

TILLÆG 23 TIL KOMMUNEPLAN 2019

JYLLINGE CENTRET 8.CB.1



INDHOLD

Generelt om kommuneplantillæg	3
Baggrund og formål.....	5
Eksisterende kommuneplanramme.....	6
Ny kommuneplanramme.....	7
Miljøvurdering	8
Vedtagelsespåtegning	8

KOMMUNEPLANTILLÆGETS POLITISKE BEHANDLING

16. 11. 2022	Økonomiudvalget (igangsætning)
09.05. 2023	Plan- og Teknikudvalget (forslag vedtages til offentlig høring)
10.05. 2023	Økonomiudvalget
31.05. 2023	Byrådet
06. 06. 2023-	Offentlig høring
22.08. 2023	
10.08.2023	Borgermøde

GENERELT OM KOMMUNEPLANTILLÆG

HVAD ER ET TILLÆG TIL KOMMUNENPLANEN?

Den fysiske planlægning reguleres bl.a. gennem kommuneplanlægning. Hvert fjerde år skal kommuneplanen revideres, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal skrives en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

HVEM UDARBEJDER KOMMUNEPLAN TILLÆG?

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

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Et forslag til kommuneplantillæg skal sendes i offentlig høring, og som udgangspunkt i minimum 8 uger. Ved mindre afvigelser fra kommuneplanen kan høringen vare ned til 4 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser og bemærkninger til planforslaget. Høringssvar sendes til kommunens digitale høringsportal på adressen roskilde.dk/indflydelse.

ENDELIG KOMMUNEPLANTILLÆG

Når den offentlige høring er ovre, kan byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt med eventuelle tilretninger. Kommuneplantillægget er ikke retligt bindende for borgerne, men kommunen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

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 kommuneplantillægget 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 til såvel miljøscreening og kommuneplantillæg skal sendes til den digitale Klageportal. Indgangen til Klageportalen findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan findes 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.



Fig.1. Rammeområde 8.CB.1 - Jyllingecentret
© SDFI

BAGGRUND OG FORMÅL

En udvikler ønsker at bygge op til 55 etageboliger øst for centret - heraf en stor del umiddelbart senioregnede boliger, på et areal øst for Jyllinge Centret i Jyllinge.

Boligprojektet er omfattet af kommuneplanramme 8.CB.1, som er udlagt til centerområde.

Projektet forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan med et tilhørende kommuneplantillæg, da den nuværende ramme ikke udlægger muligheden for etageboligbebyggelse.

Der er et politisk ønske om flere senioregnede boliger i området, som følge af målet om en boligpolitik i social balance. For at opnå dette, er det nødvendigt at kommuneplantillægget muliggør opførelsen af etageboliger med plads til senioregnede lejligheder.

For at sikre, at det bliver muligt at opføre etageboliger inden for det nye rammeområde, indskrives etageboligbebyggelse i områdets anvendelse.

Dette medfører ikke en ændret rammeafgrænsning af rammeområde 8.CB.1 og de resterende gældende bestemmelser i rammeområdet fastholdes.

Lokalplan 717 for Jyllinge Centret udarbejdes parallelt med kommuneplantillæg 23.

Kystnærhedszonen

Kommuneplanrammeområdet er placeret inden for kystnærhedszonen.

Lokalplanen åbner mulighed for en ny boligbebyggelse omkring 500 meter fra Roskilde Fjord. Den nye bebyggelse må ikke overstige 4.000 m² etageareal, og den må højst opføres i to etager og 8,5 meters højde. Boligbebyggelsen kommer til at ligge midt i Jyllinge. Umiddelbart vest for bebyggelsen – og dermed mellem bebyggelsen og fjorden - ligger det eksisterende Jyllinge-center på knap 15.000 m² etageareal. En del af centeret er opført i op til 8,5 meter.

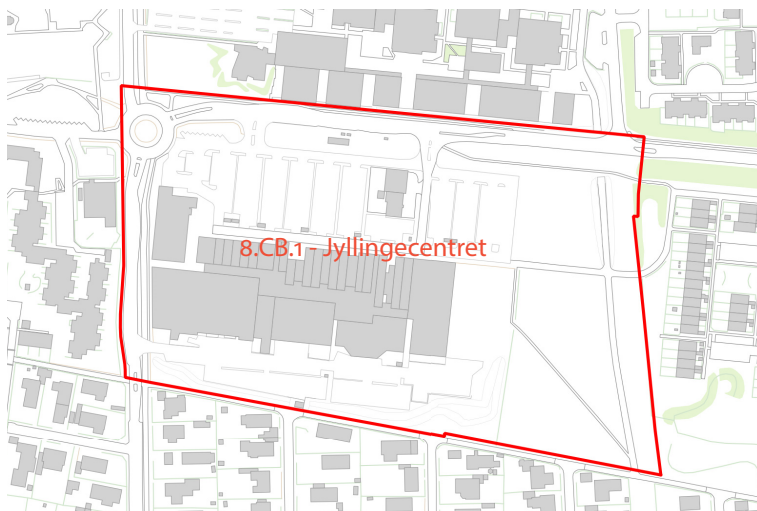
Den nye bebyggelse kommer til at ligge i en bymæssig kontekst med bebyggelse i op til to etager. Derfor er det Roskilde Kommunes vurdering, at den nye boligbebyggelse ikke vil påvirke kysten visuelt. Kommunen vurderer også, at bebyggelsen – som nabo til Jyllinge Centeret – ikke vil afvige væsentligt i højde eller volumen i forhold til den eksisterende bebyggelse i området.

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.

EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMME

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Rammeområdet 8.CB.1 - Jyllinge-centret er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Jyllinge
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Bydelscenter, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål, Kulturelle institutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50 for området som helhed
Max. antal etager	2
Områdets anvendelse	Området udlægges til centerformål, herunder butikker, mindre værksteder o.l. i tilknytning til butikkerne, liberale erhverv, restaurationer og offentlige formål, herunder trafik anlæg, bibliotek, administration og institutioner, samt tæt-lav boliger
Bebyggelsens omfang og udformning	Det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri til boliger fastsættes til 5.000 m ² . Enkelte bygningsværker eller bygningsdele må udføres i større højder.

NY KOMMUNEPLANRAMME

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Afgrænsning af rammeområde 8.CB.1 - Jyllingecentret er uændret.

BESTEMMELSER

Plandistrikt	Jyllinge
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Bydelscenter, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål, Kulturelle institutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50 for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Områdets anvendelse	Området udlægges til centerformål, herunder butikker, mindre værksteder o.l. i tilknytning til butikkerne, liberale erhverv, restaurationer og offentlige formål, herunder trafik anlæg, bibliotek, administration og institutioner, samt tæt-lav boliger og etageboligbebyggelse
Bebyggelsens omfang og udformning	Det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri til boliger fastsættes til 5.000 m ² . Enkelte bygningsværker eller bygningsdele må udføres i større højder.

* Ændringer i kommuneplanrammens bestemmelser er markeret med rød.

MILJØVURDERING

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af en screening af kommuneplantillæg 23, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af planforslaget.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at både afstanden til Natura2000-området og karakteren af det projekt som kommuneplantillægget muliggør, betyder, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, Roskilde fjord, ligger ca. 325 m vest for planområdet. Kommuneplanændringen vurderes ikke at ville påvirke de internationale beskyttelsesinteresser, herunder beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Screeningen er foretaget som en fælles miljøscreening af forslag til kommuneplantillæg 23 og forslag til lokalplan 717 for Jyllingecentret.

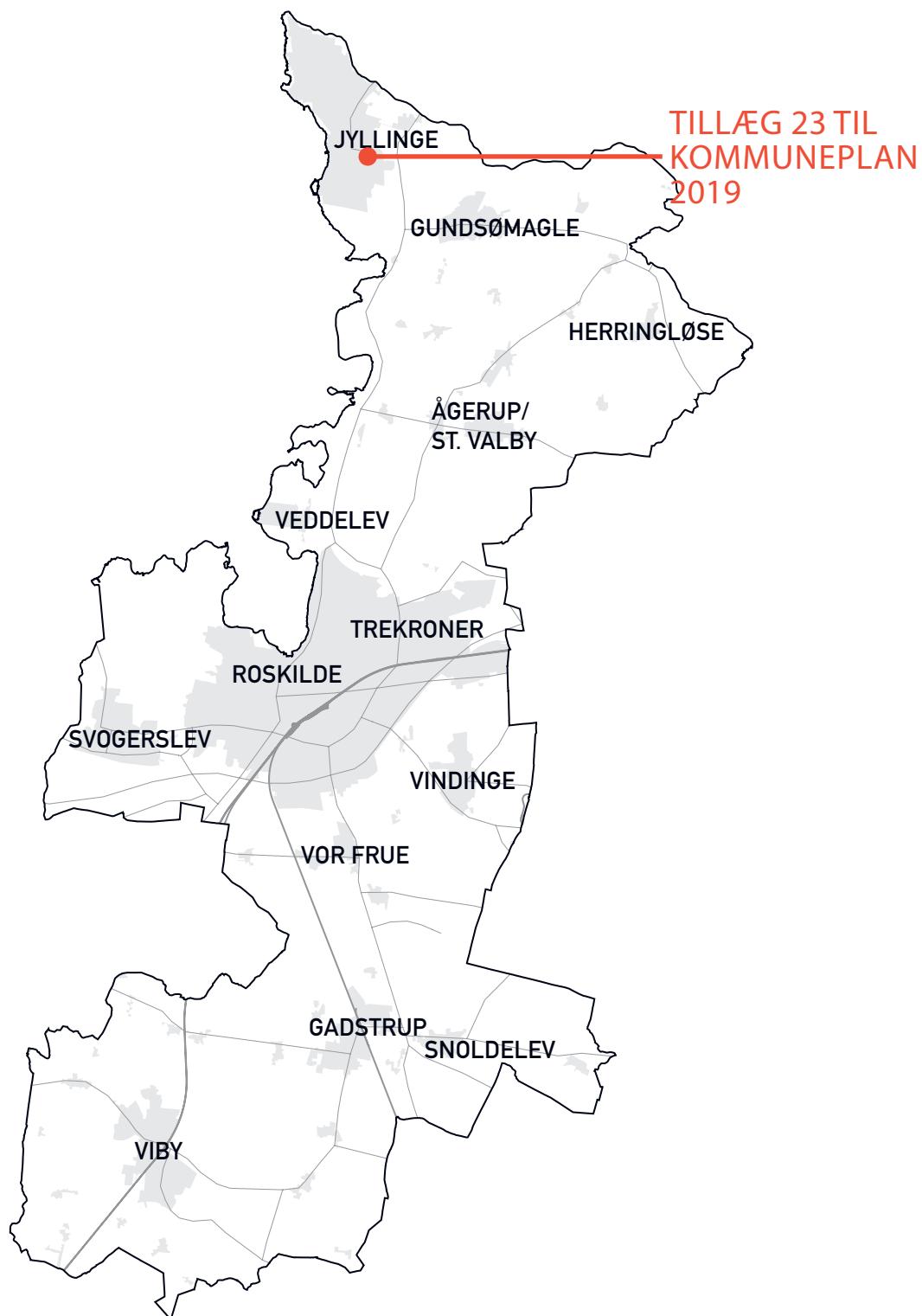
Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den xxxx.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3605

planogudvikling@roskilde.dk