

DAGINSTITUTION OG RÆKKEHUSE VED VÆREBROVEJ I JYLLINGE



ROSKILDE
KOMMUNE

LOKALPLAN 690

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

3. maj 2022	Plan- og Teknikudvalget
6. maj-1. juli 2022	Offentlig høring
14. juni 2022	Borgermøde

INDHOLD

INDLEDNING	4
Generelt om lokalplaner	5
Introduktion til lokalplanen.....	8
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	11
§ 1 Formål	12
§ 2 Område og zonestatus	13
§ 3 Anvendelse	13
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 8 Ubebyggede arealer	21
§ 9 Renovation og særlige miljøhensyn	24
§ 10 Grundejerforening	26
§ 11 Aflysninger	26
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning	27
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	27
§ 14 Vedtagelsespåtegning	28
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	29
Statslig planlægning	30
Kommuneplan 2019	31
Gældende lokalplan og servitutter	32
Planlægning ift. nabokommuner	32
Trafik- og mobilitetsplanlægning	33
Skoler og daginstitutioner	33
Forsyningsplanlægning	33
Tilladelser fra andre myndigheder	34
Kulturhistorie	34
Miljømæssige forhold	34
KORTBILAG	37
Kortbilag 1 - Luftfoto	38
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	39
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	40
Kortbilag 4 - Område og zonestatus	41
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	42
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	43
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer	44

INDLEDNING

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre borgernes mening.

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusboulevarden 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 højest 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. Lokalplanområdet ligger i Jyllinge umiddelbart sydøst for Værebrovej. Området er vist med hvidt omrids på luftfotografiet
© GeoDanmark Ortofoto og Roskilde Kommune.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Området sydvest for krydset mellem Bromarken og Værebrovej er udlagt til offentlige formål i rammelokalplan 526. En stor stigning i børnetallet i Jyllinge medfører behov for en ny børneinstitution, som Roskilde Kommune ønsker at opføre.

Samtidig er der i Jyllinge stor efterspørgsel efter mindre, seniorregnede boliger, som giver gode muligheder for fællelskaber.

Lokalplan 690 er udarbejdet for at kunne opføre en daginstitution i den nordøstlige del af området og seniorregnede rækkehuse i den sydvestlige del af området.

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet anvendes til landbrug ved lokalplanens udarbejdelse og er uden bebyggelse eller beplantning. Der er ikke vejadgang til området. Der er ingen naturinteresser og kulturhistoriske interesser, som skal beskyttes. Terrænet falder omkring 5 meter fra områdets nordvestlige hjørne og mod sydøst.

Sydøst for lokalplanområdet ligger et parcelhuskvarter og Møllekærgaard. Sydvest for området ligger Koglerne - et bosted for mennesker med handicap. Umiddelbart nordvest for området ligger Værebrovej. Mod nordøst ligger en dagligvarebutik. Vejstøjen kan overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Derfor skal lokalplanen sikre mulighed for støjafskærmning.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen skal åbne mulighed for, at der kan bygges en daginstitution på op til 1.650 m² etageareal i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Institutionen er til vuggestuebørn og børnehavebørn, fordelt på 4 til 8 grupper.

Daginstitutionen må højst opføres i 6,5 meters højde og én etage. Institutionen skal opføres inden for et byggefelt op mod Værebrovej, mens legeplads og parkeringspladser til biler placeres mod sydøst.

Når lokalplanen er vedtaget, skal der udarbejdes et projekt, som fastlægger den præcise udformning af daginstitutionen. Projektet skal bl.a. belyse, hvordan institutionen indrettes bedst muligt i forhold til at skabe gode indendørs og udendørs rammer for børn og personale, tilpasning til terræn samt afskærmning mod støj fra Værebrovej og dagligvarebutik.

I den sydvestlige del af lokalplanområdet må der bygges 2.700 m² etageareal, fordelt på 25 rækkehuse og et fælleshus i én eta-

Fig.2. Øverst Værebrovej set fra øst med lokalplanområdet mod venstre. Nederst dagligvarebutikken set fra vest og lokalplanområdet i forgrunden.
© Roskilde Kommune.





Fig.3. Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Bromarken. Adgangsvejen skal placeres på arealet her sydøst for dagligvarebutikken på hjørnet af Værebrovej og Bromarken.
© Roskilde Kommune.

ge. Rækkehusene må højst opføres i 4,5 meters højde, fælleshuset i 6 meter. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der tegnet et skitseprojekt for bebyggelsen. Lokalplanen skal fastholde projektets kvaliteter.

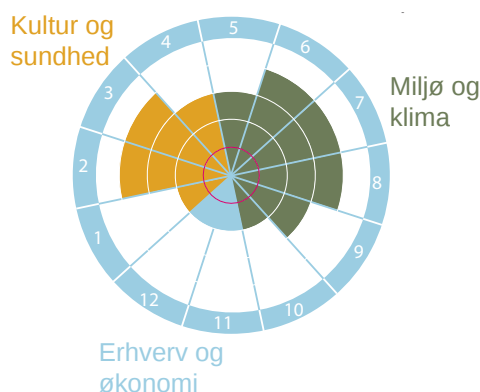
Det er en væsentlig kvalitet ved projektet, at rækkehusene placeres som en randbebyggelse rundt om et fælles, grønt areal, hvor der skal bygges et fælleshus til beboerne. Lokalplanen fastsætter derfor byggefeltet, som fastholder en randbebyggelse med adgang til boligerne, som vender ud mod fællesarealet.

Lokalplanområdet skal have vejadgang via Bromarken med en adgangsvej sydøst for dagligvarebutikken. Parkeringspladser til daginstitution og rækkehuse skal placeres tæt på vejadgangen, så bilkørsel inde i bebyggelserne kan undgås.

Lokalplanen sikrer adgang for bløde trafikanter fra både Værebrovej og Bromarken til daginstitutionen og rækkehusene. Stien fra boligområdet langs Bromarken til dagligvarebutikken på Værebrovej fastholdes.

Fig.4. Rækkehusbebyggelsen, Lises Mark, som grundejeren ønsker at bygge. En af projektets kvaliteter er, at rækkehusene opføres som en randbebyggelse omkring et fælles, grønt areal, hvor der kan bygges et fælleshus.
© Lind og Risør A/S.





BÆREDYGTIGHED OG POLITIKKER

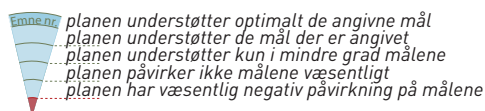
Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for af forslag til lokalplan 690. Profilen gør rede for, hvordan lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Profilen viser, at planen især understøtter intentionerne om at skabe grønne fællesarealer i alle lokalområder, indtænke den menneskelige skala, skabe sammenhæng med omgivelserne, begrænse mængden af overskudsjord samt håndtere støj.

Planen understøtter i mindre grad naturbevaring, lokal erhvervsudvikling og kommunal økonomi. Der er ingen naturværdier inden for lokalplanområdet at bevare. En ny daginstitution er en nødvendig, kommunal udgift.

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

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 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 åbne mulighed for, at lokalplanområdet kan bruges til daginstitution og rækkehuse.
- 1.2 at skabe roligt område ved at
 - sikre støjafskærmning mod Værebrovej.
- 1.3 at tilpasse ny bebyggelse til omgivelserne ved at
 - trække bebyggelsen tilbage fra Værebrovej og naboerne.
 - begrænse omfanget af terrænregulering til det nødvendige, så landskabets bevægelser så fastholdes.
 - begrænse etageantallet til én etage.
- 1.4 at skabe en grøn rækkehusbebyggelse med gode rammer for både privatliv og fællesskab mellem beboerne ved at
 - sikre et centralt placeret, fælles udendørs opholdsareal med fælleshus og private haver til hver bolig.
 - sikre en randbebyggelse med hovedindgange til boligerne vendt mod det fælles opholdsareal.
 - begrænse sekundær bebyggelse uden for byggefeltene, så ubebyggede arealer bliver beplantede.
- 1.5 at skabe rammerne for en daginstitution med gode forhold for børn og personale.



Fig.5. Bebyggelsesplan fra skitserne til den nye bebyggelse af rækkehuse i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Bebyggelsesplanen viser en attraktiv, fredelig bebyggelse, hvor rækkehusene er samlet omkring et stort, grønt område uden biler, som skaber grobund for fællesskab mellem beboerne. Disse kvaliteter skal lokalplanen fastholde.
© Lind & Risør A/S.

Redegørelse for lokalplanens formål

Støjen fra Værebrovej overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, og støj kan skade helbredet. Kommunen har pligt til at sikre, at støjniveauet sænkes, når der lokalplanlægges for boliger og daginstitution, som er støjfølsomme anvendelser.

Jyllinge er kendetegnet ved lave bebyggelser i én eller halvanden etage og afstande mellem de enkelte bygninger, som sikrer, at der ikke opstår skyggegener. Landskabets bevægelser er noget af det, som karakteriserer stedet og binder forskellige bebyggelser sammen.

Bebyggelsesstrukturen og faciliteterne i et boligområde har stor betydning for muligheden for, at der kan opstå et fællesskab mellem beboerne. Når fælles, grønne områder er placeret i midten af en bebyggelse, er der noget at samles omkring.

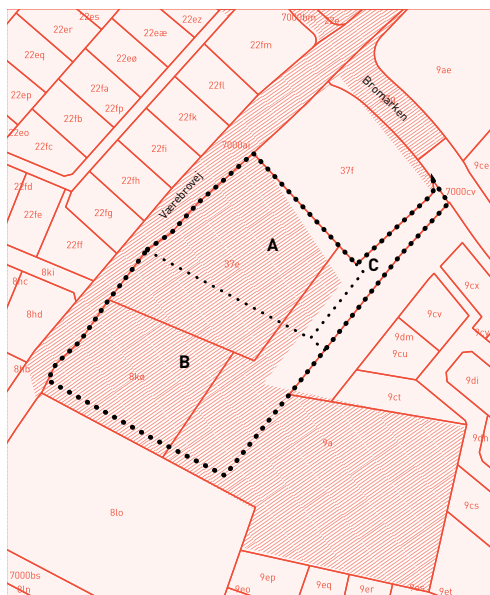


Fig.6. Kortbilag 4 i lille udgave.
© SDFE, Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 4, og omfatter matrikelnumrene 8kø og 37e samt de dele af matrikelnummer 9a, som er vist på kortbilaget. Alle nævnte matrikelnumre ligger inden for ejerlavet Jyllinge By, Jyllinge.
- 2.2 Lokalplan omfatter alle parceller, som er udstykket fra de matrikelnumre, som er nævnt i § 2.1, efter den 1. juni 2022.

ZONESTATUS

- 2.3 Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

DELOMRÅDER

- 2.4 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, som vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

DELOMRÅDE A

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til offentligt formål i form af daginstitution. Der må gerne opføres flere daginstitutioner inden for delområdet.

DELOMRÅDE B

- 3.2 Delområde B må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt/lav-boliger.

DELOMRÅDE C

- 3.3 Delområde C må kun anvendes til vejadgang og sti.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Delområde B udlægges til helårsbeboelse, hvilke medfører, at boligerne ikke kan bruges til ferieboliger. Tæt/lav-boliger omfatter blandt andet rækkehuse.

§4 UDSYKKNING

- 4.1 I delområde B må der kun udstykkes med en grundstørrelse på mindst 320 m² inklusiv andel af fælles friarealer, herunder parkering, veje og stier.

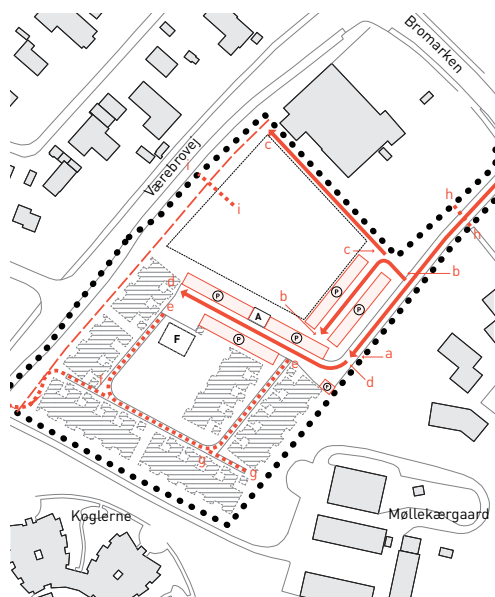


Fig. 7. Kortbilag 5 i lille udgave.
© SDFE, Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje og stier
- ▨ Rækkehuse, skitse
- Byggefelt, daginst.
- Vejadgang
- Stiadgang
- Ⓟ Bilparkering
- Ⓛ Fælleshus
- ⓐ Affaldsopbevaring
- Støjafskærmning mod vej

- 4.2 I forbindelse med udstykning i delområde B skal veje, stier, fælles, udendørs opholdsarealer, fælleshus og andre fælles faciliteter fortsat være fælles for bebyggelsen som helhed. Der skal sikres adgang til 1,5 parkeringsplads til biler til hver bolig.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bromarken, som vist på kortbilag 5.
- 5.2 Fra adgangsvejen a-a må der højst etableres én overkørsel til delområde A og én overkørsel til delområde B. Overkørslernes principielle placering er vist på kortbilag 5.

Vejudlæg

- 5.3 Adgangsvejen a-a skal udlægges i en bredde på mindst ni meter. Inden for vejudlægget skal der anlægges en dobbeltrettet kørebane med en bredde på mindst 5,5 meter. Nord for kørebanen skal der anlægges et fortov med en bredde på mindst 1,5 meter.
- 5.4 Der må kun udlægges vejene, b-b og c-c, inden for delområde A. Vejen b-b skal forbinde overkørslen fra adgangsvejen med parkeringspladsen til biler, som er vist på kortbilag 5. Vejen skal anlægges i en bredde på mindst 5,5 meter. Vejen c-c må anlægges langs lokalplanområdets nordøstlige afgrænsning med en bredde på mindst 3 meter.
- 5.5 Der må kun anlægges én vej, d-d, inden for delområde B. Vejen skal forbinde overkørslen til adgangsvejen med parkeringspladsen til biler, som er vist på kortbilag 5. Vejen skal anlægges med dobbeltrettet kørebane med en bredde på mindst 5,5 meter. Vejen skal anlægges, så der er tydelig markering af færdsel for bløde trafikanter fra fortovet nord for adgangsvejen a-a og til stien e-e.
- 5.6 Kørebaner skal anlægges med en fast belægning af asfalt. Fortove skal anlægges med en fast belægning af betonsten, natursten eller lignende. Rabatter skal være beplantede med f.eks. græs.

Belysning langs vej

- 5.7 Eventuel belysning langs veje må udføres med en højde på højst fire meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet.

STIER

- 5.8 Inden for delområde A skal stien i-i anlægges, så den giver adgang for gående fra Værebrovej til daginstitutionen.

nen. Lokalplanen fastsætter ikke en præcis placering af stiadgangen.

- 5.9 Inden for delområde B skal stien e-e anlægges, så den forbinder delområdets parkeringsplads til biler med alle boliger, og boligerne med delområdets fælleshus og fælles, udendørs opholdsarealer. Stiens principielle placering er vist på kortbilag 5. Stien skal udlægges i en bredde på mindst fem meter og anlægges i en bredde på mindst to meter. Hvor stien skal bruges som brandvej, skal den anlægges i en bredde på mindst tre meter.
- 5.10 Inden for delområde B skal stien f-f anlægges, så den forbinder stien e-e med Værebrovej. Stiens principielle placering er vist på kortbilag 5. Den må flyttes, forudsat der stadig er forbindelse mellem stien e-e og Værebrovej. Stien skal udlægges i en bredde på mindst tre meter og anlægges i en bredde på mindst to meter.
- 5.11 Inden for delområde B skal stien g-g anlægges, så den forbinder stien e-e med med rækkehusene i den sydøstlige del af delområdet. Stien skal udlægges i en bredde på mindst tre meter og anlægges i en bredde på mindst to meter.
- 5.12 Inden for delområde C skal stien h-h anlægges, så den forbinder parcelhuskvarteret omkring Johannevej med dagligvarebutikken på hjørnet af Værebrovej og Bromarken. Stiens principielle placering er vist på kortbilag 5. Stien skal udlægges i en bredde på mindst fem meter og anlægges i en bredde på mindst to meter.
- 5.13 Stier skal udføres med en fast belægning af asfalt, betonsten, natursten eller lignende. Rabatter skal være beplantede med f.eks. græs.
- 5.14 Eventuel belysning langs stier må udføres med en højde på højst 1,25 meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet.

BILPARKERING

Parkeringsnorm og -størrelse

- 5.15 Inden for delområde A skal der anlægges fire parkeringspladser per 20 normerede pladser i en daginstitution.
- 5.16 Inden for delområde B skal der anlægges 1,5 parkeringsplads per bolig.
- 5.17 Parkeringsbåse skal være mindst 5 gange 2,5 meter i forbindelse med vinkelret parkering og mindst 5 gange 2,3 i forbindelse med parallelparkering.

Placering af parkeringspladser

- 5.18 Parkeringspladser inden for delområde A skal placeres i den sydøstlige del af delområdet på det areal, som er vist på kortbilag 5.

- 5.19 Parkeringspladser inden for delområde B skal placeres i den nordøstlige del af delområdet på det areal, som er vist på kortbilag 5.

Belægning af parkeringsplads

- 5.20 Parkeringspladser skal anlægges med en fast belægning af asfalt eller granitsten.

Belysning på parkeringsplads

- 5.21 Eventuel belysning på parkeringspladser må udføres med en højde på højst fire meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet.

Ladestandere

- 5.22 Der skal i forbindelse med etablering af parkeringspladser 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

Cykelparkeringsnorm

- 5.23 Inden for delområde A skal der etableres mindst én parkeringsplads per fem normerede pladser i en daginstitution.
- 5.24 Inden for delområde B skal der til hver bolig sikres plads på 2 gange 2 meter til mindst tre parkeringspladser.

Placering af cykelparkering

- 5.25 Inden for delområde A skal parkeringspladser til cykler placeres tæt på indgange for personale og brugere.
- 5.26 Inden for delområde B skal cykelparkering placeres ved den enkelte bolig.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Lokalplan 690 skal skabe grundlaget for trafiksikker adgang til lokalplanområdet og begrænse biltrafikken inden for området mest muligt, så det er fredeligt og trygt at færdes for bløde trafikanter. Derfor fastsætter lokalplanen, at der skal være vejadgang fra Bromarken og ikke Værebrovej, hvor nye overkørsler kan forringe trafiksikkerheden.

Bilparkering skal placeres tæt på vejadgangene til daginstitution og rækkehuse, så der ikke er biltrafik inden for bebyggelserne. Lokalplanen åbner mulighed for en vej nordøst for daginstitutionen, som kan være nødvendig af hensyn til bl.a. afhentning af affald.

Lokalplanen stiller krav om, at der etableres fortov langs adgangsvejen til lokalplanområdet og stier, der forbinder lokalplanområdet med omgivelserne og skaber trygge muligheder for at færdes for bløde trafikanter. Desuden sikrer lokalplanen, at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til cykler - både til daginsti-

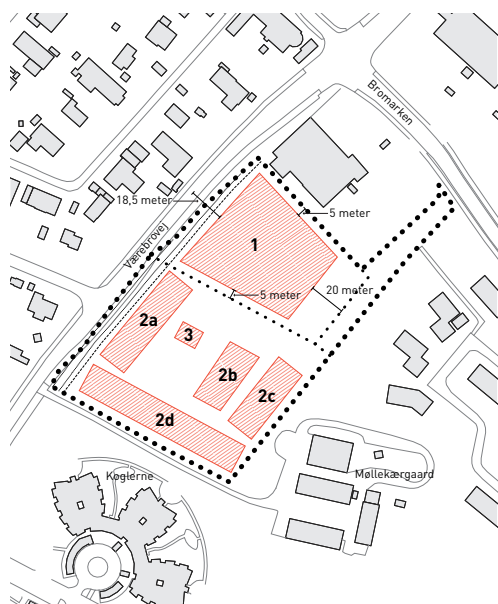


Fig. 8. Kortbilag 6 i lille udgave.
© SDFE, Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Byggefelt
- Vejbyggelinje
- Bælte (vandfors.)
- 1m Afstandsmål

tution og rækkehuse. Det er med til at fremme brugen af cykel frem for bil. Tre parkeringspladser per bolig i delområde B vurderes at være nok. Boligerne får en størrelse, som passer til par og små familier.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BYGGEFELTER

- 6.1 Al bebyggelse - sekundær bebyggelse i delområde B undtaget - skal opføres inden for de byggefelter, som er vist principielt på kortbilag 6. Byggefelt 3 inden for delområde B må kun bruges til fælleshus. Der skal være mindst 2,5 meters afstand mellem bebyggelse i byggefelterne 2c og 2d og lokalplanområdets afgrænsning.
- 6.2 Inden for delområde A ligger byggefeltet med 18,5 meters afstand fra vejmidte på Værebrovej, 5 meters afstand til lokalplanområdets afgrænsning mod nordøst, 20 meters afstand til delområdets afgrænsning mod delområde C og 5 meters afstand til delområdets afgrænsning mod delområde B.
- 6.3 Inden for delområde A skal bebyggelsen placeres, så den danner kant langs byggefeltets afgrænsning mod Værebrovej dagligvarebutikken nordøst for lokalplanområdet og rækkehusene i delområde B.
- 6.4 Inden for delområde A skal det sikres ved bebyggelsens placering, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj overholdes. Alternativt skal der etableres egentlig støjafskærmning i overensstemmelse med § 9.
- 6.5 Inden for delområde B må der højst være fem boliger per blok. Mellem boligblokke på fem eller færre boliger skal der være en afstand på mindst fem meter.

BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG

- 6.6 Inden delområde A må der højst opføres 1.650 m² etageareal svarende til en bebyggelseprocent på knapt 30.
- 6.7 Inden delområde B må der højst opføres 2.700 m² etageareal svarende til en bebyggelseprocent på knapt 30. Ud af denne byggeret må 120 m² etageareal kun bruges til fælleshus.
- 6.8 Det må højst etableres 25 boliger i delområde B.
- 6.9 Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde C - herunder sekundær bebyggelse.

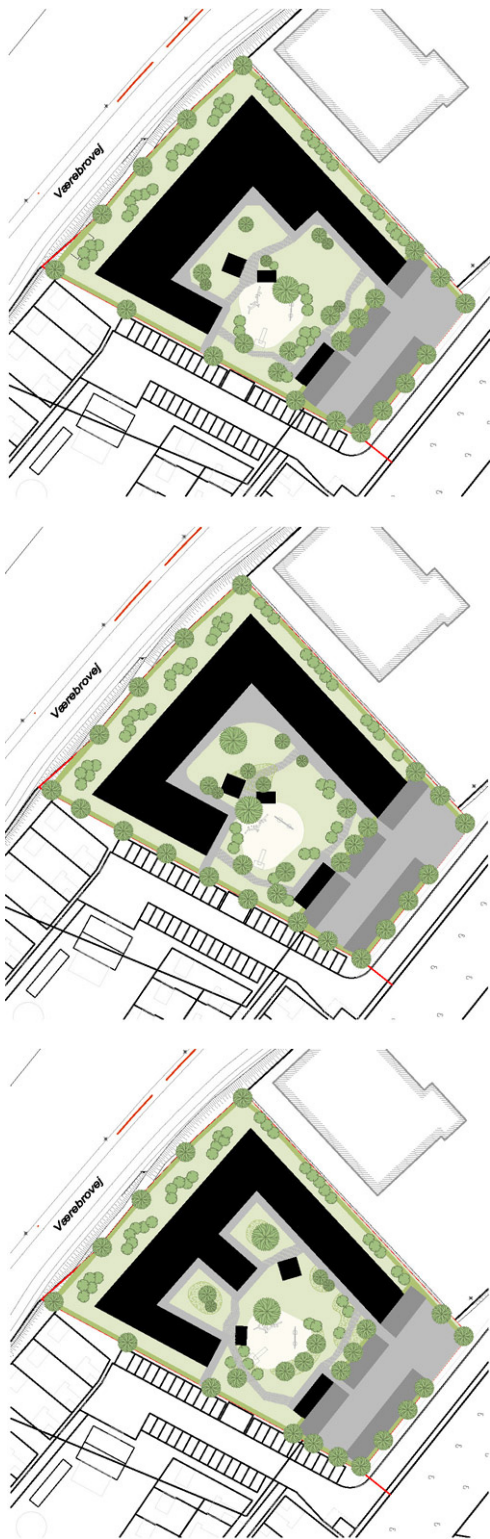


Fig.9. Tre skitser, som viser, hvordan grundplanen for daginstitutionen i delområde A kan komme til at se ud.
© MØE og Roskilde Kommune.

ETAGEANTAL, HØJDE OG DYBDE

- 6.10 Inden for delområde A må bebyggelse højst opføres i én etage. Facadehøjden må ikke overstige 4 meter over terræn, og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter over terræn.
- 6.11 Inden for delområde B må bebyggelse højst opføres i én etage. Rækkehuse må ikke være højere end 4,5 meter over terræn. Fælleshus må ikke være højere end 6 meter over terræn.

TAGE

- 6.12 I delområde B skal tage udføres med ensidig taghældning. Taghældningen skal være ens på alle tage - dog ikke på sekundær bebyggelse og fælleshuset. Fælleshuset kan opføres med saddeltag.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

- 6.13 Der må ikke opføres garager, carporte eller anden overdækning af parkeringspladser til biler.
- 6.14 Sekundær bebyggelse må ikke være højere end 2,5 meter over terræn.
- 6.15 Inden for delområde B må der højst opføres 6 m² udhus i tilknytning til hver bolig og 5 m² drivhus.
- 6.16 Uden for byggefeltet i delområde B må der kun opføres sekundær bebyggelse til fælles formål såsom affalds opbevaring, redskabsskure og varmepumper - herunder varmepumpe til fælleshus. Den enkelte bygning må ikke være større end 25 m² etageareal, og det samlede omfang på sekundære bebyggelser må ikke overstige 100 m². Sekundær bebyggelse må kun opføres ved delområdets fælles parkeringsplads til biler, som er vist på kortbilag 5.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Roskilde Kommune ejer den grund, hvor der skal bygges en daginstitution - lokalplanens delområde A. Den præcise udformning af daginstitutionen besluttet, efter at lokalplanen 690 er vedtaget. Derfor skal lokalplanen fastsætte de overordnede rammer for bebyggelsens udformning.

Den kommende daginstitution skal placeres inden for det byggefelt, som udpeges i lokalplanen. Byggefeltet er placeret med en afstand til Værebrovej, som betyder, at institutionen vil flugte med facade-linjen på den eksisterende dagligvarebutik nordøst for lokalplanområdet og de kommende rækkehuse sydvest for institutionen. Afstanden fra byggefeltet og til skel mod dagligvarebutik og rækkehuse sikrer, at daginstitutionen ikke kommer til at skygge for naboerne.

Byggefeltets størrelse overstiger byggeretten inden for delområde A. Det giver frihed til udformningen af daginstitutionen, men der må



Fig.10. Daginstitutionen i delområde A kan opføres med facader i brændt træ.

kun opføres 1.650 m² etageareal. Det svarer til en bebyggelsesprocent på 30 - ligesom i et almindeligt parcelhuskvarter. Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse i 6,5 meters højde. Højden kan udnyttes til ekstra rumhøjde i daginstitutionen.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der udført en støjberegning, som viser, at støjen fra Værebrovej overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Derfor stiller lokalplanen krav om, at daginstitutionens bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, så grænseværdierne overholdes. Hvis det ikke er tilstrækkeligt, så skal der etableres egentlige støjskærme.

Også rækkehusene er påvirket af støj fra Værebrovej, som overskrider grænseværdierne. Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres egentlig støjafskærmning mellem vejen og rækkehusene, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier overholdes.

Lokalplan 690 skal skabe grundlaget for en attraktiv, grøn rækkehusbebyggelse omkring et fælles udendørs opholdsareal med fælleshus. Derfor fastsætter lokalplanen byggefelter, som sikrer, at rækkehusene opføres som en randbebyggelse omkring det fælles opholdsareal og fælleshuset.

Uden for byggefelterne til rækkehuse, skal ubebyggede arealer friholdes for sekundær bebyggelse som f.eks. skure i større omfang. Lokalplanen fastsætter, at der højst må etableres 25 boliger, og bygningerne må kun opføres i én etage. Disse krav medvirker til at fremme det grønne præg. Etableres der flere boliger, stiger antallet af parkeringspladser til biler, og de grønne arealer må indskrænkes.

To tinglyste servitutter fastsætter forbud mod bebyggelse og andre faste anlæg inden for vejbyggelinje og bælte omkring vandforsyningsledning. Vejbyggelinje og bælte er vist på kortbilag 6. Lokalplanens byggefelter ligger ikke inden for vejbyggelinjen eller bællet. Se nærmere under afsnittet "Servitutter" i kapitlet om forhold til anden planlægning.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER

- 7.1 Inden for delområde A skal facader og gavle have overflader træ, tegl og/eller matte metalplader - herunder træ med brændt overflade. Facader og gavle skal fremstå i jordfarver.
- 7.2 Inden for delområde B skal facader og gavle have overflader i gule og/eller røde teglsten. Mindre dele af facader og gavle må have overflader i ubehandlet træ eller cementfiberplader, som er malet i farver med et indhold af sort på mindst 80 % i NCS-systemet.

DØRE

- 7.3 Inden for delområde B skal rækkehusenes hovedindgange placeres mod stierne e-e, f-f og g-g, som er vist på kortbilag 5.



Fig.11. Rækkehusene, som de kan komme til at se ud.
© Lind & Risør A/S.



Fig.12. Varmepumper og andre tekniske installationer skal integreres i bebyggelse eller sekundær bebyggelse. Det kan ske som her, hvor varmepumpen er placeret i et udhus.
© Lind & Risør A/S.

VINDUER

- 7.4 Inden for delområde B skal der være mindst ét vindue på mindst 0,5 m² i hver facade og gavl.
- 7.5 I delområde B skal vinduer udføres i træ eller træ/aluminium.

TAGE

- 7.6 Inden for delområde A skal tage være beklædt med tagpap, tegl og/eller tagvegetation.
- 7.7 Inden for delområde B skal tage være beklædt med sort tagpap og/eller tagvegetation. Fælleshuset må også være beklædt med tagsten.
- 7.8 Tagmaterialer må ikke være reflekterende (glansværdi under 20)

TAGTERRASSER

- 7.9 Der må ikke etableres tagterrasser.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

- 7.10 Sekundær bebyggelse skal opføres med facader og gavle i ubehandlet træ eller træ malet i farver med et indhold af sort på mindst 80 % i NCS-systemet.
- 7.11 Sekundær bebyggelse skal opføres med tag med tagbeklædning af sort tagpap og/eller tagvegetation.

TEKNISKE INSTALLATIONER

- 7.12 Ventilationsanlæg, varmepumper og øvrige tekniske installationer må ikke placeres synligt på bygningers tage, facader, gavle eller terræn. De skal integreres i bebyggelse eller sekundær bebyggelse.
- 7.13 Solenergianlæg må kun placeres på tage. Anlæggene skal nedfældes i eller ligge plant på tagfladen og fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Anlæggene må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.
- 7.14 Ventilationsmotorer og teknik må ikke placeres synligt på bygningers tage eller facader.

ANTENNER

- 7.15 Der må ikke sættes udvendige antenner og lignende op på bygninger.

SKILTE OG FLAGSTÆNGER

- 7.16 Der må ikke sættes skilte op på tage. Overkanten på skilte på facader, gavle og terræn må højst være 2,5 meter over terræn.

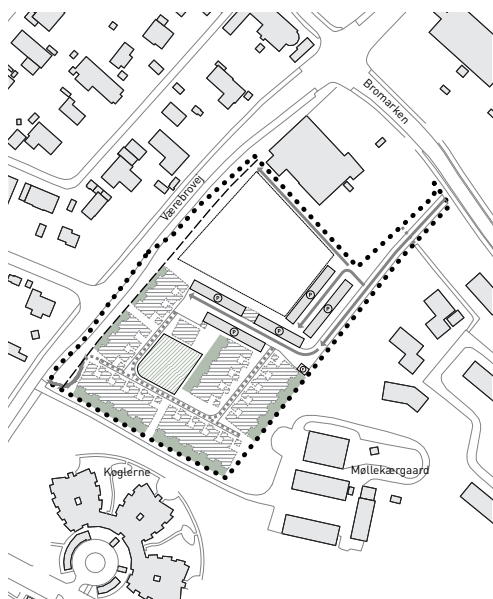


Fig.13. Kortbilag 7 i lille udgave.
© SDFE, Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Fælles opholdsareal
- Privat have

Fig.14. Fælles, udendørs opholdsareal i rækkehusbebyggelsen, som det kan komme til at se ud.
© Lind & Risør A/S.



- 7.17 Der må ikke sættes skilte op på den enkelte bolig inden for delområde B.
- 7.18 Skilte må ikke være større end 1 m².
- 7.19 Eventuel belysning på skilte skal være nedadrettet.
- 7.20 Flagstænger må ikke være højere end 8 meter, og der må ikke bruges reklameflag.
- 7.21 Der må ikke sættes belysning op på tage. Nedadrettede spots i udhæng over overdækkede terrasser er dog tilladt.
- 7.22 Overkanten på belysningsarmaturer på facader og gavle må højst være 2,5 meter over terræn. Al belysning skal være nedadrettet.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Den præcise udformning af daginstitutionen fastlægges, efter at lokalplanen 690 er vedtaget. Lokalplanen fastsætter derfor overordnede bestemmelser for daginstitutionens ydre fremtræden, for så vidt angår materialer og farver.

Bestemmelserne for rækkehusenes ydre fremtræden bygger på kvalitetene i skitseforslaget til bebyggelsens udformning. En af kvalitetene er den arkitektoniske sammenhæng, som skyldes et ensartet valg af materialer og farver på facader, gavle og tage.

En anden kvalitet er, at rækkehusene har hovedindgange mod bebyggelsens fælles opholdsareal eller stierne, som binder bebyggelsen sammen. Det styrker opholdsarealet som det sted, hvor man møder sine naboer.

Det er også en kvalitet, at der er vinduer i alle facader og gavle. Det medvirker til at skabe en imødekommende bebyggelse uden døde facader. Vinduer har desuden en kriminalpræventiv effekt, fordi "øjne på gaden" skaber tryghed og mindsker risikoen for indbrud.

Lokalplanen udelukker skilte og synlige tekniske anlæg, som kan skæmme områdets bebyggelse. Der åbnes mulighed for solenergianlæg på tagfladerne, som er tilpasset tagfladen. Solenergianlæg kan medvirke til, at bebyggelsen får en bæredygtig energiforsyning. Belysning skal sættes lavt og være nedadrettet for at undgå unødvendig belysning af omgivelserne.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

UDENDØRS OPHOLDS- OG FRIAREALER

- 8.1 Inden for delområde A skal udendørs opholds- og friarealer til daginstitutionen hovedsagligt være orienteret mod sydøst og sydvest.

- 8.2 Inden for delområde B skal deres etableres et fælles, udendørs opholdsareal på mindst 500 m² til delområdets beboere. Opholdsarealets placering er vist principielt på kortbilag 7. Opholdsarealet skal kunne indrettes til rekreativ anvendelse med legeplads, petanquebane, grillplads eller lignende fælles faciliteter.
- 8.3 Inden for delområde B skal der etableres en privat have ved hver bolig på mindst 40 m². I havearealet må indgå overdækket terrasse.

BEPLANTNING

- 8.4 Der må ikke plantes træer med dybtgående rødder inden for et bælte på to meter på hver side af en vandforsyningsledning, som er placeret langs Værebrovej.
- 8.5 Inden for delområde A skal ubebyggede arealer, som ikke anvendes til bebyggelse, veje, stier, parkering, affaldsopbevaring eller lignende, fremstå beplantede med græs, urter, buske og/eller træer eller som legepladser. Højest 30 % af delområdets ubebyggede arealer må være befæstede med ikke-permeabel belægning.
- 8.6 Inden for delområde B skal ubebyggede arealer, som ikke anvendes til bebyggelse, veje, stier, parkering, affaldsopbevaring eller lignende, fremstå beplantede med græs, urter, buske og/eller træer. Højest 50 m² af det ubebyggede areal til den enkelte bolig - herunder gårdrum og terrasse - må være befæstet med ikke-permeabel belægning.

HEGN

- 8.7 I afgrænsningen af delområde A - herunder mod delområde B - må der hegnes. Hegn må ikke være højere end 1,8 meter, medmindre det er nødvendigt af hensyn til børnenes sikkerhed i daginstitutionen. Hegn skal være levende - f.eks. hæk - eller udføres som transparente trådhegn eller som kombination af disse.
- 8.8 Afgrænsningen af delområde B mod Værebrovej og markvejen til Møllekærsgaard må ikke hegnes. Forbuddet gælder ikke støjafskærmning. I afgrænsningen mellem delområde B og Møllekærsgaard må der hegnes. Hegn må ikke være højere end 1,8 meter. Hegn skal være levende - f.eks. hæk - men må suppleres med trådhegn.
- 8.9 Inden for delområde B må forarealer foran boligerne ud mod stierne ikke hegnes.
- 8.10 Inden for delområde B må private haver hegnes. Hegn må ikke være højere end 1,8 meter. Hegn omkring private haver i delområde B skal være levende - f.eks. hæk - dog må hegn mellem to private haver også udføres som stakit, rækværk eller lignende. Levende hegn må suppleres med trådhegn på den side, som vender ind mod boligerne.



Fig.15. De private haver ved rækkehusene kan hegnes med levende hegn. Illustrationen viser, at lave hegn skaber et imødekommende område, fordi man kan se hinanden hen over hækken. Lave hegn virker også kriminalpræventivt.
© Lind & Risør A/S.



Fig.16. Illustrationen viser, hvor rækkehusene kan komme til at se ud på den side, som vender ud mod stien. Der må ikke hegnes ud mod stien.
© Lind & Risør A/S.

8.11 Der må ikke hegnes inden for delområde C.

8.12 Bestemmelser om etablering af støjafskærmning i § 9 tilsidesætter bestemmelserne om hegning i § 8.

TERRÆNREGULERING

8.13 Terrænet i lokalplanområdet må ikke reguleres nærmere skel eller delområdeafgrænsninger end 0,5 meter. Inden for delområde C må terrænet dog reguleres ved skel og delområdeafgrænsning. Med skel forstås både matrikulære skel, afgrænsning til veje og stier udlagt i matriklen samt afgrænsning mellem private haver og mellem private haver og fællesområder.

8.14 Uden for byggefeltene i delområde A må terrænet højst reguleres med +/- 2 meter i forbindelse med byggemodning. Terrænet må dog ikke reguleres mere, end hvad der er nødvendigt for at sikre bygningsreglementets krav til niveaufri adgang mv., medmindre det sker for at etablere legelandskaber.

8.15 Inden for byggefeltene i delområde A må terrænet højst reguleres med +/- 1 meter i forbindelse med byggemodning. Større forskydninger i terrænet skal løses ved at etablere daginstitutionens grundplan i forskelligt niveau.

8.16 I delområde B må terrænet højst reguleres med +/- 1 meter i forbindelse med byggemodning og færdig terrænregulering omkring bebyggelse. Terrænet må dog ikke reguleres mere, end hvad der er nødvendigt for at sikre bygningsreglementets krav til niveaufri adgang mv.

8.17 Efter byggemodning og færdig terrænregulering omkring bebyggelse i delområderne A og B må terrænet højst reguleres med +/- 0,5 meter. Reguleringen regnes fra det terræn, der foreligger efter byggemodning af delområdet.

8.18 Der må ikke etableres støttemure med en højde på mere end 1 meter inden for delområde A og 0,5 meter inden for delområde B.

8.19 Hvis støjafskærmning etableres som støjvold (se § 9.8), må terrænet reguleres, så der kan opnås en højde på støjvolden på 1,5 meter over terræn.

8.20 Inden for delområde C må terrænet reguleres i det omfang, det er nødvendigt for at overholde vejreglerne ved etablering af adgangsvejen a-a, stien h-h og overkørsler til Bromarken samt delområderne A og B.

BELYSNING

8.21 På ubebyggede arealer må belysning udføres med en højde på højst 1,25 meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet. Se dog bestemmelser for belysning langs veje, stier og parkeringspladser i § 5.

OPLAG

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

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanområdet skal fremstå grønt. Derfor fastsætter lokalplanen, at ubebyggede arealer skal være beplantede, hvis ikke de skal bruges til f.eks. veje.

Lokalplanen stiller krav om, at der etableres et fælles udendørs opholdsareal og en have til hver bolig i delområde B. Et centralt placeret, fælles udendørs opholdsareal i rækkehusbebyggelsen er en af kvaliteterne i skitserne til bebyggelsen. Det skaber grobund for fællesskab mellem beboerne. Omvendt skal der også være mulighed for privatliv udenfor.

En tinglyst servitut fastsætter forbud mod terrænregulering, træer med dybtgående rødder og depoter inden for bælte omkring vandforsyningsledning. Se nærmere under afsnittet "Servitutter" i kapitlet om forhold til anden planlægning.

Hegning er noget af det, der kan opstå uenighed om mellem naboer. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for, hvor der må hegnes, og hvordan hegnene skal udføres. Udgangspunktet er, at hegnene skal være levende, så de er med til at skabe et grønt område.

Lokalplanen åbner generelt mulighed for hegn i op til 1,8 meters højde. Det udelukker ikke lave hegn. Lave hegn virker både kriminalpræventivt og skaber rammerne for fællesskab, fordi man kan se hinanden.

Det er nødvendigt at regulere terrænet, når der skal bebygges. Derfor åbner lokalplanen mulighed for terrænregulering under bygge- modning - altså på det tidspunkt, hvor området gøres klar til bebyggelse, veje med videre. Der må også terrænreguleres i begrænset omfang efterfølgende.

Bestemmelserne for terrænregulering er friere i delområde A end i delområde B. Det skyldes større terrænspring i delområde A. Desuden er det Roskilde Kommunes plan, at overskudsjord bruges til at opbygge et legelandskab til børnene i stedet for at køre jorden væk.

Der må kun etableres nedadrettet pullertbelysning på ubebyggede arealer. På den måde undgås unødvendig oplysning af arealerne.

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 Inden for delområde A skal affaldsopbevaring etableres i tilknytning til vejen c-c.

- 9.2 Inden for delområde B skal fælles affaldsopbevaring etableres ved parkeringspladsen til biler, som er vist på kortbilag 5. Fælles affaldsopbevaring skal placeres i skur efter reglerne i §§ 6 og 7 eller hegnes med levende hegn eller plankeværk. Hegn og plankeværk må ikke være højere end 1,8 meter.

TRAFIKSTØJ

- 9.3 Der skal etableres støjafskærmning mellem bebyggelsen og ud mod Værebrovej. Støjafskærmningen skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.
- 9.4 Der skal ikke etableres støjafskærmning inden for delområde A, hvis delområdet det sikres ved bebyggelsens placering, at grænseværdierne overholdes.
- 9.5 Støjafskærmningen må ikke placeres inden for vejbyggeelinje med eventuelt afstandstillæg eller bælte omkring vandforsyningsledning.
- 9.6 Afskærmningen må brydes op, hvor der etableres stiadgang fra Værebrovej. Ved opbrydning skal det sikres, at støjafskærmningen fortsat afskærmer tilstrækkeligt mod vejstøjen.
- 9.7 Støjafskærmningen skal være udformet med overflader i ubehandlet træ eller træ, som er malet sort, mørkegrå, mørkebrun, mørkegrøn eller andre mørke nuancer. Støjafskærmningen skal begrønnes med klatre- eller slyngplaner eller skjules bag hæk ud mod Værebrovej.
- 9.8 Som alternativ til en støjskærm må støjafskærmningen udføres som en støjvold. Støjvolde skal begrønnes med græs, stauder eller buske.

VIRKSOMHEDSSTØJ

- 9.9 Der må etableres støjafskærmning langs lokalplanområdets nordøstlige afgrænsning.
- 9.10 Støjafskærmningen må højst være fire meter høj, og den skal være udført med overflader i ubehandlet træ eller træ, som er malet sort, mørkegrå, mørkebrun, mørkegrøn eller andre mørke nuancer.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.11 Regnvand skal håndteres inden for hvert delområde ved brug af f.eks. nedsivning eller regnvandsbede.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der lavet en beregning af støjen fra Værebrovej. Beregningen viser, at støjbelast-

ningen forventes at overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boliger og daginstitutioner.

Beregningsen viser også, at støjniveauet kan reduceres, så grænseværdierne overholdes, hvis der etableres støjafskærmning med en højde på 1,5 meter langs Værebrovej. Afskærmningen skal begrønnes for at sikre, at den ikke skæmmes omgivelserne.

Dagligvarebutikken nordøst for lokalplanområdet skal sikre, at de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes. Grænseværdierne er uændrede i forhold til hidtil gældende planlægning, fordi lokalplanområdet som hidtil udlægges til daginstitution. Lokalplanens åbner mulighed for, at der kan opføres støjafskærmning mellem lokalplanområdet og butikken, som kan medvirke til at sænke eventuel virksomhedsstøj, som overskrider grænseværdierne.

§10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 I forbindelse med udstykning inden for delområde B skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i delområdet. Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vej, stier og fællesarealer.
- 10.2 Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.
- 10.3 Grundejerforeningen skal senest oprettes, når halvdelen af boligerne inden for delområdet er taget i brug.
- 10.4 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af vej, stier, parkeringsplads til biler, fælleshus, fælles affaldsopbevaring og redskabsskure, fælles, udendørs opholdsarealer støjafskærmning mod Værebrovej og andre fællesfaciliteter inden for delområde B.
- 10.5 Som alternativ til at oprette en ny grundejerforening kan der søges optagelse i eksisterende og godkendt grundejerforening for parcelhuskvarteret sydøst for lokalplanområdet, som vil påtage sig ovenstående forpligtelser.

§11 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 11.1 Med vedtagelse af denne lokalplan 690 ophæves samtidig lokalplan 526, for så vidt angår den del af denne lokalplans område, som er omfattet af lokalplan 690.

SERVITUTTER

- 11.2 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikelnumre inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

FÆLLESHUS

- 12.1 Inden ibrugtagning af boliger i delområde B skal fælleshuset være opført.

OPHOLDSAREALER OG PARKERING

- 12.2 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal udendørs opholdsarealer, belægnings- og parkeringspladser for cykler og biler være etableret.

FORSYNING

- 12.3 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og el-forsyning.

BEPLANTNING

- 12.4 Beplantning skal senest være etableret den førstkomende vækstsæson efter bebyggelsens opførelse.

STØJREDUCERENDE FORANSTALTNINGER

- 12.5 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal støjafskærmning mod Værebrovej være etableret.

§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

Roskilde Byråd den 1. juni.

Claus Larsen
Formand for Plan- og Teknikudvalget
/
Martin Holgaard
Teknisk direktør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

Statslig planlægning

Kommuneplan 2016

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Kollektiv trafikplanlægning

Vej- og sti planlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

Erhvervsstyrelsen 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 ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er også en del af indvindingsoplande inden for OSD.

Lokalplanen åbner mulighed for, at området kan anvendes til boliger og en daginstitution. Ingen af disse anvendelser vil medføre en risiko for forurening af grundvandet (se Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse).

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger tættere på Roskilde Fjord end 3 km. og derfor kystnært. Det betyder, at området ligger inden for kystnærhedszonen.

Lokalplan 690 åbner mulighed for, at lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone. Det sker i overensstemmelse med den gældende rammelokalplan for området, lokalplan 526. Denne lokalplan fastsætter, at lokalplanområdet skal overføres til byzone med byggeretsgivende lokalplaner.

Jyllinge By ligger mellem fjorden og lokalplanområdet, og området omkranses af den nye bydel omkring Bromarken. Lokalplanen åbner ikke mulighed for bebyggelse i mere end en etage, og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter.

Roskilde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke medfører en anvendelse af lokalplanområdet som har en visuel betydning for kystlandskabet.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er Roskilde Fjord, der ligger omkring 1,2 km. mod vest. Der findes ingen arter inden for området, som er omfattet af habitatsdirektivets bilag IV.

Der findes ingen § 3-områder inden for lokalplanområdet – herunder beskyttede vandløb. Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseslinjer omkring søer, åer, skove eller kirker. Området er ikke en del af et jagt- og vildtreservat eller en landskabsfredning.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et naturbeskyttelsesområde, og der findes ingen økologiske forbindelser, som er udpeget i kommuneplanen.

FINGERPLAN 2019

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

Lokalplanområdet ligger i det øvrige hovedstadsområde. For det øvrige hovedstadsområde fastsætter fingerplanen, at kommuneplanlægningen skal sikre, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund. Desuden skal kommuneplanen fastsætte en rækkefølge for byudvikling, som sikrer, at byudviklingen har lokal karakter, og den sker i sammenhæng med eksisterende byområder.

Lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanen og lever derfor op til fingerplanens krav (se afsnit om rækkefølgeplanlægning).

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 8.B.13. Rammebestemmelserne fastsætter, at rammeområdet må anvendes til bl.a. tæt/lav-boliger og offentlige formål. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 meter, og det maksimale etageantal til 1,5. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for området som helhed, for så vidt angår tæt/lav-boliger, og 30 % for den enkelte grund, for så vidt angår offentlige formål.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

KULTURMILJØER OG INDSIGTSKILER TIL DOMKIRKEN

Lokalplanområdet er ikke udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Der findes ingen kulturhistoriske bevaringsværdier inden for området, som er udpeget i kommuneplanen.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kirkeomgivelser eller inden for indsigtskiler til Roskilde Domkirke, som er udpeget i kommuneplanen.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært, men lokalplanen åbner ikke mulighed for anvendelser, som forudsætter stationsnær beliggenhed.

PARKERINGSNORM

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

PRODUKTIONSERHVERV

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til støjfølsomme anvendelser. Der findes ingen produktionsvirksomheder tæt på området.

RÆKKEFØLGEPLANLÆGNING

Lokalplanen åbner mulighed for, at der opføres 25 tæt/lav-boliger inden for lokalplanområdet. Det er ikke byudvikling af regional betydning, og lokalplanen er derfor ikke omfattet af kommuneplanens rækkefølgeplanlægning.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af denne lokalplan 690 ophæves samtidig lokalplan 526, for så vidt angår den del af denne lokalplans område, som er omfattet af lokalplan 690.

SERVITUTTER

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 690 er der udarbejdet en servitutredegørelse for lokalplanområdet. Redegørelse viser, at der er tinglyst 16 servitutter på de tre ejendomme inden for området. De 12 af servitutterne er uden betydning for lokalplanen.

Servitut af 6. februar 1928 fastsætter en ret for NESA til at opsætte elmaster inden for lokalplanområdet ved indkørslen til Møllekær-gaard. Der er ikke sat master op, og servituten er ikke længere aktuel. Lind og Risør A/S får servituten afløst.

Servitut af 17. september 1956 fastsætter en vejbyggelinje 12,5 meter fra vejmidte på Værebrovej. Inden for vejbyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse eller andre faste anlæg. Hvis bebyggelse ikke opføres i samme højdekurve som Værebrovej, skal afstanden fra vejmidte til bebyggelse øges med 1,5 gange højdeforskellen. Desuden skal der tillægges en passagemulighed på en meters bredde foran bebyggelsen.

Servitut af 6. oktober 2000 tinglyser lokalplan 1.46 på lokalplanområdet. Lokalplan 1.46 er siden afløst af lokalplan 526, som afløses inden for lokalplan 690's område.

Servitut af 27. september 2007 fastsætter et bælte på 2 meter på hver side af en vandforsyningsledning, som er placeret langs Værebrovej. Inden for dette bælte må der ikke opføres bebyggelse og andre faste anlæg uden tilladelse fra Jyllinge Vandværk, som er påtaleberettiget. Der må heller ikke foretages terrænregulering, plantes træer med dybtgående rødder eller etableres depoter uden vandværkets tilladelse.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Roskilde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke åbner mulighed for en anvendelse af lokalplanområdet, som har betydning for nabokommunerne.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Nærmeste busstoppested på linje 358 ligger omkring 150 meter nordøst for lokalplanområdet ved krydset mellem Osvej og Værebrovej. Roskilde Kommune vurderer, at der ikke er behov for tiltag inden for lokalplanområdet, som styrker den kollektive trafik.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Bromarken via en ny vej langs lokalplanområdets sydøstlige afgrænsning. Fra denne vej etableres vejadgang til både daginstitution og tæt/lav-boliger.

Lokalplanen skal sikre, at biltrafikken begrænses mest muligt inden for lokalplanområdet. Derfor skal veje og parkeringspladser placeres så tæt som muligt på adgangsvejen fra Bromarken - mod sydøst i den del af lokalplanområdet, som udlægges til daginstitution, og mod nordøst i den del lokalplanområdet, som udlægges til rækkehuse. Fra parkeringspladserne vil der være stier til boligerne og deres fællesområde.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart sydøst for Værebrovej, som er udpeget til pendlercykelsti i Fingerplan 2019.

SKOLER OG DAGINSTITUTIONER

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanområdet ligger inden for Nordskolens distrikt. Udvikling af lokalplanområdet indgår i boligudbygningsplanen, og forvaltningen forventer ikke problemer med skolekapaciteten.

DAGINSTITUTIONSKAPACITET

Ved lokalplanens udarbejdelse viser befolkningsudviklingen i Jyllinge, at der er behov for at udvide kapaciteten på børnepasningsområdet. Derfor er det nødvendigt, at opføre en ny daginstitution. I første omgang forventes daginstitutionen at give plads til fire børnegrupper, men det er muligt at udvide kapaciteten til otte grupper på sigt.

FORSYNINGSPPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med kollektiv varmforsyning. Det er derfor nødvendigt, at lokalplanen åbner mulighed for alternative måder at varmforsyne på såsom varmepumper, jordvarme og solenergi.

KLOAKERING

Lokalplanområdet vil blive spildevandskloakeret. Derfor skal regnvand håndteres inden for lokalplanens delområder.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Jyllinge Vandværk, som har kapacitet til de nye bebyggelser, som lokalplanen åbner mulighed for. Nye bebyggelser inden for lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vandforsyning.

ELFORSYNING

Enhver forbruger kan frit vælge el-leverandør.

TELEDÆKNING

Nærmeste master, som anvendes til mobiltelefoni, er placeret ved Rådalsvej, Lyshøjvej og Tangbjerg.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

De anvendelser af området, som lokalplanen åbner mulighed for, forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder end Roskilde Kommune.

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER OG DIGER

Der findes ingen fredede fortidsminder inden for lokalplanområdet, og området er ikke omfattet af beskyttelseslinjer omkring fortidsminder.

Der findes ingen kulturarvsarealer eller beskyttede jord- og stendiger inden for lokalplanområdet.

Roskilde Museum har foretaget en § 25-undersøgelse. Museet forventer ikke, at findes fortidsminder inden for lokalplanområdet.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

TRAFIKSTØJ

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der lavet en beregning af støjen fra Værebrovej. Beregningen viser, at støjbelastningen overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boliger og daginstitutioner. Beregningen viser også, at støjniveauet kan reduceres, så grænseværdierne overholdes, hvis der etableres støjafskærmning med en højde på 1,5 meter langs Værebrovej. Afskærmningen skal begrønnes for at sikre, at den ikke skæmmer omgivelserne.

JORDFORURENING

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

Lokalplanen åbner ikke mulighed for en anvendelse af området, som medfører risiko for jordforurening.

MILJØSCREENING

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan 690 er der foretaget en screening af forslaget. Screeningen konkluderer, at lokalplanforslaget ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet. På baggrund vurderer Roskilde Kommune i henhold til § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at der ikke er behov for en egentlig miljøvurdering,

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 2018

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 1 - LUFTFOTO

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafræsning



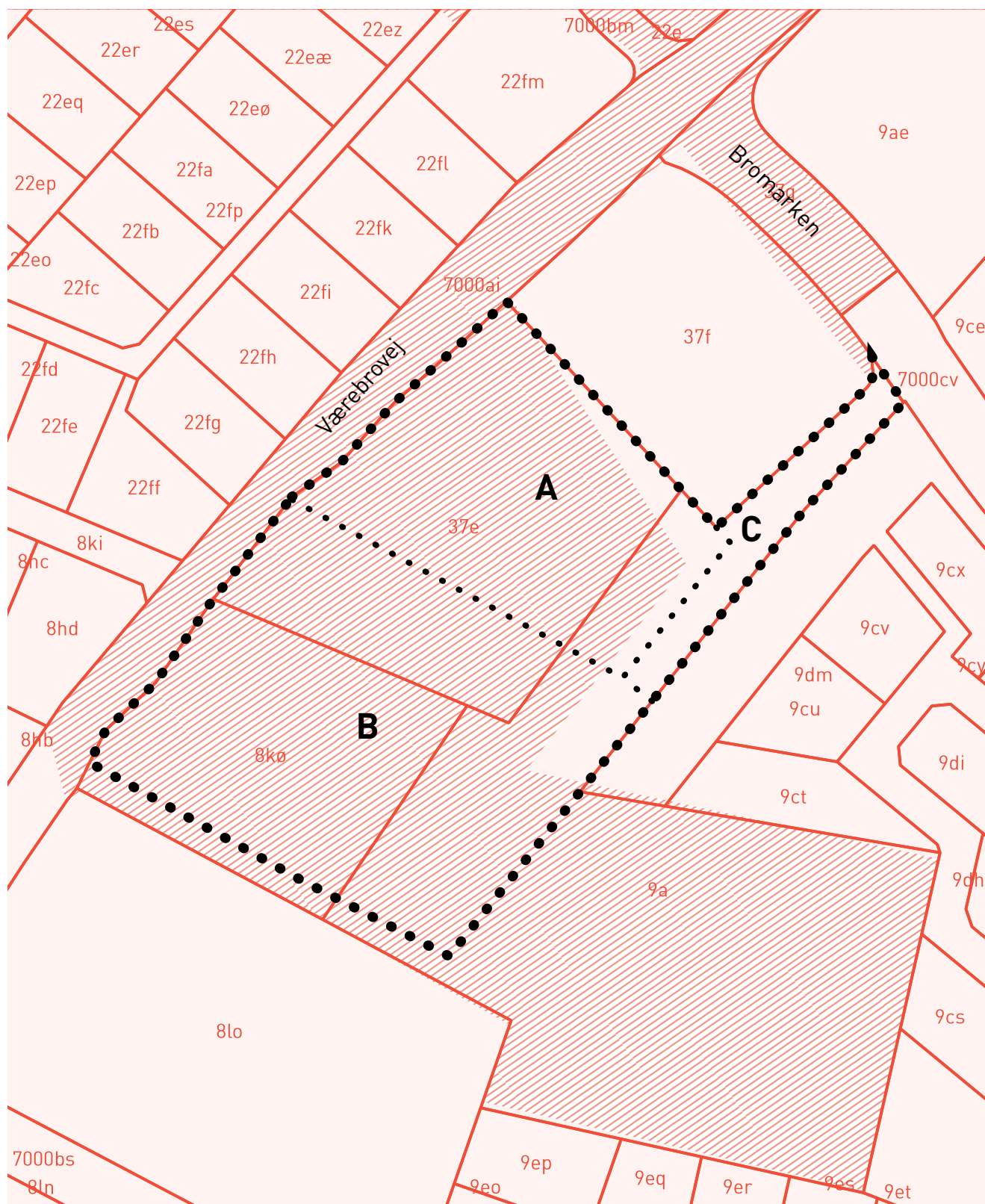
KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgrænsning | ■ Træer og hegn |
| □ Bygning | --- Højdekurver 0,5m |
| □ Veje, stier og parkering | 33.5 Koter |
| ■ Landbrug | |



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)



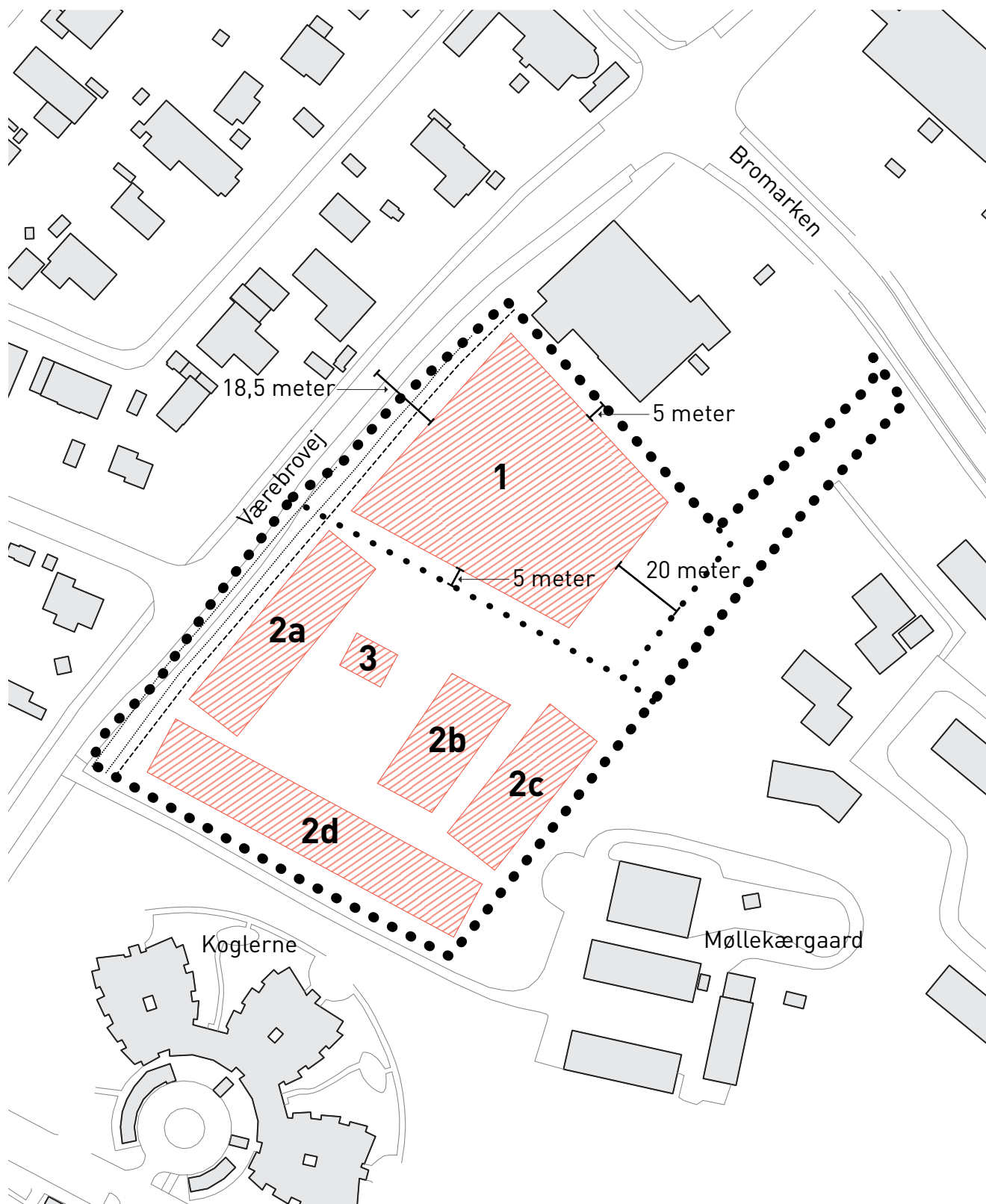
KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- ● ● Delområdeafgrænsning
- B** Delområde
- Matrikelskel
- 34d** Matrikelnummer
- Byzone
- Landzone

Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
  Byggefelt, daginst.
  Fælleshus
 Bygning
 Vejadgang
 Affaldsopbevaring
 Veje og stier
 Stiadgang
 Støjafskærmning mod vej
 Rækkehuse, skitse
 BILPARKERING



KORTBILAG 6 - BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

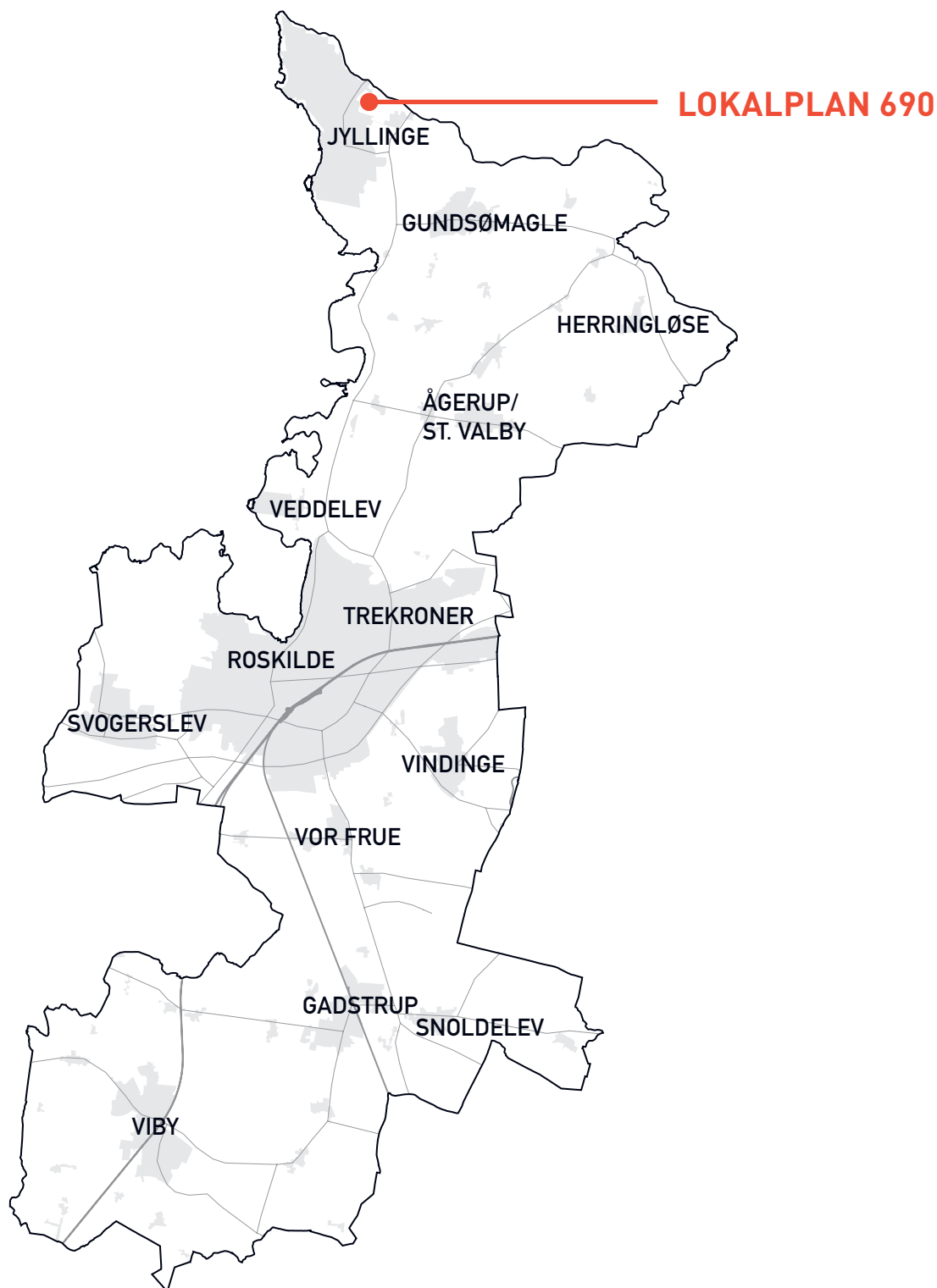
- ● ● Lokalplanafræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Byggefelt
- Vejbyggelinje
- Bælte (vandfors.)
- 1m Afstandsmål



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafræsning
- Privat have
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Fælles opholdsareal



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk