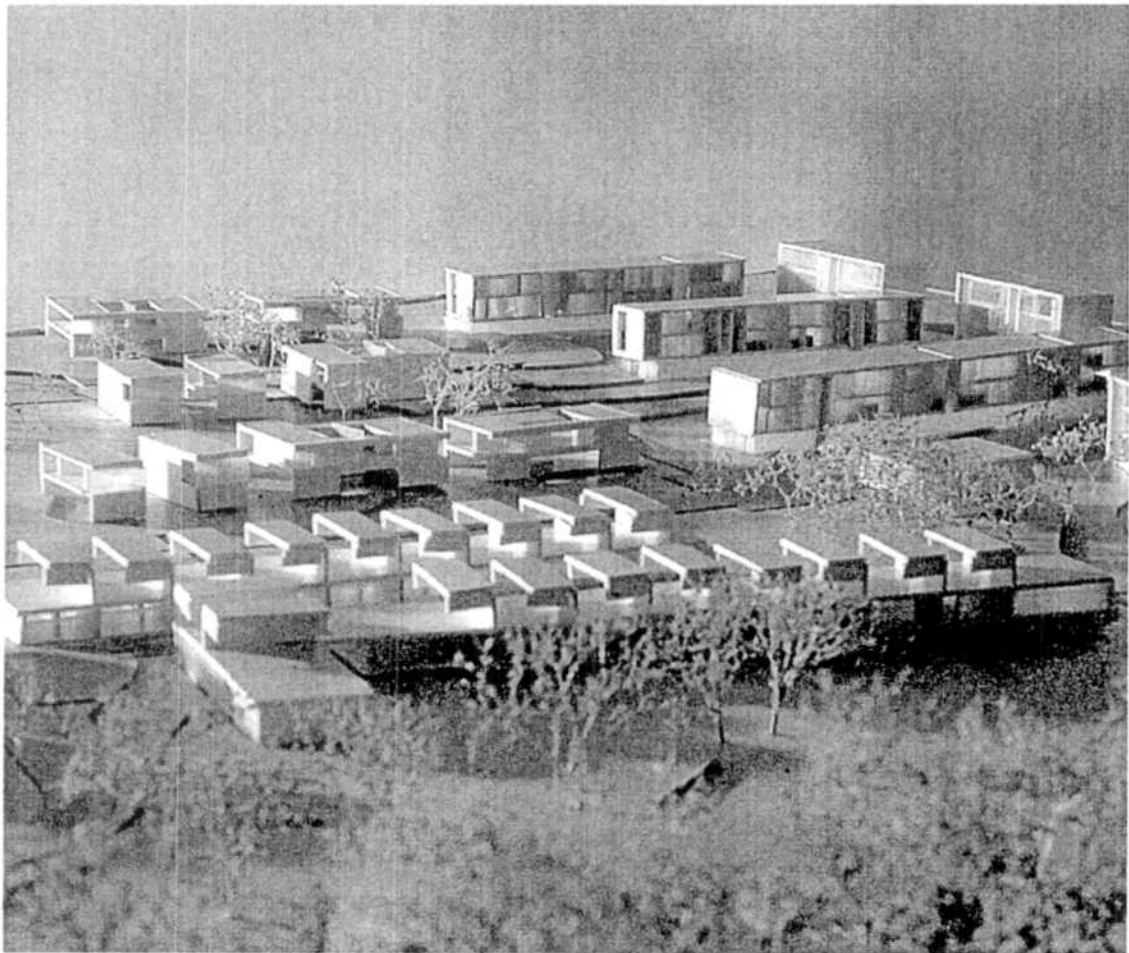


TREKRONER
Boligområde ved
Linkøpingvej



Lokalplan nr. 359

Roskilde Kommune

J. nr. 01.02.05.P16
Sagsid. 200000380

Roskilde Kommune
Teknisk Forvaltning
Sankt Ols Stræde 3
4000 Roskilde

Byg - og planafdelingen
telf. 4633 2943

Sekretær: Bodil Ravnbak
Planlægger: Anders Køster

Forsidebillede:

*Modelfoto af projekt ved tegnestuen
Entasis - bebyggelsen set fra sydvest
med skovbæltet i forgrunden.*

*Projektet er siden justeret, men den
overordnede disponering er som vist på
foto - se også illustrationsplan side 4.*

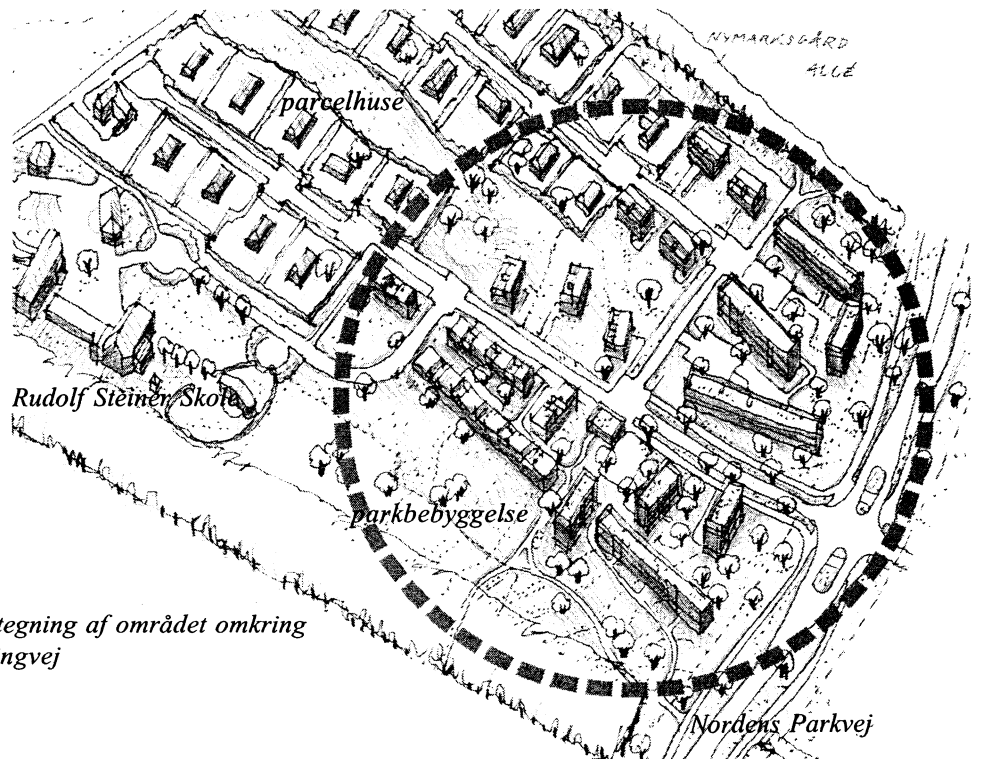
Lokalplanforslag	marts	2000
Høringsrunde	marts-april	2000
Udvalgsbehandlet	26. april	2000
Byrådet 1. vedtagelse	3. maj	2000
Offentlighedsperiode	maj-juli	2000
Borgermøde	6. juni	2000
Forslag revideret	19. okt	2000
Udvalgsbehandlet	8. nov	2000
Byrådet 2. vedtagelse	15. nov	2000

Lokalplan nr. 359 for et boligområde ved Linkøpingvej

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Boligudbygningen i Trekroner skal nu også omfatte området omkring den østlige del af Linkøpingvej. Området har været udbudt til salg, og det vindende udbudsprojekt ligger til grund for denne lokalplan. Projektet indeholder ca. 130 boliger placeret i et grønt område der fremstår som en park. Bebyggelsen rummer både almennyttige boliger, private andelsboliger og ejerboliger. Projektet er nærmere beskrevet på de følgende sider.



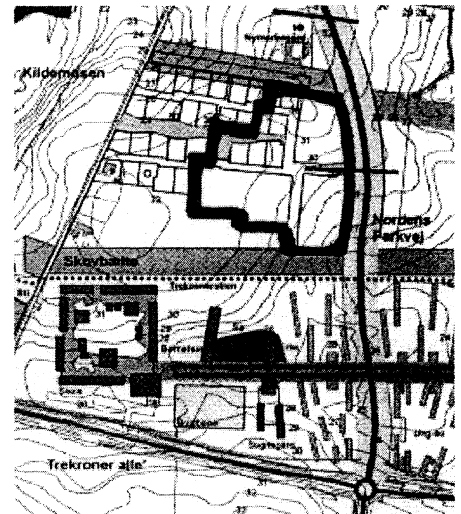
Principtegning af området omkring Linkøpingvej

Formål med lokalplanen

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og grønt område. Bebyggelsen skal fremstå som fritliggende bygninger i parklignende omgivelser. Bygningerne skal fremstå hvide og skal tilpasses det eksisterende terræn. Lokalplanen fastlægger den generelle bygningshøjde som værende størst mod Nordens Parkvej og aftagende mod vest - altså mod det eksisterende parcelhusområde. Lokalplanen skal sikre at der skabes vejadgang til Rudolf Steiner Skolens område samt at der etableres et nord-sydgående stiforløb gennem området. Området skal vejbetjenes fra Linkøpingvej.

Lokalplanens indhold

Projektet for de ca. 130 boliger er en parkbebyggelse, altså en række fritliggende bygninger i en park uden synlige skel. Parken vil uden synlige overgange hænge sammen med den grønne kile mellem parcelhusene og med Nordens Parkvej. I princippet udlægges hele området som én stor græsplæne med fritstående træer. Plænen skal i hovedtræk følge det eksisterende let kuperede terræn. I området skal der være arealer til leg og ophold. Størrelsesmæssigt spænder projektets bygninger fra 1-etages enfamiliehuse til 4-etages boligblokke. Mod Nordens Parkvej er bebyggelsen på 3-4 etager, mod parcelhuskvarteret fortrinsvis 1 etage.

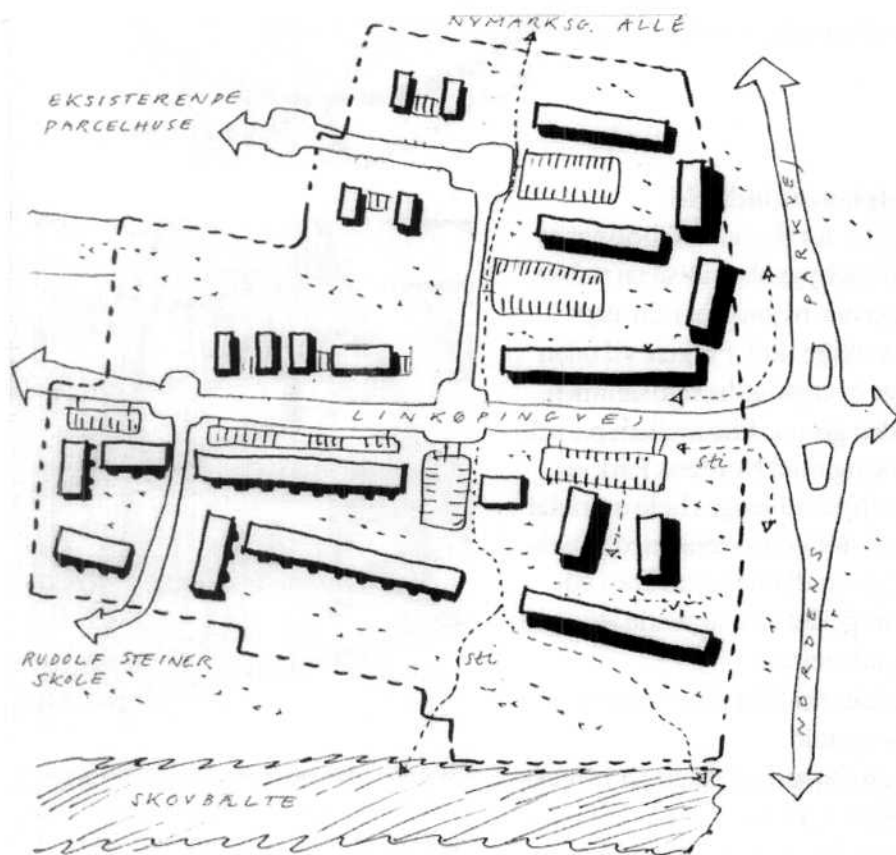


Området afgrænses mod øst af Nordens Parkvej, mod nord af Nymarksgård Allé, mod syd af et skovbælte og mod øst af et parcelhusområde og Rudolf Steiner Skolens område. Den grønne kile mellem parcelhusene åbner området ud mod Kildemosen.

Redegørelse



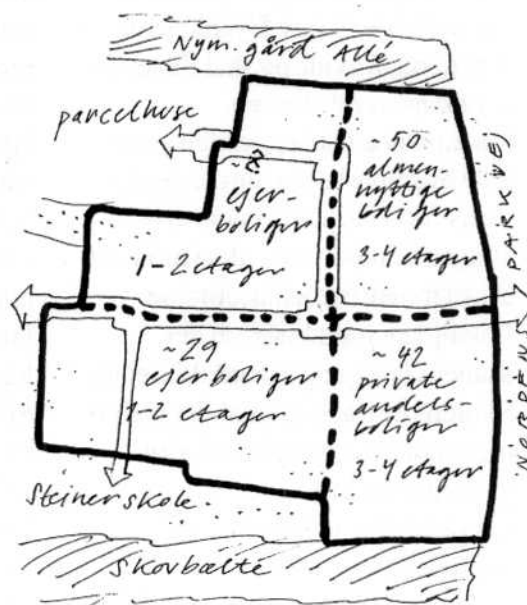
Modelfoto - et kig ind ad Linkøpingvej fra Nordens Parkvej



Herover: Illustrationsplan
Til højre: Omtrentlige boligantal og fordeling

Tæt ved nogle af boligerne udlægges areal til større eller mindre private terrasser, til andre boliger hører der tagterrasser eller altaner. Parkering sker i lommer trukket ind i bebyggelsen. Der er planlagt et fælleshus til den nordlige del af etagehusene. Byggeriet skal fremstå i hvidmalet puds og med vinduespartier i sorte aluminiumsprofiler. Miljøhensyn skal tilgodeses i bebyggelsen. Lokalplanens 6 områder (se kortbilag nr. 3, bagest i lokalplanen):

1-2. Etageboliger i 3-4 etager, bebyggelsesprocent 50-60,
3-4. Tæt-lav bebyggelse i 1-2 etager, bebyggelsesprocent 40,
5-6. Åben-lav bebyggelse i 1-2 etager, bebyggelsesprocent 25.



Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplantillæg nr. 1, der fastlægger den overordnede struktur for Trekronerområdet med skovbælter, parkveje og grønne kiler mv. Lokalplanområdet er tillige omfattet af lokalplan nr. 340. Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan vil lokalplan nr. 340 blive afløst for det overlappende område - se illustration side 10 - bl.a. ændres vejføring til Rudolf Steiner Skolen således at vejen flyttes knap 100 m mod vest.

Københavns hovedvandledning løber gennem området.

Skovbyggelinier

Skovbæltet syd for området afkaster en byggelinie på 5 m mod nord.

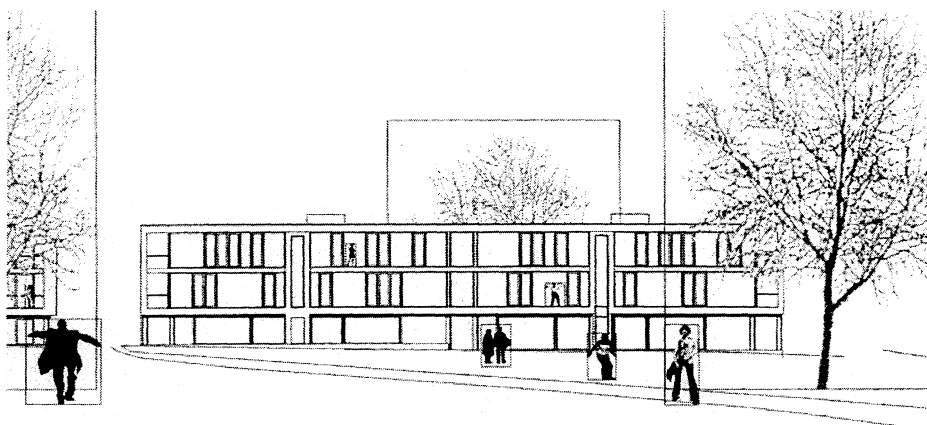
Selve skovbæltet består af en 30 m bred træplantning med et 5 m bredt græsareal på hver side. Træerne ventes at kunne blive op til 30 m høje.

Kystnærhed

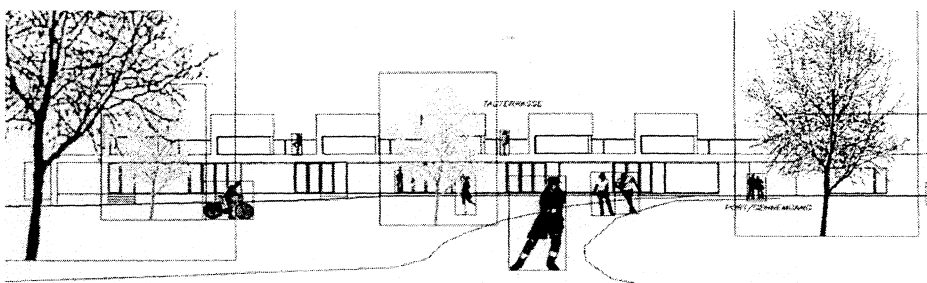
Området er kystnært. Jævnfør regionplan 1997 for Roskilde Amt stiller dette særlige krav til byudviklingen - men området ligger bag Himmelev højderyggen, så bebyggelse som beskrevet vil ikke påvirke kystlandskabet.

Grundvandsbeskyttelse

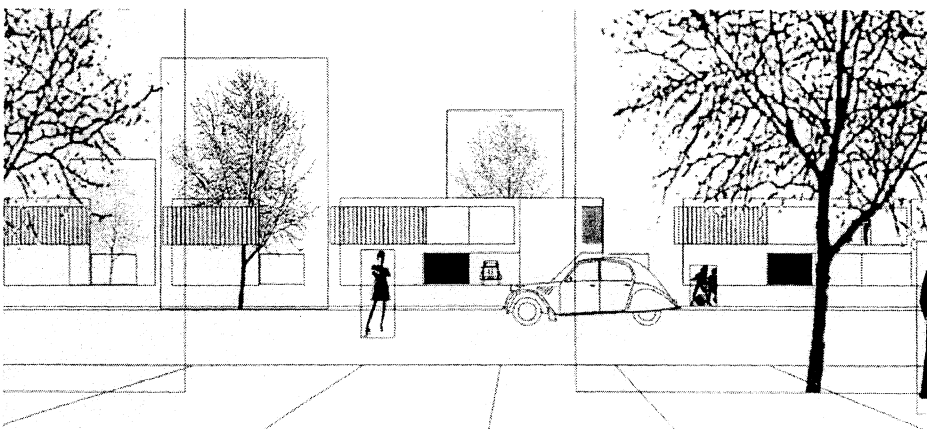
Lokalplanområdet er beliggende indenfor områder, der i regionplanen er udpeget til områder med særlige



Etageboliger, 3-4 etager, område 1 og 2

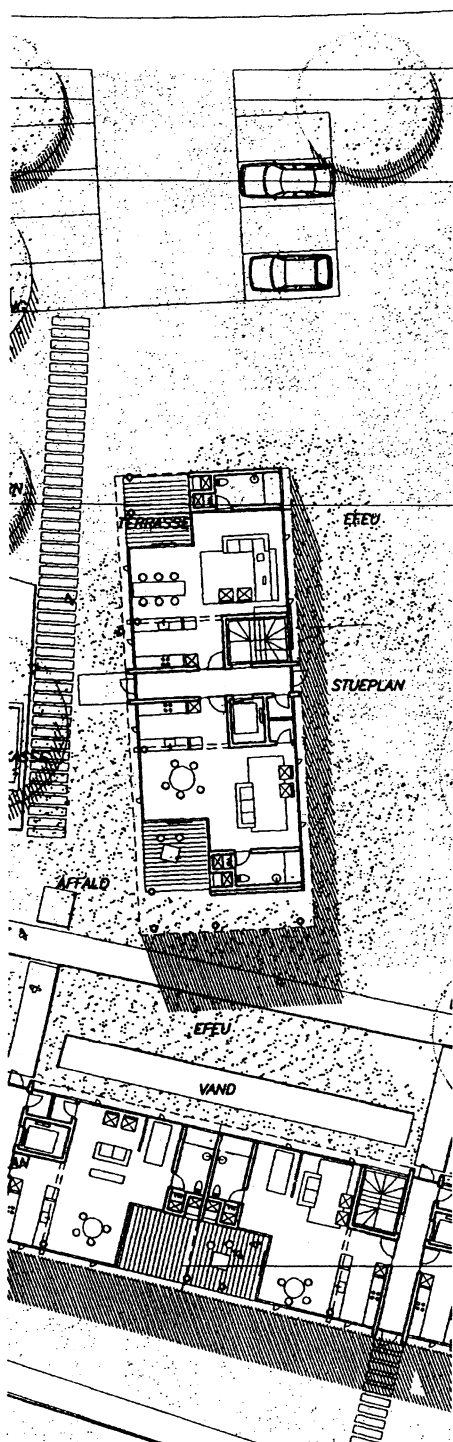


Rækkehuse i 1-2 etager, område 3 og 4



Villabebyggelse i 1-2 etager, område 5 og 6

Redegørelse



Planudsnit af sydlige etageboliger med vandbassiner/ regnvandsbassiner

drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme fra Rokilde Varmeforsyning. Der er tilslutningspligt med de i varmforsyningslovens angivne bestemmelser. Der skal regnes med miljørigtig forsyning med lavtemperatur fjernvarme.

Der kan suppleres med alternativ opvarmning, eksempelvis solvarme, efter Kommunens regler.

Kloakforsyning

Området er separatkloakeret, hvorfor husspildevand og regnvand skal separeres og tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.

Af miljøhensyn er det i almindelighed ønskeligt at nedsive regnvand. De naturlige forudsætninger i området for dette synes ikke at være de bedste. Det skyldes, at jorden virker meget leret og terrænet er kuperet. Detaljerede jordbundsundersøgelser i forbindelse med bebyggelsesplanlægningen vil dog kunne afklare dette nærmere. Alle ejendomme bør under alle omstændigheder forsynes med et regnvandsstik.

Kommunen kan give tilladelse til at nedsive regnvand fra tage og adgangsarealer på den enkelte grund, men kun hvis det kan ske uden ulemper for nabo-ejendommene.

Nedsivningen kan tænkes, hvis det

som et naturligt element i parken er muligt at bortlede vandet i render, grøfter og bække til regnvandsbassiner. Nedsivning i faskiner er i praksis næppe mulig. I alle tilfælde skal overløb af regnvand som ikke kan bortledes på anden måde tilsluttes den regnvandsstikbrønd, som etableres på den enkelte grund.

Lokalplan nr. 359 for et boligområde ved Linkøpingvej

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr.551 af 28.06.99, fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er:
at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og grønt område,
at fastlægge bebyggelsens overordnede karakter,
at fastlægge den overordnede vejbetjening og stiføring.
at miljühensyn skal tilgodeses

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr.1 og omfatter dele af matr. nr.14t, 14p, 14g og 14q, alle af Himmelev by, Himmelev, samt alle parceller, der efter planens godkendelse udstykes fra disse ejendomme. Området er i byzone.

2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1-6, se kortbilag nr.3.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Området som helhed må kun anvendes til boligformål og grønt område.

3.2 Område 1 og 2 må kun anvendes til grønt område, etageboligbebyggelse samt eventuelt fælleshus.

3.3 Område 3 og 4 må kun anvendes til grønt område, tæt-lav boliger samt eventuelt fælleshus.

3.4 Område 5 og 6 må kun anvendes til grønt område samt åben-lav boligbebyggelse.

§ 4. Udstykning

Der kan foretages udstykninger i det omfang, dette er nødvendigt for gennemførelse af planen.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Vejadgang til området sker ad Linkøpingvej. Se kortbilag nr. 3.

5.2 Vej A-B udlægges som privat fællesvej i 11 meters bredde, heraf 6 m kørebane og 1,5 m fortov i sydsiden af vejen.

5.3 Vej C-D udlægges som privat fællesvej i 11 meters bredde, heraf 6 m kørebane.

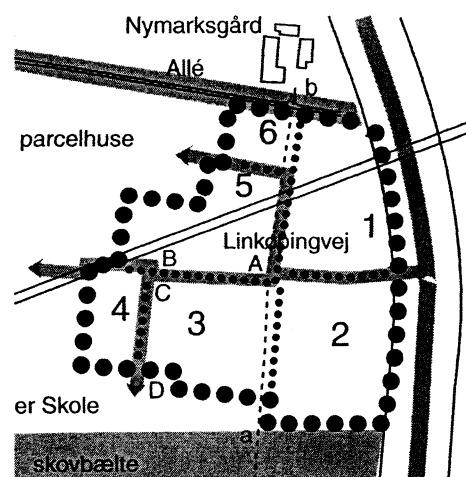
5.4 Der skal udlægges parkeringsarealer, der svarer til min. 1,5 p-plads pr. bolig - dog min. 1 p-plads pr. bolig for område 1 og 2.

5.5 Parkeringspladserne udlægges i princippet som vist på illustrationsplanen.

Mindst 75 % af parkeringsarealerne skal anlægges ved ibrugtagning af bebyggelsen.

De resterende parkeringspladser, skal anlægges når Byrådet skønner, at der er behov for dette.

5.6 Sti a-b udlægges som privat fællessti i 5 meters bredde, heraf min. 2 m befæstet.



Udsnit af kortbilag nr. 3

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

For hele området:

6.1 Bebyggelsen skal have størst tæthed mod Nordens Parkvej. Interne fælles adgangs-, tilkørsels- og parkeringsarealer indgår som grundareal i beregning af bebyggelsesprocenten.

6.2 Der kan opføres mindre skure, cykelskure samt afskærmede depoter for affaldshåndtering efter Byrådets nærmere godkendelse.

6.3 Tagflader kan anvendes til tagterrasser.

For område 1 og 2 gælder:

6.4 Indenfor område 1 og 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60.

6.5 Bebyggelsen skal opføres i 3 eller 4 etager, facadehøjden må ikke overstige 14 m. Eventuelt fælleshus må opføres i én eller to etager.

For område 3 og 4 gælder:

6.6 Indenfor område 3 og 4 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

6.7 Bebyggelsen skal opføres i 1 eller 2 etager, facadehøjden må ikke overstige 8 m.

For område 5 og 6 gælder:

6.8 Indenfor område 5 og 6 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25. Bygninger kan sammen-

bygges eller placeres i skel forudsat brandmæssige afstandskrav er overholdt.

6.9 Indenfor område 5 må etagehøjden ikke overstige 1 eksklusive tagterrasse, maksimalt antal boliger 6.

6.10 Indenfor område 6 må etagehøjden må ikke overstige 2 inklusive tagterrasse, maksimalt antal boliger 2.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsen og parken skal fremstå som en arkitektonisk helhed af høj kvalitet.

7.2 Facader skal i hovedtræk fremstå med hvidpudsede eller hvidmalede overflader.

7.3 Små bygninger, cykelskure og depoter kan udføres med anden overflade.

7.4 Vindues- og dørpartier skal fremstå med sorte eller mørke profiler.

7.5 Tage skal udføres med fladt tag med max. 5 graders hældning. Tagflader kan befæstes med muld og græs.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Området som helhed skal fremstå som en park med solitære træer og en klippet plæne mellem

bygningerne, uden markering af matrikelskel.

8.2 Parken skal ved indretning og beplantning give gode muligheder for ophold og leg.

8.3 Parkeringsarealerne skal, eksempelvis ved hjælp af græs-artering og beplantning med træer, inddrages i parkbilledet.

8.4 Der skal udarbejdes en samlet plan for parkens fri- og opholdsarealer, terrænbehandling, belægnin-ger, belysning, beplantning m.v. Planen skal godkendes af Byrådet inden byggetilladelse kan udstedes.

8.5 Der må ikke foretages ter-rænregulering på mere end 0,5 m.

8.6 I område 3 - 6 kan der til hver bolig inddrages et areal på max. 125 m², i område 3 og 4 dog max. 25 m², til privat udeophold i umiddel-bar tilknytning til boligen. Arealet kan afskærmes med en lav mur eller en bøgehæk.

8.7 I område 5 skal der afsættes areal til legeplads i den sydvestlige del.

8.8 Lastbiler, campingvogne og uindregistrerede biler samt større både og lignende må ikke opbeva-res hverken i haver, på p-pladser eller på andre ubebyggede arealer.

§ 9. Varmeforsyning

9.1 Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv fjernvarme fra Roskilde Fjernvarmeforsyning.

Der kan tillades anvendelse af alternative energiformer i overens-stemmelse med lov om varme-forsyning.

§ 10. Kloakering

10.1 Husspildevand og regnvand i lokalplanområdet skal separeres og tilsluttes det offentlig spildevandsan-læg.

10.2 Byrådet kan tillade, at regn-vand fra tage og adgangsarealer spredes og delvis nedsives på ejendommen, når det kan ske uden gener for naboen. Overløb skal tilsluttes regnvands-stikbrønd.

§ 11. Vand og elforsyning

11.1 Bebyggelsen skal tilsluttes Roskilde vandforsyning og eksiste-rende elforsyning.

11.2 Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må kun udføres som jordkabler.

§ 12. Renovation

12.1 Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affalds-containerer/stativer i henhold til gældende affaldsregulativer for Roskilde Kommune.

Bestemmelser

12.2 Der skal centralt i området afsættes areal til opstilling af to containere for indsamling af glas.

12.3 I delområderne bør der afsættes areal til fælles hjemme-kompostering og en udvidet affalds-sortering.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning

For alle områder gælder:

13.1 Bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

13.2 Forud for ibrugtagning af nyt byggeri skal det eftervises, enten ved beregninger eller ved målinger, at den øvre grænse for støj og vibrationer fra jernbanen iht. til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 ikke overskrides.

For område 1 og 2 gælder:

13.3 Inden tilladelse til ibrugtagning skal ejendommens parkerings-arealer, fri- og opholdsarealer være anlagt og beplantet, herunder fælles adgangs- og tilkørselsarealer.

§ 14. Grundejerforening

14.1 Der skal oprettes grundejerforeninger for henholdsvis område 1, 2, 3+4, med medlemspligt for samtlige grundejere i hvert område. Disse grundejerforeninger skal drive og vedligeholde fællesanlæg og fælles friarealer samt veje og stier indenfor de respektive områder. Område 5+6 skal tilsluttes

grundejerforeningen for de eksisterende parcelhuse.

14.2 Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i lokalplanområde 359 samt 340 nord for skovbæltet - herunder andelsboligforeninger og almennyttige boligselskaber - med det formål at drive og vedligeholde øvrige fælles anlæg, veje og stier.

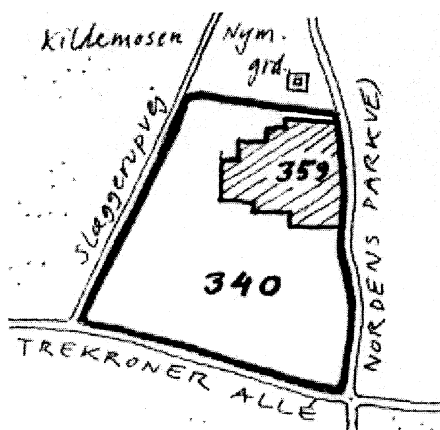
Roskilde Kommune vedligeholder Nordens Parkvej og skovbæltet samt det grønne område langs Nymarksgård Allé.

14.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af boligenhederne er solgt, eller når Byrådet kræver det.

14.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 15. Aflysning af lokalplan

15.1 Lokalplan 340 aflyses på arealer omfattet af nærværende lokalplan.



§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Aflysning af lokalplan - lokalplan 340 aflyses på arealer omfattet af nærværende lokalplan.

§ 17. Vedtagelse

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 3. maj 2000

Henrik Christiansen
Borgmester

/

Gert Hovald Petersen
Kommunaldirektør

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

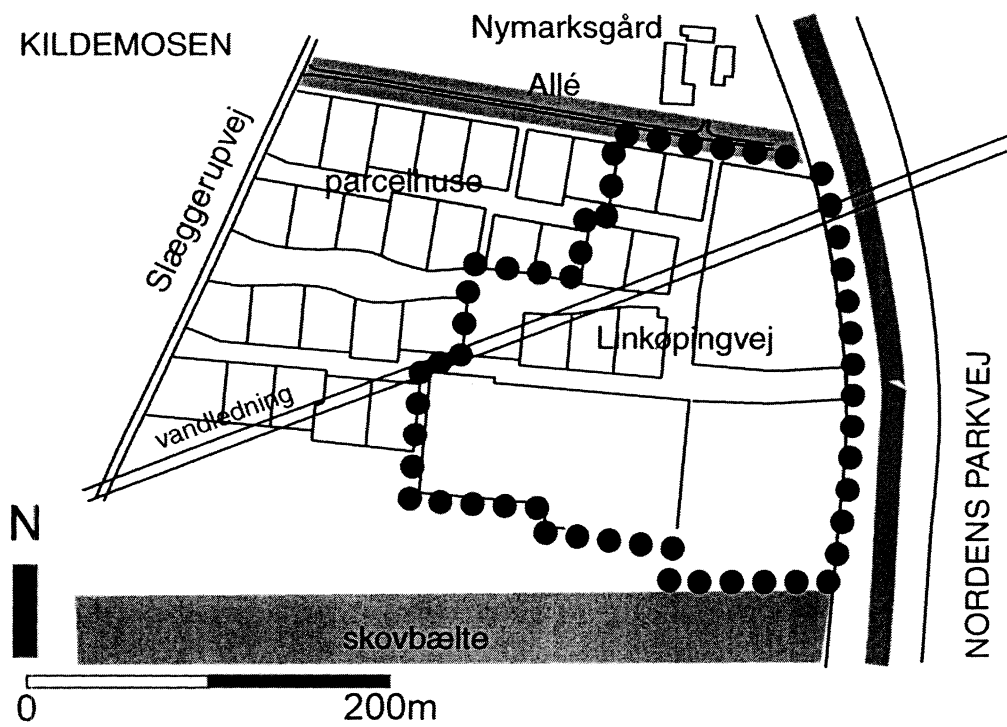
Roskilde Byråd den 15. november 2000

Bjørn Dahl
Fg. borgmester

/

Gert Hovald Petersen
Kommunaldirektør

Bestimmelser



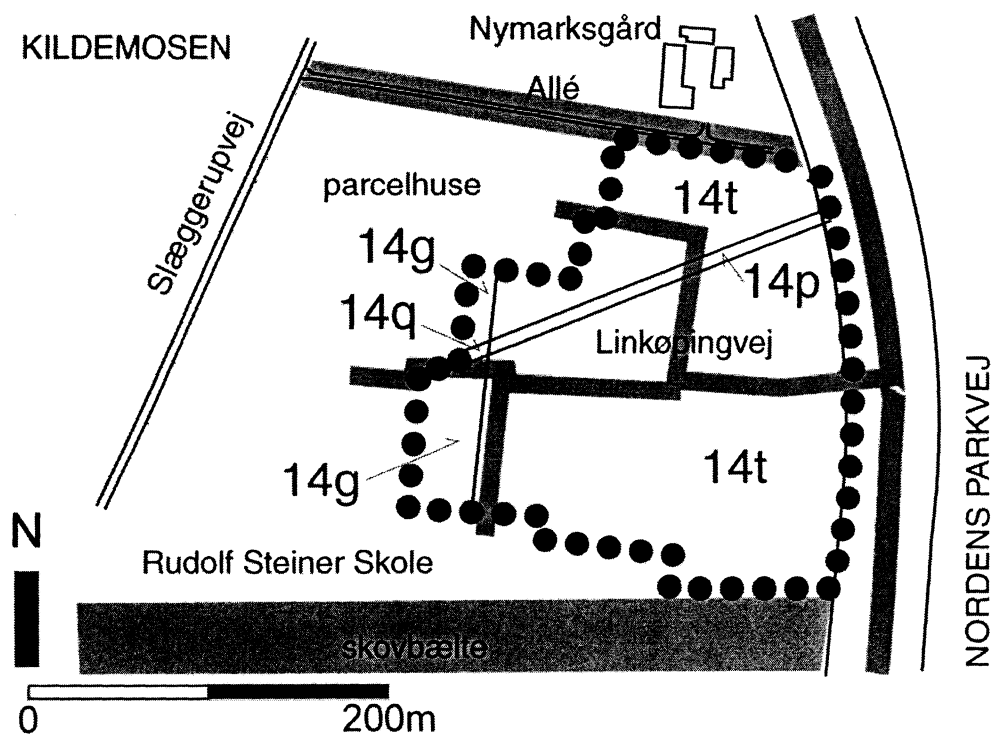
Signaturforklaring

● ● ● lokalplangrænse

Kortbilag 1 - eksisterende forhold

Lokalplan 359 - Trekroner
Boligområde ved Linkøpingvej

ROSKILDE KOMMUNE
Teknisk Forvaltning
Byg- og Planafdelingen
marts 2000



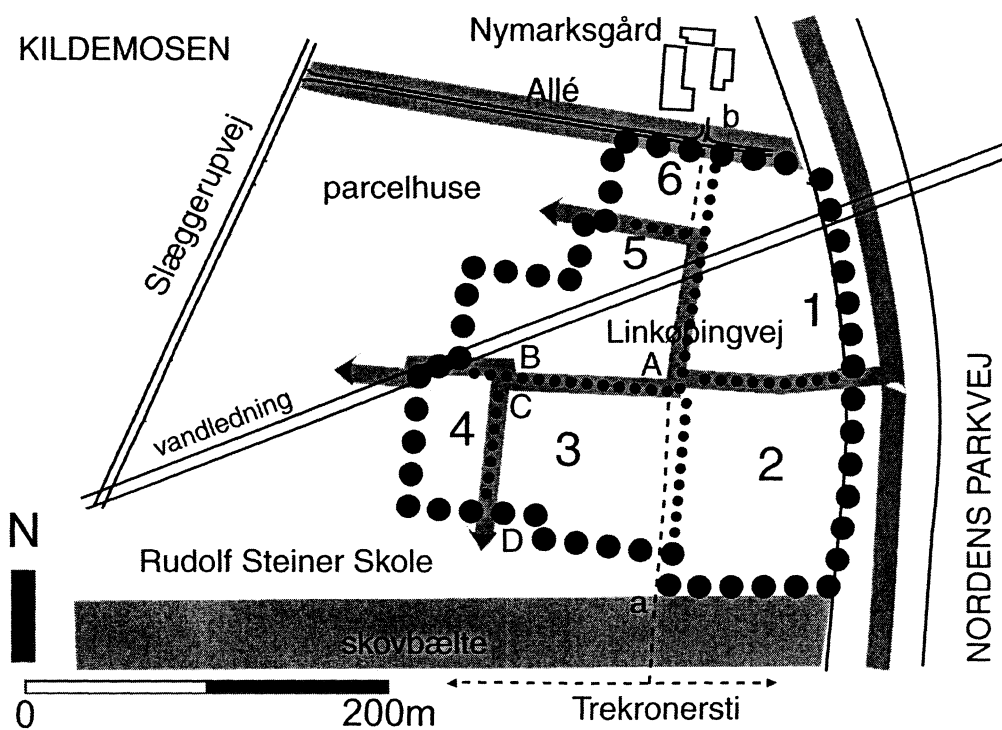
Signaturforklaring

- lokalplangrænse
- matrikelskel
- vejadgang

Kortbilag 2 - matrikelkort

Lokalplan 359 - Trekroner
 Boligområde ved Linkøpingvej

ROSKILDE KOMMUNE
 Teknisk Forvaltning
 Byg- og Planafdelingen
 marts 2000



Signaturforklaring

- lokalplangrænse
- delområde
- vejadgang
- sti

Kortbilag 3 - områdekort

Lokalplan 359 - Trekroner
Boligområde ved Linkøpingvej

ROSKILDE KOMMUNE
Teknisk Forvaltning
Byg- og Planafdelingen
marts 2000