



ROSILDE
KOMMUNE

BYENS HAVER

RAMMELOKALPLAN
OG ÆLDREBOLIGER



LOKALPLAN 726

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

7. marts 2023

7. november 2023

15. november 2023

22. november 2023

1. december 2023 - 27. januar 2024

24. januar 2024

9. april 2024

17. april 2024

24. april 2024

Plan- og Teknikudvalget (11-punktsprogram)

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Økonomiudvalget, 1. behandling

Byrådet, 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling

Økonomiudvalget, 2. behandling

Byrådet, endelig vedtagelse

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	15
§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus	18
§3 Anvendelse	18
§4 Udstykning	19
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§6 Bebyggelsens omfang og placering	21
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§8 Ubebyggede arealer	27
§9 Aflysninger	31
§10 Forudsætning for ibrugtagning	31
§11 Lokalplanens retsvirkninger	31
§12 Vedtagelsespåtegning	32
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	33
Statslig planlægning	34
Kommuneplan 2019	35
Planlægning ift. nabokommuner	37
trafik- og mobilitetsplanlægning	37
Skoleplanlægning	37
Forsyningsplanlægning	37
Tilladelser fra andre myndigheder	38
Kulturhistorie	38
Miljømæssige forhold	38
KORTBILAG	41
Kortbilag 1 - Luftfoto 2020	42
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	43
Kortbilag 2.1 - delområde B - Eksisterende forhold	44
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	45
Kortbilag 3.1 - delområde B - Fremtidige forhold (skitse)	46
Kortbilag 4 - Område og zonestatus	47
Kortbilag 5 - vej-, sti- og parkeringsforhold	48
Kortbilag 5.1 - delområde B - Vej-, sti- og parkeringsforhold	49
Kortbilag 6 - delområde B - Bebyggelsens omfang og placering	50
Kortbilag 7 - delområde B - Ubebyggede arealer	51

Forside: Visualisering fra skitseprojekt fra Cornelius Vöge.
Som følge af Byrådets beslutning i forbindelse med den endelige vedtagelse vil den nordligst beliggende bygning maksimalt kunne opføres i 2 etager.

INDLEDNING

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

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

LOKALPLANFORSLAG

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

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

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse. I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes

senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. Der kan ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

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

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. bebyggelse og ændring af anvendelse, også selvom det er i overensstemmelse med lokalplanforslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

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

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

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



Fig.1. Luftfoto der viser lokalplanområdets placering i den sydvestlige del af Roskilde © SDFE, Roskilde Kommune

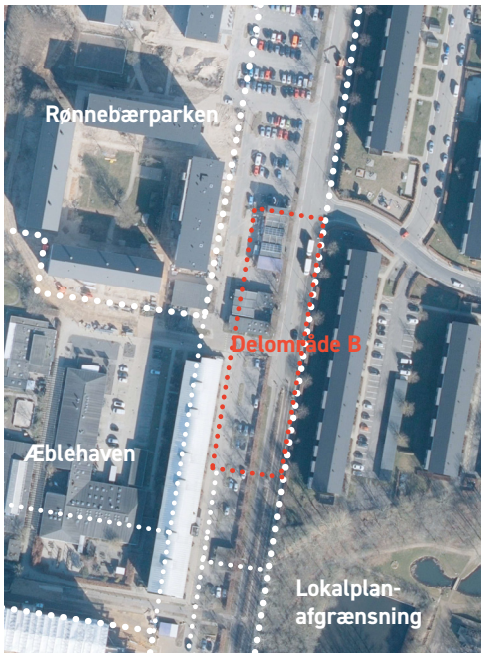


Fig.2. Luftfoto, der viser den byggeretsgivende del af lokalplanområdet, delområde B, for 40 almene ældreboliger.
© SDFE, Roskilde Kommune

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Roskilde Byråd vedtog i 2018 en boligpolitik i 'social balance', hvor en af målsætningerne var at styrke de udsatte boligområder i byen. Målet var at skabe en større social sammenhængskraft på tværs af kommunen og i de enkelte bydele.

Æblehaven/Rønnebærparken er to almene boligafdelinger i Boligselskabet Sjælland og udgør tilsammen Roskilde Kommunes største udsatte boligområde. I forlængelse af boligpolitikens visioner er området derfor udpeget som et indsatsområde i Planstrategi 2018 og skal i fremtiden undergå markante fysiske forandringer.

For at skabe et grundlag for den fremtidige udvikling af området, afholdt Roskilde Kommune i 2021 en arkitektkonkurrence i et tæt samarbejde med Boligselskabet Sjælland. Vinderforslaget, 'Byens Haver' bygger på en vision om at udvikle området til en sammenhængende og åben bydel med et stærkt lokalt fællesskab og en fælles grøn identitet. Projektet binder bydelens boligområder sammen via et stort grønt haveanlæg med stier.

Byens Haver vil samtidig omdanne centerområdet i Æblehaven/Rønnebærparken og indebærer bl.a. privat nybyggeri, udvikling af

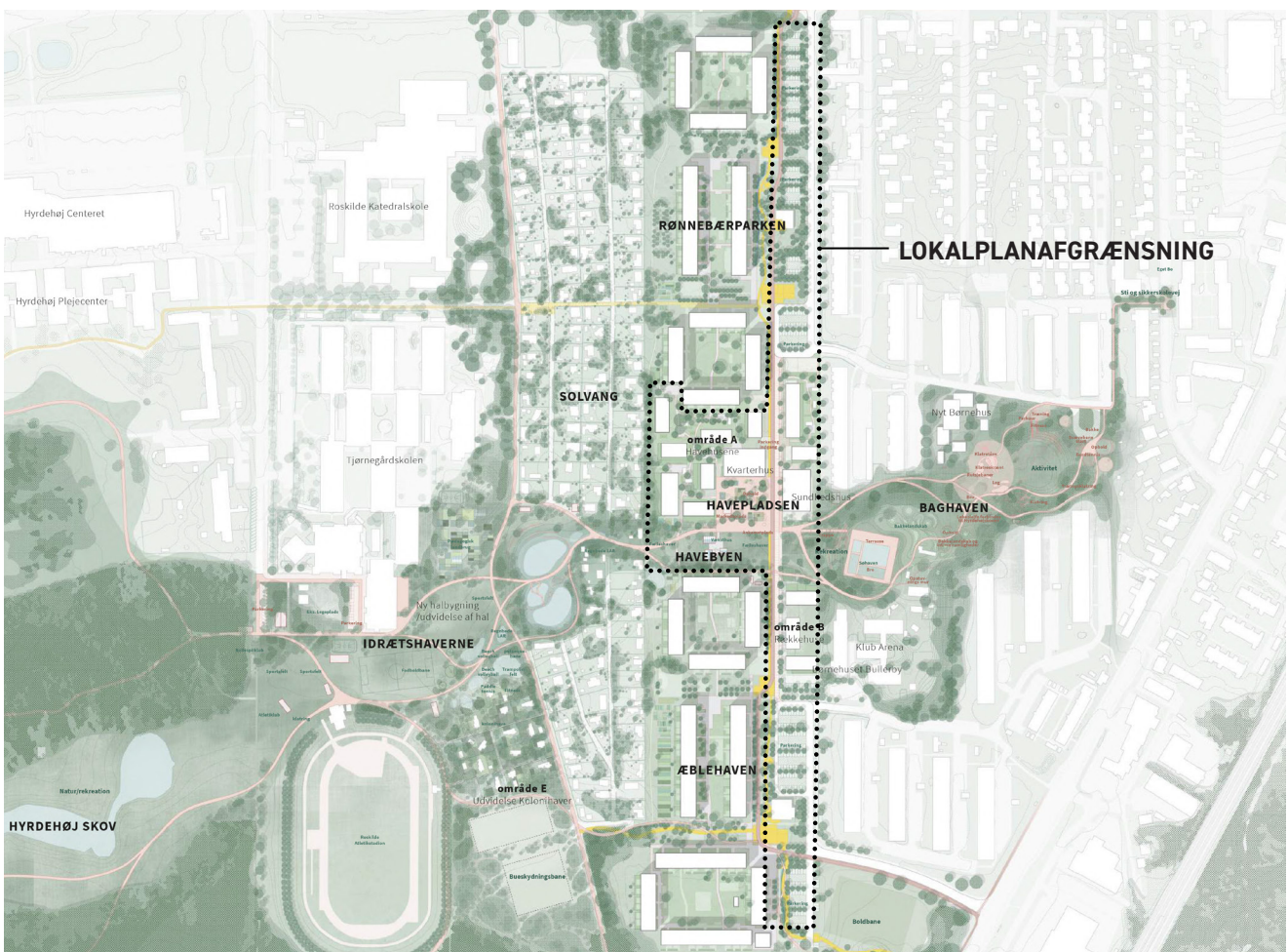


Fig.3. Illustration fra helhedsplan for Byens Haver
© Cornelius Vøge - Atelier for arkitektur, Masu Planning og Grundl Haahr Arkitekter



Fig.4. Foto af boliger og parkeringsplads i Rønnebærparken
© Boligselskabet Sjælland



Fig.5. Foto af sti og kolonihaver i Solvang Haveforening
© Boligselskabet Sjælland



Fig.6. Fotot af eksisterende vej i lokalplanområdet og Æblehaven nr. 74 i baggrunden
© Boligselskabet Sjælland

parkeringsarealer samt etablering af grønne anlæg. Området vil komme til at udgøre et midtpunkt i Byens Haver med bl.a. en offentlig plads, kvarterhus og sundhedshus.

Realiseringen af Byens Haver forudsætter nedrivning af bygningen Æblehaven 74 og et grundsalg fra boligafdelingerne Æblehaven og Rønnebærparken. Forslaget har derfor været til afstemning blandt beboerne i de to afdelinger. Rønnebærparken stemte ja til forslaget og Æblehaven stemte nej, tydeligt begrundet i usikkerhed blandt beboerne i bygningen Æblehaven 74 ved mulighederne for genhusning.

Roskilde Kommune og Boligselskabet Sjælland har efterfølgende i tæt samarbejde med beboerne arbejdet på en justering af forslaget, der kunne skabe tryghed og tilslutning både fra beboerne i Æblehaven 74 og resten af Æblehaven. Arbejdet har ført til et forslag om at udlægge et af projektets byggefelt til 40 almene ældreboliger tiltænkt de beboere i Æblehaven 74, som ønsker at blive boende i området. Beboerne stemte i november 2022 ja til projektet ved fornyet afstemning. Realiseringen af de 40 ældreboliger udgør således etape 1 i den samlede udvikling af Byens Haver.

Lokalplan 726 er en rammelokalplan, der skal sikre, at udviklingen af lokalplanområdet sker i overensstemmelse med de overordnede hensigter i "Byens Haver". Således fastlægges den overordnede infrastruktur samt de enkelte delområders anvendelse. Samtidig er lokalplan 726 byggeretsgivende for 40 almene ældreboliger i delområde B, mens ny bebyggelse i de øvrige delområder forudsætter en byggeretsgivende lokalplan.

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Æblehaven og Rønnebærparken ligger som et langstrakt alment boligområde mellem Holbækvej i nord og Ringstedvej i syd. På den vestlige side grænser boligområdet op til Haveforeningen Solvang med haver og kolonihavehuse, og på den østlige side grænser området op til boligområderne Neergårdsparken og Ejboparken, en lille park i en tidligere grusgrav kaldet "Hullet" samt et område med institutioner. Rammelokalplanens samlede område omfatter ca. 4,6 ha som vist på kortbilag 1.

Æblehaven og Rønnebærparken er planlagt i 1974 som en blanding af stokke, der er orienteret vinkelret og parallelt i forhold til hinanden og omkranser grønne gårdrum. Bebyggelsen er oprindeligt opført i 4 etager. Ved en gennemgribende renovering, som startede i 2019, er halvdelen af bygningerne blevet udvidet med en ekstra etage. Midt i området ligger et fælles centerområde med købmand, sundhedshus, daginstitution, samværshus og beboercaf  i  n etage. På boligområdets østlige side løber vejen Rønnebærparken-Æblehaven i nord-sydgående retning. Langs denne ligger parkeringsanlæg og forskellige mindre servicebygninger. Vejstrækningen er på midten lukket for gennemkørsel af en bussluse.

Den byggeretsgivende del af lokalplanområdet - delområde B - omfatter ca. 4.000 m² og anvendes delvist som vej, parkeringsareal og til mindre servicebygninger. Området er beliggende med bygningen Æblehaven 74 på den ene side og en bygning med udlejningsboliger ejet af A/S F llesbyg på den modsatte side.



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

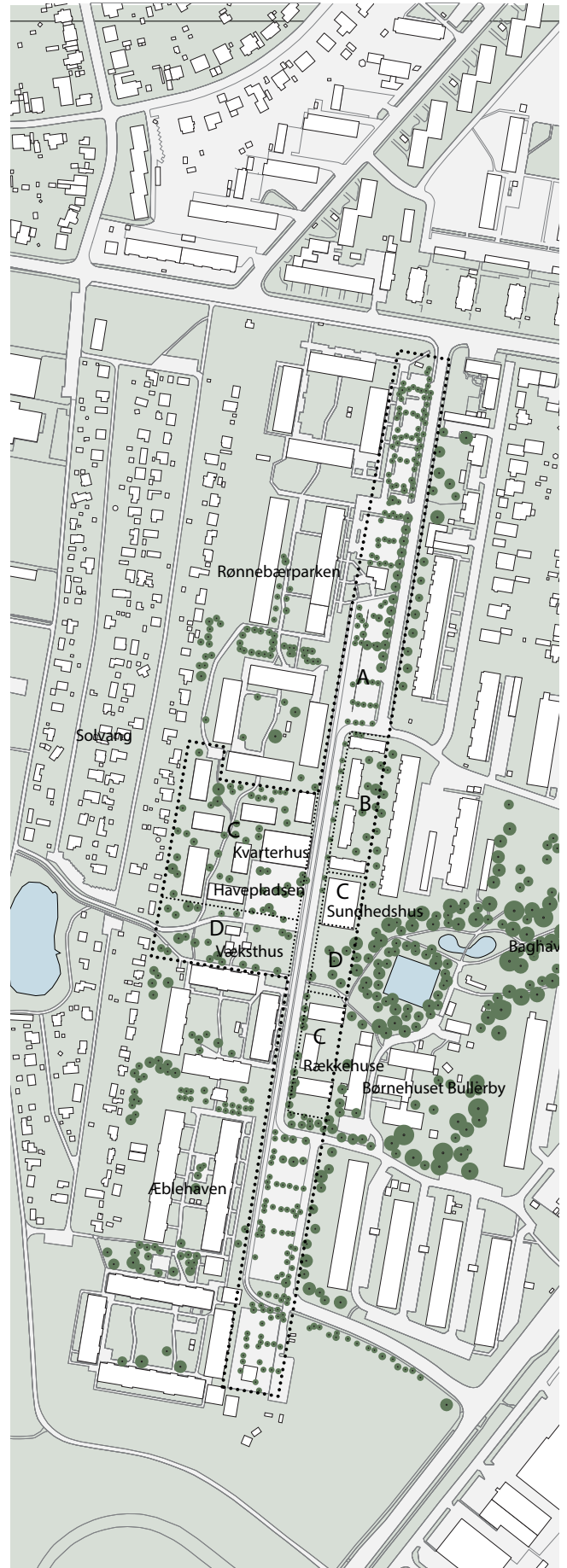


Fig.8. Kortbilag 3 (udsnit) - Fremtidige forhold skitse © SDFE, Roskilde Kommune

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen har til formål at igangsætte realiseringen af vinderforslaget 'Byens Haver', hvor det overordnede formål er at skabe en samlet, åben og tryk bydel med sin egen særlige identitet. I Byens Haver vil området fremover være karakteriseret af en stærk poetisk havefortælling, hvor det grønne er fællesnævneren og fællesskaber er målet.

Lokalplanen omdanner den overordnede infrastruktur i området for både at åbne bydelen op mod omgivelserne og samtidig bidrage til en imødekommende bydel i mindre skala end i dag. Den trafikale akse langs Æblehaven og Rønnebærparken brydes op ved at forlægge vejen i den midterste del af akse mod vest. Målet er tredelt:

1. At sikre et trygt centerområde med en trafikafvikling i lav hastighed. Med to knæk på den lige vejstrækning, der forsyner centerområdet, sænkes hastigheden og ankomsten til et roligt centerområde markeres. Vejprofilen opgraderes og øvrige hastighedssænkende elementer indarbejdes, så der skabes tryghed for gående og cyklende i området.

2. At områdets infrastruktur bidrager til en oplevelse af en bydel i mindre skala end i dag. Det monotone 700 m lange lige vej- og parkeringsområde opbrydes og trafikken ledes roligt ind i det nye centerområde. Parkeringen i området opdeles i mindre områder, så skalaen nedbrydes og den i øvrigt fremstår som mindre, grønne lommer.

3. At muliggøre en direkte rumlig sammenhæng mellem parken "Baghaven" og den nye plads i centerområdet. Øst for den omlagte vej vil ældreboliger, sundhedshus og private boliger omkranse det nye tværgående haveforløb. Her muliggør vejoplægningen, at terrænet mellem "Baghaven" og centerområdet kan udjævnes, så Baghaven, modsat i dag, kommer til at ligge i direkte forlængelse af de kommende bebyggelser i centerområdet.



Fig.9. Ældreboligerne og nyt gadeforløb set fra nordvest, visualisering. Som følge af Byrådets beslutning i forbindelse med den endelige vedtagelse vil den nordligst beliggende bygning maksimalt kunne opføres i 2 etager.

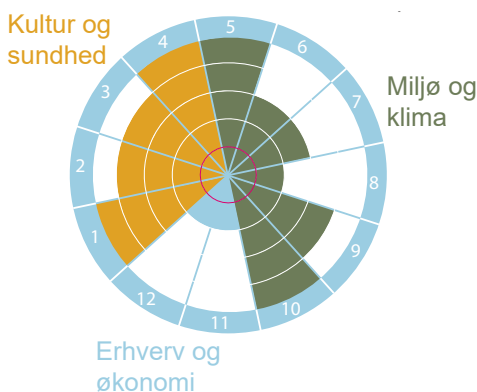
© Cornelius Vöge

Lokalplanen muliggør også en anvendelse af centerområdet til en række blandede funktioner. I fremtiden skal centerområdet omdannes og fortættes, så nye anlæg og bygninger samler og samtænker funktioner, aktiviteter og forskellige brugergrupper for at skabe en koncentration af aktivitet, der skaber mere liv og tryghed døgnet og året rundt. Dog udgør nærværende lokalplan kun en ramme for denne omdannelse og realiseringen af det forudsætter en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.

Som et første skridt i områdets omdannelse nedrives Æblehaven 74, der i dag rummer almene, ældreboliger. Til erstatning for disse muliggør lokalplanen 40 nye almene, ældreboliger i 2-3 etager med et samlet omfang på 3000 etagemeter fordelt på varierende boligstørrelser på hhv. ca. 65-95 m².

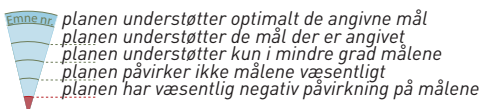
Hovedgrebet bag ældreboligerne er at skabe et byggeri i mellem-skala med et trygt fælles gårdrum. Formålet er at skabe en sammenhæng mellem den eksisterende lille skala i Haveforeningen Solvang og den store skala i Æblehaven og Rønnebærparkens bygninger som beskrevet i vinderforslaget. Derfor udformes byggeriet som 4 længer, der placeres i randen af lokalplanområdet mod nord, vest og syd ud mod Æblehaven og Rønnebærparken, så der dannes et afskærmet, grønt gårdrum ind mod Fællesbyggs boliger på nabomatriklen. Lokalplanen giver mulighed for, at de to nordlige længer kan opføres i 3 etager og at de to sydlige længer kan opføres i 2 etager. Dermed kommer der mest muligt sol ind i gårdrummet og der skabes variation i bygningens udtryk mod Æblehaven og Rønnebærparken.

Arkitektonisk vil ældreboligerne også kunne komme til at skille sig ud fra områdets eksisterende bebyggelse. Lokalplanen fastlægger bl.a. at byggeriet opføres med facader i træ. Det er ønsket, at dette vil komme til at blive en fællesnævner for den kommende bebyggelse i centerområdet med kolonihavehusene som reference.



Hvordan vurderer vi?

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



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

BÆREDYGTIGHED

Roskilde Kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for lokalplanforslag 726, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre. Rosetten viser, at lokalplan og kommuneplantillæg i høj grad understøtter politikker og mål.

Lokalplanen tager afsæt i helhedsplanen for Byens Haver. Her er det overordnede princip for udvikling af området at skabe en åben og tryk bydel med sin egen særlige identitet, som tager udgangspunkt i et stærkt fællesskab og en poetisk og grøn havefortælling. Bæredygtighedsrosetten afspejler derfor, at planen især bidrager til at styrke den sociale sammenhængskraft i området samt bydelens grønne profil.

En række grønne anlæg samler hele området som et nyt havekvarter, der skal bidrage til at åbne bydelen op og give Roskildes borgere en direkte og oplevelsesrig adgang til Hyrdehøjskoven og Roskildes Grønne Ring.

Som et arkitektonisk hovedgreb for udviklingen af området introduceres en ny 'mellemskala', der bygger bro mellem de eksisterende små kolonihavehuse og de store almene stokbebyggelser. Haveby-

ens bebyggelse fortolker kolonihaven som typologi og står som en klar reference til et fristed samt en invitation til et fællesskab. De nedskalerede bygningsstrukturer fletter sig ind imellem de eksisterende og bidrager til at skabe en mere levende bydel med velorienterede opholdsrum, veletablerede kantzoner, varieret boligliv samt en differentieret bebyggelse.

Med et nyt sundhedshus samt de grønne frirum at opholde sig i understøtter lokalplanen også i høj grad rosettens punkt 5 om sundhed og bevægelse. Byens Haver vil således være en bydel, der inviterer til at opholde sig udenfor og gå på opdagelse i de karakterfulde grønne omgivelser og byrum.

POLITIKKER

I 2018 vedtog byrådet i Roskilde Kommune en boligpolitik, der arbejder for at give plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel. Boligpolitikken består af tre ben, der sætter fokus på at styrke udsatte områder, sikre at stærke områder løfter mere, og at nye områder udvikles som stærke og mangfoldige.

Lokalplan 726 igangsætter en udvikling, som skaber markante fysiske forandringer i hele bydelen omkring Æblehaven/Rønnebærparken, der i 2017 kom på regeringens liste over udsatte byområder. Udviklingen vil skabe en mere blandet beboersammensætning ved at tilføje flere private boliger i et område med mange almene boliger, og samtidig bidrage til at styrke de lokale sociale fællesskaber på tværs af beboergrupperne. Herudover vil den bidrage til at åbne bydelen op mod resten af Roskilde ved et nyt vejforløb og et haveforløb gennem bydelen, der vil invitere resten af Roskilde til at bevæge sig gennem området.

I 2020 vedtog Roskilde Kommune "Grøn-Blå Strategi", der bl.a. fokuserer på at udvikle nye naturområder i kanten af byerne og at øge biodiversiteten i byerne. Strategien fokuserer samtidig på koblingen mellem sundhed og natur og fokuserer på gennem nye naturområder og forbindelser at styrke sundheden blandt Roskildes borgere.

Lokalplan 726 igangsætter en udvikling, der på mange måder understøtter "Grøn-Blå Strategi". Lokalplanen understøtter, at der skabes et sammenhængende haveforløb fra den eksisterende park i bydelen "Hullet" til Hyrdehøjskoven mod vest. Haveforløbet sammenbinder en række sparsomt benyttede grønne områder til et samlet haveforløb med cykel- og gangstier, både til gavn for lokale borgere og for besøgende fra andre bydele. Haveforbindelsen krydser det nye midtpunkt i Byens Haver med det nye sundhedshus beliggende i kanten af forløbet. Det giver gode muligheder for at benytte naturen i forbindelse med husets sundhedsaktiviteter. Hertil kommer, at haveforbindelsen vil styrke biodiversiteten i området ved at etablere en fauna-korridor fra Hyrdehøj-skoven ind i bydelen, som bl.a. understøttes af områder med "vild med vilje" og omlægning af regnsvandsbassiner.

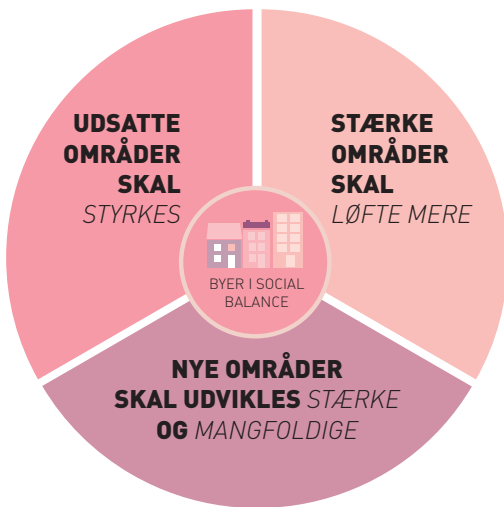


Fig.11. De tre indsatsområder i Roskilde Kommunes boligpolitik
© Roskilde Kommune

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§3 Anvendelse

§4 Udstykning

§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8 Ubebyggede arealer

§9 Renovation og særlige miljøsyn

§10 Aflysninger

§11 Forudsætning for ibrugtagning

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre,

- 1.1 at bydelen kan omdannes til en samlet og tryk bydel med sin egen særlige identitet:
 - Omdannelsen af området skal tage udgangspunkt i etableringen af et stærkt fællesskab samt en poetisk og grøn havefortælling.
 - Ny bebyggelse skal introducere en ny skala i området, der nedskalere arkitekturen samt opløser bygningssmassen, så den danner bro mellem de eksisterende, store boligstrukturer og de små karaktergivende kolonihavestrukturer.
 - Bebyggelsen skal bidrage til at fortætte området og skaber nye byrum og gennemgange, som blander overgangene mellem private, semi-private og offentlige byrum og funktioner.
- 1.2 at en justeret infrastruktur kan medvirke til at forbedre adgangsmuligheder og åbne bydelen op for omgivelserne:
 - Nye stier skal skabe adgang på tværs af området samt forbedre færdsel og tryghed for særligt bløde trafikanter
 - Det eksisterende vejforløb skal omlægges, vejprofilen opgraderes og hastigheden reduceres.
 - Busforbindelser bliver en integreret del af området til gavn for buspassagerer, og samtidig frigøres areal fra den nuværende busluse
 - Der skal sikres tilstrækkelig parkering til en fortættet bydel
- 1.3 at der kan opføres attraktive, almene ældreboliger, hvor fokus er på fællesskab og god arkitektur:
 - Boligbebyggelsen skal opføres som en opløst struktur, der giver mulighed for grønne opholdsrum og mødesteder mellem bygningerne
 - Boligbebyggelsen skal udføres med nedskalerede bygningskroppe, der kan formidle overgangen mellem den store skala i Æblehaven-Rønnebærparken og den lille skala i den omgivende kontekst
 - Arkitekturen skal trække på referencer fra kolonihaven med facadeudtryk bestående af træ
 - Boligbebyggelsen skal fremstå med facader i træ

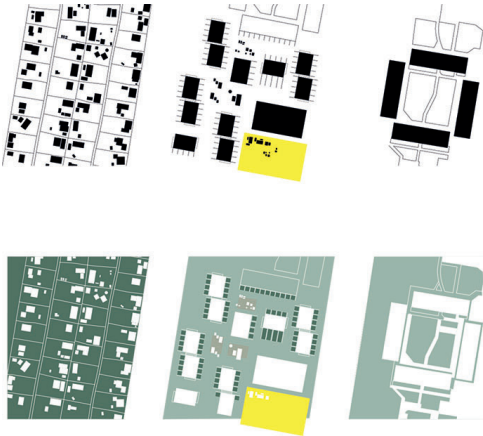


Fig.12. Byens Haver; Eksisterende lille skala, ny mellem skala og eksisterende stor skala
© Cornelius Vöge

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanens overordnede formål er at skabe et grundlag for omdannelsen af Æblehaven/Rønnebærparken i tråd med visionerne i "Byens Haver", så Æblehaven/Rønnebærparken ikke længere vil være udsat boligområde. Målet er at omdanne bydelen fra at være adskilte boligområder til en samlet og tryk bydel med sin egen særlige identitet, hvor det grønne er fællesnævneren og havefortællingen samt fællesskabet er målet.

Udviklingen af det samlede område for Byens Haver er omfattende og for stort til at det skal udvikles på én gang. Lokalplanen tager derfor hul på den overordnede infrastruktur som et første skridt for herved at skabe den gennemgående rygrad i det fremtidige byområde og sikre at vejadgang og parkering er tænkt ind fra starten.

Foruden den overordnede infrastruktur og parkering indeholder lokalplanen også en byggeretsgivende delområde B, som muliggør opførelse af 40 ældreboliger. Det er dermed også lokalplanens formål at sikre, at de 40 nye ældreboliger realiseres ud fra visionerne for arkitektur og sociale fællesskaber i "Byens Haver".

Et centralt aspekt af "Byens Haver" er, at ny bebyggelse skal opføres som en opløst struktur, som giver mulighed for grønne opholdsrum og mødesteder mellem bygningerne. De nye boliger i området skal med nedskalerede byningskroppe bidrage til en bedre sammenhæng mellem den mindre skala i haveforeningen Solvangs kolonihavehuse og de eksisterende store boligblokke i Æblehaven/Rønnebærparken. Ligeledes skal arkitekturen i den nye bebyggelse i området trække på referencer fra kolonihaven med et facadeudtryk, der består af træ.



Fig.13. Diagram fra Vinderforslaget Byens Haver, der viser nye vej- og stiforløb (hhv. markeret med gul og rød) i Roskilde Sydvest.
© Cornelius Vöge

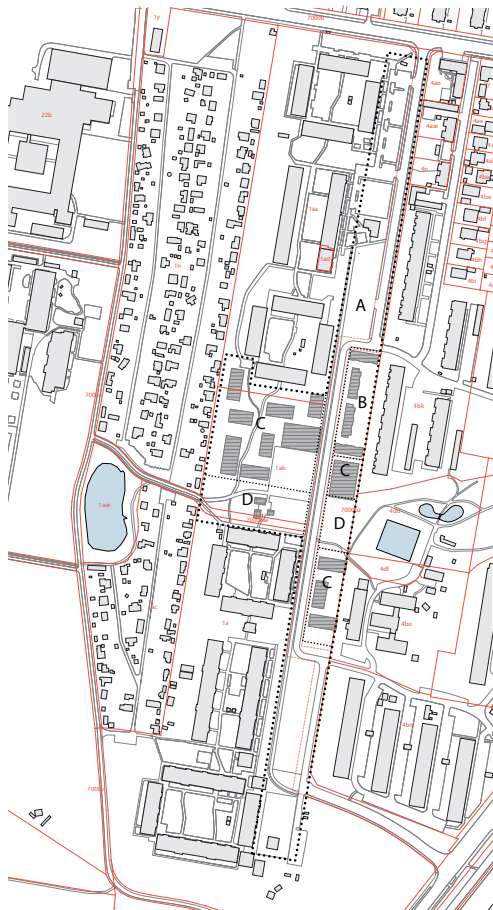


Fig.14. Kortbilag 4 (udsnit) - Område og zonestatus
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygningsskitse
- ⋯ Planskitse
- ● ● Delområdeafgrænsning
- B** Delområde
- Matrikelskel
- 34d Matrikelnummer

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter dele af matrikel nr. 1aa, 1ab og 7000bz af Vestermarken, Roskilde Jorder, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes indenfor den viste afgrænsning.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i fire delområder, A, B, C og D, som vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

DELOMRÅDE A - PARKERING OG VEJFORLØB

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til trafik anlæg i form af veje, stier og parkering.

DELOMRÅDE B - ALMENE ÆLDREBOLIGER

- 3.2 Delområde B må kun anvendes til helårsboligformål i form af almene ældreboliger.

DELOMRÅDE C - HAVEBYEN

- 3.3 Delområde C må anvendes til blandede byfunktioner, herunder bl.a. helårsboliger, offentlige funktioner som sundhedshus, mindre butikker til lokalområdets forsyning, café, kontor- og serviceerhverv samt fælleshus/kvarterhus til områdets beboere. Lokalplanen fungerer som rammelokalplan for delområde C. Delområdet kan først omdannes efter godkendelse af en ny, detaljeret lokalplan.

DELOMRÅDE D - HAVEFORLØB

- 3.4 Delområde D må kun anvendes til rekreative, grønne formål, som er offentligt tilgængelige. Lokalplanen fungerer som rammelokalplan for delområde D. Delområdet kan først omdannes efter godkendelse af en ny, detaljeret lokalplan.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen danner grundlag for et attraktivt, blandet byområde, som er med til at sikre et stærkt og mangfoldigt fællesskab samt direkte adgang til rekreative, grønne fristeder.

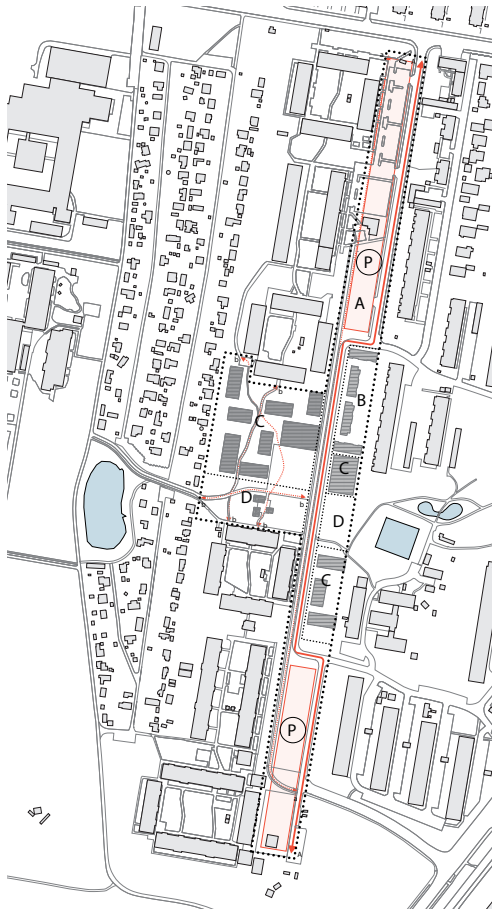


Fig.15. Kortbilag 5 (udsnit) -
Vej- sti- og parkeringsforhold
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- Vejudlæg
- d Stiudlæg
- P Bilparkering

Lokalplan 726 åbner muligheden for en anvendelse af området, hvor et kvarterhus, sundhedshus samt nye boliger bindes sammen af grønne byrum og et gennemgående grønt haveforløb, der peger ud i Roskildes Grønne Ring. Et gennemgående nord-sydgående vejforløb sikrer adgang igennem bydelen og forsyner området med parkering i hver sin ende af vejen - hhv. nord og syd for bebyggelsen. Lokalplanen fungerer som rammelokalplan for delområde C, D og A.

§4 UDSYKNING

- 4.1 Delområde B kan udstykkes / sammatrikuleres til en særskilt matrikel, i princippet som vist på kortbilag 4.

Redegørelse for lokalplanens udstykning

Byggeriet forudsætter hhv. mageskifte og køb af en del af matrikel nr. 7000bz og 1aa og vil medføre udstykning af en ny matrikel til ældreboligerne.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Holbækvej og Ringstedvej, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.2 Der udlægges areal til adgangsvej A-A med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 5.

STIER

- 5.3 Der udlægges areal til offentligt tilgængelige stier a-a og b-b med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 5.

BILPARKERING

- 5.4 Inden for delområde A udlægges arealer til parkering med en beliggenhed og omfang i princippet som vist på kortbilag 5.

Parkeringsnorm

- 5.5 For ny bebyggelse i delområde B gælder, at der skal udlægges areal til parkering svarende til 0,6 p-pladser pr. bolig - i alt 24 p-pladser.
 - 18 pladser skal placeres inden for parkeringsudlæggene, jf. § 5.4.

• 6 p-pladser skal etableres med en placering langs adgangsvejen A-A og i tilknytning til ældreboligerne og kan etableres som handicapparkering.

- 5.6 For delområde C gælder, at parkeringsnormen skal fastsættes i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner samt at p-pladserne skal anlægges inden for delområdet.

CYKELPARKERING

- 5.7 Der skal anlægges cykelparkering svarende til 1 plads pr. bolig for delområde B.
- 5.8 Cykelparkering skal fordeles jævnt i mindre grupper og placeres i gårdrummet samt ved passagerne, jf. 8.3, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 5.9 For delområde C gælder, at parkeringsnormen for cykler skal fastsættes i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Holbækvej og forbinde boligområdet i nord-/sydgående retning ned til Ringstedvej. Rammelokalplanen omlægger vejforløbet, så der sikres en bedre trafikal adgang til centerområdet og omkringliggende områder. Målet er at sikre gode adgangsmuligheder til og fra de nye bebyggelser i Byens Haver og omkringliggende boligområder samtidig med at området ikke anvendes til gennemfart for myldretidstrafikken på Holbækvej og Ringstedvej. Der etableres derfor gennemgående fartdæmpende tiltag i vejforløbet ligesom trafiksituationen følges med henblik på at sikre ovenstående. Den centrale del af strækningen forskydes mod vest og vil med to knæk blive forbundet til det eksisterende vejforløb gennem området. Herved brydes det monotone vej- og parkeringsområde op, og områdets karakter af storskala-planlægning nedtones. Samtidig skal det nye vejforløb bidrage til at sænke hastigheden for biler i vejforløbet. Ved at forskyde cykelstien mod vest i hele vejforløbet øges sikkerheden for cyklister ligeledes.

I den centrale del af lokalplanområdet, i delområde C, etableres stier, der løber imellem bygningerne og skaber en nord-/sydgående forbindelse mellem de to boligområder, så beboere fra almene boligafdelinger, nye private boliger og øvrige besøgende let og trygt kan bevæge sig gennem det nye område.

I delområde B skal der imellem de forskellige bygningskroppe etableres stier og passage, som skal lede til det fælles udendørs opholdsrum samt boligernes depotskure. Passagen i midten af delområdet udgør en ankomstzone og et naturligt knudepunkt samt mødested i bebyggelsen. Her er det også hensigten at placere elevator og fælles vaskeri. Foruden de udlagte stier er der mulighed for at føre en sti videre ud fra lokalplanområdets sydøstlige hjørne til det kommende sundhedshus og til det større grønne område, kaldet "Baghaven" i den fremtidige udvikling af Byens Haver-projektet.

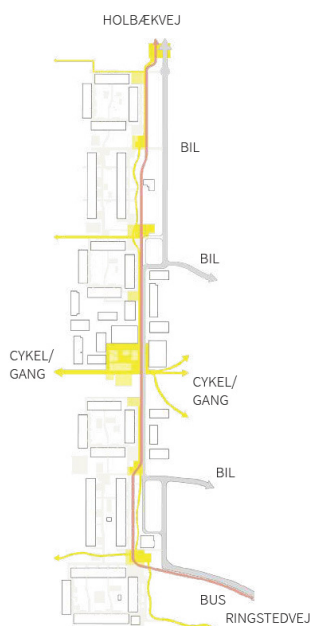
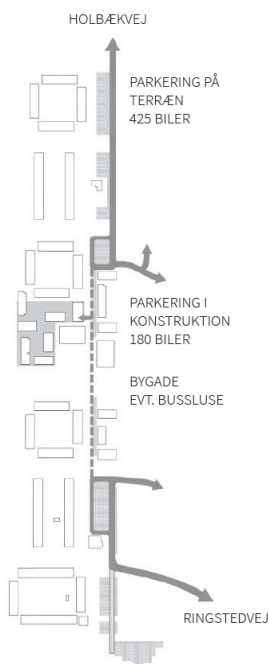


Fig.17. Overordnet princip for biltrafik og parkering (øverst) og blødt trafik, gående og cyklister (nederst) som vist i vinderforslaget Byens Haver Fig.18. © Cornelius Vøge

Parkeringen for de kommende boliger og funktioner i Byens Haver løses dels ved parkering i konstruktion i centerområdet samt ved omdannelse af de eksisterende parkeringsarealer mod syd og nord (se princip i figur 17).

De to almene boligområder Æblehaven og Rønnebærparken er frem mod 2024 under renovering, hvilket bl.a. betyder, at nogle lejligheder sammenlægges og der opføres nye taglejligheder. Efter renoveringen vil der være i alt være 840 boliger i de to boligområder.

Byens Haver-projektet medfører, at der nedlægges 66 almene ældreboliger, hvoraf de 40 erstattes med nybyggeri i delområde B. Der vil således efter realiseringen af Byens Haver-projektet være 26 færre almene boliger i området, nu i alt 814 almene boliger. Med de 470 eksisterende p-pladser på terræn til de almene boliger giver dette en p-norm på ca. 0,6, hvilket vurderes at være ønskeligt for de eksisterende almene boliger og for de nye almene ældreboliger i delområde B. Hertil kommer yderligere p-pladser til de kommende private boliger og offentlige funktioner, som fastlægges i en senere byggeretsgivende lokalplan.

De 40 ældreboliger i delområde B udløser med en p-norm på 0,6 et behov for 24 p-pladser. 6 parkeringspladser skal anlægges som handicapparkering foran bebyggelsen langs med den kommende vej. 18 parkeringspladser skal anlægges i parkeringsarealet nord for lokalplanområdet i forbindelse med den videre udvikling af Byens Haver. Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. bolig, hvilket vil sige 40 i alt.

I takt med at Byens Haver-projektet realiseres udlægges parkeringspladser i rammelokalplanens nordlige og sydlige områder som vist i princippet på kortbilag 5. Herudover vil der forventeligt være yderligere bestemmelser for parkering i fremtidige byggeretsgivende lokalplaner for området.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE A

6.1 Inden for delområde A kan der alene, og kun efter byrådets nærmere godkendelse, etableres samlede garageanlæg.

DELOMRÅDE B

Bebyggelsens omfang

6.2 Der kan inden for delområde B maksimalt opføres 3.000 m² boligetageareal.

6.3 I tillæg til § 6.2 kan der samlet opføres op til 300 m² sekundær bebyggelse til depotrum affaldsskure, fælles drivhus mv.

6.4 Det samlede boligantal må ikke overstige 40.

Bebyggelsens disponering

6.5 Der udlægges tre byggefelter (1,2 og 3) med en placering og

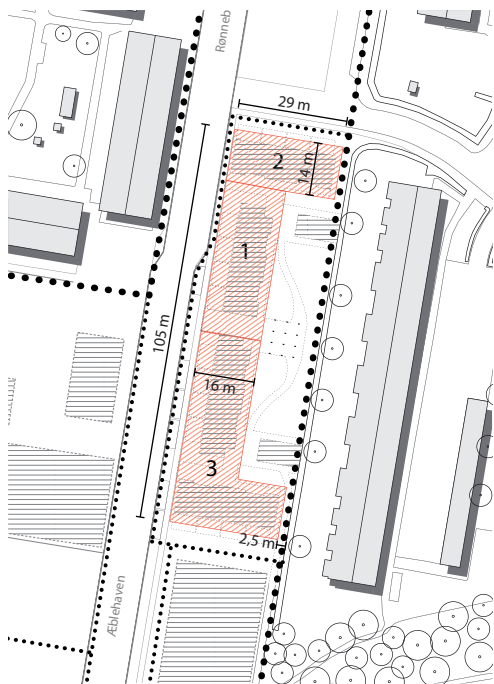







Fig.20. Kortbilag 6 (udsnit) - bebyggelsens omfang og placering
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

-  Bygning
-  Veje, stier og parkering
-  Bygningsskitse
-  Planskitse
-  Byggefelt
-  Afstandsmål

udformning som vist på kortbilag 6.

- 6.6 Inden for hvert af byggefelterne skal bebyggelsen opdeles i to bygningsvolumener.
- 6.7 Den enkelte bygningsvolumen må gives en maks. længde på 35 meter samt en maks. dybde på 12 meter.
- 6.8 De fire bygningsvolumener skal placeres med en indbyrdes afstand til hinanden på minimum 5 meter. Tagudhæng og svalegang er undtaget krav om mindste indbyrdes afstand.
- 6.9 Bygningsvolumenerne må forbindes af svalegange også på tværs af byggefelter.

Bebyggelsens omfang - byggefelt 1

- 6.10 Inden for byggefelt 1 må boligbebyggelse opføres i op til 3 etager.
- 6.11 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 13 meter, målt fra byggemodnet terræn.
- 6.12 Facadehøjden må ikke være over 10 meter, målt fra byggemodnet terræn til skæring mellem facade og tagflade.

Bebyggelsens omfang - byggefelt 2 og 3

- 6.13 Inden for byggefelt 2 og 3 må boligbebyggelse opføres i op til 2 etager.
- 6.14 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være

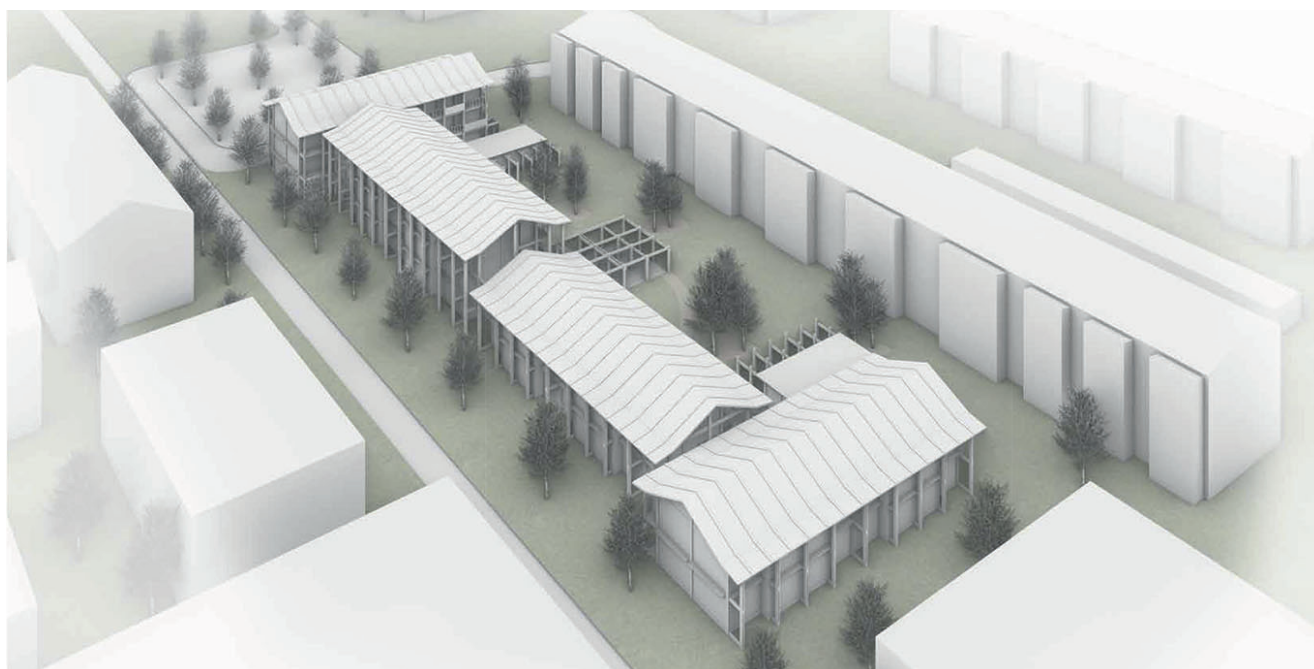


Fig.19. Ældreboligerne og det fælles udendørs opholdsrum set fra sydvest, visualisering. Som følge af Byrådets beslutning i forbindelse med den endelige vedtagelse vil den nordligst beliggende bygning maksimalt kunne opføres i 2 etager.
© Cornelius Vøge



Fig.21. Øverst: Fotos af altaner, karnapper, søjler og svalegange, der er integreret i bebyggelsens arkitektur og som lokalplanen muliggør. Nederst: Fotos af altan på søjler og karnapper, der ikke er integreret i bebyggelsens arkitektur og som lokalplanen ikke tillader.

højere end 10 meter, målt fra byggemodnet terræn.

- 6.15 Facadehøjden må ikke være over 7 meter, målt fra byggemodnet terræn til skæring mellem facade og tagflade.

Tage

- 6.16 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med store udhæng, der "indrammer" bebyggelsens altaner, svalegange, trapper og elevatortårne. Se også §§ 6.18 og 6.19.
- 6.17 Tage skal orienteres således, at tagrygninger ligger parallelt på bygningens længderetning.
- 6.18 Tagudhæng må gives en dybde på op til 2,5 meter, målt fra facaden. I bygningens længderetning må tagudhæng forlænges med maks. 3,5 meter, målt fra gavlen. Tagudhæng må ikke udkrage byggefeltet.
- 6.19 Tage skal udføres med en hældning på minimum 20 grader. Undtaget herfra er tagudhæng, som må gives en hældning på ned til 10 grader.
- 6.20 Tage må ikke udføres med valm.

Altaner og svalegange

- 6.21 Altaner og svalegange skal fremstå som en integreret del af bebyggelsens samlede volumen og må ikke have karakter af påsatte elementer. Søjler og dæk skal sammen med tagudhæng tydeligt definere et sekundært facadeplan, hvor indenfor altaner og svalegange skal holdes.
- 6.22 Svalegange må alene placeres på facader orienteret mod det fælles gårdrum.

Trapper og elevatortårne

- 6.23 Trapper skal placeres under tagudhæng, så de fremstår integreret i bebyggelsen.

Sekundær bebyggelse

- 6.24 I gårdrummet kan der opføres op til 200 m² skure til private depotrum samt til fælles affaldsløsning for bebyggelsen.
- 6.25 Skurene skal koncentreres i to mindre "klynger" i gårdrummet, med en placering i princippet som vist på kortbilag 7. Skurene skal placeres mindst 0,5 meter fra skel mod matr. nr. 4bk for at sikre plads til støttemur og så længe de orienteres med korteste facade i skel.
- 6.26 Tage på skure skal udføres som fladt tag eller med ensidig taghældning på mellem 10 og 25 grader og må gives en maks højde på 2,5 meter, målt fra terræn.
- 6.27 Centralt i gårdrummet kan der desuden etableres en åben pergola eller et drivhus med en størrelse på op til 100 m² og en højde på maks. 3 meter. Se placering på kortbilag 7.

6.28 Der må ikke opføres garager eller carporte inden for lokalplanområdet.

DELOMRÅDE C & D

6.29 Lokalplanen fungerer som rammelokalplan for delområde C og D. Delområderne kan først bebygges efter godkendelse af en særskilt lokalplan.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen indeholder alene detaljerede bestemmelser for bebyggelse inden for delområde B. I delområde A videreføres bestemmelser fra byplanvedtægt 42.ROS, som muliggør etablering af samlede garageanlæg, dog først efter byrådets nærmere godkendelse. Delområde C & D kan først bebygges efter godkendelse af en særskilt, byggeretsgivende lokalplan.

Nærværende lokalplan er imidlertid ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovliggjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

Delområde B

Med lokalplanens bestemmelser er det intentionen at nedskalere bebyggelse i området. Med udgangspunkt i visionerne i vinderforslaget for Byens Haver er det lokalplanens ambition at introducere en ny bygnings skala, der skaber en større variation i både bebyggelsen samt uderummene omkring boligerne.

Lokalplanen muliggør boligbebyggelse fordelt på fire bygningsvolumener, hvor der samlet set maks. må opføres 3000 m². Byggefelterne er placeret i en hestesko og med en afstand på 2,5 meter til naboskel. På denne måde skabes et afskærmet udendørs friareal ind mod nabobebyggelsen Fællesbyg A/S samt en bebyggelsesmæssig kant ud mod Æblehaven og Rønnebærparken.

Lokalplanen fastlægger en maksimal bygningsdybde på 12 meter samt at bebyggelsen i hvert byggefelt skal opdeles i to selvstændige bygningsvolumener med en afstand på minimum 5 meter til hinanden. I den midterste bygningsstang åbnes der op for en gennemgående passage, der skaber en centralt ankomst til boligområdet og til det centrale gårdrum. Ankomsten til boligerne sker via trappeopgange i midterbygningens ender eller via elevatoren i midterpassagen. Både elevator og trapper leder ud til altangange, der løber



Fig.22. Fotos af bygninger med facadebeklædning af træ - Skousbo (tv) og børnehuset Bikuben (th) samt farveangivelse til ældreboligerne
© Roskilde Kommune

på bygningsfacaderne orienteret mod gårdrummet. Orientering af svalegangene mod gårdrummet er fastlagt med henblik på at skabe mødesteder for beboerne i en mere privat ramme. For yderligere at understøtte dette muliggøre lokalplanen også at udføre facaderne med forskydninger, der kan danne små nicher til ophold på svalegangene.

Altaner og svalegange skal udføres som integrerede bygningselementer, der spiller sammen med byggeriets facader og konstruktioner, så der opnås en arkitektonisk helhed. Altaner og svalegange må godt etableres på søjler, som også bærer bygningernes tagudhæng, så længe søjler, dæk og tagudhæng tydeligt definerer et sekundært facadeplan.

Boligbebyggelsen skal udføres som symmetriske saddeltage i en maksimal bygningshøjde på hhv. 13 m for byggefelt 1 og 10 m for byggefelt 2 og 3. Herudover giver lokalplanen mulighed for tagudhæng i en bredde på maksimalt 2,5 meter til hver side og forlængelser i bygningens længderetning. De relativt store tagudhæng er muliggjort med henblik på at kunne give ly og læ til altaner og svalegangene, og i øvrigt skærme bygningernes facader mod vind og vejr.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

DELOMRÅDE B

Facader

- 7.1 Bebyggelsen skal fremstå med facader i træ.
- 7.2 Synlige konstruktioner, som bl.a. søjler og dæk, skal udføres i eller beklædes med træ.
- 7.3 Træ skal fremstå ubehandlet eller malet med transparent, ufarvet træbeskyttelse eller i farven røddøkker som vist i figur 22.

Tage

- 7.4 Tage skal fremstå med listedækket tagpap, sedum-/græsbevokset tag eller som plant eller profileret metal.
- 7.5 Tagflader i metal skal fremstå umalede eller malet i farven grå eller sort som vist i figur 22.
- 7.6 Tagflader må ikke have et glanstal over 30.

Døre og vinduer

- 7.7 Vinduer skal udføres som "huller i facaden" eller som glaspartier fra gulv til loft. Vinduer må ikke udføres som vandrette vinduesbånd.
- 7.8 Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme af træ og/eller aluminium.

7.9 Der må ikke etableres vinduer i gavle orienteret mod øst.

Trapper, elevatortårne, altaner og svalegange

7.10 Elevatortårne skal fremstå med facader i træ magen til bebyggelsens facader, jf. §§ 7.1 og 7.2.

7.11 Udvendige trapper skal udføres i galvaniseret stål.

7.12 Værn på altaner, svalegange og trapper skal udføres i enten galvaniseret stål eller træ og på en måde, så de fremstår visuelt lette og "transparente". Glas og pladematerialer er ikke tilladt. Værn i træ skal fremtræde iht. § 7.3.

Sekundære bygninger

7.13 For fælles skure til affaldshåndtering og depotrum, jf. § 6.23, gælder samme bestemmelser for facade- og tagmaterialer som for den øvrige bebyggelse, se §§ 7.1-7.6.

7.14 Pergolaen skal fremtræde som en åben struktur uden faste vægge og tag. Dog kan tillades trælameller eller rionet på op til 2 sider. Pergolaen må alene overdækkes med rionet eller tagplader i klar plast. Pergolaen skal begrønnes med klatreplanter. Pergolaen skal begrønnes med klatreplanter samt udføres i træ, der skal fremtræde iht. § 7.3.

7.15 Etableres i stedet drivhus skal dette fremtræde med klart, ufarvet glas og rammer i træ eller metal.

Tekniske installationer

7.16 Ventilationsanlæg, varmepumper og øvrige tekniske installationer må ikke placeres synligt på bygningers tage, facader, gavle eller terræn. De skal integreres i bebyggelsen eller inddækkes.

7.17 Anlæg til indvinding af solenergi må kun placeres på bebyggelsens tage. Anlæggene skal integreres i eller ligge plant på tagfladen samt være antirefleksbehandlede.

7.18 Der må ikke opsættes udvendige antenner, parabler og lignende, som er synlige fra Rønnebærparken.

Skilte og belysning

7.19 Skiltning eller reklamering, udover oplysningsskilte, må ikke finde sted i lokalplanområdet.

7.20 Der må kun opsættes nedadrettet belysning på facade ved indgangspartier, svalegange og skure. Undtaget herfra er belysning til renovation, der skal udføres i henhold til gældende regulativer for affald.

7.21 På altangange må der etableres lave facadehængte armaturer til belysning, så længe det sikres, at belysning ikke blænder på terræn eller for nabobebyggelser.

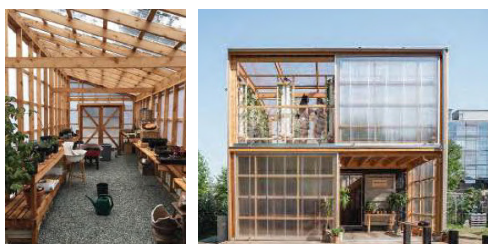


Fig.23. Visualisering og fotos som eksempler på fælles opholdsarealer i form af drivhuse/pergolaer i træ som vist i vinderforslaget Byens Haver.
© Cornelius Vöge

7.22 Belysning må generelt ikke medføre gener i form af blænding af naboer.

Solafskærmning og markiser

7.23 Der må ikke etableres udvendig solafskærmning på bygningen. Der kan opsættes ensfarvede markiser i afdæmpede lyse nuancer ved terrasser og altaner.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen har til formål om at udstikke en ny retning for arkitekturen og materialevalget i området med udgangspunkt i vinderforslaget for Byens Haver. I vinderforslaget er det ambitionen, at nye bygninger skal opføres i fremtidens bæredygtige bygningsmaterialer med et lavt ressourceforbrug som f.eks. træ. Foruden dette er det også en central vision at trække på arkitektoniske referencer fra kolonihavebebyggelser for at skabe et område, der skaber en bedre sammenhæng mellem natur og arkitektur samt lægger op til fællesskab og mødesteder omkring bygningerne. På baggrund af dette fastlægger lokalplanen at bebyggelsen skal fremstå i træ, der er enten ubehandlet eller malet med transparent ufarvet træbeskyttelse. For at opnå referencen til kolonihaven og sammenbindingen med naturen er det afgørende, at træfacaden opleves som et naturligt materiale og som over tid også vil patinere på en naturlig måde.

Det er intentionen, at bygningerne skal udføres i CLT-elementer og/eller med søjlebælkesystem i limtræ, og at synlige bærende konstruktioner dermed også skal fremstå i træ. Som et alternativ giver lokalplanens bestemmelser dog også mulighed for, at bærende konstruktioner kan beklædes med træ, hvis de er udført i et andet materiale end træ.

Bestemmelser om vinduesformater skal sikre, at byggeriet ikke opføres med vandrette vinduesbånd, så der opnås et andet arkitektonisk udtryk, end det man typisk ser på stokbebyggelser, hvis facader ofte er præget af ubrudte vandrette linjer.

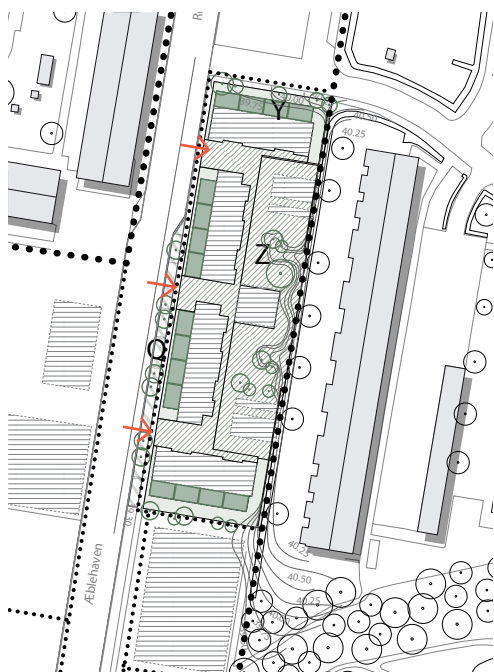


Fig.24. Kortbilag 7 (udsnit) delområde B - Ubebyggede arealer
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Eksisterende træ
- ▨ Bygningsskitse
- ▨ Gårdrum
- Privat have/terasse
- Nyt hegn
- Fælles ubebygget areal
- Nyt træ
- Højdekurver 0,25
- 40.25 Koter
- Passage

§8 UBEBYGGEDE AREALER

DELOMRÅDE B

Fælles gårdrum

- 8.1 Der udlægges areal til et fælles gårdrum(Z), i princippet som vist på kortbilag 7. Gårdrummet skal indrettes med fælles opholdsarealer for beboerne samt rumme fællesfaciliteter som pergola/drivhus, affaldshåndtering, depotrum mv.
- 8.2 I gårdrummet skal etableres en varieret og artsrig beplantning med mindst 3 træer, suppleret med buske og stauder - alle af hjemmehørende arter. De dele af gårdrummet, som ikke anvendes til stier, plantebed eller bebyggelse skal fremstå græsklædt.

- 8.3 Mellem boligbebyggelserne skal sikres 3 passager fra Rønnebærparken (adgangsvej A-A) til gårdrummet, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.4 Adgangsstier gennem passagerne til indgange, depotrum og affaldsskure skal befæstes med en fast og jævn belægning.

Private udendørs opholdsarealer

- 8.5 Der skal til hver bolig etableres et individuelt udendørs opholdsareal i form af en altan, terrasse eller en have.
- 8.6 Til boliger i stueplan skal der etableres private haver eller terrasser (Y) på den side af boligen, som er orienteret væk fra gårdrummet. Se princip, kortbilag 7.

Hegn

- 8.7 De private haver/terrasser kan alene afgrænses med levende hegn (hække). Dog kan hegn mod nabo etableres som fast hegn i træ i en højde på hhv. 180 cm på de første 2,5 meter, målt fra facaden og dernæst 120 cm.
- 8.8 Hække må have en maks. højde på 1,2 meter.
- 8.9 Træhegn skal fremstå som den øvrige bebyggelse jf. §7.3
- 8.10 Den eksisterende bøggehæk i skellet mod nabomatriklen, matr.nr. 4bk, skal efter byggefasen reetableres i en højde på maks. 1,20 meter.
- 8.11 Herudover må der ikke plantes eller opsættes hegn indenfor lokalplanområdet.

Terrænregulering

- 8.12 I forbindelse med byggemodning af delområde B skal terræn reguleres i overensstemmelse med kortbilag 7 og principsnit som vist i figur 25.
- 8.13 Til afvikling af terrænforskel ind mod naboejendomme kan etableres støttemure, hvor det er angivet på kortbilag 7.
- 8.14 Støttemure skal etableres i en afstand på mindst 0,5 m fra skel og må gives en maks. højde på 1 meter.
- 8.15 Hvor der ikke kan etableres støttemure, skal terrænet udformes som relativt plane flader eller bløde S-formede skråninger med en hældning på maks. 1:4
- 8.16 Efter endt byggemodning må terræn ikke reguleres mere end +/-0,5 m og ikke nærmere skel end 1 m.

Belysning

- 8.17 Der må kun i begrænset omfang opsættes belysning i gårdrummene, og kun i form af pullerter.

Oplag

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

Affaldshåndtering

- 8.19 Der skal etableres fælles affaldsløsninger med mindst 2 affaldsstationer til renovation og genbrug til forsyning af delområde B og efter gældende regulativer for husholdningsaffald.
- 8.20 Affaldsstationerne skal placeres i gårdrummene i tilknytning til depoter, jf. § 6.24 .
- 8.21 Affaldstationer skal overdækkes og afskærmes visuelt fra omgivelserne, jf. § 7.13, under hensyntagen til opretholdelse af deres funktionalitet.
- 8.22 Nedgravede affaldsløsninger er undtaget §§ 8.20 og 8.21

VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER

- 8.23 Træer langs veje og i gårdrum skal plantes med en mindste størrelse på 10 til 12 centimeter i omkreds målt på stammen i én meters højde.
- 8.24 Træer skal plantes i åbne muldbede med min. 10 m³ bed pr. træ.
- 8.25 Træer plantet i lukkede befæstelser og i vejarealer, skal plantes i bed, der som minimum skal have 15 m³ rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk.

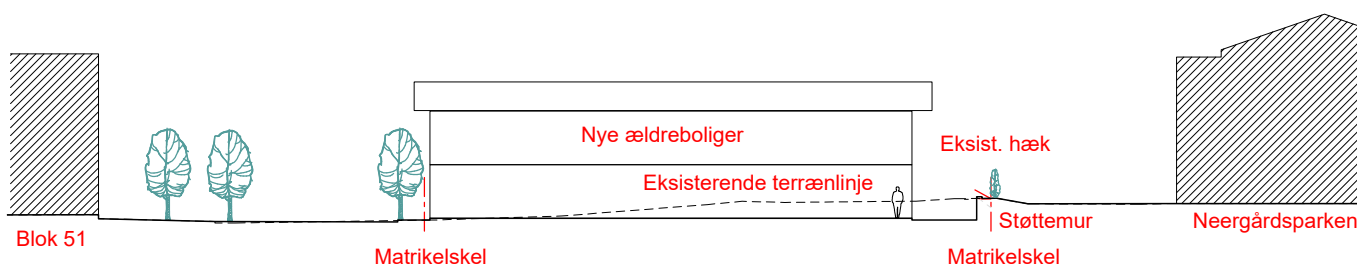


Fig.25. Tværsnit igennem bebyggelsen

REGNVANDSHÅNDBTERING

8.26 Regnvand skal så vidt muligt nedsives lokalt eller ledes på overfladen til regnvandsbassinet vest for lokalplanområdet.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanen stiller krav til, at der etableres et fælles begrønnet gårdrum imellem de tre bygningslænger. Det fælles, grønne gårdrum skal fungere som beboernes rekreative opholdssted og skal indrettes til privat og fælles ophold, ligesom de skal rumme fællesfaciliteter som affaldsskure og cykelparkering. Foruden dette må der også anlægges et fælles, overdækket opholdsareal i form af en pergola eller et drivhus som kan fungere som et mødested for beboerne.

Det er ønsket, at området fremstår grønt og imødekommende, derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser for beplantning af de ubebyggede arealer. Det fælles udendørs opholdsrum skal beplantes med enkeltstående eller mindre grupper af træer eller buske. Bede skal etableres i terræn eller som højbede. Intentionen er at give mulighed for at etablere varierende oplevelser og lægigende mødesteder. For at give nye træer gode vækstbetingelser er der fastlagt bestemmelser, som beskriver, hvordan de skal plantes. Terrænet afvikles således at fremstår relativt plant i gårdrummet og med en støttemur op mod nabomatriklen, Neergårdsparken.

I det fælles gårdrum giver lokalplanen mulighed for at opføre et fælles, overdækket opholdsareal i form af en pergolahave i forlængelse af ankomstpassagen fra midterbygningen. Det er tanken, at det fælles, overdækkede opholdsareal ikke har karakter af at være en reel bygning, men en mere åben eller transparent struktur, som kan forlænge muligheden for at mødes og opholde sig udenfor hhv. om efteråret og foråret. I det fælles gårdrum skal der desuden opføres sekundær bebyggelse til brug for affald og depotskure. Begge dele skal orienteres således at den korteste facade vender mod matrikelskellet for at sikre den bedst mulige udnyttelse af det fælles gårdrum.

Herudover sikrer lokalplanen, at hver bolig får sit eget individuelle udendørs opholdsareal i tilknytning til boligen i form af enten en have eller en altan. Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for befæste de private haver og i øvrigt etablere hegn som adskillelse til naboerne. Hegn imellem haver skal opføres som plankeværk i træ. Mod vej og fællesareal må der kun etableres levende hegn i en begrænset højde, så bebyggelsen får en grøn og åben kant ud mod det omgivende kvarter.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at affaldshåndtering sker som fællesløsninger for alle boligerne og placerer sig i det fælles gårdrum. Det skal sikre, at beboerne har overkommelig afstand og god adgang til at komme af med deres affald. Affaldsløsningen skal etableres i overensstemmelse med Roskilde Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

§9 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 9.1 Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 42.ROS for det område, som er omfattet af lokalplan 726.

SERVITUTTER

- 9.2 I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, aflyses følgende tilstandsservitutter: 16.05.1958-4435-18 på matr.nr. 1v, som indebærer at den opførte bebyggelse (snedkerværksted) ikke må indrettes eller benyttes til beboelse, og at der ikke må udstykkes parceller nærmere snedkerværkstedet end 20 meter.

§10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

OPHOLDS- OG FRIAREALER

- 10.1 Bebyggelse må ikke tages i brug før private og fælles udenørs opholds- og friarealer er anlagt og belægnings udført.
- 10.2 Beplantning skal senest være etableret den førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

PARKERING

- 10.3 Bebyggelse må ikke tages i brug før der er sikret den nødvendige parkering til bebyggelsen. De 6 parkeringspladser, jf. § 5.5, skal være etableret.

FORSYNING

- 10.4 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 10.5 Bebyggelse må ikke tages i brug, før affaldsstationer er etableret. Bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

§11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 11.1 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.

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

HANDLEPLIGT

- 11.3 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

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

§12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 12.1 Således vedtaget endeligt.

Roskilde Byråd den 24. april 2024.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2016

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Kollektiv trafikplanlægning

Vej- og sti planlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

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). Der indvindes ikke vand inden for eller i nærhed til lokalplanområdet, og lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse vurderes derfor ikke at være i strid med beskyttelsen af grundvandet.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor 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

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Nærmeste Natura 2000-område, Roskilde Fjord, ligger ca. 2 km nord for lokalplanområdet. Da lokalplanområdet ligger i byområde og i øvrigt er afgrænset fra fjorden af bymæssig bebyggelse og større veje, er det Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Lokalplanområdet består udelukkende af bebygget areal uden naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning, træer eller lignende. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rastekområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttede naturtyper

Der er ikke registreret naturtyper, omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, inden for lokalplanområdet. Inden for 100 m fra lokalplanområdet ligger imidlertid to naturbeskyttede søer. Disse vurderes imidlertid ikke at blive påvirket af de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for.

FINGERPLAN 2019

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

lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren uden nærhed til en station. Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet/implementeret i Kommuneplan 2019.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområde 4.BE.7

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.BE.7 for Æblehaven – Ejbboparken – Ringstedvej, som udlægger området til etageboligbebyggelse.

For rammeområdet som helhed gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 50 % samt at bebyggelse må opføres i maks. 4 etager. Herudover skal der sikres udendørs opholdsarealer til områdets brugere, fortrinsvis på terræn.

Bebyggelsesprocenten for den byggeretsgivende del af lokalplanområdet overstiger 50 %, men skal ses i sammenhæng med den fremtidig udbygning af Byens Haver. De følgende byggeretsgivende lokalplaner skal udarbejdes på baggrund af vinderforslaget Byens Haver, hvor den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens ramme.

Generelle rammer

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

Blandede boligområder

Ved lokalplanlægning for nye by- og boligområder samt omdannelse og fortætning af eksisterende by- og boligområder, skal det sikres, at området udvikles med en blanding af boligtyper, og/eller at nye boliger bidrager til en varieret boligsammensætning i lokalområdet.

En af de bærende ambitioner i vinderforslaget Byens Haver er at skabe en blandet bydel, hvor områdets beboere mødes om fælles faciliteter samt i rummene imellem bygningerne. I forlængelse af dette fastlægger rammelokalplanen nye anvendelser af området, som i kraft af fremtidige byggeretsgivende lokalplaner skal introducere nye boligtypologier i form af rækkehuse og punkthuse med lejligheder. Målet er at give de bedste forudsætninger for at tiltrække flere nye bolig- og ejerformer samt en bred sammensætning af beboere, der kan bidrage til at styrke områdets mangfoldighed og sociale sammenhængskraft.

Lokalplan 726, som er byggeretsgivende for 40 ældreboliger, bidrager til en bydel med et varieret boligudbud, hvor man kan blive boende hele livet.

Parkeringsnorm

De generelle rammer for området angiver en bilparkeringsnorm på 1,5 p-pladser pr. bolig i etagebebyggelse samt en cykelparkeringsnorm på 4 p-pladser pr. bolig.

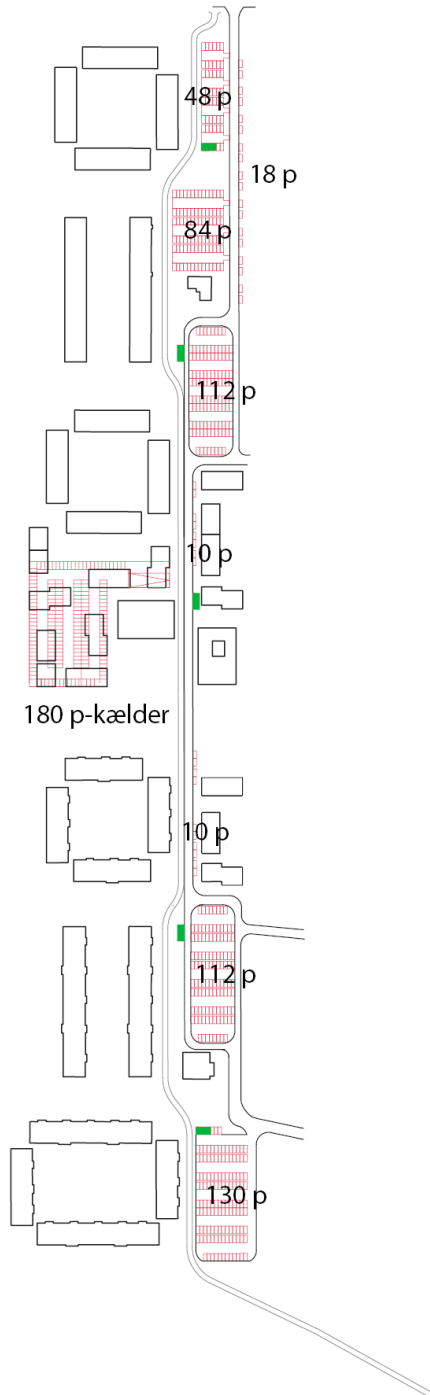


Fig.27. Opgørelse af parkeringsbehov samt princip for placering af parkeringspladser som beskrevet som scenarie 1 i vinderforslaget for Byens Haver
© Cornelius Vøge - Atelier for arkitektur, Masu Plan-ning og Gründl Haahr Arkitekter

Der er med denne lokalplan kun fastlagt parkeringsnorm for den byggeretsgivende del af området, delområde B for 40 nye ældreboliger.

I den forbindelse er der foretaget en konkret vurdering af de reelle behov i området, hvilket har resulteret i, at nærværende lokalplan viderefører områdets nuværende parkeringsnorm på 0,6 p-pladser pr. bolig for biler og i øvrigt reducerer p-normen for cykler til 1 pr. bolig. Begge normer er fastlagt ud fra den betragtning, at der er tale om ældreboliger - og dermed også mindre boliger - hvor der som oftest ikke er mere end 1-2 beboere pr. husstand.

Parkeringsnormerne for de øvrige delområder fastlægges i fremtidige byggeretsgivende lokalplaner. Dog er baggrunden for udlægningen af rammelokalplanens områder til parkering funderet i en større udregning af den forventede fremtidige bygningsmasse og et forventet behov på sigt som det fremgår af figur 27.

Udendørs opholdsarealer

På grunde med en bebyggelsesprocent over 110 skal det udendørs opholdsareal udgøre mindst 30 % af bygningens etageareal. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

PRODUKTIONSERHVERV

Der er i Kommuneplan 2019 ikke udpeget områder forbeholdt produktionsvirksomheder med tilhørende konsekvenszoner, og lokalplanområdet er derfor heller ikke beliggende inden for sådanne udpegninger. Ved planlægning for følsom anvendelse skal det dog altid sikres, at planlægningen tager højde for potentielle støj-, lugt-, støv- og luftgener fra eksisterende virksomheder, samt at gældende miljøgodkendelser og udlagte erhvervsområders udviklingsmuligheders respekteres.

Det er ved gennemgang af produktionsvirksomheder i nærområdet vurderet, at lokalplanområdet ikke er påvirket af støj, støv eller anden luftforurening fra virksomheder, ligesom det vurderes at lokalplanens realisering ikke vil påvirke de eksisterende, eller fremtidige vilkår for produktionsvirksomheder.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplan nr. 42, som blev vedtaget af byrådet d. 3. april 1974. Lokalplanen har til formål at fastlægge anvendelse af området til etageboligbebyggelse samt sikre en række bestemmelser hvad angår vejforhold og bebyggelsesens omfang, placering og ydre fremtræden.

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 42 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

SERVITUTTER

Der findes en række tilstandsservitutter for de matrikler, hvor in-

denfor lokalplanen ligger. Lokalplanen aflyser en servitut jf. §9.2.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på nabokommunerne; Frederikssund, Egedal, Høje Taastrup, Greve, Solrød, Køge og Lejre.

TRAFIK- OG MOBILITETSPPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanområdet har god kollektiv trafikbetjening. Buslinje 205, Roskilde St. - Neergårdsparken, kører på Æblehaven og Rønnebærparken, med 3 stoppesteder jævnt fordelt på vejstrækningen. Lokalplanområdet ligger desuden med cykelvenlig afstand på ca. 1,5 km til Roskilde bymidte og station.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Udformningen af den overordnede vej- og parkeringsstruktur i Byens Haver bibeholder bil- og buskørsel fra begge eksisterende adgange til området, men adgangen vil ske i langsomt tempo med belægningskifter og karakter af en bygade. Den lange lige trafikale akse langs Æblehaven og Rønnebærparken brydes op omkring centergrunden. Her breder nye bygningstypologier sig ud i vejrummet og definerer en ny og mindre byskala for området.

Den bløde trafik samles langs boligernes indgangsfacader og bliver en sikker og oplyst forbindelse med "øjne på stien" fra passerende og boligerne omkring. Ligeledes fjernes konflikten mellem bilister til p-pladserne og cyklister. I stedet for at færdes langs vejen, færdes man nu gennem bebyggelsens oplevelsesrige rum og Byens Haver.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanområdet ligger inden for Tjørnegårdskolens skoledistrikt og Midtvestbyens pasningsdistrikt. Lokalplanen vil ikke have betydning for skole- og dagtilbudskapaciteten, da lokalplanen alene muliggør etablering af nye ældreboliger som erstatning for ældreboliger, der rives ned.

FORSYNINGSPPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Fors A/S.

KLOAKERING

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

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra FORS. De aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, forventes ikke at give anledning til kapacitetsudvidelser.

TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoni er placeret i Ejboparken.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet, og det oplyses at der ikke er registreret jordfaste fortidsminder, men det anbefales at der foretages en prøvegravning inden byggestart.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

KLIMATILPASNING

Ved lokalplanlægning for byområder skal det som udgangspunkt sikres at nedsivning eller forsinkelse af regnvand lokalt sker på overfladen. Løsningen skal som udgangspunkt indgå som et synligt, rekreativt og attraktivt element i byrummet og skal vælges på baggrund af en helhedsorienteret undersøgelse i forhold til æstetik, drift og miljø, og hvor det er teknisk muligt. Herudover skal det sikres at der forekommer minimal befæstelse, øget nedsivning og overholdelse af de afledningstal, som Roskilde Kommunes spildevandsplan foreskriver.

For den byggeretsgivende del af lokalplanen er det sikret, at overfladen er minimalt befæstet og at delområdet i en vid udstrækning forekommer grønt. Herved gives gode betingelser for en lokal nedsivning og forsinkelse af regnvand.

For de øvrige dele af rammelokalplanen skal der med fremtidige, byggeretsgivende lokalplaner sikres løsninger, der er i overensstemmelse med ovenstående fra Roskilde Kommunes spildevands-

plan. I den forbindelse skal der være en opmærksomhed på særligt parkeringsområderne i nord, hvor der er behov for ekstra foranstaltninger i forhold til regnvands- og skybrudshåndtering.

I den fremtidige planlægning af området skal al regnvand fremover ledes til det vestlige bassin, idet områdets østlige, tekniske bassin nedlægges. I 2023 igangsættes derfor en ombygning til en øget kapacitet samt rekreative anvendelsesmuligheder for det vestlige bassin. Det østlige bassin skal i stedet udelukkende indgå som et rekreativt område med højtstående grundvand og søer og bliver en del af det samlede haveforløb for Byens Haver. Ombygningen af det østlige bassin forventes at kunne igangsættes omkring 2025, idet det afventer omlægningen af hovedvejen.

JORDFORURENING

Lokalplanområdet er beliggende i den områdeklassificerede byzone. På den baggrund må det forventes, at overjorden i området generelt er lettere forurenet 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.

Matriklerne på begge sider af vejmatrিকlen 7000bz, svarende til 4dd, 4df, 4bo og 1a. Vestermarken Roskilde jorder er desuden kortlagt som forurenet på baggrund af affaldsdeponering med deraf følgende risiko for gasgenerering. På den baggrund skal det, alt efter projektet, vurderes om dette har betydning for de fremtidige planer for den centrale og sydlige del af matrikel 7000bz.

På trods af at vejmatrিকlen ikke er forureningskortlagt (jf. nedenstående blå og røde markering) anbefales det at foretage indledende miljøundersøgelser inden iværksættelse af grave- og anlægsarbejde ligesom ændret arealanvendelse, nedsivning eller grave- og anlægsarbejde indenfor det forureningskortlagte areal kræver en tilladelse efter §8 i Jordforureningsloven.

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

MILJØSCREENING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, 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 anlægsstilladelser 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 egent-

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

Forslag til lokalplan nr. 726 giver mulighed for fremtidige anlægs- og byggetilladelser og er derfor screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. På baggrund af denne screening vurderes planforslaget ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og dermed ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering. Vurderingen bygger på, at der ikke vil ske væsentlige ændringer i forhold til gældende planlægning, idet lokalplanen alene muliggør etableringen af 40 ældreboliger som erstatning for 60 ældreboliger, der nedrives. Lokalplanforslaget fastlægger desuden kun bestemmelser for et mindre område på lokalt plan. Derudover vurderes det, at den udbygning, som lokalplanen vil muliggøre, ikke vil påvirke de i screeningen vurderede forhold væsentligt.

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

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2020

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Kortbilag 2.1 - Delområde B, eksisterende forhold

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 3.1 - Delområde B, fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Kortbilag 5.1 - Delområde B, vej-, sti og parkeringsforhold

**Kortbilag 6 - Delområde B, bebyggelsens
omfang og placering**

Kortbilag 7 - Delområde B, ubebyggede arealer



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2020

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

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



KORTBILAG 2.1 - DELOMRÅDE B - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

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



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

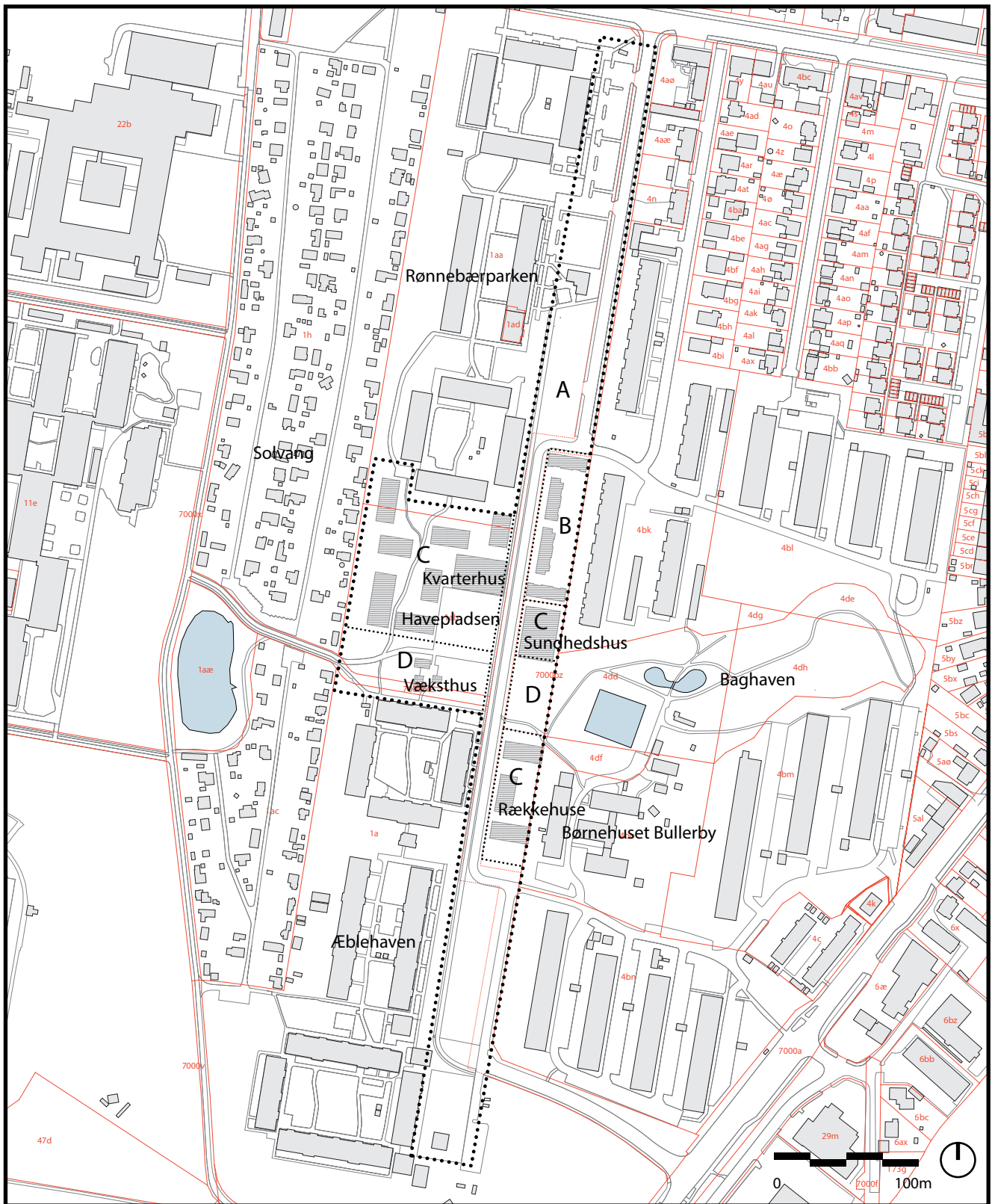
- ● ● Lokalplanafræsning
- Træer og hegn
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område



KORTBILAG 3.1 - DELOMRÅDE B - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

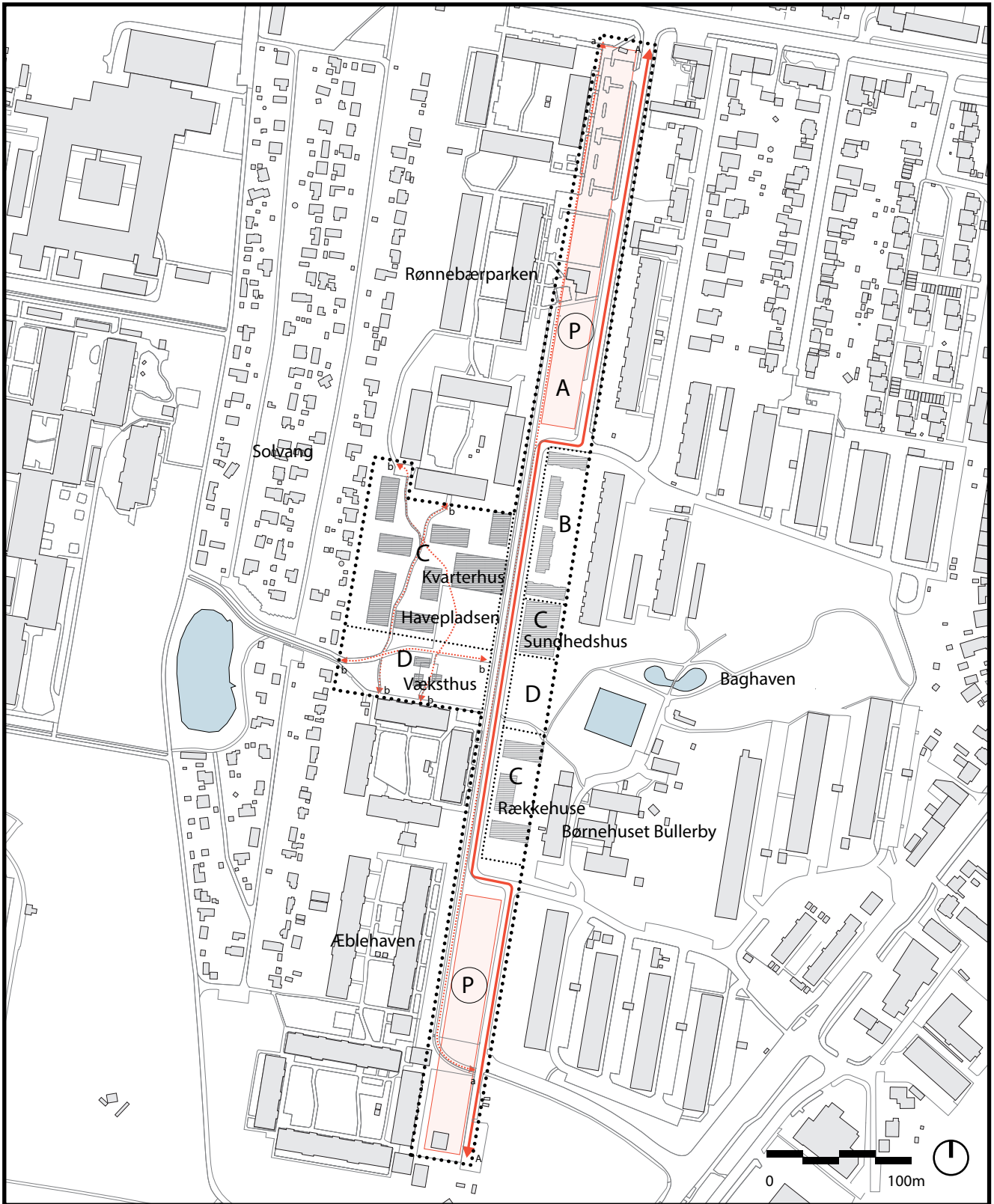
- ● ● Lokalplanafgræsning
- Træer og hegn
- ▭ Bygning
- ▲ Renovation (eksempel på placering)
- ▭ Veje, stier og parkering
- Grønt område



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

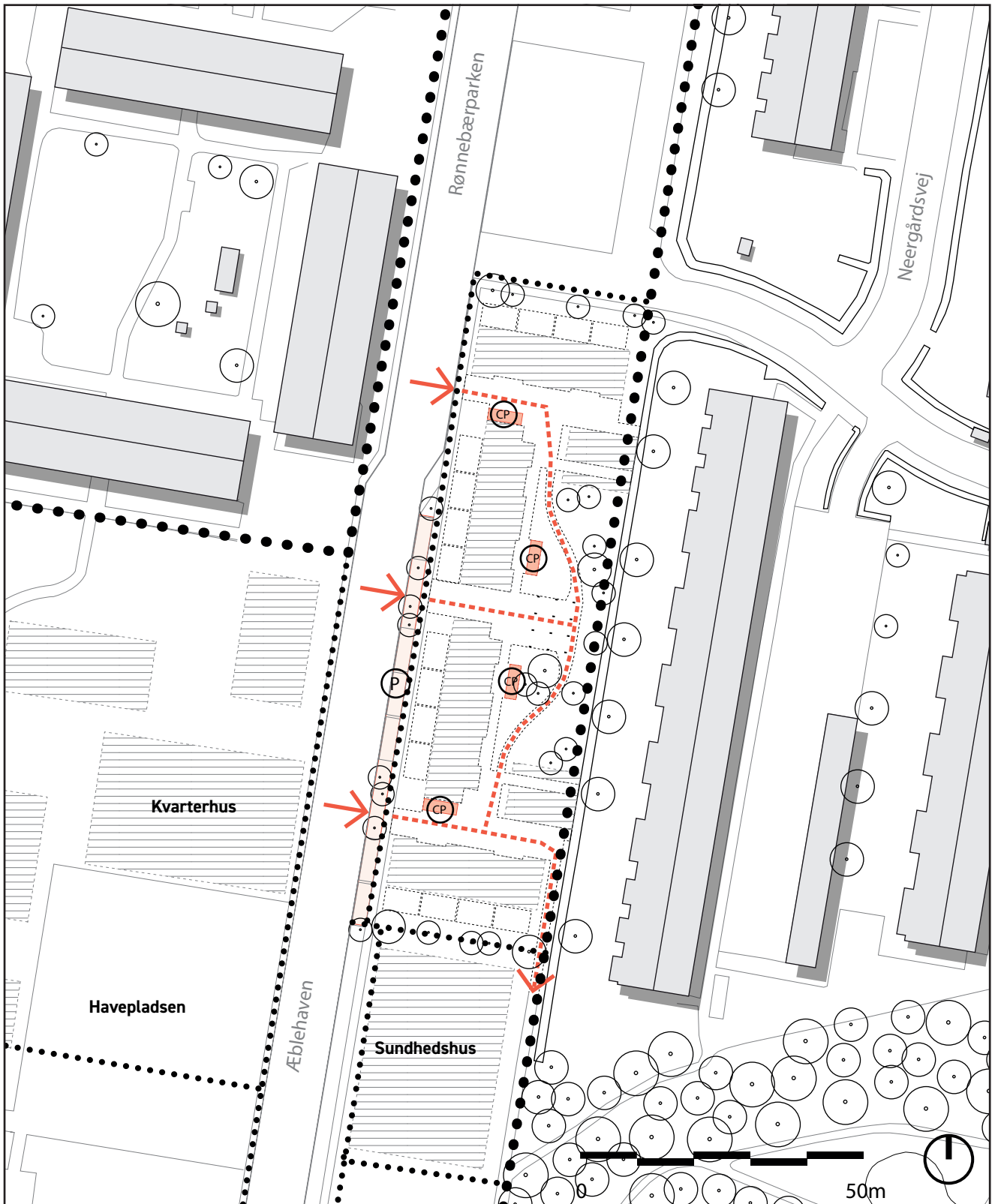
- | | | | |
|-------|--------------------------|------------|---------------------|
| ● ● ● | Lokalplanaforgræsning | ● ● ● | Delområdeafgræsning |
| ■ | Bygning | B | Delområde |
| □ | Veje, stier og parkering | — | Matrikelskel |
| ⋯ | Bygningskitse | 34d | Matrikelnummer |



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

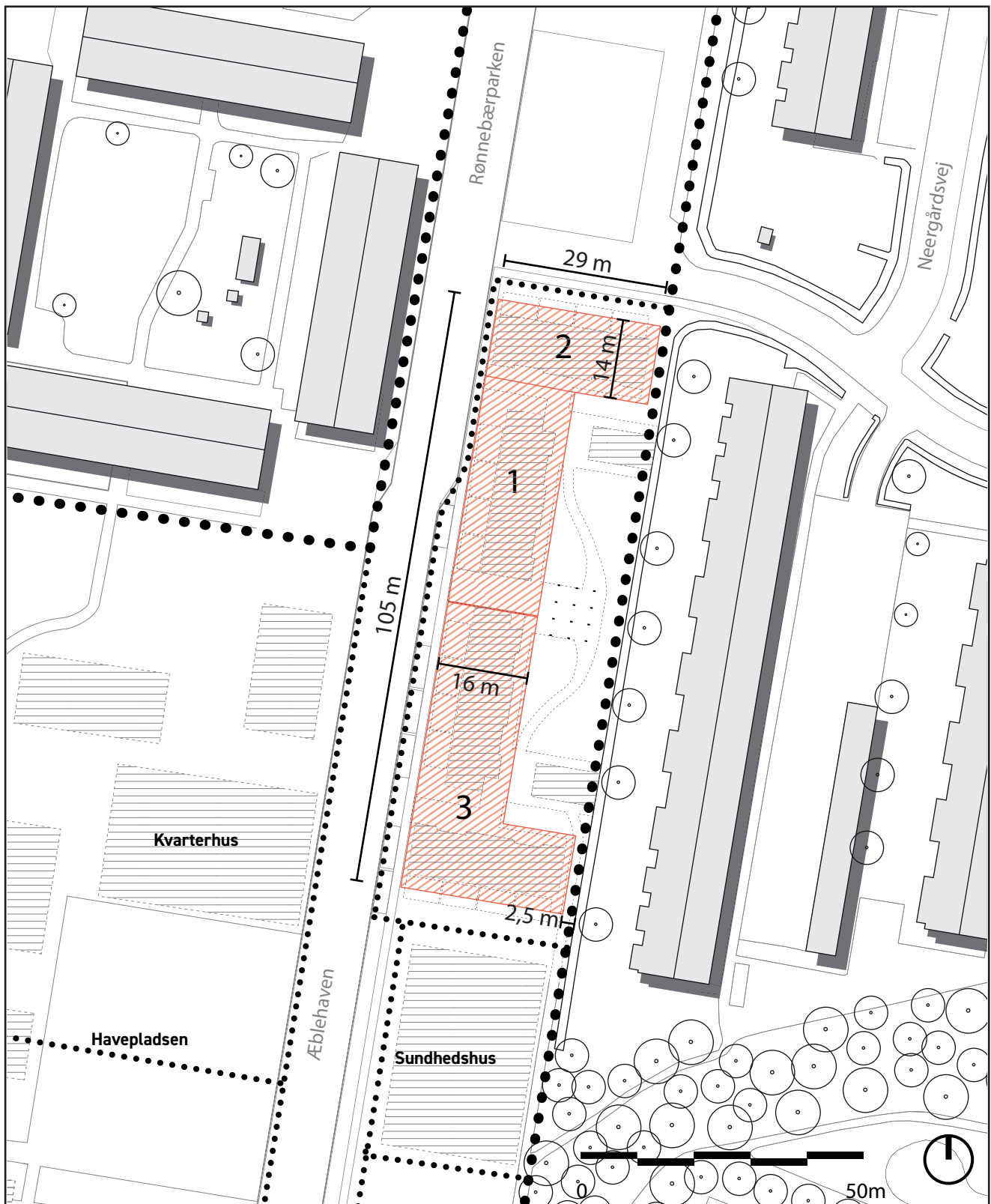
- | | | | |
|-------|--------------------------|-------|--------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgærsning | | Planskitse |
| ■ | Bygning | — | Vejudlæg |
| □ | Veje, stier og parkering | ■ | Stiudlæg |
| □ | Bygningsskitse | ○ P | Bilparkering |



KORTBILAG 5.1 - DELOMRÅDE B - VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

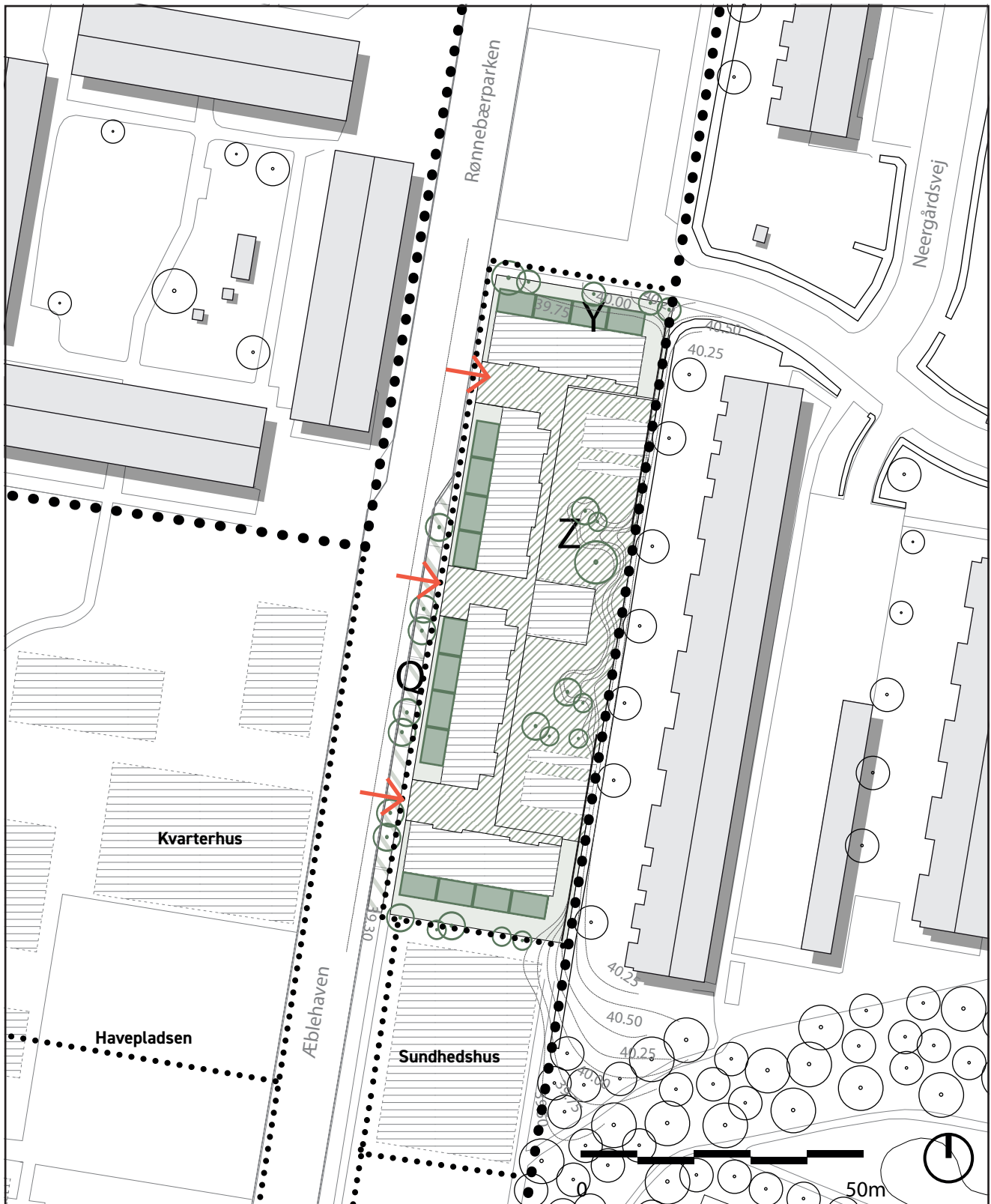
- ● ● Lokalplanafræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygningskitse
- ⋯ Planskitse
- Vejadgang
- ⋯ Stiadgang
- ➔ Adgang fra Rønnebærparken
- Ⓟ Bilparkering
- Ⓢ Cykelparkering



KORTBILAG 6 - DELOMRÅDE B - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

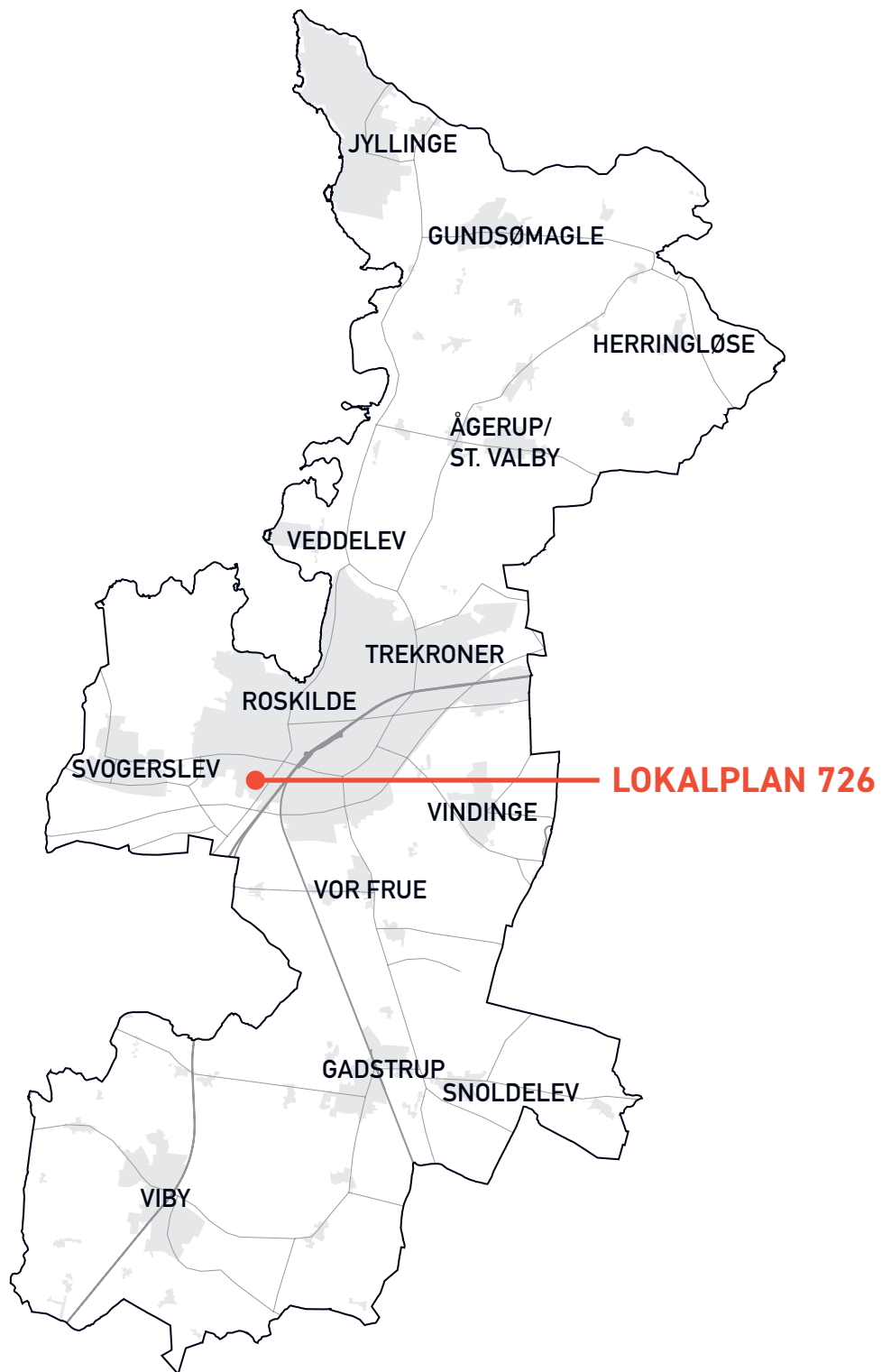
- ● ● Lokalplanafgrensning
- ▭ Bygning
- ▭ Veje, stier og parkering
- ▭ Bygningskitse
- ⋯ Planskitse
- ▨ Byggefelt
- ||-|| Afstandsmål



KORTBILAG 7 - DELOMRÅDE B - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

- | | | |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafræsning | ▨ Bygningskitse | ■ Fælles ubebygget areal |
| ▭ Bygning | ▨ Gårdrum | ○ Nyt træ |
| ▭ Veje, stier og parkering | ■ Privat have/terasse | ⋯ Højdekurver 0,25 |
| ○ Eksisterende træ | — Nyt hegn | 40.25 Koter |
| | | → Passage |



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk