



PARKBEBYG- GELSE VED DEN GL. HØJSKOLE I HIMMELEV

LOKALPLAN 676

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

08.09.2020	1. behandling i Plan- og Teknikudvalget
23.09.2020	1. behandling i Økonomiudvalget
30.09.2020	1. behandling i byrådet
07.10.2020 - 02.12.2020	Offentlig høring
22.10.2020	Borgermøde
-	2. behandling i Plan- og Teknikudvalget
-	2. behandling i Økonomi Udvalget
-	Endelig vedtagelse i byrådet

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen.....	9
BESTEMMELSER OG REDERØRELSE	15
§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus	17
§3 Anvendelse	18
§4 Udstykning.....	19
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§8 Ubebyggede arealer	25
§9 Renovation og særlige miljøhensyn	26
§10 Grundejerforening	27
§11 Aflysninger.....	28
§12 Forudsætning for ibrugtagning	28
§13 Lokalplanens retsvirkninger	29
§14 Vedtagelsespåtegning	29
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	33
Statslig planlægning	34
Kommuneplan 2016	37
Gældende lokalplan og servitutter	39
Planlægning ift. nabokommuner	40
trafik- og mobilitetsplanlægning	40
Skoleplanlægning.....	40
Forsyningsplanlægning.....	41
Tilladelser fra andre myndigheder	41
Kulturhistorie	42
Miljømæssige forhold.....	42
KORTBILAG	47
Kortbilag 1 - Luftfoto 2018	49
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	50
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	51
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	52
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	53
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	54
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer.....	55

INDLEDNING

Forslag i Offentlig høring

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusboulevarden 1 i Roskilde, på tlf. 46313508 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 mindst 8 uger.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalpark-fonde 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

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 indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, en-hver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

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

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

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



Fig.1. Luftfoto af lokalplanområdet.



Fig.2. Historisk foto af den gamle højskole.
Kilde: flensborgsroskilde.dk

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Den gamle højskole i Himmelev har i en lang årrække stået tom, efter højskoleaktiviteter og efterfølgende anvendelser var ophørt. I 2008 blev lokalplan 507 vedtaget, med henblik på bevaring af højskolebygningen og opførelse af en parkbebyggelse til boliger på grunden. Projektet blev ikke realiseret og den gamle højskole bygning forfaldt. En udvikler ønsker at udbygge grunden med et nyt projekt, dog med samme grundprincipper, som i lokalplan 507, herunder renovering af højskolebygningen. Lokalplan 507 fastsætter en bebyggelsesprocent på 25. Det nye projekt har en samlet bebyggelsesprocent på 34, samt en anden udformning og placering af bebyggelsen og veje, og derfor forudsætter projektet en ny lokalplan. Kommunen ønsker med den nye lokalplan at sikre bevaring af højskolebygningen, samt at udnytte det store areal til en parkbebyggelse med forskellige boligtyper, for at området får en sammensat beboergruppe. Parken skal fungere som rekreativt område for hele bebyggelsen og for naboområderne.

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet udgør knap 7 ha. Terrænet på den vestlige del af grunden skråner stærkt mod vest og fjorden, hvilket giver uhindret udsigt ud over Roskilde Fjord fra store dele af grunden.



Fig.3. Historisk foto af den gamle højskole set fra vest. Kilde: flensborgsroskilde.dk



Fig.4. Thomas Bredsdorffs Alle, set fra højskolen



Fig.5. Udsigt over Roskilde Fjord set fra højskolen



Fig.6. Det åbne areal øst for højskolebygningen

På toppen af skråningen ligger den gamle højskolebygning tydeligt i landskabet og markerer overgangen fra den store skråning mod fjorden, til det fladere plateau øst for højskolebygningen. Der er ikke andre bygninger på ejendommen.

Roskilde Højskole blev stiftet i 1907 af Thomas Bredsdorff, og fungerede som højskole frem til 1976. Herefter blev bygningen i en årrække anvendt til efterskole, men den har i de seneste år stået tom.

Omkring højskolebygningen har der oprindeligt været en stor park, som i den periode hvor højskolebygningen har stået tom ikke er blevet vedligeholdt. Der er fortsat en del bevaringsværdig beplantning med trægrupper, enkeltstående træer, samt allétræerne langs Thomas Bredsdorffs Allé, og et beplantningsbælte langs lokalplanområdets nordlige grænse. Området anvendes i dag rekreativt af naboområdernes beboere.

Adgang til området sker i dag fra Thomas Bredsdorffs Allé. Derudover er der enkelte trampestier indenfor området.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Det markante landskabstræk i området er den store skråning mod fjorden. Skråningen fremstår ved lokalplanens udarbejdelse kraftigt terrænreguleret med plateauer og stejle skrænter, som slører den oprindelige naturlige form. Derfor skal Terrænet tilbageføres til et mere naturligt udtryk, med et jævnt faldende terræn mod vest.

Området skal indrettes som en offentligt tilgængelig park med et centralt parkrum og boligbebyggelse, der ligger ud til kanten af lokalplanområdet eller som parkbebyggelse, hvor parken grænser helt op til facaderne. Den eksisterende bevaringsværdige beplantning skal suppleres med nye træer og busketter, som styrker det samlede parkudtryk.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger, der skal indpasses, så de ligger naturligt i landskabet. De nye boliger skal holde afstand til højskolebygningen, og må ikke komme til at



Fig.7. Bebyggelsesplan fra lokalplan 507



Fig.8. Illustrationsplan af ny bebyggelseplan for højskolegrunden

virke dominerende i området. Højskolebygningen skal fortsat fremstå som områdets centrale og markante byggeri. Den gamle højskolebygning bevares og restaureres, så det oprindelige udtryk fastholdes. Størstedelen af den nye bebyggelse placeres i parkrummet, så parken flyder ind imellem bygningerne. Mod syd placeres en lidt mere tæt rækkehusbebyggelse, som via grønne kiler også forbindes med det fælles parkrum. Lokalplanområdet og det centrale parkrum skal være offentligt tilgængeligt og samtidig kunne fungere som samlingssted for områdets beboere.

I den gamle højskolebygning skal der foruden boliger også indrettes fælleshus for områdets beboere, samt mulighed for restaurant, café eller lignende.

Parkering til boligerne på skrænten, i højskolebygningen og i etagehusene, skal primært anlægges som parkeringskælder. Således, at parkering ikke kommer til at fylde meget i parkrummet.

Området skal forbindes internt med stier, som igen skal forbindes til de eksisterende stier i naboområderne.

Biltrafik holdes fortrinsvis i udkanten af området, så det centrale parkrum er forbeholdt bløde trafikanter og rekreative funktioner.

Lokalplanområdet vejbetjenes dels via Thomas Bredsdorffs Allé, dels via en tilslutning til Nyborgvej. Herved bliver der ingen gennemkørende trafik inden for lokalplanområdet, og belastningen bliver mindre for de enkelte naboområder.



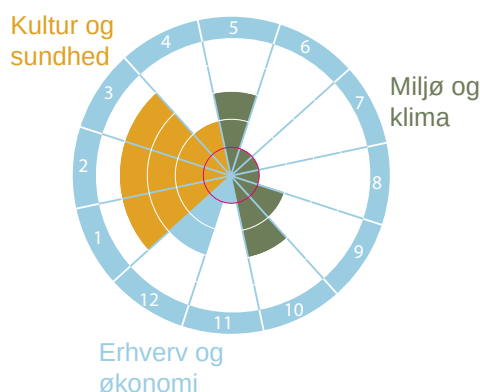
Fig.10. Visualisering af hvordan parkrummet kan udformes



Fig.11. Visualisering af hvordan parkrummet øst for højskolebygningen kan udformes

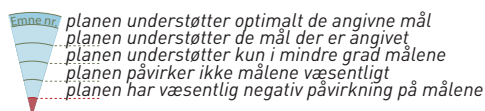


Fig.12. Visualisering af et eksempel på bebyggelsen set fra Frederiksborgvej



Hvordan vurderer vi?

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



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

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for lokalplanforslag 676, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til højre.

Profilen viser, at planen især understøtter identiteten, de grønne og blå byrum, grønne rum og bygninger, sundhed og bevægelse, vand, natur og i nogen grad den kommunale økonomi.

Navnlig byens identitet styrkes, idet den gamle Højskole i Himmelev, som et ikonisk og identitetsskabende byggeri restaureres og genoplives med nyt indhold.

De grønne og blå byrum understøttes med det store centrale offentligt tilgængelige parkrum med stiforbindelse gennem bebyggelsen til Frederiksborgvej og fjorden.

Grønne rum og bygninger understøttes via bebyggelsens beliggenhed i en park og dens indpasning i landskabet, samt den nye bebyggelses afstand til højskolebygningen, som fastholder højskolebygningen som det dominerende og centrale byggeri

Sundhed og bevægelse understøttes især af boligernes beliggenhed i en park, samt de gode muligheder for idræt og leg i parkområdet. Endvidere giver forbindelserne til fjorden og stier i tilstødende områder gode muligheder for at bruge området, også for lokalrådets beboere.

Vand og natur understøttes med fastholdelse af de store grønne områder, samt ved at lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassiner.

Planen understøtter i nogen grad den kommunale økonomi, idet der kommer nye borgere i kommunen.

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. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål at sikre, at

- 1.1 den oprindelige del af højskolebygningen bevares og restaureres i stil med det oprindelige arkitektonisk udtryk og med materialer som de originale,
- 1.2 ny bebyggelse etableres som en parkbebyggelse i et offentligt tilgængeligt parkanlæg,
- 1.3 området fremstår med en naturlig terrænform uden tydelige terrasserings,
- 1.4 ny bebyggelse indpasses i terrænet, samt at bebyggelsen undtagen rækkehusene og parcelhuse ligger frit i parken,
- 1.5 parkeringen fortrinsvis etableres i konstruktion under terræn,
- 1.6 særligt udpegede beplantninger bevares og suppleres med nye beplantninger,
- 1.7 stier er offentligt tilgængelige og forbinder området internt og med den omkringliggende by.

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanens hovedformål er, at sikre bevaringen af den oprindelige del af Himmelev gamle højskole og, at ny bebyggelse udformes så højskolebygningen fremstår som den dominerende bygning på grunden. Samtidig skal ny bebyggelse opføres med respekt for højskolebygningen og landskabet mod Roskilde Fjord. Bebyggelsen skal derfor etableres som en parkbebyggelse, og skal underordne sig højskolebygningen ved at holde afstand til denne.

Lokalplanområdet skal have parkkarakter, hvor eksisterende karaktergivende beplantning bevares, og der plantes nye træer og busketter. Højskoleparken skal invitere til ophold, leg og fysisk aktivitet for beboerne i lokalplanområdet, og for naboområderne.

Den markante skråning mellem Frederiksborgvej og højskolebygningen skal tilbageføres til en mere oprindelig og naturlig terrænform. Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet, så terrænet fremstår uden stejle skrænter og terrasserings. For at sikre den åbne parkkarakter skal en stor del af parkering etableres i konstruktion under terræn.

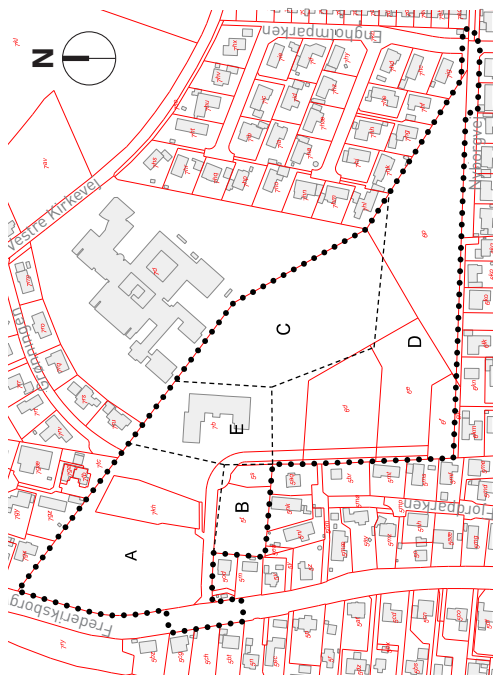


Fig.13. Kortbilag 4 - Delområder

Signaturforklaring

- • • • Lokalplanafrænsning
- Delområde afgrænsning
- A** Delområde
- Bygning
- Matrikelskel
- 5br Matrikelnummer

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 5s, 5t, 6d, 6e, 6f, 6p, 7b, 7kh Himmelev By, Himmelev samt del af Frederiksborgvej matr. 7000a Himmelev By, Himmelev og en del af vejlitra 7000f, 7000o og mtr. nr. 7kb, samt alle parceller, der udstykkes inden for lokalplanens områdeafgrænsning.

2.2 ZONESTATUS

- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

DELOMRÅDER

- 2.4 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder A, B, C, D og E, som vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

DELOMRÅDE A

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af rækkehuse og/eller tæt-lav bebyggelse i op til 3 etager.

DELOMRÅDE B

- 3.2 Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af enfamiliehuse som åben lav bebyggelse i op til 2 etager.

DELOMRÅDE C

- 3.3 Delområde C må kun anvendes til boligformål i form af etagehuse i op til 4 etager.

DELOMRÅDE D

- 3.4 Delområde D må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager.

DELOMRÅDE E

- 3.5 Delområde E må kun anvendes til boliger, fælleshus til beboerne inden for lokalplanområdet, samt liberale erhverv eller café/restaurant.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i 5 delområder, med forskellige typer boliger, for at skabe diversitet i familietyperne og beboergruppen i området. Højskolebygningen omdannes primært til boliger, men skal også rumme fælleshus til områdets beboere.

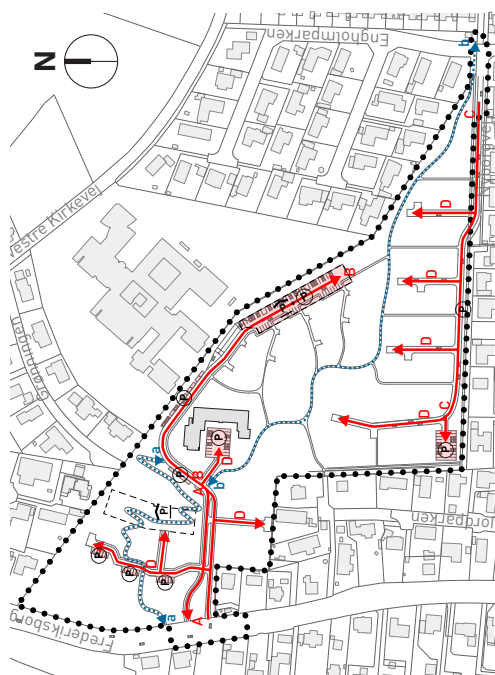


Fig. 14. Kortbilag 5 - Veje, stier og parkering

Signaturforklaring

- • • • Lokalplanafræsning
- Bygning
- A** → Vej
- a** - - - Sti
- Øvrige stier
- (P) Parkering på terræn
- [P] Parkering i kælder
- [P+P] Parkering i både kælder og på terræn

§4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes i 5 storparceller, der svarer til delområderne, som vist på kortbilag 4.
- 4.2 I delområde A kan byggefelt 1, 2 og 3 udstykkes yderligere i grunde på minimum 300 m² pr. bolig, inkl. andel af fælles friarealer inden for delområdet.
- 4.3 Delområde B kan udstykkes i op til 4 parceller på minimum 800 m² pr. grund
- 4.4 I delområde C kan de 4 etageboligblokke udstykkes selvstændigt, som sokkeludstykningsinkl. private haver.
- 4.5 Delområde D kan udstykkes yderligere i grunde på minimum 300 m² pr. bolig, inkl. andel af fælles friarealer inden for delområdet.
- 4.6 Delområde E må ikke udstykkes yderligere.
- 4.7 Transformerstationer og andre tekniske anlæg kan udstykkes særskilt.

Redegørelse for udstykning

Boligerne i delområde A og D kan udstykkes i mindre grundstykker, da beboerne vil have adgang til et stort fælles park- og friareal som supplement til de mindre private haver. I delområde D kan hver etageejendom udstykkes som sokkeludstykningsinkl. private haver, for at sikre, at den fælles park smytter sig ind imellem bygningerne.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

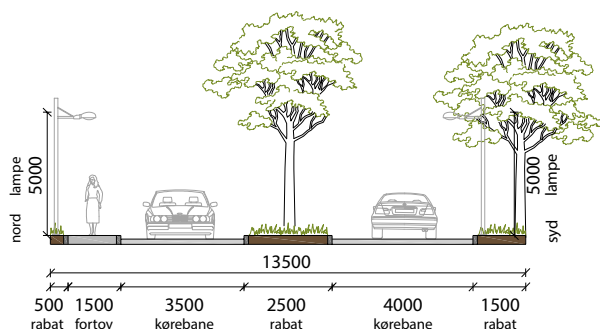
VEJE

Vejadgang

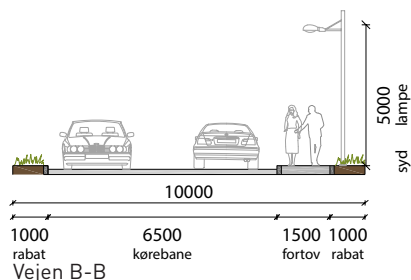
- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdets delområde A, B, C og E skal ske fra Frederiksborgvej ad Thomas Bredsdorffs Allé, og vejadgang til delområde D skal ske fra Nyborgvej, som vist på kortbilag 5.

Thomas Bredsdorffs Alle

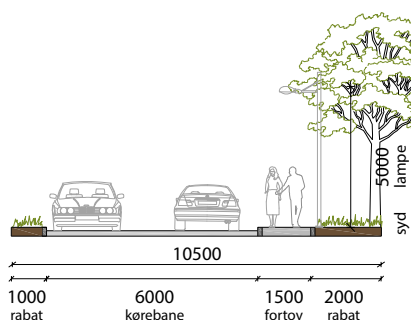
- 5.2 Vejen A-A. Thomas Bredsdorffs Alle udvides med en ny vejbane nord for allen, så der etableres to separate kørebaner. Vejen udlægges i en bredde på 13,0 m. Kørebaner skal anlægges med 4,0 m (eksisterende vej) og 3,5 m (ny vejbane). Kørebanerne adskilles af en græsribat, hvor de eksisterende allétræer står, på min. 2,5 m. Langs vejens sydside anlægges en græsribat på min. 1,0 m. Langs vejens nordside udlægges fortovej på min. 2,0 m bredde,



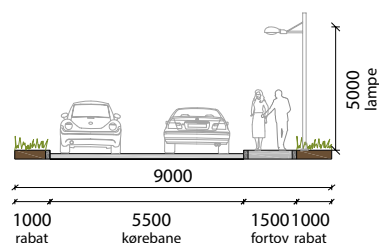
Vejen A-A, Thomas bredsdrorffs Alle



Vejen B-B



Vejen C-C



Fordelingsveje D

Fig.15. Snit af veje

heraf skal min. 1,5 m belægges med fast belægning. De eksisterende allétræer skal bevares jf. § 8.9.

- 5.3 Vejen B-B udlægges i en bredde på 10,0 m, og skal anlægges med kørebane på 6,5 m. Langs vejens sydside anlægges fortov på 1,5 m, og græsramat på begge sider på 1,0 m. Der kan i tillæg hertil etableres parallelparkering langs vejen. Vejen må, inkl. fortov og parkering, ikke placeres nærmere naboskel end 6 meter.

Ny adgangsvej

- 5.4 Vejen C-C udlægges med en bredde på 10,5 m og skal anlægges med en kørebane på 6,0 m. Langs vejens vestside anlægges fortov på 1,5 m og langs vejens østside græsramat på 1,0 m. Der kan i tillæg hertil etableres parallelparkering langs vejen. Syd for vejen mod lokalplanområdets sydlige afgrænsning skal der etableres et beplantningsbælte på min. 2,0 m med buske og min. 12 større vejtræer som f.eks. eg.

Fordelingsveje

- 5.5 Vejene D udlægges med en bredde på 9,0 m og skal anlægges med en kørebane på 5,5 m. Der skal anlægges fortov på 1,5 m i den ene side og ramat i begge sider på 1,0 m. Vendepladser for lastbiler mv. skal i primært placeres langs vejstrækningen og ikke for ende af vejen.

Svingbane på Frederiksborgvej

- 5.6 Der skal etableres ny svingbane i sydgående retning og helleanlæg på Frederiksborgvej til tilkørsel ad Thomas Bredsdrorffs Alle.

Belysning og belægning af veje

- 5.7 Der skal etableres belysning af veje A-A, B-B, C-C og af parkeringsarealer. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende. Belysning må ikke placeres på armaturer højere end 5 meter over terræn.
- 5.8 Alle veje og p-pladser skal anlægges med kantsten i granit og fortove af rektankulære betonfliser, evt. suppleret med natursten, som chaussesten i granit.
- 5.9 Alle træer ved veje og p-pladser skal sikres tilstrækkelige vækstbetingelser, som fastsat i § 8.11.

STIER

- 5.10 Stien a-a anlægges som en slynget cykelvenlig sti, der følger terrænet. Stien skal anlægges med en bredde på min. 2,0 m, og må højst have en hældning på 50 promille. Der må ikke etableres store rampeanlæg, støttemure eller kraftige terrænskråninger. Stien skal have fast belægning, som f.eks. OB-belægning i lyse farver.
- 5.11 Stien b-b skal anlægges i min. 3 meter bredde med belægning som OB-belægning i lyse farver. Stien skal forbindes til stisystemet sydvest for Engholmparken.

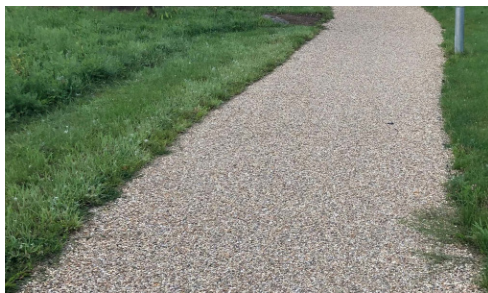


Fig.16. eksempel på OB-belægning i lyse farver. Belægningen består af asfalt tilsat et top lag af småsten.

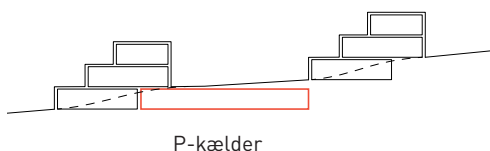


Fig.17. Snit af p-kælder under terræn

- 5.12 Der skal anlægges en række mindre stier igennem parkrummet, som vist på kortbilag 5, stierne skal forbindes til tilstødende stier. Stierne skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m, med top lag af slotsgrus eller som OB-belægning i lyse farver.
- 5.13 Stierne a-a og b-b skal belyses med pullerter, med en lyspunktshøjde på maksimalt 1,5 meter

BILPARKERING

Parkeringsnorm

- 5.14 Inden for hvert delområde skal der anlægges bilparkeringspladser svarende til:
- 1,5 p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.
 - 1,5 p-plads pr. bolig i etagebebyggelse
 - 2 p-plads pr. bolig i åben-lav bebyggelse.
 - 1 p-plads pr. 50 kvm. erhverv.

Parkeringskælder

- 5.15 I delområde A skal mindst 85% af p-pladserne anlægges i p-kælder, placeret som principelt vist på kortbilag 5. P-kælderen må ikke opføres nærmere end 5 meter fra lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Øvrige p-pladser må kun placeres i mindre grupper ved den vestlige række boliger (byggefelt 1-3).
- 5.16 P-kælderen i delområde A skal placeres helt under terræn, som vist principielt på fig. 17. Dækket over parkeringskælderen skal anlægges med vækstlag på mindst 0,5 meter, der skal beplantes som det øvrige parkrum, og indgå som en del af de udendørs opholdsarealer.
- 5.17 I delområde C skal mindst 60% af p-pladserne anlægges i p-kælder, placeret som principelt vist på kortbilag 5. P-kælder må ikke opføres nærmere end 7 meter fra lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Øvrige p-pladser til delområdet skal placeres som vist på kortbilag 5.

Terrænparkering

- 5.18 I delområde B skal parkeringen ske på egen grund.
- 5.19 I delområde D anlægges mindst 1 p-plads pr. bolig i tilknytning til den enkelte bolig. Resten (½ p-plads pr. bolig) skal anlægges som fælles parkeringsanlæg, som principelt vist på kortbilag 5, og som parallelparkering langs vejen C-C.
- 5.20 I delområde E skal parkering anlægges på terræn i gårdrummet vest for højskolebygningen, som vist på kortbilag 5.

CYKELPARKERING

Cykelparkeringsnorm

- 5.21 Inden for hvert delområde skal der anlægges cykelparkeringspladser svarende til:



Fig. 18. Kortbilag 6 - Bebyggelsens placering

Signaturforklaring

- • • • Lokalplanafræsning
- Bygning
- Byggefelter
- 12 Byggefeltsnr.
- Bevaringsværdig højskolebygning
- Ny bebyggelse

- 4 cykelparkeringspladser pr. bolig
- 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal, for øvrige anvendelser.

5.22 Cykelparkering kan placeres i parkeringskældrene eller i overdækkede cykelskure på terræn. I delområderne B og D skal cykelparkeringen dog placeres på egen grund.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Med placering af områdets veje langs lokalplanområdets ydergrænser, sikres et park- og boligområde med god rekreativ værdi og med høj trafiksikkerhed for bløde trafikanter.

Den historiske Thomas Bredsdorffs Alle, fastholdes som hovedadgang til området og allétræerne sikres bevaret. Da alleen er forholdsvis smal, er ikke muligt både at bevare træerne og udvide kørebanen til to spor. Thomas Bredsdorffs Allé skal derfor suppleres med en ny selvstændig kørebane nord for alleen. Herved gives også bedre udkørselsforhold til Frederiksborgvej, idet den nye vej anlægges med en mindre hældning på det sidste stykke mod Frederiksborgvej.

På Frederiksborgvej skal der anlægges en ny svingbane, for at sikre en god trafikafvikling.

Hældningen på Thomas Bredsdorffs Alle gør den uegnet til cyklister, barnevogne mv., og derfor skal en ny sti give en alternativ adgang fra Frederiksborgvej til højskolen, med en lavere hældning.

Der anlægges nye stier, som forbinder området internt og med det omkringliggende stinet for at sikre tryk færdse for bløde trafikanter samt god adgang til området fra naboer.

Parkering placeres fortrinsvis på egen grund og i kældre for at friholde parkområdet fra parkerede biler.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BEVARING AF HØJSKOLEBYGNINGEN, DELOMRÅDE E

- 6.1 Den oprindelige del af højskolen skal bevares. Bygningen må ikke ombygges, nedrives eller tilbygges uden Byrådets tilladelse jf. § 7.1.
- 6.2 Der må ikke opføres nye bygninger i delområde E.

BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG

- 6.3 Det samlede bruttoetageareal for selve boligerne må ikke overstige 22.995 m².

NOTE:

Byggeriet omfang svarer til en samlet bebyggelsesprocent på 34%, inden for lokalplanområdet ekskl. del af Frederiksborgvej og Nyborgvej



Fig.19. Bebyggelse i delområdet A, inden for byggefelt 1-8, som vist på kortbilag 3 og 6.

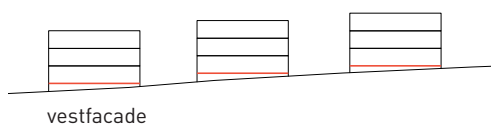


Fig.20. Gulvkote i forskudt højde

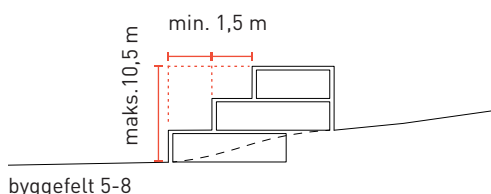
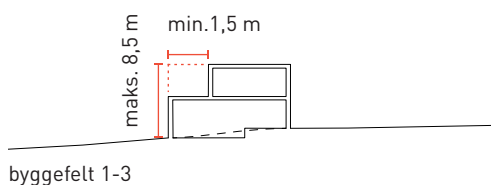
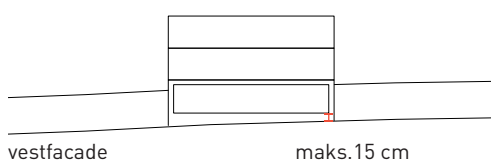


Fig.21. illustration af bestemmelse i § 6.6 og 6.7

Bygningsarealerne, fordeler sig som følger:

- Delområde A, terrassehuse: højst 4.349 m².
- Delområde B, villaer: højst 250 m² pr. grund.
- Delområde C, etageboliger: højst 7.400 m².
- Delområde D, rækkehuse: højst 8.205 m².
- Delområde E, Højskolebygningen: 2.041 m², heraf min. 265 m² fælleshus for hele lokalplanområdet.

UDFORMNING AF BEBYGGELSE I DELOMRÅDE A, TERRASSEHUSENE

- 6.4 Bebyggelsen i delområdet A skal placeres inden for i byggefelterne 1-8, som vist på kortbilag 6, med facader parallelt med de enkelte byggefelters sider, så de enkelte bygninger er forskudt og roteret i forhold til nabobygningerne.
- 6.5 Bebyggelsen skal følge terrænet som vist principelt på kortbilag 7 og 8, herudover kan der reguleres med +/- 0,25 meter. De enkelte boliger skal placeres med forskudte gulvkoter i forhold til naboboligerne, som vist principielt på fig. 20.
- 6.6 I byggefelt 1-3 må bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager. Gulvkoten i den nederste etage skal på mindst et punkt være højst 15 cm over det tilstødende terræn langs vestfacaden. Den øverste etage skal mod vest være mindst 1,5 m tilbagetrukket i forhold til stueetagen. Bygningshøjden må intet sted overstige 8,5 meter over terræn, målt fra nederste gulvkote til overside af øverste etages tag. Bestemmelsen er principielt illustreret på fig. 21.
- 6.7 I byggefelt 4-8, mod øst, må bebyggelsen opføres i maksimalt 3 etager. Gulvkoten i den nederste etage skal på mindst et punkt være højst 15 cm over det tilstødende terræn langs vestfacaden. Undersiden af loftet i den nederste etage må højst være i niveau med det tilstødende terræn langs østfacaden. Bebyggelsen skal således syne med højst 3 etager mod vest og højst 2 etager mod øst. Hver etage skal mod vest være min. 1,5 m tilbagetrukket i forhold til etagen under. Bebyggelsen må intet sted overstige 10,5 meter over terræn, målt fra nederste gulvkote til overside af øverste etages tag. Bestemmelsen er principielt illustreret på fig. 21.

6.8 Bygningsdybden må ikke overstige 12 meter.

6.9 Tage skal udføres så de syner flade og med en hældning på højst 8%.

UDFORMNING AF BEBYGGELSE I DELOMRÅDE B, VILLAER

6.10 Bebyggelsen skal opføres som individuelle villaer.

6.11 Der må ikke bygges nærmere end 6 meter fra delområdets afgrænsning og 5 meter fra øvrige matr. skel.

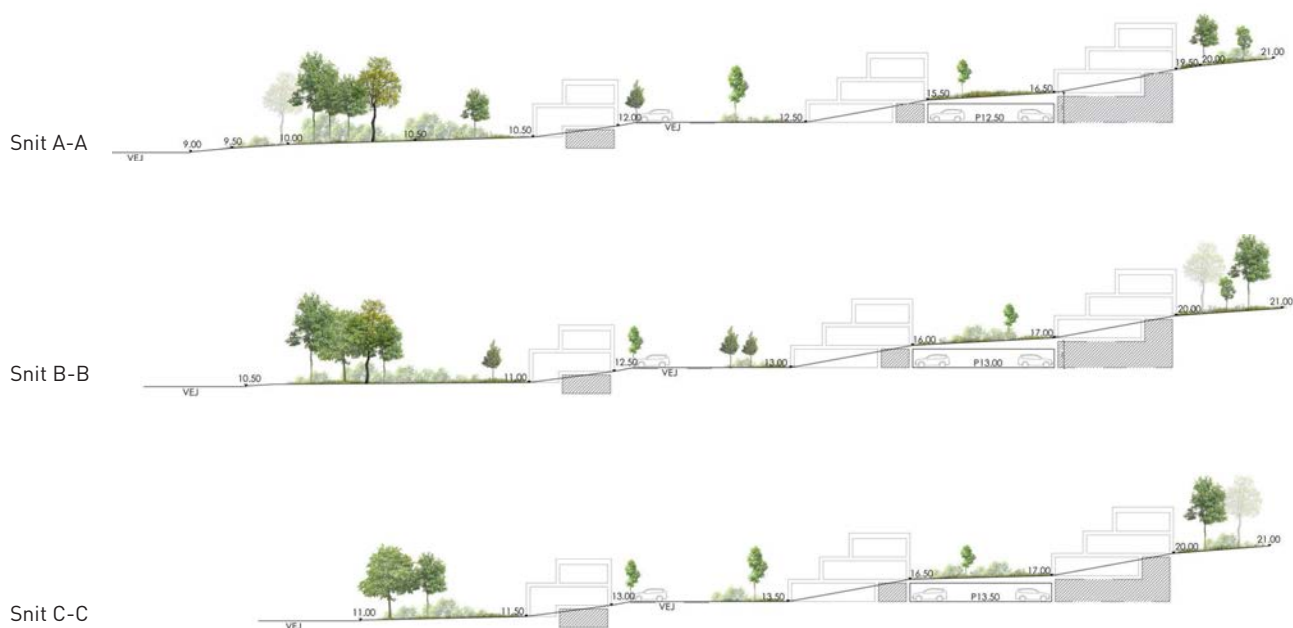


Fig.22. Snit i bebyggelse i delområde A

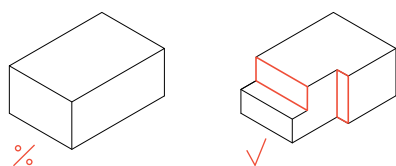


Fig.23. Bebyggelse i delområde B skal etableres med større forskydninger, sådan at bebyggelsen gives en mere kompleks form. Jf. § 7 kan forskydninger af det øvre etagedæk anvendes til terrasse.

- 6.12 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over terræn.
- 6.13 Bebyggelsen skal opføres med min. 2 forskydninger af facade, på min. 1,5 meter, som principielt illustreret på fig. 23.
- 6.14 Tage kan være flade, saddeltag eller med ensidig taghældning.

UDFORMNING AF BEBYGGELSE I DELOMRÅDE C, ETAGEBOLIGER

- 6.15 De enkelte bygninger skal placeres inden for byggefelterne 9-12, som vist på kortbilag 6, og med en afstand på mindst 10 meter mellem de enkelte bygninger.
- 6.16 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 4 etager og den øverste etage skal etableres som penthouse, med indeliggende terrasser og et etage areal på maks 85% af bygningens grundplan. Penthouseetagen skal etableres ved tilbagelagte facader på min. 1,5 meter fordelt på 3 af facaderne, som principelt vist på fig. 24.
- 6.17 Facadehøjden må ikke overstige 12,8 meter over gulvkoften. Bebyggelsen skal udformes med min. 3 forskydninger på mindst 1,5 meters dybde i bygningens længdefacade, som principelt vist på fig. 25.
- 6.18 Bygningsdybden må ikke overstige 12 meter og facade-længden må ikke overskride 40 meter.

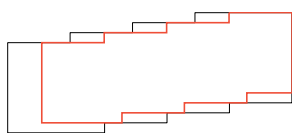


Fig.24. penthouseetage i plan

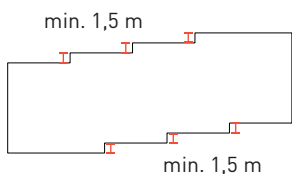


Fig.25. Forskydning i plan af etagebolig i delområde A



Fig.26. Bebyggelse i delområde D, inden for byggefelt 13, som vist på kortbilag 3 og 6.

- 6.19 Tage skal udføres så de syner flade og med en hældning på højst 8%.

UDFORMNING AF BEBYGGELSE I DELOMRÅDE D, RÆKKEHUSE

- 6.20 Bebyggelsen skal placeres inden for byggefelt nr. 13, som vist på kortbilag 6. Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse.
- 6.21 Rækkehusene skal opføres som stokke med hovedretning nord-syd, og med indbyrdes forskydning og rotering, i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.
- 6.22 Hver boligstok må højst bestå af 6 boliger, og mellem hver stok skal der være en afstand på min. 5 meter.
- 6.23 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager. Bebyggelsen må intet sted overstige 8,5 meter over det omgivende terræn.
- 6.24 Bygningsdybden må ikke overstige 12m.
- 6.25 Tage skal udføres så de syner flade og med en hældning på højst 8%.

SMÅBYGNINGER

- 6.26 Der kan opføres mindre skure, drivhuse og affaldsrum mv. til fælles anvendelse indenfor de enkelte delområder.
- 6.27 Småbygninger til fælles anvendelse må i hvert delområde højst være 50 m² samlet, og de må højst være 2,5 meter høje.
- 6.28 Indenfor delområde A, skal småbygninger til fælles anvendelse placeres vest for fordelingsvejen D.
- 6.29 I delområde A, C og E må der ikke opføres småbygninger til privat anvendelse.
- 6.30 Indenfor delområde B kan der opføres småbygninger på højst 50 m² pr. bolig til privat anvendelse på egen grund.
- 6.31 Indenfor delområde D kan der opføres småbygninger på højst 30 m² pr. bolig til privat anvendelse på egen grund.
- 6.32 Indenfor delområde E må ikke placeres småbygninger uden byrådets tilladelse, jf § 6,1 og § 7,1.
- 6.33 I Højskoleparken jf. § 8.4, må der ikke placeres småbygninger, dog undtaget mindre nødvendige teknikbygninger samt legehuse i tilknytning til legepladsen.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelserne skal sikre, at bebyggelsen indpasses i landskabet med et centralt fælles parkrum.

Terrassehusene i delområde A, placeres på det stærkt skrånende terræn med udsigt over Roskilde Fjord. Bygningerne indpasses i terrænet, og de forskudte etager mod vest medvirker til at nedtone bygningernes volumen. Rotation og forskellige gulvoter sikrer yderligere, at bebyggelsen fremstår integreret i landskabet.

Villaerne i delområde B ligger bag de eksisterende villaser langs Frederiksborgvej, og kan opføres relativt frit som en fortsættelse af villaerne langs Frederiksborgvej.

Etageboligerne i delområde C, kan opføres i op til 4 etager. Skyggevirkning og indbliksgener for villaerne nord for lokalplanområdet er minimeret ved placering af bygningerne syd for et eksisterende hotel og en stor parkeringsplads. For at give etageboligerne en skala, som harmonerer med højskolebygningen og den nye højskolepark og så de ikke opleves dominerende, varieres facaderne med forskydninger og tilbagetrækninger samt med delvist fremskudte altaner og en delvist tilbagetrukket 4. etage.

Rækkehusbebyggelsen i delområde D, kan opføres i 2 etager og danner med boligstængernes indbyrdes placering små gaderum, som leder ind til Højskoleparken. Bebyggelsens skala er tilpasset naboområdet med parcelhuse, som er i 1 og 1½ plan, og danner med bebyggelsens nord-sydgående retning samt grønne kiler en åben bebyggelse ud mod naboområderne. Den gamle højskolebygning i delområde E, sikres bevaret og kan ikke tilbygges.



Fig.27. Foto af højskolebygningen fra 2006



Fig.28. Historisk foto af højskolebygningens oprindelige østfacade. Kilde: flensborgsroskilde.dk



Fig.29. Historisk foto af højskolens vestfacade. Kilde: flensborgsroskilde.dk

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

BEVARING AF HØJSKOLEBYGNINGEN, DELOMRÅDE E

- 7.1 Delområde E (højskolen) Facaden skal fremstå med det oprindelige udtryk og materialer. Bygningen skal efter vedligeholdelse eller ombygning fremstå med uændret bygningsudtryk. Dette gælder tagbeklædning og skorstenes størrelse og udformning, facaders udformning, detaljering og overfladebehandling samt døre og vinduers udformning og detaljering og overfladebehandling. Hvor indgreb igennem tiden har sløret oprindelige bygningsforhold væsentligt skal der ved vedligeholdelse gennemføres en tilbageføring i overensstemmelse med bygningens oprindelige udtryk og den stedlige tradition. Højskolen skal fremstå som blank mur af røde tegl og røde uglaserede tegltage. Ændringer af højskolen må kun finde sted med Byrådets tilladelse.

FACADER

- 7.2 Inden for delområderne A, B, C og D skal facader fremstå i blanke tegl, som pudse facader eller i træ. Facaderne skal holdes i hvidt, i klassiske jordfarveskala eller som blanding heraf, se fig. 30. Mindre partier af facaderne kan fremstå i andre materialer.



Fig.30. Den klassiske jordfarveskala

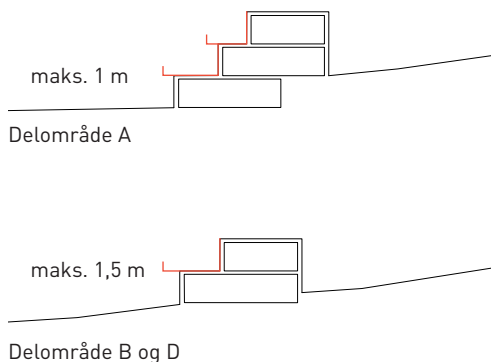


Fig.31. Altan og terrasse etableret som ved forskydning

- 7.3 Bebyggelsen i delområde A, C og D, skal i materialer og farver, fremstå ensartet inden for hvert delområde.

DØRE OG VINDUER

- 7.4 I delområderne A, B, C og D skal døre og vinduer udføres med overflader i træ og/eller metal, malet i nuancer af den klassiske jordfarveskala, som vist i fig. 30.
- 7.5 Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, dog kan der ved oplukkelige vinduer eller store vinduespartier være enkelte opsprosnings.

ALTANER OG TAGTERRASSER

- 7.6 Der må ikke etableres tagterrasser på bygningernes øverste tagflader.
- 7.7 I delområde A, terrassehusene, må der kun etableres altaner og terrasser ved forskydning af de enkelte etager, jf. § 6, som vist i princippet på fig. 31. Altaner og terrasser skal udføres som en integreret del af bygningsvolumenet, uden søjler. Altaner kan have udkragnings på højst 1 meter.
- 7.8 I delområde B, villaer, må altaner højst have en udkragnings på 1,5 meter og de skal etableres uden søjler. Større altaner og terrasser kan etableres ved forskydning af etager over hinanden, som vist i princippet på fig. 31. Der må ikke opføres altaner på sydfacader, nærmest lokalplanens afgrænsning.
- 7.9 I delområde C, etagebebyggelse, skal altaner etableres som delvis indebyggede altaner. De skal opføres uden søjler og må højst have en udkragnings på 1,5 meter.
- 7.10 I delområde D, rækkehusene, må altaner højst have en udkragnings på 1,5 meter og de skal etableres uden søjler. Større altaner og terrasser kan etableres ved forskydning af etager over hinanden.

TEKNISKE INSTALLATIONER OG ANTENNER

- 7.11 Tekniske installationer, ventilationsafkast, elevatorårne mv. skal være inddækket og må ikke have en større højde end 1 meter over den tilladte bygningshøjde, og de skal være trukket min. 3 meter tilbage fra facaderne. Inddækninger skal have farve som bygningens primære facadefarve.
- 7.12 Anlæg til solenergi må kun opsættes på flade tage. Anlægene skal nedfældes i tagfladen eller ligge med maksimalt 15 graders hældning, og under murkronen. Solenergianlæg må ikke medføre gener i form af blænding og refleksion.
- 7.13 Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler eller lignende på bygninger eller terræn.



Fig.32. Principel illustration af bebyggelse, terrasshuse, etageboliger og rækkehuse

SMÅBYGNINGER

- 7.14 Småbygninger skal opføres med flade tage, med ensidig taghældning på maksimalt 12 grader eller som saddeltage med en maksimal hældning på 20 grader. Tagflader skal dækkes med sort tagpap.
- 7.15 Småbygningerne skal udføres med facader i ubehandlet træ eller træ, der er malet i sorte eller mørkebrune nuancer. Træfacader må ikke fremstå som trykimprægnerede.
- 7.16 Carporte og garager indenfor delområderne B og D kan tillige fremstå med facader som blankt eller pudset murværk, i samme farver som facaderne på de tilhørende beboelsesbygninger.

SKILTE OG BELYSNING

- 7.17 Skiltning i erhvervsmæssigt øjemed er alene tilladt i tilknytning til den bolig, hvor erhvervet drives fra. Skilte må højst være 30 cm brede og 20 cm høje og må ikke lyse eller være belyste. Skiltene skal placeres på selve bygningen.
- 7.18 Der må opsættes skiltning i tilknytning til erhverv på den eksisterende højskolebygning. Denne skiltning skal godkendes af Roskilde Kommune, jf. § 7.1.
- 7.19 På facader må der kun opsættes belysning i ankomstzonen. Belysningen skal være nedadrettet.
- 7.20 På tagterrasser og altaner mv. må der kun opsættes væghængte armaturer med nedadrettet belysning.

SOLAFSKÆRMNING OG MARKISER

- 7.21 I delområde A, C og D må der ikke uden grundejerforeningen samtykke opsættes markiser på bygningerne. Ved opsætning af markiser skal markiserne indenfor hvert delområde være ensfarvede, uden mønster og i samme farve.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelserne skal sikre, at bebyggelsen harmonerer i materialer indbyrdes og med de omgivende boligområder, uden at hindre muligheden for forskellige bygningsudtryk i de forskellige delområder.

Samtidig skal de enkelte delområder fremstå som helheder i sig selv, og derfor skal byggerier inden for de forskellige delområder opføres i ensartede materialer.

Desuden skal bestemmelserne sikre, at højskolebygningen stadig fremstår som det centrale dominerende byggeri, og at de nye byggerier underordner sig højskolebygningen.



Fig.33. Kortbilag 9 - Ubebyggede arealer

Signaturforklaring

- • • • Lokalplanafræsning
- Bygninger
- Højskolepark
- Stier
- Bevaringsværdige træer
- Nye træer og beplantning
- Private friarealer



Fig.34. Reference illustration af bebyggelse i bakket landskab med klart defineret private opholdsareal mod et parkrum.

Bestemmelserne om tekniske installationer og skiltning skal sikre at bebyggelserne fremstår som et samlet hele uden skæmmende elementer.

Den bevaringsværdige højskolebygningens udtryk sikres, med bestemmelser om godkendelse af alle ændringer af facader og tag, samt bestemmelser om, at materialer farver mv. skal være som eksisterende.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

UDENDØRS OPHOLDS- OG FRIAREALER

- 8.1 Der skal til hver bolig etableres et privat udendørs opholdsareal i form af en altan, terrasse eller have.
- 8.2 I delområde A (terrassehuse) og C (etageboliger) må private opholdsarealer på terræn højst have en dybde op til 4 meter ud fra facaden.
- 8.3 I delområde A, må private opholdsarealer på terræn kun placeres ud for bygningens vestfacade.

HØJSKOLEPARKEN

- 8.4 De fælles friarealer inden for alle delområder skal anlægges som en fælles park for hele bebyggelsen, som principelt vist på kortbilag 8.
- 8.5 Parken skal anlægges med mindst en legeplads på mindst 300 m² centralt i parkområdet og med områder indrettet til boldspil, privat og fælles ophold.
- 8.6 Parken skal beplantes med grupper af store løvfældende træer som f.eks. eg, naur, løn, suppleret med, kastanje, robinia og platan. Der skal derudover plantes forskellige buske og mindre træer som tjørn, mirabelle og blomstrende buske i mindre grupper, i et samlet omfang som vist på kortbilag 9.
- 8.7 I delområde A (terrassehusene) skal der plantes min. 25 løvfældende træer som f.eks. eg, naur eller robinia. Træerne skal plantes enkeltvis og i grupper, i mellem bebyggelsen og fordelt i hele delområdet.
- 8.8 I den centrale del af højskoleparken må der kun opsættes belysning langs stier og ved opholdsarealer. Belysningen skal være med pullerter.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

- 8.9 Der er udpeget bevaringsværdige træer som vist på kortbilag 8. De bevaringsværdige træer må ikke fældes, stynes eller beskæres i en sådan grad at de mister deres naturlige facon.

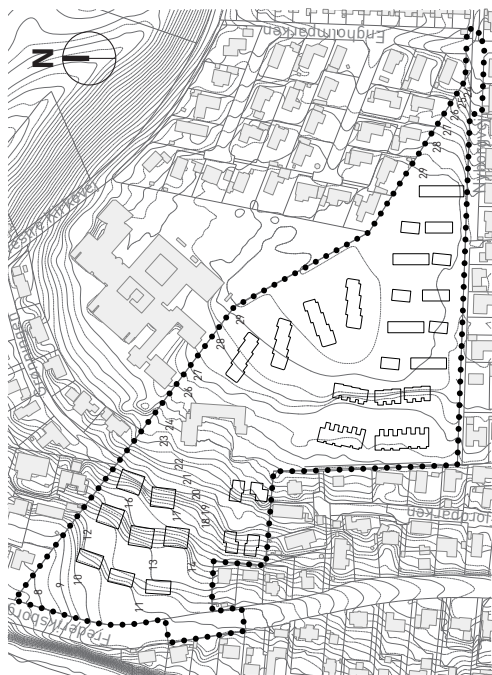


Fig.35. Kortbilag 7 - Terrænplan

Signaturforklaring

- • • • Lokalplanafræsning
- Bygning
- Ny bebyggelse
- Højdekurve 1m
- - - - Højdekurve 0,5m
- 29 Højdekote

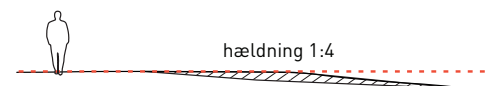


Fig.36. Illustrationer af bløde S-formede skråninger med hældning på 1:4.



Fig.37. Fredet genforeningssten

- 8.10 Ved bevaringsværdig beplantning skal døde træer erstattes med nye træer af samme art.

VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER

- 8.11 Træer plantet i lukkede befæstelser og i vejarealer, skal plantes i bed, der som minimum skal have 25 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 5 m² omkring stammen være åbent muldbed, der kan beplantes eller udføres med et top lag af grus.

HEGN OG HÆKKE

- 8.12 Der må ikke etableres hegn, mure eller hække mellem delområderne.
- 8.13 I delområde B (villaer) og D (rækkehuse) må hegn mellem de enkelte grunde kun etableres som hæk. Hække må maksimalt have en højde på 1,8 meter, og må suppleres med trådhegn.
- 8.14 I delområde D (rækkehuse) må hegn mellem de enkelte grunde/boligers udendørs opholdsarealer kun etableres som hæk. Hække må maksimalt have en højde på 1,8 meter, og må suppleres med trådhegn.
- 8.15 I delområde A (terrassehuse) og C (etagerboliger) må der kun plantes hæk som afgrænsning af private opholdsarealer, jf § 8.2 Hække må maksimalt have en højde på 1,5 meter, og kan suppleres med trådhegn.

8.16 TERRÆNREGULERING

- 8.17 Terrænet skal følge den på kortbilag 7 og 8 viste terrænplan. Herudover må der i delområde A, C, D og E terrænreguleres med højst +/- 0,25 meter.
- 8.18 I delområde A, C, D og E må der ikke etableres støttemure eller tekniske skråninger. Terrænregulering skal ske med bløde S-formede kurver med en hældning på op til 1:4, som vist på fig. 36.
- 8.19 I delområde B må der højst terrænreguleres +/- 0,5 meter. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 meter.
- 8.20 Der må ikke terrænreguleres indenfor drypzonen af bevaringsværdige træer, som udpeget i § 8.9.

FREDEDE FORTIDSMINDE

- 8.21 Genforeningssten, som vist på kortbilag 2, skal flyttes til en placering omkring højskolebygningen.
- 8.22 Der skal være offentlig adgang til genforeningsstenen og der må ikke bebygges nærmere stenen end 5 meter.

RENOVATION OG OPLAG

- 8.23 Der kan etableres en fælles affaldsløsning med fælles affaldstationer til renovation og genbrug efter gældende regulativer for husholdningsaffald. Affaldsstationerne skal placeres centralt i hvert delområde.
- 8.24 Affaldstationerne til renovation og genbrug skal afskærmes, med mindre der etableres en nedgravet løsning.
- 8.25 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både mv. må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 8.26 Tag- og overfladevand må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.
- 8.27 Der kan etablers forsinkelsesbassiner og andre nødvendige tekniske anlæg i forbindelse med regnvandshåndtering. Forsinkelsesbassiner skal anlægges, så de indgår i parken som rekreativt element.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanens bestemmelser om ubebyggede arealer tager udgangspunkt i den historiske Højskolepark og bevaring af det store bakkelandskab mod Roskilde Fjord.

Højskoleparken skal fungere som et samlet friareal for hele bebyggelsen og for beboere i naboområderne, og må derfor ikke opdeles eller hegnes. Store løvfældende træer, der skal vokse til fuld kronestørrelse giver modspil til bygningerne i området, og sammen med buskbeplantninger nedbryder de det store parkareal i mindre rum. Terrassehusene og etageboligerne skal opleves som liggende direkte i parkrummet og arealerne imellem bygningerne skal derfor indgå i parken, bortset fra mindre private opholdsarealer til boligerne. Parken skal anlægges med faciliteter til beboerne, herunder legeplads og områder til fælles ophold.

Den fredede genforeningssten, blev oprindeligt rejst som et element i den oprindelige park. Det oprindelige parkanlæg er nedlagt, og derfor skal genforeningsstene flyttes til placering centralt i den nye park med en klar relation til højskolebygningen. Flytningen af genforeningssten forudsætter godkendelse af Slots- og Kulturstyrelsen.

§9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i området/ indenfor hvert delområde.

- 9.2 Der kan oprettes mindre grundejerforeninger for delområder, og disse kan repræsentere de enkelte grundejere i den fælles grundejerforening.
- 9.3 Vedtægter og eventuelle senere ændringer af grundejerforeninger skal godkendes af byrådet.
- 9.4 Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når de første 25 boliger i området er taget i brug eller når byrådet kræver det.
- 9.5 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligehold og anlæg af private fællesveje, fællesstier, fælles affaldsløsninger, grønne områder og øvrige fælles friarealer indenfor området, herunder legeplads og de enkelte delområder, samt fælleshuset.

§10 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 10.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan 507.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

OPHOLDSAREALER OG PARKERING

- 11.1 Inden for hvert delområde må bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang, belægninger, affaldshåndtering, parkeringspladser for cykler og biler er etableret.
- 11.2 Indenfor hvert delområde skal beplantning af de fælles friarealer, herunder langs veje, samt legeplads etableres den førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

FORSYNING

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

§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 tinglyses på de enkelte ejendomme som er omfattet af planen.

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 13.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 30. september 2020.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

Statslig planlægning

Kommuneplan 2016

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Kollektiv trafikplanlægning

Vej- og sti planlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

Området er omfattet af Fingerplan 2019 og er her udpeget som en del af det ydre storbyområde (byfingrene).

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

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et nitrutfølsomt indvindingsområde, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

KYSTNÆRHEDSZONEN

I henhold til planloven, skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Af visualiseringen ses det, at bebyggelsen visuelt indpasser sig bag den eksisterende bebyggelse og omgivende beplantning, som til dels bevares med lokalplanen.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den nye bebyggelse ikke vil forringe helheden i området eller medføre en visuel negativ påvirkning af kystlandskabet set i relation til den i forvejen tætte bebyggelse på Frederiksborgvej.



Fig.38. Bebyggelsen set fra Roskilde Fjord

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for Roskilde Fjord, der er udpeget som habitat- og fuglebeskyttelsesområde. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Da lokalplanområdet ligger i byområde og i øvrigt er afgrænset fra fjorden af en større vej, er det Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, ligesom der ikke findes områder, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

FINGERPLAN 2019

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

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet indenfor Roskilde-byfingeren uden nærhed til en station, men med busforbindelse direkte til Roskilde station.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanramme 2.BS.2 i kommuneplan 2019. Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

KULTURMILJØER OG INDSIGTSKILER TIL DOMKIRKEN

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et kulturmiljø udpeget i kommuneplanen.

Der er således ikke karakteristiske kulturhistoriske værdier, helheder og enkeltelementer, som skal bevares, beskyttes og forbedres.

Dog er den gamle højskolebygning udpeget med en høj bevaringsværdi, hvilket afspejles i lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for en udpeget indsigtskile eller sigtelinje til en kirke, herunder Roskilde Domkirken.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Lokalplanområdet ligger udenfor det stationsnære kerneområde omkring Roskilde Station (600 m gangafstand fra stationen).

Planlægningen indenfor lokalplanområdet skal derfor overordnet set sikre, at området kan byudvikles dog ikke til intensive byfunktioner. Med intensive byfunktioner menes byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgsmon-

stre har en intensiv karakter. De intensive byfunktioner omfatter bl.a. kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg og multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse o.lign

PARKERINGSNORM

Lokalplanområdet ligger i Roskilde Nord og parkeringsnormen er i overensstemmelse med de generelle rammer i kommuneplan 19 for dette rammeområde.

PRODUKTIONSERHVERV

Kommuneplan 2019 udpeger ikke erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder. Ved byudvikling skal det dog altid sikres, at planlægningen tager højde for potentielle støj-, lugt-, støv- og luftgener fra eksisterende virksomheder, samt at gældende miljøgodkendelser og udlagte erhvervsområders udviklingsmuligheders respekteres.

Inden for 500 m af lokalplanens afgrænsning er der registreret 1 produktionsvirksomhed, som dog ikke vurderes at være af national interesse i henhold til Erhvervsstyrelsens kategoriseringer. Den pågældende virksomhed ligger ca. 300 m fra lokalplanområdet og vurderes som virksomhedsklasse 4, hvor afstandskravet til nærmeste bolig er 100 m. Virksomheden er ikke omfattet af reglerne om miljøgodkendelse men har i stedet påbud om støjgrænser og lugtgrænse til nærmeste naboer.

Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at være påvirket af hverken støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra omkringliggende virksomheder. Det vurderes ligeledes, at der ikke findes produktionsvirksomheder, der som følge af mulighederne i lokalplanen vil kunne blive mødt af skærpede miljøkrav.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 507 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

I forhold til lokalplan 507 giver denne lokalplan mulighed for et større etageantal samt en højere bebyggelsesprocent.

SERVITUTTER

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

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri

som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have påvirkning på vores nabokommuner Frederikssund – Egedal –Høje Taastrup – Greve – Solrød – Køge og Lejre.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanområdet ligger uden for det stationsnære område til Roskilde Station, men betjenes af en busrute med stoppested ud for Thomas Bredsdorffs Allé. Bussen kører direkte til Roskilde Station.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra henholdsvis Frederiksborgvej og fra Nyborgvej som begge er kommuneveje.

Da realisering af lokalplanen medfører øget trafik i krydset Frederiksborgvej- Thomas Bredsdorffs Allé, skal der i forbindelse med realisering af lokalplanen etableres et selvstændigt helleanlæg med svingbaner på Frederiksborgvej til Thomas Bredsdorffs Allé med henblik på at fastholde en sikker trafikafvikling i området.

Der planlægges for interne cykel- og gangstier, der forbindes med stianlæggene udenfor lokalplanens område. Der vil således være sikre cykelveje til bl.a. Himmelev Skole mod syd ved Assensvej.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanområdet ligger indenfor Himmelev Skoles skoledistrikt, som har kapacitet til den boligudbygning som lokalplanen giver mulighed for.

FORSYNINGSPPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse kan tilsluttes fjernvarmenettet.

Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune.

KLOAKERING

Området er separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse

til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer eller tillade rent overfladevand udledt i Roskilde Fjord..

Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen og udledning kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

I dette tilfælde kan der etableres forsinkelsesbassin med en rensende funktion, hvorefter regnvandet føres til recipienten, Roskilde Fjord.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra FORS, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

ELFORSYNING

Energinet ejer det danske eltransmissionsnet. Som forbruger kan man selv vælge leverandør.

TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoni, er placeret ved Comwell, der er hotel- kursuscenter på naboejendommen mod nord.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet, og det oplyses at der ikke er registreret jordfaste fortidsminder. Der er tillige foretaget prøvegravning og Roskilde Museum har på baggrund heraf frigivet området til bebyggelse.

DIGER

Der er ikke registreret jord- eller stendiger, der er beskyttede i henhold til museumslovens § 29 indenfor lokalplanområdet.

MILESTEN

Syd for højskolen er der registreret en milesten. Stenen har oprindeligt stået langs en vej, men er siden flyttet til højskolegrunden, hvor den har været anvendt som fundament for et solur. Ved lokalplanens udarbejdelse er der en dialog med Slots- og Kulturstyrelsen og Vejhistorisk Selskab om opsætning af stenen et egnet sted, langs en landevej udenfor lokalplanområdet.



Fig.39. Ældre billede af milesten



Fig.40. Fredet genforeningssten

GENFORENINGSSTEN

Syd for højskolen er der en fredet genforeningssten, der på højskolens årsdag, den 17. juli 1920 blev indviget. Stene var oprindeligt et element i højskoleparken, men pga. de mange års forfald er denne relation gået tabt. Stenen ligger hvor lokalplanen udlægger ny rækkehus bebyggelse og Roskilde Kommune ønsker derfor at sikre at genforeningsstene flyttes til ny placering i parken, hvor den på ny kan genvinde en markant placering med en klar relation til højskolebygningen. Flytningne af genforeningssten forudsætter godkendelse af Slots- og Kulturstyrelsen.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

TRAFIKSTØJ

I lokalplanen udlægges arealer til støjfølsom anvendelse. Der kan forekomme trafikstøj fra Frederiksborgvej, hvor maksimalt tilladte hastighed ud for lokalplanområdet er 60 km/t. Der er ikke foretaget støjberregning af støjen fra Frederiksborgvej. Det vurderes ikke, at vejenstøjen overstiger 58 dB, der er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for boligområder.

JORDFORURENING

Der er ikke p.t. kortlagte forureninger inden for lokalplanområdet.

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

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 676, ikke er behov for at fortage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

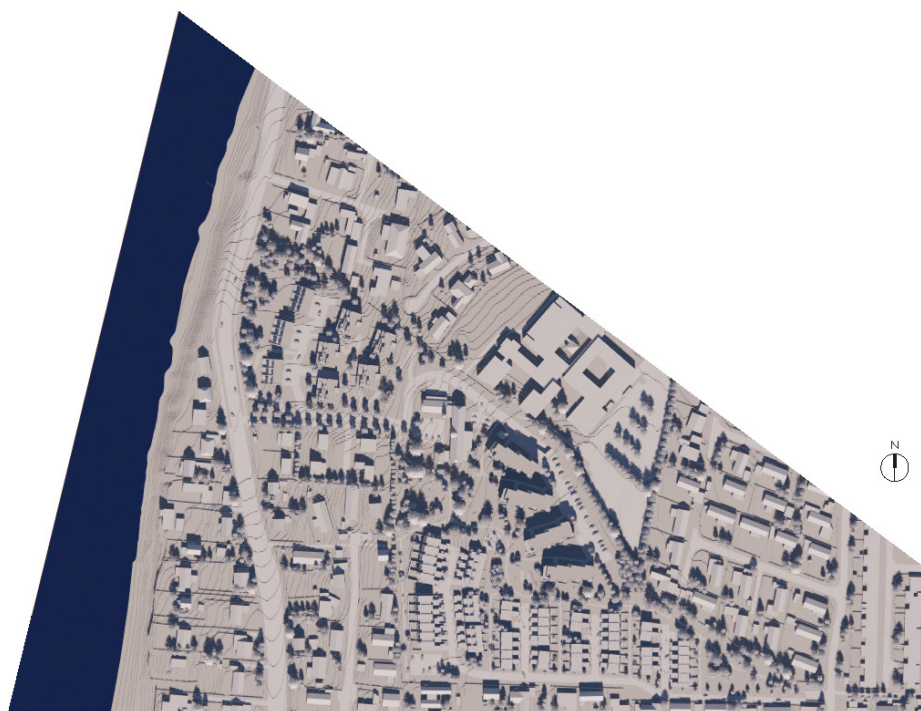
Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

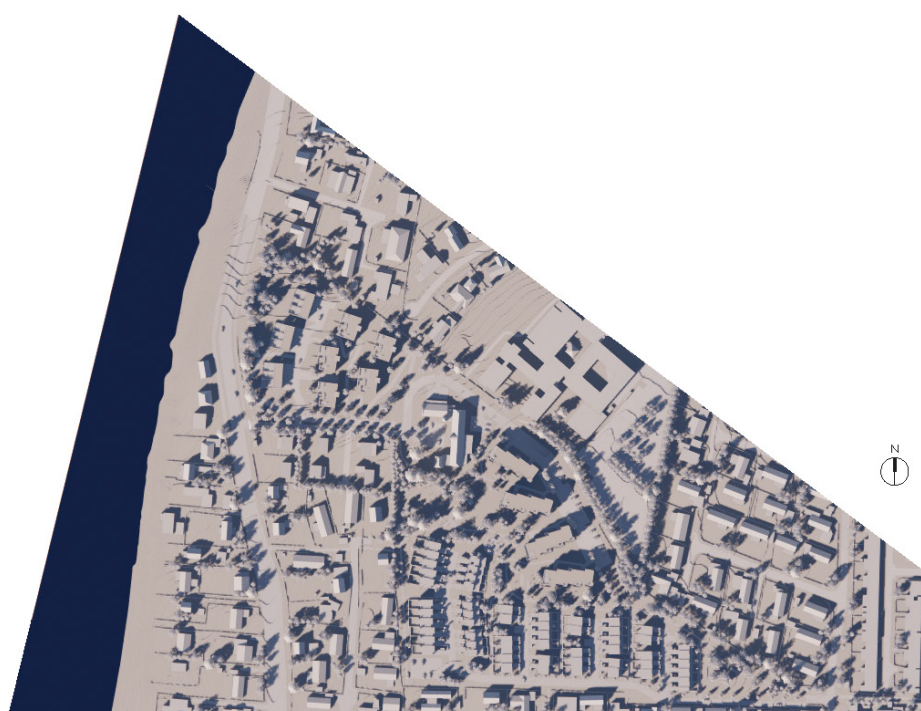
Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, typisk med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af indeværende lokalplanforslag.



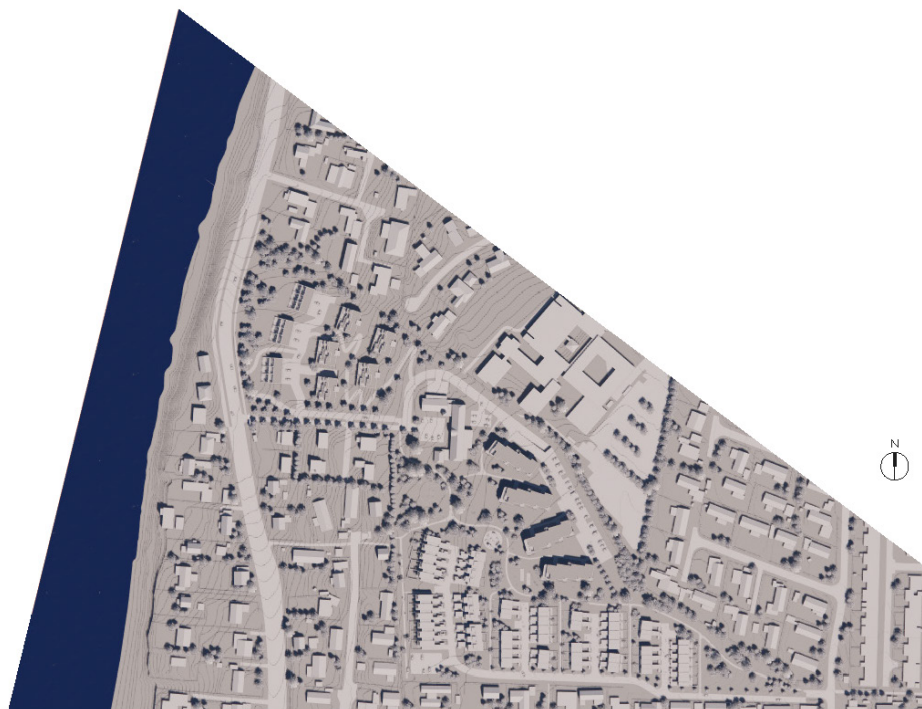
20. marts kl. 12.00



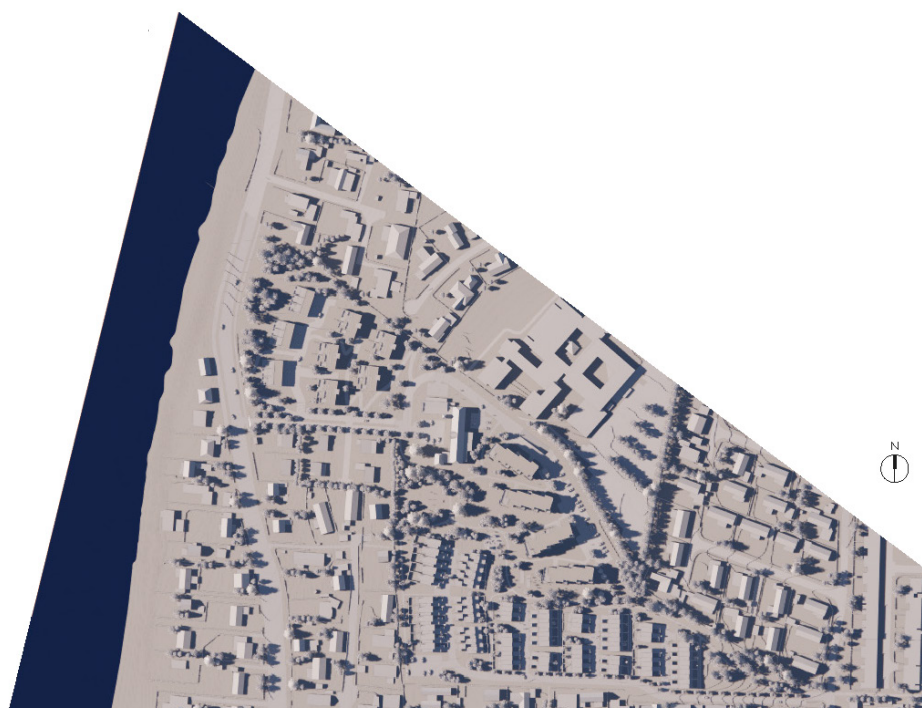
20. marts kl. 15.00

SKYGGEVIRKNING

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der gennemført studier af byggeriets skyggevirkning. De viser at skyggevirkning ind mod tilstødende ejendomme altovervejende skyldes eksisterende beplantning. Det vurderes derfor ikke at byggeriet vil medføre væsentlige skyggegener.



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 18.00

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2018

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 8 - Bevaringsværdige træer

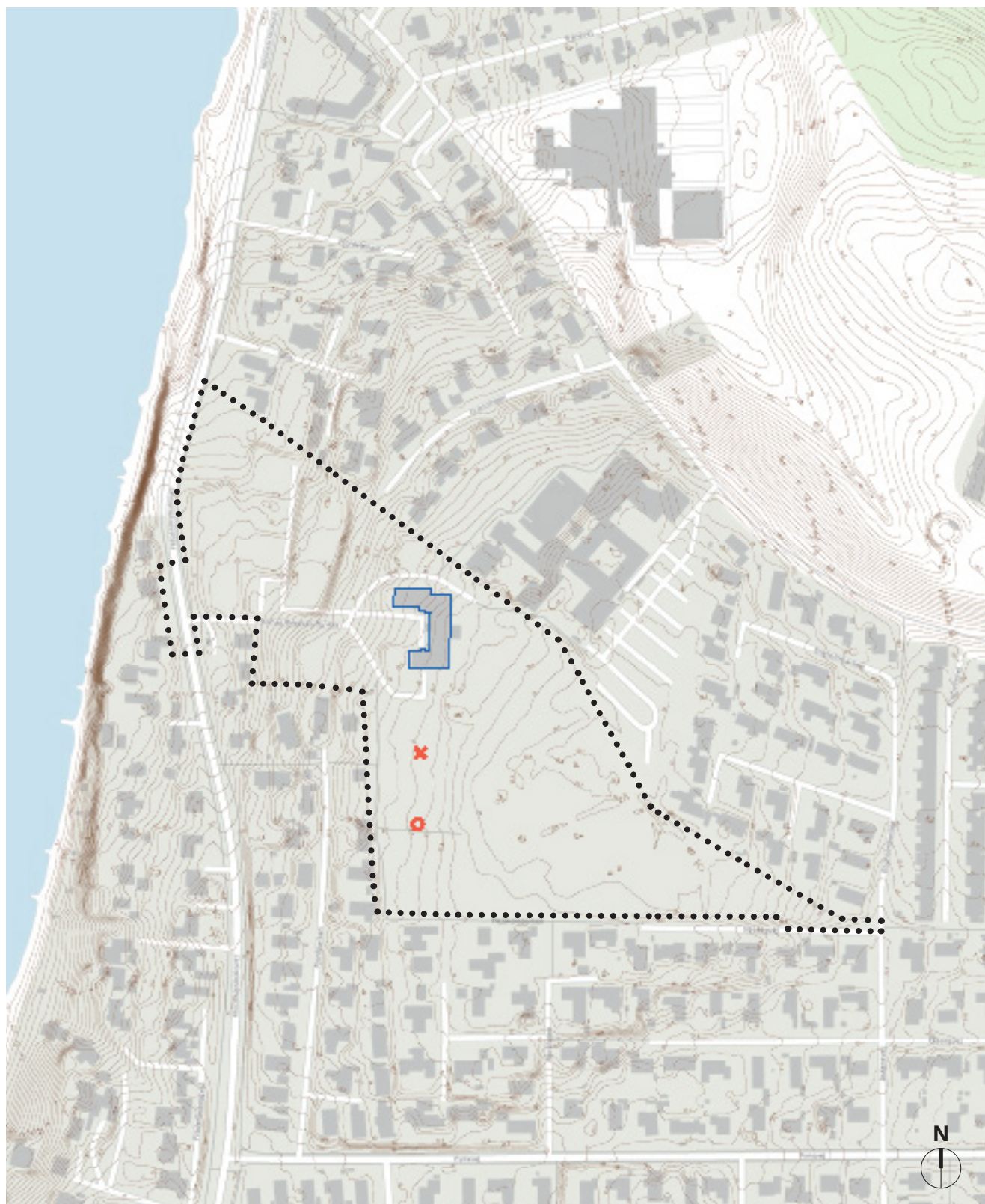


1:4000

KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2018

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgrensning



1:4000

KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

••••• Lokalplanafgrensning	— Højdekurver 0,5m
■ Bygning	29,00 Koter
□ Vej	✕ Fredet fortidsminde, milesten
□ Bevaringsværdig højskolebygning	○ Fredet fortidsminde, genforeningssten

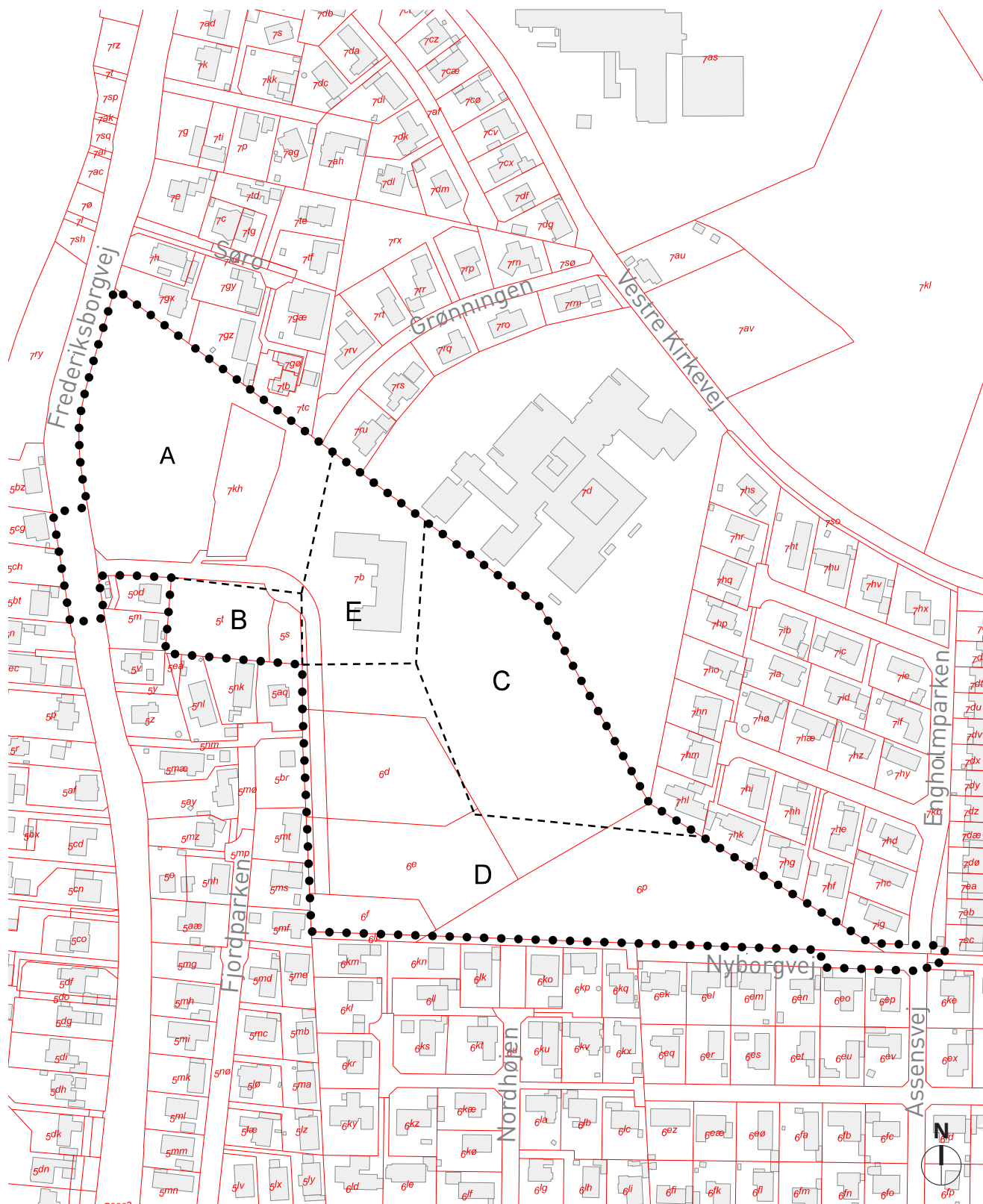


1:3000

KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD, ILLUSTRATIONSPLAN

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Terrasser og altaner
- Træer
- Veje og parkering
- Højdekurver 0,5 m.

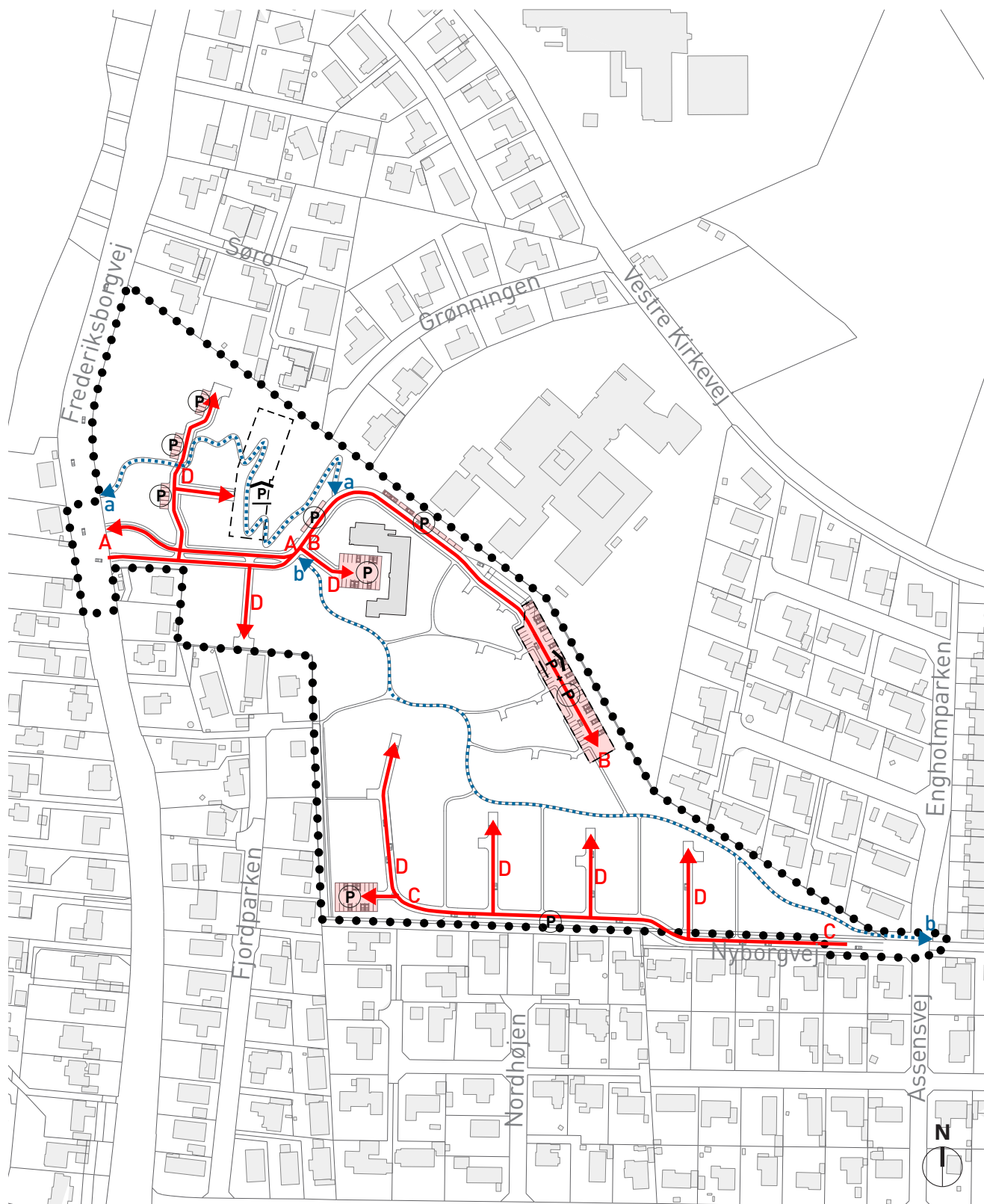


1:3500

KORTBILAG 4 - DELOMRÅDER

Signaturforklaring

- Lokalanplanafgrænsning
- Delområde afgrænsning
- A** Delområde
-  Bygning
-  Matrikelskel
-  Matrikelnummer

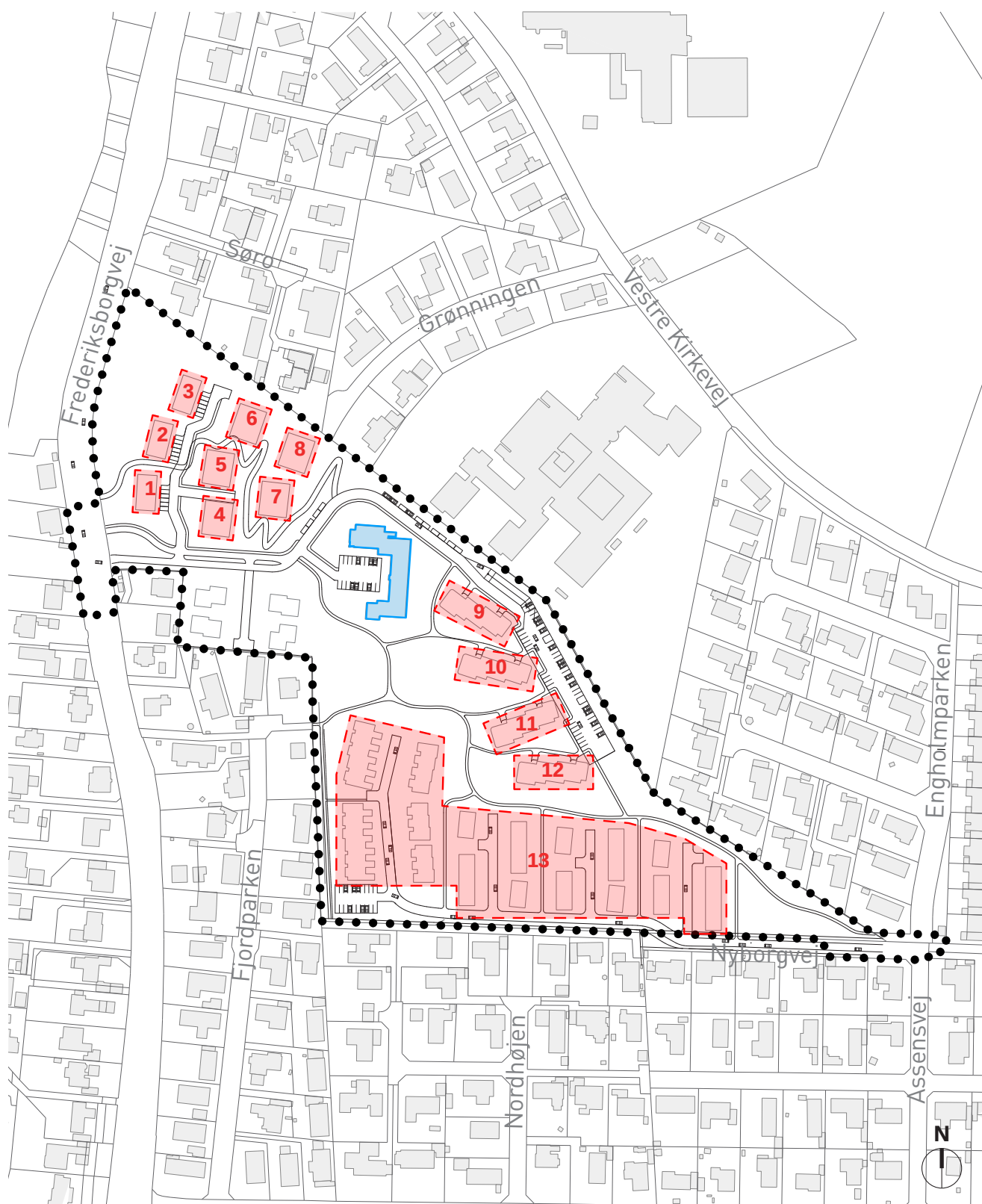


1:3500

KORTBILAG 5 - VEJE, STIER OG PARKERING

Signaturforklaring

- Lokalanplanafgrænsning
- Bygning
- A → Vej
- a - - - Sti
- Øvrige stier
- P (red box) Parkering på terræn
- P (blue box) Parkering i kælder
- P (red box) + P (blue box) Parkering i både kælder og på terræn

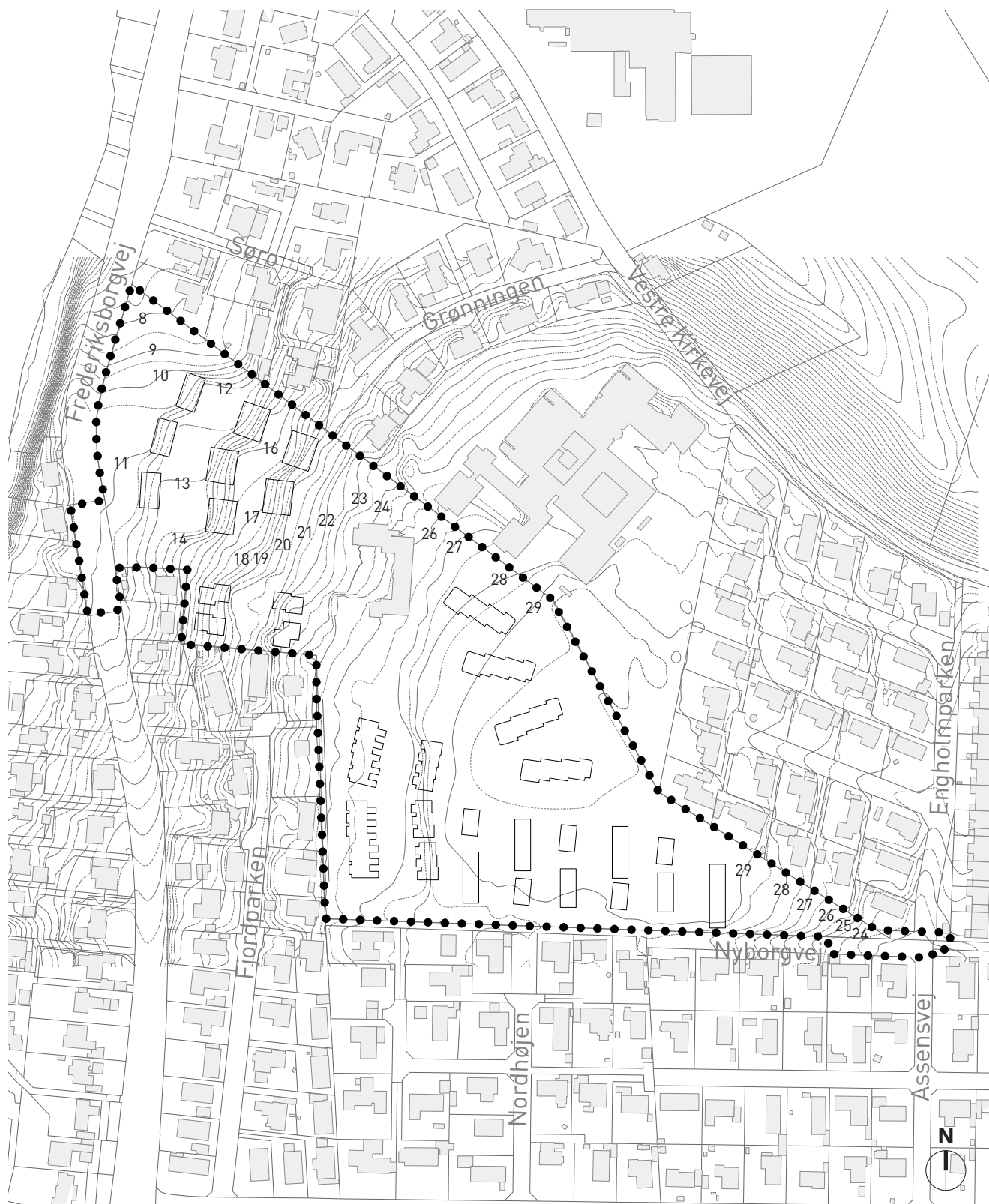


1:3500

KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

- • • Lokalanplanafgrænsning
- Bevaringsværdig højskolebygning
- Bygning
- Ny bebyggelse
- Byggefelter
- 12 Byggefelnr.



1:3500

KORTBILAG 7 - TERRÆNPLAN

Signaturforklaring

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| • • • • • Lokalplanafgrensning | — Højdekurve 1m |
| ■ Bygninger | - - - Højdekurve 0,5m |
| □ Ny bebyggelse | 29 Højdekote |



Snit A-A



Snit B-B



Snit C-C



KORTBILAG 8 - TERRÆNPLAN DELOMRÅDE A

Signaturforklaring

- • • • Lokalplanafrænsning
- 1 Bygning, byggefelnr.
- [- - -] P-kælder
- Veje og stier
- Højdekurve efter regulering 1m
- - - Højdekurve efter regulering 0,5m
- 12.50 Højdekote efter regulering

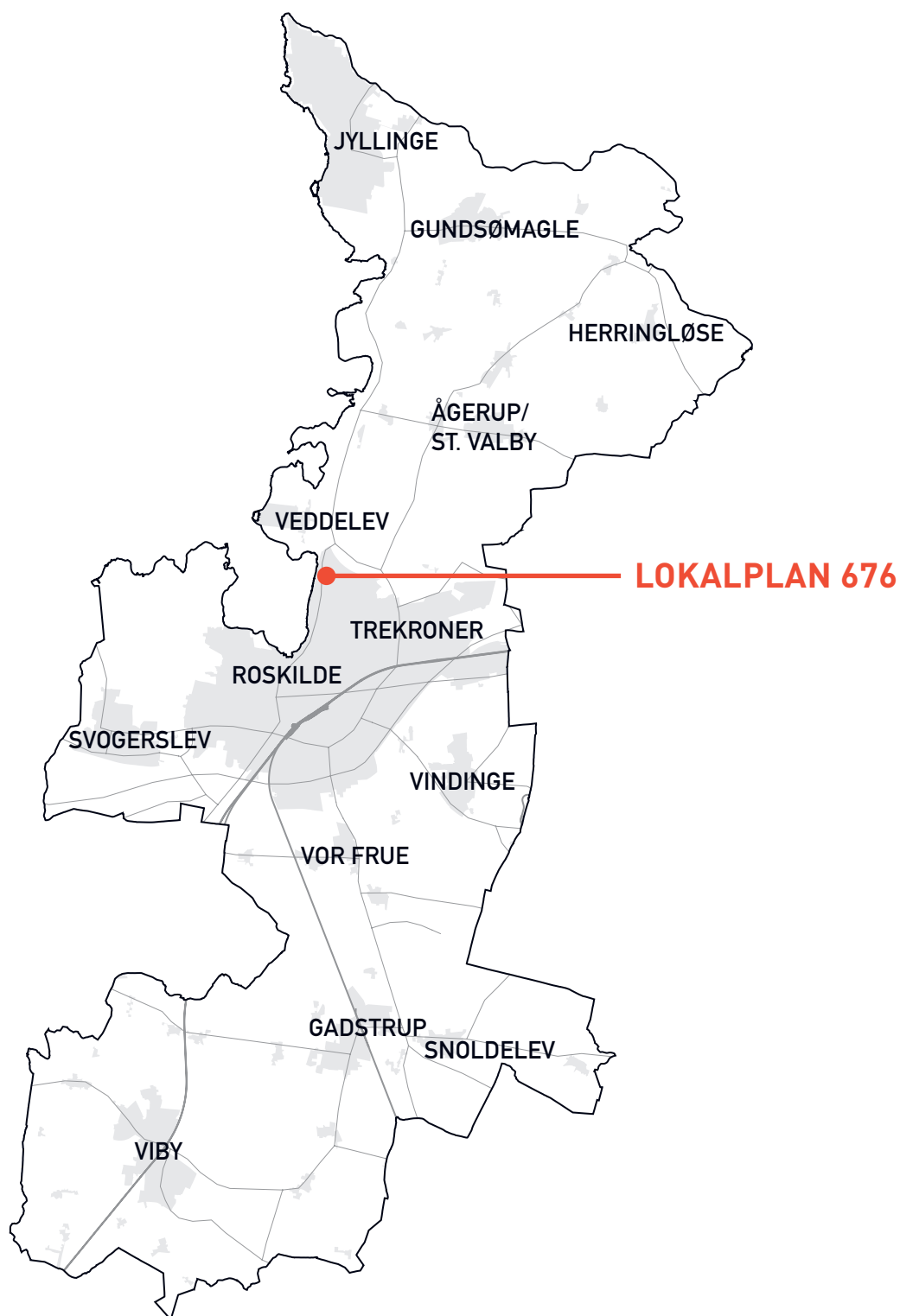


1:3500

KORTBILAG 9 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

- • • Lokalanplanafgrænsning
- Bygninger
- Højskolepark
- Stier
- Bevaringsværdige træer
- Nye træer og beplantning
- Private friarealer



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk