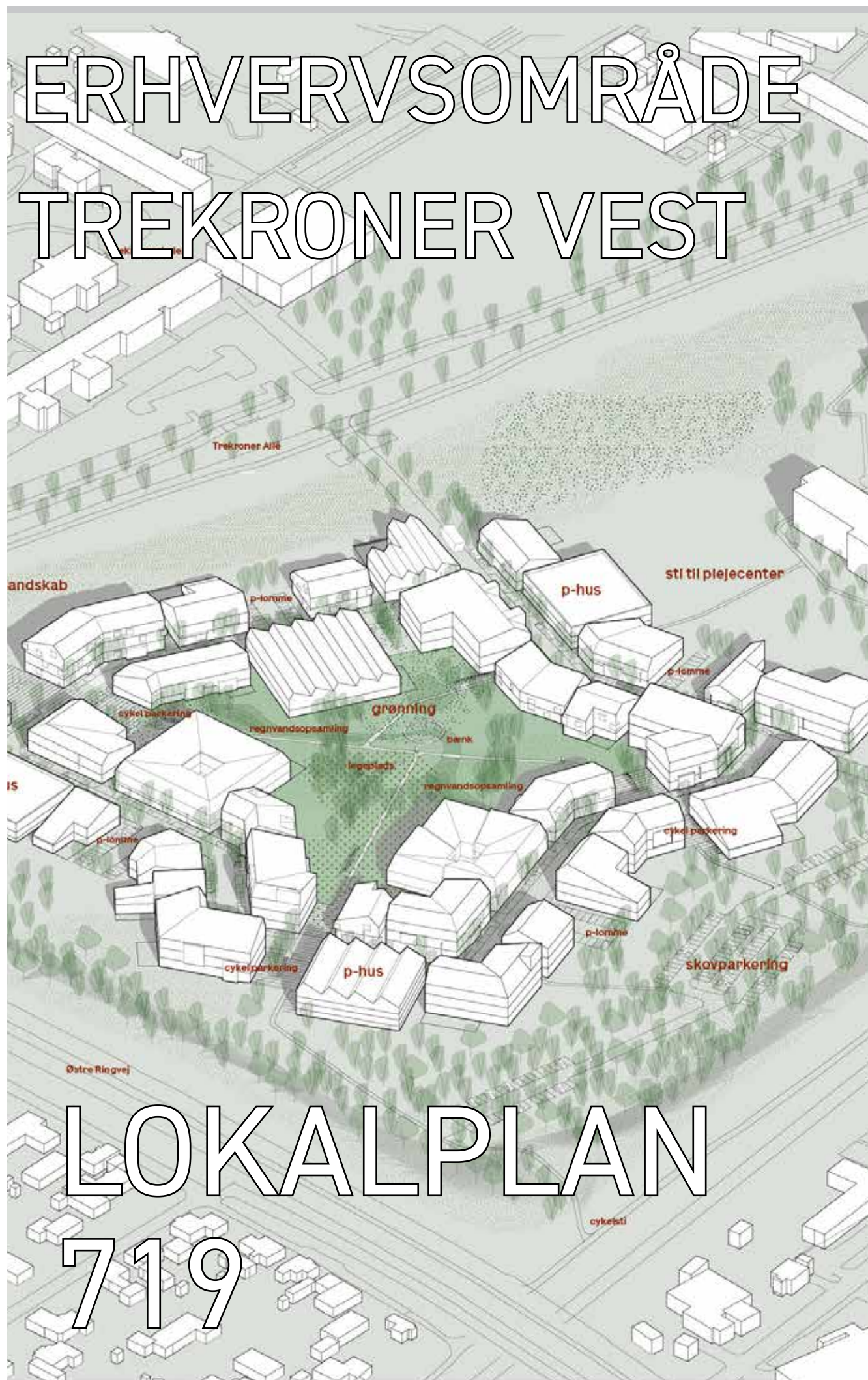


ERHVERVSOMRÅDE TREKRONER VEST



LOKALPLAN 719



ROSKILDE
KOMMUNE

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

6. juni 2023

7. juni 2023

21. juni 2023

3. juli. - 11. september 2023

22. august 2023

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Økonomiudvalget, 1. behandling

Byrådet , 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner.....	6
Introduktion til lokalplanen	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	15
§1Formål	16
§2Område og zonestatus	16
§3Anvendelse	17
§4Udstykning	17
§5Vej- , sti- og parkeringsforhold	17
§6Bebyggelsens omfang og placering	20
§7Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§8Ubebyggede arealer	23
§9Renovation, LAR og særlige miljøhensyn	27
§10Grundejerforening.....	28
§11Aflysninger	28
§12Forudsætning for ibrugtagning	28
§13Lokalplanens retsvirkninger	29
§14Vedtagelsespåtegning.....	29
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	31
Statslig planlægning.....	32
Kommuneplan 2019	33
Gældende lokalplan og servitutter	33
Planlægning ift. nabokommuner.....	33
trafik- og mobilitetsplanlægning	34
Forsyningsplanlægning.....	34
Tilladelser fra andre myndigheder.....	34
Kulturhistorie.....	35
Miljømæssige forhold.....	35
KORTBILAG	37
Kortbilag 1 - Luftfoto 2023	39
Kortbilag 2 - Matrikulære forhold.....	40
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	41
Kortbilag 4 - Bebyggelsens omfang og placering.....	42
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	43
Kortbilag 6 - Ubebyggede arealer.....	44

INDLEDNING

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

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 Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange også af byrådet. Herefter fremlægger kommunen forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er offentliggjort, 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. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse. I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. Der kan ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale klageportal. Indgangen til Klageportalen sendes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan sendes på www.naevneneshus.dk. Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. bebyggelse og ændring af anvendelse, også selvom det er i overensstemmelse med lokalplanforslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

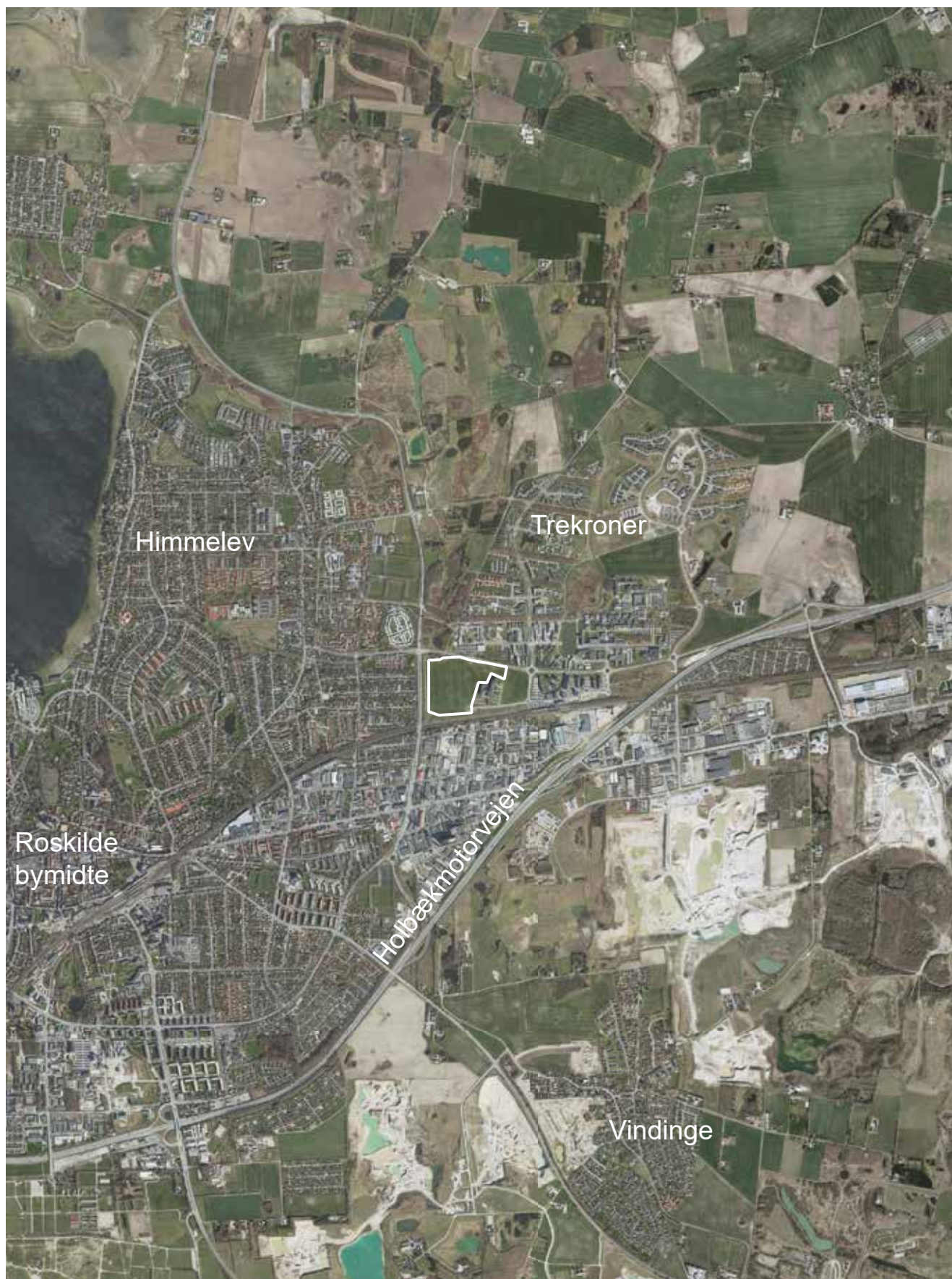


Fig.1. Luftfoto over Roskilde by og lokalplanområdet
© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering



Fig.2. Lokalplan 505

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanområdet er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse omfattet af lokalplan 505 (fig. 2), som også dækker plejecentret og området mellem plejecentret og Trekroner Stationsvej. Principperne i lokalplan 505 er, at etablere en skovplantning, der danner en grøn ryg mod banelegemet og åbner sig mod Trekroner Allé i form af "lommer", hvori bebyggelsen placeres. Bebyggelsen udformes som fire store U-formede byggerier med gavle op mod Trekroner Allé og med parkering i skovplantningen mod banen.



Fig.3. Illustrationsplan af fremtidige forhold



Lokalplanområdet set mod syd fra Trekroner Allé med plejehjemmet til venstre og KARA i baggrunden



Lokalplanområdet set mod nord fra Trekroner Centervej med plejehjemmet til højre og Trekroner skole i baggrunden



Lokalplanområdet set mod vest fra Trekroner Centervej med støjvolden i baggrunden



Rundkørslen for enden af Trekroner Centervej

Af de fire byggefelt, der er udlagt i lokalplan 505 er det kun plejecentret, som er realiseret. Der har ikke været den forventede interesse for domicilbyggeri eller kontorudlejning, og derfor har byrådet besluttet, at udarbejde en ny lokalplan for området vest for Trekroner Plejecenter, for at imødekomme den aktuelle efterspørgsel på erhvervsgrunde.

Kommunen oplever en efterspørgsel fra små og mellemstore kontor- og vidensvirksomheder, som ønsker at opføre egne kon torfaciliteter.

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Området har vejadgang via rundkørslen for enden af Trekroner Centervej. Syd for lokalplanområdet løber Universitetsstien, hvorfra der er passager gennem støjvoldene til lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse en dyrket mark uden bebyggelse og uden vådområder eller anden beskyttet natur. Terrænet falder ca. 10 m fra syd mod nord med det største fald på den nordligste del af lokalplanområdet.

Nord for lokalplanområdet danner Trekroner Allé indfaldsvejen til Trekroner. Vejen har fortov / cykelsti i begge sider. På modsatte side af vejen ligger Trekronerskolen. Ud for indkørslen til Trekronerskolen har FORS en matrikel.

Øst for lokalplanområdet ligger Trekroner Plejecenter, der er i fire til fem etager, opført i røde teglsten med fladt tag. Plejecenterets parkeringsplads ligger som skovparkering syd for bebyggelsen. Mod nord danner bebyggelsen et gårdrum med udendørs opholdsarealer, mens der mod vest ikke er opholdsarealer, eller altaner.

Syd og vest for lokalplanområdet ligger støjvolde, der er beplantet med græs og spredte buske samt enkelte træer.

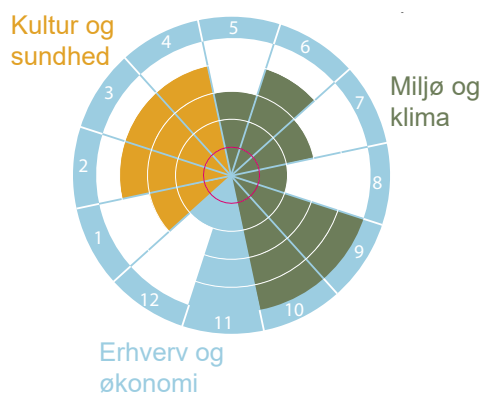
LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for, at opføre erhvervsbyggeri til små og mellemstore kontorvirksomheder med tilhørende mindre lager i et bymæssigt gadeforløb, omgivet af grønne rekreative områder.

De rekreative områder skal være til gavn for Trekroners borgere. Gennem området skal der være cykel- og gangstier med forbindelse til Universitetsstien og stien langs Trekroner Allé.

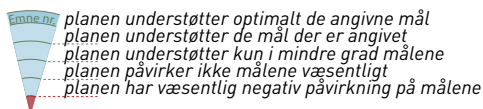
Området får vejadgang fra Trekroner Centervej samt fra Trekroner Allé via et nyt lysreguleret kryds ud for Trekronerskolens udkørsel. Her imellem anlægges en ny vej, som en bøjleform, så der skabes tre forskellige grønne rum. Vejen indrettes med fortov på begge sider, gæsteparkeringspladser, gadetræer og cykelparkering.

Bygningerne skal opføres i to til tre etager med asymmetriske saddeltage og skal ligge med facadelinje i skel mod vejen og med lille afstand til nabobebyggelsen for at give et bymæssigt gadeforløb. Kun hvor der placeres parkeringslommer og stigennemføringer bliver afstanden til nabobebyggelsen større. Materialevalget er frit, men der stilles krav til skiltningen, som kan have stor indflydelse på oplevelsen af byrummet. Der skal være transperens ved facadernes indgangspartier, så der fremstår et imødekomende udtryk i gaderummet. Evt. mindre lagerfaciliteter skal vende væk fra vejen og



Hvordan vurderer vi?

For hvert af de 12 emner foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et projekt- og siden et lokalplanforslag understøtter de konkrete mål. Der ud fra tildeles hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



1. Identitet (Kulturarv og profil)
2. Byens rum og bygninger
3. Grønne og blå byrum
4. Social mangfoldighed
5. Sundhed og bevægelse
6. Transport
7. Ressourceforbrug
8. Støj og forurening
9. Vand
10. Natur
11. Erhverv og service
12. Kommunal økonomi

være bygget sammen med bebyggelsen langs vejen. Bebyggelsen skal følge terrænet, dog vil der i forbindelse med nogle byggerier være behov for terrænregulering.

Parkering sker i første omgang som fælles parkering på terræn. På sigt bliver der opført parkeringshuse i takt med at området udbygges. Cykelparkering sker primært langs stierne, der går gennem området og i lommer langs gaden.

Lokalplanen definerer tre forskellige grønne områder:

et englandskab mod Trekroner Allé

en grønning og park midt i bebyggelsen og

et område med skovkarakter og skovparkering mod jernbanen.

Regnvand fra området anvendes rekreativt i de grønne områder inden det ledes videre til Trekroners overordnede regnvandssystem. I de grønne områder kan der anlægges faciliteter til udendørs rekreation, idræt og leg.

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for lokalplanforslag 719, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre. Profilen viser, at planen især understøtter håndtering af regnvand(11) og styrker biodiversiteten idet der plantes mange træer og der sikres store arealer til grønne områder med eng- og skovkarakter (9 og 10). Projektet understøtter kun i ringe grad begrænsningen af støj (8), men på grund af at der planlægges for et erhvervsområde vurderer forvaltningen, at det er af mindre betydning for netop dette projekt.



POLITIKKER

I kommunens Erhvervs- og Vækstpolitik 2020 beskrives bl.a. at det skal muliggøres, at der igangsættes initiativer for at understøtte forskellige erhvervsbrancher. Derudover ønskes et Roskilde med plads til næsten alle virksomhedstyper og dermed et diversificeret udbud af arbejdspladser til personer med forskellig baggrund og uddannelse. Samtidig ønsker kommunen at øge antallet af iværksættere, der starter egen virksomhed. Roskilde Kommune ønsker at tiltrække den intelligente, arbejdsintensive industri og/eller håndværksvirksomhed, som samtidig kan rumme ufaglærte borgere og personer med en kort uddannelse.

Nærværende lokalplan understøtter politikkens mål og fokusområder, idet der etableres et erhvervsområde med små kontorvirksomheder til dem der har lyst til at starte egen virksomhed.

KOMMUNEPLAN

I Roskilde Kommunes kommuneplan 2019 er der fokus på tre temaer, nemlig "byer i social balance", "tættere og stærkere byer" og "robuste, grønne miljøer". Herudover har kommunen fokus på 12 ud af de 17 verdensmål.

Særligt tema nr. 2 er relevant for denne lokalplan, idet det bl.a. beskrives hvordan pendlererhverv skal placeres i byens periferi og at den kommercielle projektudvikling skal ske i dialog med investorer, developere og lokale virksomheder. Herudover ønskes det at der arbejdes for at biltrafikken minimeres i de centrale dele af byerne og at mere miljøvenlige transportmidler fremmes, såsom el-biler. Tema 3 er relevant idet der ønskes grøn energi i tilknytning til byggeri ved at tagflader i endnu højere grad udnyttes til produktion af solenergi og fordi der er ønske om at plante flere træer og udlægge rekreative grønne arealer, der kan fremme biodiversiteten.



Gaden

BESTEMMELSER OG RE- DEGØRELSE

§1	Formål
§2	Område og zonestatus
§3	Anvendelse
§4	Udstykning
§5	Vej- , sti- og parkeringsforhold
§6	Bebyggelsens omfang og placering
§7	Bebyggelsens ydre fremtræden
§8	Ubebyggede arealer
§9	Renovation, LAR og særlige miljøhensyn
§10	Grundejerforening
§11	Aflysninger
§12	Forudsætning for ibrugtagning
§13	Lokalplanens retsvirkninger
§14	Vedtagelsespåtegning

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at muliggøre etablering af en erhvervspark til små og mellemstore kontorvirksomheder.
- 1.2 at sikre, at bebyggelse og vej placeres, så der opstår tre forskellige rekreative grønne områder: en grønning centralt i bebyggelsen, et engområde nord for bebyggelsen og et skovområde syd for bebyggelsen.
- 1.3 at sikre, at bebyggelsen tilpasses terrænet i området.
- 1.4 at sikre, at bebyggelse placeres ud til fortovskant, så der opstår et intimt gaderum.
- 1.5 at sikre adgang for alle til området.
- 1.6 at fastlægge parkering, fordelingsvej og øvrige veje og stier således, at der er naturlig sammenhæng med eksisterende og planlagte veje/stier i området.

Redegørelse for lokalplanens formål

Formålsbestemmelserne skal sikre, at bygningerne placeres i det bakkede terræn og tilpasser sig landskabet. Mod ydersiden møder bebyggelsen englandskabet eller skovtrækket og på indersiden møder bygningerne grønningen. De har nogle steder terrasser der trapper ned og møder terrænet og andre steder trækkes landskabet ud så der skabes en lille forzone inden en stejlere bakke. Projektets grønne karakter bliver en central og vigtig del af området.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matr. nr. : 128, del af 45a, del af 46a, del af 50a, del af 51a, del af 54b og del af 118, alle af Nymarken, Roskilde Jorder samt alle parceller, der efter den 1. september 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

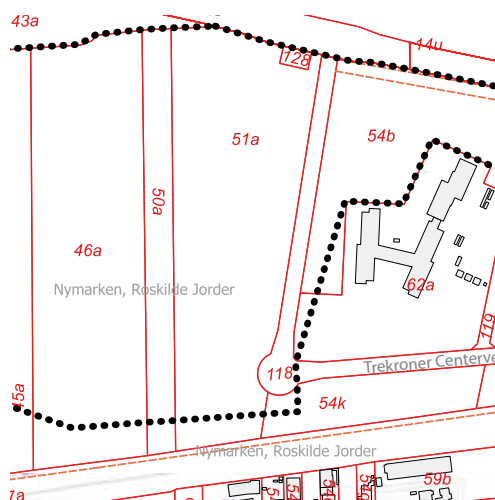


Fig.6. Matrikulære forhold
© SDFE, Roskilde Kommune

§3 ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål, såsom kontor-, administrations-, service-, og forskningsvirksomheder, samt mindre dertil hørende lager.
- 3.2 Lager må højst udgøre 15% af den enkelte virksomheds samlede etageareal.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen skal bidrage med at dække et behov for erhvervsareal til mindre kontorr virksomheder. Nærhed til Trekroner station og til motorvejsnettet gør placeringen velegnet til anvendelsen.

§4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning må kun foretages inden for byggefeltterne, som vist på kortbilag 3. Maks. facadelængde mod vej må være 50 m.
- 4.2 Udstykninger skal foretages vinkelret på gadelinien i hele byggefeltets dybde, som vist på figur 7.
- 4.3 Ved udstykning skal der tilkøbes et areal svarende til 5 m facadelinie mod vej, som skal anvendes til passage.
- 4.4 Køber forpligter sig til at vedligeholde passagen.
- 4.5 Passagerne må ikke ligge op ad hinanden (se figur 8).

Redegørelse for lokalplanens udstykning

For at realisere planen for erhvervsparken, der fokuserer på intime gaderum og et grønt præg, med passager, der giver adgang til de grønne omgivelser, er det nødvendigt, at fastlægge håndfaste principper for udstykningen.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet/ adgangsvej skal ske fra Trekroner Allé og fra rundkørslen for enden af Trekroner Centervej, i princippet som vist på kortbilag 5.

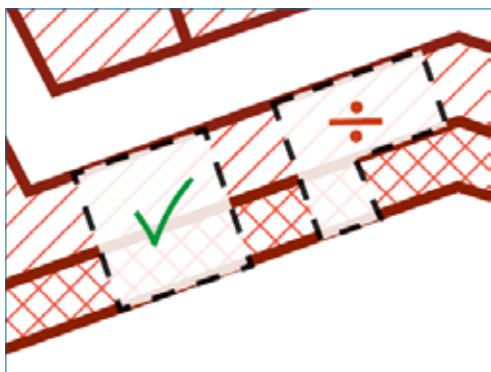


Fig.7. Udstykninger skal foretages vinkelret på gadelinien i hele byggefeltets dybde ©Roskilde Kommune

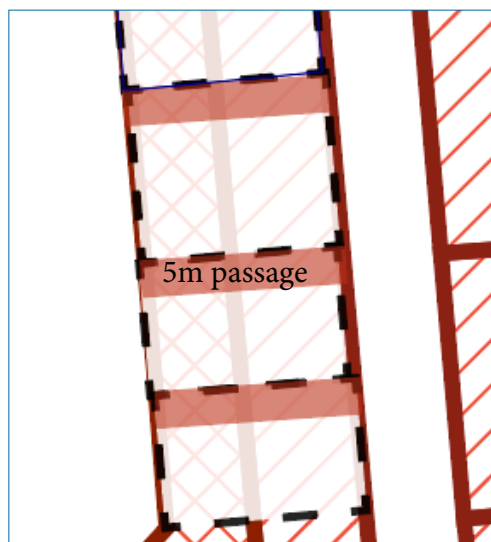


Fig.8. Passager må ikke ligge op ad hinanden



Fig.9. Udsnit af kortbilag 5

Signaturforklaring

- ● Lokalplanafgræsning
- Eksisterende bygninger
- Planskitse
- Veje
- Stier
- Cykelsti
- Bilparkering
- Cykelparkering
- Parkeringshus
- Skovparkering

Vejudlæg

- 5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.3 Adgangsvejen A - A og lokalvej B - B udlægges i 15,3 meters bredde og anlægges med 7,0 meter kørebane og 0,3 m åben vandrende samt 1,5 meter fortov på hver side af kørebanen. Desuden afsættes 2,5 meter zone til kantparkering/cykelparkering og beplantning på hver side af kørebanen. Se figur 9 og 10.
- 5.4 Langs den nordlige del af adgangsvejen A - A mellem Trekroner Allé og tilslutningen af vejen B - B skal der etableres cykelsti i begge retninger. Cykelstien skal være 1,5 meter bred og skal placeres mellem fortov og kantparkering.
- 5.5 Langs adgangsvejen A - A kan der etableres et busstoppested i hver retning.
- 5.6 Langs adgangsvejen A - A skal der afsættes plads til parkering af minimum en lastbil i hver retning.
- 5.7 Langs adgangsvejen B - B skal der afsættes plads til parkering af minimum en lastbil i hver retning langs den sydlige, østlige og nordlige del af vejen.
- 5.8 Hvor stierne krydser vejene skal det markeres i vejbelægningen ved en hævet flade eller en anden belægning.
- 5.9 Belysning langs veje skal være med lysmaster med en max. højde på 5,0 m og skal være placeret mindst 1,0 m fra kørebanen. Lyskilden skal være nedadrettet.

STIER

- 5.10 Stien a - a, som er en fællessti udlægges i 3,0 meters bredde og anlægges med 2,0 meters bredde i princippet som vist på kortbilag 5.

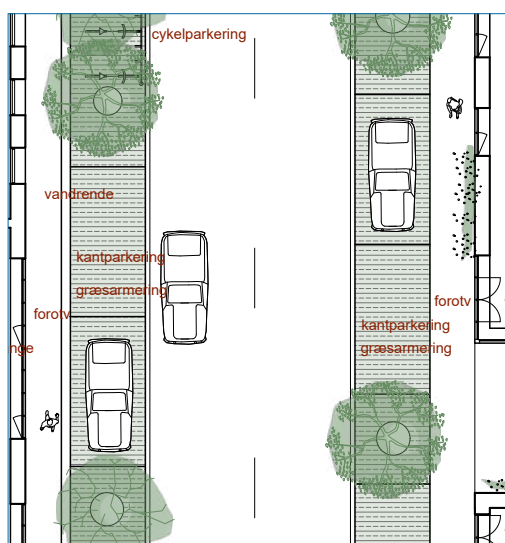


Fig.10. Principsnit af vejudlæg

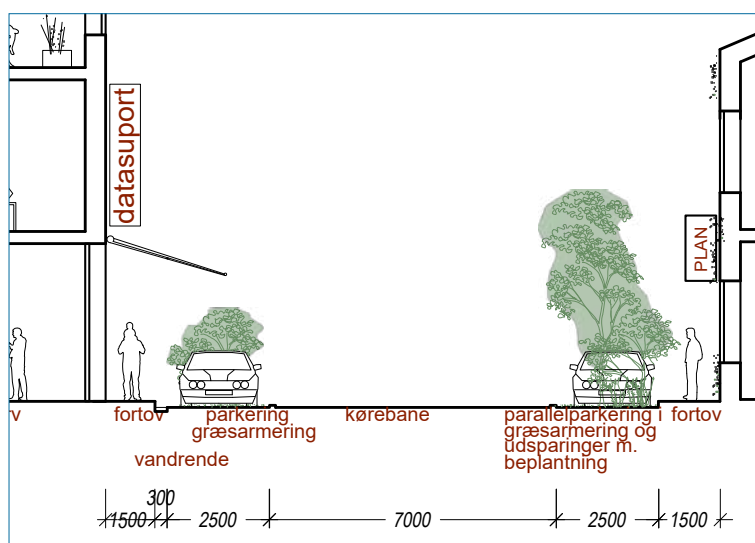


Fig.11. Vejprofil og tilstødende bygninger. Beplantning langs veje er beskrevet i § 8.

- 5.11 Stierne b-b og c-c som er en gangstier, udlægges i 1,5 meters bredde og anlægges med 1,0 meters bredde med fast belægning eller med belægning i grus. Stien b-b kan etableres med trapper ned mod trekroner Allé.
- 5.12 Belysning langs stier skal være som pullertbelysning i max 1,5 m højde med nedadrettet lyskilde.

BILPARKERING

- 5.13 Der skal udlægges areal til parkering svarende til:
- 1 p-plads pr. 100 m² kontorbygninger.
- 5.14 Parkering skal etableres, som kantstensparkering i mindre grønne p-lommer langs gaden, i parkeringshuse og som skovparkering, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.15 Der skal etableres mindst 1 handicapparkeringsplads i hver p-lomme, samt mindst 1 handicapparkeringsplads som kantstensparkering på strækningen mellem parkeringslommerne.
- 5.16 Belægningen på kantparkering og skovparkering skal være permeabel.
- 5.17 Parkeringshusene kan have små aktiviteter i stueetagerne, såsom genbrugsstation eller cykelværksted.
- 5.18 Belysning af parkeringsarealer skal være med lysmaster med en maks. højde på 4,0 m og med nedadrettet lyskilde.
- 5.19 I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestander til elbiler, således at der er forbindelse fra p-pladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.



Fig.12. Udsnit af kortbilag 4 med byggefelter og facadelinje.

Signaturforklaring

Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og p

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Eksisterende bygninger
- ▨ Hovedbyggefelt
- ▨ Flexbyggefelt
- Facadelinie
- 1m Byggefeltmål
- 5m Passage

CYKELPARKERING

Cykelparkeringsnorm

- 5.20 Der skal anlægges cykelparkering svarende til 0,4 p-pladser pr. ansat, ider der beregnes 1 ansat pr 20 m², svarende til i alt ca. 480 p-pladser.

Placering af cykelparkering

- 5.21 Cykelparkering fordeles i cykel p-lommer og som kantparkering, som vist principielt på kortbilag 5.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Der udlægges et vejareal med en bredde på 15,3 m, som skal imødekomme ønsket om et grønt og intimt gaderum med fortove i begge sider og som også er effektivt og i stand til at afvikle de trafikale behov, herunder af- og pålæsning, parkeringsmuligheder for både cykler, biler og lastvogne. Som gående og cyklende ankommer man til bebyggelsen på stier, der også skaber adgang på tværs af grøn-

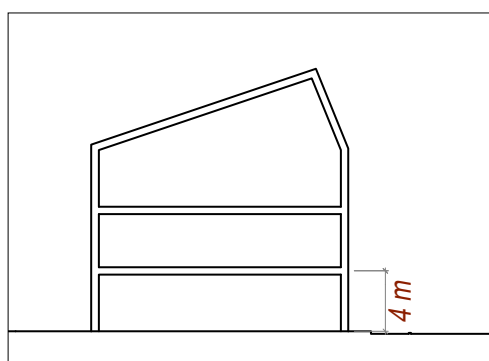
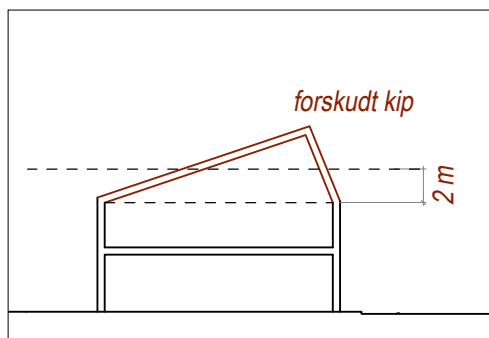


Fig.13. Tag- og facadehøjder

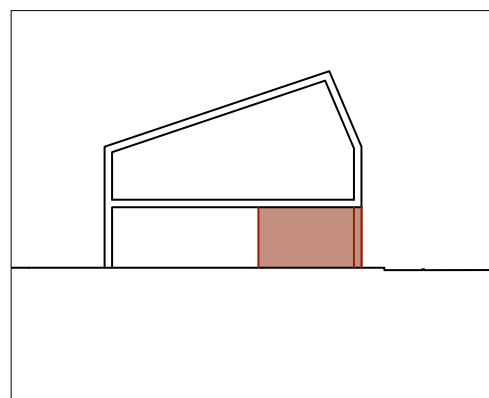


Fig.14. Affald, lager m.v. skal integreres i bebyggelsen

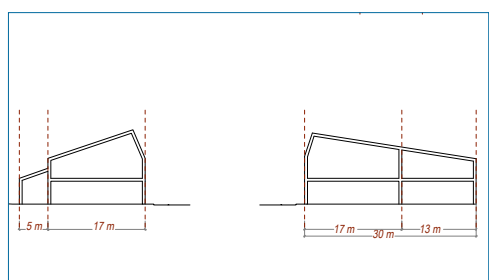


Fig.15. Hovedbyggefelter placeres mod vejen og er 17m dybe. Flexbyggefelter placeres mod det indre grønne rum med 5m og med 13m mod yderkanten af området

ningen. Stierne er grusstier, der forbinder sig til til det øvrige stinet i området, herunder Trekronerskolen, Plejehjemmet og Trekroner Station samt til øvrige rekreative stier i området. Ud over kantstensparkering i området etableres den overvejende del af bilparkeringen til en start, som skovparkering i den sydligste del af området, men afløses på sigt af 3 parkeringshuse, som fordeles jævnt i området. P-normen for bil- og cykelparkering er i overensstemmelse med rammerne i kommuneplan 2019 for stationsnære erhvervsområder.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BYGGEFELTER

- 6.1 Der fastlægges byggefelter som vist på kortbilag 4.
- 6.2 Hovedbyggefelterne (byggefelt 1) er 17m dybe, vist med skravering på kortbilag 4.
- 6.3 Hovedbyggefelterne kan udvides inden for det fleksible byggefelt, med en dybde på henholdsvis 13m (byggefelt 3) og 5m (byggefelt 4), som vist med krydsskravering på kortbilag 4.
- 6.4 Inden for de fleksible byggefelter (byggefelt 3 og 4) må der opføres maks. 50% af etagearealet inden for hovedbyggefeltet for hver ejendom.
- 6.5 Der kan enkelte steder i bebyggelsen (byggefelt 2) opføres bygninger med en maks. husdybde på 40m, som vist på kortbilag 4.

BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.6 Al ny bebyggelse skal opføres inden for byggefelterne, som vist på kortbilag 4.

FACADELINIE

- 6.7 Bebyggelsen skal opføres langs hele facadelinjen mod gaden. Bebyggelsens facade skal ligge helt ud til gadelinien, og tagryggen parallelt med eller vinkelret på gaden, som vist med gul stiplede linje på kortbilag 4.

TYOLOGI

- 6.8 Bebyggelsen skal opføres som sluttet byhusbebyggelse i 2 og 3 etager med forskudt kip og med mulighed for tilbygninger.

ETAGEANTAL, HØJDE, DYBDE OG FACADELÆNGDE

- 6.9 bebyggelsen skal opføres med tage med en højde på min. 2m, som vist på figur 13.
- 6.10 Bebyggelsen skal opføres i maks. 3 etager plus tag og min. 2 etager plus tag (med udnyttelig tagetage, der kan anvendes til tekniske installationer).
- 6.11 Etagehøjden i stueetagen skal være min. 4m, som vist på fig. 13.

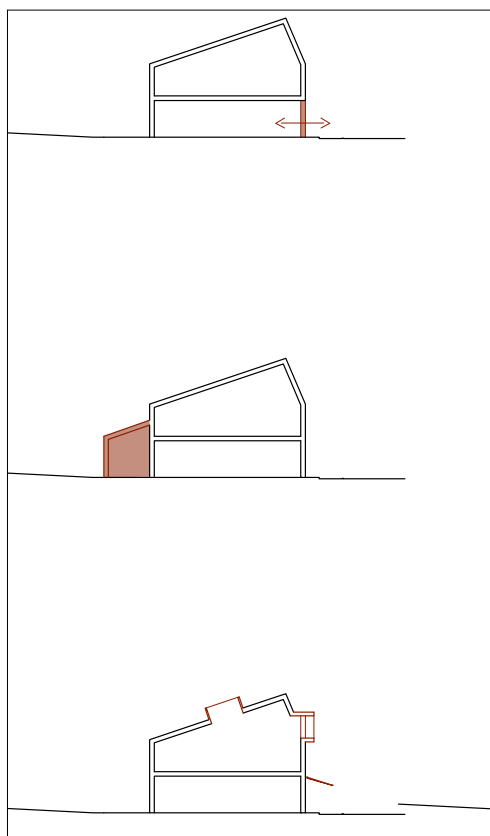


Fig.16. Øverst: Indgang i stueetagen med transperens. Midterst: Udformning af tilbygninger. Nederst: Der må tilføjes diverse bygningselementer

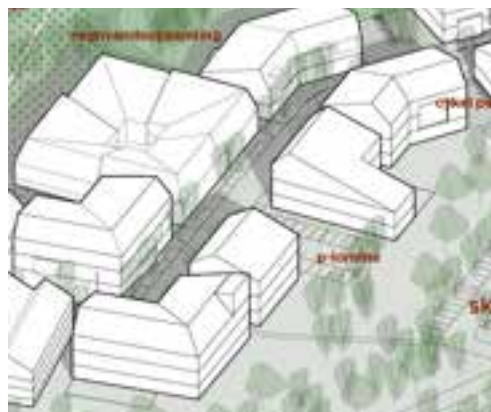


Fig.17. Bebyggelsens facade skal ligge helt ud til gadelinien og tagryggen langs med eller vinkelret på gaden



Fig.18. Bygningernes indgange skal være åbne og vendt mod gaderummet. Tagene skal være asymmetriske saddeltage med forskudt kip

- 6.12 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 15 meter målt fra niveauet i nærmeste matrikel-skel.
- 6.13 Byggeriets facadehøjde må maksimalt være 10 meter over eksisterende terræn efter byggemodning i nærmeste matrikel-skel.
- 6.14 Bygningsdybden må i alt maksimalt være 17m inden for hovedbyggefeltet og henholdsvis 5 og 13m inden for fleksbyg-gefelterne, som vist på fig. 15 og kortbilag 4.
- 6.15 Parkeringshuse kan opføres i op til 4 etager.

TILBYGNINGER

- 6.16 Lager skal integreres i bebyggelsen og må ikke fremstå som en separat bygning.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

For at skabe intime og velproportionerede gaderum i en harmonisk skala, er det nødvendigt, at fastlægge placering af bebyggelsens facader helt ud til fortovskanten, så der opstår en sluttet bymæssig bebyggelse. Bebyggelsen skal opføres i 2 - 3 etager, punktvis 4 etager, hvilket sammen med beplantningen langs gaderne, vil give mulighed for, at gaderummet får den ønskede karakter.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER

- 7.1 Ved brug af metal, eternit eller kompositmaterialer i facaden, må materialet højst udgøre 50 % af hver enkelt facades samlede overflade.
- 7.2 Indgange til bebyggelsen skal ske i stueplan fra gaden. Se fig. 16 og 18.
- 7.3 Der skal være transperens i bebyggelsens stueetage omkring indgange. Se fig. 16 og 18.

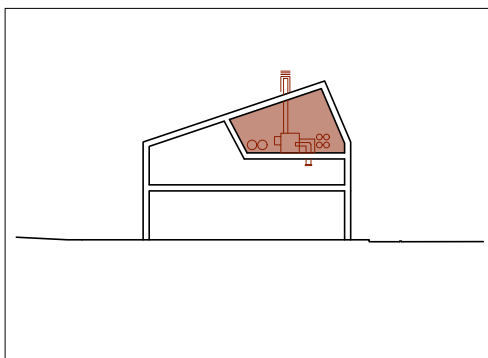


Fig.19. Tekniske anlæg skal være integreret i bebyggelsen

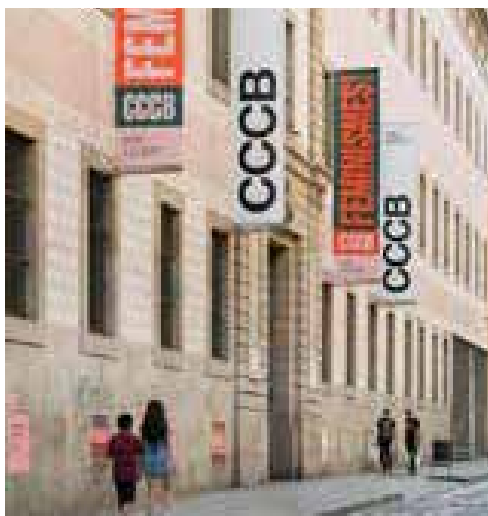


Fig.20. Skilte mod gaden skal være udhængsskilte placeret vinkelret på facaden i første sals højde

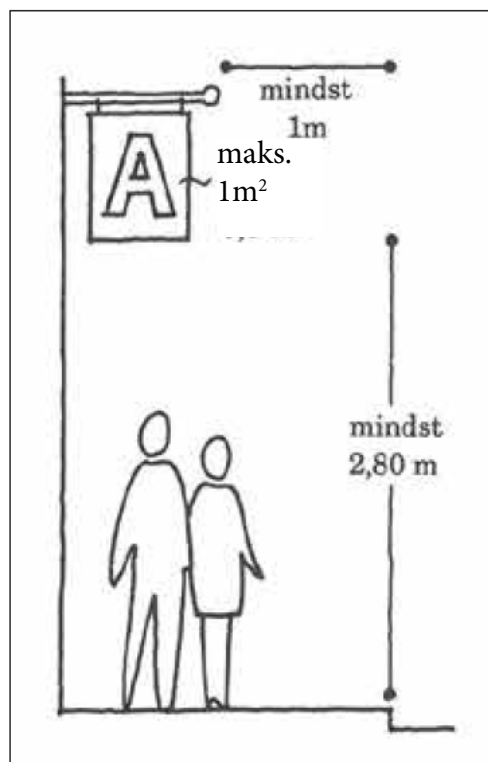


Fig.21. Bestemmelser for udhængsskilte og markiser

7.4 Facader, der vender mod grønne områder, skal opføres i samme materialer og farver som facader mod gaden og skal forsynes med vinduer i mindst 10 % af facadens samlede areal.

7.5 Der må tilføjes bygningselementer, som baldakiner, karnapper o. lign. se fig. 16 og 18.

TAGE

7.6 Tage skal være asymmetriske saddeltage med forskudt kip, som vist på fig. 13 og 18.

7.7 Solceller skal integreres i eller ligge plant i tagfladen.

7.8 Tilbygninger skal have skrå tage med ensidig hældning, som vist på fig. 16.

ALTANER

7.9 Bebyggelsen må ikke udføres med altangange.

7.10 Altaner mod gaderummet må kun udføres som fransk altan eller indeliggende altan.

TEKNISKE ANLÆG

7.11 Tekniske anlæg skal være integreret i bebyggelsen. Der må ikke være teknikhuse på tage. Se fig. 19, bortset fra elevator-tårne.

7.12 Anlæg til solenergi skal være antirefleksbehandlet.

ANTENNER

7.13 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger.

SKILTE

7.14 Mod gadesiden skal skilte være udhængsskilte og hænge vinkelret på facaden mod gaderummet i lodret format.

7.15 Mod de grønne arealer skal skilte monteres på facaden.

7.16 Der må kun skiltes med firmanavn og logo.

7.17 For hver 10m facadelængde må der etableres et skilt.

7.18 Udhængsskilte mod gaden må højst være 1 m², og skilte monteret på facaden må være maks. 2 m².

7.19 Skilte skal placeres med en frihøjde på min. 2,80 m over gadeniveau og må maks række 1m ud fra bygningen og indtil 1m fra fortovskant mod vej. (se fig 20 og 21).

7.20 Der må ikke opsættes signboards, elektroniske lystavler, digitale skærme eller lignende.

7.21 På bygninger må opsættes udvendige lamper i umiddelbar

tilknytning til indgangsdør/port, umiddelbart over skilt eller som gadebelysning i en højde af min. 2,8 m og max 3,5 m over terræn.

7.22 Belysning skal være nedadrettet

7.23 Flagstænger, roterende og rullende skilte samt bannere til reklame er ikke tilladt.

MARKISER

7.24 Baldakiner skal udføres med spinkel konstruktion i princippet som vist på fig. 22.

7.25 Markiser må kun placeres over døre eller vinduer i stueetagen og skal i princippet følge disses lodrette afgrænsning.

7.26 Markiser må ikke have lukkede sider.

7.27 Skrift og skiltning på baldakiner/markiser må kun være firmaets navn og logo.

7.28 Baldakinens/markisens underkant skal placeres min. 2,8 m over fortovsniveau og skal holde sig inden for en afstand af 1 m fra kant mod kørebane eller cykelsti (målt vandret) (Se også under skilte).



SOLENERGI

7.29 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende på facader, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses facaden og integreres i bygningens arkitektur. Solanlæg skal være antirefleksbehandlet.



Fig.22. Eksempel på tilladte baldakiner og markiser

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsens proportioner og faste facadelinie giver sammen med gadeprofilen et veldefineret gaderum. Bygningerne ligger primært med tagryggen parallelt med eller vinkelret på gaden hvilket er med til at understrege gadens lineære forløb. Materialevalget er frit. Skilte kan have en voldsom negativ indflydelse på omgivelserne. Der er derfor detaljerede bestemmelser for skiltningen. Der tillades baldakiner og markiser, som kan bidrage til mangfoldighed i gadebilledet. Der fastlægges bestemmelser, som skal sikre, at bebyggelsen ikke kun henvender sig til gaderummet, men også mod de grønne arealer, bl.a. ved at sikre at der etableres vinduer i facaderne mod de grønne arealer.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

GRØN STRUKTUR

Der udlægges areal til 4 grønne landskabstyper, som vist på figur 23 og kortbilag 6:



Fig.23. grøn struktur



Fig.24. Englishkabet

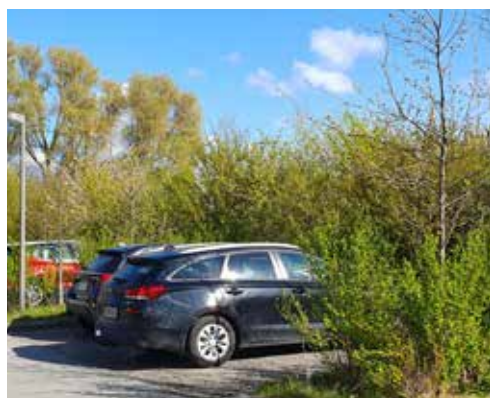


Fig.25. Eksisterende skovparkering ved plejehjemmet

1. Englishkabet,
2. skovtrækket,
3. Grønningen og
4. Gaderummet

8.1 i alle de grønne områder kan der indpasses mindre anlæg til uorganiseret idræt og leg samt rekreation.

ENGLANDSKABET

8.2 Englishkabet skal gives et udtryk med spredt bevoksning af buske og træer som f.eks. eg, pil eller el i de fugtige områder, samt forskellige urter og klippede stier (se fig. 24)

SKOVTRÆKKET

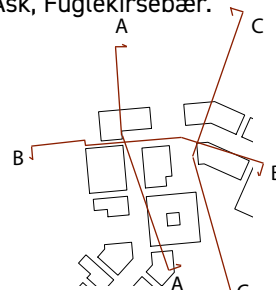
8.3 Skovtrækket skal etableres med træer langs støjvolden vest for området og forbinde sig til Tusindårsskoven mod nord.

8.4 Mellem træerne skal der kunne etableres parkering (se fig. 25), og der skal være stiforbindelser mellem vejen B-B og parkeringsarealerne.

8.5 Skovtrækket skal forbinde sig til Tusindårsskoven.

8.6 Skovtrækket skal beplantes med hjemmehørende arter og bred artssammensætning, som kan skabe årstidsvariation og levested for dyr og planter, som f.eks. en blanding af Rødel (ammetræ)

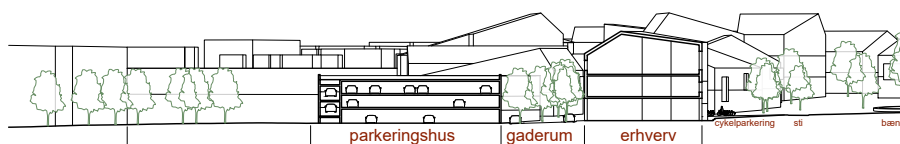
Høje bestand træer: Stilkeg, Ask, Fuglekirsebær.



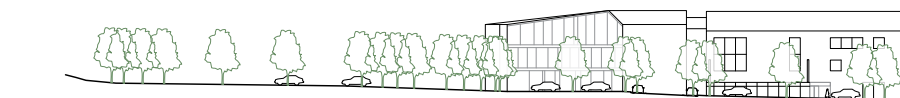
TVÆRSNIT AF BEBYGGELSEN



Landskabssnit A



Landskabssnit B



Landskabssnit C



Fig.26. Grønningen



Fig.27. Gaderummet

Lavere bestand træer og buske: Almindelig Røn, Engriflet Hvidtjørn, Skovæble, Hassel.
Varierende islæt af: Valnød, Avnbøg, Navr, Hæg.

GRØNNINGEN

- 8.7 I bebyggelsens indre grønne rum skal der etableres en grønning med engkarakter med spredt bevoksning af buske og træer og forskellige urter.
- 8.8 I grønningen skal der skabes plads til regnvandsopsamling, der ledes i grøfter der løber ned over bakkken mod nord.
- 8.9 Der skal etableres et stiforløb med broer og bænke som begivenheder i landskabet. Udover de stier, der er vist på kortbilag 5, kan der etableres stier med grusbelægning eller som klippet græs.

GADERUMMET

- 8.10 Gaderummet skal udformes med en grøn kantparkering med græsarmering og grønne lommer med træer. Træerne skal suppleres med undervegetation eller slotsgrus, der kanter vejen. (se fig 27).
- 8.11 Træer i gaderummet kan f.eks. være Søjleeg, Bredbladet eller Alm. Røn, Engriflet hvidtjørn, Robinie, Platan eller Prydkirsebær.

VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER

- 8.12 Træer skal plantes i åbne muldbede med min. 10 m² bed pr. træ.
- 8.13 Træer plantet i lukkede befæstelser og i vejarealer, skal plantes i bed, der som minimum skal have 15m³ rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5m² omkring stam-



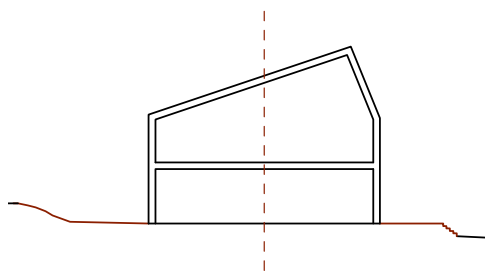


Fig.28. bebyggelsen skal tilpasses terrænet ved at landskabet trapper ned mod bygningerne eller optages inde i bygningerne.

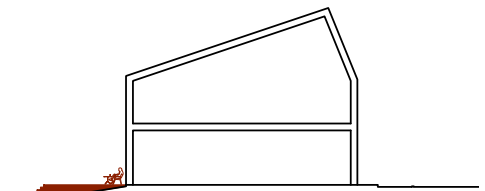


Fig.29. Hvor bebyggelsen møder englandskabet, grønningen eller skovtrækket kan der etableres terrasser der evt. trapper ned i mødet terrænet og andre steder trækkes landskabet ud så der skabes en lille forzone inden en stejlere bakke.



Fig.30. Eksempel på terræntilpasning

men være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk. Træer plantet med kort afstand skal være i samme plantehul med rodvenligt bærelag.

TERRÆNREGULERING

- 8.14 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 1,0 meter ifm. byggemodningen.
- 8.15 I forbindelse med anlæg til overfladisk afledning af regnvand fx til regnvandsbassiner, lavninger, vandrender og lignende må terrænet reguleres op til +/- 2 m, hvis reguleringen har til formål at sikre, en hensigtsmæssig vandaflledning kan finde sted.
- 8.16 Efter byggemodningen må terrænet maksimalt reguleres +/- 0,5 meter ift. byggemodnet terræn.
- 8.17 Bebyggelsen skal tilpasse sig lokalplanområdets naturlige terræn. Dette skal ske inde i bygningerne ved trinvis terrassering i skel, eller ved at landskabet trapper ned mod bygningerne, der optager terrænspring på ydersiden af bebyggelsen eller mod grønningen. (se fig. 28).
- 8.18 Inden for areal udlagt til engområde og gårdrum må projekt-jord fra byggemodningen af lokalplanområdet anvendes til landskabsbearbejdning.
- 8.19 Jorden skal anlægges, så terrænet fremstår i bløde og varierede former med en hældning på max 1:3, en højde på max 1 meter over naturligt terræn og min. 1 m fra skel. med + - 0,5 meter.

KANTZONE MOD LANDSKABET

- 8.20 Bygningerne må have afgrænsede terrasser i træ der trapper ned mod landskabet enten mod det indre grønne rum eller mod ydersiden af bebyggelsen. (se fig. 29 og 30).

OPLAG

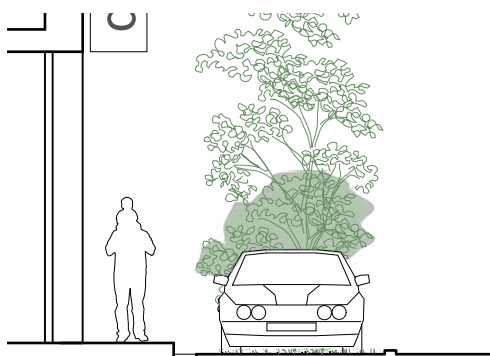
- 8.21 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles, ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Det er vigtigt at englandskaberne kommer til at fremstå som en naturlig del af landskabet både når de er tørre og våde. Græsset holdes lavt og slås 1-2 gange årligt så der er lys og plads til mange forskellige arter. Vådområdet i grønningen driftes ligeledes med høslet for at fremme en varieret flora. Stier og broer skaber relation til vådområder så der skabes mulighed for at komme tæt på vand, dyr og planter.



Fig.31. LAR: Strømningsretninger 1. Vandrender og regnbede/bassiner langs gaderummet 2. Vådområde



1. Vandrende



2. Regnvandsbed

Bebyggelsen skal tilpasse sig områdets naturlige terræn og optage terrænspring enten inde i bygningerne eller ved at landskabet trapper ned mod bygningerne og optager terrænspring på ydersiden af bebyggelsen eller mod grønningen. Der skabes mulighed for etablering af terrasser i træ der trapper ned mod landskabet enten mod det indre grønne rum eller mod ydersiden af bebyggelsen.

§9 RENOVATION, LAR OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 Affald skal håndteres efter kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ og placeres inde i bebyggelsen eller i lukkede skure.

TRAFIKSTØJ

- 9.2 Udendørs opholdsarealer til personale må ikke belastes med støj, som overskrider Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj fra trafik.

REGNVANDSHÅNDTERING - LAR

- 9.3 Tag- og overfladevand må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.
- 9.4 Der skal etableres et regnvandsanlæg (vandrender og regnvandsbede) som skal aflede tag- og overfladevand overfladisk i åbne render til vådområde med tilslutning til det offentlige regnvandssystem. (Se figur 31 og 32).
- 9.5 Regnvandsbede og bassiner skal tilpasses de grønne områder og fremstå som et rekreativt element.
- 9.6 Strømningsveje inden for lokalplanområdet skal bevares, som vist i princippet på kortbilag 6 og fig. 29.



Fig.32. Eksempler på vandrender og Regnvandsbede

Redegørelse for renovation, LAR og særlige miljøhensyn

Regnvandet opsamles og ledes i synlige vandrender og mindre bassiner langs gaden. I det grønne rum ledes vandet i grøfter og regnvandsbede. I en grøft langs Trekroner Allé forsinkes regnvandet inden det ledes videre til Trekroners eksisterende vand anlæg. På denne måde understøttes engområde og biodiversitet.

§10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Senest når 1/3 af grundene i lokalplanområdet er taget i brug, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i området.
- 10.2 Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer indenfor området.

§11 AFLYSNINGER**LOKALPLAN**

- 11.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 505 for denne lokalplans område.

SERVITUTTER

- 11.2 I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, aflyses følgende tilstandsservitutter:

05.09.1957-8868-18 Dok om hovedledning og

09.02.1959-1738-18 Dok om afledning af drænvand

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**FORSYNING**

- 12.1 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.

PARKERINGSHUSE

- 12.2 Senest når halvdelen af lokalplanområdets bebyggelse er taget i brug skal det første parkeringshus opføres.
- 12.3 Senest når 80 % af bebyggelsen er taget i brug skal det andet parkeringshus opføres.

§13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 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.
- 13.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

HANDLEPLIGT

- 13.3 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.

LOKALPLANENS JURIDISKE GRUNDLAG

- 13.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plandata.dk.

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 21. juni 2023.

Tomas Breddam
Borgmester

/

Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

trafik- og mobilitetsplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

Plan- og distriktsstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til den lokale plan, er sammenfattet nedenfor.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Den sydvestlige del er endvidere indvindingsopland inden for OSD (IO).

Der må ikke planlægges for en arealanvendelse inden for OSD, som kan medføre en væsentlig forurening af grundvandet. Det fremgår i bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse. I vejledningen til bekendtgørelsen fremgår en række virksomhedstyper og anlæg, som kan medføre en væsentlig fare for forening af grundvandet. Lokalplanen åbner ikke mulighed for andre virksomhedstyper eller anlæg, som er nævnt i vejledningen.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger ca. 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet (§ 5a, stk. 4 (byzone) / § 5a, stk. 3 (sommerhusområde og landzone)).

I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning, skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen (§ 16, stk. 4 (byzone)) og oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde (§ 16 stk. 3 (sommerhusområder og landzone)).

Topografien og byområdet imellem fjorden og lokalplanområdet bevirker, at byggeri med de højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ca. 2,3 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Roskilde Fjord). Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 skal sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Bebyggelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingerne) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/ koncentrerer i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskil-

de-byfingeren med nærhed til Trekroner Station.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 2.EK.4, der udlægger området til erhvervsformål, herunder kontor, administration, service, forretningsvirksomhed, lettere ikke generende fabrikations- og laboratorievirksomhed, boliger samt offentlige formål. I området kan der etableres funktioner inden for undervisning, kultur og fritid.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Lokalplanområdet er i forvejen udlagt som erhvervsområde i lokalplan 505 og derfor er området ikke omfattet af kommuneplanens rækkefølgeplanlægning for erhvervsområder.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

I Roskilde kommuneplan 2019 ligger lokalplanområdet indenfor rammeområde 2.EK.4, som ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring Trekroner station (600 m gangafstand fra stationen), og planlægningen skal derfor overordnet set bidrage til en intensiv udnyttelse af det stationsnære område.

PARKERINGSNORM

Lokalplanområdet ligger stationsnært og er i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnormer for stationsnære erhvervsområder.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 505 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

SERVITUTTER

En række tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet er uforenelige med lokalplanens formål. De aflyses derfor, når lokalplanen er vedtaget.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner Frederikssund – Egedal – Høje Taastrup – Greve – Solrød – Køge og Lejre.

TRAFIK- OG MOBILITETSPPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanområdet ligger med kort afstand til TrekronerStation, hvorfra der er gode tog- og busforbindelser.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Trekroner Centervej og via en ny vej fra Trekroner Allé, som i den overordnede vejplan er udpeget som primær, hhv. sekundær trafikvej. Langs begge veje er der cykel- / gangsti i begge sider af vejen. Området får stiforbindelse til cykel- / gangstierne langs vejene samt til Universitetsstien.

FORSYNINGSPPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune.

KLOAKERING

Området er planlagt separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra FORS og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

ELFORSYNING

Elnettet i lokalplanområdet ejes af Radius Elnet A/S. Enhver kan frit vælge elforsyningsselskab.

TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoni er placeret på Roskilde Universitet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, kræver ikke tilladelser fra andre myndigheder end Roskilde Kommune.

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet, og det oplyses at der ikke er registreret jordfaste fortidsminder, men det anbefales at der foretages en prøvegravning inden byggestart.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

STØJ, STØV OG LUGT

Lokalplanområdet påvirkes af trafikstøj fra jernbanen syd for lokalplanområdet, Østre Ringvej vest for lokalplanområdet og Trekroner Allé nord for lokalplanområdet.

Langs lokalplanområdets sydlige og vestlige afgrænsning er der etableret støjvolde som optager en stor del af trafikstøjen.

Hvis ikke bebyggelsen kan afskærme mod syd og derved øge mulighed for etablering af udendørs opholdsarealer, med et støjniveau, der overholder miljøministeriets vejledende grænseværdi, skal opholdsarealerne sikres med lokal støjafskærmning mod trafikstøj fra de omgivende veje og jernbanen.

Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner må ikke overskrides.

JORDFORURENING

Jorden i området forventes at være lettere forurenet af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Ved bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen kan der derfor være krav om at ejer eller bruger skal sikre mod kontakt med den lettere forurenede jord, og flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

Generelt gælder, at enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager en forurening af jorden, skal standse arbejdet og underrette kommunen.

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 719 ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2023

Kortbilag 2 - Matrikulære forhold

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

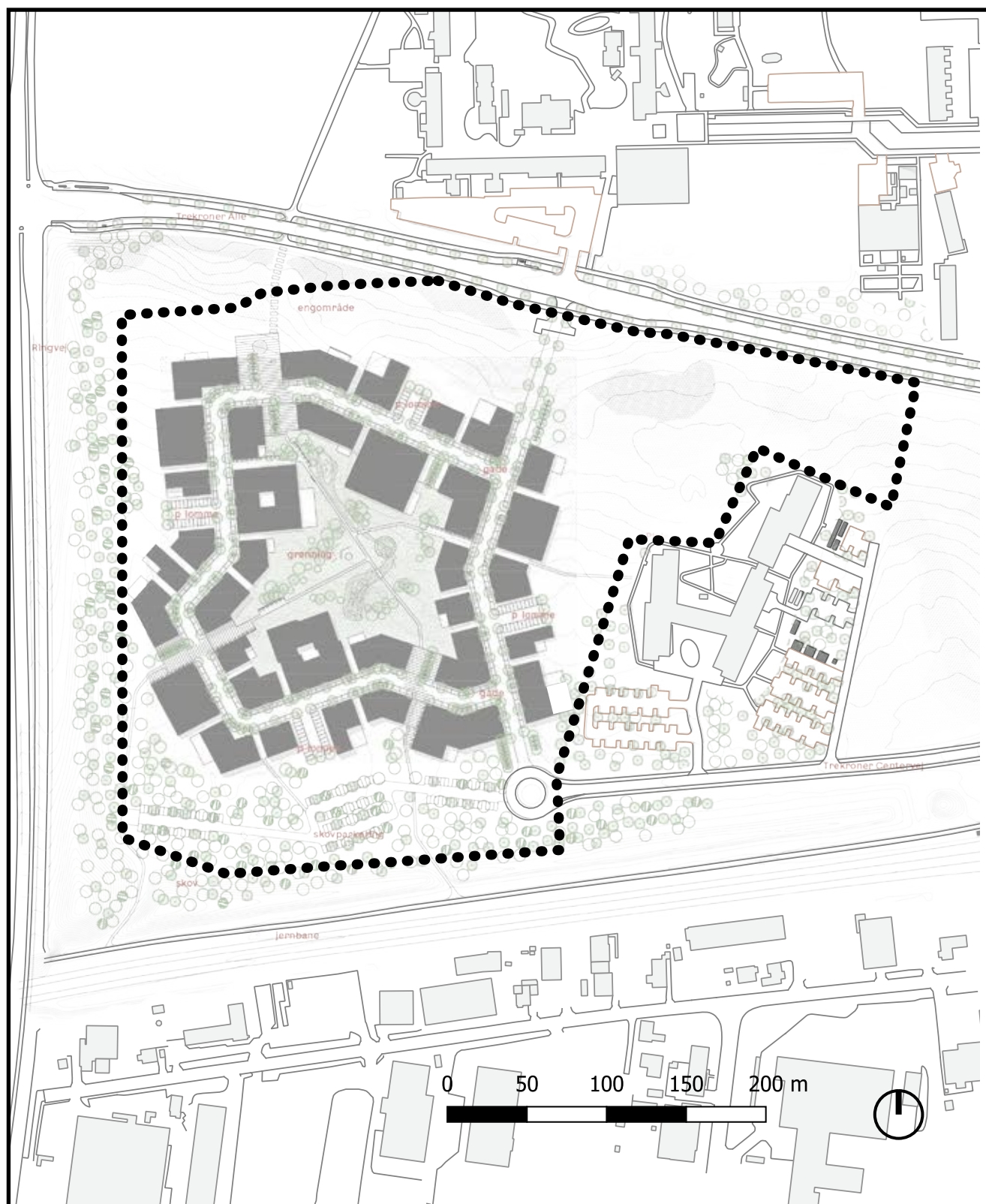
Kortbilag 4 - Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Kortbilag 6 - Ubebyggede arealer

Signaturforklaring

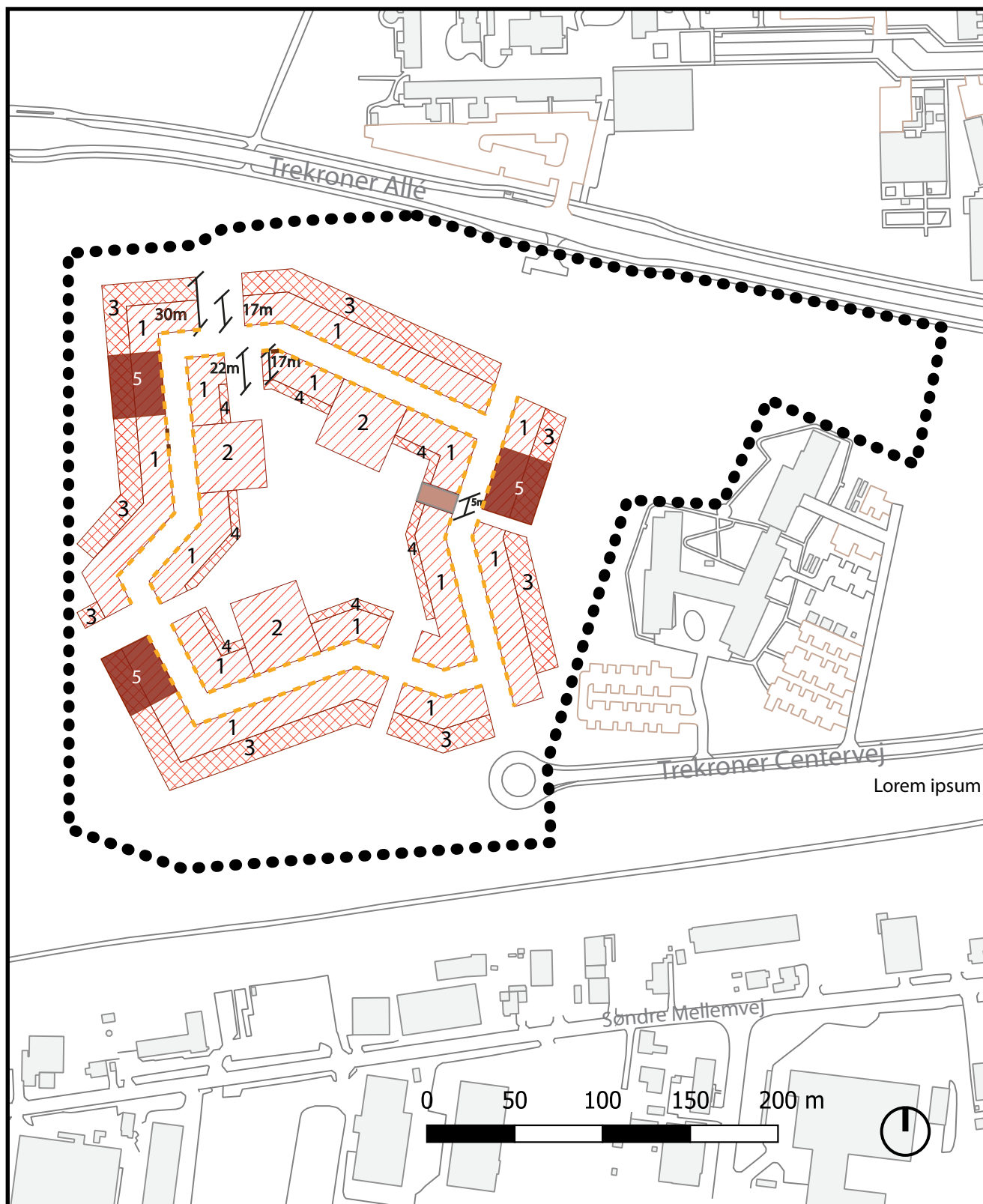
-  Lokalplanafgrænsning
 Eksisterende bygninger
 Matrikelskel
 Matrikelnummer
 Udskilt vej



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanaftgræsning
- Eksisterende bygninger
- Nye bygninger



KORTBILAG 4 - BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Eksisterende bygninger
- ▨ Hovedbyggefelt
- ▩ Fleksbyggefelt
- Facadelinie
- 1m Byggefeltmål
- 5m Passage



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

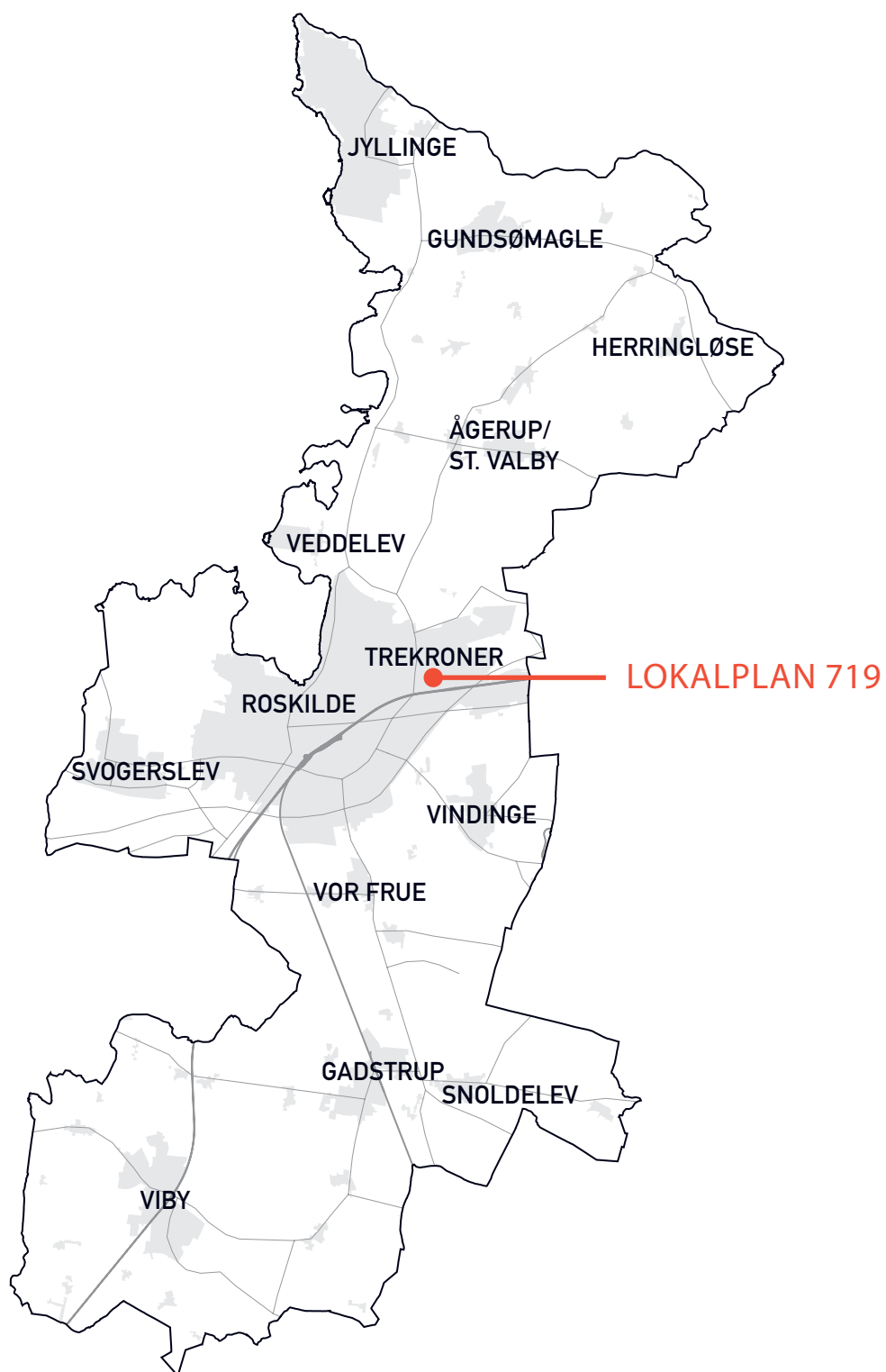
● ● ● Lokalplanafræsning	— a — Stier	■ Parkeringshus
□ Eksisterende bygninger	— — Cykelsti	□ Skovparkering
■ Planskitse	■ Bilparkering	
→ A → Veje	■ Cykelparkering	



KORTBILAG 6 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafræsning	■	Bygningskitse	—>	Strømningsveje af regnvand
■	Eksisterende bygninger	■	Bepantning i gaderummet	■	Vandrender og bassiner
■	Veje, stier og parkering	■	Englandskab	■	Vådområde
●	Nye træer	■	Skovtræk		



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk