



ROSKILDE
KOMMUNE

BOSTED, BOLIGER OG GRAVPLADS PÅ TREKRONER PARKVEJ

LOKALPLAN 732

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

10. september 2024
18. september 2024
25. september 2024
1. oktober - 26. november 2024
13. november 2024
07. januar 2025
08. januar 2025
22. januar 2025

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling
Økonomiudvalget, 1. behandling
Byrådet , 1. behandling
Offentlig høring
Borgermøde
Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling
Økonomiudvalget, 2. behandling
Byrådet, endelig vedtagelse

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	15
§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus	17
§3 Anvendelse	17
§4 Udstykning	18
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§6 Bebyggelsens omfang og placering	23
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§8 Ubebyggede arealer	29
§9 Renovation og særlige miljøhensyn	34
§10 Grundejerforening	36
§11 Aflysninger	36
§12 Forudsætning for ibrugtagning	37
§13 Lokalplanens retsvirkninger	37
§14 Vedtagelsespåtegning	38
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	39
Statslig planlægning	40
Kommuneplan 2019	41
Gældende lokalplan og servitutter	43
Planlægning ift. nabokommuner	43
trafik- og mobilitetsplanlægning	43
Skoleplanlægning	44
Forsyningsplanlægning	44
Tilladelser fra andre myndigheder	44
Kulturhistorie	45
Miljømæssige forhold	45
KORTBILAG	47
Kortbilag 1 - Luftfoto 2024	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
Kortbilag 8 - Håndtering af overfladevand	56

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, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

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

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

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller 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. Luftfoto der viser lokalplanens beliggenhed i forhold til Trekroner Station, Roskilde Universitet og Trekroners bycentrum
 © SDFE, Roskilde Kommune

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Siden år 2000 har Trekroner udviklet sig til en ny bydel omkring Roskilde Universitet og stationsområdet. Bydelen er formet af en ambitiøs landskabsplan, der fletter boligbebyggelse sammen med skovbælter, grønne kiler og regnvandsløsninger, og som i dag sætter scenen for naturskønne boligområder med mangfoldige boligformer, herunder en masse bofællesskaber.

Trekroner nærmer sig fuld udbygning med 2.400 boliger og knap 5.000 indbyggere, og denne lokalplan vil være et yderligere bidrag til udviklingen. Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 419, der udlægger området til gravplads. En ny lokalplan muliggør udviklingen af gravplads side om side med et nyt og moderne bosted samt et mindre boligområde med plads til rækkehuse og fælleshus. Bostedet vil blive et moderne og tidssvarende tilbud til borgere med kognitive handicap. Det nye bosted i Trekroner skal erstatte bostedet Mariehusenes nuværende faciliteter i Svogerslev, der er for små og utidssvarende.



Fig.2. Skråfoto fra syd mod nord, der viser lokalplanområdet i forhold til nabobebyggelsen, Jernaldergården, samt skovbælterne som er et af de formgivende landskabstræk i Trekroner.
© Roskilde Kommune



Fig.3. Skråfoto med angivelse af lokalplanens afgrænsning.
© Roskilde Kommune



Fig.4. Foto fra lokalplanområdet, som det ser ud i dag. Arealet er opdyrket og til venstre i billedet ses skovbæltet, som afgrænser området mod nord. Skovbælterne er et af de gennemgående landskabstræk i Trekroner.

© Roskilde Kommune

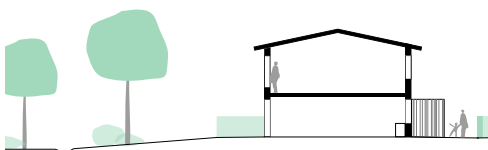


Fig.5. Bebyggelsen er samlet i klynger omkring fælles ankomstareal med små private for haver (til højre på illustrationen) og større udendørs opholdsarealer ud til de grønne kiler (til venstre på illustrationen).



Fig.6. Eksempel på hvordan samspillet mellem landskab og bebyggelse kan skabe rum til aktiviteter, fordybelse og fællesskaber. Overfladevand håndteres i åbne render in mellem bebyggelsen.

© Vandkunsten

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Trekroner Øst. Området er på ca. 3,7 ha beliggende i et kuperet terræn, som skråner opad fra nordvest mod sydøst med en højdeforskel på ca. 10 meter. Området ligger op til parcelhuskvarteret Jernaldergården mod syd, Trekroner Parkvej mod vest, landbrugsarealer mod øst og mod nord et skovbælte, der danner afgrænsning til det åbne land.

Lokalplanområdet indgår som en del af Trekroners grønne struktur og skal være tilgængeligt for beboere og besøgende i området. En trafiksti løber langs med lokalplanområdets sydlige afgrænsning og herfra kan man bevæge sig ind mellem de kommende boliger til gravpladsen, skovbæltet og det åbne land. Nord og øst om Trekroner er der reserveret areal til, at der kan ske en forlængelse af landevej nr. 139, for at forbinde den nordlige del af Roskilde med Holbækmotorvejen. En forbindelse Roskilde Kommune imidlertid ikke vurderer som værende trafikmæssigt nødvendig længere. Læs mere herom på side 41.

Der er en række bindinger indenfor lokalplanområdet. Langs den sydlige afgrænsning af området ligger en af Københavns Energis hovedvandledninger under terræn. Af hensyn til drift og vedligehold må der ikke bygges indenfor en afstand af tre meter til hver side af ledningen (samlet bredde seks meter). Igennem området i nord-sydlig retning ligger en naturgasledning (HNG) med et deklarationsbælte på fem meter på hver side af ledningen (samlet bredde ti meter). Langs områdets østlige afgrænsning er der højspændingsledninger med et deklarationsbælte på ti meter på hver side af ledningen (samlet bredde tyve meter). Læs mere om servitutterne på side 43.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanområdet skal i fremtiden fremstå som et grønt og landskabeligt sammenhængende område med gravplads og boliger, herunder bosted til beboere med nedsat psykisk funktionsevne. Boligerne er placeret som klynger på den naturligt skrånende grund, adskilt af grønne kiler hvor det ufriserede landskab får plads at brede sig. Regnvand skal ledes igennem bebyggelserne i åbne render og samles i bassiner med vandspejl til glæde for naturen, beboere og besøgende i området. Bebyggelserne er placeret, så de følger det naturlige terræn og minimerer behovet for terrænregulering.

For cyklende og gående vil der være adgang til området via en forlængelse og udvidelse af det stinet, som allerede findes i Trekroner Øst. For kørende vil der være adgang via en ny adgangsvej langs den nordligste del af lokalplanområdet. Mindre ankomstpladser med parkering og affaldshåndtering giver god adgang til områderne. I boligområdet er lommerne omkranset af boligbebyggelse, hvilket løfter oplevelsen af både boligklynger og landskabskiler. Lokalplanen opererer med fælles- og naboskaber på flere niveauer. Imellem beboerne i de enkelte klynger og bosted vil fællesskabet få plads i fællesarealer ude som inde. På tværs af klyngerne, bosted og naboliggende bebyggelser vil fælles- og naboskaberne flettes sammen af de sammenhængende, grønne landskabskiler. Med Trekroner som helhed vil forbindelserne, funktionerne og karakteren af området invitere alle ind og igennem området.



Fig.7. Kortbilag 2 (udsnit) - Eksisterende forhold
© SDFE, Roskilde Kommune

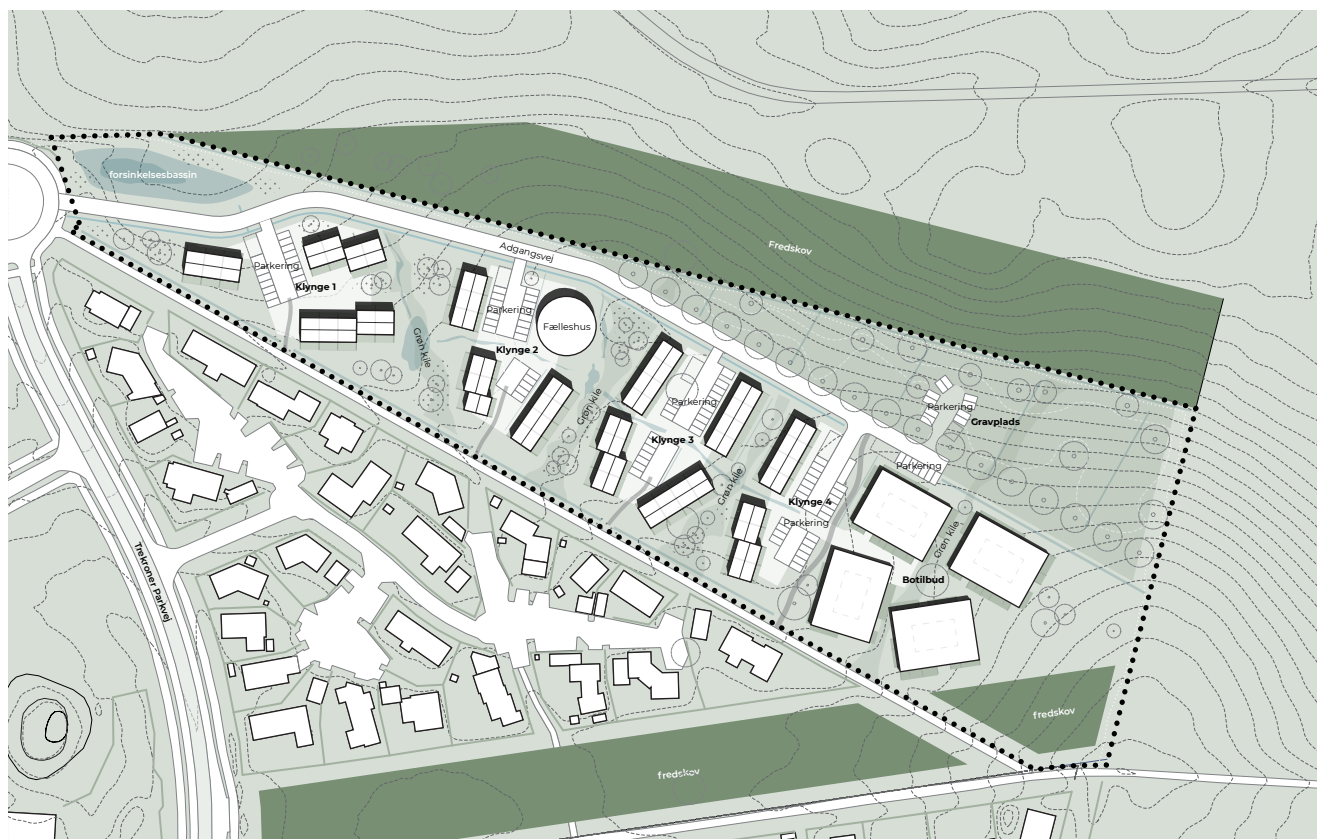
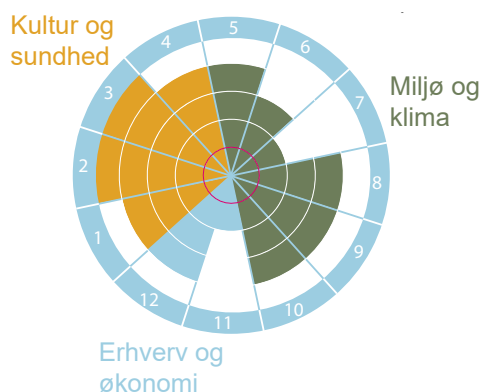
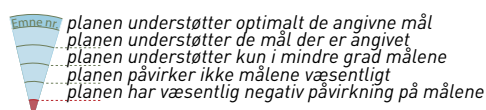


Fig.8. Kortbilag 3 (udsnit) - Fremtidige forhold skitse
© SDFE, Roskilde Kommune



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

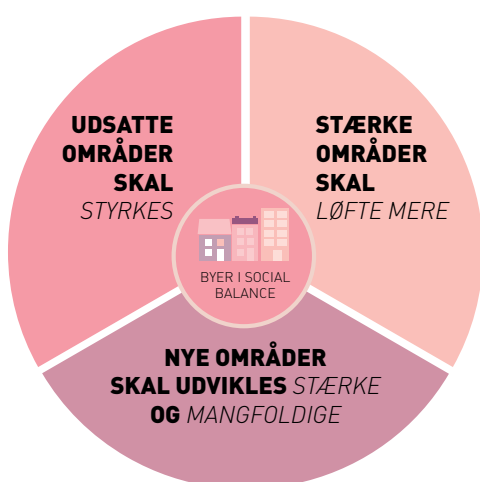


Fig.9. De tre indsatsområder i Roskilde Kommunes boligpolitik. © Roskilde Kommune

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for af lokalplanforslag 732, 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

- sikrer en høj grad af biodiversitet i og omkring byggerierne, bl.a. i form af hjemmehørende træer, buske, blomster og planter, samt en lav befæstelsesgrad,
- sikrer, at gravpladsen bliver et åbent, offentligt tilgængeligt rekreativt område med rekreativ værdi for områdets beboere, som i sin udformning understøtter en oplevelse af at være i et naturpræget område,
- sikrer gode forbindelser på tværs af lokalplanområdets boligbyggerier og at bostedet indgår som en del af et samlet område,
- sikrer variation i boligformer, herunder understøtter fællesskaber,
- sikrer gode vilkår for cyklister og gående i området, ikke mindst for personer med særlige behov for tilgængelighed.

POLITIKKER

I 2023 vedtog byrådet i Roskilde Kommune planstrategien 'Ros Drøm', der viderefører en ambitiøs boligpolitik, der skal give plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel. Boligpolitikken består af tre ben, der sætter fokus på at styrke udsatte områder, sikre at stærke områder løfter mere, og at nye områder udvikles stærke og mangfoldige.

Lokalplan 732 muliggør opførelse af både boliger med fælleshus, bosted og gravplads og sikrer dermed en god variation i det fremtidige bolig- og aktivitetstilbud i Trekroner og samtidig sikrer plads til borgere med nedsat funktionsevner samt et religiøst minoritetssamfund. Det blandede bolig- og funktionsmix vil understøtte tiltrækning af forskellige målgrupper i forskellige livssituationer og med forskellige behov.

Sammen med det øvrige boligtilbud i Trekroner, herunder 10 attraktive bofællesskaber, vil bebyggelsen i lokalplan 732 bidrage til at Trekroner er en bydel med en mangfoldig og robust beboersammensætning.

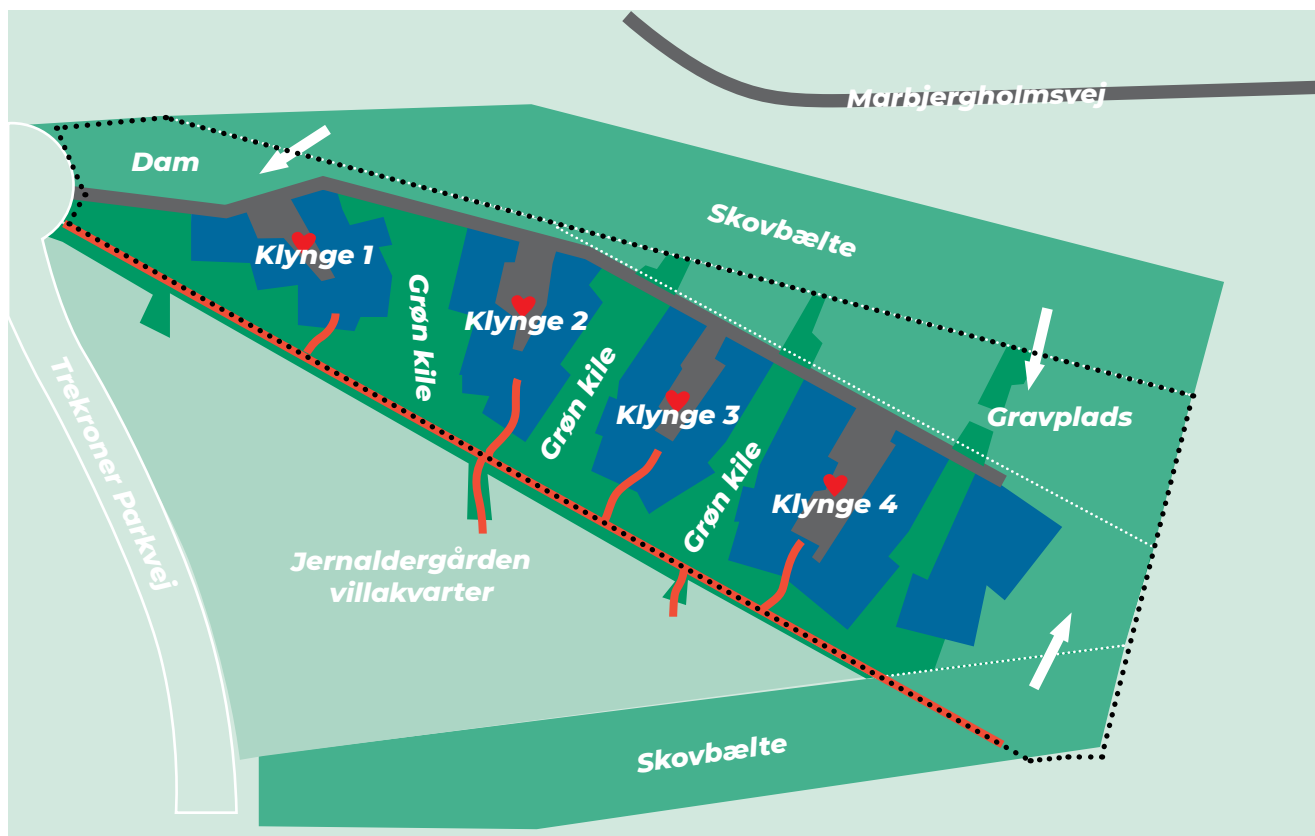


Fig.10. Princip, der viser, hvordan boligerne placeres i klynger, der understøtter fællesskab mellem beboere og samtidig trækker grønne landskabskiler ind igennem området til glæde for beboere, såvel som naboer og øvrige bruger af området, bl.a. besøgende til gravpladsen.
© Roskilde Kommune

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



Fig.11. Delområde A: Eksempler på boliger der er landskabeligt indpasset i omgivelserne med arkitektur i naturlige materialer, placering i det eksisterende terræn og god plads til landskabet omkring bebyggelsen.
© Vandkunsten / EcoVillage



Fig.12. Delområde B: Eksempel på bosted i Roskilde Kommune – her er det bostedet Koglerne.
© Roskilde Kommune



Fig.13. Delområde C: Eksempel på hvordan en gravplads kan indrettes med landskabelig og rekreativ værdi for både pårørende og områdets øvrige beboere – her 'skovkirkegård' ved Sønder Starup Kirke.
© Jesper Kristensen



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,

1.1 at der opføres en varieret og levende boligbebyggelse med høj arkitektonisk og landskabelig kvalitet:

- boligerne skal koncentreres i mindre klynger omkring indre, fælles ankomstpladser, der giver plads til naturrige landskabskiler imellem klyngerne.
- boligerne skal placere sig i overensstemmelse med det eksisterende terræn og fremtræde i en arkitektur med enkle facader og tage i naturlige materialer, der indpasser bebyggelsen nænsomt i landskabet.
- bebyggelsen skal understøtte fællesskab med etablering af fælleshus samt prioritering af areal til fælles udearealer suppleret af små private udearealer

1.2 at der etableres et attraktivt bosted for borgere med kognitive handicap i et område med rolige omgivelser og nærhed til naturen:

- bostedet skal, inde som ude, rumme gode fællesfaciliteter, med fokus på tilgængelighed, tryghed og nære fællesskaber.
- bebyggelsen skal opføres med høj arkitektonisk kvalitet placeret i det eksisterende terræn og i en struktur, der tillader landskabet at flette ind mellem bygningerne.

1.3 at der etableres attraktive, grønne fællesarealer for hele lokalplanområdet og Trekroner Øst:

- der skal etableres en gravplads, der fremstår som et landskabeligt og tilgængeligt område med rekreativ værdi for beboere i Trekroner Øst.
- der skal etableres grønne landskabskiler igennem bebyggelserne, der både understøtter høj artsdiversitet, håndtering af regnvand på overfladen og gode fælles, friarealer for områdets beboere og naboer.
- der skal etableres sikre og trygge stiforbindelser, som er forbundet til Trekroner Østs øvrige, overordnede netværk af stier.
- det eksisterende skovbælte skal bevares.

Redegørelse for lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelsen af et blandet boligområde med plads til både boliger, bosted og gravplads. Boligerne skal opføres som tæt-lav bebyggelse og placeres i mindre klynger, hver omkring en central ankomstplads med fælles parkering og affaldshåndtering. Boligerne skal placere sig i forhold til det naturlige terræn, så det eksisterende landskabstræk bevares og terrænregulering minimeres. Imellem boligbebyggelsen skal der etableres grønne landskabskiler der løber med det naturlige terræn og understøtter et grønt og frodigt område med regnvandshåndtering, høj artsdiversitet og gode fælles friarealer. Igennem de grønne kiler skal der også etableres gode stiforbindelser.

Lokalplanen har også til formål at sikre, at bostedet kan indrettes, så det tilgodeser beboernes fysiske og psykiske behov for trykthed, tilgængelighed og afgrænsede fællesskaber.

Gravpladsen skal indrettes med fokus på høj landskabelig kvalitet og være et rekreativt aktiv for områdets og Trekroners beboere.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 123^e af St. Hede, Roskilde Jorder samt alle parceller, der efter den 1. januar 2025 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

DELOMRÅDER

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

§3 ANVENDELSE

DELOMRÅDE A

- 3.1 Området må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lavt byggeri samt tilhørende fællesfaciliteter, f.eks. fælleshus.

DELOMRÅDE B

- 3.2 Området må kun anvendes til offentligt formål i form af døgninstitution (bosted) samt tilhørende personale- og fællesfaciliteter.



Fig.14. Udsnit af kortbilag 4, der viser områdets inddeling i fire delområder, som danner grundlag for den fremtidige anvendelse.

© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- • • Lokalanafgrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- • • Delområdefrænsning
- Delområde
- Matrikelskel
- 34d Matrikelnummer
- • • Udskilt vej
- Byzone
- Landzone

DELOMRÅDE C

- 3.3 Området må kun anvendes til offentligt formål i form af grønt område og gravplads.

DELOMRÅDE D

- 3.4 Området må kun anvendes til tekniske anlæg i form af vejanlæg, regnvandsbassin og -render.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen omfatter et område på ca. 41.800 kvadratmeter.

I lokalplanens delområde A, som er ca. 16.450 kvadratmeter stort, giver lokalplanen mulighed for opførelse af boliger i form af tæt-lav byggeri (rækkehuse og/eller dobbelthuse) samt opførelse af fælles-faciliteter og fælleshus.

I delområde B, der er ca. 10.400 kvadratmeter, giver lokalplanen mulighed for opførelse af en døgninstitution - et bosted - der både fungerer som bolig og opholdssted for beboerne samt arbejdsplads for ansatte. Det forventes, at der kan opføres op til 40 boliger.

I delområde C, der er ca. 8.600 kvadratmeter, giver lokalplanen mulighed for etablering af gravplads, hvor der ikke må opføres bebyggelse, udover skure til materiel til brug for drift af gravpladsens arealer.

I Delområde D, der er ca. 6.350 kvadratmeter, giver lokalplanen mulighed for etablering af en fælles adgangsvej til området, samt etablering af fælles regnvandsrende og et større opsamlingsbassin til regnvand, som de øvrige delområder skal tilsluttes.

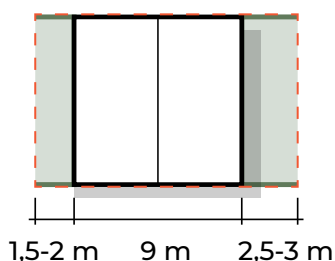


Fig.15. Princip for udstykning af Delområde A, hvor den enkelte grund skal sikres et privat udeareal i form af en for- og baghave. Forhaven skal sikres en dybde på 1,5-2 meter fra skel til primær facade. Baghaven skal sikres en dybde på 2,5-3 meter fra skel til primær facade. Grunden skal udstykkes i boligens fulde bredde.

§4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med kortbilag 4 (afgrænsning af delområder).
- 4.2 For hele lokalplanområdet gælder, at der i øvrigt kan foretages udstykning i forbindelse med tekniske anlæg til områdets forsyning samt til etablering af veje, stier og parkering.
- 4.3 Delområde B, C og D kan ikke udstykkes yderligere.

Delområde A

- 4.4 Ved udstykning inden for delområde A skal den enkelte bolig sikres en privat forhave på 1,5-2 meter og en private baghave på 2,5-3 meter. Grunden skal udstykkes i boligens fulde bredde. Se princippet illustreret i figur 15.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Trekroner Parkvej som vist på kortbilag 5.

Adgangsvej A-A

- 5.2 Der udlægges areal til adgangsvejen A-A med en beliggenhed og udformning, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.3 Adgangsvej A-A udlægges i maksimalt 11 meters bredde og anlægges med maksimalt 5,5 meter kørebane og 1,5 meter fortorv på den sydlige side af kørebane. Der skal etableres græsribat på mindst 0,5 meter mellem kørebane og fortorv. For stykket A1-A1 udlægges vejen i maksimalt 8 meters bredde.
- 5.4 Længs adgangsvejen A-A skal der mod syd etableres en åben regnvandsrende. Se mere i §8.42.
- 5.5 Forenden af adgangsvejen, ved ankomstpladsen [P4], skal der anlægges en vendeplads med en dimensionering og udformning tilpasset lastvogne, så det er muligt at foretage trepunkts-vendinger.
- 5.6 Kørebane skal anlægges med asfalt, fortorv skal anlægges med fast belægning, f.eks. fliser, og græsribatten skal udsås med hjemmehørende arter.
- 5.7 Belysning langs adgangsvejen må ikke placeres på armaturer højere end 5 meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

STIER

- 5.8 Der udlægges areal til stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.9 Stien f-f, som er en offentlig cykelsti, udlægges med en bredde på minimum 3 meter og skal anlægges med fast belægning, f.eks. OB-belægning eller asfalt og i en bredde på minimum 2 meter.
- 5.10 Adgangsstier (c-c, d-d, e-e), der forbinder den offentlige cykelsti syd for lokalplanområdet med boligklyngerne, udlægges med en bredde på minimum 2 meter og skal anlægges med grusbelægning i en bredde på minimum 1,5 meter.
- 5.11 Belysning langs stier (f-f, c-c, d-d, e-e, b-b) skal etableres som pullertbelysning i maksimalt 2 meters højde. Belysning skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

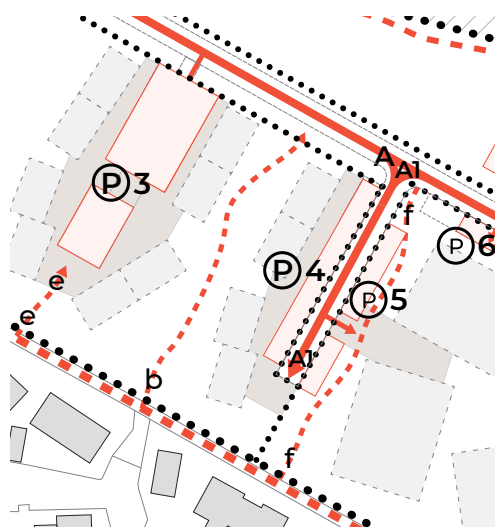


Fig.16. Udsnit af kortbilag 5, der viser området veje, ankomstpladser med parkering og stiforbindelser.
© SDFE, Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalanafgrænsning
- Bygning
- Veje, sti og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- Vejadgang
- Stiadgang
- Bilparkering
- Ankomstareal



Fig.17. Eksempel på trampestier i de grønne områder mellem bebyggelsen
© Vandkunsten

- 5.12 Naturstier (a-a, b-b), der giver adgang for gående igennem de grønne kiler, skal udlægges som natur- eller trampestier og som en del af den fremtidige drift af området
- 8.1 I Delområde C skal der etableres gangstier i grusbelægning, og eventuelt natur- eller trampestier, der sikrer et sammenhængende forløb rundt på gravpladsen, med start og slut ved ankomstpladsen.
- 8.2 I delområde B må der etableres gangstier i grusbelægning og natur- eller trampestier, der sikrer et sammenhængende forløb rundt i området.
- 5.13 Alle stier skal udformes med henblik på tilgængelighed for alle.

BILPARKERING

Privat parkering i delområde A

- 5.14 Der skal i delområde A anlægges parkering svarende til 1,5 p-plads pr. bolig.
- 5.15 Heraf skal mindst 4 p-pladser etableres som handicap-parkeringsplads fordelt med én plads i tilknytning til hver boligklynge.
- 5.16 Parkeringspladserne skal anlægges som fællesparkering fordelt på mindre lommer [P1-P4] omkring ankomstpladserne i hver boligklynge, som i princippet vist på kortbilag 5 og 8.
- 5.17 Parkeringsarealerne skal anlægges med grusbelægning. Handicapparkeringspladser må desuden anlægges med fliser.

Privat parkering i delområde B

- 5.18 Der skal til delområde B anlægges parkering svarende til 1 parkeingsplads pr. 4 boliger i bostedet.
- 5.19 Heraf skal mindst 2 p-pladser etableres som handicapparkeringspladser.
- 5.20 Parkeringspladserne skal anlægges som fællesparkering fordelt på flere lommer langs adgangsvejen mod hhv. syd og øst [P5-P6], som vist i princippet i kortbilag 5 og 8.
- 5.21 Der kan etableres en holdeplads til en bus langs adgangsvejen, men inden for delområde B.
- 5.22 Parkeringsarealerne skal anlægges med grusbelægning. Handicapparkeringspladser må desuden anlægges med fliser.

Offentlig parkering i delområde C

- 5.23 Der skal i delområde C anlægges 10 parkeringspladser
- 5.24 Heraf skal mindst 2 p-pladser etableres som handicapparkeringspladser.

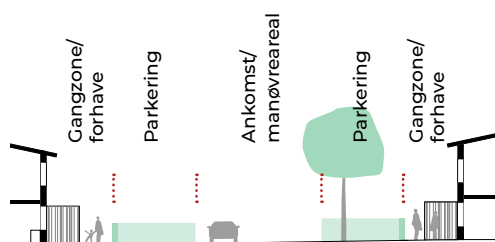


Fig.18. Illustrationen viser et tværsnit gennem ankomstpladserne i Delområde A.
© Roskilde Kommune

- 5.25 Parkeringspladserne skal anlægges som offentlig parkering i ankomstpladsen [P7], som vist i princippet på kortbilag 5.
- 5.26 Parkeringsarealerne skal anlægges med grusbelægning. Handicapparkeringspladser må desuden anlægges med fliser.

CYKELPARKERING

Cykelparkering i delområde A

- 5.27 Der skal anlægges cykelparkering svarende til 4 p-pladser pr. bolig.
- 5.28 Cykelparkering skal etableres som fælles cykelparkering i tilknytning til ankomstpladserne og til hver boligklynge skal der etableres mindst 4 pladser til ladcykler.
- 5.29 Mindst 50 % af cykelparkeringen skal etableres som overdækket cykelparkering.

Cykelparkering i delområde B

- 5.30 Der skal anlægges mindst 20 cykelparkeringspladser, heraf mindst 2 pladser til ladcykler.
- 5.31 Cykelparkering skal placeres inden for delområde B i tilknytning til bebyggelsens ankomstarealer og/eller fælles gårdrum.
- 5.32 Mindst 50 % af cykelparkeringen skal etableres som overdækket cykelparkering.

Cykelparkering i delområde C

- 5.33 Der skal anlægges mindst 10 cykelparkeringspladser, heraf mindst 2 pladser til ladcykler.
- 5.34 Cykelparkering skal placeres som fælles cykelparkering ved ankomstpladsen, som vist på kortbilag 5.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Den nye adgangsvej A-A er adgangsgivende til lokalplanområdets delområder (A, B, C) og skal udlægges i 11 meters bredde med maksimalt 5,5 meter kørebane og 1,5 meter fortov samt krav om etablering af fælles regnvandsrende langs vejen mod syd. Den sydlige placering skal sikre optimal tilslutning til renden fra Delområde A og B. Adgangsvejen skal etableres så den muliggør trepunktsvending for lastbiler, herunder renovationskøretøjer og busser, ved [P4]. I delstrækningen A1-A1 udlægges vejen i 8 meters bredde og her skal der ikke anlægges fælles regnvandsrende langs vejen.

Der anlægges ikke cykelsti langs adgangsvejen, da der løber en offentlig cykelsti syd om lokalplanområdet, som lokalplanen stiller krav til bliver videreført i forløbet f-f anlagt med fast belægning i mindst 2 meters bredde. Dertil skal der anlægges tre adgangsstier (c-c, d-d, e-e), som forbinder ankomstarealet med den offentlige cy-

kelsti mod syd. Adgangsstierne skal anlægges med grusbelægning, for at understøtte et landskabeligt præg. Lokalplanen stiller krav om etablering af belysning langs cykel- og adgangsstier, for at understøtte tilgængelighed og tryghed i området. Foruden cykel- og adgangsstier, stiller lokalplanen krav om etablering af naturstier i gennem den grønne kile, der skal etableres som natur- eller trampestier i driften af det grønne område. De skal sikre god adgang ind i det kommende landskab. Der kan i delområde B og C etableres rekreative naturstier i græs eller grus, som skaber adgang og sammenhæng rundt i områderne for hhv. beboere på bostedet og besøgende til gravpladsen.

Lokalplanen stiller krav til at parkering løses som fællesparkering placeret i lommer ved de fælles ankomstpladser, der er koblet på adgangsvejen [P1-P7]. I delområde A er ankomstpladserne [P1-P4] dér, hvor beboere parkerer og ankommer til egen bolig. Lokalplanen fastsætter en parkeringsnorm på 1,5 pr. bolig med krav til én handicapparkeringsplads i hver ankomstplads. Samtidig fastsætter lokalplanen cykelparkeringsnorm på 4 cykler pr. bolig med krav om mindst 2 pladser til ladcykler inden for hver ankomstplads, herunder at mindst 50% af cykelparkeringen skal være overdækket. Kravene til cykelparkering skal understøtte brug af cykel i et område, der ligger tæt på Trekroner St.

For delområde B fastsætter lokalplanen en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 4 boliger, som vurderes at dække behovet for både beboere, ansatte og besøgende. Dertil kan der etableres ekstra parkering til ansatte og gæster efter en konkret vurdering af behovet, ligesom der kan anlægges en buslomme. Lokalplanen stiller krav til, at parkering til delområde B etableres som fællesparkering som ankomstlommer til adgangsvejen fordelt på 1-2 områder hhv. mod syd [P5] og mod nordøst [P6]. Ved ankomstarealet kan der medtænkes buslomme.

For delområde C stiller lokalplanen krav til etablering af en ankomstplads [P7] med 10 offentlige parkeringspladser, samt 20 pladser til cykelparkering, hvoraf 4 pladser skal være til ladparkering og mindst 50 % være overdækket.

Alle parkeringsarealer skal anlægges med grusbelægning for at understøtte områdets landskabelige karakter. Undtaget herfra er handicapparkering, der også kan anlægges med fliser, for at sikre en fast belægning, der understøtter tilgængeligheden.

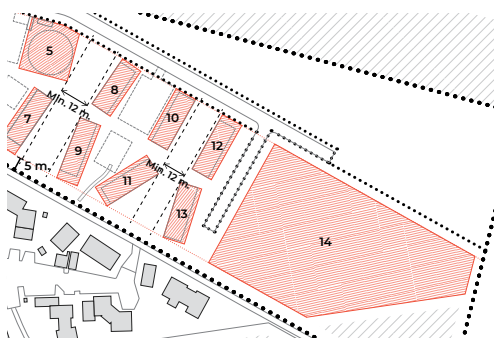
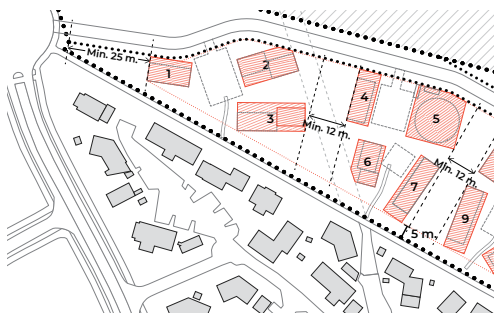


Fig. 20. Udsnit af Kortbilag 6, der viser omfang og placering af bebyggelsen i området.
© Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- • • Lokalanplanafgrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Bygningskitse
- Byggefelt
- Delområdeafgrænsning
- Delområde
- Matrikelskel
- Matrikelnummer

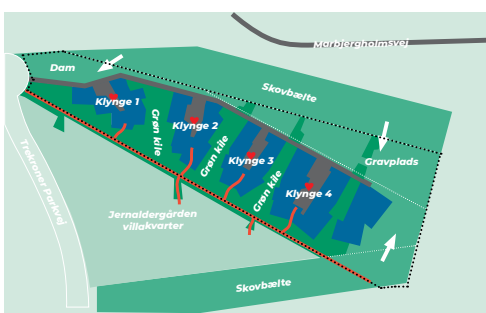


Fig. 21. Illustration, der viser princip for placering af boliger i klynger (blå farve) omkring fælles ankomstpladser (grå farve med hjerte).
© Roskilde Kommune

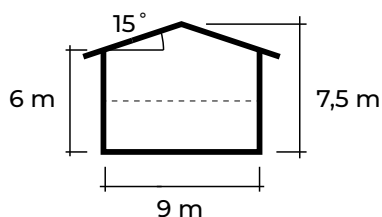


Fig. 22. Illustrationen viser min. og maks. mål for boliger i 2 etager inden for Delområde A. Illustrationen viser også forskellige eksempler på, hvordan boligerne kan udformes mht. etageantal og tagudformning.
© Roskilde Kommune

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE A (Boliger)

Bebyggelsens samlede omfang

- 6.1 Inden for delområde A må der samlet opføres op til 6.000 etagemeter til boliger og fælleshus. Heraf skal mindst 250 etagemeter udnyttes til fælleshus for beboerne.

Bebyggelsens placering

- 6.2 Der fastlægges 13 byggefelter med placering og udformning, i princippet som vist på kortbilag 6.
- 6.3 Boligerne skal placeres inden for byggefelterne 1 – 13 og etableres som tæt-lav boliger (rækkehuse og/eller dobbelthuse) i klynger omkring centrale ankomstpladser. Se figur 21.

- 6.4 Boligerne skal have deres primære adgang i den facade, der orienterer sig imod ankomstarealet.

Etageantal, højde, dybde og facadelængde

- 6.5 Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager.
- 6.6 Bebyggelsen må maksimalt være 9 meter dyb.
- 6.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7,5 meter over terræn målt fra byggeriets laveste kote, se figur 22.
- 6.8 Byggeriets facadehøjde må maksimalt være 6 meter over eksisterende terræn målt fra byggeriets laveste kote inden for det pågældende byggefelt.
- 6.9 Tage på beboelsesbygninger skal udføres med symmetriske saddeltage uden valm og med hældning på maksimalt 15 grader. Se figur 22 og figur 27.
- 6.10 Tage skal etableres med udhæng på 0,5 – 1 meter.
- 6.11 Tagudhæng må krage ud over byggefelterne og medregnes som tillæg til §6.1.

Fælleshus

- 6.12 I byggefelt nr. 5 skal der etableres et fælleshus.

- 6.13 Fælleshuset må opføres i maksimalt 8,5 meters højde

Sekundære bygninger

- 6.14 Der kan, i tillæg til §6.1, opføres op til 300 kvadratmeter sekundær bebyggelse til fælles affaldsløsning og cykelparkering ved ankomstpladserne i delområde A.
- 6.15 Sekundær bebyggelse, jf. §6.13, skal opføres i mindre enheder af hver maksimalt 40 kvadratmeter.

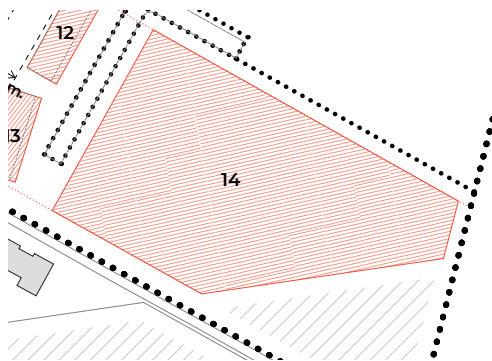


Fig. 23. Byggefelt 14, som fastlægger muligheden for bebyggelse i delområde B hvor bostedet skal etableres, giver mulighed for en række forskellige udformninger af byggeriet.

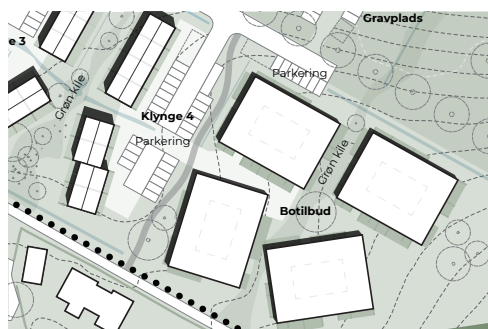


Fig. 24. Eksempel på mulig udformning af bosted fordelt på fire bygninger med boliger omkring et indre fælles- og serviceareal, mens landskabet fletter sig ind mellem bygningerne.
© Roskilde Kommune

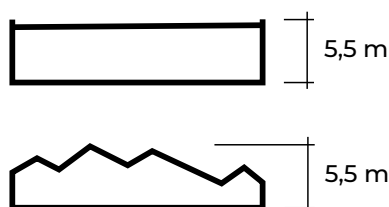


Fig. 25. Illustrationen viser maks. mål for bygnings ydervæg eller tagflade i Delområde B.
© Roskilde Kommune

- 6.16 Der kan, i tillæg til §6.1, opføres op til 10 kvadratmeter sekundær bebyggelse i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig i form af skur, depotrum, drivhus eller lignende.
- 6.17 Sekundære bygninger, jf. §6.16, skal etableres i tilknytning til boligen og orienteres mod ankomsarealet.
- 6.18 Sekundær bebyggelse må etableres med en maksimal højde på 2,5 meter.
- 6.19 Tage på sekundære bebyggelser skal udføres som flade tage eller med ensidig taghældning på maksimalt 20 grader.

DELOMRÅDE B (Bosted)

Bebyggelsens samlede omfang

- 6.20 Inden for delområde B må der samlet opføres op til 4.000 etagemeter til bosted.

Bebyggelsens placering

- 6.21 Der fastlægges 1 byggefelt (14) med placering og udformning, i princippet som vist på kortbilag 6 (se figur 23). Se eksempel på mulig bebyggelsesplan i figur 24.

Etageantal, højde, dybde og facadelængde

- 6.22 Bebyggelsen må opføres i maksimalt 1 etage.
- 6.23 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 5,5 meter over terræn, se figur 25.

Sekundære bygninger

- 6.24 Der kan, i tillæg til §6.20, opføres op til 160 kvadratmeter sekundær bebyggelse til fælles affaldsløsning og cykel-parkering samt skure, drivhuse, overdækkede terrasser mv.
- 6.25 Sekundær bebyggelse, jf. §6.24, skal opføres mindre enheder af hver maksimalt 40 kvadratmeter.
- 6.26 Sekundær bebyggelse må etableres med en maksimal højde på 2,5 meter.
- 6.27 Tage på sekundære bebyggelser skal udføres som flade tage eller med ensidig taghældning på maksimalt 20 grader.

DELOMRÅDE C (Gravplads)

- 6.28 Inden for delområde C må der opføres op til 80 kvadratmeter sekundær bebyggelse i form af redskabsskure og lign.
- 6.29 Sekundær bebyggelse skal etableres i mindre enheder af hver maksimalt 40 kvadratmeter.

- 6.30 Sekundær bebyggelse må etableres med en maksimal højde på 2,5 meter.
- 6.31 Tage på sekundær bebyggelser skal udføres som flade tage eller med ensidig taghældning på maksimalt 20 grader.

DELOMRÅDE A, B, C, D

- 6.32 Inden for hvert delområde må der placeres ét teknisk anlæg i form af transformerstation eller mindre teknikhus uden for byggefeltene.
- 6.33 Det tekniske anlæg må have en maksimal størrelse på 10 kvadratmeter og skal etableres med beplantning rundt om.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

I delområde A tillader lokalplanen, at der maksimalt kan opføres 6.000 etagemeter bolig, hvoraf mindst 250 etagemeter skal etableres som fælleshus. Det svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 40. Boligbebyggelsen skal fordeles på 13 byggefelt, der tilsammen danner fire boligklynger og samtidig stiller lokalplanen krav til etablering af fælleshus i byggefelt nr. 5. Bebyggelsen skal placeres og orienteres mod fælles ankomstpladser med fællesparkering for biler og cykler, samt affaldshåndtering, som understøtter det nære fællesskab i hver boligklynge. Den centrale og synlige placering af fælleshuset understøtter, at det er en facilitet for det store fællesskab i delområde A.

I delområde A muliggør lokalplanen bebyggelse i maksimalt 2 etager og med begrænsninger på højder, for at sikre at boligerne og fælleshuset tilpasser sig områdets skala og landskab. Af samme grund stiller lokalplanen også krav til, at bebyggelsen skal etableres med symmetriske saddeltage med hældning på 15 grader og tagudhæng. Tagudhæng sikrer naturlig afskærmning af træfacaderne mod vind og vejr og understøtter dermed kravet herom i §7. Tagudhæng og sekundær bebyggelse i delområde A er undtaget det maksimale etagemeterantal angivet i §6.1 og regnes som tillæg til dette.

I delområde B tillader lokalplanen, at der maksimalt bygges 4.000 etagemeter til bosted, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 40. Lokalplanen sikrer fleksibilitet i forhold til placering og udformning af bostedets boliger og faciliteter. Bostedet forventes at rumme 40 boliger og tilhørende fællesfaciliteter, foruden faciliteter til ansatte og køkken. Lokalplanen muliggør bebyggelse i maksimalt 5,5 meter højde i én etage for at sikre, at bebyggelsen tilpasser sig områdets skala og landskab. Sekundær bebyggelse i delområde B er undtaget det maksimale etagemeterantal angivet i §6.20 og regnes som tillæg til.

I delområde C tillader lokalplanen kun etablering af sekundær bebyggelse, der understøtter områdets drift, eksempelvis redskabs-skure, da området er udlagt til gravplads.

For alle tre delområder sætter lokalplanen en begrænsning på omfanget af den sekundære bebyggelse, herunder at det skal opdeles på flere enheder. Det maksimale omfang varierer på tværs af delområderne sammen med kravet til maksimal størrelse pr. enhed. Lokalplanen tillader opsætning af én transformerstation eller mindre teknikhus i hvert delområde, og med en begrænsning på størrelse og krav om at det "skjules" med begrønning.



Fig.26. Eksempler på facader ubehandlet træ eller i træ med overfladebehandling, som lader træets karakter komme til sin ret. Lokalplanen stiller krav til denne type facademateriale for bebyggelse i Delområde A samt i Delområde B, hvor overfladebehandling dog også tillades.



Fig.27. Eksempel på symmetriske saddeltage med udhæng. Lokalplanen stiller krav til denne type tagform for bebyggelse i Delområde A.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

DELOMRÅDE A (Boliger)

Facader

7.1 Facader skal fremstå med træbeklædning. Eventuel overfladebehandling skal være uden farvepigment og må ikke skjule træets naturlige struktur. Se figur 26.

7.2 Synlige tagrender og nedløbsrør skal være udført i aluminium eller stål.

Vinduer og døre

7.3 Vinduer skal placeres med en minimumsafstand til vertikale skel samt øvre og nedre kant af facader på 0,5 meter.

7.4 I gavle må der etableres maksimalt én facadeåbning pr. etage i form af ét vindue eller én fransk altan, som maksimalt må udgøre 20 % af det samlede gavlareal.

7.5 Vinduer og døre skal udføres med rammer og karme af træ.

7.6 Fælleshuset skal opføres med større facadeåbninger i form af vinduer og/eller døre med vinduer, der skal udgøre mindst 40 % af det samlede areal, i mindst 2 facader.

7.7 Der må etableres 2 ovenlysvinduer pr. bolig.

Tage

7.8 Tage skal fremstå med tagpap, aluminum profilplader, sedumdække, ekstensiv beplantning / græsbelædning eller naturmaterialer uden overfladebehandling (strå, tang og lign.).

7.9 Tagbeklædninger må have et glanstal på maksimalt 20.

Altaner

7.10 Der må ikke etableres altangange, lukkede altaner eller altaner på søjler i bebyggelsen.

Trappe og elevatorårne

7.11 Der må ikke etableres udvendige trapper i bebyggelsen.

7.12 Elevatorer med teknik skal integreres i bebyggelsen.



Fig.28. Eksempel på afdæmpede jordfarver som er tilladte farver til facader i Delområde B.



Fig.29. Fotos af bygninger med facader i træ og aluminium, behandlet med og uden farvepigment. Facadematerialer som lokalplanen tillader i Delområde B.
© XX

Kviste og tagterrasser

7.13 Der må ikke etableres kviste i bebyggelsen.

7.14 Der må ikke laves tagterrasser på bebyggelsen.

DELOMRÅDE B (Bosted)

Facader

7.15 Facader skal fremstå i træ eller aluminium (profilplader).

7.16 Facader skal fremstå med overfladebehandling uden farvepigment eller med farvepigment i sort, gråt eller afdæmpede i jordfarver. Se figur 26, 28 og 29.

7.17 Synlige tagrender og nedløbsrør skal være udført i aluminium eller stål.

Vinduer og døre

7.18 Vinduer og døre skal udføres med rammer og karme af træ og/eller aluminium og fremstå i samme farve.

7.19 Der må etableres ovenlysvinduer i tagfladerne.

Tage

7.20 Tage skal udføres med tagpap, aluminium profilplader, sedumdække, ekstensiv beplantning eller naturmaterialer uden overfladebehandling (strå, tang og lign.).

7.21 Tage må ikke have glanstal over 20.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

7.22 Sekundære bygninger til fællesfunktioner som affaldshåndtering og cykelparkering skal fremstå med træbeklædning eller træbeklædning med klatre-/slyngplanter.

7.23 Træbeklædningen skal fremstå med overfladebehandling uden farvepigment eller med farvepigment i sort, gråt eller afdæmpede i jordfarver. Se figur 28.

7.24 Tage på sekundære bygninger skal fremstå med ekstensiv beplantning / græsbelædning eller sedumdække.

TEKNISKE INSTALLATIONER

7.25 Ventilationsanlæg, varmepumper og øvrige tekniske installationer må ikke placeres synligt på bygningers tage, facader eller terræn, dog undtaget anlæg til indvendig af solenergi.

7.26 Anlæg til solenergi skal nedfældes i eller ligge plant på tagfladen.

7.27 Anlæg til solenergi må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbigående og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

7.28 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger.

SKILTE

- 7.29 I delområde A må der må opsættes én flagstang pr. boligklynge og flages efter gældende flagregler.
- 7.30 I delområde B og C må der opsættes én flagstang i hvert delområde og flages efter gældende flagregler.
- 7.31 Der må ikke skiltes eller reklameres, udover oplysnings- og vejskilte, inden for lokalplanområdet.

SOLAFSKÆRMNING OG MARKISER

- 7.32 Udvendig solafskærmning som skodder og markiser skal fremstå integreret i facadearkitekturen.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen i området skal fremstå som en integreret del af landskabet i området, hvilket skal afspejles i facade- og tagmaterialer. I delområde A stiller lokalplanen krav om facader i træ med overfladebehandling, der ikke skjuler træets naturlige åretegning og patina. Af samme grund stiller lokalplanen i §6 krav om tagudhæng, for at beskytte facadematerialet mod vind og vejr. Krav til tagmaterialer understøtter samme formål om at få et boligområde, der fremstår som en del af landskabet.

I delområde B stiller lokalplanen krav om facader i træ eller aluminium profilplader, der fremtræder enten ubehandlet (træ), sort, gråt eller i afdæmpet jordfarve.

På tværs af delområderne stiller lokalplanen krav om at sekundære bebyggelser fremstår i træbeklædning gerne med klatre/slyngplanter, samt at overfladen behandles uden farvepigment eller med farvepigment i sort, gråt eller afdæmpet jordfarver. Tage skal fremstå med ekstensiv beplantning/græsbeklædning eller sedumdække. Begge dele skal understøtte, at den sekundære bebyggelse kan tilnærmes at falde i ét med landskabet. Den sekundære bebyggelse skal ikke - men må gerne - være ens på tværs af delområderne, dog ensartet inden for hvert delområde.

Krav om at ventilationsanlæg, varmepumper og tekniske installationer ikke må placeres synligt på bygninger, dog undtaget indvending af solenergi, gælder på tværs af alle delområder. Krav om at der ikke må skiltes i lokalplanområdet gælder også på tværs af alle delområder.

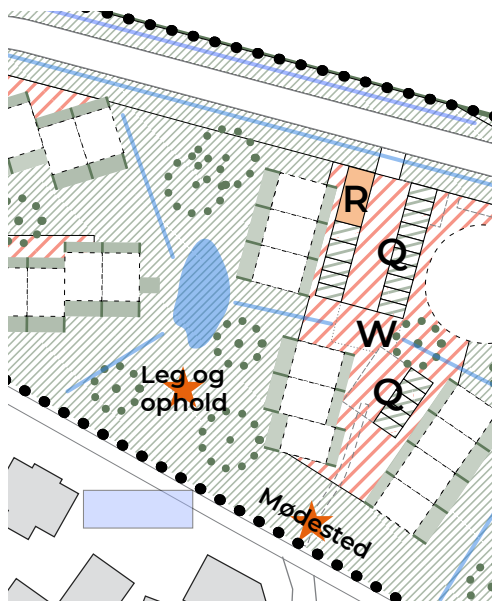


Fig.30. Udsnit af Kortbilag 7, der viser områdets ubebyggede arealer.

© Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Eksisterende træ
- Bygningsskitse
- Planskitse
- W Fælles park
- Y Privat have
- Nyt hegn
- W Ankomstzone
- Q Parkeringsplads
- R Renovation
- Grøn lomme
- Bevaringsværdigt træ
- Bevaringsværdig træække
- Nyt træ

§8 UBEBYGGEDE AREALER

DELOMRÅDE A (Boliger)

Grønne kiler

- 8.1 Der udlægges areal til grønne landskabskiler, med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.2 De grønne kiler skal fremtræde med karakter af vildeng med regnvandsbassiner og åbne grøfter.
- 8.3 Der udlægges areal til regnvandsrender og -bassiner med en placering og udformning som vist i princippet på kortbilag 8. Se også §§8.41 - 8.47.
- 8.4 I hver af de grønne kiler må der etableres 1 naturpræget, rekreativ fællesfacilitet som fx naturlegeplads, nyttehavede, frugtland og lign., på maksimalt 150 m² pr. kile.
- 8.5 Fællesfaciliteter skal holde en afstand på minimum 3 meter til private udendørs opholdsarealer eller bygningsfacade.
- 8.6 Beplantning og udsåning i de grønne kiler skal ske ud fra en samlet områdedisponering, der sikrer, at arealerne holdes åbne og varierede, og så der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.7 Minimum 75% af de fælles friarealer arealer skal tilsås og drives som tørt græsland, med tuedannende græsser iblandet vilde urter af hjemmehørende arter samt med varieret og artsrig beplantning med træer, buske og stauder som f.eks. pil, el, hassel, vild æble, røn, hvidtjørn-arter, almindelig hæg, mirabel, slåen og hyld. Omkring bassiner og vandløb skal arealerne fremstå som fugtige naturenge med græs, rørskov, siv og lign.
- 8.8 Der skal plantes enkeltstående samt grupper af buske og træer af hjemmehørende arter, som f.eks. pil, el, hassel, vild æble, røn, hvidtjørn-arter, almindelig hæg, mirabel, slåen og hyld.
- 8.9 Der skal plantes mindst 40 træer inden for de grønne kiler og ankomstpladser i delområde A. Træer skal plantes efter principperne i §§ 8.38 - 8.40.
- 8.10 Fælles udendørs opholdsarealer må ikke hegnes.

Fælles ankomstpladser

- 8.11 Inden for hver boligklynge udlægges areal til en central ankomstplads, som kan rumme fælles faciliteter som parkering, cykelparkering og affaldshåndtering, jf. §5.

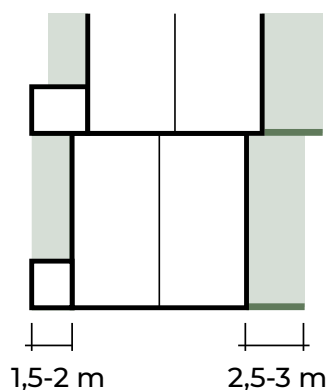


Fig. 31. Der skal etableres 2,5-3 meter privat udendørs opholdsarealer mod grønne kiler og 1,5-2 meter mod ankomstområder. Der må ikke skærmes mod grønne kiler, for at sikre, at de private udendørs opholdsarealer opleves visuelt som en del af landskabet mellem bebyggelserne.

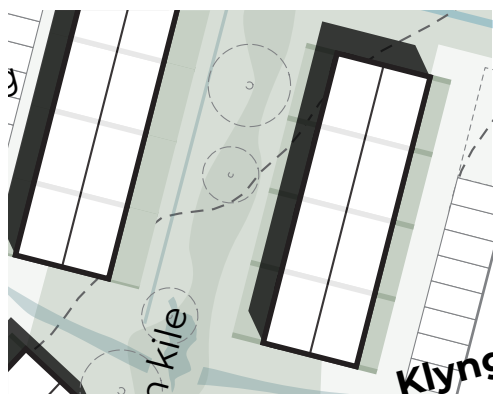


Fig. 32. Private udearealer må afskærmes med grønne hegn vinkelret på facaden mod grønne kiler. Mod ankomstområder må der skærmes med faste hegn og opbevaringsskure imellem de enkelte boliger.

8.12 Parkeringspladser skal fremstå med levende, grønne hegn mod gangarealer gangstier og boliger.

8.13 Der skal i hvert ankomstplads plantes mindst 4 træer af hjemmehørende arter som f.eks. pil, el, hassel, vild æble, røn, hvidtjørn-arter, almindelig hæg, mirabel, slåen og hyld.

8.14 Ankomstplads skal udføres med permeabel befæstning, som skal være grus, asfalt eller belægningssten.

Private udendørs opholdsarealer

8.15 Der skal til hver bolig etableres private udendørs opholdsarealer i form af terrasse(r) og/eller have(r), jf. udstykningsprincippet beskrevet i § 4.4.

8.16 Baghaver/terrasser mod den grønne kile skal etableres i en dybde på 2,5-3 meter målt vinkelret fra facaden og i boligens fulde bredde. Se figur 31.

8.17 Indenfor baghavens udstrækning jf. § 8.16 må der etableres træterasse på et areal svarende til maksimalt 60% af baghavens samlede areal.

8.18 Forhaver/terrasser mod ankomstarealet skal etableres i en dybde på 1,5-2 meter målt vinkelret fra facaden og i boligens fulde bredde. Se figur 31.

8.19 Der må opsættes levende, grønne eller faste hegn vinkelret på facader mellem private udendørs opholdsarealer. Levende hegn må have en højde på maksimalt 1,2 meter, mens faste hegn må opføres i en højde på maksimalt 1,8 meter.

8.20 Der må ikke etableres levende eller faste hegn mellem private udendørs opholdsarealer og grønne kiler (parallelt med facader).

8.21 Alle hække og hegn skal være ensartede inden for den enkelte boligklynge, både hvad angår plantevalg, materialevalg, mønster, farve og højde.

Belysning

8.22 På parkeringsarealer må der kun opsættes belysning med nedadrettede lyskilder.

8.23 På bygningsfacader og skure må der kun opsættes nedadrettet belysning og kun ved indgangspartier.

DELOMRÅDE B (Bosted)

Private udendørs opholdsarealer

8.24 Der skal til hver bolig/boligklynge etableres et privat udendørs opholdsareal.

- 8.25 Der må opsættes levende, grønne eller faste hegn ved private udendørs opholdsarealer. Levende hegn må have en højde på maksimalt 1,2 meter, mens faste hegn må opføres i en højde på maksimalt 1,8 meter.

Fælles udendørs opholdsarealer

- 8.26 Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer rundt om bebyggelsen.
- 8.27 Minimum 75% af de fælles udendørs opholdsarealer skal tilsås og drives som tørt græsland, med tuedannende græsser iblandet vilde urter af hjemmehørende arter samt med varieret og artsrig beplantning med træer, buske og stauder som f.eks. pil, el, hassel, vild æble, røn, hvidtjørn-arter, almindelig hæg, mirabel, slåen og hyld. Omkring bassiner og vandløb skal arealerne fremstå som fugtige naturenge med græs, rørskov, siv og lign.
- 8.28 Der skal plantes mindst 15 træer af hjemmehørende arter jf. §8.26 i de fælles udendørs opholdsarealer. Træer skal plantes efter principperne i §§ 8.38 - 8.40.
- 8.29 Der må opsættes levende, grønne hegn i de fælles friarealer, dog i en maksimal højde på 1,2 meter. Der må ikke opsættes fast hegn.
- 8.30 Der udlægges areal til regnvandsrender med en placering og udformning som vist i princippet på kortbilag 8. Se også §§8.41 - 8.47.
- Skovbælte**
- 8.31 Det eksisterende skovbælte i den sydlige del af delområde B skal bevares, se kortbilag 7.

DELOMRÅDE C (Gravplads)

Beplantning

- 8.32 Gravpladsen skal etableres som et samlet og sammenhængende landskab med en varieret og artsrig beplantning med træer, buske og stauder i hjemmehørende arter, som f.eks. pil, el, hassel, vild æble, røn, hvidtjørn-arter, almindelig hæg, mirabel, slåen og hyld. Se også figur 33.
- 8.33 Der skal sættes en række af mindst 16 allétræer med 5 meters afstand langs delområdets sydlige afgrænsning, bl.a. langs adgangsvejen og afgrænsning mod delområde B. Træer skal plantes efter principperne i §§ 8.38 - 8.40.

Ankomstplads

- 8.34 Inden for delområdet udlægges areal til en ankomstplads med offentligt parkering til cykler og biler.
- 8.35 Ankomstpladsen skal fremstå begrønnet og der skal etableres varieret og artsrig beplantning med træer, buske og stauder.
- 8.36 Belægninger skal udføres med klinker, trædæk, grusbelægning og lign.



Fig.33. Eksempel på hvordan gravplads kan anlægges i et sammenhængende, grønt landskab med karakter af skov.
© Kristeligt Dagblad

TUSINDÅRSHAVEN

- 8.37 Der skal plantes tre egetræer, hhv. 2 i delområde A og 1 i delområde C, som vist på kortbilag 7, og i overensstemmelse med principperne for 'Tusindårshaven' beskrevet i rammelokalplan 406 for Trekroner Øst.

VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER

- 8.38 Træer skal plantes i en mindste størrelse på 10-12 centimeter i omkreds målt på stammen i én meters højde.
- 8.39 Træer skal som udgangspunkt plantes i åbne muldbede med 10 kvadratmeter bed pr. træ.
- 8.40 Træer, som plantes i lukkede befæstelser (f.eks. i vejarealer) skal som minimum have 25 kvadratmeter rodvenlig befæstelse pr. træ under jorden. Heraf skal mindst 2,5 kvadratmeter omkring stammen være åbent muldbed, der vet. kan dækkes af risteværk.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 8.41 I delområde D skal der anlægges et fælles regnvandsbassin til forsinkelse og opsamling af regnvand fra lokalplanområdet. Se kortbilag 8. Placering og anlæg skal respektere det beskyttede sten- og jorddige, der løber langs lokalplanens nordlige grænse.
- 8.42 I delområde D skal der langs den fælles adgangsvej anlægges en fælles regnvandsrende, som delområde A og B kan lede regnvand til. Regnvandsrenden skal udformes som åben rende, trug eller grøft og dimensioneres til at håndtere regnvand fra både delområde A og B samt afvanding fra adgangsvejen. Se også §5. og kortbilag 8.
- 8.43 Regnvand fra tage og befæstede arealer i delområde A og B skal ledes på overfladen via grøfter, vandrender og trug til den fælles regnvandsrende, som leder vandet videre til det fælles regnvandsbassin i delområde D. Der skal etableres et eller flere regnvandsbassiner til forsinkelse af regnvand inden for delområde A. Se princippet vist på kortbilag 8.
- 8.44 Delområde C skal drænes af hensyn til beskyttelse af grundvandet, dog kan der fortsat etableres regnvandsrender til overfladisk håndtering og afløb af regnvand, så længe det kan påvises at afledning er uden risiko for grundvandet.
- 8.45 Overfladisk håndtering af regnvand i delområde C skal lede regnvandet til en regnvandsrende mod nord, der forbinder til fælles regnvandsbassin i delområde D.

- 8.46 Regnvandsbassiner, trug, render og grøfter skal udformes og indpasses naturligt i terrænet og må ikke have karakter af tekniske anlæg. Regnvandstrug, render og -grøfter skal udføres med slyngede forløb, og trug, grøfter og bassiner skal have en variation i brinkernes hældning, dog med en maksimal hældning på 1:2.
- 8.47 Regnvand må over kortere strækninger, og hvor det viser sig nødvendigt, føres via rør frem til grøfter eller render.

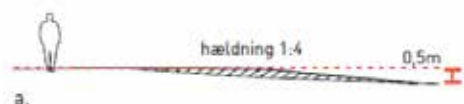


Fig.34. Diagrammet viser princippet i terrænregulering i bløde s-formede skrånninger med hældning på maks. 1:4. Lokalplanen stiller krav om denne type af terrænregulering, dog med undtagelse ved anlæg af regnbede og LAR.
© Roskilde Kommune

TERRÆNREGULERING

- 8.48 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 0,5 meter. Undtaget dog terrænregulering ved anlæg af adgangsvej (A-A) og overfladebaserede løsninger til lokal afledning og forsinkelser af regnvand - jf. §§8.42 - 8.48.
- 8.49 Der må ikke ske terrænregulering indenfor en meter fra skel.
- 8.50 Ved regulering af terræn skal det tilsigtes, at terrænet efter endt terrænregulering fremstår som relativt plane flader eller bløde S-formede skrånninger med en hældning på maksimalt 1:4. Se figur 34.
- 8.51 Undtaget fra §§8.31 - 8.32 er terrænregulering i forbindelse med overfladebaserede løsninger til lokal afledning og forsinkelser af regnvand. Her er udgravning til regnbede, grøfter, trug og bassiner på over 0,5 meter tilladt, ligesom skrånninger kan etableres med hældninger på op til 1:2.
- 8.52 Efter endt byggemodning må der ikke foretages terrænreguleringer, der kan påvirke den etablerede regnvandsløsning.

OPLAG

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

Redegørelse for ubebyggede arealer

I delområde A skelnes der mellem flere typer af udearealer. De grønne landskabsskiler er vigtige landskabstræk imellem bebyggelsen. Kilerne skal udgøre en rekreativ naturoplevelse med en artsrig beplantning, herunder græsser, urter, træer, stauder og buske. Adgangstier og naturstier inviterer beboere og naboer ind i området og sikrer en bred tilgængelighed i området. Ankomstarealerne i delområde A boligklyngernes 'hjerter', hvor beboere mødes og der både er plads til parkering, renovation, uformelt boldspil og leg. P-pladser skal afgrænses af grønne hegn og ankomstpladserne skal have en minimal grad af hårde overflader. I delområde A skal der til hver bolig etableres private for- og baghaver, som skal sikre, at

alle boliger har et intimt uderum, som kan indrettes efter behov og ønske. Bestemmelserne om hegning sikrer, at der skabes gode overgange mellem private haver og de grønne kiler, og at området opleves klynger af huse med direkte adgang til landskabet.

I delområde B er etableringen af fælles og private udearealer mindre styret, for at skabe fleksibilitet i udviklingen af en samlet bebyggelses- og landskabsplan. Dog stilles der krav til landskabskarakteren, herunder krav om en varieret og artsrig beplantning med fokus på både de våde og tørre områder ligesom i delområde A. Lokalplanen stiller krav om, at det eksisterende skovbælte bevares, og drift varetages af Roskilde Kommune.

I delområde C er muliggør lokalplanen etablering af en gravplads landskabelig karakter, hvis sydlige afgrænsning markeres af en træække. Krav om antal og afstand skal sikre et markant, styret-landskabselement med relation til fredskovbælterne og tusindårsskoven, som fortsat faciliterer tydelige kig mellem gravpladsen og det omkringliggende landskab. Derudover understøtter lokalplanen, at gravpladsen etableres med et landskabs- og naturpræg med varieret og artsrig beplantning.

For delområde A og B gælder det, at regnvand skal håndteres på overfladen og indgå som en naturlig del af landskaberne og terrænet. Placering af regnvandsbassin i Delområde A skal tage hensyn til det eksisterende servitútbælte, der løber gennem området. Læs mere herom på side 43.

Delområde C skal drænes af hensyn til beskyttelse af grundvandet, dog kan der fortsat etableres regnvandsrender til overfladisk håndtering og afløb af regnvand, så længe det kan påvises at afledning er uden risiko for grundvandet. I forbindelse med etablering af gravpladsen skal der ansøges om miljøtilladelse hos Miljøstyrelsen og tilslutningstilladelse hos Roskilde Kommune. Læs mere på side 40.

I Trekroner er der planlagt etableret en plantning, 'Tusindårshaven' af egetræer som markering af kanten af et 1 x 1 km stort område. Træerne skal have en indbyrdes afstand på 50 meter. En del af lokalplanområdet er omfattet af projektområdet, hvilket betyder, at der indenfor lokalplanområdet skal plantes tre egetræer. Egetræerne skal stå frit uden beplantning, bebyggelse og lignende inden for en radius på ca. 5 meter fra stammen og med den naturlige udbredelsesform.

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 I delområde A skal der etableres fælles affaldsløsninger for hver boligklynge, som anlægges efter gældende regulativer for husholdningsaffald.
- 9.2 I delområde B skal der inden for byggefeltet etableres fælles affaldsløsning med 1 affaldsstation til renovation og genbrug efter gældende regulativer for husholdningsaffald.

- 9.3 I delområde C skal der etableres fælles affaldsløsning med 1 affaldsstation til renovation og genbrug efter gældende regulativer for erhvervsaffald.
- 9.4 Affaldsstationerne skal placeres i umiddelbar tilknytning til adgangsvejen A-A, således at afhentning af affald mv. kan ske fra adgangsvejen og som vist i princippet på kortbilag 7.
- 9.5 Affaldsstationer skal afskærmes visuelt fra omgivelserne, jf. §§ 7.22-7.24 under hensyntagen til opretholdelse af deres funktionalitet.
- 9.6 Nedgravede affaldsløsninger er undtaget fra § 9.5.

TRAFIKSTØJ

- 9.7 Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning må der opsættes støjafskærmning mod omfartsvejen.
- 9.8 Støjafskærmning skal begrønnes med klatrebeplantning.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

I delområde A skal affaldshåndtering etableres som fælles løsninger til hver boligklynge i ankomstpladsen. I delområde B skal der i tilknytning til bostedets ankomstareal etableres en affaldsstation til håndtering af affald til bostedet, og da der er tale om boliger omfattes bostedet af de gældende regulativer for husholdsaffald. I delområde C skal der etableres fælles affaldsløsning til håndtering affald fra gravpladsen og området er omfattet af regulativet for erhvervsaffald.

Der er i Fingerplanen udlagt en strategisk arealreservation der skal sikre, at det er muligt at realisere en omfartsvej om Trekroner, hvorfor lokalplanen muliggør en støjafskærmning, såfremt det en dag bliver nødvendigt. Dog vurderer Roskilde Kommune, på baggrund af Trekroner udbygning, at der ikke længere er et trafikalt behov og grundlag for omfartsvejen, hvorfor kommunen arbejder for, at arealreservationen udtages af Fingerplanen ved næstkommende revision. Læs mere på side 41.

§10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal for delområde A, B og C oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområderne.
- 10.2 Den fælles grundejerforening skal forestå al drift og vedligeholdelse, som knytter sig til privat fællesvej (A-A) og offentlige stier (f-f).
- 10.3 Grundejerforeningerne skal etableres forud for etablering af bebyggelsen og senest når Roskilde Byråd kræver det.
- 10.4 Den fælles grundejerforening for lokalplanområdet skal forestå al drift og vedligeholdelse, som knytter sig til det fælles regnvandsanlæg indenfor lokalplanområdet (regnvandsbassinet i den nordøstlige del af området) og de(n) fælles regnvandsrender i Delområde B.
- 10.5 Såfremt Delområde A udstykkes, jf. §4.4, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejer af ejendomme inden for delområdet.
- 10.6 Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg i tilknytning til boligbebyggelsen i delområde A, herunder de grønne kiler, fælles frugt- og nyttehaver, fælles ankomstpladser og parkeringsarealer, adgangs- og naturstier (a-a, b-b, c-c, d-d, e-e), fælleshus, samt eventuelle regnvandsrender og opsamlingsbassiner, der alene forsyner delområde A.

§11 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 11.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses rammelokalplan 406 samt lokalplan 419 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

SERVITUTTER

- 11.2 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.
- 11.3 Der findes tre rådighedsservitutter inden for eller op til lokalplanområdet. Se mere på side 40.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

VEJE OG PARKERING

- 12.1 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse i hhv. delområde A og B skal de nødvendige adgangsveje og parkeringspladser for cykler og biler være etableret i overensstemmelse med §5. Hertil skal der være etableret fælles affaldsløsninger i overensstemmelse med §9.

FÆLLESHUSE

- 12.2 Som forudsætning for ibrugtagning af boliger inden for delområde A skal det tilhørende fælleshus, jf. §6.1 være etableret.

OPHOLDS- OG FRIAREALER SAMT BEPLANTNING

- 12.3 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse i hhv. delområde A og B skal de grønne kiler og udendørs opholdsarealer, herunder beplantning, stier og regnvandsrender og -bassiner inden for hvert delområde være etableret senest den kommende vækstsæson.

FORSYNING

- 12.4 Som forudsætning for ibrugtagning i hhv. delområde A og B skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 12.5 Som forudsætning for ibrugtagning i delområde C skal der være etableret dræning af hele området med tilslutning til spildevandssystemet og opnået miljøtilladelse hos Miljøstyrelsen. Se mere på side 40 under 'Grundvandsbeskyttelse'.

§13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 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.
- 13.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

HANDLEPLIGT

- 13.3 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

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

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 14.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 25. september 2024.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Kollektiv trafikplanlægning

Vej- og sti planlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

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

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanen muliggør etablering af gravplads i den nordøstlige del af lokalplanområdet, og da gravpladsen placeres i et område med særlige grund- og drikkevandsinteresser, skal der forud for etablering af gravpladsen meddeles tilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens §19. Forudsætning for tilladelse er, at ansøger kan godtgøre, at anlægget ikke medfører en risiko for forurening af grundvandsressourcen. Der skal ansøges om miljøtilladelse hos Miljøstyrelsen.

Roskilde Kommune har i forbindelse med lokalplan 732 for Trekroner foretaget af lokalplanens påvirkning af grundvandet, som har vist, at der skal indarbejdes følgende tiltag af hensyn til at sikre grundvandsdannelsen og ressourcen mod forurening:

- Overfladisk håndtering af regnvand med åbne vandrender
- Etablering af et eller flere forsinkelsesbassiner med overløb til Trekroner Bæk
- Etablering af dræning på gravpladsen og håndtering af drænvand som spildevand med afledning til spildevandsledningen.

I forbindelse med etablering af gravpladsen skal der ansøges om miljøtilladelse hos Miljøstyrelsen og tilslutningstilladelse hos Roskilde Kommune.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger mere end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor ikke omfattet af bestemmelserne i Planloven om planlægning i kystområdet.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ca. 4 km øst for Roskilde Fjord, der er udpeget som habitat- og fuglebeskyttelsesområde. Der er ikke registreret områder som er beskyttet under naturbeskyttelseslovens §3 inden for eller i nærheden af lokalplanområdet.

Fredsskov og skovbyggelinje

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje fra skovbæltet nord for området samt skovbæltet i den sydøstlige del af lokalplanområdet. Bygge- og beskyttelseslinjerne har til formål at sikre skovbrynet, der har status som fredsskov, som værdifuldt landskabselement og som levested og spredningskorridor for plante- og dyreliv. Skovbæltet afkaster en beskyttelseslinje på 5 meter,

malt 3 etager. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjder.

GENERELLE RAMMER

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens generelle rammer vedrørende bl.a. parkering, stationsnærhed, grundstørrelser og opholdsarealer. Det er den overordnede vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer.

Parkeringsnormer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens generelle rammer vedrørende parkeringsnormer. Den fastsætter krav om 1 ½ p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse og 1 p-plads pr. 4 boliger ved plejehjem. I denne lokalplan overføres parkeringsnormen for plejehjem til døgninstitution, da funktionerne vurderes at være sammenlignelige i deres parkeringsbehov til hhv. beboere, ansatte og besøgende.

Kommuneplanens rammebestemmelser og generelle rammer udstikker ikke nogen norm for parkering til en gravplads, som der planlægges for i denne lokalplan. Derfor er krav til parkeringspladser baseret på en konkret vurdering, se §§5.22.

Grundstørrelser

Kommuneplanens generelle rammer fastsætter, at grunde til tæt-lav bebyggelse ikke udstykkes mindre end 400 m² inklusiv andel af fælles friarealer*. I denne lokalplan fastsættes et udstykningsprincip for de enkelte boliger i Delområde A, der sikrer et lille privat udeareal, men en stor andel af fælles udearealer.

*Fælles friarealer udgøres af bebyggelsens fælles ubebyggede arealer, eksklusive veje, tilkørsels- og parkeringsarealer, men inklusiv arealer forbeholdt fodgængere og cyklister.

Friarealer

Kommuneplanens generelle rammer fastsætter, at der på grunde med en maksimal bebyggelsesprocent på 60, skal være et opholdsareal svarende til mindst 100 % af bygningens etageareal. Dette er i overensstemmelse med lokalplanen.

Blandede boliger

Kommuneplanens generelle rammer fastsætter, at der som udgangspunkt stilles krav om op til 25 % almen boliger ved lokalplanlægning for nyt byggeri. I denne lokalplan fraviges kravet, da der udlægges areal til bosted.

PRODUKTIONSERHVERV

Der er i Kommuneplan 2019 ikke udpeget områder forbeholdt produktionsvirksomheder med tilhørende konsekvenszoner, og lokalplanområdet er derfor heller ikke beliggende inden for sådanne udpegninger. 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. Der er ved gennemgang af produktionsvirksomheder i nærom-

rådet vurderet, at lokalplanen ikke er påvirket af støj, støv eller anden luftforurening, ligesom det vurderes, at lokalplanen ikke påvirker de eksisterende eller fremtidige vilkår for produktionsvirksomheder.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan 419 og rammelokalplan 406 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

SERVITUTTER

Der findes tre rådighedsservitutter for matrikler, der ligger inden for eller op til lokalplanområdet:

- Servitut nr. 12.11.1986-22138-18 vedrører en naturgasledning, der løber gennem matrikel 123e. Servituten pålægger et deklaraationsbælte på 10 meter omkring ledningens midter, der skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Hovedstadsregionens Naturgas I/S er påtaleberettiget myndighed på rådighedsservituten.
- Servitut nr. 27.11.1931-3322-18 vedrører en vandforsyningsledning langs matrikel 123e og delnr. 1-5. Servituten pålægger et deklaraationsbælte på 3 meter på hver side af ledningen, hvor der ikke må bygges eller plantes træer. Københavns Energi er påtaleberettiget myndighed på rådighedsservituten.
- Servitut nr. 10.06.2008-46244-18 vedrører højspændingsledninger langs lokalplanområdets østlige afgrænsning. Servituten pålægger et deklaraationsbælte på 10 meter på hver side af ledningen, der skal friholdes for bebyggelse og højere anlæg.

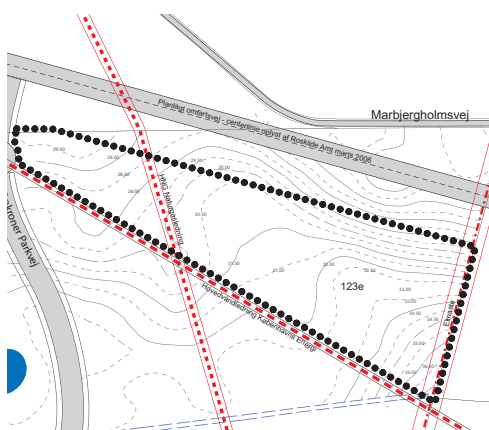


Fig.36. Kortudsnit, der viser tre tinglyste deklaraationsbælter igennem og langs med lokalplanområdet. Bælterne er markeret med rød og lokalplanområdet er markeret med sort.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

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

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanområdet ligger ca. 3 km. fra Trekroner Station, og betjenes af movia bus 220 mod Solrød st. med stop på både Trekroner og Roskilde st. Bussen har 2 afgang i timen i myldretiden og 1 afgang i tiden frem til midnat. Busstoppestedet er ca. 60 meter fra lokalplanområdet.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Trekroner Parkvej, som i den overordnede vejplan har status som mellemvej.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLE- OG DAGTILBUDSKAPACITET

Lokalplanområdet ligger indenfor Himmelev-Trekroner pasningsdistrikt, som omfatter 15 kommunale og 2 private pasningstilbud. I henhold til prognoser for dagtilbudskapacitet i perioden 2024-2028 er der overskydende kapacitet for både de 0-2 årige og de 3-5årige i hele perioden.

FORSYNINGSPPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, og 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.

Regnvand fra veje, befæstede arealer og bygninger skal afledes i åbne vandrender. Private regnvandsrender skal tilsluttes et fælles regnvandsanlæg med render, der leder til et opsamlingsbassin i den nordvestlige del af lokalplanområdet. Opsamlingsbassinet kobles via dræn til Trekroner Bæk, der håndterer al regnvand i Trekroner.

Lokalplanen stiller krav til etablering af grundejerforeninger, der har ansvar for drift- og vedligehold af regnvandsrender på egen matrikel. Samtidig stiller lokalplanen krav om, at grundejerforeninger er forpligtet medlemskab af grundejerforeningen for Trekroner Øst, hvis regnvandslaug har drift- og vedligeholdelsespligten på alle fælles regnvandsanlæg, herunder fælles regnvandsrender og opsamlingsbassin(er).

VANDEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra det fælles forsyningsselskab FORS.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Etablering af gravplads kræver, for så vidt angår spildevand, tilladelse fra Miljøstyrelsen i henhold til Miljøbeskyttelsesloven §19.

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet. Hele lokalplanområdet er tidligere undersøgt ved en arkæologisk forundersøgelse og efterfølgende egentlig arkæologisk udgravning af dele af området (j. nr. ROM 2285, Trekroner Øst). Det er derfor museets opfattelse, at der ikke findes yderligere væsentlige fortidsminder på lokalplanområdet, hvorfor bygge- og anlægsarbejde kan igangsættes uden yderligere undersøgelser.

Skulle der mod forventning dukke fortidsminder op, når jordarbejdet går i gang, skal arbejdet standes øjeblikkeligt i det omfang det berører fortidsmindet, og ROMU kontaktes for en vurdering af fundet. Såfremt dette måtte lede til arkæologiske undersøgelser, vil udgiften til disse skulle afholdes af Slots- og Kulturstyrelsen.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

STØJ, STØV OG LUGT

I lokalplanen udlægges der arealer til støjfølsom anvendelse, som ikke er belastet af nogle støjkilder i dag. Dog er der nord for området udlagt en statslig omfartsvej - Trekroner omfartsvej - på baggrund af Roskilde Kommunes oprindelige helhedsplan for Trekroner, hvor en omfartsvej var forventet at blive nødvendig.

Siden har Roskilde Kommune vurderet, at denne omfartsvej ikke vil blive nødvendig i fremtiden, da området er tilstrækkeligt vejbetjent. Derfor arbejder Roskilde Kommune for, at arealreservationen til omfartsvejen udtages i forbindelse med en fremtidig fingerplansrevision.

Skulle arealreservationen mod forventning blive fastholdt og vejen anlagt i fremtiden skal der forud for etablering udarbejdes en miljøvurdering. En miljøvurdering skal bl.a. forholde sig til vejens støjpåvirkning af de etablerede boligområder i Trekroner. Rammelokalplanen 406 antager, at der vil være størst støjpåvirkning af boliger i Delområde C, som nærværende lokalplanområde ikke er en del af.

JORDFORURENING

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord og området har hidtil været anvendt til landbrug. Det antages derfor, at området ikke er forurennet.

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 732 ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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

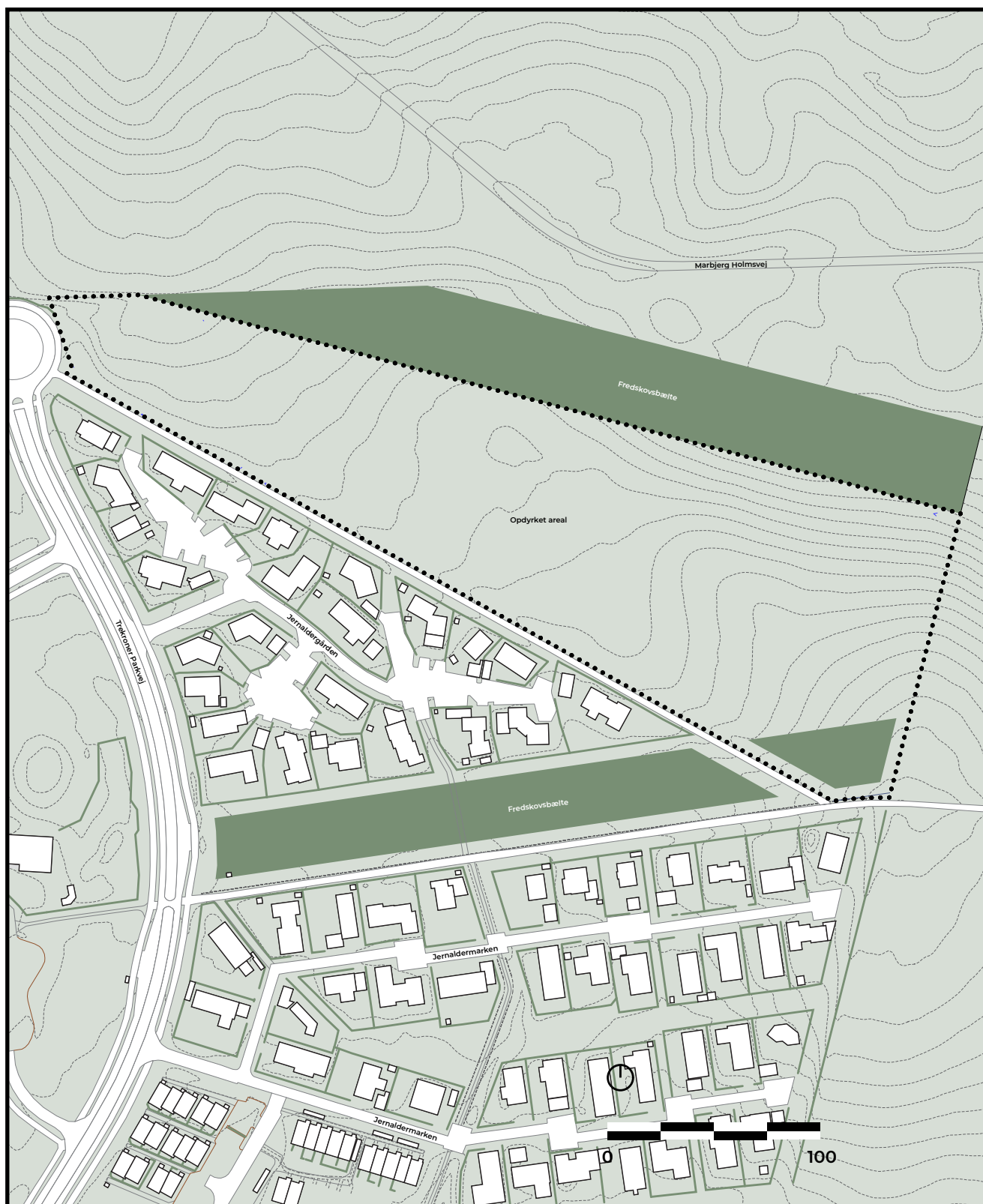
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2024

Signaturforklaring

• • • Lokalplanafgrænsning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

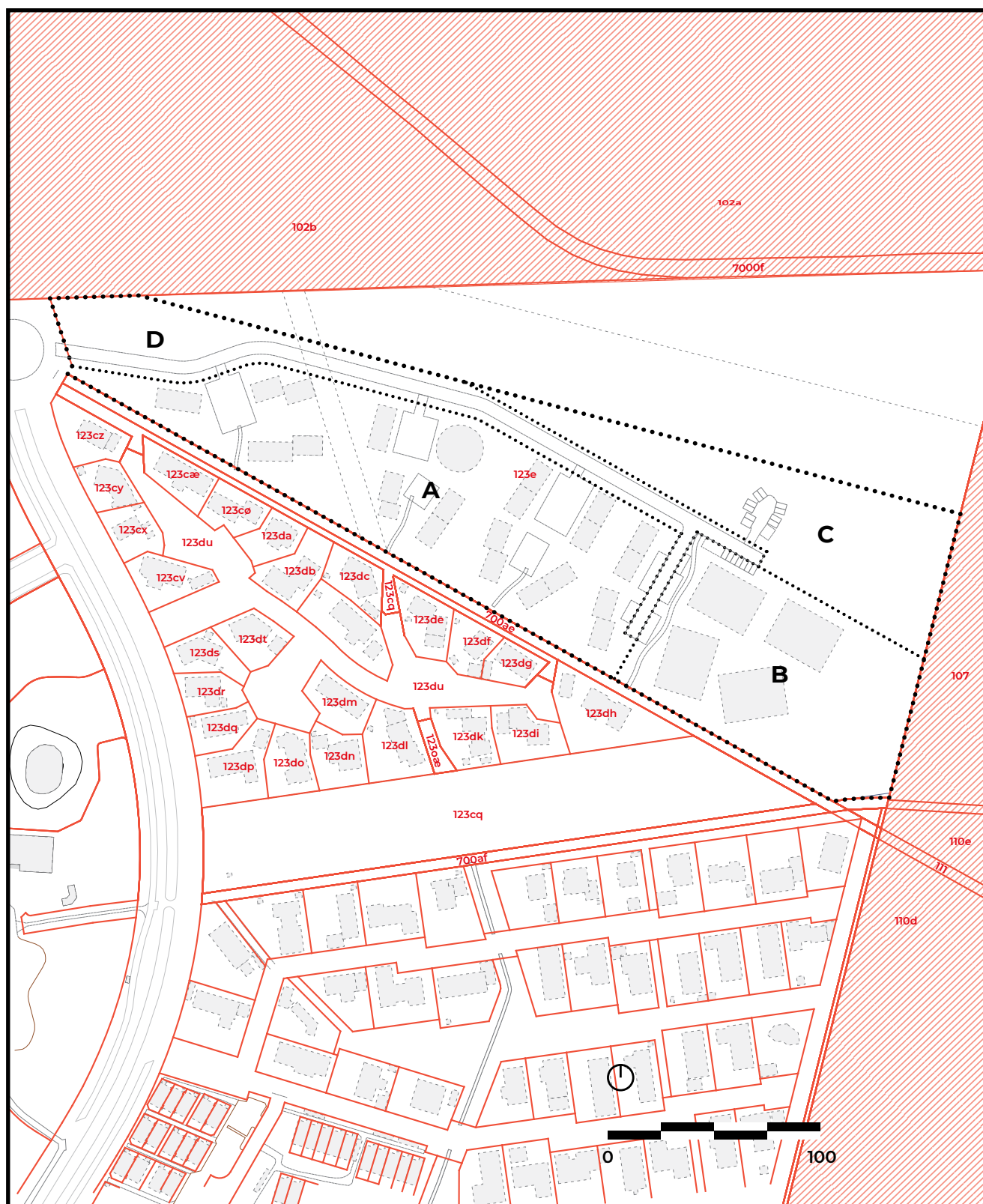
- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer og hegn
- Højdekurver 0,5m



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

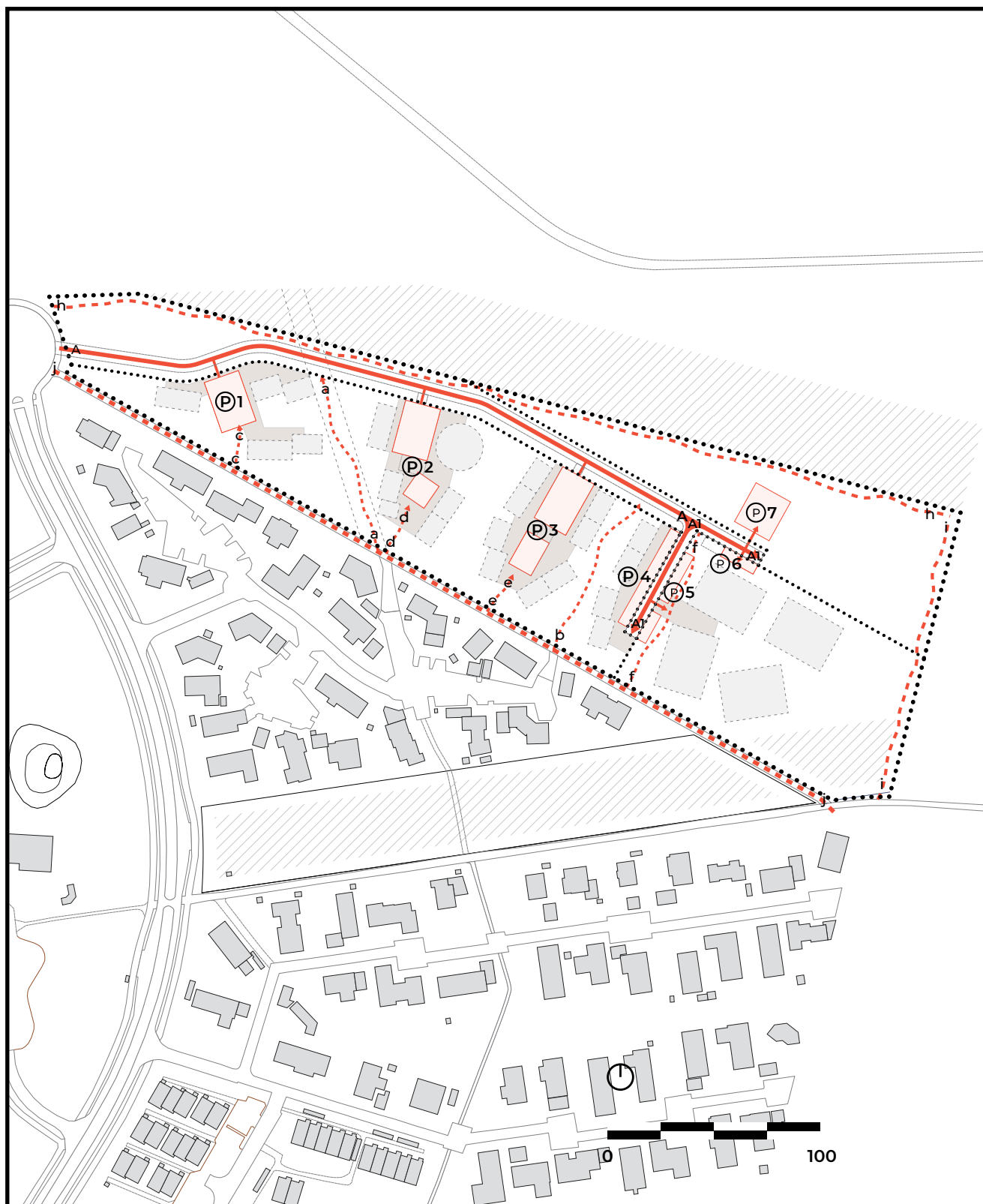
- ● ● Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer og hegn
- Højdekurver 0,5m



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

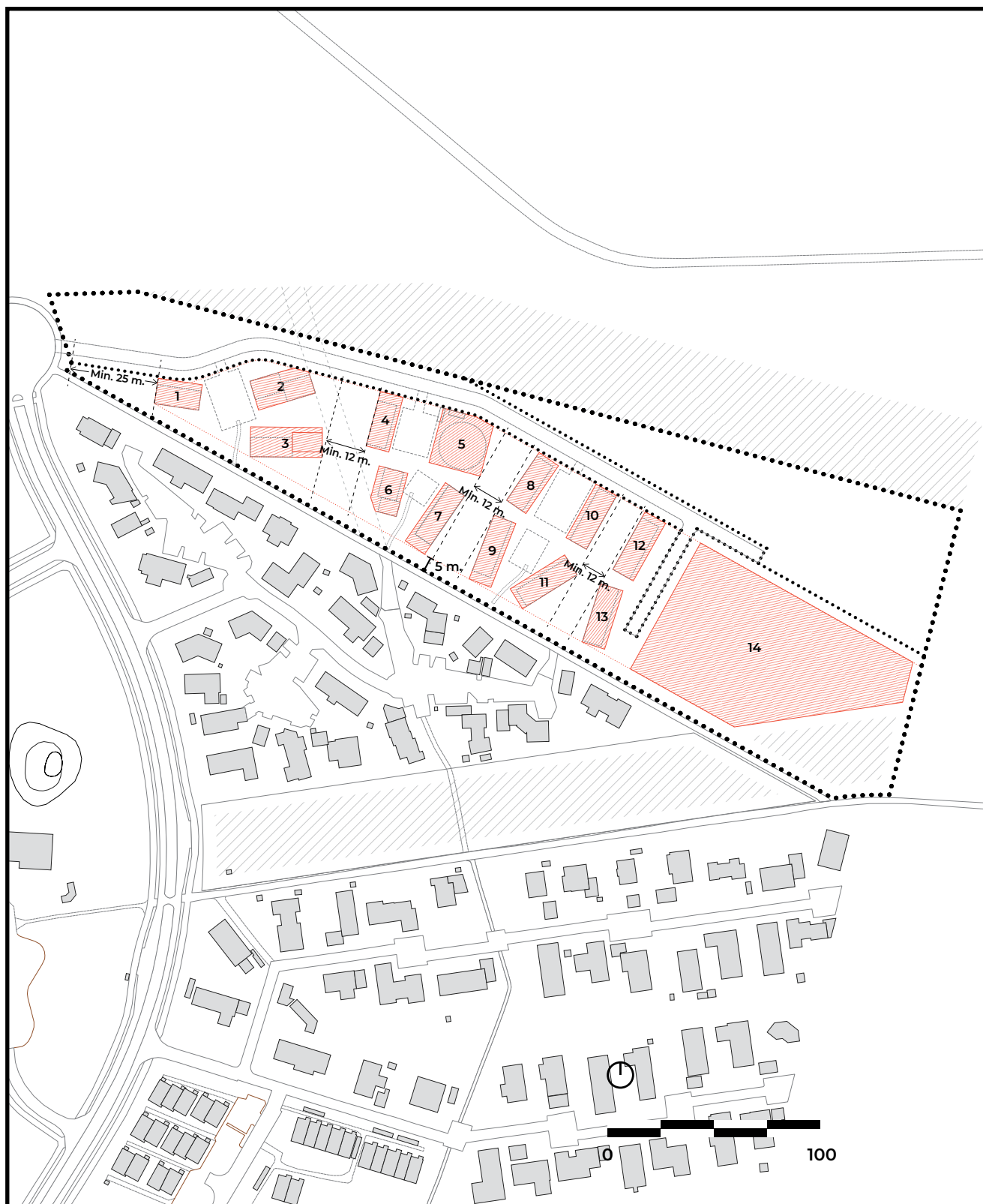
- | | | | |
|---|--------------------------|---|----------------|
|  | Lokalplanafræsning |  | Delområde |
|  | Bygning |  | Matrikelskel |
|  | Veje, stier og parkering |  | Matrikelnummer |
|  | Bygningsskitse |  | Udskilt vej |
|  | Planskitse |  | Byzone |
|  | Delområdeafgræsning |  | Landzone |



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

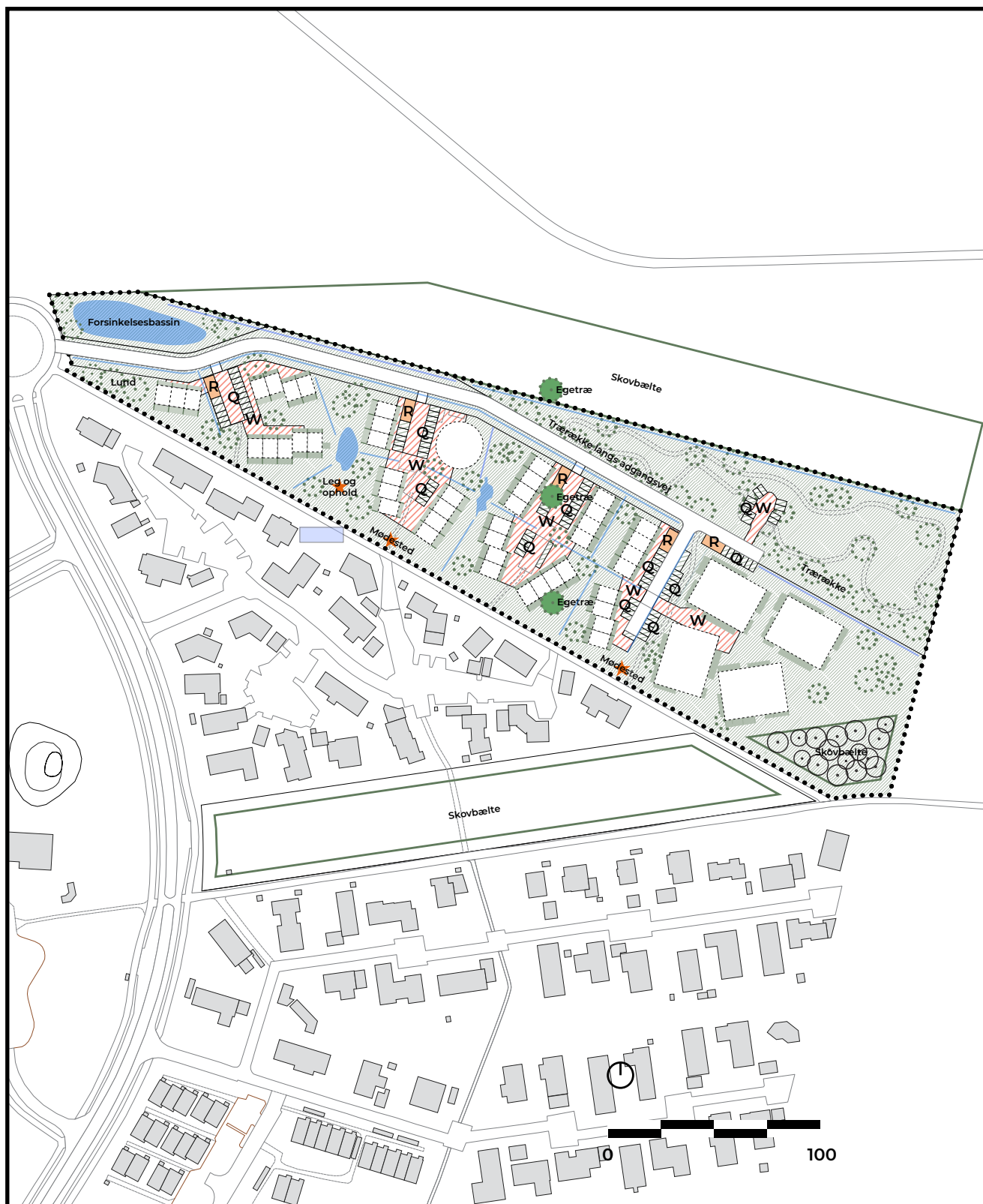
- | | | |
|----------------------------|------------------|----------------|
| ● ● ● Lokalplanafgræsning | Planskitse | ■ Ankomstareal |
| ■ Bygning | — Vejadgang | |
| □ Veje, stier og parkering | — d — Stiadgang | |
| □ Bygningsskitse | Ⓟ Bilparkering | |



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

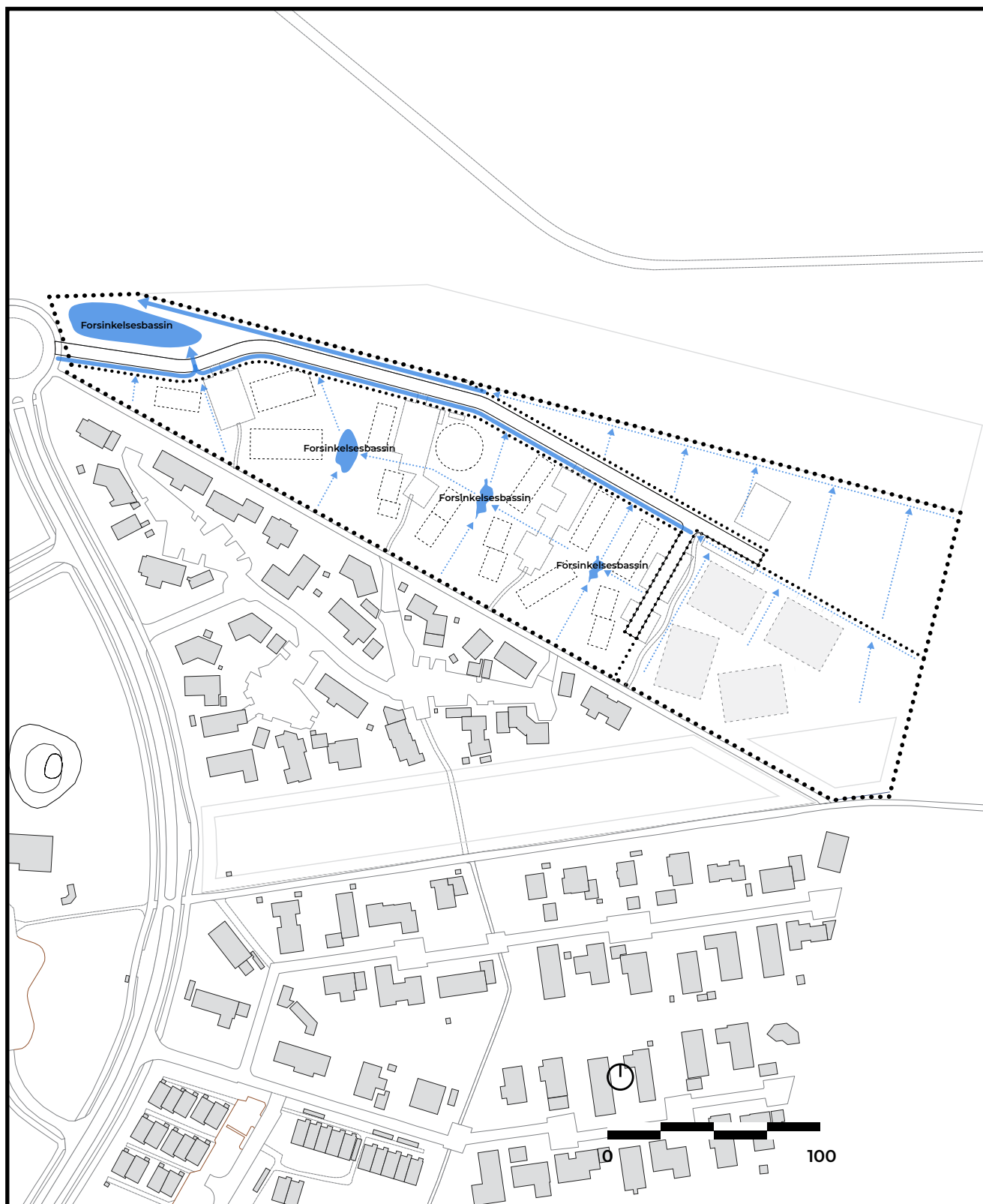
- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgrænsning | — Byggelinje |
| ■ Bygning | - - - Bygningsorientering |
| □ Veje, stier og parkering | — Afstandsmål |
| □ Bygningsskitse | |
| □ Planskitse | |
| ■ Byggefält | |



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

• • • Lokalanafgrænsning	 Planskitse	Q Parkeringsplads
Bygning	Z Fælles park	R Renovation
Veje, stier og parkering	Y Privat have	Grøn lomme
○ Eksisterende træ	— Nyt hegn	○ Bevaringsværdigt træ
Bygningsskitse	W Ankomstzone	○ Bevaringsværdig træække
		○ Nyt træ



KORTBILAG 8 - HÅNDTERING AF OVERFLADEVAND

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning
- Fælles åben vandrende
- - - Private åbne vandrender
- Bassin med permanent vandspejl

