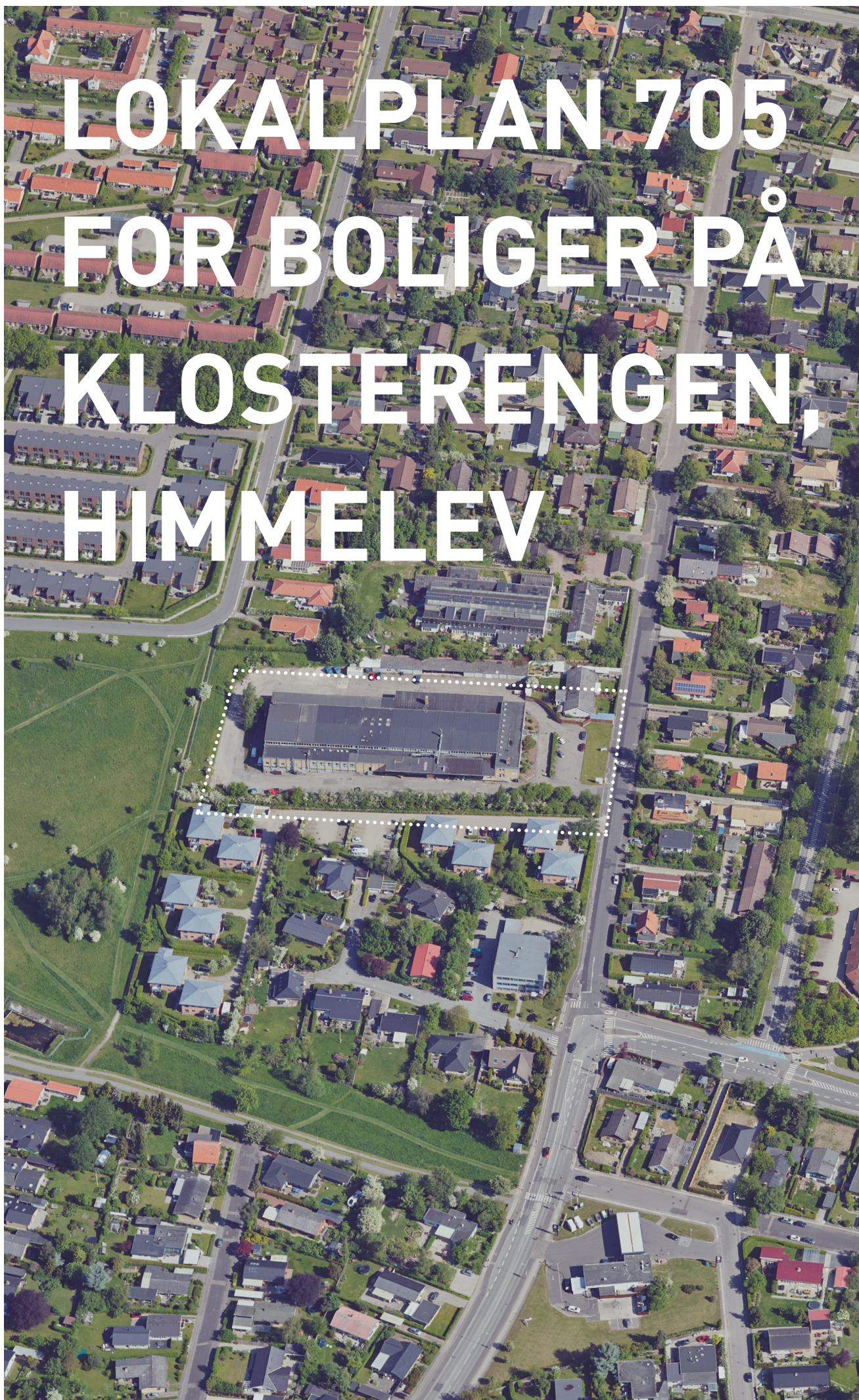




LOKALPLAN 705 FOR BOLIGER PÅ KLOSTERENGEN, HIMMELEV



LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

01. 06. 2021	Plan- og Teknikudvalget
09. 06. 2021	Økonomiudvalget
16. 06. 2021	Byrådet (vedtagelse af planforslag)
23. 06. - 01. 09. 2021	Offentlig høring
11. 08. 2021	Borgermøde

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen.....	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	15
§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus	17
§3 Anvendelse	17
§4 Udstykning.....	18
§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold	18
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§8 Ubebyggede arealer	24
§9 Aflysninger.....	28
§10 Grundejerforening	28
§11 Forudsætning for ibrugtagning	28
§12 Lokalplanens retsvirkninger.....	29
§13 Vedtagelsespåtegning	29
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	31
Statslig planlægning	32
Kommuneplan 2019	33
Gældende lokalplan og servitutter	34
Planlægning ift. nabokommuner	34
Trafik- og mobilitetsplanlægning	34
Forsyningsplanlægning.....	35
Tilladelser fra andre myndigheder	35
Kulturhistorie	36
Miljømæssige forhold.....	36
BILAG	39
Kortbilag 1 - Luftfoto 2020	41
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	42
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	43
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	44
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	45
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	46
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer.....	47
Bilag 1 - Terrænsnit af potentielt fremtidigt byggeri.....	48

INDLEDNING

Forslag i Offentlig høring

Generelt om lokalplaner
Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbygningen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

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

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse. I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. Der kan ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale klageportal. Indgangen til Klageportalen sendes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan sendes på www.naevneneshus.dk. Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højest et år efter offentliggørelsen af forslaget.

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

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



Fig.1. Lokalplanområdet ligger i Himmelev i den nordlige del af Roskilde.
©SDFE, Roskilde Kommune

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN



Fig.2. Udsigt over Ladegårdsengen, som ligger vest for lokalplanområdet. Fra lokalplanområdet er der udsigt over Roskilde og til Roskilde Domkirke.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanområdet har gennem en længere årrække været erhvervsområde, der har rummet en række forskellige virksomheder såsom teknisk skole, politistation, bageri og centrallager for dagligvarebutikker.

Omkring dette erhvervsområde er der i dag alene boligområder og med Kommuneplan 2019 blev lokalplanområdet udlagt til boligformål. Dette skete efter en række henvendelser med ønske om at konvertere erhvervsejendommen til boligformål.

En privat investor har nu i tæt dialog med Roskilde Kommune udarbejdet en bebyggelsesplan, som ligger til grund for indeværende lokalplan.

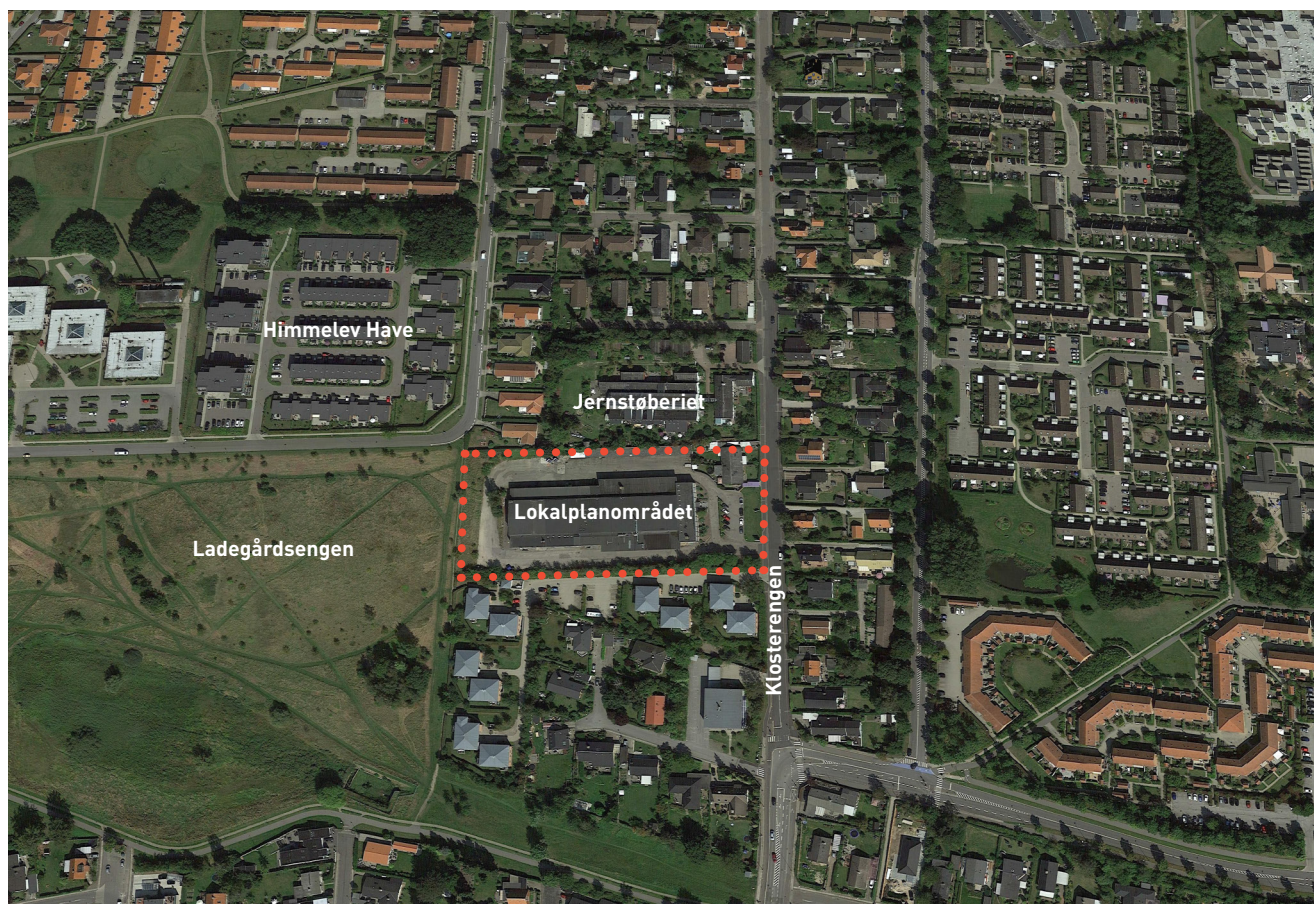


Fig.3. Eksisterende forhold med Ladegårdsengen mod vest og bofællesskabet Jernstøberiet mod nord.
©SDFE, Roskilde Kommune



Fig.4. Det eksisterende terræn i den vestlige del af lokalplanområdet



Fig.5. Lokalplanområdet set fra Klosterengen



Fig.6. Trampesti på Ladegårdsengen langs lokalplanområdets vestlige skel.

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet ligger i et boligkvarter i bydelen Himmelev i den nordøstlige del af Roskilde mellem Klosterengen og det offentlige grønne område mod vest - Ladegårdsengen. Lokalplanområdet har en attraktiv beliggenhed med udsigt over Ladegårdsengen til Roskilde by og domkirken.

Det omgivende boligkvarter består fortrinsvis af parcelhuse, men umiddelbart syd for er der lejligheder i punkthuse opført i 2 etager med afvalmet tag. Boligområdet umiddelbart nord for er et bofællesskab etableret i et tidligere jernstøberi, som det også er navngivet efter. Selve lokalplanområdet domineres i dag af en større erhvervsbygning. Bygningen varierer i højde fra 8,2 m. i gavlen mod øst til 10,5 i bygningens sydvestlige hjørne.

Adgang til ejendommen sker i dag via overkørsel til Klosterengen, hvorfra der er direkte adgang til kundeparkeringen og asfalteret kørevej hele vejen rundt om bygningen, hvor der flere steder er vareindlevering.

Endvidere er der i lokalplanområdets nordøstlige hjørne to mindre rækkehuse med egne overkørsler. I forbindelse med omdannelsen af lokalområdet vil de to boliger blive nedlagt.

Ladegårdsengen er et offentligt grønt område med flere stier, der forbinder de omgivende boligområder, men p.t. er der ikke direkte forbindelse mellem Ladegårdsengen og Klosterengen, da der af sikkerhedsmæssige hensyn er opsat hegn i det vestlige skel.

I det sydlige skel af lokalplanområdet er der et sammenhængende beplantningsbælte primært bestående af tjørn, hvor træer og buske står på begge sider af skel.

I det nordlige skel er terrænet tidligere blevet afgravet, og der er etableret støttemur langs skel samt flere mindre bygninger i træ til oplag og parkering.

Terrænet i lokalområdet falder både fra nord mod syd, og fra øst mod vest, og særligt i det vestlige hjørne af grunden ved vareindleveringen i kælderplan er der en større terrænforskel under erhvervsbygningens vestlige facade.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Hensigten med lokalplanen, er at etablere et boligområde med tydeligt grønt præg, der både indpasser sig mod de nærmeste bebyggelser, og samtidigt åbner op mod det omgivende boligkvarter og skaber tværgående forbindelse til det offentlige grønne område Ladegårdsengen.

Centralt i området etableres et fælles grønt opholdsareal, hvor igennem der etableres en gangsti, som forbinder Ladegårdsengen med det eksisterende boligområde omkring Klosterengen.

Der kan opføres maksimalt 68 boliger i området, hvor antallet afhænger af valgte boligstørrelser. Mod Ladegårdsengen skal der være rækkehuse, mens øvrige boliger kan opføres som etageboliger og/eller rækkehuse.

For at undersøgte byrådets boligpolitik bliver der stillet krav om

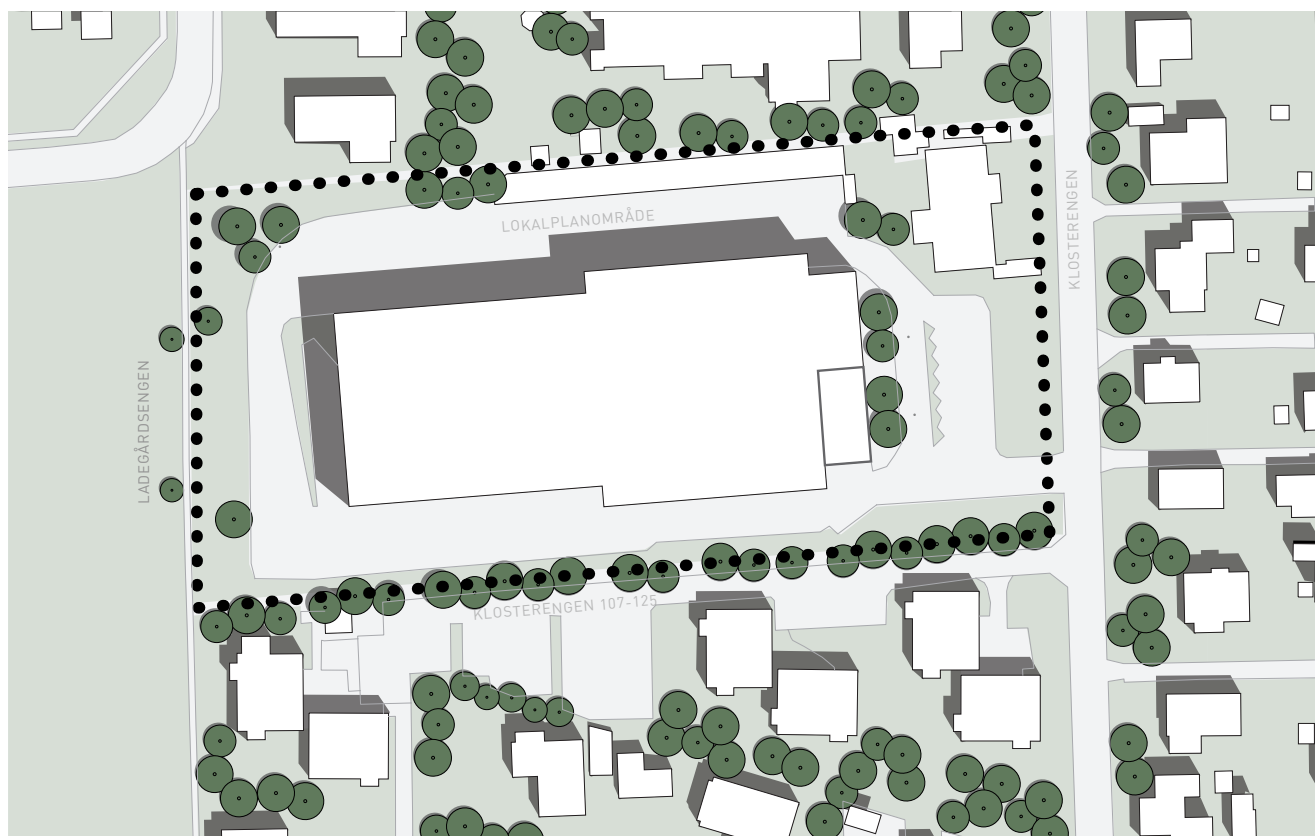


Fig.7. Eksisterende forhold (kortbilag 2)
©SDFE, Roskilde Kommune



Fig.8. Mulig fremtidig bebyggelsesplan (kortbilag 3)
©SDFE, Roskilde Kommune

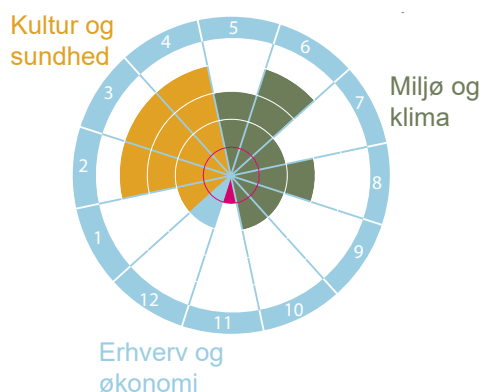
25 % almene boliger, hvoraf en mindre andel skal være små med henblik på at fremme billige boliger.

Området disponeres således, at vejadgang og parkeringsarealer adskilles mest muligt fra boligerne og de tilhørende fælles- og private udendørs opholdsarealer. Endvidere har vejforløbet til hensigt at skabe en passende afstand mellem de kommende nye boliger i lokalplanområdet og de eksisterende boliger mod syd og nord.

Den eksisterende beplantning i det sydlige skel blive fastholdt for at afskærme den nye bebyggelse mod den eksisterende boligbebyggelse mod syd og mod nord skal terrænmuren begrønnes. Fælles grønne friarealer skal fremstå som eng, svarende til Ladegårdsengen, for at bringe bynatur ind i boligområdet samt for at flette de to områder tættere sammen.

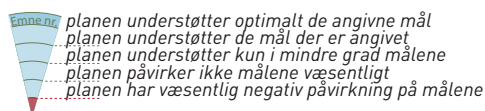


Fig.9. Muligt fremtidigt byggeri - set i fugleperspektiv fra syd.



Hvordan vurderer vi?

For hvert af de 12 emner foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et projekt- og siden et lokalplanforslag understøtter de konkrete mål. Der ud fra tildeles hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



1. Identitet (Kulturarv og profil)
2. Byens rum og bygninger
3. Grønne og blå byrum
4. Social mangfoldighed
5. Sundhed og bevægelse
6. Transport
7. Ressourceforbrug
8. Støj og forurening
9. Vand
10. Natur
11. Erhverv og service
12. Kommunal økonomi

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til højre.

Bæredygtighedsprofilen viser, at planen bidrager til en social og mangfoldig bydel, med tilføjelsen af flere boliger i forskellige størrelser og typologier. I lokalplanen er der samtidig fokus på, at bebyggelsen indpasses i det omgivende kvarter, både med hensyn til arkitektonisk udtryk og byningskala. Samtidig understøtter planen ønsket om grønne byrum med plads til fællesskaber og en tæt kobling til Ladegårdsengen. Den centrale sti gennem området bidrager til sundhed og bevægelse, og skaber en ny forbindelse i lokalområdet. Herudover er der indarbejdet forslag til klimatilpasningsløsninger, som skal sikre en mere robust håndtering af overfladevand. Projektet understøtter ikke erhverv og service, da et eksisterende erhvervsområde nedlægges, men på grund af stedet attraktive placering, vurderer kommunen, at omformningen samlet set er til gavn for Himmelevområdet.

POLITIKKER

I 2018 vedtog byrådet i Roskilde Kommune en ny boligpolitik, der arbejder for 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 stærke og mangfoldige.

Lokalplan 705 muliggør opførelse af både etageboliger og rækkehuse og sikrer dermed også en god variation i det fremtidige boligtilbud. Det vil ikke bare skabe variation i det bygningsmæssige udtryk, men også muliggøre tiltrækningen af forskellige målgrupper i forskellige livssituationer og med forskellig økonomisk formåen. Derudover sikres der 25 % almen boliger i projektet, som støtter op om boligpolitikens fokus på at styrke områder løfter mere, og sikre en bydel med en mangfoldig og robust beboersammensætning

Roskilde Byråd har ligeledes vedtaget Grøn Blå Strategi for Roskilde Kommune, som fastlægger den overordnede retning for udviklingen af de grønne og blå værdier i Roskilde Kommune.

Lokalplan 705 muliggør at den eksisterende bynatur på Ladegårdsengen integreres med det nye boligområde, gennem en grøn kile gennem bebyggelsen. Derudover sikres adgangen til naturen med en sti centralt gennem område, som skaber rum for nye oplevelser og opfordrer borgerne til gåture i området.

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§3 Anvendelse

§4 Udstykning

§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8 Ubebyggede arealer

§9 Aflysninger

§10 Grundejerforening

§11 Forudsætning for ibrugtagning

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning



Fig.10. Udsnit af kortbilag 1, der viser lokalplan-områdets placering og afgrænsning.
© SDFE, Roskilde Kommune

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 At udlægge området til blandede boligtyper i form af tæt-lav bebyggelse og etageboliger
- 1.2 At sikre at boligbebyggelse indpasses i forhold til det omgivende boligkvarter, både med hensyn til arkitektonisk udtryk og bygningsskala.
- 1.3 At sikre områdets sammenhæng med det omgivende boligkvarter og "Ladegårdsengen" gennem fastlæggelse af en central stiforbindelse gennem boligområdet.
- 1.4 At sikre, at området får en fremtrædende grøn karakter og centreret omkring et grønt fællesareal.

Redegørelse for lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelsen af et nyt boligområde med en blanding af tæt-lav og etageboliger. Lokalplanen skal sikre, at området udvikles ud fra en samlet plan, der sikrer kvalitative opholdsarealer og en gennemtænkt disponering af områdets boliger, der giver gode betingelser for fællesskabet.

Med lokalplanen skal det sikres at der bliver skabt et attraktivt boligområde, hvor der gives mulighed for opførelse af en anden type boliger end dem det omkringliggende boligområde kan tilbyde, herunder at der skabes et blandet boligområde med variation både i ejerformer og boligstørrelser.

Området skal have en grøn karakter, som skal fremmes ved at sikre et centralt grønt fællesareal, som bebyggelsen orienteres omkring. Det grønne fællesareal vil fungere som en samlende plads for områdets beboere, og med en central gangsti gennem området sikres det en fælles forbindelsesti i bebyggelsen, og samtidig skabes en ny forbindelse for beboere i det omkringliggende boligkvarter til det offentlige grønne område Ladegårdsengen.

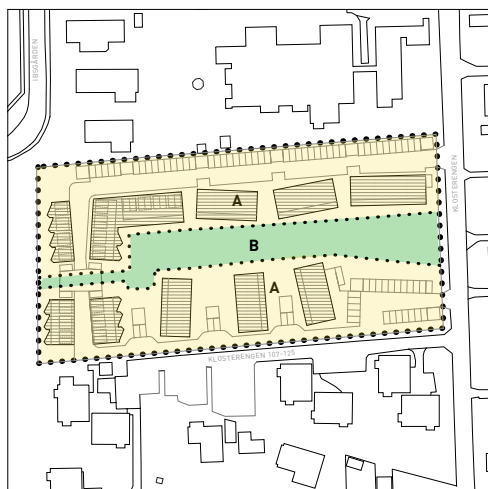


Fig.11. Delområde A og B.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. nr. 3i Himmelev By, Himmelev og matr.nr. 37b Klostermarken, Roskilde Jorder, samt alle grunde der efter 1. juni 2021 udstykkes fra de to matrikler.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B som vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

DELOMRÅDE A

- 3.1 Delområde A, som vist i kortbilag 4, udlægges til boligbebyggelse med tilhørende fællesarealer og anlæg, såsom fælleshus.
- 3.2 25 % af boligerne skal etableres som almennyttige boliger.
- 3.3 Boliger i byggefelt 3 og 4, som vist på kortbilag 6, skal opføres som tæt-lav byggeri. Boliger i byggefelt 1, 2, 5 og 6 skal opføres som etageboliger eller som tæt-lav byggeri.

DELOMRÅDE B

- 3.4 Delområde B, som vist i kortbilag 4, udlægges til grønt fælles friareal.

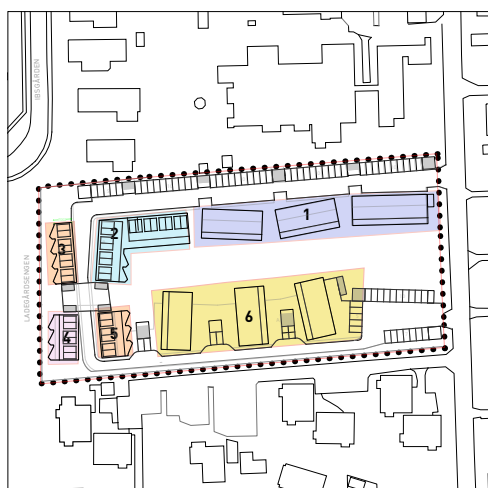


Fig.12. Byggefelter indenfor delområde A.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen opdeles i to delområder, A og B, som skal sikre at boligbebyggelsen placeres omkring et fælles centralt grønt friareal.

Området bebygges med en kombination af etageboliger og tæt-lav, hvor omkring 25 procent udlægges til almene boliger. Endvidere er lokalplanområdet disponeret med henblik på, at understøtte variation i ejerformerne og forskellige boformer i lokalplanområdet, som ligger i forlængelse af Roskilde Kommunes Boligpolitik om at nye områder udvikles stærke og mangfoldige.

Derudover sikrer lokalplanen mulighed for opførelse af et fælleshus for områdets beboere. Et eventuelt fælleshus skal placeres indenfor angivne byggefelter. Andre fællesanlæg kan være fælles forsyningsanlæg til regnvands- og affaldshåndtering, skure m.m.



Fig.14. Princip for udstykning af fælles friareal

§4 UDSTYKNING

- 4.1 Grunde til etageboliger kan udstykkes særskilt, og kan ske som sokkeludstyknings.
- 4.2 Grunde til tæt-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med et areal på mindre en 200 m² inklusiv andel i fællesareal og eventuel privat have.
- 4.3 Det fælles friareal kan udstykkes som selvstændig matrikel.
- 4.4 Udstykning af tekniske anlæg kan ske som sokkeludstyknings.

Redegørelse for lokalplanens udstykning

Principperne for udstykning har til hensigt at sikre, at etageejendomme til fx alment boligbyggeri kan udstykkes som sokkeludstyknings, samt at der kan ske udstykning til rækkehusbebyggelser.

Udstykningerne til de enkelte rækkehuse er forholdsvis små, da der er sikret adgang til et stort grønt fællesareal, som inviterer til fællesskab blandt naboerne i bebyggelsen. Endvidere er der nem adgang til Ladegårdsengens grønne arealer og mulighed for at etablere tagterrasser.

Vej og parkeringsarealer indgår ikke i fællesarealer, der kan medregnes i rækkehusudstyknings. Som vist i principskitsen, figur 14, medregnes de sammenhængende fælles friarealer og private opholdsarealer herunder tagterrasser. Fælles friarealer kan udstykkes, så det tydeliggøres hvilke arealer, der indgår i beregningen. Fordelingen af fællesareal skal fordeles ligeligt mellem alle boliger og være i overensstemmelse med § 8.1.

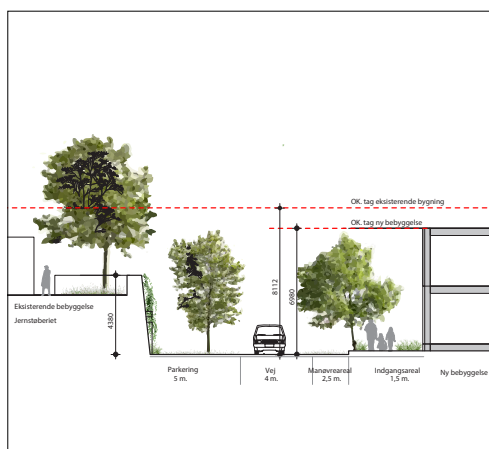


Fig.13. Principsnit af vejprofil langs nordligt skel.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJ OG PARKERING

- 5.1 Området vejbetjenes fra Klosterengen af to overkørsler, som vist på kortbilag 5. Overkørsler skal have en bredde på mellem 5,5 og 6 meter.
- 5.2 Der udlægges areal til vej og parkering i princip som vist på kortbilag 5.
- 5.3 Indenfor byggefelt 2, 3, 4 og 5 kan der etableres parkering i kælder med indkørsel direkte fra vej.
- 5.4 Veje skal anlægges med en bredde på 5 meter og kan punktvis etableres i ned til en bredde på 4 meter, hvis



Fig. 15. Principper for vej-, sti og parkeringsforhold (kortbilag 5).

© SDFE, Roskilde Kommune

der er sikret vigemulighed. Veje skal etableres med fast belægning i form af asfalt eller fliser.

- 5.5 Veje skal anlægges uden kantsten, så der er niveaufri overgang mellem vej-, parkerings- og manøvrearealer samt vigepladser.
- 5.6 Faste belægninger, som ikke udgør kørevej, skal som udgangspunkt etableres med permeabel belægning i form af græsarmering, stenmel eller grus. Undtaget er ankomstarealer/kantzoner langs boliger, der kan etableres med fliser, og handicapparkeringspladser som skal etableres med fliser eller asfalt.
- 5.7 I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, så der er forbindelse fra parkeringspladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.
- 5.8 Der skal etableres bilparkeringspladser svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig samt handicap-parkeringspladser i henhold til gældende regler i bygningsreglementet.
- 5.9 Der skal etableres cykelparkeringspladser svarende til 4 pladser pr. bolig. For boliger under 50 m² nedsættes parkeringsnormen til 2 pr. bolig. For hver bolig skal der være adgang til 2 overdækkede cykel p-pladser.

STIER

- 5.10 Der skal etableres en central gangsti gennem området i princippet som vist på kortbilag 5. Stien skal sikre adgang internt i området og for gående mellem Klosterengen og Ladegårdsengen. Stien skal anlægges i en bredde af minimum 2 meter, og skal etableres med fast belægning i form af fliser eller grus.
- 5.11 Øvrige stier skal udlægges så de forbinder boligerne med lokalplanområdets fællesarealer og fælles faciliteter, i princip som vist i kortbilag 5. Stierne skal anlægges med en bredde på minimum 1,5 meter og etableres med fast belægning i form af fliser eller grus.
- 5.12 Underlag og stier frem til affaldscontainere skal etableres med fast belægning i form af asfalt eller fliser.



Fig. 16. Kobling af sti gennem boligbebyggelsen og fremtidig opgraderet sti på Ladegårdsengen.

© SDFE, Roskilde Kommune

Redegørelse for veje, stier og parkering

Vejforløbet er placeret så det fredeliggør et samlet fælles opholdsareal i midten af bebyggelsen. Samtidig understøtter vejforløbet en boligbebyggelse, som skaber respektafstand til eksisterende boliger mod nord og syd.

Den centrale sti gennem boligbebyggelsen skal muliggøre at of-



Fig.17. Reference fra Syvmose Allé i Viby Syd på sammenhængende flade som lege- og opholdsareal

fentligheden frit kan færdes gennem området og dermed have nem adgang til Ladegårdsengen vest for lokalplanområdet. Stien skal kobles på det offentlige stinet på Ladegårdsengen. Øvrige stier skal sikre, at beboerne i boligbebyggelse har nem adgang til det grønne fællesareal samt andre fælles funktioner i området. De viste stier i kortbilaget er principielle og endelig placering afhænger af den fremtidige bebyggelses endelige udformning.

Vejforløbet gennem området skal fremstå som et "lege-og opholdsareal", hvor de bløde trafikanter har fortrinsretten og kørende i bil skal udvise hensyn. Der indgår derfor ikke fortove i området, da gående kan benytte vejforløbet til færdsel i området. For at fremme udtrykket af "lege-og opholdsareal" skal kørearealer, parkeringsarealer samt vende- og manøvrearealer fremstå som en sammenhængende flade i materialeudtryk og uden niveauspring.

Placering af bil- og cykelparkering skal sikre, at der er en rimelig afstand til boligen og det fornødne antal. For at fremme cyklisme skal der sikres et minimum af overdækkede cykelparkeringspladser. Disse kan være på terræn eller i kælder.

For at sikre at parkering påvirker udtrykket af lokalplanområdet så lidt som muligt, er der i dele af lokalplanområdet endvidere indarbejdet mulighed for, at parkering kan etableres i kælderplan.

Affaldsgårde skal placeres, så de ligger i rimelig afstand fra boligen og skal have en størrelse som muliggør sortering i henhold til gældende affaldsregulativer. Affaldsvogne og andre større køretøjer kan betjene boligområdet ved at køre ind af det ene overkørsel og ud af den anden overkørsel. Hermed udgås det at etablere pladskrævende vendepladser i lokalplanområdet.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BYGGEFELTER

- 6.1 Der fastlægges byggefelter i princippet som vist på kortbilag 6.

BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2 Der kan indenfor det samlede lokalplanområde maksimalt opføres 5.600 m² etageareal.
- 6.3 Der må maksimalt opføres 68 boliger indenfor lokalplanområdet.
- 6.4 Der må maksimalt opføres 2 beboelsesetager, eksklusiv kælderetager som benyttes til parkering, depot og indgang.
- 6.5 Bygningshøjden indenfor delområde 1, som vist i kortbilag 6, må ikke overskride kote 37,5 mens byggeri i øvrige byggefelter ikke må overskride kote 37,0.



Fig.19. Terrænsnit af potentiel fremtidig bebyggels. Se bilag 1 for stor størrelse.

6.6 Byggningsdybde må maksimalt være 12 meter.

6.7 Facadelængden mod vejforløbet må ikke overstige 30 m. Boligblokke i byggefelt 2 må i stueetagen sammenbygges i det nordvestlige hjørne, også selvom facadelængden derved overstiger 30 m.

6.8 Ved etablering af parkering under bebyggelsen skal minimum tre af siderne være helt eller delvist under terræn.

BOLIGSTØRRELSER

6.9 Indenfor byggefelt 1 og 6 skal der i alt etableres minimum 4 mindre boliger, dvs. boliger på højst 50 m².

6.10 Indefor byggefelt 1 og 6 skal der tilsikres en variation i boligstørrelserne indenfor det enkelte byggefelt.

BEBYGGELSENS PLACERING

6.11 Ny bebyggelse må kun opføres i de på kortbilag 6 viste byggefelte og bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3.

6.12 Afstanden mellem de enkelte boligblokke i byggefelt 1 skal være minimum 5 meter på det smalleste punkt og minimum 7 meter på det bredeste punkt. Afstanden mellem den vestligste boligblok i byggefelt 1 og boligblokken i byggefelt 2 skal være minimum 5 meter på det smalleste punkt og minimum 7 meter på det bredeste punkt.

6.13 Boligblokke i byggefelt 6 skal have en nord-sydgående orientering.

6.14 I byggefelt 1, 2, 3, 4 og 5 skal adgang til boligerne ske fra vejforløbet.

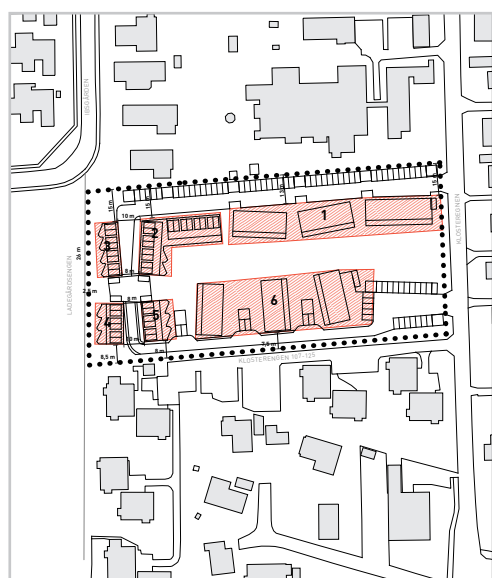


Fig.18. Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 6)
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Bygning
- Bygninger, veje, stier og parkering
- Byggefelt

SEKUNDÆRE BYGNINGER

6.15 I delområde A kan der opføres skure, affaldsgårde, cykelparkering og depotrum langs støttemur i skel mod nord og udenfor byggefeltene, men kun i tilknytning til vej eller parkering. Indenfor byggefelt 6 kan de sekundære bygninger placeres mellem boligblokke, selv om der ikke er direkte tilknytning til vej eller parkering.

Skure, affaldsgårde, cykelparkering og depotrum må ikke opføres i og imellem byggefelt 1 og 2.

6.16 Der må maksimalt opføres 5 m² fritliggende sekundær bebyggelse per bolig. Herudover kan der opføres sekundær bebyggelse til cykelparkering og affaldsgårde.

6.17 I delområde B kan der opføres åbne overdækninger eller lignende til fælles brug med et samlet grundareal på op til 50 m².

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres et maksimalt antal etagemeter, som svarer til en bebyggelsesprocent på knap 45. Den nye bebyggelse skal tilpasse sig det skrånende terræn og være placeret langs vejforløbet, så der kan etableres et ubrudt grønt område hele vejen fra Klosterengen til Ladegårdsengen.

Bebyggelsen må opføres i maksimalt to etager, med mulighed for udnyttelse af den varierede terræn til etablering af parkering i etage under bebyggelsen. Ved etablering af parkering under bebyggelsen skal minimum tre af siderne være helt eller delvist under terræn, så parkeringen ligger så skjult som muligt for omgivelserne.

Ved at placere boligerne forholdsvis tæt, samles friarealer til et stort sammenhængende grønt område centralt i bebyggelsen. Det grønne område ønskes så stort, at det får en inviterende karakter.

For at sikre indkig til det grønne område, stilles der krav om at bygningskroppene opdeles i mindre enheder.

Mod nord placeres de nye boliger med indgangsfacaden langs vej og parkeringspladser og får havefacade og opholdsrum langs det grønne område mod syd. De sydlige blokke placeres med gavle mod syd og gives dermed mulighed for vestvendte opholdsrum med udsyn til det grønne område, der samtidig åbnes for indkig fra syd.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved det skrånende terræn, der langs skellet mod Ladegårdsengen falder kraftigt fra nord mod syd og mindre udtalt langs skellet mod syd fra øst mod vest. Konkret betyder det også, at boliger i byggefelt 2, 3, 4 og 5 forventes at få indgang via kælderplan i niveau med vejforløbet.

For at opnå en varieret tilpasning til det eksisterende terræn fastlægger lokalplanen to maksimale højdekoter, så der sikres at bebyggelsen indpasses i forhold til nabobebyggelserne. I delområde 1 ligger terrænet lidt højere end det øvrige område, hvorfor der her er

mulighed for at bygge i indtil kote 37,5, mens der gælder en maksimal kote for byggeri på kote 37 for resten af området.

I tilknytning til boligerne er der i området behov for en række mindre bygninger til affaldshåndtering, cykelparkering, depotrum o.lign. Bygningerne kan placeres i naturlig tilknytning til vejen og parkeringspladserne men ikke i det grønne område.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

PRIMÆRE BYGNINGER

- 7.1 Facader skal fremstå som blank eller som pudset, filtset eller vandskuret mur i jordfarveskalaen vist i figur 21 eller som tegl-, skifer- eller træbeklædning. Træbeklædning skal fremstå enten ubehandlet, sort, eller behandlet med laserende træbeskyttelse i brune nuancer.
- 7.2 Tage skal udføres med ensidig hældning på under 20° eller som flade tage og skal udføres i sorte eller grå materialer eller som grønne tage med vegetation, f.eks. sedum.
- 7.3 Mod syd, øst og vest kan der etableres tagterasser med niveaufri adgang fra boligen og franske altaner. Der må ikke etableres frithængende altaner inden for området.
- 7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene eller lignende på bygningerne. Solcelleanlæg og lignende tekniske anlæg skal være nedfældet i taget og må ikke overskride koter benævnt i § 6.5.

SEKUNDÆRE BYGNINGER

- 7.5 Sekundært byggeri skal fremstå i samme materiale som hovedhusene eller i træbeklædning. Træbeklædning skal fremstå enten ubehandlet, sort, eller behandlet med laserende træbeskyttelse i brune nuancer.
- 7.6 Sekundært byggeri skal opføres med ensidig taghældning eller saddeltag, og må på det højeste punkt ikke gives en større højde end 3 m over terræn.
- 7.7 Sekundært byggeri skal udføres med tage dækket med tagpap eller vegetation som f.eks. sedum.



Fig. 21. Jordfarveskala.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende boligområde med både villaer og rækkehuse og etageboliger.

Gennem valg af materialer og bygningsform tilstræbes det, at den

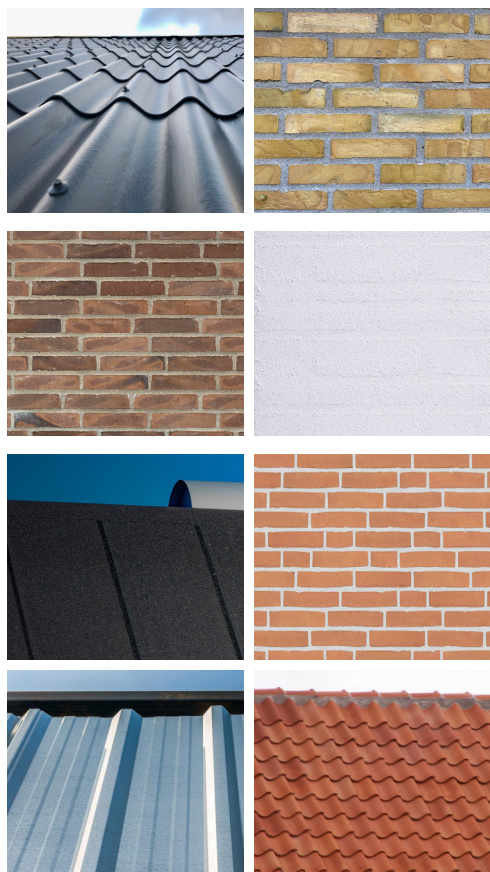


Fig.23. Reference til traditionelle bygningsmaterialer

nye bebyggelse lægger sig naturligt ind mellem de omkringliggende boliger.

Bebyggelsen skal fremstå i kendte materialer, der traditionelt har været anvendt i dansk boligbyggeri, og som allerede findes i det tilstødende boligområde.

For at tilpasse sig terrænet, og for at tilgodese de øvrige boligers udsigt mod Roskilde by og Ladegårdsengen opføres den nye bebyggelse med tage uden høj rejsning.

Bebyggelsens ydre skal understøtte områdets grønne karakter og der gives derfor bl.a. mulighed for at tage beklædes med græs eller sedum.

Af hensyn til indbliksgener, må der ikke etableres tagterasser mod nord. Tagterasserne skal være med direkte adgang fra boliger, hvilket vil sige at der ikke kan etableres tagterasser på det øverste tagdæk. Da boligerne ligger forholdsvis tæt, gives der ikke mulighed for udhængende altaner, da de vil skabe indbliksgener i den enkelte bolig.

Tekniske anlæg, der eftermonteres på eksisterende boliger, vil typisk fremstå forstyrrende og mange gange skæmmende. Lokalplanen skal derfor sikre, at der ikke opsættes antenner og andet teknisk udstyr på tage og facader og at f.eks. solcelleanlæg nedfældes og integreres som naturlige dele af tag eller facade allerede ved opførelsen af boligerne.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

UDENDØRS OPHOLDS- OG FRIAREALER

- 8.1 Der skal etableres udendørs fællesarealer og/eller private opholdsarealer svarende til mindst 100 % af byggeriets etageareal. Tagterasser indgår som udendørs opholdsareal.
- 8.2 Der udlægges grønt rekreativt fællesareal, som vist på kortbilag 4, for lokalplanområdets beboere. Fællesarealet skal fremstå som græseng og med fritstående træer i klynger, hvor trætyper og principiel placering fremgår af kortbilag 7.
- 8.3 Indenfor det grønne fællesareal skal der anlægges en lege-plads med principiel placering, som vist i kortbilag 7.
- 8.4 Ubebyggede arealer der støder op til Ladegårdsengen og til det centrale fællesareal og som ikke anvendes til vej og parkering, skal fremstå med samme grønne karakter, som beskrevet i § 8.2 - i princip som vist i kortbilag 7.
- 8.5 Der skal i forbindelse med de enkelte boliger sikres areal til privat udendørs ophold i form af tagterasse, have og/eller terrasse på terræn. De private opholdsarealer skal



Fig.22. Områdets grønne struktur (kortbilag 7)
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.24. Plantning i områdets sydlige skel, som skal bevares.

placeres indenfor delområde A og i overensstemmelse med principperne på kortbilag 7.

BEPLANTNING OG HEGN

- 8.6 Langs hele det sydlige skel udlægges et 2 meter bredt plantebælte, hvor i indgår eksisterende beplantning, som skal bevares. Plantebæltet skal udgøre en sammenhængende skærmende beplantning og kan tilplantes med løvfældende og blomstrende træer og buske i form af tjørn, bærmispel, og buskroser.
- 8.7 Støttemur i nordligt skel skal tilplantes med klatreplanter, der er selvhæftende eller som ved hjælp af støtte kan dække muren i sin fulde udstrækning.
- 8.8 I mellem private terrasse- og havearealer kan der etableres hæk i en højde op på til 1,8 meter og/eller etableres fast hegn i en højde på maksimalt 1,5 meter. Mod fælles friarealer kan terrasser og private havearealer kun afgrænses med hæk eller anden beplantning i en højde op til 1,5 meter. Der kan evt. suppleres med trådhegn mod egen have.
- 8.9 Omkring fælles renovationsanlæg kan der etableres fast hegn i en højde på op til 2 meter.
- 8.10 Træer langs veje, omkring parkering samt ved opholdsarealer skal plantes med en minimum størrelse på 10 til 12 centimeter i omkreds målt på stammen i én meters højde.

TERRÆNREGULERING

- 8.11 Terrænet omkring en given bygning kan reguleres med +/- 0,5 meter ift. terrænkoten for stueetagen i bygningen under etableringen af byggeriet og maksimalt 0,25 m. efter byggeriet etablering. Mod Ladegårdsengen må der ikke ske terrænregulering nærmere skel end 2,5 meter.
- 8.12 Terrænet omkring bygninger i byggefelt 2, 3, 4 og 5 er ikke omfattet af § 8.11 grundet meget store spring i det eksisterende terræn i disse byggefelter.
- 8.13 Terrænregulering med henblik på etablering af LAR-løsninger, bearbejdning af vej- og fællesarealer, støttemur mod nord samt sikring af niveaufri adgang til bygninger o.lign. er ikke omfattet af § 8.11.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 8.14 Afledning af regnvand skal ske så det sikres, at tag- og overfladevand fra boligområdet håndteres forsvarligt inden for lokalplanområdet. Regnvand skal så vidt muligt ledes på overfladen i åbne render. Hvor det viser sig nødvendigt, kan der etableres rørføringer som supplement.
- 8.15 Langs vej og sydligt plantebælte skal der indgå en rende

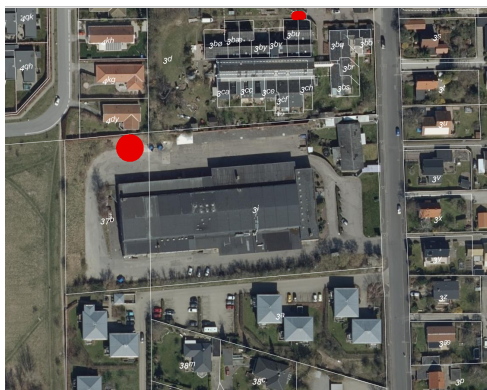


Fig.25. Kortlagt forurening - 2021.
© SDFE, Roskilde Kommune

til opsamling af overfladevand med fald mod vest til Ladegårdsengen.

- 8.16 I nord-syd gående vej kan der etableres en vandreende til opsamling af overfladevand med fald mod rende beskrevet i § 8.14. Dette skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne om veje i § 5.5.
- 8.17 Inden for fællesarealet skal der etableres lavninger til opsamling af overfladevand, i princip som vist i kortbilag 7. Lavningerne skal fremstå som en del af det grønne fælles friareal, fx som regnbed, rekreativt anlæg eller lignende.
- 8.18 Der må ikke ske direkte eller indirekte nedsivning på arealer, hvor der er kortlagt forurening. Disse arealer er undtaget § 5.6 og skal befæstes med impermeabel belægning.

BELYSNING

- 8.19 Belysning af veje og parkeringsarealer skal ske ved standerlamper med en lyspunktshøjde på maksimalt 4,0 meter.
- 8.20 Belysning af stier og grønne friarealer skal ske i form af pullertbelysning.
- 8.21 På bygninger må der kun opsættes nedadrettet belysning på facade, og belysning skal afskærmes mod omgivelserne.
- 8.22 Belysning må ikke medføre gener i form af blænding af naboer eller på anden måde virke blændende i forhold til omgivelserne.

RENOVATION OG OPLAG

- 8.23 Inden for lokalplanområdet skal der i umiddelbar nærhed til den interne vej etableres anlæg til fælles affaldshåndtering, således, at der fra alle boligerne i lokalplanområdet, er en rimelig afstand til de fælles affaldsanlæg i overensstemmelse med principperne på kortbilag 3.
- 8.24 Lastbiler, campingvogne, uregistrerede biler, samt både, må ikke opbevares på ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Boligbebyggelsen etableres omkring et grønt fællesareal, der dels skal sikre lys og luft til boligbebyggelsen dels skal fungere som samlende rekreativt uderum for områdets beboere. Arealet kobler sig på Ladegårdsparken mod vest og skal have en tilsvarende karakter i form af ekstensivt plejet bynatur. Som nævnt under afsnit om stier understøttes fællesarealet af en sti, som forbinder boligkvarteret omkring Klosterengen med Ladegårdsengen.

Der er mulighed for private have- og opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig enten på terræn eller som tagterrasser, men alene inden for delområde A.

Den overordnede hensigt er at skabe et boligområde med et tydeligt grønt præg, hvorfor der er begrænsninger på faste hegn. Afskærmning af fx. private haver skal derfor primært ske i form af hække, evt. med trådhegn på indersiden.

Mod syd fastholdes eksisterende beplantning med mindre træer, og der udlægges et smalt plantebælte med plads til indplantning af nye træer og buske, så eksisterende bebyggelse mod syd afskærmes visuelt fra lokalplanområdet.

Mellem vej og dette beplantningsbælte skal der etableres en klimatilpasningsløsning, hvor overfladevand fra lokalplanområdet kan samles og ledes mod vest ud til Ladegårdsengen, hvor FORS står for den videre håndtering af overfladevandet. Løsningen sikrer at overfladevand ikke utilsigtet løber ind til nabobebyggelsen mod syd. Overfladevand skal håndteres i henhold til gældende spildevandsplan, hvor der skal ske seperatkloakering, og hvor der gælder en afløbskoefficient på 0,5.

For at muliggøre yderligere tilbageholdelse og afledning af regnvand kan der etableres render i den nord-syd gående vejstrækning, hvor vandet ledes mod lokalplanområdets sydvestligste hjørne. Endvidere skal der etableres lavninger på fællesarealet, som kan rumme overfladevand i forbindelse med skybrud. Lavningerne skal indgå som en del af den rekreative anvendelse af området og må ikke fremstå som et teknisk bassin men som tilplantede regnbede.

Der vil kunne ske naturlig nedsivning i området, dog skal det sikres at der ikke kan ske nedsivning indenfor kortlagt forurening på den nordlige del af lokalplanområdet. Hvis arealet oprenses bortfalder dette krav.

Mod nord skal støttemur begrønnes med klatreplanter eller anden skærmende beplantning, for at understøtte at boligområdet får et grønt og venligt udtryk. Træerne inden for fællesarealet skal sikre at boligområdet får en grøn karakter uden dog at skabe gener for beboerne i området. Derfor er der valgt letløvede og mindre træer mellem boligblokkene og større træer mod Klosterengen.

Plantninger mod syd og nordligt skel samt træer og enggræsser på fællesarealet og mod Ladegårdsengen skal være etableret før ibrugtagning af området for at sikre områdets grønne karakter og sammenhæng med de omkringliggende områder.

Terrænregulering vil være nødvendigt indenfor området, som følge af at nedrivning af eksisterende erhvervsjendom vil efterlade en uensartet flade, som vil være vanskelig at bebygge. Begrænsninger på terrænregulering skal sikre, at der ikke sker unødigt terrænregulering til gene for naboejendomme. Endvidere skal det sikres at der bliver en glidende overgang mellem boligbebyggelsens grønne arealer og Ladegårdsengen.

Anlæg til fælles affaldshåndtering placeres spredt i bebyggelsen i en passende afstand fra de enkelte boliger. Både således, at de enkelte boliger ikke vil blive generet af lugt fra affaldsstationerne, og således at der fra den enkelte bolig ikke bliver for lang afstand til en fælles affaldsstation.

§9 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 9.1 Området er ikke omfattet af en hditil gældende lokalplan.

SERVITUTTER

- 9.2 I forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses servitut lyst 14.04.1962 med løbenummer 906725-18 vedr. bebyggelse, benyttelse mv.

§10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal dannes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for hele lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen har pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5, 6 og 8 omtalte fællesarealer og fællesanlæg såsom private fællesveje, parkering, stier, fælles friarealer, fælles skure og belysning i overensstemmelse med indeværende lokalplan. Pligten fordeles i forhold til grundejerforeningens andel i fællesarealer/fællesanlæg.
- 10.3 Grundejerforeningen skal dannes, når byrådet finder det nødvendigt.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer skal godkendes af byrådet.

Redegørelse for grundejerforening

Det er forventningen af lokalplanområdet udbygges med en kombination af rækkehuse og etagebyggeri og med en blanding af ejer og lejeboliger. Planloven giver ikke mulighed for at stille krav om dannelse af en grundejerforening for etagebyggeri, men det er hensigtsmæssigt, at der etableres en grundejerforening der dækker hele lokalplanområdet og hvor alle grundejere er repræsenteret.

Grundejerforeningen vil være garant for at områdets fælles anlæg bliver driftet og vedligeholdt til glæde for hele områdets beboere. Kommunen vil tilse at der bliver dannet en grundejerforening eventuelt gennem en tinglysning på ejendommen..

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 11.1 Bebyggelse må ikke tages i brug før ankomstvej, parkeringspladser, fælles stiforbindelser inklusiv den centrale stiforbindelse gennem området og fælles friarealer herunder opholdsarealer og legeplads er etableret.

- 11.2 Plantninger mod sydligt skel samt træer og enggræsser på det fælles friareal skal senest være etableret i den førstkommande vækstsæson efter byggeriets ibrugtagning.
- 11.3 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning og rende mod sydligt skel til afledning af overfladevand samt lavninger til opmagasinering af overfladevand skal være etableret.
- 11.4 Der skal være dannet en grundejerforening, som omfatter hele lokalplanområdet.

§12 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.
- 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.
- 12.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og tinglyses på de enkelte ejendomme som er omfattet af planen.

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 14.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 16. juni 2021.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Rammeområde

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

Bolig- og Planstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor:

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet er i dag allerede bebygget og befæstet og omformningen til boligområde forventes ikke, at påvirke grundvandet.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger mindre end 3 km. fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområder. I henhold til planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen.

Bebyggelsen i Lokalplanområdet må etableres med en maksimal højde af maks. 8,5 m. over eksisterende terræn. Topografien og byområdet mellem fjorden og lokalplanområdet bevirker, at byggeri med de højder der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre visuel påvirkning af kystlandskabet.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredninger og ligger 1,1 km. fra det nærmeste internationale beskyttelsesområde (Roskilde fjord). Endvidere er der ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde kommune vurderer derfor, at planen hverken vil skade lokale-, nationale eller internationale naturbeskyttelsesinteresser.

FINGERPLAN 2019

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde (Byområde) og er i overensstemmelse med 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 trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed af stationerne.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i kommuneplan 2019 – Roskilde kommune.

KOMMUNEPLAN 2019

Der gælder følgende generelle rammer for lokalplanlægning i lokalplanområdet:

Parkeringsnormer for cykler: 4 p-pladser pr. bolig. Ved en konkret vurdering kan parkeringsnormen nedskrives fx ved små boliger til enlige og studerende.

Infrastruktur til elbiler: I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, således at der er forbindelse fra p-pladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

Bilparkeringsnormer for boliger: 1 1/2 p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse.

Grønne områder og opholdsarealer: Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der udlægges opholdsarealer til beboere, ansatte, brugere m.fl. Opholdsarealerne skal nærmere beskrives med henblik på at sikre fælles opholdsarealer, herunder legearealer, samt fastsætte bestemmelser for beplantningens karakter.

For fælles og/eller private opholdsarealer på grunde med maksimal bebyggelsesprocent på 60 gælder, at opholdsarealet udgøre mindst 100 % af byggeriets etageareal.

Bygningsforhold: Ved lokalplanlægning skal det sikres, at bygningernes omfang, placering og udseende tilpasses omgivelserne ved fastsættelse af bestemmelser for byggefeltet, terræn, materialevalg, tagformer, facadeudtryk mv. Ny arkitektur, som i form, farver, materialer mv. tilføjer et område nye værdier, kan gennemføres, hvis det sker i respekt for eksisterende bebyggelse.

Skiltning: I forbindelse med lokalplanlægningen skal det sikres, at skiltning og reklamering ikke er til gene for naboer eller virker skæmmende i forhold til bygninger eller disses omgivelser. Skiltning skal således tilpasses gadens og bygningens arkitektoniske træk og skal samordnes med anden skiltning, så der opnås en god helhedsvirkning.

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2.BT.5, der udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker til lokalområdets forsyning, nærrekreativt område, område til offentlige formål.

Der gælder en bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed og der kan bygges i maksimalt 2 etager.

I forbindelse med nærværende forslag til lokalplan er der parallelt udsendt forslag til ændring af disse rammebestemmelser, hvor den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområdet fastsættes til 45 % og der gives mulighed for etageboliger.

Øvrige rammebestemmelser fastholdes.

RETNINGSLINJER

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER**HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en gældende lokalplan og tilsidesætter derfor ikke hidtidige byplanvedtægter eller lokalplanlægning.

SERVITUTTER

Der er 4 tinglyste servitutter på de to grunde i lokalplanområdet der omhandler forsyningsmæssige forhold, herunder sikring af forsyningsledning og forhold vedr. en privat regnvandsledning, som påtænkes benyttet til afledning af regnvand fra lokalplanområdet.

- 22.10.1964-løbenr. 20506-18 / Vedrører tilslutning til offentlig kloak.
- 13.02.1992-løbenr. 6921-18 / Vedrører privat regnvandsledning.
- 27.09.1995-løbenr. 24039-18 / Vedrører sikring af gasledning.
- 27.02.1991-løbenr. 8413-18 / Vedrører sikring af vandforsyningsledning.

Endvidere er der den 14. april 1962 tinglyst et dokument vedrørende bebyggelse, benyttelse mv, hvori der er fastlagt bestemmelser om beplantningsbælte, bebyggelses afstand til naboskel, bebygges-udnyttelsesgrad, faste hegn, overkørsler, m.m. Påtaleberettiget er Himmelev Sogneråd der siden er overgået til Roskilde Kommune.

Da nærværende lokalplan, ud fra en samlet afvejning om reguleringen af områdets fremtidige udtryk, dels viderefører bestemmelser vedr. beplantning i skel med syd, dels fastsætter helt nye bestemmelser vedrørende ovenstående forhold, skal servitut lyst den 14. april 1962 aflyses i fm. med vedtagelsen af lokalplanen.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde kommunes vurdering, at det planlagte som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på nabokommuner.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING**VEJE**

Lokalplanområdet trafikforsynes fra Klosterengen der har status af "Sekundær lokalvej By". Lokalplanen ændrer ikke på forholdene for vejen.

OVERORDNET TRAFIK

I henhold til § 2.1.5 i Kommuneplan 2019 vil Roskilde Kommune

arbejde for, at der i planlægning bliver sikret den nødvendige infrastruktur og plads til ladestandere i hele kommunen. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelse om, at der i forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, så der er forbindelse fra parkeringspladserne til et koblingspunkt til elnettet i overensstemmelse med § 2.1.5 og kommuneplanens generelle rammebestemmelser for lokalplanlægning.

STIER

Stierne omkring lokalplanområdet har status af overordnede stier i Kommuneplan 2019. Lokalplanen sikrer, at interne stier i lokalplanområdet kobles sammen med de overordnede stier i overensstemmelse med kommuneplanens § 2.3.1.

FORSYNINGSPANLÆGNING

VARMEFORSYNING

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

KLOAKERING

Lokalplanområdet er fælleskloakeret, og den nuværende ejendom er tilsluttet dette system, men i forbindelse med omdannelsen til boligområde vil der blive vedtaget et tillæg til spildevandsplanen, hvor der stilles krav om separatkloakering, samt fastsat en afledningskoefficient for afledning af regnvand.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Gl. Himmelev Vandværk, som den nuværende erhvervsejendom allerede er tilsluttet. Ny bebyggelse forudsætter ligeledes tilslutning til dette vandværk.

ELFORSYNING

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Radius Elnet A/S.

TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoner er placeret på H.H. Kochs vej 2 cirka 200 meter nordvest for lokalplanområdet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Opførelsen af boligbyggeri i lokalplanområdet forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder end Roskilde Kommune.

KULTURHISTORIE

Lokalplanområdet udgør det sidste større aktive erhvervsbyggeri i lokalområdet, hvor den tiltagende urbanisering op gennem 1900-tallet har bestået både af både produktions-, lager og administrative virksomheder, samt boliger. Med omdannelsen af lokalplanområdet til boliger vil lokalområdet blive et varieret- og forholdsvis moderne boligområde, med en blanding af parcelhuse, lavere etagebyggeri og rækkehuse.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

JORDFORURENING

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 (V2), grundet en mindre forurening i ejendommens nordvestlige hjørne.

Jf. bebyggelsesplanen forventes der ikke opført byggeri der, men i forbindelse med byggeri på ejendommen skal der fortsat ansøges om §8-tilladelse efter jordforureningsloven.

MILJØSCREENING

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, som trådte i kraft den 10. maj 2017, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages af kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregl er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor screenes, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Ud fra screeningen besluttet det, om en plans påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af screeningen af lokalplanforslag 696 ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget, da planforslaget alene giver mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse i et i forvejen fuldt udbygget område. Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen, men pga. topografien og byområdet mellem fjorden og lokalplanområdet vil byggeri med en bygningshøjde på maks. 8,5 m ikke medføre visuel påvirkning af kystlandskabet. Med lokalplanens bestemmelser sikres det, at ny bebyggelse tilpasses det omkringliggende byområdes skala og arkitektur.

Den sydlige del af området ligger inden for et tinglyst fredet areal omkring Himmelev Kirke. Der må ikke etableres bebyggelse inden for det fredede område. Der findes eksisterende bebyggelse mellem lokalplanområdet og Himmelev Kirke, og det vurderes derfor, at planlægningen ikke vil påvirke kirkeomgivelserne væsentligt.

Med planlægningen gives der mulighed for en anvendelsesændring fra institution til boligformål. Anvendelsesændringen giver ikke anledning til en væsentlig ændring i trafikbelastningen til og fra området, ej heller i trafikstøjen.

Det vurderes, at planforslaget ikke vil påvirke Natura 2000 eller bilag IV-arter.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2020

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

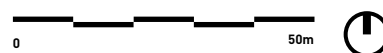
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

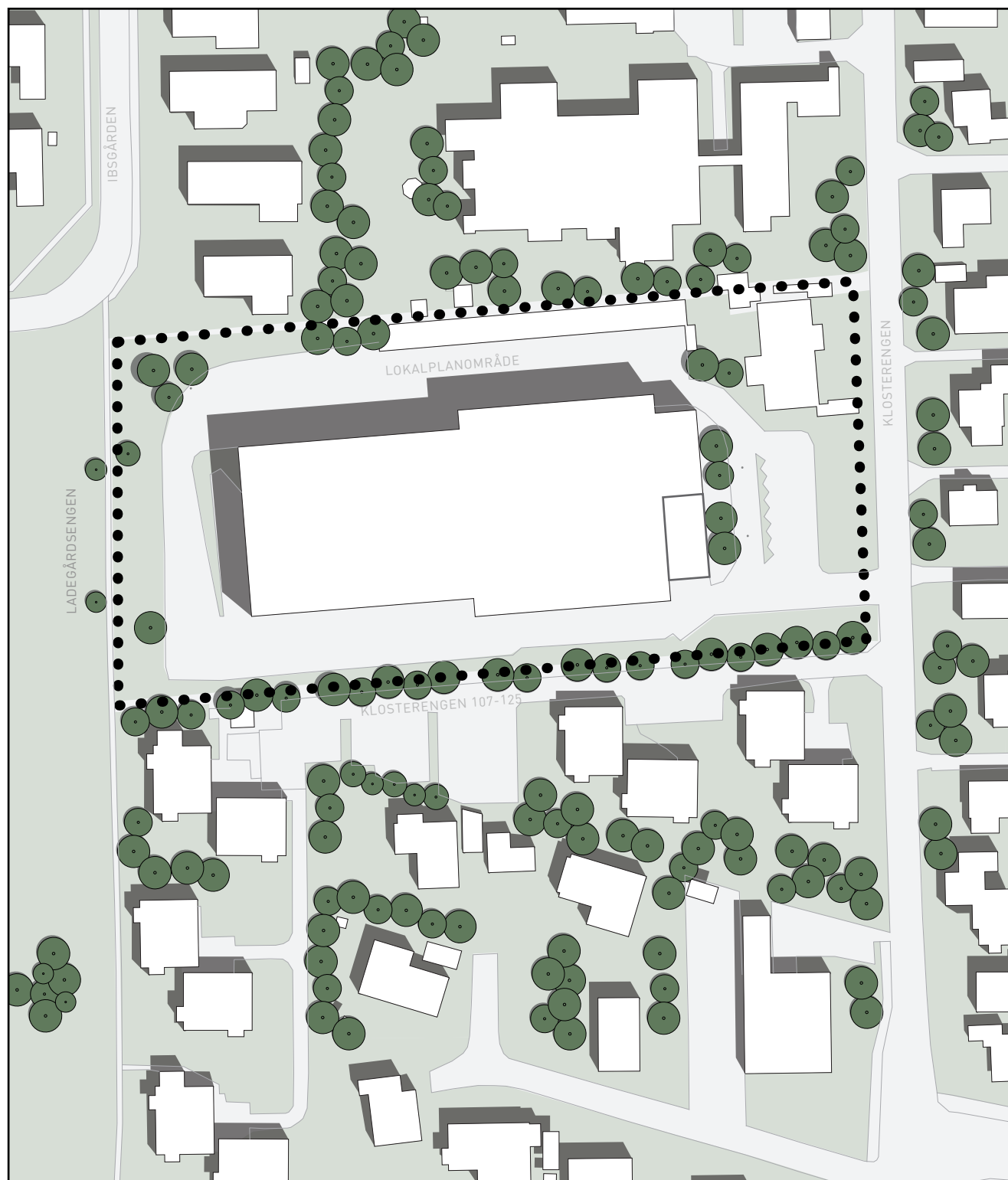
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2020

Signaturforklaring



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

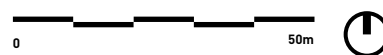
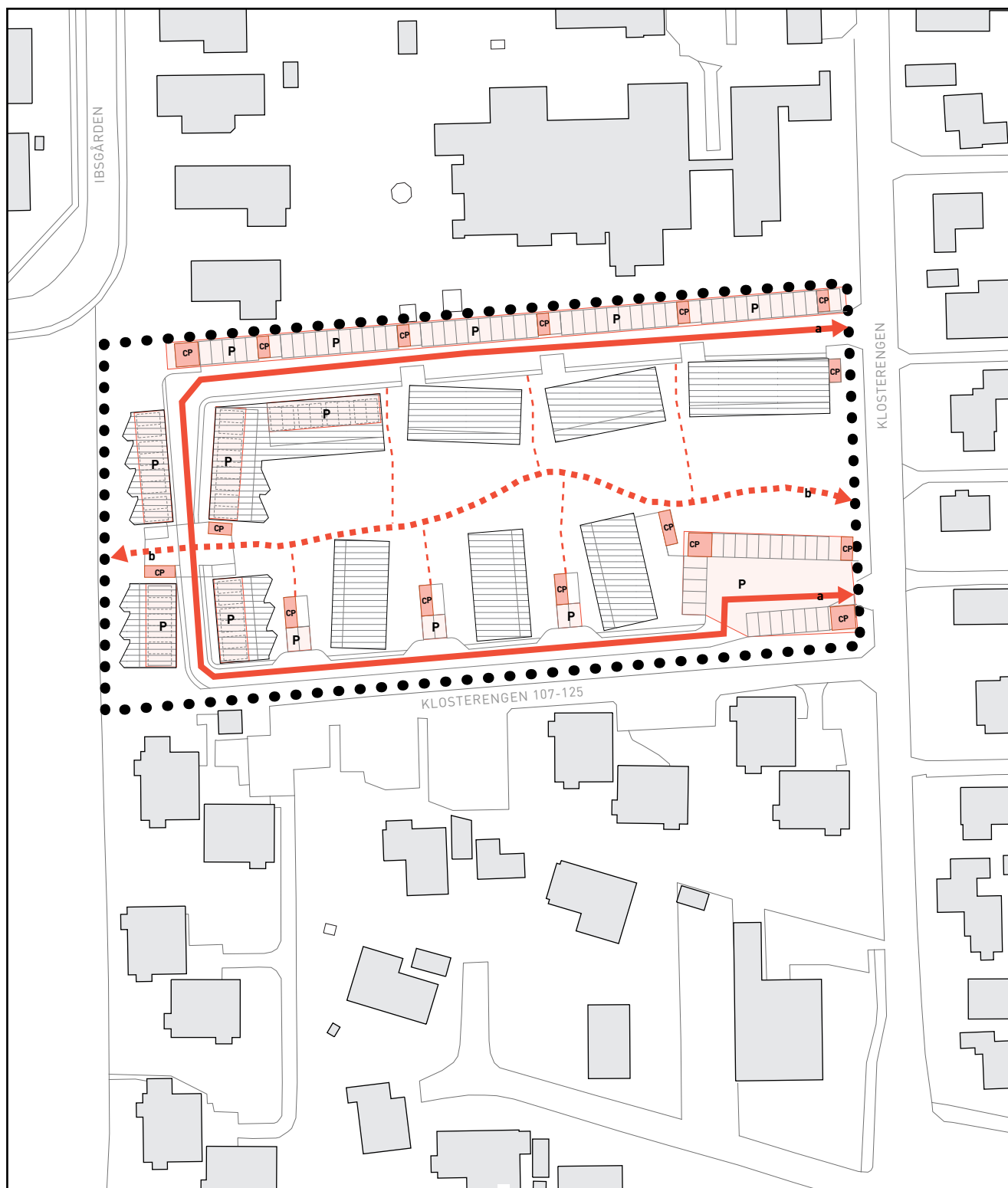
- | | | | |
|-------|--------------------------|-------|---|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning | ----- | Højdekurver 0,5m. i hht. Geodatastyrelsen Kortforsyningen |
| □ | Bygning | 33.5 | Koter |
| □ | Veje, stier og parkering | | |
| ■ | Grønt område | | |
| ■ | Træer og hegn | | |



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

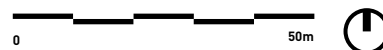
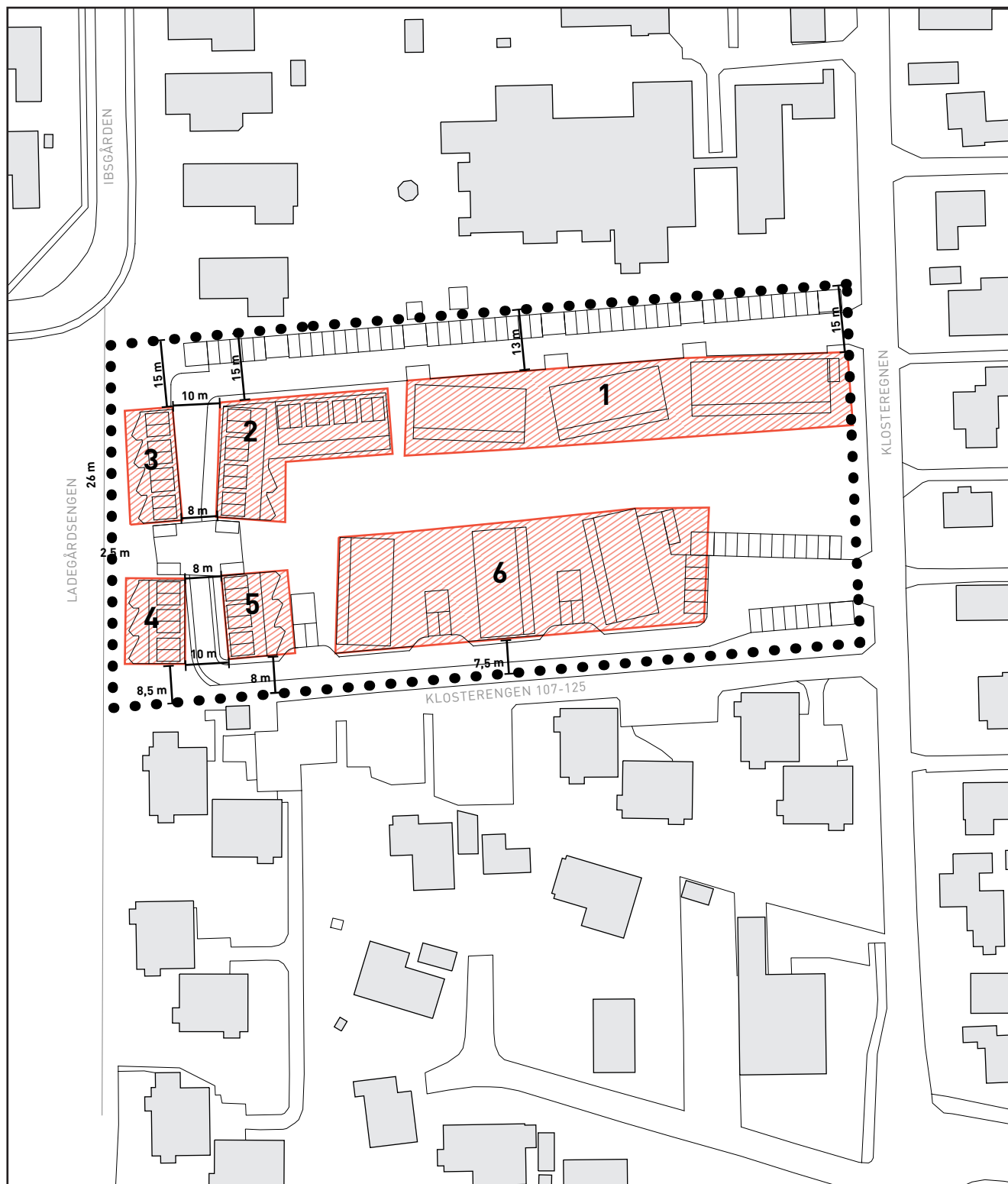
- Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering (P)
- Grønt område
- Træer og hegn
- A: affald / C: cykelparkering / D: depotrum



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

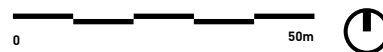
- Bygning
- Bygninger, veje, stier og parl
- Byggefelt
- Afstandsmål



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

- Lokalplanafræsning
- Bygning
- Bygninger, veje, stier og parkering
- 1 Byggefelt
- H-m Afstandsmål



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

	Veje, stier og parkering		Plantebælte - eksisterende beplantning bevares
	Eksisterende træ		Klatreplanter på terrænmur
	Bygningsskitse		Træ - eg eller seljerøn
	Grønne fælles friarealer		Træ - bærmispel, prydeble eller tjørn
	Privat have		Rende - opsamling af overfladevand
	Legeplads		Lavning / regnvandsbed



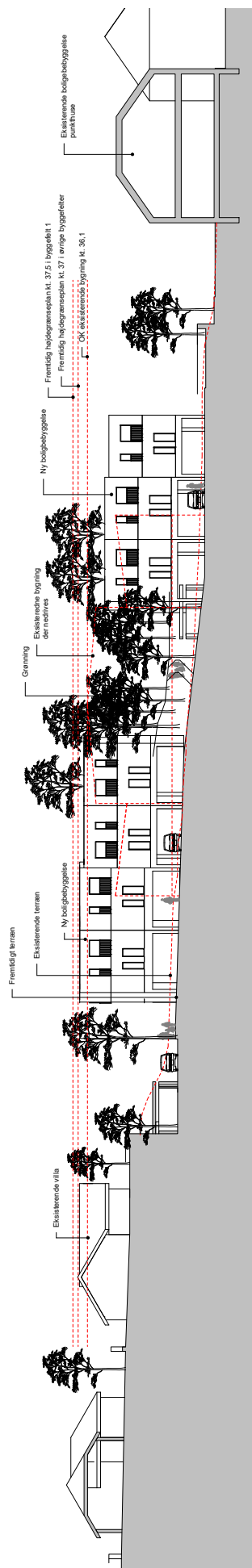
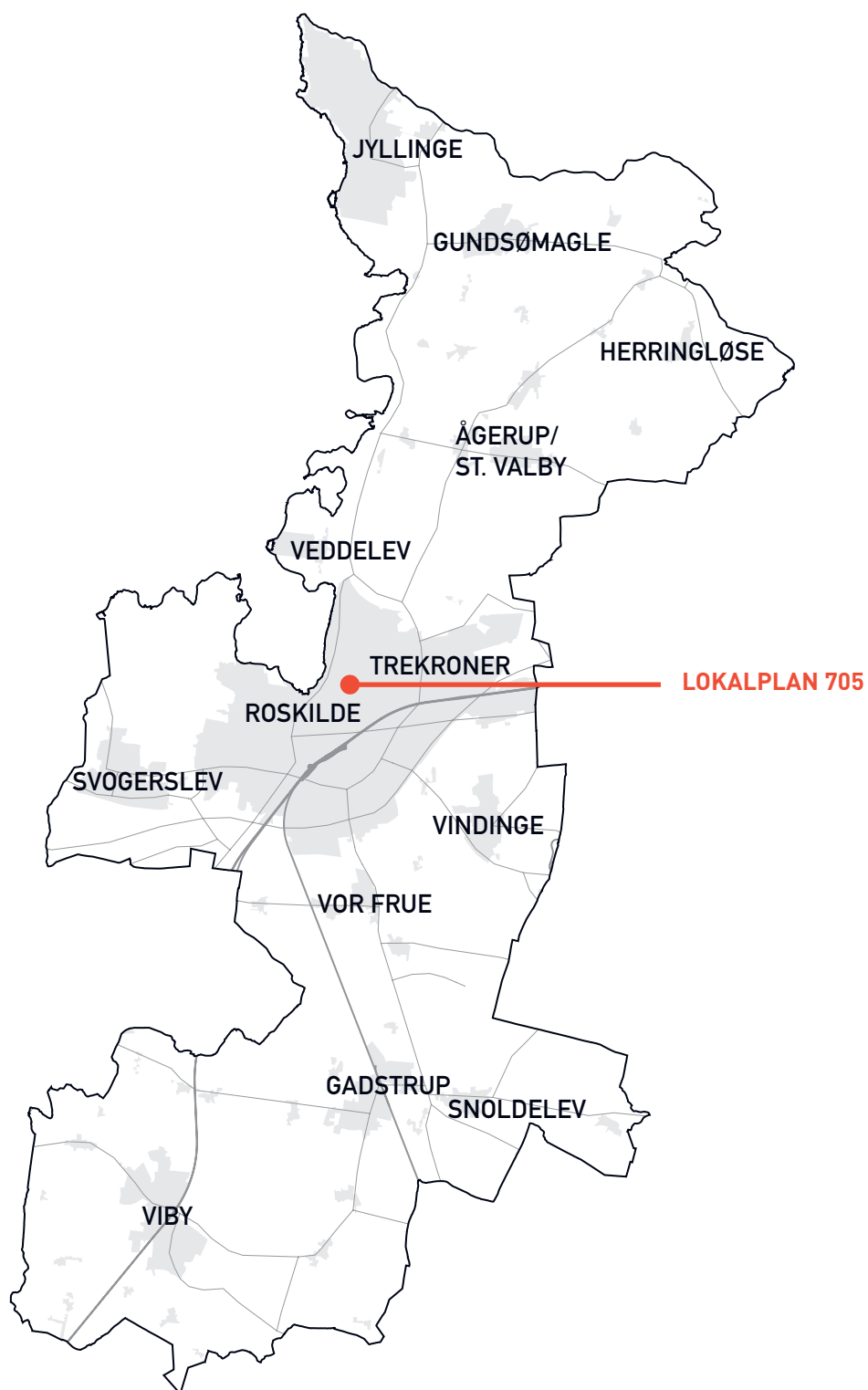


Fig. 28. Terrænsnit 2



Fig. 29. Terrænsnit 3



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk