



JYLLINGE- CENTERET OG BOLIGER

LOKALPLAN 717

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

09.05 2023

10.05 2023

31.05 2023

06.06 2023-22.08 2023

10.08 2023

Plan- og Teknikudvalget (forslag vedtages til offentlig høring)

Økonomiudvalget

Byrådet

Offentlig høring

Borgermøde

INDHOLD

INDLEDNING	4
Generelt om lokalplaner	5
Introduktion til lokalplanen.....	8
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	13
§ 1 Formål	14
§ 2 Område og zonestatus	15
§ 3 Anvendelse	15
§ 4 Udstykning	16
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 8 Ubebyggede arealer	28
§ 9 Renovation og særlige miljøhensyn	31
§ 10 Aflysninger	31
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	32
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	32
§ 13 Vedtagelsespåtegning	33
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	35
Statslig planlægning	36
Kommuneplan 2019	38
Gældende lokalplan og servitutter	39
Planlægning ift. nabokommuner	39
Påvirkning af bymiljø.....	39
Trafik- og mobilitetsplanlægning	40
Skoleplanlægning.....	40
Forsyningsplanlægning.....	40
Tilladelser fra andre myndigheder	41
Kulturhistorie	41
Miljømæssige forhold.....	42
KORTBILAG	45
Kortbilag 1 - Luftfoto 2022	46
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	47
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	48
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	49
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	50
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	51
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer.....	52

INDLEDNING

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

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

LOKALPLANFORSLAG

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

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

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

ENDELIG LOKALPLAN

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

KLAGEMULIGHED

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

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

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

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af 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 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. Lokalplanområdet vist med hvidt omrids © GeoDanmark og Roskilde Kommune.



Fig.2. Jyllinge Centerets facade mod parkeringspladsen mod nord ved lokalplanens udarbejdelse. © Tegnestuen Lokal.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplan 717 omfatter Jyllinge Centeret og Cirkuspladsen. En udvikler ønsker at bygge op til 55 boliger øst for centeret - heraf omkring halvdelen senioregnede. Desuden har Jyllinge Centeret et ønske om at renovere facaden og give den et nyt udtryk. Både opførelse af boliger og ændring af facadeudtrykket på centeret kræver en ny lokalplan.

Området har været omfattet af lokalplan 1.55 ind til udarbejdelsen af lokalplan 717. Lokalplan 1.55 fastlægger, at Jyllinge Centeret kun må bruges til centerformål, mens Cirkuspladsen skal være grønt område. Boliger er derfor udelukket.

Lokalplan 1.55 er vedtaget i 2006, hvor man forudså en større udvidelse af Jyllinge Centeret, end der har vist sig at være behov for. Lokalplanen udpeger en række byggefeltet til butikker og lægehus. Kun byggefeltet øst og vest/nord for det oprindelige center er blevet udnyttet til to nyere dagligvarebutikker.

Byrådet vurderer, at behovet for at udvide Jyllinge Centeret er uaktuelt. Dog bibeholdes byggeretten fra lokalplan 1.55 ved at åbne mulighed for, at der kan bygges en ekstra etage på hovedparten af centeret.



Fig.3. Lokalplanområdet, vist med med hvidt omrids, og de nærmeste omgivelser. © GeoDanmark og Roskilde Kommune.



Fig.4. Jyllinge Centeret.
© Tegnestuen Lokal.



Fig.5. Centergaden i Jyllinge Centeret.
© Tegnestuen Lokal.



Fig.6. Cirkuspladsen.
© Tegnestuen Lokal.

Lokalplanen ændrer ikke på anvendelse eller udformning af Cirkuspladsen. Området indgår i lokalplan 717 for at sikre en sammenhængende planlægning for Jyllinge Centeret og Cirkuspladsen.

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet er på ca. 80.000 m² og ligger midt i Jyllinge. Mod øst afgrænses området af boligbebyggelsen Jyllingeparken, mod syd af Baunestien, mod vest af Planetvej og mod nord af Jyllinge Parkvej.

I den vestlige del af området ligger Jyllinge Centeret med bebyggelse mod syd og parkeringsplads og tankstation/ejendomsmægler mod nord. Centeret blev etableret i starten af 1970'erne men er siden blevet bygget til og om ad flere omgange. I 1989 blev det udvidet, og fodgængerstrøget i midten overdækket. Senere er centeret udvidet mod øst og vest/nord med flere og større dagligvarebutikker.

Arkitektonisk bærer Jyllinge Centeret præg af knopskydningerne og opdelingen i mange individuelt ejede matrikler. Selvom der er anvendt gule teglsten og sortmalet facadebeklædning, fremstår facaderne rodede med forskellige etageantal og tagformer, tilfældige fremspring og tilbagetrækninger og en stor variation i skiltene. Parkeringspladsen er effektivt udnyttet, og der er rabatter og træer mod Jyllinge Parkvej og Planetvej, som giver en grøn kant mod omgivelserne.

Der er adgang til Jyllinge Centeret for både bilister, cyklister og gående fra Jyllinge Parkvej i nord og Planetvej i vest. Adgangen fra Planetvej bruges bl.a. til varelevering til centerets dagligvarebutikker. Derfor er der etableret en vold langs skel mod boligbebyggelsen nord for Baunegårdsvej, som begrænser støjen.

De nye boliger skal opføres øst for centeret. Dette areal er udlagt til parkeringspladser i lokalplan 1.55 men fremstår som en klippet græsplæne ved udarbejdelsen af lokalplan 717. Der er enkelte træer på arealet. Her ligger også en del af volden syd for centeret. Terrænet ligger i kote 23,5-25,5 - hævet i forhold til omgivelserne. I den nordøstlige del af arealet ligger et stykke af en sti, som indgår i stisystemet gennem Cirkuspladsen.

I den østlige del af lokalplanområdet ligger Cirkuspladsen – et offentligt, grønt område med græsplæner og spredte træer. Der er stier gennem Cirkuspladsen, som forbinder den med Jyllinge Centeret og resten af Jyllinge.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen åbner nye muligheder for anvendelse og bebyggelse omkring Jyllinge Centeret.

I stedet for udvidelsen af centeret mod nord kan der opføres en ny boligbebyggelse øst for centeret. Den nye bebyggelse kan placeres på det græsareal, som hidtil har været udlagt til parkeringspladser. Bebyggelsen bliver nabo til Cirkuspladsen.

De nye boliger må højst opføres i to etager. Nærmest naboerne mod syd skal bebyggelsen trappes ned til én etage. Tagene skal være flade.



Fig.7. Eksempler på, hvordan boligbebyggelsen øst for Jyllinge Centeret kan komme til at se ud.
© Tegnestuen Lokal.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen opføres som mindre blokke med forskydninger i facaderne og grønne strøg mellem de enkelte bygninger.

Bebyggelsen vil omkranse et fælles, grønt opholdsareal med pergolaer, drivhuse og et fælleshus til beboerne. Fælleshuset skal ligge i midten af opholdsarealet som omdrejningspunkt for f.eks. fællesspisning og beboermøder. En del af regnvandet fra bebyggelsens tage skal være med til at give kvalitet til opholdsarealet gennem regnvandsbassiner og render.

Lokalplanen fastsætter, at 25 % af boligmassen skal være almene boliger for at imødekomme efterspørgslen på mindre og senioregnede boliger i Jyllinge. Boligerne forventes at blive op til omkring 100 m².

Lokalplanen sløjfer muligheden for at udvide Jyllinge Centeret med nye bebyggelser nord for det eksisterende center. Det gælder bl.a. muligheden for at bygge et lægehus øst for tankstationen. Til gengæld må hovedparten af Jyllinge Centeret være opført i to etager.

Allerede den hidtil gældende lokalplan 1.55 havde til hensigt at skabe større arkitektonisk sammenhæng på Jyllinge Centerets facader mod øst og nord. Lokalplan 717 fastsætter mere detaljerede bestemmelser for facadeudformningen for sikre sammenhængen bedre end før.

Cirkuspladsen er der ingen planer om at ændre på. Den skal stadig fremstå grøn og offentligt tilgængelig med stier mod øst, syd, vest og nord.

Fig.8. Eksisterende (til venstre) og fremtidige forhold (til højre). På begge illustrationer vender nord mod højre.





Fig.9. Plan over den nye boligbebyggelse øst for Jyllinge Centeret, som den kan komme til at se ud. Nord er vendt mod venstre.
© Tegnestuen Lokal.

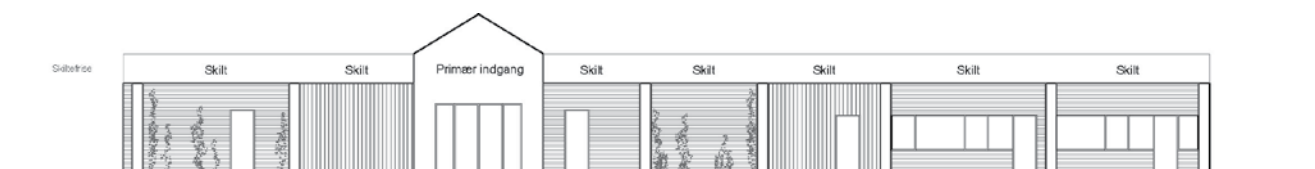
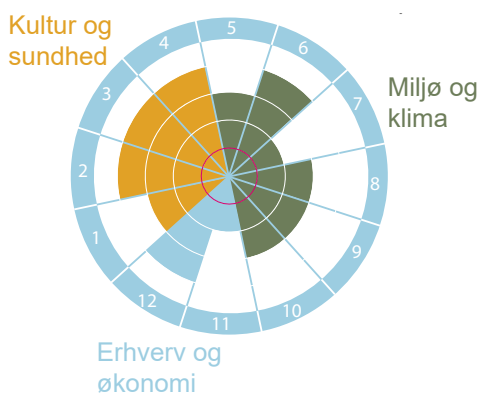
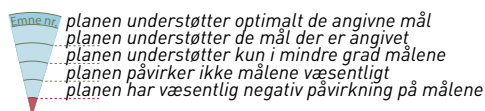


Fig.10. Princip for facadeforløbet på Jyllinge Centeret, når facaderne bliver mere sammenhængende. Facaderne kan være udført i gule teglsten, pladebeklædning, træ/bambus og/eller metal. Facader må også begrønnes.
© Tegnestuen Lokal.



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

Lokalplanen understøtter især rosettens emner:

2 (Byens rum og oplevelser) ved at tilføje en ny type bebyggelse til Jyllinge med små senioregnede boliger omkring et fælles gårdrum med fælleshus. Det giver gode muligheder for at mødes og danne fællesskaber i området. Samtidig er gårdrummet tilgængeligt for alle, så bebyggelsen vil opleves åben og imødekommende.

3 (Grønne og blå byrum) ved at bebyggelsen ligger lige ud til en park og med kort afstand til fjorden, så beboerne får let adgang til både grønne og blå offentlige områder. Der er i lokalplanen stillet krav til beplantningen, som sikrer en variation af træer og buske, ligesom der er stillet krav om rekreativ anvendelse af regnvandet.

4 (Social mangfoldighed) ved at tilføje boliger, der kan bidrage til at frigøre nogle parcelhuse til nye familier, og samtidig giver bebyggelsen gode muligheder for sociale fællesskaber i bebyggelsen, både med fælleshuset og ved attraktive halvoffentlige haverum.

6 (Transport) idet bebyggelsen ligger tæt på handels- og indkøbsmuligheder såvel som idrætsfaciliteter, bibliotek mm. Endvidere ligger bebyggelsen tæt på det centrale busstoppested i Jyllinge, hvor bl.a. bus 600S stopper. Endelig vil der være dobbeltudnyttelse af p-pladser, som delvis vil kunne benyttes af handlende i Jyllingecenteret og af beboerne.

12 (Kommunal økonomi) idet eksisterende serviceudbud, infrastruktur og forsyning udnyttes godt, og projektet ikke forventes at give anledning til øgede kommunale udgifter men derimod tiltrækker nye borgere..

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 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 at sikre at

- 1.1 Jyllinge Centeret kan udvides i højden men ikke i grundplan, og at centerets facader mod nord udføres med et sammenhængende arkitektonisk udtryk.
- 1.2 Der kan opføres boligbebyggelse øst for Jyllinge Centeret i op til to etager omkring et fælles, grønt opholdsareal.
- 1.3 Boligbebyggelsen fremstår åben med forbindelser til Jyllinge Centeret og Cirkuspladsen.
- 1.4 Boligerne opføres som fritliggende blokke med forskudte facader.
- 1.5 Alle boliger får private udendørs opholdsarealer i form af altan, terrasse eller have.
- 1.6 Der kan etableres tilstrækkelig støjafskærmning mod vareleveringen til en dagligvarebutik umiddelbart vest for den nye boligbebyggelse.
- 1.7 Cirkuspladsen fastholdes som offentligt tilgængeligt, grønt område med stier til resten af Jyllinge.

Redegørelse for lokalplanens formål

Den hidtil gældende lokalplan for Jyllinge Centeret åbnede mulighed for et lægehus og flere butikker nord for det eksisterende center. Behovet for at udvide Jyllinge Centeret i grundplan findes ikke længere, men der kan stadig være et grundlag for at udvide i højden.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der lavet et projekt for en ny boligbebyggelse øst for Jyllinge Centeret. Lokalplanen skal fastholde de grundlæggende kvaliteter ved projektet.

Det er vigtigt, at bebyggelsen ikke bliver højere end omkringliggende bebyggelser, og at den opføres med forskudte bygninger. På den måde kommer bebyggelsen til at fremstå åben mod omgivelserne, og facaderne bliver ikke lange, monotone forløb.

Det er også vigtigt, at det fælles, grønne opholdsareal placeres i midten af bebyggelsen, så arealet kan udnyttes til fællesaktiviteter mellem beboerne. Desuden skal beboerne i hver bolig have adgang til egen have eller altan, så der både er mulighed for fællesskab og privatliv udenfor.

Vareleveringen til en dagligvarebutik ligger umiddelbart vest for den nye boligbebyggelse. Vareleveringen betyder, at Miljøstyrelsens

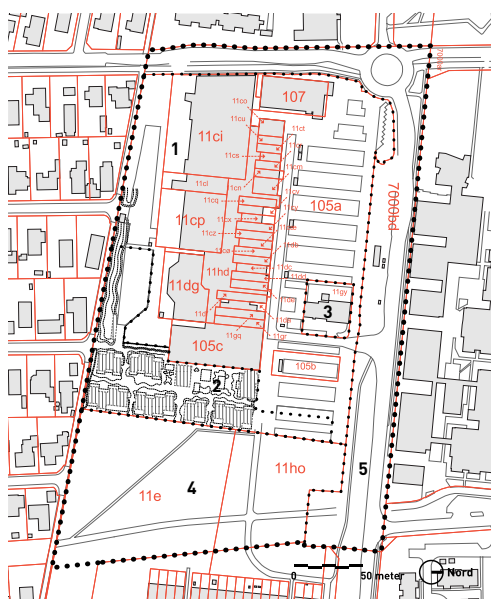


Fig. 11. Kortbilag 4 (udsnit). Område og zonestatus. Nord vender mod højre.
© GeoDanmark og Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- • • Delområdeafgrænsning
- 1 Delområde
- 34d Matrikelskel
- Matrikelnummer

vejledende støjgrænseværdier må forventes at blive overskredet. Derfor skal lokalplanen sikre, at der etableres tilstrækkelig støjafskærmning mod varegården.

Cirkuspladsen er offentlig tilgængeligt grønt område ved lokalplanens udarbejdelse, og denne anvendelse skal fastholdes. Cirkuspladsens stier skal bevares, fordi stierne er vigtige for at knytte byen sammen.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter følgende matrikelnumre og vejlitra af ejerlavet Jyllinge By, Jyllinge: 11ci, 11cl, 11cm, 11cn, 11co, 11cp, 11cq, 11cr, 11cs, 11ct, 11cu, 11cv, 11cx, 11cy, 11cz, 11cæ, 11cø, 11da, 11db, 11dc, 11dd, 11de, 11df, 11dg, 11gq, 11gr, 11gy, 11hd, 11ho, 105a, 105b, 105c, 107 og 7000bd. Lokalplanen omfatter også den del af matrikelnummer 11e, som er vist på kortbilaget.

2.2 Lokalplanen omfatter alle ejendomme, som efter den 9. maj 2023 udstykkes eller lægges sammen af ovenstående matrikelnumre og vejlitra.

ZONESTATUS

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

DELOMRÅDER

2.4 Lokalplanområdet deles op i delområderne 1-5, som er vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

DELOMRÅDE 1

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til centerformål i form af butikker med tilhørende mindre værksteder, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv - herunder restaurationer - og lægehus. Delområdet må også anvendes til trafikanlæg, tekniske anlæg som f.eks. transformerstationer, fritidsaktiviteter samt offentlige formål som f.eks. bibliotek, kulturinstitutioner, postindlevering og anden service. Der må ikke etableres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

DELOMRÅDE 2

3.2 Delområde 2 må kun anvendes til helårsbeboelse i form af etageboliger.

- 3.3 25 % af boligmassen i delområdet skal være almene boliger.

DELOMRÅDE 3

- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til tankstation, liberale erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv.

DELOMRÅDE 4

- 3.5 Delområde 4 må kun anvendes til offentligt formål i form af grønt område/park.
- 3.6 Delområde 4 må lejlighedsvis anvendes til cirkus, marked og lignende midlertidige kulturelle events.

DELOMRÅDE 5

- 3.7 Delområde 5 må kun anvendes til trafikantlæg - herunder veje, fortove, sti, parkeringspladser, rabatter og busstoppesteder.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen deler lokalplanområdet op i fem delområder. De fire af delområderne - delområde 1, 3, 4 og 5 - fastholder den eksisterende anvendelse af området til bydelscenter, tankstation/liberalt erhverv/publikumsorienterede serviceerhverv, offentligt tilgængeligt grønt område og trafikantlæg (Jyllinge Parkvej og Planetvej).

Hensigten med at udpege et særligt delområde til en tankstation er at fastholde den nuværende placering og at undgå, at delområdet anvendes til forureningsfølsomme anvendelser, hvis tankstationen lukkes. Ved lokalplanens udarbejdelse udnyttes tankstationens tidligere butik til en ejendomsmægler. Det skal også være muligt at etablere f.eks. et spisested. Derfor kan delområdet bruges til publikumsorienterede serviceerhverv.

Delområde 2 må anvendes til en ny bebyggelse med helårsbeboelse i form af etageboliger. Boligerne må højst opføres i to etager. Lokalplanen sikrer, at 25 % af boligerne bliver almene.

Lokalplanen fastholder omfanget af butikker som i den hidtil gældende lokalplan 1.55 (se § 6). Lokalplan 717 fjerner dog uudnyttede byggefelter til butiksbyggeri på parkeringspladsen nord for det eksisterende Jyllinge Center. I stedet må den resterende bygget udnyttes til at etablere en førstesal på nogle af centerets bygninger.

§4 Udstykning

- 4.1 Matrikelnummer 11hd samt de dele af matrikelnumrene 11ci og 105a (alle af Jyllinge By, Jyllinge), som er vist på kortbilag 5, skal fortsat være udlagt som vej/stiareal.

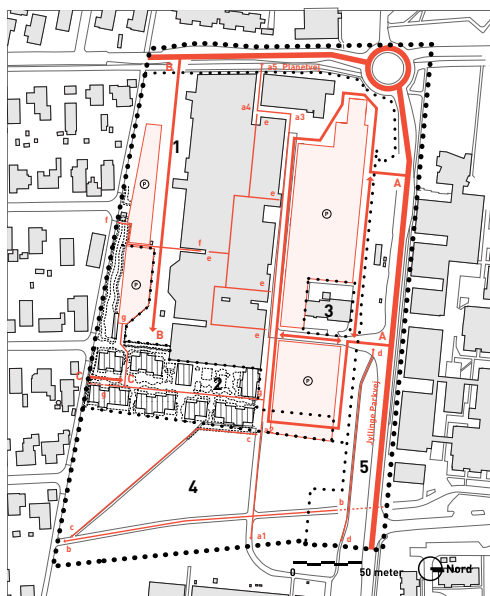


Fig. 12. Kortbilag 5 (udsnit). Veje, stier og parkering. Nord vender mod højre.
© GeoDanmark og Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Bygningsskitse
- • • Planskitse
- • • • • Vejadgange
- Stier
- Stitunneller
- • • • • Bilkparkering



Fig. 13. Centerstien, set fra øst. Stien er vist som a-a på kortbilag 5.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Jyllinge Parkvej og/eller Planetvej via de eksisterende overkørsler, som vist på kortbilag 5.
- 5.2 Der udlægges areal til adgangsvejene A-A og B-B med en placering i princippet som vist på kortbilag 5. Vejene skal anlægges i en mindste bredde på 7 meter. I den østlige ende af vejen B-B skal der etableres vendeplads til varelevering og affaldsafhentning.
- 5.3 I delområde 2 må der etableres en brandvej C-C fra Baunestien med en placering og længde, som er vist principielt på kortbilag 5.

Belysning langs veje

- 5.4 Belysningsarmaturer langs veje må ikke være højere end 4 meter. Armaturer skal have nedadrettet lyskilde.

STIER

- 5.5 Der udlægges areal til stierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e, f-f og g-g med en placering i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.6 Centerstien (stien a-a) skal fastholdes som forbindelse mellem boligbebyggelsen Jyllinge-parken og Planetvej. De eksisterende tilslutninger skal bevares.
- 5.7 På strækningen a1-a2 skal Centerstien være anlagt i en bredde på 4,6 meter.
- 5.8 På strækningen a2-a3 skal stien være anlagt i en bredde på 2,5-4 meter.
- 5.9 På strækningen a3-a4 skal stien være anlagt i en bredde på 8 meter.
- 5.10 På strækningen a4-a5 skal Centerstien være anlagt i en bredde på 5 meter.
- 5.11 Værebrostien (stien b-b) skal fastholdes som forbindelse mellem Jyllinge Parkvej og Baunestien. De eksisterende tilslutninger skal bevares.
- 5.12 Værebrostien skal være anlagt i en bredde på 5 meter.
- 5.13 Centerstien og Værebrostien skal være befæstet med en fast belægning af f.eks. asfalt, betonfliser og/eller natursten.



Fig. 14. Værebrostien, set fra nord. Stien er vist som b-b på kortbilag 5.



Fig. 15. Stien c-c forbinder Værebrostien med Centerstien. Her er stien i venstre side af billedet, set fra syd.



Fig. 16. Den nordlige del af stien c-c ligger på den del af lokalplanområdet, som skal udnyttes til ny boligbebyggelse. Denne del af stien skal flyttes ind i Cirkuspladsen på den anden side af hegnet. Stien skal fortsat slutes til Centerstien.

- 5.14 Stien c-c skal fastholdes som forbindelse mellem Centerstien og Værebrostien.
- 5.15 Stien d-d skal fastholdes som forbindelse mellem boligbebyggelsen Jyllingeparken og Jyllinge Parkvej. De eksisterende tilslutninger skal bevares.
- 5.16 Stierne c-c og d-d skal være anlagt i en bredde på 2-3 meter. Stierne skal være befæstet med en fast belægning af f.eks. asfalt, betonfliser og/eller natursten.
- 5.17 Jyllinge Centerets centergade med indgangspartier (stierne e-e) skal fastholdes.
- 5.18 Stien f-f skal fastholdes som forbindelse mellem Jyllinge Centeret og Baunestien. De eksisterende tilslutninger skal bevares.
- 5.19 Stien g-g skal etableres som adgang til boligbebyggelsen i delområde 2 med en linjeføring, som er vist principielt på kortbilag 5. Stien kan forlænges til Baunestien. Stien skal anlægges i en bredde på mindst 1,5 meter og udføres med fast belægning og belysning.

Belysning langs stier

- 5.20 Belysningsarmaturer langs stier må ikke være højere end 4 meter. Armaturer skal have nedadrettet lyskilde.

BILPARKERING

- 5.21 Der skal være anlagt mindst 388 parkeringspladser til biler inden for lokalplanområdet.
- 5.22 Ud af de 388 parkeringspladser skal mindst fire anlægges som handicapparkeringspladser til almindelige biler og fire anlægges som handicapparkeringspladser til kassebiler. Handicapparkeringspladserne skal placeres tæt ved indgange til Jyllinge Centeret og tæt på boligerne i delområde 2.
- 5.23 Parkeringspladserne skal placeres inden for de parkeringsarealer, som er vist på kortbilag 5.
- 5.24 Parkeringspladser skal anlægges med en fast belægning af f.eks. asfalt, betonfliser og/eller natursten.
- 5.25 Belysningsarmaturer ved parkeringspladser må ikke være højere end 4 meter. Armaturer skal have nedadrettet lyskilde.
- 5.26 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 kølingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

CYKELPARKERING

- 5.27 Inden for delområde 2 skal anlægges mindst 2 parkeringspladser til cykler per bolig.
- 5.28 Inden for delområde 2 skal cykelparkering placeres i det fælles gårdrum, ved bebyggelsens gavle eller ved parkeringspladser til biler vest for bebyggelsen.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Lokalplanen fastholder de eksisterende vejadgange til lokalplanområdet. Når der opføres boliger øst for Jyllinge Centeret, forsvinder muligheden for at etablere en vej øst om centeret. Men vejene A-A og B-B sikrer, at der fortsat er vejadgang til hele centeret - herunder varetilkørsel - til boligerne i delområde 2 og til tankstation/liberalt erhverv i delområde 3.

Det kan være nødvendigt at etablere en brandvej til brug for redningskøretøjer til den nye boligbebyggelse i delområde 2. Derfor åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en brandvej fra Baunestien.

Lokalplanen skal sikre, at de eksisterende stier i området bevares med de samme tilslutninger som før. Stierne er en del af Jyllinges samlede stisystem, som knytter byen sammen. Den del af stien c-c, som ligger inden for delområde 2 ved lokalplanens udarbejdelse, må flyttes til delområde 4, når boligbebyggelsen i delområde 2 etableres.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal være anlagt mindst 388 parkeringspladser inden for lokalplanområdet. Dette antal parkeringspladser er i overensstemmelse kravet i bestemmelserne for kommuneplanens rammeområde 8.CB.1, der omfatter det samme område som lokalplanen.

Der findes ca. 440 parkeringspladser inden for lokalplanområdet ved lokalplanens udarbejdelse. Lokalplanen åbner mulighed for, at der anlægges omkring 40 parkeringspladser mere i delområde 2. Parkeringspladsen kan etableres på det grønne areal i østenden af den eksisterende parkeringsplads nord for Jyllinge Centeret men ikke inden for selve Cirkuspladsen.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**HELE LOKALPLANOMRÅDET**

- 6.1 Der må ikke opføres garager eller carporte inden for lokalplanområdet.
- 6.2 Bebyggelse - bebyggelse i delområde 5 og sekundær bebyggelse undtaget - skal være opført med flade tage



Fig. 17. Kortbilag 6 (udsnit). Bebyggelsens omfang og placering. Nord vender mod højre.
© GeoDanmark og Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Bygningsskitse
- ● Planskitse
- Byggefelter for bebyggelse i to etager
- Byggefelter for bebyggelse i én etage
- Kirkebyggelinje
- Flagstænger
- - - Affaldsopbevaring



Fig. 18. Byggefelter i delområde 1. I byggefelt med blå skravering må bebyggelse højst opføres i to etager. I byggefelter med rød skravering må bebyggelse højst opføres i én etage. I alle byggefelter må bebyggelse opføres i højst 8,5 meters højde. Dele af bebyggelsen må opføres i op til 11 meters højde (se §6.13). Byggefelterne følger matrikelskellene. Dog er Centerstien og vej, som er udlagt i matriklen, ikke en del af byggefelterne. Varegården ved Planetvej ligger inden for byggefeltet.

med en hældning på højst 5 grader. Glasoverdækninger og glastage ved indgangspartier i delområde 1 samt fælleshus i delområde 2 må dog have en hældning på op til 30 grader.

DELOMRÅDE 1 OG 3

- 6.3 Inden for delområderne 1 og 3 må der højst opføres 18.000 m² etageareal - heraf højst 500 m² etageareal inden for delområde 3.
- 6.4 Inden for delområde 1 må der maksimalt være 14.500 m² bruttoetageareal butikker. Det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål fastsættes til 6.210 m².
- 6.5 Dagligvarebutikker inden for delområde 1 må højst være 3.000 m² bruttoetageareal. Dog kan dagligvarebutikken på matr.nr. 11ci og 11cl bibeholde den eksisterende maksimale butiksstørrelse på 3.850 m².
- 6.6 Udvalgswarebutikker inden for delområde 1 må højst være 1.000 m² bruttoetageareal. Dog må én udvalgswarebutik være højst 1.500 m² bruttoetageareal.
- 6.7 Al bebyggelse inden for delområderne 1 og 3 - sekundær bebyggelse undtaget - skal placeres inden for de byggefelter, som er udpeget på kortbilag 6. Der udlægges i alt fem byggefelter inden for de to delområder.
- 6.8 I delområde 1 må bebyggelse inden for byggefelterne højst opføres i 8,5 meters højde.
- 6.9 I delområde 1 må bebyggelse inden for byggefelterne 1B1 højst opføres i én etage. Byggefelt 1B1 omfatter matrikelnumrene 11ci, 105c og 107.
- 6.10 I delområde 1 må bebyggelse inden for byggefelt 1B2 højst opføres i to etager,
- 6.11 Glastage over Jyllinge Centerets centergade og indgangspartier må opføres i op til 11 meters højde.
- 6.12 I delområde 3 må bebyggelse inden for byggefelt 3B1 højst opføres i én etage og 6 meters højde.

DELOMRÅDE 2

- 6.13 Inden for delområde 2 må der højst opføres 4.000 m² etageareal. Ud af de 4.000 m² skal mindst 200 m² anvendes til fælleshus for beboerne. Der må højst etableres 55 boliger.
- 6.14 Al bebyggelse inden for delområde 2 - sekundær bebyggelse undtaget - skal placeres inden for de byggefelter, som er udpeget på kortbilag 6. Der udlægges i alt fem byggefelter inden for delområdet.

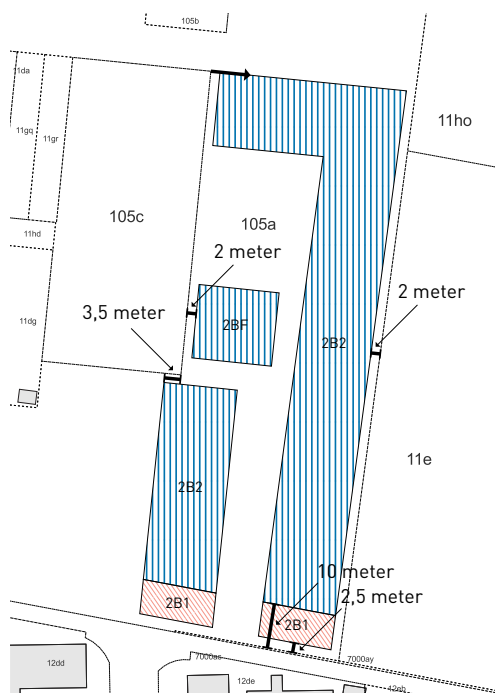


Fig.19. Byggefelter i delområde 2. I byggefelterne med blå skravering må bebyggelse højst opføres i to etager og 8,5 meters højde. I byggefelter med rød skravering må bebyggelse højst opføres i én etagemed tagterrasse og 4,5 meters højde. Illustrationen viser byggefelternes afstande til skel.

- 6.15 Inden for delområde 2 må byggefelt 2BF kun anvendes til fælleshus og sekundær bebyggelse. Der må etableres gæstebolig i et fælleshus.
- 6.16 Inden for delområde 2 må stuetagernes gulvkote ikke ligge højere end kote 25,5.
- 6.17 I delområde 2 må bebyggelse inden for byggefelterne 2B1 højst være opført i én etage og 4,5 meters højde. Tagflader må anvendes til tagterrasser.
- 6.18 I delområde 2 må bebyggelse inden for byggefelterne 2B2 og 2BF højst være opført i to etager og 8,5 meters højde.
- 6.19 Inden for delområde 2 må bebyggelse til boliger højst være 12 meter dyb. Den maksimale dybde omfatter ikke altaner og altangange. Bebyggelse til fælleshus må højst være 15 meter dyb.
- 6.20 Inden for delområde 2 må der højst opføres sammenhængende bebyggelse med en samlet facadelængde på 30 meter. Mellem blokke af bebyggelse skal der være et mellemrum på mindst 6 meter.
- 6.21 Inden for delområde 2 skal facader med en længde på mere end 15 meter brydes op med vandrette forskydninger.

DELOMRÅDE 4

- 6.22 Inden for delområde 4 må der ikke opføres bebyggelse.

DELOMRÅDE 5

- 6.23 Inden for delområde 5 må der kun opføres skure til cykelparkering og overdækkede ventepladser ved busstoppesteder.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

- 6.24 Ud over de 4.000 m² etageareal bebyggelse, som er nævnt i § 6.13, må der opføres 300 m² sekundær bebyggelse i delområde 2.
- 6.25 Sekundær bebyggelse må opføres uden for byggefelterne, som er vist på kortbilag 6.
- 6.26 Inden for delområde 1 må sekundær bebyggelse omfatte mindre bygninger til områdets tekniske forsyning – herunder redskabsskure – cykelskure, skure eller overdækninger til kundevogne og affaldsopbevaring.
- 6.27 Inden for delområde 2 må sekundær bebyggelse omfatte redskabsskure, cykelskure, affaldsopbevaring, depotrum, udhuse, drivhuse, orangerier, pergolaer, lysthuse, overdækkede terrasser samt små bygninger til områdets tekniske forsyning og lignende bygninger.

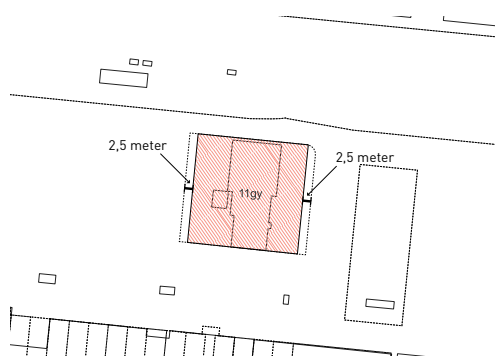


Fig.20. Byggefelt i delområde 3. Bebyggelse må højst opføres i én etage og 6 meters højde. Illustrationen viser byggefeltets afstande til skel i øst og vest.

- 6.28 Sekundær bebyggelse må højst opføres i én etage og 3 meters højde.
- 6.29 Den enkelte sekundære bebyggelse må ikke være større end 50 m².

ADGANG

- 6.30 I delområde 1 skal de eksisterende indgange til Jyllinge Centret bevares. Indgangene er vist på kortbilag 5.
- 6.31 I delområde 1 skal butikker og erhvervsenheder have hovedindgang fra Centergaden. Der kan etableres sekundær adgang fra Centerstiens sidestier og parkeringspladsen nord for Jyllinge Centeret.
- 6.32 I delområde 2 skal der være adgang til boligbebyggelsen fra nord og vest via det fælles indre gårdrum i midten af bebyggelsen.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastsætter, at der højst må opføres 18.000 m² etageareal bebyggelse inden for delområde 1. Det svarer til det maksimale omfang på bebyggelse, om er fastsat i den hidtil gældende lokalplan 1.55. Det maksimale omfang etagemeter til butikker og den maksimale størrelse på de enkelte butikker fastholdes også som i lokalplan 1.55.

Der må opføres 4.000 m² boligbebyggelse øst for centeret. Lokalplanen sikrer, at en del af denne byggeret forbeholdes til et fælleshus til bebyggelsen.

Lokalplanen fastsætter, at al bebyggelse - sekundær bebyggelse som f.eks. skure undtaget - skal placeres inden for byggefeltet i delområde 1-3. Der fastsættes ikke byggefeltet for bebyggelse i delområde 5.

Byggefelterne i delområde 1 skal sikre, at Jyllinge Centerets fodaftryk ikke kan udvides. Inden for delområdet følger byggefelternes afgrænsning de matrikulære skel med følgende undtagelser:

- *Mod syd: Byggefelterne omfatter ikke den del af matriklerne, som er udlagt til vej i matriklen.*
- *Mod nord: Dagligvarebutikkens varegård ved Planetvej ligger inden for byggefelterne.*
- *Centerstien på matrikelnumrene 11ci og 105a er ikke omfattet af byggefelterne.*

En del af Jyllinge Centeret er allerede opført i to etager. Lokalplanen fastsætter, at hovedparten af Jyllinge Centeret højst må opføres i to etager for at sikre mulighed for udvidelse uden at øge centerets fodaftryk. Det gælder dog ikke de dele af centeret, hvor bebyggelse i én etage er så høj, at det ikke er muligt at etablere en førstesal.

En større bygningshøjde i delområde 1 end 8,5 meter kan forudsætte, at kirkebyggelinje ophæves, eller at der dispenseres fra linjen (se afsnit om tilladelse fra andre myndigheder i kapitel om forhold til anden planlægning).

Byggefelterne til den nye boligbebyggelse i delområde 2 skal sikre, at bebyggelsen bliver opført som en randbebyggelse omkring et fælles, indre gårdrum. Byggefelterne placeret med følgende afstande:

- *Mod øst: 2 meter til skel mellem matrikelnummer 105a og matrikelnumrene 11e/11ho.*
- *Mod syd, byggefelt til bebyggelse i én etage: 2,5 meter til skel mellem matrikelnummer 105a/vejlitra 7000ay og vejlitra 7000as.*
- *Mod syd, byggefelt til bebyggelse i to etager: 10 meter til skel mellem matrikelnummer 105a/vejlitra 7000ay og vejlitra 7000as.*
- *Mod nordvest: 2 meter til skel mellem matrikelnummer 105a og 105c.*
- *Mod sydvest: 3,5 meter til forlænget skellinje mellem matrikelnummer 105a og 105c.*
- *Mod nord: Byggefelternes nordlige afgrænsning flugter skel mellem matrikelnummer 105a og 105c.*

Boligbebyggelse skal brydes op, så de enkelte blokke ikke bliver længere end 30 meter. En afstand mellem blokkene på 6 meter sikrer, at bebyggelsen fremstår åben med kig ind og ud fra bebyggelsen. Der skal være forskydninger, når facaderne er 15 meter lange eller mere. Det sikrer, at facaderne bliver mere levende, og at der skabes læ og nicher til privatliv.

Bebyggelsen i delområde 2 skal opføres som etageboliger med vandrette opdelinger mellem boligerne. Derfor kan der etableres trapper til de øverste etager.

De sydligste byggefelter i delområde 2 må kun bruges til bebyggelse i én etage. Det sikrer, at bebyggelsen trappes ned mod naboerne i parcelhuskvarteret syd for Baunestien. Der reserveres et byggefelt i midten af opholdsarealet, som kun må bruges til fælleshus.

Nedtrapning, flade tage og lokalplanens krav om, at gulvplanet i stueetagen ikke må placeres højere end i kote 25,5 medvirker til at begrænse højden på den nye bebyggelse, så den tilpasses omgivelserne.

Inden for delområde 3 skal byggefeltet sikre, at den eksisterende tankstation ikke kan flyttes. Byggefeltet følger skel på matrikelnummer 11gy - dog med en afstand til skel på 2,5 meter mod øst og vest.

Sekundær bebyggelse er undtaget fra kravet om placering inden for byggefelterne. Det sikrer, at der fortsat kan opføres mindre bygninger til f.eks. kundevogne i delområde 1 og cykler i delområde 2.

Det er vigtigt, at Jyllinge Centeret fortsat er tilgængeligt fra både syd, vest og nord. Lokalplan 717 fastsætter derfor, at de eksiste-



Fig.21. Eksempler på facadematerialer til den nye boligbebyggelse i delområde 2.
© Tegnestuen Lokal, Kristian Lildholdt (øverst) og Kristine Mengel (nederst).

rende indgange skal bevares. Adgangen til den nye boligbebyggelse skal ske via det fælles indre gårdrum i midten af bebyggelsen. Den fælles adgang til bebyggelsen skaber grundlaget for fællesskab mellem beboerne.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER

- 7.1 Inden for delområde 1 skal facader være udført i gule teglsten, fibercementplader/kompositplader, træ/bambus og/eller metal. Facader må også beplantes.
- 7.2 Inden for delområde 1 skal fibercementplader/kompositplader fremstå i afdæmpede, varme nuancer inden for en naturfarveskala af grå, brun, beige, grøn og/eller gul/sand. Der må også anvendes hvid og/eller sort men ikke klare kontrast- eller signalfarver som f.eks. rød og blå.
- 7.3 Inden for delområde 1 skal elementer af træ/bambus fremstå i brunlige, grålige, beige eller sorte nuancer.
- 7.4 Inden for delområde 1 skal vinduesrammer og døre fremstå i grå nuancer. Vinduesrammer og døre skal være udført i træ, træ/alu og/eller komposit. De må ikke være udført i plast.
- 7.5 Inden for delområde 2 skal facader være udført i gule teglsten, fibercementplader/kompositplader, træ/bambus og/eller metal. Facader må også beplantes.
- 7.6 Inden for delområde 2 skal fibercementplader/kompositplader fremstå i jordfarver som vist i farveskalaen i figur 22.

ALTANER

- 7.7 Der må kun etableres altaner i delområde 2. Værn på altaner skal være udført i træ og/eller metal.

ALTANGANGE OG ELEVATORTÅRNE

- 7.8 Altangange må højst betjene to boliger. Undtaget herfra er boligblokke med kun tre boliger på 1. sal, hvor altangange må betjene tre boliger.
- 7.9 Altangange må kun overdækkes ved indgange til boliger. Dog må der overdækkes med pergolaer på de øvrige dele af altangange.
- 7.10 Værn på altangange i delområde 2 skal udføres i træ og/eller metal.
- 7.11 Elevatortårne må ikke være fritstående eller etableres uden på facader eller gavle. De skal integreres i bebyggelsen.



Fig. 22. Inden for delområde 2 skal fibercementplader/kompositplader fremstå i jordfarver.

TAGE

- 7.12 Inden for delområderne 1, 2 og 3 skal tage være udført med en beklædning af tagpap i grå og/eller sort og/eller med tagvegetation. I delområde 1 må der dog også anvendes glasoverdækning og glastage. Tag på fælleshus må også være udført med beklædning af metal.
- 7.13 Ovenlys og tagvinduer må ikke række op over murkronen (gælder ikke ovenlys og tagvinduer på fælleshus i delområde 2).
- 7.14 Der må ikke etableres kviste.
- 7.15 Der må kun etableres tagterrasser i delområde 2, og tagterrasserne må kun etableres på tage på bygninger i én etage. Der må dog etableres tagterrasser på fælleshus, så længe tagterrasserne kun etableres i førstesalsniveau. Værn på tagterrasser skal være udført i træ og/eller metal.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

- 7.16 Inden for delområderne 1 og 2 skal facader på sekundær bebyggelse være udført i gule teglsten, fibercementplader/kompositplader, træ/bambus og/eller metal. Facader må også beplantes.
- 7.17 Tage på sekundær bebyggelse skal være udført i tagpap i grå og/eller sort, tagvegetation, klare kunststofplader, glas og/eller metal.

SKORSTENE, TEKNISKE INSTALLATIONER OG ANTENNER

- 7.18 Skorstene, ventilationsafræk og lignende tekniske installationer må kun placeres på tage. Anlæg, som rækker længere end 0,5 meter op over murkronen, skal inddækkes med samme materialer, som må udnyttes til facader.
- 7.19 Der må ikke sættes antenner op på terræn og på bygninger.

SOLENERGI OG VARMEPUMPER

- 7.20 Der må kun etableres solenergianlæg i delområderne 1-3 og kun på flade tage. Der må ikke etableres solenergianlæg på tage på bygninger i én etage i delområde 2.
- 7.21 Hvis solenergianlæg rækker op over murkronen, skal siderne inddækkes med samme materialer, som må udnyttes til facader.
- 7.22 Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlede.
- 7.23 Anlæg til varmepumper skal inddækkes med samme materialer, som må udnyttes til facader.

SKILTE OG FLAGSTÆNGER

- 7.24 Skilte i delområde 1 og 3 skal have tilknytning til erhverv, som drives i delområderne.

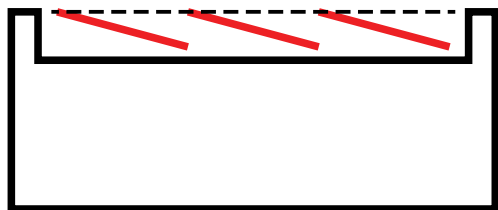


Fig. 23. Solenergianlæg må kun placeres på flade tage på bygninger i to etager. Rækker de op over murkronen, skal de inddækkes. På diagrammet er solenergianlæggene vist skematisk med rød streg. Murkronens højde er vist med stiple, sort streg.

7.25 Inden for delområde 1 må der ikke etableres skilte på de ubebyggede arealer. Forbuddet gælder ikke henvisningsskilte til Jyllinge Centeret samt to pyloner ved Jyllinge Parkvej.

7.26 Inden for delområde 1 må der kun etableres skilte på Jyllinge Centerets facader mod syd, vest og nord. På centerets sydfacade må der kun etableres skilte ved kundeindgange samt skilte vedrørende varelevering, personalefaciliteter og lignende. På centerets facader mod vest må skilte kun placeres på en skiltefrise som på centerets nordfacade. Alternativt må der placeres højst ét skilt på hver facade med en maksimal størrelse på 4,5 meter i længden og 1,2 meter i højden. Der må også skiltes ved butiksindgange. På centerets nordfacade må skilte kun etableres ved de tre primære indgange samt på facaders og gavles skiltefrise (se principskitse, figur 25).

7.27 Inden for delområde 1 skal der etableres en skiltefrise på hele Jyllinge Centerets nordfacade, og skiltefrisen skal være 1-1,3 meter høj. Frisen skal være vandret gennemgående og må kun brydes af Jyllinge Centerets tre primære indgange. Skiltefrisens placering i højden skal være gennemgående, men hvor der findes naturlige spring grundet de sammensatte bygningers grundkote, kan højden sænkes/øges tilsvarende. Skilte må ikke rage ud over skiltefrisen.

7.28 Inden for delområde 1 må skilte kun udføres som lyskasser eller enkeltstående, formstøbte bogstaver, symboler og/eller logoer. De kan udføres med indbygget, indirekte belysning eller være bagbelyste, så de ikke fremstår blændende. På skiltefrisen må der ikke opsættes pladeskilte med folie eller malede tekster/logo.

7.29 Inden for delområde 1 må der opsættes ét udhængsskilte på skiltefrisen per matrikel eller per mindst 6 meter facade-længde. Udhængsskilte må maksimalt have et fremspring fra facaden på 1,2 meter. Skiltene må maksimalt have en størrelse på 0,5 m² og skal udføres som lyskasse og/eller i formstøbte bogstaver, symboler eller logo.

7.30 Inden for delområde 1 må der kun anvendes lysskærme eller på anden måde levende billeder på facaderne ved de tre primære indgange.

7.31 Inden for delområde 3 må der ikke sættes skilte op. Dog må der være én pylon med en højde på højst 4 meter. Desuden må der sættes skilte op på en frise med en højde på 1 meter øverst på facaderne.

7.32 Inden for delområderne 1 og 3 må der kun sættes flagstænger op i de felter, som er udpeget på kortbilag 6. Der må højst sættes det antal flagstænger op inden for hvert felt, som er vist på kortbilaget. Flagstængerne må højst være 8 meter høje.

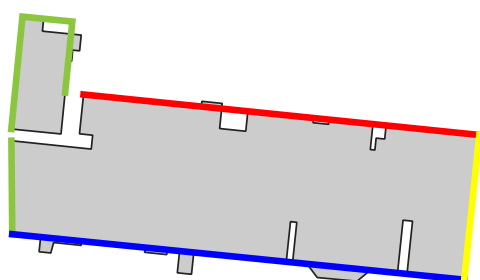


Fig. 24. Skiltning: Der må ikke sættes skilte op på Jyllinge Centerets facade mod øst (vist med gult). På centerets facade mod syd (vist med blå) må der kun sættes skilte op ved kundeindgange til centeret samt skilte vedrørende varelevering, personalefaciliteter og lignende. På centerets facader mod vest (vist med grønt) skal skilte placeres på en skiltefrise som skiltefrisen mod nord. Alternativt må der placeres ét skilt på hver facade med en maksimal størrelse på 4,5 meter i længden og 1,2 meter i højden. Skilte må også placeres ved butiksindgange. På centerets facade mod nord (vist med rødt) skal skilte placeres på en skiltefrise.

7.33 Inden for delområde 4 og 5 må der ikke sættes flagstænger op.

BELYSNING

7.34 Inden for delområderne 1-3 må der ikke sættes belysning op på tage. Belysning på facaderne skal være nedadrettet.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Ved lokalplanens udarbejdelse er Jyllinge Centerets facader meget varierede. Det gælder særligt facaden mod nord, som fremtræder som centerets ansigt mod byen. Lokalplan 717 skal sikre, at facaderne kommer til at fremstå med et mere ensartet udtryk for at skabe arkitektonisk sammenhæng.

Der er mulighed for at bruge forskellige materialer på Jyllinge Centerets facader. Facaderne kan fortsat fremstå i gule teglsten, men der må suppleres med f.eks. cementfiberplader og beklædning af træ. Forskellige facadematerialer vil medvirke til, at arkitektonisk sammenhæng ikke bliver til monoton. Lokalplanen begrænser farvevalget på Jyllinge Centerets facader til afdæmpede farver.

Lokalplan 717 begrænser muligheden for at sætte skilte og flags-tænger op inden for lokalplanområdet. Bestemmelserne om skiltning skal udelukke store og høje skilte og skilte på tage, så skiltning ikke kommer til at dominere området. Lokalplanen stiller krav om, at skilte på Jyllinge Centeret sættes op i en vandret frise mod nord, så skiltningen bliver en del af det sammenhængende, arkitektoniske udtryk.

Lokalplanen udelukker flagstænger bortset fra flagstænger i delområde 2 og eksisterende flagstænger i delområderne 1 og 3 for at undgå, at flagstænger kommer til at dominere lokalplanområdet.

Lokalplanen udelukker, at tage på bebyggelse i to etager udnyttes til ophold for at undgå indbliksgener.

Det skal være muligt at etablere solenergianlæg og varmepumper inden for lokalplanområdet. Men anlæggene må ikke være til gene. Derfor fastsætter lokalplanen, at solenergianlæg kun må være etableret på flade tage, og der må ikke være anlæg på tage på bygninger i én etage i boligbebyggelsen. Rækker de op over murkronen, skal solenergianlæg inddækkes. På den måde undgås det, at anlæggene kan ses fra terræn. Også varmepumper skal inddækkes.

Belysning må ikke være dominerende og generende. Lokalplanen fastsætter derfor, at der ikke må etableres belysning på tage. Belysning på facaderne skal være nedadrettet.

Fig.25. Facaderne på Jyllinge Centeret skal have et sammenhængende udtryk. Facaderne skal være udført i gule teglsten, pladebeklædning, træ/bambus og/eller metal. Facader må også begrønnes. En sammenhængende frise på den øverste del af facaden samler skiltene til de enkelte butikker.
© Tegnestuen Lokal.

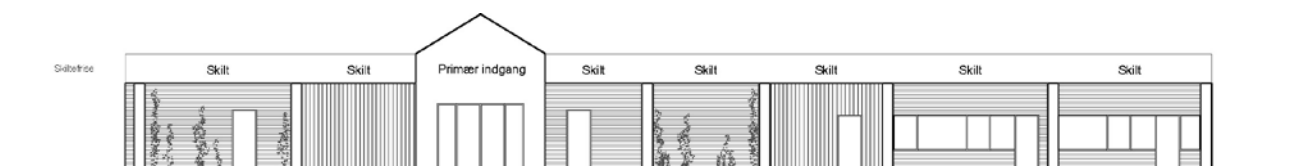




Fig.26. Eksempler på, hvordan det fælles indre gårdrum i delområde 2 kan indrettes.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

UDENDØRS OPHOLDS- OG FRIAREALER

- 8.1 Inden for delområde 2 skal der etableres udendørs opholdsarealer med et omfang, der svarer til mindst 50 % af boligbebyggelsens etageareal. Både fælles og private opholdsarealer samt opholdsarealer på terræn og altaner, tagterrasser eller lignende må regnes med.
- 8.2 I midten af boligbebyggelsen skal der være et fælles indre gårdrum på terræn i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.3 Til hver bolig med adgang fra stueplan skal der være et privat have- og/eller terrasseareal ud mod det fælles indre gårdrum og i tilknytning til boligen. Arealet per bolig må ikke overstige 20 m².
- 8.4 Til hver bolig uden adgang fra stueplan skal der være en privat altan, tagterrasse eller lignende på mindst 5 m².

BEPLANTNING

- 8.5 Grønne rabatter må ikke fjernes i delområderne 1, 3 og 5. Rabatterne er vist på kortbilag 7.
- 8.6 De arealer i delområderne 4 og 5, der er markeret som grønt område på kortbilag 7, skal fremstå med en grøn, beplantet bund. Det kan f.eks. være en bund af klippet græs.
- 8.7 Inden for delområde 2 skal ubebyggede arealer, som ikke anvendes til stier, cykelparkering, affaldsskure, redskabs-skure og lignende fremstå grønne og beplantede med mindst otte frugttræer og mindst ti forskellige sorter/arter buske samt græs, så der opnås en varieret plantesammensætning bestående af blomster, buske og træer. Variationen i fællesarealernes grønne udtryk kan understøttes af kvashegn, gren- og stenbunker og lignende, som vil understøtte biodiversiteten i området.

HEGN

- 8.8 Inden for delområde 1 må der kun etableres hegn inden for byggefeltene og omkring varegårde. Hegn må ikke være højere end 2,1 meter. Hegn skal udføres i træ, metal og/eller tråd.
- 8.9 Inden for delområde 2 må der ikke etableres faste hegn, bortset fra støjskærme, hegn omkring affaldsopbevaring samt et hegn/espalier ved overgangen mellem boligbebyggelsen og Jyllinge Centeret. Espalieret må være op til 2,1 meter højt.
- 8.10 Inden for delområde 2 skal der etableres hæk langs delområdets afgrænsning mod delområde 4. Derudover må der kun etableres hæk omkring private havearealer samt

mod delområdets afgrænsning mod Baunestien. Hække-ne må ikke være højere end 1,5 meter. Dog må hækken mod Baunestien være 1,8 meter høj. Hække omkring pri-vate havearealer må suppleres med trådhegn på den side af arealerne, som vender ind mod boligerne.

- 8.11 Inden for delområde 4 må der ikke etableres hegn. Dog må der etableres hæk ved delområdets afgrænsning mod boligbebyggelsen Jyllinge-parken. Hækken må ikke være højere end 1,8 meter. De eksisterende hegn og hække i delområdet, som er vist på kortbilag 7 må bevares.

- 8.12 Inden for delområde 5 må der ikke etableres hegn.

TERRÆNREGULERING

- 8.13 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 0,5 meter i for-hold til det terræn, som er vist på kortbilag 2. Dog gælder følgende undtagelser:

- Volden langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning skal bevares og må ikke reduceres i højde. Dog må den østlige del af volden erstattes med en ny vold i delområde 2 langs Baunestien. Eksisterende og ny vold er vist på kortbilag 7. Den nye volds placering og udformning er vist principielt.
- Der må etableres en terrænopbygning øst for støjskærmen mellem dagligvarebutikkens varegård og boligbebyggelsen øst for Jyllinge Centeret.
- Ny vold og terrænopbygning må etableres med en højde på højst 2 meter over terræn, som er vist på kortbilag 2.
- Den nye vold må gennembrydes i forbindelse med etablering af sti og/eller brandvej (se § 5).
- I forbindelse med etablering af ny varegård til dagligvarebu-tikken vest for delområde 2 må terrænet reguleres med op til -1,2 meter.

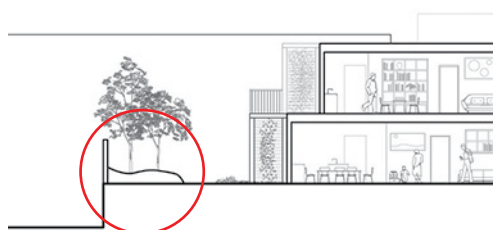


Fig.27. Terrænopbygning øst for støjskærmen. På snittet gennem den nye boligbebyggelse ses va-regården længst til venstre. Opad af støjskærmen kan der etableres en terrænopbygning på den side, som vender ind mod boligbebyggelsen.

BELYSNING

- 8.14 Belysningsarmaturer på ubebyggede arealer må ikke være højere end 4 meter. Belysning skal være nedadrettet.

OPLAG

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

STØJSKÆRME

- 8.16 Den eksisterende støjskærm ved Baunestien må ikke fjernes. Skærmen er vist på kortbilag 2 og 3.
- 8.17 Der skal der etableres en støjskærm mellem den nye boligbebyggelse i delområde 2 og varegården vest for bebyggelsen. Skærmens placering er vist principielt på kortbilag 3. Den skal etableres i en højde på mindst 2 me-ter og med en udformning, som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier overholdes ved ibrugtag-ning af bebyggelsen. Støjskærmen skal beplantes mod øst og syd.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplan 717 skal sikre, at der etableres gode udendørs opholdsarealer til beboerne i boligbebyggelsen øst for Jyllinge Centeret.

Den nye bebyggelse forudsætter, at den eksisterende beplantning fjernes. Derfor skal lokalplanen sikre, at opholdsarealet imellem bygningerne bliver grønt, så opholdsarealet bliver et attraktivt, fælles mødested for beboerne. Lokalplanen fastsætter krav om et antal frugttræer og forskellige buske for at sikre variation og gode vilkår for biodiversitet. Samtidig er det vigtigt, at der er private opholdsarealer i tilknytning til hver bolig - ikke mindst i stueetagen - så det er plads til både fællesskabet og privatlivet.

En stor del af lokalplanområdet er bebygget eller befæstet. Det er vigtigt, at bevare de grønne træk på Jyllinge Centerets parkeringsplads og langs Jyllinge Parkvej og Platanvej. Derfor fastsætter lokalplanen, at de eksisterende rabatter skal bevares. Cirkuspladsen skal fastholdes med en grøn bund og træer.

Lokalplanens retningslinjer for hegn skal sikre, at området fremstår så åbent som muligt. Derfor begrænses mulighederne for at hegne, og der fastsættes et krav om lave hegn omkring private haver i boligbebyggelse øst for Jyllinge Centeret. Det sikrer visuel sammenhæng i bebyggelsen. Hegn skal være levende, fordi det skaber et grønt præg.

Terrænregulering begrænses for at fastholde et naturlige terræn i området og mindske risikoen for indbliksgener. Terrænet må derfor højst reguleres +/- 0,5 meter i forhold til terrænet, som det ser ud ved lokalplanens udarbejdelse. Lokalplanen åbner dog mulighed for mere terrænregulering langs lokalplanområdets afgrænsning mod syd, fordi reguleringen kan medvirke til at begrænse støjen i boligområdet syd for Baunestien.

Det indgår i projektet for den nye boligbebyggelse øst for Jyllinge Centeret, at varegården for dagligvarebutikken i den østlige del af centeret bygges om. Omlægningen er aftalt med dagligvarebutikken.

Varetransport til dagligvarebutikken kan medføre støj. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der lavet en støjundersøgelse, som viser, at støjen fra varetransporten kan overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. I henhold til planlovens § 15a må en lokalplan kun åbne mulighed for støjfølsomme anvendelser - som f.eks. boliger - på arealer, hvor støjen overskrider grænseværdierne, hvis lokalplanen sikrer støjafskærmning, der begrænser støjen tilstrækkeligt.

Undersøgelsen viser, at grænseværdierne kan overholdes, hvis der etableres en støjskærm mellem varegården og de nye boliger i delområde 2. Den nye støjakæm vil også forbedre forholdene for boligerne syd for Baunestien. Støjskærmen skal beplantes for at give den et grønt præg.

Den eksisterende støjskærm ved Baunestien skal bevares.

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 I delområderne 1 og 2 skal der være afsat areal til fælles opbevaring af affald. Arealerne kan placeres, som vist på kortbilag 6.
- 9.2 Arealer til affaldsopbevaring skal hegnes med plankeværk, levende hegn eller lignende i en højde på 1,8-2 meter. Ved nedgravede affaldsløsninger bortfalder kravet. Det skal være niveaufri adgang.

VIRKSOMHEDSSTØJ

- 9.3 Der skal etableres støjafskærmning mellem varegård og ny boligbebyggelse i delområde 2. Afskærmningen skal udføres som en støjskærm, som beskrevet i § 8.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.4 Tag- og overfladevand må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.
- 9.5 Inden for de udendørs opholdsarealer i delområde 2, skal der etableres mindst to regnvandsbede og/eller -bassiner, der indgår som et rekreativt element i de grønne omgivelser. Regnvandsbedene kan fungere som nedsivning eller forsinkelse af regnvand og kan kombineres med underjordiske anlæg.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

Affaldspladser/miljøstationer skal indrettes og placeres i henhold til kommunens affaldsregulativ.

Regnvandsbede og -bassiner skal sikre forsinkelse af regnvandsafledning og øge biodiversiteten i området.

§10 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 10.1 Med vedtagelsen af lokalplan 717 aflyses lokalplan 1.55 i sin helhed. Desuden aflyses byplanvedtægt 8, for så vidt angår den del af byplanvedtægtens område, som ligger inden for lokalplan 717's område.

SERVITUTTER

- 10.2 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

OPHOLDSAREALER, TERRÆNREGULERING OG PARKERING

- 11.1 Boligbebyggelsen i delområde 2 må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer, belægnings- og parkeringspladser for cykler er etableret (se §§ 5 og 8).
- 11.2 Boligbebyggelsen i delområde 2 må ikke tages i brug, før volden i den sydlige del af delområdet er etableret (se § 8.13). Volden er vist på kortbilag 3.
- 11.3 Boligbebyggelsen i delområde 2 må ikke tages i brug, før der er etableret 40 nye parkeringspladser inden for delområde 2.
- 11.4 Fælleshus skal være etableret inden ibrugtagning af selve boligbebyggelsen i delområde 2.

FORSYNING

- 11.5 Boligbebyggelsen i delområde 2 må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.

BEPLANTNING

- 11.6 Beplantning i delområde 2 skal være etableret i henhold til kravene i § 8 senest den førstkomende vækstsæson efter boligbebyggelsens opførelse.

STØJREDUCERENDE FORANSTALTNINGER

- 11.7 Boligbebyggelsen i delområde 2 må ikke tages i brug, før der er etableret støjreducerende foranstaltninger, som sikrer, at virksomhedsstøjen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

§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 byggeloven 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 plan-data.dk.

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 13.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Roskilde Byråd den 31. maj 2023

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

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

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Den sydøstlige del ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Denne del af lokalplanområdet er desuden indsatsområde (IO) og nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Der må ikke planlægges for en arealanvendelse inden for OSD, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det fremgår i bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

I vejledningen til bekendtgørelsen fremgår en række virksomhedstyper og anlæg, som kan medføre en væsentlig fare for forening af grundvandet – herunder tankstationer. Der ligger en eksisterende tankstation inden for lokalplanområdet, men ikke inden for OSD. Lokalplanen åbner ikke mulighed for andre virksomhedstyper eller anlæg, som er nævnt i vejledningen.

Roskilde Kommunes indsatsplan for grundvandsbeskyttelse sikrer beskyttelse af IO og NFI.

KYSTNÆR DEL AF BYZONEN

Lokalplanen ligger inden for den kystnære del af byzonen. Derfor skal der gøres rede for, om lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse og anlæg, der påvirker kysten visuelt. Er det tilfældet, skal der gøres rede for påvirkningen. Vil ny bebyggelse afvige væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal det begrundes.

Lokalplanen åbner mulighed for en ny boligbebyggelse omkring 500 meter fra Roskilde Fjord. Den åbner også mulighed for, at dele af Jyllinge Centeret - knap 400 meter eller længere fra fjorden - udvides i højden. Både boligbebyggelsen og Jyllinge Centeret må højst opføres i to etager og 8,5 meters højde.

En begrænset del af Jyllinge Centeret må opføres i op til 11 meters højde. Det drejer sig om glastage over indgangspartier og Centergaden, der i henhold til den hidtil gældende lokalplan 1.55 allerede måtte opføres i større højde end 8,5 meter. Lokalplan 717 åbner der for ikke mulighed for ny bebyggelse i større højde end 8,5 meter.

Centeret og arealet til boligbebyggelsen ligger i midt i Jyllinge og dermed en bymæssig kontekst med bebyggelse i op til to etager. Derfor er det Roskilde Kommunes vurdering, at centerudvidelsen og den nye boligbebyggelse ikke vil påvirke kysten visuelt.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for en udvidelse af Jyllinge Centeret i grundplan. Dele af centeret er allerede opført i to etager. Den nye boligbebyggelse på højst 4.000 m² etageareal bliver nabo til Jyllinge Centeret med et grundplan på omkring 15.000 m² grundaareal. Kommunen vurderer, at lokalplanen ikke åbner mulighed for bebyggelse, som afviger væsentligt i højde eller volumen i forhold til den eksisterende bebyggelse i området.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 717 er der også udarbejdet et tillæg 23 til kommuneplanen. Tillægget er alene nødvendigt, fordi lokalplanen åbner mulighed for etageboliger. De øvrige rammebestemmelser – herunder bestemmelser for bebyggelsesprocent, etageantal og bebyggelseshøjder – ændres ikke.

Det er derfor Roskilde Kommunes vurdering, at kommuneplantillægget ikke ændrer på bebyggelsens indpasning i den kystlandskabelige helhed eller hensynet til bevaringsværdige helheder, naturinteresser eller infrastrukturanlæg. Kommunen vurderer heller ikke, at tillægget ændrer offentlighedens adgang til kysten.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Det nærmeste område er Roskilde Fjord, der ligger omkring 325 meter fra lokalplanområdet. Området mellem fjorden og lokalplanområdet er bebygget, og Roskilde Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke skader internationale naturbeskyttelsesinteresser eller fjordens udpegningsgrundlag.

Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Det er Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Der findes ingen arealer inden for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

FINGERPLAN 2019

Lokalplanområdet ligger inden for det øvrige hovedstadsområde. Her fastsætter Fingerplan 2019, at byudvikling skal have lokal karakter. Med lokal karakter forstås, at erhverv, byfunktioner og boligudbygning skal have et opland, der omfatter Roskilde Kommune og nabokommunerne men ikke et regionalt område.

Lokalplan 717 omfatter Jyllinge Centeret, der er udpeget som bydelscenter i kommuneplanen. Centeret henvender sig primært til borgere fra Jyllinge og omkringliggende landsbyer.

Lokalplanen og det tilhørende tillæg 23 til kommuneplanen øger ikke rammen for etablering af butikker i centeret - herunder størrelsen på den enkelte butik. Loftet for det samlede etageareal til centerformål fastholdes som i den hidtil gældende lokalplan 1.55.

Lokalplan 717 åbner mulighed for, at der kan opføres op til 55 senioregnede boliger øst for Jyllinge Centeret. Det samlede etageareal må ikke overstige 4.000 m². Omfanget ligger derfor inden for det loft på højst 5.000 m² til boligformål, som fastsættes i kommuneplanens rammebestemmelser for centeret.

Boligerne vil primært være attraktive for borgere i Jyllinge, som leder efter en mindre bolig. Det kan f.eks. være seniorer, som bor i et parcelhus i byen. Boligerne vil derfor primært henvende sig til lokale borgere.

Lokalplan 717 og tillæg 23 til kommuneplanen omfatter et område midt i Jyllinge. Derfor vurderer Roskilde Kommune, at byudviklingen sker i sammenhæng med et eksisterende byområde, og at den er uden betydning for grænsen mellem by og land.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplan 717 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 8.CB.1. Det skyldes, at lokalplanen åbner mulighed for etageboliger.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der derfor udarbejdet et tillæg 23 til Kommuneplan 2019, som åbner mulighed for etageboliger inden for rammeområdet.

KULTURMILJØER

Planområdet ligger ca. 150 meter fra et kulturmiljø, som omfatter Jyllinge Landsby og fiskerihavnen. Området er ikke omfattet af retningslinjerne i kommuneplanen for beskyttelse af kulturmiljøet.

Boligbebyggelsen øst for Jyllinge Centeret kommer ikke til at ligge inden for kirkebyggelinjen omkring Jyllinge Kirke.

PARKERINGSNORM/OPHOLDSAREALER

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanområdet Jyllinge, Gundsømagle og omegn. Lokalplanens parkeringsnorm er i overensstemmelse med kravet i kommuneplanens specifikke rammebestemmelser.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser fastsætter, at der som udgangspunkt skal etableres 4 parkeringspladser til cykler per bolig. Parkeringsnormen kan dog fastsættes lavere i en lokalplan, hvis der er tale om små boliger.

Lokalplan 717 åbner mulighed for forholdsvis små boliger. Roskilde Kommune vurderer derfor, at det er tilstrækkeligt, at der etableres mindst 2 parkeringspladser per bolig inden for lokalplanområdet.

Antallet af parkeringspladser til biler fastsættes i overensstemmelse med kravet i bestemmelserne for rammeområde 8.CB.1.

DETAILHANDEL

Jyllinge Centeret er udpeget til bydelscenter i kommuneplanen. I kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at der højst må etableres 16.500 m² etageareal butikker i bydelscenteret. Størrelsen på en dagligvarebutik må ikke overstige 4.000 m² etageareal. Størrelsen på en udvalgswarebutik må ikke overstige 2.000 m² etageareal.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for mere butiksareal eller større størrelser på dagligvare- og udvalgswarebutikker end den hidtil gældende lokalplan 1.55. Butiksarealet og de maksimale butiksstørrelser overholder kommuneplanens retningslinjer.

RÆKKEFØLGEPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af rækkefølgebestemmelserne i kommuneplanen.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

Lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer:

- Blandede boligområder: Lokalplanen stiller krav om, at 25 % af boligmassen i boligbebyggelsen øst for Jyllinge Centeret skal være almene boliger.
- Grønne områder og opholdsarealer: Lokalplanen stiller krav om, at det etableres udendørs opholdsarealer til boligbebyggelsen øst på Jyllinge Centeret med et omfang, der svarer til mindst 50 % af etagearealet.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelsen af lokalplan 717 aflyses lokalplan 1.55. Desuden aflyses byplanvedtægt 8, for så vidt angår den del af byplanvedtægtens område, som ligger inden for lokalplan 717's område.

SERVITUTTER

Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som er uforenelige med lokalplanens formål.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Lokalplan 717 åbner mulighed for en ny boligbebyggelse på op til 55 boliger. Roskilde Kommune vurderer, at lokalplanen er uden betydning for nabokommunerne.

PÅVIRKNING AF BYMILJØ

Lokalplanen muliggør etablering af butikker. Derfor skal der gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Roskilde Kommune vurderer, at bebyggelsen vil have begrænset påvirkning på bymiljøet:

- Da dele af centeret i forvejen er opført i to etager, og Jyllinge generelt er kendetegnet ved bebyggelse i op til to etager, vurderer Roskilde Kommune, at bebyggelsen har en begrænset visuel påvirkning af bymiljøet.
- Når udnyttelsen af byggeretten ikke medfører, at Jyllinge Centerets fodaftryk øges, vil den ikke medføre en ændring for bymiljøets friarealer.

- En udnyttelse af byggeretten kan medføre en stigning i trafikken. Roskilde Kommune vurderer dog, at stigningen vil være begrænset, fordi den resterende byggeret udgør en begrænset mængde ud af de 18.000 m², som lokalplanen åbner mulighed for - heraf højst 14.500 m² til butiksformål.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært, men der er stoppesteder ved Jyllinge Parkvej i den nordlige del af området. Stoppestederne er placeret inden for det kommunalt ejede vejlitra 7000bd. Stoppestederne kan fastholdes i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

En del af Jyllinge Parkvej ligger inden for lokalplanområdet. Jyllinge Parkvej er udpeget i kommuneplanen som en af kommunens store veje. Lokalplanen udpeger et særligt delområde til Jyllinge Parkvej, som må anvendes til trafikanlæg. Lokalplanen ændrer ikke på forudsætningerne for udformningen af Jyllinge Parkvej eller Planetvej, som også ligger inden for delområdet.

Lokalplanen fastsætter, at der - som hidtil - må være vejadgang til lokalplanområdet fra Jyllinge Parkvej og Planetvej. De eksisterende overkørsler må ikke flyttes.

Centerstien og Værebrostien er udpeget som overordnede stier i kommuneplanen. Lokalplanen fastsættes, at disse stier skal bevares.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Området ligger inden for Nordskolens skoledistrikt. Byggeriet i sig selv forventes ikke at påvirke skole- og daginstitutionskapaciteten i Jyllinge, da der er tale om mindre senioregnede boliger.

Derved vil de større boliger i Jyllinge, hvor der bor mange seniorer i dag, frigøres til nye børnefamilier, og der kan derved komme et afledt behov for daginstitutions- og skolepladser. Der forventes ingen problemer med skolekapaciteten, men det kan give et øget pres på den allerede pressede daginstitutionskapacitet i Jyllinge.

FORSYNINGSPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Jyllinge ligger inden for et område, som er forsynet med naturgas. Det er dog forventningen, at den nye boligbebyggelse inden for lokalplanområdet forsynes med varme fra varmepumper.

KLOAKERING

Lokalplanområdet er separatkloakeret. Spildevand skal derfor holdes adskilt fra overfladevand og afledes separat fra området.

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.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Jyllinge Vandværk. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning til vandværket.

ELFORSYNING

Enhver forbruger kan frit vælge leverandør af el.

TELEDÆKNING

Nærmeste telemast er placeret ved hjørnet af Jyllinge Parkvej og Værebrovej – ca. 150 meter fra lokalplanområdet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Jyllinge Kirke ligger ca. 150 meter fra planområdet, og den vestlige del af planområdet er omfattet af kirkebyggelinjen omkring kirken. Kirkebyggelinjen er vist med rød skravering til venstre.

I henhold til naturbeskyttelsesloven § 19 må der ikke opføres bebyggelse inden for byggelinjen, som er højere end 8,5 meter. Byrådet kan dog dispensere fra byggelinjen.



Fig.28. Kirkebyggelinjen omkring Jyllinge Kirke rækker ind over lokalplanområdet.

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 25 udarbejdet en udtalelse om muligheden for arkæologiske fund inden for planområdet.

Museet konstaterer, at der ikke er kendes fortidsminder hverken inden for området eller i de nærmeste omgivelser. Museet forventer ikke fund af fortidsminder af væsentlig karakter inden for planområdet. Derfor anbefales arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejder ikke.

Skulle der mod forventning dukke væsentlige fortidsminder op i forbindelse med anlægsarbejder, vil disse stadig være beskyttet af museumslovens § 27. Det betyder, at arbejdet i givet fald skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og museet skal tilkaldes for en vurdering af fundet.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

STØJ

Lokalplan 717 åbner mulighed for nye boliger øst for en eksisterende dagligvarebutik med varegård. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der lavet en støjundersøgelse, som viser, at støjniveauet fra varegården overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for boliger, medmindre der etableres støjafskærmning.

En lokalplan må kun udlægge et støjbelastet areal til støjfølsomme anvendelser som f.eks. boliger, hvis lokalplanen stiller krav om støjafskærmning, der sikrer, at støjniveauet overholder grænseværdierne.

Lokalplanen åbner mulighed for, at varegården bygges om, og at der etableres støjafskærmning mellem varegården og de nye boliger. Det er et krav i lokalplanen, at støjafskærmningen etableres som forudsætning for ibrugtagning af boligerne.

JORDFORURENING

I en del af planområdet er der kortlagt forurening på V1-niveau. Det vil sige, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet. Der er tale om den del af planområdet, som udnyttes til tankstation. Lokalplanen udelukker, at det pågældende areal udnyttes til forureningsfølsomme anvendelser som f.eks. boliger og rekreative anvendelser.

Planområdet er områdeklassificeret. Områdeklassificeringen betyder, at planområdet er kortlagt som lettere forurenede på grund af længere tids forureningspåvirkning fra f.eks. bilers udstødning. Klassificeringen betyder, at det skal anmeldes til kommunen, hvis der flyttes jord fra området.

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

MILJØSCREENING

Roskilde Kommune har screenet forslag til tillæg 23 til kommuneplanen og lokalplan 717. På det grundlag vurderer kommunen, at der ikke er behov for at miljøvurdere planforslagene.

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.

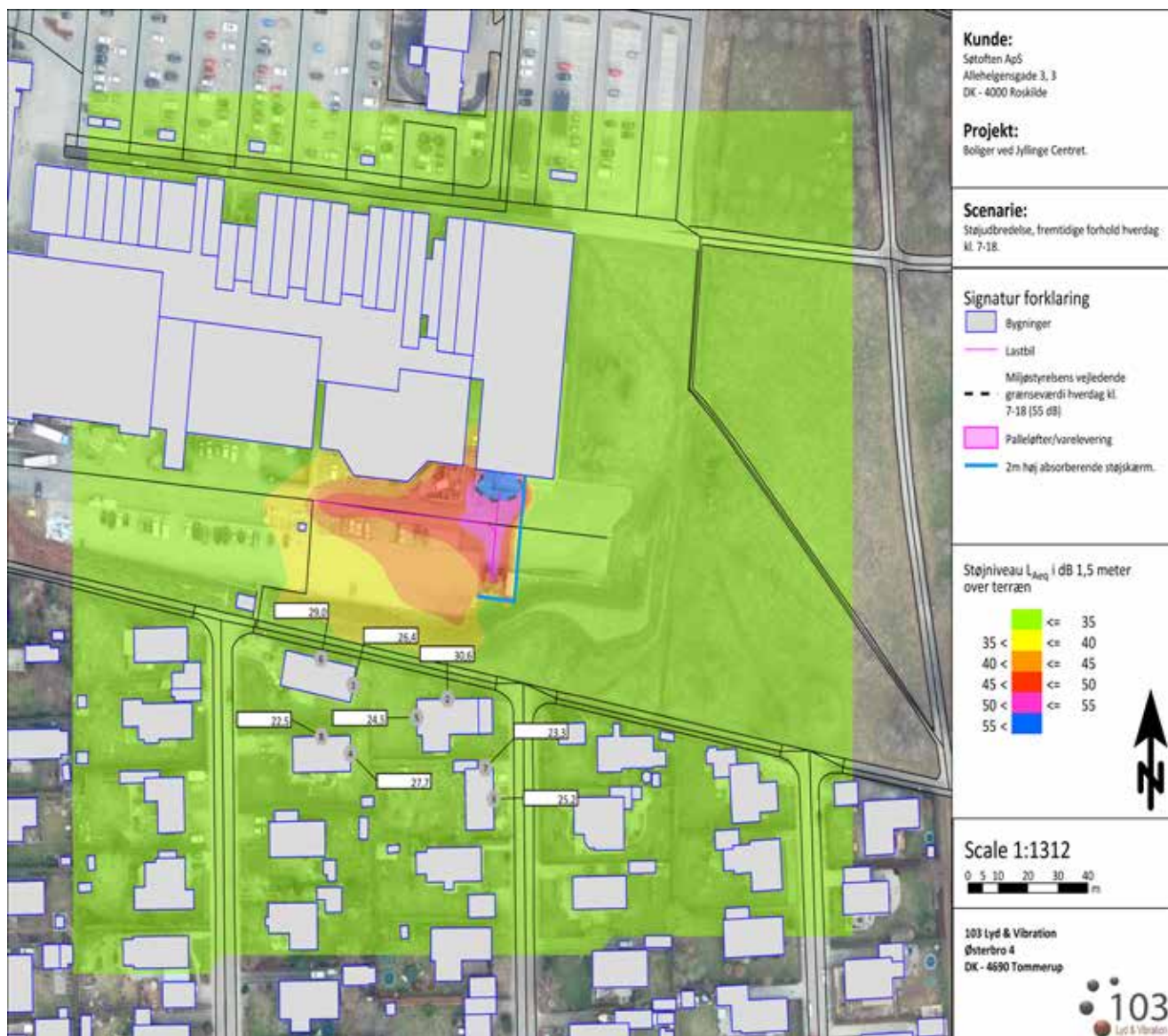


Fig.29. Kort fra støjredegørelse, som er lavet i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Kortet viser den beregnede udbredelse af støj på hverdage mellem kl. 7 og 18. Forudsætningen for støjregningen er, at der etableres en to meter høj støjskærm omkring varegården til en dagligvarebutik i den østlige ende af Jyllinge Centeret. Støjskærmen skal primært sikre, at støjkrafterne i forhold til de nye boliger øst for centeret kan overholdes. Men ved at varegården bliver afkortet mod øst, og arealet derved mindskes, samt at støjskærmen kommer tættere på støjilden (distributionsbilerne), vil den nye støjskærm omkring dagligvarebutikkens varegård også forbedre forholdene for boligerne syd for Baunestien.

© 103 Lyd & Vibration.

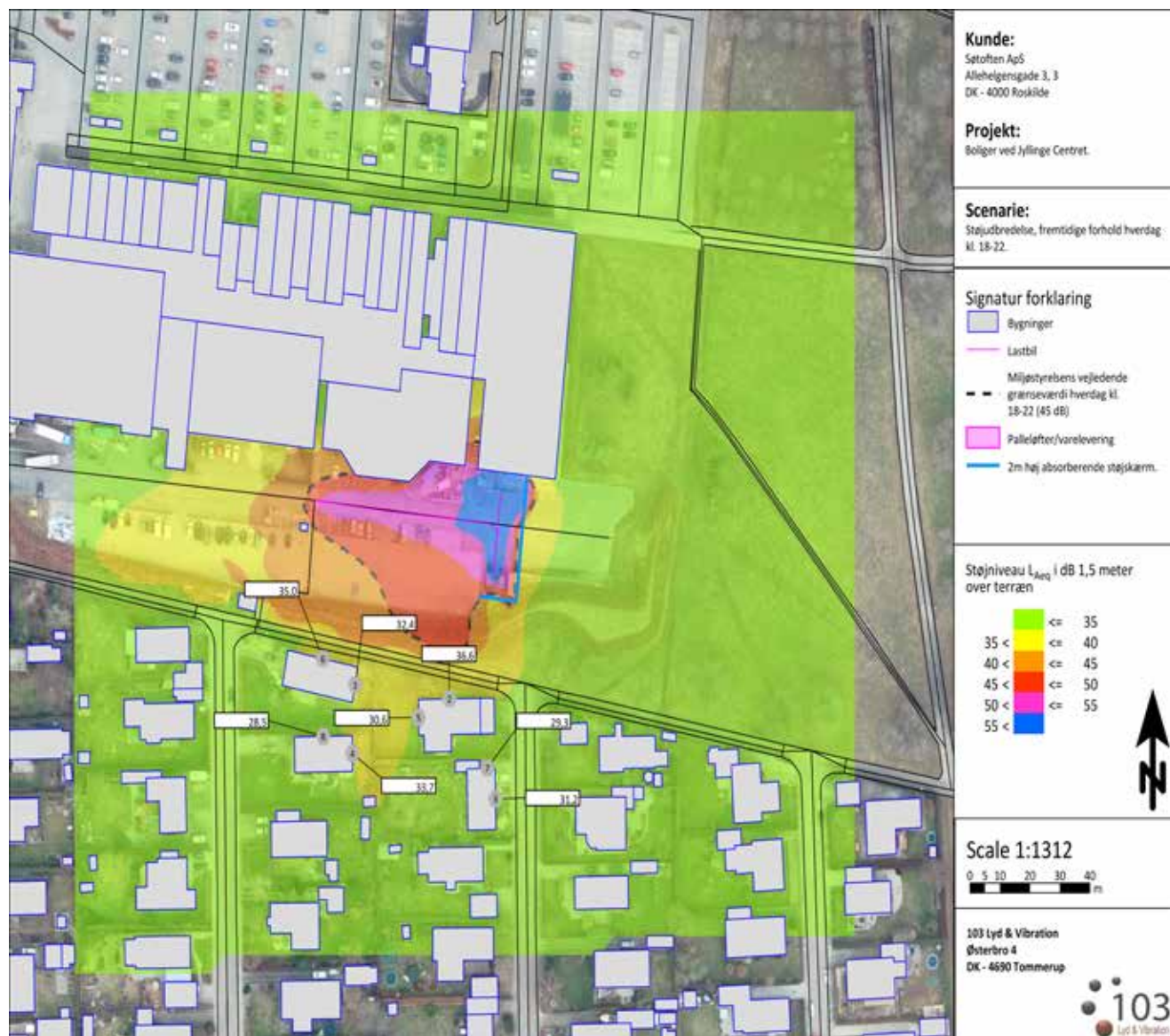


Fig.30. Kort fra støjredegørelse, som er lavet i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Kortet viser den beregnede udbredelse af støj på hverdage mellem kl. 18 og 22. Forudsætningen for støjberegningen er, at der etableres en to meter høj støjskærm omkring varegården til en dagligvarebutik i den østlige ende af Jyllinge Centeret. Støjskærmen skal primært sikre, at støjkravene i forhold til de nye boliger øst for centeret kan overholdes. Men ved at varegården bliver afkortet mod øst, og arealet derved mindskes, samt at støjskærmen kommer tættere på støjilden (distributionsbilerne), vil den nye støjafskærm omkring dagligvarebutikkens varegård også forbedre forholdene for boligerne syd for Baunestien.

© 103 Lyd & Vibration.

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2022

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 (1:2.000) - LUFTFOTO 2022

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgrænsning
(vist med hvide prikker)



KORTBILAG 2 (1:2.000) - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrensning	■	Træer og hegn
□	Bygning	---	Højdekurver 0,5m
□	Veje, stier og parkering	33.5	Koter
■	Grønt område	—	Støjskærm
		---	Vold



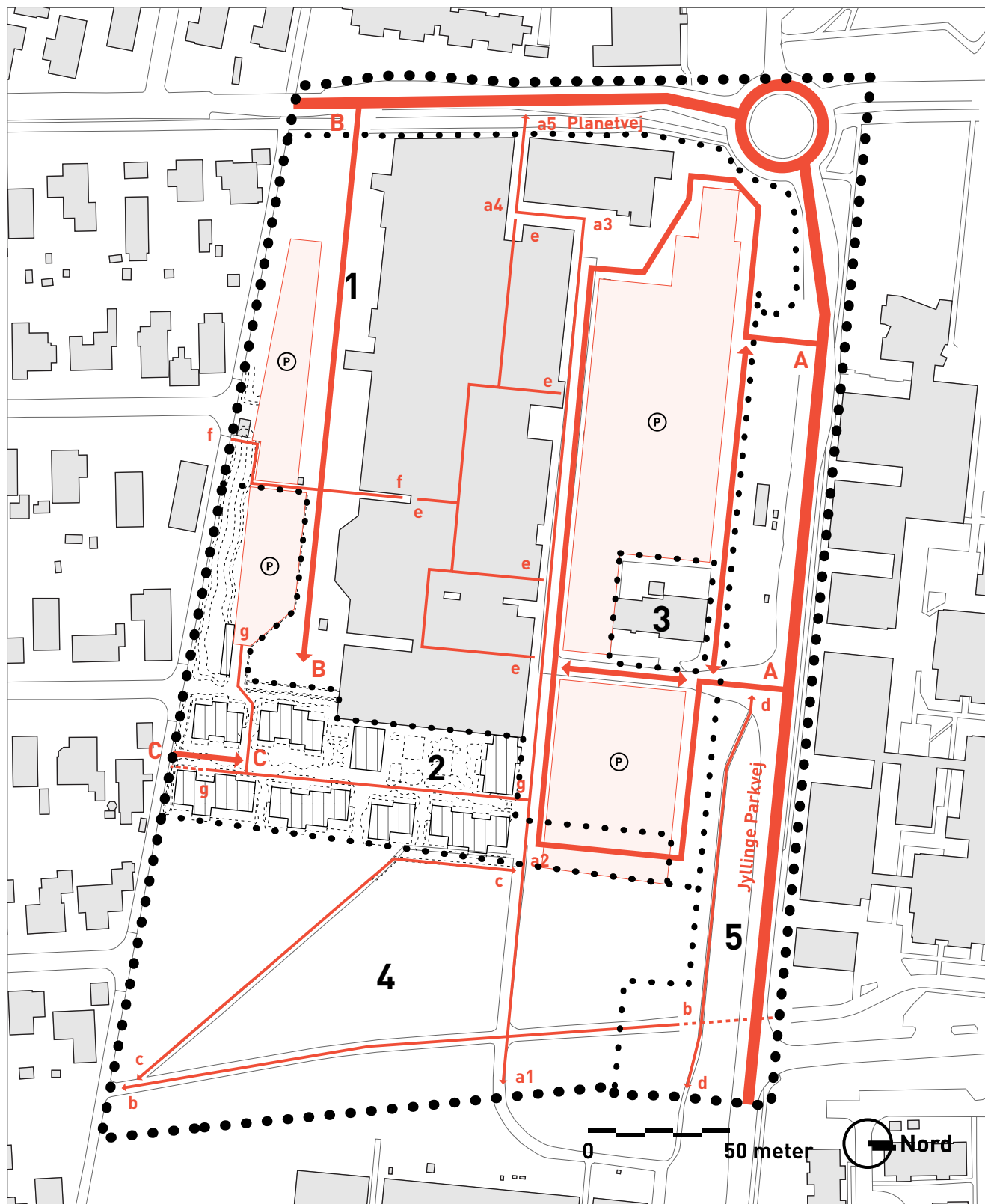
KORTBILAG 3 (1:2.000) - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

- | | | | |
|-------|--------------------------|---|---------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrensning | ■ | Træer og hegn |
| □ | Bygning | — | Støjskærm |
| □ | Veje, stier og parkering | — | Vold |
| ■ | Grønt område | | |

Signaturforklaring

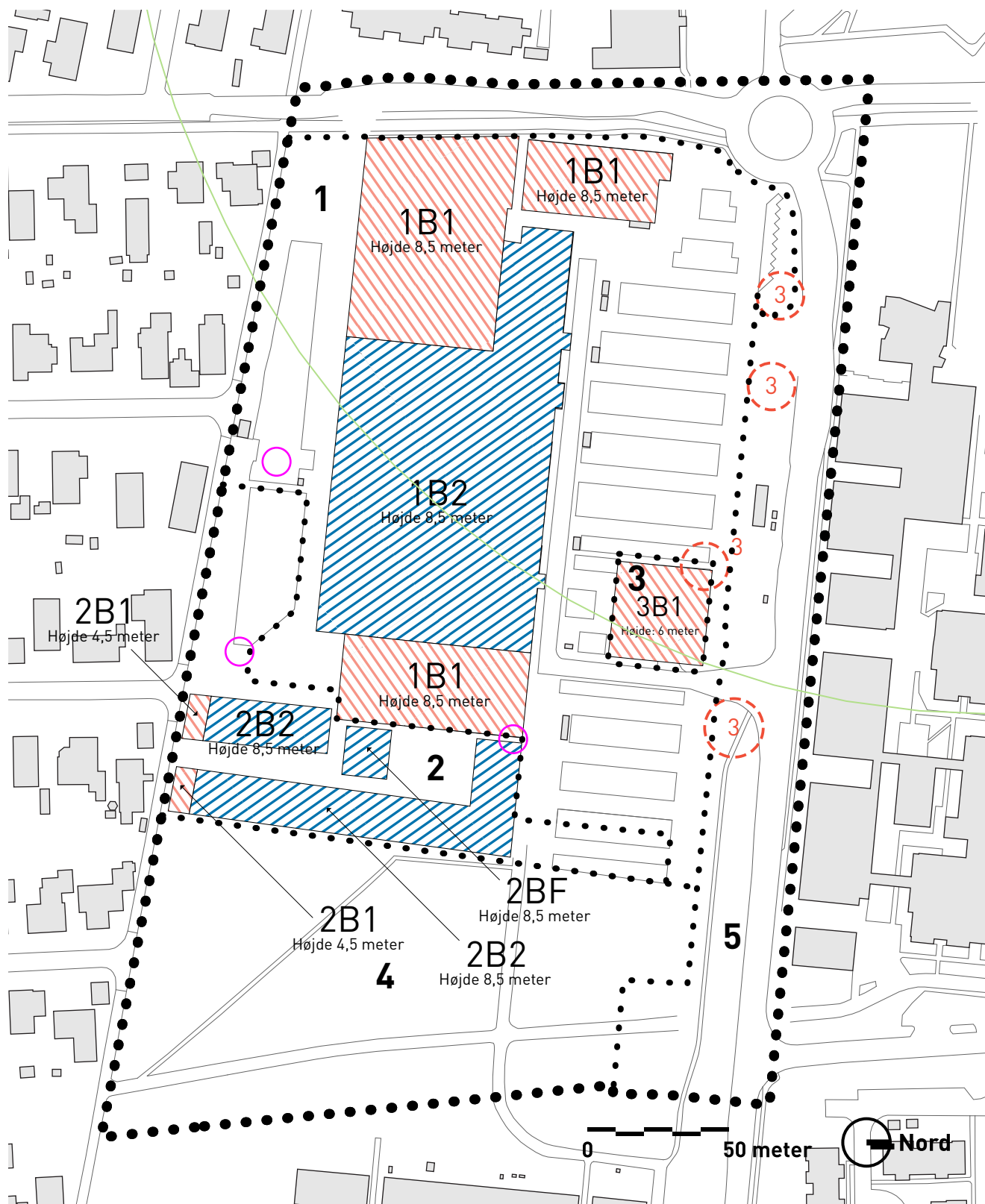
- Bilag 49



KORTBILAG 5 (1:2.000) - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

• • • Lokalanplanafgrænsning	• • • Delområdeafgrænsning	 Stitutunnel
Bygning	 Planskitse	(P) Bilparkering
Veje, stier og parkering	— Vejadgang	
Bygningsskitse	— Stiadgang	



KORTBILAG 6 (1:2.000) - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

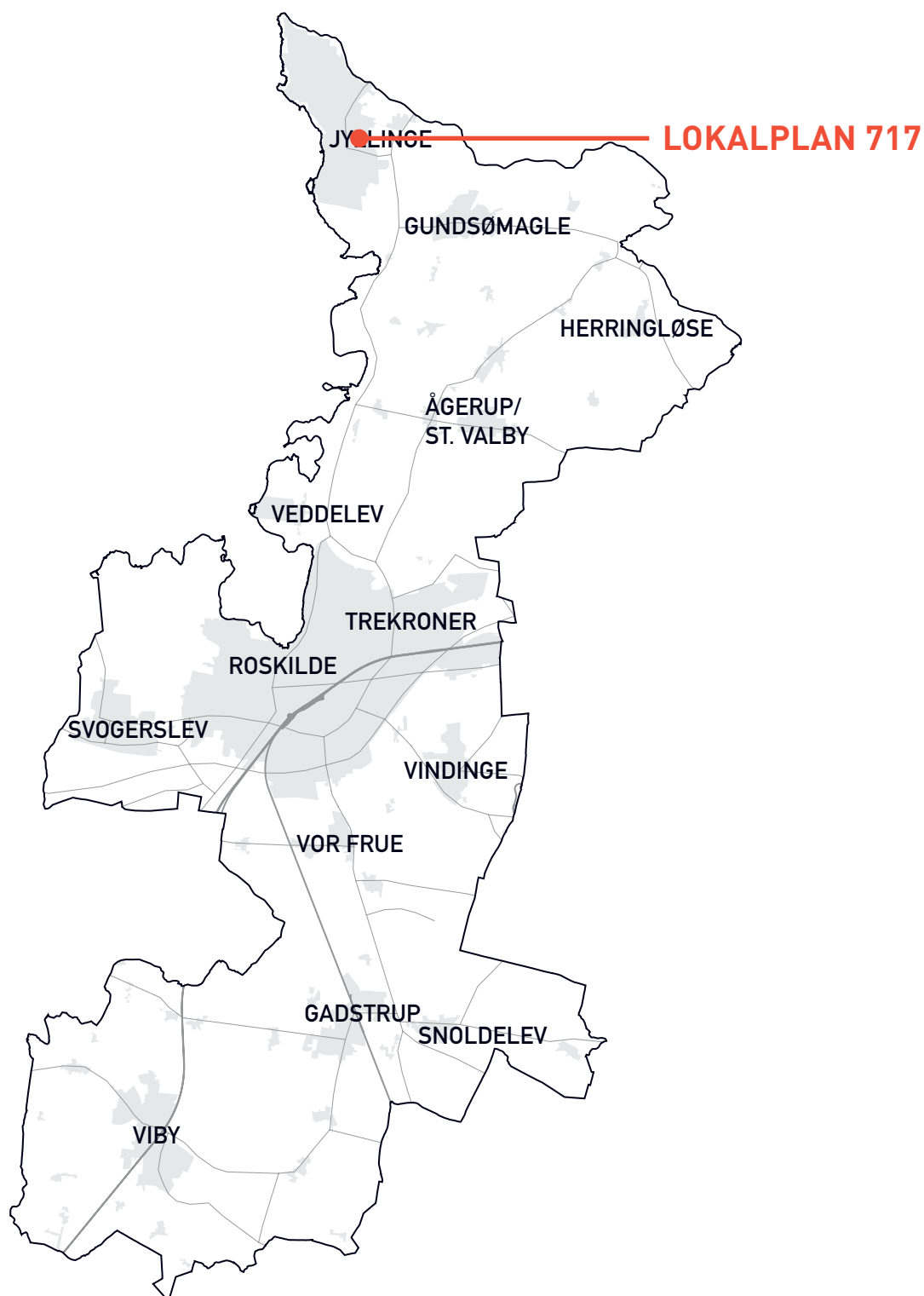
- | | | |
|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| • • • Lokalplanafgrensning | • • • Delområdeafgrænsning | — Kirkebyggelinje |
| Bygning | Planskitse | --- Flagstænger |
| Veje, stier og parkering | Byggefelt (to etager) | ○ Affaldsopbevaring |
| Bygningsskitse | Byggefelt (én etage) | |



KORTBILAG 7 (1:2.000) - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafrænsning	Bygningsskitse	Eksisterende hegn
Bygning	Støjskærm	Rabatter (se § 8.5)
Veje, stier og parkering	Grønt område (se § 8.6)	Eksisterende vold
○ Eksisterende træ	Opholdsarealer til boligbebyggelse	Fremtidig vold



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk