

An aerial photograph of a university campus. A central area is outlined by a dotted white line. This area contains several large, modern buildings with flat roofs, many of which have solar panels installed. There are green spaces with trees and paths between the buildings. Outside the dotted line, more campus buildings and a large body of water are visible.

Campus kvarter

Lokalplan 737

Lokalplanens politiske behandling

19.08.2025

03.09-29.10 2025

07.10.2025

02.06.2026

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

Plan - og Teknikudvalget, Endelig vedtagelse

Indhold

Indledning

5

Generelt om lokalplaner	5
Introduktion til lokalplanen	5
Generelt om lokalplaner	6
Bæredygtighed i lokalplanen	12
Bæredygtighedscirklen	13

Bestemmelser og redegørelse

15

§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus	17
§3 Anvendelse	17
§4 Udstykning	18
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§6 Bebyggelsens omfang og placering	20
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§8 Ubebyggede arealer	25
§9 Særlige miljøhensyn	28
§10 Aflysninger	28
§11 Forudsætning for ibrugtagning	28
§12 Lokalplanens retsvirkninger	29
§13 Vedtagelsespåtegning	29

Forhold til anden planlægning

30

Statslig planlægning	31
Kommuneplan 2025	32
Gældende lokalplan og servitutter	33
Planlægning ift. nabokommuner	33
Trafik- og mobilitetsplanlægning	33
Skoleplanlægning	33
Forsyningsplanlægning	34
Tilladelser fra andre myndigheder	34
Kulturhistorie	34
Miljømæssige forhold	35

Kortbilag 36

Kortbilag 1 . Luftfoto 2023	38
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	39
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	40
Kortbilag 4 - Område og zonestatus	41
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	42
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	43
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer	44
Bilag 9 - hjemmehørende træer og buske	45
Kortbilag 8 - Situationsplan (skitse)	47

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 Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til bygronomstilling@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 Byudvikling og Grøn Omstilling 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.

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, Trekroner. © Styrelsen for dataforsyning og effektivisering.
Lokalplanområdet markeret med hvid afgrænsning



Fig.2. Kig mellem bygninger til Ådalen
© PLH arkitekter

Introduktion til lokalplanen

Baggrund for lokalplanen

9 tidligere forsknings - og undervisningsbygninger ønskes omdannet til ungdomsboliger, skole og udavendte fællesfaciliteter. Transformation af de eksisterende bygninger skal ske i overensstemmelse med RUCs helhedsplan for området.

Visionen er at transformere en affolket del af RUC til et nyt campuskvarter med ungdomsboliger (studieboliger), udadvendte campusfaciliteter og friskole.

For at muliggøre omdannelsen af de tidligere undervisnings – og forskningsbygninger til ungdomsboliger er der behov for en ny lokalplan med ændrede anvendelsesbestemmelser.

Lokalplanområdet idag

Lokalplanområdet ligger centralt på campus i overgangen mellem Ådalens åbne landskab og RUC's centrale stier og pladser: Campusstrøget og Projektørvet. Området ligger i den bilfrie del af campus, hvor der ikke er parkering (handicap undtaget). En over 3

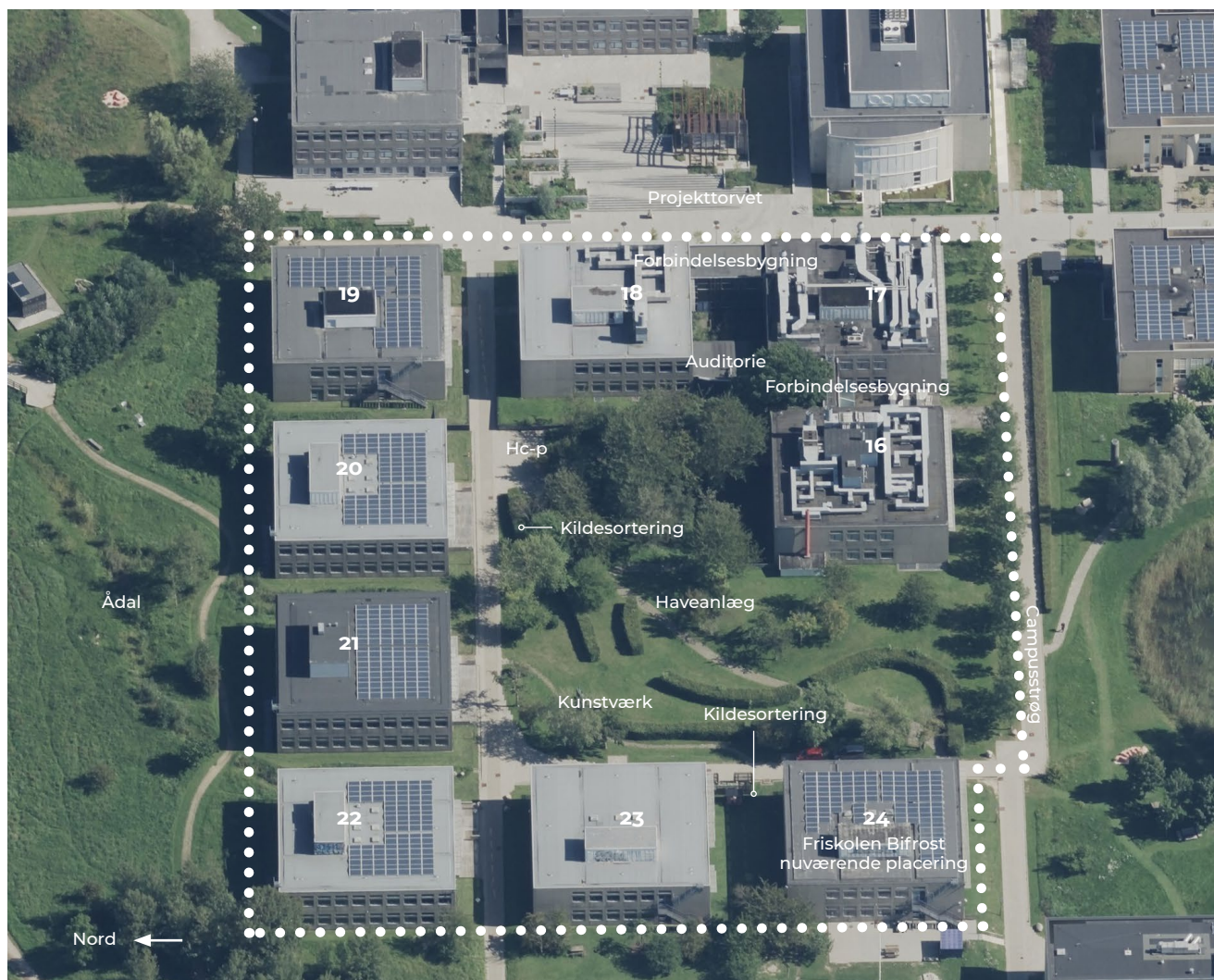


Fig.3. Luftfoto, RUC - bygning 16-24. © Styrelsen for dataforsyning og effektivisering.
Lokalplanområdet markeret med hvid afgrænsning.



Fig.4. Kig mellem bygning 18 (tv) og 19, 20, 21 (th). Bygningerne er trukket min. 3 meter tilbage fra den interne sti / vej, så der dannes en kantzone til ophold / cykelparkering. © PLH arkitekter



Fig.5. Bygning 17 og 18 er forbundet med en let mellembygning. © PLH arkitekter
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.6. Bygning 19, eksisterende udvendig flugttrappe og adgang til tag © PLH arkitekter

meter bred vej danner et loop gennem bebyggelsen og anvendes fx. af renovationsbiler. Foran bygning 19 er der 3 handicap parkeringspladser, mens øvrig parkering er decentral.

Området har et matrikulært areal på 14.268 m² og er bebygget med 9 punkthuse i 2 etager (navngivet bygning 16-24), hvoraf bygning 16-18 er bygget sammen med lette forbindelsesbygninger og et auditorie. Den eksisterende bebyggelse har et brutto etageareal på 11.362 kvm. Den eksisterende anvendelse er undervisning.

Punkthusene er opført i sandwichelementer med søsten og er ca. 25*25 m i grundplan med stueplan og 1. sal. Bygning 16-18 har desuden en kælderetage, hvor der ved bygning 16 er delvist dagslys og adgang til haven. Bygning 19-24 har udvendige flugttrapper og udvendige trapper til tag.

Lokalplanområdets bebyggelse omkranser et haveanlæg, der er let kuperet med klippede plæner, træer og rumdannende hække. Ved bygning 16 holder 2 støttemure jorden tilbage, så der kan komme dagslys ind i kælderetagen. Støttemure er 3-4 m høje. Mellem bygning 20-22 er der lokal afledning af regnvand i form af grøfter med lange siv.

Lokalplanområdet i fremtiden

Lokalplanen giver mulighed for en ny anvendelse af de eksisterende bygninger, tilbygning med nye tagetager samt nye lette forbindelsesgange ved bygning 16-18. Ligeledes gives mulighed for at lave udvendige flugtvejstrapper samt skure til kildesortering, nedgravet kildesortering og overdækninger til cykelparkering. I sin udbyggede form kan kvarteret rumme op til 287 ungdomsboliger, skole til ca. 200 børn samt kulturelle / sociale funktioner.

Indenfor de 287 boliger kan der max etableres 5 embedsboliger til driftspersonale eller bostøttepersonale til unge med særlige behov. Det mulige etageareal øges med 4.333 kvm fra 11.362 til 15.695 kvm.

Lokalplanen skal sikre overenstemmelse med den helhedsplan, der blev udarbejdet i 2019 for RUC campus. Helhedsplanen udpeger vigtige bygninger, stier og pladser, hvor campusoplevelsen fortættes frem for, at den fortyndes og flyder ud over hele området. Udenfor kerneområdet anbefales, at der placeres andre funktioner, der kan bidrage til stedets liv og skabe nye sammenhænge og mødesteder. Således anvendes stueplan i kernebygningerne 16-18 og 24 til skole, faglige og sociale mødesteder o.l. Mens øvrige etager og bygninger kan anvendes til ungdomsboliger. Udadvendte funktioner placeres mod Projektrov og Campusstrøg, mens der disponeres kantzoner til ophold ved boligerne. Kvarteret fastholdes som bilfrit bortset fra handicapparkering og kørsel til renovation, redning mv. som skal ske indenfor lokalplanområdet. Øvrig bilparkering sker udenfor lokalplanområdet. Haveanlægget omdannes med henblik på at øge biodiversiteten samtidig med at den oprindelige idé med en rundet formgivning, skærmede opholdszoner og træbeplantning bevarer.



Fig.7. Visualisering af kvarteret med nye taghuse på 6 af bygningerne. Taghusene trækkes tilbage fra facadelinjen på min. 2 sider, så der dannes terrasser og grønne tage. Der kan etableres taghuse på alle bygninger. © PLH arkitekter



Fig.8. Illustration fra skitseprojekt. Visualisering, bygning 17-18 og ny forbindelsesbygning i 1-2 etager. Forbindelsesbygningen gives en let, transparent karakter, så der er kig til den bagvedliggende have. Eksisterende auditorie nedrives. De eksisterende punkthuse efterisoleres og gives en let beklædning som skifer, træ, kork eller teglskaller. © PLH Arkitekter

Bæredygtighed i lokalplanen

● Arealforbrug

Geografisk placering: Lokalplanområdet er en del af det eksisterende campus RUC, hvor eksisterende bygnings- og infrastruktur genanvendes.

Fortættet byudvikling: Projektet omfatter transformation af eksisterende punktbygninger med tilbygning af nye tageetager. Projektet understøtter derved ønsket om fortætning og et lavt arealforbrug.

● Biodiversitet

Biofaktor: Biofaktoren beregnes som en del af lokalplanen. Der kan yderligere tilføjes beplantning til det eksisterende haveanlæg - fx i kantzoner og evt. som facadebegrønning af skure. Der vælges overvejende hjemmehørende arter, som bidrager til biodiversiteten. Desuden kan tage begrønnes.

Grønne kvaliteter: Lokalplanområdet er kendetegnet ved mødet mellem de kultiverede haveanlæg og Ådalens mere vilde natur med lange græsser og vådområder. Begge landskaber har gode rekreative muligheder. Med lokalplanen bevares disse kvaliteter.

Blå kvaliteter: Ådalens landskab med sø, vådområder og sivbevoksning påvirkes ikke af lokalplanen. Kigget ud til dette landskab beskyttes ved, at der ikke stilles skure mellem bygningerne.

● Mobilitet

Forbindelser: Der er mindre end 1 km til Trekroner station fra lokalplanområdet. Der er ligeledes busforbindelser til RUC, hvor afstanden er omkring 150 m.

Cykelservice: Der forventes etableret en service station til cykler på stedet.

Parkeringsanlæg: Lokalplanområdet er beliggende i den bilfrie del af campus, hvorfor parkering sker centralt med undtagelse af handicappladser.

● Klimapåvirkning

Transformation: Klimapåvirkningen reduceres ved som princip at genanvende de tunge bygningsdele som bygningernes konstruktion. De eksisterende facader bevares som bagmur og efterisoleres. Der vælges en let facadebeklædning, da der herved ikke er behov for et nyt fundament.

Materialer og arkitektur: Det nye kvarter skal opleves som et samlet hele, hvor der er et fælles sprog

i materialer, landskabselementer, indgange og nye tageetager.

Samtidig bevares den arvede geometri; byggefeltene og facadernes modul / vinduernes takt. Målet er, at kvarteret fletter naturligt ind i det eksisterende RUC.

Udadvendte facader og offentlige indgange skal fremhæves arkitektonisk med materialitet og detaljering.

Som ny facadebeklædning vælges naturmaterialer som skifer, træ og tegl (skærmtegl / teglskaller).

Set for bebyggelsen som helhed skal der være en variation i materialevalg, således at bygningerne er beslægtede samtidig med at der noget variation når man bevæger sig gennem kvarteret.

Cirkularitet: En del af inventaret og de lette bygningsdele kan genanvendes.

● Levende by

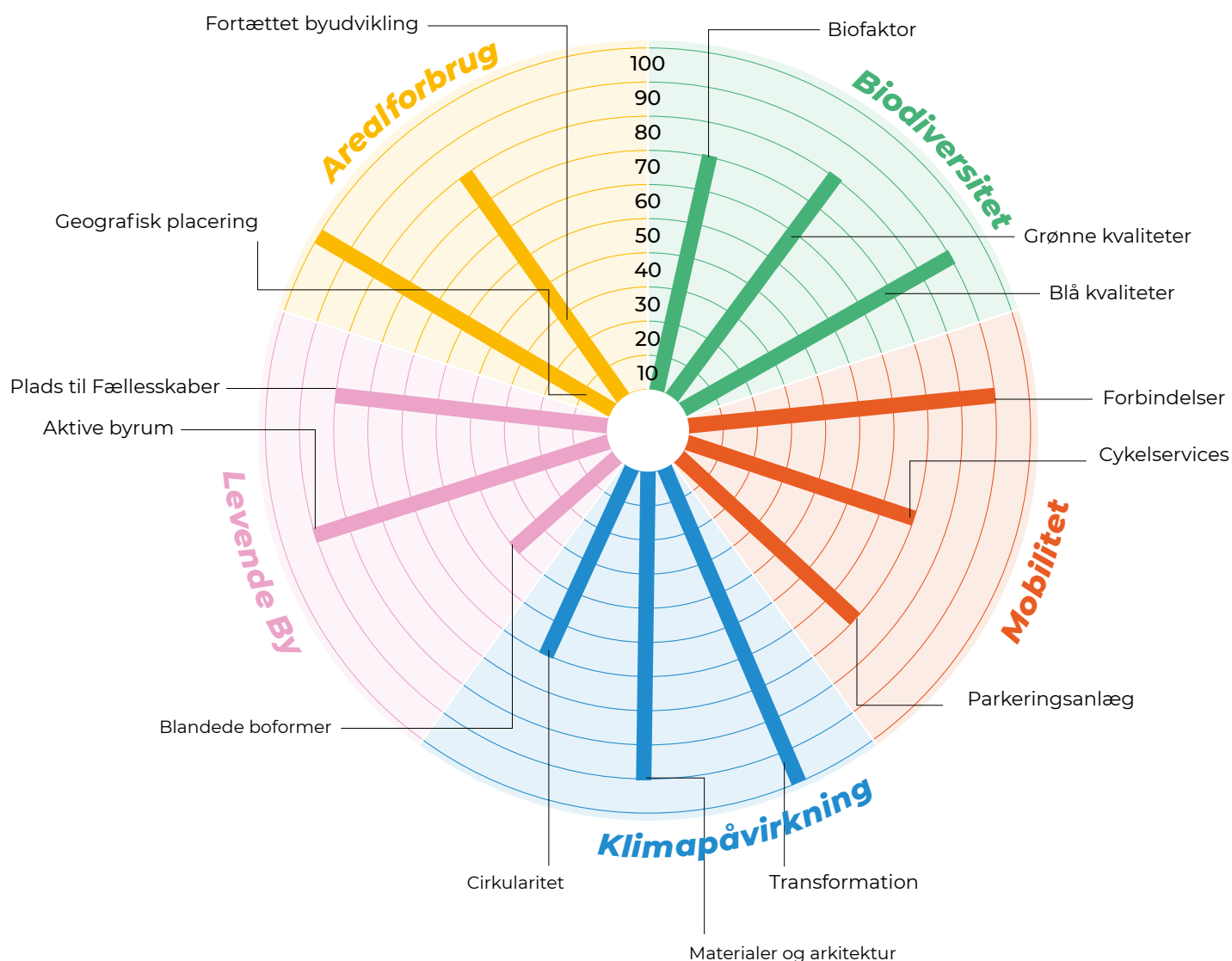
Blandede boformer: Alle nye boliger er til studerende, hvor der kan være forskellige beboergrupper som bidrager til en mangfoldighed. Dels laves der boliger til bevægelseshandicappede, dels en variation af boligstørrelser, hvor de største kan bebos af par. Diversiteten understøttes med muligheden for boliger til unge med særlige behov.

Aktive byrum: Lokalplanen aktiverer en affolket del af RUC og følger samtidig den analyse, der er lavet i Helhedsplan RUC med fortætning af aktivitet mod Projektørvej og Campusstrøget.

Plads til fællesskaber: Med lokalplanen stilles krav om fællesrum og fællesfaciliteter i tilknytning til ungdomsboligerne. Der vil være fællesskaber på flere niveauer: I mindste skala, dem der deler fælles opholdsrum og køkken. I mellemskala, dem der bor i samme hus. I stor skala hele kvarterets beboergruppe og i den største skala det fællesskab der rækker ud til omgivelserne med aktiviteter / faciliteter andre studerende eller naboer også kan bruge.

Bæredygtighedscirklen

Bæredygtighedscirklen viser et samlet overblik over bæredygtighedsplanens **15 kategorier** og måler **på en skala fra 0-100**, graden af bæredygtighed inden for hver kategori-søjle hvor 100 er bedst.



Hvad er en bæredygtighedscirkel?

I Roskilde Kommune udarbejdes en bæredygtighedscirkel for lokalplansforslag og evt. tilhørende kommuneplantillæg. Dette sker for at understøtte kommunens politikker og mål for byplanlægningen. Bæredygtighedscirklen udarbejdes ud fra 5 temaer med 3 kategorier til hver.

For hvert af de i alt 15 kategorier foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et skitseprojekt- og siden et lokalplansforslag understøtter de konkrete mål.

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 Grundejerforening

§10 Aflysninger

§11 Forudsætning for ibrugtagning

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning



Fig.9. Illustration fra skitseprojekt. Eksempel med nyt taghus og kombination af træ- og skiferbeklædning © PLH arkitekter



Fig.10. Udsnit fra Helhedsplan for RUC Campus 2019. © Arkitema Architects

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 Formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at bidrage til udviklingen af et blandet og levende campus-kvarter med et aktivt campusstrøg ved at;
 - muliggøre omdannelse af tidligere undervisningsbygninger til ungdomsboliger med varierende boligstørrelser.
 - at sikre udadvendte sociale funktioner i form af undervisning - og fællesfunktioner/mødesteder i stueetager ud til campusstrøget.
- 1.2 at sikre, at det nye kvarter med ungdomsboliger følger de overordnede principper for RUC Campus helhedsplan og bevarer sit arkitektoniske og kulturhistoriske slægtskab til RUC campus ved at;
 - sikre bevaring af eksisterende bygninger til omdannelse i stedet for nedrivning.
 - sikre det arkitektoniske slægsskab til RUC campus ved bevaring af bebyggelsesstrukturen, facaderytme og detaljering.
 - muliggøre forbindelsesbygninger ml. bygninger og tilføjelse af nye tagetager.
- 1.3 at sikre, at haveanlægget og udearealerne styrkes og bevares med udgangspunkt i de eksisterende kvaliteter og de overordnede principper for RUC Campusområde ved at;
 - bevare og tilføje til den oprindelige beplantning
 - øge biodiversiteten med bl.a. hjemmehørende planterarter
 - indrette udearealet med aktive kantzoner omkring bygningerne, og et centralt haveanlægget til fælles ophold.

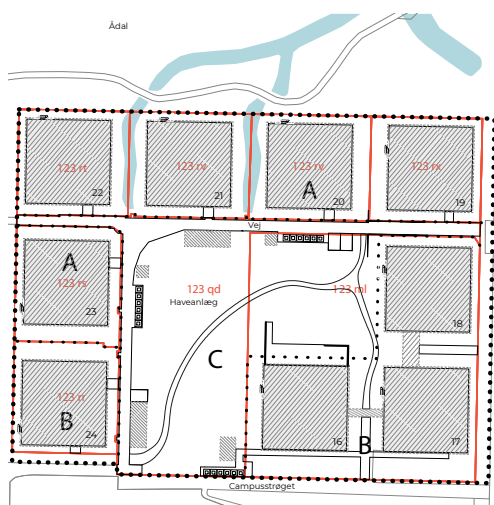


Fig.11. Kortbilag 4 (udsnit) Område og zonestatus
© PLH arkitekter

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygning - skitse
- 21 Bygningsnummer
- nr x Matrikel
- Delområdeafgrænsning
- A Delområdeangivelse

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanen har som overordnet formål at sætte rammerne for et nyt campuskvarter, hvor eksisterende undervisningsbygninger kan transformeres til ungdomsboliger, med tilhørende fællesfunktioner. Formålet er også at sikre, at Helhedsplanens idé om en fortætning af aktivitet omkring Campusstrøget og Projektortvet muliggøres. Her stilles krav til anvendelse i stueplanetagerne som fx. kan være skole med de mest udadvendte funktioner mod kantzonerne.

Derudover sikrer lokalplanen bevaring af de 9 eksisterende bygninger, som er en del af RUC campus oprindelige bebyggelsesstruktur. Bygningerne udpeges som bevaringsværdige og må ikke nedrives. Udpegningsen er sket på baggrund af kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, men også udfra et ressourcaperspektiv og klimahensyn. Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af bygningerne, og tilføjelse af nye tagetager samt forbindelsesbygninger mellem bygning 16, 17 og 18.

Til sidst er formålet, at bevare og videreudvikle det eksisterende haveanlæg med beplantning af særligt hjemmehørende arter, så biodiversiteten øges. Derfor udpeger lokalplanen bevaringsværdig beplantning og sikrer ny beplantning.

§2 Område og zonestatus

Lokalplanområde

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter følgende matr. i ejerlav St. Hede, Roskilde Jorder: Nr 123ml, 123 qd, 123 rx, 123 rv, 123 ru, 123rt, 123rs og 123 rr.

Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet ligger i byzone.

Delområder

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, A, B og C, som vist på kortbilag 4.

§3 Anvendelse

Delområde A

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til helårsboligformål i form af ungdomsboliger og embedsboliger (for driftspersonale og bostøttepersonale for unge med særlige behov). Delområdet må også anvendes til fællesfaciliteter samt rekreativ område.

Delområde B

- 3.2 Delområde B må kun anvendes til helårsboligformål i form af ungdomsboliger og embedsboliger (for driftspersonale



Fig.12. Eksisterende belysningsarmatur langs vej
© PLH arkitekter

og bostøttest personale for unge med særlige behov). Stuetage-
ne skal anvendes til offentlige formål i form af under-
visning eller udadvendte fællesfaciliteter. Delområdet må
også anvendes til fællesfaciliteter samt rekreativt område
og handicapparkering.

Delområde C

- 3.3 Delområde C skal anvendes til fælles opholdsareal for del-
område A og B i form af nærrekreativt område, legepladser,
regnvands- og klimasikringsanlæg samt handicapparke-
ring. Der må etableres veje, stier, affaldsstationer og over-
dækket cykelparkering inden for delområdet.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

*Lokalplanen giver mulighed for at omdanne eksisterende under-
visningsbygninger til ungdomsboliger samt op til fem embeds-
boliger til driftspersonale eller bostøtte-personale til unge med
særlige behov. Ved ungdomsboliger menes boliger til studerende
omfattet af Kapitel 1A i Lov om boligforhold.*

*Mod de vigtige byrum Campusstrøget og Projektørvet stilles
krav om anvendelse af stueplanet til sociale og faglige mødest-
eder som undervisning, studielounge, forsamlingsrum, kultur eller
fællesfaciliteter som træningfaciliteter, vaskeri mv for beboere og
studerende. Den centrale del af området anvendes til rekreativt
fælles opholdsareal for den samlede bebyggelse.*

*Med lokalplanens udvidelse af anvendelsesmuligheder skabes et
godt grundlag for et kvarter med en variation af liv og aktiviteter
hen over dagen.*

§4 Udstykning

- 4.1 Der må kun ske udstykning indenfor delområde B.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Universitetsvej
og Korallens Allé, i princippet som vist på kortbilag 5.

Vejanlæg

- 5.2 Der udlægges areal til intern service - og redningsvej A-A
med en beliggenhed og udformning i princippet som vist
på kortbilag 5. Vejen skal anlægges med flisebelægning i

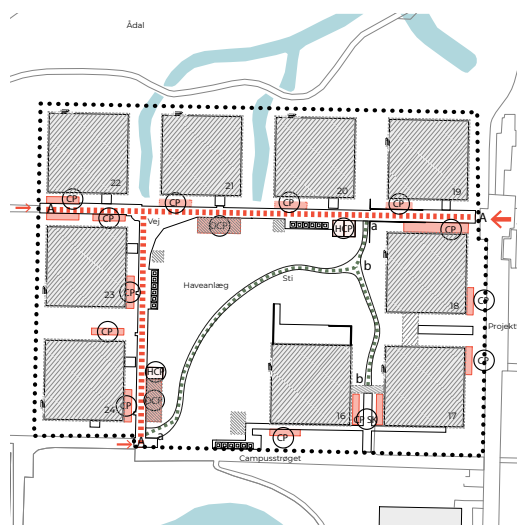


Fig.13. Kortbilag 5 (udsnit) Vej-, sti- og parkeringsforhold © PLH arkitekter

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- /// Bygning - skitse
- CP Cykelparkering
- CP SK Cykelparkering, Skolen
- OCF Cykelparkering, overdække
- HCP Handicap bilparkering
- A ■ ■ ■ Vej
- a ■ ■ ■ Sti a-a og b-b
- Vejadgang
- Vejadgang, primær

form af betonfliser.

Belysning langs vej

- 5.3 Belysning langs vej skal fastholdes med samme type og højde som eksisterende belysningsarmatur, se figur 12. Armaturerne må have en maximal højde på 4m.

Stier

- 5.4 Der udlægges areal til stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 5 (a-a og b-b).
- 5.5 Stierne a-a og b-b skal være anlagt med chausséstien i en bredde på ml. 1.3-1.5 m.

Bilparkering

Parkeringsnorm

- 5.6 Der skal anlægges 3 handicap-parkeringspladser indenfor lokalplanområdet, med en placering i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.7 Resterende bilparkering skal anlægges uden for lokalplanområdet og i henhold til parkeringsnorm og placering fastlagt i lokalplan 282 § 5.2 (1 pl. pr. 100 m² etageareal).

Cykelparkering

Cykelparkeringsnorm

- 5.8 Der skal anlægges cykelparkering, svarende til 2 pladser pr. bolig og 1 plads pr. 4 skoleelever.
- 5.9 Mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne skal etableres som fælles, overdækkede pladser med en placering i det centrale haveanlæg samt i kælder under bygning 16-18, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.10 Øvrige pladser skal placeres i tilknytning til den enkelte bygning, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.11 Minimum 2% af cykelparkeringspladserne skal være egnet til pladskrævende cykler (ladcykler), og skal fordeles jævnt i området.

Belægning

- 5.12 Cykelparkeringspladser på terræn skal befæstes med permeabel belægning fx græsarmering eller belægning med brede porøse fuger.

Belysning

- 5.13 Belysning ifm. cykelparkering skal udføres nedadrettet som pullert eller monteret på skur. Pullerter må max være 1,3 meter høje. Belysning skal være nedadrettet og må ikke medføre blænding.

Adgang

- 5.14 I tilfælde af niveauspring fra sti til cykelparkering skal der være adgang via rampe eller trappe med cykelspor.

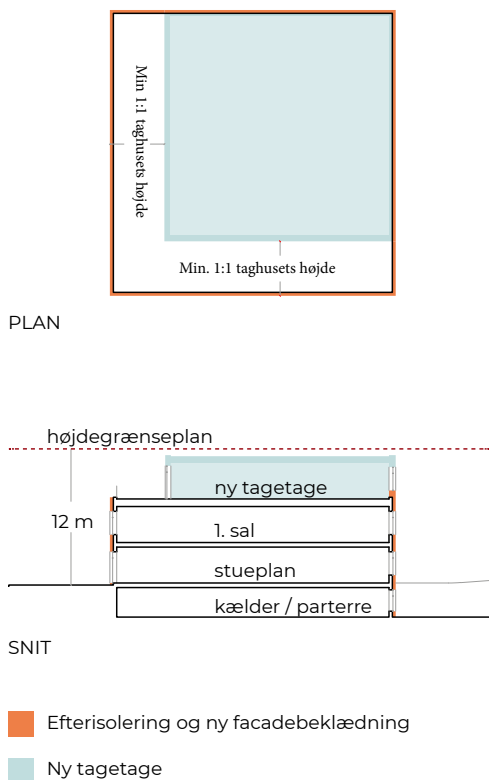


Fig.14. Principplan og snit. Bestemmelse 6.5 -6.7
© PLH arkitekter

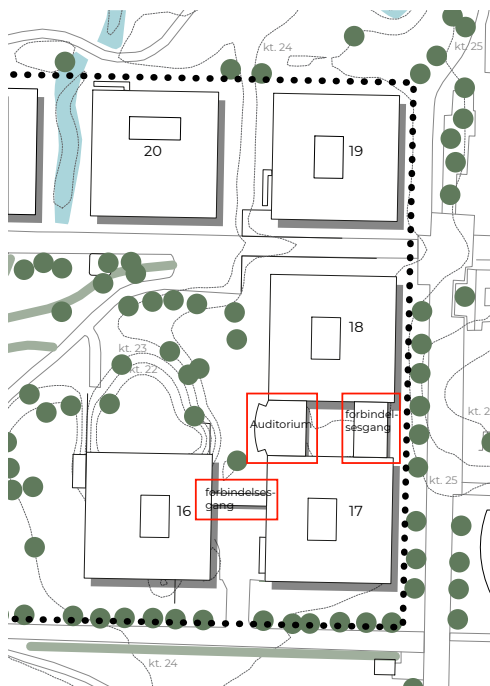


Fig.15. Markeret med rød er bygninger/forbindelsesgange som skal nedrives © PLH arkitekter

Redegørelse for veje, stier og parkering

Formålet er at bevare det bilfrie campus og sikre områdets kvaliteter for fodgængere og cyklister. Lokalplanområdet er beliggende i den bilfrie del af campus - undtaget er service-, rednings-, vare- og affaldskørsel samt handicapparkering, der tillades i nødvendigt omfang. Eksisterende veje indenfor lokalplanområdet genanvendes både i form af placering og belægning.

Parkering skal udlægges og anlægges jf. gældende lokalplan 282 for RUC med udbygning mod syd, hvor parkering placeres på campusområde men udenfor lokalplanområdet. I henhold til lokalplan 282 skal der etableres 1 p-plads pr. 100m² etageareal. Ved forøgelse af etageareal med 4.333 m² svarer dette til 43 ekstra p-pladser, der skal placeres udenfor lokalplanområdet men indenfor campus. En parkeringsanalyse konkluderer, at de eksisterende parkeringsarealer på campus kan rumme de ekstra p-pladser som den ændrede anvendelse afkaster, da der er en restkapacitet i området. Der udlægges derfor alene tre handicapparkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

Der er planlagt ny opstribning af parkeringsarealer på RUC igennem grundejerforeningen for Trekroner Forskerpark. Ved ny opstribning opnås op mod 50 nye p-pladser.

Grundejer er forpligtet til at indgå i den samlede grundejerforening for Trekroner Forskerpark. Herigennem er ejer forpligtet til at varetage drift og vedligehold af private fælles benyttede veje og anlæg, herunder parkeringsområder.

Cykelparkeringsnormen har til formål at understøtte cyklen som foretrukket transportmiddel i en bebyggelse, der ligger nær både uddannelsesinstitutioner og offentlig transport. Princippet for placering af cykelparkeringen er, at det er placeret i nærheden af alle indgange, både til ungdomsboliger og skolen. Overdækket cykelparkering er fælles, her menes, at de skal være tilgængelige for både beboere og brugere i området, dette gælder både den overdækkede cykelparkering på terræn og i kælder. Der sikres 50 cykelparkeringspladser til skolen ud af den samlede cykelparkering. Forvaltningen vurderer at pladserne kan dobbeltudnyttes, så der ikke er behov for at øge det samlede antal cykelparkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A og B

Eksisterende bebyggelse

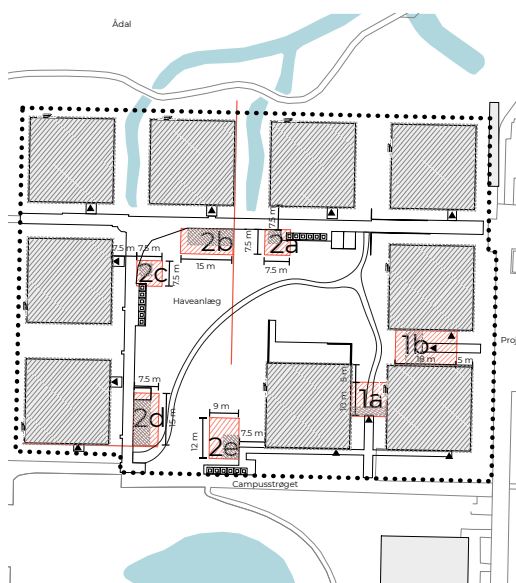


Fig.16. Kortbilag 6 (udsnit) omfang og placering
© PLH arkitekter

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanaforgrænsning
- ▨ Bygning
- Veje, stier og parkering
- 1x Byggefelt (Forbindelsesgange)
- 2x Byggefelt (Sekundær)
- Byggelinje
- 10 m Mål (til eksist. facade)

- 6.1 De ni eksisterende punkthuse, som er udpeget på kortbilag 6, må ikke nedrives, men må ombygges som beskrevet i § 6 og 7.

Nedrivning

- 6.2 Eksisterende auditorium samt forbindelsesgange skal nedrives, se udpegning på figur 15.

Byggefelter

- 6.3 Der udægges 2 byggefelter (1a og 1b) til nye forbindelsesgange. Byggefelter fremgår af kortbilag 6.

Bebyggelsens samlede omfang

- 6.4 Der kan inden for delområde A og B tilføjes nye tagetager på de eksisterende punkthuse, så det samlede bruttoetageareal svarer til maksimalt 15.695 kvm.

Boligantal og typologi

- 6.5 Der kan etableres op til 287 ungdomsboliger indenfor lokalplanområdet, hvoraf der er mulighed for op til fem embedsboliger til driftspersonale eller bostøttepersonale til unge med særlige behov.

- 6.6 Boliger skal være mellem 30-60 kvm.

- 6.7 For bebyggelse i delområde A må maksimalt 50 % af boligerne være under 35 kvm og min. 10% af boligerne skal være over 50 kvm. De forskellige boligstørrelser skal være jævnt fordelt i de 5 bygninger indenfor delområde A.

- 6.8 For bebyggelse i delområde B må maksimalt 50 % af boligerne være under 35 kvm og min. 10% af boligerne skal være over 50 kvm.

- 6.9 På hver boligetage skal der være et fælles opholdsrum på min. 50 etagemeter.

Etageantal, højde, dybde og facadelængde

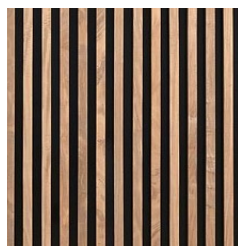
- 6.10 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 12 meter over terræn, hvor terræn måles ved bygningens indgang.

- 6.11 Nye tagetager skal på mindst 2 sider trækkes tilbage fra facadelinjen. Tilbagetrækningen skal min. svare til 1:1 tagetagens højde. Se figur 14.

- 6.12 Forbindelsesgange må være op til 2 etager derudover må der indrettes tagterasse på forbindelsesgangen. Højden på forbindelsesbygninger må ikke overskride punkthusenes højde ekskl. nye tagetager. (se figur 14)

- 6.13 Bygningsdybden på forbindelsesbygninger må maksimalt være 6 meter.

- 6.14 Tage på punkthuse og forbindelsesgange skal være flade.



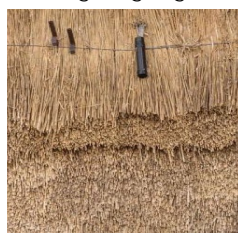
Træ



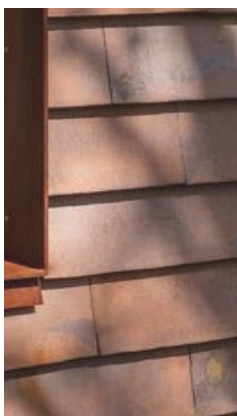
Skifer



Genbrugt vingetegl



Strå



Skærmtegl



Kork



Søsten

Fig.17. Facadematerialer, beklædninger
© PLH arkitekter, Lendager arkitekter, Rasmus Hjortshøj

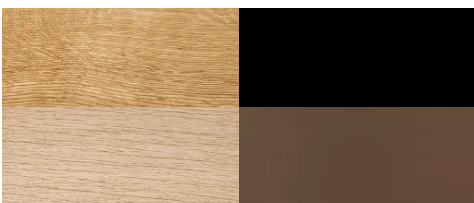


Fig.18. Facadematerialer, vinduespartier. Eksempel på toner i oleret og lakeret træ samt aluminium i brunerede og mørke / sorte toner.
© PLH arkitekter

Adgang

6.15 Primære adgange til bygningerne skal ske som vist i princip på kortbilag 6.

6.16 Der må etableres op til 1 udvendig adgangsgivende trappe-trappe til hvert punkthus.

6.17 Der må ikke udføres udvendige elevatortårne.

Delområde C

Sekundære bygninger

6.18 Der udlægges 5 byggefelt (2a, 2b, 2c, 2d og 2e) til sekundær bebyggelse i form af overdækket cykelparkering og affaldsskure. Byggefelterne skal følge de udlagte byggelinjer jf. kortbilag 6.

6.19 Sekundære bygninger må opføres med en maksimal højde på 2,5 m og skal udføres med flade tage eller tage med ensidig taghældning.

Tekniske anlæg

6.20 Der udlægges 1 byggefelt (2e) til transformerstation jf. kortbilag 6.

6.21 Transformerstation skal afskærmes med beplantning i overensstemmelse § 8.14.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen skal sikre at den eksisterende bebyggelses- og landskabsplans principper og kvaliteter bevares. De ni punkthuse kan omdannes men kan ikke nedrives. Bygningerne 19-24 ligger som punkthuse i overgangen mellem Ådal og have, mens bygning 16-18 er bygget sammen med lette forbindelsesbygninger.

Der gives mulighed for at opføre sekundære bygninger (skure) samtidig med at kig mellem punkthuse til Ådalen beskyttes med byggelinjer. Princip om sammenbygning af bygning 16-18 med forbindelsesgange bevares. Samtidig skabes kig ind til haveanlægget ved, at nye forbindelsesbygninger gives en transparent karakter og ved, at auditoriet forudsættes nedrevet. Derudover udlægges der zoner til udvendige trapper, for at sikre mulighed for brandredning.

Formålet med bestemmelsen er ligeledes at sikre variation og kvalitet i boliger og fællesarealer. Bestemmelse om boligarealer er brutto, inkl. andel af adgangs- og fællesarealer. Det fælles opholdsrum skal have en størrelse (min. 50 m²), så det kan indrettes til, at flere kan lave mad samtidig og der skal være mulighed for, at de beboere der deler rummet kan spise sammen.



Fig.19.
Eksisterende bygningers vinduesmodul/takt



Fig.20. Illustration fra skitseprojekt. Princip for vinduesplacering, der følger eksisterende takt /modul. Stedvist er brystninger skåret ned, så vinduer i går til gulv. Omkring vinduer er vist en fals / ramme som skiferen kan afsluttes imod. © PLH arkitekter



Fig.21. Illustration fra skitseprojekt. Princip for vinduesplacering. Vinduer i nye tagetager følger eksisterende takt /modul. Forbindelsesbygning har en let, transparent karakter. © PLH arkitekter

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde A og B

Facader

- 7.1 Punkthusenes facadebeklædning skal fremstå med genanvendte søstenspaneler eller fremstå med skifer, træ, kork, skærmtegl, genbrugte vingetegl og/eller strå. (se figur 17).
- 7.2 Facadebeklædning i skærmtegl skal være hånd - eller blødstrogne og med et varieret farvespil.
- 7.3 Facadebeklædning i træ skal fremstå som lodret beklædning med en overflade, der enten er ubehandlet, behandlet uden pigment eller med sort pigment eller brændt behandling af træ.
- 7.4 Sekundære overflader, blændfelter, værn, baldakiner o.l. skal være i metal.
- 7.5 Facader skal detaljeres med indramning af vinduer og døre i form af en fals/ramme som stikker min 3 cm ud fra facaden. Se figur 20.
- 7.6 Facader mod udadvendte kantzoner B (se kortbilag 7) skal fremhæves arkitektonisk fx .med vinduespartier til gulv, indrykket facade eller skift i materialer.
- 7.7 Indgangspartier (se kortbilag 6 for markering af adgange) skal fremhæves arkitektonisk fx med detaljering omkring indgangsparti eller baldakin over indgangsdør.
- 7.8 Forbindelsesgange skal have en let, transparent karakter, hvor facaderne består af glaspartier (vinduer og døre) med rammer i aluminium eller træ.

Vinduer

- 7.9 Ved udskiftning af vinduer i punkthuse skal eksisterende takt/dimensioner bevares (se figur 19). Der må laves nye huller efter eksisterende princip, og der må lukkes eksisterende huller. Overligger mellem nedre og øvre vinduesparti må fjernes, så der laves et stort vinduesparti. Brystningspartier må nedskæres, så der laves vinduespartier/terrassedøre til gulv.
- 7.10 Ved nye tagetager skal vinduer følge samme principper som eksisterende punkthuse. Se figur 19 og 21.
- 7.11 Vinduer og glaspartier må udføres i træ eller aluminium.
- 7.12 Overfladebehandling må ved træoverflade være olieret, lakeret eller malet. Ved aluminium må overfladebehandling være anodisering eller pulverlakering. Farver skal være natur (træ), brune toner eller sort. Se figur 18.

Døre

- 7.13 Ved udskiftning af døre i punkthuse skal eksisterende takt



Fig.22.
Eksisterende bygningers indgangsdøre/takt modul

og dimensioner bevares. Der må laves nye huller efter eksisterende princip og der må lukkes eksisterende huller. Se figur 22.

- 7.14 Ved udskiftning skal døre udføres i træ eller aluminium.
- 7.15 Primære indgangsdøre skal være med glasparti/glasfyldning. Undtaget er døre til sekundære funktioner, der kan udføres som pladedøre.
- 7.16 Farve- og overfladebehandling på døre skal svare til vinduespartier. Se § 7.12.

Trappe, altaner og værn

- 7.17 Udvendige trapper skal udføres i stål.
- 7.18 Der må kun udføres franske altaner.
- 7.19 Værn om ved franske altaner, tagterrasser og udvendige skal udføres som lodrette baluster eller i strækmetal.
- 7.20 Overfladebehandling/farve skal være samme som vinduer. Se § 7.12 og figur 18.

Elevatortårne

- 7.21 Der må ikke udføres udvendige elevatortårne

Tage

- 7.22 Nye tage som ikke anvendes til tagterrasse skal enten være grønne tage med sedum/urter eller beklædes med solceller. En mindre del af tagfladen må være tagpap, hvor dette er funktionelt eller teknisk begrundet, fx adgangs-/serviceareal ved solceller.

Tagterrasser

- 7.23 Tagterrasser må højst dække 50 % af den enkelte tagflade. Der må kun laves tagterrasser på tag over 1. sal (dvs. hvor tagterrassen ligger i 2. sals højde).
- 7.24 Der må etableres forbindelse mellem tagterrasser over tag på forbindelsesgange. Her skal værn trækkes tilbage fra facadeplanet i min. forholdet 1:1

Ventilationsmotorer og Solcelleanlæg

- 7.25 Ventilationsanlæg - og teknik samt solcelleanlæg må ikke placeres synligt på bygningers tage eller facader. På tage skal anlæg min. være tilbagetrukket 2,5 meter fra facadelinjen.

- 7.26 Solcelleanlæg til solenergi må kun opsættes på bygningers øverste tagflade.

Antenner

- 7.27 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger.

Skilte

- 7.28 Der må opsættes oplysningsskilte og navneskilte/adresser til lejemål samt skilt til skolen. Max 1 skilt pr. indgang til lejemål som skal placeres ved indgangen.

Solafskærmning og markiser

- 7.29 Udvendig solafskærmning på en bygning skal være en integreret del af en bygnings arkitektur og skal være ens i materialitet og udformning indenfor lokalplanområdet.

Delområde C

Sekundære bygninger

- 7.30 Sekundære bygninger skal opføres med facader i træ eller genbrugsmaterialer. Facader skal begrønnes.
- 7.31 Sekundære bygninger skal opføres med "grønne" tage udført med beplantning af fx sedum eller urter.
- 7.32 Der må opsættes 1 oplysningsskilte ved indgangen.

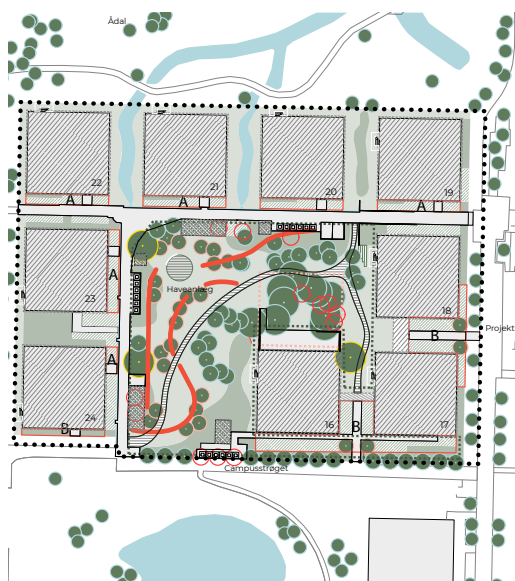


Fig.23. Kortbilag 7 (udsnit) ubebyggede arealer
© PLH arkitekter

Signaturforklaring

	Bygning, skitse
	Skur / overdækning
	Betonfliser (vej og sti)
	Bed, enggræs, stauder, urter, buske
	Klippet græs
	Vådområde / LAR
	Natursten, havesti
	Bevaringsværdige trægrupper
	Nyt træ
	Bevaringsværdigt solitært træ
	Træ fældes
	Hæk fældes
	Zone, legeredskaber
	Terrænregulering 0.5 m
	Kantzone boliger
	Kantzone skole mv.
	Nedgravet affaldsløsning

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Formålet med bestemmelserne er at sikre, at det nye campus kvarter opleves som et samlet hele, hvor der er et fælles sprog i materialer, landskabselementer samt formgivning af nye tagetager og lettere bygningsdele som udvendige trapper og skure.

Samtidig skal bestemmelsen sikre, at den arvede geometri bevares, så bebyggelsen fortsat fletter naturligt ind i det eksisterende universitetscampus. Dette gælder bebyggelsesplanen med punkthusene, facadernes modul og vinduernes takt.

Formålet med bestemmelsen om nye facadematerialer er at give mulighed for energirenovering af de eksisterende bygninger. Samt at sikre, at nye materialer har en arkitektonisk og stoflig kvalitet, og at der enten anvendes biogene materialer eller genbrugsmaterialer for at mindste klimapåvirkningen af byggeriet. Eksisterende bygninger med tagpap tage med solceller må bevares.

Bestemmelser om sekundære bygninger og udvendige trapper har til hensigt at sikre, at disse fremstår i arkitektonisk og materiale-mæssig sammenhæng med kvarteret i øvrigt. For at sikre overblik over boliger og udadvendte funktioner kan der opsættes skilte i mindre omfang. Der skal udarbejdes en skiltemanual for



Fig.24. Bevaringsværdigt solitærtræ (Spidsløn) ved bygning 23 © PLH arkitekter



Fig.25. Bevaringsværdigt solitærtræ (Egetræ) v. bygning 16 © PLH arkitekter

lokalplanens område for at sikre et sammenhængende udtryk i relation til RUC.

§8 Ubebyggede arealer

Udendørs opholdsarealer

- 8.1 Der udlægges areal til fælles opholdsarealer i form af haveanlæg, kantzoner og legezone, som vist i princippet på kortbilag 7.
- 8.2 Legeelementer til skolen skal etableres indenfor legezonen.
- 8.3 Befæstelsesgraden må max. være 60% indenfor lokalplanområdet.

Haveanlæg

- 8.4 Der skal etableres plantebede som samlet udgør en mindstestørrelse på 1100 m².
- 8.5 Plantebede placeres i princippet som vist på kortbilag 7. Plantebede skal bestå af en variation af enggræsser, engblomster, stauder, urter og buske og kan suppleres med træer.
- 8.6 Beplantning skal følge princip på kortbilag 3 og 7. Beplantningen består af eksisterende og ny beplantning.
- 8.7 Der skal plantes minimum 22 nye træer i den centrale del af haveanlægget i princippet som vist på kortbilag 7.

Kantzoner

- 8.8 Der skal etableres kantzoner (A) i overgangen mellem boliger i stueetagen og adgangsveje. I forbindelse med indgangspartier skal kantzoner aktiveres med opholdsmulighed, belægning og beplantning. Kantzoner er markeret med A på kortbilag 7. Der skal placeres cykelparkering som en del af kantzonen jf. kortbilag 5.
- 8.9 Der skal etableres kantzoner (B) langs udadvendte funktioner ud mod Projektørvej og Campusstrøg. Kantzonerne skal aktiveres i form af siddemuligheder, belægning og plantebede samt cykelparkering. Kantzonerne er markeret med B på kortbilag 7. Kantzone B1 er undtaget for cykelparkering.
- 8.10 Kantzoner som vist i princippet på kortbilag 7, anlægges med fast permabel belægning (fig. 25) bestående af granit, natursten, tegl, græsarmering, betonfliser og/eller med trædæk.
- 8.11 Kantzoner skal indeholde plantebede som skal bestå af en variation af enggræsser, engblomster, stauder, urter og buske og kan suppleres med træer.



Fig.26. Bevaringsværdigt solitærtræ v. bygning 23 © PLH arkitekter

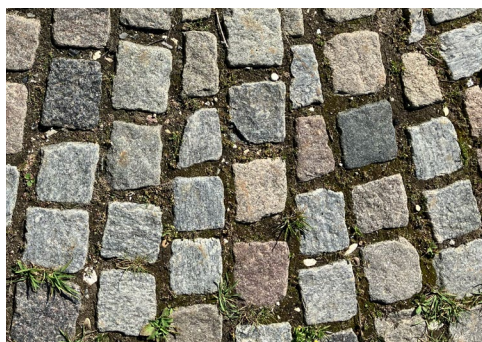


Fig.27. Eksempel på permabel belægning - chaussésten med porøse fuger.

- 8.12 Der skal plantes minimum 4 nye træer indenfor kantzonen (B) i princippet som vist på kortbilag 7.

Beplantning

- 8.13 Der skal etableres ny beplantning, og eksisterende beplantning bevares iht. kortbilag 7.
- 8.14 Nye træer og buske skal primært bestå af hjemmehørende arter jf. bilag 9.
- 8.15 Der må ikke etableres ny skærmende beplantning i mellemrum mellem bygning 19-24, da kig til Ådalen skal bevares.

Bevaringsværdig beplantning

- 8.16 Der er udpeget 3 bevaringsværdige solitærtræer som vist på kortbilag 7 og fig. 22-24. Bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse. Der må ikke foretages anlægsaktiviteter og terrænregulering inden for kroneudhænget.
- 8.17 Der er udpeget bevaringsværdige trægrupper som vist på kortbilag 7. Bevaringsværdige træer i grupper skal bevares som helhed.
- 8.18 Eksisterende allébeplantning langs lokalplanområdets sydlige skel, ud mod campusstrøget, skal bevares i princippet som vist på kortbilag 7.

Vækstbetingelser for træer

- 8.19 Træer skal plantes i åbne muldbede med min. 10m² åbent bed pr. træ eller min. 10m² rodvenligt bærelag, hvoraf min. 2,5 m² omkring stammen skal være muld)
- 8.20 Træer plantet i lukkede befæstelser og i vejarealer, skal plantes i bed, der som minimum skal have 15m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5m² omkring stammen være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk.

Hegn

- 8.21 Der må ikke hegnes indenfor lokalplanområdet.

Terrænregulering

- 8.22 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 0,25 m. Udvalgte steder må der terrænreguleres med +/- 0,50 m i princippet som vist på kortbilag 7, dog ikke indenfor drypzonen af bevaringsværdige træer.
- 8.23 Der må ske yderligere terrænregulering i forbindelse med nedgravede affaldsløsninger.

Belysning

- 8.24 Der må kun i begrænset omfang opsættes belysning i havearealet i form af pullerter og nedadrettet belysning på

facade ved skure og langs stier.

- 8.25 På punkthusenes facader må der kun opsættes belysning i form af nedadrettet belysning ved indgange.

Oplag

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

Skilte og flagstænger

- 8.27 Der må opsættes max. 3 oversigtskilte i terræn og max. 1 skilt til skolen. Skilte i terræn må ikke være større end 1 m² og være placeret langs vej.
- 8.28 Der må max. opsættes 1 flagstang på lokalplanområdets fælles rekreative arealer og ikke tættere på lokalplanområdets afgrænsning end 5 m.

Renovation

- 8.29 Til boliger skal der etableres en fælles affaldsløsning med affaldstationer til renovation og genbrug efter gældende regulativer for husholdningsaffald.
- 8.30 Affaldsstationer skal etableres som nedgravede beholdere og placeres i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.31 Særlige fraktioner, der ikke etableres som nedgravet løsning, skal indrettes ved siden af de nedgravede løsninger i princippet som vist på kortbilag 7. Disse fraktioner skal afskærmes visuelt fra omgivelserne i form af en træpaneler eller trælameller/pergola.

Regnvandshåndtering

- 8.32 Afledning af regn - og overfladevand skal overholde afledningsgrad jf. den gældende spildevandsplan.
- 8.33 Tag- og overfladevand må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.
- 8.34 Eksisterende LAR-løsninger imellem bygning 20, 21 og 22 skal bevares jf. kortbilag 7.
- 8.35 Overfladebaserede løsninger til lokal afledning af regnvand skal udføres, så de indgår naturligt i terrænet.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Stedets landskabelige kvaliteter skal bevares og understøttes i form af et central haveareal med eksisterende og bevarings-

værdig beplantning med plantebede og træer placeret i grupper. Der udpeges 3 enkeltstående træer som bevaringsværdig beplantning, derudover udpeges der større trægrupper, hvor det er trægruppen som helhed der skal bevares som landskabskaraktertræk.

Lokalplanen skal også sikre og understøtte RUCs helhedsplan for princip for kantzoner. Bestemmelser om kantzoner skal sikre en overgang mellem det offentlige og det halv-private. Der skal derfor etableres kantzoner mellem projekttorvet og skolens/sfo'en lokaler/uadvendte faciliteter og kantzoner ml. boliger og det interne stisystem. Kantzonerne skal give muligheder for ophold og aktivitet.

Som en del af lokalplanen er der lavet en registrering af eksisterende beplantning og beregning af stedets biofaktor. Dette for at sikre de grønne kvaliteter i haveanlægget og de grønne arealerne omkring bygningerne. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, er der udregnet en biofaktor for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser som sikrer at der kan opnås en biofaktor på 0,43 som svarer til en 17% forbedring af de eksisterende forhold. I dag er biofaktoren målt til at være 0,35. Biofaktoren opnås ved at sikre bevaring af træer, grønne tage og minimere befæstede arealer. Ved en evt. dispensation fra de pågældende bestemmelser, skal der udarbejdes en ny biofaktorberegning som viser at lokalplanen fortsat lever op til den planlagte biofaktor. Læs mere i vejledningen "Biofaktor i lokalplaner".

Der kan foretages løbende vedligehold og udvikling af haven men det skal følge situationsplanens principper jf. kortbilag 9. Ny beplantning skal overvejende bestå af hjemmehørende arter med henblik på at forbedre biodiversitet, herunder insekt- og fugleliv.

Der må terrænreguleres i mindre omfang. Indenfor de markerede områder på kortbilag 7, må der max. terrænreguleres med +/- 0,50 m (dog udenfor træernes drypzoner). Jordhåndtering kan ske indenfor lokalplanområdet, såvidt jorden ikke er forurenet og det er udenfor træernes rodzoner. Overskydende jord kan placeres ifm. nye plantebede eller i legezone som markeret på kortbilag 7.

Der skal laves en fælles løsning for affald/kildesortering for at mindske arealanvendelsen og skabe gode forhold for aflevering af afhentning. Der skal etableres nedgravede affaldsstationer. Hver affaldsstation skal indeholde alle fraktioner, og erhvervsaffald og boligaffald må ikke blandes. Stationer skal indpasses i bebyggelsen og landskabet, så de ikke virker skæmmende. Affaldsstationerne skal disponeres efter kommunens gældende retningslinjer og der skal søges særskilt tilladelse.

Formålet med bestemmelser for regnvandshåndtering er, at sikre at områdets afledningsgrad på 0,62 overholdes jf. spildevandsplanen. Dvs. der maksimalt kan afledes 62% regn - og overfladevand til kloak fra lokalplanområdet. Det sigtes efter en lav befæstelsesgrad og forsinkelse/tilbageholdelse af regnvand hvor det er muligt. Befæstelsesgraden indenfor lokalplanområdet må

ikke overstige 60%. Ligeledes er formålet at sikre at de eksisterende LAR-anlæg mellem bygning 20, 21 og 22 bevares og at nye LAR-løsninger kan indtænkes i landskabsplanen. Lokalplanområdet er todelt ift. regnvandshåndtering, hvor nogle bygninger afleder til lokale LAR-løsninger indenfor området og andre afleder til regnvandsledninger. Formålet med bestemmelserne er ligeledes at hindre forurening af grundvandet.

§9 Grundejerforening

- 9.1 Samtlige grundejere inden for lokalplanområdet (matr. matr. 123 rr, 123 rs, 123 rt, 123 ru, 123rv, 123rx, 123qd og 123 ml.) er forpligtet til at være medlem af den fælles grundejerforening, der er oprettet for Trekroner Forskerpark jf. lokalplan 282 for RUC, og som har til formål at forestå drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, parkeringspladser og grønne områder.

§10 Aflysninger

Lokalplan

- 10.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 265 for Roskilde Universitetscenter for så vidt angår denne lokalplans område som nævnt i §2.

Servitutter

- 10.2 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 24.

§11 Forudsætning for ibrugtagning

Fælles opholdsarealer og parkering

- 11.1 Bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles udendørs opholdsarealer og kantzoner er anlagt jf. § 8.1-8.25.
- 11.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før stierne a-a og b-b er anlagt jf. § 5.4-5.5
- 11.3 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse i delområde B, skal de fælles overdækkede cykelparkeringspladser i haveanlæg samt konstruktion være etableret, jf. § 5.9, 5.10, 5.11 og 5.12.
- 11.4 Bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles handicapparkeringspladser er etableret jf. § 5.6

Forsyning

- 11.5 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 11.6 Affaldshåndtering skal være etableret i overensstemmelse med §§ 8.29-8.31 for den samlede bebyggelse og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

Beplantning

- 11.7 Beplantning i delområde C i overensstemmelse med §8.4-8.7 og 8.13-8.20 skal senest være etableret den førstkommende vækstsæson og være i god vækst efter byggeriets ibrugtagning.
- 11.8 Kantzonerne A og B jf. §8.8-8.12, skal senest være etableret den førstkommende vækstsæson og være i god vækst efter byggeriets ibrugtagning.

§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 bygge-loven og planloven.

Handlepligt

- 12.3 Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Lokalplanens juridiske grundlag

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

§13 Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning

- 13.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan - og Teknikudvalget den 02.06.2026 .
Claus Larsen
Formand for Plan - og Teknikudvalget /
Martin Holgaard
Direktør for By, Kultur og Miljø

Forhold til anden planlægning

Statslig planlægning

Kommuneplan 2025

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 (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes (fig. 22).

Anvendelsen til ungdomsboliger som lokalplanen åbner mulighed for, forventes ikke at påvirke grundvandet. Lokalområdet ligger i et udbygget område af RUC Campus som allerede er bebygget og befæstet.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger mere end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor ikke omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

Topografien og byområdet imellem fjorden og lokalplanområdet bevirker, at byggeri med de højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ca. 3,1 km fra 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 hverken åbeskyttelseslinje, søbeskyttelseslinje, strandbeskyttelseslinje, skovbyggelinje, kirkebyggelinje eller beskyttelseslinje omkring fortidsminde.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, ikke strider mod formålet med naturbeskyttelsesloven.

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 byfingerne) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/ koncentrerer i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren med nærhed til Trekroner station. Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019.

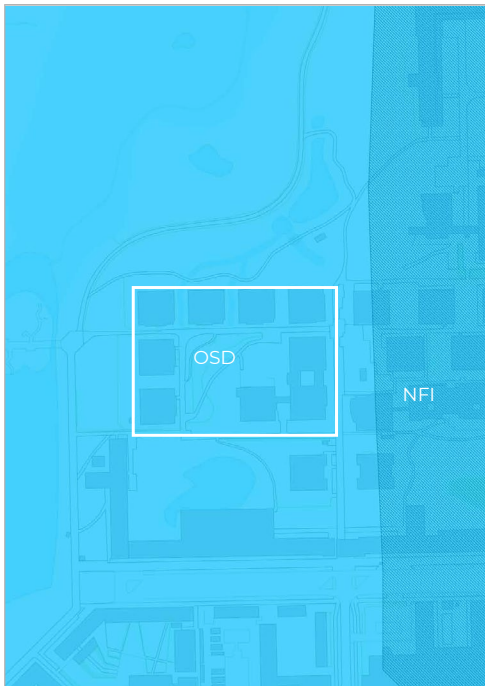


Fig.28. Kort over drikkevandsinteresser

Kommuneplan 2025

Rammeområde

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 2.D.18 for RUC og Forskerpark i Trekroner.

Området udlægges til offentlige formål, forskning og uddannelse i relation til RUC samt erhvervsformål, d.v.s. til mindre erhvervsvirksomheder, med tilknytning til universitetet. Desuden offentlige og private fællesanlæg: skole, børne- og ældreinstitutioner, kirke og kirkegård, bibliotek, sociale institutioner, administration (stat, kommune), sygehus, offentligt værk, universitet, forsøgsanlæg, teater, trafikanalæg, plads o. lign. Der kan desuden etableres ungdomsboliger indenfor lokalplan 737.

Bebyggelse må opføres i maksimalt 4 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde.

Generelle rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med de generelle rammer for planlægning i Roskilde Kommune herunder cykelparkering, fælles opholdsarealer og regnvandshåndtering.

Lokalplanen følger parkeringsnorm jf. lokalplan 282.

Kulturmiljøer og Indsigtskiler til domkirken

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor udpegede indsigtskiler til Roskilde Domkirke og det er vurderet, at lokalplanens bebyggelse ikke vil forringe udsigten.

Stationsnært område

I Roskilde kommuneplan 2025 ligger lokalplanområdet indenfor rammeområde 2.D.18

Område 2.D.18 ligger inden for det stationsnære område omkring Trekroner station, men uden for det stationsnære kerneområde (600 m gangafstand fra stationen). Planlægningen kan derfor overordnet set bidrage til en intensiv udnyttelse af det stationsnære område under forudsætning af, at der fastlægges supplerende tiltag, der tilskynder til brug af kollektive transportmidler.

Parkeringsnorm

Lokalplanområdet ligger i Trekroner, RUC Forskerpark. Parkeringsnormen følger lokalplan 282 som udlægger en parkeringsnorm på 1 pr. 100m² etageareal.

Rækkefølgeplan

Lokalplanområdet rummer byudvikling af regional betydning og

er derfor omfattet af rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2025.

Gældende lokalplan og servitutter

Hidtil gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 265 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan. Lokalplan 282 for RUC med udbygning mod syd samt rammelokalplan 406 for Trekroner Øst vil fortsat være gældende for lokalplanområdet.

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 en påvirkning på vores nabokommuner Frederikssund – Egedal – Høje Taastrup – Greve – Solrød – Køge og Lejre

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Kollektiv trafikplanlægning

Lokalplanområdet ligger stationsnært, ca. 750 m fra Trekroner Station, og betjenes af Movia bus 220 og 201A. Busstoppestedet er ca. 150 meter fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,6 km. fra nærmeste afkørsel til motorvejen.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Universitetsvej eller Korallens Allé.

Der er cykel- og gangsti fra Trekroner station til lokalplanområdet samt eksisterende stiforbindelser indenfor og omkring lokalplanområdet.

Skoleplanlægning

Skoledistrikt, skolekapacitet og dagsinstitutionskapacitet

Da lokalplanen hovedsagligt muliggør ungdomsboligbebyggelse henvendt til studerende, vurderes lokalplanen ikke at medvirke

til yderligere skolekapacitetsudvidelse. Lokalplanområdet ligger indenfor Trekronerskolens skoledistrikt, som har kapacitet til den boligudbygning som lokalplanen giver mulighed for.

Forsyningsplanlægning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde så ny og eksisterende bebyggelse kan tilsluttes fjernvarme – eller naturgasnettet. 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.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og det kan ske uden ulemper for naboer.

Vandforsyning

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

Teledækning

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoni er placeret på RUC Campus, Arboretvej og Universitetsvej

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Kulturhistorie

Jordfaste fortidsminder

Der er ingen jordfaste fortidsminder indenfor området.

Diger

Der er ingen diger indenfor lokalplanområdet.

Miljømæssige forhold

Støj, støv og lugt

Lokalplan 737 muliggør etablering af boliger, som er en støjfølsom anvendelse. Jernbanen og motorvej syd for lokalplanområdet medfører ikke støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Jordforurening

Der er kortlagt forurening inden for lokalplanområdet. Matr. nr. 123ml, St. Hede, Roskilde Jorder er kortlagt på mistanke om forurening fra tidligere anvendelse til undervisning med laboratoriefunktioner.

Bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen på den kortlagte del af matriklen kan derfor kræve kommunens godkendelse jf. Jordforureningslovens §8.

Jorden i området forventes desuden at være lettere forurenede af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Ved bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen kan der derfor være krav om at ejer eller bruger skal sikre mod kontakt med den lettere forurenede jord, og flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

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 737 ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget, da planforslaget alene giver mulighed for boligbebyggelse indenfor et i forvejen udbygget område på RUC Campus.

Planforslaget medfører ikke krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde. Planforslaget fastlægger rammerne for fremtidige anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2. Men forslaget fastlægger kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan kun mindre ændringer i forhold til gældende planlægning. Planforslaget medfører ikke risiko for væsentlig indvirkning på miljøet.

Berørte myndigheder er hørt og er ikke kommet med indvendinger mod kommunens vurdering.

Kortbilag

Kortbilag 1 - Luftfoto 2023

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

**Bilag 9 - Hjemmehørende træer og
buske**

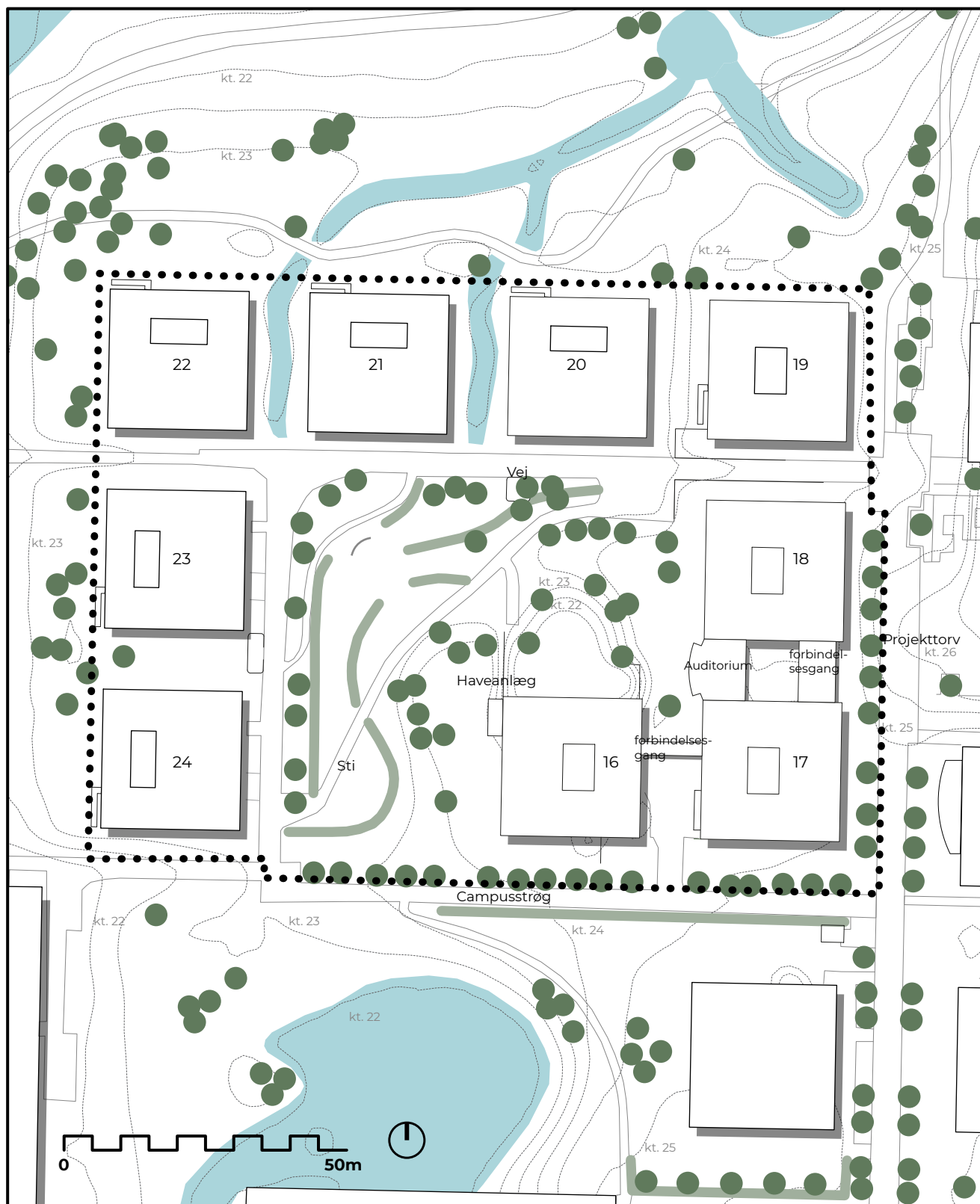
**Kortbilag 8 - Situationsplan biofaktor
(skitse)**



Kortbilag 1 . Luftfoto 2023

Signaturforklaring

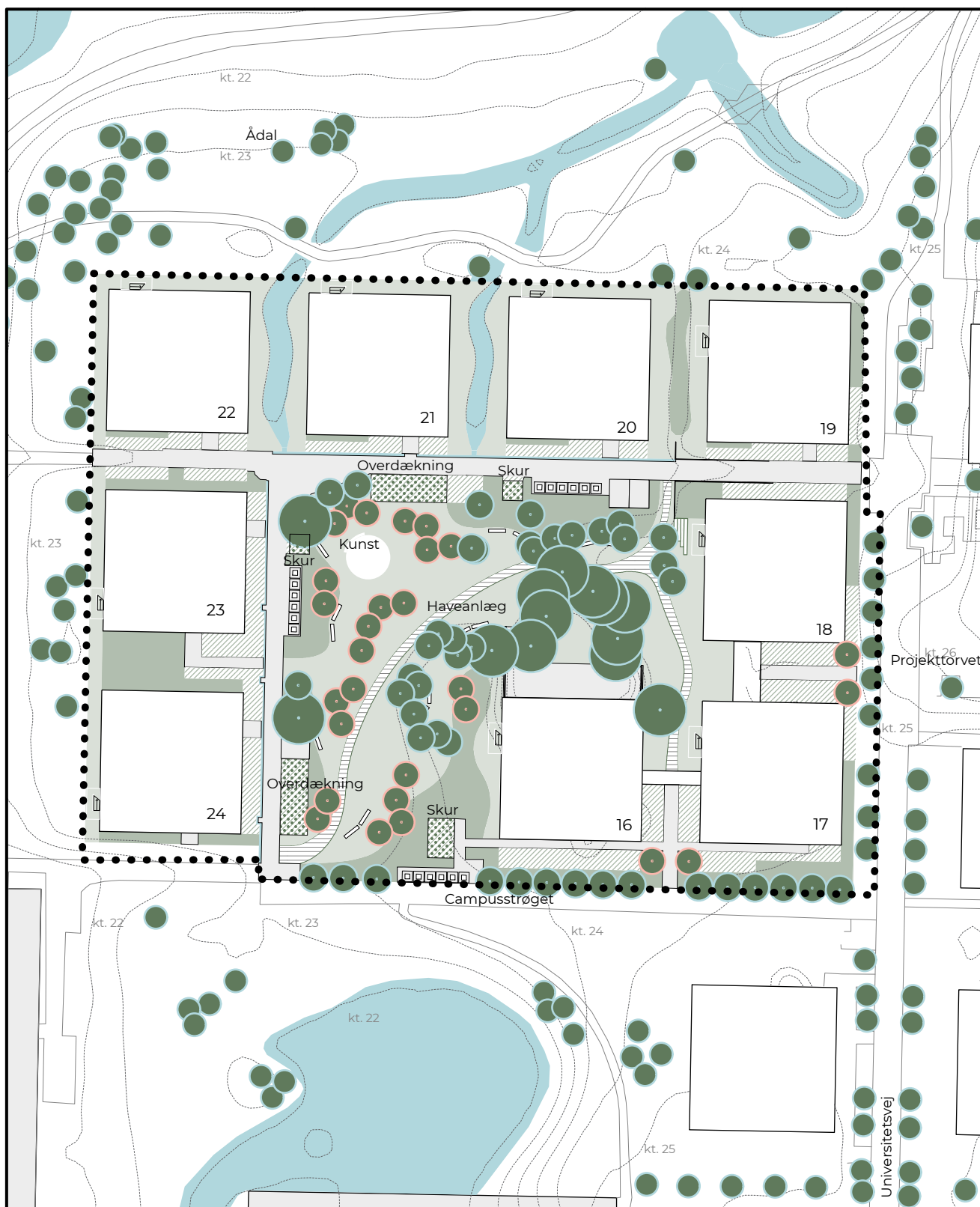
● ● (Lokalplanaafgrænsning



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Signaturforklaring

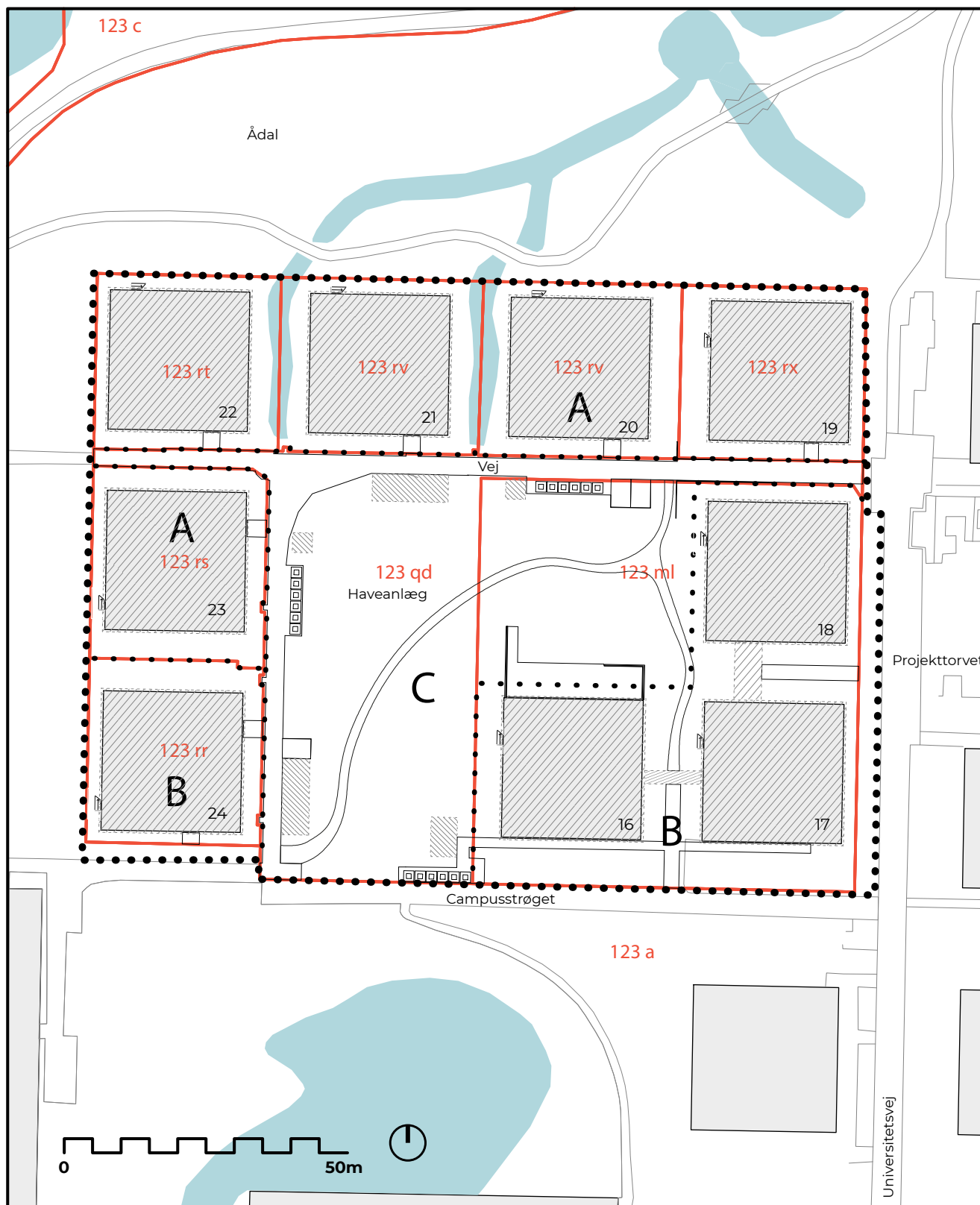
● ● ●	Lokalplanafgrensning	■	Træer
□	Bygning	■	Hække
□	Veje, stier og parkering	--- kt. 25	Højdekurver 0,5m
■	Grønt område	■	Vådområder



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Signaturforklaring

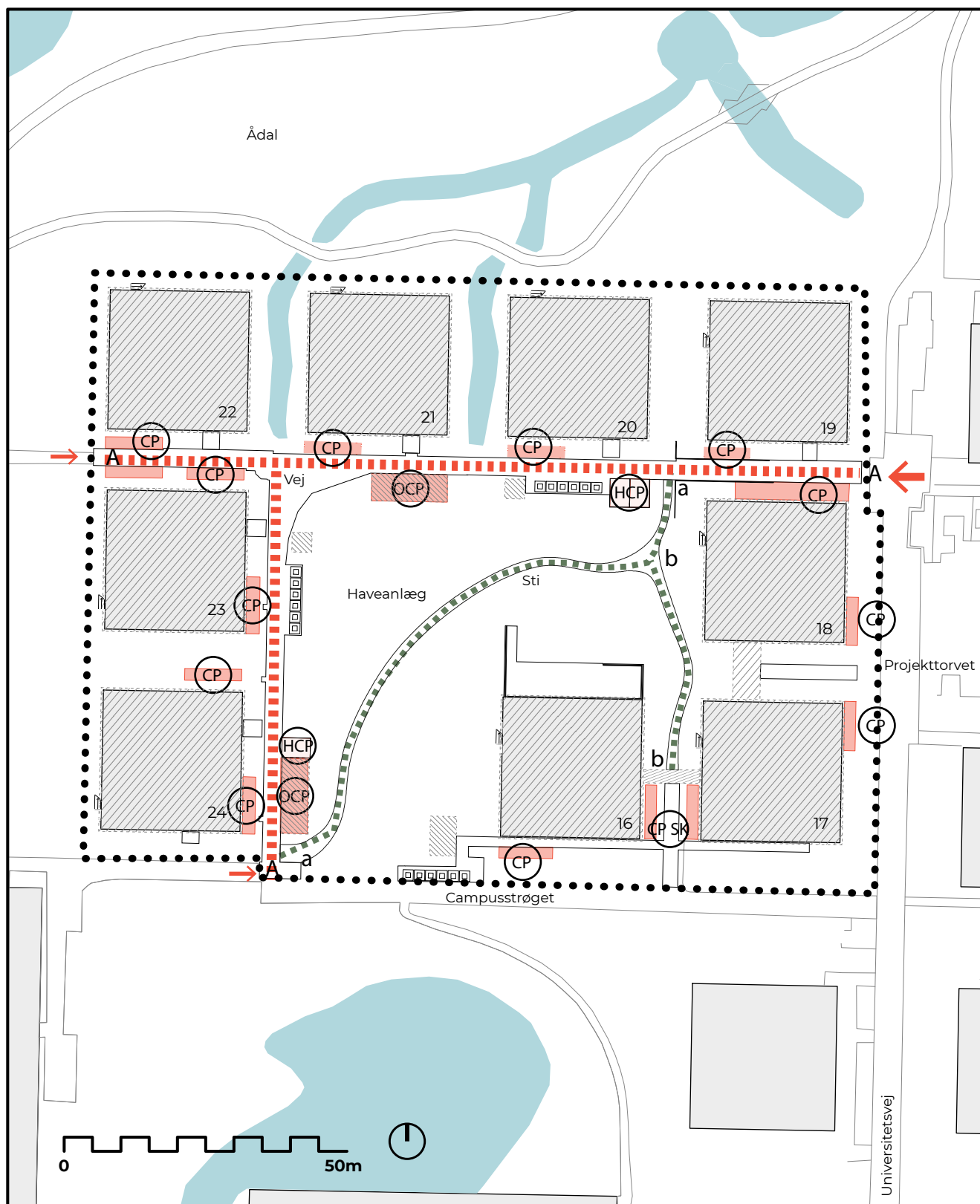
● ● ●	Lokalplanafgrænsning	////	Græsarmering i betonfliser (kantzone og cykelp)	▨	Natursten, havesti
□	Bygning	■	Bed, enggræs, stauder, urter, buske	●	Eksisterende træ
▨	Skur / overdækning	■	Klippet græs	●	Nyt træ
□	Betonfliser (vej og sti)	■	Vådområde		



Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Signaturforklaring

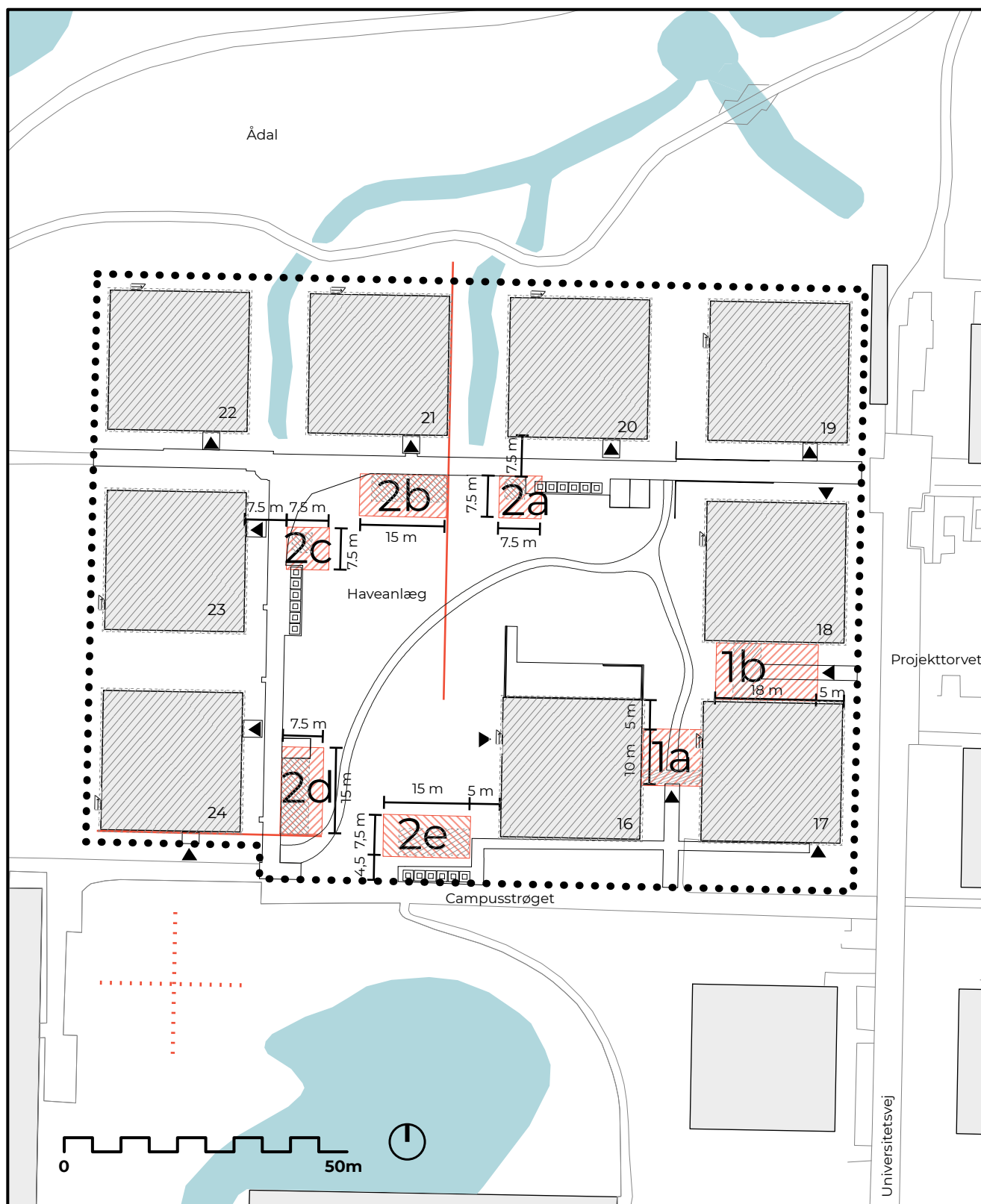
● ● ●	Lokalplanafrænsning		Sti og kantzoner
■	Bygning	<u>nr x</u>	Matrikel
□	Veje, stier og parkering	● ● ●	Delområdeafgrænsning
▨	Bygning	A	Delområdeangivelse
21	Bygningsnummer		



Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Signaturforklaring

● ● ● Lokalanafgrænsning	CP Cykelparkering	A ■ ■ ■ Vej
■ Bygning	CP-SK Cykelparkering, Skolen	a ■ ■ ■ Sti a-a og b-b
□ Veje, stier og parkering	OCP Cykelparkering, overdækket	→ Vejadgang (bløde trafikanter og cykler)
/// Bygning - skitse	HCP Handicap bilparkering	→ Vejadgang, (for Køretøjer)



Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrensning	1	Byggefelt	x m	Mål (til eksist. facade)
■	Bygning	2	Byggefelt, sekundær	▲	Adgange, princip
□	Veje, stier og parkering	—	Byggelinje		
▨	Bygning - skitse	...	Bygningsorientering		



Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

● ● ● Lokalanafgrænsning

■ ■ ■ Bygning, skitse

■ ■ ■ Skur / overdækning

■ ■ ■ Betonfliser (vej og sti)

■ ■ ■ Permeabel belægning

■ ■ ■ Bed, enggræs, stauder, urter, buske

■ ■ ■ Klippet græs

■ ■ ■ Vådområde / LAR

■ ■ ■ Natursten, havesti

● ● ● Bevaringsværdige trægrupper

● ● ● Nyt træ

● ● ● Bevaringsværdigt solitært træ

○ ○ ○ Træ fældes

— — — hæk fældes

■ ■ ■ Zone, legeredskaber

■ ■ ■ Terrænregulering 0.5 m

■ ■ ■ Kantzone boliger

■ ■ ■ Udadvendt kantzone, skole mv.

■ ■ ■ Nedgravet affaldsløsning

Bilag 9 - Hjemmehørende træer og buske

De 40 mest udbredte:

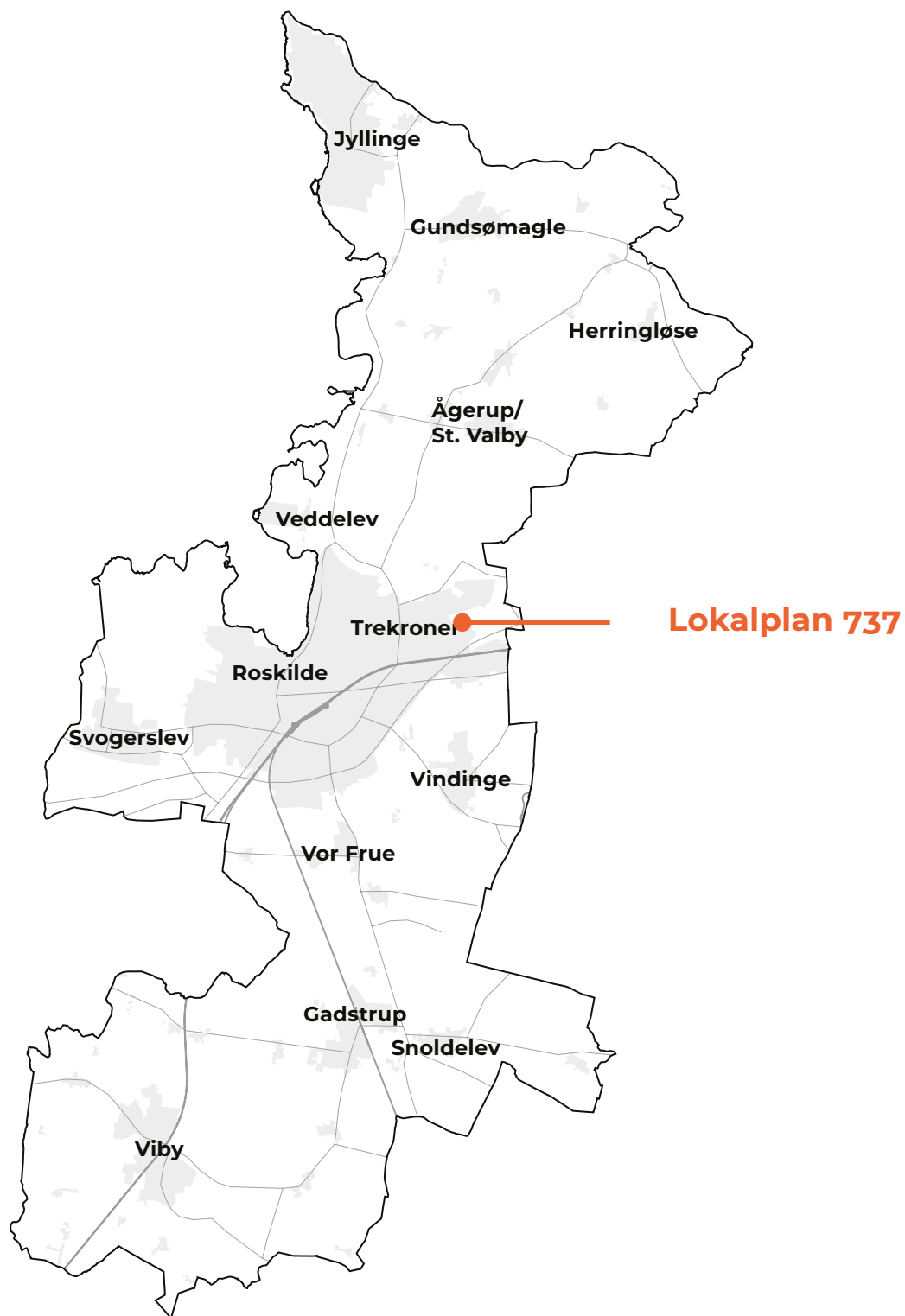
ASK, Fraxinus excelsior	FUGLEKIRSEBÆR, Prunus avium
BÆVREASP, Populus tremula	RØD KORNEL, Cornus sanguinea
AVNBØG, Carpinus betulus	KVALKVED, Viburnum opulus
BENVED, Euonymus europaeus	SMÅBLADET LIND, Tilia cordata
DUN-BIRK, Betula pubescens	SPIDSLØN, Acer platanoides
VORTE-BIRK, Betula pendula	NAVR, Acer campestre
BØG, Fagus sylvatica	FEMHANNET PIL, Salix pentandra
STILKEG, Quercus robur	GRÅPIL, Salix cinerea
VINTEREG, Quercus petraea	SELJEPIL, Salix caprea
RØDEL, Alnus glutinosa	RIBS, Ribes rubrum
STORBLADET ELM, Ulmus glabra	BLÅGRØN ROSE, Rosa dumalis
ENE, Juniperus communis	HUNDEROSE, Rosa canina
SKOVFYR, Pinus sylvestris	ÆBLEROSE, Rosa rubiginosa
DUNET GEDEBLAD, Lonicera xylosteum	ALM. RØN, Sorbus aucuparia
HASSEL, Corylus avellana	SELJERØN, Sorbus intermedia
HAVTORN, Hippophae rhamnoides	SLÅEN, Prunus spinosa
ALM. HVIDTJØRN, Crataegus laevigata	SOLBÆR, Ribes nigrum
ENGRIFLET HVIDTJØRN, Crataegus monogyna	TØRST, Rhamnus frangula
ALM. HYLD, Sambucus nigra	VRIETORN, Rhamnus cathartica
ALM. HÆG, Prunus padus	VILD ÆBLE, Malus sylvestris

Mindre udbredte eller sjældne:

BROMBÆR, Rubus fruticosus	ØRET PIL, Salix aurita
RØD DVÆRGMISPEL, Cotoneaster integerrimus	PORS, Myrica gale
SORT DVÆRGMISPEL, Cotoneaster melanocarpus	FJELD-RIBS, Ribes alpinum
SKÆRM-ELM, Ulmus laevis	BLØD FILT-ROSE, Rosa villosa, ssp. villosa
SMÅBLADET ELM, Ulmus carpinifolia	KLIT-ROSE, Rosa pimpinellifolia
GYVEL, Sarothamnus scoparius	KORTSTILKET FILT-ROSE Rosa tomentosa, ssp. sheradii
HINDBÆR, Rubus idaeus	LANGSTILKET FILT-ROSE

VILD KAPRIFOLIE/ALM. GEDEBLAD	Rosa tomentosa, ssp. tomentosa
Lonicera periclymenum	LUGTLØS ÆBLE-ROSE
KRISTTORN, Ilex aquifolium	Rosa elliptica, ssp. inodora
	RUBLADET ROSE
	Rosa obtusifolia
STORBLADET LIND, Tilia platyphyllos	FINSK RØN, Sorbus x hybrida
MOSEPOST, Ledum palustre	KLIPPE-RØN, Sorbus rupicola
KRYBENDE PIL, Salix repens	TARMVRID RØN, Sorbus torminalis
SORT PIL, Salix nigricans	TAKS, Taxus baccata
SPYD-PIL, Salix hastata	VEDBEND, Hedera helix

Kilde: Ifølge "[40 danske træer og buske](#)", udgivet af Skov- & Naturstyrelsen 1989



Byudvikling og Grøn Omstilling

Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Tlf.: 4631 3505
bygronomstilling@roskilde.dk