



ROSKILDE
KOMMUNE

BOLIGER PÅ RINGSTED- GADE



LOKALPLAN 731

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

1. oktober 2024
23. oktober 2024
30. oktober 2024
5. november - 31. december 2024
11. december 2024
4. februar 2025
12. februar 2025
26. februar 2025

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling
Økonomiudvalget, 1. behandling
Byrådet , 1. behandling
Offentlig høring
Borgermøde
Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling
Økonomiudvalget, 2. behandling
Byrådet , endelig vedtagelse

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	15
§1 Formål.....	16
§2 Område og zonestatus.....	18
§3 Anvendelse.....	18
§4 Udstykning	19
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	19
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	24
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	27
§8 Ubebyggede arealer	31
§9 Renovation og særlige miljøhensyn	38
§10 Aflysninger	40
§11 Forudsætning for ibrugtagning	40
§12 Lokalplanens retsvirkninger	41
§13 Vedtagelsespåtegning	42
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	44
Statslig planlægning.....	45
Kommuneplan 2019	46
Gældende lokalplan og servitutter	47
Planlægning ift. nabokommuner	48
trafik- og mobilitetsplanlægning	48
Skoleplanlægning	49
Forsyningsplanlægning	49
Tilladelser fra andre myndigheder	50
Kulturhistorie	50
Miljømæssige forhold.....	50
KORTBILAG	56
Kortbilag 1 - Luftfoto 2023, 1:500.....	57
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	58
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse).....	59
Kortbilag 4 - Område og zonestatus	60
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold.....	61
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering.....	62
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer	63
Bilag 8 - facader og gavle.....	64
Bilag 8 - facader og gavle.....	65

INDLEDNING

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til bygronomstilling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange også af byrådet. Herefter fremlægger kommunen forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er offentliggjort, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Byudvikling og Grøn Omstilling 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.

Indsigelser

I forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget kom der en række bemærkninger fra naboer til lokalplanområdet vedr. afgrænsning i form af hæk/hegn langs skel mod nord, parkering i nærområdet, bygningshøjder for den nye bebyggelse i sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse, efterspørgsel på yderligere grafisk materiale som viser sammenhængen mellem eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse, opmærksomhed på færdselsret fra nabomatrikel, bekymring for indbliksgener i forhold til bygningens placering og højde samt indbliksgener fra svalegang.

For at imødekomme disse indsigelser blev der ved planens endelige vedtagelse indarbejdet bestemmelser i planen vedr. følgende:

- Der er tilføjet en bestemmelse om hæk/hegn i skel mod nord
- Der er tilføjet en visualisering i lokalplanen som blev fremvist af udvikler på borgermødet. Visualiseringen viser forholdet mellem den nye bygning på hjørnet af Ringstedgade og Borgediget og den eksisterende bygning.
- Der er markeret eksisterende port adgang fra nabomatrikel på kortbilag.
- Der tilføjes bestemmelser vedr. vinduesudformning langs svalegang, for at mindske indsigtsgener for naboer.

Derudover er der foretaget mindre redaktionelle ændringer.

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

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



Fig.1. Lokalplanområdet vist med hvidt omruds.
 © Geodatastyrelsen og Roskilde Kommune.



Fig.2. Helhedsplanen og den efterfølgende rammelokalplan 683 udlægger 9 delområder. Denne lokalplan omhandler delområde 1.1, 1.2 og den nordlige del af 1.3. Her ses delområderne i Helhedsplanen og hvordan enkelte delområder forventes at kunne omdannes i form af delvise karrébebyggelser, opdelt af stræder og slipper.
© Roskilde Kommune.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Ringstedgade ligger knapt 1 km fra Roskilde Station og umiddelbart uden for bymidten i Roskilde. Roskilde Kommune har oplevet et markedspress for boliger i Ringstedgade og har for at sikre en balanceret og helhedsorienteret fortætning af området udarbejdet "Helhedsplan for Ringstedgade".

Helhedsplanen blev vedtaget af byrådet i januar 2019, og i december 2019 blev rammelokalplan 683 for Byfortætning langs Ringstedgade vedtaget og danner grundlag for en realisering af helhedsplanen. Denne byggeretsgivende lokalplan 731 omhandler delområde 1.1, 1.2 og den nordlige del af 1.3 i rammelokalplanen.

En bygherre ønsker at opføre ca. 4850 etagemeter bebyggelse på Ringstedgade 42-48. Skitseprojektet for bebyggelsen er udarbejdet med udgangspunkt i de overordnede vejstrukturer i form af stræder og slipper og i de volumener og bygningshøjder, som er vist i helhedsplanen - dog med enkelte undtagelser. Projektet indeholder varierede boligtyper, og der stilles krav til 25 % almene boliger i form af 15 mindre ungdomsboliger.

Skitseprojektet har en bebyggelsesprocent på op til 130, hvilket er højere end helhedsplanens 90. Den høje bebyggelsesprocent opnås ved punktvis at bygge mere, samt ved en forøgelse af fodaftrykket og justering af delområderne fra rammelokalplanen. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, er der udarbejdet skyggediagrammer, som viser den nye bebyggelses påvirkninger af omgivelserne.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at byggeriet bidrager væsentligt positivt til det bynære boligudbud i Roskilde Kommune, og samtidig understøtter projektet bylivet langs Ringstedgade med aktive stueetager i form af mindre erhvervslokaler med serviceerhverv.



Fig.3. Lokalanområdet ved lokalplanens udarbejdelse. I forgrunden ses Ringstedgade. Mod højre ses autoværkstedet og længere ned ad gaden ses boliger og butikslokaler på Ringstedgade 44-48. I baggrunden ses skorstenen på Fors' varmecentral og en muret skorsten på Ringstedgade 44. Bebyggelsen er opført i højst 1,5 etage. Der er få haver men en stor del af de ubebyggede arealer er belagte og uden særlig beplantning. © Roskilde Kommune.



Fig.5. Ringstedgade set fra krydset med Borgediget/Jernbanegade. Over for lokalanområdet på den modsatte side af gaden ses bebyggelse i 1½-3½ etager, som bruges til boliger og udadvendt erhverv som f.eks. vinbutik. © Roskilde Kommune.



Fig.4. Ringstedgade 44.46 (øverst), Ringstedgade 46-48 (nederst). © Roskilde Kommune.

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalanområdet ligger på hjørnet af Ringstedgade og Borgediget og dermed i midten af Roskilde med knapt 1 km. til Roskilde Station og Stændertorvet. Det omfatter et grundareal på omkring 3.700 m².

Området er karakteriseret af lave bygninger i højst 1½ etage og en muret skorsten. I rammelokalplan 683 er skorstenen udpeget som noget særligt, som skal bevares, hvis det kan lade sig gøre. Bygningerne anvendes til boliger, erhverv og mindre butikker. I den nordlige del ligger en autoforhandler.

De ubebyggede arealer fremstår hovedsagligt med belægninger, og der er næsten ingen beplantning inden for området, udover en mindre privat have. Terrænet falder omkring 2 meter fra nordøst mod sydvest.

Umiddelbart øst for lokalanområdet ligger Ringstedgade. Ringstedgade er en af Roskildes befærdede veje, og den medfører en støjbelastning, som skal håndteres, når der planlægges for nye boliger.

Den nærmeste nabo mod vest er Roskilde Idrætspark. Et nyt projekt for et fremtidigt stadion er under udarbejdelse. Når der opføres bebyggelse inden for lokalanområdet, skal der tages højde for både lys og støj fra den eksisterende idrætspark.

Mod syd ligger Fors' varmecentral, som er en virksomhed af national betydning. Varmecentralen har en miljøgodkendelse, der tillader støj med et omfang, som svarer til det normale i et område med blandet boliger og erhverv.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Den nye bebyggelse opføres i to karréer på hver sin side af et stræde, der giver vejadgang fra Ringstedgade. Den nordlige del af bebyggelsen opføres som et v og den sydlige del som et u, der vender ryggen mod gaden, så de udendørs opholdsarealer skærmes mod vejstøj.

Bebyggelsen opføres i forskelligt etageantal og højder for at skabe variation. Den højeste bebyggelse på op til 4 etager skal placeres ved Ringstedgade og trappes ned mod Roskilde Idrætspark. Hovedparten af bebyggelsen skal udnyttes til boliger i forskellige størrelser - herunder almene ungdomsboliger - men der skal også være fire mindre erhvervslokaler med f.eks. café og bager i bebyggelsens stueetager, fordi disse funktioner medvirker til at skabe liv i området.

Der stilles krav om en parkeringsnorm på 1,5 p-plads per bolig, og parkeringen løses i en delvist nedgravet fælles parkeringskælder med indgang fra nord samt enkelte parkeringspladser i strædet. Strædet skal indrettes og udlægges, så vejen senere kan videreføres mod vest og betjene et større område som en ensrettet vej fra Rådmandshaven til Ringstedgade i overensstemmelse med helhedsplanen. Strædet skal fremstå grønt og frodigt, og indeholde en fodgængerforbindelse gennem området til idrætsparken.

Ved at hovedparten af parkeringspladserne placeres i kælder, sikres det at de ubebyggede arealer kan udnyttes til grønne, frodige opholdsarealer for beboere og ansatte i bebyggelsen. Der skal etable-



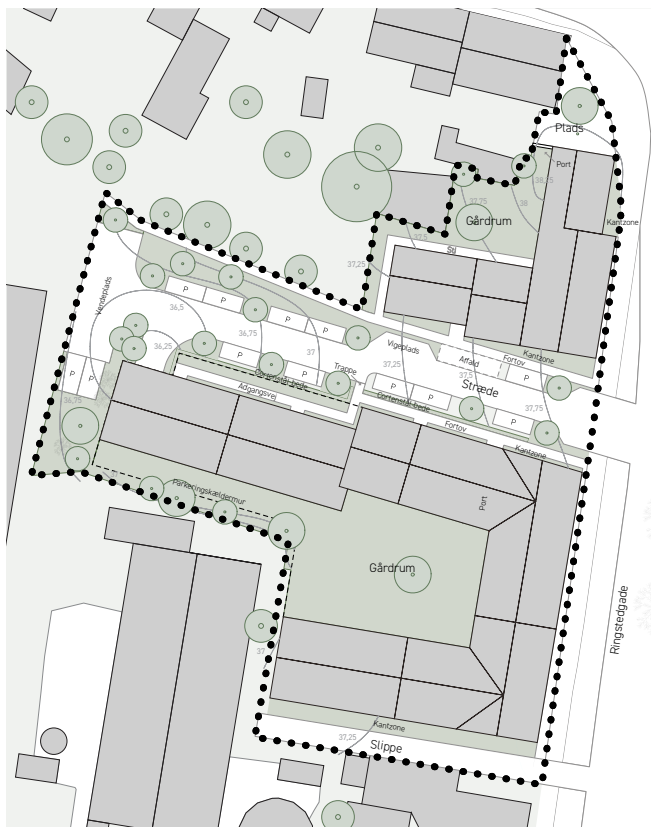
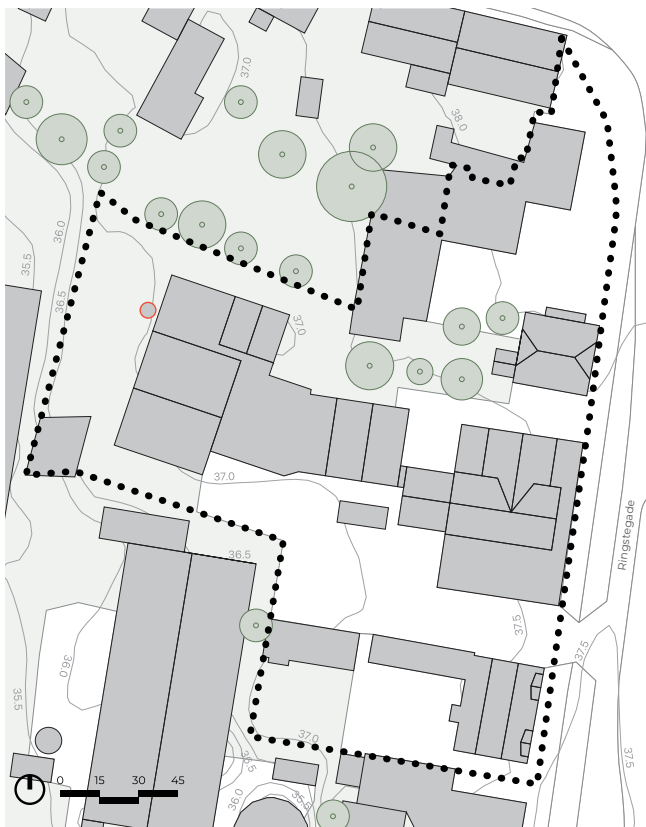
Fig.6. Ringstedgade 58 er opført ud fra bestemmelserne i rammelokalplan 683. Hovedprincipperne fra rammelokalplanen tages med i lokalplan 731, bebyggelsen er derfor et eksempel på, hvordan bebyggelsen på Ringstedgade 42-48 kan komme til at se ud.
© Roskilde Kommune.

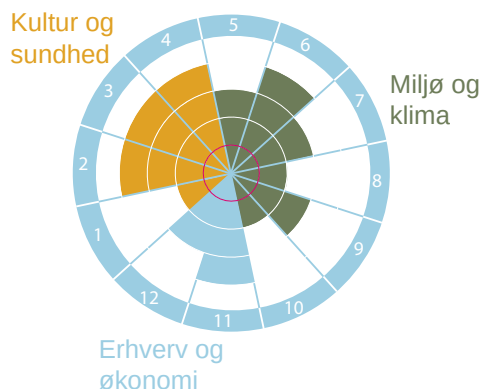
res et vækstlag oven på parkeringskælderens tag, som giver mulighed for gode vækstbetingelse og skaber mulighed for beplantning. Der skal etableres kantzoner, som skaber gode overgange mellem boliger, gårdrum og stræde/slippe.

Den eksisterende skorsten har en placering, som betyder, at den ikke er realistisk at bevare som et vartegn, da det fremtidige stræde, placeres længere mod nord end i rammelokalplanen, for at skabe et bedre gårdrum for bebyggelsen.

Flytningen af strædet mod nord, betyder også at bygherrer skal ombygge det eksisterende helleanlæg inkl. beplantning på Ringstedgade, der vil kun være mulighed for strædet højre ind/højre ud.

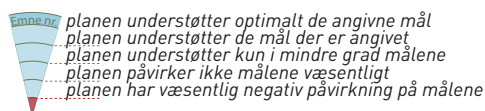
Fig.7. Illustrationerne nedenfor viser eksisterende forhold (til venstre) og fremtidige forhold (til højre). Skorstenen er markeret med rød.





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 sundhed)
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 lokalplanforslag 731 og kommuneplantillæg 33, som redegør for i hvilken grad lokalplanen og kommuneplantillægget understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at fremme bæredygtighedsprofilen ved at:

- Sikre mulighed for fortætning i det stationsnære område i Roskilde by, samt udnyttelse af den eksisterende forsyning og infrastruktur.
- Sikre grønne gårdrum samt stræder og slipper. Dette kan gøres ved at sikre et minimum af nye træer, samt plads til beplantning. Derudover skal det sikres at p-kælderens tag konstruktionsmæssigt kan bære et væsentligt vækstlag til buske og planter, og at der kan vokse træer af en vis størrelse.
- Sikre forsinkelse af regnvandet ved at arbejde med regnvandsbede langs strædet.
- Sikre aktive kantzoner, med fokus på overgangen mellem by og bygning. Dette skal gøres i form af udadvendte funktioner i stueetagerne mod Ringstedgade og ved terrænbearbejdning langs slippen og strædet.
- Sikre variation i boligtyper og størrelser, for at sikre alsidighed i beboersammensætning og social mangfoldighed i videst muligt omfang. Samt at sikre at 25 % af antallet af boliger er almene ungdomsboliger.
- Sikre gode vilkår for cyklister, herunder plads til ladcykler, så flere behov kan løses med cykel som primært transportmiddel.
- Sikre stiforbindelse gennem området som binder byen sammen.

POLITIKKER

Roskilde Kommune har interesse i at understøtte realiseringen af Helhedsplanen for Ringstedgade, og denne lokalplan kan danne grundlag for et centralt og markant placeret projekt på hjørnet af Ringstedgade og Borgediget.

Helhedsplan og rammelokalplan for Ringstedgade

Helhedsplanen er udarbejdet i samarbejde med tegnestuen Vandkunsten og i dialog med grundejere og beboere i området. Den blev udarbejdet i efteråret 2018 og politisk vedtaget i januar 2019. Efterfølgende blev arbejdet med at omsætte helhedsplanens principper til en lokalplan igangsat. Lokalplan 683 blev endeligt vedtaget i december 2019.

En ny helhedsplan og lokalplan giver mulighed for fortætning langs Ringstedgade og skal være med til at forlænge bymidtens bystadspræg, give flere mulighed for at bo centralt og stationsnært i Roskilde og sikre, at en af de primære adgangsveje til Roskilde er indbyggende for beboere og besøgende.

For at forstyrre trafikafviklingen i Ringstedgade mindst muligt, be-



grænses antallet af ind- og udkørsler fra det nye boligområde til Ringstedgade med færre vejadgange og principper om ensretninger og højre-ind/højre-ud. Planen arbejder dertil med en differentieret parkeringsstrategi, hvor der både er plads til parkering i terræn, men fortrinsvist i halvt nedgravede parkeringskældre. De interne veje i det nye område skal være boligveje og udformes ud fra "shared space"-principper med prioriteret plads til bløde trafikanter samt ophold og leg for områdets beboere.

Helhedsplanen og lokalplanen giver mulighed for udvikling af ca. 28.000 m² bolig og 3700 m² erhverv i en række forskelligartede bebyggelser holdt i købstadsskalaen som i den tilstødende bymidte. Bebyggelserne varierer i højden fra 2-3 etager og punktvist op til 4 etager, hvor den højeste bebyggelse orienterer sig ud imod Ringstedgade og gradvist trapper ned indad i området. Denne variation i bygningshøjder skal skabe en bedre balance mellem vejforløbet og bebyggelsen, og samtidig sikre området gode friarealer, der er afskærmet fra trafikstøj og som får et godt lysindfald fra vest.

Boligpolitik

I 2018 vedtog byrådet i Roskilde Kommune en boligpolitik, der arbejder med at give plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel. Boligpolitikken består af tre ben, der sætter fokus på at styrke udsatte områder, sikre at stærke områder løfter mere, og at nye områder udvikles som stærke og mangfoldige.

Derfor har Roskilde Kommune en interesse i, at der bliver udbudt et varieret og mangfoldigt boligudbud i området, og dette sikres med krav om almene ungdomsboligerboliger i denne lokalplan.

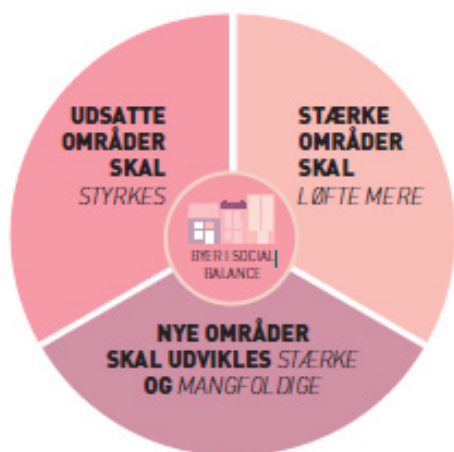


Fig.8. Øverst Helhedsplanen for Ringstedgade og Rammelokalplan 683, som danner grundlag for udviklingen af Ringstedgade. Neders: De tre indsatsområder i Roskilde Kommunes boligpolitik © Roskilde Kommune.

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 (lovbekendtgørelser nr. 223 af 1. marts 2023) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at:

- 1.1 muliggøre en mindre byfortætning på Ringstedgade i overensstemmelse med helhedsplanens principper for området:
 - ny bebyggelse skal opføres i en karréstruktur, der er højest mod Ringstedgade og trapper ned mod Roskilde Idrætspark
 - der skal sikres en blanding af boligtyper og størrelser, herunder almene boliger
 - parkering skal fortrinsvist placeres i kælder og punktvis langs vej
- 1.2 sikre, at ny bebyggelse bidrager til mere byliv og forbedret tilgængelighed i området:
 - stueetager langs Ringstedgade skal indrettes med udadvendte funktioner, i form af publikumsorienterede serviceerhverv, kontor- og serviceerhverv og butikker
 - der skal etableres offentligt tilgængelige forbindelser for gående og cyklende gennem området samt en offentlig tilgængelig plads
 - der skal reserveres areal til fremtidig ensrettet vejadgang fra Rådmandshaven
- 1.3 sikre, at fælles friareal og forbindelser gennem oprådet, får en frodig og grøn karakter:
 - der skal sikres attraktive grønne udendørs opholdsarealer til beboerne
 - der etableres grønne kantzoner som sikrer en god overgang mellem bolig og by
 - der etableres træer, grønne rabatter og regnvandsbede langs vejforløb

Redegørelse for lokalplanens formål

Det er hensigten med lokalplanen at åbne mulighed for en omdannelse af lokalplanområdet i overensstemmelse med helhedsplanen for Ringstedgade og rammelokalplan 683. Det skal være muligt at

bygge mere og højere, fordi det passer til tætheden i bymidten i Roskilde og til nærheden til kollektive transportmidler.

Bebyggelsen skal opføres som karrébyggeri, fordi det passer til den eksisterende bebyggelsesstruktur i Roskildes bymidte. Højere byggeri langs Ringstedgade betyder, at bebyggelsens skala modsvarer bredden på gaderummet.

Parkering skal hovedsagligt placeres i parkeringskælder. Det skaber grundlaget for, at de ubebyggede arealer primært kan udnyttes til beplantede, udendørs opholdsarealer til beboerne i området.

Ringstedgade ligger centralt i Roskilde. Ved at sikre at bebyggelsen kan indrettes til en blanding af boliger og publikumsorienterede serviceerhverv som f.eks. café, skaber lokalplanen grundlaget for, at bebyggelsen bidrager til bylivet i bymidten. Det er vigtigt, at virksomhederne placeres i stueetagen mod Ringstedgade, fordi udadvendte funktioner i stueetagen skaber et samspil mellem gaden og bebyggelsen.

I forlængelse af rammelokalplan 683 anlægges der et Stræde (vej) og en Slippe (sti), som sikrer adgang til boligerne og offentlig gennemgang i området. Derudover fastsætter rammelokalplanen, at det skal være muligt at skabe vejadgang til lokalplanområdet fra Rådmandshaven. Det forudsætter, at der reserveres et areal til en forlængelse af lokalplanområdets stræde mod syd.

De fælles friarealer skal fremstå grønne og frodige, med tydelige kantzoner mellem bolig og by. Langs Strædet skal der plantes træer og etableres regnvandsbæde til håndtering af regnvand. Derudover skal det sikres at p-kælders tag konstruktionsmæssigt kan bære et væsentligt vækstlag til buske og planter, og at der kan vokse træer af en vis størrelse.

Fig.9. Nedenfor ses en visualisering af projektet, som viser forholdet mellem det nye byggeri og det eksisterende på hjørnet af Ringstedgade og Borgegaden © AART



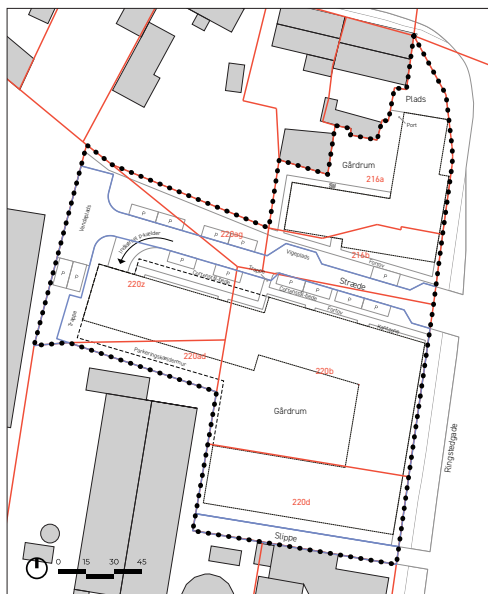


Fig.10. Kortbilag 4. Lokalplanområdet og ejendomme omfattet af lokalplanen.

© SDFE, Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Matrikelskel
- 34d Matrikelnummer
- Udstykningsprincip
- Parkeringskælder

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matrikelnumrene 216a, 216b, 220ad, 220ag, 220b, 220d og 220z - Roskilde Bygrunde. Alle parceller, der efter den 1. april 2025 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til en blanding af byfunktioner med etageboliger, fællesanlæg, publikumsorienterede serviceerhverv, kontor- og serviceerhverv og butik til lokalområdets forsyning.
- 3.2 Alle boliger skal være helårsboliger.
- 3.3 25 % af boligantallet skal være almene ungdomsboliger.
- 3.4 Der kan kun etableres erhverv i miljøklasse 1 og 2.
- 3.5 Der må højst være en enkelt udvalgswarebutik på maks. 50 etagemeter. Butikken skal placeres nord for strædet A-A.
- 3.6 Det enkelte erhvervsvirksomhed skal være på mellem 50 og 100 m2 etageareal.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen skal sikre, at anvendelsen af området bliver en blanding af boliger og bylivsskabende eller bylivsunderstøttende funktioner.

Ringstedgade er i Strategi for Roskilde bymidte "Den dynamiske bymidte", udlagt til at være en sekundær handelsgade. Her kan der placeres både bylivsskabende og bylivsunderstøttende butikker og services i stueetagerne. Bylivsskabende erhverv er f.eks. café, restaurant, take away eller frisør. Det kan også være en butik til lokalområdets forsyning som f.eks. kiosk, bager eller isbutik. Bylivsunderstøttende erhverv er f.eks. tandklinik, læge, fitness eller pakkeshop.

Publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv og butik skal placeres i stueetagen mod Ringstedgade, fordi det skaber et samspil mellem bebyggelsen og omgivelserne.

Roskilde Kommune vurderer, at en enkelt butik på højst 50 m2 etageareal vil medføre ubetydlig påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

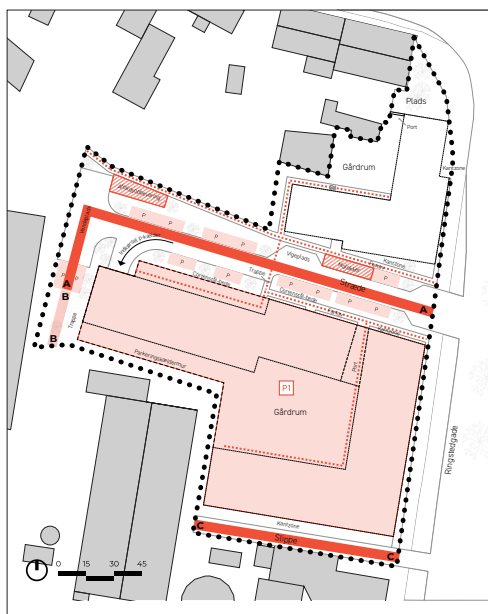


Fig.11. Vejadgang til lokalplanområdet og placering af parkeringspladser.

© SDFE, Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Planskitse
- Strædet
- Nedkørsel til parkering
- Vejudlæg
- Vendeplads
- Fortov
- Adgangssti
- Slippe
- Bilparkering på terræn
- Erstatningsparkering
- Bilparkering i kælder
- Affaldsopbevaring

Lokalplanen hindrer ikke, at eksisterende, lovlige forhold fortsætter. Men fremadrettet må der kun være én butik, og virksomhederne og butikken skal være forholdsvist små. Ved behov kan der evt. etableres sammenhængende erhverv som f.eks. en klinik, så længe det ikke påvirker facadeopdelingen og adgangsforholdene. Lokalplanområdet er ikke udpeget som erhvervsområde eller område til detailhandel i kommuneplanen. En butik skal placeres nord for strædet i overensstemmelse med lokalplan 683.

Der kan kun etableres erhverv i miljøklasse 1 og 2. Se Håndbog i Miljø og Planlægning.

Alle boliger skal være helårsboliger og 25 % af boligantallet (ikke boligmassen) skal være almene boliger, dette er for at undgå ferieboliger i området og for at sikre et mangfoldigt byområde med forskellige boligtyper i forskellige størrelser.

§4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdets ejendomme må sammenlægges og udstykkes, og der må ske arealoverførsel mellem ejendommene.
- 4.2 Stræde og slippe skal udstykkes som private fællesveje. Se princip på kortbilag 4.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ringstedgade, som vist principielt på kortbilag 5. Overkørslen til Ringstedgade skal være mindst 7,5 meter bred.

Vejudlæg, strædet A-A

- 5.2 Strædet A-A udlægges som privat fællesvej. Strædets placering er vist principielt på kortbilag 5.
- 5.3 Strædet skal udlægges i en bredde på mindst 12,2 meter.
- 5.4 Strædet skal anlægges med min. 3,75 meter kørebane og med 2,1 meter parkerings-/inventarzone på hver side. Langs vejens nordside skal anlægges et fortov på min. 1,5 meter. Langs vejens sydside skal anlægges 0,5 meter rabat, efterfulgt af plantebede i min. 0,75 meter samt et fortov på min. 1,2 meter samt en rabat langs bygning på 0,25 meter. Se princip for vejprofil på figur 12.
- 5.5 Parkerings- og inventarzonerne inden for udlæg A-A må indrettes med op til 4 p-pladser samt indkast til nedgravet affaldsløsning, vigeplads, beplantning og byinventar som f.eks. orienteringsskilte og vejbelysning. Se princip på kortbilag 5.

Vejudlæg, strædet B-B

- 5.6 Strædet B-B udlægges som privat fællesvej. Strædets placering er vist principielt på kortbilag 5.
- 5.7 Strædet skal kunne omdannes til ensrettet vej med forbindelse til Rådmandshaven.
- 5.8 Strædet skal udlægges i en bredde på mindst 12,2 meter.
- 5.9 Strædet skal anlægges med min. 4 meter kørebane og med 2 meter parkerings-/inventarzone på hver side. Langs vejens nordside skal anlægges en rabat på minimum 1,3 meter efterfulgt af et fortov på min. 1,5 meter. Langs vejens sydside skal anlægges 0,5 meter rabat, efterfulgt af plantebede i min. 0,5 meters bredde. Se princip for vejprofil på figur 13.
- 5.10 For enden af strædet, mod vest, skal etableres en vendeplads med en dimensionering og udformning tilpasset distributions-/lastvogne, og med mulighed for indretning af 2 p-pladser. Disse parkeringspladser kan anlægges i henhold til § 5.21.
- 5.11 Parkerings- og inventarzonerne inden for udlæg B-B må indrettes med op til 6 p-pladser samt beplantning og byinventar som f.eks. orienteringsskilte og vejbelysning. Se princip på kortbilag 5.

Fælles for stræderne A-A og B-B

- 5.12 Kørebaner skal have en belægning af asfalt, som kantes med brosten. Parkeringspladserne skal udføres med græsarmering. Areal til affaldsindkast skal have en belægning af betonfliser, teglklinter og/eller natursten. Vigeplads skal have samme belægning og kanter som kørebaner. Fortove skal have en belægning af betonfliser, teglklinter og/eller natursten. Hævede plantebede skal have kanter af cortenstål.

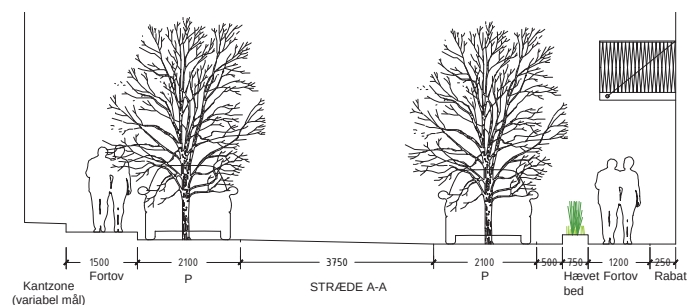


Fig.12. Snit gennem strædet A-A.

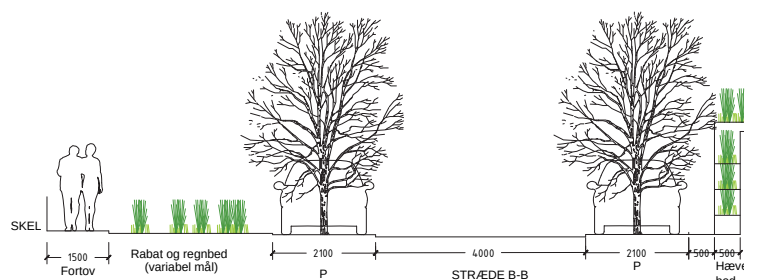


Fig.13. Snit gennem strædet B-B.

- 5.13 Stræderne A-A og B-B skal anlægges med et jævnt fald fra Ringstedgade og mod vest. Strædet A-A skal anlægges i kote 37,5-38 hvor den sluttet til Ringstedgade. Strædet B-B skal trappes ned til mellem kote 35,5 og 36 ved lokalplanområdets afgrænsning mod vest. Se kortbilag 7.

Rampe til parkeringskælder, C-C

- 5.14 Der udlægges areal til nedkørselsrampe til parkeringskælder, C-C, med en beliggenhed som vist på kortbilag 5.
- 5.15 Nedkørselsrampen skal anlægges i en bredde på mindst 3,5 meter og skal have en belægning af asfalt, som kantes med brosten.
- 5.16 Rampen må udføres med et fald fra strædet B-B ned til parkeringskælderen på max 10 %.

Vejudlæg, strædet D-D

- 5.17 Der udlægges/reserveres areal til fremtidig vejadgang fra Rådmandshaven, D-D, med en placering i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.18 Vejen skal udlægges i en bredde på mindst 4 meter.
- 5.19 Vejen skal anlægges med 1,75 ensrettet kørebane og med 1,2 meter fortov på den østlige side samt en halv meters rabat. Den resterende halvdel af vejen anlægges uden for lokalplanområdet.
- 5.20 Kørebanen skal have en belægning af asfalt, som kantes med brosten. Fortov skal have en belægning af betonfliser, teglklinker og/eller natursten.
- 5.21 Før der etableres vejadgang til Rådmandshaven må der etableres 2 parkeringspladser til biler i forlængelse af vendepladsen i stræde B-B. Disse parkeringspladser skal fjernes ved etablering af vejadgangen og retableres i strædet B-B i henhold til § 5.10.
- 5.22 Før der etableres vejadgang til Rådmandshaven skal arealer inden for vejudlægget, som ikke udnyttes til parkeringspladser, beplantes i overensstemmelse med kravene til areal R2 (se § 8).

Beplantning langs stræder

- 5.23 Inden for rabatterne langs stræderne A-A og B-B skal der plantes mindst 12 opstammede træer af arterne tretorn (*Gleditzia triacanthos*), robinie (*Robinia pseudoacacia*) og/eller tyrkisk hassel (*Ailanthus altissima*) - heraf mindst 3 træer langs strædet A-A. For plantestørrelse og vækstvilkår se § 8.
- 5.24 Plantebede langs stræderne A-A og B-B skal have en beplantning af stauder og/eller græsser med hjemmehørende arter.
- 5.25 I de hævede plantebede langs parkeringskælderen syd for strædet, skal der plantes klatreplanter som kan vokse op af facaden til parkeringskælderen.

Belysning langs stræder

- 5.26 Belysningsarmaturer langs stræderne A-A, B-B og D-D må have en højde på højst 5 meter, og belysning skal være nedadrettet.

Stiudlæg, slippen a-a

- 5.27 Der udlægges areal til sti/slippe, a-a, med en beliggenhed som vist på kortbilag 5.
- 5.28 Slippen skal udlægges i en bredde på mindst 3 meter og anlægges med kørefast belægning i mindst 3 meter. Slippen skal have en belægning af asfalt, beton og/eller græsarmering, som kantes med brosten og/eller betonrende, der kan bruges til bortledning af regnvand.
- 5.29 Slippen anlægges som brandvej.
- 5.30 Slippen skal anlægges i kote 37,5, hvor den sluttes til Ringstedgade. Vejens niveau må trappes ned til kote 37 ved lokalplanområdets afgrænsning mod vest. Koterne kan variere med +/- 0,15 meter.
- 5.31 Belysningsarmaturer inden for stiudlægget skal være nedadrettet pullertbelysning.

BILPARKERING

Parkeringsnorm

- 5.32 Der skal udlægges areal til parkering svarende til:
- 1,5 parkeringsplads per etagebolig.
 - 1 parkeringsplads per 4 boliger ved almene ungdomsboliger
 - 1 parkeringsplads per 50 m² erhverv.

Placering af parkeringspladser

- 5.33 Højst 12 parkeringspladser må placeres på terræn (se § 5.5, 5.11, 5.21). De øvrige parkeringspladser skal placeres i parkeringskælder P1, som er vist principielt på kortbilag 5.
- 5.34 Parkeringskælder P1 etableres i 2 etager og der skal etableres samtlige parkeringspladser som de 8 byggefelter udløser. Overkant på parkeringskælder skal placeres i kote 37,5-38.
- 5.35 I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, så 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

- 5.36 Der skal anlægges cykelparkering svarende til følgende:
- 4 pladser per etagebolig.

- 2 pladser per almene ungdomsboliger
- 1 plads per 50 m² erhverv

5.37 Mindst 10 % af pladserne skal dimensioneres til ladcykler.

Placering af cykelparkering

5.38 Mindst 50 % af cykelparkeringen skal placeres i pareringskælder P1, som er vist principielt på kortbilag 5. Øvrige parkeringspladser må kun etableres i gårdrummene G1 og G2 samt i kantzonen K5 i Slippen.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres et stræde (stræderne A-A og B-B), som giver vejadgang fra Ringstedgade. Det er vigtigt, at vejadgangen ikke placeres for tæt på krydset Ringstedgade/Borgediget/Jernbanegade af trafikale grunde.

For at sikre mulighed for vejadgang fra Rådmandshaven på sigt, reserveres et areal til strædets forlængelse mod syd - strædet D-D. Når strædet A-A/B-B forlænges til Rådmandshaven, kan det ensrettes, så der kun er udkørsel til Ringstedgade. Som det fremgår i helhedsplanen for Ringstedgade, er det nødvendigt at inddrage areal vest for lokalplanområdet til vejudlæg, tilstrækkeligt bred kørebane og fortov vest for kørebanen. Strædets etablering som supplerende vejadgang forudsætter, at der findes supplerende areal til vejen nabomatriklen matrikelnummer 20ap af Roskilde Bygrunde, som er beliggende udenfor lokalplanområdet.

Der anlægges et fortov på 1,5 meter i strædets nordside, som forbinde til idrætsparken.

Slippen a-a kan på sigt forlænges til Roskilde Idrætspark i overensstemmelse med helhedsplanen for Ringstedgade og rammelokalplan 683.

Strædet A-A/B-B skal fremstå grønt. Derfor stiller lokalplanen krav om, at der være mindst 12 træer langs strædet. Træerne skal have en vis størrelse, når de plantes, så de hurtigt giver karakter til gadenummet. De skal plantes i muldbede og et rodvenligt bærelag med en størrelse, som sikrer gode levevilkår for træerne (se vækstbetingelser i §8). Rabatterne skal have en bund af stauder og/eller græsser, der medvirker til at gøre rabatterne frodige. Rabatten nord for strædet kan etableres som regnvandsbed - se markering på kortbilag 7.

Der kan etableres bilparkering og affaldsopbevaring i rabatterne, men lokalplanen begrænser omfanget for at sikre, at det ikke sker på bekostning af den grønne karakter. Af samme grund må der ikke etableres cykelparkering i rabatterne.

Lokalplanen sikrer, at der bliver etableret parkering til biler og cykler med et omfang, der svarer til kravene i kommuneplanen. For at undgå, at parkering tager plads på terræn, som skal anvendes til grøn beplantning og opholdsarealer, fastsætter lokalplanen, at alt parkering, udover 12 pladser langs Strædet, skal ske i en pareringskælder under bebyggelsen syd for strædet. Der skal etableres samtlige parkeringspladser som de 8 byggefelter udløser, da det

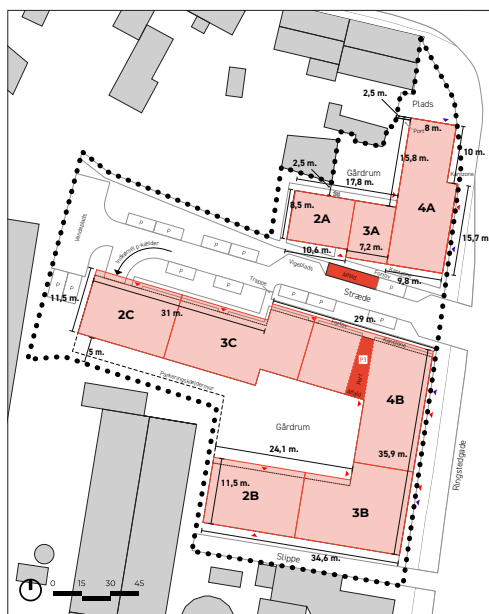


Fig.14. Kortbilag 6. Placering og højder på bebyggelse.
© SDFE, Roskilde Kommune.

- Lokalanplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Planskitse
- Byggefelt
- Port
- Afstandsmål
- Adgang bolig
- Adgang erhverv
- Affaldsopbevaring

Overkant på parkeringskælderen skal placeres i niveau med Ringstedgade. Det sikrer, at der er direkte adgang og visuel sammenhæng mellem gaden og bebyggelsens erhvervslokaler. Det sikrer også, at kælder/sokkel mod vest fremstår mindst muligt.

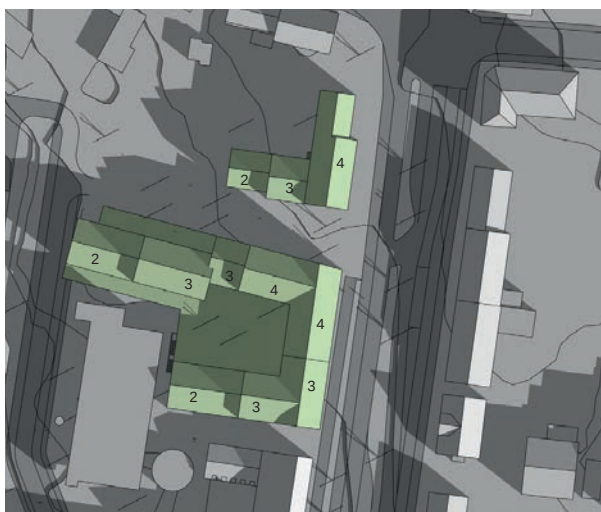
- 6.1 Der fastlægges byggefelt 2A, 3A, 4A nord for strædet og byggefelt 2C, 3C, 2B, 3B og 4B syd for strædet, som vist på kortbilag 6.
- 6.2 Arealer inden for byggefeltene, som ikke udnyttes til bebyggelse, skal udnyttes til gårdrum G1 og G2 (se § 8 og kortbilag 7).

- 6.3 Der må højst opføres 4.850 m2 etageareal inden for lokalplanområdet.
- 6.4 Indenfor byggefeltene 2A, 3A og 4 A må der opføres op til 1500 etagemeter og indenfor byggefeltene 2C, 3C, 2B, 3B og 4B må der opføres op til 3600 etagemeter. Det samlede areal skal være i henhold til § 6.3
- 6.5 Inden for byggefelt 4A, 4B og 3B skal der mindst etableres 275 etagemeter publikumsorienterede serviceerhverv, kontor- og serviceerhverv og/eller butik.
- 6.6 Publikumsorienterede serviceerhverv, kontor- og serviceerhverv samt butik skal placeres på de fire hjørner i stueetagen langs Ringstedgade. På hjørnet af Ringstedgade og Borgediget må der kun etableres publikumsorienterede serviceerhverv eller butik.
- 6.7 Et af de fire erhvervslokaler kan også anvendes til fælleslokale til bebyggelsens boliger, dog ikke erhvervslokalet på hjørnet af Ringstedgade og Borgediget.
- 6.8 Der må maksimalt etableres 60 boliger hvoraf 15 boliger skal være almene ungdomsboliger. Der skal være en variation i boligstørrelsen med mindst 3 forskellige boligtyper.

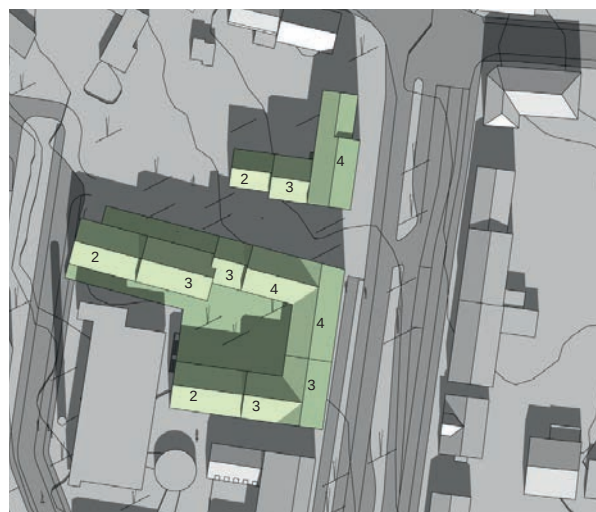
6.9 Inden for byggefeltene 4A og 4B må bebyggelse højst være i 4 etager. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 16 meter. Byggefeltene er vist på kortbilag 6.

- 6.10 Inden for byggefeltene 3A, 3B og 3C må bebyggelse højst være i 3 etager. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 13 meter. Byggefelterne er vist på kortbilag 6.
- 6.11 Inden for byggefeltene 2A, 2B og 2C må bebyggelse højst være i 2 etager. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 10 meter. Byggefelterne er vist på kortbilag 6.
- 6.12 Der skal være mindst 3,7 meter mellem gulvplan i stueetager og gulvplan på første sal.
- 6.13 Parkeringskældereren, som skal placeres som vist principielt på kortbilag 5, skal etableres i to plan og udnyttes til parkering af biler, cykler, depotrum og teknik.
- 6.14 Bygningshøjder skal måles fra gulvkote i stueetagen. Byggefelt 2A-3A skal opføres i gulvkote 37,50 - 37,75 , byggefelt 4A skal opføres i gulvkote 38 - 38,50. Se. § 6.16.
- 6.15 Byggefelt 2B, 3B, 4B, 3C og 2C skal opføres i gulvkote 37,75 -

Fig.15. Skyggediagrammer som viser den nye bebyggelses påvirkning på den eksisterende bebyggelse.
© AART.



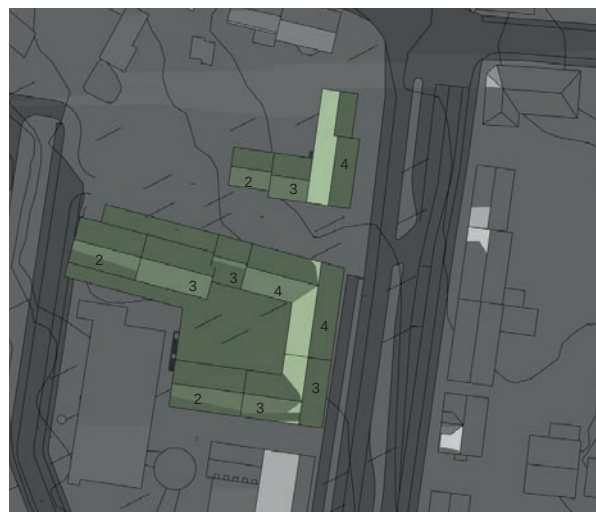
Forårs- og efterårsjævndøgn 21. marts/september kl. 9.00



Forårs- og efterårsjævndøgn 21. marts/september kl. 12.00



Forårs- og efterårsjævndøgn 21. marts/september kl. 15.00



Forårs- og efterårsjævndøgn 21. marts/september kl. 18.00



Fig.16. Eksempler på teglstensfarver til facader og gavle. Nederst ses eksempel på to forskellige fugefarve ved samme tegl.

38. Se. § 6.16.

6.16 Dog skal boliger der etableres i stueetagen mod Ringstedgade, skal opføres med et gulvplan minimum 0,8 meter over terræn.

6.17 Dybden på bebyggelsen må ikke overstige 10,5 meter.

ADGANG

6.18 Adgang til bebyggelse i byggefelt 2A og 3A skal ske fra strædet A-A.

6.19 Adgang til bebyggelse i byggefelterne 4A skal ske fra Ringstedgade og Gårdrum G2. Der må suppleres med altangang mod vest som adgang til boligerne i byggefelt 4A (se § 7.15).

6.20 Adgang til bebyggelse i byggefelt 2C og 3C skal ske fra strædet A-A.

6.21 Adgang til bebyggelse i byggefelterne 3B og 4B skal ske fra Ringstedgade og evt. gårdrum G1.

6.22 Adgang til bebyggelse i byggefelt 2B skal ske fra Slippen og gårdrum G1.

6.23 Der skal være adgang/kundeindgang til erhverv fra Ringstedgade som vist på kortbilag 6.

PORT P3

6.24 Der skal etableres en port mellem strædet A-A og gårdrummet G1 som vist principielt på kortbilag 6. Portbredden skal være mindst 2,2 meter bred mod Strædet og minimum 3,4 meter bred mod G1. Højden skal være minimum 3,5 meter.

TAGE

6.25 Tage skal være symmetriske saddeltage med en hældning på mindst 30 grader.

6.26 Tagetager må kun udnyttes til hemse, tekniske installationer og loft til kip over underliggende etage.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

6.27 Der må kun etableres et mindre drivhus og/eller legehuse i gårdrum G1.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Der må højst opføres 4.850 m² etageareal inden for lokalplanområdet. Det svarer til en bebyggelsesprocenten på ca. 130. En tilsvarende bebyggelsesprocent eller højere ses på andre ejendomme i nærområdet. Bebyggelsesprocenten medfører derfor en tæthed, som svarer til tætheden i Roskilde bymidte.

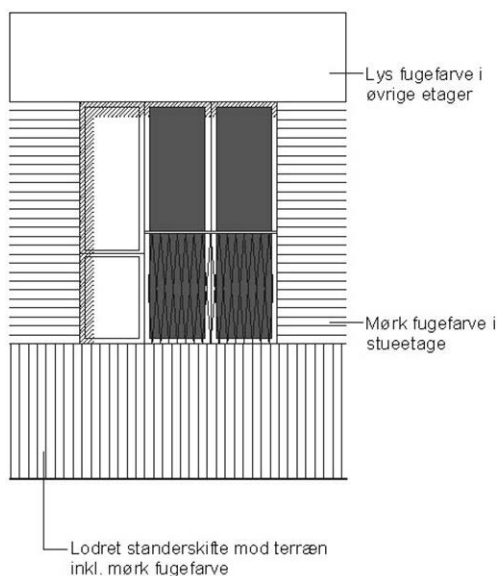


Fig.17. Fugefarverne skal være mørk i stueetagerne og lys på de øvrige etager. Standerskiftet skal være lodret ved terræn og vandret på resten af facader og gavle. © AART.

En del af etagearealet reserveres til publikumsorienterede serviceerhverv og kontor- og serviceerhverv som skal placeres i stueetagerne langs Ringstedgade. Der kan også etableres en enkelt butik. Publikumsorienterede serviceerhverv som f.eks. en café og en butik som f.eks. en bager, kan medvirke til at skabe det byliv, som er karakteristisk i Roskildes bymidte. Derudover kan der etableres bylivsunderstøttende erhverv, som f.eks. en lægeklinik eller ejendoms-mægler.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen placeres, så den medvirker til at skærme de udendørs opholdsarealer mod vejstøj. Derfor fastlægges byggefelter, der danner et v og et u med ryggen mod Ringstedgade. Det er også hensigten, at den højeste del af bebyggelsen placeres ved gaden, så højden modsvarer gadens bredde og skala.

Bebyggelsen skal opføres i forskelligt etageantal og med symmetriske saddeltage med høj tagrejsning. Begge dele er karakteristisk for Roskildes bymidte. Tagetagen må ikke udnyttes til en separat etage men kan f.eks. indrettes med hemse eller loft til kip.

Lokalplanen stiller krav om, at gulvplan i erhvervslokaler i stueetagerne ligger tilnærmelseesvist i niveau med Ringstedgade, for at sikre sammenhæng mellem gaderummet og bebyggelsen. Boliger i stueetagen skal opføres med gulvplan i minimum 0,8 meter over terræn for at sikre mod indblik.

Det er ikke muligt at bevare den eksisterende skorsten i forbindelse med omdannelsen af lokalplanområdet. Bevaring vil gøre det vanskeligt at etablere vejadgang til området. Skorstenen placering er vist på kortbilag 2.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER

7.1 Facader og gavle skal udføres, som vist i princippet på bilag 8.

7.2 Facader/gavle skal være udført med overflader af lertegl i form af blank mur i hånd- eller blødstrøgne teglsten eller genbrugsteglsten. Teglstenene skal være gule med et varieret farvespil i toner af eksempelvis sort, grøn, grå, brun. Se fig. 16.

7.3 I porten P3, som er vist på kortbilag 6, må der også anvendes skifer, fibercementplader, metalplader og/eller træ som lofts-materiale.

7.4 I stueetagerne skal der anvendes en mørk fugefarver, mens fugefarven på de øvrige etager skal være lys. Mod terræn skal der være et lodret standerskifte, mens standerskiftet på resten af facader og gavle skal være vandret. Se fig. 16 og 17.

7.5 På hjørnerne mod Ringstedgade skal facaderne i stueetagen fremstå med store vinduespartier.

7.6 Vinduessætning må ikke fremstå som vandrette bånd men

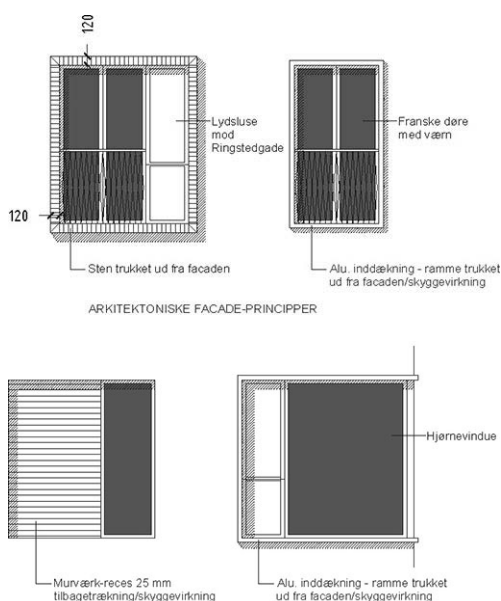


Fig.18. Eksempler på ornamentering omkring vinduer med rammer eller tilbagetrunkne felter. © AART.



Fig.19. Jordfarveskalaen. © Roskilde Kommune

skal have en lodret markering. Facader mod Ringstedgade i stueetagen er undtaget dette krav.

- 7.7 Facader skal udføres med en ornamentering. Mindst halvdel af vinduerne skal markeres med en ramme af tegl og de resterende skal være markeret med alu-inddækning, som er trukket frem fra facade eller gavl. Se fig. 18.
- 7.8 Sokler og (inkl. parkeringskælder) skal fremstå i samme materialer som facaderne i øvrigt - dog må den nederste 0,15 meter udføres med pudset overflade.
- 7.9 Facader må ikke fremstå som elementbyggeri med synlige dilationsfuger, dækfelter eller blændfelter ved etageadskillelse og mellem vinduer.

DØRE OG VINDUER

- 7.10 Vinduesrammer skal være udført i træ og/eller træ/alu. Rammerne skal fremstå ubehandlet, olieret og/eller malet med heldækkende farver i hvid, mørke farver eller jordfarver (se fig. 19) og blandinger heraf med hvid eller sort. Der skal anvendes samme behandling og farve på alle facader på den enkelte bebyggelses vinduer og døre.
- 7.11 Adgangsdøre mod Ringstedgade skal enten være markerede med en sten trukket ud fra facaden eller være trukket mindst en sten tilbage fra facadelinjen.
- 7.12 Gavle mod idrætsparken, kan udføres med vinduer og/eller altandøre på hver etage, hvis det kan dokumenteres at grænseværdier for støj og lys kan overholdes indendørs.
- 7.13 Der skal etableres tætte skodder eller anden afskærmning af glaspartier vendt mod stadion for at minimere lysgenerne.
- 7.14 Skodder skal udføres i metal eller i træ malet i jordfarveskalaen.

ALTANER OG ALTANGANGE

- 7.15 Der må kun opføres altangange i byggefelt 4A, som vist i bilag 8. Altangange skal være integrerede i bygningskroppen og søjler på altangange skal være murede. Vinduer ud mod altangang skal have en brystningshøjde på min. 0,7 meter.
- 7.16 Det må ikke etableres lukkede altaner eller altaner på søjler. Der må ikke være altaner på facader, som vender mod Ringstedgade.
- 7.17 Altaner må højst være 1,5 meter dybe.
- 7.18 Værn på altaner skal være ensartede og med lodrette balustre i metal i afdæmpede farver og et maksimalt glansstrin på 15. Alle værn skal være ens.

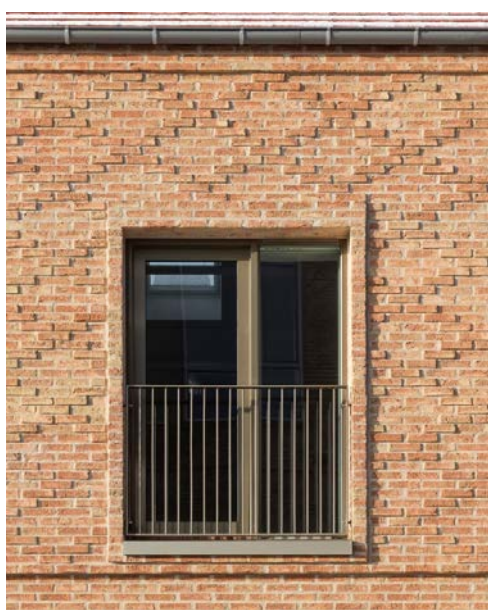


Fig.20. Eksempler på indrammet vinduesparti med murret tegl kant. © Realdania By & Byg/Lars Gundersen

ELEVATOR- OG TRAPPETÅRNE

- 7.19 Der må ikke etableres udvendige elevator- og/eller trappetårne. Elevator- og trappetårne skal integreres i den øvrige bebyggelse og må ikke række op over tagfladen.

TAGE

- 7.20 Tage skal være beklædt med matte lertegl med et maksimalt glanstrin på 20 eller med skiffer.
- 7.21 Tegl skal have gule, røde, brune, grå eller sorte nuancer.
- 7.22 Skorstene og ventilationsafkast må kun placeres på tage og må højst række 1 meter op over tagfladen. Skorstene skal være udført i samme materialer som facader. Ventilationsafkast må ikke være blanke, og de skal være udført i afdæmpede farver.

TAGTERRASSER

- 7.23 Der må ikke etableres tagterrasser.

ANTENNER, PARABOLER, TAGRENDER OG NEDLØBSRØR

- 7.24 Der må ikke sættes udvendige antenner, paraboler og lignende på bygninger.
- 7.25 Nedløbsrør og tagrender må kun være i metal. Der må ikke anvendes zink.

SKILTE

- 7.26 Der må kun etableres skiltning, som naturligt hører hjemme i et boligområde. Dog må der etableres skiltning til publikum-sorienterede serviceerhverv under følgende forudsætninger:

Fig.21. Facader mod hhv. Ringstedgade (øverst) og nordfacaden mod strædet (nederst). © AART



- Skilte må kun placeres i stueetagen over indgangsdøre og/eller vinduer, og de skal udføres som løse bogstaver uden lys i eller bogstaver på facaden. Der må ikke etableres lyskasser, signboards, elektroniske lystavler eller lignende.
- Der må etableres et udhængsskilte til den enkelte virksomhed på højst 0,5 m². Udhængsskiltet skal placeres mindst 2,8 meter over gadeniveau og højst 1 meter ud fra facaden.
- Vinduer, glasdøre og andre glaspartier i stueetagen skal fremtræde som udstillingsvinduer og må hverken helt eller delvis blændes med maling, film, reklamer, persiener eller lignende. Der kan dog gives tilladelse til skiltning med folie eller påsatte bogstaver, når dette maks. udgør 15% af vinduesarealet.

7.27 Flagstænger må kun placeres i gårdrum, og de må ikke være højere end 8 meter.

SOLAFSKÆRMNING OG MARKISER

7.28 Der må kun etableres markiser over publikumsorienterede serviceerhverv, service og kontorerhverv og/eller butik.

SOLENERGI

7.29 Solenergianlæg skal placeres på tagfladerne og plant med disse. Anlæg til solenergi 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. Anlæg til solenergi skal etableres med antirefleksbehandling.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen tilpasses arkitekturen i nærområdet og købstadsmiljøet i Roskilde bymidte.

Købstadsmiljøet er karakteriseret af facader, gavle og tage, der overvejende er beklædt med tegl i forskellige nuancer. Udtrykket skifter fra ejendom til ejendom langs en gade, så oplevelsen af facaderne langs gaden bliver varieret. Lokalplanen fastholder tegl som overvejende facade-, gavl- og tagmateriale.

Købstadsmiljøets huse har som regel adgang fra stueetagen via indvendige trappeopgange. Lokalplanen udelukker derfor altangange samt fristående elevator- og trappetårne som adgang til boligerne. Der må dog etableres altangange til de almene ungdomsboliger mod gårdrum.

Vinduer på traditionelle huse i et købstadsmiljø fremstår enkeltstående og ikke som sammenhængende vinduesbånd, som ses på bygninger fra midten af 1900-tallet og frem. Vinduer skal placeres enkeltvist, så facaderne fremstår som sammenhængende flader.



Fig.23. Eksempel på udformning af gårdrum. Ringstedgade 58. © Roskilde Kommune.



Fig.22. Eksempler på belægningstyper og mønstre på pladsen og i gårdrum G2.

Forbuddet mod vandrette bånd gælder dog ikke stueetagerne, som gerne må fremstå med åbne, sammenhængende glaspazier, fordi de kan udnyttes til udadvendte erhverv som f.eks. café.

Traditionelle købstadshuse er karakteriseret ved ornamenter og variationer i murværket, så facader og gavle ikke fremstår som plane, ensartede flader. Ofte er stueetagerne og bygningernes møde med terræn særligt markeret.

For at sikre markerede overgange mellem terræn, stueetagerne og de øvrige etager stiller lokalplanen krav om forskellige farver på fuger og skifte (retningen på teglstenene). For at sikre varierede facade og gavle stiller lokalplanen krav om, at vinduespartier og indgangsdøre markeres med fremtrukne rammer eller som tilbagetrukne felter.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

UDENDØRS OPHOLDSAREALER

- 8.1 Lokalplanområdet skal etableres med udendørs opholdsarealer, der skal have et omfang, som svarer til mindst 25 % af etagearealet.
- 8.2 Udendørs opholdsarealer må kun placeres på terræn i gårdrummene G1 og G2, som er vist principielt på kortbilag 7. Kantzoner langs stræde og slippe samt altaner må regnes med i de udendørs opholdsarealer, hvis arealerne ikke er belastet af støj, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for henholdsvis støj fra vej og virksomhed.
- 8.3 Udendørs opholdsarealer skal være fælles for beboere og ansatte inden for lokalplanområdet. Kantzoner langs facaderne må indrettes til private eller semiprivate opholdsarealer i overensstemmelse med §§ 8.21-8.26.
- 8.4 Pladsen P1 på hjørnet af Borgediget og Ringstedgade skal være offentligt tilgængelig.

PLADS P1

- 8.5 Pladsen P1, skal placeres som vist principielt på kortbilag 7, og skal udformes som et offentlig byrum med bænke til ophold.
- 8.6 Pladsen skal befæstes med en blanding af betonfliser (50%) og chaussésten (50%). Arealer, som ikke er befæstede, skal etableres som bede med en bund af stauder eller græsser.
- 8.7 Der skal plantes mindst 1 letløvede træ som f.eks. robinie (*Robinia pseudoacacia*) eller ask (*Fraxinus angustifolia* 'Ray wood') på pladsen. Træet skal plantes med en mindste størrelse, hvor stammen er mindst 18 til 20 centimeter i omkreds mål på stammen i én meters højde. Se vækstvilkår § 8.32.



Fig.24. Eksempel på, hvordan gårdrum G2 kan udformes. © MASU planning

GÅRDRUM G1

8.8 I gårdrum G1, som er udpeget på kortbilag 7, skal der etableres en større fælles, befæstet opholdsplads midt i gården, som er omkranset af et hævet bed. Opholdspladsen kan indrettes til ophold og/eller legeplads. Derudover skal der etableres cykelparkering.

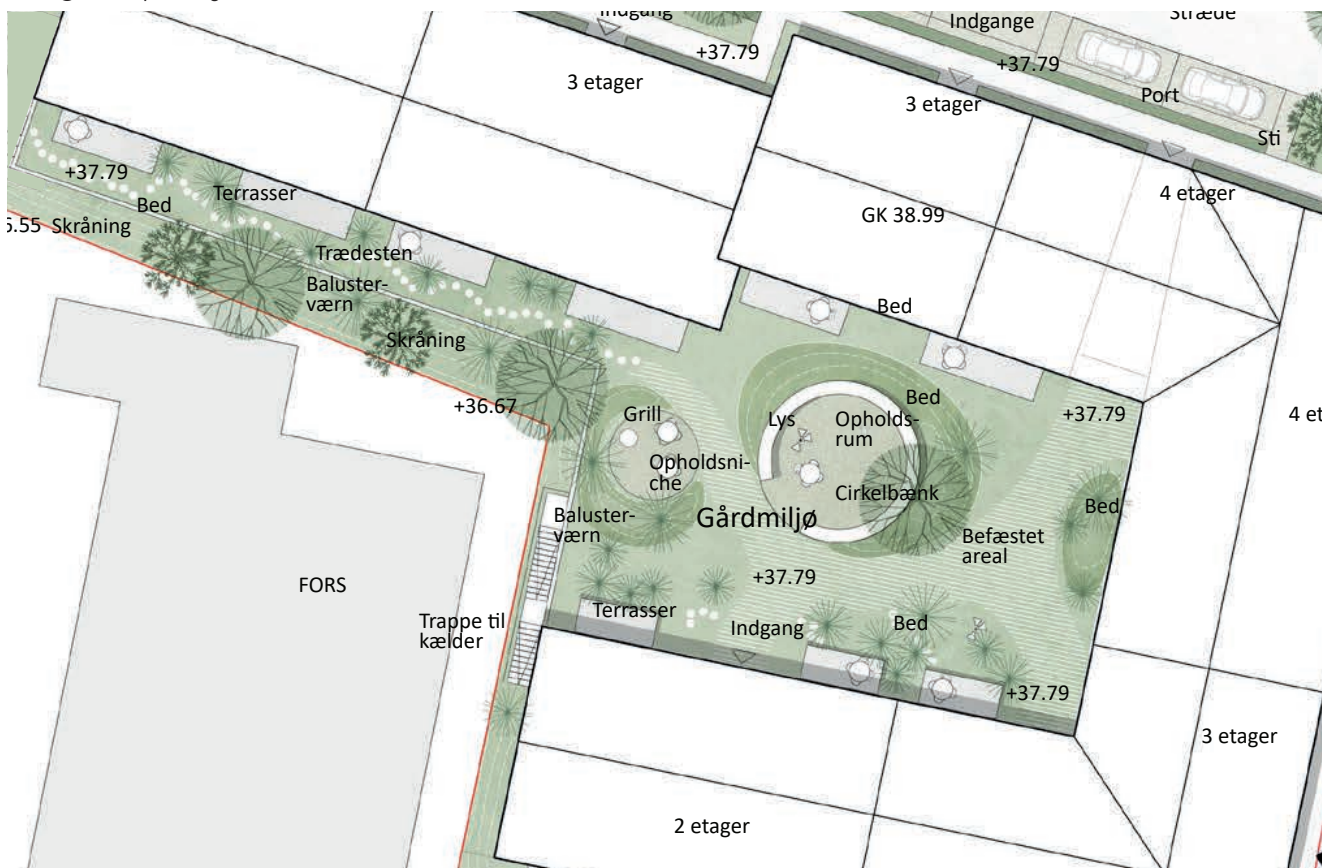
8.9 Højst 30 % af gårdrummet må være befæstet inkl. arealer beskrevet i § 8.8. Til befæstede arealer må der kun anvendes betonfliser, teglklinter, natursten, stenmel og/eller slotsgrus. Arealer, som ikke er befæstede, skal etableres med en bund af stauder og/eller græsser.

8.10 Mindst 50 % af gårdrummet skal fremstå med en jordopbygning på mindst 0,4 meters dybde over tag på parkeringskælder. Plantebede til træer mindst 15 m³ per træ, og jordopbygningen til plantebedene skal være mindst 0,75 meter dyb.

8.11 Der skal plantes mindst 1 letløvet træ som f.eks. robinie (*Robinia pseudoacacia*), paradisæble (*Malus baccata*), røn (*Sorbus aria*) eller skovfyr (*Pinus sylvestris*) i gårdrummet. Se princip for placering på kortbilag 7. Træet skal være flerstammet og plantes med en mindste størrelse, hvor mindst to stammer er 15 til 20 centimeter i omkreds mål på stammen i én meters højde.

8.12 I gårdrummet skal der etableres en sti som sikrer forbindelse mellem porten P3 og indgangsdørene og cykelparkering i

Fig.25. Eksempel på, hvordan gårdrum G1 kan udformes. © MASU planning



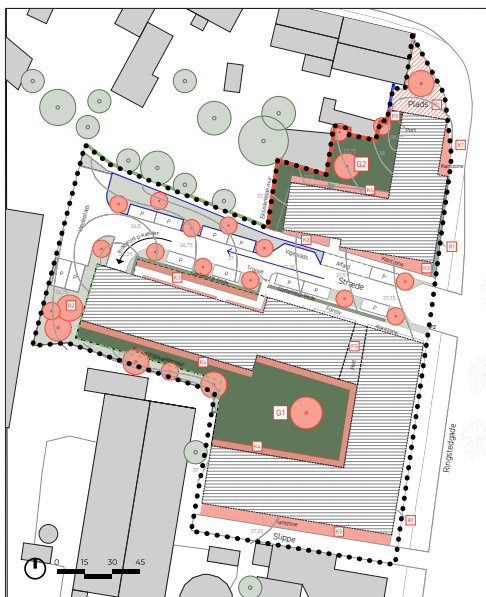


Fig.26. Kortbilag 7. Indretning af ubebyggede arealer.
© SDFE, Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Planskitse
- Gårdrum
- /// Plads
- ||||| Kantzone
- Rabat
- Rabat - regnvandsbed
- Cortenstålbede
- 37,5 — Principielle højdekurver
- Principiel placering af træ
- Retning for regnvand
- Eksisterende mur
- - - Begrønning af mur
- Ny hæk/hegn
- Eksisterende port

gårdrummet - som vist på kortbilag 5. Stien skal have en bredde på mindst 1,2 meter. Den skal etableres med en belægning af betonfliser, teglklinter og/eller natursten.

- 8.13 Der må etableres værn med en maksimal højde på 1 meter, hvor terrænforskellen mellem gårdrum G1 og de ubebyggede arealer R2 sydvest for gårdrummet overstiger 0,45 meter. Værn skal være ensartede og med lodrette balustre i metal i afdæmpede jordfarver (se fig. 19) og et maksimalt glanstun på 15. Værn må ikke udføres i glas.
- 8.14 Der må opsættes støjskærm ovenpå p-kælderen til støjskærmning af Gårdrum G1 som erstatning for værnet i § 8.13. Støjskærmen skal begrønnes på begge sider. Der skal etableres en tæt, dækkende og frodig beplantning af klatreplanter i plantebed R2 som kan begrønne såvel parkeringskælderens facade som støjskærmen.

GÅRDRUM G2

- 8.15 I gårdrum G2, som er udpeget på kortbilag 7, skal der etableres en gårdhave, som indrettes til ophold og cykelparkering.
- 8.16 Højest 80% af gårdrum G2 må være befæstet. Gårdrummet skal være befæstet med en blanding af betonfliser (50%) og chaussésten (50%).
- 8.17 Der skal plantes mindst 3 letløvede træer som f.eks. robinie (*Robinia pseudoacacia*), paradisæble (*Malus baccata*), røn (*Sorbus aria*) eller skovfyr (*Pinus sylvestris*) i gårdrum G2. Træerne skal være flerstammede og plantes med en mindste størrelse, hvor mindst to stammer er 15 til 20 centimeter i omkreds mål på stammen i én meters højde.
- 8.18 Der skal etableres en sti mellem fortovet i strædet B-B, gårdrum G2 og passage P2, som er vist på kortbilag 5. Stien skal have en bredde på mindst 1,2 meter. Den skal etableres med en belægning af betonfliser, teglklinter og/eller natursten.
- 8.19 Den eksisterende mur i lokalplanområdets afgrænsning ved gårdrum G2 skal bevares. Muren skal fremstå med en ensartet overflade og kan begrønnes.
- 8.20 Fra gårdrum G2 skal der være en passage P2 til pladsen P1, som er vist på kortbilag 7. Passagen må udføres med en port, som begrænser vejstøjen i gårdrummet.

KANTZONER K1-K5

- 8.21 Der skal etableres kantzoner, K1 - K5, med placering er vist på kortbilag 7.
- 8.22 Kantzone K1:
- Kantzonen skal etableres i niveau med gaden.
 - Kantzonen skal etableres med stauder og afgrænses med corten-stål mod Ringstedgade



Fig.27. Eksempler på brug af beplantning, der skaber rum i gårdrum G1.

- Kantzonen må ikke hegnes.

8.23 Kantzone K2:

- Kantzonen skal være mellem 0,5 - 2,5 meter bred og etableres i niveau med strædet.
- Ved indgange skal der etableres en belægning af betonfliser, teglklinker og eller/natursten.
- Kantzonen skal være beplantet med stauder og/eller græsser. Kantzonen skal afgrænses med corten-stål mod strædet.
- Kantzonen må ikke hegnes.

8.24 Kantzone K3:

- Kantzonen skal være mindst 2,9 meter bred og etableres i niveau med gulvplan i stueetagen.
- Inden for kantzonen skal der etableres en adgangssti med en bredde på 1,2 meter. Adgangssten skal befæstes med betonfliser, teglklinker og/eller natursten.
- Fra adgangssten skal der etableres en trappe, som skaber forbindelse til strædet B-B. Trappens placering er vist principielt på kortbilag 7.
- Der skal etableres en semiprivat zone langs facaderne, som markeres med en belægning, som adskiller sig fra fortovet. Den semiprivat zone kan indrettes med krukker og plantekasser. Den semiprivat zone må ikke hegnes. Den resterende del af kantzonen skal etableres som et bed med stauder og/eller græsser.
- Der må etableres værn med en maksimal højde på 1 meter, hvor terrænforskellen mellem kantzone og stræde overstiger 0,45 meter. Værn skal være ensartede og med lodrette balustre i metal i afdæmpede jordfarver (se fig. 19) og et maksimalt glansstrin på 15. Værn må ikke udføres i glas.

8.25 Kantzone K4:

- Kantzonen skal være mindst 1,5 meter bred. Kantzonerne skal etableres i niveau med gulvplan i stueetagen.
- Der må etableres semiprivat eller private havearealer eller terrasser, hvor der etableres udgange fra den enkelte bolig. Terrasser skal befæstes med betonfliser, teglklinker og/eller natursten, og må højst være 6 m².
- Semiprivat og private havearealer og terrasser må kun hegnes med levende hegn med en maksimal højde på 1,2 meter.



Fig.28. Eksempel på letløvede træarter. Her robinie (øverst) og paradisæble (nederst).

8.26 Kantzone K5:

- Kantzonen skal være mindst 2 meter bred. Kantzonen skal enten etableres på terræn med trappenedgang fra boligerne.
- Kantzonen skal være beplantet med stauder og/eller græsser. Kantzonen skal afgrænse med corten-stål mod slippen.
- Der må etableres semiprivate eller private havearealer eller terrasser, hvor der etableres udgange fra den enkelte bolig. Terrasser skal befæstes med betonfliser, teglklinker og/eller natursten, og må højst være 6 m².
- Semiprivate og private havearealer og terrasser må kun hegnes med levende hegn med en maksimal højde på 1,2 meter.
- Der må etableres værn med en maksimal højde på 1 meter, hvor terrænforskellen mellem kantzone og stræde overstiger 0,45 meter. Værn skal være ensartede og med lodrette balustre i metal i afdæmpede jordfarver (se fig. 19) og et maksimalt glanstun på 15. Værn må ikke udføres i glas.
- Der må etableres cykelparkering på terræn.

UBEBYGGEDE AREALER R1 VED RINGSTEDGADE

8.27 De ubebyggede arealer R1 langs Ringstedgade, som er vist på kortbilag 7, skal befæstes med chaussesten. Ved indgangsdøre skal der etableres belægning af fliser.

UBEBYGGEDE AREALER R2 SYDVEST FOR GÅRDRUM G1

8.28 De ubebyggede arealer R2, sydvest for gårdrum G1, som vist på kortbilag 7, skal etableres med stauder, græsser og/eller klippede græsflader med buske som f.eks. pibeved (*Philadelphus coronarius*), dronningebusk (*Kolkwitzia amabilis*), hvid kornel (*Cornus alba*) og/eller purpur-pil *Salix purpurea*).

8.29 Der skal plantes mindst 6 letløvede træer som f.eks. robinie (*Robinia pseudoacacia*), paradisæble (*Malus baccata*), røn (*Sorbus aria*) eller skovfyr (*Pinus sylvestris*). Træerne skal være flerstammede og plantes med en mindste størrelse, hvor mindst to stammer er 15 til 20 centimeter i omkreds mål på stammen i én meters højde.

8.30 Der må etableres flugtvejstrappe til parkeringskælder.

8.31 Der skal etableres klatreplanter langs parkeringskælderens, se kortbilag 7, som kan vokse op af facaden.

VÆKSTBETINGELSER

8.32 Træer skal plantes i bede, der som minimum skal have 15 m³ rodvenligt bærelag i 0,75 meters dybde per træ. Heraf skal

mindst 2 meter omkring stammen være åbent muldbed.

8.33 Træer skal plantes med en mindste størrelse, hvor stammen er 15 til 20 centimeter i omkreds, målt på stammen i én meters højde.

8.34 Muldbede skal have en bund af stauder og/eller græsser.

HEGN

8.35 Der må ikke være hegn inden for lokalplanområdet med følgende undtagelser:

- Der må hegnes omkring kantzoner i overensstemmelse med §§ 8.26 og 8.27.
- Der må hegnes med levende hegn langs lokalplanområdets afgrænsning - dog ikke langs afgrænsningen mod øst (Ringstedgade) eller mod syd (slippen a-a). Den eksisterende mur ved gårdrum G2 skal bevares og begrønnes i overensstemmelse med § 8.19.
- Der skal hegnes med levende hegn eller hegn i træ langs afgrænsning mod nord, som vist på kortbilag 7. Hegnet må være op til 1,8 meter højt.

TERRÆNREGULERING

8.36 I forbindelse med byggemodning og etablering af ny bebyggelse skal terrænet reguleres i overensstemmelse med de angivene koter, i princippet som vist på kortbilag 7 og bilag 8. Koterne kan variere med +/- 0,15 meter

8.37 Der må kun etableres støttemur langs det nordlige skel indenfor matrikel 220ag og 220z. Støttemuren skal begrønnes.

BELYSNING

8.38 Belysningsarmaturer på ubebyggede arealer skal være pultertbelysning med en højde på højst 1,2 meter, og belysningen skal være nedadrettet.

8.39 Der må kun etableres facadebelysning over eller ved adgangsdøre og porte. Facadebelysningen skal være ens og placeret på samme måde ved hver adgangsdør/port. Al belysning skal være nedadrettet. Belysningsarmaturerne skal være udført i metal.

OPLAG

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

SOLENERGIANLÆG

8.41 Der må ikke etableres solenergianlæg på terræn.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanen skal sikre, at der er tilstrækkelige udendørs opholdsarealer til beboere og ansatte inden for lokalplanområdet. Den skal også sikre, at gårdrum, kantzoner, stræde, slippe og plads bliver frodige og grønne. Beplantningen af de udendørs opholdsarealer skal være varieret, så der er sanselige oplevelser året rundt.

Lokalplanen sikrer, at der plantes træer i de udendørs opholdsarealer og langs stræderne A-A og B-B, og at de har en vis størrelse, når de plantes. Det skal være letløvede træer som f.eks. robinie for at sikre, at træerne ikke skygger for meget. Lokalplanen stiller også krav om buske, stauder, græsser eller græsplanter, som medvirker til at skabe et varieret udtryk. Der skal anvendes robuste arter, som tåler det danske byklima, men hvor muligt hjemmehørende arter.

Der skal være plads til både fællesskab og privatliv. Derfor skal pladsen på hjørnet af Borgediget og Ringstedgade være offentlig tilgængelig, og gårdrummene udnyttes til fælles udendørs opholdsarealer. I gårdrummene må der også etableres haver til beboerne i stueetagen i kantzoner langs facaderne, som skaber en overgang mellem det fælles og det private. På de øvrige etager må der etableres altaner.

Lokalplanen åbner mulighed for, at pladsen, gårdrum G2 og arealerne langs Ringstedgade bliver delvist befæstede for at sikre slidstærke, urbane byrum, hvor der er mange brugere. I gårdrum G1 fastsættes der et loft for omfanget af befæstede arealer, og der stilles krav om terrænopbygning oven på parkeringskælderens tag. Begge dele medvirker til at sikre, at gårdrummet bliver grønt.

I både gårdrum G1 og G2 skal der etableres stier, som forbinder gårdrummene med hinanden og med den offentlige plads ved Borgediget/Ringstedgade.

Parkeringskælderens syd for stræderne A-A og B-B medfører mure over terræn langs strædet B-B og som afgrænsning på gårdrum G1. Lokalplanen stiller krav om, at murene skal udføres i de samme materialer som de øvrige facader for at skabe sammenhæng. Der skal etableres espalier eller beplantning op ad murene for at skabe et grønt udtryk. Der skal etableres en trappe, som forbinder kantzonen syd for strædet B-B med det lavereliggende stræde og fortovet i nord.

Lokalplanen begrænser generelt hegning inden for lokalplanområdet for at sikre, at de udendørs opholdsarealer fremstår visuelt sammenhængende. Der må dog etableres lave, levende hegn omkring haver i gårdrum G1 for at sikre privatliv. Derudover må der etableres hegn langs fortov i skel mod nord, for at hindre indbliksgener hos naboer.

Terrænforskellene inden for lokalplanområdet er et fald på 2 meter fra nordøst mod sydvest. Men ny bebyggelse i området vil medføre et behov for terrænregulering - ikke mindst i forbindelse med etablering af parkeringskælder. For at sikre at den fremtidige bebyggelse, placeres korrekt i landskabet i forhold til strædet og Ringstedgade, er der præcise bestemmelser for koter. Se bilag 8. Koterne kan variere med $\pm 0,15$ meter. Hvor parkeringskælderens mure bliver høje,

stiller lokalplanen krav om værn. Ud over kældermurene må der ikke etablere støttmure inden for lokalplanområdet.

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 Der skal etableres to fælles affaldsopbevaringsområder til renovation og genbrug efter gældende regulativer for husholdningsaffald. Affaldsopbevaring skal primært etableres som affaldsnedkast og kan suppleres med containere placeret i porten P3, som er vist principielt på kortbilag 5.
- 9.2 Affaldsopbevaring i port skal afskræmes med lameller i enten træ eller metal.

STØJ

Støj fra vej

- 9.3 Det skal sikres, at alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.
- 9.4 Hvor vejstøjen overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier for boliger og for kontorerhverv og lignende, skal facaderne udformes så støjniveauet indendørs med åbne vinduer ikke overstiger grænseværdierne. Boliger skal, så vidt muligt, indrettes med sove- og opholdsrum væk fra støjen.

Støj fra idrætsparken

- 9.5 Det skal sikres, at alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau som lever op til Miljøstyrelsens grænseværdier for virksomhedsstøj.
- 9.6 Hvis det viser sig nødvendigt, må der etableres støjafskærmning mod idrætsparken i gårdrum G1. Jf. § 8.14
- 9.7 Hvor støj fra idrætsparken overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier for boliger og for kontorerhverv og lignende og facaderne skal udformes så støjniveauet indendørs ikke overstiger grænseværdierne. Boliger skal, så vidt muligt, indrettes med sove- og opholdsrum væk fra støjen.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.8 Regnvandet må forsinkes og/eller nedsives i regnvandsbede langs nord for strædet, som principielt vist på kortbilag 7. Derudover kan der etableres forsinkelsesbassin under strædet.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Dette skal ske med bestemmelser om etablering af afkærmningsforanstaltninger og/eller isolering af bebyggelsen som betingelse for ibrugtagning af byggeriet. Se § 8 og 11. Området er påvirket af vejstøj fra Ringstedgade, samt støj fra varmecentralen og støj fra Roskilde Idrætspark.

Vejstøj

Da der er tale om nye boliger i et eksisterende byområde med blandede funktioner kan der i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 planlægges for støjfølsom anvendelse forudsat, at:

- alle udendørs opholdsarealer, herunder gangstier har et støjniveau lavere end 58 dB.
- facader udformes, så støjen ikke overstiger 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer, for kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer 51 dB.
- boligernes sove- og opholdsrum orienteres, så vidt muligt, mod facader som ikke vender mod vejstøjen

Kun arealer der kan overholde 58 dB grænsen kan regnes med som udendørs opholdsareal.

Støj fra Roskilde Idrætspark

Inden igangsætning af byggeriet skal det dokumenteres at grænseværdierne for virksomhedsstøj kan overholdes for alle etagerne af byggeriet, idet der tages udgangspunkt i en fodboldkamp med 1.250 tilskuere. Se figur 33 under "Forhold til anden planlægning".

Udgangspunktet for vurderingen af, om der foreligger væsentlige støjgener fra virksomheder herunder støjende fritidsanlæg, er Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder (Støjvejledningen) samt Tillæg til vejledning nr. 5 fra 1984 om ekstern støj fra virksomheder, der indeholder følgende vejledende støjgrænser for områder med blandet bolig og erhverv:

- Alle udendørs opholdsområder, herunder gangstier har et støjniveau som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det vil sige 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten.
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger 43 dB(A) om dagen, 33 dB(A) om aftenen og 28 dB(A) om natten.
- Boligernes sove- og opholdsrum orienteres, så vidt muligt, mod facader som ikke vender mod støjen.

Det vurderes at det mest støjbelastede tidspunkt fra idrætsparken er om aftenen, derfor skal der tages udgangspunkt i disse grænseværdier ved en støjberegning.

Renovation og regnvand

Langs strædet er der placeret to affaldsstationer på terræn. Den ene er med nedkast, hvor den primære affaldssortering vil være placeret; så som restaffald, plast, pap, papir og Bio. Som supplement, er det muligt at etablere affaldscontainere i porten, afskærmet med lameller i træ eller metal.

Regnvandet skal forsinkes og nedsives i det grønne område nord for strædet. Det forventes at der etableres et forsinkelsesbassin under Strædet til håndtering af regnvand.

§10 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 10.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplanerne 622 og 683, for så vidt angår lokalplanens område.

SERVITUTTER

- 10.2 Der findes ingen tilstandsservitutter inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

VEJE OG PARKERING

- 11.1 Bebyggelse må ikke tages i brug, før strædet A-A, B-B samt nedkørselsrampe C-C og Slippen a-a er etableret i overensstemmelse med § 5.
- 11.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før parkeringspladser på terræn og kælder, for både cykler og biler, er etableret i overensstemmelse med § 5.

OPHOLDSAREALER OG PLADS

- 11.3 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, skal gårdum G1 og G2 være anlagt i overensstemmelse med § 8.
- 11.4 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, skal kantzone K1- K5 være anlagt i overensstemmelse med § 8.
- 11.5 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, skal Pladsen P1 samt adgangsstier være anlagt i overensstemmelse med § 8.
- 11.6 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, skal de ubebyggede arealer R1 og R2 være anlagt i overensstemmelse med § 8.

BEPLANTNING

- 11.7 Beplantning skal senest være etableret den førstkomende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

FORSYNING

- 11.8 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 11.9 Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand i overensstemmelse med §9.8.
- 11.10 Bebyggelse må ikke tages i brug, før affaldsstationer er etableret i overensstemmelse med § 9.1 og § 9.2. Bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

STØJ OG LYS REDUCERENDE FORANSTALTNINGER

- 11.11 Det skal dokumenteres på opførelsestidspunktet, at grænseværdierne for støj fra vej på de udendørsopholdsarealer overholdes.
- 11.12 Det skal dokumenteres på opførelsestidspunktet, at grænseværdierne for støj fra virksomhed på udendørs opholdsarealer overholdes.
- 11.13 Det skal dokumenteres på opførelsestidspunkter at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for indendørs støjniveau med åbne vinduer overholdes.
- 11.14 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret eventuelle støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelse af kravene i §§ 9.3 -9.7.
- 11.15 Inden ibrugtagning skal der være etableret støjdæmpende vinduesåbninger, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for indendørs støjniveau med åbne vinduer overholdes.
- 11.16 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret eventuelle lysdæmpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelse af kravene i § 7.13.

§12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 12.1 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.
- 12.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

HANDLEPLIGT

- 12.3 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

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

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 13.1 Således vedtaget til endelig vedtagelse
Roskilde Byråd den 26. februar 2025.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Kollektiv trafikplanlægning

Vej- og sti planlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

Plan- og Landdistriktsstyrelsen 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 hverken inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), inden for indvindingsoplande uden for OSD eller inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Det ligger heller ikke inden for indsatsområder inden for nitratfølsomme eller sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder.

Der er ikke behov for, at lokalplanen sikrer særlige tiltag til beskyttelse af grundvandet.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger nærmere Roskilde Fjord end 3 km. og derfor inden for den kystnære del af byzonen. I henhold til planlovens § 16, stk. 4, skal lokalplanen gøre rede for, om der åbnes mulighed for bebyggelse og anlæg, der påvirker kysten visuelt. Hvis det er tilfældet, skal lokalplanen gøre rede for påvirkningen. Åbner lokalplanen mulighed for en bebyggelse, som afviger væsentligt i højde eller volumen i forhold til den eksisterende bebyggelse i området, skal det begrundes.

Lokalplanen giver mulighed for en fortætning i området. Det betyder, at bebyggelsen i området kan blive tættere og højere end før. Den eksisterende bebyggelse er 1-1½ etage høj. Fremtidens bebyggelse bliver 2-4 etager.

Lokalplanområdet ligger i den stationsnære og centrale del af Roskilde, hvor det er bæredygtigt at fortætte, fordi afstanden til offentlig transport, butikker, fritidsfaciliteter og offentlig service er kort. Det gør det sandsynligt, at folk bruger cykel, bus og tog i stedet for egen bil. Desuden medvirker en fortætning af den centrale del af Roskilde til, at behovet for at inddrage ubebyggede arealer til byudvikling bliver mindre.

Lokalplan 731 er udarbejdet på grundlag af helhedsplanen "Ringstedgade i Roskilde". Helhedsplanen peger på, at Ringstedgade som gaderum er bredt og usammenhængende, fordi bebyggelsen langs gadens sider er lav i forhold til gadens bredde. Som eksempler på mere sammenhængende gade- og byrum i Roskilde peger helhedsplanen på Jernbanegade med bygninger i op til 4½ etager og på bebyggelsen ved Spritten på mellem 1½ og 4 etager.

Roskilde Kommune vurderer, at den nye bebyggelse og de anlæg, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil påvirke kystlandskabet visuelt. Lokalplanområdet ligger knapt 1,5 km. fra Roskilde Fjord og i en bymæssig sammenhæng i det centrale Roskilde. Områdets bebyggelse vil indgå naturligt i Roskildes byprofil, som det opleves fra fjorden.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger knapt 1,5 km. fra Roskilde Fjord, der er udpeget

som internationalt naturbeskyttelsesområde. Der findes ingen dyre- eller plantearter inden for lokalplanområdet, som er beskyttet af habitatsdirektivets bilag IV. Der er derfor ingen internationale naturbeskyttelsesinteresser at tage hensyn til.

Der findes ingen beskyttede diger, naturtyper eller vandløb og ingen fredede arealer inden for lokalplanområdet. Området ligger ikke inden for beskyttelseslinjer omkring strand, skove, kirker, åer eller søer.

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 trafikåreerne mellem København og købstæderne og yderligere koncentrerer i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren og hovedparten i det stationsnære område. Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 4.BS.3 Ringstedgade/Borgediget. Rammebestemmelserne fastsætter ved lokalplanens udarbejdelse, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 90. På ejendommene inden for lokalplanområdet må den dog ikke overstige 90.

Bebyggelse må højst opføres i 4 etager, og den maksimalt tilladte miljøklasse er 2. Rammeområdet må anvendes til boliger, erhverv - herunder offentlig og privat service - kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, butikker og offentlige formål. Den enkelte erhvervsenhed i stueetagen skal være på mellem 50 og 100 m² etageareal. Udendørs opholdsarealer skal udgøre 45 % af en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten er 60-110 og 25 % af etagearealet, når bebyggelsesprocenten er over 110.

GENERELLE RAMMER

Lokalplanens krav til parkering er fastsat i overensstemmelse med parkeringsnormerne i kommuneplanens generelle rammebestemmelser. Omfanget af udendørs opholdsarealer er fastsat i overensstemmelse med de specifikke rammebestemmelser for rammeområde 4.BS.3.

KOMMUNEPLANTILLÆG 33

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om bebyggelsesprocent. Derfor er forslag til kommuneplantillæg 33 fremlagt til offentlig høring sammen med lokalplanforslaget. Tillægget fastlægger, at bebyggelsesprocenten inden for den enkelte ejendom ikke må overstige 90, dog med følgende undtagelser:

- I delområde 2.2 i lokalplan 683 må bebyggelsesprocenten være maks. 114.
- Inden for lokalplan 731 må bebyggelsesprocenten være maks. 130.

KULTURMILJØER OG INDSIGTSKILER TIL DOMKIRKEN

Lokalplanområder ligger hverken inden for et kulturmiljø eller indsigtskiler til Roskilde Domkirke. Ringstedvej/Ringstedgade er sigtelinje til domkirken, men lokalplanen har ingen betydning for vejens udformning. Det er ikke muligt at bevare den eksisterende skorsten i området.

PRODUKTIONSERHVERV

I kommuneplanens rammeområde 4.BS.3 ligger Hovedcentralen, der er en del af varmemforsyningen til FORS A/S og fungerer som reserve- og spidsbelastningscentral. Anlægget er af Plan- og Landdistriktsstyrelsen vurderet at være en produktionsvirksomhed af national interesse.

Der er i den nuværende miljøgodkendelse taget hensyn til, at varmecentralen har boliger som nærmeste nabo og dermed har sikret en drift, der overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Hovedcentralen har kun udnyttet sin miljøgodkendelse i ca. 20% af den mulige kapacitet. Det vurderes således, at den eksisterende miljøgodkendelse indeholder tilstrækkelige muligheder for udvidelse af driften.

RÆKKEFØLGEPLAN

Lokalplanområdet rummer byudvikling af regional betydning og er derfor omfattet af rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2019. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med rækkefølgeplanen.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplanerne 622 og 683, for så vidt angår lokalplanens område.

SERVITUTTER

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der lavet en servitutredegørelse, der redegør for servitutter, som er tinglyst på lokalplanområdets ejendomme. Redegørelsen viser, at ejendommene er omfattet af 16 servitutter. Hovedparten af servitutterne er ikke til hinder for det projekt, som lokalplanen åbner mulighed for. To servitutter skal respekteres eller ændres med de påtaleberettigedes accept.

- Servitut 4023-18 af 1. november 1963 fastlægger placering af en varmeledning inden for lokalplanområdet. Ledningens placering harmonerer ikke med den planlagte placering af bebyggelse. Det er aftalt med ledningsejer, FORS, at ledningen kan flyttes. Den eksisterende servitut kan påtegnes med rids, som viser ny placering af ledningen. Roskilde Kommune er påtaleberettiget.

- Servitut 5257-18 af 9. januar 1936 fastsætter uhindret færdselsret for ejeren af matrikelnummer 219 hen over matrikelnummer 216a - begge af Roskilde Bygrunde. Færdselsretten er ved lokalplanens udarbejdelse sikret via en port i muren i skel mellem de to ejendomme. Denne adgang kan fastholdes ved placering af den bebyggelse, lokalplanen åbner mulighed for, så den eksisterende færdselsret ikke ændres. Ejeren af matrikelnummer 219 vurderes at være påtaleberettiget

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

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

TRAFIK- OG MOBILITETSPPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Ringstedgade er udpeget som stor vej og som en del af pendlerrute og overordnet sti. Lokalplanen er uden betydning for disse udpegninger. Ringstedgade planlægges med vejtræer og stiforbindelser.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Trafikstrukturen inden for lokalplanområdet bygger på principperne i helhedsplanen "Ringstedgade i Roskilde" og rammelokalplan 683 med visse ændringer. I disse planer er det forudsat, at der etableres en ensrettet vejadgang til lokalplanområdet via et ensrettet stræde med indkørsel fra Rådmandshaven og udkørsel til Ringstedgade. Denne vejadgang suppleres med en slippe, som giver adgang for bløde trafikanter.

I lokalplan 731 fastholdes strædet, men det flyttes mod nord, så der kan etableres dobbeltrettet vejadgang til lokalplanområdet, uden at det skaber trafikale problemer på Ringstedgade. Flytningen af strædet mod nord, betyder også at bygherrer skal ombygge det eksisterende helleanlæg inkl. beplantning på Ringstedgade. Strædet giver adgang til parkering for biler i en parkeringskælder under bebyggelsen. Det vil også være muligt at parkere langs strædet i begrænset omfang. Slippen fastholdes.

Lokalplan 731 fastholder et vejudlæg i den sydvestlige del af lokalplanområdet, som sikrer, at der kan etableres vejadgang til Rådmandshaven på et senere tidspunkt.

PRIVATE FÆLLESVEJE OG FÆLLESSTIER SAMT VEJRET

For at sikre at stræderne og slipperne realiseres som foreslået i helhedsplanen, udlægger rammelokalplan 683 alle stræder som private fællesveje og alle slipper som private fællesstier.

Etablering af stræder og slipper forudsætter som udgangspunkt samarbejde mellem lokalplanområdets grundejere. Grundejerne skal enes om fordeling af udgifter til anlæg og vedligeholdelse, og der skal indgås aftaler om vejret til alle nye bebyggelser. Det kan også vise sig nødvendigt at indgå aftaler om at flytte ledninger i jorden.

I henhold til § 26, stk. 2, nr. 2, i lov om private fællesveje (privatvejsloven) kan kommunen blandt andet under henvisning til lokalplan 731 tildele vejret til en eller flere grundejere, hvis det skulle vise sig nødvendigt. I henhold til § 26, stk. 3-5 i samme lov kan kommunen fastsætte vilkår om betaling og fordeling af udgifter til anlæg og vedligeholdelse af lokalplanområdets stræder og slipper.

Viser det sig nødvendigt kan Roskilde Kommune med hjemmel i privat-

vejslovens § 39, stk. 1, kræve en udlagt privat fællesvej anlagt som privat fællesvej af hensyn til udbygningen af det samlede vejnet i området.

Med hjemmel i §§ 68 og 69 i lov om private fællesveje kan kommunen desuden tillade, at ledninger i jorden placeres i (udlagte) private fællesveje eller private fællestier på den pågældende grundejers ejendom.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanområdet indgår i nyeste prognoser og kapacitetsberegninger for skole- og dagtilbud.

Indgår i Absalon skoledistrikt:

- Absalon Skole bliver de kommende år udfordret på kapaciteten, bl.a. pga. stor søgning til skolen af elever fra andre skoledistrikter i kommunen og elever fra andre kommuner. På baggrund af skoleprognosen og en følsomhedsanalyse vurderer forvaltningen, at behovet forventes at kunne rummes inden for den nuværende kapacitet på Absalons Skole, hvis søgningen fra nye elever fra andre skoledistrikter og andre kommuner afvises i de kommende år.

Udviklingen følges tæt og der ses på forskellige løsningsmuligheder.

Indgår i midvestbyens pasningsdistrikt:

- Der er i 2024 16 kommunale tilbud beliggende i Midtvestbyens pasningsdistrikt. De har tilsammen 385 pladser til 0-2 årige og 621 pladser til 3-5årige. Derudover er der 12 pladser til 0-2 årige og 28 pladser til 3-5 årige i private pasningstilbud.
- Der er overskydende kapacitet til 0-2 årige og 3-5 årige i hele perioden frem mod 2028. Særligt for de 3-5 årige er den overskydende kapacitet betragtelig i hele perioden.

FORSYNINGSPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

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

KLOAKERING

Lokalplanområdet er fælleskloakeret, men det forventes, at der udarbejdes et spildevandsplantillæg, hvori området planlægges at skulle separatkloakeres. Der er i den eksisterende spildevandsplan forudsat en maksimal befæstelsesgrad på 0,6. Befæstelsesgraden er et tal, der udtrykker den andel af regnvand, der strømmer til afløbssystemet fra et givet areal.

En befæstelsesgrad på 0,6 svarer til, at max. 60 % af regnvandet på matriklens samlede areal må afledes til afløbssystemet uden forsinkelse. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal der ske nedsivning eller forsinkelse i bassin, så den samlede afledning overholder kravet. Det er

vanskeligt at nedsive i området på grund af jordtypen og grundvandsstanden.

Det påhviler grundejeren at godtgøre den fremtidige afledning i forhold til ovennævnte forud for igangsætning af byggeriet og i nødvendigt omfang forsinke regnvand inden for lokalplanens delområder.

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

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Fors Roskilde Vand, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

ELFORSYNING

Den enkelte forbruger vælger selv elleverandør.

TELEDÆKNING

Nærmeste telemaster er placeret ved Fors' varmecentral ved Rådmandshaven.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDSMINDER

Der findes ingen fredede fortidsminder inden for lokalplanområdet, og området er ikke omfattet af beskyttelseslinjer omkring fortidsminder. Lokalplanområdet ligger ikke inden for kulturarvsarealer, som er interesseområder for skjulte fortidsminder.

Roskilde Museum gør opmærksom på, at der kan være spor efter middelalderens Roskilde uden for den gamle bykerne. Museet anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse i forbindelse med jordarbejder i lokalplanområdet.

Der findes ingen fredede bygninger inden for lokalplanområdet og ingen bygninger med høj bevaringsværdi. Den eksisterende skorsten i området kan ikke bevares.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

STØJ

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom an-

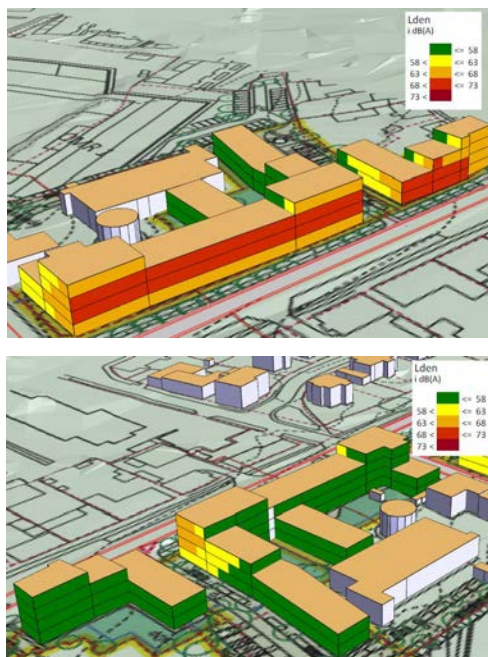


Fig.30. Støjkortlægning af vejstøj på Ringstedgade fra 2019. Beregning af vejstøj på facader – nordlige del, set fra sydøst. Grønne nuancer ligger under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. © MOE rådgivende ingeniører



Fig.29. Støjkortlægning af vejstøj på Ringstedgade fra 2019. Beregning af vejstøj 1,5 m over lokalt terræn. Grønne nuancer ligger under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. © MOE rådgivende ingeniører

vendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Dette skal ske med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger og/eller isolering af bebyggelsen som betingelse for ibrugtagning af byggeriet.

Området er i dag udlagt til blandede byfunktioner og består af et mix af boliger og erhverv. Lokalplanen giver mulighed for en fortætning af området med etageboliger i op til 4 etager med publikumsorienterede serviceerhverv i dele af stueetagen.

Området er påvirket af vejstøj fra Ringstedgade, samt støj fra varmecentralen og støj fra Roskilde Idrætspark.

VEJSTØJ

I forbindelse med rammelokalplan 683 for Byfortætning langs Ringstedgade har et rådgivende ingeniør firma beregnet trafikstøjen, som vil påvirke lokalplanområdet.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er for boliger 58 dB og for kontorer 63 dB.

Det fremgår af beregningerne at støjniveauet på facaderne langs med Ringstedgade overstiger miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj. På facader og arealer der ligger tæt op ad Ringstedgade kan 58 dB grænsen ligeledes ikke overholdes.

Bebyggelsesplanen med de højeste bygninger mod Ringstedgade skærmer de øvrige facader og gårdrummene for vejstøj og beregningerne viser, at støjgrænserne i gårdrummene og på de indre facader kan overholdes. Da der er tale om nye boliger i et eksisterende byområde med blandede funktioner kan der i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 planlægges for støjfølsom anvendelse forudsat, at:

- alle udendørs opholdsarealer, herunder gangstier har et støjniveau lavere end 58 dB.
- facader udformes, så støjen ikke overstiger 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer, for kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer 51 dB.
- boligernes sove- og opholdsrum orienteres, så vidt muligt, mod facader som ikke vender mod vejstøjen
- Kun arealer der kan overholde 58 dB grænsen kan regnes med som udendørs opholdsareal.

I lokalplanen er der bestemmelser om, at der skal ske isolering mod støj af det nye byggeri som forudsætning for ibrugtagning. Dette skal sikre at de indendørs støjgrænser kan overholdes. Det anbefales, at boligerne indrettes så sove og opholdsrum vender væk fra vejstøjen.

VIRKSOMHEDSSTØJ

Fors A/S' varmecentral ligger inden for rammeområde 4.BS.3. Virksomheden har en miljøgodkendelse, der tillader et støjniveau i udvalgte områder for egen grund. De tilladte støjniveauer ligger dog inden for de støjgrænseværdier som normalt gælder for områder med blandet

Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
Områdetype (faktisk anv.)			
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40

Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22	Alle dage kl. 22 - 07
Områdetype			
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB

Fig.31. Øverst. Tabel for vejledende grænseværdier fra støjb belastningen fra virksomheder målt udendørs. Neders. Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv. Værdierne gælder for støjb belastningen L_r fra hver enkelt virksomhed, bestemt over et referencetidsrum på 8 timer om dagen (dog kun 7 timer lørdage kl. 07 - 14 og 4 timer lørdage kl. 14 - 18), en time om aftenen og ½ time om natten. Der forudsættes en efterklangstid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m².

Fig.32. Eksisterende forhold - 1.250 tilskuere. Støjudbredelsen fra en fodboldkamp med 1.250 tilskuere på det eksisterende stadion. Beregningen viser det gennemsnitlige støjniveau 1,5 meter over terræn, når en typisk fodboldkamp gennemføres. I de nærmeste omgivelser er bygninger med boliger er vist med mørk grå og bygninger alene med erhverv er viste med lys grå. Kortet kan ikke anvendes til aflæsning af korrekte støjniveauer på bygningsfacader © Rambøll

-EKSISTERENDE STADION-

FODBOLDKAMP
1.250 TILSKUERE

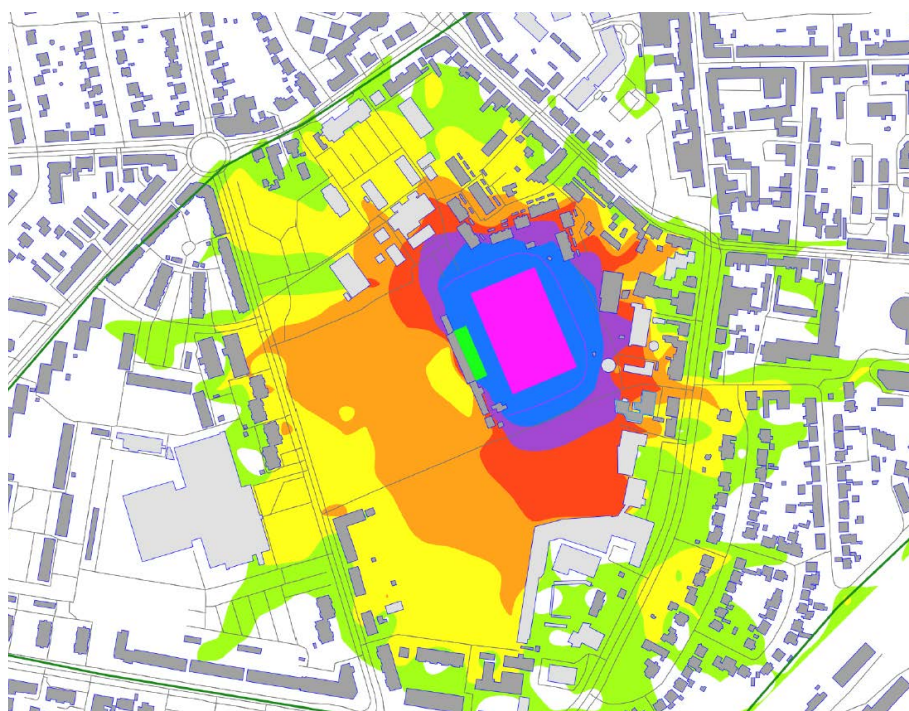
Støj beregnet 1,5 m over terræn
(inkl. refleksioner)

Støjbelastning - dagperiode
 $L_{Aeq, 8h}$ dB(A)

<= 40	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 65

Signaturer

	Bolig
	Støjskærm
	Liniekilde
	Arealkilde
	Beregningsområde
	Overdækket tribune
	Linie
	Erhvervsbygning



boliger og erhverv. Roskilde Kommune forventer derfor, at varmecentralens drift ikke vil blive påvirket af flere boliger i nærområdet.

MILJØPÅVIRKNING FRA ROSKILDE IDRÆTSPARK

Lokalplanområdets nabo mod vest er Roskilde Idrætspark. I 2018 vedtog byrådet en lokalplan 667, der åbner mulighed for, at der kan opføres et nyt stadion. I mellemtiden er der nye planer på vej for Idrætsparken, muligvis i kombination med et parkerings- eller erhvervsbyggeri på arealet øst for stadion, der er nabo til lokalplanområdet. Da en lokalplan ikke medfører en handlepligt skal der i denne lokalplan tages udgangspunkt i miljøpåvirkningen fra det eksisterende stadion.

STØJ

Miljøbeskyttelsesloven giver mulighed for at kommunen kan stille krav til, hvor meget støj idrætsanlæg må give anledning til. Det er praksis, at organiserede idrætsaktiviteter på denne måde er omfattet af miljølovgivningen, mens uorganiseret leg og boldspil ikke vil være det. Der findes imidlertid ingen specifikke vejledende grænseværdier for støj fra idrætsaktiviteter, herunder stadions, som kan danne grundlag for kommunens vurdering af et acceptabelt støjniveau. Det er almindelig praksis, at støj fra tilbagevendende fodboldkampe med stort tilskuertal vurderes i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder og bliver reguleret via påbud i henhold til § 42 i Miljøbeskyttelsesloven, da der er tale om en erhvervsmæssig aktivitet.

Udgangspunktet for vurderingen af, om der foreligger væsentlige støjgener fra virksomheder herunder støjende fritidsanlæg, er Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder (Støjvejledningen), der indeholder følgende vejledende støjgrænser for områder med blandet bolig og erhverv (se figur 32):

- 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten.

Nuværende aktiviteter på banearealerne er primært relateret til fod-

boldkampe og træning. Typisk er der for nuværende omkring 1.000 tilskuere til en kamp. Der er gennemført en beregning af støj i omgivelserne under gennemførelse af en fodboldkamp med henholdsvis 1.250 og 6.000 tilskuere på det eksisterende stadion. Resultaterne fremgår af hhv. figur 32 og 33. Imidlertid er der tale om en støj, som forekommer i afgrænsede tidsrum med lange perioder, hvor der ikke er støj. Til gengæld optræder støjen ofte på de tidspunkter, hvor mange mennesker har fri.

Ved træning på opvisningsbanen uden tilskuere er støjen ved boliger i omgivelserne væsentligt lavere end ved kamp med 1.250 tilskuere, men over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Tillæg til vejledning nr. 5 fra 1984 om ekstern støj fra virksomheder giver mulighed for, at der kan opføres nye støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder. Idet lokalplanen skal sikre at:

- Alle udendørs opholdsområder, herunder gangstier har et støjniveau som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det vil sige 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten (se figur 32).
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger 43 dB(A) om dagen, 33 dB(A) om aftenen og 28 dB(A) om natten (se figur 32).

I denne lokalplanen er der indsat bestemmelser om, at der kan opsættes støjskærm og der skal ske isolering mod støj af det nye byggeri eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner som forudsætning for ibrugtagning.

Inden igangsætning af byggeriet skal det dokumenteres at grænseværdierne kan overholdes for alle etagerne af byggeriet, idet der tages udgangspunkt i en fodboldkamp med 1.250 tilskuere (se figur 33 med støjdbredelse 1,5 m over terræn).

Fig.33. Eksisterende forhold – 6.000 tilskuere. Støjdbredelsen fra en fodboldkamp på det eksisterende stadion. Beregningen viser det gennemsnitlige støjniveau 1,5 meter over terræn, når en typisk fodboldkamp gennemføres. I de nærmeste omgivelser er bygninger med boliger vist med mørk grå og bygninger alene med erhverv er viste med lys grå. Tilskuerne er i denne beregning fordelt på tribunen og langs hegnet hele vejen rundt om banen ("linjekilde" og "arealkilde"). Kortet kan ikke anvendes til aflæsning af korrekte støjniveauer på bygningsfacader © Rambøll

-EKSISTERENDE STADION-

FODBOLDKAMP
1.250 TILSKUERE

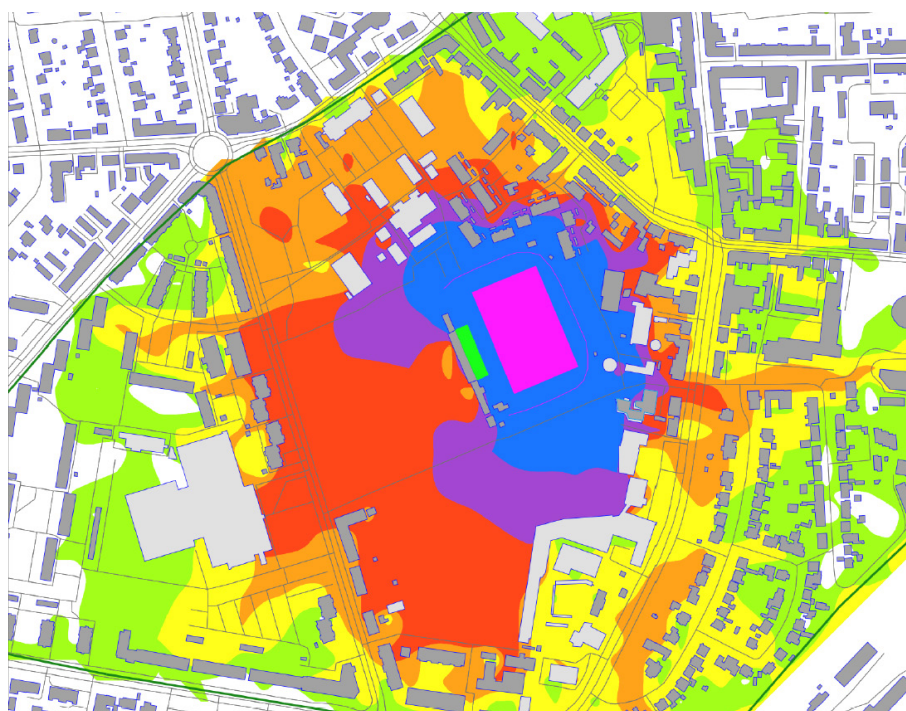
Støj beregnet 1,5 m over terræn
(inkl. refleksioner)

Støjbelastning - dagperiode
 $L_{Aeq, 6h}$ dB(A)

<= 40	
40 <	
45 <	
50 <	
55 <	
60 <	
65 <	

Signaturer

- Bolig
- Støjskærm
- Linjekilde
- Arealkilde
- Beregningsområde
- Overdækket tribune
- Linie
- Erhvervsbygning



Bestemmelserne skal sikre, at de udendørs og indendørs støjgrænser kan overholdes.

Der lægges vægt på at boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod den støj-belastede facade.

LYS

I rammelokalplan 683 for byfortætning langs Ringstedgade er der redegjort for lyspåvirkningen fra Roskilde Idrætspark. Denne lokalplan ligger særlig tæt på stadion og der skal derfor tages stilling til hvordan lysgenerne minimeres, når der bygges højere og tættere på stadion. I forbindelse med træning og kampe på det eksisterende stadion er luminansen fra armaturerne tydelig i bybilledet, også fra stor afstand. Med de aktuelle planer om en ombygning af idrætsparken til et 1. divisionsanlæg med en kunstgræsbane, der vil være oftere i brug, må det forventes at lyspåvirkningen fra stadion vil øges.

Der stilles derfor krav om, at vinduer og glaspartier orienteret mod stadion skal udføres med skodder eller lignende for at begrænse lysgenerne.

JORDFORURENING

Der er kortlagt jordforurening på både V1- og V2-niveau inden for lokalplanområdet. V1-niveau betyder, at der er viden om aktiviteter, som kan have medført jordforurening. V2-niveau betyder, at der er konstateret jordforurening.

Ved etablering af boliger i området må det forventes, at der indledningsvist skal søges en § 8-tilladelse efter jordforureningsloven.

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret. Det betyder, at jorden i området forventes at være lettere forurenede gennem længere tids forureningspåvirkning fra f.eks. bilers udstødningsgas, industri med videre. Områdeklassificeringen betyder, at det skal anmeldes til Roskilde Kommune, hvis der flyttes jord fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet.

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

MILJØSCREENING

Forslag til lokalplan 731 og kommuneplantillæg 30 skal ikke miljøvurderes. Det afgør Roskilde Kommune på baggrund af en screening af forslagene.

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2023, 1:500

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 4 - Område og zonestatus, 1:500

Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

Bilag 8 - Facader og gavle

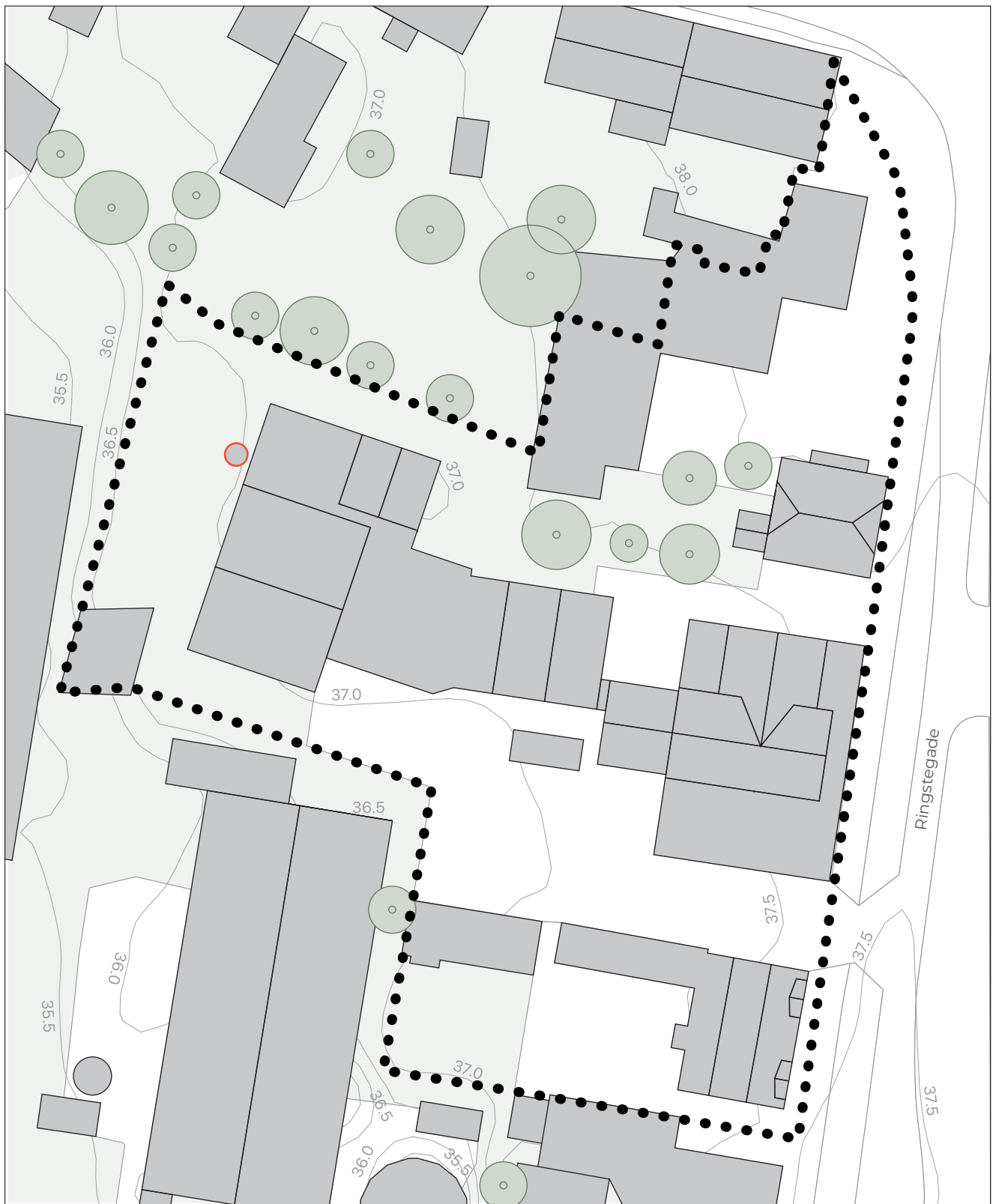
Bilag 8 - Facader og gavle



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2023, 1:500

Signaturforklaring

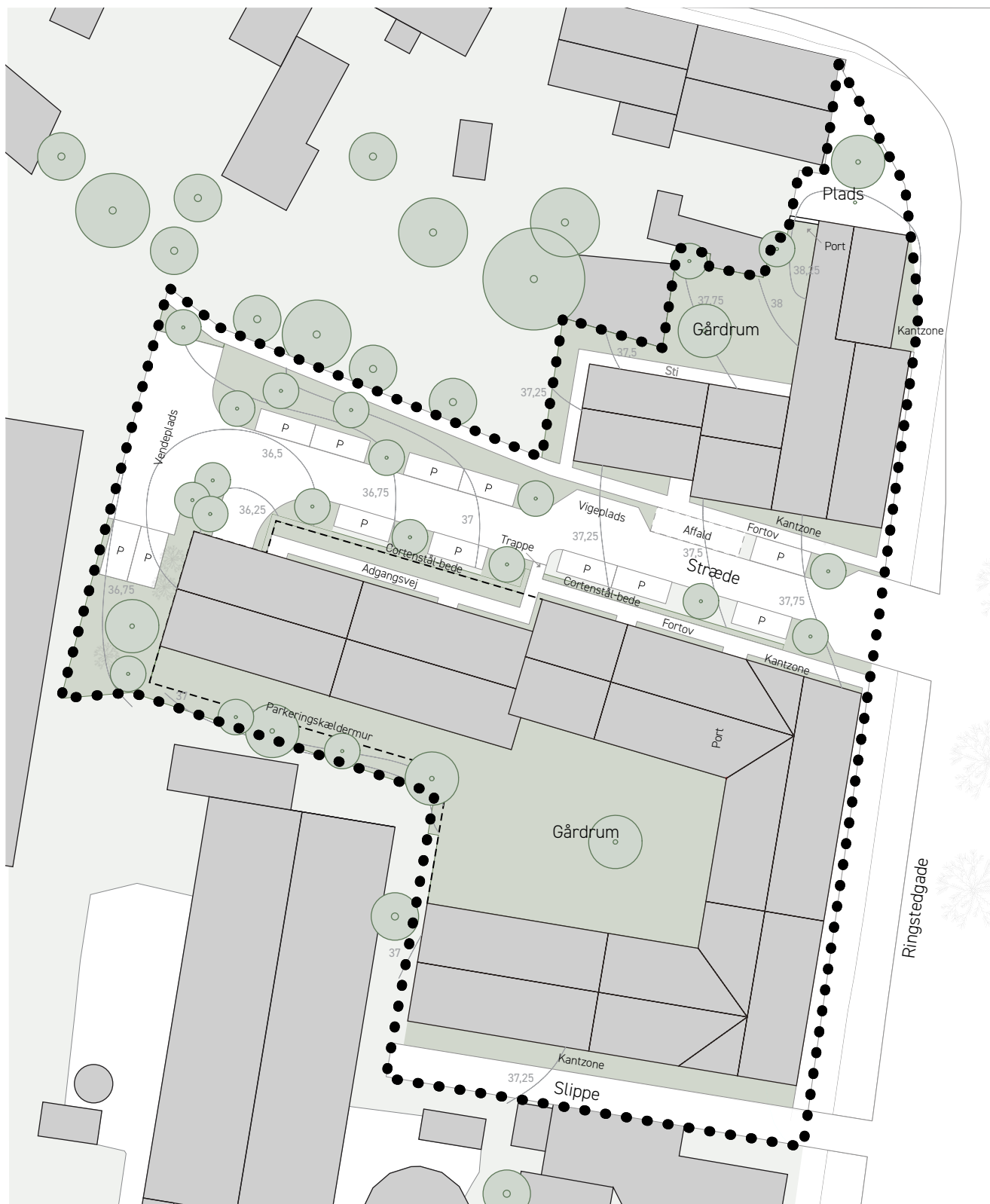
● ● ◐ Lokalplanafræsning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

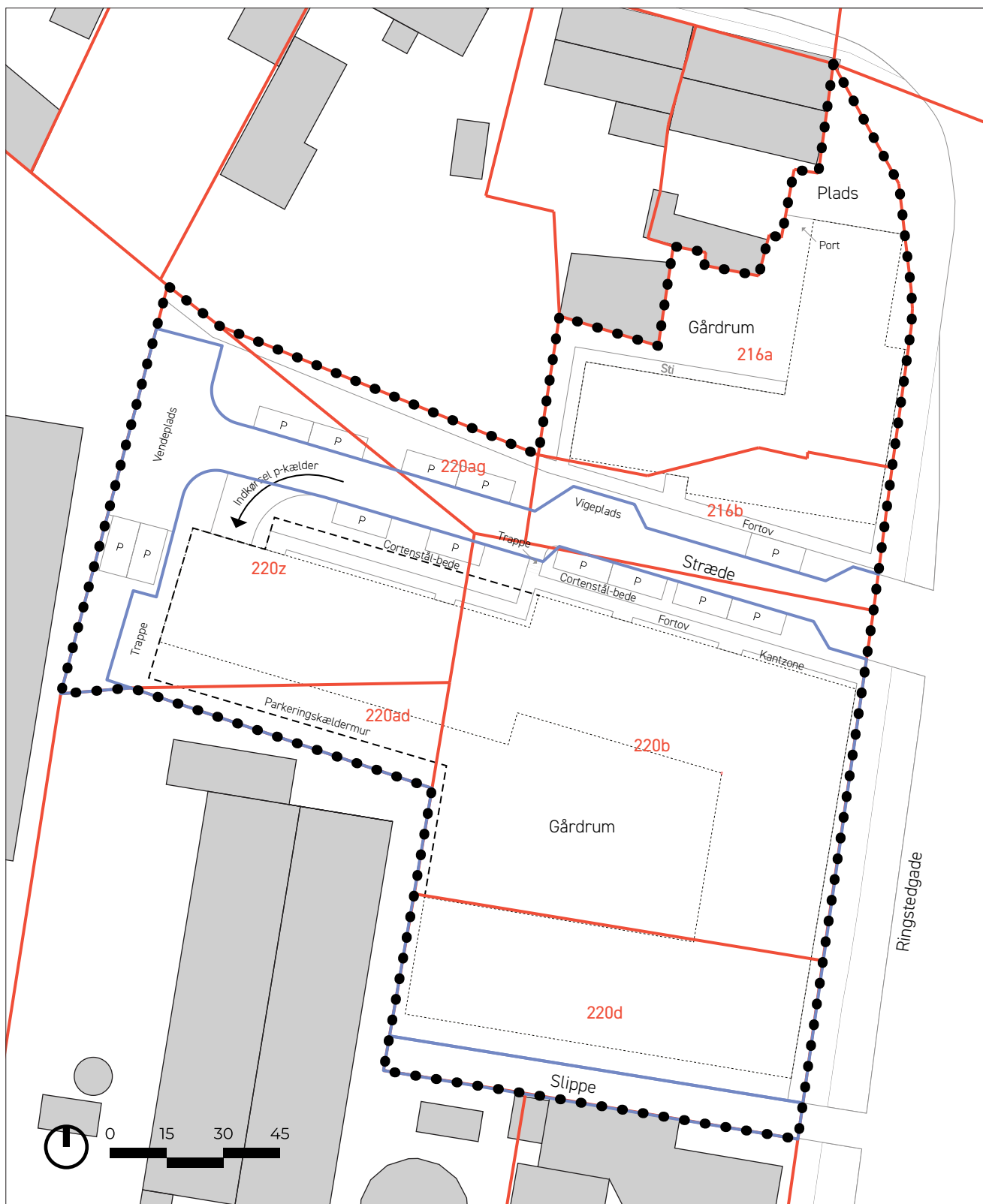
- ● ● Lokalanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer
- 33.5 Højdekurver 0,5 meter
- Skorsten



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

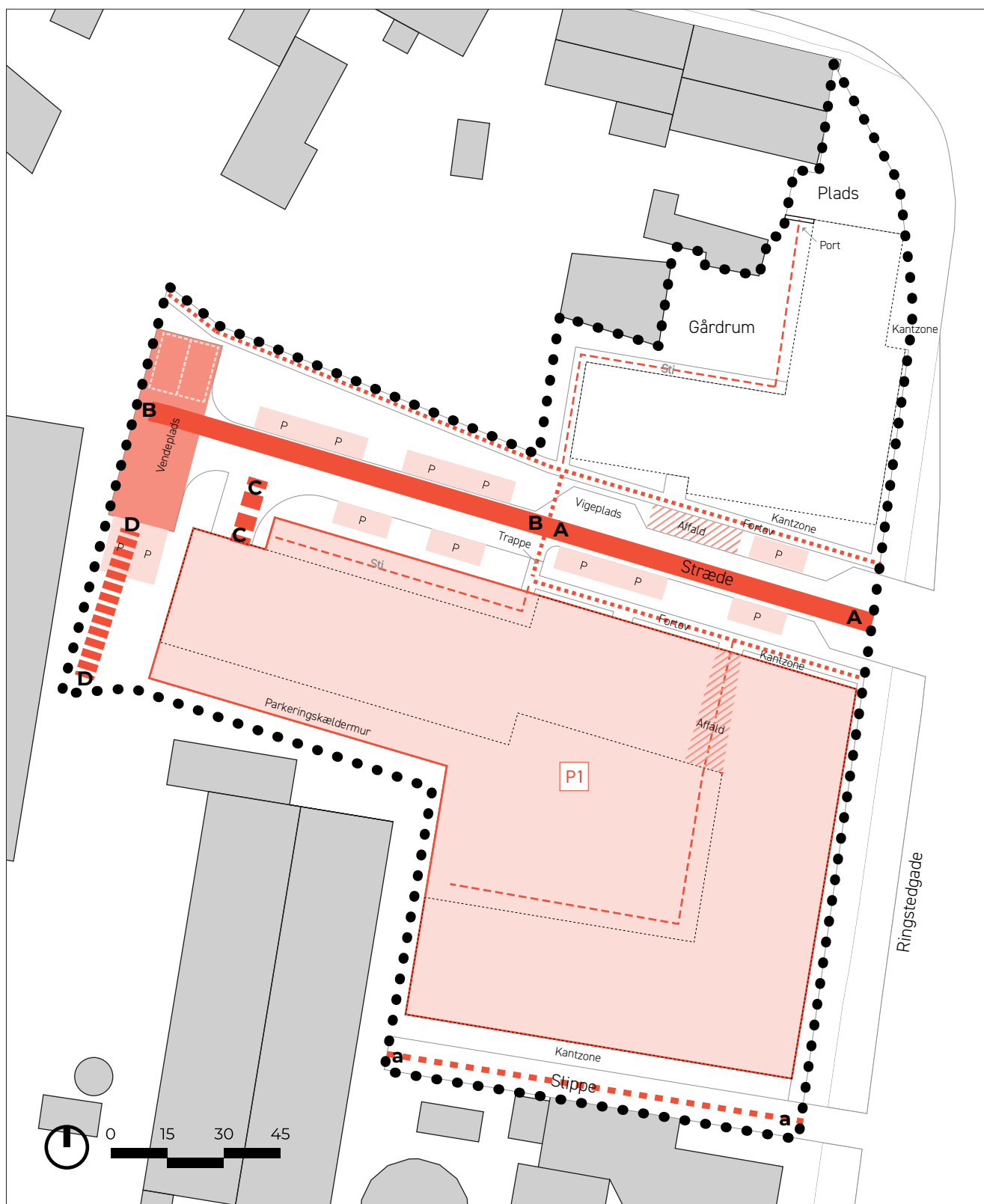
- Lokalplanaafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område/rabat
- 37,5 Principielle højdekurver
- Træ



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

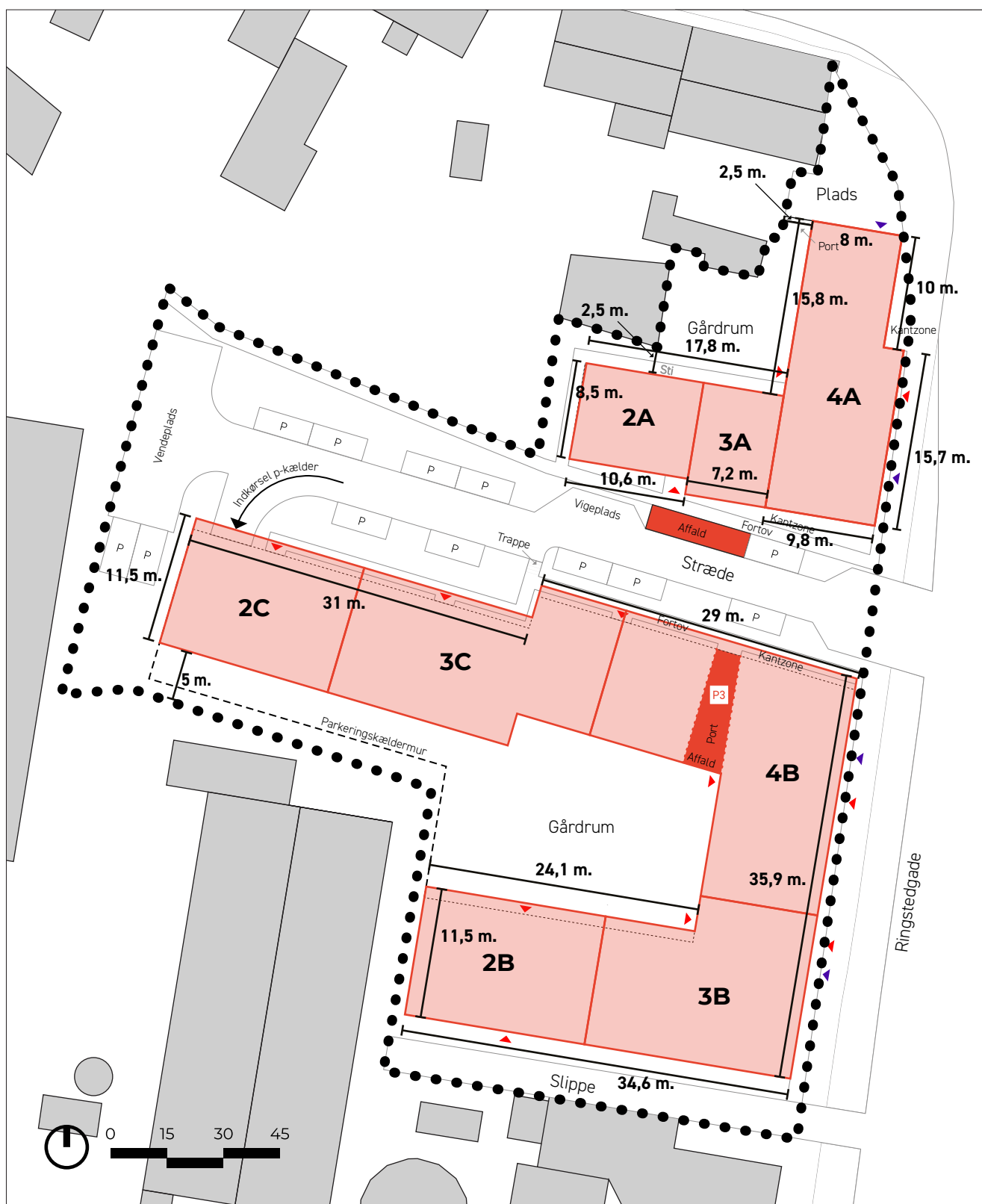
- | | | | |
|-------|--------------------------|-------|---------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrensning | — | Eks. matrikelskel |
| ■ | Bygning | 34d | Eks. matrikelnummer |
| □ | Veje, stier og parkering | — | Udstykningsprincip |
| □ | Planskitse | - - - | Parkeringskælder |



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

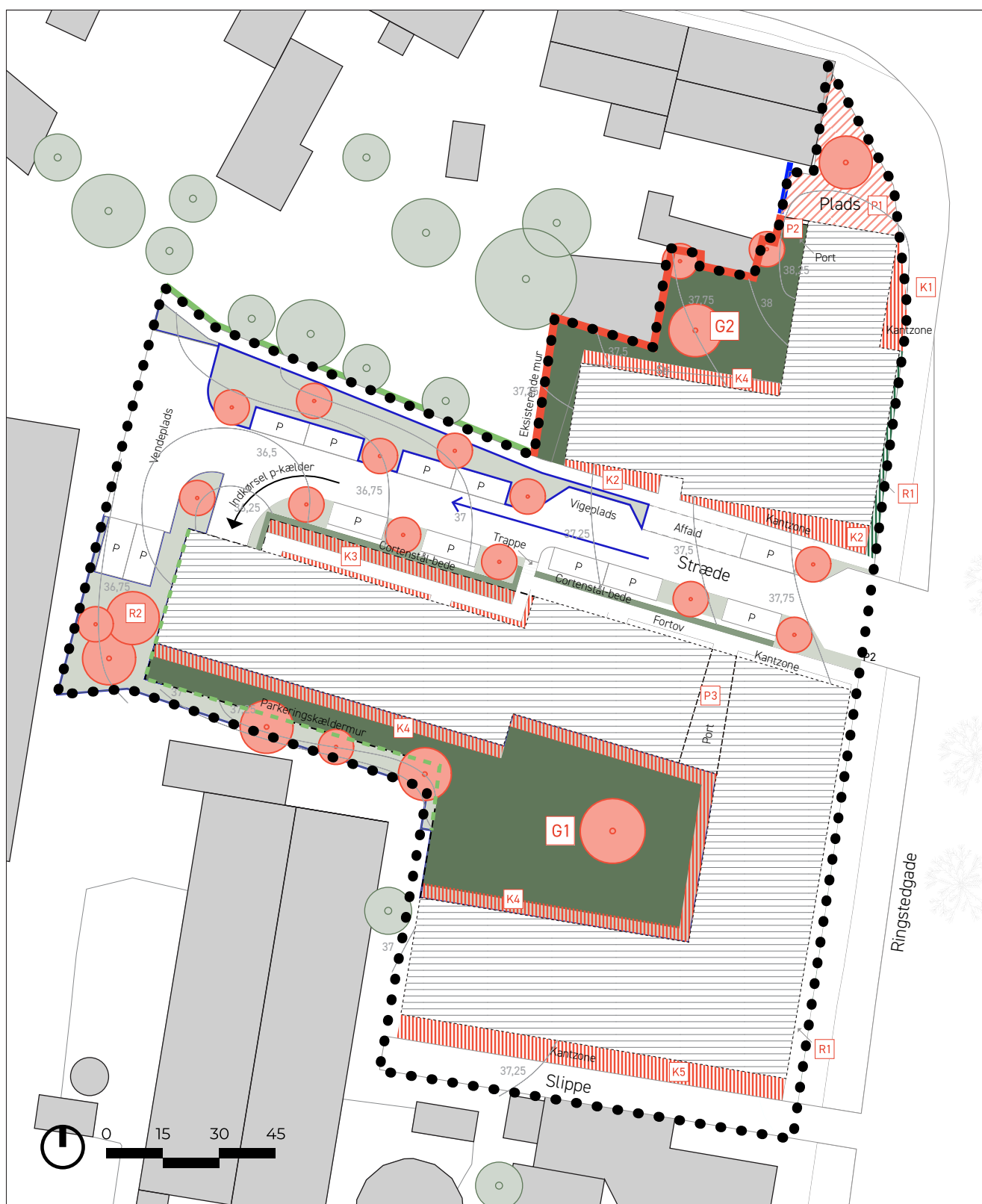
● ● ●	Lokalplanafgrensning	Strædet	Fortov	Erstatningsparkering
■	Bygning	Nedkørsel til parkering	Adgangssti	Bilparkering i kældere
□	Veje, stier og parkering	Udlæg til vejforbindelse	Slippe	Affaldsopbevaring
□	Planskitse	Vendeplads	Bilparkering på terræn	



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafrænsning	Byggefelt	▲	Adgang erhverv
■	Bygning	Port	■	Affaldsopbevaring
□	Veje, stier og parkering	Afstandsmål		
□	Planskitse	▲		



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

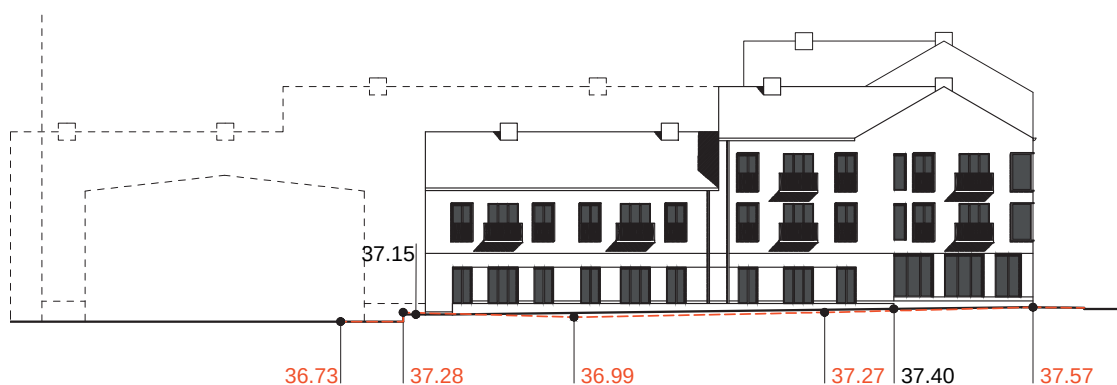
● ● ●	Lokalplanafgrænsning	■	Gårdrum	■	Rabat - regnvandsbed	→	Retning for regnvand
■	Bygning	///	Plads	■	Cortensstålbede	—	Eksisterende mur
□	Veje, stier og parkering		Kantzone	— 37,5	Principielle højdekurver	—	Begrønning af mur
- - -	Planskitse	■	Rabat	●	Principiel placering af træ	—	Ny hæk/hegn
						—	Eksisterende port



Facade mod Ringstedgade (øst)



Facade mod strædet A-A (nord)

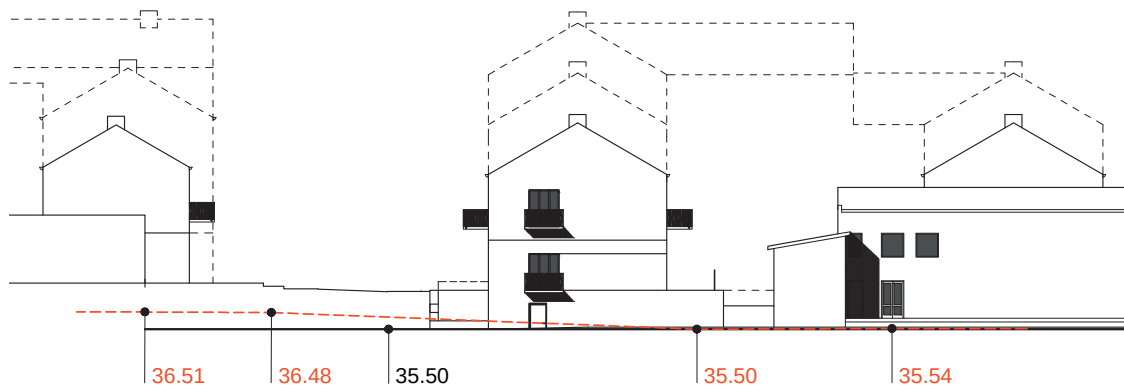


Facade mod slippe C-C (syd)

BILAG 8 - FACADER OG GAVLE

Signaturforklaring

- Eksisterende terræn XX.XX
- Fremtidig terræn XX.XX



Facade mod Roskilde Idrætspark (vest)



Facade på almene ungdomsboliger (vest)

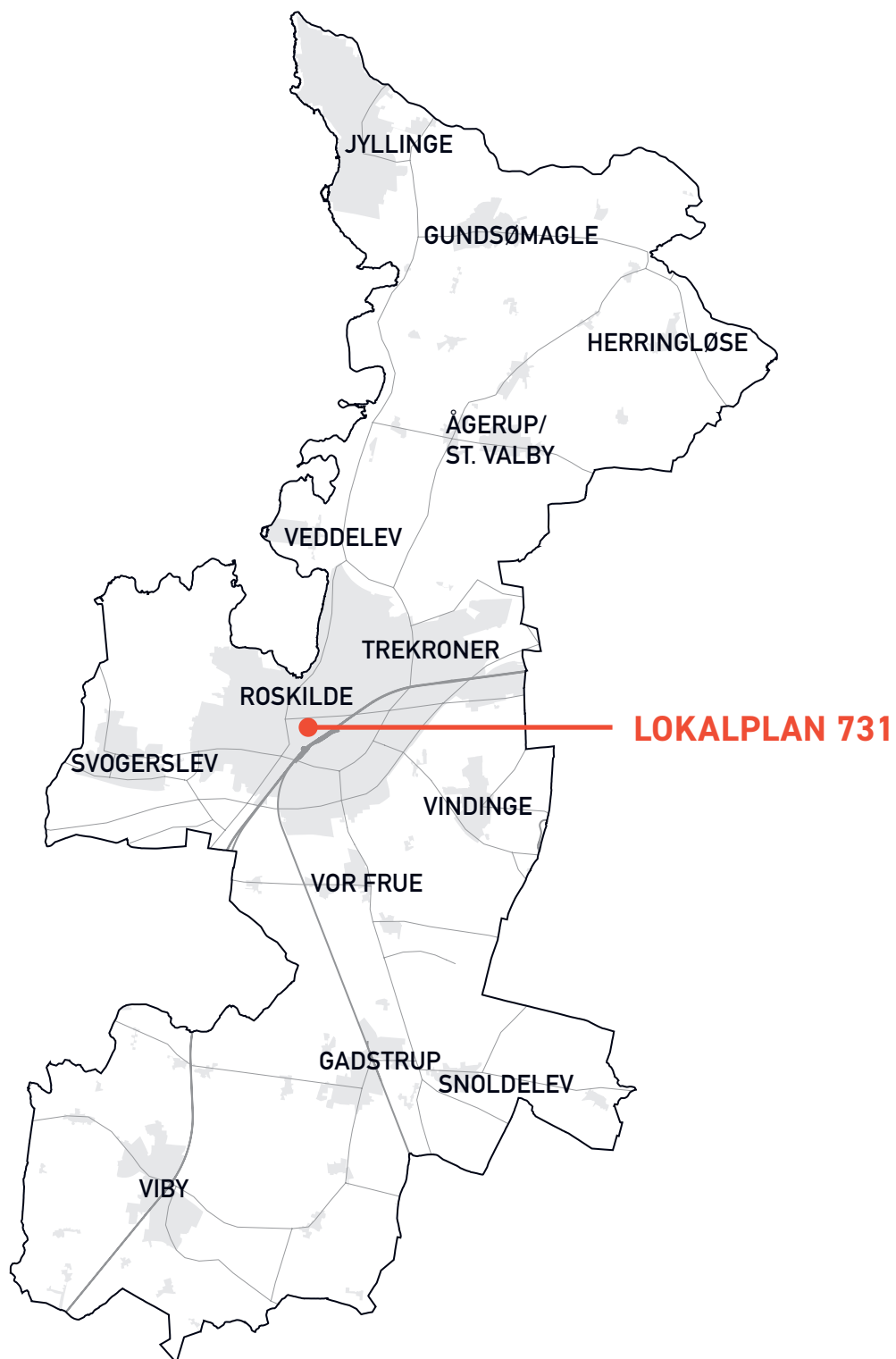


Gavl på almene ungdomsboliger (nord)

BILAG 8 - FACADER OG GAVLE

Signaturforklaring

----- Eksisterende terræn XX.XX
 ——— Fremtidig terræn XX.XX



BYUDVIKLING OG GRØN OMSTILLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3605

bygronomstilling@roskilde.dk