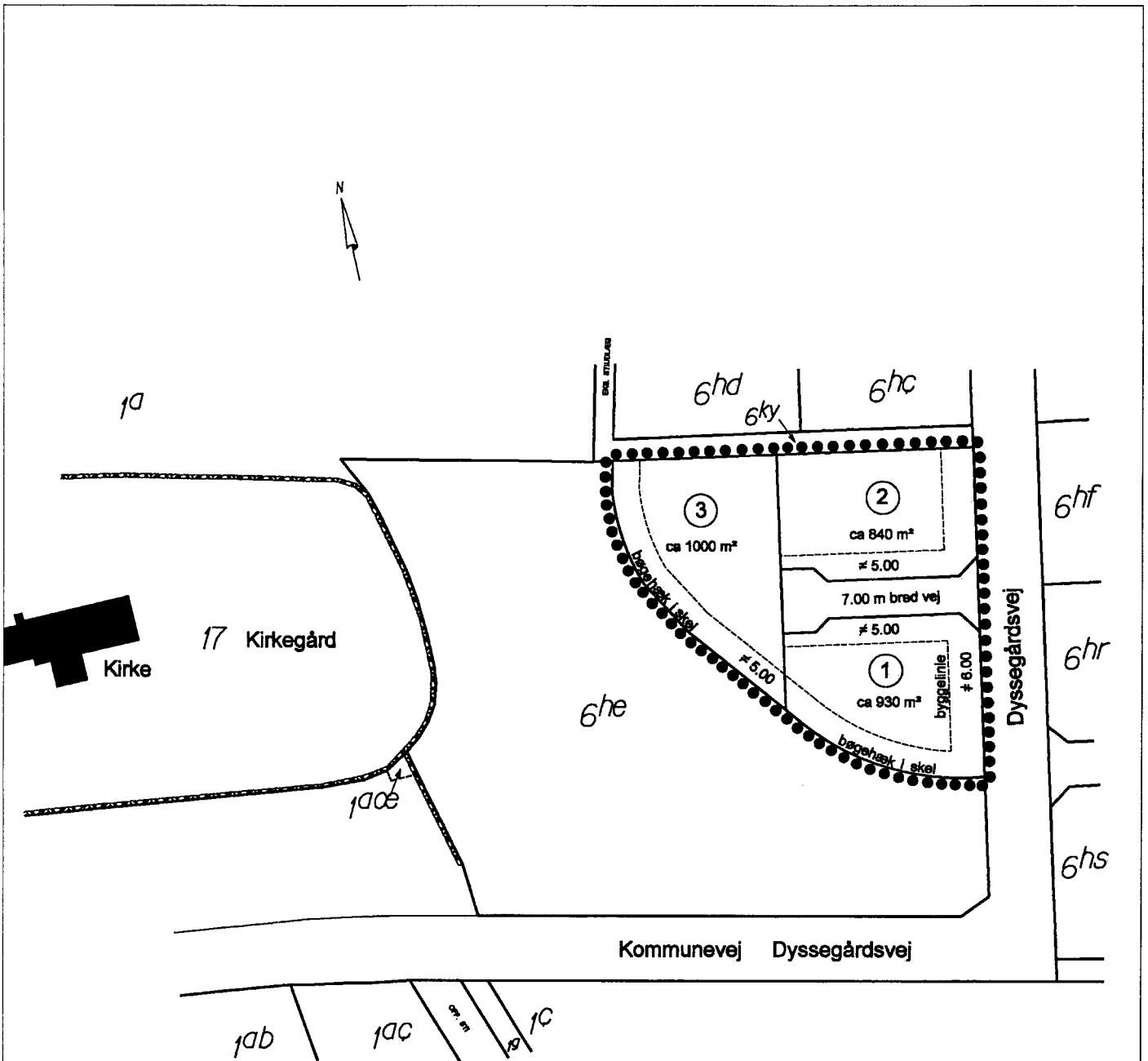
- § 10 Grundejerforening
- 10.1.  
Ejere af parceller i lokalplanområdet skal være medlemmer af Dyssegårdens Grundejerforening.
- § 11 Aflysning af deklaration
- 11.1.  
Når fredningen af arealet mellem Kirkegården og lokalplanområdet (jf. redegørelsen) er gennemført, kan og skal deklarationen om forbud mod bebyggelse, tinglyst d. 15. jan. 1952, aflyses i tingbogen.
- § 12 Retsvirkninger
- 12.1.  
Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.  
Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 12.2.  
Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at Ramsø kommune tilvejebringer en ny lokalplan i henhold til "Planlovens" bestemmelser.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Lokalplan nr. 65 er godkendt af Ramsø Kommunalbestyrelse den 20. januar 2004.

  
Poul Lindor Nielsen  
Borgmester

  
Jesper Moesgaard  
Teknisk Direktør



●●●●● lokalplanområdets begrænsning

## Kortbilag til lokalplan nr. 65 Ramsø Kommune

Målforhold 1:1000  
December 2003