

# TILLÆG 1 FOR KONTORHUS PÅ FREDERIKS- BORGVEJ - TIL LOKALPLAN 625



ROSkilde  
KOMMUNE

## **LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING**

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| <b>13. april 2021</b>      | Plan- og Teknikudvalget   |
| <b>28. april 2021</b>      | 1. behandling i byrådet   |
| <b>7. maj-2. juli 2021</b> | Offentlig høring          |
| <b>10. juni 2021</b>       | Borgermøde                |
| <b>7. september 2021</b>   | Plan- og Teknikudvalget   |
| <b>29. september 2021</b>  | Endelig vedtagelse. Byråd |

# INDHOLD

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INDLEDNING</b>                                    | <b>5</b>  |
| Generelt om lokalplaner .....                        | 6         |
| Introduktion til lokalplantillægget .....            | 9         |
| <b>BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE</b>                   | <b>13</b> |
| §1 Formål .....                                      | 14        |
| §2 Område og zonestatus .....                        | 14        |
| §3 Anvendelse .....                                  | 15        |
| §4 Udstykning .....                                  | 15        |
| §5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....             | 15        |
| §6 Bebyggelsens omfang og placering .....            | 17        |
| §7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....                | 19        |
| §8 Ubebyggede arealer .....                          | 21        |
| §9 Renovation og særlige miljøhensyn .....           | 23        |
| §10 Aflysninger .....                                | 24        |
| §11 Forudsætning for ibrugtagning .....              | 25        |
| §12 Lokalplantillæggets retsvirkninger .....         | 25        |
| §13 Vedtagelsespåtegning .....                       | 26        |
| <b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>                 | <b>27</b> |
| Statslig planlægning .....                           | 28        |
| Kommuneplan 2019 .....                               | 30        |
| Gældende lokalplan og servitutter .....              | 30        |
| Planlægning ift. nabokommuner .....                  | 31        |
| Trafik- og mobilitetsplanlægning .....               | 31        |
| Skoleplanlægning .....                               | 32        |
| Forsyningsplanlægning .....                          | 32        |
| Tilladelser fra andre myndigheder .....              | 32        |
| Kulturhistorie .....                                 | 33        |
| Miljømæssige forhold .....                           | 33        |
| <b>KORTBILAG</b>                                     | <b>35</b> |
| Kortbilag 1 - Luftfoto 2019 .....                    | 36        |
| Kortbilag 2 - Eksisterende forhold .....             | 37        |
| Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse) .....      | 38        |
| Kortbilag 4 - Område og zonestatus .....             | 39        |
| Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold .....   | 40        |
| Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering ..... | 41        |
| Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer .....               | 42        |



# INDLEDNING

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| <b>Generelt om lokalplaner</b>             | <b>6</b> |
| <b>Introduktion til lokalplantillægget</b> | <b>9</b> |

## 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.

Reglerne for udarbejdelsen af et lokalplantillæg er de samme som reglerne for udarbejdelsen af en lokalplan. I planlovens forstand svarer et nyt lokalplantillæg til en ny lokalplan. Når en lokalplan suppleres med et lokalplantillæg, gælder flere lokalplaner for det samme område.

### HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbu-  
en 1 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til [planogudvikling@roskilde.dk](mailto: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 2 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](http://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 ide-

er, 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Nærmere vejledning kan sendes på [www.naevneneshus.dk](http://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 delvist 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 højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

### **DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)**

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



Fig.1. Luftfoto, der viser lokalplanområdets placering på hjørnet af Baldersvej og Frederiksborgvej nord for Roskilde bymidte. Udsnittet i den hvide firkant er vist på side 10.  
© SDFE og Roskilde Kommune



Fig.2. Lokalplanområdet omfatter Frederiksborgvej 102 og 104 og Baldersvej 1 og 3. Området er vist med kraftig, hvid streg. Med hvid skravering er vist den gældende lokalplan 625's område.  
© SDFE og Roskilde Kommune



Fig.3. Øverst den vestlige del af lokalplanområdet med villaerne på Frederiksborgvej 102 og 104. Midterst den vestlige del af lokalplanområdet set fra Baldersvej og mod vest. Nederst den vestlige del af lokalplanområdet set fra Julemærkehjemmets have.  
© Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

## INTRODUKTION TIL LOKALPLANTILLÆGGET

### BAGGRUND FOR LOKALPLANTILLÆGGET

Julemærkefonden driver de fem Julemærkehjem i Danmark, der hjælper børn med dårlig trivsel - f.eks. mobning, ensomhed og lavt selvværd. Fondens administration har til huse på Julemærkehjemmet i Roskilde, og antallet af medarbejdere er steget de senere år og forventes at stige yderligere. Dermed stiger behovet for plads også.

Nu ønsker fonden at bygge et selvstændigt kontorhus på hjørnet af Baldersvej og Frederiksborgvej, så der frigives plads til skoleaktiviteter. Det kræver, at der udarbejdes et tillæg til den gældende lokalplan 625 for Julemærkehjemmet. Der udarbejdes et lokalplantillæg og ikke en egentlig lokalplan, fordi det nye kontorhus skal ses i sammenhæng med selve Julemærkehjemmet. Desuden ønsker Roskilde Kommune at fastholde bestemmelserne for Julemærkehjemmets bygninger.

Lokalplantillægget omfatter et større område end lokalplan 625, fordi tillægget også omfatter Frederiksborgvej 102 og 104. Forskellen på de to områder ses på figur 2.

### LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Baldersvej og Frederiksborgvej i den nordlige del af Roskilde. Området omfatter to villagrunde langs Frederiksborgvej og Julemærkehjemmet - det tidligere Haraldsborg (se figur 1 og 2).

Den vestlige del af lokalplanområdet - de to villagrunde på Frederiksborgvej 102 og 104 - er en del af villakvarteret langs Frederiksborgvej og ud mod Roskilde Fjord. De to villaer er udpeget i Slots- og Kulturstyrelsens database over bevaringsværdige bygninger (FBB). Villaerne har middel bevaringsværdi på 4 og 5.

Villakvarterets første villaer blev bygget i begyndelsen af 1900-tallet, og i anden halvdel af århundredet var kvarteret langs Frederiksborgvej stort set udbygget. I dag sker det ind i mellem, at eksisterende villaer bliver revet ned og erstattet af nye. Kvarterets byggestil er meget blandet og fortæller om skiftende arkitektonisk smag gennem mere end 100 år.

Selve Frederiksborgvej er en af Roskildes smukkeste indfaldsveje. Der er kig til fjorden og domkirken hist og her, og vejen har en grøn karakter, takket være hække og høje træer i forhaverne.

Den østlige del af lokalplanområdet omfatter Julemærkehjemmet. Det er to ejendomme, som strækker sig fra højdedraget ved Strandparken og ned til fjorden. Ved Strandparken ligger Julemærkehjemmets store, cirkelformede hovedbygning fra 2017 og Haraldsborg - den tidligere husholdningskole fra 1920. Ved Baldersvej ligger en mindre skolebygning bygget og ombygget 1997/2017. Bortset fra mindre, sekundære bygninger er resten af ejendommen ubebygget og udnyttet som grønne friarealer for skolebørnene.

Vest for lokalplanområdet ligger det fredede område, Himmelev Strand. Det er et åbent, grønt område helt ned til Roskilde Fjord



Fig.4. Samme tre kig på lokalplanområdet, som vist på figur 3. Illustrationerne viser, hvordan det nye kontorhus kan komme til at se ud. Det ses, at der ikke opføres ny bebyggelse på det sted, hvor villaen på Frederiksborgvej 104 er revet ned. Kigget fra Frederiksborgvej og Roskilde Fjord til Haraldsborg genskabes.

© Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

Fig.5. Tre smukke eksempler på villaer fra starten af 1900-tallet, som er opført i samme byggestil som Haraldsborg - den tidligere husholdningsskole: Frederiksborgvej 82A (1914), 84 (1914) og 86 (1913). Udtrykket på den nye bygning skal tilpasses de klassiske villaers arkitektur.

© Roskilde Kommune.



og et af de få steder langs fjorden, hvor der er uhindret udsigt og offentlig adgang.

På grund af placeringen tæt på fjorden ligger den vestligste del af lokalplanområdet lavt - hovedparten lavere end kote 2,75 (2,75 meter over havets overflade). Det kan være en udfordring for det nye kontorhus, fordi Roskilde Kommune forudser risiko for oversvømmelse fra fjorden op til denne kote.

## LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplantillægget åbner mulighed for en ny bygning til Julemærkefondens administration. Den nye bygning forudsætter nedrivning af de to eksisterende villaer på Frederiksborgvej 102 og 104.

Roskilde Kommune vil tillade nedrivningen for at sikre Julemærkefondens udviklingsmuligheder, men det er en forudsætning, at det nye kontorhus tilpasses arkitekturen på de klassiske villaer langs Frederiksborgvej. Inspirationen fra villaerne ses i den høje tagrejsning med røde vingetegl, gavle og facader med hvide overflader, facadefremspring og verandaer i træ.

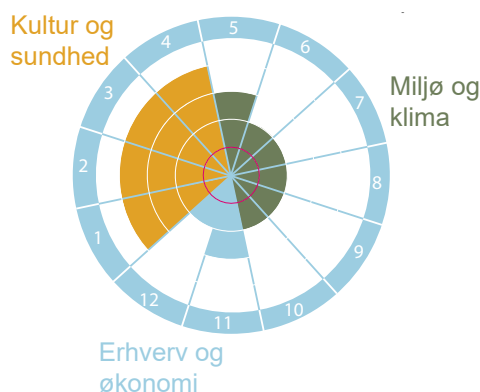
Bygningen skal placeres i et byggefelt tæt på Baldersvej, og den må højst opføres i to etager plus kælderetage og teknikloft. Bygningshøjden skal svare til højden på nogle af de karakteristiske, klassiske villaer langs Frederiksborgvej.

Lokalplantillægget giver mulighed for at genskabe kigget fra Frederiksborgvej og Roskilde Fjord til Haraldsborg. Kigget sikres ved, at lokalplantillægget udelukker ny bebyggelse som erstatning for den villa på Frederiksborgvej 104, der rives ned.

Lokalplantillægget sikrer desuden bevaring af to store træer på Frederiksborgvej 104, som er med til at give karakter i området. Det drejer sig om et kastanjetræ og en blodbøg, som er vist på kortbilag 7.

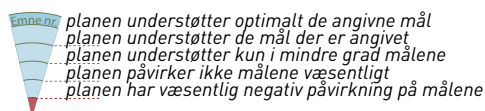


Fig.6. Skitsen viser, hvordan kontorhuset kan komme til at se ud. Når de to villaer på Frederiksborgvej erstattes med den nye bygning, genskabes en grøn kile fra Frederiksborgvej og Roskilde Fjord til Julemærkehjemmet.  
© Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.



### 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 for forslag til tillæg 1 til lokalplan 625. Profilen gør rede for, i hvilken grad lokalplantillægget understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Profilen viser, at planen især understøtter punkterne 1, 2, 3, 4 og 11.

Punkt 1 handler bl.a. om at sikre kulturhistorisk værdi og sikre mulighed for nutidig arkitektonisk kvalitet. Lokalplantillægget åbner mulighed for at to eksisterende villaer rives ned. Men samtidig medfører tillæggets bestemmelser, at ny bebyggelse opføres som en fortolkning af Frederiksborgvejs klassiske villaer fra starten af 1900-tallet. Det sikrer en nutidig og samtidig tilpasset arkitektur, der kan bruges som eksempel for nye huse langs Frederiksborgvej.

Punkt 2 handler bl.a. om at sikre attraktive udendørs opholdsområder, og punkt 3 om at styrke den grønne struktur. Med lokalplantillæg 1 udvides de grønne arealer omkring Julemærkehjemmet, og den visuelle forbindelse fra Roskilde Fjord og til Haraldsborg genskabes.

Punkt 4 handler om social mangfoldighed. Ved at åbne mulighed for at Julemærkefonden kan udvide antallet af ansatte og flytte administrationen ud af Roskildes Julemærkehjem, medvirker lokalplantillægget til at støtte Julemærkefondens arbejde - at hjælpe børn med dårlig trivsel.

Punkt 11 handler bl.a. om at styrke lokal erhvervsudvikling. Et nyt kontorhus til Julemærkefonden med flere ansatte betyder flere arbejdspladser til Roskilde Kommune - omend i begrænset omfang.

# BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| §1  | Formål                             |
| §2  | Område og zonestatus               |
| §3  | Anvendelse                         |
| §4  | Udstykning                         |
| §5  | Vej- , sti- og parkeringsforhold   |
| §6  | Bebyggelsens omfang og placering   |
| §7  | Bebyggelsens ydre fremtræden       |
| §8  | Ubebyggede arealer                 |
| §9  | Renovation og særlige miljøhensyn  |
| §10 | Aflysninger                        |
| §11 | Forudsætning for ibrugtagning      |
| §12 | Lokalplantillæggets retsvirkninger |
| §13 | Vedtagelsespåtegning               |

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

## §1 FORMÅL

### Lokalplantillægget har til formål, at

- 1.1 åbne mulighed for, at der kan opføres et nyt kontorhus på hjørnet af Baldersvej og Frederiksborgvej.
- 1.2 sikre, at det nye kontorhus opføres med et arkitektonisk udtryk, som bygger på Frederiksborgvejs klassiske vil-  
laarkitektur og fungerer som inspiration for ny bebyggelse langs vejen.
- 1.3 sikre, at der skabes en åben, grøn kile, som genskaber kigget fra Frederiksborgvej til Haraldsborg.

---

### Redegørelse for lokalplanens formål

*Lokalplantillægget skal åbne mulighed for, at der kan opføres en ny bygning til Julemærkefondens administration på hjørnet af Baldersvej og Frederiksborgvej. Det forudsætter nedrivning af de to eksisterende villaer i området.*

*Det er vigtigt, at den nye bygning fortolker nærområdets arkitektoniske særpræg og kvaliteter. Det gælder både facadernes skala og byggestil. Derfor skal bebyggelsen opføres med et udtryk, som minder om de klassiske villaer langs Frederiksborgvej fra starten af 1900-tallet.*

*Når de eksisterende villaer rives ned, og det nye kontorhus opføres ved Baldersvej, opstår der mulighed for at genskabe kigget fra Frederiksborgvej til Haraldsborg - den tidligere husholdningsskole. Lokalplantillægget skal sikre, at denne mulighed fastholdes.*

---

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matrikelnumrene 22b, 22bc, 22c og 22de af Klostermarken, Roskilde Jorder. Lokalplantillægget omfatter alle parceller, der er udstykket eller sammenlagt af disse ejendomme efter 30. september 2020.

### ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

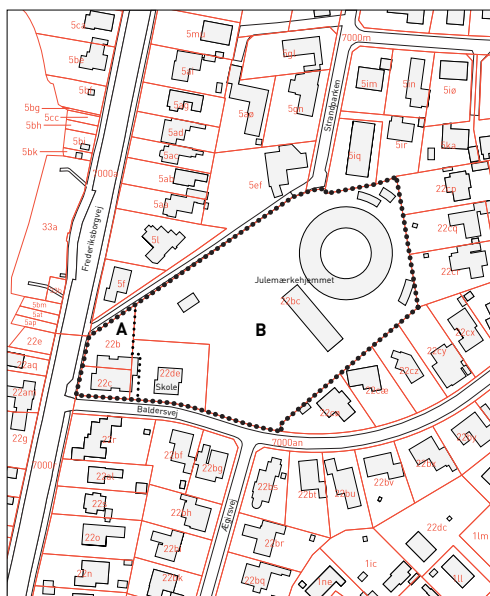


Fig. 7. Lokalplantillægget omfatter matrikelnumrene 22b, 22bc, 22c og 22de - alle af ejerlavet Klostermarken, Roskilde Jorder.  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Veje og stier
- Delområdeafgræsning
- A** Delområde
- Matrikelskel
- 22bc Matrikelnummer

## DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet deles op i delområderne A og B, som er vist på kortbilag 4.

## §3 ANVENDELSE

- 3.1 Delområde A må kun bruges til formål såsom kontor- og serviceerhverv, børne- eller ældreinstitution, socialinstitution, døgninstitution, uddannelsescenter, rådgivningscenter, kursuscenter eller boligformer som kollegium, ældrecenter og lignende samt mulighed for anvendelse til liberalt erhverv eller erhverv, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af de nærmeste omgivelser.
- 3.2 Anvendelsen af lokalplanrådets delområde B fastsættes fortsat i lokalplan 625.

#### Redegørelse for lokalplanrådets anvendelse

*Lokalplan 625 omfatter ikke lokalplantillæggets delområde A. En mindre del af delområde A overføres dog fra lokalplan 625's delområde 2. Det drejer sig om en del af matrikelnummer 22de, som vist på figur 7.*

*Lokalplantillægget åbner mulighed for en række anvendelser af delområde A inden for den overordnede betegnelse: Institution med et socialt formål. Det er de samme anvendelser, som lokalplan 625 åbner mulighed for. Lokalplanområdet må også bruges til kontor- og serviceerhverv og dermed til det nye kontorhus til Julemærkefonden, som er grundlaget for at udarbejde lokalplantillægget.*

## §4 UDSYKNING

- 4.1 Ejendomme inden for lokalplanområdet må sammatrikuleres med hinanden.
- 4.2 Lokalplanrådets ejendomme må ikke udstykkes.

## §5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Det er kun §§ 5.2, 5.3, 5.7 og 5.8, der omfatter hele lokalplanområdet. De øvrige bestemmelser i § 5 omfatter kun delområde A.

#### VEJE

##### Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til delområde A skal ske fra Baldersvej via den eksisterende overkørsel til Liljeborg Skole på Baldersvej 1, som vist principielt på kortbilag 5.

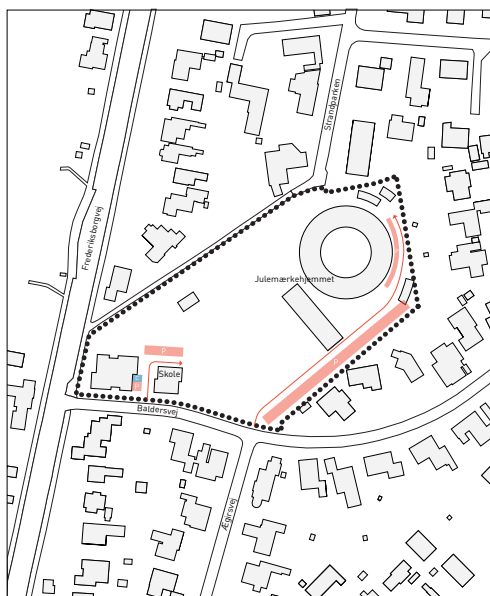


Fig.8. Der er vejadgang til delområde A via naboejendommen, Baldersvej 1. Her placeres også parkeringspladser til biler og cykler.  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- Lokalplanaforgrænsning
- Bygning
- Veje og stier
- Vejadgang
- P Bilparkering
- C Cykelparkering

## BILPARKERING

### Parkeringsnorm

- 5.2 Der skal anlægges mindst 54 parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

### Placering af parkeringspladser

- 5.3 Parkeringspladser til biler skal placeres inden for de felter, som er udpeget til bilparkering på kortbilag 5.

### Belægning af parkeringsplads

- 5.4 Parkeringspladser skal anlægges som græsarmering eller med belægning af slotsgrus eller granit.

### Belysning på parkeringsplads

- 5.5 Der må kun anvendes belysningsarmaturer med en højde på højst 4 meter. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke blænde omgivelserne.

### Ladestandere til el-biler

- 5.6 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.

## CYKELPARKERING

- 5.7 Der skal anlægges mindst 28 parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

- 5.8 Parkeringspladser til cykler skal placeres inden for de felter, som er udpeget i lokalplan 625 og på kortbilag 5 i denne lokalplan.

## Redegørelse for veje, stier og parkering

Lokalplantillægget aflyser lokalplan 625's bestemmelser om parkering (se § 10.2) - det gælder både omfanget af parkeringspladser og placeringen.

Omfanget af parkeringspladser til biler for det samlede lokalplanområde overholder kommuneplanens krav: En parkeringsplads per 50 m<sup>2</sup> etageareal inden for delområde A (parkeringsnorm for erhverv), og en parkeringsplads per 2 ansatte til Julemærkehjemmet og Liljeborg Skole i delområde B (parkeringsnorm for offentlige formål). De eksisterende arealudlæg til parkering ved Julemærkehjemmet fastholdes, mens der udlægges et nyt areal til parkering ved det nye kontorhus og Liljeborg Skole.

Omfanget af parkeringspladser til cykler for det samlede lokalplanområde viderefører kravet i lokalplan 625: 0,4 parkeringsplads per ansat. Arealudlæg til cykelparkering ved det nye kontorhus er vist på figur 8/kortbilag 5. Arealudlæg til cykelparkering ved Julemærkehjemmet er vist på figur 9.



Fig.9. Cykelparkering ved Julemærkehjemmet og skolen i delområde B udpeget i lokalplan 625. Parkeringen er vist med blå felter.  
© Roskilde Kommune

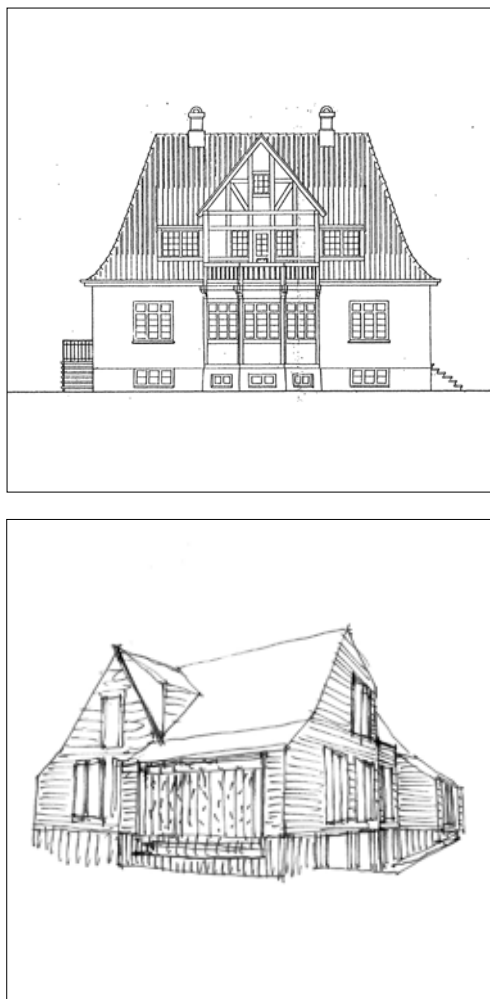


Fig.10. Lokalplanområdets nye kontorhus skal fortolke omgivelserne, men det er et større hus og en anden anvendelse end den klassiske villa ved Frederiksborgvej. Derfor kan bygningen ikke efterligne villaen 100 %. Den skal være en nutidig fortolkning af villaens arkitektoniske formsprog og materialer. Øverst ses en af nærområdets klassiske villaer på Frederiksborgvej 82A. Nederst ses en af arkitekternes skitser til lokalplanområdets bygning. Det ses, hvordan skitsen genbruger villaens formsprog med høj tagrejsning, gavle, facadefremspring, vinduer som huller i facaderne og verandaer mod hver af byggefeltets sider.  
© Roskilde Kommune (øverst) og Cornelius Vöge, atelier for arkitektur (nederst).

Lokalplantillægget fastlægger kun konkrete bestemmelser om udformningen af parkeringspladser i delområde A omkring det nye kontorhus - herunder belægning og belysning.

## §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Det er kun § 6.4, der omfatter hele lokalplanområdet. De øvrige bestemmelser i § 6 omfatter kun delområde A.

### BYGGEFELTER

- 6.1 Al bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 6. Det gælder dog ikke lysgårde, som er vist på kortbilag 7.
- 6.2 Det er en forudsætning for udnyttelsen af byggefeltet, at de eksisterende villaer på Frederiksborgvej 102 og 104 rives ned.
- 6.3 Placering af bebyggelse i delområde B fastsættes fortsat i lokalplan 625.

### BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG

- 6.4 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 40.
- 6.5 Inden for byggefeltet i delområde A må der højst opføres 850 m<sup>2</sup> etageareal over kælder og 350 m<sup>2</sup> i kælderetage.

### BEBYGGELSENS HOVEDRETNING

- 6.6 Hovedparten af facaden mod Baldersvej skal flugte skolebygningen på Baldersvej 1 og ligge i byggelinje vist på kortbilag 6.

### TYPOLOGI

- 6.7 Bebyggelsen skal opføres som en nutidig fortolkning af den klassiske villa ved Frederiksborgvej fra starten af 1900-tallet.
- 6.8 Bebyggelsen skal udformes med både facade og gavl mod hver af byggefeltets fire sider.
- 6.9 Facaderne mod hver af byggefeltets sider skal have forskydninger på mindst ½ meter, som vist på figur 12.
- 6.10 Sammenhængende facadeforløb uden fremspring eller tilbagetrækninger må højst være 12 meter lange.

### ETAGEANTAL, HØJDE, DYBDE OG FACADELÆNGDE

- 6.11 Bebyggelsen må højst opføres i 2½ etager.

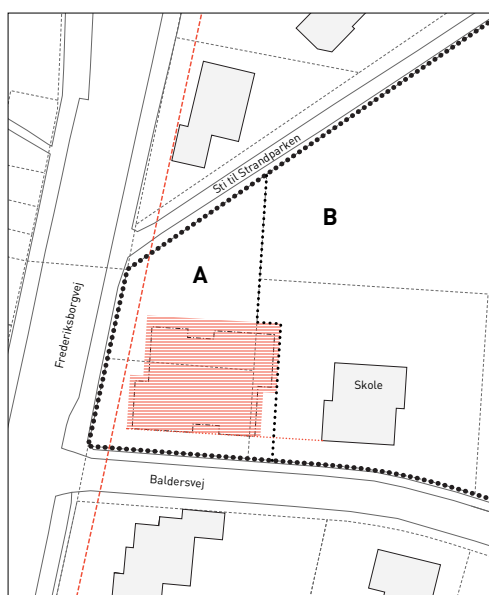


Fig. 11. Al bebyggelse i delområde A skal placeres inden for det byggefelt, som er udpeget på kortbilag 6.

© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- ▬ Veje, stier m.m
- ▬ Matrikelskel
- - - Bygningsskitse
- ▬ Byggefelt
- A Delområdeafgrænsning
- Delområde
- - - Byggelinje, Frederiksborgvej
- ..... Byggelinje, Baldersvej

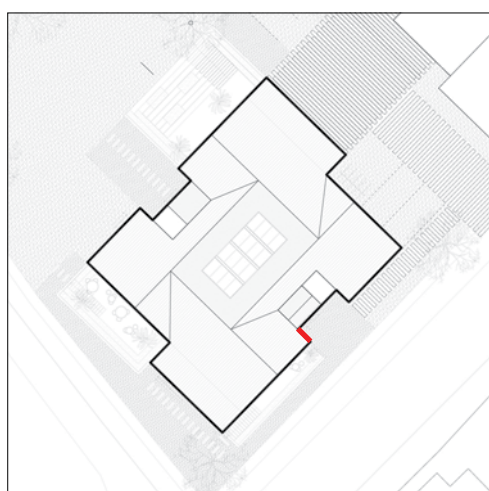


Fig. 12. Bebyggelsens facader skal have forskydninger mod byggefeltets fire sider på mindst ½ meter - her vist med rødt. Det sikrer, at facaderne ikke kommer til at fremstå som lange, ubrudte flader. Planskitsen viser, hvordan disse fremspring og tilbagetrækninger kan udføres.

© Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

6.12 Bygningshøjden må ikke overstige 11 meter målt fra færdig gulvkote i stueetagen.

## SEKUNDÆRE BYGNINGER

6.13 Der må ikke opføres sekundære bygninger inden for delområde A - herunder garager og carporte.

## Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

I lokalplan 625's § 6.1 fremgår det, at bebyggelsesprocenten for hver ejendom ikke må overstige 40. Lokalplantillægget aflyser lokalplan 625's § 6.1 (se § 10.2). I stedet fastsætter tillægget en samlet bebyggelsesprocent på højst 40 for lokalplanområdet som helhed.

Bebyggelsesprocenten åbner mulighed for, at nogle ejendomme inden for lokalplanområdet kan være tættere bebygget end andre. Den udelukker dog samlet set en mere intensiv udnyttelse af området end tidligere.

Kælderen i det nye kontorhus kan være større end 350 m<sup>2</sup>. 350 m<sup>2</sup> er loftet for den del af kælderen, der regnes som en del af etagearealet.

For så vidt angår placering, etageantal og bygningshøjder fastholdes lokalplan 625's bestemmelser for Julemærkehjemmet - lokalplantillæggets delområde B.

Lokalplantillægget skal sikre, at ny bebyggelse i delområde A placeres ved hjørnet af Baldersvej og Frederiksborgvej. På den måde gendannes muligheden for kigget fra Frederiksborgvej til Haraldsborg - den tidligere husholdningsskole. Derfor udpeger tillægget et byggefelt til bebyggelsen, og det er en forudsætning for at udnytte byggefeltet, at de eksisterende villaer på Frederiksborgvej 102 og 104 rives ned.

Lokalplantillægget skal også sikre, at bebyggelsen fortolker omgivelserne. Derfor stiller tillægget krav om, at bebyggelsen skal flugte med bebyggelsen på Baldersvej 1.

Bebyggelsen skal udformes som en fortolkning af de klassiske villaer langs Frederiksborgvej. Derfor stiller lokalplantillægget krav om facader og gavle mod alle byggefeltets fire sider. Facaderne skal brydes op med fremspring og tilbagetrækninger, når de bliver længere end 12 meter. Det udelukker lange, plane facadeforløb og skaber en variation i facadeudtrykket, der minder om de eksisterende villaer langs Frederiksborgvej.

Lokalplantillægget fastsætter, at den nye bebyggelse i delområde A må opføres i højst 2½ etager. Bebyggelsen over kælderplan vil fremstå i 1½ etage: En regulær stueetage og en udnyttet tagetage med gavl og gavlvinduer. Tagetagen må bl.a. udnyttes til teknikloft. Kælderetagen fremstår generelt som kælder, men kan opfattes som en regulær etage, hvor der etableres lysgårde. Den samlede bebyggelse vil derfor kun opleves som 2½ etage, hvor der er lysgårde.



Fig.14. Eksempel på, hvordan facaden langs Frederiksborgvej kan udformes. Det ses, hvordan vinduer og døre fremstår i lodrette formater som adskilte åbninger i facaden. Illustrationen viser også brøstninger under vinduerne.  
© Cornelius Vöge, atelier for arkitektur



Fig.15. Det samlede omfang af vinduer på kontorhusets facader skal svare til vinduesomfanget på eksisterende villaer langs Frederiksborgvej. Her ses Frederiksborgvej 84 med et vinduesomfang på omkring 27 % af facaden.  
© Roskilde Kommune



Fig.13. Synlige tage skal være udført som saddeltage, og mindst en af tagfladerne skal være udført med en hældning på mindst 40 grader. Der er ikke krav om, at saddeltagene skal være symmetriske.  
© Cornelius Vöge, atelier for arkitektur

## §7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Lokalplanens bestemmelser i § 7 omfatter kun delområde A. Det gælder dog ikke § 7.15, som gælder for hele lokalplanområdet.

### FACADER

- 7.1 Facader skal overvejende fremstå med hvidkalket, hvidpudset eller hvidmalet tyndpudset eller filtset murværk.
- 7.2 Mindre dele af facader og gavle må fremstå med overflader i træ. Overfladerne skal fremstå i natur, olierede, bejdsede eller lignende eller være malet sorte eller røde.

### DØRE OG VINDUER

- 7.3 Dør- og vindueshuller skal fremstå i overvejende lodrette eller kvadratiske formater. Der må ikke anvendes sammenhængende lodrette eller vandrette dør- og vinduesbånd.
- 7.4 Vinduer i stueetagen skal udføres med en brøstningshøjde på mindst 0,4 meter. Vinduer i den udnyttede tagetage skal udføres med en brøstningshøjde på mindst 0,6 meter.
- 7.5 Døre og vinduesrammer skal være udført i træ eller alu/træ. Vinduesrammer skal være malet hvide, røde eller sorte. Vinduesrammer i træ må også fremstå i natur.
- 7.6 Tagvinduer må maksimalt udgøre 5 % af en tagflade. Vinduer i den synlige tagflade skal detaljeres som historiske tagvinduer og være planforsænkede i forhold til tagfladen. Vinduernes skal have et rektangulært stående format. Begrænsningerne gælder ikke ovenlys på flade tagflader.

### ALTANER, KVISTE OG TAGTERRASSER

- 7.7 Bebyggelsen må ikke være udført med altangange og kviste. Balkoner, altaner og tagterrasser må kun etableres i førstesalsniveau, og det maksimale, samlede omfang må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>.

### TRAPPE OG ELEVATORTÅRNE

- 7.8 Bebyggelsen må ikke være udført med udvendige trapper eller elevatortårne.

### TAGE

- 7.9 Tage, som er synlige fra omgivelserne fra gadeniveau, skal være udført som saddeltage. Der er ikke krav om, at tagene skal være symmetriske. Mindst én af tagfladerne skal være udført med taghældning på mindst 40 grader. Tage over verandaer må være udført med en lavere hældning.
- 7.10 Tagflader, som er synlige fra gadeniveau, må kun beklædes med vingetegl i traditionelt dansk format.

## VENTILATIONSÅFKAST

7.11 Afkast fra ventilation skal samles i skorstene. Skorstene skal fremstå med samme overflader som facaderne.

## SOLENERGI

7.12 Solenergianlæg må kun etableres på tagflader, som ikke er synlige fra gadeniveau. Anlæg skal placeres plant med tagfladen.

## ANTENNER

7.13 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger, dog undtaget anlæg til solenergi.

## SKILTE

7.14 Skilte må ikke være større end 1 m<sup>2</sup> og skal hovedsageligt placeres på facader. Skiltningen på facaderne skal være integreret i bebyggelsens arkitektur og skal afstemmes med huset øvrige materialer og farvetoner. Overkanten på skilte, som er placeret på terræn, må højst være to meter over terræn.

7.15 Der må kun placeres én flagstang inden for lokalplanområdet. Flagstangen må højst være 11 meter høj, og den skal være placeret inden for det felt, som er vist på figur 16.

## SOLAFSKÆRMNING

7.16 Solafskærmning skal være integreret i bebyggelsens arkitektur og udføres som skodder, screens, udvendige persienner eller lignende. Solafskærmningens materialer skal afstemmes med huset øvrige materialer og farvetoner.

## MINDRE BYGNINGSDELE

7.17 Der må kun bruges kobber og zink til regnvandsopsamlende eller -afledende overflader som f.eks. tage, tagrender, nedløbsrør og sølbænke, hvis disse overflader er coatede.

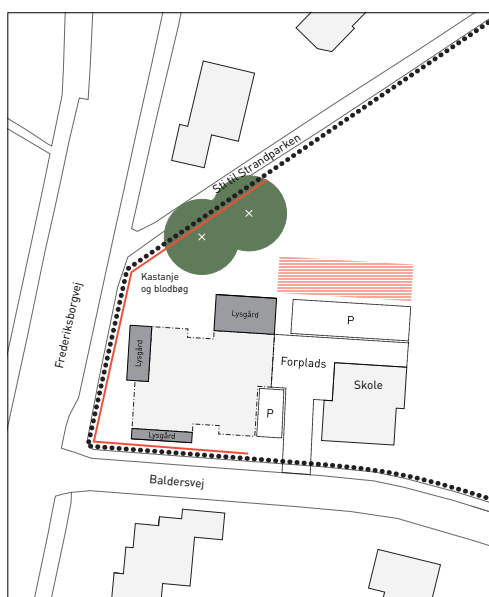


Fig. 16. Kortbilag 7 i lille udgave. Ubebyggede arealer.

© SDFE, Roskilde Kommune

### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- ▬ Bygning
- ▬ Veje og stier
- ▬ Bygningsskitse
- Lysgård
- ⊗ Bevaringsværdigt træ
- ▬ Flagstang, hvor flagstang kan placeres
- ▬ Oversvømmelsessikring
- ▬ Forplads og parkering

## Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplantillægget fastsætter kun bestemmelser om bebyggelsens ydre udformning i delområde A. Det er fortsat bestemmelserne i lokalplan 625, som regulerer udformning af facaderne på Julemærkehjemmets bygninger - lokalplantillæggets delområde B.

Lokalplan 625's bestemmelser om bevaring af bygninger og detaljer fastholdes også.

Lokalplantillægget fastsætter, at facader i delområde A skal fremstå med hvide overflader. Det er et udtryk, som karakteriserer villaer opført i de stilarter, som var fremherskende i starten af 1900-tallet.

Frederiksborgvejs villaer er kendetegnet ved sammenhængende facader med adskilte dør- og vinduesåbninger og brøstninger under

vinduerne. Derfor fastsætter lokalplantillægget, at åbningerne skal have overvejende lodrette og kvadratiske formater, og at vinduerne skal udføres med brøstninger. Det er vigtigt at undgå lodrette eller vandrette bånd af døre og vinduer, som kan bryde facaderne op i mindre dele.

Lokalplantillægget udelukker altangange og kviste samt udvendige trapper og elevatorer. Det er elementer som er fremmede for de gamle villaer, hvor adgang sker fra døre i stueetagen. Der må ikke etableres balkoner, altaner og tagterrasser over bebyggelsens øverste etage.

Tagflader, som er synlige fra omgivelserne i gadeplan, skal udføres med høj tagrejsning og røde vingetegl. Udformningen - herunder materialevalget - af ikke-synlige tagflader regulerer lokalplantillægget ikke. Det gælder f.eks. tagfladen over bygningens atriumgård.

Lokalplantillægget udelukker flagstænger langs Frederiksborgvej og Baldersvej for at sikre, at de ikke kommer til at dominere gadebilledet. Eksisterende flagstænger ved Julemærkehjemmet kan bevares og udskiftes.

Overflader i kobber eller zink skal være coatede af hensyn til at modvirke forurening af grundvandet.

## §8 UBEBYGGEDE AREALER

Det er kun §§ 8.1, 8.4 og 8.5, der omfatter hele lokalplanområdet. De øvrige bestemmelser i § 8 omfatter kun delområde A.

### UDENDØRS OPHOLDSAREALER

- 8.1 Der skal etableres fælles opholdsarealer for bebyggelsen i delområde A med et omfang svarende til mindst 15 % af etagearealet. Opholdsarealer, som hører til bebyggelsen i delområde A, må placeres i delområde B.

### BEPLANTNING

- 8.2 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til vej, parkering, lysgårde eller affaldsopbevaring, skal fremstå grønne med beplantning af græs, urter, buske eller træer.
- 8.3 Træer, der er udpeget på kortbilag 3, er bevaringsværdige og må ikke fældes, skæres tilbage, topkappes eller stynes. Det er dog tilladt at opstamme bevaringsværdige træer for at skabe udsigt fra Roskilde Fjord og Frederiksborgvej.
- 8.4 Nøddegangen, som er vist på kortbilag 2, må fjernes.
- 8.5 Der må ikke etableres beplantning, der lukker af for kigget fra Frederiksborgvej til Haraldsborg.

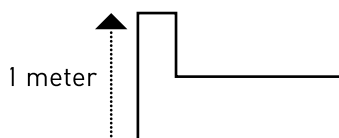


Fig.17. Støttemure må ikke være højere end 1 meter fra terræn målt fra vejsiden.

## HEGN

- 8.6 Der må ikke hegnes i skel mellem lokalplanområdets ejendomme.
- 8.7 Hegn i øvrige skel skal udføres som levende hegn eller støttemure udført med brug af kampesten. Hegn må ikke være højere end 1,8 meter og støttemure ikke højere end 1 meter over terræn målt fra den side, som vender mod Baldersvej, Frederiksborgvej eller stien til Strandparken.

## TERRÆNREGULERING

- 8.8 Terræn må maksimalt reguleres med +/- ½ meter. Efter endt terrænregulering skal terrænet fremstå med bløde, s-formede kurver.
- 8.9 I forbindelse med etablering af lysgårde vist på kortbilag 7 må terrænet reguleres med op til - 3 meter.
- 8.10 Terræn må ikke reguleres nærmere skel end 1 meter. Bestemmelsen gælder ikke ved etablering af støttemure i skel (se § 8.7). Her må terrænet reguleres i skel og hen til skel.

## BELYSNING

- 8.11 Udendørs belysning må i park, tilkørselsveje og mod nabobebyggelse ikke blænde, og lyskeglen skal vende nedad. Uden for byggefeltets område kan der etableres belysning til brug for leg- og sportsaktiviteter i den udstrækning det ikke er til gene for nabobebyggelse.

## OPLAG

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

---

## Redegørelse for ubebyggede arealer

*Det er et af formålene med lokalplantillægget at sikre mulighed for at genskabe kigget fra Frederiksborgvej til Haraldsborg. Derfor udelukker tillægget, at der etableres beplantning, som lukker af for dette kig. Bestemmelsen betyder ikke, at der ikke må være mindre grupper af beplantning, opstammede træer, transparente hegn eller lignende eller hegn i skel til Frederiksborgvej og langs stien mellem Frederiksborgvej og Strandparken.*

*Lokalplantillægget fastsætter, at to eksisterende træer på Frederiksborgvej 104 skal bevares. De to træer er vist på kortbilag 3. På kortbilaget ses for overskuelighedens skyld også en gruppe træer, som er udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 625. Kortbilaget viser nogle eksisterende, ikke-bevaringsværdige træer i kigget mellem Frederiksborgvej og Haraldsborg. Lokalplantillægget kan ikke stille krav om, at eksisterende træer skal fældes men kun fastsætter retningslinjer for ny beplantning.*

*Lokalplantillægget udelukker hegn imellem ejendomme inden for lokalplanområdet. Det skal sikre, at de ubebyggede, grønne arealer kommer til at fremstå sammenhængende, og at den grønne kile fra Frederiksborgvej til Haraldsborg fremstår åben.*

*Tillægget aflyser lokalplan 625's krav (se § 8.3 og kortbilag 3 i lokalplan 625) om, at nøddegangen på Julemærkehjemmets ejendom skal bevares. Nøddegangen er i dårlig forfatning, og det prioriteres at bevare store, markante træer. Fældes nøddegangen, kan det medvirke til at genskabe kigget fra Frederiksborgvej til Haraldsborg. Ejeren af Julemærkehjemmet vil plante nøddebuse andre steder på grunden af hensyn til biodiversiteten.*

*Lokalplantillæggets bestemmelser for ubebyggede arealer omfatter i øvrigt kun delområde A.*

*Lokalplantillægget sikrer et omfang af udendørs opholdsarealer til brugerne af bygningen i delområde A, som svarer til kravet i kommuneplanens generelle rammer.*

*Hegn skal udføres som levende hegn eller støttemure i kampesten med en maksimal højde på 1 meter, målt fra vejsiden, og ubebyggede arealer, som ikke bruges til vej, parkering, lysgårde og affaldsopbevaring skal være grønne. Det sikrer, at de fremstår med samme karakter, som forhaverne til Frederiksborgvejs villæer.*

*Lokalplantillæggets bestemmelser for terræn og belysning skal så vidt muligt fastholde det eksisterende terræn og udelukke, at ubebyggede arealer ikke lyses op unødvendigt.*

---

## §9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

Lokalplanens bestemmelser i § 9 omfatter kun delområde A.

### RENOVATION

- 9.1 Der skal sikres tilstrækkeligt areal til renovation og affaldshåndtering i henhold til Roskilde Kommunes affaldsregulativ.

### REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.2 Tag- og overfladevand skal holdes på egen grund og må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer. Regnvand fra tagrender, nedløbsrørog lignende i zink eller kobber må ikke nedsives.

### OVERSVØMMELSESRISIKO

- 9.3 Støttemure i skel skal udføres som anlæg, der sikrer mod oversvømmelse fra Roskilde Fjord.

---

### Redegørelse for oversvømmelsesrisiko

*Roskilde Kommune forventer en risiko for oversvømmelse fra Roskilde Fjord op til kote 2,75 (2,75 meter over havets overflade) i indværende århundrede på grund af klimaforandringer. En stor del af lokalplanområdet ligger under denne kote. Derfor er det nødvendigt at sikre mulighed for anlæg, som beskytter mod oversvømmelse.*

*Lokalplantillægget tillader støttemure i skel mod Baldersvej, Frederiksborgvej og stien til Strandparken med en højde på op til 1 meter mod veje og sti. Disse mure kan placeres i omkring kote 2,25-3 og vil derfor kunne sikre mod oversvømmelse fra fjorden, hvis de udformes til dette formål.*

---

## §10 AFLYSNINGER

### LOKALPLANER

- 10.1 Med vedtagelsen af dette lokalplantillæg aflyses lokalplan 440 for lokalplantillæggets område.
- 10.2 Med vedtagelsen af dette lokalplantillæg aflyses lokalplan 625's § 4 om udstykning, § 5.2 om omfang og placering af parkeringspladser (parkeringsnorm for biler og cykler) samt § 6.1 om omfang af bebyggelse.
- 10.3 Med vedtagelsen af dette lokalplantillæg aflyses lokalplan 625's bestemmelse om bevaring af nøddegangen langs stien mellem Frederiksborgvej og Strandparken. Placering af hegnet er vist på kortbilag 2. Aflysningen gælder også lokalplan 625's § 1, for så vidt angår bevaring af nøddehegnet.
- 10.4 Med vedtagelsen af dette lokalplantillæg aflyses lokalplan 625's bestemmelser for denne lokalplans delområde 2, for så vidt angår den del af delområdet, som er omfatter af lokalplantillæggets delområde A.

### SERVITUTTER

- 10.5 Der findes ingen servitutter, der aflyses som følge af lokalplantillægget.
- 

### Redegørelse for aflysninger

*Lokalplantillægget omfatter både områder omfattet af lokalplan 440 og lokalplan 625. Med vedtagelsen af tillægget aflyses lokalplan 440 i sin helhed, for så vidt angår lokalplantillæggets område.*

*Lokalplan 625 fastholdes i hovedtræk, fordi det er intentionen, at denne lokalplans bestemmelser for bebyggelse på Julemærke-hjemmest ejendomme fortsat skal være gældende.*

## §11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

### OPHOLDSAREALER OG PARKERING

- 11.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer, belægnings- og parkeringspladser for cykler og biler er etableret.

### OVERSVØMMELSESSIKRING

- 11.2 Sikring mod oversvømmelse skal være etableret senest 1 år efter ibrugtagningstilladelse (se § 9.3).

### FORSYNING

- 11.3 Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.

## §12 LOKALPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

### LOKALPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

- 12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplantillægget 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 lokalplantillægget, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

### HANDLEPLIGT

- 12.3 Lokalplantillægget indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplantillægget ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i tillægget.

### LOKALPLANTILLÆGGETS JURIDISKE GRUNDLAG

- 12.4 Lokalplantillæggets bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på [plandata.dk](http://plandata.dk).

## §13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

13.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

På vegne af Roskilde Byråd den 28. april 2021.

Tomas Breddam  
Borgmester  
/  
Henrik Kolind  
Kommunaldirektør

# FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

**Statslig planlægning**

**Kommuneplan 2019**

**Gældende lokalplan og servitutter**

**Planlægning ift. nabokommuner**

**Trafik- og mobilitetsplanlægning**

**Skoleplanlægning**

**Forsyningsplanlægning**

**Tilladelser fra andre myndigheder**

**Kulturhistorie**

**Miljømæssige forhold**

## STATSLIG PLANLÆGNING

Erhvervsstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til dette lokalplantillæg, er sammenfattet nedenfor.

### GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Inden for OSD må der ikke planlægges for anvendelser, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Statens vejledning for kommunernes grundvandsplanlægning fra 2016 indeholder en liste over virksomheder og anlæg, som forventes af medføre væsentlig fare for forurening af grundvandet. De anvendelser, som lokalplantillægget åbner mulighed for, fremgår ikke på denne liste.

Inden for BNBO må der ikke planlægges for anvendelse, der kan medføre en øget fare for forurening af grundvandet. Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til boliger. De anvendelser, som lokalplantillægget åbner mulighed for, medfører ikke en øget fare for forurening af grundvandet.

### KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger mindre end 3 km fra Roskilde Fjord. Området er derfor en del af den kystnære del af byzonen.

I henhold til planlovens § 16, stk. 5, skal lokalplantillægget gøre rede for den visuelle påvirkning af kysten. Hvis tillægget åbner mulighed for en bebyggelse, der afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal det begrundes.

Lokalplantillægget ændrer alene det planmæssige grundlag for ny bebyggelse i tillæggets delområde A. I delområde B - Julemærkehjemmets ejendomme - gælder de samme bestemmelser for placering, etageantal og bebyggelseshøjder som hidtil. Derfor er det kun bebyggelse i delområde A - det nye kontorhus til Julemærkefonden - der skal vurderes i forhold til den visuelle påvirkning.

Roskilde Kommune vurderer, at lokalplantillægget sikrer en bebyggelse, som indpasses i omgivelserne. Derfor er den visuelle påvirkning af kysten begrænset.

Lokalplanområdet ligger ved Himmelev Strand, og bebyggelsen vil derfor være synlig fra Roskilde Fjord. Nord og syd for området ligger et udbygget parcelhuskvarter med villaer i op til to etager med kælder. Øst for lokalplanområdet ligger Julemærkehjemmet med bygningsvolumener på op til knapt 2.700 m<sup>2</sup> etageareal.

Fig.18. Nedenfor ses et udsnit af facaderne langs Frederiksborgvej. Den nye bebyggelse er vist med A, og Julemærkehjemmet er vist med B. Det ses, at etageantal og højde på den nye bebyggelse svarer til højderne på naboernes villaer. Bygningsvolumenet er større end villaerne, men virker ikke stort i forhold til Julemærkehjemmets bygninger. De tre villaer, som er markeret med C, er vist i snittet, selvom de ligger længere mod syd. De er med, fordi de illustrerer, at det nye bebyggelsesvolumen har en størrelse, som ikke er fremmed, når man sammenligner med nogle af de større villaer langs Frederiksborgvej.  
© Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.



Lokalplantillægget fastsætter, at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 2½ etager inklusiv kælder ligesom villaerne. Etagearealet må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>, og bebyggelsen er dermed betydeligt mindre end Julemærkehjemmet. Desuden udpeger lokalplanen et byggefelt, som udelukker langstrakte facader, der ville virke fremmed i forhold til naboernes villaer.

## NATURBESKYTTELSE

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde, at

- planen kan skade de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder),
- yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for Roskilde Fjord, der er udpeget som Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde og -habitatområde. Området ligger i et eksisterende byområde, og det er afgrænset fra fjorden af Frederiksborgvej. Derfor vurderer Roskilde Kommune, at lokalplantillægget ikke åbner mulighed for en anvendelse, der kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Lokalplanområdet ligger på kanten af Roskilde Fjord Vildtreservat, som blev udpeget i en bekendtgørelse fra 2010. Bekendtgørelsen fastsætter retningslinjer for jagt og færdel på fjorden samt nogle af øerne og holmene. Lokalplantillægget åbner ikke mulighed for en anvendelse af lokalplanområdet, som strider mod bekendtgørelsens bestemmelser.

Der findes ingen vandløb eller naturtyper inden for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Området ligger ikke inden for strandbeskyttelseslinjen eller beskyttelseslinjer omkring søer, åer, skove eller kirker. Der findes ingen fredede områder eller fredskove inden for lokalplanområdet.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger det fredede område, Himmelev Strand. Fredningsbestemmelserne fastsætter, at området skal anvendes til offentligt, rekreativt område. Området må ikke bebygges, og der må ikke være høj beplantning. Lokalplantillægget åbner ikke mulighed for en anvendelse af lokalplanområdet, som strider mod fredningsbestemmelserne.

## FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 skal sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Bebyggelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere koncentrerer i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren. Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019.

## KOMMUNEPLAN 2019

### RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområder 2.BP.1, Frederiksborgvej, og 2.D.2, Baldersvej - sociale institutioner m.v.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.BP.1 vedrørende bebyggelsesprocent. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 13 fremlagt til offentlig høring sammen med forslaget til lokalplantillægget.

### KULTURMILJØER OG INDSIGTSKILER TIL DOMKIRKEN

Lokalplanområdet er ikke en del af et kulturmiljø, og det ligger ikke inden for en indsigtskile eller sigtelinje til Roskilde Domkirke.

### STATIONSNÆRT OMRÅDE

Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært, og ikke-stationsnære områder må som udgangspunkt ikke udnyttes til kontorvirksomheder større end 1.500 m<sup>2</sup> etageareal. Lokalplantillægget åbner mulighed for højst 1.200 m<sup>2</sup> nyt etageareal til kontor- og serviceerhverv inden for lokalplanområdet og overholder derfor loftet på 1.500 m<sup>2</sup> etageareal.

### PARKERINGSNORM

Lokalplanområdet ligger i Roskilde Nord. Parkeringsnormen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer.

### PRODUKTIONSERHVERV

Lokalplantillægget udlægger lokalplanområdet til bl.a. kontor- og serviceerhverv. Området ligger ikke i nærheden af forurenende virksomheder. Lokalplanen overholder derfor kommuneplanens krav om, at der ikke udlægges areal til følsomme anvendelser tæt på forurenende virksomheder.

### RÆKKEFØLGEPLAN

Lokalplanområdet omfatter ikke byudvikling af regional betydning og er derfor ikke omfattet af kravet om rækkefølgeplanlægning.

## GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

### HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan 440 for lokalplantillæggets område.

Lokalplantillægget aflyser ikke lokalplan 625 som helhed. Denne lokalplan fastsætter bestemmelser for bebyggelse på Julemærkehjemmets ejendomme, og disse bestemmelser fastholdes.

Når tillægget omfatter lokalplan 625's område, skyldes det fem forhold.

Tillægget skal:

- Fastsætte en samlet bebyggelsesprocent for Julemærkehjemmet og Julemærkefondens ejendomme.
- Udlægge et byggefelt til det nye kontorhus på hjørnet af Baldersvej og Frederiksborgvej.
- Fastlægge vejadgang til det nye kontorhus og udlægge samlet parkering til biler og cykler til både Julemærkehjemmet og kontorhuset.
- Udelukke hegn mellem lokalplanområdets ejendomme og beplantning, som lukker af for kigget fra Frederiksborgvej til Haraldsborg.
- Tillade fældning af nøddegangen langs stien mellem Frederiksborgvej og Strandparken.

## SERVITUTTER

Lokalplanområdets ejendomme er omfattet af en række servitutter, hvoraf de fleste er uden betydning for lokalplantillægget. Det drejer sig bl.a. om en række servitutter, der fastlægger placering af ledninger.

Matrikelnumrene 22b og 22c af Klostermarken, Roskilde Jorder, er omfattet af en tinglyst vejbyggelinje, som ligger 12½ meter fra vejmidte på Frederiksborgvej. Placering af faste anlæg forudsætter tilladelse fra Roskilde Kommune. Vejbyggelinjen er vist på kortbilag 6.

## PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den planlagte anvendelse af lokalplanområdet er uden betydning for nabokommunerne.

## TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

### KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanen åbner mulighed for samlet højst 1.200 m<sup>2</sup> nyt etageareal kontor- og serviceerhverv. Det medfører en begrænset stigning af trafikken til og fra bebyggelsen. Derfor er der ikke behov for nye trafikale anlæg.

### VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Baldersvej. Nord for lokalplanområdet ligger en sti, som forbinder Frederiksborgvej med Strandparken. Der er adgang til stien fra Julemærkehjemmets udendørs opholdsarealer.

Roskilde Kommune vil etablere en ny fodgængerovergang på Frederiksborgvej vest for lokalplanområdet, som giver en mere trafiksikker adgang til Himmelev Strand vest for vejen.

## SKOLEPLANLÆGNING

### SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplantillægget åbner mulighed for en anvendelse af lokalplanområdet, som er uden betydning for Roskilde Kommunes skolekapacitet.

## FORSYNINGSPANLÆGNING

### VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger inden for område, som forsynes med fjernvarme. Det er ikke tilladt at opvarme med el.

### KLOAKERING

Hovedparten af lokalplanområdet er separatkloakeret. Lokalplanområdets delområde A er fælleskloakeret.

Lokalplanområdets ejendomme ligger inden for kloakoplande, hvor afløbskoefficienten er fastsat til 0,3. Hvis befæstelsesgraden overskrider denne værdi, så skal overskydende afledte vandmængder (tag- og overfladevand) forsinkes ved foranstaltninger på ejendommen eller bortskaffes på anden vis, f.eks. ved nedsivning, hvis det kan ske til regnbed med overløb til faskine.

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

### VANDFORSYNING

Lokalplanområdet får vand fra Fors Roskilde Vand.

### ELFORSYNING

Energinet Danmark ejer det danske el-transmissionsnet. Som forbruger kan man frit vælge leverandør.

### TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefon, er placeret ved H. H. Kochs Vej og Kongebakken i Roskilde.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

## KULTURHISTORIE

### JORDFASTE FORTIDMINDER

Der findes ingen fredede fortidsminder inden for lokalplanområdet. Området ligger ikke inden for kulturarvsarealer eller beskyttelseslinjer omkring fortidsminder.

Roskilde Museum peger på, at lokalplanområdets ejendomme ligger nær voldstedet Haraldsborg fra Middelalderen. Da der er eksisterende byggeri, mener museet, at der sandsynligvis ikke findes uregistrerede, bevarede fortidsminder på ejendommene.

### DIGER

Der findes ingen jord- eller stendiger inden for lokalplanområdet, der skal beskyttes i henhold til museumslovens § 29a.

## MILJØMÆSSIGE FORHOLD

### TRAFIKSTØJ

Miljøstyrelsen har ikke kortlagt støjbelastning på Frederiksborgvej ved lokalplanområdet. Kontor- og serviceerhverv, som lokalplantillægget åbner mulighed for, er ikke en støjfølsom anvendelse.

### JORDFORURENING

Der er hverken kortlagt jordforurening på V1- eller V2-niveau inden for lokalplanområdet. Området er områdeklassificeret. Det betyder, at jorden forventes at være lettere forurenede af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Ved bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen kan der derfor være krav om, at ejer eller bruger skal sikre mod kontakt med den lettere forurenede jord, og flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

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

### MILJØSCREENING

Roskilde Kommunes vurderer, at der ikke er behov for at lave en egentlig miljøvurdering af tillæg 1 til lokalplan 625. Det bygger på en »screening« af forslaget til tillægget.

Lokalplantillægget åbner mulighed for en ny bygning ved Frederiksborgvej og tæt på Roskilde Fjord. Bygningen tilpasses den omkringliggende bebyggelse i skala og arkitektonisk udtryk. Derfor vurderer kommunen, at den miljømæssige indvirkning er begrænset. Risikoen for oversvømmelse fra fjorden imødegås med krav om etablering af oversvømmelsessikring.

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



# KORTBILAG

**Kortbilag 1 - Luftfoto 2019**

**Kortbilag 2 - Eksisterende forhold**

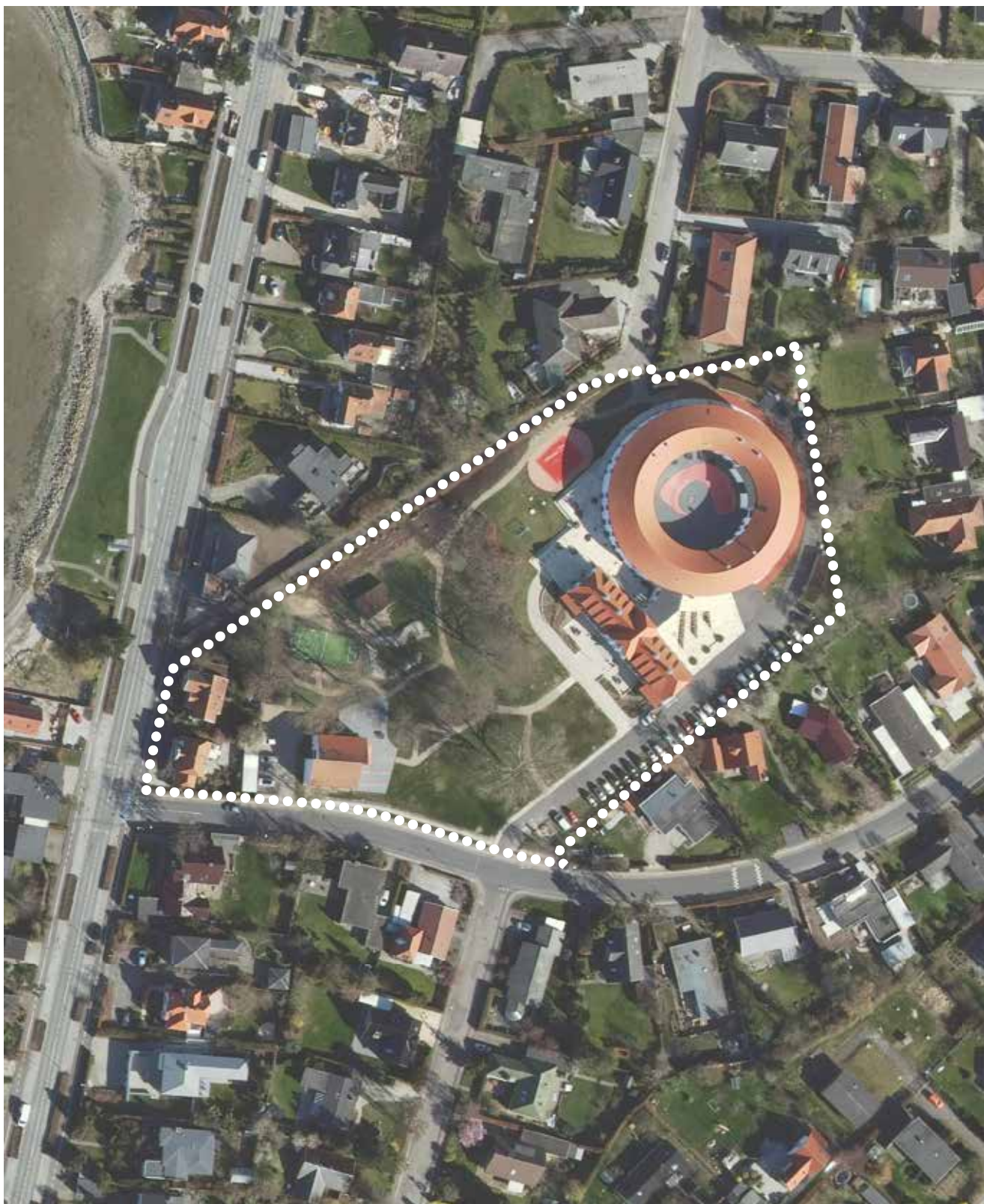
**Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)**

**Kortbilag 4 - Område og zonestatus**

**Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold**

**Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering**

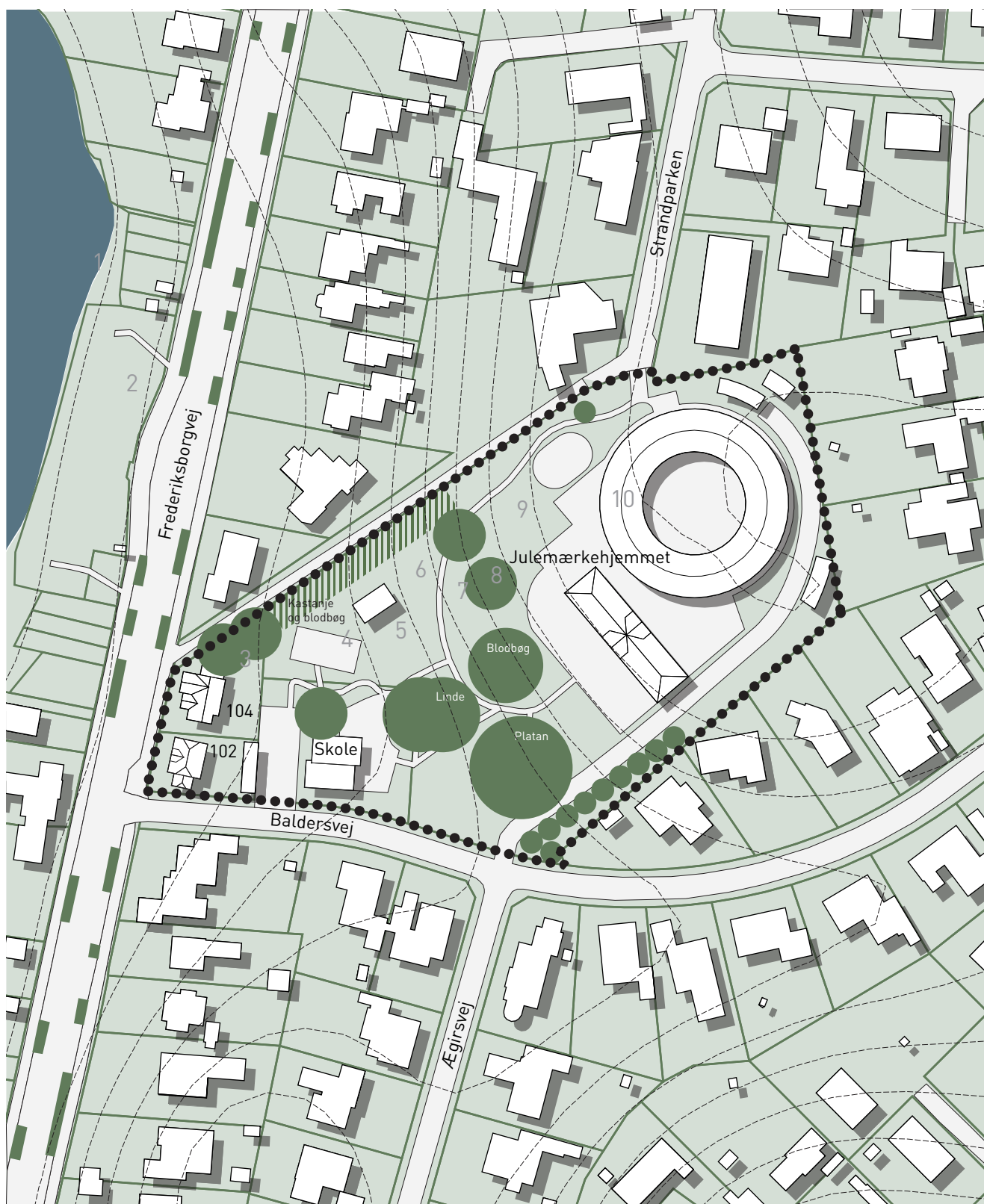
**Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer**



## KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2019

### Signaturforklaring

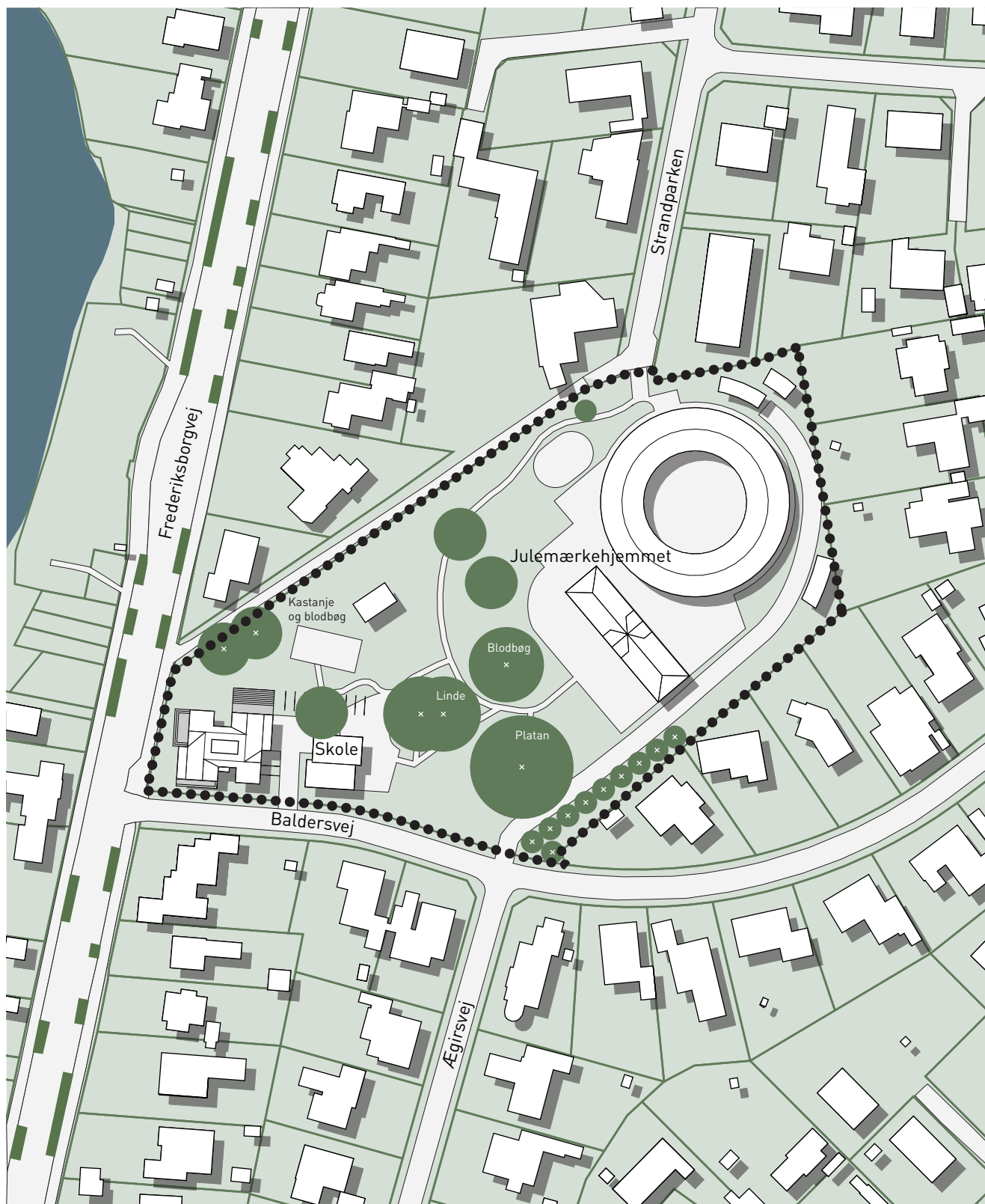
●●●● Lokalplanafgærsning



## KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

### Signaturforklaring

|      |                          |                |                    |
|------|--------------------------|----------------|--------------------|
| ●●●● | Lokalplanafgrensning     | ●              | Træer              |
| □    | Bygning                  | —              | Hække/matrikelskel |
| □    | Veje, stier og parkering | - - - 10 - - - | Højdekurver        |
| ■    | Grønt område/have        |                | Nøddegang          |



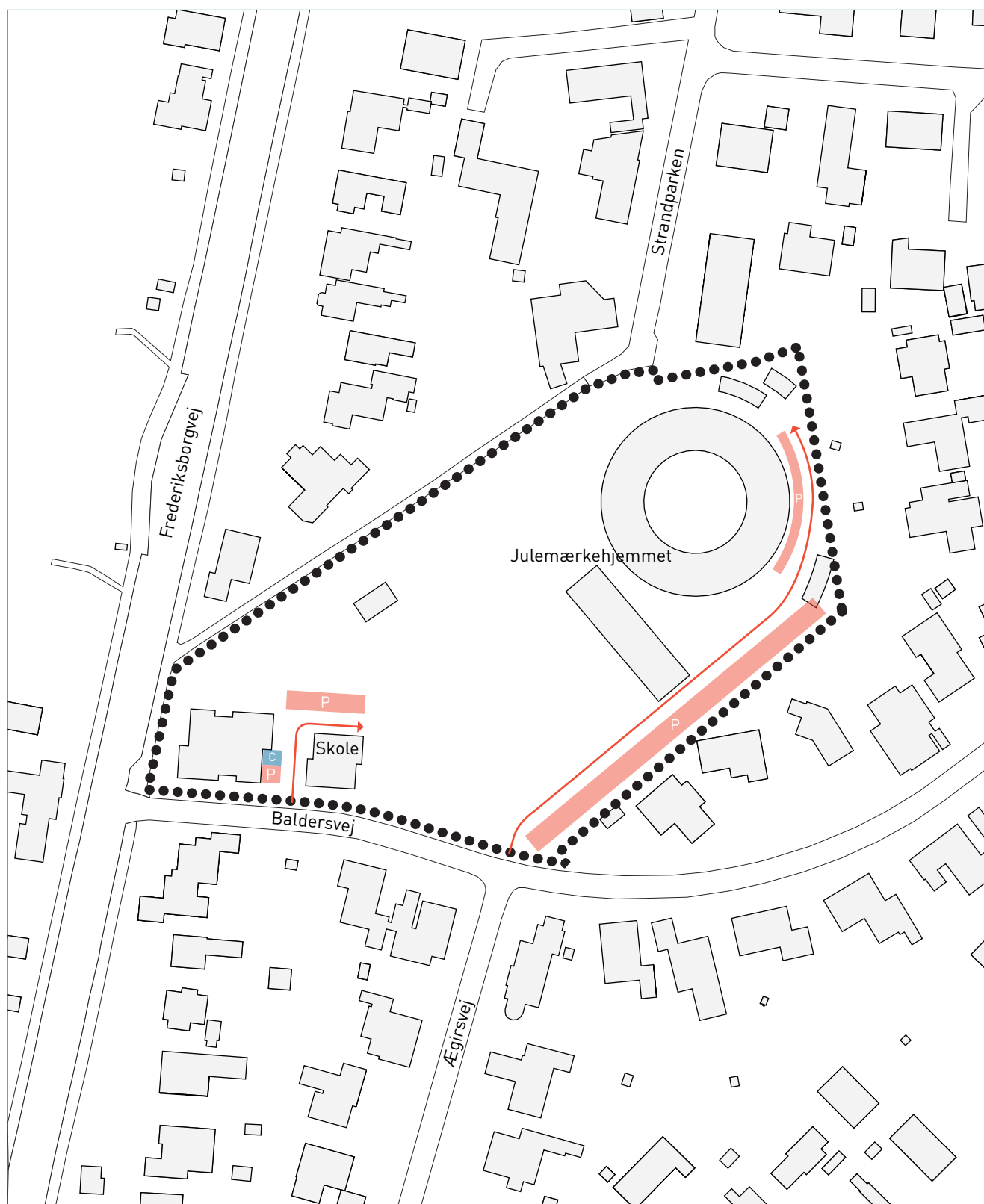
## KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

### Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område/have
- Træer
- ⊗ Bevaringsværdige træer
- Hække/matrikelskel

### Signaturforklaring

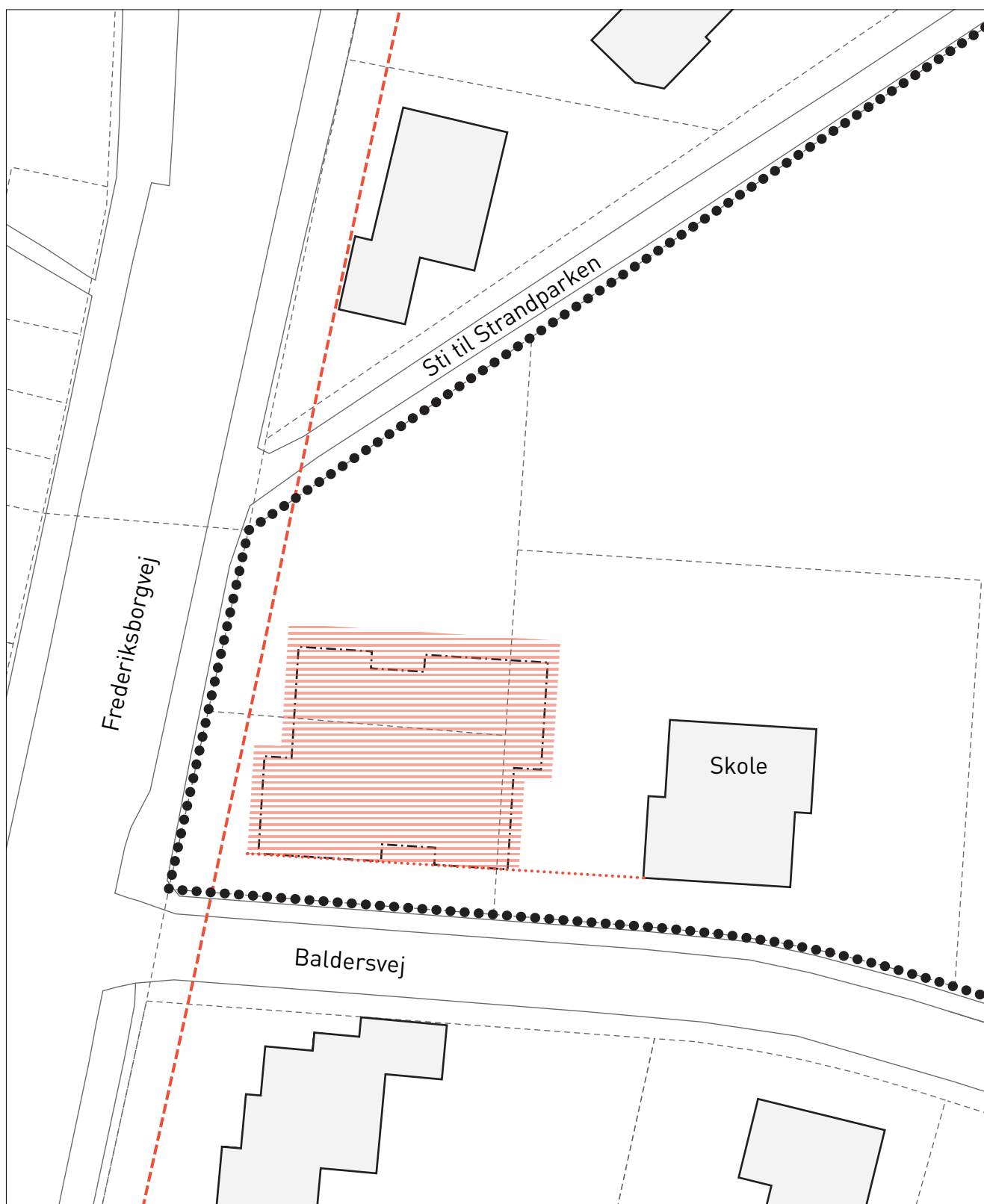
- Bilag 39



## KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

### Signaturforklaring

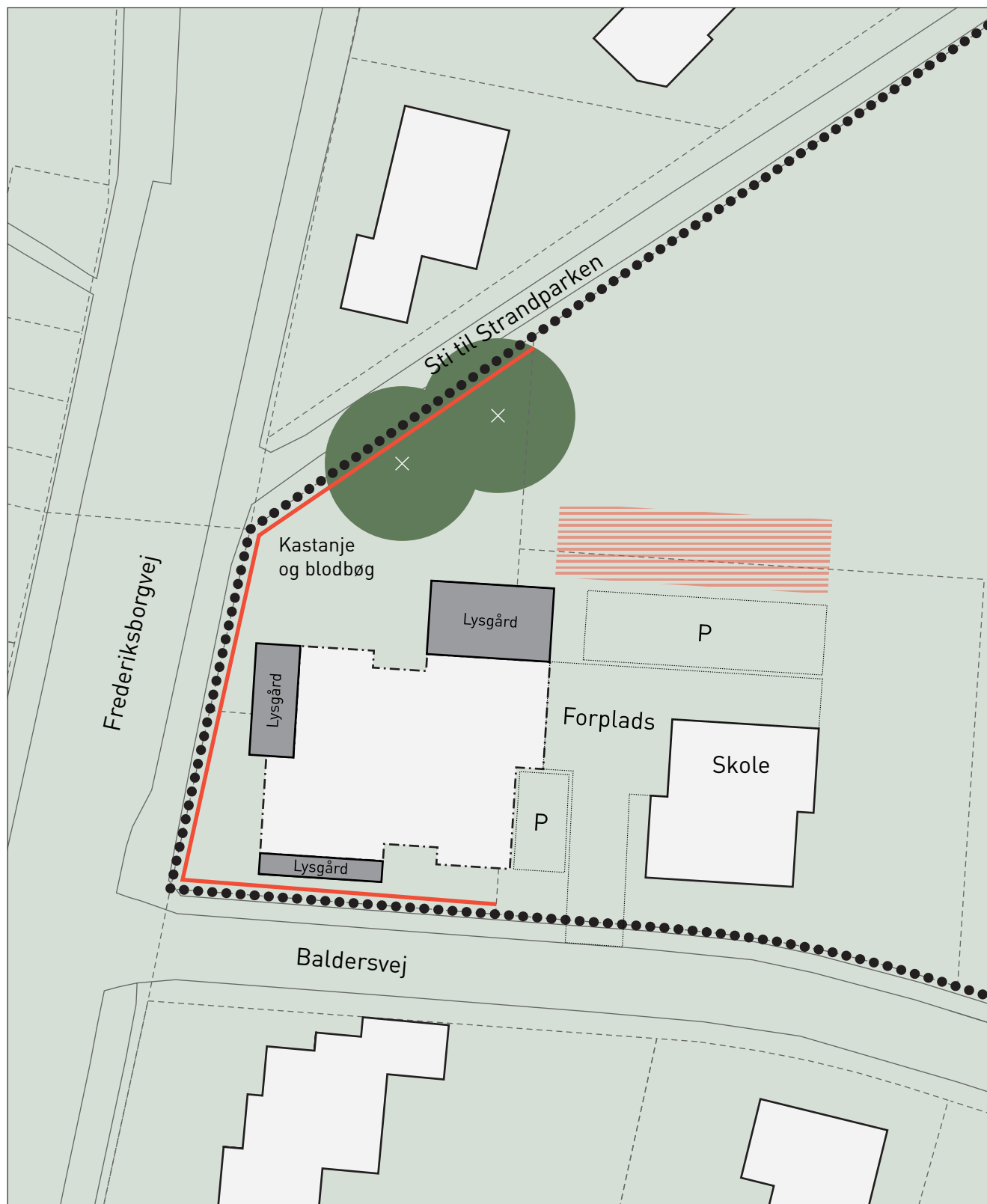
- Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Veje og stier
- Vejadgang
- P Bilparkering
- C Cykelparkering



## KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Veje og stier
- ⋯⋯⋯ Bygningsskitse
- ▨ Byggefelt
- - - Byggelinje, Frederiksborgvej
- ⋯⋯⋯ Byggelinje, Baldersvej

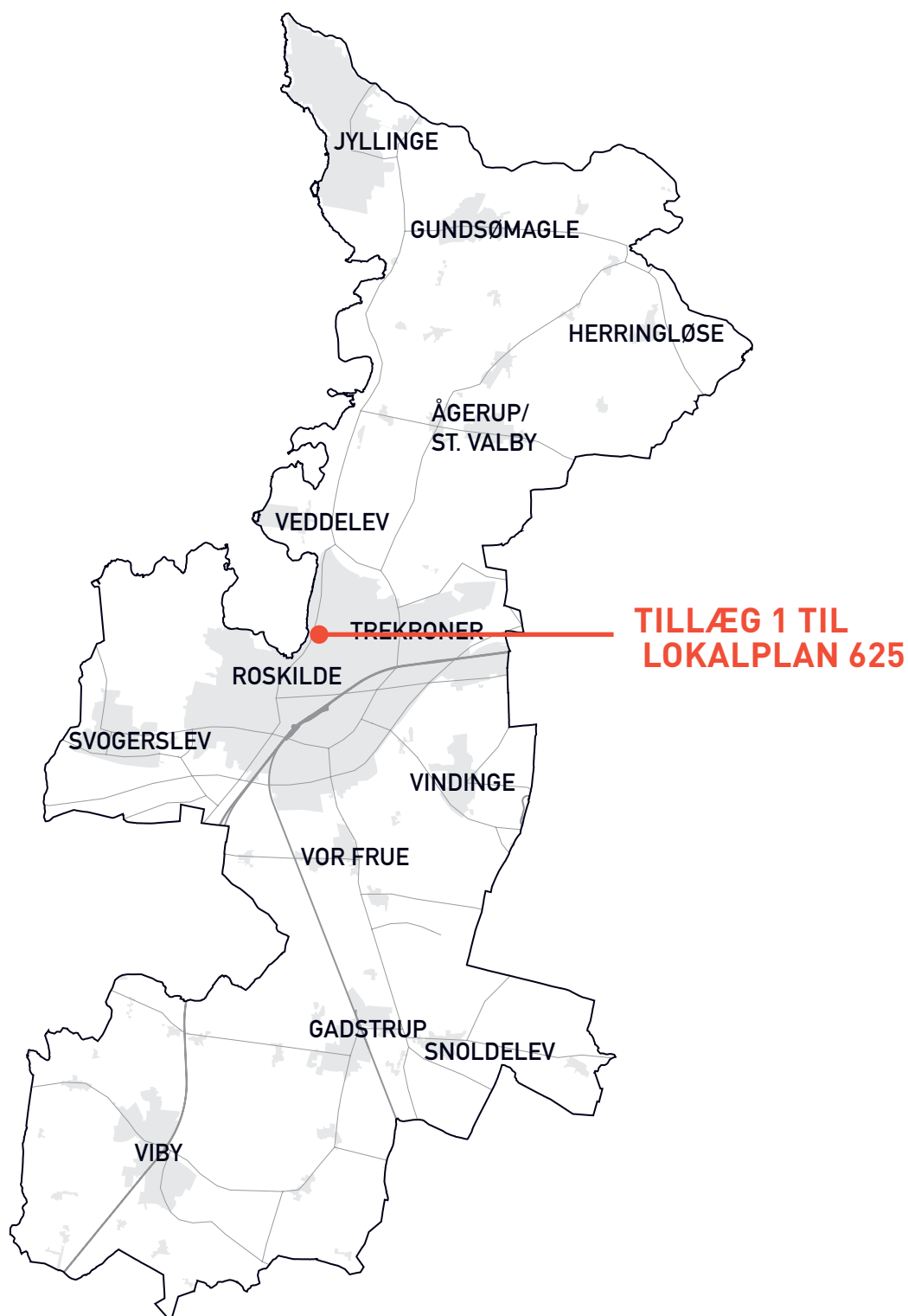


## KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

### Signaturforklaring

|                         |                                       |                         |
|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| ●●●● Lokalanafgrænsning | ■ Lysgård                             | □ Forplads og parkering |
| □ Bygning               | ⊗ Bevaringsværdige træ                |                         |
| □ Veje og stier         | ▨ Område, hvor flagstang kan placeres |                         |
| □ Bygningsskitse        | — Oversvømmelsessikring               |                         |





## PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3508

[planogudvikling@roskilde.dk](mailto:planogudvikling@roskilde.dk)