

DAGLIGVARE- BUTIK IVINDINGE

LOKALPLAN 658



LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

16. august 2022

29. august - 24. oktober 2022

22. september 2022

dd. mm. 2022

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

Plan- og Teknikudvalget, endelig vedtagelse

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen.....	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	14
§1 Formål	15
§2 Område og zonestatus	16
§3 Anvendelse	16
§4 Udstykning.....	17
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§8 Ubebyggede arealer	27
§9 Aflysninger.....	31
§10 Forudsætning for ibrugtagning	31
§11 Lokalplanens retsvirkninger	32
§12 Vedtagelsespåtegning	32
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	33
Statslig planlægning	34
Kommuneplan 2019	35
Gældende lokalplan og servitutter	37
Planlægning ift. nabokommuner	37
Trafik- og mobilitetsplanlægning	37
Skoleplanlægning.....	38
Forsyningsplanlægning.....	38
Tilladelser fra andre myndigheder	39
Kulturhistorie	39
Miljømæssige forhold.....	39
KORTBILAG	41
Kortbilag 1 - Luftfoto 2021	42
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	44
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	46
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	48
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	50
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	52
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer.....	54

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



Fig.1. Luftfoto der viser afgrænsningen af lokalplanens to delområder i Vindinge
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.2. Arealet syd for daginstitutionen Hjortkær, hvor den nye dagligvarebutik skal placeres. Her set fra vest.

© Roskilde Kommune.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Roskildes kommuneplan åbner mulighed for, at der kan etableres en ny tidssvarende dagligvarebutik i Vindinge, med en størrelse, som svarer til byens behov. Den eksisterende købmandsbutik kan højst udvides til 800 m², og placeringen på Tingvej 14 er problematisk i forhold til trafiksikkerheden.

I den sydlige del af Vindinge ligger et grønt område omkring daginstitutionen Hjortkær, som er velegnet til placeringen af en ny dagligvarebutik. Her vil butikken ligge lige så centralt som den eksisterende købmandsbutik, så der er nem adgang for alle borgere i byen. Den nye placering er bedre for trafiksikkerheden. Det skyldes, at oversigtsforholdene er bedre, at der kan etableres en højresvingsbane, at et tilstrækkeligt antal parkeringspladser kan anlægges ved butikken, og at der kan skabe gode stiforbindelser for cyklister og gående til butikken.

Oprindeligt var to muligheder i spil, da man skulle beslutte placeringen af en ny dagligvarebutik i byen. Den kunne enten ligge nord eller syd for daginstitutionen Hjortkær. I 2018 inviterede Roskilde Kommune Vindinges borgere til indledende offentlig høring om butikkens placering. En lille overvægt af de ca. 100

Fig.3. Arealet til den nye dagligvarebutik. Her set fra syd.

© Roskilde Kommune.





Fig.5. Den eksisterende købmandsbutik.
© Roskilde Kommune.



Fig.4. Gadekæret havde engang en fin, synlig placering i Vindinge. Her er gadekæret vist med blå i den nordlige del af landsbyen. Udsnippet stammer fra de høje målebordsblade fra anden del af 1800-tallet.
© SDFE.

høringsvar foretrak placeringen syd for daginstitutionen. Efter høringen besluttede Økonomiudvalget, at dagligvarebutikken skulle placeres syd for institutionen.

Det er Roskilde Kommune, der ejer det grønne område omkring daginstitutionen Hjortkær, mens den eksisterende butik ejes af købmanden. Med tilladelse fra Ankestyrelsen har kommunen fået lov til at lave et magelæg. Det vil sige, at kommunen bytter sit areal ved daginstitutionen med den ejendom, hvor købmandsbutikken ligger.

Når kommunen kan overtage ejendommen med købmandsbutikken, åbner det nye muligheder for at forbedre Vindinges rekreative, grønne områder, skabe bedre forhold for de bløde trafikanter og styrke den kollektive trafik.

Ved at rive købmandbutikken ned og udnytte ejendommen til grønt område bliver det mere attraktivt at slå sig ned ved Vindinges gadekær, som ligger umiddelbart mod nord. Der bliver desuden plads til et mobilitetsknudepunkt omkring stoppestedet til hurtigbussen 600S, så den kollektive trafikbetjening af Vindinge bliver bedre.

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet består af to dele. Det skyldes, at lokalplanen både skal åbne mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik, og samtidig skal den sikre at den eksisterende købmandsbutik erstattes med et nyt, grønt område i sammenhæng med gadekæret. Den nordlige del af lokalplanområdet består af Tingvej 14 og 14b (købmandsbutikken og gadekæret) samt en del af stikvejen vest for gadekæret. Den sydlige del omfatter Tunevej 10b (det grønne areal syd for daginstitutionen Hjortkær).

Købmandsbutikken på Tingvej 14 fremstår i dag som en uensartet, firelænget bebyggelse med varegård i midten. Bebyggelsen fylder det meste af ejendommen. De ubebyggede arealer udnyttes overvejende til parkeringspladser og varegård. Bebyggelsen er opført over en længere årrække. Den vestlige længe er fra 1877, mens resten af længerne er fra 1956 og 1963. Butikken er ombygget i 1999.

Gadekæret på Tingvej 14b ligger også i den nordlige del af lokalplanområdet. Engang havde gadekæret en fin, synlig placering i den nordlige del af Vindinge. I dag ligger det usynligt klemmt inde mellem købmandsbutikken og de omkringliggende ejendomme. Butikken og træerne i skel betyder, at en stor del af gadekæret ligger i skygge. Gadekæret er udpeget som § 3-område i henhold til naturbeskyttelsesloven. Det betyder, at gadekærets tilstand ikke må ændres.

Den sydlige del af lokalplanområdet - Tunevej 10b - ligger som en åben eng uden bebyggelse eller høj bevoksning. Nærmeste naboer er Tunevej mod øst, daginstitutionen Hjortkær mod nord og parcelhuskvarterer mod syd og vest. Daginstitutionen ligger delvist bag et højt, levende hegn. Parcelhusene bag hække. Både daginstitution og parcelhusene er opført i én eller halvanden etage.



Fig.6. Gadekærret i den nordlige del af lokalplanområdet. Købmandsgårdens bebyggelse ligger tæt på gadekærret, så det kommer til at ligge i skygge.
© Roskilde Kommune.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplan 658 åbner mulighed for, at den eksisterende købmansbutik i den nordlige del af lokalplanområdet rives ned. I stedet skal ejendommen være offentligt tilgængelig og udformes som rekreativt, grønt område i sammenhæng med gadekærret.

Lokalplanen sikrer, at det grønne område kan åbnes op mod Tingvej, at der kan anlægges nye, mindre stier inden for området, og at der kan etableres et mobilitetsknudepunkt med læskærm, cykelparkering, ventefaciliteter mv. Derudover må der ikke opføres ny bebyggelse.

I den sydlige del af lokalplanområdet åbner lokalplanen mulighed for, at der kan opføres en dagligvarebutik på op til 1.100 m² etageareal inklusiv varegård og personalefaciliteter. Butikken må højst være én etage, og den skal opføres i den nordlige del af arealet. Butikkens indgang placeres mod øst, hvor indgangen er synlig fra Tunevej.

Vejadgang for kunder i bil og varelevering skal ske fra Tunevej. Parkering til kunderne placeres umiddelbart sydøst for butikken, mens varer skal leveres til en varegård i butikkens sydlige hjørne. Dagligvarebutikken skal overholde de gældende støjgrænseværdier. Derfor stiller lokalplanen krav om, at der etableres støjafskærmning sydvest for parkering og varelevering.

Lokalplanen sikrer gode forhold for cyklister og gående blandt dagligvarebutikkens kunder. Omkring butikken udlægges areal til nye stier, som forbinder butikken med parcelhuskvarteret omkring Mørbjergparken. Det nærmeste busstoppested flyttes, så bussen stopper ved butikkens indgang.

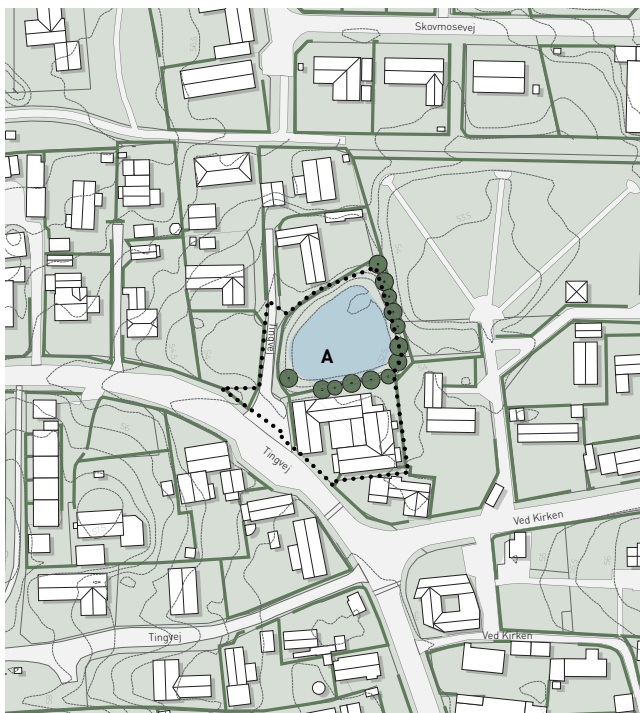


Fig.7. Kortbilag 2 (delområde A). Eksisterende forhold
© SDFE, Roskilde Kommune.



Fig.8. Kortbilag 3 (delområde A). Fremtidige forhold
© SDFE, Roskilde Kommune.

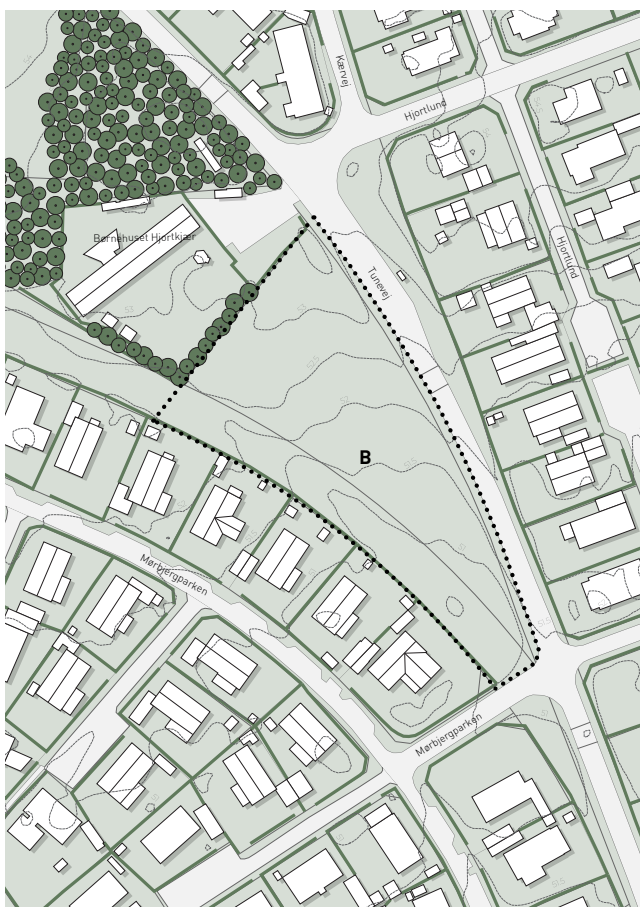
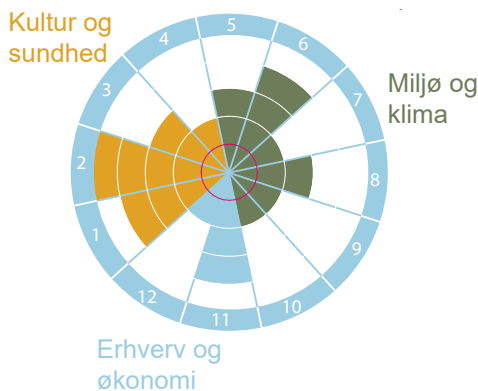


Fig.9. Kortbilag 2 (delområde B). Eksisterende forhold
© SDFE, Roskilde Kommune.

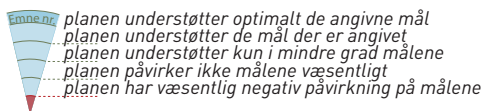


Fig.10. Kortbilag 3 (delområde B). Fremtidige forhold
© SDFE, Roskilde Kommune.



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 (Kultur 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 lokalplan 658. Profilen gør rede for, hvordan lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre. Profilen viser, at planen især understøtter punkterne 2, 6 og 11.

Punkt 2 handler om at skabe rum og mødesteder i byen. Lokalplanen sikrer, at den eksisterende købmandsbutik kan rives ned og erstattes af et rekreativt areal. Det åbner mulighed for at styrke ét af Vindinges gadekær som samlingssted i midten af landsbyen. Også den nye dagligvarebutik og butikkens forareal mod Tunevej bliver et samlingssted i Vindinge.

Punkt 6 handler bl.a. om at øge trafiksikkerheden og skabe bedre forhold for kollektiv trafik, cyklister og gående. Når Vindinges dagligvarebutik flyttes sydpå, øger det trafiksikkerheden. Her er oversigtsforholdene bedre, der kan etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser, og bløde trafikanter får nem adgang til butikken. Når den eksisterende købmandsbutik rives ned, kan der etableres et nyt mobilitetsknudepunkt i midten af Vindinge, som forbedrer den kollektive trafikbetjening i landsbyen.

Punkt 11 handler bl.a. om at styrke lokal erhvervsudvikling. Lokalplanen sikrer, at der kan etableres en dagligvarebutik i Vindinge med en størrelse, som svarer til landsbyens behov og nutidens butiksstørrelser.

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 Aflysninger

§10 Forudsætning for ibrugtagning

§11 Lokalplanens retsvirkninger

§12 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 at sikre,

- 1.1 at der kan etableres en ny, tidssvarende dagligvarebutik centralt i Vindinge:
 - dagligvarebutikken skal orientere sig med indgang og torveareal mod Tunevej og derved bidrage positivt til skabelsen af nye mødesteder i byen.
 - dagligvarebutikken skal i skala og arkitektur tilpasse sig sit lokalmiljø, hvad angår bebyggelsens omfang og facadeudtryk.
 - der skal sikres let og trafiksikker adgang for biler såvel som gående, cyklister og passagerer med kollektiv transport.
- 1.2 at Vindinges oprindelige købmandsbutik kan nedrives og erstattes af et offentligt tilgængeligt, grønt område:
 - området skal reetableres som et rekreativt, grønt område i sammenhæng med byens gamle gadekær, under hensyntagen til beskyttelsen heraf.
 - nærliggende stoppested skal opgraderes til et mobilitetsknudepunkt med opholds- og servicefaciliteter, der fremmer brugen af bæredygtige transportvalg.

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanen har to grundlæggende formål: Det ene er at skabe rammerne for etablering af en ny dagligvarebutik, som har en størrelse, der svarer til Vindinges behov. Det andet er at skabe mulighed for, at den - ved lokalplanens vedtagelse - eksisterende købmandsbutik kan rives ned og erstattes med et nyt offentligt tilgængeligt, grønt område.

Ved at rive købmandsbutikken ned, åbnes der mulighed for at synliggøre et af landsbyens gamle gadekær, som i dag ligger lidt hen gemt. Der kan etableres et nyt grønt åndehul midt i Vindinge og et mobilitetsknudepunkt, som fremmer bæredygtig transport.

Når en ny dagligvarebutik skal opføres i landsbyen, er det vigtigt, at den får en central placering, så alle har nem og trafiksikker adgang til indkøb. Samtidig sikrer den centrale placering, at butikken kan blive et samlingssted i Vindinge, hvis butikken orienteres mod landsbyens hovedgade.

Dagligvarebutikken bliver en forholdsvist stor bygning i Vindinge. Derfor er det vigtigt, at højden på bygningen begrænses mest muligt, og at skalaen nedbrydes ved at skabe variation i facadeudtrykket.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matrikelnumrene 11ez, 13b, 76b og 76h af Vindinge By, Vindinge. Lokalplanen omfatter også den del af matrikelnummer 11bx af samme ejerlav. Lokalplanen omfatter alle ejendomme, som efter den 1. august 2022 udstykkes eller sammenlægges af disse matrikelnumre.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, A og B, som er vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

- 3.1 Delområde A må anvendes til offentligt tilgængeligt, grønt område. Der må anlægges stier og opholdsfaciliteter, der understøtter den rekreative brug af området. Delområdet må desuden anvendes til mobilitetsknudepunkt med stoppested, bil- og cykelparkering, ventefaciliteter, servicefaciliteter og lignende.
- 3.2 Delområde B må anvendes til butiksformål i form af én enkeltstående dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 1.100 m², inkl. personalefaciliteter og varegård. I tilknytning til butikken kan der etableres kundeparkering, varelevering, vejanlæg samt ankomst- og torveareal.
- 3.3 Delområde B må desuden anvendes til rekreativt grønt område med stiforbindelser, beplantning og regnvandsbassin.
- 3.4 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må maksimalt være 1.100 m², inkl. personalefaciliteter og varegård.
-

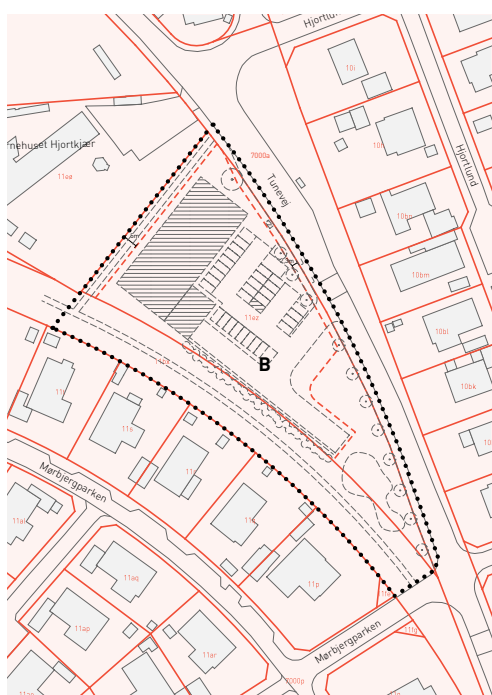


Fig.11. Kortbilag 4, delområde A og B (udsnit)
Område og zonestatus
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrænsning
■	Bygning
□	Veje, stier og parkering
▨	Bygningskitse
▤	Planskitse
B	Delområdebetegnelse
—	Matrikelskel
34d	Matrikelnummer
■	Ny udstykning
▨	Byzone
⋯	Landzone

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanens delområde A omfatter den, ved lokalplanens vedtagelse, eksisterende købmandsbutik samt et af byens gadekær med beliggenhed umiddelbart nord for butikken. Delområdet omfatter også en del af stikvejen, som ligger på matrikelnummer 76h, vest for gadekæret.

Lokalplanen åbner mulighed for, at købmandsbutikken kan rives ned. I stedet er det hensigten at skabe et nyt grønt område i sammenhæng med gadekæret. Området skal være tilgængeligt for Vindinges borgere. Inden for delområde A skal der også kunne etableres et nyt mobilitetsknudepunkt i tilknytning til busstoppestedet. Hensigten er at skabe bedre forhold for busdrift og buspassagerer i Vindinge. Lokalplanen ændrer ikke på adgangsforholdene for de ejendomme, som har adgang fra stikvejen.

Lokalplanen har ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, og delområdets eksisterende anvendelse til købmandsbutik kan således fortsætte som hidtil uanset lokalplanen. Købmandsbutikken har imidlertid ikke mulighed for udvidelse, og etagearealet medregnes ikke i det samlede bruttoetageareal til butikksformål.

Lokalplanens delområde B omfatter den del af matrikelnummer 11ez, som er vist på kortbilag 4 - en ejendom uden bebyggelse og høj beplantning ved lokalplanens udarbejdelse. Lokalplan 658 åbner mulighed for, at der må opføres én dagligvarebutik inden for delområdet. Lokalplanen udelukker dermed flere dagligvarebutikker og andre butikstyper, som f.eks. udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. I tilknytning til butikken kan der etableres kundeparkering, varelevering samt et ankomst- og torveareal. Langs Tunevej kan anlægges fortov, buslomme og højresvingsbane, som forbedrer trafikikkerheden og forholdene for gående og cyklister.

På en del af området fastholder lokalplan 658 anvendelsen til rekreativt grønt område med mulighed for etablering af stier, beplantning, regnvandsbassin mm.

§4 UDSYKNING

- Inden for delområde A må matrikelnumrene 13b og 76b sammatrikuleres.
- Inden for delområde B må der ske udstykning og sammatrikulering som vist principielt på den på kortbilag 4 retningsgivende udstykningsplan.
- Grund til dagligvarebutik i delområde B skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 3.600 m². Efterfølgende må der ikke ske yderligere udstykning af ejendommen.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

DELOMRÅDE A

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til delområde A skal ske fra Tingvej via eksisterende overkørsel. Der må ikke etableres nye overkørsler.
- 5.2 Eksisterende vejudlæg X-X skal fastholdes, så der fortsat er adgang til matrikelnumrene 50a, 50b, 50d, 56a og 76b. Der må ikke etableres nye veje inden for delområdet.

Bilparkering

- 5.3 Der udlægges areal til bilparkering med en beliggenhed og et omfang i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.4 Eksisterende bilparkeringspladser kan fastholdes, alternativt omlægges som illustreret på kortbilag 3.
- 5.5 Parkeringspladserne må anlægges med belægning i asfalt, grus eller græsarmering.
- 5.6 Der skal i forbindelse med en omlægning af parkeringspladserne 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.

Belysning langs veje og på parkeringsarealer

- 5.7 Langs eksisterende vej og på parkeringsarealer må der kun etableres pullertbelysning med en armaturhøjde på højst 1 meter. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

Stier

- 5.8 Der udlægges areal til stier med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.9 Stien a-a i delområde A skal anlægges med belægning i grus og med en mindste bredde på 1,5 meter.
- 5.10 Stien a-a må ikke belyses.

Mobilitetsknudepunkt

- 5.11 I delområde A udlægges areal til mobilitetsknudepunkt med en placering i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.12 I mobilitetsknudepunktet kan etableres stoppested med læskur, cykelparkering, p-pladser, servicefaciliteter som f.eks. ladestandere, cykelpumpe, infosøjle, pakkebokse og lign. Se princip for mobilitetsknudepunkter, fig. 13.
- 5.13 Cykelparkering kan etableres med overdækning.



Fig.12. Princip for mobilitetsknudepunkter i Roskilde Kommune. Et mobilitetsknudepunkt er kendetegnet ved, at de forskellige mobilitetstilbud er synlige og samlede. Et knudepunkt skaber sammenhæng mellem de forskellige transporttilbud og er med til at gøre det lettere at overskue mulighederne for de bæredygtige transportvalg.

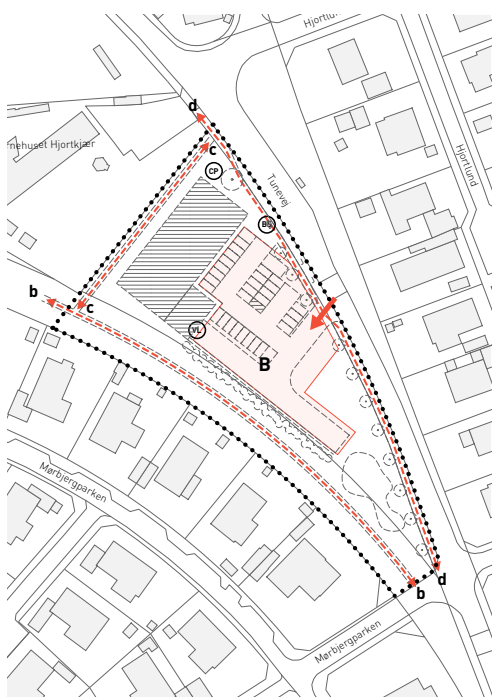
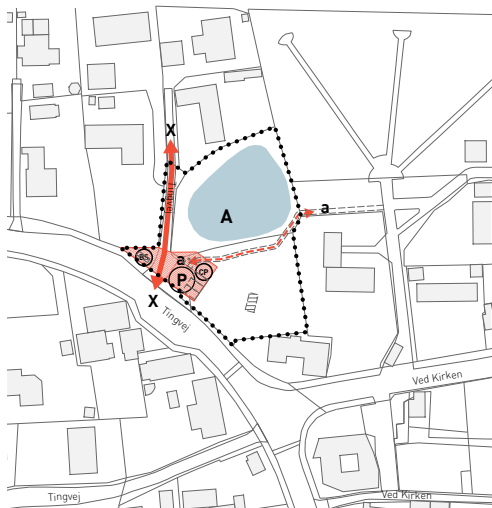


Fig.13. Kortbilag 5, delområde A og B (udsnit)
 Veje, stier og parkering
 © SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygningskitse
- ▤ Planskitse
- B** Delområdeafgrænsning
- Vejadgang
- Stiadgang
- (P) Bilparkering
- (CP) Cykelparkering
- (BS) Busstoppested
- (VL) Varelevering
- ▨ Varelevering

DELOMRÅDE B

Vejadgang

5.14 Vejadgang til delområde B skal ske fra Tunevej. Der må etableres én overkørsel med placering, i princippet som vist på kortbilag 5.

5.15 I tilknytning til overkørslen skal der på Tunevej reserveres areal til en kombineret buslomme/højresvingsbane med en beliggenhed og udformning, i princippet som illustreret på kortbilag 3.

Parkering og varelevering

5.16 Der udlægges areal til kundeparkering og varelevering med en udformning og beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 5. Der skal være vendemulighed for en 16 meter lang lastbil inden for parkeringsudlægget.

5.17 I tilknytning til dagligvarebutikken skal der etableres bilparkering, svarende til følgende:

- 1 p-plads for hver påbegyndt 25 m² etageareal til salgsareal.
- 1 p-plads for hver påbegyndt 50 m² etageareal i øvrigt.

5.18 Heraf skal mindst 1 plads etableres som handicaparkering for alm. biler og mindst 1 plads som handicaparkering for kassebiler.

5.19 Parkeringspladserne må kun anlægges inden for parkeringsudlægget.

5.20 Parkeringsarealerne skal anlægges med manøvrearealer og parkeringsbåse i permeabel belægning, som f.eks. permeable fliser, græsarmering eller lign.

5.21 Der skal i forbindelse med etablering af parkeringspladserne 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.

Belysning langs veje og på parkeringsarealer

5.22 Armaturhøjden på belysning langs veje og på parkeringsarealer må ikke overstige 5 meter. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

Stier og fortove

5.23 Der udlægges areal til stier og fortove med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 5.

5.24 Stierne b-b og c-c i delområde B skal anlægges med belægning i asfalt og med en mindste bredde på 2,5 meter.

- 5.25 Langs stien b-b må der kun etableres pullertbelysning med en armaturhøjde på højst 1 meter. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.
- 5.26 Langs stien c-c må der etableres parkbelysning med en armaturhøjde på højst 4 meter. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.
- 5.27 Fortovet d-d i delområde B skal anlægges med fortovsfliser og med en mindste bredde på 1,5 m. Alternativt kan fortovet anlægges med samme belægning som ankomst- og torvearealet, jf. § 8.10.

Cykelparkering

- 5.28 I tilknytning til dagligvarebutikkens kundeindgang skal der etableres mindst 20 parkeringspladser til cykler. Heraf skal mindst 3 pladser være dimensioneret til ladcykler.
- 5.29 Cykelparkering kan etableres med overdækning.

Busstoppested

- 5.30 I delområde B kan etableres stoppested med en placering i princippet som vist på kortbilag 5. Der kan etableres læskur i tilknytning til stoppestedet.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Lokalplan 658 ændrer ikke på vejudlægget i delområde A. Vejen skal fotsat sikre adgang til matriklerne vest og nord for delområdet. Eksisterende parkeringspladser kan enten fastholdes eller omlægges fra skråparkering til 90 graders parkering. En omlægning vil formentlig kræve en udvidelse af eksisterende parkeringsareal. Hensigten vil imidlertid være at sikre bedre manøvreforhold for parkanterne. For at understøtte områdets grønne kvaliteter muliggøres alene pullertbelysning langs vej- og parkeringsarealer. Lokalplanen udlægger areal til en ny sti gennem delområde A, med mulighed for forbindelse til kirkegården øst for delområdet. Stien passerer gadekæret og kan være med til at forbedre tilgængeligheden i og på tværs af området.

Det er tanken at opgradere det eksisterende busstoppested i delområde A ved at skabe et mobilitetsknudepunkt med gode ventefaciliteter og skiftemuligheder. De eksisterende bilparkeringspladser kan udnyttes til f.eks. samkørsel eller ladestandere, mens cykelparkeringspladserne kan opgraderes med f.eks. overdækning og cykelpumpe. Mobilitetsknudepunktet kan desuden understøttes af forbedrede opholds- og ventefaciliteter, bl.a. i samspil med det rekreative, grønne områder.

Lokalplanen skal fremme trafiksikkerheden ved den nye dagligvarebutik i delområde B, og der skal være gode forhold for de bløde trafikanter, så det er attraktivt at ankomme som gående eller cyklist. Overkørslen til kundeparkering og varelevering er placeret, hvor oversigtsforholdene er gode. Der reserveres areal til en buslomme og ny højresvingsbane, og samtidig sikres plads til fortov og

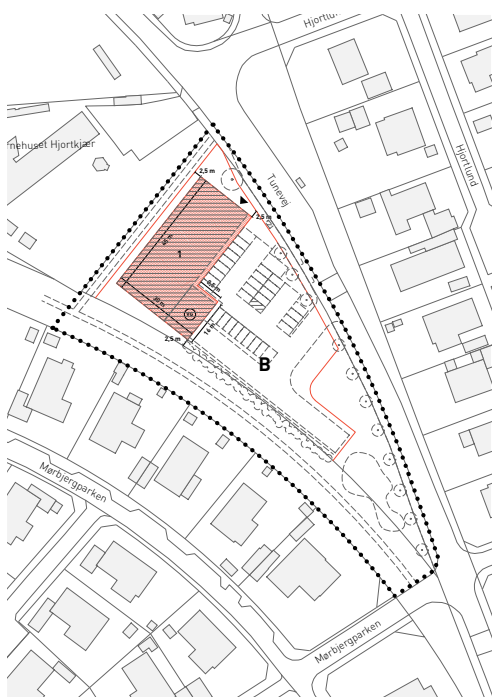


Fig. 14. Kortbilag 6, delområde A og B (udsnit)
 Bebyggelsens omfang og placering
 © SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- ▭ Bygning
- ▭ Veje, stier og parkering
- ▭ Matrikelskel
- ▭ Bygningsskitse
- ▭ Planskitse
- B** Delområdebetegnelse
- ▭ Byggefelt
- Afstandsmål
- Nye skelgrænser
- ▲ Kundeindgang
- ⊙ Varegård
- - - Nedrives

stier, som forbinder dagligvarebutikken med resten af Vindinge. For at gøre det nemt for cyklisterne at handle fastsætter lokalplanen, at cykelparkeringspladser skal placeres ved indgangen til butikken.

Parkeringsarealerne skal etableres med permeabel belægning for at håndtere mest mulig regnvand på egen grund.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE A

Bebyggelsens samlede omfang

- 6.1 Den eksisterende bebyggelse inden for delområde A kan rives ned, og der må ikke opføres ny bebyggelse inden for delområdet.
- 6.2 Undtaget fra § 6.1 er opførelsen af mindre sekundære bygninger, der kan understøtte områdets anvendelse. Dog må den enkelte bygning ikke være større end 25 m², og det samlede omfang må ikke overstige 100 m².

Bebyggelsens placering

- 6.3 Mindre sekundære bygninger, jf. § 6.2, må ikke placeres inden for beskyttelseszonen til gadekæret, som angivet på kortbilag 7.

Etageantal og bygningshøjde

- 6.4 Mindre sekundære bygninger må højst opføres i én etage, og bygningshøjden må ikke overstige 3 meter, målt fra terræn.

DELOMRÅDE B

Bebyggelsens samlede omfang

- 6.5 Inden for delområde B må der højst opføres 1.100 m² etageareal til dagligvarebutik, inklusiv personalefaciliteter og varegård.

Bebyggelsens placering

- 6.6 Der fastlægges et byggefelt (1) med en placering og udformning, i princippet som vist på kortbilag 6.
- 6.7 Dagligvarebutikken, herunder varegård og personalefaciliteter, skal opføres inden for byggefeltet.
- 6.8 Indgangsparti for kunder til dagligvarebutikken skal placeres i byggefeltets østlige hjørne med orientering ud mod Tunevej, som vist på kortbilag 6.
- 6.9 Varegården skal placeres i byggefeltets sydøstlige hjørne, som vist på kortbilag 6. Der skal være adgang for lastbiler fra sydøst.

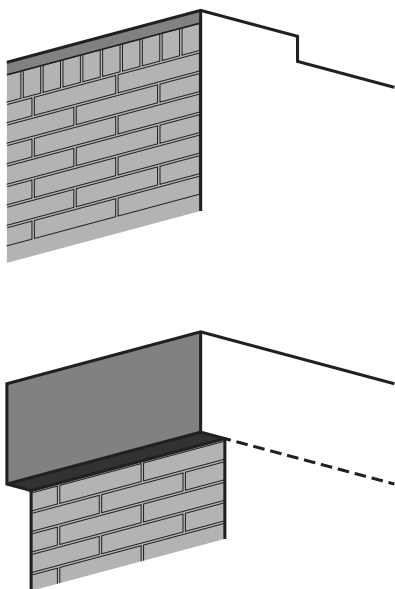


Fig.15. Tage skal være udført med en murkrone, der rager op over tagfladen, som vist på den øverste illustration. Tagfladen må ikke rage ud over facaden, som vist på den nederste illustration.

Etageantal og bygningshøjde

- 6.10 Bebyggelsen må højst opføres i én etage.
- 6.11 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 5 meter over terræn.
- 6.12 Varegård til dagligvarebutikken skal etableres i en højde på 3 - 5 meter over terræn.
- 6.13 Varegården skal udføres med overdækning og lukkede facader, så den er afskærmet fra omgivelserne.

Tage

- 6.14 Tage skal udføres som flade tage med en hældning på op til 3 grader.
- 6.15 Tage skal udføres med en murkrone, som rager op over tagfladen. Se figur 15.

Sekundær bebyggelse

- 6.16 I tillæg til § 6.5 kan der etableres mindre sekundære bygninger, som kundevognshus, buslækur og overdækket cykelparkering, med et samlet omfang på op til 50 m².
- 6.17 Sekundær bebyggelse må placeres uden for byggefelt 1, dog alene inden for parkeringsudlægget, som vist på kortbilag 5, og/eller inden for ankomst- og torvearealet, som vist på kortbilag 7.
- 6.18 Sekundære bygninger skal opføres i mindre enheder af hver maks. 15 m².
- 6.19 Sekundære bygninger må højst opføres i én etage, og bygningshøjden må ikke overstige 3 meter.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplan 658 åbner mulighed for, at den eksisterende købmandsbutik i delområde A rives ned og erstattes med et nyt, grønt område. Der må kun opføres mindre sekundær bebyggelse, som kan understøtte delområdet anvendelse til rekreativt grønt område og mobilitetsknudepunkt. F.eks. kan der etableres et lille madpakkehus, et legehuse, buslækur, overdækket cykelparkering, pakkeboks, info-stander og lignende. Den enkelte bygning må ikke være større end 25 m², og det samlede omfang højst 100 m². Dette er for at sikre områdets karakter som grønt og åbent. Gadekæret er udpeget som naturbeskyttelsesområde, og bebyggelsen må ikke placeres inden for beskyttelseszonen omkring dette.

Lokalplanen fastsætter, at dagligvarebutikken i delområde B skal placeres inden for et afgrænset byggefelt i den nordvestlige del af delområdet. På den måde kan bebyggelsen disponeres, så der er plads til stier, ankomst- og torveareal samt parkeringspladser.

Den maksimale bygningshøjde på butikken må ikke overstige 5 meter. Det sikrer tilpasning til nærområdets bebyggelse, samtidig med at rumhøjden i dagligvarebutikken er tilstrækkelig.

Indgangspartiet for kunder skal placeres i den østlige del af byggefeltet, så indgangen orienterer sig mod Tunevej og knyttes sammen med ankomst- og torvearealet foran butikkens gavl. Dagligvarebutikken bliver et nyt samlingssted i Vindinge. Derfor er det vigtigt, at butikkens forside henvender sig mod landsbyens hovedgade. Af samme årsag skal varegården placeres væk fra Tunevej, samtidig med, at den er tilgængelig for de lastbiler, der kommer med varer til butikken. Varegården skal overdækkes og udføres med lukkede facader, så den er afskærmet fra omgivelserne. Dette er bl.a. for at begrænse støjen fra varelevering og -håndtering. Ved at fastsætte varegårdens mindste højde til 3 meter, kan selve varegården også fungere som afskærmende foranstaltning for nærmeste naboer.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

DELOMRÅDE A

Facader og tage

- 7.1 Sekundær bebyggelse skal opføres som lette konstruktioner med overflader af træ, metal og/eller glas.
- 7.2 Bygningerne skal fremstå åbne mod omgivelserne, f.eks. med åbne facader uden beklædning eller med store partier i glas.
- 7.3 Tage skal udføres med tagpap eller metal. Alternativt kan tage begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter.

Skiltning

- 7.4 Der må kun opsættes informationsskilte med relevans for delområdets brug. Eksisterende informationssøjle kan bibeholdes og evt. flyttes internt inden for det udlagte areal til mobilitetsknudepunkt.

DELOMRÅDE B

Facader og tage

- 7.5 Dagligvarebutikkens facader skal være udført med overflader i blank mur af hånd- eller blødstrøgne, matte teglsten. Der skal anvendes teglsten med et varieret farvespil af brune og røde nuancer, i princippet som vist på figur 16.
- 7.6 Træ kan i begrænset omfang bruges som sekundært facade materiale, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.7 Mindst 15 % af facadearealet på hver facade skal udføres med reliefvirkning i murværket, hvor teglsten trækkes frem/tilbage eller placeres i forskellige mønstre. Se eksempler, figur 17. Fremspring, tilbagetrækninger og/eller mønstermurværk skal udføres med en dybde, som svarer til en petring eller mere.



Fig.16. Facaderne skal fremstå med et varieret farvespil i rødbrune teglsten. Murkroner skal markeres arkitektonisk, hvilket f.eks. kan gøres ved at vende teglstenene lodret, som vist her.



Fig.17. Eksempler på murdetaljer, der tilføjer variation i facadeudtrykket. Fremspring eller tilbagetrækninger skal have en vis dybde. Større dybde kaster mere skygge. Det er i høj grad skyggerne, som skaber reliefvirkning på en facade. Billederne er af Vindinge Sognegård.

- 7.8 Murkroner skal markeres arkitektonisk ved f.eks. at vende teglstenenes retning eller anvende gesimsbånd.
- 7.9 Varegårdens facader skal udføres efter samme principper som dagligvarebutikkens, alternativt med træbeklædning.
- 7.10 Facader og facadepartier i træ må generelt kun males, bejdses, olieres eller lignende uden farvepigment eller i sorte eller brune nuancer, og skal være ens for den samlede bebyggelse.
- 7.11 Tage skal udføres med tagpap. Alternativt kan tage begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter.
- 7.12 Synlige tagrender og nedløbsrør skal være udført i aluminium eller stål. Tagrender og nedløbsrør må ikke være blanke.

Indgangsparti og vinduer

- 7.13 Indgangsparti for kunder til dagligvarebutikken skal placeres mod Tunevej. Indgangspartiet skal være udført i glas og have en mindste bredde på 4 meter. Såfremt indgangspartiet placeres på et bygningshjørne, skal det udgøre en mindste bredde på 4 meter på begge facader.
- 7.14 Indgangspartiet kan udføres med fast baldakin i træ, metal eller glas. Baldakinet må udkrage byggefeltet med op til 1 meter.
- 7.15 Vinduer eller glaspartier, herunder indgangsparti, skal samlet udgøre mindst 20 % af butikens facadeareal mod nordøst (Tunevej) og mindst 10 % af butikens facadeareal mod sydøst (parkeringsarealet).
- 7.16 Vinduer og glaspartier, herunder indgangspartiet, må ikke være spejlende, uigennemsigtige eller blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.
- 7.17 Vinduer og døre skal udføres med rammer af træ og/eller aluminium.

- 7.18 Tage må udføres med ovenlysvinduer.

Trapper og tagterrasser

- 7.19 Der må ikke etableres udvendige trapper eller tagterrasser på bebyggelse inden for delområdet.

Sekundær bebyggelse

- 7.20 Sekundære bygninger skal udføres med overflader i træ eller metal. Træflader må kun males, bejdses, olieres eller lignende uden farvepigment eller i sorte eller brune nuancer. Metalflader må ikke være blanke.
- 7.21 Tage på sekundær bebyggelse skal udføres med tagpap, metal eller glas. Alternativt kan tage begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter.

7.22 Der må ikke opføres overdækkede parkeringspladser til biler inden for lokalplanområdet, som f.eks. garager og carporte.

Tekniske installationer

7.23 Ventilationsmotorer og lignende tekniske anlæg må kun placeres indendørs i bebyggelse inden for byggefeltet. De må dog også placeres i varegården.

7.24 Skorstene, ventilationsafkast og lignende må kun placeres på tage inden for byggefeltet. De må højst række 0,75 meter op over tagfladen. Ventilationsafkast skal være malet sorte og må ikke være blanke.

7.25 Solenergianlæg må kun placeres på tage inden for byggefeltet. Anlæggene skal placeres med en afstand på mindst 2,0 meter fra facaderne. Hældningen må ikke overstige 45 grader. Højden på selve anlæggene må ikke overstige 1,5 meter, målt fra murkrone.

7.26 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende, dog undtaget solenergianlæg.

Skilte, flagstænger og belysning

7.27 Der må opsættes 1 skilt med butikkens navn på hver af butikkens facader mod hhv. nordøst (Tunevej) og sydøst (parkeringsarealet).

Skiltet skal udføres som løse enkeltbogstaver, symboler og firmalogo med en maks. højde på 0,8 meter.

Bogstaverne inkl. symboler og logo må etableres med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

7.28 Derudover må der kun opsættes skilte på de af dagligvarebutikkens og varegårdens facader, der vender mod nordøst og sydøst (Tunevej og parkeringsarealet).

7.29 Der må kun skiltes for dagligvarebutikken.

7.30 Omfanget af skilte på den enkelte facade, inkl. skilt nævnt i § 7.27, må samlet udgøre op til 5 % af facadearealet. Det enkelte skilt må ikke være større end 2,5 m².

7.31 Facadeskiltning må generelt ikke række op over murkrone og må ikke have karakter af facadebeklædning, afblænding af vinduer eller lignende.

7.32 Foruden § 7.27 må skilte ikke være indvendigt belyst. Belysning af skilte skal være nedadrettet.

7.33 Der må ikke etableres pyloner, reklameflagstænger, faner, bannere eller lignende.

Fig.18. Den nye dagligvarebutik bliver en af Vindinges større bygninger. Derfor er det vigtigt, at butikken tilpasses omgivelserne arkitektonisk, og at facaderne bliver varierede. Lokalplan 658 fastsætter, at dagligvarebutikken skal opføres i røde/brune teglsten med reference til Vindinge Kirke og sognegården. Facaderne skal udføres med reliefvirkning i murværket, hvor teglsten trækkes frem/tilbage eller placeres i forskellige mønstre, som skaber et varieret arkitektonisk udtryk - bl.a. på grund af skyggevirkningerne.
© Roskilde Kommune.



7.34 Der må opsættes skilte på terræn, som henviser til indkørsel, varelevering eller lignende. Henvisningsskilte må ikke være større end 1 m². Højden må ikke overstige 1,5 meter over terræn. Henvisningsskilte må ikke være belyst.

7.35 Der må ikke etableres belysning på tage. Belysning på facader - belysning af skilte undtaget - må højst etableres 2,5 meter over terræn og skal være nedadrettet. Der må ikke etableres belysning på de af butikkens og varegårdens facader, der er orienteret mod sydvest.

Solafskærmning og markiser

7.36 Der må ikke sættes markiser op. Solafskærmning skal udføres med overflader i træ eller aluminium. Træflader må kun males, bejdses, olieres eller lignende uden farvepigment eller i sorte eller brune nuancer.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Den nye dagligvarebutik bliver et nyt mødested i Vindinge. Det er vigtigt, at den virker åben og imødekommende. Derfor stiller lokalplanen krav om, at indgangspartiet orienteres mod Tunevej, og at der er vinduer af et vist omfang mod både Tunevej og butikkens parkeringsplads.

Dagligvarebutikken bliver en af landsbyens større bygninger. Derfor skal arkitekturen tilpasses Vindinge. Vindinge Kirke og sognegården er andre markante bygninger i byen. Begge bygninger er opført i rød/brune teglsten med stor farvevariation og med bygningsdetaljer, som skaber variation og giver bygningerne et visuelt levende udtryk. Lokalplanens bestemmelser er udarbejdet med reference hertil. Ved at sikre farvespil, reliefvirkning og store vinduespartier i facadeudtrykket, nedbrydes bygningens skala visuelt. Hensigten er at undgå, at de store facader bliver monotone.

Bygningsdetaljer og sekundære bygninger i træ og metal skal opføres i afdæmpede farver, så de ikke fremstår dominerende. Dagligvarebutikkens parkeringsplads må ikke overdækkes, fordi en overdækning kan blive meget dominerende. Tekniske installationer kan - hvis de placeres vilkårligt og rækker højt op over tagene - give dagligvarebutikken et rodet udtryk. Derfor skal de skjules.

Tilpasning til Vindinge handler også om skilte og belysning. I en landsby kan mange, store, belyste og højtsiddende skilte komme til at fylde visuelt. Lokalplanen begrænser derfor størrelse, omfang og placering af skilte. Med en central placering i landsbyen, er der ikke behov for skilte på terræn i større omfang - herunder pyloner.



Fig.19. Kortbilag 7, delområde A og B (udsnit)
 Ubebyggede arealer
 © SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrænsning
▭	Bygning
▭	Veje, stier og parkering
●	Eksisterende træ
▭	Bygningssskitse
▭	Planskitse
B	Ankomst- og torveareal
▭	Grønt område
▭	Nyt træ -princip
X	Nyt beplantningsbælte
Y	Støjhegn

§8 UBEBYGGEDE AREALER

DELOMRÅDE A

Rekreativt, grønt område (X)

- 8.1 Der udlægges areal til et rekreativt, grønt område (X) med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.2 Området skal fremtræde med en parklignende, grøn karakter, bestående af græsflader med enkeltstående/grupper af buske og lave træer af hjemmehørende arter.
- 8.3 I området kan anlægges faciliteter til leg, aktivitet og fælles ophold, som f.eks. legeredskaber, madpakkehus, bænke og lign., hvor skift i belægning samt rumskabende beplantning kan understøtte den givne aktivitet.
- 8.4 Der må skabes sammenhæng og adgang til gadekæret, så længe det ikke strider mod beskyttelsen af gadekæret, jf. §§ 8.6 og 8.7.
- 8.5 Der må hegnes i de skel, som udgør delområdets afgrænsning. Derudover må der ikke hegnes inden for delområdet. Hegn skal etableres som levende hegn i form af hække, buske og/eller træer.

Gadekær

- 8.6 Omkring det eksisterende, naturbeskyttede gadekær er der udlagt en beskyttelseszone, med et omfang som vist på kortbilag 7.
- 8.7 Beskyttelseszonen skal henligge som natur med selvsået vegetation i form af græs og urter. Området skal friholdes for anlæg, terrænregulering og tilplantning. Undtaget herfra er anlæg af sti a-a.

DELOMRÅDE B

Ankomst- og torveareal (Y)

- 8.8 Der udlægges areal til et ankomst- og torveareal (Y) mellem Tunevej og byggefelt 1, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.9 Ankomst- og torvearealet kan indrettes med inventar, der understøtter ankomst og ophold for bløde trafikanter, herunder træer, plantekasser, siddemøbler, cykelparkering mv. I tilknytning til butikkens indgang kan endvidere ske udstilling af varer.
- 8.10 Ankomst- og torvearealet skal udføres med en ensartet belægning af fliser, sten og/eller klinker.
- 8.11 På ankomst- og torvearealet skal der plantes ét, fritstående solitærtræ, som f.eks. hestekastanje, eg eller lign.

Støjafskærmning

- 8.12 Sydvest for dagligvarebutikkens varelevering og vendeplads kan der langs skel opsættes fast hegn, i princippet som vist på kortbilag 7. Hegnet skal etableres som støjskærm og må opføres i en højde på op til 3,5 meter.
- 8.13 Støjskærmen skal suppleres med et 3 meter bredt beplantningsbælte langs skærmens sydside, i princippet som vist på kortbilag 7. Beplantningsbæltet skal bestå af en blanding af træer og buske af arter, som er hjemmehørende i Danmark.

Beplantning

- 8.14 Ubebyggede arealer, som ikke bruges til bebyggelse, veje, stier, parkering og torveareal, skal fremtræde med en grøn karakter, bestående af græsflader med enkeltstående/grupper af buske og lave træer af hjemmehørende arter.
- 8.15 Langs Tunevej skal der være en række af blomstrende træer af samme art. Der skal anvendes en art, som bliver 5-10 meter høj, når den er fuldt udvokset. Arten skal være naturligt hjemmehørende i Danmark.
- 8.16 Afstanden mellem træerne i trærækken, nævnt i § 8.15, må ikke overstige 10 meter.

Regnvandshåndtering

- 8.17 Der udlægges areal til regnvandsbassin med en placering i det grønne område syd for parkeringsarealet, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.18 Regnvandsbassinet skal udformes og indpasses naturligt i terrænet og må ikke have karakter af teknisk anlæg. Bassinet skal have en variation i brinkernes hældning, dog maks. 1:5.
- 8.19 Regnvand fra tage og befæstede arealer må afledes regnvandsbassinet og/eller nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet og uden ulemper for naboer.

Hegn

- 8.20 Der må hegnes i skel til parcelhusejendommene langs Mørbjergparken og i skel, som udgør delområdet afgrænsning mod nordvest (matrikelnummer 11eø). Derudover må der ikke hegnes inden for delområdet - støjafskærmning nævnt i §§ 8.12 dog undtaget.

Affaldshåndtering

- 8.21 Affaldsopbevaring til dagligvarebutikken skal placeres i varegården. Undtaget herfra er skraldespande til kunder.

TERRÆNREGULERING

- 8.22 Der må inden for lokalplanområdet alene foretages terrænregulering op til $\pm 0,5$ m i forhold til terræn, som er vist på kortbilag 2.

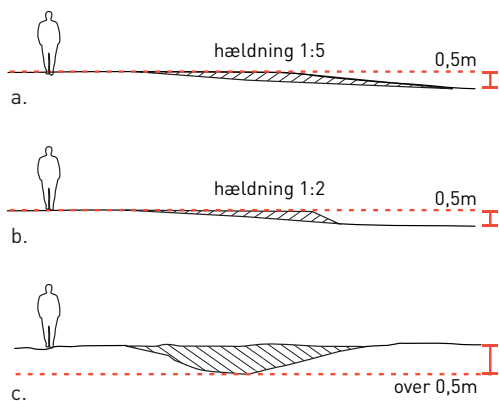


Fig.20. Illustrationer af forskellige typer terrænregulering. a. Bløde s-formede skrånninger med hældning på maks. 1:5 er tilladt. b. Tekniske skrånninger er ikke tilladt. c. Udgravning til regnbede på over 0,5m er tilladt.
© Roskilde Kommune

8.23 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1,0 m samt inden for beskyttelseszonen til gadekæret, jf. § 8.6.

8.24 Ved regulering af terræn skal terrænet udformes som bløde S-formede skrånninger med en maks. hældning på 1:5, se princip, fig. 20. Intet sted må terrænet have karakter af tekniske skrånninger.

8.25 Undtaget fra § 8.23 er terrænregulering i forbindelse med etablering af regnvandsbassin i delområde B.

VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER

8.26 Træer skal plantes med en minimum størrelse på 10 til 12 centimeter i omkreds målt på stammen i én meters højde.

8.27 Træer skal som udgangspunkt plantes i åbne muldbede med min. 10 m² bed pr træ.

8.28 Træer, som plantes i lukkede befæstelser, skal som minimum have 25 m² rodvenlig befæstelse pr. træ under jorden. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk.

8.29 Træerne må ikke efterfølgende fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse.

OPLAG

8.30 Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede arealer.

8.31 Både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Delområde A

Gadekæret inden for delområde A er udpeget som naturbeskyttelsesområde og huser en eller to arter fredede frøer. Tilstanden må derfor ikke ændres, og lokalplanen fastsætter bestemmelser, som hindrer tilstandsændringer.

Den kommende tomt efter købmandsbutikken skal udnyttes som et nyt, grønt område i Vindinge. Derfor åbner lokalplanen mulighed for en udformning og indretning, som lægger op til rekreativ anvendelse. Lokalplanens bestemmelser er holdt åbne for så vidt angår områdets indretning. Dette for at muliggøre en efterfølgende inddragelsesproces herom.

Delområde B

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres et ankomst- og torveareal foran indgangspartiet for kunder til dagligvarebutikken. Butikken bliver et mødested for Vindinges indbyggere, og ankomst- og torvearealet bliver derfor en lille pladسدannelse, hvor man kan møde sine naboer. Ankomst- og torvearealet kan indrettes med sidemøbler, plantekasser og lignende, der kan give en smuk ankomst og fordre til ophold. Lokalplanen stiller krav om, at der etales et stort solitærtræ på ankomst- og torvearealet. Formålet er at markere indgangen til dagligvarebutikken.

Lokalplanen muliggør etablering af et regnvandsbassin i den sydlige del af lokalplanområdet. Regnvandsbassinet skal fremstå naturligt, uden at have karakter af at være et teknisk anlæg. Hensigten er, at bassinet kan bidrage positivt til biodiversiteten og til den rekreative oplevelse af det grønne område.

Lokalplanen fastsætter, at ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, parkering og lignende, skal fremstå beplantede. Hensigten er at sikre, at lokalplanområdet fremstår så grønt som muligt. Lokalplanen stiller krav om, at der plantes en række af træer langs Tunevej inden for delområde B. Der skal vælges træer af samme art for at sikre sammenhæng i rækken. Trærækken skal afskærme parkeringspladsen mod vejen.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der kan etableres støjafskærmning langs dagligvarebutikkens varelevering og vendedeplads for at støjdempe mod parcelhusene sydvest for området. Lokalplanen fastsætter, at støjafskærmningen skal skjules bag et grønt beplantningsbælte ind mod parcelhusene. Det er blandt andet vigtigt, for at sikre en grøn oplevelse, og at stierne virker trygge.

Generelle bestemmelser for lokalplanområdet

Terrænregulering begrænses til højst +/- 0,5 meter. Hensigten er at fastholde det eksisterende terræns bevægelser og begrænse mængden af overskudsjord ved nybyggeri mest muligt.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der gavner vækstbetingelserne for de træer, der plantes i lokalplanområdet. Træerne skal have en vis størrelse, når de udplantes, og der skal etableres plantebede af en passende størrelse, som sikrer, at træerne trives.

Lokalplanen begrænser hegning inden for lokalplanområdet. Det sikrer, at det nye, rekreative grønne område i delområde A kommer til at fremstå tilgængeligt, mens delområde B fremstår så åbent, som muligt. Parcelhusgrundene langs Mørbjergparken, daginstitutionen nord for den nye dagligvarebutik og ejendommene omkring gadekæret, den eksisterende købmandsbutik og vejen i delområde A er i dag afgrænset mod lokalplanområdet af hæk eller stakit. Lokalplanen hindrer ikke, at der fortsat kan hegnes her.

§9 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 9.1 Med vedtagelsen af lokalplan 658 aflyses lokalplan 559.
- 9.2 Med vedtagelsen af lokalplan 658 aflyses lokalplan 344, for så vidt angår den del af lokalplanens område, som er omfattet af lokalplan 658.

SERVITUTTER

- 9.3 Der findes ingen servitutter, tinglyst på matrikelnummer 11ez, som er i strid med lokalplanens bestemmelser.

§10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

VEJE OG PARKERING

- 10.1 Bebyggelse inden for delområde B må ikke tages i brug før de til bebyggelsens adgangsgivende veje samt påkrævede parkeringpladser til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med §§ 5.14 - 5.22 og 5.27 - 5.28.

OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

- 10.2 Som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse inden for delområde B skal ankomst- og torvearealet være anlagt i overensstemmelse med §§ 8.8 - 8.11.
- 10.3 Beplantningsbæltet langs støjskærmen, jf. § 8.13, skal være etableret senest førstkommande vækstsæson efter, at dagligvarebutikken er taget i brug.

FORSYNING

- 10.4 Som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse inden for delområde B skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 10.5 Ny bebyggelse inden for delområde B må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.
- 10.6 Som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse inden for delområde B skal bebyggelsen være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering.

STØJ

- 10.7 Ny bebyggelse inden for delområde B må ikke tages i brug, før det er påvist, at dagligvarebutikken ikke påvirker omgivelserne med støj over Miljøstyrelsens vejledende græseværdier for ekstern støj fra virksomheder. Støjskærmen skal være etableret i overensstemmelse med § 8.12.

§11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 11.1 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.
- 11.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

HANDLEPLIGT

- 11.3 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

- 11.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plan-data.dk.

§12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 12.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan- og Teknikudvalget den 16. august 2022.

Claus Larsen
Formand for Plan- og Teknikudvalget
/
Martin Holgaard
Direktør for By, Kultur og Miljø

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Detailhandel

Trafik- og mobilitetsplanlægning

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 ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande inden for OSD. Den sydlige del af området ligger desuden inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Den nordlige del af området ligger delvist inden for følsomt indvindingsområde (NFI).

Roskilde Kommune skal friholde OSD for virksomhedstyper og anlæg, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. BNBO skal friholdes for anvendelser, som medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Det fremgår i vejledningen om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

I vejledningens bilag 1 er nævnt en række virksomheder og anlæg, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplan 658 åbner mulighed for, at der opføres en dagligvarebutik på 1.100 m² etageareal i den sydlige del af lokalplanområdet. Samtidig nedlægges en dagligvarebutik i den nordlige del af lokalplanområdet, og området omdannes til offentligt, grønt område.

Det er kommunens vurdering, at der ikke vil være tale om anvendelser, som kan medføre en væsentlig eller øget fare for forurening af grundvandet.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Nærmeste områder er Roskilde Fjord og Ramsø Mose, som ligger henholdsvis 4,4 og 6,6 km. fra lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke skader de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Gadekæret i den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at tilstanden af kæret ikke må ændres. Gadekæret er hjemsted for butsnudet frø og muligvis spidssnudet frø. Begge arter er fredede. Derfor må de ikke samles ind eller dræbes. Spidssnudet frø er desuden omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det medfører, at gadekæret ikke må ødelægges som yngle- og rastested for spidssnudet frø.

Det er hensigten med lokalplan 658, at købmandsbutikken umiddelbart syd for gadekæret rives ned og erstattes af et rekreativt, grønt område i tilknytning til gadekæret. Gadekæret indgår i lokalplanområdet, men lokalplanen åbner ikke mulighed for en ændret udformning eller anvendelse, som ændrer gadekærets tilstand eller truer det som yngle- og rastested.

Lokalplanen medfører ikke handlepligt, og hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte. Det betyder, at købmandsbutikken kan blive, hvor den er. Rives købmandsbutikken ikke ned, medfører det ingen ændringer for gadekæret som § 3-område.

FINGERPLAN 2019

Vindinge ligger i det øvrige hovedstadsområde. Her skal det sikres, at byudvikling er af lokal karakter. Ved byudvikling af lokal karakter forstås udvikling med erhverv og byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der opføres en ny dagligvarebutik i den sydlige del af lokalplanområdet. Dagligvarebutikken skal forsyne Vindinge og de nærmeste omgivelser med dagligvarer og vil derfor kun betjene et lokalt opland.

Den kommunale planlægning skal i henhold til Fingerplanen respektere støjzonen omkring Roskilde lufthavn. Støjzonen omfatter et støjkonsekvensområde og et område med særlige restriktioner. Lokalplanområdet ligger uden for området med særlige restriktioner, men inden for støjkonsekvensområdet på 50-55 dB omkring Roskilde Lufthavn. Lokalplanen udlægger bl.a. en dagligvarebutik, som ikke betragtes som støjfølsom anvendelse, samt to nærrekreative områder uden overnatning. Roskilde Kommune vurderer, at der ikke vil være miljømæssige problemer forbundet med at udlægge arealer til rekreativ anvendelse, idet den vejledende grænseværdi for støj fra lufthavne er 55 dB for denne anvendelsesmulighed.

Tingvej, Ved Kirken og Stærkendevej er udpeget som overordnet, rekreativ sti i Fingerplan 2019. Fingerplan 2019 fastsætter, at den kommunale planlægning skal medtage arealreservationer til overordnede, rekreative stier. Lokalplanen er ingen hindring for at opretholde den rekreative sti.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 3.BS.6. Rammeområdet er udlagt til boliger og erhverv - herunder butikker og områder til offentligt formål. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelse må ikke opføres i flere etager end én etage med udnyttet tagetage (1,5 etage). Den maksimalt tilladte miljøklasse er miljøklasse 3.

Lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Inden for delområde A må der opføres bebyggelse med et omfang på højst 100 m². Det svarer til en bebyggelsesprocent på knap 9 på matrikelnummer 13b af Vindinge By, Vindinge. Inden for delområde B må der opføres bebyggelse med et omfang på højst 1.100 m² etageareal. Det forventes, at grunden som den nye dagligvarebutik skal opføres på, vil blive omkring 3.600 m². Derfor vil bebyggelsesprocenten ende op omkring 30.

Bebyggelse inden for begge delområder må højst opføres i én etage. En dagligvarebutik placeres i miljøklasse 1-3.

I overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser fastsætter lokalplanen, at der skal etableres et antal parkeringspladser til biler, som svarer til 1 p-plads per 25 m² salgsareal og 1 p-plads per 50 m² etageareal i øvrigt.

DETAILHANDEL

Vindinge er udpeget som lokalcenter i kommuneplanens retningslinjer. Retningslinjerne fastsætter, at det samlede butiksareal i Vindinge ikke må overstige 2.000 m² etageareal. Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m² etageareal.

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger en eksisterende dagligvarebutik. Dagligvarebutikken er omfattet af lokalplan 559, som muliggør en butiksudvidelse på op til 800 m² bruttoetagemeter.

Lokalplan 658 åbner mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik på op til 1.100 m² i den sydlige del af lokalplanområdet. Samtidig aflyser den lokalplan 559 og fastlægger i stedet en fremtidig anvendelse af den nordlige del af lokalplanområdet til rekreativt, grønt område, hvor den eksisterende butik ligger i dag. Planen er, at denne nedrives, således at det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutikker inden for lokalcentret fremover vil være 1.100 m².

Lokalplanen er derfor udarbejdet inden for de angivne rammer i kommuneplanen.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært. Derfor udelukker fingerplanen byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter. Byfunktioner med intensiv karakter omfatter bl.a. større kontor- og serviceerhverv, større beskæftigelsesintensive produktionserhverv, større offentlige institutioner, udstillings- og konferencentre, større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller og lignende.

En dagligvarebutik på 1.100 m² etageareal, som lokalplanen åbner mulighed for, er ikke en byfunktion med intensiv karakter.

RÆKKEFØLGEPLANLÆGNING

Lokalplanområdet rummer ikke byudvikling af regional betydning. Derfor er lokalplanen ikke omfattet af kommuneplanens rækkefølgeplanlægning.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af lokalplan 658 ophæves samtidig de hidtil gældende lokalplaner 344 og 559 for dele af disse lokalplaners område, som er omfattet af lokalplan 658.

SERVITUTTER

Roskilde Kommune har fået udarbejdet en servitutredøgørelse for matrikelnumrene inden for lokalplanområdet. Redøgørelsen viser, at der ikke findes tinglyste servitutter, hvis indhold strider mod lokalplan 658's bestemmelser. Eneste undtagelse er hidtil gældende lokalplan 344, som er tinglyst på matrikelnummer 11ez. Lokalplanen 344 aflyses med vedtagelse af lokalplan 658, for så vidt angår den del af lokalplanområdet, som i fremtiden er i omfattet af lokalplan 658.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Lokalplan 658 åbner mulighed for, at der opføres en ny dagligvarebutik i Vindinge som erstatning for en eksisterende dagligvarebutik. Samtidig etableres et nyt rekreativt, grønt område syd for gadekæret.

Roskilde Kommune vurderer, at lokalplanen er uden betydning for nabokommunerne.

DETAILHANDEL

Lokalplanen muliggør etablering af butikker, hvorfor der skal gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen åbner mulighed for, at den eksisterende købmandsbutik i Vindinge rives ned og erstattes med en ny dagligvarebutik, som størrelsesmæssigt svarer til Vindinges behov. Den nye dagligvarebutik kan etableres på en grund, der ligger 500 meter syd for den eksisterende købmandsbutik, hvor de trafikale forhold er bedre. Den nye dagligvarebutik forventes at betjene Vindinge og opland ligesom den eksisterende butik.

Selvom den nye butik bliver større end den eksisterende, så vurderer Roskilde Kommune, at trafikmængden vil være stort set uændret. Uanset butiksstørrelsen vil der være tale om en dagligvarebutik, som betjener samme opland som i dag. Når butikken flyttes, vil det dog få en positiv betydning for trafiksikkerhed, trafikstrømme og parkering i Vindinge. Der etableres desuden gode forhold for bløde trafikanter.

Den nye dagligvarebutik bliver en forholdsvis stor bygning, set i relation til de omkringliggende parcelhuse. Dagligvarebutikken må dog kun opføres i én etage, og den skal opføres med facader i rødbrune teglsten, med reference til Vindinge Kirke og sognegården. Roskilde Kommune vurderer derfor, at dagligvarebutikken tilpasses omgivelserne arkitektonisk, ligesom skalaen visuelt nedbrydes gennem en arkitektonisk facadebearbejdning.

Den eksisterende købmandsbutik er et samlingssted i Vindinge men arkitektonisk ikke en særligt fremtrædende bebyggelse i landsbyen. Den er hverken højere eller væsentligt større end omkringliggende bygninger og bebyggelser. Roskilde Kommune vurderer, at det ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, at købmandsgården rives ned.

Som delvis erstatning for udnyttelsen af det eksisterende grønne område i syd til den nye dagligvarebutik, vil den eksisterende dagligvarebutik blive revet ned og erstattet med et rekreativt, grønt område i tilknytning til et af Vindinges gadekær.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

TRAFIKALE FORHOLD

En dagligvarebutik er bedre placeret ved Tunevej, når man ser på trafiksikkerheden. Den eksisterende dagligvarebutik er placeret i et sving på Tingvej, hvor oversigtsforholdene er dårlige. Den nye butik får overkørsel til Tunevej på et sted, hvor oversigtsforholdene er bedre.

Den nye placering er også en forbedring, når det kommer til parkeringsforhold. Der er meget få parkeringspladser ved den eksisterende butik, fordi der mangler plads til parkering. Når der opføres en ny butik ved Tunevej, sikres det, at kommuneplanens parkeringsnorm overholdes. Det betyder, at kunderne kan parkere ved butikken og ikke andre steder i nærområdet.

Forholdene forbedres desuden for de bløde trafikanter. Lokalplanen åbner mulighed for, at der etableres fortov langs Tunevej. Desuden kan der anlægges stier, som forbinder den nye dagligvarebutik med parcelhuskvarteret omkring Mørbjergparken. Det nærmeste busstoppested flyttes, så bussen stopper ved butikkens indgang.

Når den eksisterende købmandsbutik rives ned, bliver der plads til at etablere et nyt mobilitetsknudepunkt ved stoppestedet for hurtigbussen 600S midt i Vindinge. Mod syd flyttes det eksisterende stoppested på Tunevej ca. 150 meter mod nord, så det placeres ved indgangen til den nye dagligvarebutik.

FORSYNINGSPANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Vindinge er forsynet med naturgas. Roskilde Kommune forventer, at Vindinge forsynes med fjernvarme inden for kort tid. Hvis landsbyen forsynes med fjernvarme, vil den nye dagligvarebutik kunne tilsluttes.

KLOAKERING

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Det betyder, at spildevand og overfladevand (regnvand) ledes bort til renseanlægget i samme kloakledning. Afløbskoefficienten for regnvand er 0,25. Roskilde Kommunen vurderer, at det kan være nødvendigt at etablere en regnvandssø i den sydlige del af lokalplanområdet.

VANDEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Vindinge Vandværk. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra vandværket.

ELFORSYNING

Enhver forbruger kan frit vælge leverandør af el.

TELEDÆKNING

Nærmeste mobiltelemaster er placeret ved Kærvang - omtrent 200 meter fra lokalplanområdet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

KULTURHISTORIE**KULTURARVSAREALER**

Hovedparten af lokalplanområdet er udpeget som kulturarvsareal. Kulturarvsarealer er kulturhistoriske interesseområder, hvor der kan være skjulte fortidsminder. Arealerne er ikke fredede, men udpegningen er en påmindelse om, at der kan være væsentlige fortidsminder i området.

JORDFASTE FORTIDMINDER

Roskilde Museum er kommet med en udtalelse i henhold til Museumslovens § 25. Museet vurderer, at der kan være mulighed for at finde vikingegrave og spor efter en boplads fra jernalderen inden for lokalplanområdet. Væsentlige jordfaste fortidsminder vil kræve en arkæologisk udgravning. Roskilde Museum anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse før bygge- og anlægsarbejder.

BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

En del af den eksisterende købmandsbutik i den nordlige del af lokalplanområdet har middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 4). Det drejer sig om en længe fra 1877. Lokalplan 559, som blev vedtaget i 2011, fastsætter, at længen må rives ned for at give plads til en udvidelse af dagligvarebutikken.

Det forventes, at hele den eksisterende købmandsbutik rives ned. Roskilde Kommune vurderer, at det skaber større værdi at rive hele købmandsbutikken ned end at bevare længen fra 1877, for en nedrivning åbner mulighed for at skabe et nyt rekreativt, grønt område ved et af Vindinges gadekær. Roskildes kommuneplan fastsætter, at bygninger med bevaringsværdi 1-3 som udgangspunkt skal bevares.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD**JORDFORURENING**

Lokalplanområdet er områdeklassificeret. Det vil sige, at jorden i området forventes at være lettere forurenet på grund af længere tids forurening fra kilder såsom bilers udstødning og industriens emissioner.

Områdeklassificeringen betyder, at bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen kan medføre krav til ejere og brugere. Kravene kan omfatte, at der skal sikres mod kontakt med den lettere forurenede jord, og at flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

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

MILJØSCREENING

Forslag til lokalplan 658 skal ikke miljøvurderes. Det er Roskilde Kommunes vurdering på grundlag af en screening af lokalplanforslaget. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

Når den eksisterende købmandsbutik rives ned og erstattes af en ny dagligvarebutik længere mod syd i Vindinge, vil den miljømæssige indvirkning hovedsagligt være arkitektonisk. Roskilde Kommune vurderer, at indvirkningen ikke vil være væsentlig.

Købmandsbutikken er hverken højere eller større end omkringliggende bygninger og bebyggelser. Derfor er den arkitektonisk ikke særligt fremtrædende i landsbyen. Den nye dagligvarebutik er større end de omkringliggende parcelhuse, men den må kun opføres i én etage, og facaderne skal udføres i røde/brune teglsten som Vindinge Kirke og sognegården. Roskilde Kommune vurderer derfor, at butikken tilpasses omgivelserne.

Lokalplanen vil have nogen betydning for trafikafviklingen i Vindinge. Trafikken til og fra den eksisterende købmandsbutik flyttes sydpå til den nye dagligvarebutik. Butikkens opland vil dog være uændret, og trafikmængden vurderes derfor er være den samme. Det vil fortsat være landsbyens hovedgade, Tingvej/Tunevej, som er adgangsvej for biler.

En dagligvarebutik kan medføre støjgener. Det er dog altid butikkens ansvar at sikre, at støjgrænseværdierne overholdes. Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres en støjskærm ved den nye dagligvarebutiks varegård, som kan bidrage til at mindske støjpåvirkningen.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos Bolig- og Planstyrelsen, Naturstyrelsen, FORS, ROMU, Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet Roskilde, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Roskilde Politi, Roskilde Brandvæsen. Ingen af de hørte parter har haft indvendinger mod kommunens sendte afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

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 2021

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 2021, DELOMRÅDE A

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgræsning



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2021, DELOMRÅDE B

Signaturforklaring

- ● ◁ Lokalplanafgræsning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD, DELOMRÅDE A

Signaturforklaring

- | | | | |
|-------|--------------------------|----------|---------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning | ■ | Træer og hegn |
| □ | Bygning | --- | Højdekurver 0,5m |
| ▭ | Veje, stier og parkering | 33.5 | Koter |
| ■ | Grønt område | A | Delområdebetegnelse |



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD, DELOMRÅDE B

Signaturforklaring

- | | | | |
|-------|--------------------------|----------|---------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning | ■ | Træer og hegn |
| □ | Bygning | - - - | Højdekurver 0,5m |
| □ | Veje, stier og parkering | 33.5 | Koter |
| ■ | Grønt område | B | Delområdebetegnelse |



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD, DELOMRÅDE A (SKITSE)

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgræsning
- Bygning
- ▭ Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer og hegn
- ⋯ Højdekurver 0,5m
- 33.5 Koter
- B** Delområdebetegnelse



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD, DELOMRÅDE B (SKITSE)

Signaturforklaring

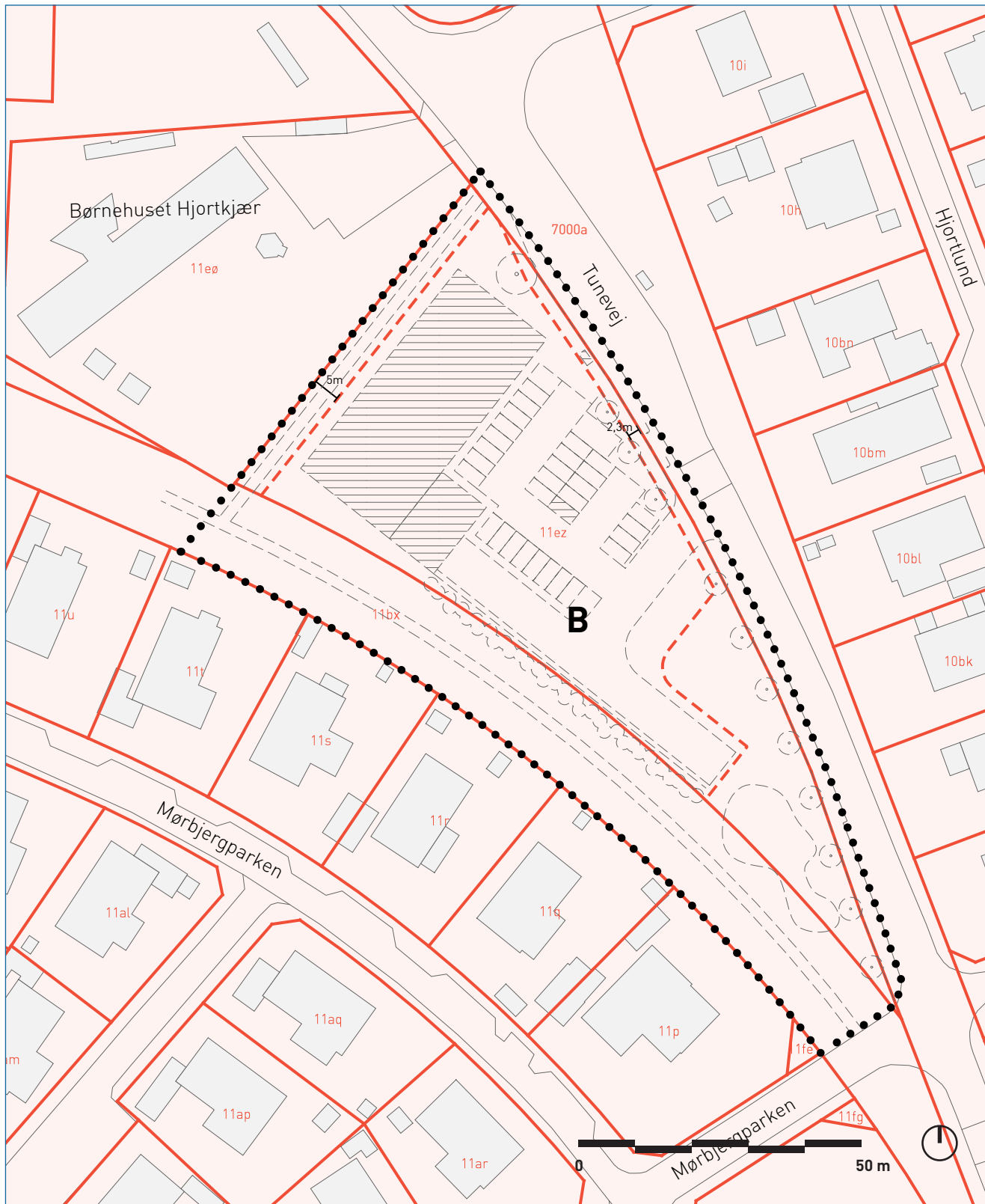
- | | | | |
|-------|--------------------------|----------|---------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning | ■ | Træer og hegn |
| □ | Bygning | --- | Højdekurver 0,5m |
| □ | Veje, stier og parkering | 33.5 | Koter |
| ■ | Grønt område | B | Delområdebetegnelse |



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS, DELOMRÅDE A

Signaturforklaring

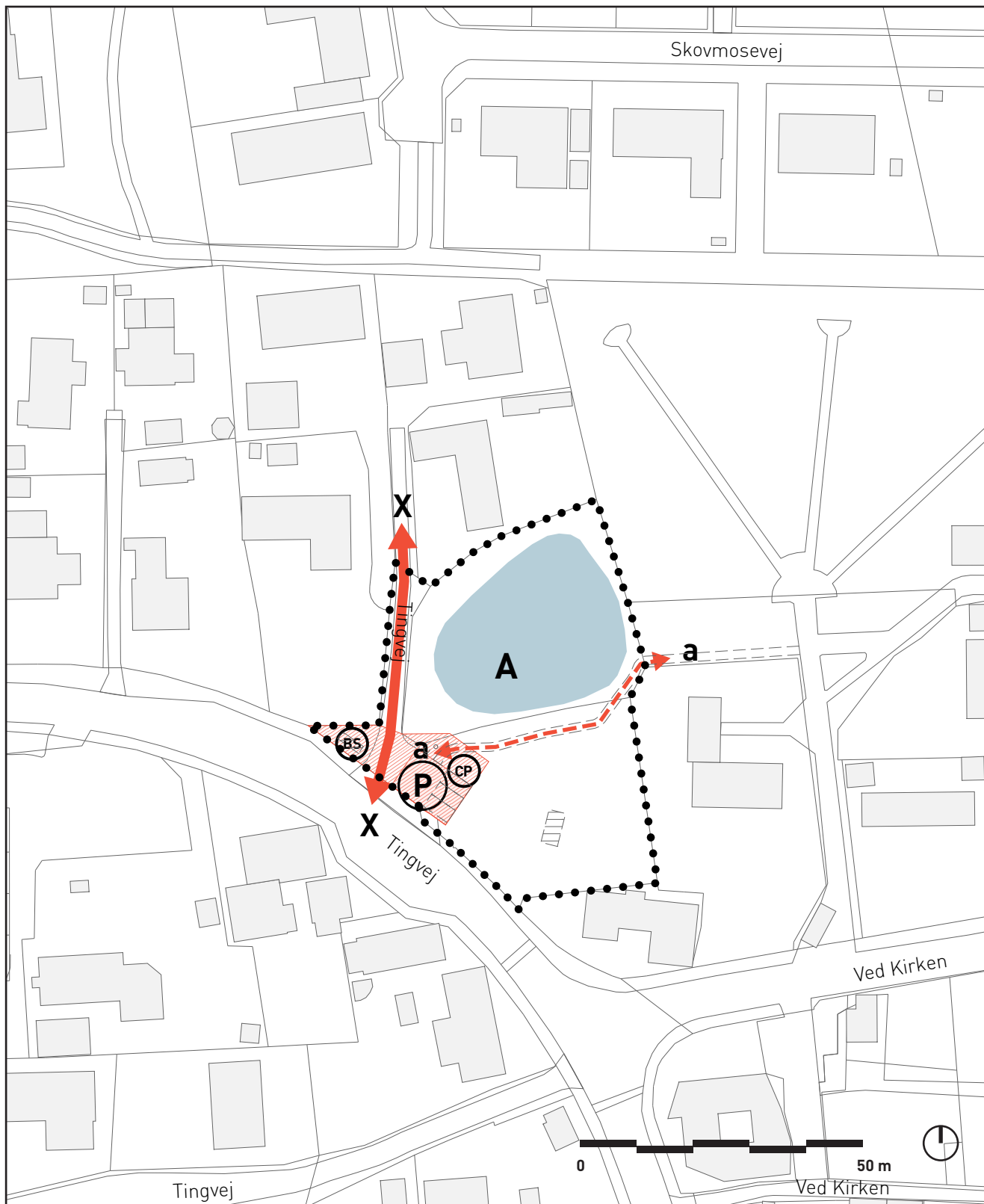
● ● ●	Lokalplanaforgræsning	B	Delområdebetegnelse
■	Bygning	—	Matrikelskel
□	Veje, stier og parkering	34d	Matrikelnummer
□	Bygningskitse	■	Byzone
□	Planskitse	▨	Landzone



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS, DELOMRÅDE B

Signaturforklaring

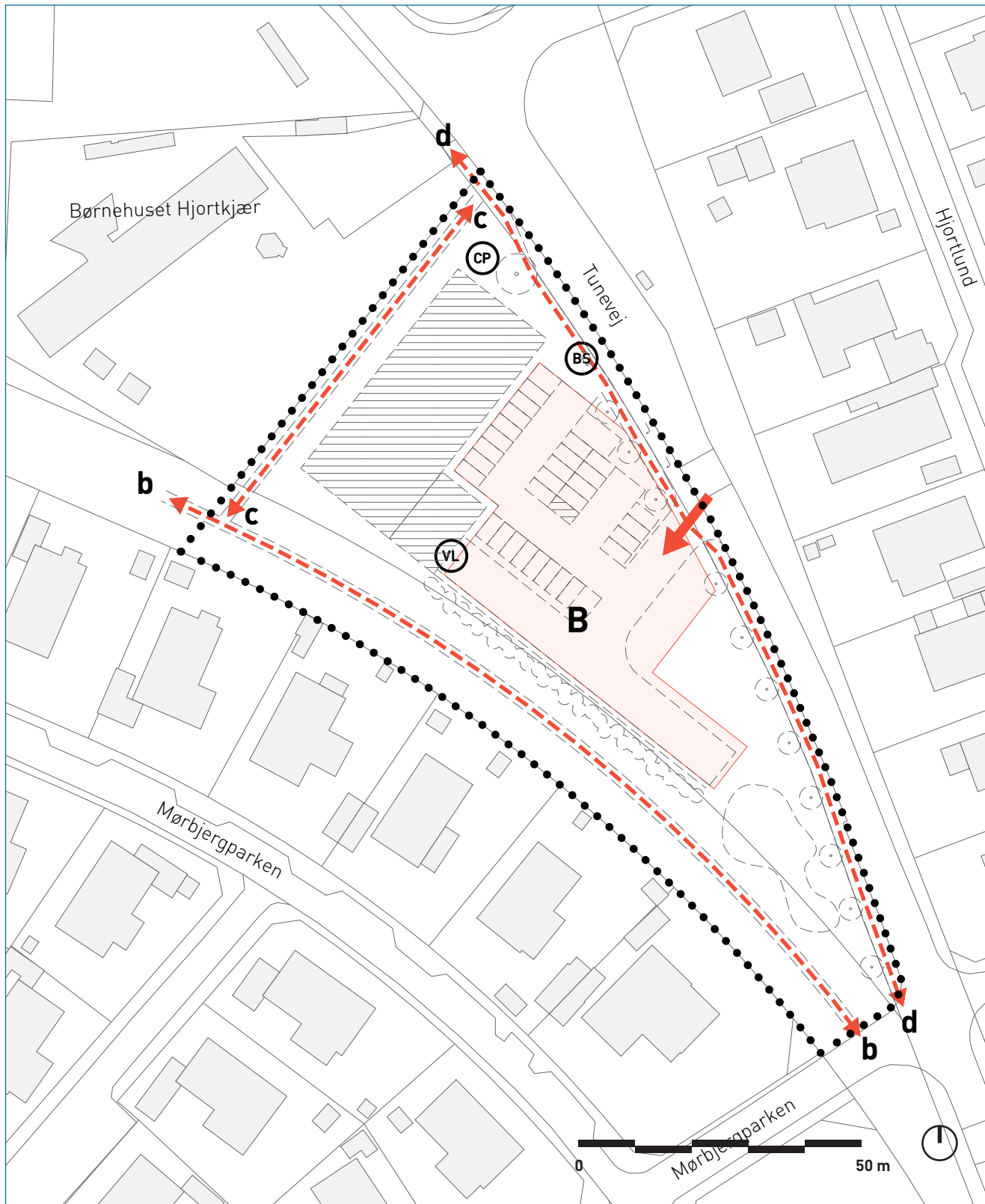
- | | | | |
|-------|--------------------------|----------|---------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning | B | Delområdebetegnelse |
| ■ | Bygning | — | Matrikelskel |
| □ | Veje, stier og parkering | 34d | Matrikelnummer |
| ▨ | Bygningskitse | ■ | Byzone |
| ⋯ | Planskitse | ⋯ | Ny udstykning |



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD, DELOMRÅDE A

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafrænsning	..... Planskitse	Ⓟ Bilparkering
■ Bygning	B Delområdebetegnelse	Ⓢ Cykelparkering
□ Veje, stier og parkering	— Vejadgang	Ⓡ Busstoppested
□ Bygningsskitse	—d— Stiadgang / fortov	▨ Mobilitetsknudepunkt



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD, DELOMRÅDE B

Signaturforklaring

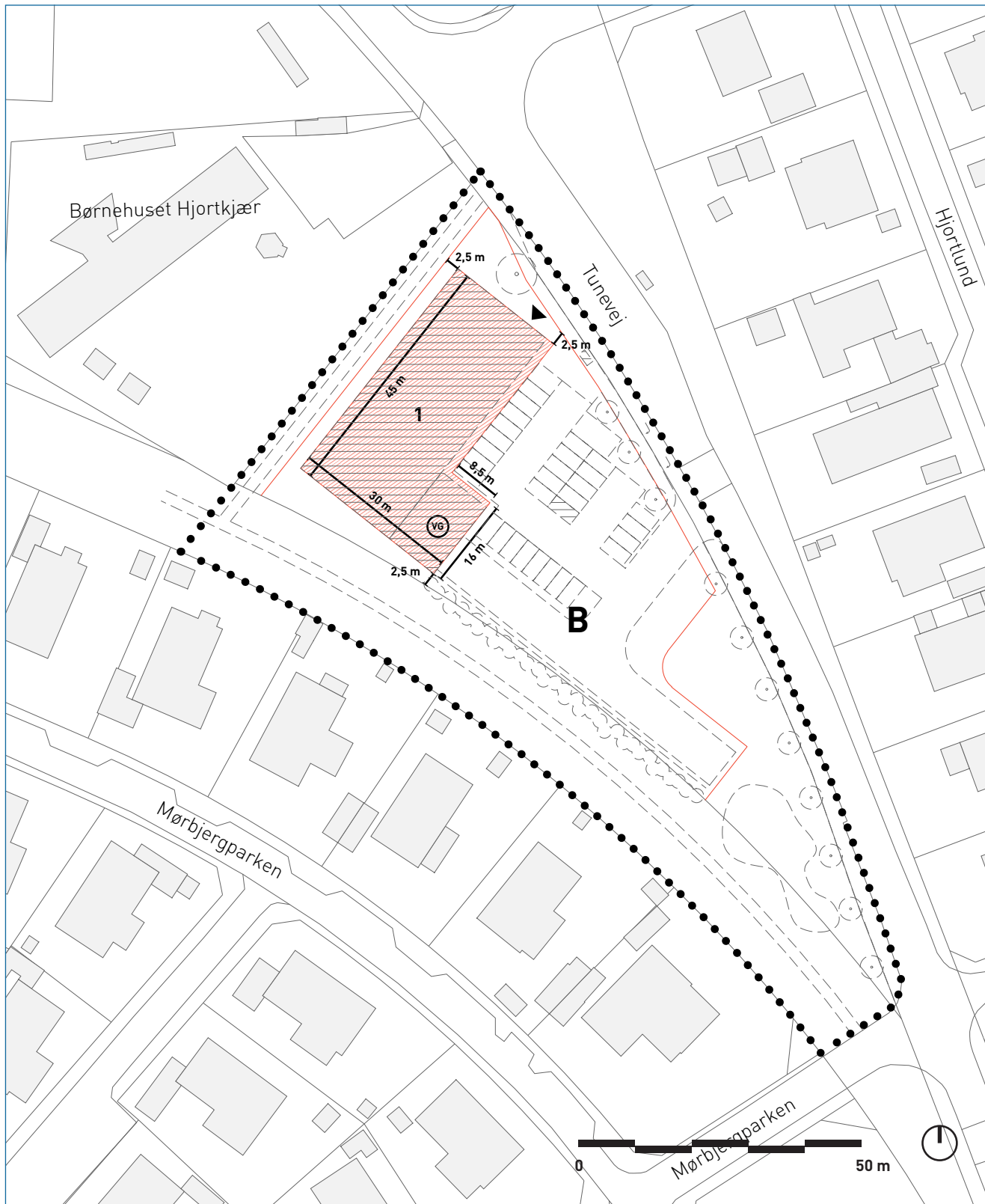
● ● ●	Lokalplanafræsning	.....	Planskitse	P	Bilparkering
■	Bygning	B	Delområdebetegnelse	CP	Cykelparkering
□	Veje, stier og parkering	—	Vejadgang	BS	Busstoppested
□	Bygningskitse	- - - d	Stiadgang / fortov	VL	Varelevering



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING, DELOMRÅDE A

Signaturforklaring

- | | | | |
|-------|--------------------------|----------|---------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning | ----- | Bygningskitse |
| ■ | Bygning | ..... | Planskitse |
| □ | Veje, stier og parkering | B | Delområdebetegnelse |
| — | Matrikelskel | - - - | Neddrives |



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING, DELOMRÅDE B

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafræsning	-----	Bygningskitse	1m	Afstandsmål
■	Bygning	.....	Planskitse	—	Matrikelskel (nye)
□	Veje, stier og parkering	B	Delområdebetegnelse	▲	Kundeindgang
—	Matrikelskel	1	Byggefelt	⊙ VG	Varegård



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER, DELOMRÅDE A

Signaturforklaring

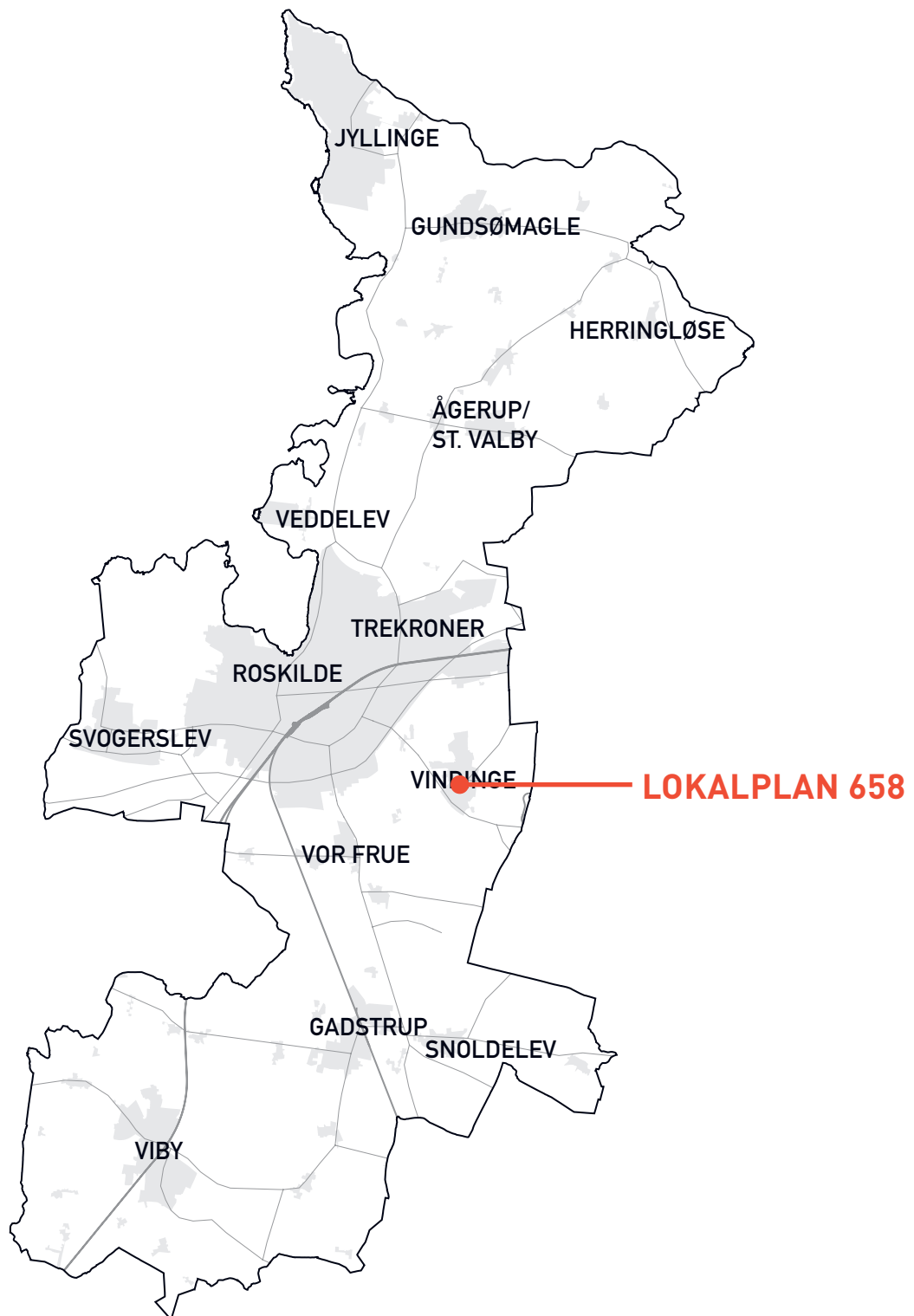
● ● ●	Lokalplanafgræsning	-----	Bygningskitse	- - - - -	Beskyttelseszone
■	Bygning	.....	Planskitse	X	Rekreativt, grønt område
□	Veje, stier og parkering	B	Delområdebetegnelse	■	Grøn karakter
●	Eksisterende træ	■	Naturbeskyttet sø		



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER, DELOMRÅDE B

Signaturforklaring

<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● Lokalplanafgrænsning ■ Bygning □ Veje, stier og parkering ● Eksisterende træ 	<ul style="list-style-type: none"> ▨ Bygningskitse ⋯ Planskitse B Delområdebetegnelse ▨ Ankomst- og torveareal 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grøn karakter ○ Nyt træ - princip ○ Nyt beplantningsbælte — Støjhegn 	<ul style="list-style-type: none"> ▨ Regnvandsbassin - princip
---	---	---	---



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk