



ERHVERVS- OMRÅDE VED DARUPVEJ

LOKALPLAN 716

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

9. 5. 2023	Plan- og Teknikudvalget
9. 6. - 17. 8. 2023	Offentlig høring
20. 6. 2023	Borgermøde
7. 11. 2023	Plan- og Teknikudvalget

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	15
§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus	16
§3 Anvendelse	17
§4 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§5 Bebyggelsens omfang og placering	19
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§7 Ubebyggede arealer	23
§8 Renovation og særlige miljøhensyn	24
§9 Grundejerforening	25
§10 Aflysninger	25
§11 Forudsætning for ibrugtagning	26
§12 Lokalplanens retsvirkninger	26
§13 Vedtagelsespåtegning	27
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	29
Statslig planlægning	30
Kommuneplan 2019	31
Gældende lokalplan og servitutter	32
Planlægning ift. nabokommuner	32
trafik- og mobilitetsplanlægning	32
Forsyningsplanlægning	33
Tilladelser fra andre myndigheder	33
Kulturhistorie	33
Miljømæssige forhold	34
BILAG	37
Kortbilag 1 - Luftfoto 2021	38
Kortbilag 2 - eksisterende forhold	39
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	40
Kortbilag 4 - område og zonestatus	41
Kortbilag 5 - Vej-, sti- og parkeringsforhold	42
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	43
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer og skiltning	44
Bilag 8 - Visualisering af pylon	45
Bilag 9 - planteliste	46

INDLEDNING

Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen	9

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, Rådhusbuen 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 idéer 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 idéer, 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 Indenrigs- og Boligministeren, 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 endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. bebyggelse og ændring af anvendelse, også selvom det er i overensstemmelse med lokalplanforslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

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 endeligt 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. Videgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

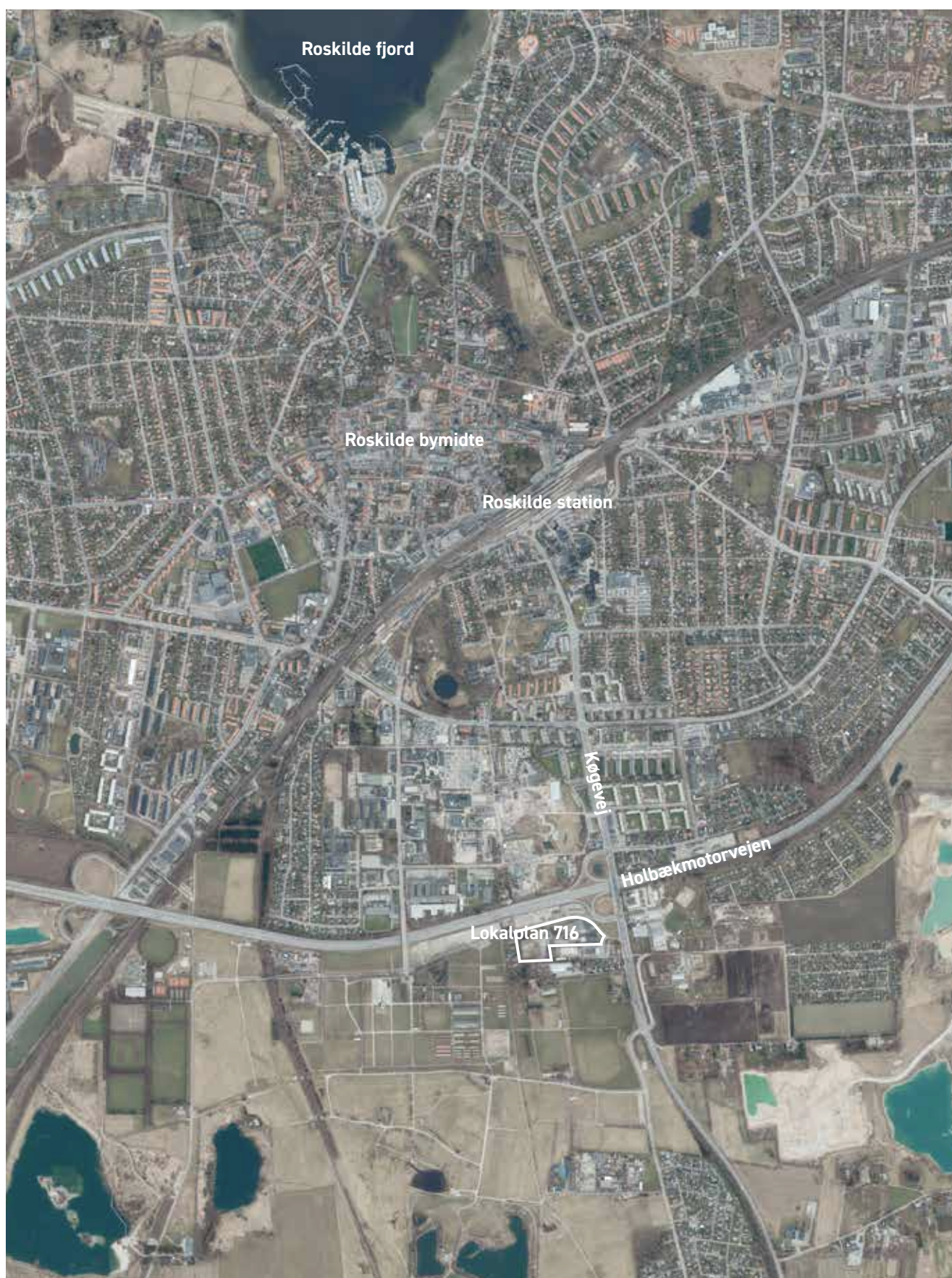


Fig.1. Luftfoto over Roskilde by og lokalplanområdet, 1:20.000. © Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering



Fig.2. Skråfoto af lokalplanområdet. © Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanområdet er i dag udlagt til offentlige formål som lagerplads, værksted, materielplads, parkeringsanlæg og infrastrukturle anlæg.

Grundejer ønsker nu at videreudvikle og udnytte det erhvervspotentiale, som i dag udgøres af det eksisterende bygningsanlæg. Grundejer ønsker derfor at kunne tilbyde flere erhvervsvirksomheder og håndværksmestre mulighed for at leje et eller flere bygningsmoduler, der kan indrettes til individuelle værksteds-/lager-/kontorfaciliteter tilpasset den enkelte virksomheds behov. Dette er i tråd med Roskilde Kommunes Erhvervs- og Vækstpolitik, som beskriver at det skal muliggøres, at produktions- og håndværksvirksomheder fortsat har mulighed for at placere sig i Roskilde Kommune.

Herudover ønsker Roskilde Kommune at opføre en lynladestation for elbiler samt en fastfoodrestaurant i tilknytning til motorvejsnettet. Anvendelsesændringen forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg og en ny lokalplan for området.

Etablering af lynladestationen og bebyggelsen vil skabe mere trafik. For at sikre en fornuftig trafikafvikling og forhindre opstuvning af trafikken skal der anlægges en ny højresvingsbane på Darupvej mod Køgevej samt en venstresvingsbane fra Darupvej og ind i området, som bygherre er villig til at finansiere. Der er derfor udarbejdet et udkast til udbygningsaftale i henhold til planloven.



Fig.3. Eksisterende hal på ejendommen, som ønskes genbrugt. © Google Streetview

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Området udgør et areal på 35.424 m² og ligger 1.650 m fra Roskilde station og bymidte i bydelen Roskilde Syd. Området er i dag udlagt til offentlige formål, men indeholder erhverv i form af transport-, logistik- og leasingvirksomheder og oplag fra bl.a. Roskilde Festival.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Roskilde by ved Holbækmotorvejen og tæt på grænsen til det åbne land. Området grænser op til oplagsplads og parkering mod nord, Køgevej mod øst, erhverv mod syd og en række villaer mod vest. Lidt længere mod syd og vest ligger Roskilde Dyrkueplads/Roskilde Festivalplads og mod nord ligger Holbækmotorvejen.

Bebyggelsen består af spredte haller med vognporte i 1-2 etager, hvor den højeste af disse, der ligger i områdets sydøstlige hjørne ønskes genbrugt.

Terrænet falder svagt med 1,5 m fra øst mod vest. I det nordvestlige hjørne ligger et regnvandsbassin på 286 m² med et opstuvningsareal på 738 m².

Området har i dag randbeplantning omkring langs skel mod vest, syd og nord samt omkring det § 3-beskyttede regnvandsbassin. Randbeplantningen består af læ-/skærmbeplantning med blandet artsindhold. Bredden varierer fra 4-10 m. I beplantningen er registreret eg, seljepil, fuglekirsebær, poppel, birk, el, hæg, japansk klatrerosé og hvidtjørn. Eksisterende beplantning omkring regnvandsbassinet består af kratbeplantning med enkelte træer som overstandere. I beplantningen er registreret el, birk, seljepil, hvidtjørn, rød kornel og liguster.

Vejadgangen til ejendommen sker i dag fra Darupvej fra nord.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret og der er kendskab til tidligere aktiviteter, der kan have forårsaget forurening af ejendommen. Samtidig er området omfattet af drikkevandsinteresser, dvs. at området har eller kan have betydning for vandindvinding til mindre vandværker og erhverv.

Der skal langs det nordlige skel holdes en afstand på 5 m til en olieledning, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller plantes træer.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en lynladestation og at opføre op til ca. 13.000 m² etageareal (inkl. den hal som genanvendes) fordelt på håndværkerby med værkstedslokaler, oplag, lager, kontorfaciliteter og en fastfoodrestaurant.

Foruden bygningen som genanvendes (ca. 1.500 m²) er der i første omgang planer om at opføre 3 bygninger til håndværksvirksomheder med moduler á 200 m² fordelt over to etager (ca. 4.000 m²), en hal til oplag (op til ca. 1.500 m²) og en fastfoodrestaurant (ca. 550 m²). Bebyggelse kan opføres i op til 12 m og skal anlægges indenfor byggefeltene.

Beplantningsbæltet langs det vestlige skel bevares, ligesom der udlægges beplantningsbælter ved oplagspladsens østlige grænse som visuel afskærmning.

Vejadgang for biler og varelevering skal ske fra Darupvej. Parke-

ring til fastfoodrestauranten og elladestationen placeres vest for restauranten og varer leveres ved restaurantens sydvestlige hjørne. Parkering til værkstedsbygningerne placeres langs vejene internt i området.

Lokalplanen skal sikre gode forhold for gående og cyklister til fastfoodrestauranten. Der anlægges derfor en stiforbindelse fra restaurantens cykelparkering og indgang til cykel-/gangstien langs Darupvej.

Lokalplanen skal desuden sikre gode forhold for bilister, idet der anlægges en ny venstresvingsbane fra Darupvej og ind til lokalplanområdet og en ny højre- og venstresvingsbane fra Darupvej og ud til Køgevej.



Fig.4. Kortbilag 2 (udsnit) - Eksisterende forhold. © SDFE

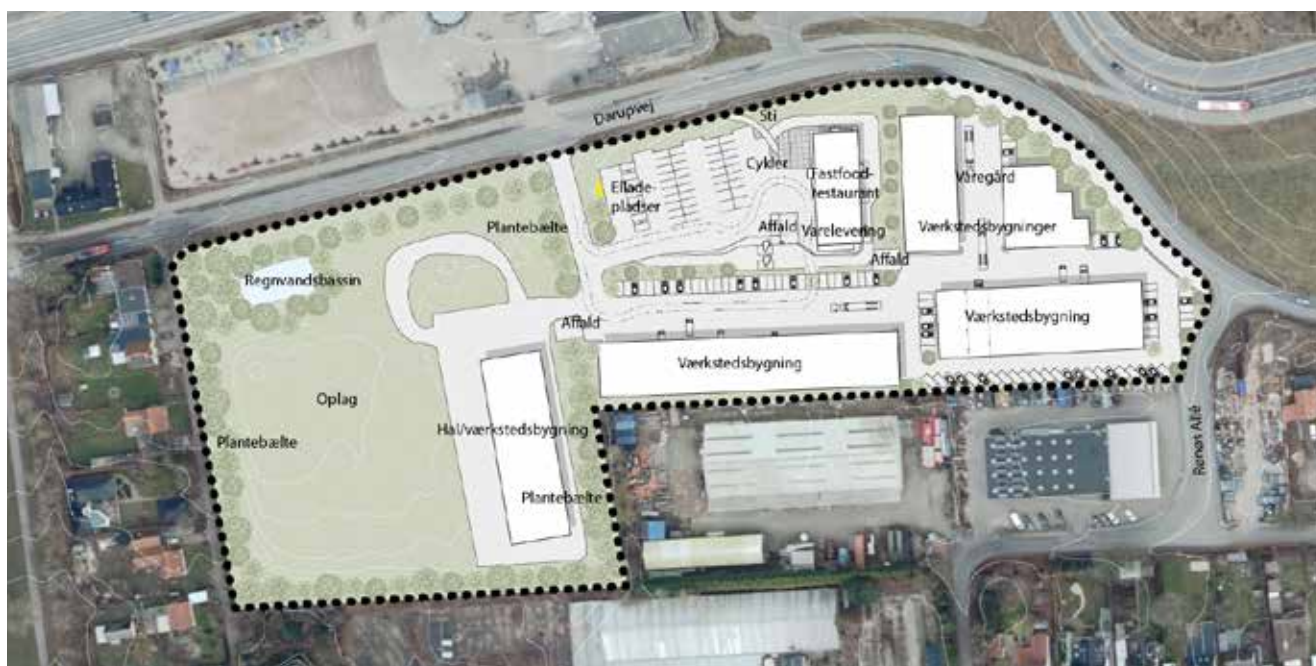
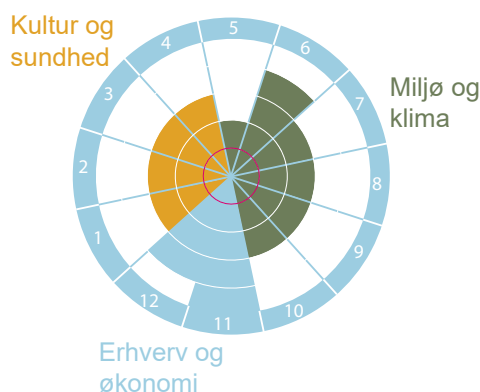
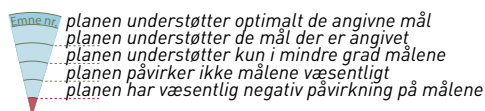


Fig.5. Kortbilag 3 (udsnit) - Fremtidige forhold (skitse). © SDFE



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 lokalplanforslag 716 og kommuneplantillæg 22, som redegør for i hvilken grad lokalplanen og kommuneplantillægget understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre. Profilen viser, at planen især understøtter erhverv og service i form af nye arbejdspladser. Planen understøtter desuden transport, idet projektet bidrager til en bedre trafikafvikling ved at flytte biltrafikken til det overordnede vejssystem og fordi brugen af elbiler fremmes. Planen understøtter derudover kommunal økonomi, fordi bygherre betaler for en ny højre- og venstresvingsbane til Køgevej og en venstresvingsbane til lokalplanområdet. Projektet understøtter i mindre grad kultur, dog bidrager projektet til at understøtte Roskilde Festival ved at give mulighed for oplag af deres udstyr, bl.a. under overdækning i en hal. Herudover understøttes til dels miljø og klima gennem bæredygtige valg af materialer med fokus på holdbarhed og miljøbelastning, eksempelvis træ, ligesom der stilles krav om grønne tage og solceller på håndværkerbyen og solceller på fastfoodrestauranten. Samtidig stilles der krav om plantning af træer, som fremmer optagelsen af CO₂ og øger biodiversiteten. Ressourceforbrug understøttes ligeledes, idet den østligste bygning i delområde 4 genanvendes.

POLITIKKER

I kommunens Erhvervs- og Vækstpolitik 2020 beskrives bl.a. at det skal muliggøres, at produktions- og håndværksvirksomheder fortsat har mulighed for at placere sig i Roskilde Kommune og samtidig skal der igangsættes initiativer for at understøtte branchen. Derudover ønskes et Roskilde med plads til næsten alle virksomhedstyper og dermed et diversificeret udbud af arbejdspladser til personer med forskellig baggrund og uddannelse. Samtidig ønskes det at øge antallet af iværksættere, der starter egen virksomhed. Roskilde Kommune ønsker at tiltrække den intelligente, arbejdsintensive industri og/eller håndværksvirksomhed, som samtidig kan rumme ufaglærte borgere og personer med en kort uddannelse.

Nærværende lokalplan understøtter politikens mål og fokusområder, idet der etableres en håndværkerby med plads til de små håndværksvirksomheder og dem der har lyst til at starte egen virksomhed uden nødvendigvis at have en uddannelse.

PLANSTRATEGI 2018

I Roskilde Kommunes planstrategi er fokus på tre temaer, nemlig "byer i social balance", "tættere og stærkere byer" og "robuste, grønne miljøer". Herudover har kommunen fokus på 12 ud af de 17 verdensmål.

Særligt tema nr. 2 er relevant for denne lokalplan, idet det bl.a. beskrives hvordan miljøtunge erhverv skal placeres i byens periferi og at den kommercielle projektudvikling skal ske i dialog med investorer, developere og lokale virksomheder. Herudover ønskes det at der arbejdes for at biltrafikken minimeres i de centrale dele af byerne og at mere miljøvenlige transportmidler fremmes, såsom el-biler.

Tema 3 er relevant idet der ønskes grøn energi i tilknytning ti byggeri ved at tagflader i endnu højere grad udnyttes til produktion af solenergi og fordi der er ønske om at plante flere træer.

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

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

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 understøtte udbredelsen af ladeinfrastruktur til eldrevne køretøjer ved at muliggøre etablering af en motorvejsnær lynladestation,
- 1.2 at skabe plads til flere produktions- og håndværksvirksomheder i Roskilde,
- 1.3 at muliggøre etablering af en motorvejsnær fastfoodrestaurant,
- 1.4 og at sikre en hensigtsmæssig tilpasning til omgivelserne hvad angår omfang af bebyggelse, skiltning samt at området får en grøn og karakteristisk afskærmning.

Redegørelse for lokalplanens formål

Roskilde Kommune ønsker at understøtte udbredelsen af ladeinfrastruktur indenfor kommunegrænsen ved at give mulighed for at etablere en lynladestation i tilknytning til motorvejsnettet.

Herudover er der i Roskilde Kommune behov for lokaler til mindre håndværksvirksomheder med værksted, lager og kontorfaciliteter tilpasset den enkelte virksomhed. Disse ligger ligeledes attraktivt i nærheden af motorvejen.

Det samme gælder for en fastfoodrestaurant, som ikke kun vil få kunder fra motorvejstrafikken, men også fra lokalområdet og fra besøgende til Roskilde Festival.

Derudover har Roskilde Festival, som ligger lige ved siden af lokalplanområdet, fortsat behov for oplag af deres udstyr, også gerne under overdækkede forhold.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr.nr. 12ef, Vestermarken, Roskilde Jorder samt alle parceller, der efter vedtagelsen af denne lokalplan udstykkes fra ejendommen.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

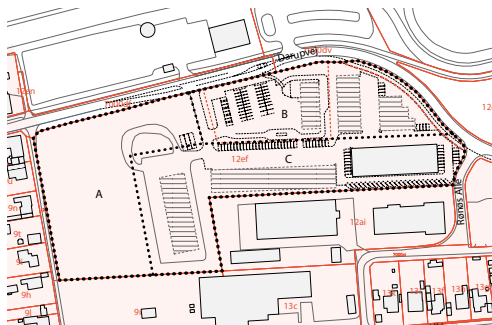


Fig.6. Lokalplanens delområder jf. kortbilag 2.

DELOMRÅDER

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

DELOMRÅDE A

3.1 Området må kun anvendes til erhverv i form af lager og oplag samt administration i tilknytning hertil.

DELOMRÅDE B

3.2 Området må kun anvendes til erhverv, såsom:

- lettere industri og håndværk i form af håndværksvirksomhed og trykkeri,
- transport- og logistikvirksomhed i form af transportvirksomhed, lager og udendørs oplag,
- og kontor- og serviceerhverv i form af servicevirksomhed, kontor og engroshandel.
- Området må endvidere anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af fastfoodrestaurant samt til lynlade-station for el-biler.
- Fastfoodrestauranten skal placeres indenfor byggefelt 2.

DELOMRÅDE C

3.3 Området må kun anvendes til erhverv, såsom:

- lettere industri og håndværk i form af håndværksvirksomhed og trykkeri,
- transport- og logistikvirksomhed i form af transportvirksomhed, lager og udendørs oplag,
- og kontor- og serviceerhverv i form af servicevirksomhed, kontor og engroshandel.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen skal give mulighed for at mindre håndværksvirksomheder kan etablere sig i Roskilde Kommune. Derudover giver lokalplanen mulighed for at virksomheder kan oplagre udstyr, fx har Roskilde Festival brug for et areal, hvor festivaludstyr kan oplagres. Nærheden til motorvejen gør desuden området oplagt til etablering af en lynladestation og en fastfoodrestaurant.

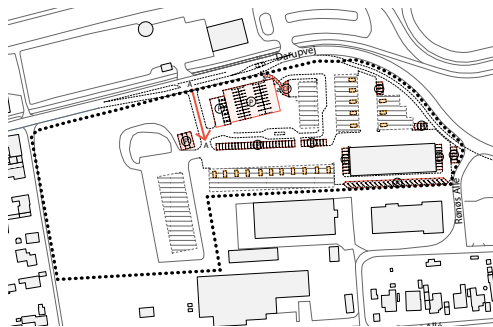


Fig.7. Lokalplanens vej-, og parkeringsforhold jf. kortbilag 5.

§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 4.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad eksisterende adgangsvej fra Darupvej, som vist på kortbilag 5.

Belysning langs vej

- 4.2 Belysning af veje skal ske med lysmaster med en lyspunkt-højde på maks. 8 m. Belysningen skal være nedadrettet.

STIER

Stiadgang

- 4.3 Der udlægges areal til sti med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 5.
- 4.4 Sti a-a udlægges med en bredde på 3 m og skal anlægges med fast belægning i en mindste bredde på 2 m.

BILPARKERING

Parkeringsnorm

- 4.5 Der skal udlægges areal til parkering svarende til:
1 p-plads pr. 50 m² kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger
og 1 p-plads pr. 100 m² lagerbygninger
- 1 p-plads pr. 10 siddepladser ved restauranter og lign.
- 4.6 Parkering placeres langs vejene i princippet som vist på kortbilag 5.
- 4.7 50 % af p-pladserne skal være anlagt ved ibrugtagning af bebyggelsen. De resterende pladser skal anlægges, når der er behov for det eller når byrådet kræver det.

Belysning på parkeringsplads

- 4.8 Belysning af parkeringspladser skal ske med lysmaster med en lyspunkthøjde på maks. 8 m. Belysningen må ikke blænde og skal være nedadrettet.

Lynladestation

- 4.9 Der skal indenfor delområde B etableres en elladestation med min. 8 lynladepladser og med en min. ladehastighed på hver 150 kW. Lynladestationen skal anlægges som selvstændige pladser, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 4.10 Lynladepladserne skal etableres ud over de ladepladser, som der jf. ladestanderbekendtgørelsen allerede er krav om at etablere.
- 4.11 Ladepladserne må overdækkes og kan placeres udenfor byggefeltene.
- 4.12 Lynladestanderne skal placeres som vist på kortbilag 5.

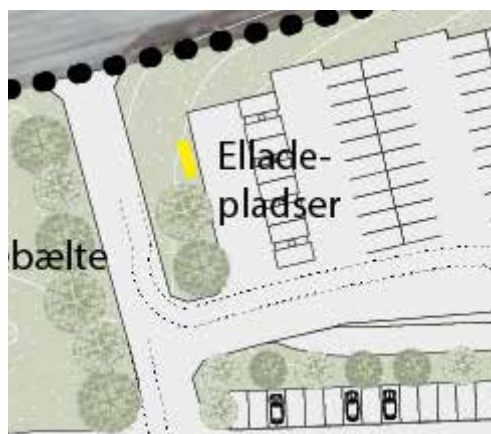


Fig.8. Lynladestanderne, udsnit af kortbilag 3.

CYKELPARKERING

- 4.13 Der skal til fastfoodrestauranten minimum anlægges areal til 20 cykelparkeringspladser med en placering nær hovedindgangen, i princippet som vist på kortbilag 5.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Eksisterende adgangsvej fastholdes. Dog kræver den øgede trafik til lokalplanområdet at der anlægges en venstresvingsbane fra Darupvej og ind i lokalplanområdet. Ligeledes skal der i tilslutningen til Køgevej anlægges både en venstre- og højresvingsbane. En udbygningsaftale mellem bygherre og Roskilde Kommune sikrer dette.

For at sikre gode forhold for cyklister og fodgængere til fastfoodrestauranten skal der anlægges en sti fra den eksisterende dobbeltrettede cykelsti langs Darupvej til cykelparkeringen ved fastfoodrestaurantens hovedindgang.

Idet der er mulighed for parkering af varebil i værkstedsbygningerne, stilles der i første omgang kun krav om etablering af 50 % af de krævede p-pladser. Hvis det viser sig nødvendigt, skal de øvrige 50 % ligeledes anlægges. Kortbilaget viser 100 % anlæg af p-pladser.

Ifølge Ladestanderbekendtgørelsen skal der ved nybyggeri med mere end 10 p-pladser, der ikke er beboelsesbygninger, etableres mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestandere. Lynladepladserne etableres udover dette krav. Ladepladserne etableres nær adgangsvejen for hurtig og nem adgang.

§5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BYGGEFELTER

- 5.1 Der fastlægges 6 byggefelter, som vist på kortbilag 6.
- 5.2 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 6 angivne byggefelter.

BEBYGGELSENS OMFANG

- 5.3 Der kan indenfor delområde B maksimalt opføres 4.000 m² bebyggelse. Heraf skal minimum 500 m² anvendes til fastfoodrestaurant.
- 5.4 Der kan indenfor delområde C maksimalt opføres 9.000 m² bebyggelse.
- 5.5 Der må indenfor lokalplanområdet opføres maks. 1.500 m² kontorerhverv jf. Fingerplanen.
- 5.6 Bygninger indenfor byggefelt 1, 3, 4, 5 og 6 må gives en maks. dybde på 30 m.

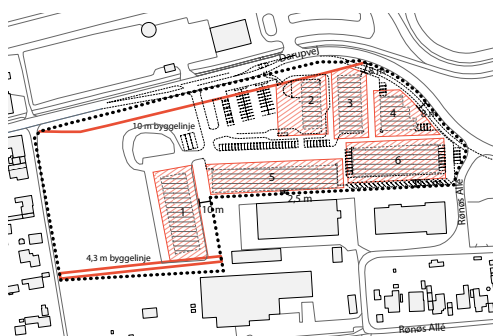


Fig.9. Lokalplanområdets byggefelter som angivet på kortbilag 4.

- 5.7 Bygningen indenfor byggefelt 2 må gives en maks. dybde på 20 m.
- 5.8 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 12 m, bortset fra tekniske anlæg. Se desuden § 7.3.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

- 5.9 Der kan udenfor byggefelterne opføres mindre bygninger såsom affaldsskure og lignende, i en maks. højde på 3 m, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 5.10 Der kan opføres overdækning over lynladestationen i en højde på maks. 4,5 m.
- 5.11 Der må i forbindelse med fastfoodrestauranten opstilles 2 betalingsautomater med overdækning på maks. 3 m.

BYGGELINJE

- 5.12 Der fastlægges byggelinjer og afstandskrav som vist på kortbilag 6. Ingen form for bebyggelse eller træer må placeres indenfor byggelinjerne, idet de friholder en olieledning langs det nordlige skel og en kloakledning langs det sydlige skel.

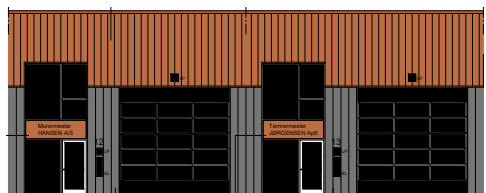


Fig.10. Princip for facade på værkstedsbygninger.



Fig.11. Princip for facader på McDonald's.



Fig.12. Eksempel på nyopført McDonald's.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastsætter at fastfoodrestauranten i delområde B skal placeres indenfor et afgrænset byggefelt nærmest adgangsvejen og med plads til parkering foran restauranten.

Langs det nordlige skel ligger en olieledning og langs det sydlige skel en kloakledning og en elledning. Disse afgiver byggelinjer, indenfor hvilke der ikke må bebygges eller plantes træer.

Fastfoodrestauranten og lynladestationen placeres nærmest adgangsvejen for nem og synlig adgang og for at placere de udadvendte funktioner nærmest vejnettet. Håndværksevirksohmhederne placeres på den øvrige del af området og lager samt kontorfaciliteter til Roskilde Festival placeres nærmest festivalpladsen.

Bebyggelse, bortset fra fastfoodrestauranten, kan generelt gives en dybde på op til 30 m og al bebyggelse kan opføres i op til 12 m højde.

§6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER

- 6.1 Bebyggelsen skal generelt opføres med langtidsholdbare materialer.
- 6.2 Facader skal for byggefelt 1 fremstå med stål, træ og/eller pladeelementer.



Fig.13. Jordfarveskalaen. Kilde: Kulturstyrelsen.

- 6.3 Facader skal for byggefelt 2 fremstå med beton, træ og/eller pladeelementer.
- 6.4 For byggefelt 3, 4, 5 og 6 skal facader fremstå med beton, tegl, stål, træ og/eller fibercement.
- 6.5 Facader skal for alle byggefelter fremstå i afdæmpede jordfarver, hvid, sort, grå og/eller umalet træ. Se jordfarveskalaen på figur 13.

TAGE

- 6.6 Bebyggelse i byggefelt 1 skal have en taghældning på maks. 20 grader og der kan opsættes solceller på taget.
- 6.7 Bebyggelsen i byggefelt 2-6 skal opføres med enten sedumbeklædte tage eller med solceller.

VINDUER OG DØRE

- 6.8 Vinduer og døre skal udføres med rammer af træ og/eller aluminium og skal gives en farve som den øvrige del af bebyggelsen indenfor byggefeltet.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

- 6.9 Øvrig bebyggelse skal opføres i samme materialer og farver som angivet i § 6.1-6.3.

TEKNIK

- 6.10 Ventilationsmotorer og teknik på tage og facader skal afskærmes med plademateriale og i samme farve som angivet i § 6.4. Hvis det placeres på tag, skal det placeres min. 2 m fra facaden.

SOLENERGI

- 6.11 Anlæg til solenergi skal være antirefleksbehandlede, så de ikke medfører gener i form af blænding eller refleksion for forbigående og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

ANTENNER

- 6.12 Den eksisterende mobilmast indenfor delområde C, som angivet på kortbilag 1, må flyttes til en anden placering indenfor lokalplanområdet.

SKILTE

- 6.13 Der må indenfor lokalplanområdet kun opstilles én skiltepylon med en placering som angivet på kortbilag 7. Pylonen må gives en maks. højde på 16 m målt fra terræn og må reklamere for fastfoodrestauranten og lynladestationen. Udformning af pylonen skal udføres i princippet som vist på bilag 8.
- 6.14 Der må indenfor lokalplanområdet kun opstilles ét fælles oversigtsskilt med navn og/eller logo for områdets virksomheder. Oversigtsskiltet skal placeres ved indgangen til



Fig.14. Oversigtsskilt og flag for fastfoodrestauranten.



Fig.15. Henvisningsskilt til fastfoodrestauranten.



Fig.16. Port, overdækning og reklameskilte i forbindelse med fastfoodrestaurantens drive-in.



Fig.17. Logo ved fastfoodrestaurantens udeserve-ringsområde.

området i princippet som vist på kortbilag 7 og må gives en maks. højde på 4,5 m.

- 6.15 Der må opstilles ét henvisningsskilt ved indkørslen til hvert byggefelt. Henvisningsskiltet må gives en maks. højde på 1,5 m.
- 6.16 Der må for fastfoodrestauranten opstilles ét oversigtsskilt ved indkørslen til restauranten. Oversigtsskiltet må gives en maks. højde på 2 m og en bredde på maks. 1,5 m.
- 6.17 Indenfor lokalplanområdet må der opstilles op til 3 flagstænger med en placering i princippet som vist på kortbilag 7. Flagstængerne må gives en maks. højde på 8 m og må alene reklamere for fastfoodrestauranten.
- 6.18 Der må i forbindelse med fastfoodrestaurantens drive-in-funktion opstilles en port med en højde på maks. 3,2 m.
- 6.19 I forbindelse med fastfoodrestaurantens drive-in-funktion må der ved bestillingsstedet og tilkørselsbanen til dette opstilles op til 5 reklameskilte med en højde på maks. 2,7 m og en bredde på maks. 2 m.
- 6.20 For alle byggefelter gælder at virksomheds- og restaurantnavne skal opsættes som bogstaver på facaden med en højde på maks. 70 cm. Bogstaverne skal være sorte eller hvide.
- 6.21 Logoer må have en højde på maks. 120 cm.
- 6.22 Der må ikke opsættes skilte på tage.
- 6.23 Al anden skiltning kan ikke tillades, herunder beachflag, signboards, elektroniske lystavler, digitale skærme eller lignende.

FACADE- OG SKILTEBELYSNING

- 6.24 Belysning af bogstaver og logoer skal være bagudrettet på facaden.
- 6.25 Belysning af skilte skal være nedadrettet, bortset fra pylonen, som kan være lysende.
- 6.26 Der må kun opsættes nedadrettet belysning på facader.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen skal opføres med langtidsholdbare materialer, der overholder bygningsreglementets gældende krav til LCA (livscyklusvurdering).

Tage skal være beplantede for at bidrage til en forbedring af de klimatiske forhold i området eller skal installeres med solceller.

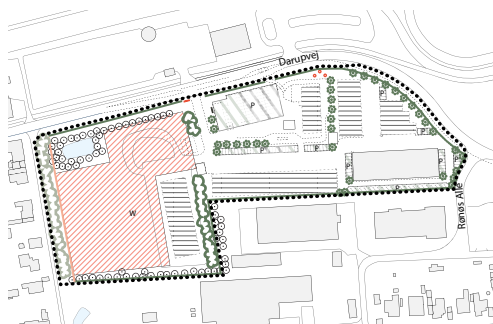


Fig.18. Princip for beplantning jf. kortbilag 5.

Facader skal fremstå med afdæmpede jordfarver, umalet træ, hvid, sort og/eller grå for at passe bedst muligt ind i områdets grønne karakter med randbeplantning.

Tekniske installationer kan, hvis de placeres vilkårligt og rækker højt op over tagene, give bebyggelsen et rodet udtryk. Derfor skal de afskærmes. Tekniske installationer på tage skal holde en mindste afstand på 2 m fra facaderne for at minimere støj- og visuelle gener hos nærmeste naboer.

Skilte skal være ensartede og have samme afdæmpede udtryk med løse bogstaver på facaden i sort eller hvid, evt. suppleret med et logo.

§7 UBEBYGGEDE AREALER

OPLAGSPLADS, DELOMRÅDE A

- 7.1 Der udlægges areal til oplagsplads med en beliggenhed som vist på kortbilag 7.
- 7.2 Der må på oplagspladsen oplagres udstyr, såsom containere, campingvogne, hegn, toiletvogne og lignende.
- 7.3 Oplaget må opstilles i en højde på maks. 12 m.

UDENDØRS OPHOLDSAREALER

- 7.4 Opholdsareal skal udgøre mindst 15 % af etagearealet til kontor og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen.
- 7.5 Udendørs opholdsarealer i tilknytning til liberale erhverv må ikke være påvirkede af trafikstøj over 63 dB.

BEPLANTNING

- 7.6 Beplantningsbæltet langs lokalplanområdets vestlige skel skal bevares som bælte, dvs. at træer og beplantning ikke må skæres ned, men kun udtyndes. Bæltet skal have en bredde på 10 m.
- 7.7 Eksisterende bevaringsværdige træer, buske og hegn skal beskyttes i anlægsfasen og der må ikke terrænreguleres inden for træernes drypzone, som vist på fig. 19.
- 7.8 Der etableres beplantningsbælter som angivet på kortbilag 7. Beplantningsbælterne skal gives en bredde på 10 m. Træerne kan suppleres med buske og hækbeplantning for at skabe læ.
- 7.9 Træer og beplantning skal være hjemmehørende arter og fremgår af artslisten i bilag 8.

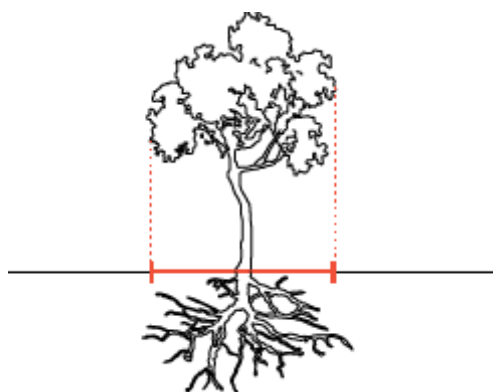


Fig.19. Illustration af et træes drypzone. Lokalplanen tillader ikke at der terrænreguleres inden for drypzone af bevaringsværdige træer.

VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER

- 7.10 Nye træer skal plantes med en stammeomkreds på min. 14-16 cm målt 1 m fra jorden ved træets rod.

- 7.11 Træer plantet i lukkede befæstelser og i vejarealer skal plantes i bed, der som minimum skal have 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk.
- 7.12 Ny beplantning skal plantes i jord uden traktose og med rigelig vækstmedie og således ikke i byggepladsjord.

TERRÆNREGULERING

- 7.13 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 0,5 m samt minimum 1 m fra skel.

BELYSNING

- 7.14 Belysning på oplagsplads, p-pladser og friarealer må have en maks. højde på 8 m, må ikke blænde og skal være nedadrettet.

HEGN

- 7.15 Der kan etableres trådhegn og hækbeplantning langs vejskel som angivet på kortbilag 7.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Erhvervsområdet skal have et grønt præg. Derfor skal beplantningsbæltet langs det vestlige skel bevares, ligesom der stilles krav til nye træer og beplantning, som både er effektive til at optage CO₂ og til at fremme biodiversiteten. Forslag til beplantning ses i bilag 9.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der gavner vækstbetingelserne for de træer, der plantes i lokalplanområdet. Træerne skal have en vis størrelse, når de udplantes og der skal etableres plantebede af en passende størrelse, som sikrer, at træerne trives.

Der stilles krav om trådhegn og hækbeplantning langs vejskel for bl.a. at styre gående og cyklende trafik til fastfoodrestauranten.

§8 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 8.1 Affald skal håndteres efter kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ og i princippet placeres som vist på kortbilag 7.
- 8.2 Affald skal afskærmes med træhegn.

STØJ

- 8.3 Der skal afsættes areal til evt. etablering af støjskærm, placeret som vist på kortbilag 7. Støjskærmen skal dækkes med beplantning.

Ad. § 8.3: Såfremt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overskrides, skal der opsættes støjskærm langs det vestlige skel for at undgå støjgener mod boligerne. Udendørs opholdsarealer må ikke påvirkes med støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

- 8.4 Udendørs opholdsarealer til personale må ikke belastes med støj, som overskrider Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj fra trafik.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 8.5 Tag- og overfladevand skal afledes til regnvandsbassinet i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der kan etableres støjafskærmning langs det vestlige skel for at støjdæmpe mod boligerne vest for området. Lokalplanen fastsætter, at støjafskærmningen skal skjules bag et grønt beplantningsbælte. Dette for at sikre en grøn oplevelse, når man færdes på Kamstrupsti.

Lokalplanområdets regnvand ledes til regnvandsbassinet i områdets nordvestlige hjørne.

§9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i området.
- 9.2 Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.
- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier, fælles friarealer og regnvandsbassiner indenfor lokalplanområdet.
- 9.4 Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når halvdelen af bebyggelsen er taget i brug.

§10 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 10.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 538 for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

SERVITUTTER

- 10.2 I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, aflyses følgende tilstandsservitutter:

15.02.1995-4965-18, Dok om naturgas/anlæg mv.

18.02.2010-1000513028, Landzonetilladelse.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

OPHOLDSAREALER OG PARKERING

- 11.1 Bebyggelse må ikke tages i brug, før tilhørende udendørs opholdsarealer, belægninger og parkeringspladser som angivet på kortbilag 7 er etableret.
- 11.2 Som forudsætning for ibrugtagning af fastfoodrestauranten skal der være etableret den nødvendige parkering.

FORSYNING

- 11.3 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.

BEPLANTNING

- 11.4 Beplantning i tilknytning til byggefeltet skal senest være etableret den førstkommande vækstsæson efter den første bygnings ibrugtagning.

STØJ

- 11.5 Bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret, at de udendørs opholdsarealer til boligerne langs det vestlige skel ikke er plaget af støj, som overskrider Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj fra virksomheder jf. § 8.3.
- 11.6 Det skal være påvist, at udendørs opholdsarealer til personale ikke belastes med støj, som overskrider Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj fra trafik jf. § 8.4.

§12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18, kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planloven.

HANDLEPLIGT

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

LOKALPLANENS JURIDISKE GRUNDLAG

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

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse
på vegne af Roskilde Byråd den 9. maj 2023.

Claus Larsen
Formand for Plan- og Teknikudvalget

/

Martin Holgaard
Direktør for By, Kultur og Miljø

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

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

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et nitrاتفølsomt indvindingsområde, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes, men kun i et område med drikkevandsinteresser. Det betyder at der ikke skal gøres særlige tiltag for at sikre grundvandet udover den generelle miljøbeskyttelse, bl.a. gødningsnormer, pesticidgodkendelsesordningen og miljøgodkendelser af virksomheder.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ca. 3 km syd for Roskilde Fjord, der er udpeget som habitat- og fuglebeskyttelsesområde. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Da lokalplanområdet ligger i byområde og i øvrigt er afgrænset fra fjorden af Holbæk-motorvejen, er det Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet findes et regnvandsbassin, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanområdets regnvand ledes til dette bassin og vandet skal forinden renses. Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke uden særskilt dispensation fra Roskilde Kommune foretages ændringer i søens tilstand.

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 intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren uden nærhed til en station. Dvs. at arbejdspladsintensive virksomheder ikke kan placeres her og at der fastsættes en maks. størrelse på kontorbygninger på 1.500 m².

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet ligger i Fingerplanens yderste zone af støjkonsekvensområdet for Roskilde Lufthavn. Støjbelastningen kan i denne zone ligge mellem 50 dB og 55 dB. Der vil ikke være miljømæssige problemer forbundet med at udlægge det aktuelle byzoneområde til erhverv, da den vejledende grænseværdi for støj i områder med liberale erhverv er 60 dB, jf. gældende vejledning om støj fra flyvepladser.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 3.D.13, som ligger i Roskilde Syd og planlægningen skal derfor overordnet set medvirke til en landskabelig afrunding af bysamfundet. Området er udlagt til offentlige formål som lagerplads, værksted, materielplads, parkeringsanlæg og infrastrukturelle anlæg. Området må bebygges med de for områdets drift nødvendige bygninger, dog i en maksimal højde på 12 m. Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med den gældende ramme, skal der laves et tillæg til kommuneplanen.

GENERELLE RAMMER

Lokalplanen er omfattet af de generelle rammer vedrørende parkering, som angiver 1 p-plads pr. 50 m² kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger, 1 p-plads pr. 100 m² lagerbygninger og 1 p-plads pr. 10 siddepladser på restauranter.

Lokalplanen er ligeledes omfattet af kommuneplanens opholdsnorm, som fastlægger et udendørs opholdsareal på mindst 15 % af erhvervsbygningers etageareal til kontor.

Herudover er lokalplanen omfattet af kommuneplanens generelle ramme omkring skiltning, som sikrer 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. Dette sikres bl.a. ved at stille krav om ensartet skiltning hvad angår udformning, farver og belysning.

RETNINGSLINJER

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens § 2.1.5: *"For at fremme brugen af eldrevne køretøjer vil kommunen arbejde for, at der i planlægningen bliver sikret den nødvendige infrastruktur og plads til ladestander i hele kommunen, men fortrinsvis i byerne og i tilknytning til parkeringsarealer"* og § 2.1.8: *"Et attraktivt og sundt bymiljø skal understøttes gennem omstilling til mere miljøvenlige transportmidler, som støjer og forurener mindre. Der skal sikres plads til faciliteter, der kan fremme brugen af alternative løsninger, som fx eldrevne busser, biler og cykler"*, idet lokalplanen muliggør etablering af lynladepladser.

Lokalplanen er desuden i overensstemmelse med kommuneplanens § 4.1.5: *"Gennem lokal håndtering af regnvand skal risiko for potentielle oversvømmelser søges minimeret. Dette gælder særligt i fælleskloakerede områder"*, idet lokalplanen stiller krav om at regnvand skal ledes til områdets regnvandsbassin.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Rammeområde 3.D.13 ligger i Roskilde uden for de stationsnære områder og planlægningen indenfor lokalplanområdet skal derfor overordnet set sikre, at området kan byudvikles, dog ikke til intensive byfunktioner*. Lokalplanen er i overensstemmelse med dette.

*Med intensive byfunktioner menes byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgs mønstre har en intensiv karakter. De intensive byfunktioner omfatter bl.a. kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg og multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse o.lign.

RÆKKEFØLGEPLAN

Lokalplanområdet rummer ikke byudvikling af regional betydning og er derfor ikke omfattet af rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2019.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse, idet anvendelsen ændres fra offentlige formål til erhverv.

Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 22 fremlagt i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 538 for lokalplanens område.

SERVITUTTER

To tilstandsservitutter for lokalplanområdets matrikel 12ef er ikke længere relevante og aflyses derfor, når lokalplanen er vedtaget. Det drejer sig om en servitut for en naturgasledning og en landzonetilladelse.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

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

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanområdet indgår i Mobilitetsstrategi for Roskilde by og omegn i Kommuneplan 2019 og er omfattet af busforbindelse på Darupvej og Køgevej.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Darupvej, som i den overordnede vejplan har status som kommunevej med tilslutning til Holbækmotorvejen lige ved lokalplanområdet.

Langs Darupvej er der dobbeltrettet cykelsti til Køgevej.

Derudover er der planlagt forbindelse mellem Kamstrupsti og Maglelunden via en planlagt stibro/tunnel og der er fodgængersti og en planlagt supercykelsti langs Køgevej (se fig. 20).



Fig.20. I Roskilde Kommuneplan er planlagt en stibro/tunnel, hvor Maglelunden og Kamstrupsti rammer Holbækmotorvejen. Derudover er Darupvej udpeget som rekreativ rute og langs Køgevej er planlagt en supercykelsti. © SDFE, Roskilde Kommune

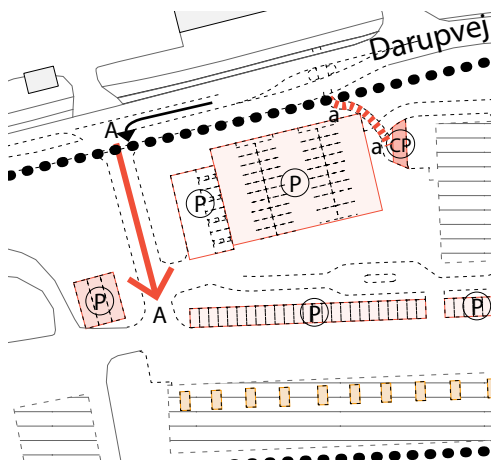


Fig.21. Udsnit af kortbilag 3 og venstresvingsbanen.

Ved ankomst med bil er der adgang fra Darupvej fra nord via en ny venstresvingsbane, se figur 21 og kortbilag 3. Ved ankomst til fods er der adgang fra en fremtidig stiforbindelse lige øst for adgangsvejen, se figur 19 og kortbilag 3. Ankomst på cykel sker via adgangsvejen og den fremtidige stiforbindelse øst for.

De planlagte veje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

FORSYNINGSPANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i naturgasområde. Dog er naturgas ved at blive udfaset og ny bebyggelse forventes derfor opvarmet med varmepumper. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, f. eks solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune.

KLOAKERING

Området er fælleskloakeret.

Regnvand skal af hensyn til risiko for forurening ledes til områdets regnvandsbassin.

Regnvandet forsinkes til 1 l/s pr. reduceret hektar, før det ledes ud i fælleskloakken. Dette gælder for hele området inkl. vejarealer. Hvis der skal etableres beplantning med dybdegående rødder nær ledningerne, skal der etableres rodspærre. Der må ikke etableres træer eller bebyggelse direkte ovenpå forsyningsledningerne. Forsynings-selskabet skal til enhver tid kunne tilgå eksisterende ledninger på privat grund i tilfælde af at opgravning, og evt. udskiftning af ledninger, bliver nødvendigt.

VANDFORSYNING

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

TELEDÆKNING

Nærmeste mast til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoni, er placeret indenfor lokalplanområdet som angivet på kortbilag 1. Denne flyttes for at give plads til den nye bebyggelse.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDSMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet og det oplyses at der ikke er registre-

ret jordfaste fortidsminder, men det anbefales at der foretages en prøvegravning inden byggestart.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

JORDFORURENING

Der er p.t. kortlagt forurening inden for hele lokalplanområdet. Matr. nr. 12ef, Vestermarken, Roskilde Jorder er kortlagt på mistanke om forurening fra tidligere aktiviteter.

Bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen på matriklen kan derfor kræve kommunens godkendelse.

Jorden i området forventes derudover 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.

STØJ

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra motorvejen og medfører muligvis overskridelser af grænseværdien for trafikstøj i den nordlige del af lokalplanområdet.

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af screening af lokalplanforslag 716 og kommuneplantillæg 22, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

BILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2021

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

Bilag 8 - Visualisering af pylon

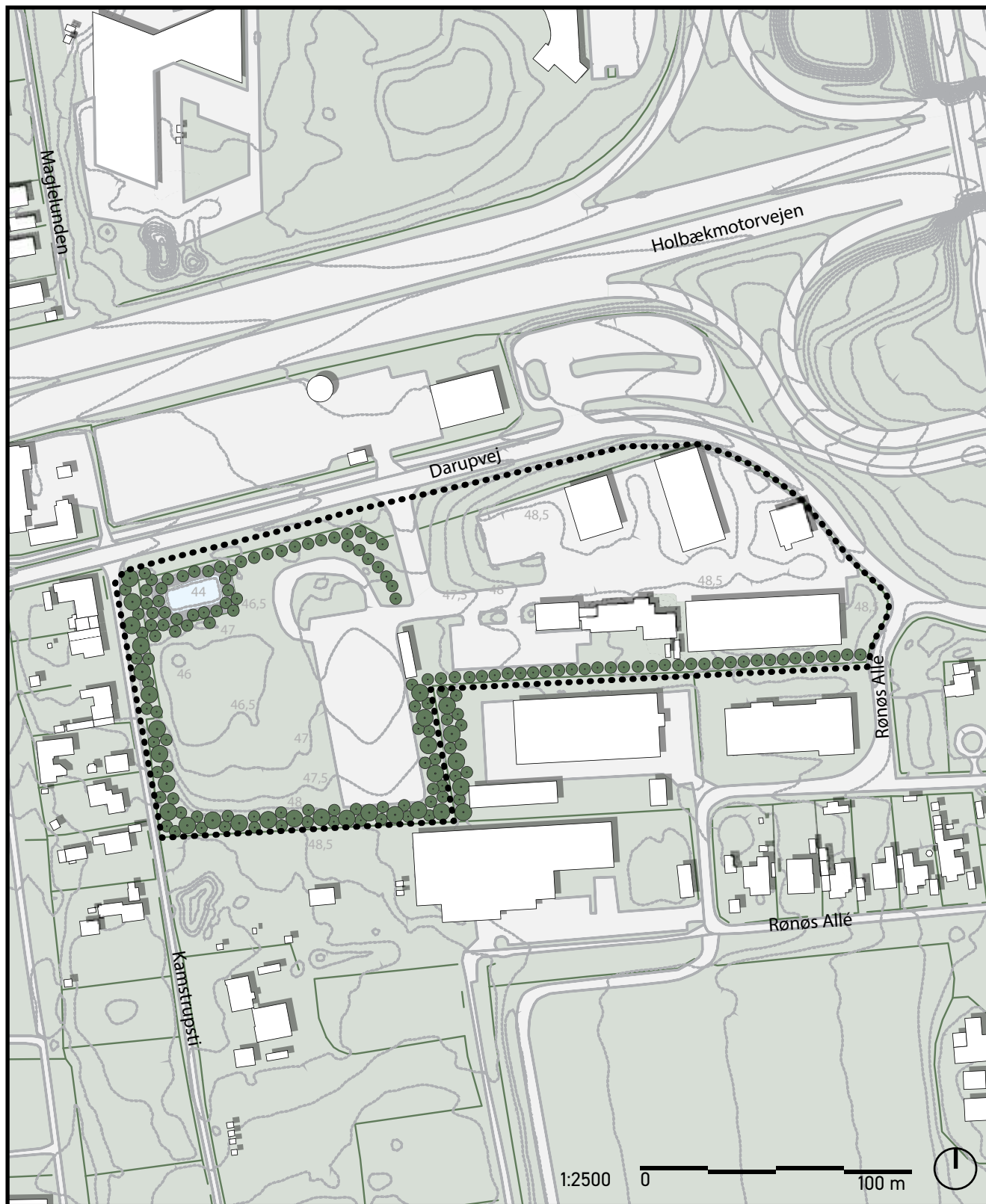
Bilag 9 - Planteliste



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2021

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgrænsning
- Telefonmast



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

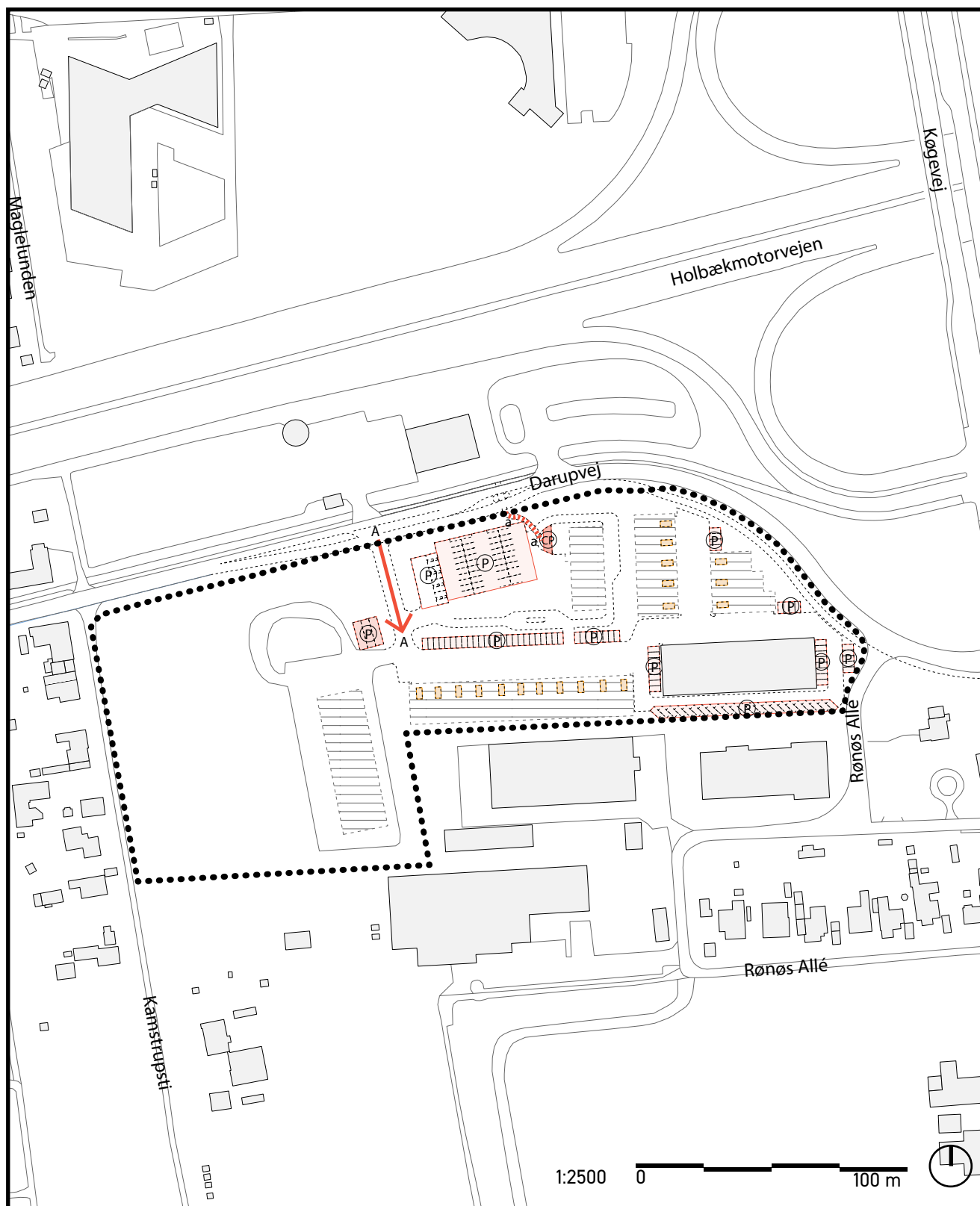
- | | | | |
|-------|--------------------------|----|------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrænsning | | Træer og hegn |
| | Eksisterende bygning | | Højdekurver 0,5m |
| | Veje, stier og parkering | 44 | Koter |
| | Grønt område | | |



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

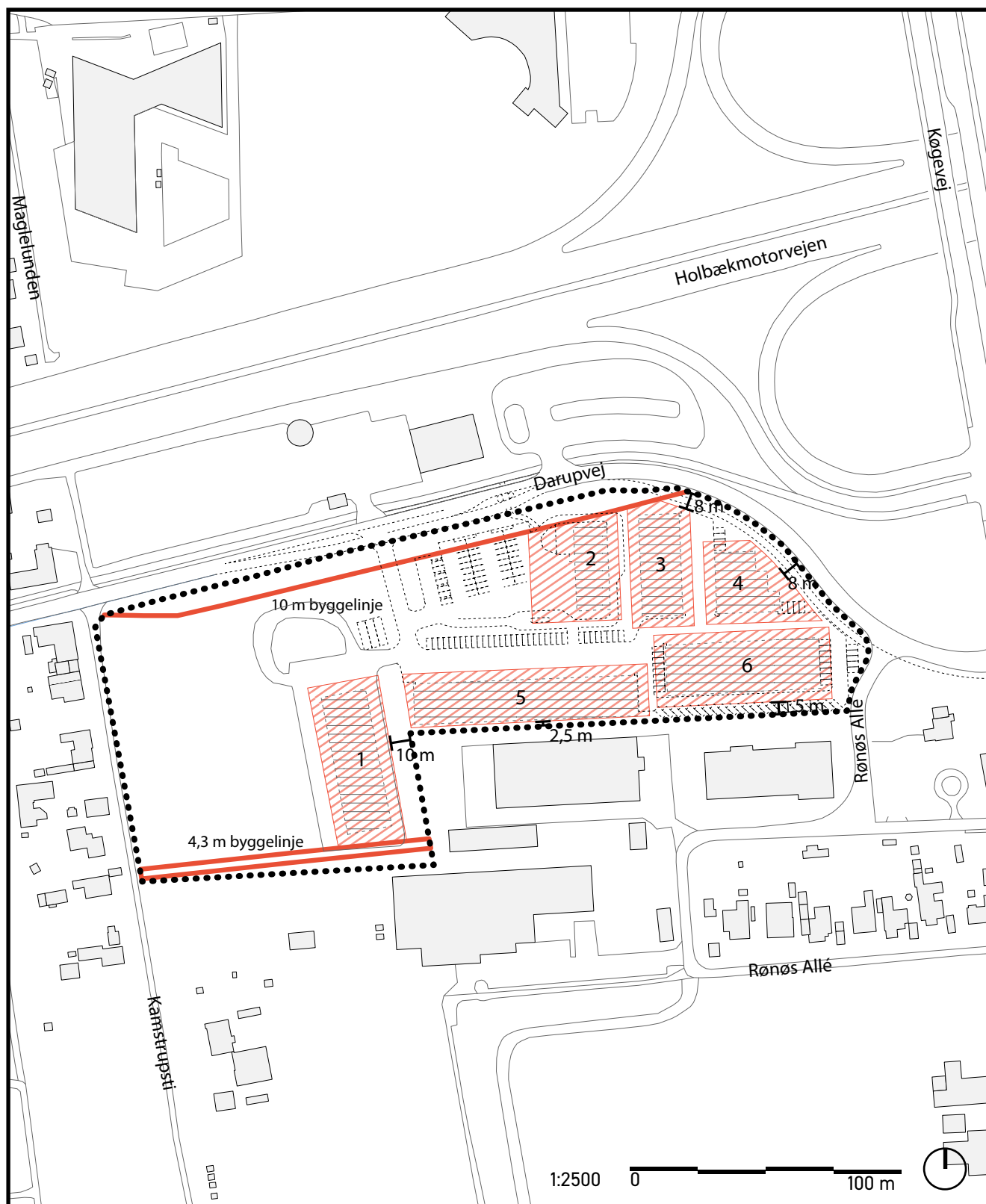
- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Veje og parkering
- Højdekurver 0,5 m



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

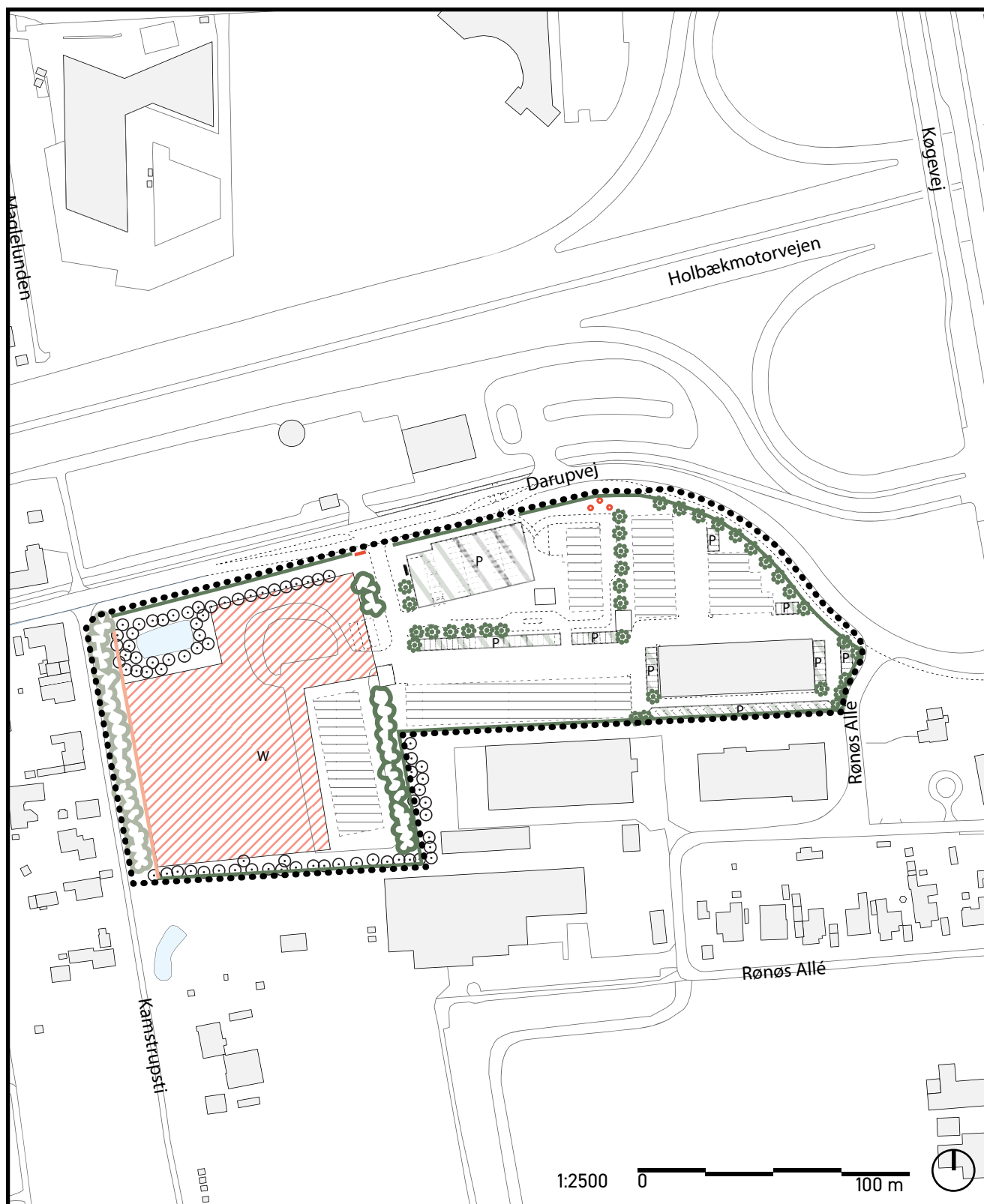
● ● ● Lokalanafgrænsning	Bygningsskitse	← Vejadgang	(P) Bilparkering
■ Eksisterende bygning	 Planskitse	⊙ Stiadgang	(P) Lastbilparkering
□ Veje, stier og parkering		(P) Lynladestation	(P) Overdækket bilparkering
		(P) Bilparkering	(CP) Cykelparkering



KORTBILAG 6 - BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafrænsning		Planskitse
■	Eksisterende bygning	▨	Byggefelt
□	Veje, stier og parkering	—	Byggelinje
▤	Bygningsskitse	— —	Afstandsmål



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER OG SKILTNING

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrænsning		Planskitse		Bevaringsværdigt plantebælte	—	Oversigtskilt
	Eksisterende bygning	—	Trådhegn		Nyt plantebælte, 10 m		Flag
	Vej, stier og parkering	—	Støjhegn		Nyt træ		Regnvandsbassin
	Eksisterende træ		Oplag		Pylon		Affald
	Bygningsskitse		Parkeringsplads				



A. Set fra Holbækmotorvejen mod vest



B. Set fra Holbækmotorvejen mod vest



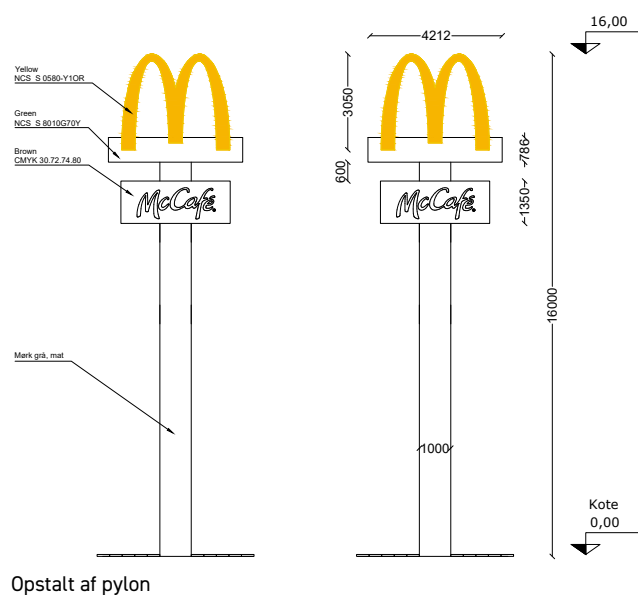
C. Set fra Holbækmotorvejen mod øst



D. Set fra Køgevej mod sydvest



Fotostandpunkter for visualiseringer.



BILAG 8 - VISUALISERING AF PYLON

Solitærtræer



Ask



Bøg



Fuglekirsebær



Røn



Stilkeg



Tjørn



Vintereg

Læhegn



Fuglekirsebær



Hæg



Japansk klatrerose



Kvalkved



Mirabel



Slåen



Tjørn

Hæk



Bøg



Røn



Tjørn

Buske



Bærmispel



Japansk klatrerose

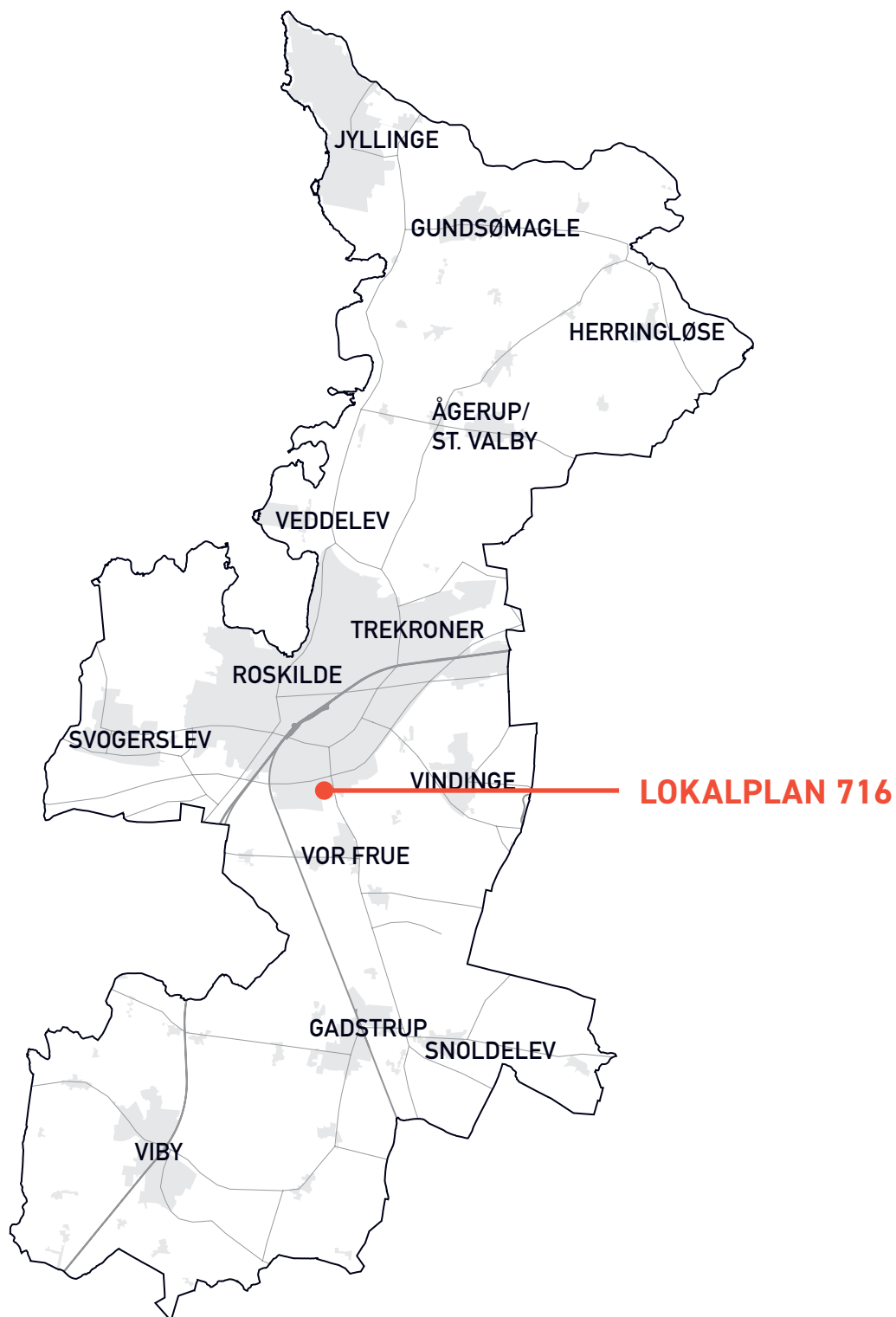


Klitrose



Rød kornel

BILAG 9 - PLANTELISTE



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk