

LOKALPLAN 402



Lokalplanområdet

Universitetsparken,
vest for Universitetsvej og
nord for Trekroner Allé

DELVIS AFLYSNING

Lokalplan 402 er delvist aflyst af:

Dato	21-08-2020
Plannummer og navn	Lokalplan 697 for studieboliger ved Universitetsparken
Planid	9731176
Ændringer, som beskrevet i lokalplanens § 10 Aflysninger	Lokalplan 402 aflyses for det område som er omfattet af lokalplan 697.

J. nr. 01.02.05.P16
Sagsid. 200202485

Roskilde Kommune
Teknisk Forvaltning
Sankt Ols Stræde 3
4000 Roskilde

Dorthe Harbo
Byg og Planafdelingen
Tlf. 46 31 35 40

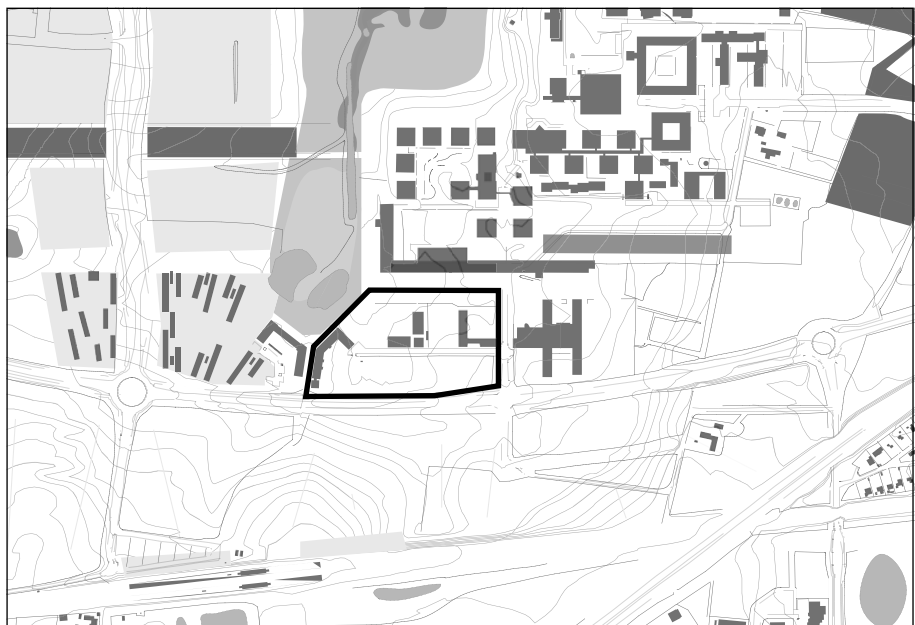
*Euoplan Arkitekter
har medvirket ved
planens udarbejdelse*

*Forsiden: Vision for Trekroner Vest.
Der er indtegnet både opførte og
endnu planlagte projekter.*

Udvalgsbehandlet	14. maj	2003
Byrådets 1. vedtagelse	28. maj	2003
Offentlighedsperiode	6. juni -1. august	2003
Borgermøde	16. juni	2003
Udvalgsbehandlet	19. november	2003
Byrådets 2. vedtagelse	26. november	2003

Lokalplan 402

Universitetsparken vest for Universitetsvej, nord for Trekroner Allé



Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter et område mellem RUC og Trekroner Allé. Området afgrænses mod øst af Universitetsvej, mod nord af Trekroner Forskerpark, mod vest af hovedstien med forbindelse til Trekroner Station og mod syd af Trekroner Allé.

Mod nordvest grænser lokalplanområdet op til den kommende Trekroner Sø. Det betyder blandt andet at hovedstien, der forbinder Trekroner Station med universitetsområdet, vil passere mellem Trekroner Sø og den nord-vestligste bebyggelse i lokalplanområdet. Der udarbejdes en særskilt lokalplan for Trekroner Sø-området.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet er delvis udbygget med ungdomsboliger og kontor virksomheder. Den eksisterende bebyggelse er opført efter bestemmelser i lokalplan nr. 217 fra 1988. Hovedideen i den tidligere lokalplan var at udforme den nordlige del af området som en næsten lukket karrébebyggelse. Dette er i denne lokalplan i et vist omfang fastholdt, idet bebyggelse definerer dele af områdets afgrænsning mod veje og hovedsti. I den sydlige del af området skal bebyggelsen sammen med et ensartet beplantningsbælte danne facade mod Trekroner Allé. Med nyt byggeri i området ønskes der en samhørighed med den arkitektoniske kvalitet, som den nyere bebyggelse i og omkring lokalplanområdet repræsenterer, ligesom

Redegørelse

målet er at skabe en helhed for den samlede bebyggelse indenfor området.

For at udnytte lokalplanområdets beliggenhed, i knudepunktet mellem Trekroner Station, RUC og det rekreative område omkring Trekroner sø, ønskes det, at der placeres en udadvendt byfunktion i bygningerne i områdets nordvestlige hjørne.

Byrådet har besluttet at det, i forlængelse af de overordnede ideer for hele Trekroner-området, er nødvendigt at gennemføre en ny lokalplanlægning for området. Kommunen er i gang med at sælge grunden mod nordvest med henblik på at få opført flere ungdomsboliger i Trekroner.

Formålet med lokalplanen

Det primære formål med lokalplanen er at opstille bestemmelser for området, således at den endnu ubebyggede del af området sikres en bedre sammenhæng i forhold til allerede eksisterende bebyggelse, friarealer og P-arealer og i forhold til den overordnede struktur og arkitektur i området.

Det er særligt vigtigt at få sikret en smuk og karakterfuld overgang mellem Trekroner - sø-området og ny bebyggelse i lokalplanområdets nordvestlige del. Endvidere skal lokalplanen sikre en samlet holdning til bebyggelsens og beplantningens placering og karakter i forhold til Trekroner Allé og Universitetsvej.

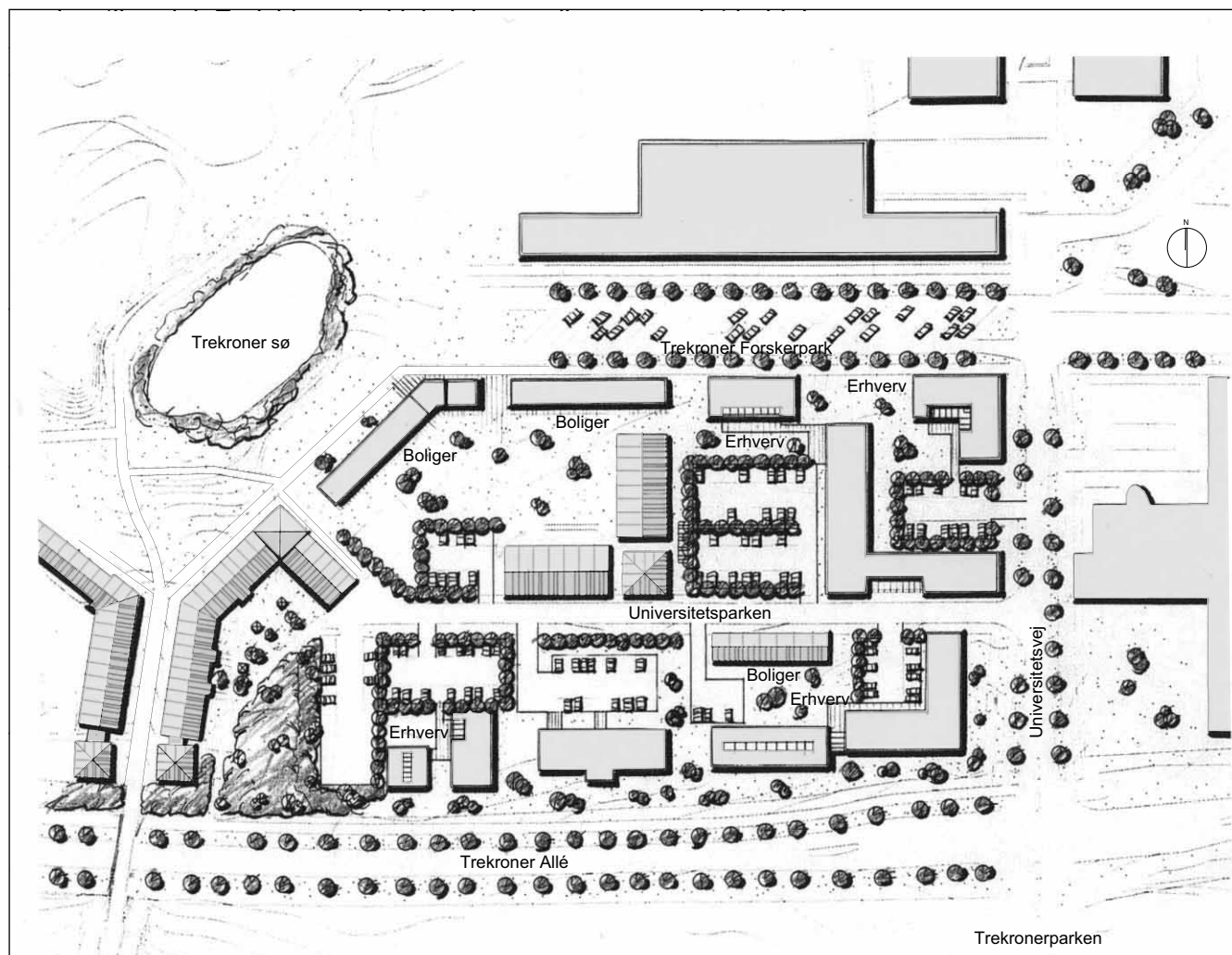
Eksisterende forhold

Området har ingen væsentlige terrænbevægelser. Mod vest og nordvest stiger terrænet dog let op mod hjørnet ved de eksisterende ungdomsboliger. Umiddelbart nordvest for lokalplanens område falder terrænet ned mod Trekroner Sø.

Formålet med lokalplanen

Det primære formål med lokalplanen er at opstille bestemmelser for området, således at den endnu ubebyggede del af området sikres en bedre sammenhæng i forhold til allerede eksisterende bebyggelse, friarealer og P-arealer og i forhold til den overordnede struktur og arkitektur i området.

Det er særligt vigtigt at få sikret en smuk og karakterfuld overgang mellem Trekroner - sø-området og ny bebyggelse i lokalplanområdets



- A: Området kan rumme maks. 5.200 m² etageareal.
Anvendelsen er fordelt med max. 5.000 m² etageareal til boliger og min. 200 m² til en udadvendt byfunktion, som f.eks. café, mindre boghandel e. lign. lokal detailhandel med et bruttoetageareal på maks. 300 m².
Eksisterende ungdomsboliger udgør ca. 2.000 m², dvs. at der er en restrummelighed på max. 3.200 m².
Ny bebyggelse kan opføres i 4 etager mod nord-vest og 3 etager mod nord.
- B: Området kan rumme maks. 3.500 m² etageareal.
Området kan anvendes til liberale erhverv og offentlige formål.
Eksisterende bebyggelse udgør ca. 2.000 m², dvs. at der er en restrummelighed på max. 1.500 m².

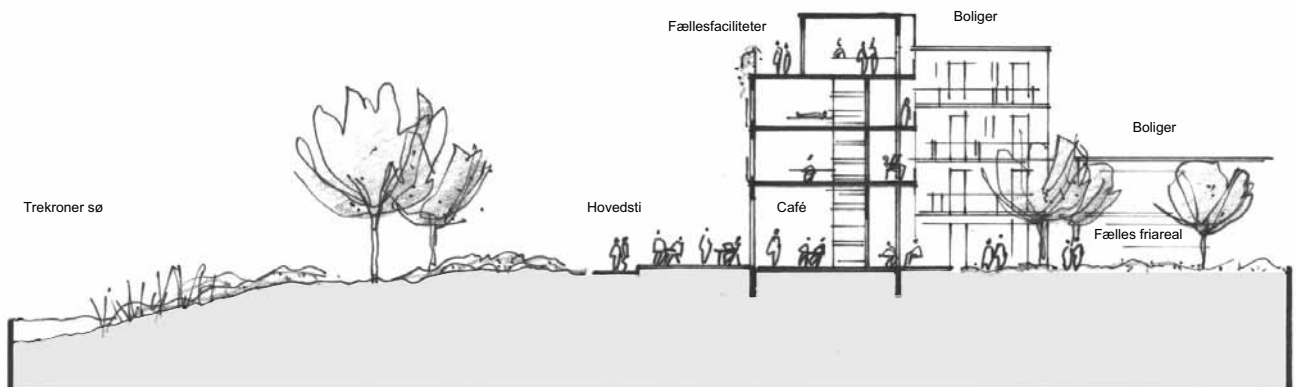
Illustrationsplan, mål 1:2000

Redegørelse

Ny bebyggelse kan opføres i 2 etager.

- C: Området kan rumme maks. 2.500 m² etageareal. Anvendelsen er fordelt med maks. 1.900 m² etageareal til liberale erhverv og offentlige formål langs Trekroner Allé og Universitetsvej og maks. 600 m² til boliger eller ungdomsboliger langs Universitetsparken. Ny bebyggelse kan opføres i 2 etager.
- D: Området kan rumme maks. 1.700 m² etageareal. Området kan anvendes til privat eller offentligt formål, liberale erhverv, undervisning og lign. Eksisterende bebyggelse udgør ca. 900 m², dvs. at der er en restrummelighed på ca. 800 m². Bebyggelsen kan opføres i 3 etager. Den eksisterende bebyggelse er opført i 2 etager og kan således forøges med 1 etage.
- E: Området kan rumme maks. 1.300 m² etageareal. Anvendelse til liberale erhverv og offentlige formål, undervisning og lign. Ny bebyggelse kan opføres i 3 etager. Bebyggelsen skal i stueetagen adskilles i en bredde svarende til deklaraionsbæltet for en hovedkloakledning, der føres igennem delområdet.
- F: Området er fuldt udbygget med ungdomsboliger i 3 etager med en tårnbebyggelse i 4 etager

Bebyggelsen og dens arkitektur



Principsnit, mål 1:400

Bebyggelsen skal med sin placering understrege eksisterende gade- og hovedstiforløb. Dette sikres gennem udlæg af præcise byggefelter med påbudte facade-byggelinier.

Langs hovedstien i nordvest og langs Trekroner Forskerpark mod nord skal bebyggelsen fremstå bymæssig i forhold til såvel RUC-bebyggelsen som Trekroner Sø-området. Bebyggelsen er højest mod sø-området med en særlig arkitektonisk bearbejdning af hjørnet, der fremhæver det. Her foreslås placeret en udadvendt byfunktion, som et samlingspunkt for bydelen. Mod nord tilpasser bebyggelsen sig skalaen og det bygningsmæssige udtryk i de nye bygninger langs Trekroner Forskerpark.

Mod Trekroner Allé og Trekroner Forskerpark sikrer byggefelter og påbudte facade-byggelinier en harmonisk afslutning af bydelens bebyggelse. Mellem bebyggelsen og Trekroner Allé etableres et 10 meter bredt plantebælte bestående af sammenhængende buskplantninger med spredte træer.

Eventuelle fælleslokaler i tilknytning til ungdomsboliger skal holdes inden for byggefelterne, og skal integreres i bebyggelsen.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre at området, ligesom de senest udbyggede dele af RUC, bebygges med bygninger i høj arkitektonisk kvalitet. Bygninger skal i hovedtrækkene fremstå lyse - i hvide, gule, grå eller sandfarver.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer omfatter såvel opholdsarealer til områdets beboere og ansatte, som arealer til fælles parkering. Da mange mennesker dagligt passerer lokalplanområdets nordvestlige hjørne etableres her, mellem bebyggelsen og hovedstien / Trekroner sø, et synligt offentligt samlingspunkt for hele bydelen. I forbindelse med placering af en café, boghandel eller lignende vil der være mulighed for at indrette forarealerne til udeservering eller lignende.

Opholdsarealerne er søgt placeret med størst mulig hensyntagen til solorientering, dvs. primært orienteret mod vest og syd. Ved indretning og beplantning skal friarealerne i samspil med bebyggelsen skabe smukke rammer for ophold.

Lokalplanen anviser hvordan trafikken til områdets parkeringsarealer skal finde sted. Parkeringsarealerne er udlagt som afgrænsede

arealer placeret tæt på Universitetsparken og med adgang fra denne. Kun et enkelt parkeringsareal har adgang fra øst, fra Universitetsvej.

Ved placering af indkørsel til denne p-plads skal der tages hensyn til den eksisterende busholdeplads på Universitetsvej.

Parkeringsarealerne skal udformes som parkering under »løvtag«, som skal medvirke til at stramme rummet omkring Universitetsparken op, og spille sammen med den grønne karakter i resten af lokalplanområdet.

Overordnet skal der udlægges areal til parkering svarende til 1½ p-plads pr. 100 m² etageareal til boliger, 1 p-plads pr. 100 m² etageareal ungdomsboliger og 2 p-pladser pr. 100 m² erhvervsetageareal. For nogle af enkeltområderne er kravet til antal P-pladser i et vist omfang opfyldt af en andel i eksisterende pladser i Tre kroner Forskerpark mod nord, - udenfor lokalplanens område. Det påregnes at mindst 50% af p-pladserne for et byggeri skal være anlagt ved ibrugtagningen.

Kommuneplantillæg nr. 8

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 2.D 18, RUC og forskerpark, omfattet af Kommuneplan 2013.

Bestemmelserne i rammeområdet er ændret gennem tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013, som var fremlagt sammen med lokalplanen.

Aflysning af lokalplan 217

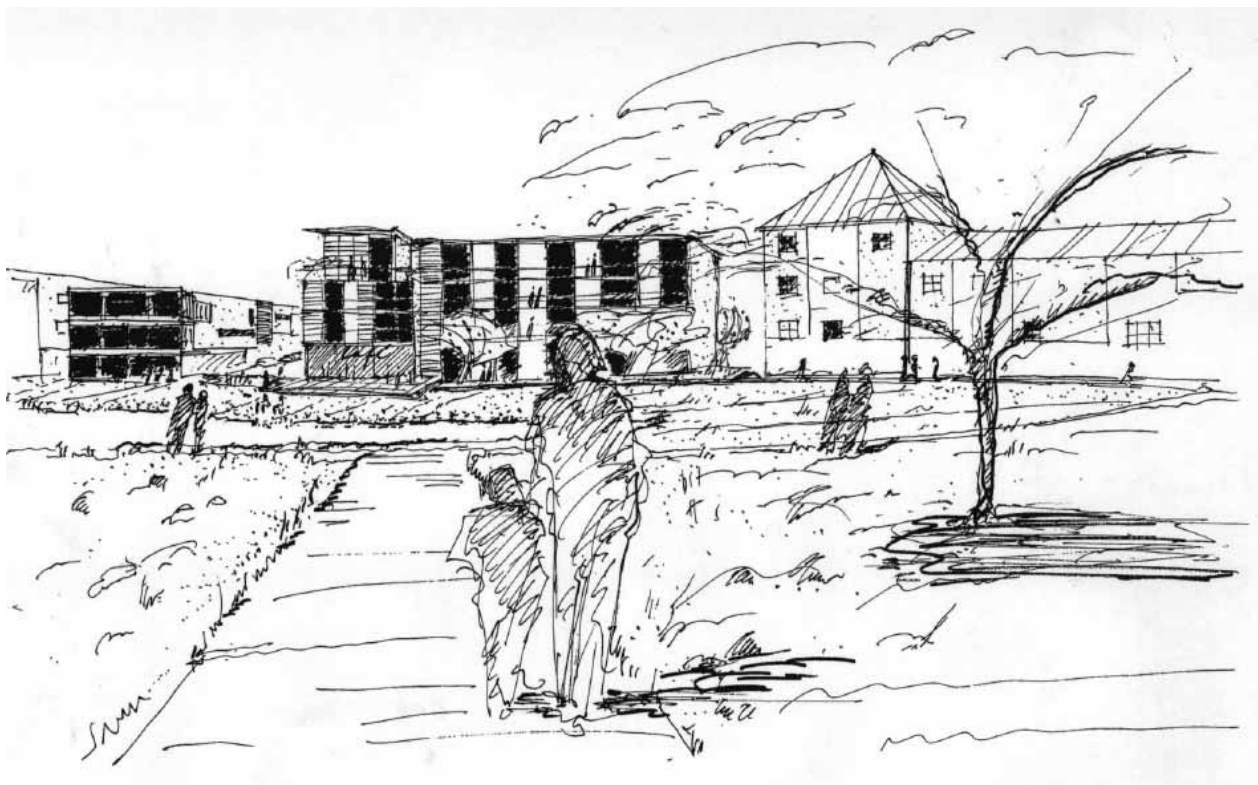
Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan er lokalplan nr. 217 ophævet for den del af planens område, der omfattes af nærværende lokalplan.

Byøkologi

Området skal bebygges ud fra miljømæssigt bæredygtige holdninger med hensyn til ressourceforbrug, miljøbelastning og naturindhold.

Kystnærhed

Området er kystnært. Jævnfør regionplan 2001 for Roskilde Amt stiller dette særlige krav til byudviklingen – men området ligger bag Himmelev højderyggen, så bebyggelse, som



beskrevet, vil ikke påvirke kystlandskabet visuelt.

Perspektivskitse set fra Tre-kroner sø mod ungdomsboliger og café.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende inden for områder, der i regionplanen er udpeget til områder med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme fra Roskilde Varmeforsyning. Der er tilslutningspligt med de i varmforsyningslovens angivne bestemmelser. Der skal regnes med miljørigtig forsyning med lavtemperatur fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, eksempelvis solvarme, efter kommunens regler.

Kloakforsyning

Området er separat kloakeret. Husspildevand og regnvand skal separeres og tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.

Grundejerforening

Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af de enkelte bebyggelser. Lokalplan 402 pålægger ny bebyggelse inden for lokalplanområdet medlemspligt til denne forening.

Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013 for Roskilde Kommune

Tidligere bestemmelser:

Det på kortbilaget viste delområde 1 var tidligere omfattet af Kommuneplan 2013, Rammeplan 2. Østbyen, rammeområde 2.D18, med følgende bestemmelser:

Område og anvendelsesbestemmelser	Bebyggelsens omfang og placering	Andre forhold
Området må anvendes til offentlige formål, se gældende fællesbestemmelser, samt ikke generende erhverv med tilknytning til undervisning og forskning. Der kan desuden etableres boliger.	Bebyggelsesprocenten for RUC – området under ét må ikke overstige 40. For de enkelte ejendomme i forskerparken syd for RUC må bebyggelsesprocenten ikke overstige 65. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4 etager. Herudover kan enkelte bygningsdele eller enkelte bygninger tillades opført som markant højere bebyggelse efter nærmere planlægning.	Der henvises til de generelle rammebestemmelser.

Ændrede bestemmelser:

Rammeområde 2.D18 Delområde I omfattes herefter af følgende bestemmelser:

Område og anvendelsesbestemmelser	Bebyggelsens omfang om placering	Andre forhold
Området må anvendes til offentlige formål, se gældende fællesbestemmelser, samt liberale erhverv. Der kan desuden etableres boliger.	Bebyggelsesprocenten for RUC – området under ét må ikke overstige 40. Den samlede bebyggelsesprocent for Delområde I må ikke overstige 75. Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme i forskerparken syd for RUC må ikke overstige 65. For enkelte ejendomme må bebyggelsesprocenten dog være maks. 90. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4 etager. Herudover kan enkelte bygningsdele eller enkelte bygninger tillades opført som markant højere bebyggelse efter nærmere planlægning.	De generelle rammebestemmelser er uændret gældende for delområdet.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Roskilde Byråd, Roskilde den 28. maj 2003

Bjørn Dahl
Borgmester

/

Gert Hovald Petersen
Kommunaldirektør

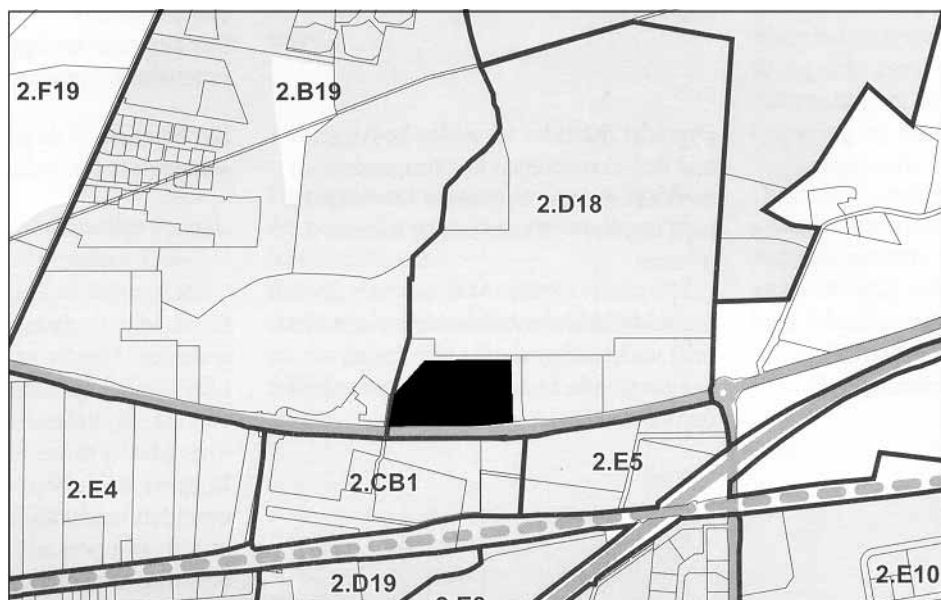
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående kommuneplantillæg endeligt.

Roskilde Byråd, Roskilde den 26. november 2003

Bjørn Dahl
Borgmester

/

Gert Hovald Petersen
Kommunaldirektør



Udsnit af rammekort for Østbyen.

Delområde 1 er vist med sort.

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre overordnede bestemmelser for en udvikling i området, til såvel erhvervs- og boligformål, som til offentlige formål,
- at sikre en udbygning af området, der definerer områdets afgrænsning og som arkitektonisk hænger sammen med den nyere bebyggelse især langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning,
- at sikre etablering af et synligt offentligt samlingssted for bydelen,
- at sikre en landskabelig udformning med parklignende karakter,
- at sikre et vej- og parkeringssystem med en grøn karakter,
- at sikre, at de ovenfor nævnte punkter gennemføres efter en samlet plan, i princippet som angivet på illustrationsplanen.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 12 d, 12 g, 12 h, 12 m, 12 n, del af 12 a, Nymarken Himmelev samt alle parceller, der efter planens godkendelse inden for planens område udstykkes fra disse ejendomme. Området er i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Område A må kun anvendes til liberale erhverv, offentlige formål og til etageboligbebyggelse, - boliger eller ungdomsboliger med der til hørende fælleslokaler.
Derudover kan et etageareal på maksimalt 300 m² anvendes til café, detailhandel eller tilsvarende udadvendte byfunktioner.

Minimum 200 m² skal heraf etableres i stueetagen overfor Trekrøner Sø som forudsætning for nybyggeri i område A, jf. § 14.4.

- 3.2 Område B, D og E må kun anvendes til liberale erhverv og offentlige formål (kontor, institution, undervisning og lignende).
- 3.3 Område C må kun anvendes til liberale erhverv, offentlige formål (kontor, institution, undervisning og lignende) og til etageboligbebyggelse, - boliger eller ungdomsboliger med fælleslokaler.
- 3.4 Område F må kun anvendes til etageboligbebyggelse, - boliger eller ungdomsboliger med tilhørende fælleshus / fælleslokaler.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der kan foretages udstykninger ud over allerede eksisterende, således at der frastykkes de dele af matr.nr. 12 a, som er nødvendige for gennemførelse af planen. Endvidere kan det nordlige skel mellem matr.nr. 12 g og Trekrøner Forskerpark reguleres, så det flugter med matr.nr. 12 h's nordlige skel.

§ 5 Vej, sti og parkering

- 5.1 Området vejbetjenes af de eksisterende private fællesveje Universitetsvej og Universitetsparken.
- 5.2 Adgang til områdets p-pladser skal ske fra Universitetsparken. Dog tillades en enkelt adgang fra Universitetsvej til et p-areal på matr.nr. 12 g, som vist på kortbilag 3. Adgang til dette p-areal skal etableres under hensyntagen til den eksisterende busholdeplads på Universitetsvej.
- 5.3 Der må ikke etableres carporte inden for lokalplanområdet.
- 5.4 Der skal udlægges parkeringspladser svarende til 1½ p-plads pr. 100 m² etageareal til boliger, 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til ungdomsboliger og 2 p-pladser pr. 100 m² erhvervsetageareal. Ved ibrugtagning af nyt byggeri skal mindst 50% af de tilhørende p-pladser være anlagt, jf. §14.5. Øvrige pladser skal anlægges i det omfang Byrådet kræver det. Følgende pladser er heraf anlagt i Trekrøner Forskerpark nord

for lokalplanområdet: 7 stk. til eksisterende og 8 stk. til ny bebyggelse i område A, samt 26 stk. til område B.

Parkeringspladser skal anlægges så mulighederne for sammenhængende opholdsarealer bevares, jf. retningslinierne på kortbilag 3.

- 5.5 Stien mellem Universitetsparkens vendeplads og hovedstien nord-vest for lokalplanområdet udlægges i en bredde på 7-8 m og befæstes i en bredde af 3-4 m.
- 5.6 Parkeringsarealerne skal etableres, som parkering »under løvtag«. For at sikre træerne ordentlige vækstvilkår på arealerne skal plantebedene etableres med en bredde på minimum 2 meter på den smalleste led.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse skal i princippet holdes inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter med det angivne maksimale etageantal. Husdybden må ikke overstige 12 m og facaderne skal følge de viste facadebyggelinier med en afvigelse på maksimalt 1 m. Der kan etableres porte og slipper gennem byggefelterne i fornødent omfang.

Maksimalt 10% af etagearealet i hvert enkelt område kan placeres på bagarealerne udenfor byggefelterne, forudsat at taget indrettes som opholdsareal for områdets beboere.

- 6.2 Området A: Der kan opføres maks. 5.200 m² etageareal, fordelt med maks. 5.000 m² boliger og min. 200 m² til en offentlig publikumsorienteret byfunktion som for eksempel café, boghandel eller lign.

Bebyggelsen kan, som vist på kortbilag 3, opføres i henholdsvis 4 og 3 etager. Højden må ikke overstige tagfodskoten på naboejendommens nordre tårn (matr. nr. 12d) i byggefeltet til 4 etager. Højden i byggefeltet til 3 etager må ikke overstige kote 33,6, svarende til tagkoten på RUC's bibliotek overfor.

- 6.3 Område B: Der kan opføres maks. 3.500 m² etageareal til erhverv. Bebyggelse kan, som vist på kortbilag 3, opføres i 2 etager med en maks. facadehøjde på 9 m.

- 6.4 Område C: Der kan opføres maks. 2.500 m² etageareal, fordelt med maks. 1.900 m² erhverv og max. 600 m² boliger eller ungdomsboliger. Bebyggelse kan, som vist på kortbilag 3, opføres i 2 etager med en maks. facadehøjde på 9 m.
- 6.5 Område D: Der kan opføres maks. 1.700 m² etageareal til erhverv. Bebyggelse kan, som vist på kortbilag 3, opføres i 3 etager med en maks. facadehøjde på 12 m. Maksimalt 75% af det nævnte etageareal må placeres i de to nederste etager.
- 6.6 Område E: Der kan opføres maks. 1.300 m² etageareal til erhverv. Bebyggelsen kan, som vist på kortbilag 3, opføres i 3 etager med en maksimal facadehøjde på 12 m. Maksimalt 75% af det nævnte etageareal må placeres i de to nederste etager.
- 6.7 Område F: Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse i området.
- 6.8 Skure, cykelskure, bygninger til maskiner for ejendommens vedligeholdelse samt afskærmende depoter for affaldshåndtering, skal integreres i bebyggelsen eller placeres i selvstændige bygninger afpasset formålet.
- 6.9 Bebyggelsens højde- og afstandsforhold til vej, naboskel og sti reguleres med nærværende lokalplan, hvorfor bygningsreglementets kapitel 3.1.1-3.1.3, 3.1.5, 3.2.1-3.2.3 og 3.2.5 ikke finder anvendelse.
- 6.10 Intet punkt af en bygnings ydervæg må være hævet mere end den i 6.2 – 6.6 nævnte maks. facadehøjde over en af bygningsmyndigheden godkendt niveauplan som målepunkt.

Byrådet kan tillade, at en bygning eller enkelte dele deraf opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør det.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelse skal fremstå som en velproportioneret arkitektonisk helhed af høj kvalitet. Bebyggelsen mod Trekroner sø skal udføres med en særlig arkitektonisk udformning af hjørnet, således at den publikumsorienterede byfunktion kan aflæses i det arkitektoniske udtryk.

- 7.2 Bebyggelsen skal ved sin udformning og placering tilpasses terrænet jf. § 8.5.
Sokkelkoter skal fastlægges for hver enkelt bygning. Princippet for godkendelse vil være at sokkelkote i facade mod vej eller hovedsti højst må afvige +/- 20cm fra vejens / hovedstiens kote. Sokler over 20 cm skal facadebehandles som den øvrige facade.

Eventuelle støttemure mv. skal indgå i den arkitektoniske helhed.

- 7.3 Indgang til boliger og virksomheder skal orienteres mod Universitetsvej og Universitetsparken.

- 7.4 Facader skal fremstå som blank mur, vandskuret, eller udført i indfarvet beton.

Facader kan herunder fremstå som let konstruktion, og med udstrakt anvendelse af glas, men ikke med lette pladematerialer.

Mindre partier kan udføres i f.eks. træ, metal, som solcellepanel eller lign.

- 7.5 Facader skal fremstå lyse - i hvide, gule, grå eller sandfarver. Inden for det enkelte område skal tage og facader udføres med ensartet karakter og materialeholdning, således at bebyggelsen fremtræder som et hele.

- 7.6 Synlige undersider af bygningsdele er omfattet af facadebestemmelserne og skal fremstå i tilsvarende kvalitet. (f.eks. altaner, altangange og portlofter).

- 7.7 Vinduer skal udføres med træ- eller metalrammer.

- 7.8 Bygninger skal udformes så tagrejsningen ikke er synlig fra terræn. Facader og gavle skal afsluttes vandret uden udhæng, dog således at nicher, altangange mv. kan medtages under taget.

- 7.9 Solenergianlæg skal sikres en arkitektonisk indpasning i byggeriet.

Placering af solenergianlæg på eller ved bygninger og andre

tekniske anlæg må kun ske efter byrådets godkendelse.

7.10 Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger.

7.11 Ventilationsanlæg og større ventilationsafkast må ikke være synlige over tagprofilet.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 De på kortbilag 3 viste friarealer skal anlægges til udendørs opholdsarealer, som skal fremstå i høj kvalitet.

8.2 Størrelsen af de udendørs opholdsarealer skal for boligerne svare til 50% af etagearealet.

8.3 Der må ikke hegnes mod Trekroner Sø-området mod nord-vest.

Mod Trekroner Allé, Universitetsparken, Universitetsvej og Trekroner Forskerpark må der ikke etableres fast hegning. Mod Trekroner Allé skal etableres et 10 m bredt, sammenhængende beplantningsbælte af buskroser og med spredte grupper af fuglekirsebær (*Prunus Avium*). Såfremt det påvises at jordbundsforholdene partielt er uegnede til de nævnte plantevalg anviser kommunen et alternativ.

8.4 Evt. pladser til renovation og genbrug skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes med tæt hegn eller beplantning.

8.5 Friarealer skal fremstå med naturligt terrænforløb i sammenhæng med omgivelserne. Bastioner, ramper, terrassering og tilsvarende anlæg tillades kun, hvis de er begrundet i arkitektur, kunst eller brugsværdi af friarealerne, og ikke kan henføres til mangelfuld tilpasning af bygninger eller terræn, jf. § 7.2.

8.6 Lastbiler, campingvogne og ikke indregistrerede biler samt både og lignende må ikke opbevares eller parkeres på de fælles p-pladser eller på andre ubebyggede arealer.

§ 9 Varmeforsyning

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv fjernvarme fra Roskilde

Fjernvarmeforsyning. Der kan tillades anvendelse af alternative energiformer i overensstemmelse med lov om varmeforsyning.

§ 10 Kloakering

- 10.1 Husspildevand og regnvand i lokalplanområdet skal separeres og tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.
- 10.2 Delområde E indeholder en hovedkloakledning, se kortbilag 3. Bebyggelse skal placeres så deklaraionsbæltet respekteres.
- 10.3 Der forbeholdes tracé for regnvandsledning til Trekrøner Sø langs den i § 5.5 nævnte sti.

Dimensionen er beregnet til Ø 160 cm med bundkote i ca. kote 20 og midtlinie ca. 9 m fra bebyggelsen på matr. nr. 12d.

Fundering i område A og E skal respektere denne ledning og ejendommene skal tåle fremtidig deklaration om bebyggelse, beplantning m.v. i et bælte på ca. 3 m på hver side af ledningens midtlinie.

§ 11 Vand og elforsyning

- 11.1 Bebyggelsen skal tilsluttes Roskilde Vandforsyning og eksisterende elforsyning.
- 11.2 Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må kun udføres som jordkabler.

12. Renovation

- 12.1 Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/stativer i henhold til gældende affaldsregulativer for Roskilde Kommune.
- 12.2 Der skal i området afsættes areal til fælles kompostering og udvidet affaldssortering, og der skal afsættes areal til hhv. en glascontainer og en papircontainer.

§13 Miljømæssige forhold

- 13.1 Bebyggelsen skal indrettes således, at det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB(A) fra vej eller togtrafik.
- 13.2 Støjniveauet på de primære udendørs opholdsarealer og bebyggelsens ene facade må ikke overstige 55 dB(A).

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

- 14.1 Bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.
- 14.2 Bebyggelse skal være tilsluttet fællesantenneanlæg.
- 14.3 Inden tilladelse til ibrugtagning skal ejendommens fri- og opholdsarealer være anlagt og beplantet, herunder fælles adgangs- og tilkørselsarealer.
- 14.4 Nybyggeri i område A må ikke tages i brug før der er etableret mindst 200 m² udadvendt byfunktion i stueetagen overfor Trekroner Sø, jf. § 3.1.
- 14.5 Inden nybyggeri eller væsentlige ændringer på en ejendom tages ibrug, skal der være anlagt mindst 50% af de p-pladser, der kræves udlagt ifølge § 5.4.

§ 15 Grundejerforening

- 15.1 Der skal oprettes en grundejerforening for hele området med medlemspligt for samtlige grundejere i området. Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det. Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

§ 16 Aflysning af lokalplan

Lokalplan nr. 217, Uddannelses-, erhvervs- og boligområde ved RUC, aflyses på arealer omfattet af nærværende lokalplan.

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af 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.

§ 18 Vedtagelse

Således vedtaget af Roskilde Byråd

Roskilde, den 28. maj 2003

Bjørn Dahl

Borgmester

/

Gert Hovald Petersen

Kommunaldirektør

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

Roskilde Byråd, den 26. november 2003

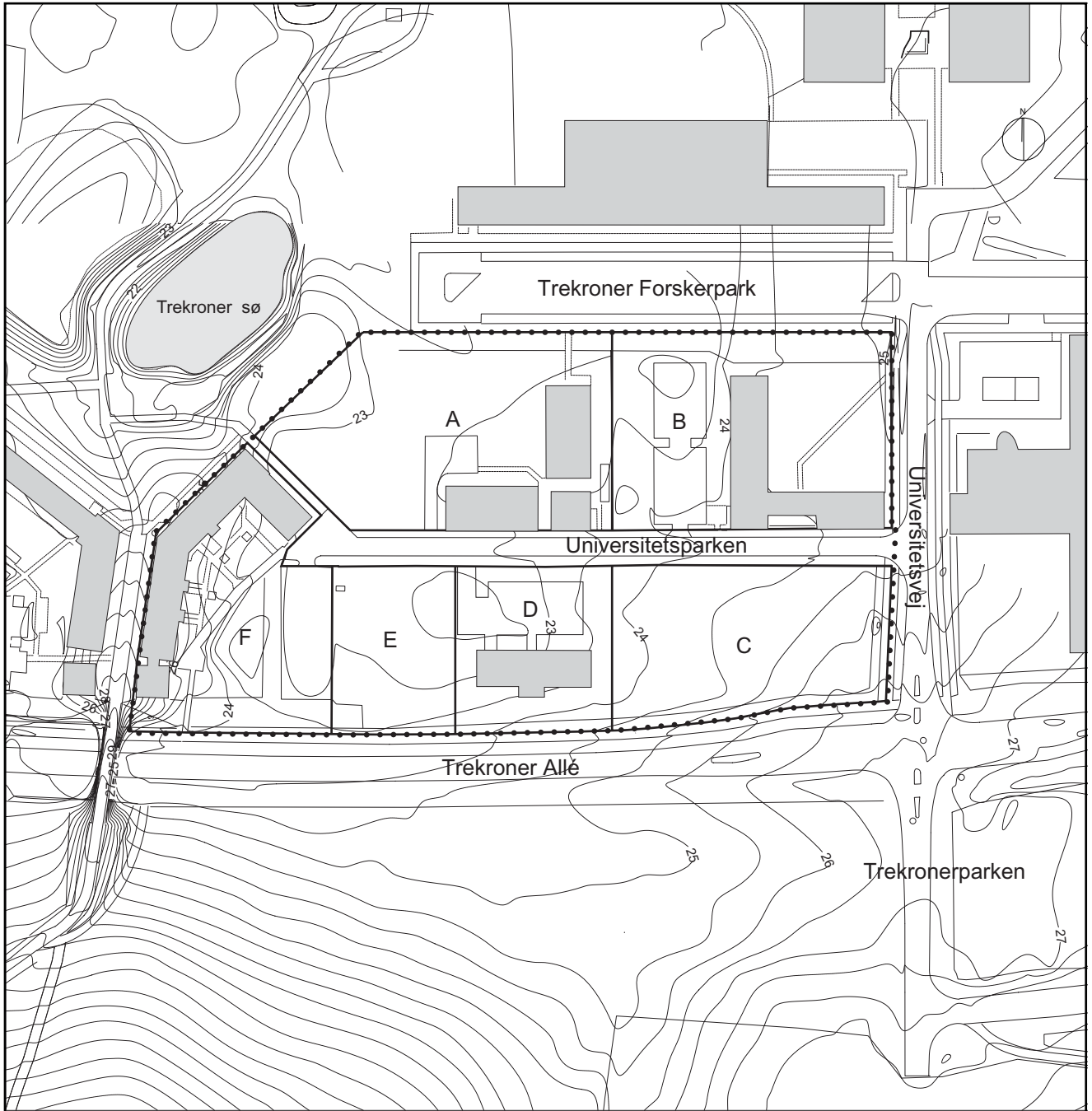
Bjørn Dahl

Borgmester

/

Gert Hovald Petersen

Kommunaldirektør



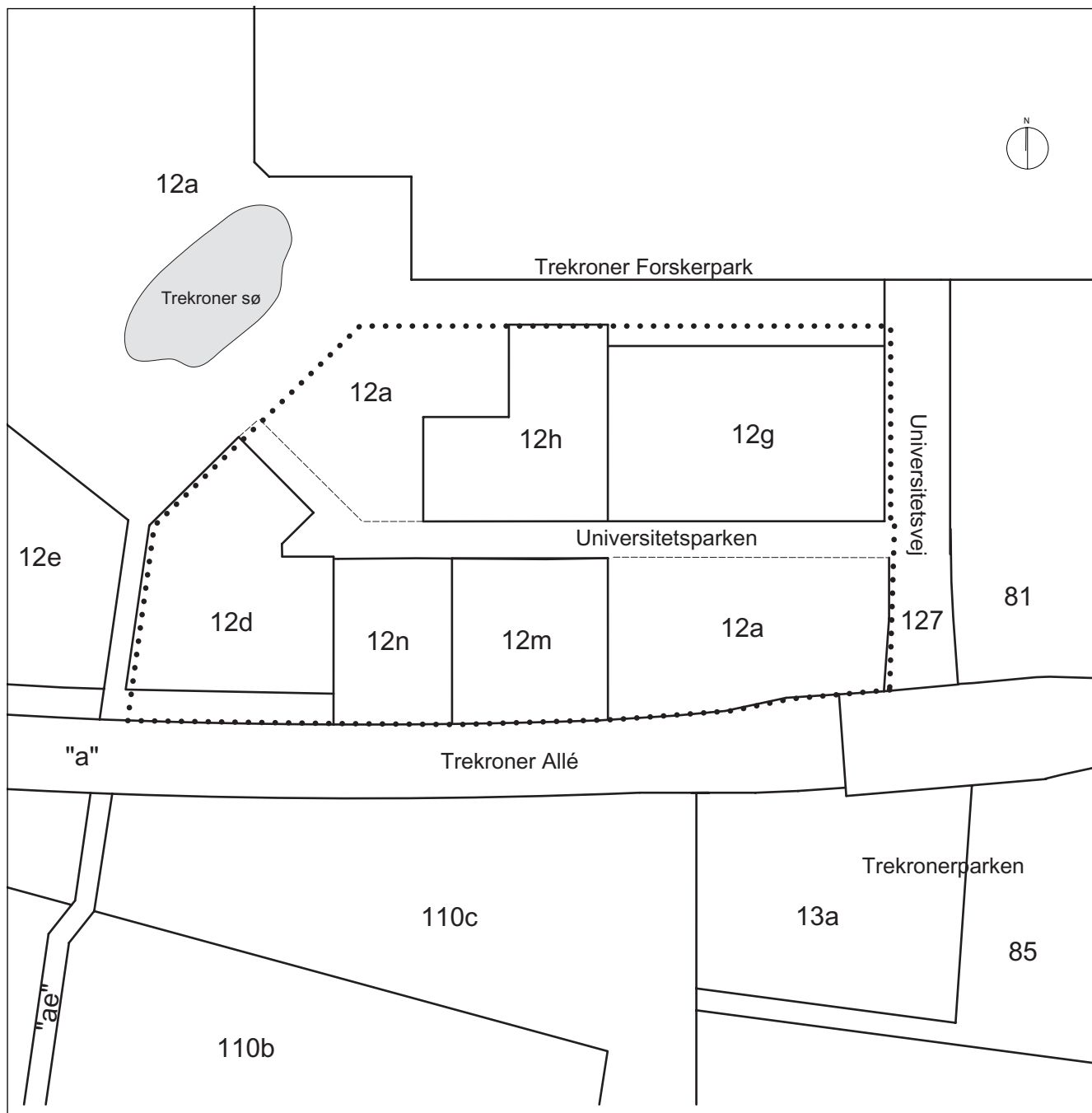
Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Eksisterende bebyggelse
- E Delområder

KORTBILAG nr. 1

Nuværende forhold

Mål 1:2000



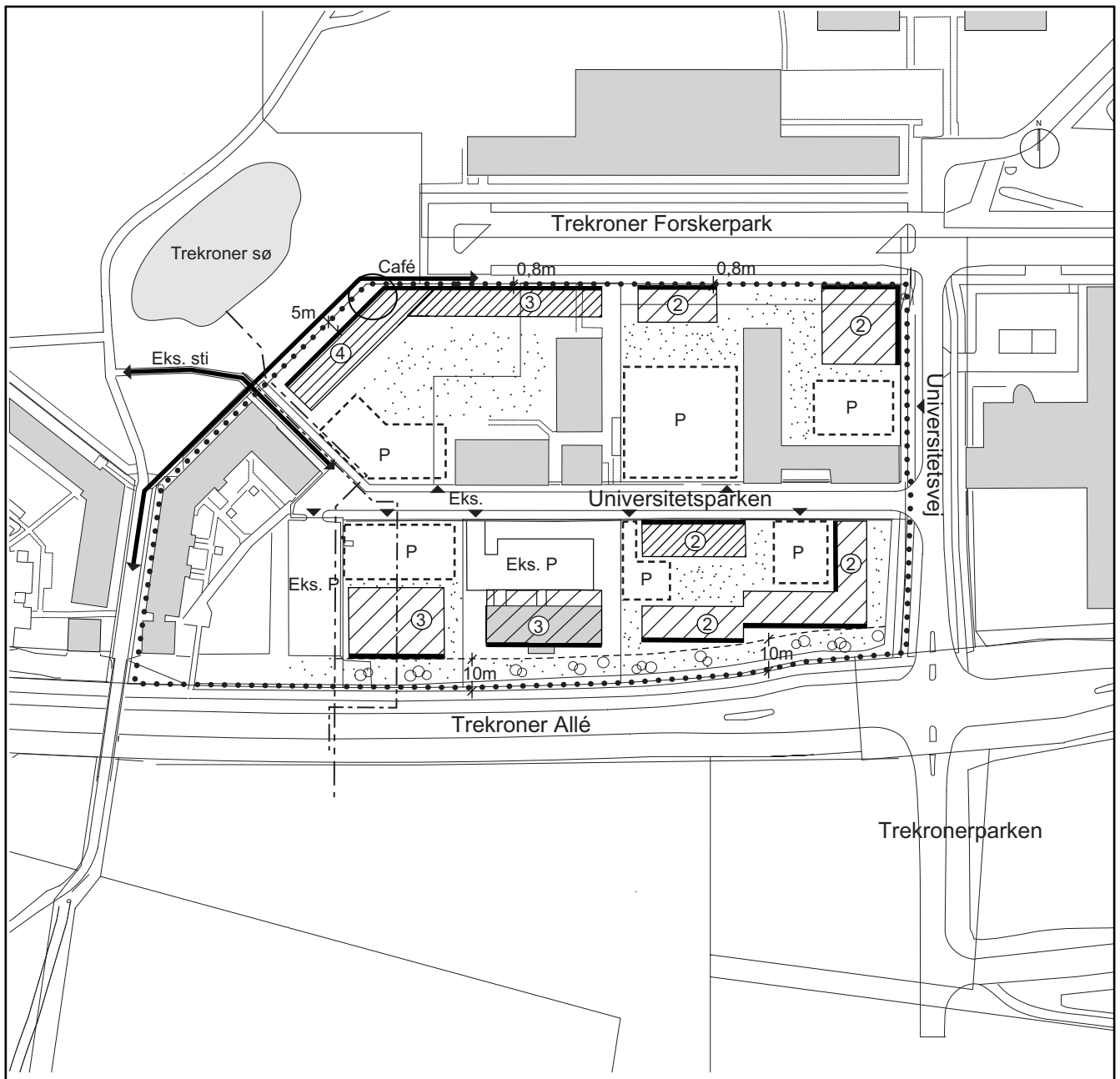
Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Matrikulære skel

KORTBILAG nr. 2

Matrikelkort

Mål 1:2000



Signaturforklaring:

- | | | | |
|--------------------|-------------------------------------|-------|--|
| | Lokalplangrænse | ----- | Hovedledning, kloak |
| ■ | Eksisterende bebyggelse | ----- | Reservation af trace' for regnvandsledning |
| □ P | Parkering | | |
| ▶ | Indkørsel | | |
| □ (dots) | Fælles friareal | | |
| ↔ | Eksisterende sti | | |
| □ (diagonal lines) | Byggefelt, boliger | | |
| □ (diagonal lines) | Byggefelt, erhverv | | |
| — | Facadebyggelinie | | |
| ----- | 10m grøn zone langs Tre Kroner Allé | | |
| ○ | Placering af café | | |
| ② | Byggebelsens maksimale etageareal | | |

KORTBILAG nr. 3

Teknisk kortbilag

Mål 1:2000

