

HYRDEHØJ STADION

TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 600



LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

10. september 2024

12. september - 10. oktober 2024

5. november 2025

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Offentlig høring

Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling, endelig vedtagelse

INDHOLD

INDLEDNING	4
Generelt om lokalplaner	5
Introduktion til lokalplanen	8
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	10
§1 Formål	11
§2 Område og zonestatus	11
§3 Anvendelse	11
§4 Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
§5 Bebyggelsens omfang og placering	12
§6 Aflysninger	13
§7 Lokalplanens retsvirkninger	14
§78 Vedtagelsespåtegning	14
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	15
Statslig planlægning	15
Kommuneplan 2019	15
Gældende lokalplan og servitutter	15
Miljømæssige forhold	16
Planlægning ift. nabokommuner	17
Tilladelser fra andre myndigheder	17
Kulturhistorie	17
KORTBILAG	18
Kortbilag 1	19

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 Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til bygronomstilling@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 borgerservicecentre 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.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Roskilde Kommune afholdt i 2021 i tæt samarbejde med Boligselskabet Sjælland en arkitektkonkurrence om en byudvikling af bydelen syd for Holbækvej, Roskilde Sydvest. Vinderforslaget "Byens Haver" af Team Cornelius Vöge indebærer bl.a., at der gennem bydelen udvikles en ny "haveforbindelse" fra bydelens eksisterende park "Hullet" til Hyrdehøj Skoven.

En del af udviklingen af den nye haveforbindelse indebærer, at der nedlægges seks kolonihaver i Haveforeningen Solvang (herefter HF Solvang). Roskilde Byråd traf i februar 2023 afgørelse om at nedlægge de seks kolonihaver under forudsætning af, at den enkelte kolonihaveejer selv kan bestemme, hvornår denne vil fraflytte sin have. En anden forudsætning for nedlæggelsen af de seks kolonihaver er, at der, inden rydningen af grundene, tilvejebringes seks kolonihaver til erstatning for de nedlagte kolonihaver. Roskilde Kommune har til dette formål udpeget et område beliggende ved Hyrdehøj Stadion, hvor de seks erstatningskolonihaver kan anlægges. Kolonihaverne kan her både indgå som del af HF Solvang og ligge som naturlig kant til det nye haveforbindelse.

Udviklingen af den vestlige del af haveforbindelsen kan ske inden for lokalplan 600 Hyrdehøj Stadion, som i dag udlægger områdets anvendelse til rekreativt område. Lokalplanen muliggør dog ikke anlægget af de seks kolonihaver. Tillæg 1 til lokalplan 600 Hyrdehøj Stadion har til formål at muliggøre anlæggelsen af de seks kolonihaver.

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet er beliggende i det sydvestlige Roskilde på kanten af Hyrdehøj Skoven og med HF Solvang, Lysholmskolen, Tjørnegårdsskolen og Børnehuset Hyrdehøj som tætte naboer.

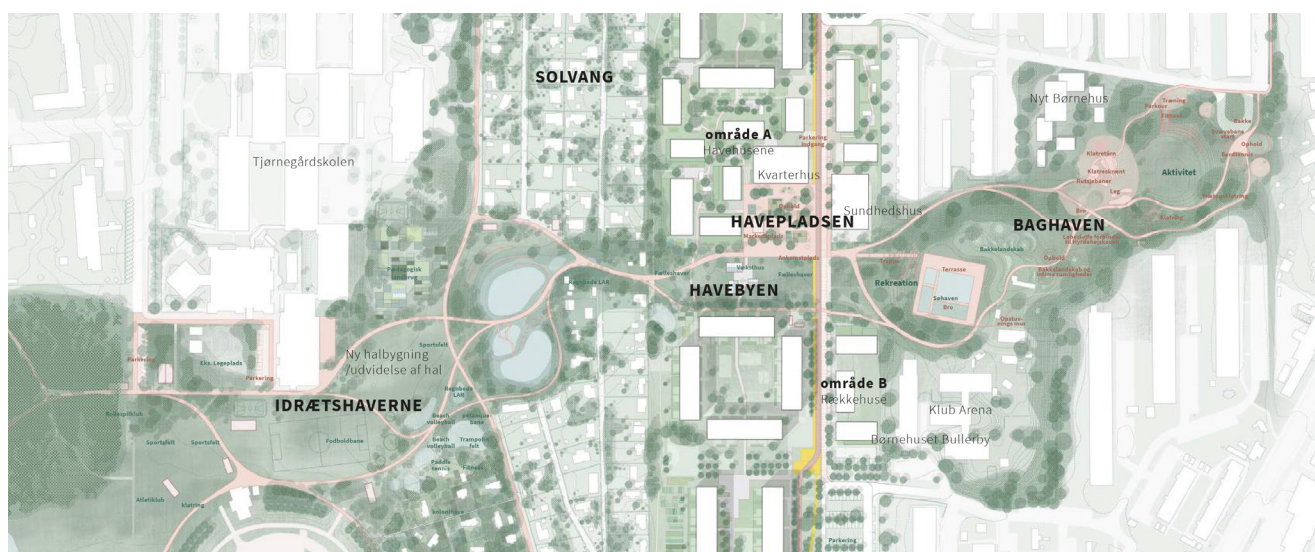


Fig.1. Illustration fra helhedsplan for Byens Haver 2021. Forslaget er siden blevet viderebearbejdet med bl.a. ændret placering af de nye kolonihaver.
© Cornelius Vöge - Atelier for arkitektur, MASU Planning og Gründl Haahr Arkitekter.



Fig.2. Afgrænsning af lokalplan 600 Hyrdehøj Stadion med udvalgte funktioner og fremtidig placering af de seks kolonihaver. Luftfoto 2023 @SDFE

Lokalplanområdet er i dag anlagt som rekreativt område med en række anlæg som atletikstadion, kuglestøderbane, bueskydningsanlæg, fodboldbane og dyrkningshaver samt parkeringspladser ved indgang til stadion og bueskydningsanlæg.

Området, hvor de seks kolonihaver anlægges, ligger i dag ubenyttet det meste af tiden. En del af området ligger på den tidligere kuglestøder- og atletikbane, mens den øvrige del ligger i et selvgroet læhegn syd for kuglestøderbanen. En del af den tidligere atletikbane er asfalteret. Området skærmes mod syd af en jordvold mod bueskydningsanlægget. Mod vest afgrænses området af en række velvoksne lindetræer mod Hyrdehøj Stadion.

Området er med sin beliggenhed i grønne omgivelser og tætte adgang til HF Solvang velegnet til de seks kolonihaver.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Tillæg 1 til lokalplan 600 skal muliggøre anlægget af seks kolonihaver med vejadgang på den omtalte placering, med samme planmæssige rammer som de øvrige kolonihaver i HF Solvang.

Anlæg af kolonihaverne vil kræve rydning af en del af læbæltet syd for kuglestøderbanen, opbrydning af en del af asfaltbelægningen i området samt anlæg af grusvej ind i området. Lokalplantillægget vil muliggøre dette, men i øvrigt ikke regulere kolonihavebebyggelserne, da det, som for de øvrige kolonihaver i HF Solvangs, reguleres via foreningens vedtægter.

BÆREDYGTIGHED

Almindeligvis udarbejder Roskilde kommune en bæredygtighedsprofil for lokalplanforslag for at synliggøre i hvilken grad lokalplanen bidrager til en bæredygtig udvikling.

Da der er tale om en minimal planændring er der ikke udarbejdet en bæredygtighedsprofil, da ændringen ikke anses for at påvirke miljøparametrene i mærkbar grad.



Fig.3. Skitse af det påtænkte område for de seks kolonihaver. Luftfoto 2023 @SDFE

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

§1 Formål

§3 Anvendelse

§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§10 Aflysninger

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 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 opførelse af seks kolonihavehuse.

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre etableringen af seks nye kolonihaver som del af HF Solvang. De seks kolonihaver etableres som erstatning for de seks kolonihaver, som på sigt nedlægges i forbindelse med udviklingen af haveforbindelsen i byudviklingsprojektet Byens Haver.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr 47a og 47d samt del af 11e Engmarken samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Redegørelse for lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanen har samme afgrænsning som lokalplan 600 - Hyrdehøj Stadion.

§3 ANVENDELSE

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til idrætsformål i form af f.eks udendørs sportsanlæg og sportsthal samt til rekreative formål i form af kolonihaver.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen udvider anvendelsesmulighederne i lokalplan 600 ved at tilføje "rekreative formål i form af kolonihaver". Herved muliggøres anlægget af de seks kolonihaver.

§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

- 4.1 Primær adgangsvej til lokalplanområdet skal ske fra Hyrdehøj, se kortbilag.

Vejadgang til Hyrdehøj Stadion skal ske ved overskørsel markeret 1, mens adgang til faciliteter ved Tjørnegårdsskolen skal ske ved overkørsel markeret 2.

Der er tillige vejadgang til lokalplanområdet fra Ringstedvej via Lille Holbækvej ved overkørsel markeret 3.

Vejadgang til kolonihaverne i lokalplanområdet skal ske fra Ringstedvej via lille Holbækvej ved overkørsel markeret 4.

Vejstrækningen a-aa, som forsyner VEKS syd for lokalplanområdet, befæstes i en bredde på minimum 3 meter. Vejen lukkes for udvedkommende motorkørsel efter overkørsel til parkeringsareal.

Redegørelse for veje, sti- og parkeringsforhold

Vejadgangen til lokalplanområdet bibeholdes gennemgående som i lokalplan 600, mens der tilføjes mulighed for at etablere vejadgang til nyt kolonihaveområde fra Ringstedvej via lille Holbækvej ved overkørsel 4.

§5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BYGGEFELT D

- 5.1 Inden for byggefelt D kan der opføres op til seks kolonihavehuse på hver maks 70 m².

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplantillægget muliggør opførelsen af et kolonihavehus på hver af de seks planlagte havelodder. Placering og omfang af det enkelte hus reguleres af vedtægterne i HF Solvang. Herved giver tillæg 1 til lokalplan 600 de samme planmæssige rammer for de nye kolonihaver som for de øvrige kolonihaver i HF Solvang.

§6 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

6.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan 600 for Hyrdehøj Stadion delvist. Aflysningen omfatter følgende bestemmelser:

- § 3.3 vedr. anvendelsen for delområde 1
- § 5.1 vedr. veje
- Kortbilag 3 - arealanvendelse

Redegørelse for aflysninger

En række bestemmelser i lokalplan 600 aflyses og erstattes af bestemmelser i tillæg 1 til lokalplan 600:

- *§ 3.3 i lokalplan 600 erstattes af § 3.1 i tillæg 1, som udvider anvendelsesmulighederne til også at omfatte kolonihaver.*
- *§ 5.1 i lokalplan 600 erstattes af § 4.1 i tillæg 1, som tilføjer vejadgang til kolonihaverne.*
- *Kortbilag 3 - arealanvendelse i lokalplan 600 erstattes af kortbilag 1 - arealanvendelse i tillæg 1, som tilføjer et byggefelt D til området til kolonihaver. Med tillæg 1 tilføjes hertil i § 5.1 bygningsregulerende bestemmelser for kolonihaverne.*

§7 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 7.1 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.
- 7.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

HANDLEPLIGT

- 7.3 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

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

§8 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 8.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan- og Teknikudvalget den 10. september 2024.

Claus Larsen
 Udvalgsformand
 /
 Martin Holgaard
 Direktør for By, Kultur og Miljø

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

STATSLIG PLANLÆGNING

Staten har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. Da tillægget alene omhandler etablering af kolonihavehuse til erstatning for kolonihavehuse, der nedlægges, anses planændringen ikke for at være i strid med statslige interesser.

Dette gælder hverken i forhold til Fingerplan 2019, grundvandsinteresser, kystnærhedszonen eller Natura 2000 beskyttelsesinteresser. Nærmeste 3 Natura 2000 område er Roskilde Fjord, som ligger 3 kilometer fra lokalplanområdet.

KOMMUNEPLAN 2019

Planændringen sker inden for rammeområde 4.F.2 Tjørnegårdsskolen, idrætsanlæg, der fastlægger den generelle anvendelse af området som "rekreativt område" og den specifikke anvendelse som "større rekreativt område, område til offentlige formål".

KOMMUNEPLANTILLÆG

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende den specifikke anvendelse af området.

Anlægget af kolonihaver vil kræve, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor "koloni- og nyttehaver" tilføjes til den specifikke anvendelse af området, og at rammerne for bebyggelsen specificeres.

Derfor er forslag til kommuneplantillæg fremlagt til offentlig høring sammen med forslaget til lokalplantillægget.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

GÆLDENDE LOKALPLAN

Tillægget knytter sig til den fortsat gældende lokalplan 600 for Hyrdeshøj Stadion. Tillægget tilføjer "koloni- og nyttehaver" til den specifikke anvendelse af området, specificerer rammerne for bebyggelsen og fastlægger adgangsforhold hertil.

Alle øvrige bygnings- og anlægsregulerende bestemmelser i lokalplan 600 fastholdes som hidtil.

SERVITUTTER

Der findes ingen servitutter indenfor lokalplanområdet, som er uforenelige med lokalplanens indhold.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplantillægget, som er af minimal betydning for det eksisterende miljø og omgivelser, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering.

Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til Byudvikling og Grøn Omstilling, Roskilde Kommune.

FORURENING I NABOOMRÅDER

Arealet umiddelbart nord for det planlagte kolonihaveområde er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2, på baggrund af viden om råstofgravning og efterfølgende opfyld med jord og affald.

Byggefeltet for de seks kolonihaver er placeret uden for det forureningskortlagte område, og det er herved Roskilde Kommunes vurdering, at den kortlagte forurening ikke udgør en risiko for de udpegede kolonihaver.



Fig.4. Skitse af det påtænkte område for de seks kolonihaver med kortlagte forurende områder i nærområdet. Luftfoto 2023 @SDFE

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af dette tillæg til lokalplan 600 ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, kræver tilladelse fra Haveforeningen Solvang i henhold til foreningens vedtægter. Herudover kræver byggeriet ikke tilladelser fra andre myndigheder.

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Findes der fortidsminder under jordarbejde på ejendommen, vil de være omfattet af museumsloven §27. Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

KORTBILAG

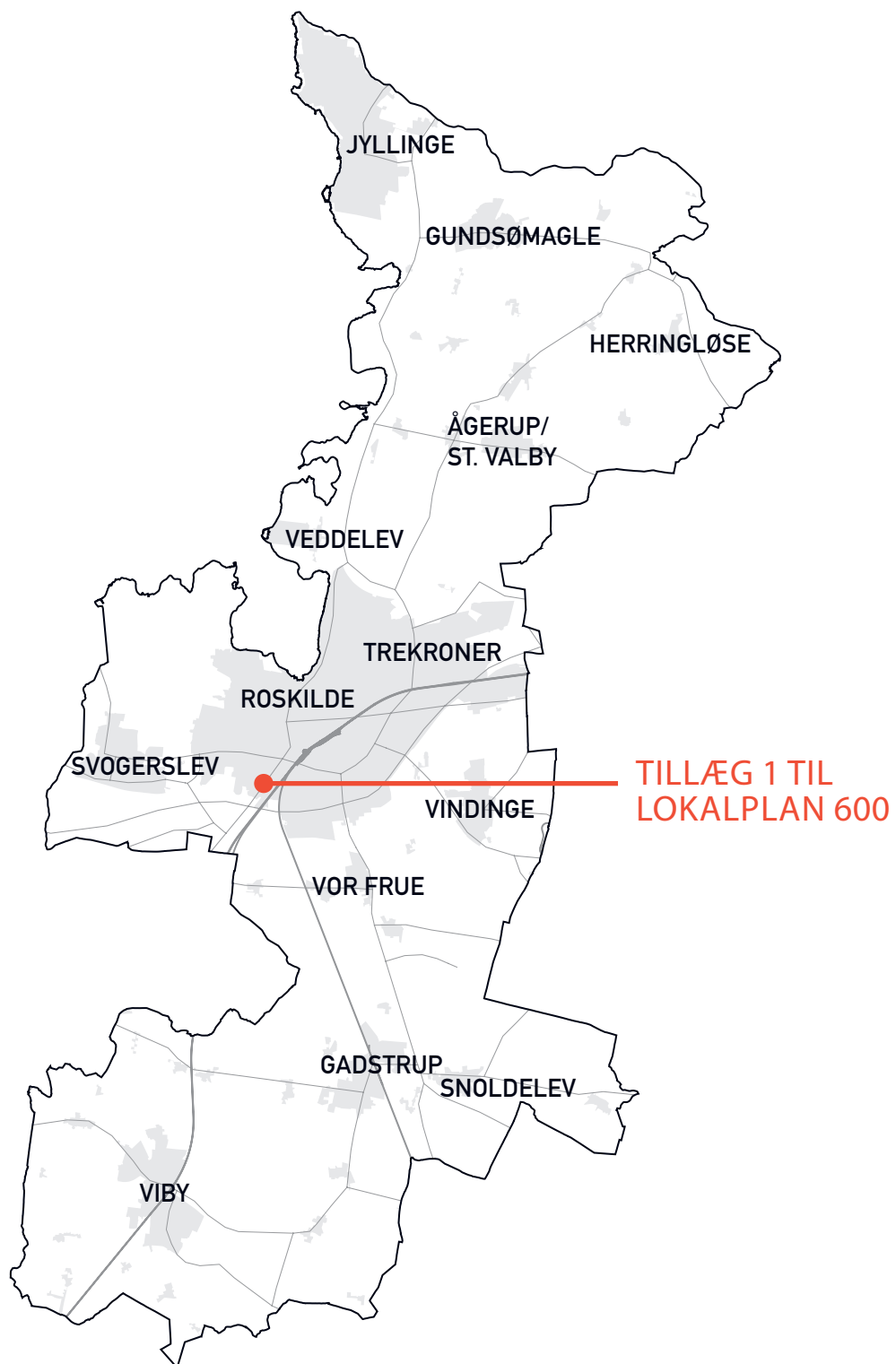
Kortbilag 1 - Arealanvendelse



KORTBILAG 1 - AREALANVENDELSE

Signaturforklaring

 	Lokalplanafræsning		Parkeringsareal		Fredskov
1	Delområde		Vejadgang		Bevaringsværdig beplantning
	Udendørs idrætsanlæg	a aa	Vej		
A	Byggefelt	c cc	Sti		



BYUDVIKLING OG GRØN OMSTILLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

bygronomstilling@roskilde.dk