

# LOKALPLAN 406

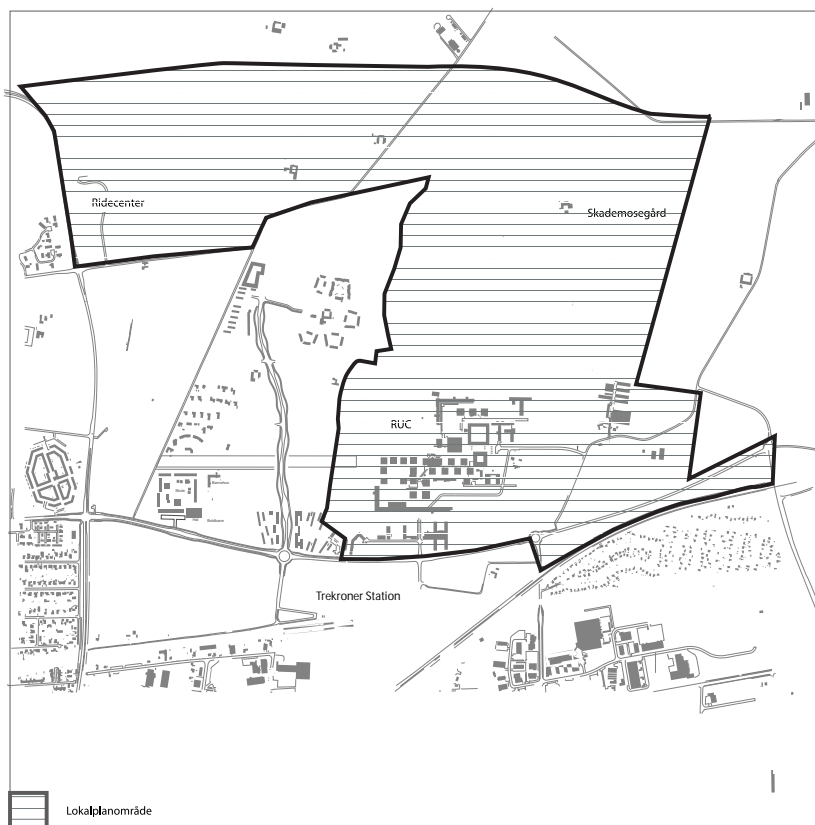


Rammelokalplan  
Trekroner Øst

J. nr. 01.02.00P16  
Sagsid. 200300599

Roskilde Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Sankt Ols Stræde 3  
4000 Roskilde

Peter Krarup  
Byg- og Planafdelingen  
Telefon 4631 3548



*Lokalplanens områdeafgrænsning*

Udvalgsbehandlet: 22. september 2004  
Byrådet 1. vedtagelse: 6. oktober 2004  
Offentlighedsperiode: 15. oktober - 15. december 2004  
Borgermøde: 6. december 2004  
Udvalgsbehandlet: 12. januar 2005  
Byrådets 2. vedtagelse: 26. januar 2005

*Forside: Himmelev Bæk og området ved Skrænten*

## Indholdsfortegnelse

### INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse	5
Lokalplanens baggrund	5
Strukturplanens visioner	5
Lokalplanens formål og anvendelse	6
Lokalplanens indhold	8
Vådområder og vandafledning	8
Landskab og beplantning	12
Veje, stier og parkering	15
Bebyggelse	18
Belysning	19
Støj og vibrationer	19
Miljøforhold og bæredygtigt byggeri	20
Forhold til anden planlægning og lovgivning	21
Regionplan	21
Kommuneplan	22
Naturbeskyttelsesloven	24
Museumsloven	24
Landbrugspligt	25
Lokalplanens retsvirkninger	25
Illustrationsplan	26
Appendix Principper for byudvikling i Trekronerområdet	27
Bestemmelser	29
§ 1. Formål	29
§ 2. Område og zonestatus	29
§ 3. Lokalplanområdets anvendelse	30
3.1 Lokalplanområde A	30
3.2 Lokalplanområde B	30
3.3 Lokalplanområde C	30
3.4 By- og Landzone	30
§ 4. Udstykning	30
§ 5. Vådområder og vandafledning	31
5.1 Vådområder	31
5.2 Regnvand	31
5.3 Spildevand	32
§ 6. Landskab og beplantning	33
6.1 Terræn	33
6.2 Beplantning	34
§ 7. Veje, stier og parkering	35
7.1 Veje	35

7.2 Stier	37
7.3 Parkering	38
§ 8. Bebyggelse	39
8.1 Bebyggelsens omfang og placering	39
§ 9. Bebyggelsernes ubebyggede arealer	41
9.1 Beplantning	41
9.2 Hegning	42
9.3 Renovation og genbrug	42
9.4 Grundejerforening	42
§ 10. Belysning	43
§ 11. Støj og vibrationer	43
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning	43
§ 13. Ophævelse af tidligere planer	43
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	44
§ 15. Vedtagelsespåtegning	44
Kortbilag 1: Matrikelkort	47
Kortbilag 2: Områdeafgrænsning	48
Kortbilag 3: Oversigtskort	50
Kortbilag 4: Vand og vådområder	52
Kortbilag 5: Beplantning	54
Kortbilag 6: Veje og stier	56
Kortbilag 7: Tekniske anlæg	58

# Lokalplan 406 Rammelokalplan for Trekroner Øst

## Redegørelse

### **Lokalplanens baggrund**

Siden Roskilde Universitets Center blev etableret i 1970'erne, har der været planer om at udbygge Trekroner som en selvstændig bydel i Roskilde Kommune. I slutningen af 1980'erne blev der udarbejdet planer for center- og erhvervsområdet ved Trekroner Station, og i begyndelsen af 1990'erne forelå de første planer for Trekroner Vest. De første 500 boliger blev bygget i 1999-2003.

Ved udsigten til, at der i løbet af få år ikke ville være flere ledige grunde til boliger i Trekroner Vest, blev der i 2002 udarbejdet en Strategiplan for Trekroner Øst. Strategiplanen blev i 2003 fulgt op af en Strukturplan, der beskriver visionerne for bydelens udvikling og fastlægger de overordnede principper for udnyttelse af arealerne samt placering af infrastruktur og byggeri. Ved udgangen af 2004 er der etableret boliger, eller der er projekter for boliger i alle bebyggelsesområderne i Trekroner vest. Nogle områder er helt udbygget, andre har få ledige byggemuligheder, eller de står umiddelbart overfor salg til nyt byggeri, som forventes opført fra 2005.

Nærværende rammelokalplan er derfor begrundet i kommunens ønske om at kunne opføre boliger i Trekroner Øst fra 2006.

Lokalplanen skal fastlægge de præcise rammer for placering af infrastruktur og afgrænsning af bebyggelser, så den nødvendige byggemodning kan udføres i 2005. Der skal i fortsættelse heraf udarbejdes detaljerede lokalplaner i de enkelte bebyggelsesområder. Det første byggeri skal ifølge boligudbygningsplanen udbydes i 2005.

### **Strukturplanens visioner**

Trekroner Øst skal ifølge Strukturplanen udvikles som en bydel, som bygger på de gode erfaringer fra Trekroner Vest og på de fælles principper for byudvikling i Trekroner (se s. 27), men som samtidig har sit eget særpræg.

Bydelen skal specielt være kendetegnet ved,

- at den tiltrækker engagerede beboere, der vil deltage i bydelens udvikling,
- at beboerne føler sig hjemme og trives i området,
- at omgivelserne er børnevenlige, og der er steder specielt for unge,
- at bebyggelserne har en høj kvalitet med hensyn til både funktion, arkitektur og miljø,
- at eksisterende landskabstræk bevares, og naturindholdet i og imellem bebyggelserne styrkes,
- at der på alle niveauer, fra planlægning til drift, bygges på principper om miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed.

### **Lokalplanens formål og anvendelse**

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for udviklingen i Trekroner Øst. Der forventes opført ca. 1200 boliger samt erhverv, fritidsanlæg og institutioner i området inden for perioden 2005-2020.

Lokalplanen konkretiserer de målsætninger og principper, som er indeholdt i strukturplanen for Trekroner Øst. Planen fastlægger således, hvor og hvordan den første og overordnede byggemodning i form af veje, stier, afvanding og beplantninger skal etableres. Planen fastlægger desuden de overordnede rammer for etablering af bebyggelser, mens de detaljerede bestemmelser fastlægges i efterfølgende lokalplaner.

Lokalplanområdet er beliggende nord og øst for den nuværende udbygning i Trekroner Vest og afrunder den samlede bydel.

Området afgrænses mod syd af Trekroner Allé, mod vest af Himmelev Bæk og nord for udbygningen i Trekroner Vest af Østre Ringvej og den igangværende skovrejsning. Mod nord og øst afgrænses området af en planlagt omfartsvej, der er en forlægning af landevej 139 nord om Trekroner, samt det åbne land.

Lokalplanområdet omfatter delområderne A, B og C.

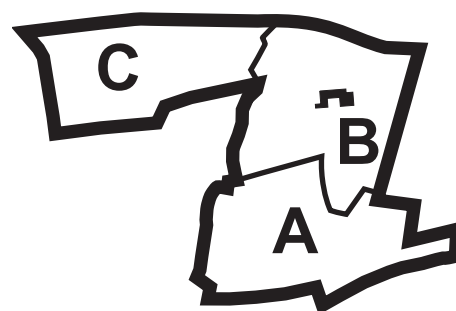
Lokalplanområde A består af RUC og bebyggelsen syd for RUC. Området kan bruges til universitetsformål, uddannelse, forskning, visse former for erhverv og i mindre omfang ungdomsboliger.

Arealerne øst for RUC skal indgå i byudviklingen og give RUC muligheder for at udvide, hvis der bliver behov for det på lang sigt. Området er indarbejdet i forslag til Regionplan 2005 og kan ikke anvendes til byudvikling før Regionplan 2005 er endeligt vedtaget.

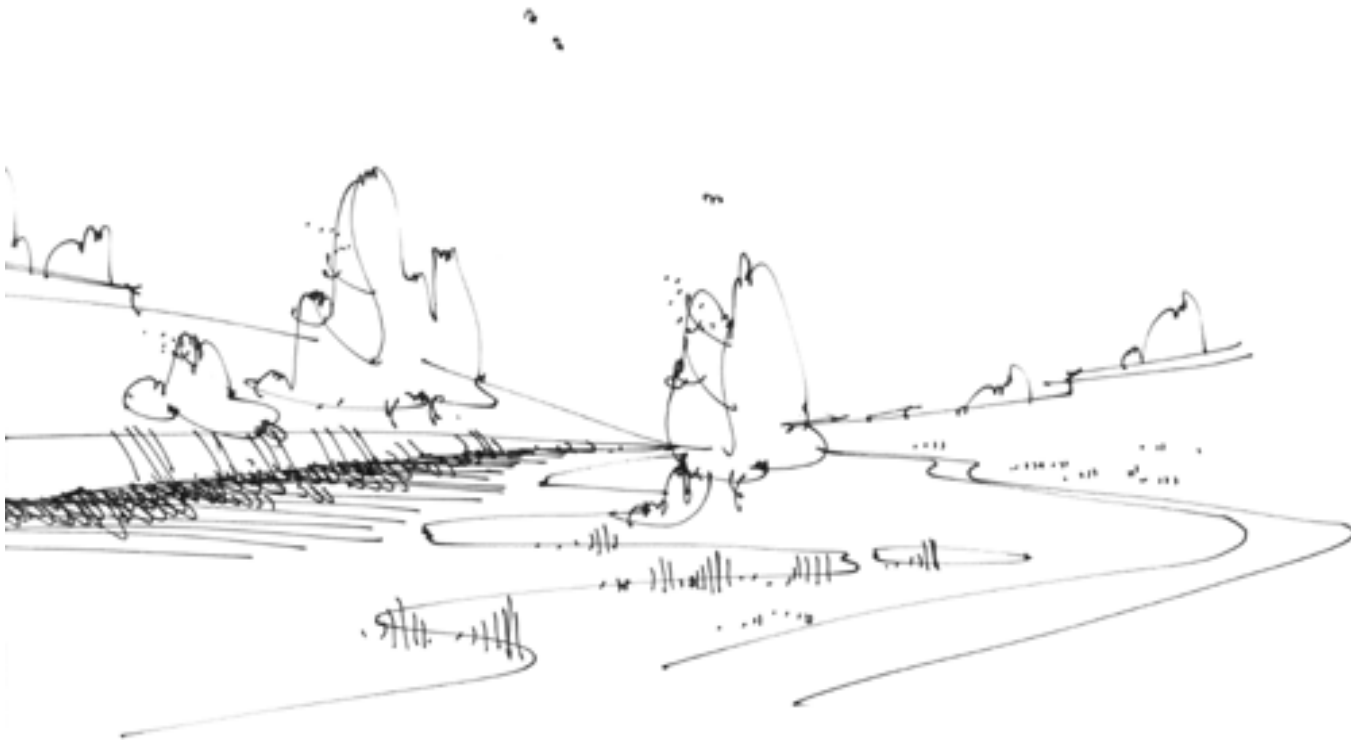
I tilfælde af at RUC udvides mod øst, kan der etableres en alternativ linieføring for Trekroner Parkvej.

Lokalplanområde B består af arealerne nord for RUC. Området har plads til omkring 1000 boliger samt institutioner og fællesfaciliteter. Området skal fortrinsvis anvendes til tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt til et mindre antal etageboliger. Området kan også rumme børneinstitutioner og en klub samt fællesfaciliteter. Der kan indrettes butikker på op til 300 m<sup>2</sup> i området.

Lokalplanområde C ligger nord for Herregårdsvej og Slæggerupvej. Området skal anvendes dels til offentligt rekreativt område med skovrejsning og mulighed for at indrette forskellige fritidsaktiviteter, dels til boligformål med mulighed for at opføre op til 200 boliger. Bebyggelse skal opføres indenfor områdets byzonearealer, som vist på kortbilag 2. Landzonearealerne indenfor lokalplanområdet skal anvendes til jordbrugsformål.



*Lokalplanområdets afgrænsning og delområder. Se også kortbilag 2.*



*Himmelev Bæk med regnvandsopstuvning  
og som rekreativt område for Trekroners  
beboere*

### **Lokalplanens indhold**

#### **Vådområder og vandafledning**

De eksisterende vådområder har været et udgangspunkt for planlægningen af byudviklingen i Trekroner Øst. Ved at udbygge og forbedre vådområderne i sammenhæng med tilledning af regnvand fra bebyggelser og vejanlæg er der skabt en blå infrastruktur, der sikrer nye rekreative muligheder og naturoplevelser i bydelen samtidig med, at vandkvaliteten forbedres til fordel for områdets dyreliv.

Nye anlæg til at forsinke og nedsive regnvandet udformes afhængigt af målsætningerne for de enkelte recipienter. Anlæggene gives en naturlig udformning. Afledning af overfladevand fra Trekroner Parkvej, dele af Skrænten og andre veje kan ske i vejgrøfter.

Undersøgelser af områdets hydrogeologiske forhold viser, at mulighederne for direkte nedsivning generelt er dårlige, dog undtaget et mindre område omkring Skademosegård. Håndteringen af regnvandet tager højde for dette.

Ændringerne i de større vådområder og § 3 vandhuller forudsætter, at der kan opnås de fornødne tilladelser efter Vandløbsloven, Naturbeskyttelsesloven og Miljøbeskyttelsesloven til at



regulere vandløb og § 3-områder samt til at udlede regnvand hertil.

Omkring vandløb, søer, moser og vandhuller skal der udlægges en beskyttelseszone, der forbedrer forholdene for flora og fauna og sikrer vandkvaliteten.

Anlæg til afledning og opmagasinering af regnvand samt vådområder skal vedligeholdes, så den planlagte samordning af regnvandsafledning, rekreativ anvendelse og øget naturværdi i Trekroner Øst kan efterleves, samtidig med at den landbrugs-mæssige udnyttelse af engområderne fortsat kan fungere.

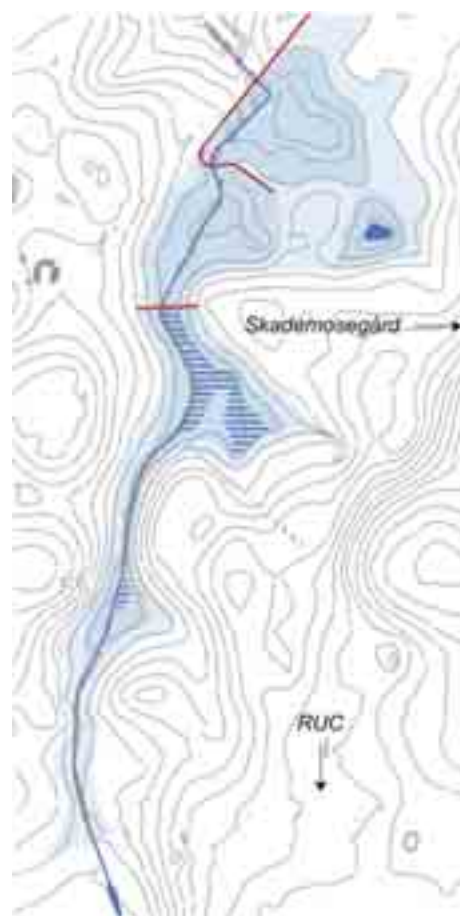
### *Himmelev Bæk med opland*

Det er afgørende for bækkens tilstand, at minimumsvandføringen i sommermånederne forbedres. Det er generelt ønskeligt, at regnvand nedsives, men nedsivningsmulighederne er som nævnt begrænsede. Af hensyn til de rekreative forhold kan bækken udformes ved at dele af den østlige brink udjævnes, så der bliver mulighed for at komme ned til bækken og opleve vandet, som i dag ligger i en 1-2 m dyb rende. Samtidig bliver bækkens forløb i landskabet mere tydelig, når den vestlige brink kan ses på afstand.

I stedet for traditionelle regnvandsbassiner fordelt i området kan den nødvendige opmagasinering og udjævning af regnvandsafledningen ske ved at oversvømme de tilgrænsende, lavtliggende områder langs bækken på strækningen fra Trekroner Sø til Slæggerupvej. Herved udnyttes eksisterende lavninger langs bækken samtidig med, at disse arealers rekreative og naturmæssige værdi øges.

Det må påregnes, at en forudsætning for denne løsning er, at der i perioder, primært om sommeren, tilføres vand til bækken, eksempelvis ved at tillede det grundvand, der i forvejen oppumpes fra boligområdet Ternehaven.

Regnvand fra området kan afledes til bækken via åbne render, grøfter eller rør samt i mindre omfang ved nedsivning. Lokalplanen åbner således mulighed for, at regnvandet fra boligom-



*Himmelev Bæk med fremtidig vandstand, oversvømmelsesarealer og randzone. Se også kortbilag 4.*



*Langebjerg Sø og Langebjerg Lillesø med eksisterende og fremtidigt vandspejl samt randzone.  
Se også kortbilag 4.*

råderne kan ledes til åbne grøfter i de fælles friarealer og langs veje eller til render i belagte arealer. Overfladevand fra veje og parkeringsarealer skal føres gennem olie- og benzindskillere, inden det udledes i regnvandsbassin.

### *Langebjerg Sø og Marbjerg Bæk med opland*

For Langebjergsøerne, dvs. Langebjerg Sø og den lille opstrøms-sø, her benævnt Langebjerg Lillesø, er det målet at forbedre vandkvaliteten ved at lede mest muligt vand fra oplandet gennem søerne, inden det løber videre til Marbjerg Bæk. Det er endvidere målet, at tilledning af rensset spildevand fra boliger i området afskæres.

Af hensyn til vandkvaliteten skal regnvand opsamles i lavninger i terrænet og infiltreres til søerne. Vandspejlet hæves i begge søer for at kunne udvaske fosfor, men den rekreative værdi vil samtidig øges.

For at få tilstrækkeligt vand gennem søerne, inddrages et mindre område syd for Skademosegård i oplandet til Langebjergsøerne. Regnvandet herfra skal ledes under Trekroner Parkvej til et infiltrationsareal nord for Langebjerg Lillesø.

Fra boligområderne nord for Langebjerg Lillesø skal regnvandet afledes i tætte render eller rør for at begrænse nedsivning til grundvandet og i stedet tilføre mest muligt vand til infiltrationsarealet tæt ved søen.

Regnvand fra bebyggelsen vest for Langebjerg Sø kan nedsives i området eller ledes til en åben grøft langs søen, hvorfra vandet siver til søen. For at få en tilstrækkelig kapacitet skal der i lokalplanen for område 22 indarbejdes et regnvandsbassin, en faskine eller en anden form for opsamlingsvolumen, som kan forsinke afledning af regnvand til udsivningsgrøften langs Langebjerg Sø.

Vejvand fra Trekroner Parkvej skal som hovedregel ledes uden om søerne til regnvandsbassinet sydvest for Langebjerg Sø. For at forbedre vandkvaliteten kan vejvandet i den første periode ledes direkte til søen. Vejvandet vurderes dog at indeholde for-

urenende stoffer, som på længere sigt kan forringe søens vandkvalitet, hvorfor tilledningen er midlertidig.

Regnvandsafløb fra veje og p-pladser skal ledes gennem olie- og benzinudskillere inden udledning til regnvandsbassiner.

### *Øvrige vådområder*

I området findes en del mindre vådområder, især vandhuller. Nogle er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og skal beskyttes. Alle vådområder ønskes integreret i de enkelte bebyggelser som et rekreativt aktiv og plejede som naturlokaliteter.

Vådområderne sikres med en zone, der friholdes for anlægsaktiviteter, og som sikrer et vist naturligt opland. Regnvand fra boligområderne må ikke ledes direkte til vådområderne. Ved behov for øget vandtilførsel kan der etableres mindre infiltrationsbassiner for regnvand fra de nærliggende boligområder. Bassinerne skal placeres således, at regnvand kan sive til vådområdet gennem jorden for at sikre vandkvaliteten. Regnvand fra befæstede vej- og parkeringsarealer skal ledes til bassin via olie- og benzinudskillere.

Der er kildevæld i området, og det er intentionen, at kildevandet, hvis vandkvaliteten er acceptabel, ved udbygningen ledes til søer og vådområder, for fortsat at bidrage til vandtilførslen til områderne.

### *Spildevand*

Spildevand fra boligområderne ledes til tre pumpestationer i området, hvorfra det ifølge spildevandsplanen ledes til en større eksisterende pumpestation vest for Himmelev Bæk. Der skal reserveres plads til pumpestationer med adgangsveje og parkering til mandskabsvogn samt en bygning til installationer.

Spildevandsafledningen fra de ejendomme, der ligger i det åbne land, vil blive vurderet i forbindelse med den forestående revision af spildevandsplanen for det åbne land.



§3-vandhuller i området.  
Se også kortbilag 4.

### Landskab og beplantning

Trekroner Øst udbygges i et kuperet kulturlandskab med vådområder og bakkede landbrugsarealer samt spredte gårdanlæg. Landskabet har været afgørende for den overordnede strukturering af bydelen.

Nye veje og andre anlæg, bebyggelser og beplantning indpasses i området, så karakteristiske terrænforhold, vådområder og eksisterende beplantninger mm. respekteres og understøttes. Terrænregulering skal som konsekvens heraf begrænses til et minimum.

Bydannelsen tager således afsæt i områdets eksisterende landskabsformer og naturindhold, der i størst muligt omfang skal indgå som en del af bydelens specielle karakter.

Den planlagte variation i områdets terræn og vegetation vil medføre et bredt udbud af oplevelses- og aktivitetsmuligheder samtidig med, at hensynet til områdets dyreliv tilgodeses.

Skovbælter og vejplantninger mm. etableres som del af byggeomodningen for hurtigst muligt at kunne tilvejebringe gode rekreative muligheder og et beskyttet lokalklima. Beplantningen skal respekteres i det efterfølgende byggeri og beskyttes i byggefasen. Optimal udvikling af både eksisterende vegetation og af ny beplantning i lokalplanområdet skal sikres ved en planlagt driftsindsats.

### *Landskabskiler*

Landskabskilerne, der samler sig om Himmelev Bæk og området omkring Grydehøj og Langebjergsøerne, rummer naturområder, engarealer og dyrkede arealer. De strækker sig ind fra oplandet og giver mulighed for frie udsyn. De skal kunne aflæses som det oprindelig landskabs spor i den nye bydel.

Som beskrevet i ovenstående afsnit vil den lokale afledning af regnvand supplere vandtilførslen til landskabskilernes vådområder og dermed understøtte både deres biologiske og rekreative værdi.

Den jordbrugsmæssige udnyttelse af en del af landskabskilerne fortsættes, idet der indgår såvel eng til afgræsning eller høslet og markarealer. Den jordbrugsmæssige udnyttelse vil hindre tilgroning af vådområderne og dermed være et aktiv for både dyre- og planteliv samtidig med, at aktiviteten i bysammenhæng kan betragtes som demonstration af dansk kulturarv.

Som princip fremstår landskabskilerne vådområder som åbne. Der etableres enkelte skovholme samt punktplantninger langs Himmelev Bæk for at skabe skygge på strækninger af vandløbet.

### *Mindre naturlokaliteter*

Området indeholder vandhuller, diger og beplantninger, som bærer vidne om landskabets udnyttelse til jordbrugsformål. Samtidig er de vigtige at bevare som naturlokaliteter, idet de som såkaldte småbiotoper fungerer som spredningslokaliteter for områdets dyre- og planteliv.

Af hensyn til spredningsmulighederne mellem naturlokaliteter anlægges en faunapassage under Trekrøner Parkvej, hvor den krydser Marbjerg Bæk mellem Langebjerg Sø og det tilgrænsende skovområde.

### *Skovarealer*

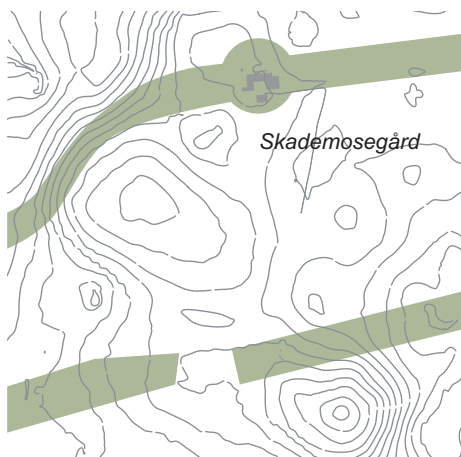
Øst for RUC findes flere fredsskovarealer. Forudsat godkendelse hos de respektive myndigheder mindskes et af arealerne ved hævning af vandstanden i Langebjerg Sø. Som delvis kompensation herfor kan de øvrige skovarealer i området suppleres.

Der rejses ny skov på en del af område C i tilknytning til skovrejsningsområdet nordvest for bydelen.

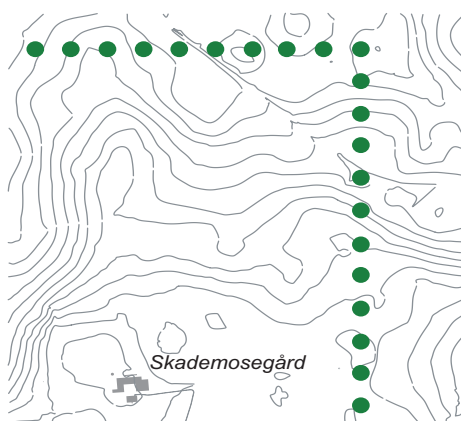
### *Overordnede beplantningselementer*

Trekrøner Øst skal med tiden fremstå som en bydel, hvor ny beplantning er samordnet med landskabskilerne og den blå infrastruktur i en markant grøn struktur.

## Redegørelse



Skovbælter med aktiviteter.  
Se også kortbilag 5.



Tusindårshaven. Se også kortbilag 5.



Begravelsesområde med gravlunde.  
Se også kortbilag 5.

Den grønne strukturs væsentligste nyplantninger omfatter et antal øst-vestgående skovbælter imellem bebyggelserne og træplantninger på de to nord-sydgående parkveje. I nogle af skovbælterne kan der etableres anlæg til fritidsaktiviteter samt frugt- og nyttehaver. I kontrast til landskabskilerne og skovbælterne udformes og beplantes de to vejforløb, så de sammen med de tilgrænsende bebyggelser opleves som et åbent parklandskab med fritstående træer og græsflader.

Skovbælterne og parkvejenes træplantninger vil tilsammen udgøre en stærk og robust ramme for den fremtidige bydannelse.

### *Anden beplantning*

Beplantning på de øvrige grønne områder, herunder Grydehøj og aktivitetsområdet ved Skademosegård, etableres og udvikles i tråd med lokaliteternes karakteristika og anvendelse.

Grydehøj skal eksempelvis fremstå som græsklædt overdrev med selvsåede eller plantede småkrat, mens have og læplantninger ved Skademosegård skal udbygges og plejes som en del af gårdanlæggets bevarelse. Beplantning på de fælles grønne områder i og imellem bebyggelserne skal tilpasses de tilgrænsende områders karakter.

### *Tusindårshaven*

Tusindårshaven er et kvadrat på 1x1 km, hvis sider skal defineres af egetræer, plantet med 50 m's afstand. Tusindårshaven er et af flere kvadrater fordelt over landet, hvor udviklingen løbende skal beskrives som led i en dokumentation af ændringerne i det fysiske miljø over tid.

Tusindårshaven, som overlejrer områdets øvrige fysiske strukturer, søges indpasset i forhold til vådområder, bebyggelser, veje mm, så flest mulige træer kan etableres, og kvadratet dermed kan opleves som en form i landskabet.

### *Begravelseslunde*

I områdets nord-østlige hjørne er der plads til et begravelsesområde med en beplantningsstruktur af lunde med letløvede træer.

Udformning af begravelsesområdet med lunde, veje og parkering og evt. byggeri, skal fastlægges i en lokalplan for området.

### *Friluftaktiviteter*

I en del af skovbælterne er der givet mulighed for indplacering af anlæg til brug for fritidsaktiviteter og uorganiseret sport. I tråd med beboernes ønsker kan der således successivt anlægges mindre asfalt- og grusbaner, rulleskøjteløyper, skater- og motionsanlæg, picknicpladser, nyttehaver osv. Skovbælternes funktion som markante grønne elementer skal dog respekteres.

De øvrige aktivitetsområder langs Skrænten og Skademosegård skal udnyttes i tråd med henholdsvis terrænforhold og kulturmiljø.

Friluftsanlæggene er et supplement til de opholds- og legemuligheder mm, der fortsat skal etableres i bebyggelsernes private og fælles friarealer.

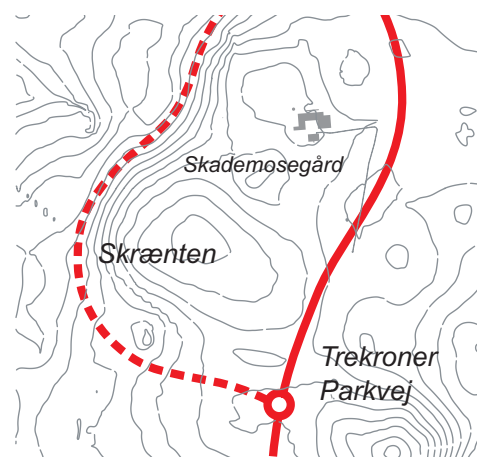
### *Veje, stier og parkering*

Vejnettet i Trekroner Øst er en del af bydelens grønne rum, hvor trafikanterne færdes i parklignende omgivelser. Den overordnede trafikbetjening sker ad de sekundære trafikveje, Nordens Parkvej og Trekroner Parkvej/Skrænten, som mod syd har forbindelse til Trekroner Allé og mod nord til en planlagt omfartsvej øst om Trekroner.

Fordelingsveje udgår fra de sekundære trafikveje og giver adgang til lokalplanområdets institutioner og boligområder.

Derudover danner separate stisystemer et sammenhængende forløb gennem de grønne områder og forbinder boligområderne med de fælles aktiviteter og daglige mål som stationen, skolen og institutionerne.

Samlingspunkter og mødesteder for børn og voksne i alle aldre i tilknytning til stisystemet prioriteres højt, når nye boligområder planlægges, og rammerne for bydelens liv udformes. På

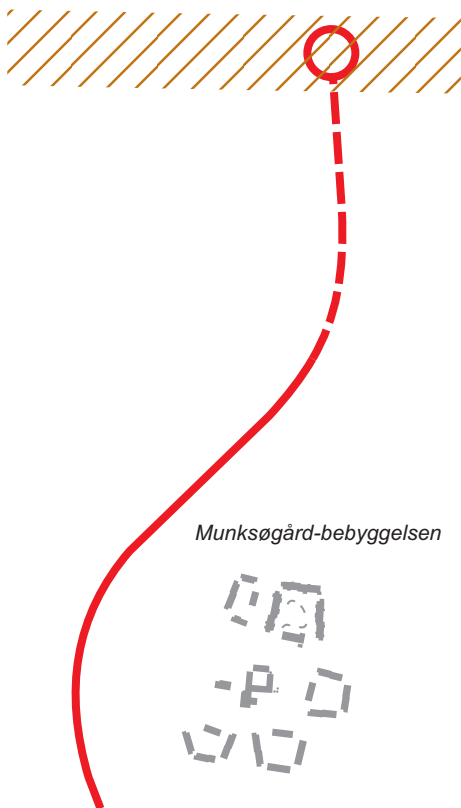


*Trekroner Parkvej og Skrænten  
Se også kortbilag 6.*

## Redegørelse



Arealudlæg til omfartsvej.  
Se også kortbilag 6.



Forlængelse af Nordens Parkvej.  
Se også kortbilag 6.

den måde understøtter stier og aktiviteter i de grønne områder kontakten mellem beboerne i området.

Stier, som løber gennem eller langs boligområder, skal integreres i bebyggelsesplanerne.

Ved planlægning og udformning af veje og stier vægtes sikkerhed for de bløde trafikkanter højt, og udformes så der skabes tilgængelighed for alle.

Under hensyn til visionen om bæredygtighed i området skal overfladevand som princip afledes lokalt til vejgrøft eller terræn, belagte arealer minimeres inden for gældende regler og krav, og stisystemer placeres og udformes, så det bliver attraktivt at cykle frem for at køre i bil.

### *Veje*

Omfartsvejen er indeholdt i Roskildes kommuneplan, Roskilde 2013, gældende for 2001-2013. Vejen forløber nord om Trekroner fra Østre Ringvej til Hedelandsvej med forbindelse til Holbækmotorvejen. Forbindelsen får et kortere forløb gennem Høje-Taastrup Kommune. Det endelige forløb skal fastlægges i samarbejde med Høje-Taastrup Kommune og vejmyndigheden i forbindelse med udarbejdelse af VVM-undersøgelse og regionplantillæg.

Nordens Parkvej vejbetjener lokalplanområde C. Vejen forlænges til områderne 12 og 13 og videre til omfartsvejen, når denne er etableret. Parkvejskarakteren bibeholdes i hele forløbet.

Trekroner Parkvej og Skrænten vejbetjener lokalplanområderne A og B. Skrænten, der er begrundet i terrænforholdene, vejbetjener boligområderne ned mod Himmelev Bæk.

Den sydlige del af Trekroner Parkvej anlægges i lighed med Nordens Parkvej med parkvejskarakter. Den nordlige del af Trekroner Parkvej og Skrænten anlægges i et smallere tracé, hvor vej og sti ligger samlet omkring en midterrabat.



Trekroner Parkvej og Skrænten anlægges med grøfter for afledning af overfladevand fra vejbane og stier samt et regnvandsbassin ved rundkørslen ud for RUC.

I Strukturplanen er det fastlagt, at hvis RUC på et senere tidspunkt har behov for en yderligere udvidelse af universitetet mod øst, ændres status for den sydlige del af Trekroner Parkvej til intern vej på RUC. Trekroner Parkvej forlægges i dette tilfælde til en alternativ placering længere mod øst som vist på kortbilag 6.

Fordelingsveje til bydelens enkelte boligområder anlægges fra Trekroner Parkvej og Skrænten med ca. 50 m's mellemrum.

Fordelingsvejene anlægges med grøfter til afledning af overfladevand fra vejbane og stier. Fordelingsvejene giver adgang til institutioner og til boligområder ad boligveje.

Boligveje forbinder de enkelte boliger og ejendomme i området med fordelingsvejene. De er uden stier, og trafikken skal foregå på de bløde trafikanters præmisser.

Boligvejene afvandes lokalt til grøfter eller render. Vejføringen begrænses mest muligt inden for de gældende krav og regler.

### Stier

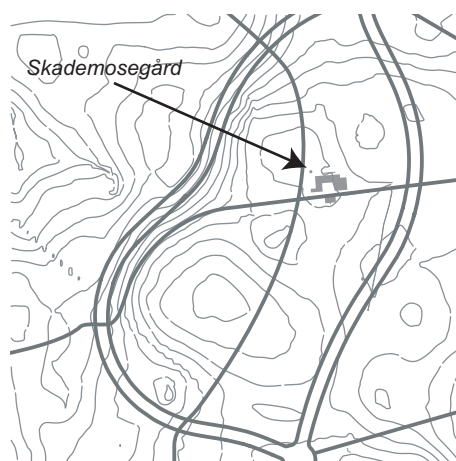
Der etableres et sammenhængende stinet i Trekroner Øst. Stisystemet består af trafikstier, rekreative stier og private fællestier, som skal binde områderne sammen og skabe forbindelser i bydelen og mellem bydelen og omgivelserne.

Trafikstierne er de overordnede stiforbindelser, der er placeret under hensyn til direkte cykeltransport. Stierne anlægges og vedligeholdes af kommunen. Trafikstierne belyses.

Rekreative stier er sekundære grusstier, der er placeret under hensyn til rekreative aktiviteter og oplevelser. Stierne anlægges og vedligeholdes af kommunen. De rekreative stier belyses som princip ikke.



Alternativ adgangsvej uden om Ruc. Se også kortbilag 6.



Trafikstier. Se også kortbilag 6.



Rekreative stier. Se også kortbilag 6.

Private stier skal sikre stiforbindelser i og mellem boligområderne til brug for intern stitrafik samt knytte boligområderne til det offentlige stinet. Stierne indpasses som en del af de enkelte bolig- og institutionsområder, som anlægges og vedligeholder stierne

Ud over gældende regler vil nærmere krav til de private stier blive fastlagt i de detaljerede lokalplaner for området.

### *Parkering*

Parkering foregår i boligområderne og integreres i bebyggelsesplanerne i et omfang, der svarer til bebyggelsens behov efter de angivne normer. Under hensyn til bæredygtigsprincippet for området minimeres det samlede, belagte areal til parkering. Arealer ud mod parkvejene friholdes for parkering.

### **Bebyggelse**

Boligområderne indplaceres som øer i den grønne struktur og tilpasses terræn, udsigt og naturindhold. De skal fremstå som åbne parkbebyggelser.

Det vægtes højt, at overgange mellem bydelens forskellige bebyggelser og landskabskilerne udformes, så der både synsmæssigt og funktionelt opnås bedst mulig sammenhæng. Ved afgrænsning af private og halvprivate domæner i boligområderne skal det tilstræbes, at der bibeholdes udsyn mellem eller over hække og hegn. Ved glidende overgange mellem arealer med forskelligt ejerskab skal driftsindsatsen koordineres, så grundgrænser ikke fremtræder synligt. De nærmere bestemmelser for udformning af overgange vil fremgå af de detaljerede lokalplaner for hvert område.

Bebyggelserne skal understrege landskabsformerne samtidig med, at de fremstår med forskelligt arkitektonisk udtryk. Udbuddet af boligtyper og ejerformer skal være bredt og varieret, så det kan rumme forskellige livsstilsgrupper og alle aldersgrupper.

Bebyggelsen i Trekroner Øst skal opføres i overensstemmelse med principperne i nærværende lokalplan, herunder bestemmel-

ser for boligtype og antal i overensstemmelse med den gældende Boligudbygningsplan for Roskilde Kommune. Bebyggelserne skal projekteres miljørigtigt i henhold til de formulerede bæredygtighedsprincipper for bydelen. Detaljerede krav herfor vil fremgå af lokalplaner for de enkelte delområder.

Ved udbygning af RUC forudsættes det, at universitetets campus-karakter fastholdes, og den visuelle åbenhed til omgivelserne bevares.

### *Grundejerforeninger*

Der skal etableres en grundejerforening for hvert boligområde til varetagelse af fælles forpligtelser samt fælles grundejerforeninger for større områder.

### **Belysning**

Belysningen i Trekroner Øst skal etableres efter en samlet plan, der skal opfylde formål som funktionsbelysning, kunstnerisk belysning og privat belysning og skal udnytte og fremhæve årstidernes og dagens skiftende lys. Belysningsplanen skal sikre et variationsrigt og sammenhængende lys - og lygtehierarki. Belysning af offentlige arealer og anlæg skal så vidt muligt etableres i forbindelse med områdets byggemodning. Belysning af private arealer, f.eks. i boligområderne, fastlægges i supplerende lokalplaner.

Planen skal også sikre områder, der er uden belysning.

### **Støj og vibrationer**

Trekroner Øst vil blive en bydel med gode og nære trafikale forbindelser i form af landeveje, motorvej og jernbane. Bebyggelserne skal dog beskyttes mod afledt trafikstøj og vibrationer i henhold til retningslinierne i regionplanen og i Miljøstyrelsens vejledninger.

Bebyggelserne i Trekroner Øst, herunder friarealerne, søges placeret og indrettet med henblik på at imødegå støjgener.

Støjbelastningen i delområderne skal i den detaljerede lokalplanlægning vurderes i forhold til den konkrete anvendelse og bebyggelses udformning.

Specielt i delområde A, som eventuelt skal udnyttes til en udbygning af RUC, kan der vise sig at være behov for støjafskærmning langs Trekroner Allé ud over den støjvold, der er under opbygning langs Holbækmotorvejen.

I delområde B er boligbebyggelserne generelt placeret så langt fra Holbækmotorvejen, den nye omfartsvej og jernbanen, at støjbidraget fra disse støjkloder ikke forventes at udgøre et problem.

I delområde C er støjpåvirkningen fra en kommende omfartsvej en del af miljøvurderingen forud for vejens etablering.

### Miljøforhold og bæredygtigt byggeri

Bæredygtige løsninger indgår i planlægningen af Trekroner Øst. Der tages afsæt i områdets landskabsværdier og naturgrundlag. Eksisterende terræn respekteres, og vådområder og vegetation bevares som en del af den blå og den grønne struktur i Trekroner. Regnvand afledes lokalt til områdets vådområder, og stisystemet udformes, så mange får lyst til at bruge cyklen frem for bilen til lokal transport.

Projektering af byggeri og friarealer skal ske miljørigtigt ved anvendelse af eksisterende metoder til begrænsning af ressourceforbrug og affaldsdannelse, estimering af livscyklus og optimering af det biologiske indhold (biofaktor). Der skal tages totaløkonomiske hensyn, hvor fremtidig driftsindsats inddrages i omkostningsberegningerne.

Der er sikret mulighed for etablering af fællesfaciliteter til brug for netværksdannelse omkring genbrug, lokal-/hjemmekompostering mm. Endelig skal det nævnes, at mark- og engarealer i landskabskilerne er forpagtet til økologisk jordbrug.

### **Forhold til anden planlægning og lovgivning**

Lokalplanen skal muliggøre udbygning i overensstemmelse med lovgivningen og den overordnede planlægning for området:

#### **Regionplan**

I Regionplan 2001 er lokalplanens byzoneareal udlagt til byudvikling. Lokalplanen omfatter to områder, nr. 12 og 13, der ligger i landzone og som ifølge vedtaget regionplantillæg kan anvendes til boligformål.

Endvidere omfatter lokalplanen et område, som er beregnet til en udbygning af RUC. Arealet er medtaget i forslag til Regionplan 2005 og kan først anvendes når forslag til Regionplan 2005 er endeligt vedtaget.

I forslag til Regionplan 2005 indarbejdes en omfartsvej uden om bydelen Trekroner. Den modsvarer den forlægning af landevej 139 uden om Trekroner, der er indeholdt i Roskilde Amts Vejplan.

#### *Kystnærhedszonen*

Den nord-vestlige del af lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km fra Roskilde Fjord. Topografien og byområdet imellem lokalplanområdet og fjorden samt den igangværende skovrejsning bevirker imidlertid, at Trekroner Øst generelt ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

I forbindelse med byggeri i de enkelte bebyggelsesområder, hvor lokalplanen åbner mulighed for større bygningshøjder, skal planlægningen af det pågældende byggeri ske under nøje hensyntagen til kystnærhedsbestemmelserne.

#### *Skovrejsning*

I områdets vestlige del er et større område udlagt til skovrejsning og rekreative formål. Skovrejsningen er igangsat.

### *Grundvandsbeskyttelse*

Lokalplanområdet ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser. I den nordlige del af området er der en kildepladszone af regional betydning.

### *Kommuneplan.*

Lokalplanområdet er omfattet af Roskilde Kommunes kommuneplan, Roskilde 2013, gældende for 2001-2013. Kommuneplanen har som intention, at Trekroner Øst skal udvikles som et integreret byområde med primært boliger og institutioner samt uddannelsesinstitutioner med tilknyttede erhvervsområder.

Området er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for Østbyen, delområde 2 B21, 2 D18 (Byzone) og 2.J1 (Landzone).

Boligudbygningen i områderne 12 og 13 kan først sættes igang sidst i planperioden, når den øvrige del af Trekroner er udbygget.

Kommuneplanens hovedstruktur viser det principielle forløb af den forlagte landevej 139.

For området gælder i dag byplanvedtægt nr. 20 og for RUC og forskerparken lokalplanerne 217, 265 og 282. Del af Lokalplan 217 er under omarbejdelse og erstattes af lokalplan 402. Et område ved Østre Ringvej er under udbygning til ridecenter og omfattes af lokalplan 400. Området omfatter endvidere del af lokalplan 313, 325, 367 og 368.

Med vedtagelsen af lokalplan, nr. 406, ophæves alene byplanvedtægt nr. 20.

### *Strukturplan*

Der er i juni 2003 udarbejdet en Strukturplan for Trekroner Øst, som fastlægger den overordnede struktur i området.

### *Lokalplaner*

Følgende gældende lokalplaner opretholdes inden for lokalplanområdet:

- \* Lokalplan 217: RUC
- \* Lokalplan 265: RUC
- \* Lokalplan 282: RUC-Syd/Forskerpark
- \* Lokalplan 313: Trekroner Allé
- \* Lokalplan 325: Økologisk bebyggelse ved Trekroner
- \* Lokalplan 367: Søområde Trekroner
- \* Lokalplan 368: Boligområde Joensuuvej
- \* Lokalplan 400: Ridecenter ved Herregårdsvej
- \* Lokalplan 402: Ungdomsboliger Universitetsparken

### *Varmeforsyningsplan*

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme fra Roskilde Varmeforsyning. Der er tilslutningspligt med de i varmforsyningsloven angivne bestemmelser. En del af lokalplanområdet (områderne 12 og 13) er udtaget af varmforsyningsplanen, så boligerne kan anvende alternativ energi til opvarmning.

### *Spildevandsplan*

Området skal separatkloakeres i henhold til Roskilde Kommunes bestemmelser herfor.

### *Affaldsplan*

Boligbebyggelser i området skal opfylde Roskilde Kommunes regulativer for dagrenovation og genbrug. Arealer til brug for den offentlige genbrugsindsamling skal integreres i de enkelte bebyggelser og indarbejdes i lokalplanerne for boligområderne.

Der tilstræbes lokal genanvendelse af grønt affald fra friarealer.

### *Byøkologisk Plan*

Ifølge Roskilde Kommunes Byøkologisk Plan skal byudviklingen gøres mere bæredygtig gennem kommunens planlægning, udbud, byggeri og drift for at begrænse resurseforbrug og miljøpåvirkninger samt øge naturindholdet og befolkningens inddragelse i områdets udvikling.

Private bygherrer skal i deres tilbud redegøre for omfanget af bæredygtige elementer i deres byggeri som en faktor, der indgår i byrådets valg af bygherrer.

### *Kunstplan.*

Der er udarbejdet en kunstplan for bydelen Trekroner, benævnt »Forslag til operativ kunstplan for Trekroner, 2001«. Kunstelementer søges indarbejdet i konkrete byggerier og anlæg samt gennemført som kulturelle indslag i området.

### *Trafiksikkerheds- og Hastighedsplan*

Planens overordnede målsætning er at bidrage til, at antallet af trafikuheld på kommunens vej- og stinet reduceres og at trygheden øges. Blandt de konkrete indsatsområder er vedtaget, at der skal arbejdes med differentierede hastighedsgrænser. Blandt andet gælder det at trafikveje i byzone som hovedregel udlægges til 50 km/t og, at lokalveje i boligområder skal udlægges til 40 km/t.

### Naturbeskyttelsesloven

Himmelev Bæk, Langebjerg Sø og de af vådområderne, som er større end 100 m<sup>2</sup>, er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og må ikke ændres uden Roskilde Amts tilladelse. Tilsvarende gælder for diger og markskel.

Skovarealerne øst for RUC har fredskovsstatus og er sikret med en 300 m skovbyggelinie efter Naturbeskyttelsesloven. Indgreb i fredskovsareal eller nedsættelse af skovbyggelinier kan kun ske efter godkendelse af Skov- og Naturstyrelsen eller Roskilde Kommune. Nedsættelse af skovbyggelinier skal ske i forbindelse med lokalplanlægningen i området.

Der skal etableres en faunapassage mellem de to skovområder, der deles af Trekroner Parkvej ud for Langebjerg Sø.

### Museumsloven

Roskilde Museum har oplyst, at der i Nationalmuseets sognebeskrivelse er registreret arkæologiske lokaliteter ved Grydehøj og Skademosegård. Områderne skal undersøges nærmere forud for byggeri i området.



### Landbrugspligt

Landbrugspligten på områder, som inddrages i den kommende boligudbygning skal ophæves i efterfølgende lokalplaner for de enkelte bebyggelsesområder.

### Lokalplanens retsvirkninger

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.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

*Illustrationsplan*



*Eksempel på, hvorledes bebyggelsesplanen i Trekroner Øst kan komme til at se ud.*

## Appendix

### *Principper for byudvikling i Trekroner-området*

I forbindelse med udbygning af Trekroner Vest blev der udarbejdet principper for byudviklingen i hele området. Disse principper ligger således også til grund for udbygningen af Trekroner Øst.

Principperne skal afspejles i de lokalplaner, der inden for rammerne af nærværende rammelokalplan skal udarbejdes for de enkelte bebyggelser. Sammen med visionerne for området vil principperne indgå i vurderingen af bebyggelsesforslag i forbindelse med grundsalg.

1. Trekroner skal udvikles som en moderne by, der dels tager afsæt i områdets natur- og kulturgivne karakteristika, dels i områdets funktion som videntcenter. Kommunen lægger stor vægt på, at disse potentialer afspejles i alle bebyggelser i en ny, fremadrettet og oplevelsesrig arkitektur, hvor kvalitet i udførelsen og miljørigtige løsninger prioriteres højt.
2. Trekroner-området skal fremstå som en åben parkby, hvor bygningerne og landskabet i og imellem bebyggelserne indgår som ligeværdige elementer og tilsammen skaber optimale rum for beboernes udfoldelser og oplevelser i det fri.
3. De enkelte bebyggelser og boliger skal indplaceres optimalt i landskabet med hensyn til orientering og udsigt over de udlagte landskabskiler. Der skal redegøres for naboforhold i bebyggelsen, derunder placering i relation til skovbælter, større vådområder og andre bebyggelser. Alle boliger skal forsynes med gode arealer til udeophold fx privat have, terrasse eller altan.
4. Den overordnede bebyggelsesstruktur skal fremstå åben og overskuelig, med øst - vest gående udsigt fra parkvejene imellem de enkelte bebyggelser og skovbælter til landskabskilerne.
5. Mødet mellem parkvejene (Nordens Parkvej og Trekroner Parkvej) og bebyggelsen er et afgørende tema. Bebyggelser langs parkvejene skal tilpasses vejanlægget med henblik på at området skal fremstå som en samlet parkbebyggelse. Bebyggel-

serne må ikke etablere skelhegn og andre hegn, der bryder med parkkarakteren, ligesom parkeringspladser skal placeres inde i den enkelte bebyggelse.

6. De eksisterende landskabstræk skal respekteres som et vilkår for byudviklingen. Der må således ikke etableres jordvolde og foretages større terrænreguleringer. Eksisterende vådområder og beplantning skal sikres ved indpasning i bebyggelsesstrukturen og ved en løbende driftsindsats.

7. Interne adgangs- og friarealer skal etableres i de enkelte bebyggelser med udgangspunkt i forventet aldersprofil for bebyggelsens beboere.

# Lokalplan 406 Rammelokalplan for Trekroner Øst

## Bestemmelser

*I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.*

### **§ 1. Formål**

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede principper for infrastruktur og byggeri i Trekroner Øst. Lokalplanen skal være grundlag for etablering af byggemodning, forsyning og spildevandsafledning samt beplantning. Bebyggelse i området skal fastlægges i supplerende lokalplaner for byggeriet.

### **§ 2. Område og zonestatus**

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. Området omfatter følgende matrikler:

Matrikel nr: 14 dn, samt del af 10au, 11bh, 12a, 12h, 13a, 13d, 13g, 34b, 34c og 34ae, Himmelev By, Himmelev.

Matrikel nr. 68 a, 81, 94, 95g, 123e, 116a, 116b, 116c, 117, 118, 120, 123a, 123b, 123c, 123d, 124b, 124c, 127 samt del af 102a, 102b, 102c, 103, 107 og 123e, Store Hede.

Matrikel nr.: 12 d, 12g, 12h, 12n, 12m, samt del af 12 a Nymarken Himmelev

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 2 af Østre Ringvej og Trekroner Vest, den kommende omfartsvej (Landevej 139) og det åbne land samt Trekroner Syd og Holbækmotorvejen. Den største del af lokalplanområdet ligger i byzone. Området mellem Trekroner Parkvej og RUC overføres med denne lokalplan til byzone og efter regionplanmyndighedens godkendelse. Områderne 12 og 13 er udlagt til byudvikling. Arealerne overføres til byzone i forbindelse med supplerende lokalplaner. Den resterende del af området forbliver i landzone.

### **§ 3. Lokalplanområdets anvendelse**

#### **3.1 Lokalplanområde A**

Området består af RUC, bebyggelsen syd for RUC samt arealer øst for Trekroner Parkvej (Kortbilag 2).

Området skal anvendes til universitetsformål, uddannelse og forskning og erhverv med tilknytning hertil samt i mindre omfang til ungdomsboliger, butikker på op til 300 m<sup>2</sup> og offentlige og private servicefunktioner.

#### **3.2 Lokalplanområde B**

Området skal anvendes til boliger, institutioner og fællesfaciliteter (f.eks. forsamlingshus, markedsplads og bygninger til fritidsaktiviteter) samt i mindre omfang til liberale erhverv og butikker på op til 300 m<sup>2</sup>. Boliger skal fortrinsvis udformes som tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse og i mindre omfang som etageboliger. Der udlægges arealer til landskabskiler, skovbælter, aktivitetsområder og begravelsesområde.

#### **3.3 Lokalplanområde C**

Området skal anvendes til offentlige rekreative formål (f.eks. skovrejsning, bygninger og anlæg til fritidsaktiviteter), samt til 100-200 boliger i områderne 12 og 13 som vist på kortbilag 2. Boligudbygningen kan først sættes igang sidst i planperioden, når den øvrige del af Trekroner er udbygget. Den endelige afgrænsning og størrelse fastlægges, når omfartsvejens linieføring er lagt fast.

#### **3.4 By- og landzone**

Bebyggelse skal opføres indenfor lokalplanområdets byzone som vist på kortbilag 2. For den resterende del af området, som ligger i landzone, gælder kommuneplanens eksisterende rammer for jordbrugsområder.

### **§ 4. Udstykning**

4.1 Der må foretages den nødvendige udstykning til etablering af de overordnede veje, stier, landskabskiler og skovbælter samt system til regnvandsafledning. Som princip skal fordelingsveje

samt boligveje og stier, der giver adgang til boligområder og institutioner, være offentlige. Dette fastlægges nærmere i lokalplaner for de enkelte bebyggelsesområder.

4.2 Der må ikke foretages udstykninger, der strider mod planens principper og intentioner.

4.3 Udstykning af boligområderne fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for de enkelte områder.

### **§ 5. Vådområder og vandafledning**

#### 5.1 Vådområder

Vådområder skal sikres og udvides i overensstemmelse med Redegørelsens principper og kortbilag 4.

5.1.1 Himmelev Bæk skal udformes, så den imødekommer såvel hensyn til rekreativ anvendelse som til lokal afledning af regnvand samtidig med, at der fortsat kan drives landbrug.

5.1.2 Vandkvaliteten i Langebjergsøerne skal forbedres ved at infiltrere regnvand samt hæve vandspejlet for at muliggøre fosforudskylning. Efter indsatsen skal søerne sikres ved en løbende plejeindsats.

5.1.3 De øvrige store og små vådområder skal sikres ved eventuel istandsættelse samt løbende pleje. Ved udarbejdelsen af lokalplaner for de enkelte boligområder skal der fastlægges beskyttelseszoner, der sikrer de pågældende vådområders vandtilstrømning og naturindhold.

#### 5.2 Regnvand

Regnvand skal afledes lokalt i overensstemmelse med Redegørelsens beskrivelse og med kortbilag 4, som viser regnvandsoplønde, bassiner og andre anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvandet samt de to recipienter, Himmelev Bæk og Langebjergsøerne/Marbjerg Bæk. Den viste placering af ledninger og anlæg er principiel og fastlægges endeligt i detailprojekteringen.

For område 22 fastlægges den endelige udformning og placering af regnvandsbassin eller anden forsinkelse af regnvandet i lokalplanen for området.

5.2.1 Inden for oplandet til Himmelev Bæk skal regnvandsafledningen så vidt muligt ske i åbne render. Hvor det ikke kan lade sig gøre på grund af terrænet eller byggeriets udformning, kan regnvandet afledes via rør til eller nedsives.

5.2.2 Inden for oplandet til Marbjerg Bæk skal regnvandet afledes via tætte og så vidt muligt åbne render til regnvandsanlæggene før infiltration til Langebjergsøerne. Hvor det ikke kan lade sig gøre på grund af terrænets og byggeriets udformning, kan regnvandet afledes i rør til bassin.

I område 22 kan regnvandet desuden nedsives.

5.2.3 De på kortbilag 4 markerede tracéer til regnvandsafledning skal udlægges i en bredde på 5 m. Udlægget kan gøres bredere, hvor der etableres åbne forløb. Placering og udformning af regnvandsafledning skal fastlægges i lokalplanerne for de enkelte bebyggelsesområder.

5.2.4 Langs veje og stier kan der etableres afvandingsgrøfter for regnvand, som skal ledes til regnvandsbassiner. De åbne grøfter kan rørlægges under vej- og stitilslutninger. Hvor pladsforhold og terræn gør det muligt, afvandes stier i eget tracé til terræn ved nedsivning.

### 5.3 Spildevand

Hovedkloakledninger og pumpestationer til afledning af spildevand fra boligområder skal udføres i overensstemmelse med kortbilag 7. Placeringen af anlæggene er principiel og fastlægges endeligt i detailprojekteringen.

5.3.1 På strækninger, hvor spildevandsledninger ikke kan placeres inden for vej- eller stiarealer, skal der reserveres et 5 m bredt deklarationsbælte, hvor eventuel beplantning skal godkendes.



5.3.2 Til hver pumpestation skal der reserveres et areal til mand-skabsparkering og en 3 m bred adgangsvej.

5.3.3 Pumpestationer kan etableres med en godkendt bygning på 3x3 m med bungalowtag efter nærmere godkendelse.

### **§ 6 Landskab og beplantning**

#### **6.1 Terræn**

Veje, fritidsanlæg og bebyggelser skal i videst muligt omfang tilpasses det eksisterende landskabs form.

6.1.1 Der må kun foretages terrænregulering på over 0,5 m, hvis det er en forudsætning for brug af anlægget eller bebyggelsen.

Bebyggelsernes terrænforhold skal fastlægges i detaljer i lokalplaner for de enkelte områder med udgangspunkt i, at tekniske skrån timer ikke må forekomme.

6.1.2 Ved anlæg af den planlagte omfartsvej, Skrænten, fordelingsvejene med tilslutning til Skrænten og Tre kroner Parkvejs krydsning af Langebjerg Sø samt stier på stærkt faldende terræn må der foretages regulering på over 0,5 m for at sikre en tilfredsstillende indplacering af kørebaner og stier med tilhørende afvikling af terrænforskellene.

6.1.3 Der må foretages terrænregulering på over 0,5 m for at sikre lokal afledning af regnvand, og der må etableres bassiner til opmagasiner ing af regnvand under forudsætning af, at bassinet og dets afgrænsning tilpasses omgivelserne. De i redegørelsen beskrevne terrænreguleringer omkring Himmelev Bæk og Langebjergsøerne er omfattet af bestemmelsen.

6.1.4 Skovbælter og andre større beplantninger skal etableres på eksisterende terræn. Niveauforskelle mellem bebyggelser og større beplantninger skal afvikles naturlignende og ikke som tekniske skrån timer.

6.1.5 Diger, der er omfattet af Museumsloven, skal i videst muligt omfang udbedres og bevares.

### 6.2 Beplantning

Placering og afgrænsning skal ske i overensstemmelse med redegørelsens beskrivelse og principperne og nummereringen på kortbilag 5.

6.2.1 Område 1 skal tilplantes som lunde med letløvede træer med henblik på etablering af gravlunde. Tilplantningen skal gennemføres som led i byggemodningen. Anvendelse af plantningerne til begravelsesformål fastlægges i en lokalplan for området.

6.2.2 De 40 m brede skovbælter, nr. 2 - 10, skal tilplantes som en del af byggemodningen. Langs skovbælterne skal en 5 m byggelinie friholdes for bebyggelse. Der må placeres stier i og afledes regnvand til skovbælterne samt opføres mindre tekniske forsyningsanlæg. Skovbælterne skal plejes for optimal udvikling.

6.2.3 I skovbælterne 8, 9 og 10 kan indplaceres anlæg og mindre bygninger til støtte for friluftsliv og uorganiserede sportsaktiviteter. Op til 30 % af de enkelte skovbælteres areal må udnyttes, og det enkelte anlæg må maksimalt dække 20x40 m.

6.2.4 Område 11 skal udlægges til rekreative formål. Der kan etableres frugthaver og andre beplantninger i området under forudsætning af, at udsigten mod vest bevares. Frugthavers etablering og drift skal sikres ved etablering af et beboerlaug.

6.2.5 Landskabsområdet, der omfatter fredskovene øst for RUC, Langebjerg søerne og Grydehøj samt tilstødende arealer, skal fremstå og plejes som henholdsvis skov, mose og overdrev. Det fredsskovaerial, der går tabt ved udvidelsen af Langebjerg Sø kan substitueres delvist ved arondering af de øvrige skovarealer i området.

6.2.6 Landskabsområdet, der omfatter arealerne mellem Himmelev Bæk og bebyggelse i Trekroner Øst, skal drives som jordbrug med dyrkede marker og med enge til afgræsning eller høslet i tilknytning til bæk og søer. Områdets drift skal samordnes med dets funktion som del af regnvandshåndteringen i Trekroner Øst.

Der skal anlægges stier i området i overensstemmelse med kortbilag 6. Placeringen af stierne er principiel og fastlægges endeligt i detailprojekteringen.

6.2.7 Eksisterende vegetation i lokalplanområdets vådområder, læplantninger og have ved Skademosegård samt rester af markskelplantninger skal sikres som naturmiljø og kulturspor.

6.2.8 Der skal etableres skyggende punktplantninger langs Himmelev Bæk samt mindre skovholme i vådområderne.

6.2.9 Vejanlægget langs Trekroner Parkvej og Skrænten skal tilplantes med løvtræer i græs eller i lav underplantning af buske. Beplantning skal respektere gældende regler for oversigtslinier.

6.2.10 Tusindårshaven på 1x1 km skal placeres som angivet på kortbilag 5. Siderne skal i videst muligt omfang beplantes med egetræer af dansk frøkilde i 50 m's afstand.

## **§ 7. Veje, stier og parkering**

### **7.1 Veje**

Vejforsyningen skal ske i tråd med Redegørelsens principper samt kortbilag 6. Veje og stier skal anlægges med vægt på høj sikkerhed for alle og i særdeleshed for de bløde trafikanter, ligesom der skal skabes tilgængelighed for alle.

7.1.1 Vejadgang til delområde A skal foregå fra Trekroner Allé og Trekroner Parkvej. Vejadgang til delområde B skal foregå ad Trekroner Parkvej og senere også fra omfartsvejen. I forbindelse med etablering af Trekroner Parkvej skal Marbjergvej nedlægges fra Trekroner Allé til den østlige indkørsel til RUC.

## Bestemmelser

Vejadgang til delområde C skal foregå ad Nordens Parkvej og senere også fra omfartsvejen.

7.1.2 På strækning A-A syd for rundkørslen ved Grydehøj skal Trekroner Parkvej udlægges i en bredde på 50 m. Inden for udlægget skal der anlægges 2 kørebaner på hver 3,5 m samt en fællessti på 3 m i begge sider af vejen. Kørebanerne kan anlægges samlet eller adskilt med en midterrabat. Mellem fællesstier og kørebane skal der etableres en skillerabat. Der skal reserveres 3 m til grøfter til regnvandsafledning i skillerabat eller yderrabat.



Principielt snit, Trekroner Parkvejs sydlige strækning.

Kørebaner og stier skal være befæstede og belysning skal placeres i rabatterne. Øvrige arealer tilplantes eller græssås. Ved passage af Langebjerg Sø skal der etableres en faunapassage under vejen.

Strækning A-A skal udformes til en tilladt hastighed på 50 km/t.

7.1.3 På strækning B-B nord for rundkørslen ved Grydehøj skal Trekroner Parkvej udlægges i en bredde på 30 m. Inden for udlægget skal der anlægges 2 kørebaner på hver 3,25 m samt fællessti på 3 m i begge sider af vejen. Kørebanerne skal være adskilt af en midterrabat. Mellem fællestier og kørebane skal der anlægges en skillerabat til placering af belysning. Der skal reserveres 3 m i yderrabatten til grøfter til regnvandsafledning.



Principielt snit, Trekroner Parkvejs nordlige strækning.

Kørebaner og stier skal være befæstede. Ikke befæstede arealer fremstår som græsflader.

Vej B-B skal udformes til en tilladt hastighed på 40 km/t.

7.1.4 Strækning C-C, Skrænten, skal udlægges i en bredde på 25,5 m. Inden for udlægget skal der anlægges 2 kørebaner på hver 3,25 m samt en fællessti på 2,75 m i begge sider af vejen. Kørebanerne skal adskilles af en midterrabat. Mellem fællestier og kørebane skal anlægges en skillerabat til placering af belysning. I udlæggets østlige yderrabat skal der reserveres 3 m

til grøfter til regnvandsafledning. Kørebane og stier skal være befæstede.

Strækning C-C udformes til en tilladt hastighed på 40 km/t.

7.1.5 For strækningerne A-A, B-B og C-C gælder det, at sidevejstilslutninger skal udføres som forsatte t-kryds med midterheller, samt at stier skal krydse vejen på hævet niveau og forsynes med midterhelle.

7.1.6 Strækning D-D, som trafikbetjener lokalplanområde C, er en forlængelse af Nordens Parkvej frem til den kommende omfartsvej. Strækningen skal udlægges i 50 m's bredde med stier og anlægges som den eksisterende del af vejen.

7.1.7 Fordelingsveje skal udlægges i 25 m's bredde. Der skal anlægges kørebane på 6 m samt en fællesti på 2,5 m i begge sider af vejen. Mellem fællestier og kørebane skal der anlægges en skillerabat til placering af belysning. I udlæggets yderrabatter skal der reserveres 3 m til grøfter til regnvandsafledning.

Kørebane og stier skal være befæstede.

7.1.8 Boligveje skal anlægges som opholds-/legeområde med hastighedsgrænse på 15-20 km/t efter nærmere beskrivelse i lokalplaner for de enkelte bebyggelsesområder.

7.1.9 Der kan etableres midlertidig adgangsvej til begravelsesområdet fra Marbjergholmsvej som vist på kortbilag 6. Blivende adgang til området skal etableres fra den nordligste rundkørsel på Trekroner Parkvej og fastlægges endeligt i lokalplan for området.

## 7.2 Stier

Der anlægges trafikstier og rekreative stier i overensstemmelse med kortbilag 6. Placeringen er principiel og fastlægges endeligt ved detailprojekteringen.

## Bestemmelser

7.2.1 Trafikstier i skovbælter med aktivitetsanlæg skal udlægges i 8 m's bredde, hvor af 3 m skal anlægges som cykelbane og 2 m som gangsti. Øvrige trafikstier udlægges i 5 m's bredde og anlægges som fællesstier i 3 m's bredde. Udlægget rummer plads til eventuelle regnvandsgrøfter. Trafikstierne befæstes og belyses.

7.2.2 Rekreative stier skal udlægges i 4 m's bredde og anlægges som fællesstier i 2 m's bredde. Stierne befæstes med grus eller anlægges med flis eller græs.

7.2.3 Ved en eventuel etablering af nye vejadgange til ejendommene på Slæggerupvej, Marbjergvej og Hedelandsvej skal eksisterende veje nedlægges og istedet etableres som stier på de strækninger, der kan friholdes for biltrafik.

7.2.4 Placering og udformning af stier gennem boligområder fastlægges i lokalplanerne for de enkelte bebyggelsesområder.

7.2.5 Trafikstier og rekreative stier uden for boligområderne er offentlige stier, mens de i boligområderne har status som private stier. Stier gennem boligområder fastlægges i supplerende lokalplaner.

### 7.3 Parkering

7.3.1 Parkering inden for lokalplanområdet skal opfylde følgende normer for antal parkeringspladser:

Anlægstype	Anlæg	Reserveudlæg
Enfamiliehuse	2,0 pr. bolig	0
Etageboliger	1,0 pr. bolig	0,5 pr. bolig
Rækkehuse, kædehuse og bebyggelser med fælles parkeringsareal	1,0 pr. bolig	0,5 pr. bolig
Ungdomsboliger	0,7 pr. 100m <sup>2</sup> bolig	0,3 pr. 100 m <sup>2</sup> bolig

7.3.2 Parkeringspladser skal hvis muligt anlægges samlet og op til eller tæt ved boligvej, så kørearealet begrænses.

7.3.3 Hvor der etableres større parkeringspladser med mulighed for dobbeltudnyttelse, permanente fælles kørselsordninger eller andre initiativer, der begrænser privatbilismen, kan de anførte anlæg søges reduceret. For hver 25 p-pladser skal der afsættes plads til minimum en invalideplads.

7.3.4 Der må ikke anlægges parkeringspladser langs Nordens Parkvej, Trekroner Parkvej og Skrænten.

## **§ 8. Bebyggelse**

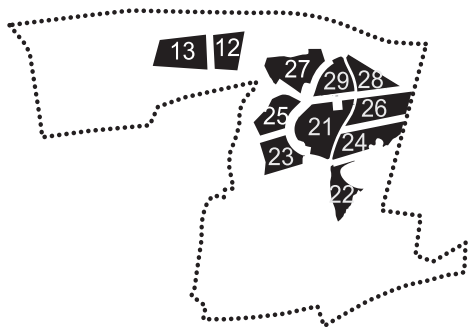
### 8.1 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse i lokalplanområdet skal udformes og opføres i overensstemmelse med Redegørelsens beskrivelse og principperne i § 8.1.3.

8.1.2 Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 angivne bebyggelsesområder.

8.1.3 Omfanget af byggeri i bebyggelsesområderne fremgår af følgende skema. Skemaet er vejledende og viser anvendelse, etageantal og bebyggelsesprocenter i de enkelte områder. Den endelige bebyggelse i de enkelte områder fastlægges i den efterfølgende lokalplan. Ligeledes kan der indplaceres yderligere institutioner i områderne i forbindelse med lokalplanlægningen.

## Bestemmelser



Bebyggelsesområder

Se også kortbilag 2 og 3

Område	Bebyggelsesområde nr.	Anvendelse	Areal (M2)	Etage-antal (Max.)	Bebyggelsesprocent
B	21	Tæt/Lav, Skademosegård, Institution	75200	3	20 - 40
B	22	Tæt/Lav, Etage	23000	3	30 - 50
B	23	Tæt/Lav, Etage	36800	3	30 - 50
B	24	Tæt/Lav, Parcelhuse, Institution.	36800	3	20 - 30
B	25	Tæt/Lav, Parcelhuse	36400	2	20 - 30
B	26	Tæt/Lav, Parcelhuse,	50800	2	20 - 30
B	27	Tæt/Lav, Parcelhuse, Institution	59700	2	20 - 30
B	28	Tæt/Lav, Parcelhuse	26000	2	20 - 30
B	29	Tæt/Lav, Institution,	34700	3	20 - 40
B		Gravlunde med evt. bygninger	20000	1	0 - 10
C	12	Tæt/Lav, Parcelhuse	Afventer omfartsvej	2	20 - 30
C	13	Tæt/Lav, Parcelhuse	Afventer omfartsvej	2	20 - 30

8.1.4 Bygninger skal placeres i forhold til hinanden og til terræn, beplantning mv., så solorientering og udsigt samt minimering af trafikstøj tages i betragtning.



8.1.5 De enkelte bebyggelser skal udgøre et samlet hele, men må gerne byde på indbyrdes stor variation.

8.1.6 Byggeriet skal være kendetegnet ved god teknisk og arkitektonisk kvalitet og bæredygtige løsninger i forhold til både anlæg og drift.

8.1.7 Etageboligbebyggelser skal placeres mod syd i nærheden af RUC og Trekroner Parkvej, hvor der er kort afstand til center, station og kollektiv trafik. I område A må der maksimalt bygges i 4 etager og i område B i maksimalt 3 etager.

8.1.8 Tæt-lave bebyggelser (række- og kædehuse) skal fortrinsvis placeres på det skrånende terræn mod Himmelev Bæk og omkring Skademosegård. Der må maksimalt bygges i 3 etager.

8.1.9 Åbne-lave bebyggelser (parcelhuse og andre typer individuelle boliger) skal fortrinsvis placeres i det flade terræn øst for Trekroner Parkvej. Der må maksimalt bygges i 2 etager.

8.1.10 Byggeriernes præcise omfang og placering samt krav til udformning, miljødokumentation mm. skal fastlægges i lokalplaner for de enkelte områder.

8.1.11 Bebyggelserne skal tilsluttes hybridnet.

## **§ 9. Bebyggelsernes ubebyggede arealer**

### **9.1 Beplantning**

Der skal udarbejdes en samlet grøn strukturplan for hvert bebyggelsesområde som del af en supplerende lokalplan. Planen skal beskrive samspillet med de tilgrænsende områder og håndtering af områdets karakteristika og naturindhold samt bebyggelsens karakter.

9.1.1 Den enkelte bebyggelse skal udformes således, at mulige skyggegener fra beplantning på offentligt areal forebygges.

9.1.2 Beplantning i de enkelte bebyggelser, herunder afskærmning af private eller fælles friarealer, skal udformes, så bebyggelserne fremtræder imødekommende og åbne. Dette gælder i særlig grad mod Trekroner Parkvej og Skrænten samt i overgangen til de fælles grønne områder og landskabskilerne.

### 9.2 Hegning

Synlige skel eller hegning mellem boligområder skal undgås. Hegning af private og fælles arealer skal minimeres. Institutioner, tekniske anlæg mv. kan hegnes, hvis det er nødvendigt for en sikker driftsfunktion. Hegn skal i disse tilfælde i videst muligt omfang være gennemsigtige.

### 9.3 Renovation og genbrug

I boligområderne skal der afsættes areal til affaldshåndtering, som beskrevet i kommunens gældende regulativer. Til den offentlige indsamling af genanvendelige materialer skal der afsættes areal til en containerplads for hver 100 boliger med adgang for lastvogn med løftekrant. Arealerne skal integreres i bebyggelserne og må ikke etableres ud til områdets overordnede veje. Der skal udarbejdes principper for placering og indretning af arealerne.

### 9.4 Grundejerforening

Der skal etableres grundejerforeninger, som omfatter grundejerne i hvert boligområde. Derudover kan der etableres grundejerforeninger for flere områder, hvis byrådet vurderer, at dette er nødvendigt for at sikre drift og vedligeholdelse af bestemte områder og anlæg. Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af det pågældende områdes fællesarealer og -anlæg, regnvandssystem, søer og vådområder samt vej- og stianlæg mv. Grundejerforeningerne skal etableres i forbindelse med udbygningen af boligområderne, og forpligtelser fastlægges i lokalplaner for de enkelte områder.

Vedtægter for såvel de fælles grundejerforeninger som de lokale grundejerforeninger skal godkendes af Byrådet.

## **§ 10. Belysning**

Belysningen i Trekroner Øst skal etableres efter en samlet plan. Der skal differentieres mellem funktionsbelysning, kunstnerisk belysning og privat belysning. Funktionsbelysning af offentlige arealer og anlæg skal så vidt muligt etableres i forbindelse med områdets byggemodning. Belysning af private og fælles arealer fastlægges i lokalplaner for de enkelte områder.

Der skal udarbejdes principper for placering af elskabe.

## **§ 11. Støj og vibrationer**

11.1 Før ibrugtagning af nyt byggeri skal det ved beregninger eller målinger eftervises, at der er etableret den fornødne afskærmning mod støj fra trafikken på Trekroner Parkvej, Trekroner Allé, Holbækmotorvejen og den kommende omfartsvej i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om trafikstøj i boligområder.

11.2. Før ibrugtagning af nyt byggeri skal det ved beregninger eller målinger eftervises, at den øvre grænse for støj og vibrationer fra jernbanen i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om støj og vibrationer fra jernbaner ikke overskrides.

## **§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning**

Forud for tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse skal der etableres de nødvendige vej- og stianlæg, parkerings- og opholdsarealer samt fællesarealer med tilhørende beplantning, som knytter sig til den enkelte ejendom, eller etablering skal være sikret på anden måde.

Bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv fjernvarmeforsyning og offentlig vand- og kloakforsyning, inden ibrugtagning kan finde sted.

## **§ 13. Ophævelse af tidligere planer**

Byplanvedtægt nr. 20, vedtaget af Byrådet den 8. juli 1977, ophæves med Byrådets vedtagelse af denne lokalplan.

**§ 14. Lokalplanens retsvirkninger**

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.

**§ 15 Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 6. oktober 2004

Bjørn Dahl

Borgmester /

Gert Hovald Petersen

Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Roskilde Byråd den 26. januar 2005

Bjørn Dahl

Borgmester /

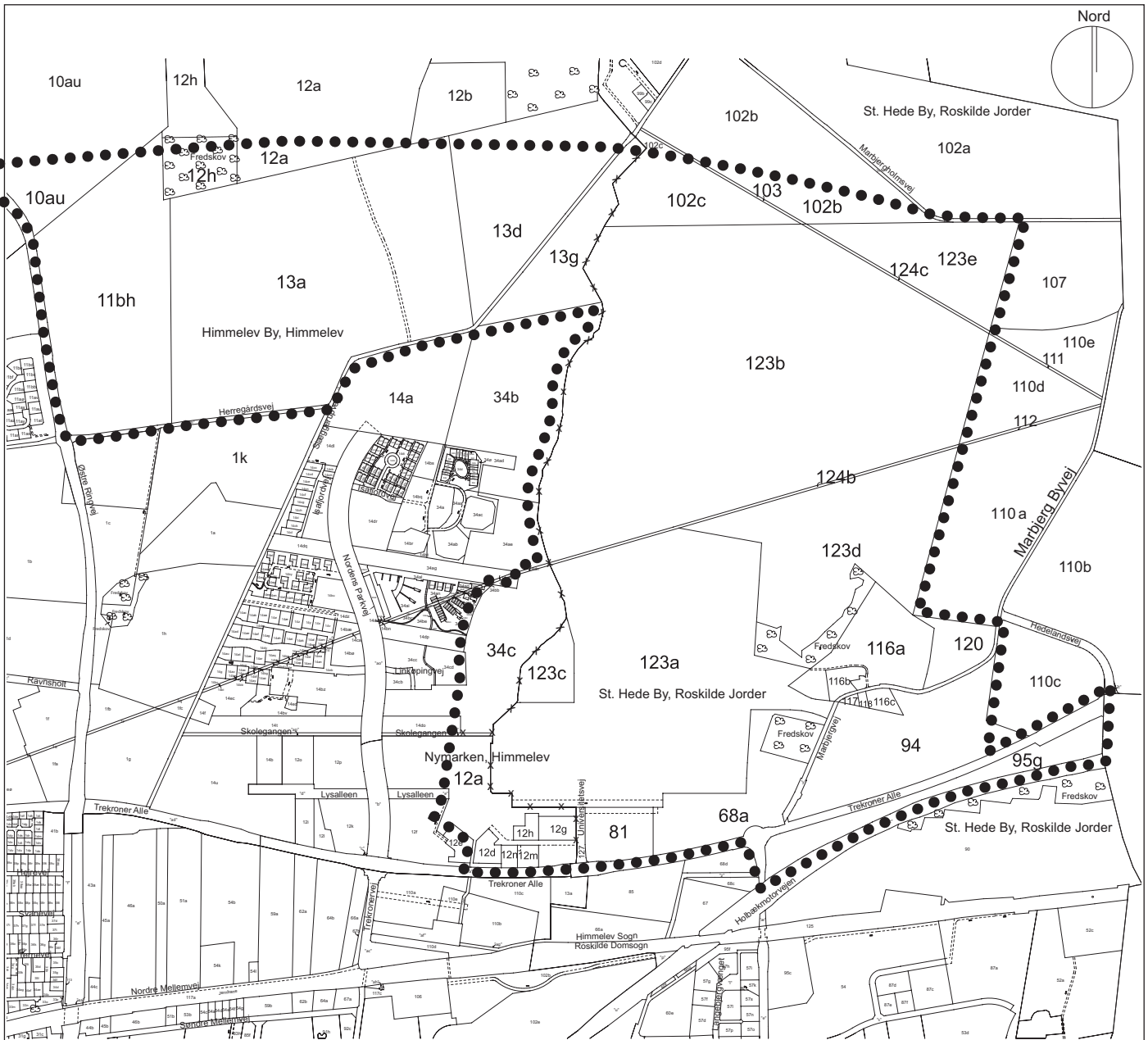
Gert Hovald Petersen

Kommunaldirektør



## Bestemmelser

- Kortbilag 1: Matrikelkort
- Kortbilag 2: Områdeafgrænsning
- Kortbilag 3: Oversigtskort
- Kortbilag 4: Vand og vådområder
- Kortbilag 5: Beplantning
- Kortbilag 6: Veje og stier
- Kortbilag 7: Tekniske anlæg



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel








LOKALPLAN 406

KORTBILAG 1

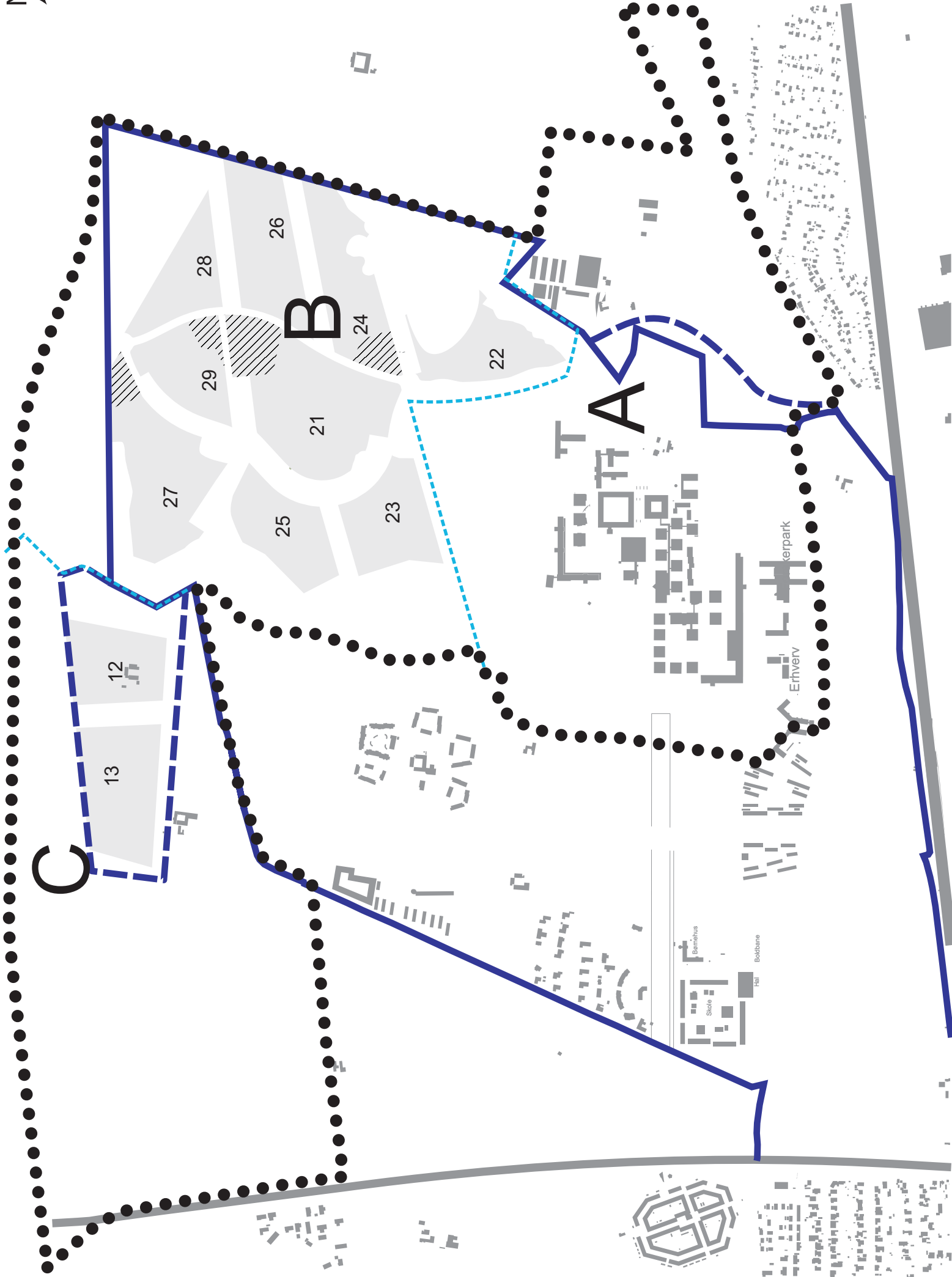
**Matrikelkort**






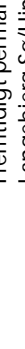

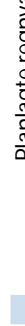
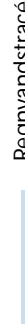


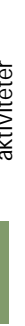





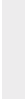





ROSKILDE KOMMUNE  
Teknisk Forvaltning  
Byg-og Planafdelingen  
03.01.2005

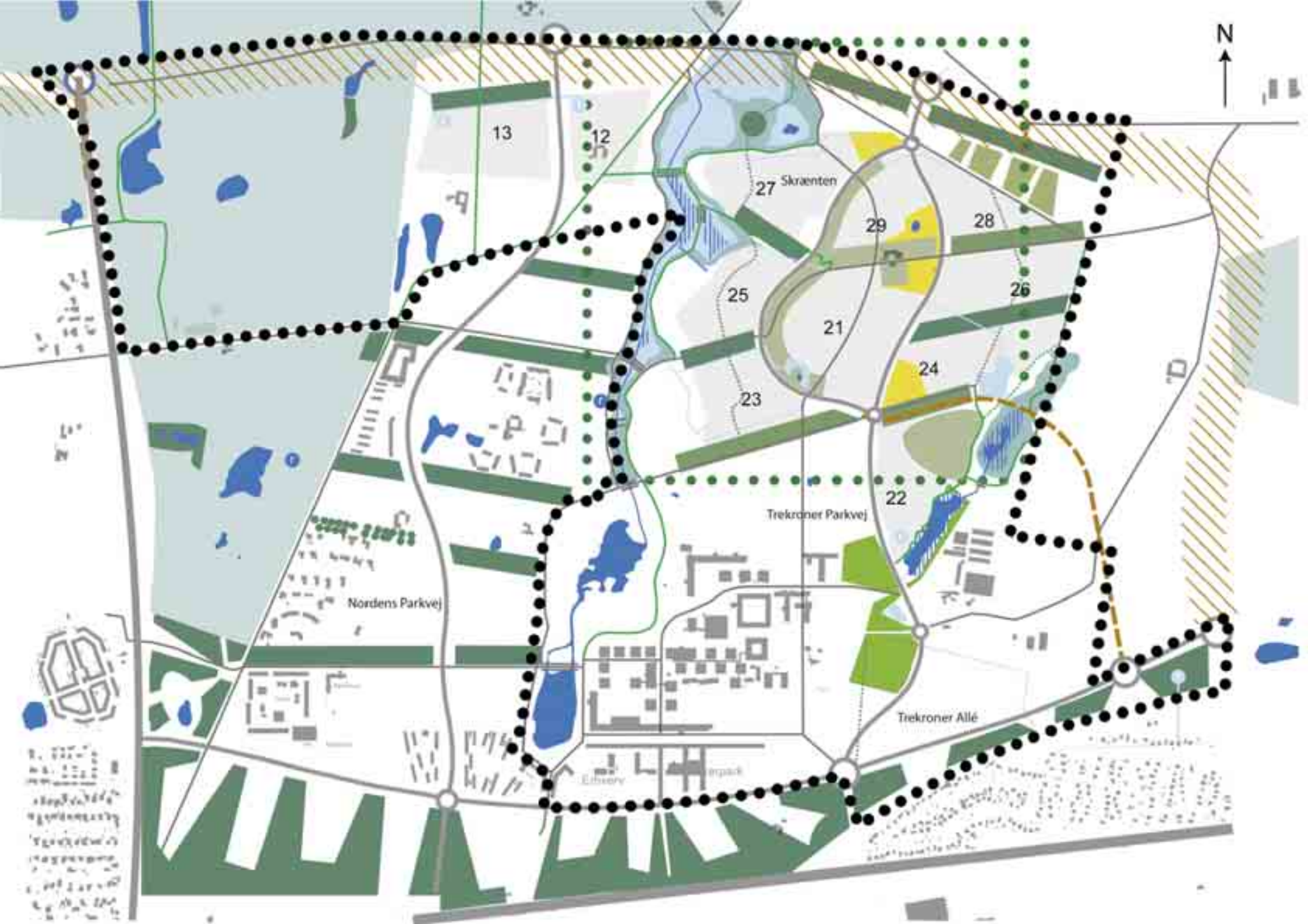
500 m




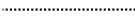





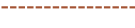




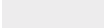
-  Lokalplanafgrænsning
-  Byzonegrænse
-  Foreslået byzonegrænse
-  Delområdeafgrænsning
-  A
-  23 Bebyggelsesområder
-  Institutioner

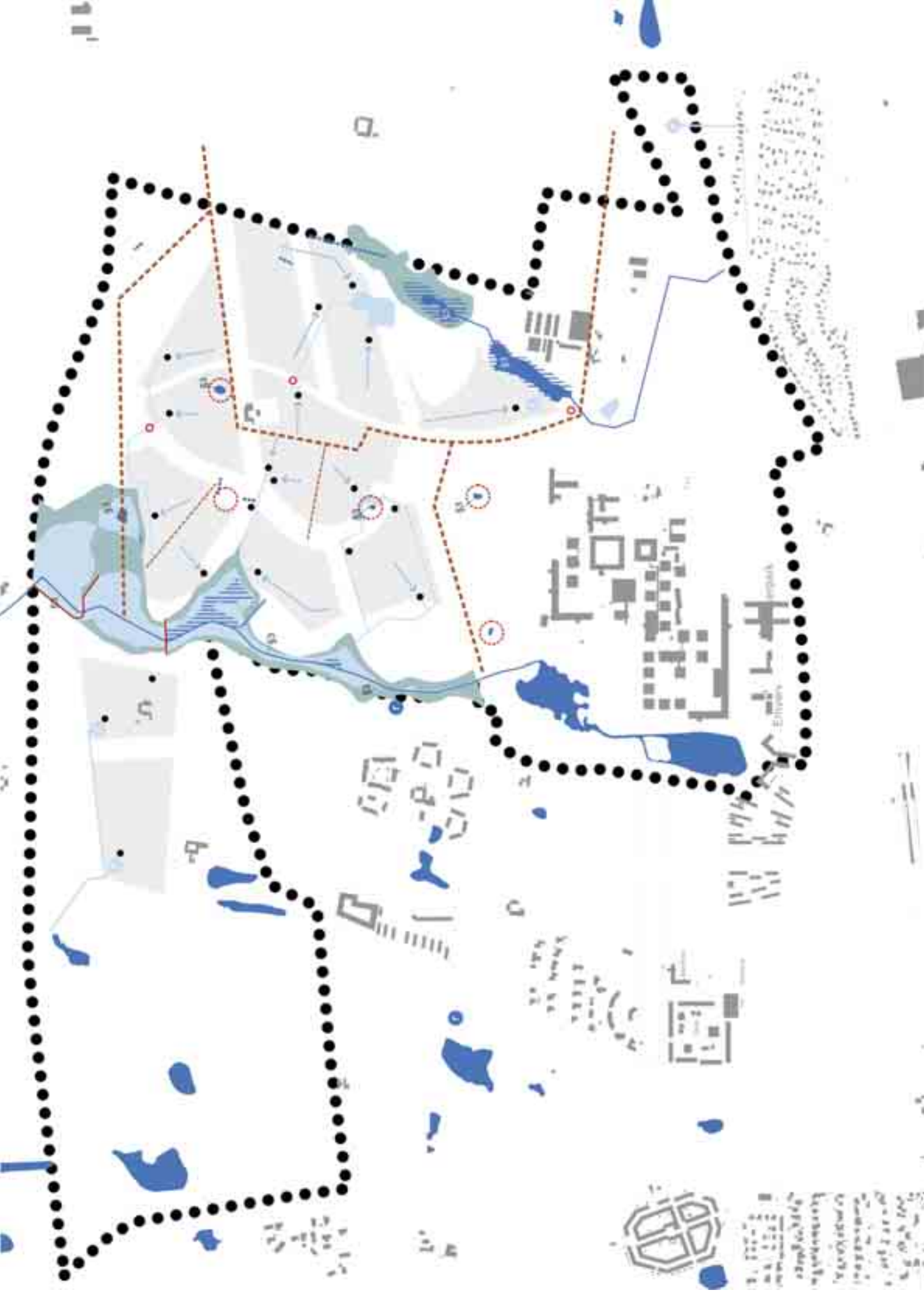




-  Lokalplanafgrensning
-  Permanent vandspejl
-  Fremtidigt permanent vandspejl, Langebjerg Sø/Himmelev Bæk
-  Eksisterende regnvandsbassiner
-  Planlagte regnvandsbassiner
-  Regnvandstracéer
-  Randzone
-  Skovbælter
-  Skovbælter med aktiviteter
-  Aktivitetsbælter: Områder med spredt beplantning og aktiviteter
-  Gravlund
-  Fredskov
-  Tusindårshaven
-  Skovrejsningsområder
-  Bebyggelsesområder
-  Institutioner
-  Alternativ adgangsvej
-  Arealreservation til omfartsvej
-  Trafikstier (med broforbindelse)
-  Rekreative stier (med broforbindelse)
-  Rekreative spor
-  Stier gennem boligområde
-  Midlertidig adgangsvej til begravnelsesområde











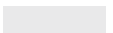


-  Permanent vandspejl
-  Udvidelse af permanent vandspejl,  
Langebjerg Sø/Himmelev Bæk
-  Eksisterende regnvandsbassiner
-  Eksisterende kilder
-  Regnvandsbassiner
-  Regnvandstracéer
-  Afledningsretning
-  Randzone
-  Vandskel/regnvandsoplande
-  Sekundære vandskel
-  Bygværker
-  Principiel placering af  
olieudskillere og sandfang
-  Afvanding af veje
-  Beskyttelseszone for  
vandhuller
-  Bebyggelsesområder

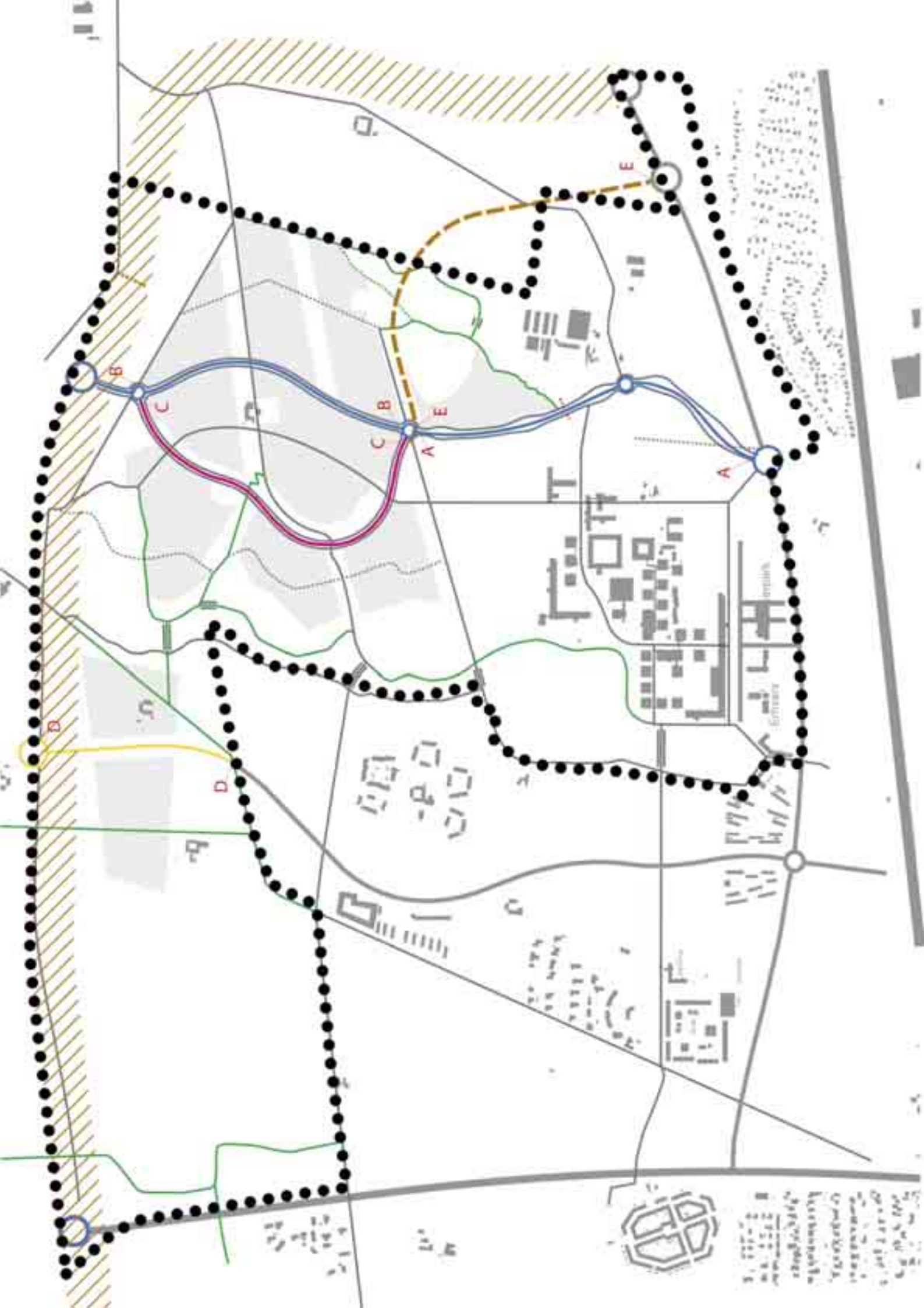


-  Skovbælter
-  Skovbælter med aktiviteter
-  Aktivitetsbælter med spredt beplantning
-  Gravlunde
-  Fredskov
-  Tusindårshaven
-  Skovrejsningsområder
-  Bebyggelsesområder



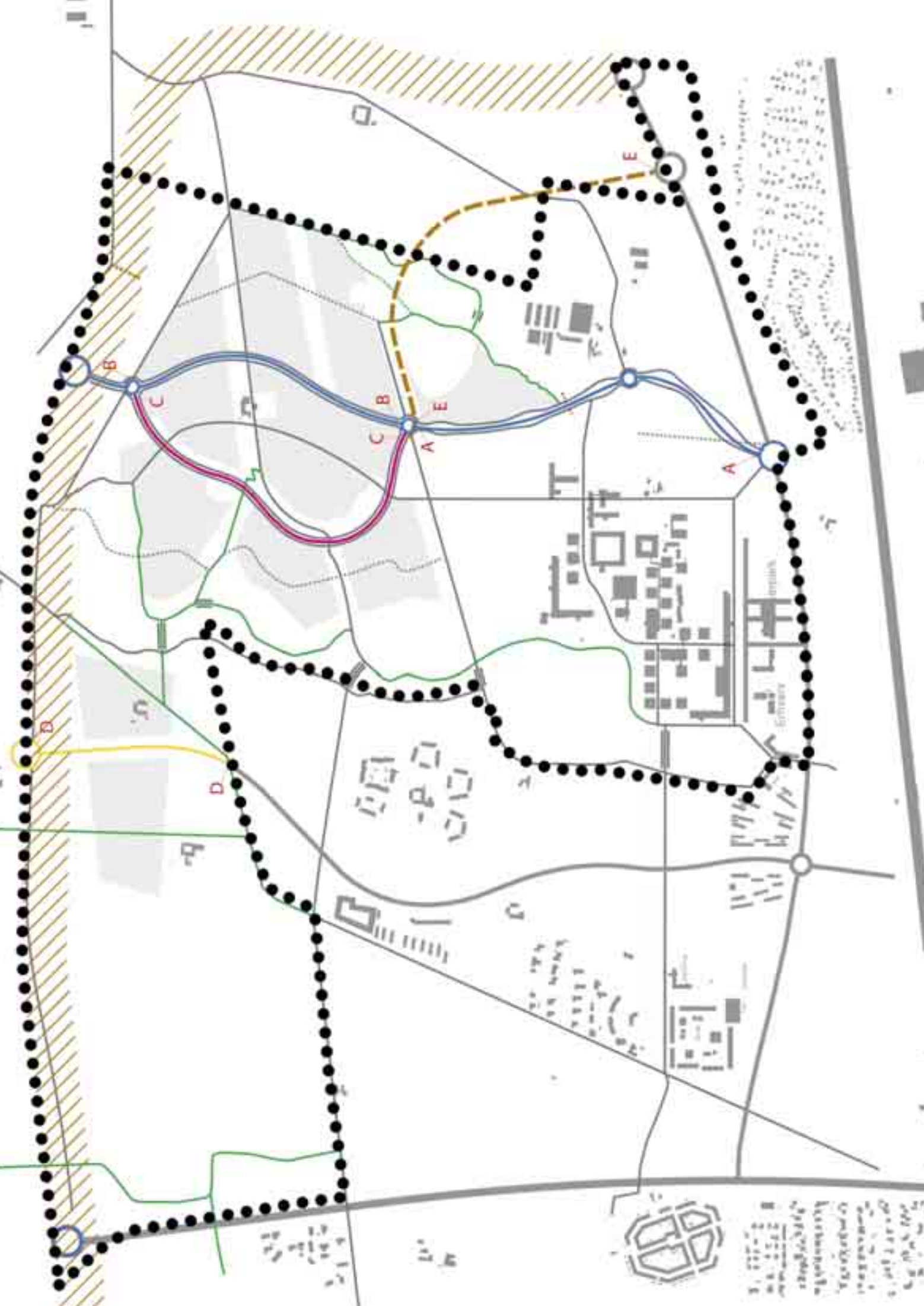
-  Alternativ adgangsvej
-  Arealreservation til omfartsvej
-  Trekroner Parkvej
-  Forlængelse af Nordens Parkvej
-  Skrænten
-  Trafikstier (med broforbindelse)
-  Rekreative stier (med broforbindelse)
-  Rekreative spor
-  Stier gennem boligområde
-  Midlertidig adgangsvej til gravlunde
-  Faunapassage
-  Bebyggelsesområder

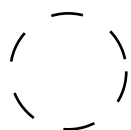




Scale 1:1000  
North Arrow  
Boundary  
Primary  
Secondary  
Footpath  
Cycleway  
Play Area  
Sports Field  
Hatched Area  
Grey Area  
Dotted Line  
Blue Line  
Red Line  
Green Line  
Yellow Line  
Orange Line  
Black Dotted Line

Primary  
Secondary





Kildepladszone



Eksisterende højspændingsledning



Eksisterende naturgasledning



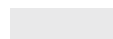
Planlagt linjeføring for  
vand og fjernvarme



Planlagte spildevandsledninger  
og pumpestationer



Eksisterende vand- og  
spildevandsledninger



Bebyggelsesområder

