

Tillæg 1 til lokalplan 570 for boliger i Vindinge Øst

Tillæg 1 til lokalplan 570



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

Forord	4
Baggrund	6
Lokalplanområdet	6
Formål og indhold	7
Forhold til anden planlægning	7
Miljømæssige forhold	9
Forurening	11
Dispensation fra lokalplanen	11
§1 Formål	12
§2 Område og zonestatus	12
§3 Anvendelse	12
§4 Udstykning	12
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
§6 Bebyggelsens omfang og placering	12
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§8 Ubebyggede arealer og terræn	13
§9 Grundejerforening	13
§10 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen	13
§11 Aflysning af lokalplan	13
§12 Lokalplanens retsvirkninger	14
§13 Vedtagelsespåtegning	15
Kortbilag 1	17
Kortbilag 2	19

Plan- og Teknikudvalget
(forslag)

16. august 2018

Offentlig høring

24. august - 19. oktober 2018

Plan- og Teknikudvalget
(endelig vedtagelse)

6. december 2018

Forord

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313508 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 findes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan- og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer mindst 8 uger, medmindre andet er politisk besluttet forud for offentliggørelsen.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og natio-

I Roskilde Kommune er det politisk besluttet, at der som hovedregel gennemføres 8 ugers offentlig høring for planforslag, men at der i særlige tilfælde kan træffes beslutning om forkortet høringsfrist. Høringsfrist for nærværende planforslag fremgår af side 3.

nalparkfonde 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

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 findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan findes 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.

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed
©SDFE

BAGGRUND

Roskilde Kommune ønsker med dette tillæg til lokalplan 570, at give tilladelse til opførelse af carporte inden for område 3.

LOKALPLANOMRÅDET

Vindinge by ligger centralt i Roskilde Kommune omkring 4 kilometer sydøst for Roskilde bymidte. Byen har omkring 2000 indbyggere. Det åbne land omkring Vindinge er præget af landbrug, råstofgrave og natur- og fritidsområdet Hedeland.

Vindinge landsby er karakteristisk ved en særlig velbevaret landsbystruktur. Bebyggelsen er forholdsvis intakt og stort set alle ældre gårde, huse og villaer er udpeget som bevarelsesværdige. Vindinges profil tegnes af lave huse med høj



Billedet viser den eksisterende bebyggelse inden for område 3

7

tagrejsning samt af et stort antal høje træer, som vokser langs vejene og omkring de gamle gårde. Træerne indrammer bebyggelsen og skaber en sammenhængende byprofil.

Lokalplanområdet ligger i det åbne land på kanten af Vindinge by syd for udfaldsvejen, Stærkendevej. Set fra det åbne land øst for Vindinge er byens profil tegnet af lav bebyggelse, som forankres i landskabet af høje træer.

Lokalplanområdet ligger centralt i Vindinge tæt på den oprindelige landsby og Vindinge Skole. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Stærkendevej og mod vest af tæt-lav boligbebyggelsen, Moesgården. Syd for lokalplanområdet ligger et nyere parcelhusområde. Øst for lokalplanområdet ligger marker.

FORMÅL OG INDHOLD

Tillæg 1 til lokalplan 570 har til formål, at give mulighed for at der inden for område 3 kan opføres carporte. I den forbindelse fastsættes den maksimale størrelse, placering og udseendet på carportene. Området hvor carporte nu bliver tilladt, er markeret på kortbilag 1-2.

Lokalplantillægget ændrer alene den bygningsregulerende bestemmelse i § 6.5 som handler om område 3, således er de øvrige bestemmelser i lokalplan 570 forsat gældende.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Erhvervsstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til dette tillæg er sammenfattet nedenfor.

Redegørelse

Grundvandsbeskyttelse:

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Da lokalplanen blot giver mulighed for at opføre carporte indenfor et delområde, vurderes tillægget ikke at kunne påvirke grundvandsinteresserne.

Naturbeskyttelse:

Der er ikke registreret beskyttede arter indenfor lokalplanområdet, og derfor har Roskilde Kommune vurderet, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Fingerplan 2017:

Fingerplan 2017 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 trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/ koncentrerer i nærhed til stationerne.

Den ændrede bygningsregulerende bestemmelse i § 6.5 vurderes ikke at påvirke intentionerne med Fingerplanen.

Støj:

Lokalplanområdet er i regionplanen udpeget som område med støj fra Roskilde Lufthavn. Støjbelastningen inden for lokalplanområdet ligger mellem 50 og 55 dB. Hvis støjbelastningen overstiger 50 dB, bør det ved ny boligbebyggelse sikres, at det indendørs støjniveau fra lufthavnen ikke overstiger følgende grænseværdier i soverum: LAeq, 24h = 30 dB og LMax = 45 dB.

Råstofområde:

Arealerne nord for lokalplanområdet er udlagt til råstofområde og det vurderes at tillægget ikke vil påvirke de fremtidige udgravninger.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2016 ligger lokalplanområdet inden for rammeområde 3.B.20. Område 3.B.20 er udlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der kan etableres 42 boliger indenfor rammeområdet.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager. Området skal vejbetjenes fra Stærkendevej. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan

Denne plan er et tillæg til den gældende lokalplan 570 for boliger i Vindinge Øst.

Vej- og stiplanlægning

Vejadgang til lokalplanområdet skal forsat ske fra Stærkendevej.

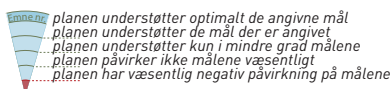
MILJØ**Miljøscreening**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), 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

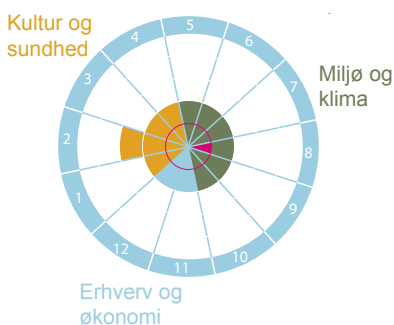
Redegørelse

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 tildes hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



1. Identitet (Kultur 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



Bæredygtighedsprofil

anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering. Disse planer skal derfor »screenes«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af en screening af forslag til tillæg 1 til lokalplan 570, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af planforslaget. Der er kun screenet på de ændringer, som tillægget giver mulighed for, og det vurderes, at ændringerne ikke giver væsentlige påvirkninger af miljøet.

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.

Bæredygtighed

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for tillæg 1 til lokalplan 570. Profilen redegør for i hvilken grad tillægget understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Der er kun vurderet på de ændringer, som tillægget giver mulighed for. Profilen viser, at tillægget understøtter parameteret "byens rum og oplevelser" under Sundhed og Kultur. Det vurderes at muligheden for at opføre carporte i et mindre område centralt placeret i bebyggelsen ikke vil skæmme området som helhed. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Forurening

Der er ikke p.t. kortlagte forureninger inden for lokalplanområdet. Generelt gælder, at enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager en forurening af jorden, skal standse arbejdet og underrette kommunen.

Dispensation fra lokalplanen (planlovens §§ 19 og 20)

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

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§ 1 FORMÅL

Tillæg 1 til lokalplan 570 har til formål at give mulighed for, at der kan opføres carporte i område 3.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter følgende matr. 26ba, 26bb, 26bc, 26bd, 26be, 26bf, 26bg, 26bh, 26bi, 26bk, 26bl, 26bm, 26bn, 26bo, 26bp, 26bq, 26br, 26bs, 26bt, 26bu, 26bv, 26bx, 26by, 26bz, 26bæ, 26bø, 26ca, 26cb, 26cc, 26cd, 26ce, 26cf, 26cg, 26cn, 26v, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 og 86 alle af Vindinge By samt alle parcel-ler, der efter den 21. juni 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3 ANVENDELSE

Ingen ændringer

§ 4 Udstykning

Ingen ændringer

§ 5 VEJ-STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Ingen ændringer

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Ingen ændringer

6.2 Ingen ændringer

6.3 Ingen ændringer

6.4 Ingen ændringer

6.5

Der må kun opføres carporte mellem den eksisterende boligbebyggelsen (område 3) og boligvej B-B, som markeret på kortbilag 1. Der tillades ikke garager og udhuse/skure.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Ingen ændringer

7.2 Ingen ændringer

7.3 Ingen ændringer

7.4 Ingen ændringer

7.5

Carporte skal fremstå som en let konstruktion i galvaniseret stål med op til 6 stolper og et tag, som vist på skitsen til højre. Carportene må maksimalt være 5 x 5 meter i grundplan og 2,5 meter høje.

Carporte må ikke males og der må kun tilføjes én sideafskærmning. Belysning i carporte må ikke være til gene for naboerne.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

Ingen ændringer

§ 9 GRUNDEJERFORENING

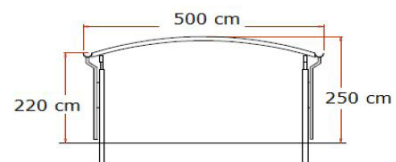
Ingen ændringer

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

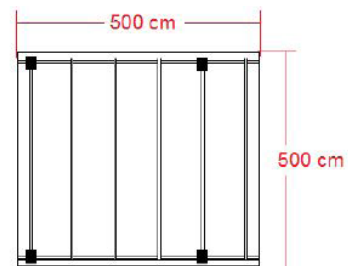
Ingen ændringer

§ 11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

Ingen ændringer



Forslag til udformning af carporte



Billedet viser carport med plads til to biler

Bestemmelser

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af tillægget må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplan 570 og tillæg 1, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven. Tillæg 1 indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, og at tillægget ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Tillæggets bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes i plansystem.dk.

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse Plan og Teknikudvalget, den 16. august 2018

Formand for Plan- og Teknikudvalget
Tomas Breddam

/

Martin Holgaard
Teknisk direktør

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt. Plan og Teknikudvalget, den 6. december 2018.

Formand for Plan- og Teknikudvalget
Tomas Breddam

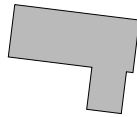
/

Martin Holgaard
Teknisk direktør

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



Lokalplangrænse



Eksisterende bygninger



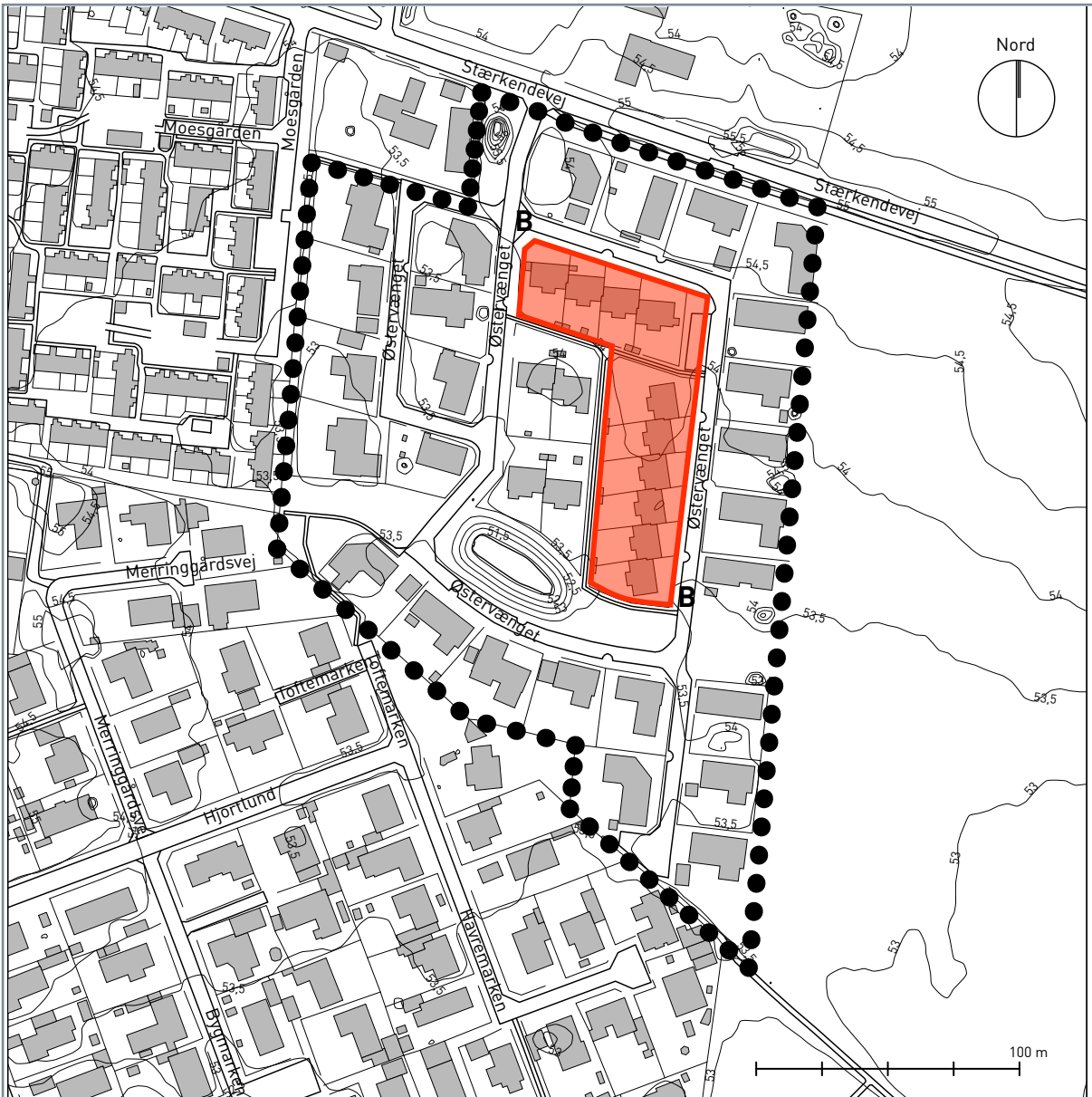
Terrænkurver



Område 3

B - B

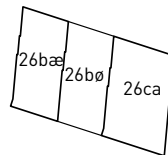
Vejstræknine



Kortbilag 2 - Matrikelkort



Lokalplangrænse



Matrikelskel og
matrikelnummer



Område 3

