

DYSKÆRGÅRD OG NATUROMRÅDE VED VEDDELEV

LOKALPLAN
704



ROSKILDE
KOMMUNE

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

05.04. 2022	Plan- og Teknikudvalget
06.04. 2022	Økonomiudvalget
27.04. 2022	Byrådet
02.05- 27.06.2022	Offentlig høring
17.05-2022	Borgermøde

INDHOLD

INDLEDNING	4
Generelt om lokalplaner	5
Introduktion til lokalplanen.....	8
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	13
§1 Formål	14
§2 Område og zonestatus	14
§3 Anvendelse	15
§4 Udstykning.....	15
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	16
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§8 Ubebyggede arealer	23
§9 Renovation og særlige miljøhensyn.....	26
§10 Aflysninger.....	27
§11 Forudsætning for ibrugtagning.....	27
§12 Bonusvirkning.....	27
§13 Lokalplanens retsvirkninger.....	28
§14 Vedtagelsespåtegning	28
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	29
Statslig planlægning	30
Kommuneplan 2019	32
Gældende lokalplan og servitutter	33
Planlægning ift. nabokommuner	35
Trafik- og mobilitetsplanlægning	35
Skoleplanlægning.....	36
Forsyningsplanlægning.....	36
Tilladelser fra andre myndigheder	37
Kulturhistorie	37
Miljømæssige forhold.....	38
KORTBILAG	41
Kortbilag 1 - Luftfoto 2020	42
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	43
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	44
Kortbilag 4 - område og zonestatus	45
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	46
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering, Delområde B	47
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer, delområde B.....	48
bilag 8 - Skitser til ydre facader, delområde B.....	50
bilag 8 - Skitser til indre facader, delområde B	51

INDLEDNING

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, Rådhusbygningen 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 forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

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. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

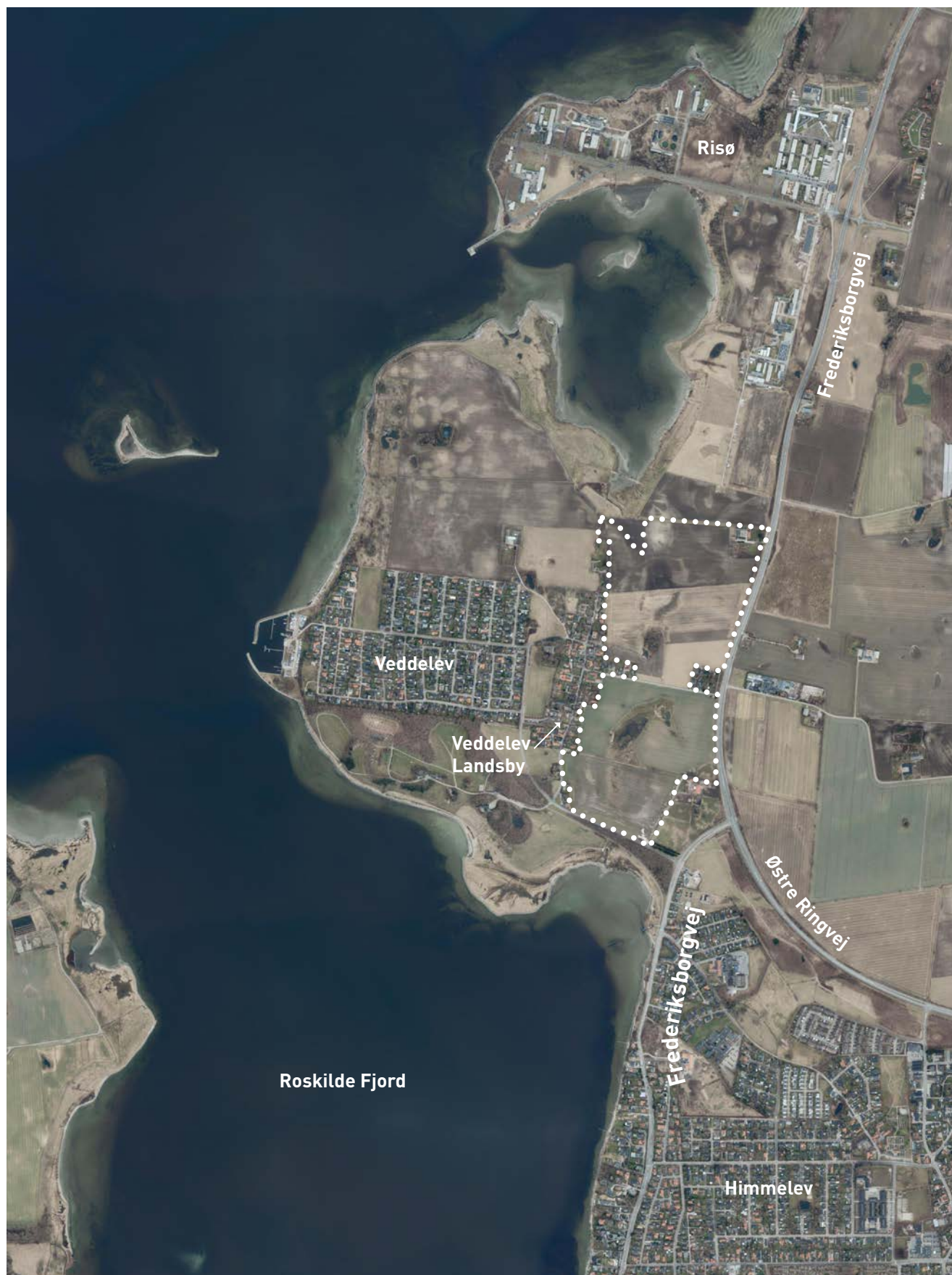


Fig.1. Luftfoto, der viser lokalplanområdet nord for Roskilde og syd for Risø.
© SDFE og Roskilde Kommune.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Dyskærsgaard og landbrugsjordene mellem landsbyen Veddelev og Frederiksborgvej nord for Roskilde er ejet af Aktieselskabet Liljeborg. Gården har stået tom i flere år, og på grund af nærheden til Risø/DTUs forsøgsvindmøllepark, må der ikke være beboelse på gården. Jordene drives som landbrug, men i tidligere tider var der her et vådområde, som delvist isolerede landsbyen på en halvø.

Liljeborg aktieselskab ønsker, at genoprette naturen og give offentlig adgang til området, samtidig med at Dyskærsgaard omdannes til hovedsæde for aktieselskabet. Etablering af natur i området er i tråd med Roskilde Kommunes Blå-grønne strategi,

Fig.2. Lokalplanområdets afgrænsning, vist med kraftig, hvid streg. Det ses, hvordan terrænet falder ned mod Roskilde Fjord på begge sider af Brovej. De stiplede linjer er højdekurver, som viser højden over havoverfladen.
© SDFE og Roskilde Kommune.





Fig.4. Veddelev og det omkringliggende omkringliggende landskab, som det så ud i slutningen af 1800-tallet. På kortet kan man se, at området øst for landsbyen har været et vådområde med vandløb og kilder.

Høje målebordsblade 1842-99, © SDFE.



Fig.3. Naturen skal genoprettes øst for Veddelev med strandenge og vandløb, og området skal være tilgængeligt for offentligheden. Det kommende naturområde med strandenge og vandløb kan komme til at se ud, som vist på fotografiet.

© Cornelius Vøge, atelier for arkitektur.

og naturområdet kommer til også at omfatte et kommunalt ejt areal ud til Baunehøjvej. Projektet kræver tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan, for at kunne realiseres.

Det nye plangrundlag skal sikre muligheden for omdannelse af landbrusarealer til natur samt sikre bevaring af Dyskærsgaardslandbohave. Det gamle stuehus skal bevares og må ikke ombygges, mens der gives mulighed for ombygning af udlængerne. Lokalplanen giver mulighed for, at gårdens bygninger kan bruges til kontor- og serviceerhverv samt til ikke-intensive aktiviteter - herunder driftsfunktioner i relation til naturområdet og formidling af området.

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanen omfatter området mellem Veddelev landsby og Frederiksborgvej, afgrænset mod nord af Dyskærsgaard og mod syd af Baunehøjvej. Brovej 17-31, Baunehøjvej 4 samt arealer, som er omfattet af Natura 2000-området Roskilde Fjord med strandenge er ikke omfattet af lokalplanen. Lokalplanområdet udgør ca. 52 hektar.

Hovedparten af lokalplanområdet er uden bebyggelse og beplantning, fordi området bruges til landbrug. I midten af området ligger Brovej på en forhøjning i landskabet. Nord og syd for vejen falder terrænet ned mod fjorden.

Der er ingen veje og stier inden for lokalplanområdet - bortset fra markvejen fra Frederiksborgvej til fugletårnet ved fjorden. Men der har tidligere været markveje i området, blandt andet fra Dyskærsgaard til Veddelev.

Inden for lokalplanområdet ligger en mose og tre små søer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er to beskyttede diger, omfattet af museumslovens § 29a. Det vestlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af to beskyttelseslinjer for fredede fortidsminder, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 18. Den nordligste og sydligste del af lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Den sydligste del er også inden for skovbyggelinje.

I lokalplanområdets nordøstlige hjørne ligger Dyskærsgaard. Gårdbegyggelsen med hovedhus og tre udlænger omkring en beskyttet gårdsplads er karakteristisk for egnen. På gårdspladsen står et stort valnøddetræ.

Dyskærsgaards hovedhus er opført med facader og saddeltag i røde teglsten. Udlængerne har hvide, kalkede facader, og tagene er beklædt med mørkegrå bølgeeternitplader. Mod vest står en gammel grisestald og syd for gårdbegyggelsen ligger et gammelt hønsehus.

Omkring gårdbegyggelsen ligger en traditionel landbohave med prydhave, frugthave og køkkenhave. Haven er omkranset af et grønt hegn, så Dyskærsgaard fremstår som en vindskærmet, grøn ø i landskabet med åbne marker.

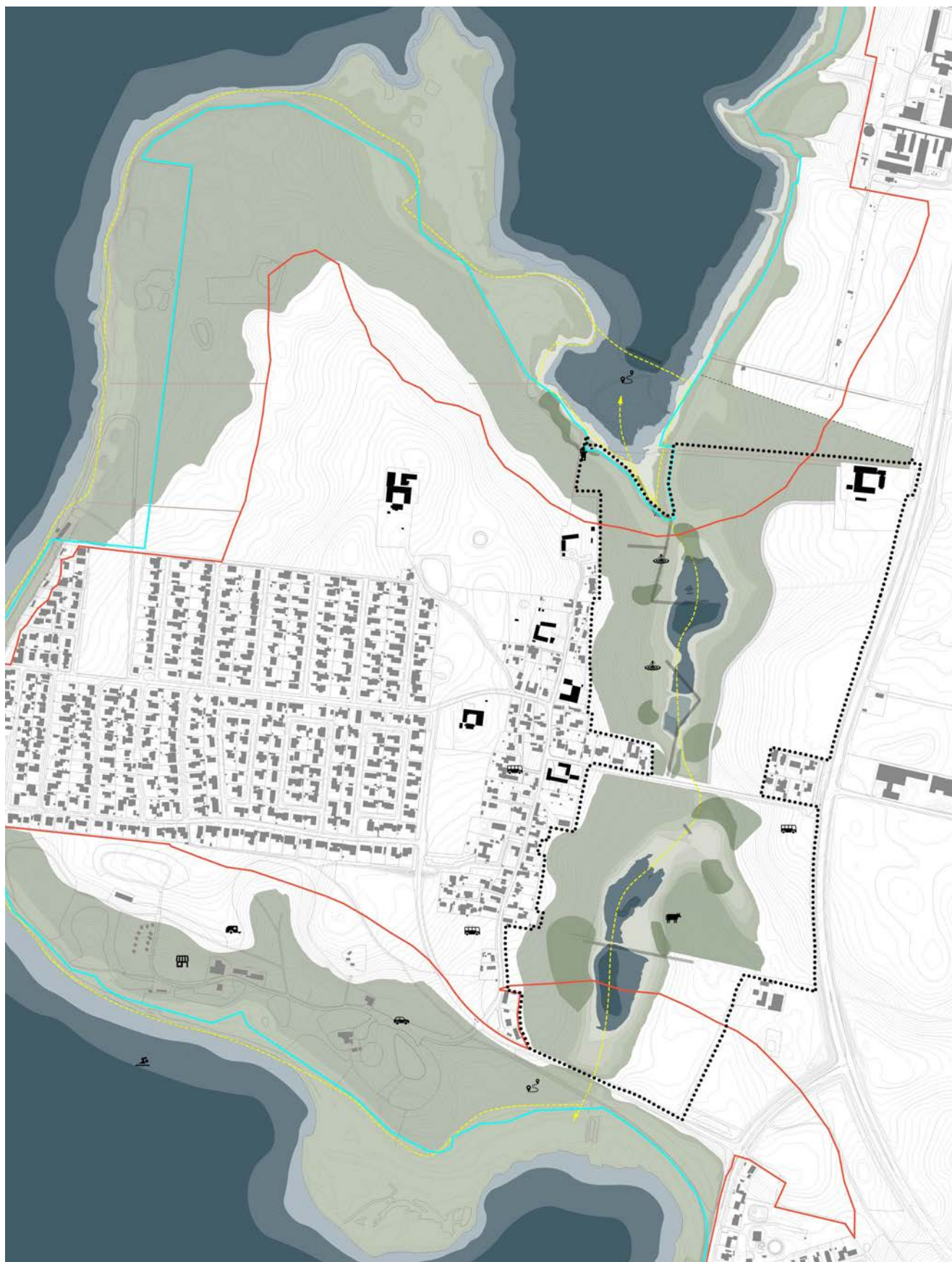


Fig.5. Skitse til et kommende naturområde på arealerne øst for Veddelev landsby. Lokalplanen fastlægger kun bestemmelser for den del af området, som ligger inden for lokalplanområdet, vist med orange omrids.
© Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

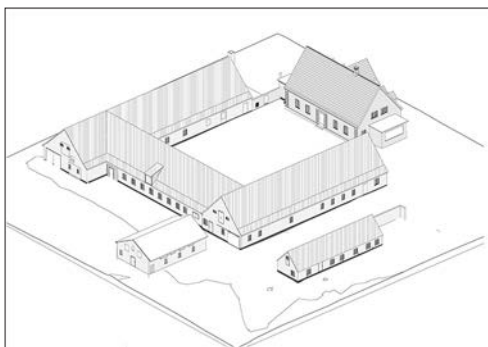


Fig. 6. Volumenstudiet her viser, hvordan Dyskær-gaard ser ud i dag. © Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

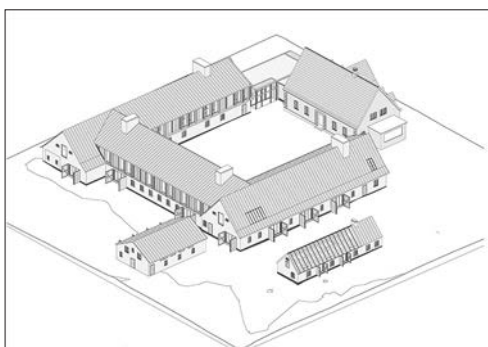


Fig. 7. Volumenstudiet her viser, hvordan Dyskær-gaard ser ud, når gården istandsættes til administration, drift af naturområdet og formidling © Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen muliggør genopretning af naturen i det tidligere vådområde øst for Veddelev. Strandenge og vandløb ønskes genskabt, så området kan anvendes rekreativt, og der skal gives adgang til området for offentligheden. I forbindelse med genopretningen af naturområdet, skal de eksisterende veje Brovej og Baunehøjvej opretholdes, som de er i dag.

Naturbeskyttelsesinteresserne inden for lokalplanområdet skal indarbejdes i genopretningen af vådområdet, med fokus på at fremhæve de eksisterende naturværdier, og give mulighed for at nye naturværdier kan udvikles.

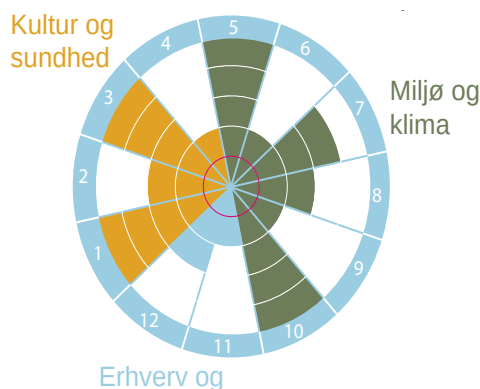
Området skal således omdannes med respekt for naturværdierne og med en langsommelighed, der gør, at landskabet, flora og fauna kan nå at følge med.

For at understøtte naturoplevelserne og den rekreative anvendelse kan der blive behov for at opføre enkle faciliteter. Lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg åbner således mulighed for, at der kan gives landzonetilladelse til småbygninger og mindre, simple konstruktioner og anlæg i området, som f.eks. shelters, fugletårne eller bålhytter.

Lokalplanen udpeger også mulige principielle stiadgange til naturområdet fra både Veddelev og Dyskær-gaard. Stierne tænkes anlagt som markstier, der falder naturligt ind i landskabet. Dér, hvor man skal passere over vådområder, kan stien fortsættes som en gangbro.

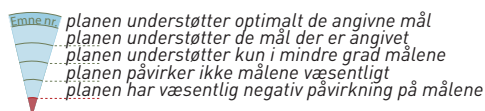
Lokalplanen sikrer, at Dyskær-gaard og landbohaven kan bevares ved at åbne mulighed for, at gården får en aktuel funktion. Gården må udnyttes til kontor- og serviceerhverv samt til ikke-intensive aktiviteter - herunder driftsfunktioner i relation til naturområdet og formidling af området. Den kan blive udgangspunktet for formidling til borgerne i Roskilde Kommune og Liljeborgfondens målgrupper, der tilbydes rekreative oplevelser i området.

Den nuværende vejadgang til Dyskær-gaard er fra Frederiksborgvej. Vejdirektoratet har imidlertid oplyst, at den nuværende vejadgang ikke må anvendes, når gården ændrer anvendelse til kontor- og serviceerhverv. Derfor åbner lokalplan 704 mulighed for en ny vejadgang til Dyskær-gaard fra Brovej.



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

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for forslag til lokalplanforslag 704 og tillæg 5 til kommuneplanen, som gør rede for, i hvilken grad lokalplan og kommuneplantillæg understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen.

Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre. Profilen viser, at planen især understøtter emnerne 1, 3, 5, 7 og 10.

Emne 1 handler om identitet og herunder kulturarv. Lokalplan 704 sikrer bevaring af den fire-længede gård, Dyskærsgaard, ved at åbne mulighed for en aktuel funktion, så gården ikke forfalder.

Emne 3 handler om grønne og blå byrum, emne 5 om sundhed og bevægelse og emne 10 om natur. Lokalplanen er grundlaget for at skabe et nyt rekreativt naturområde, som er tilgængeligt for offentligheden.

Emne 7 handler om ressourceforbrug. Lokalplanen begrænser behovet for at anvende nye byggematerialer, fordi planen fastsætter bevaring og genanvendelse af Dyskærsgaard.

Lokalplanen understøtter i mindre grad de øvrige emner men har ingen negativ påvirkning. Roskilde Kommune vurderer, at det har mindre betydning for netop denne lokalplan, hvor der er fokus på at sikre de kulturhistoriske, naturmæssige og rekreative værdier.

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

§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 og særlige miljøhensyn
§10	Aflysninger
§11	Forudsætning for ibrugtagning
§12	Bonusvirkning
§13	Lokalplanens retsvirkninger
§14	Vedtagelsespåtegning

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

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre, at

- 1.1 Landbrugsområdet kan reetableres som et offentligt tilgængeligt naturområde med strandenge og vandløb med sammenhæng til Roskilde Fjord.
 - 1.2 Stuehuset på Dyskærsgaard bevares og de eksisterende gårdlænger og øvrige eksisterende bygninger på Dyskærsgaard kan ombygges.
 - 1.3 Dyskærsgaard kan anvendes til kontor- og serviceerhverv samt ikke-intensive aktiviteter - herunder driftfunktioner i relation til naturområdet og formidling af området.
 - 1.4 Den traditionelle landbohave bevares.
-

Redegørelse for lokalplanens formål

Veddelev var tidligere en halvø, afskåret fra omgivelserne af et vådområde øst for landsbyen. Området udnyttes i dag til landbrug. Hovedformålet med lokalplan 704 er at åbne mulighed for at genskabe et rekreativt naturområde, som bliver offentligt tilgængeligt. Naturområdet skal udformes med strandenge og vandløb i tråd med den karakter, som området havde engang.

Lokalplanen skal endvidere sikre bevaring af Dyskærsgaard og landbohaven ved at åbne mulighed for en nutidig anvendelse som hovedsæde for en fond med tilknytning til naturområdet. Der er tinglyst forbud mod beboelse på gården, pga. nærheden til DTUs/Risøs vindmøller.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen omfatter matrikelnumrene 3h, 3s og 11t samt de dele af matrikelnumrene 4a og 13a og vejlitra 7000e, som er vist på kortbilag 4. Alle nævnte ejendomme ligger i ejerlavet Veddelev By, Himmelev. Lokalplanen omfatter alle parceller, som er udstykket fra disse ejendomme efter 1. september 2020.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

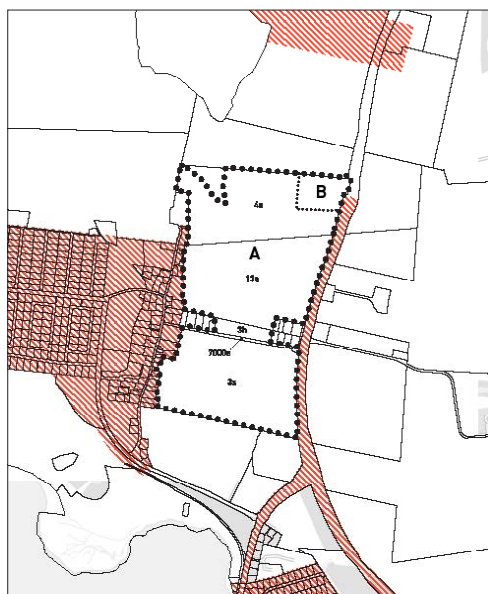


Fig.8. Kortbilag 4 i lille udgave. Område og zone-status. © SDFE og Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- A Delområde A
- B Delområde B
- Matrikelskel
- 4a Matrikelnummer
- //// Byzone

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdets deles op i to delområder, som er vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

- 3.1 Delområde A, som vist på kortbilag 4 må kun anvendes til naturområde, jordbrugsområde samt øvrige ferie- og fritidsformål, som f.eks. shelters, fugletårn og bålhytte. Den del af delområdet, som ligger inden for vejlitra 7000e fastholdes som vej (Brovej). Der må ikke etableres boliger i delområde A.
- 3.2 Delområde B, som vist på kortbilag 4, må kun anvendes til op til 1.500 m² kontor- og serviceerhverv, øvrig bebyggelse på 1400 m² må kun anvendes til ikke-intensive aktiviteter - herunder driftsfunktioner i relation til naturområdet og formidling af området. Der må ikke etableres boliger i delområde B.

Redegørelse for lokalplanens område og anvendelse

Lokalplan 704 omfatter hovedparten af matrikelnumrene 4a og 13a. Det gælder dog ikke de dele af ejendommene, som er omfattet af lokalplan 179 for Veddelev landsby eller ligger inden for Natura 2000-området ved Roskilde Fjord.

Delområde A omfatter lokalplanområdets ubebyggede arealer, som ved lokalplanens udarbejdelse anvendes til jordbrug. Delområdet skal udnyttes til naturområde i fremtiden med offentlig tilgængelighed til områdets stier. Naturområdet skal anvendes rekreativt med mulighed for, at der kan etableres små primitive bygninger som f.eks. shelters mv. til understøttning af friluftslivet.

Dyskærgaard ligger i delområde B, som omfatter gården med tilhørende landbohave og et stykke eng. Liljeborg Aktieselskab ønsker at indrette hovedsæde på gården, og anvende en del af gården til formidling af naturområdet, samt lagerformål og derfor giver lokalplanen mulighed for ændret anvendelse af bygningerne.

§4 UDSTYKNING

- 4.1 Der kan ske udstykning af Dyskærgaard med landbohaven og eng (delområde B) og Møllegaardens jorder (matr. 13a Veddelev by, Himmelev), således at Møllegaard, som ligger uden for lokalplanområdet frastykkes den del af ejendommen, der ligger inden for lokalplanområdet. Derudover må der ikke ske udstykning inden for lokalplanområdet.

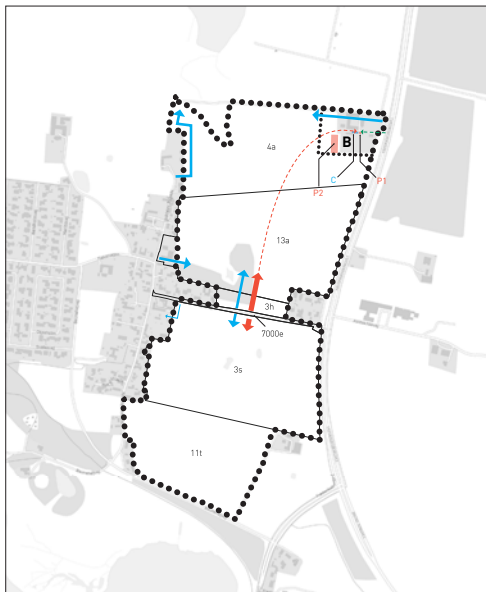


Fig. 9. Kortbilag 5 i lille udgave. Veje, stier og parkering. © SDFE og Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
 - ● ● Delområdeafgrænsning
 - Vejadgange fra Brovej
 - - - Vejadgang til delområde B fra Brovej
 - - - Vejadgang, som ophører ved ændret anvendelse af Dyskærgaard
 - Stiadgang
 - Tinglyst stiadgang til Brovej 2-4
 - Bilparkering
 - Cykelparkering
- Ingen af de viste placeringer af vej- eller stiadgange er bindende.
Vejadgang til Brovej 2-4 fastsættes i servitut - ikke i lokalplanbestemmelser.

Note.

Ved en ændret anvendelse af Dyskærgaard fra landbrug til kontor- og serviceerhverv skal der etableres vejadgang fra Brovej til delområde B, og vejadgangen fra Frederiksborgvej skal nedlægges. Fortsat adgang fra Frederiksborgvej for rednings- og/eller renovationskøretøjer forudsætter Vejdirektoratets tilladelse. I forbindelse med en eventuel tilladelse kan direktoratet stille krav om etablering af fysisk afspærring for anden trafik til Dyskærgaard.

Redegørelse for lokalplanens udstykning

Der må ikke ske udstykning, som opdeler lokalplanområdet i mindre ejendomme, for at sikre, at der bliver skabt et samlet naturområde og at dele af området ikke bliver inddraget i private haver og lignende.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Der kan etableres vejadgang fra Brovej, gennem delområde A til Dyskærgaard i delområde B fra Brovej.
- 5.2 Der må kun etableres én ny overkørsel til lokalplanområdet fra Brovej mod nord og én ny overkørsel til lokalplanområdet fra Brovej mod syd.
- 5.3 Ny vejadgang fra Brovej til delområde A (nord og syd) og til delområde B er vist på kortbilag 5. Overkørslernes placering og linjeføring til delområde B er vejledende og vist principielt på kortbilaget.
- 5.4 I delområde A må der etableres markveje i det omfang det er nødvendigt for driften af naturområdet.

Vejudlæg

- 5.5 Adgangsvejen til delområde B etableres med et udlæg på 6 meter og vejbane på højst 4,5 meter. Vejen skal anlægges i grus eller lignende materiale.

5.6 Belysning langs veje

- 5.7 I delområde A må der ikke etableres belysning af veje.
- 5.8 Belysning langs veje inden for delområde B må kun etableres som pullertbelysning på højst 1,5 meter med nedadrettet lyskilde.

STIER

- 5.9 Der kan anlægges rekreative stier i området, som giver adgang til naturen og faciliteter som fugletårn mm.
- 5.10 Stier inden for naturområdet må højst være 2,0 m brede og ikke have fast belægning, men skal være belagt med grus eller træ, eller holdes med klippet græs eller som trampestier
- 5.11 Det kan anlægges stiadgange til lokalplanområdet som vist principielt på kortbilag 5. Forløbet af den eksisterende

stiadgang til fugletårnet fra parkeringspladsen ved Frederiksborgvej må ændres, forudsat der fortsat er adgang til fugletårnet fra Frederiksborgvej.

Belysning langs stier

- 5.12 Der må ikke etableres belysning langs stier.

BILPARKERING

Parkeringsnorm

- 5.13 Inden for delområde B skal der som minimum udlægges areal til parkering, som svarer til én parkeringsplads per 50 m² etageareal kontor- og serviceerhverv og én parkeringsplads per 100 m² etageareal for øvrige anvendelser.

Placering af parkeringspladser

- 5.14 Mindst tre af parkeringspladserne i delområde B skal udelægges inden for feltet P1, som er vist på kortbilag 5.
- 5.15 Øvrige parkeringspladser inden for delområde B skal udelægges inden for det felt P2, som er vist på kortbilag 5.
- 5.16 Der skal anlægges mindst 14 parkeringspladser, før ibrugtagning af bebyggelse. Øvrige parkeringspladser skal anlægges, når Roskilde Kommune stiller krav om det.

Belægning af parkeringsplads

- 5.17 Parkeringsarealerne skal befæstes med naturlige materialer som f.eks. pigsten, græsarmering, slotsgrus eller lignende. Der må ikke anvendes asfalt, betonsten eller lignende.

Belysning på parkeringsplads

- 5.18 Inden for felt P1 i delområde B må belysning kun etableres med en maksimal lyspunkthøjde 4 meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet.
- 5.19 Inden for felt P2 i delområde B må der ikke etableres belysning.

5.20 Ladestandere til elbiler

- 5.21 I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestandere 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.

CYKELPARKERING

- 5.22 I delområde B skal der etableres mindst 14 cykelparkeringspladser inden for område C, som er vist på kortbilag 5.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Der er ikke vejadgang til det kommende naturområde ved lokalplanens udarbejdelse. Lokalplanen fastsætter, at ny vejadgang kan ske fra Brovej. Vejdirektoratet har oplyst, at de ikke forventer at give tilladelse til fortsat at benytte vejadgangen Frederiksborgvej, når anvendelsen af gården ændres. Derfor er det nødvendigt at sikre mulighed for ny vejadgang til Dyskærgaard via Brovej. Som udgangspunkt skal vejen være uden belysning, med mindre der stilles krav om belysning efter anden lovgivning.

Stiadgang til lokalplanområdet er begrænset ved lokalplanens udarbejdelse. Der er kun adgang til fugletårnet i den nordlige del af området via den gamle markvej nord for Dyskærgaard samt en sti fra Veddelev. Lokalplanen skal sikre mulighed for, at der kan etableres stier til og rundt i det kommende naturområde, så området kan anvendes rekreativt.

Lokalplanen giver også mulighed for, at den eksisterende sti til fugletårnet kan ændres, så markvejen kan tænkes med i et samlet stisystem. Dog skal der fortsat være adgang fra Frederiksborgvej. Derudover fastlægger lokalplanen ikke bestemmelser for placering af stier, da det kræver en viderebearbejdning af projektet for naturområdet. For at stierne bliver intetgreret i naturområdet, skal de fremstå som klippede stier, trampestier eller med belægning af f.eks. grus eller træ, som harmonerer med områdets karakter. Stierne i naturområdet må ikke belyses, da det vil forstyrre oplevelsen af naturen, når det er mørkt.

Lokalplanen fastlægger placering, belægning og belysning af bilparkering, for at sikre mindst muligt påvirkning af naturområdet.

Roskilde Kommune vurderer, at naturområdet og den ændrede anvendelse af Dyskærgaard medfører en begrænset mængde biltrafik til og fra lokalplanområdet.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BYGGERET OG BYGGEFELT

- 6.1 Inden for delområde A må der kun opføres mindre, simple konstruktioner og anlæg som f.eks. shelters, fugletårne og bålhytte, under forudsætning af, at der kan opnås landzonetilladelse. Øvrige bestemmelser i § 6 handler kun om bebyggelse i delområde B.
- 6.2 Inden for delområde B må der kun opføres ny bebyggelse inden for det byggefelt på 14 gange 10 meter, som er angivet på kortbilag 6. Der må højst opføres 100 m² bebyggelse inden for byggefeltet.
- 6.3 Det samlede etageareal i gårdlænger og øvrige tidligere

Note.

§ 6.4 betyder, at det er tilladt at nedrive bebyggelse bortset fra stuehuset, men det er ikke muligt efterfølgende at genopføre. Eneste undtagelse er, hvis bygningen nedrives p.g.a. brand, stormskade eller lign.



Fig.10. Det smukke hovedhus er opført med symmetri, rød tegl på facader og tage og flotte bygningsdetaljer som f.eks. vinduerne med hvidmalede trærammer. Hovedhuset skal bevares.

driftsbygninger må ikke overstige 2.900 m². 411 m² ud af de 2.900 m² etageareal er reserveret til det eksisterende hovedhus.

- 6.4 Forbuddet mod at opføre ny bebyggelse uden for byggefeltet i delområde B gælder, uanset om eksisterende bebyggelse rives ned, dog kan bebyggelse genopføres ved brand.
- 6.5 Sekundære bygninger er ikke omfattet af forbuddet mod ny bebyggelse uden for byggefeltet i delområde B.

BEVARING AF BEBYGGELSE

- 6.6 Dyskærgaards stuehus, som er vist som bevaringsværdigt på kortbilag 6, må ikke rives ned, bygges om eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.
- 6.7 Forbuddet mod nedrivning af hovedhuset omfatter ikke tilbygningen på nordsiden af hovedhuset.
- 6.8 Lokalplanen fastsætter ikke et forbud mod nedrivning af de øvrige bygninger inden for lokalplanområdet.
- 6.9 Udlænger og øvrige tidligere driftsbygninger må kun bygges om i overensstemmelse med de bestemmelser, som er fastsat i §§ 6 og 7.

BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG

- 6.10 Der må højst være 3.000 m² etageareal - sekundære bygninger undtaget - inden for delområde B. Højst 1.500 m² etageareal må bruges til kontor- og serviceerhverv.
- 6.11 Etageareal, som ikke anvendes til kontor- og serviceerhverv må kun udnyttes til ikke-intensive funktioner som f.eks. driftsfunktioner, depoter og garager i relation til naturområdet samt formidling af området.

ETAGEANTAL

- 6.12 Udlængerne mod nord og syd må højst udnyttes i halvdelen etage mod det åbne land og to etager mod gårdsiden. Udlængen mod vest må højst udnyttes i to etager.
- 6.13 Øvrige tidligere driftsbygninger må kun udnyttes i én etage.
- 6.14 Stuehuset må udnyttes i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.15 Ny bebyggelse inden for byggefeltet må højst opføres i én etage. Bebyggelsen må højst være 4 meter høj, målt fra færdig gulvkote.

HØJDER

- 6.16 Højder på facader og gavle samt højde til tagryg (kip) skal

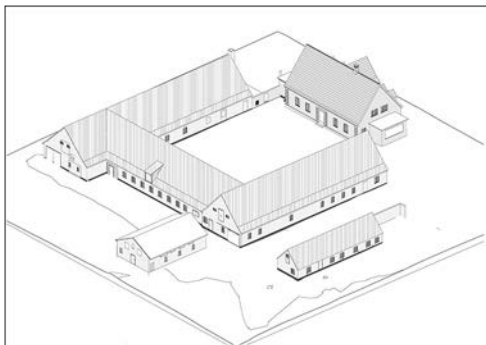


Fig.11. Dyskærsgaard som gården fremstår ved lokalplanens udarbejdelse. Hovedhuset - her vist øverst til højre - må ikke rives ned, bygges om eller til uden byrådets tilladelse. © Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

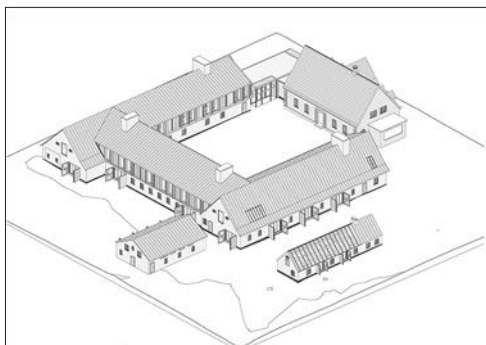


Fig.12. Lokalplanen åbner mulighed for, at facadehøjden øges på udlængerne på gårdsiden. Det gælder også ydersiden af længen mod vest, vist nederst til venstre. © Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

fastholdes på udlænger og øvrige tidligere driftsbygninger. Der må etableres skorstene med en overkant højst 10 meter over terræn.

- 6.17 Facadehøjderne på udlængernes gårdside og på ydersiden af længen mod vest må dog ændres, så længe facadehøjden ikke overstiger 7 meter, målt fra færdig gulvkote.

SEKUNDÆRE BYGNINGER

- 6.18 Omfanget af sekundære bygninger inden for delområde B må ikke overstige samlet 100 m² etageareal.
- 6.19 Sekundære bygninger må kun opføres i gårdhaven og størrelsen på den enkelte sekundære bygning må ikke overstige 25 m² etageareal.

TAGFORMER OG -HÆLDNINGER

- 6.20 Udlænger og øvrige tidligere driftsbygninger skal fastholdes med saddeltage uden valm. Taghældningen må ikke ændres.
- 6.21 Taghældningen på udlængerne må dog ændres på den del af taget, som vender mod gårdsiden og mod ydersiden af længen mod vest i forbindelse med en forøgelse af den eksisterende facadehøjde. Højden til tagryg må ikke ændres.
- 6.22 Ny bebyggelse inden for byggefeltet skal opføres med fladt tag.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

For at understøtte den rekreative anvendelse af det kommende naturområde, kan der opføres simple bygninger til rekreativ anvendelse, som f.eks. shelters, fugletårn og bålhytte inden for delområde A.

Det er ikke på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse besluttet om eller hvor sådanne simple bygninger i givet fald skulle være, og derfor kan bygningerne kun opføres, såfremt Roskilde Kommune forinden har givet landzonetilladelse.

Dyskærsgaard er en velbevaret egnstypisk gård, med tilhørende have, som ønskes bevaret. Gården ligger inden for Kystnærhedszonen, som så vidt muligt skal friholdes fra ny bebyggelse. Derfor fastholder lokalplanen den eksisterende bebyggelsesstruktur, med krav om, at stuehuset bevares uden udvendige til- eller ombygninger, mens udlængerne og tidligere driftsbygninger kan ombygges til nye anvendelser. På grund af beliggenheden i Kystnærhedszonen, må bygningerne ikke genopføres, hvis de først nedrives. Bortset fra skure, drivhuse og lignende må der kun opføres ny bebyggelse i et byggefelt, som knytter hovedhuset sammen med udlængerne.

Højder på facade og gavle samt højde til tagryg (kip) skal af samme årsag bevares på udlænger og øvrige tidligere driftsbygninger. Det samme gælder saddeltagene uden valm.

Facadehøjden og taghældningen må dog øges på gårdsiden af udlængerne og på ydersiden af udlængen mod vest. Det åbner mulighed for en bedre udnyttelse af tagetagen, og ændringerne på gårdsiden vil ikke kunnes ses fra omgivelserne.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER OG GAVLE

- 7.1 Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden gælder kun for bebyggelse i delområde B.
- 7.2 Stuehusets facader skal fremstå i røde teglsten, med hvidmalede trævinduer. Tagbelægningen skal være røde tegltagsten.
- 7.3 Udlængernes og øvrige tidligere driftsbygningers eksisterende facader og gavle skal fastholdes med dør- og vindueshuller, vinduestyper samt portåbninger bortset fra mindre justeringer, som principielt vist på bilag 8.
- 7.4 Vinduessprosser skal være malet sorte eller svenskrøde. Døre og porte skal være udført i sort, svenskrødt eller vognportgrønt, malet træværk.
- 7.5 Der må suppleres med nye døre, vinduer og portåbninger, som vist principielt på bilag 8, hvor der i dag er mur, så længe døre, vinduer og portåbninger fortsat fremstår som enkelte åbninger og ikke som vandrette eller lodrette bånd, der spænder over flere etager.
- 7.6 Udlængerne og øvrige tidligere driftsbygningers facader skal fremstå med hvidkalket, hvidpudset eller hvidmalet tyndpudset eller filtset murværk.
- 7.7 Hvis facadehøjden øges på gårdsiden af udlængerne og på ydersiden af længen mod vest, skal den øgede facadehøjde udføres med overflader i glas og i sort, mørkegråt, svenskrødt eller vognportgrønt, malet træværk. Facaden skal udføres med skodder, som kan lukkes.
- 7.8 Bebyggelse inden for byggefeltet i delområde B skal fremstå med samme materiale- og farvekarakter som udlængerne. Den overvejende del af facaderne skal udføres i glas og malet træværk.

BYGNINGSDETALJER OG TEKNIK

- 7.9 Der må ikke opføres udvendige trapper eller elevatortårne.
- 7.10 Der må ikke sættes altaner eller balkoner op eller anvendes karnapper på facader og gavle.
- 7.11 Der må ikke etableres tagterrasser.

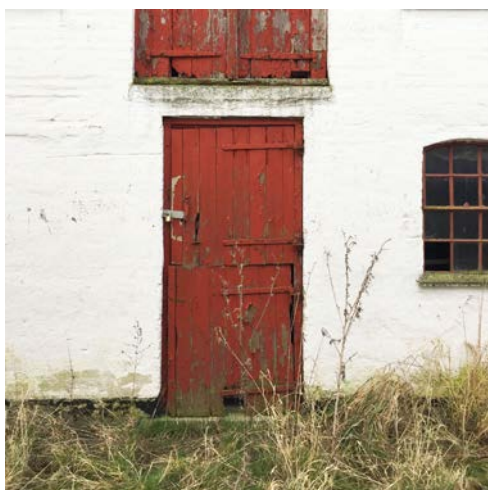


Fig.13. Dyskærsgaards facader skal også fremstå hvide i fremtiden. Dør- og vindueshuller, vindues-typer og portåbninger skal bevares. Døre og porte skal være sort, svenskrødt eller vognportgrønt, malet træværk.

7.12 Der må ikke sættes udvendige antenner og lignende op på bebyggelse.

7.13 Ventilationsmotorer og teknik må kun placeres på facader på gårdsiden af udlængerne. Tekniske anlæg må dog også placeres i murede skorstene på tagfladerne med en højde, som ikke overstiger 2 meter over tagfladen. Skorstene skal have samme overfladebehandling som facaderne.

7.14 Solafskærmning skal være udformet som luger eller lodrette screens i sort, svenskrødt eller vognportgrønt, malet træværk.

TAGE

7.15 Udlængernes og den tidligere driftsbygningvest for udlængernes tage skal være udført med en ens beklædning af bølgeeternit, tagpap eller matte metalplader i samme grå nuance eller sort.

7.16 Tag på den tidligere driftsbygning syd for udlængerne skal være udført med samme tagmateriale som udlængerne, eller med hele eller delvist glastag.

7.17 Tag på ny bebyggelse i byggefeltet i delområde B skal udføres med beklædning af tagpap eller med tagvegetation.

7.18 Udlængernes og øvrige tidligere driftbygningers tage må udføres med tagvinduer med et omfang, der ikke overstiger 10 % af den enkelte tagflade.

SKILTE, SOLENERGI, BELYSNING OG FLAGSTÆNGER

7.19 Skilte inden for lokalplanområdet må ikke være større end 1 m².

7.20 Overkant på skilte i delområde A må højst være en meter over terræn.

7.21 Skilte i delområde B skal hovedsagligt placeres på facader og gavle. Der må ikke sættes skilte på tage. Overkanten på skilte, som er placeret på terræn, må højst være 1,5 meter over terræn.

7.22 Der må kun etableres solenergianlæg på tage inden for delområde B.

7.23 Solenergianlæg på tage må kun etableres på udlængernes tagflader mod gårdsiden, samt på de øvrige tidligere driftsbygninger. Det er en forudsætning, at anlæggene kan indfældes i tagmaterialerne eller placeres plant med tagfladen. Anlæg, som ikke indlejres i tagmaterialet, skal udføres i farver, som harmonerer med tagmaterialet. Der må ikke anvendes solenergianlæg, som er blændende.

7.24 Udvendig belysning på facader og gavle må kun sættes op ved porte, døre og lignende. Belysningen må højst sættes

op i en højde 2,5 meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet.

- 7.25 Der må kun opsættes én flagstang, på højst 12 meter højde. Der må kun flages med Dannebrog.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

I delområde A kan der kun opføres simple bygninger som shelters, fugletårn og bålhytte, og disse kræver forudgående landzonetilladelse fra Roskilde Kommune. Derfor vil tilpasning af disse bygninger til området blive varetaget i landzonesagsbehandlingen, og der er ikke behov for at fastsætte bestemmelser om ydre fremtræden for bygninger i delområde A i lokalplanen.

I delområde B har bestemmelserne til formål at stuehusets udtryk bevarer, også ved renovering og lign.

For de øvrige bygninger er det vigtigt, at fastholde det arkitektoniske og kulturhistoriske facadeudtryk, dog med mulighed for tilpasning til den nye anvendelse med genkendelige elementer som f.eks. porte i træ og skodder. Der er derfor bestemmelserne for ombygning af facader bundet op på principperne i facadetegningerne på bilag 8. De eksisterende materialer og farver på gården fastholdes, suppleret med enkelte farver, som er typiske for gårdene på egnen. Dette gælder også for de nye facader i tagetagen på udlængerne, som skal holde i et materiale- og farvevalg, der har tydelige referencer til landbrugsbyggeri.

Der gives ikke mulighed for tekniske installationer, skilte mm, som vil skæmme facader, gavle og tage.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

OFFENTLIG TILGÆNGELIGHED

- 8.1 Ubebyggede arealer inden for delområde A skal være offentligt tilgængelige, hvor der etableres stier og simple bygninger til brug for friluftslivet, (se § 5).

UDENDØRS OPHOLDS- OG FRIAREALER

- 8.2 Delområde A skal fremstå som ubebyggede naturarealer, som følger landskabet og som indgår naturligt i det omgivende landskab og naturområder som strandenge mm. Der må ikke plantes skov.
- 8.3 Lokalplanens efterfølgende bestemmelser for ubebyggede arealer gælder kun for delområde B.
- 8.4 Den eksisterende gårdhave skal anvendes som udendørs

opholdsareal til Dyskærgaard.

- 8.5 De ubebyggede arealer i delområde B opdeles i tre hovedområder, som er vist på kortbilag 7: Gårdsplads, gårdhave (prydhave samt frugt- og køkkenhave) og eng.

BEPLANTNING

- 8.6 Gårdhaven skal bevares og videreføres som en traditionel landbohave med prydhave øst for gårdbebyggelsen og frugthave/køkkenhave syd for bebyggelsen.
- 8.7 Prydhaven skal videreføres med dyrkning af forskellige planter, der både giver frugt og blomster.
- 8.8 Frugthaven skal videreføres med historiske sorter af frit-voksende frugttræer. Træerne placeres i en bund af græs med urter og løgvækster. I midten af frugthaven suppleres med espalierede frugttræer, bærbuske og krydderurter, samt f.eks. pralbønner og lignende spiselige planter samt dekorative stauder, der gør haven frodig sommeren over.
- 8.9 Engen skal fremstå åben med en lav bevoksning af græs og blomster.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

- 8.10 Valnøddetræet på gårdspladsen må ikke fældes uden byrådets tilladelse. Tilladelse til fældning kan betinges af, at der plantes et nyt træ på gårdspladsen. Træet er vist på kortbilag 7.

HEGN

- 8.11 Gårdhaven skal være omkranset af beplantning, så gårdbebyggelsen fremstår som en grøn ø i landskabet. Det gælder dog ikke vest for gårdbebyggelsen, hvor der ikke er krav om beplantning som afgrænsning.
- 8.12 Hvis der ikke etableres afskærmning mod vejstøj omkring prydhaven, skal prydhaven være omkranset af hæk med en højde på max. 1,8 meter eller beplantningsbælte med en højde på mindst 3 meter.
- 8.13 Hvis der etableres afskærmning mod vejstøj omkring prydhaven (se § 9), skal prydhaven være omkranset af beplantningsbælte i mindst 3 meters højde.
- 8.14 De dele af gårdhaven, som ligger syd for gårdbebyggelsen og prydhaven skal være omkranset af beplantningsbælte i mindst 3 meters højde.
- 8.15 Der må ikke hegnes vest for gårdbebyggelsen eller omkring engen.
- 8.16 Beplantningsbælter skal være sammensat af hjemmehørende løvfældende arter træer og buske som f.eks. fuglekirsebær, hæg, fjeldrøbe mm, så bælterne bliver tætte og fremmer biodiversitet.

- 8.17 Terræn må maksimalt reguleres med +/- ½ meter. Dog må terrænet reguleres med +/- 1 meter på det areal, som er vist på kortbilag 7. Terrænregulering på mere end +/- ½ meter skal udføres med bløde s-formede kurver, så terrænet fremstår uden stejle skrænter og med jævne og bløde overgange. Overordnet set skal terræændringerne indarbejdes i det eksisterende landskab. Alternativt kan terrænspring udformes som stendiger.
- 8.18 Der må ikke terrænreguleres indenfor drypzonen af valnøddetræet på gårdspladsen.

BELÆGNING

- 8.19 Gårdspladsen og belagte flader inden for gårdhaven og engen skal fremstå med en traditionel belægning af pigsten eller lignende natursten. Der må etableres belægninger med glatte granitsten og lignende, hvor det er nødvendigt af hensyn til afhentning af affald eller handicapfremkommelighed.
- 8.20 Der må ikke etableres belægninger på engen ud over et forareal vest for gårdbebyggelsen og de arealer, som eventuelt udnyttes til parkering i parkeringsfelt P2 (se § 5).

BELYSNING

- 8.21 Uden for gårdspladsen og gårdhaven må der kun sættes belysning op langs facaderne. Der må kun etableres belysning ved porte, døre og lignende.
- 8.22 Belysning må kun etableres i form af pullerter med en maksimal højde på 1,25 meter og med nedadrettet belysning.

OPLAG

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

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanområdet er omfattet af et forbud mod skovrejsning i kommuneplanen. Derfor udelukker lokalplanen, at der plantes skov inden for lokalplanområdet som helhed.

Lokalplanen skal sikre, at den traditionelle landbohave omkring Dyskærgaard bevares. Derfor fastsætter lokalplanen, at gårdhaven skal omfatte prydhave og klassiske elementer som f.eks. frugthave og køkkenhave. Ligeledes skal det karakteristiske gamle valnøddetræ på gårdspladsen bevares. For at fastholde det traditionelle udtryk, skal belægninger ske med natursten, grus mm. mens mere moderne materialer ikke er tilladt.

Dyskærgaard fremstår i dag som en grøn ø i landskabet med sine hække og høje, levende hegn. Lokalplanen fastlægger, at dette udtryk bevares. Der åbnes mulighed for forskellige løsninger, så et eventuelt støjhegn mod Frederiksborgvej kan skjules i beplantning.

Lokalplanen begrænser omfanget af terrænregulering, så landskabets naturlige bevægelser bevares. Belysning indenfor lokalplanområdet begrænses for at undgå unødvendig lyspåvirkning af landskabet og det kommende naturområde.

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 I delområde A må der opsættes skraldespande langs stier og ved evt. simple bygninger.
- 9.2 I delområde A må der ikke opsættes affaldscontainere og lign.
- 9.3 I delområde B, skal der afsættes et areal til opbevaring af affaldscontainere. Arealet kan f.eks. placeres i den østlige del af den tidligere driftsbygning syd for udlængerne, som vist på kortbilag 7.
- 9.4 I delområde B, må der ikke etableres areal til opbevaring af affaldscontainere på engen eller ud mod Frederiksborgvej. Et areal, som placeres på øvrige ubebyggede områder, skal hegnes med hæk.

TRAFIKSTØJ

- 9.5 Der må kun etableres afskærmning mod vejstøj fra Frederiksborgvej, såfremt gældende vejledende støjgrænseværdier for kontorarealerne er overskredet. Der må ikke etableres støjafskærmning udover hvad, der er nødvendigt for at overholde grænseværdierne.
- 9.6 Støjafskærmning må kun foretages i delområde B langs de dele af lokalplanområdets afgrænsning, som er vist på kortbilag 7.
- 9.7 Støjafskærmning må højst være 3 meter over terræn, afskærmningen skal begrønnes, og den skal indgå i beplantningsbælte.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.8 Tag- og overfladevand skal nedsives - herunder ved brug af faskiner - hvis det kan ske uden risiko for grundvandet og ulemper for naboer.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

Miljøstyrelsens støjkortlægning viser, at støjen fra Frederiksborgvej kan overstige den vejledende grænseværdi på 63 dB for kontor- og serviceerhverv. Derfor åbner lokalplanen mulighed for, at bygningerne kan skærmes mod vejstøjen.

Niveauet for vejstøj indendøre reguleres ikke i bygningsreglementet, når det gælder kontor- og serviceerhverv. Derfor stiller lokalplanen ikke krav til dokumentation for støjniveauet indendøre ved ibrugtagningstilladelse.

Der er ikke offentlig regnvandsafledning fra lokalplanområdet, og det er derfor nødvendigt, at regnvandet nedsives lokalt.

§10 AFLYSNINGER

SERVITUTTER

10.1 Lokalplanen aflyser ingen servitutter.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

VEJADGANG

11.1 Inden ibrugtagning af Dyskærgaard til ændret anvendelse skal der være etableret vejadgang til delområde B fra Brovej, såfremt der ikke kan opnås tilladelse til at fastholde vejadgangen fra Frederiksborgvej.

PARKERING OG OPHOLDSAREALER

11.2 Inden ibrugtagning af Dyskærgaard til ændret anvendelse skal parkeringspladser til biler i felt P1 og parkeringspladser til cykler være etableret.

FORSYNING

11.3 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet vand- og elforsyning.

§12 BONUSVIRKNING

12.1 I henhold til planlovens § 15, stk. 4, tillægges lokalplanen bonusvirkning for bestemmelser vedrørende delområde B. Bonusvirkningen omfatter bestemmelserne i § 3 om lokalplanområdets anvendelse, § 4 om udstykning, § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold, § 6 om bebyggelsens omfang og placering, § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden, § 8 om ubebyggede arealer og § 9 om renovation og særlige miljøhensyn. Disse bestemmelser med kortbilag erstatter behov for landzonetilladelser efter planlovens §

35, stk. 1.

- 12.2 Lokalplanen tillægges kun bonusvirkning for bestemmelser vedrørende delområde A, som angår anlæg af ny vejadgang fra Brovej til Dyskærgaard i delområde B.

§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 byggeloven 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 plan-data.dk.

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 14.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Byrådet, den 27. april 2022.

Tomas Breddam
Borgmester

/

Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

Bolig- og Planstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) men ligger ikke inden for indvindingsoplande uden for OSD, borningsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller følsomme indvindingsområder. Inden for OSD må der ikke planlægges for anvendelser, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Statens vejledning for kommunernes grundvandsplanlægning fra 2016 indeholder en liste over virksomheder og anlæg, som forventes af medføre væsentlig fare for forurening af grundvandet. Naturområde, jordbrugsområde, øvrige ferie- og fritidsformål samt kontor- og serviceerhverv og tilknyttede ikke-intensive aktiviteter, som lokalplan 704 åbner mulighed for, er ikke anvendelser, der fremgår på denne liste.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger i landzone og knapt 300 meter fra Roskilde Fjord og dermed inden for kystnærhedszonen. Naturgenopretning og ny adgang for offentligheden til et område ved fjorden, samt formidling af naturen i de eksisterende bygninger, er den planlægningsmæssige begrundelse for ny planlægning for området. Planlægningen fremmer dermed de natur- og friluftsmæssige interesser samt offentlighedens adgang til kystlandskabet.

Lokalplanen forventes at have meget begrænset visuel indvirkning på omgivelserne, eftersom det ikke er tilladt at opføre nyt byggeri, men alene at ombygge eksisterende. Undtaget er en lille 100 m² tilbygning i 1 etage, som ikke kan ses fra fjorden.

Den mindre tilbygning må opføres mellem hovedhus og udlænger, og binder derved bygningerne sammen. Højden på tilbygningen må ikke være mere end 4 meter. Tilbygningen skal placeres i gårdbebyggelsens nordøstlige hjørne bag træærken nord for stien til fugletårnet.

Hovedhuset må ikke nedrives, bygges om eller tilbygges. Udlænger må ombygges, men ikke nedrives og genopføres. Der må ikke opføres tilbygninger til udlængerne. Taghøjden og taghældningen ud mod det åbne land fastholdes som eksisterende, med undtagelse af vestlængen, hvor facadehøjden må øges til 7 meter og derved en ændret taghældning. Mod gårdrummet må alle tre udlængers facadehøjde øges til 7 m, dette vil dog ikke påvirke det visuelle udtryk set fra fjorden eller det åbne land omkring gården.

Lokalplanen fastsætter ikke detaljerede bestemmelser for beplantning og bebyggelse i delområde A - det kommende naturområde, eftersom det er tanken, at naturen delvist selv skal indfinde sig, når



Fig.14. Dyskærsgaard set fra fjordlandskabet. Fotografiet øverst viser gårdbebyggelsen, som den ser ud ved lokalplanens udarbejdelse. Illustrationen nederst viser bebyggelsen efter omdannelse. © Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

dræn afbrydes. Skovrejsning udelukkes dog, og der åbnes kun mulighed for småbygninger og mindre, simple konstruktioner og anlæg, som f.eks. shelters, fugletårne og bålhytter. Disse bygninger og anlæg kan kun etableres, hvis Roskilde Kommune giver en landzonetilladelse. Kommunen vurderer derfor, at også den fremtidige anvendelse af naturområdet vil have begrænset visuel indvirkning på omgivelserne.

NATURBESKYTTELSE

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen kan skade de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder),
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet er nabo til Natura 2000-området Roskilde Fjord. Roskilde Kommune har registreret spidssnudet frø i ét af områdets vandhuller. Stor vandsalamander findes i nærheden af lokalplanområdet. Både spidssnudet frø og stor vandsalamander er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer, at et naturgenopretningsprojekt kan gavne begge arter. Der er observeret flagermus i området. Flagermus er ligeledes omfattet af habitatdirektivets bilag IV, for så vidt angår yngle og overvintringsområder. Kommunen vurderer, at flagermusene fouragerer i området, men ikke yngler eller overvintrer her, da der ikke er egnede ynglesteder. Kommunen vurderer, at naturgenopretningsprojektet og den ombygning og anlæg som lokalplanen ikke påvirker flagermusenes fourageringsmuligheder.

Inden for lokalplanområdet findes tre små søer og en mose, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Her må tilstanden ikke ændres. Søerne og mosen ligger inden for lokalplanens delområde A, som udpeges til rekreativt naturområde. Lokalplanen vurderes derfor ikke at være i strid med naturbeskyttelsen.

Den nordlige og sydligste del af lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Den sydlige del af området ligger inden for skovbyggelinjer. De omfattede arealer ligger i delområde A - det kommende rekreative naturområde. Roskilde Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke åbner mulighed for en anvendelse i strid med reglerne for strandbeskyttelseslinje og skovbyggelinjer (se nærmere under afsnittet "Tilladelse fra andre myndigheder").

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 sam-

les i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019 - herunder i kommuneplantillæg 5, som udarbejdes i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 704.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet uden for Roskilde-byfingren i det øvrige hovedstadsområde. Her må byudvikling kun have lokal karakter. Lokalplan 704 åbner mulighed for 3.000 m² etageareal på Dyskærsgaard, hvoraf højst 1.500 m² må anvendes til intensive formål som kontor- og servicefunktioner. Resten af lokalplanområdet udlægges til naturområde, landbrug og øvrige ferie- og fritidsformål. Roskilde Kommune vurderer, at der ikke er tale om egentlig byudvikling.

Frederiksborgvej er udpeget som eksisterende overordnet vej i fingerplanen. Vejen er også udpeget som transport/pendlercykelsti og som overordnet rekreativ sti. Den kommunale planlægning skal sikre arealreservation til vej og sti. Selve Frederiksborgvej ligger uden for lokalplanområdet, og lokalplanen er derfor uden betydning for arealreservationerne.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.LB.1. Det skyldes dels anvendelsen af lokalplanområdet til naturområde og kontor- og serviceerhverv, dels rammebestemmelsernes krav om, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanlægning.

Derfor er tillæg 5 til kommuneplan 2019 udarbejdet sammen med lokalplan 704. Tillægget udpeger to nye rammeområder: Rammeområde 2.LB.2 - Veddelev Naturområde, som må anvendes til natur, landbrug samt øvrige ferie- og fritidsaktiviteter, og 2.EL.1 - Dyskærsgaard, som må anvendes til kontor- og serviceerhverv samt ikke-intensive aktiviteter.

Som følge af udpegningen af rammeområde 2.LB.2 deles rammeområde 2.LB.1 op i to adskilte dele. Den nordlige del beholder rammenummer 2.LB.1, mens den sydlige del får et nyt nummer - 2.LB.3. Rammebestemmelserne i de to rammeområder er de samme som hidtil i rammeområde 2.LB.1.

Veddelev Bygade 58 og 64B overføres fra rammeområde 2.LB.1 til rammeområde 2.B.16 for Veddelev landsby. Det samme gælder den østligste del af Veddelev Bygade 28 og 30. Dermed bliver rammeområdet sammenfaldende med det område, som er omfattet af lokalplan 179 for landsbyen. Jordbrug tilføjes som en mulig anvendelse inden for rammeområde.

KULTURMILJØER OG INDSIGTSKILER TIL DOMKIRKEN

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et kulturmiljø udpeget i kommuneplanen. Området ligger heller ikke inden for indsigtskiler eller sigtelinjer til Roskilde Domkirke.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært, og ikke-stationsnære områder må ikke udnyttes til kontorvirksomheder større end 1.500 m² etageareal.

Lokalplan 704 og tillæg 5 til kommuneplanen åbner mulighed for 3.000 m² etageareal på Dyskærgaard. Højest 1.500 m² etageareal må udnyttes til kontor- og serviceerhverv, mens de resterende 1.500 m² etageareal skal udnyttes til ikke-intensive funktioner, for så vidt angår arbejdspladstæthed og besøgs mønstre.

PARKERINGSNORM

Lokalplanområdet ligger i Roskilde Nord, og parkeringsnormen er i overensstemmelse med de generelle rammer for dette område.

PRODUKTIONSERHVERV

Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af forurenende virksomheder. Derfor er der ingen risiko for at udlægge følsomme anvendelser tæt på forurenende virksomheder.

RÆKKEFØLGEPLAN

Lokalplanområdet omfatter ikke byudvikling af regional betydning og er derfor ikke omfattet af kravet om rækkefølgeplanlægning.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er ved lokalplan 704's udarbejdelse ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

SERVITUTTER

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 5 og lokalplan 704 er der lavet en servitutredegørelse. Redegørelsen fastlægger at der ikke er tinglyste servitutter i strid med lokalplanens formål.

Der skal dog gøres opmærksom på at Servitut 25732-18 af 6. december 1972 fastsætter en adgangsbegrænsning til Dyskærgaard. Adgangen til gården fra Frederiksborgvej skal godkendes af Vejdirektoratet, hvis anvendelsen af gården ændres. Frederiksborgvej er statsvej, og Vejdirektoratet er myndighed. Adgangsbegrænsninger betyder, at der ikke må etableres nye adgange eller foretages ændringer i eksisterende adgange - hverken fysisk eller anvendelsen heraf. Vejdirektoratet har tilkendegivet, at der ikke kan gives tilladelse til vejadgang fra Frederiksborgvej, hvis Dyskærgaard anvendes til kontor- og serviceerhverv, som lokalplan 704 åbner mulighed for. Lokalplanen fastsætter derfor mulighed for ny vejadgang fra Brovej.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst seks servitutter på matrikelnummer 4a af Veddelev By, Himmelev. De fleste af disse servitutter er uden betydning for lokalplanen.

Servitut 9920-18 af 29. maj 1972 fastsætter en byggelinje 20 meter fra midten af Frederiksborgvej. Der må ikke placeres blivende anlæg indenfor byggelinjen uden tilladelse fra Vejdirektoratet. Afstanden kan øges med et højdetillæg.

Servitut 25732-18 af 6. december 1972 fastsætter en adgangsbe-grænsning til Dyskærgaard. Adgangen til gården fra Frederiksborgvej skal godkendes af Vejdirektoratet, hvis anvendelsen af gården ændres. Vejdirektoratet har tilkendegivet, at der ikke kan gives tilladelse til vejadgang fra Frederiksborgvej, hvis Dyskærgaard anvendes til kontor- og serviceerhverv, som lokalplan 704 åbner mulighed for. Lokalplanen fastsætter derfor mulighed for ny vejadgang fra Brovej.

Servitut 1006639546 af 19. august 2015 tinglyser placering af fjernvarmeledning langs Frederiksborgvej. Servituten fastsætter forbud mod beplantning med videre i et bælte på 2,5 meter omkring ledningen.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst ni servitutter på matrikelnumrene 3h og 13a af Veddelev By, Himmelev. Nogle af disse servitutter er uden betydning for lokalplanen.

Servitutterne 9920-18 af 29. maj 1972 og 25732-18 af 6. december 1972 er tinglyst på de to matrikler lige som på matrikelnummer 4a. Der er ved lokalplanens udarbejdelse markoverkørsel fra Frederiksborgvej. Ændret anvendelse af denne overkørsel forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet.

Servitut 13145-18 af 30. september 1981 tinglyser placering af transformerstationer og elkabler langs Brovej og Frederiksborgvej og uden om ejendommene Brovej 17-31.

Servitut 4548-18 af 14. januar 2002 tinglyser placering af afløbsledninger langs Brovej, Frederiksborgvej og uden om ejendommene langs Brovej. Servitутten fastsætter forbud mod beplantning med videre i et bælte 2 meter fra ledningen.

Servitut 1003857044 af 12. september 2012 tinglyser placering af kabler langs Frederiksborgvej. Servitутten fastsætter forbud mod beplantning med videre i et bælte 1 meter fra ledningen.

Servitut 1006422808 af 28. maj 2015 tinglyser placering af fjernvarmeledning langs Frederiksborgvej. Servitутten fastsætter forbud mod beplantning med videre i et bælte 2,5 meter fra ledningen.

Servitut 25757-18 af 2. juni 2008 tinglyser vilkår for landzonetilladelse til etablering af sø.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst tretten servitutter på matrikelnummer 3s af Veddelev By, Himmelev, hvoraf de fem vedrører forhold uden betydning for matriklen.

Servitut 4920-18 af 29. maj 1972 fastsætter en byggelinje 20 meter fra midten af Frederiksborgvej. Der må ikke placeres blivende anlæg indenfor byggelinjen uden tilladelse fra Vejdirektoratet. Afstanden kan øges med et højdetillæg.

Servitut 25732-18 af 6. december 1972 er tinglyst på matriklen lige som på matrikelnummer 4a. Der er ved lokalplanens udarbejdelse markoverkørsel fra Frederiksborgvej. Ændret anvendelse af denne overkørsel forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet.

Servitut 105649-18 af 31. august 1994 tinglyser placering af kabler langs skellet mod Baunehøjvej 4.

Servitut 1797-18 af 9. januar 2002 fastsætter færdselsret til indkørsel hen over matrikelnummer 3s. Servitutten fastsætter også brugsret til et grønt bælte med opsigelsesret på 30 år. Lokalplan 704 fastsætter ikke bestemmelser, som hindrer færdsels- og brugsret.

Servitut 4549-18 af 14. januar 2002 tinglyser placering af afløbsledning. Servitutten fastsætter forbud mod beplantning med videre i et bælte 2 meter fra ledningen.

Servitut 1006276562 af 15. april 2015 tinglyser placering af fjernvarmeledning langs Frederiksborgvej. Beplantning med videre forbydes i et bælte 2,5 meter fra ledningen.

Servitut 1006862500 af 10. november fastsætter vilkår for landzone-tilladelse til anlæg af to søer for padder.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst seks servitutter på matrikelnummer 11t af Veddelev By, Himmelev, hvoraf de fem vedrører forhold uden betydning for lokalplanen.

Servitut 107156-18 af 15. september 1994 tinglyser placering af telekabler langs matriklens nordlige skel.

Servitut 10571-18 af 16. maj 1973 fastsætter bestemmelser om bygningshøjde og afstand til skel.

Servitut 10260-18 af 10. august 1982 tinglyser placering af telefonkabler langs Baunehøjvej.

Servitut 8713-18 af 8. juli 1082 tinglyser placering af elkabler langs Baunehøjvej.

Servitut 4550-18 af 14. januar 2002 tinglyser placering af afløbsledning tværs over matriklen fra syd til nord.

Servitut 5546-18 af 21. maj 1968 tinglyser placering af kabler langs matriklens nordskel.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den planlagte anvendelse af lokalplanområdet er uden betydning for nabokommunerne.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanen åbner mulighed for et offentlig tilgængeligt naturområde øst for Veddelev og for indretningen af Dyskærsgaard til 3.000 m² etageareal - herunder 1.500 m² kontor- og serviceerhverv og 1.500 m² ikke-intensive anvendelser.

Den nye anvendelse af lokalplanområdet medfører en begrænset stigning af trafikken til og fra området. Der er buslinjer med stoppesteder på både Frederiksborgvej og Veddelev Bygade. Derfor er der ikke behov for nye kollektive trafikale anlæg.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er ikke vejadgang til det kommende naturområde ved lokalplanens udarbejdelse. Der er vejadgang til Dyskærsgaard fra Frederiksborgvej, men Vejdirektoratet har tilkendegivet, at de ikke vil tillade vejadgang fra Frederiksborgvej, når anvendelsen af gården ændres.

For at sikre en vejadgang til lokalplanområdet og Dyskærsgaard, åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres vejadgang til både naturområdet og Dyskærsgaard fra Brovej. Den nye vejadgang forudsætter dispensation til gennembrydning af beskyttet dige (se "Tilladelser fra andre myndigheder") og Roskilde Kommunes tilladelse til ny overkørsel til Brovej. Den viste placering på kortbilag 5 er principiel. Landskabets bevægelser og naturværdierne vil indgå i overvejelserne, når det konkrete vejprojekt udformes.

Langs Brovej løber en afløbsledning og et kabel fra transformerstation ved Frederiksborgvej. Ledning og kabel er tinglyste, og en overkørsel til Brovej forudsætter tilladelse fra de påtaleberettigede.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanen åbner mulighed for en anvendelse af lokalplanområdet, som er uden betydning for Roskilde Kommunes skolekapacitet.

FORSYNINGSPPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmemforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmemforsyning (fjernvarme og naturgas). Varmeforsyning forudsætter derfor alternative energikilder såsom jordvarme og varmepumper.

KLOAKERING

Lokalplanområdet ligger uden for det område, som er omfattet af Roskilde Kommunes spildevandsplanlægning.

Lokalplanområdet er ikke tilsluttet offentlig spildevandsledning. Der forventes tilslutning i 2022-23 til ledning fra Risø til Roskilde. Regnvand forventes udledt til Roskilde Fjord ad eksisterende udløbsledning (drænledning) efter tilstrækkelig rensning.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Risø eller fra FORS Hornsherred, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til en af ovennævnte vandforsyninger.

ELFORSYNING

Energinet Danmark ejer det danske el-transmissionsnet. Som forbruger kan man frit vælge leverandør.

TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefon, er placeret ved Højagergård i Veddelev, ved Stryhns i Himmelev og ved Risø på Frederiksborgvej.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Her må der som hovedregel ikke foretages ændringer i den eksisterende tilstand. Ændringer forudsætter Kystdirektoratets godkendelse.

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjer. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende inden for skovbyggelinjer, uden at staten reducerer linjerne, eller Roskilde Kommune vurderer, at der kan gives dispensation.

For mosen og de tre søer inden for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, gælder det, at tilstanden ikke må ændres.

For de to diger inden for området, som er omfattet af museumslovens § 29a, gælder det, at tilstanden ikke må ændres. Roskilde Kommune kan dog give dispensation til gennembrydning af et dige til f.eks. en vejgennemførelse.

For de to fredede fortidsminder, hvis beskyttelseslinjer rækker ind over det vestlige hjørne af lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18. Her gælder der forbud mod terrænændringer, herunder skovrejsning, tilplantning af juletræer og lignende. Forbuddet gælder også midlertidige forhold, som eksempelvis opstillinger, deponier, nedgravning af kabler og lignende. Naturbeskyttelseslovens § 18 hører under Miljøstyrelsen og forvaltes af kommunerne. Roskilde Kommune har i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 18. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i forhold til kommunens afgørelser.

Ændres anvendelsen af Dyskærgaard, forudsætter det tilladelse fra Vejdirektoratet til at anvende vejadgang fra Frederiksborgvej.

Frederiksborgvej er statsvej, og Vejdirektoratet er myndighed. Adgangsbegrænsninger betyder, at der ikke må etableres nye adgange eller foretages ændringer i eksisterende adgange - hverken fysisk eller anvendelsen heraf.

Udstykning inden for lokalplanens delområde B forudsætter landzonetilladelse, medmindre udstykningen sker som arealoverførsel til en anden landbrugsejendom. Det samme gælder i øvrigt alle tiltag, som kræver landzonetilladelse og ikke er omfattet af lokalplanens bonusvirkning (se § 12).



Fig.15. På Miljøstyrelsens støjkortlægning ses den anslåede udbredelse af støj fra Frederiksborgvej. Det fremgår på kortudsnittet, at dele af lokalplanområdet forventes at være belastet af støj på mere end 63 dB (orange), som er miljøstyrelsen vejledende grænseværdi for kontor- og serviceerhverv. © Miljøstyrelsen.

KULTURHISTORIE

EKSISTERENDE GÅRDBEBYGGELSE

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende gård, Dyskærgaard,

som repræsenterer dansk landbokultur. Gården er ikke fredet men hovedbygningen udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen.

JORDFASTE FORTIDMINDER

Der findes to fredede fortidsminder, hvis beskyttelseslinjer rækker ind over det vestlige hjørne af lokalplanområdet. Området er ikke udpeget som kulturarvsareal.

DIGER

Der løber et beskyttet dige langs skel mellem matrikelnumrene 3s og 11t samt mellem skel af matrikelnumrene 4a og 13. En ændret anvendelse af Dyskærgaard forudsætter, at der etableres ny vejadgang til gården fra Brovej. Vejadgangen medfører, at diget mellem matrikelnumrene 4a og 13 skal gennembrydes.

Slots- og Kulturstyrelsens digevejledning fastslår, at der som hovedregel bør gives tilladelse til gennembrydninger til gennemkørsel. Tilladelse til gennembrydning forudsætter, at Roskilde Kommune dispenserer fra Museumsloven.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

TRAFIKSTØJ

Miljøstyrelsen støjkortlægning viser, at støjen fra Frederiksborgvej kan overstige 63 dB ved Dyskærgaard. 63 dB er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for kontorformål. Det nye plangrundlag åbner mulighed for, at gården anvendes til kontor- og serviceerhverv.

Kontorformål er ikke en støjfølsom anvendelse, og der er derfor ikke pligt til at sikre støjafskærmning i lokalplanen i henhold til planlovens § 15a, der nedbringer støjbelastningen til højst 63 dB. Plangrundlaget åbner derfor mulighed for støjafskærmning men stiller ikke krav om det.

Støjkortlægningen viser en anslået støjbelastning på 55 dB eller mere på dele af planområdet, som kan ændre anvendelse fra landbrug til offentligt tilgængeligt naturområde. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for rekreative områder er 53 dB.

Det fremgår af styrelsen vejledning, at denne grænseværdi gælder for sommerhusområder og lignende og fredede naturområder og lignende. Det nye naturområde er ikke fredet areal, og plangrundlaget stiller derfor ikke krav om støjafskærmning.

JORDFORURENING

Der er hverken kortlagt jordforurening på V1- eller V2-niveau inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret.

MILJØSCREENING

På baggrund af "screening" af forslag til lokalplan 704 og kommuneplantillæg 5 er det Roskilde Kommunes vurdering, at der ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af forslagene.

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 2020

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

Kortbilag 8 - Skitser til ydre facader

Kortbilag 8 - Skitser til indre facader



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2020

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning

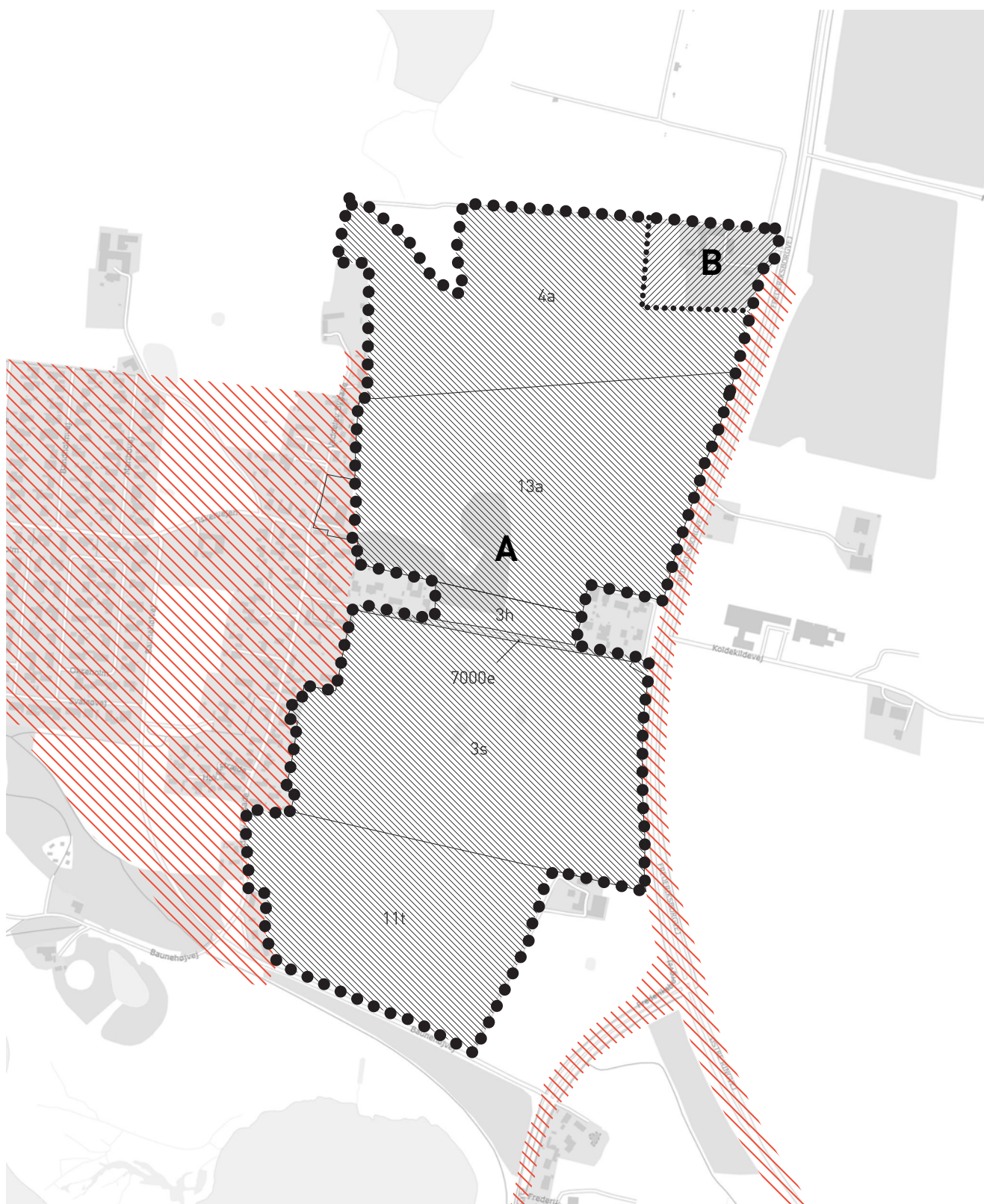
Signaturforklaring

- ## Bilag



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

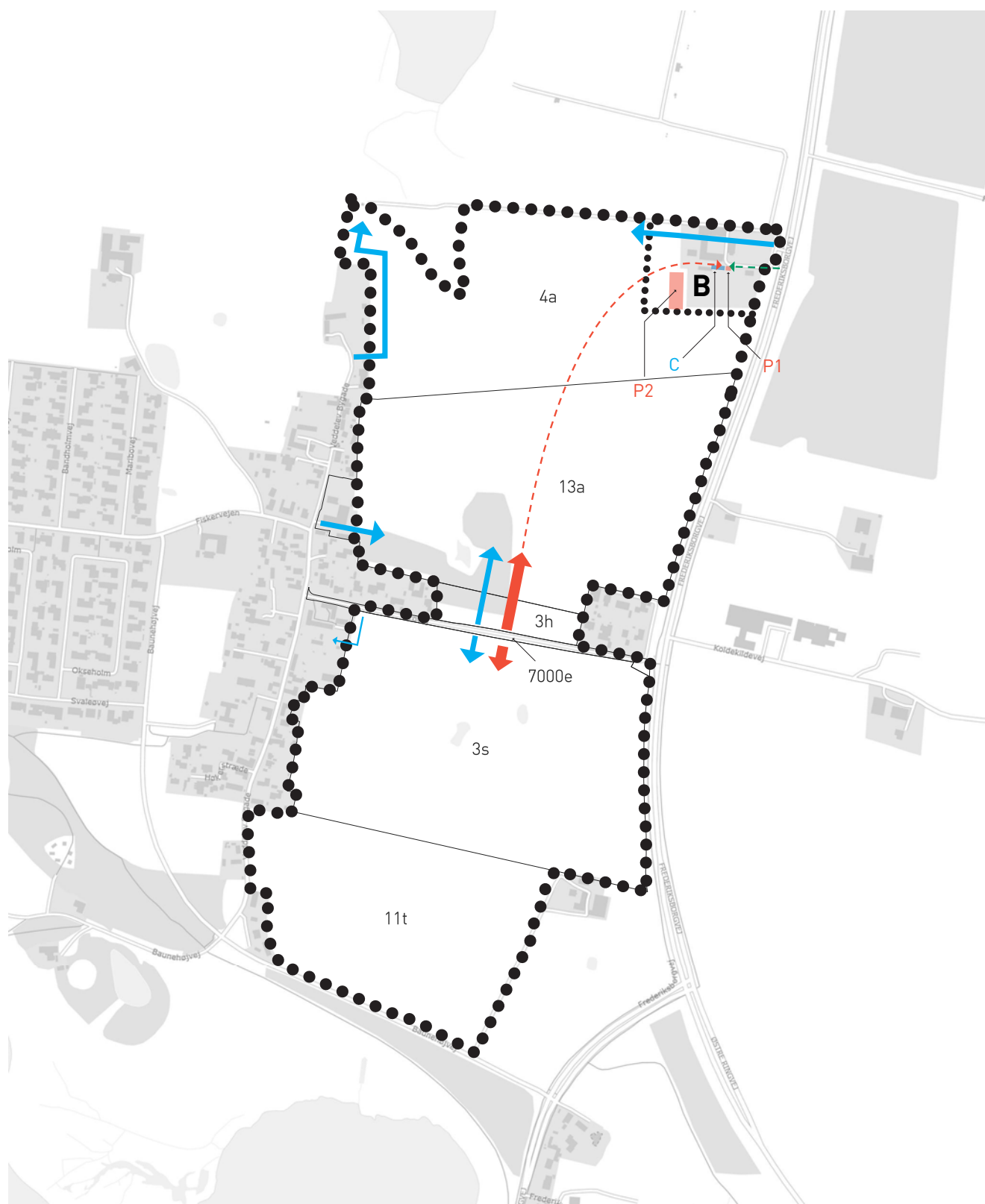
Signaturforklaring



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

- Lokalplanaafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- ▨ A Delområde A
- ▨ B Delområde B
- Matrikelskel
- 4a Matrikelnummer
- ▨ Byzone



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

- Lokalplanaforgrænsning
- Delområde B
- ➔ Vejadgang
- - - - - Vejadgang til delområde B fra Brovej
- - - - - Vejadgang, som ophører ved ændret anvendelse af Dyskærgaard.

- Parkeringspladser til biler
- Parkeringspladser til cykler
- ➔ Stiadgang
- ➔ Tinglyst vejadgang til Brovej 2-4

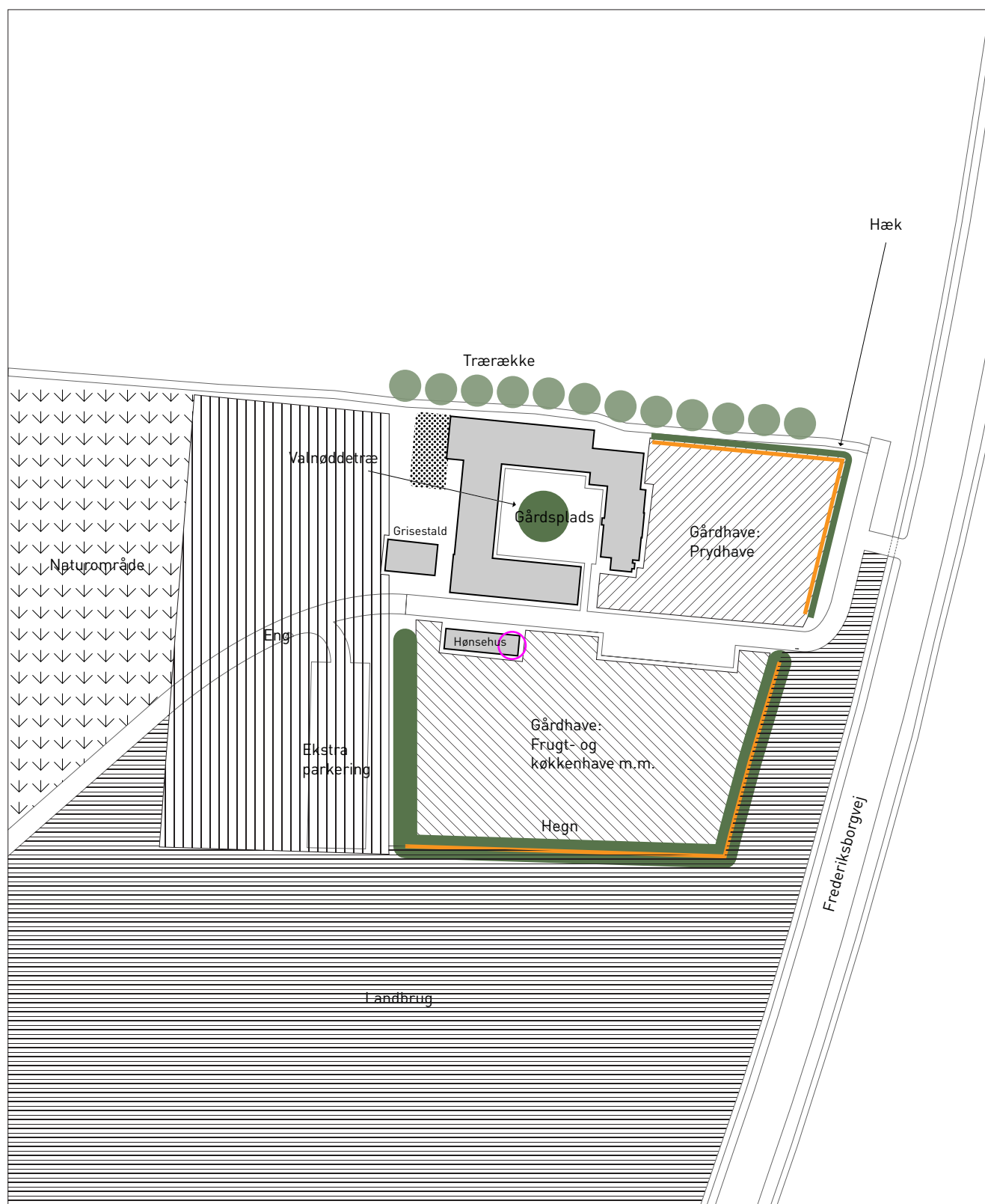
De viste placeringer af vej- eller stiadgange er vejledende. Vejadgang til Brovej 2-4 fastsættes i servitut - ikke i lokalplanbestemmelser.



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING, DELOMRÅDE B

Signaturforklaring

- Bygning, som ikke kan genopføres ved nedrivning
- Veje, stier og parkering
- Byggefelt
- Bevaringsværdigt hovedhus



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER, DELOMRÅDE B

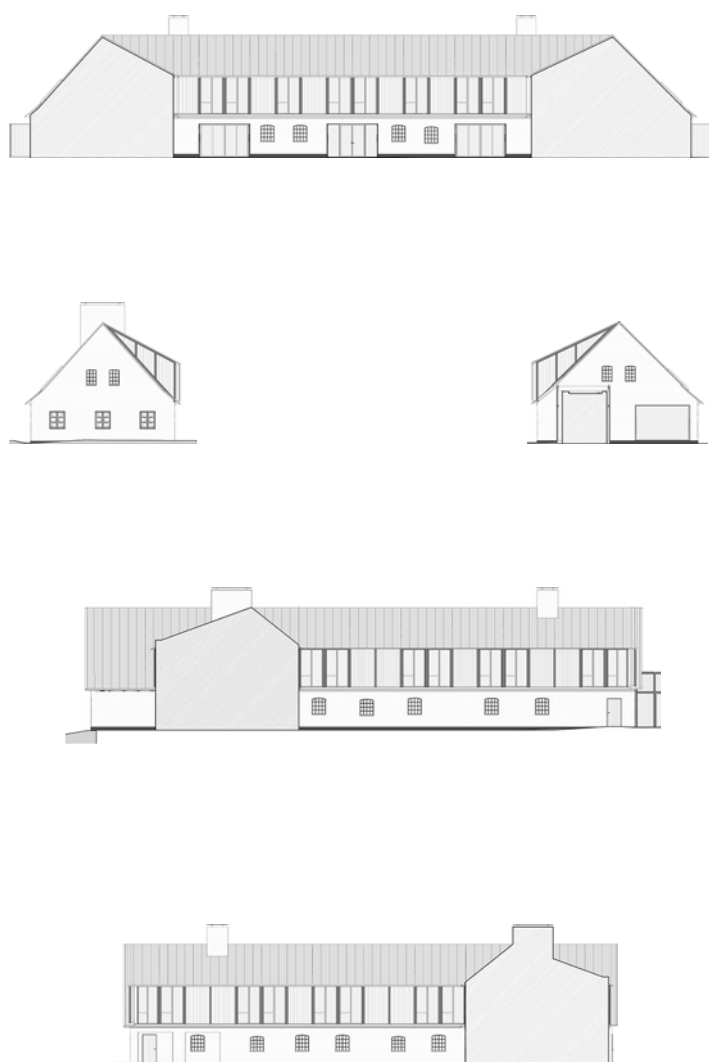
Signaturforklaring

Bygning	Bevaringsv. valnøddetræ	Støjfaskærmning	Eng
Veje, stier og parkering	Beplantningsbælte eller plantebælte	Mulig affaldsopbevaring	Terrænregulering +/- 1 meter
Trærække	Hæk eller beplantningsbælte	Prydhave	Naturområde
		Frugt- og køkkenhave m.m.	Jordbrug



BILAG 8 - SKITSER TIL YDRE FACADER, DELOMRÅDE B

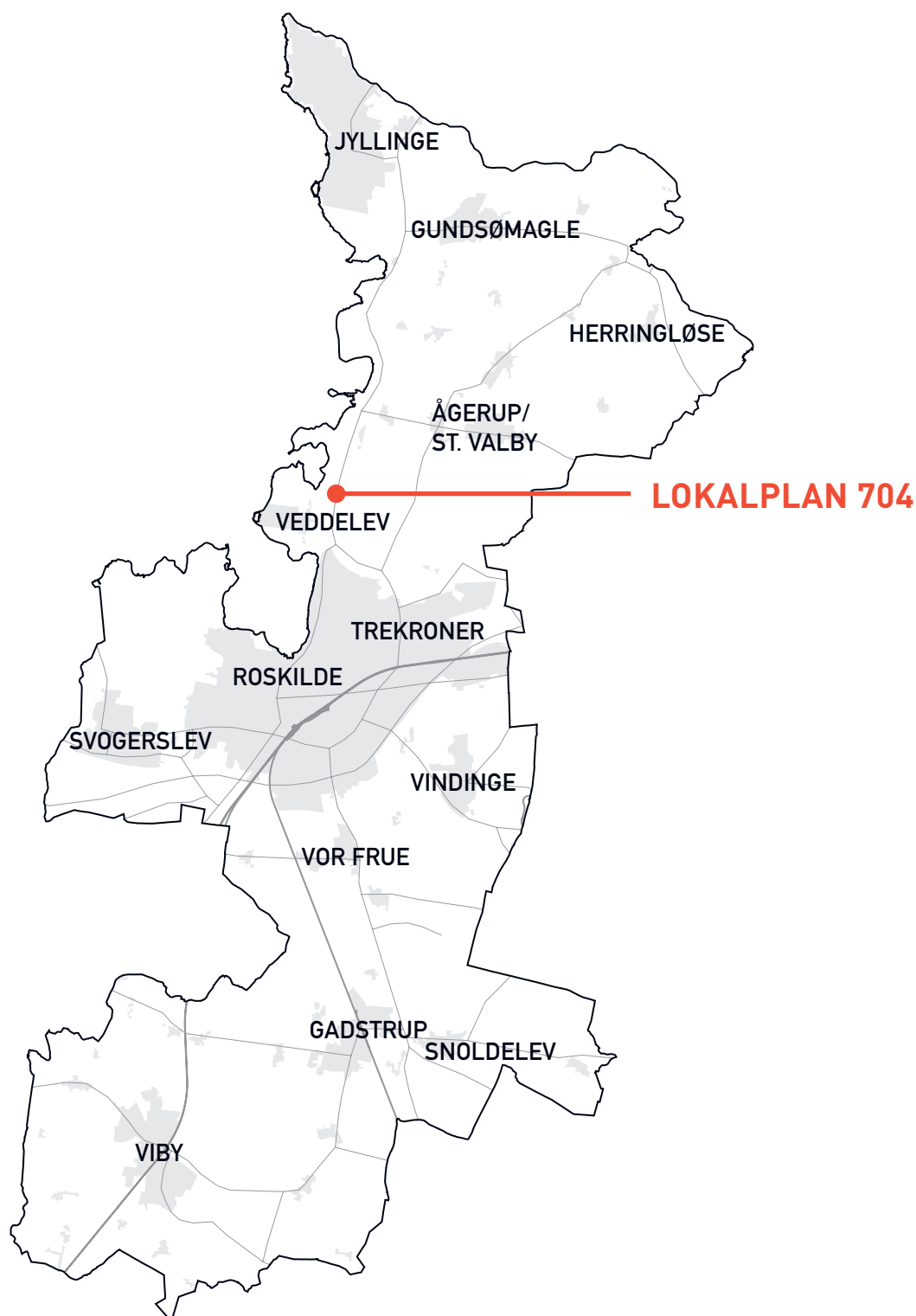
Bebyggelsens facader ud mod omgivelserne.
Rækkefølge oppefra og ned: Sydfacade, vestfacade og nordfacade. Østfacaden på det eksisterende stuehus bevarer.



BILAG 8 - SKITSER TIL INDRE FACADER, DELOMRÅDE B

Bebyggelsens facader ind mod gården.

Rækkefølge oppefra og ned: Østfacade, østfacader på gavle (syd til venstre, nord til højre), sydfacade og nordfacade. Vestfacaden på det eksisterende stuehus bevarer.



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk