

TILLÆG 3 TIL KOMMUNEPLAN 2019

OPLEVELSES- ERHVERV VED RØNØS ALLE

3.E.4



INDHOLD

Generelt om kommuneplantillæg	3
Baggrund og formål	5
Eksisterende kommuneplanramme	6
Ny kommuneplanramme	9
Miljøvurdering	10
Vedtagelsespåtegning	10

KOMMUNEPLANTILLÆGETS POLITISKE BEHANDLING

19. 8. 2020	Økonomiudvalget (igangsætning)
2. 12. 2020	Økonomiudvalget
16.12.2020	Byråd
18. 12. 2020-	Offentlig høring
15. 02. 2021	
xx. x. 2021	

GENERELT OM KOMMUNEPLANTILLÆG

HVAD ER ET TILLÆG TIL KOMMUNENPLANEN?

Den fysiske planlægning reguleres bl.a. gennem kommuneplanlægning. Hvert fjerde år skal kommuneplanen revideres, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal skrives en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

HVEM UDARBEJDER KOMMUNEPLAN TILLÆG?

Kommuneplantillæg i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Et forslag til kommuneplantillæg skal sendes i offentlig høring, og som udgangspunkt i minimum 8 uger. Ved mindre afvigelser fra kommuneplanen kan høringen vare ned til 4 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser og bemærkninger til planforslaget. Høringssvar sendes til kommunens digitale høringsportal på adressen roskilde.dk/indflydelse.

ENDELIG KOMMUNEPLANTILLÆG

Når den offentlige høring er ovre, kan byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt med eventuelle tilretninger. Kommuneplantillægget er ikke retligt bindende for borgerne, men kommunen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

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 kommuneplantillægget 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 til såvel miljøscreening og kommuneplantillæg skal sendes til den digitale Klageportal. Indgangen til Klageportalen findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan findes 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.



Fig.1. Rammeområde 3.E.4 - Oplevelseserhverv ved Rønøs Alle
© SDFI

BAGGRUND OG FORMÅL

En grundejer, der ejer og driver en virksomhed i erhvervsområdet øst for Roskilde Dyrskueplads, ønsker at konvertere to matrikler på Rønøs Allé 2-4 til oplevelseserhverv for at give plads til et nyt fritidstilbud. Lokalplan og kommuneplantillæg skal muliggøre permanent nybyggeri til oplevelseserhverv og dertilhørende møde- og omklædningsfaciliteter samt mindre liberalt og kontorerhverv til grundejers administration og eksempelvis en klinik til fysioterapi.

Med dets placering tæt på Målfeltet, Dyrskuepladsen og Milen vil et nyt padelcenter understøtte visionen om at styrke områdets samlede kultur-, fritids- og idrætstilbud, der kan trække nye og flere brugere til. Centeret vil blive kommercielt drevet og kan benyttes af alle, som en pay & play aktivitet.

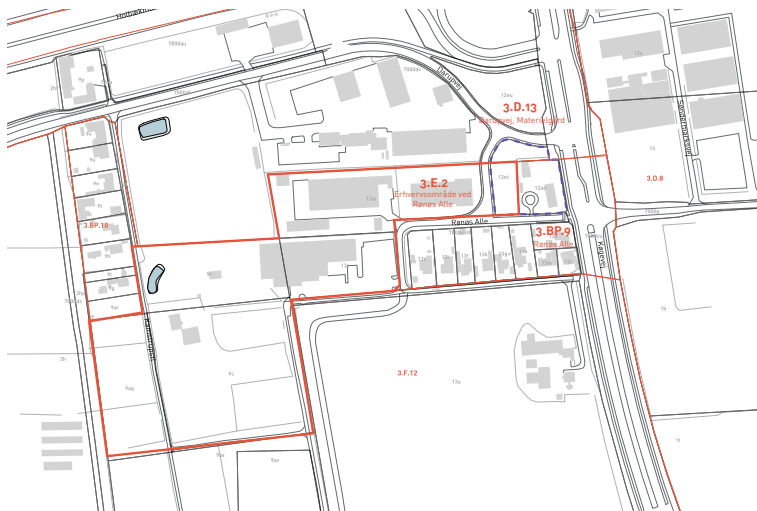
De to matrikler er i dag omfattet af lokalplan 538 for Roskilde Dyrskueplads og Milen samt tre forskellige rammebestemmelser i kommuneplanen 2019, som udlægger den ene matrikel til hhv. offentlige formål og erhvervsformål og den anden til boligformål. For at muliggøre en ønsket udvikling af aktivitets- og fritidstilbud i området om Dyrskuepladsen skal der udarbejdes en ny lokalplan samt oprettes et nyt rammeområde i kommuneplan 2019. Et nyt kommuneplantillæg skal muliggøre at begge matrikler udlægges til oplevelseserhverv, at bebyggelsesprocenten hæves til 62% og at bebyggelseshøjden fastsættes til 12 meter.

Lokalplan 702 for Padel Center ved Rønøs Alle udarbejdes parallelt med dette kommuneplantillæg.

EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMME

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Rammeområdet 3.E.2 - Erhvervsområde ved Rønøs Alle er markeret med tyk streg nedenfor.



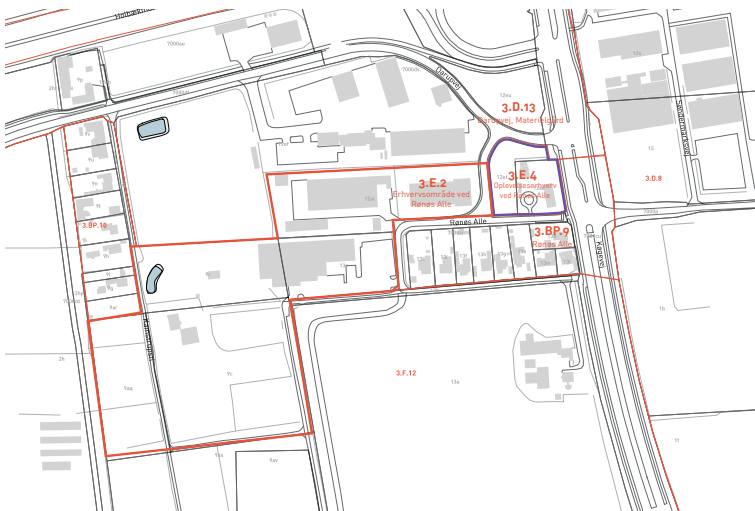
BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, transport- og logistik virksomhed, butikker med særligt pladskrævende varer.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50 for området som helhed
Max. bygningshøjde	12 meter
Områdets anvendelse	Området udlægges til oplevelseserhverv samt lettere erhverv, som lagervirksomhed, værksted o.lign. Området er endvidere udlagt til butikker til særligt pladskrævende varegrupper, dog kun som havecenter. Herudover kan der etableres spisesteder og mindre butikker, når disse henvender sig til kunder, der i øvrigt benytter området pga. dets primære funktion.

NY KOMMUNEPLANRAMME

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Rammeområdet 3.E.2 - Erhvervsområde ved Rønøs Alle er markeret med tyk streg nedenfor.



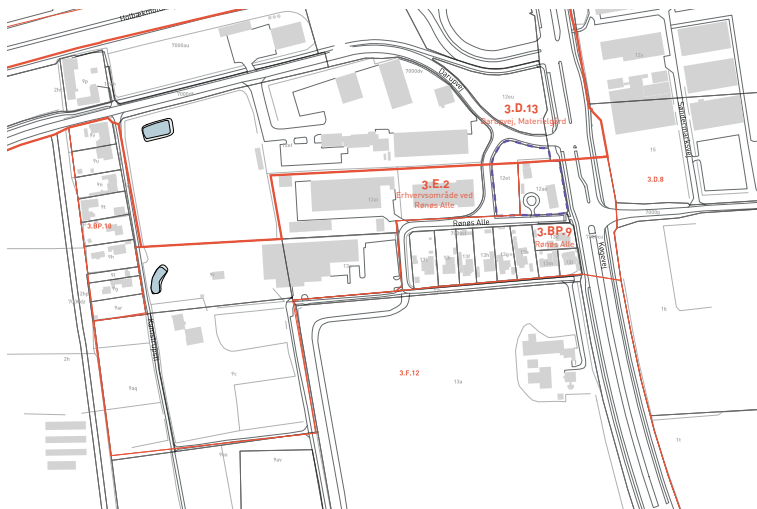
BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, transport- og logistik virksomhed, butikker med særligt pladskrævende varer.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50 for området som helhed
Max. bygningshøjde	12 meter
Områdets anvendelse	Området udlægges til oplevelseserhverv samt lettere erhverv, som lagervirksomhed, værksted o.lign. Området er endvidere udlagt til butikker til særligt pladskrævende varegrupper, dog kun som havecenter. Herudover kan der etableres spisesteder og mindre butikker, når disse henvender sig til kunder, der i øvrigt benytter området pga. dets primære funktion.

EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMME

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Rammeområdet 3.D.13 - Darupvej, Materialgård er markeret med tyk streg nedenfor.



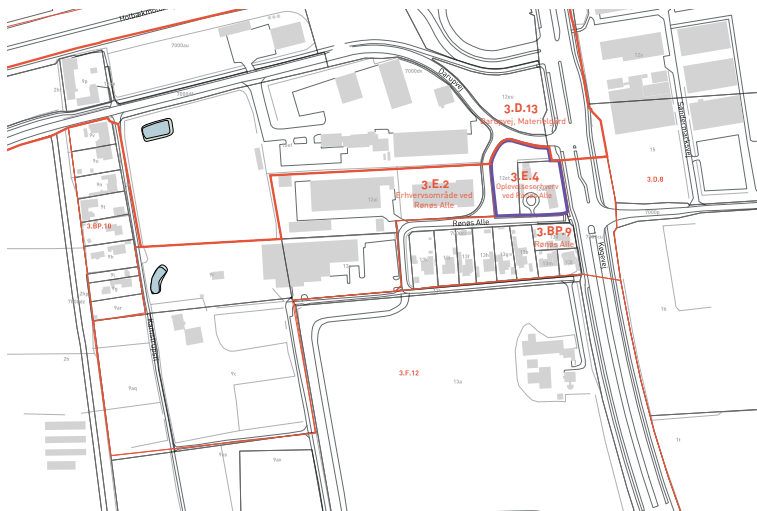
BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	Ikke angivet
Max. bygningshøjde	12 meter
Områdets anvendelse	Området er udlagt til offentlige formål, som lagerplads, værksted, materielpads, parkeringsanlæg og infrastrukturelle anlæg.

TILPASSET KOMMUNEPLANRAMME

NY AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Rammeområdet 3.D.13 - Darupvej, Materialgård er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt

Generel anvendelse

Specifik anvendelse

Fremtidig zonestatus

Max. bebyggelsesprocent (%)

Max. bygningshøjde

Områdets anvendelse

Roskilde Syd

Område til offentlige formål

Offentlige formål

Byzone

Ikke angivet

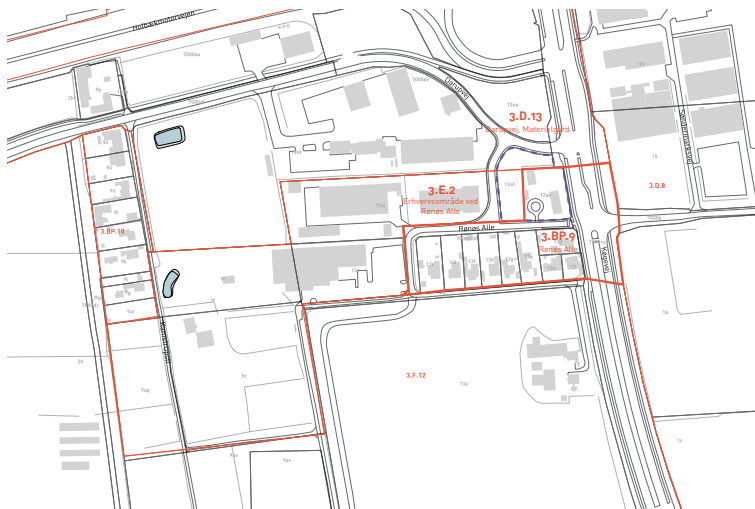
12 meter

Området er udlagt til offentlige formål, som lagerplads, værksted, materielplads, parkeringsanlæg og infrastrukturelle anlæg.

EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMME

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Rammeområdet 3.BP.9 - Rønøs Alle er markeret med tyk streg nedenfor.



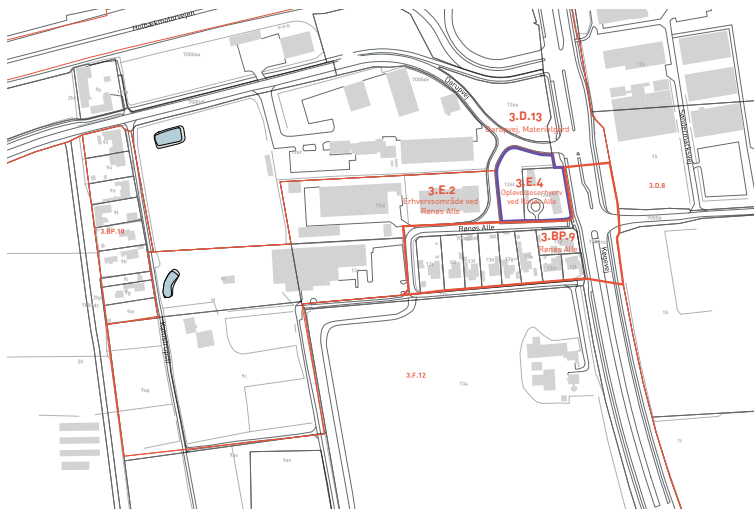
BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30 for området som helhed
Max. antal etager	1,5
Max. bygningshøjde	8,5 meter
Områdets anvendelse	Området er udlagt til boligformål - åben-lav boligbebyggelse - med mulighed for indpasning af serviceerhverv og liberale erhverv.

TILPASSET KOMMUNEPLANRAMME

NY AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Rammeområdet 3.BP.9 - Rønøs Alle er markeret med tyk streg nedenfor.



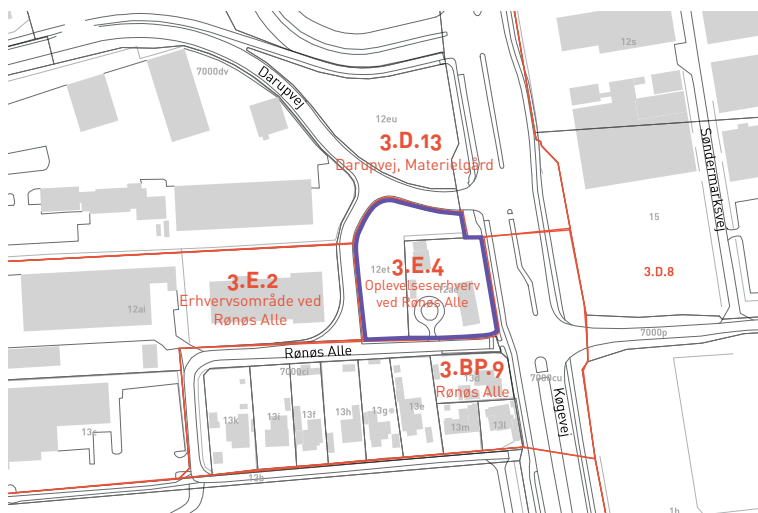
BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30 for området som helhed
Max. antal etager	1,5
Max. bygningshøjde	8,5 meter
Områdets anvendelse	Området er udlagt til boligformål - åben-lav boligbebyggelse - med mulighed for indpasning af serviceerhverv og liberale erhverv.

NY KOMMUNEPLANRAMME

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Nyt rammeområde 3. E.4 - Oplevelseserhverv ved Rønøs Alle er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Oplevelsesøkonomisk center, Kontor- og serviceerhverv, Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	62 for den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	(12 meter)
Områdets anvendelse	Området udlægges til oplevelseserhverv og med mulighed for etablering af mindre liberalt- og kontorerhverv til egen administration, klinik til fysioterapi m.m.

MILJØVURDERING

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af kommuneplantillæg 3, ikke er behov for at fortsætte yderligere miljøvurdering af planforslaget.

Screeningen er foretaget som en fælles miljøscreening af forslag til kommuneplantillæg 3 og forslag til lokalplan 702 for Padel Center ved Rønøs Alle.

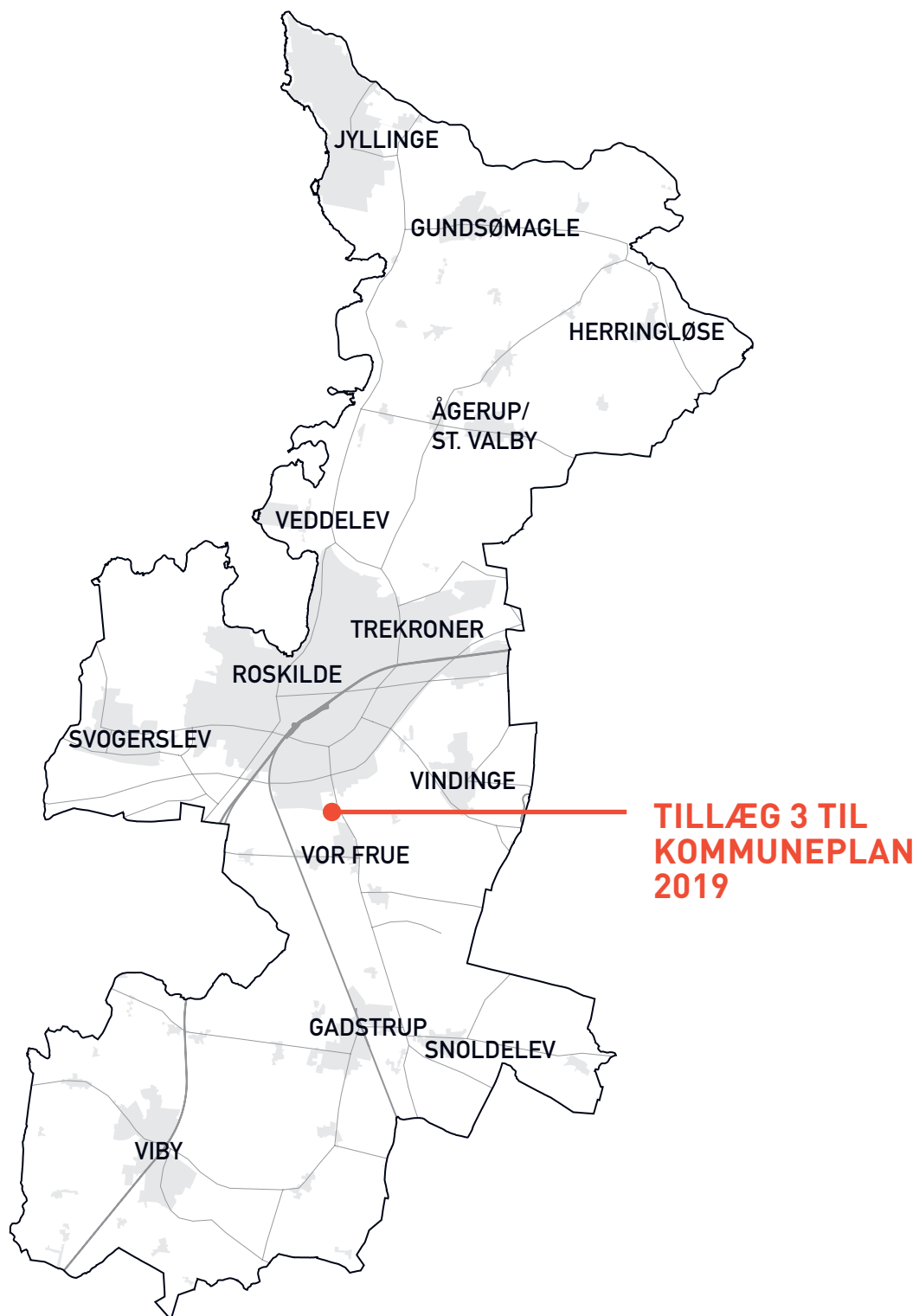
Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Byrådet den 16. december 2020.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk