

Boliger ved den gamle højskole i Himmelev

Lokalplan 507



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

Baggrund	6
Lokalplanområdet	6
Formål og indhold	8
Forhold til anden planlægnings	10
Statslig planlægning	10
Kommuneplan	12
Planlægning i forhold til nabokommuner	14
Vej- og stiplanlægning	14
Skoledistrikt og skolekapitet	14
Forsyning	14
Tilladelser fra andre myndigheder	15
Kulturmiljø	15
Miljømæssige forhold	16
Forurening	17
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	17
Dispensation fra lokalplanen (planlovens §§ 19 og 20)	17
§ 1 Formål	19
§ 2 Område og zonestatus	19
§ 3 anvendelse	19
§ 4 Udstykning	20
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	20
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 8 Ubebyggede arealer og terræn	27
§ 9 Støj	29
§ 10 Grundejerforening	30
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	30
§ 12 Fortrængning af servitutter	31
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	31
§ 14 Vedtagelsespåtegning	33

Kortbilag 1 Eksisterende forhold 1:4.000	34
Kortbilag 2 Matrikelkort 1:4.000	36
Kortbilag 3 Lokalpangrænse og delområder 1: 4000	38
Kortbilag 4 Vedtægtsplan 1: 4000	40
Kortbilag 5 Grøn plan 1: 4000	42

Teknik- og Miljøudvalget	8. maj 2008
Økonomiudvalget	21. maj 2008
1. behandling, Byråd	28. maj 2008
Offentlig høring	6. juni -1. august 2008
Borgermøde	2. oktober 2008
Teknik- og Miljøudvalget	22. oktober 2008
Økonomiudvalget	29. oktober 2008

Forord

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 Teknisk Forvaltning. Du kan kontakte forvaltningen på Køgevej 80 i Roskilde, 46313000 eller lokalplan@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget og vedtages af Byrådet. Herefter fremlægges forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er vedtaget, 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. Det vil være muligt at finde lokalplanforslaget digitalt på hjemmesiden, men du kan også få en trykt udgave i Teknisk Forvaltning, på biblioteket og i rådhusbutikkerne i Jyllinge, Roskilde og Viby.

Den offentlige høring varer mindst 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, bemærkninger eller idéer til ændringer af lokalplanforslaget. De skal sendes skriftligt til Roskilde Kommune, Planafsnittet, Køgevej 80, Postboks 100, 4000 Roskilde eller med email til lokalplan@roskilde.dk.

I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslaget beslutter Byrådet, om der skal holdes borgermøde eller lignende.

ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Byrådet efter Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalgets behandling vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og idéer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

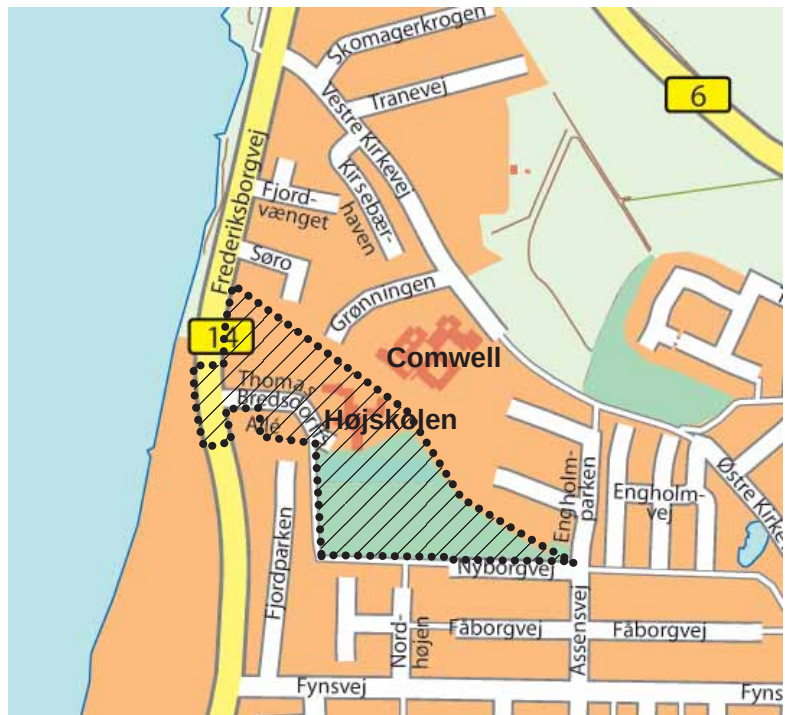
Byrådets vedtagelse af lokalplanen kan påklages, for så vidt angår spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens indhold.

Klage indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

Spørgsmål om planens lovlighed kan indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed



BAGGRUND

Lokalplanområdet har indtil 2006 været anvendt til højskoleformål. Udlejning af den gamle højskole i Roskilde er siden udløbet og bygninger står i dag uden anvendelse. Ejeren af området ønsker at udbygge området med boliger.

Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme et privat investorprojekt.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er ca. 6,8 hektar stort og ligger i Himmelev i den nordlige del af Roskilde by.



Højskolen ligger for enden af lindealleén som en særlig bygning i området. Bygningen er det første besøgende ser ved ankomsten til området

7

Området er særligt attraktivt beliggende med kort afstand til Roskilde Fjord. Det fungerer i dag som et grønt nærområde, der danner forbindelse mellem Roskilde Fjord og den tæt bebyggede bydel i Himmelev.

Området indeholder desuden flere kvaliteter, idet det på et afgrænset areal indeholder en vekselvirkning mellem arealer med store åbne plæner, stor frodighed, høje træer, skråning mod Frederiksborgvej og højskolens bygningsmæssig kvalitet.

Lokalplanområdet er kun adskilt til Roskilde Fjord mod vest af Frederiksborgvej og en række villaer. Syd og øst for området ligger der store parcelhusområder og mod nord grænser området op til tæt-lav boligbebyggelse og kursuscentret Comwell, der tidligere har været en del af højskolen.

Højskolen er tegnet af arkitekt Ulrik Plenser og opført i 1907. Den gamle del af højskolen er af Kulturarvsstyrelsen kategoriseret som en bygning med høj bevaringsværdig. En bygning på Thomas Bredsdorffs Allé nr. 8 er betegnet som en bygning med lav bevaringsværdig.

I 1979 blev højskolen udvidet med en tilbygning på den nordlige del af den oprindelige grund, nord for lokalplanområdet. Den ny højskole blev imidlertid nedlagt efter nogle år og er afløst af det nuværende kursuscenter Comwell. Den gamle højskole blev i nogle år anvendt som efterskole og senere har der været udlejning med mere midlertidig anvendelse.

Omgivelserne omkring højskolebygningen fremstår grøn og frodig, og er inddelt i flere forskellige rum, der dannes af beplantning og som har forskellig karakter. Landskabet

Et eksisterende stiforløb langs områdets vej-skel ved bebyggelsen Fjordparken, skal sikres og fortsat forbindes til en sti der løber syd for lokalplanområdets sydske



Redegørelse

¹ et bygningsværk eller lignende som ligger for enden af en akse (lige linie)

er et typisk fjordlandskab, hvor en skråning følger fjordens bredning. Skråningen afsluttes med en stor forholdsvis flad flade. Højskolen er placeret centralt og på den højest liggende flade i området og ligger som point de vue ¹ for enden af lindealléen langs Thomas Bredsdorffs Allé.

På skråningen ned mod fjorden ligger der i dag nogle tidligere lærerboliger placeret i to rækker på terrasser i terrænet. De øvrige områder syd og øst for højskolen på fladen har tidligere fungeret som idrætsplads og som have/park-område.

Lokalplanområdet er domineret af tæt hegnsplantning og store træer langs skel og ved højskolebygningen.

På græsplænen syd for højskolebygningen står en fredet milesten. Milestenen har tjent som base for et solur og står ikke på dens oprindelige plads. Den oprindelige placering er ifølge Kulturarvsstyrelsen sandsynligvis ved landevejen mod Ringsted eller Kalundborg.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen sikrer mulighed for, at der kan opføres boliger med vejadgang fra Frederiksborgvej og Nyborgvej.

Intentionen med lokalplanen er, at bevare den ældste del af højskolen med bevaringsbestemmelser og samtidig sikre, at en udbygning af området kan ske, så området som helhed fremstår åbent og frodigt.

Området vil overvejende fremstå parklignende ².

De store træplantninger i området og den tætte beplantning mod lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning giver området en frodig karakter og lokalplanen har

² med parklignende forstås her en bebyggelse placeret på en større græsflade med beplantning af store træer og evt. busketter



Området omkring højskolen fremstår meget grønt og frodigt. Billedet er fra det grønne område bag ved højskolen

9

derfor til formål at bevare dem.

Et af lokalplanens formål er at sikre, området rekreative kvaliteter bevares og at området fortsat har stor tilgængeligheden for alle igennem området. Derfor sikres det, at fremtidige stier igennem området forbindes med eksisterende stier udenfor området.

Det er et af lokalplanens formål, at den fremtidige bebyggelse indpasses i de eksisterende terrænmæssige forhold.

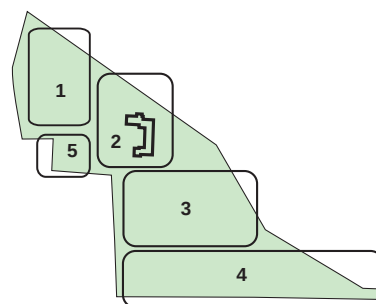
Størstedelen af parkeringsarealet anlægges som nedgravet parkering, for at undgå meget parkering på terræn.

Lokalplanen angiver stier gennem området, som bliver anlagt med henblik på at sikre tilgængelighed for alle.

Lokalplanområdet inddeles i 5 delområder, med mulighed for opførsel af fem forskellige typer boliger, se kortbilag 3.

På skråningen, delområde 1, mod Frederiksborgvej gives der mulighed for placering af bebyggelse i op til 3 etager. For at skabe en grøn bebyggelsesprofil mod Frederiksborgvej og fjorden sikrer lokalplanen at bygningerne alle får terrasse eller altaner, hvoraf terrassen i stueplan kan afgrænses af for eksempel plantekummer. Desuden sikrer lokalplanen at del af den eksisterende beplantning mod Frederiksborgvej og fjorden bevares, dog med en udtynning der sikrer optimal vækst for de store, sunde træer og bundplantning.

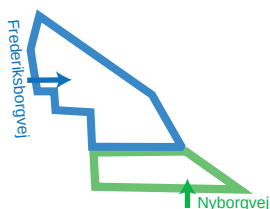
Lokalplanen giver mulighed for, at der på området øst for højskolen, delområde 3, kan opføres 4 boliger i op til 3 etager. Bygningerne skal placeres på den store åbne græsplæne i blandt store parktræer og enkelte fritstående busketter mellem husene. Træerne vil med tiden opnå en



Lokalplanområdet er inddelt i 5 delområder

Redegørelse

¹ med haveby menes en bebyggelse hvor alle husene har private haver. Området fremstår med en froighed, med blomstrende buske og mindre træer, så som frugttræer mellem boliger og langs veje



Vejadgang til lokalplanområdet skal fordeles mellem adgang fra Frederiksborgvej og Nyborgvej

højde, der er over bygningernes. For at opnå parkkarakter, er det lokalplanens formål, at sikre at langt størstedelen af parkeringen etableres som kælderparkering.

I delområde 4 som ligger i den sydlige del af lokalplanområdet og op mod den eksisterende parcelhusbebyggelse, gives der mulighed for, at bygge rækkehuse. Boligerne må opføres i op til to etager.

Dette område vil fremstå som en blomstrende haveby ¹ med private haver og buske og træer mellem haverne. Eksisterende beplantning der kan give rum og falde ind i nye plantninger søges bevaret. Overgangen mellem rækkehusbebyggelsen og parkbebyggelsen kan evt. markeres med større træer og buske.

Lokalplanen skal sikre, at trafikken til området fordeles mellem Frederiksborgvej og Nyborgvej, så den øgede trafikbelastning på de omgivende veje fordeles bedst muligt. Vejadgang til delområde 4 skal ske fra Nyborgvej. Vejadgang til det resterende lokalplanområde skal ske fra Frederiksborgvej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Efter nedlæggelse af amterne og HUR, har Regionplan 2005 fået status af landsplandirektiv hvor Miljøministeriet har indsigelsesret overfor kommunernes planlægning, hvis denne er i strid med overordnede planlægningsinteresser.

Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen indeholder retningslinier for en række forhold, hvor der i denne lokalplan skal tages hensyn til grundvandsbeskyttelse og kystnærhedszonen.



Større træer i lokalplanområdet skal så vidt muligt bevares, så det grønne udtryk bevares i en kommende bebyggelse. Billedet er taget mod vest. Højskolen ses i venstre side af billedet og skelhegn i billedets højre side

11

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområder.

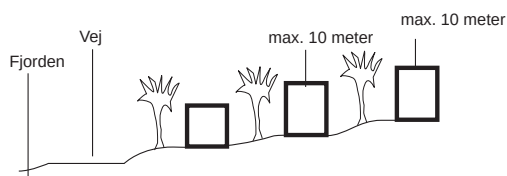
I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning, skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt og ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Lokalplanen giver mulighed for, at der i delområde 3 kan opføres 4 bygninger i op til 11 meter. Af visualiseringen på side 13 ses det, at denne bebyggelse ikke er synlig bag den eksisterende bebyggelse og omgivende beplantning, som til dels bevares med lokalplanen.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den nye bebyggelse ikke vil forringe helheden i området eller medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet

Terrassehusene i delområde 1, får en maksimal højde på 10 meter. Bebyggelsen indpasses i det eksisterende terrasserede terræn. Bebyggelsens moderne udtryk kan skabe et interessant sammenspil med den øvrige bebyggelse i området, som både består af bygninger med en moderne arkitektur og af traditionelle 30' - 40' boliger. Roskilde kommune har vurderet at bebyggelsen opfattes som en fortsættelse af den øvrige eksisterende bebyggelse i nærheden af fjorden og dermed ikke vil medføre en visuel forringelse set fra kysten.

Lokalplanområdet er i regionplanen udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse, er ikke i strid med grundvands-



Princip for en kommende bebyggelse. Bebyggelsen må max. opføres i to etager i 1. række ud mod fjorden og tre etager op til max. 10 meter i 2. og 3. række ud mod fjorden. Det påtænkte byggeri skal opføres på det eksisterende terrasserede terræn

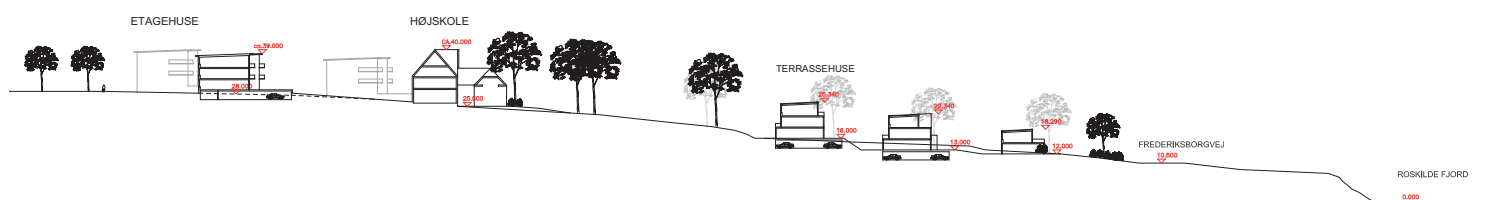
Redegørelse

beskyttelsen i området.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bygningshøjder.

Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 3 fremlagt til offentlig høring sammen med forslaget til lokalplanen.

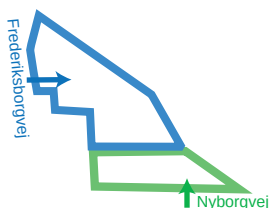


Længdesnit igennem delområde 1, 2 og 3. Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres boliger i op til 2 etager på skrænten



Visualiseringen viser lokalplanområdet som det ser ud i dag, og den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for. Den gamle højskolebygning ses svagt mellem træerne

Redegørelse



Vejadgang til lokalplanområdet skal fordeles mellem adgang fra Frederiksborgvej og Nyborgvej

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Frederiksborgvej og Nyborgvej. Nyborgvej er boligvej til et eksisterende boligområde syd for lokalplanområdet.

Udbygningen af lokalplanområdet til boligformål, vil medføre en begrænset trafikstigning på 2-3 % på de omgivende veje. For at skabe bedst mulig balance mellem den øgede trafik på de to omgivende veje, opdeles lokalplanområdet i to delområder med hver sin adgang.

For at sikre trafiksikkerheden på Frederiksborgvej, er det en forudsætning for udbygningen af området, at der etableres helleanlæg i forbindelse med vejadgang til lokalplanområdet.

Langs Frederiksborgvej er der cykelsti i begge retninger.

Skoledistrikt og skolekapitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Himmelev Skoles skoledistrikt. Den planlagte udbygning vil have marginal betydning for kapaciteten på institutions- og skoleområdet. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger i naturgasområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune.

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 hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra GL. Himmelev vandværk af Roskilde Forsyning, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages p.t. af Dong-Energy.

Tilladelser fra andre myndigheder

Der er fortsat gældende at enhver statslig myndighed har vetobeføjelse overfor lokalplaner. Der skal rettes henvendelse direkte til det enkelte ministerium (dette sker automatisk gennem indberetning i PlanDK).

Kulturmiljø

Roskilde Museum har oplyst, at der muligvis kan forekomme jordfaste fortidsminder. I givet fald vil de være beskyttet af museumslovens § 27. Bygherren, eller den for hvis regning et jordarbejde skal udføres, kan anmode Roskilde Museum om en bindende udtalelse om, hvorvidt et jordarbejde m.v. vil berøre væsentlige arkæologiske levn som skal udgraves.

Redegørelse



Milestenen har ikke oprindeligt stået på dens nuværende sted, syd for højskolen. Derimod mangler der en milesten ved både Holbækvej eller Ringstedvej, hvor den evt. vil kunne placere

Den ældste del af højskolen er opført i 1907 og er kategoriseret af Kulturarvsstyrelsen som en bevaringsværdig bygning. Denne udpegning danner ikke grundlag for en fremtidig sikring af bygningen, men bestemmelserne i lokalplanen sikrer at bygningen fremover skal bevares.

Syd for højskolen står en milesten som er flyttet fra sin oprindelige placering og som på den nuværende placering har været anvendt som fundament for et solur. Milestenen må ikke destrueres eller fjernes uden Kulturarvsstyrelsens tilladelse.

Miljømæssige forhold

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Ud fra screeningen besluttes det, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 507, ikke er behov for at fortage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget. Forholdene vedrørende visuel påvirkning er belyst i en visualisering af lokalplanområdet set fra kysten.

Der er ikke lavet støjrapport for området. Forholdene vedrørende støj skal belyses.

Lokalplanforslaget redegør for forholdet til øvrig planlægning, hvoraf det fremgår, at planen ikke er i strid med anden overordnet planlægning – eller sektorplanlægning udfra en miljømæssig vurdering.

Forurening

Der er ikke inden for lokalplanområdet kendskab til eller kortlagt forurening. Området har tidligere været anvendt til skoleformål med store grønne områder.

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.

Bestemmelser



Illustrationsplanen vise hvordan området kan udbygges

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er at:

- * sikre at området som helhed fremstår åbent og frodigt som parklignende bebyggelse,
- * sikre at den ældste del af højskolebygningen og de mest værdifulde og markante plantninger bevares,
- * sikre at ny bebyggelse fremstår med et modernistisk udtryk og
- * sikre offentligheden tilgængelighed igennem området og sammenhæng til omliggende områder.

med parklignende forstås her en bebyggelse placeret på en større græsflade med beplantning af store træer og evt. busketter

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende en del af vejlitra "a" Himmelev og matr. nr. 5s, 5t, 6d, 6e, 6f, 6p, 7b og 7kh af Himmelev By samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

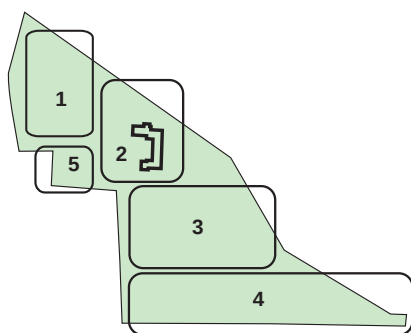
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 3.

Bestemmelser



Lokalplanområdet er opdelt i 5 delområder

3.2

Delområde 1 (terrasshusene) må kun anvendes til boligformål i form af terrasserede etagebyggeri.

Delområde 2 (højskolen) må kun anvendes til boligformål, offentlige formål (administration, plejehjem, institution og lignende) eller erhvervsformål, i form af liberale erhverv og serviceerhverv.

Delområde 3 (etagehuse) må kun anvendes til boligformål i form af etagebyggeri.

Delområde 4 (rækkehuse) må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lavt byggeri.

Delområde 5 (parcelhuse) må kun anvendes til boligformål i form af parcelhuse.

§ 4 Udstykning

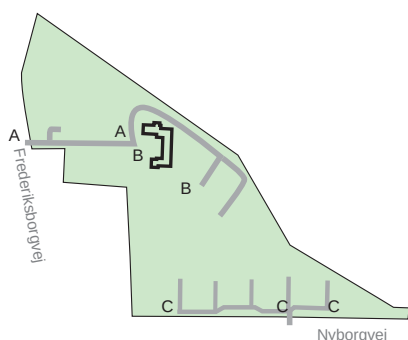
Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne for byggefelterne som vist på kortbilag 4.

§ 5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Vejadgang til lokalplanområdets delområde 1, 2, 3 og 5 skal ske fra Frederiksborgvej ad Thomas Bredsdorffs Allé, boligvej AA og BB, som vist på kortbilag 4.

Vejadgang til delområde 4 skal ske fra Nyborgvej ad boligvej C.

Generelt for lokalplanområdet skal der være gode stiforbindelser gennem området og stier skal forbindes med eksisterende stier eller veje uden for området.



Vejadgang til området skal fordeles med tilkørslet fra Frederiksborgvej og Nyborgvej

5. 1 Veje

Thomas Bredsdorffs Allé, A-A skal udvides og udlægges i min. 9 meters bredde og anlægges med min. 7 meter bred kørebane.

Længdefaldet på Thomas Bredsdorffs Allés første 20 meter fra Frederiksborgvej skal reduceres til en hældning på max. 25 ‰.

På begge sider af vejen skal der plantes træer som en allé. Vejen skal anlægges med en kantbegrænsning, der sikrer at saltvand fra vintersaltning ikke løber ind i træernes rodzone.

Der kan etableres brandveje fra Thomas Bredsdorffs Allé til delområde 1.

Boligvej B – B til delområde 2 og 3 skal udlægges i min. 7 meters bredde og anlægges med en min. 5 meter bred kørebane. Vejen anlægges som et lege-opholdsområde.

Boligvejen C – C i delområde 4 (rækkehuse) udlægges i min. 7 meters bredde og anlægges med en min. 5 meter bred kørebane. Vejen anlægges som et lege-opholdsområde. Vejen må ikke fremstå som et langt lige vejforløb.

Belysning langs vejene må have lyspunktshøjde på maksimalt 4 meter.

5. 2 Helleanlæg

Der skal etableres et helleanlæg på Frederiksborgvej på begge sider af Thomas Bredsdorffs Allé, se kortbilag 4

Der skal skabes uhindret oversigt ved Frederiksborgvej svarende til det angivne på kortbilag 4.



Helleanlægget skal placeres ved adgangsvej fra Frederiksborgvej. Der skal skabes god oversigt ved krydset

Bestemmelser

5. 3 Stier

Stien a-a, som er en gangsti, anlægges med min. 1 meters befæstelse. Stien skal opbygges med rodvenligt bærelag og med fast belægning.

Stien b-b, som er en gangsti, anlægges med min. 1 meters befæstelse og med en max. hældning på 50 ‰.

Stierne a-a og b-b skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 4.

Øvrige stier i området skal anlægges med fast belægning, i grus eller lignende materiale i min. 1 meters bredde. Stierne c-c skal anlægges så de er sammenhængende med eksisterende stier, f. eks som vist på kortbilag 4.

Den eksisterende sti d-d skal bevares. Stien skal have forbindelse til en eksisterende øst-vestgående sti som ligger syd for lokalplanområdet.

5. 4 Parkering

Der skal udlægges areal til parkering svarende til:

1 ½ p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse (delområde 4).

1 ½ p-plads pr. bolig i etagebebyggelse (delområde 1, 2 og 3).

2 p-pladser pr. bolig i delområde 5.

1 p-plads pr. 4 boliger ved plejehjem plus pladser til personale.

1 p-plads pr. 50 m² kontorbygninger.

1 p-plads pr. 2 ansatte plus 1 p-plads pr. 4 elever over 18 år på skoler/ uddannelsesinstitutioner og 4 p-pladser pr. 20 normerede pladser i daginstitutioner.

Inden for delområde 1 skal parkering primært anlægges som kælderparkering under boligerne og evt. på terræn for så vidt angår 2-etagers boliger, med indkørsel fra Thomas Bredsdorffs Allé som vist på kortbilag 4.

Inden for delområde 2 skal der udlægges areal svarende til den aktuelle anvendelse og min. 22 parkeringspladser.

P-anlæg må kun anlægges på det angivne areal p1 og p2, se kortbilag 4.

Inden for delområde 3 skal parkering svarende til 1 p-plads pr. bolig anlægges som kælderparkering under boligerne. Der skal udlægges areal til den øvrige parkering på terræn, svarende til 0,5 p-plads pr. bolig.

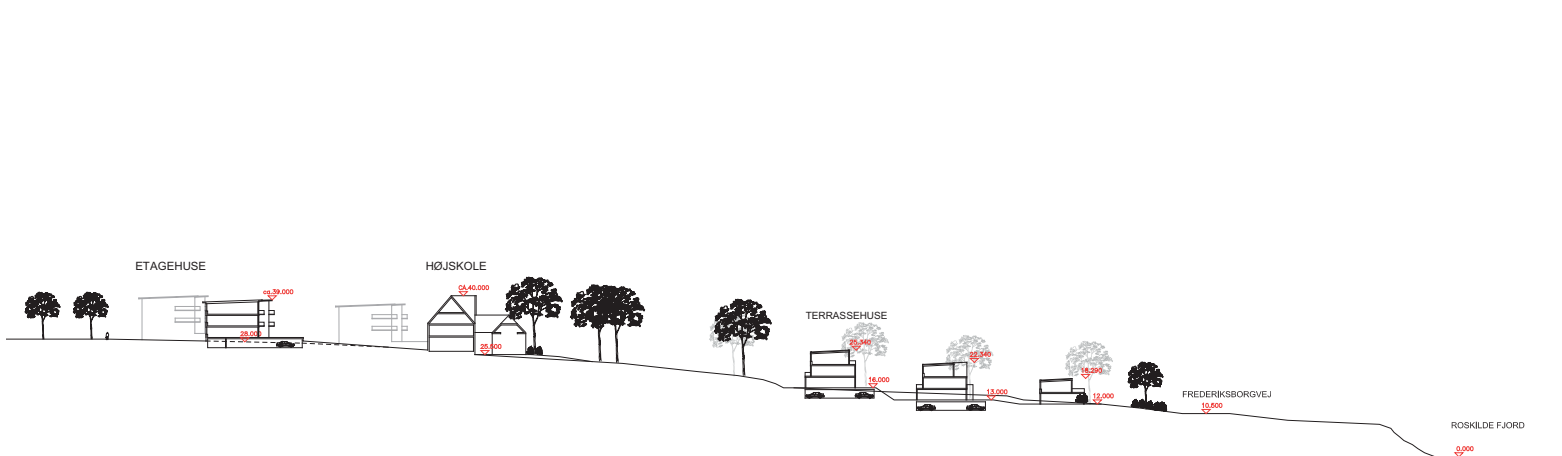
Parkering på terræn indenfor delområde 3 kan enten udlægges som én samlet parkering inden for byggefeltet eller som flere parkeringsområder i tilknytning til ankomstvejen og boligerne (som vist på illustrationsplanskiten på siden). Der kan desuden anlægges parkering langs ankomstvejen (P3). Alle parkeringsbåse på terræn indenfor delområde 2 og 3 skal anlægges med græsarmering.

Inden for delområde 4 skal 1 p-plads anlægges på egen grund. Al øvrig parkering skal anlægges som en del af vejanlæggene C, langs stikvejen.

Inden for delområde 5 skal al parkering anlægges på egen grund. 1 p-plads pr. bolig skal være anlagt ved ibrugtagning af bebyggelse. De resterende pladser skal anlægges, når der er behov for det eller når Byrådet kræver det.

5.5

Belysning langs veje, stier og parkeringsanlæg skal fremstå med et ensartet og sammenhængende udtryk.



Bestemmelser

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelsesprocent inden for lokalplanområdet er 25.

6.2

Bebyggelse og p-kældre skal placeres inden for lokalplanens byggefelt. Øvrig p-anlæg skal placeres inden for lokalplanens byggefelt eller det angivne p-afmærkning p3, på kortbilag 4.

6.3

For området som helhed, må bygninger ikke opføres med en højde over højskolens tagryg.

Delområde 1 (terrassehusene)

Boligrækkerne tættest på fjorden må maksimale opføres med 2 etager. Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 6,5 meter over terræn. Med over terræn forstås de angivne gulvkoter på illustrationen.

Intet punkt på en 3 etagers bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 10 meter.

Delområde 2 (højskolen).

Den ældre del af højskolen skal bevares. Bygningen må ikke ombygges, nedrives eller tilbygges uden Byrådets tilladelse.

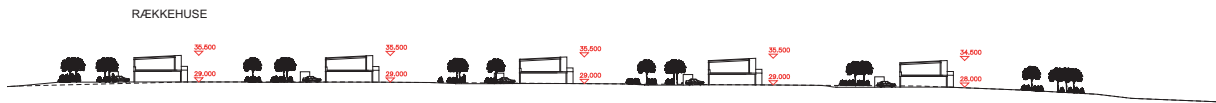
Delområde 3 (etagehuse)

Der må max. bygges fire 3- etageejendomme.

Intet punkt på en 3-etages bygning må være højere end 12 meter.



Gulvkoter for terrassehusene, delområde 1, er angivet på illustrationen



25

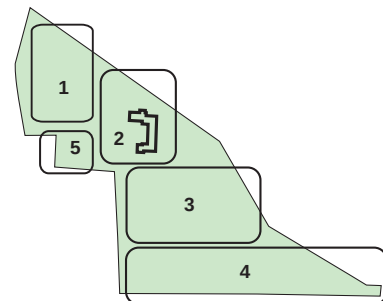
Delområde 4 (rækkehuse)

Bygningerne må opføres med op til 2 etager. Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7 meter.

Delområde 5 (parcelhuse)

Bygningerne må opføres med max. 1 etage.

I forbindelse med godkendelse af vejprojekt fastlægger bygningsmyndigheden sokkelkoter for bygninger på den enkelte grund.



Lokalplanområdet er opdelt i 5 delområder

6.4

Mindre bygninger til cykelparkering må kun placeres i relation til indgangspartier eller parkeringsanlæg. Der kan desuden etableres cykelparkering ved ankomstveje/arealer.

Indenfor delområde 2, må der opføres garage eller en mindre bygning, til brug for udstyr til vedligeholdelse af området. Bygningen skal placeres langs vej B-B og ved nordskel.

Inden for delområde 4 og 5 må der opføres udhus og lignende mindre bygninger, samt 1 carporte til hver bolig. Carport og mindre bygninger skal placeres i forbindelse med boligen på den enkelte grund.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

Inden for delområde 1,3 og 4 skal facader og gavle fremstå i gedigne materialer.

Farver på facader og gavle skal fremstå i naturlige farver.

Delområde 2 (højskolen) Facaden skal fremstå med det

Bestemmelser



oprindelige udtryk og materialer. Bygningen skal efter vedligeholdelse eller ombygning fremstå med uændret bygningsudtryk. Dette gælder tagbeklædning og skorstenes størrelse og udformning, facaders udformning, detaljering og overfladebehandling samt døre og vinduers udformning detaljering og overfladebehandling.

Hvor indgreb igennem tiden har sløret oprindelige bygningsforhold væsentligt skal der ved vedligeholdelse gennemføres en tilbageføring i overnsstemmelse med bygnings oprindelige udtryk og den stedlige tradition.

Højskolen skal fremstå som blank mur af røde tegl og røde uglaserede tegltage. Ændringer af højskolen må kun finde sted med Byrådets tilladelse.

Inden for byggefeltet i delområde 3, må der i stueetagen anlægges en "hævet" terrasse i fast belægning på dæk over nedgravet parkeringsanlæg.

7.2

Indenfor delområde 1, 3, 4 og 5 må tage udformes med ovenlys.

7.3

Vinduer indenfor delområde 1, 3 og 4 skal fremstå i mørke farver – i grå eller sorte nuancer.

7.4

Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge.



Bygningsdetaljer på højskolen

7.5

Samtlige småbygninger og carporte indenfor det enkelte delområde skal fremstå i samme materiale og farve indenfor delområdet.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

De fælles friarealer skal generelt fremstå frodigt og med beplantning og et parkstrøg igennem området. Beplantningen skal for størsteparten af området bestå af træer og busketter.

8.1

Delområde 1 skal fremstå frodig, men mere tæt bebygget.

Delområde 2, højskolen og delområde 3, etagehusene skal fremstå åbent og med en beplantning med træer og busketter.

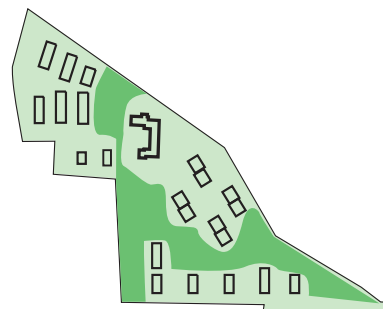
Delområde 4 skal fremstå med havepræg.

De udbyggede fælles friarealer skal anlægges efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet. Der skal udarbejdes en plejeplan for området, som ligeledes skal godkendes af Byrådet, i overensstemmelse med kortbilag 4 og illustrationsplanskitsen, se side 18.

Planen skal redegøre for beplantning, terrænregulering, græarealer, vejareal, parkering, stier og belysning samt belægningstyper.

8.2 Terræn

Bebyggelsen inden for delområde 1 skal indpasses i skrænten så bebyggelsen placeres på terrasser, i princip som den eksisterende bebyggelse.



En stor del af området skal fremstå uden bebyggelse og med et større parkstrøg

Bestemmelser

Inden for delområde 3 skal terrænet fremstå blødt og naturligt. Der må ikke foretages tekniske skråninger bortset fra hvor det vil være nødvendigt i forbindelse med ramper til kælderparkering.

8.3

Beplantning i nord- og nordøstskel skal fremstå tæt og frodig.

Beplantning der er markeret med mørk grøn på kortbilag 1, skal bevares. Byrådet kan dog i særlige tilfælde (f.eks. plantesygdomme eller bebyggelse indenfor et byggefelt) til-lade fældning. I disse tilfælde skal beplantningen erstattes af tilsvarende markant beplantning.

Beplantning markeret med sort kontur, på kortbilag 2, er bevaringsværdig og kan kun tyndes efter aftale med Roskilde Kommune.

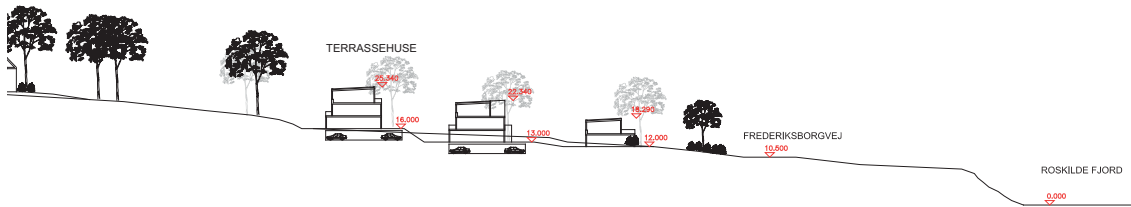
Indenfor delområde 1 (terrassehusene) må der etableres en privat terrasse til boligerne i stueplan. Terrasser må kun omgives af en ensartet afgrænsning til offentlige arealer. Evt. havemur skal fremstå i samme overflade som boligen eller glas.

Delområde 2 (højskole) og delområde 3 (etagehusene) skal have karakter af en parkbebyggelse, hvor bygningerne er placeret på en stor græsflade suppleret med beplantning af træer og evt. busketter. Området skal fremstå åbent og tilgængeligt for gående.

Delområde 4 skal fremstå som en blomstrende "haveby" med hække, blomstrende buske og mindre træer.

Der skal etableres ensartede hække som skel mellem haverne. Vejen C – C skal afgrænses mod sydske af busk

Husene i delområde 1 skal fremstå som en bebyggelse der er placeret på terrasser



29

beplantning og evt. overstandere af blomstrende træer. Overstandere skal plantes ud fra de syd for liggende matriklers indbyrdes skel, så skyggegener undgås. Mod nord skal områdets overgang til delområde 3 markeres af busketter med overstandere af træer.

En evt. afgrænsning af delområde 5 mod Thomas Bredsdorffs Allé og delområde 2 må kun ske som en ensartet beplantning.

8.4

Langs Thomas Bredsdorffs Allé skal der plantes allé af parklind. Træerne skal placeres min. 1½ meter fra vejkant.

8.5

Oplagspladser til renovation og genbrugsøer skal etableres i kælderkonstruktion i delområde 1 og 3. Plads til indsamling af genanvendelige materialer skal placeres som markeret på kortbilag 4. Der er som en del af vejarealet udlagt et areal på 3*6 meter til brug for den offentlige indsamling af genbrugsmaterialer. Arealet skal forsynes med fast belægning. Pladsen skal kunne betjenes af lastvogn med kran, og der må ikke være hegn mellem kørebanen og arealet.

8.6

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

8.7

Belysning i lokalplanområdet skal have lyspunkthøjde på maksimalt 4 meter.

8.8

Milestenen der står syd for højskolen, må ikke destrueres eller fjernes uden Kulturarvsstyrelsens tilladelse.

Bestemmelser

§ 9 STØJ

Støjniveauet på de primære udendørs opholdsarealer, herunder haver, terrasser og altaner, skal overholde landsplandirektivets vejledende grænseværdier. Støjskærme skal udføres som en integreret del af den omgivende mur eller hæk.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor hvert delområde.

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer indenfor de enkelte delområder.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

100 % af den udlagte parkering inden for delområde 1, 50 % af den udlagte parkering indenfor delområde 2, 4 og 5, al underjordisk parkering inden for delområde 3 skal være anlagt ved ibrugtagning af bebyggelse. De resterende pladser skal anlægges, når der er behov for det eller når Byrådet kræver det.

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt. Arealerne skal senest være beplantet førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførsel. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet fælles antenneanlæg, kollektiv varmforsyning og offentlig spildevandsanlæg.

Inden ibrugtagning af bebyggelse indenfor delområde 1, 2 og 3 skal helleanlæg på Frederiksborgvej være etableret.

Inden ibrugtagning skal der sikres mulighed for placering af affaldsbeholdere jævnfør gælden regulativ for dagrenovation i Roskilde Kommune.

§ 12 FORTRÆNGNING AF SERVITUTTER

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

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. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, i følge planlovens § 13.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og tinglyses på de enkelte ejendomme som er omfattet af planen.

Bestemmelser

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 28. maj 2008

Poul Lindor Nielsen

Borgmester

/

Henrik Kolind

Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Roskilde Byråd den 29. oktober 2008

Poul Lindor Nielsen

Borgmester

/

Henrik Kolind

Kommunaldirektør

Kortbilag 1

Eksisterende forhold 1:4.000

Lokalplangrænse



Terrænkurver



Eksisterende bevaringsværdig bygning



Stiadgang

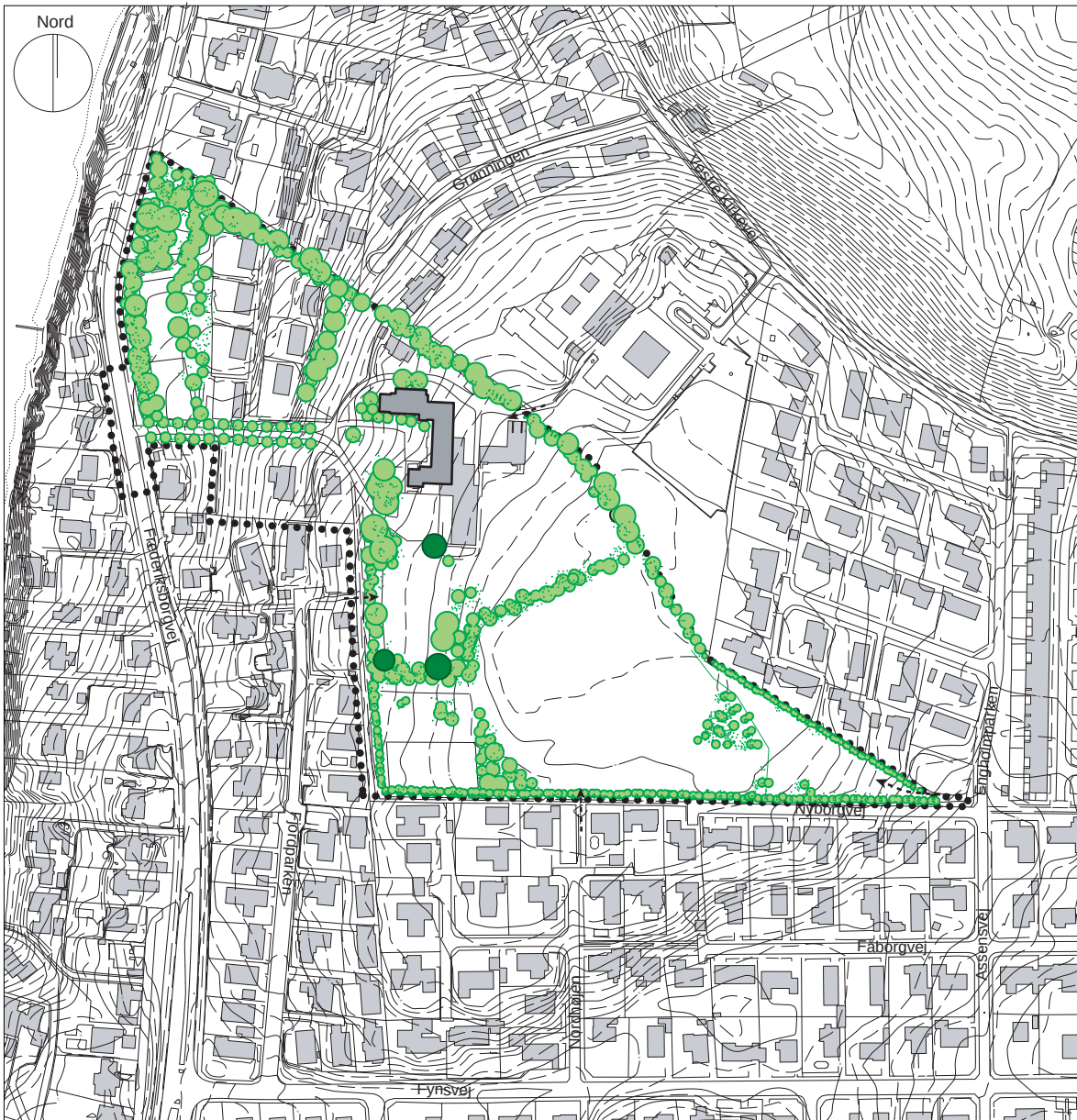


Eksisterende beplantninger



Bevaringsværdige træer

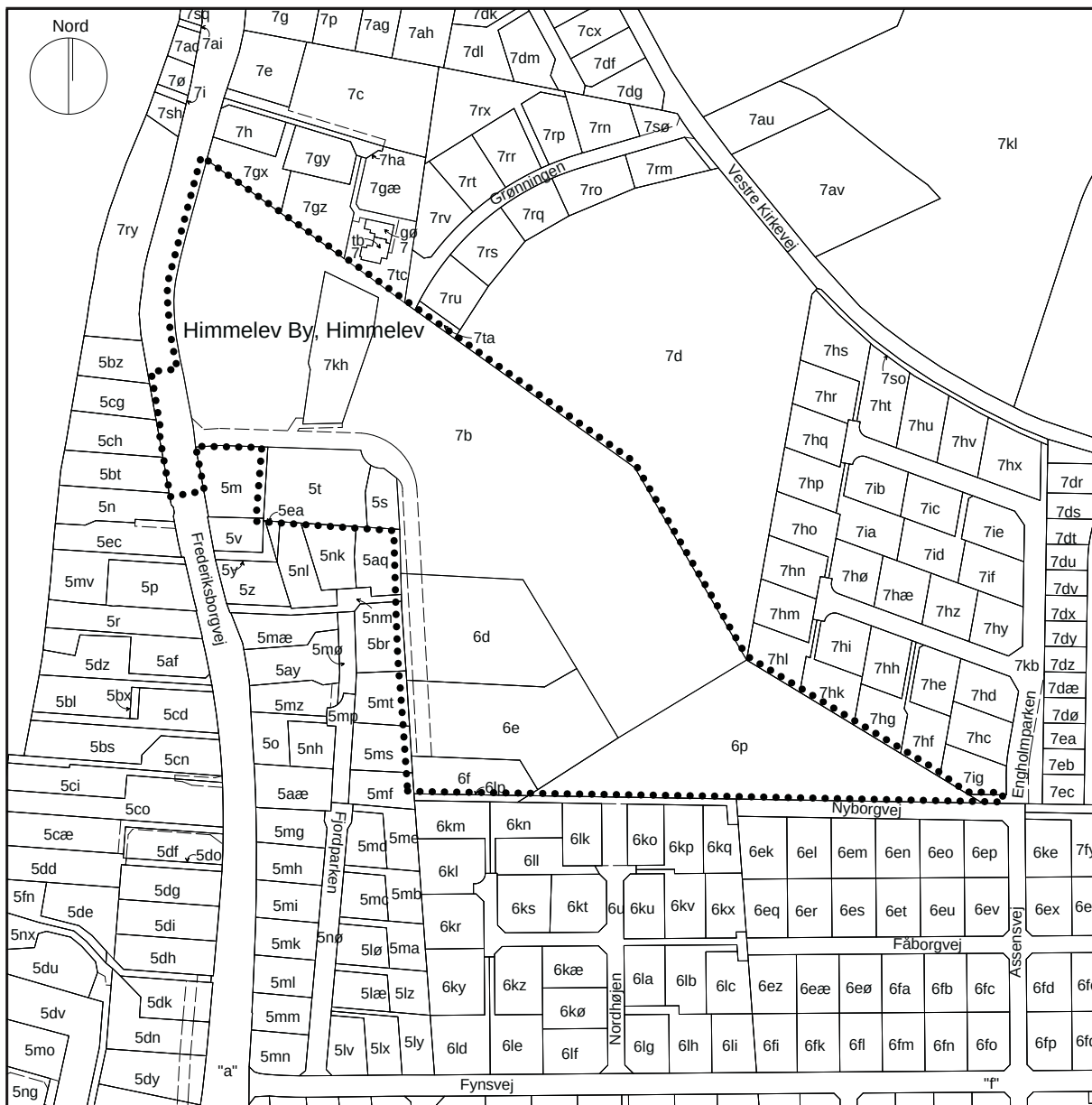




Kortbilag 2

Matrikelkort 1:4.000

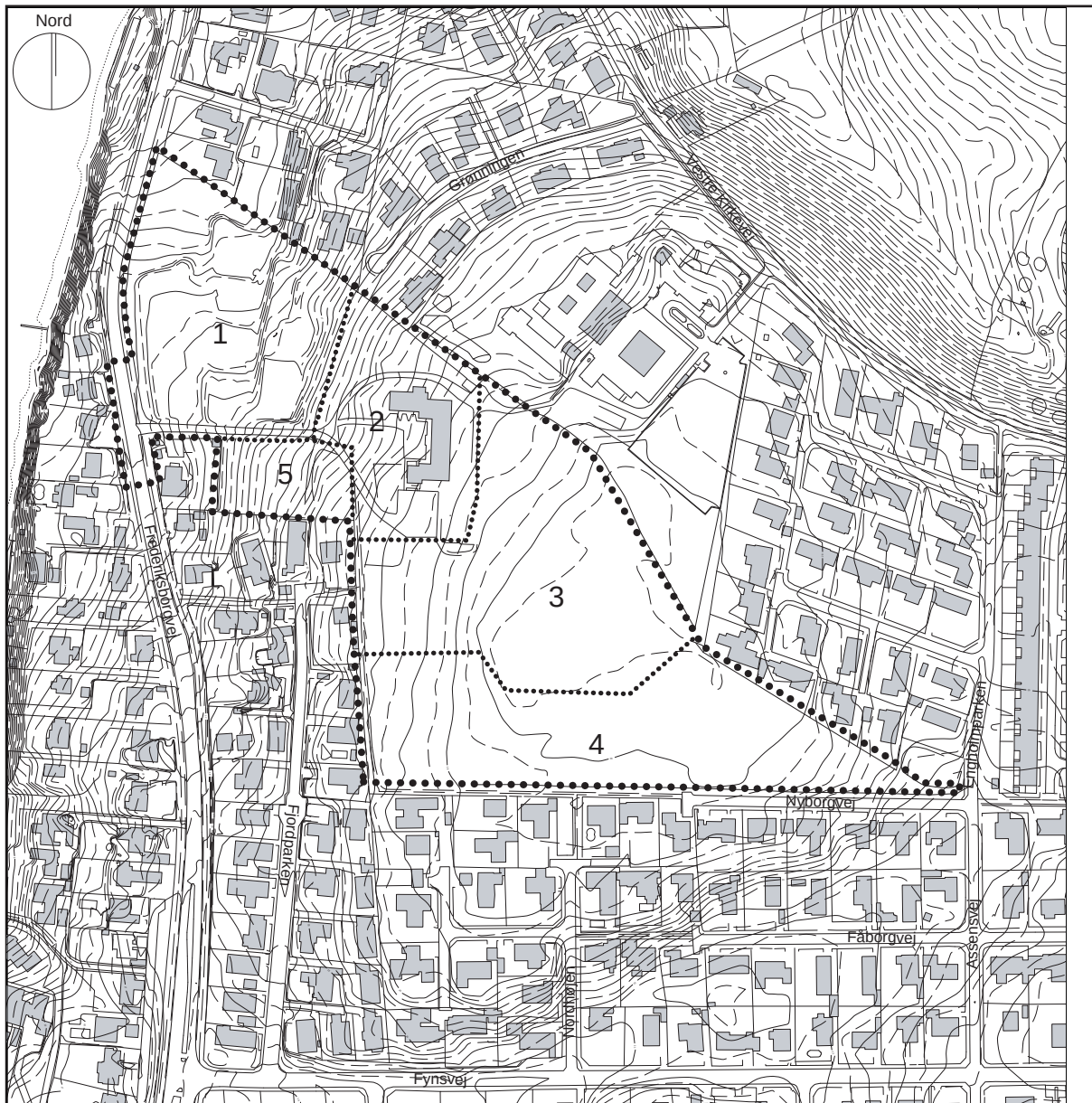
Lokalplangrænse



Kortbilag 3

Lokalpangrænse og delområder 1: 4000

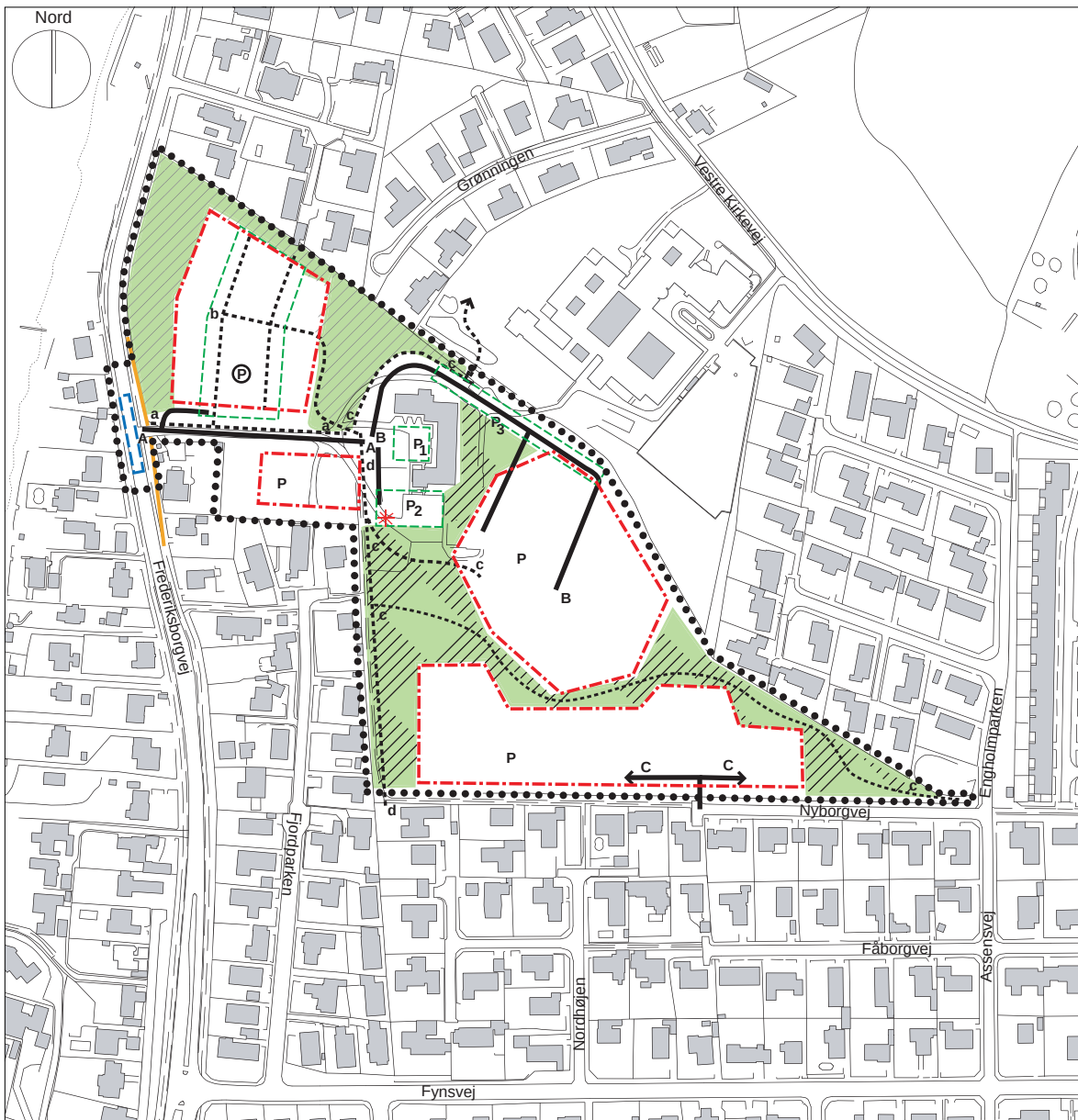
Lokalplangrænse	
Delområdegrænser	3.....



Kortbilag 4

Vedtægtsplan 1: 4000

Lokalplangrænse	
Stier	-----
Veje	————
Oversigtslinie	————
Byggelinie	
Parkeringsfelt	
Parkering på terræn	P
Parkeringskælder	Ⓟ
Sti	a-a
Vej	A-A
Plads til indsamling af genbrug	*
Helleanlæg	
Grønt område	
Bevaringsværdigt træ	○



Kortbilag 5

Grøn plan 1: 4000



Roskilde Kommune
Planafsnittet
Køgevej 80
Postboks 100
4000 Roskilde
4631 3000
lokalplan@roskilde.dk

