

Økologisk bebyggelse i Trekroner



Lokalplan nr. 325
Roskilde Kommune

J. nr. 01.02.05.P16
Sagsid. 9602069

Roskilde Kommune
Teknisk Forvaltning
Sankt Ols Stræde 3
4000 Roskilde

Byplanafdelingen
telefon 4633 2500

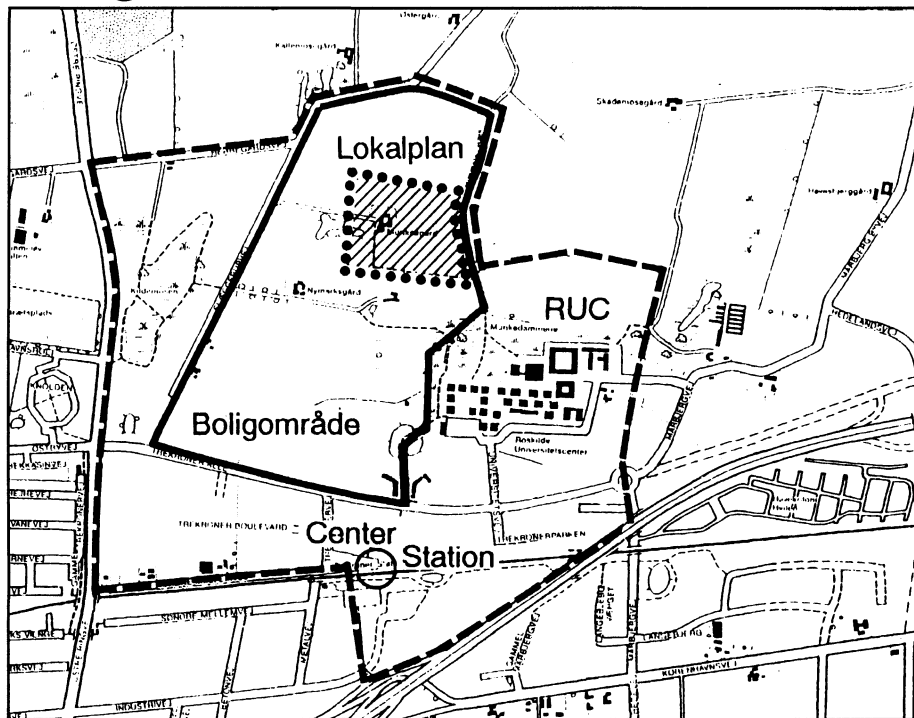
Planlægger: Holger Vibøl
Telefon 4633 2183

Lokalplanforslag	11.02.1997 - 25.02.1997
Høringsrunde	12.02.1997 -21.02.1997
Udvalgsbehandlet	12.03.1997
Byrådet 1. vedtagelse	19.03.1997
Offentlighedsperiode	22.03.1997 - 17.05.1997
Borgermøde	08.04.1997
Forslag revideret	02.12.1997
Udvalgsbehandlet	10.12.1997
Byrådet 2. vedtagelse	17.12.1997

Økologisk bebyggelse i Trekroner

Lokalplan nr. 325

Redegørelse



Lokalplanområdet omfatter et areal beliggende omkring den tidligere landbrugsejendom Munksøgård. Arealet ligger i udbygningsområdet Trekroner - vest for Roskilde Universitetscenter.

Baggrund og formål

Lokalplanen er sammen med supplerende overordnede planlægningsinitiativer udarbejdet for at muliggøre opførelse af et byggeri, der bygger på økologiskressourceforvaltning og indarbejdelse af en række byøkologiske elementer.

Det er en væsentlig del af Trekronerområdet idégrundlag, at de enkelte byggerier i området søges opført som bæredygtige projekter i en grøn struktur.

Den økologiske bebyggelse - hvortil der knyttes et mindre landbrug, dyrehold m.v. placeret på arealer, der indgår som grønne kiler i bydelen -

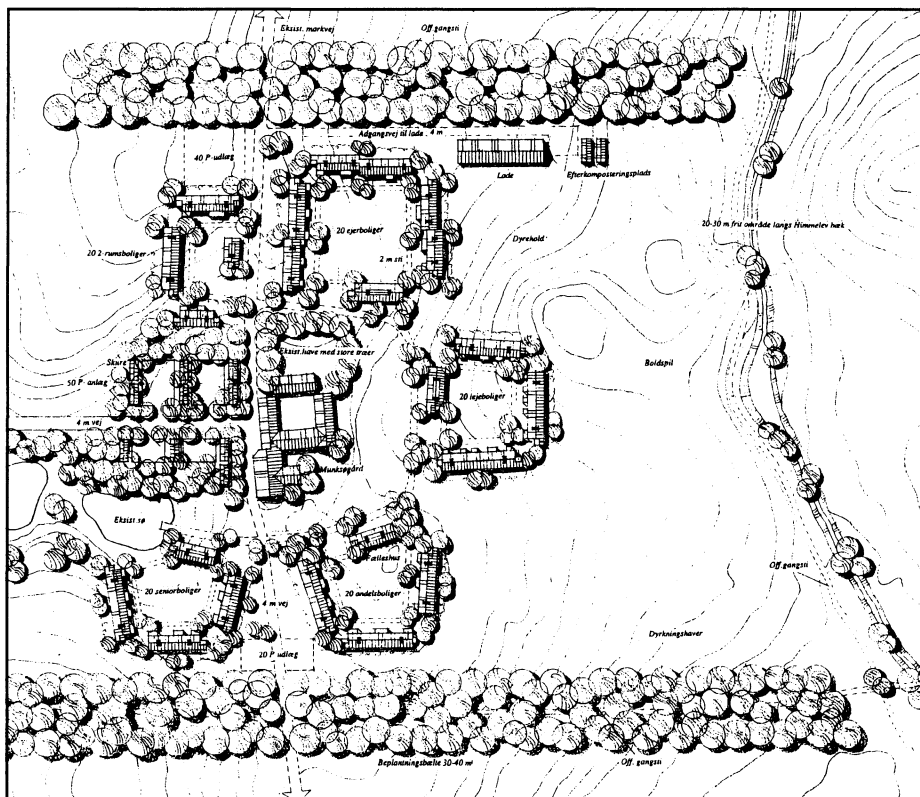
vil således være et boligprojekt, der kan være med til at styrke Trekronerområdets grønne profil.

Lokalplanen skal fastlægge karakteren af bebyggelsen og beskrive de økologiske forhold. Der skal redegøres for indpasningen i udbygningsområdet.

Samspillet med landskabet, den grønne kile omkring Himmelev bæk skal belyses.

Redegørelse

Disponering af den økologiske bebyggelse



Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter dels en boligbebyggelse med et tilknyttet areal for landbrugsbygninger, dels et større offentligt område, som indgår som en del af den grønne kile omkring Himmelev bæk.

Boligbebyggelsens karakter

Bebyggelsen rummer 100 boliger som er opdelt i 5 boliggrupper, hver med 20 boliger og et fælleshus.

Der tilstræbes en blandet beboersammensætning, med familieboliger, boliger for ældre, for unge, lejere, ejere og andelshavere.

Lokalplanområdets samlede grundareal er ca. 118.000 m². Heraf udgør boligområdet, delområde A1, ca. 50.000 m². Det samlede etageareal i delområde A1 inkl. Munksøgård udgør ca. 11.000 m², d.v.s. at bebyggelsesprocenten er ca. 22 %.

Herudover kan på delområde A2 opføres en lade på ca. 500 m².

Udgangspunktet for placeringen af bebyggelsen er Munksøgårds bygninger. Den firlængede gård med senere tilbygget ladebygning er bevarelsesværdig. Bygningerne afspejler udviklingen fra begyndelsen af 1800-tallet til op i dette århundrede.

Indenfor området, sandsynligvis med placering i en del af udlængerne til Munksøgård, kan indrettes børnehus/børneinstitution som en del af boligbebyggelsen.

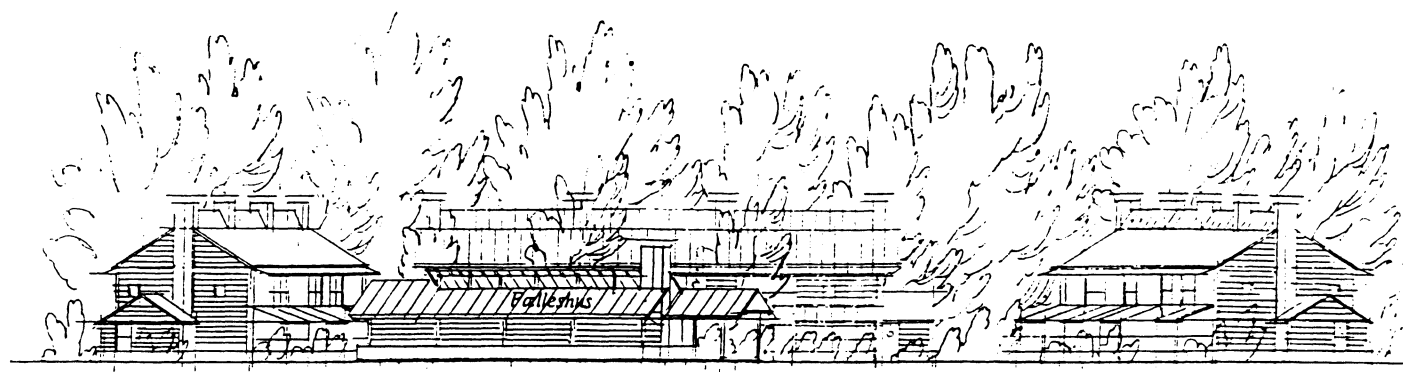
Børnehuset vil skulle opfylde myndighedskrav, i relation til indretning og i relation til trafikbetjening og parkering, idet behovet er afhængig af omfanget af ekstern trafik til området.

Der kan i mindre omfang indpasses butikker drevet af og for beboere i bebyggelsen - i det væsentlige til salg af egne produkter. Der kan f.eks. tænkes salg af grøntsager, frugt og andre økologiske fødevarer fra området, samt kunsthåndværk fremstillet i bebyggelsen, og lignende. Krav til trafikbetjening og parkering fastsættes ud fra konkret ansøgning om den enkelte butiks-funktion.

I bebyggelsen kan, udover hvad der umiddelbart er tilladt i boligområder, i mindre omfang etableres ikke generende erhverv, der drives af beboere i området. Der kan være tale om håndværkspræget erhverv, samt erhverv med baggrund i det tilknyttede landbrug. Erhverv må ikke ændre områdets karakter af boligområde, og må ikke give anledning til generende trafik i området.

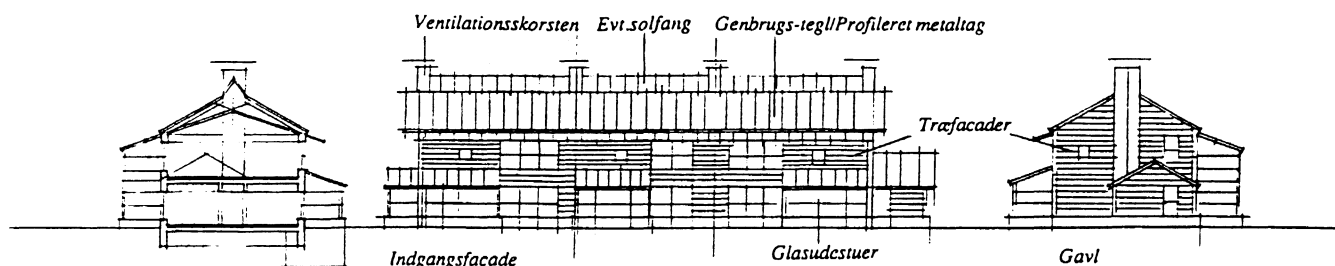
Udover erhverv der kan indrettes i boliger, kan der indrettes erhverv placeret ved boligerne eller i gårdbygningen. Krav til trafikbetjening og parkering vil blive stillet på baggrund af konkret ansøgning.

Frit placeret i forhold til boligbebyggelsen kan opføres en ladebygning. Laden skal udnyttes i sammenhæng med de til bebyggelsen knyttede landbrugsaktiviteter i den grønne kile omkring Himmelev bæk.



Boliggruppe med fælleshus

Redegørelse



Snit i hus i boligård

Bebyggelsens udformning

Den nye boligbebyggelse, der er i 2 etager, er grupperet omkring en større fælles grønning ved Munksøgård. Bygningen anvendes til fællesfaciliteter, evt. med indpasning af børnehuse, for hele bebyggelsen. Grønningen kan anvendes til boldspil, friareal etc. Langs kanten af grønningen er der adgang til boliggrupperne og disses fælleshuse.

Bebyggelsen er udformet så, der fra stort set alle boliger er visuel kontakt til Munksøgård.

Boligrupperne og boligerne er udformet således, at adgangen til boligen stort set altid sker fra en sti langs en fælles adgangsgrønning. Stien placeres 5-6 m fra bygningerne, hvilket giver mulighed for at indrette et halvprivat areal udfor boligen.

På den anden side af bygningerne udlægges et 6 m bredt areal. Her er der mulighed for at indrette et privat opholdsareal i direkte forbindelse med boligen.

Eventuel hegning mod det omgivende landskab og mod adgangsgrønningen skal udføres som hæk, busk- eller træbeplantning efter en samlet plan.

Boligruppernes fælleshuse placeres på grænsen/overgangen mellem adgangsgrønningen og det større samlede grønne område omkring Munksøgård.

Adgang til den enkelte bolig sker via glaskarnapper, hvorunder der er indpasset et mindre kælderrum til boligernes komposttoiletter.

Bygningerne skal fremtræde som kvalitetsbyggeri med materialer valgt ud fra en energi- og ressourcebevidst holdning. Facaderne er beklædt med træ eller lignende - afbrudt af glaskarnapper og altaner. Tagene kan f.eks. udføres med tegl eller profilerede metalplader. Der indpasses solfangere, eventuelt imellem markante installationsskorstene, som vist på illustrationerne.

Det skal nævnes, at lejlighedsskel udføres af varmeakkumulerende jordstensvægge. Materiale til jordstensproduktion forudsættes opgravet indenfor lokalplanområdet.

Fælleshuse og skure udføres med materiale, der svarer til eller harmonerer med boligerne.

Til boligbebyggelsen knyttes opførelse af et mindre overdækket komposteringsanlæg. Lade og bygning til kompostering skal opføres i en udformning, der harmonerer med boligbebyggelsen.

Bebyggelsen vejbetjenes ad eksisterende privat vej med forbindelse til Slæggerupvej/ Herregårdsvej. På længere sigt vil området blive betjent fra den i kommuneplantillægget forudsatte nye stamvej med forbindelse til Trekroner Allé.

Inde i selve boligområdet skal veje og stier udføres så smalle som muligt.

Veje får status som opholds- og legeområde.

Hovedparten af parkeringen til området etableres i forbindelse med indkørsel til området tæt på Munkesøgård. Det er således hensigten, at så få biler som muligt får adgang ind i boligområdet. Det skal dog være muligt at køre ind med ambulancer, renovationsbiler o.lign.

Den grønne kile

Mellem bebyggelsen og Himmelev bæk udlægges et større offentligt grønt område, der indgår som en del af den grønne kile. Langs bækken etableres en sti indenfor et åbent frit areal med en bredde på 20-30 m.

Mellem dette areal og bebyggelsen kan indpasses landbrugsaktiviteter, dyrkningsarealer og folde, samt nyttehaver, plads til boldspil m.v. Der kan opføres nødvendige bygninger til disse formål f. eks. læskur for dyr. På arealet kan etableres underjordisk sandfilteranlæg.

Bygningsanlæg skal opføres i en udformning, der harmonerer med boliger og mindre bygninger i den tilgrænsende bebyggelse.

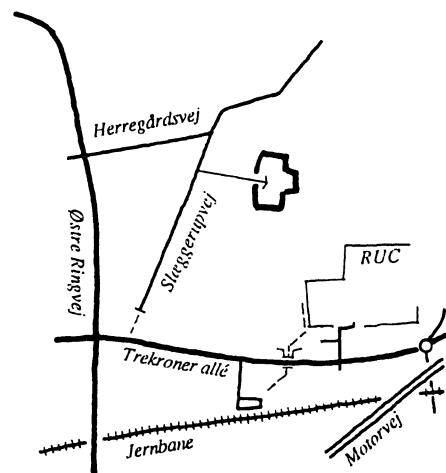
På det samlede areal skal være offentlig adgang, dog kan enkeltaktiviteter eventuelt afskærmes med levende hegn efter særlige retningslinier.

Der tilstræbes bæredygtig drift i den grønne kile.

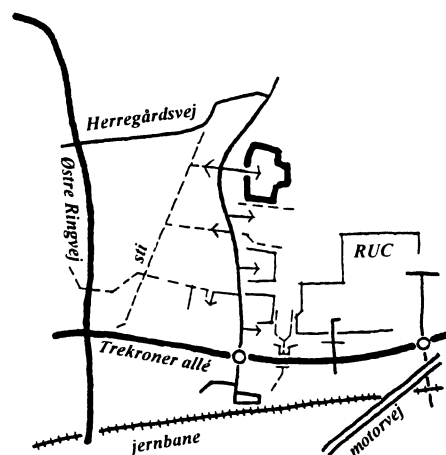
Skovbælterne

Som ramme om bebyggelsen udlægges offentligt areal til skovbælter i en bredde på 30-40 m nord og syd for bebyggelsen.

Skovbælterne gives en varieret karakter. Skovbælterne etableres med lys-træer, der muliggør en underskov af mindre træer og buske.

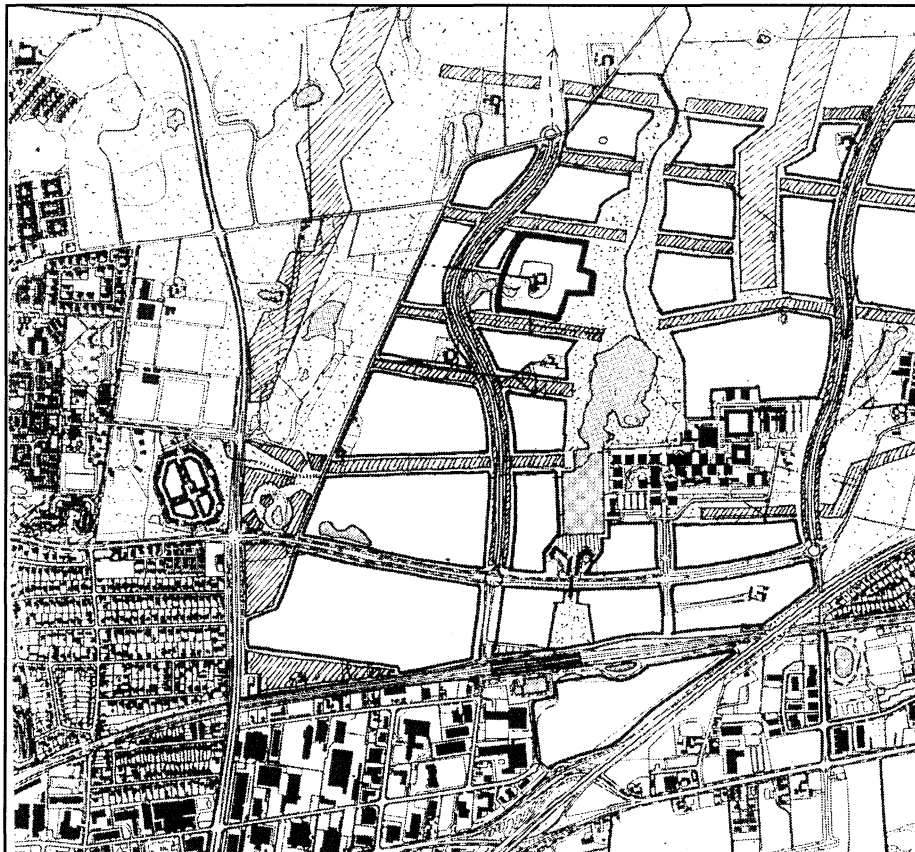


Nuværende vejadgang



Fremtidig vejadgang

*Bebyggelsens indpasning i
Trekronerområdet*



Lystræer kan være eg, ask, kirsebær og valnød, mens underskoven kan bestå af avnbøg, hassel og tjørn. Bryn sammensættes af frugt bærende buske og mindre træer f. eks. skovabild, pære, hassel og ribs.

I skovbælter kan med tiden etableres mindre lysninger.

Der tilstræbes bæredygtig drift.

Der etableres øst-vestgåendestier i skovbælterne.

Den nord-sydgående markvej bibeholdes som sti gennem bebyggelsen og gennem skovbælterne.

Forhold til anden planlægning

Parallelt med lokalplanen er udarbejdet et kommuneplantillæg, der overordnet redegør for opbygning af Trekronerområdet. I kommuneplantillægget er arealudlæggene justeret, og principperne for udbygning nærmere beskrevet.

Kommuneplantillægget angiver, at byggerier i bydelen skal indgå i en struktur, hvor en række skovbælter danner ramme for udbygningen af de enkelte boligområder. Der kan samtidig gives stor frihed i valg af bebyggelsesformer. Skovbælterne skal på en gang opdele og sammen-

knytte de enkelte områder, og give bydelen et samlende markant udtryk.

Der er skitseret et overordnet vej- og stinet for bydelen.

Lokalplanen er indpasset i området i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

Lokalplanene medtager et mindre landzoneareal. I regionplan 1997 er dette areal medtaget som udbygningsområde under forudsætning af, at et byzoneareal nord og øst for RUC ikke udnyttes til byformål i planperioden - inden år 2010.

Det økologiske projekt bygger på selvforsyning med energi, samt anvendelse af komposttoiletter og egen bortskaffelse af det grå spildevand.

I forbindelse med godkendelse af projekter for disse anlæg vil der blive udarbejdet tillæg til varmforsyningsplan og spildevandsplan, der fastlægger områdets særlige status.

Dele af bebyggelsen er omfattet af kystnærhedszonen. Den forholdsvis lave bebyggelse placeres bag det eksisterende Himmelev i et kommende bymæssigt område nær Trekroner Station. Bebyggelse efter lokalplanen vil ikke påvirke kystlandskabet.

Økologisk bebyggelse i Trekroner

Lokalplan nr. 325

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 746 af 16.08.94, fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge karakteren af boligbebyggelsen
- at fastlægge karakteren af det offentlige grønne område mellem bebyggelsen og Himmelev bæk
- at fastlægge og beskrive karakteren af det offentlige skovbælte nord og syd for bebyggelsen
- at fastlægge principper for vejbetjening af bebyggelsen
- at fastlægge principperne for stier i området
- at beskrive økologiske tiltag i området.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

34a, samt del af 14a, 14t, 14n, 34b og 34c, Himmelev by, Himmelev, samt alle parceller, der efter den 05.02.97 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Matriklerne 14a og 14t, Himmelev ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres den del af lokalplanens områder, der ligger i landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Område A, som er vist på kortbilag 1, anvendes til boligformål med dertil knyttede faciliteter, herunder børnehus/ institution.

Der kan indrettes butik til salg alene for bebyggelsen og nærområdet, samt for salg af produkter fremstillet i bebyggelsen. I alt 400 m² bruttoetageareal, hvoraf den største butiksenhed højst må være 250 m².

Der kan endvidere indpasses ikke generende erhverv med baggrund i det tilknyttede landbrug og andre for området naturlige aktiviteter. Arealer indrettet til erhverv, værksteder og lignende må højst udgøre 400 m², foruden lade på op til 500 m².

Området opdeles i delområde A1, hvor boligbebyggelse placeres, og delområde A2 hvor der kan placeres tilknyttede landbrugsfunktioner f.eks. lade samt overdækket kompostanlæg for bebyggelsen.

3.2 Område B, som er vist på kortbilag 1, anvendes til offentligt grønt område. Området er en del af en større grøn kile.

Området opdeles i delområde B1, hvori der kan indpasses landbrugsaktiviteter såsom nyttehaver, dyrefolde samt boldspil og lignende. På arealet kan etableres underjordisk sandfilteranlæg for boligbebyggelsen.

Bestemmelser

Delområde B2 er et åbent areal langs Himmelev bæk.

Delområde B3 er skovbælter.

§ 4. Udstykning

4.1 Lokalområdet kan udstykkes i et område til boligformål (område A1) og tilknyttede landbrugsfunktioner (område A2) samt områder til offentlige formål (område B).

4.2 Område A1 kan udstykkes i mindre grunde.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 I område A1 kan højst opføres 15.000 m² etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 30.

Bebyggelsen skal placeres efter principperne i den på kortbilag 2 viste illustrationsplan.

Bebyggelsen skal ved sin udformning og placering tilpasses det naturlige terræn, så støttemure eller høje sokler undgås.

Den endelige placering fastlægges ved udarbejdelse af en samlet plan, der skal godkendes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Landbrugsbygningerne til den tidligere Munksøgård skal bevares med bibeholdelse af de nuværende hovedtræk. Nedrivning, ombygning, eller anden ændring kræver byrådets tilladelse.

I område A2 kan der opføres en ladebygning på max 500 m² med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2. Bygningen må højst gives en højde på 8,5 m. Laden skal så vidt muligt tilpasses det naturlige terræn.

I område A2 kan der etableres et mindre indhegnet og overdækket efterkomposteringsanlæg.

5.2 I område B1 kan etableres mindre bygninger såsom læskure for dyr og mindre drivhuse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Boligbebyggelsens ydervægge og tag skal udføres med materialer i en udformning, der giver bebyggelsen en arkitektonisk høj kvalitet. Farvevalget skal være harmonisk. Det endelige materialevalg og farveholdning skal godkendes af Byrådet.

6.2 Der kan opsættes solfangere som en integreret del af tagkonstruktionen.

6.3 Fælleshuse og skurbygninger skal udføres af materialer, som harmonerer med beboelsesbygningerne.

6.4 Ladebygning samt øvrige mindre bygningsanlæg skal ligeledes udføres i materialer, som harmonerer med boligbebyggelsen

§ 7. Vej, sti og parkering

7.1 Veje i område A er private fællesveje, der udføres som opholds- og legeområde. Vejene udlægges i en bredde på ca. 6 m, med variabel belægningsbredde. Veje skal udføres med hensyntagen til renovationskørsel og med nødvendige vendemuligheder for renovationsvogne.

7.2 Stier i område A er private fællesstier, der udlægges i 2-3 m's bredde. Dele af den eksisterende markvej nord-syd videreføres som sti gennem beplantningsbælterne.

7.3 Der skal udarbejdes et projekt for veje og stier, herunder belysning, afvanding mv., der skal godkendes af byrådet.

7.4 Der udlægges arealer til 1 p-plads pr. bolig, svarende til ca. 100 p-pladser. Herudover kan etablering af børnehus, butiks- og erhvervsfunktioner udløse krav om ekstra parkering.

P-pladserne kan anlægges i etaper, idet bygningsmyndigheden kan kræve det fulde antal P-pladser etableret, i det omfang det skønnes, at behovet gør dette nødvendigt.

7.5 Der etableres offentlige stier med belagt areal på ca. 1,5 m - i eller i kanten af beplantningsbælterne nord og syd for bebyggelsen, samt langs Himmelev Å - med belagt areal på ca. 2,0 m - i princippet som vist på kortbilag 1. Stierne indgår i det overordnede stinet.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer i område A skal anlægges ud fra en samlet plan, som skal godkendes af Byrådet.

8.2 Planen skal redegøre for beplantning, befæstelse og indretning af friarealer, herunder legearealer, stier, vejarealer, parkering og belysning samt terrænbehandling.

Planen skal sikre en frodig beplantning med træer, buske og hække efter principperne i den på kortbilag 2 viste illustrationsplan.

Planen skal godkendes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

8.3 Bevaringsværdige træer og beplantning vist på kortbilag 1, skal bevares og beskyttes i byggeperioden med hegn. Træerne og beplantningen må ikke fældes eller fjernes uden byrådets tilladelse. Uddynding/rydning skal foretages efter en af byrådet godkendt plan.

8.4 Hegn omkring boliger skal etableres som hække eller levende hegn med træer og buske.

8.5 Den eksisterendesø i områdets sydvestlige hjørne bevares med åbent vandspejl og indgår som en del af boligbebyggelsens fælles friarealer.

8.6 Læhegn/hegn omkring dyrkningshaver, dyrefolde og efterkomposteringsanlæg etableres som hække eller levende hegn med træer f.eks. frugttræer og bærbuske.

8.7 Der må ikke foretages terrænregulering i delområde A2 og B1. Dog kan der omkring laden, samt for at muliggøre boldspil eller lignende, tillades mindre, beskedne reguleringer efter byrådets godkendelse, på grundlag af en plan der redegør for terrænbehandlingen.

8.8 Der etableres i delområde B2 et åbent, frit areal uden landbrugs-lignende udnyttelse langs Himmelev bæk. I arealet kan indpasses enkelte grupper af træer og buske.

8.9 I delområde B3 etableres 30-40 m brede skovbælter nord og syd for bebyggelsen. Skovbælterne etableres med lystræer og under-skov. Skovbryn sammen sættes af frugtbærende buske og mindre træer.

§ 9. Lednings og antenneanlæg

9.1 Der må ikke opsættes nogen form for synlige antenner på bygningerne.

9.2 Der kan opsættes fælles antenneanlæg, eventuelt med parabol, efter nærmere godkendelse.

§ 10. Varmeforsyning

10.1 Området er selvforsynende med varmeenergi, hvorfor det efter godkendelse af et konkret projekt herfor, i henhold til varmforsyningsloven, påregnes givet en særlig status i delplan for varmforsyning.

§ 11. Kloakering

11.1 I området anvendes komposttoiletter og sandfiltre, hvorfor det efter godkendelse af et konkret projekt herfor, i henhold til miljøbeskyttelsesloven, påregnes givet en særlig status i spildevandsplanen afhængig af projektet.

§ 12. Vand- og elforsyning

12.1 Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig vand- og elforsyning.

§ 13. Renovation

13.1 Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/stativer i henhold til gældende affaldsregulativ for Roskilde Kommune.

Området forberedes til affalds-sortering.

§ 14. Tilladelse fra andre myndigheder

14.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændring af eksisterende lovlige forhold før:

- Energistyrelsen er hørt vedrørende projekt for alternativ varmforsyning
- Roskilde Amt og embedslægeinstitutionen har godkendt projekt for alternativ bortskaffelse og behandling af boligområdets spildevand og regnvand.
- Roskilde Amt har godkendt eventuel regulering af eksisterende sø omfattet af naturbeskyttelsesloven.

§ 15. Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

15.1 Før ny bebyggelse skal tages i brug skal interne veje, stier og parkeringsanlæg samt beplantningsbælter være etableret, eller sikret på anden måde efter Byrådets godkendelse.

§ 16. Grundejerforening

16.1 Der etableres en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor delområdet A.

16.2 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

16.3 Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.

16.4 Grundejerforeningen overtager vedligeholdelsen af områdets veje, stier, pladser, legepladser og fællesarealer med tilhørende beplantninger, fællesanlæg af økologisk/grøn karakter, herunder anlæg m.v. placeret på delområdet B1, samt Munksøgårds bygninger. Grundejerforeningen overtager vedligeholdelse af vejadgang til ladebygning og efterkomposteringsanlæg.

16.5 Roskilde Kommune vedligeholder skovbælter, stier og det åbne areal langs Himmelev bæk, delområderne B2 og B3.

§ 17. Aflysning af del af byplanvedtægt.

17.1 Byplanvedtægt nr. 20 aflyses på arealer omfattet af nærværende lokalplan.

§ 18. Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven §18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.

§ 19. Vedtagelse

Således vedtaget af Roskilde Byråd
Roskilde den 19. marts 1997.

Henrik Christiansen
Borgmester

/

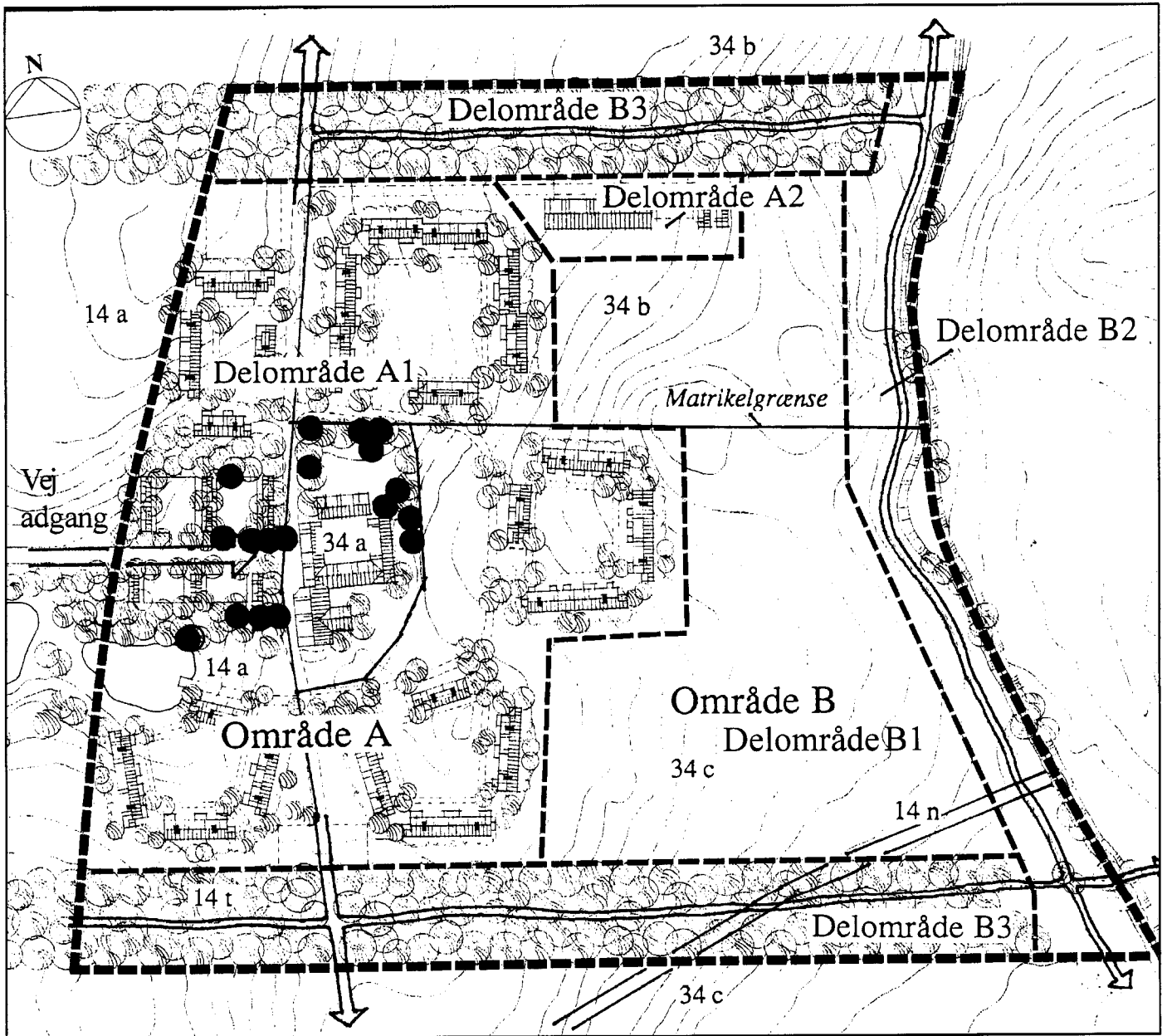
Gert Hovald Petersen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående
lokalplan endeligt.
Roskilde Byråd, den 17. december 1997

Henrik Christiansen
Borgmester

/

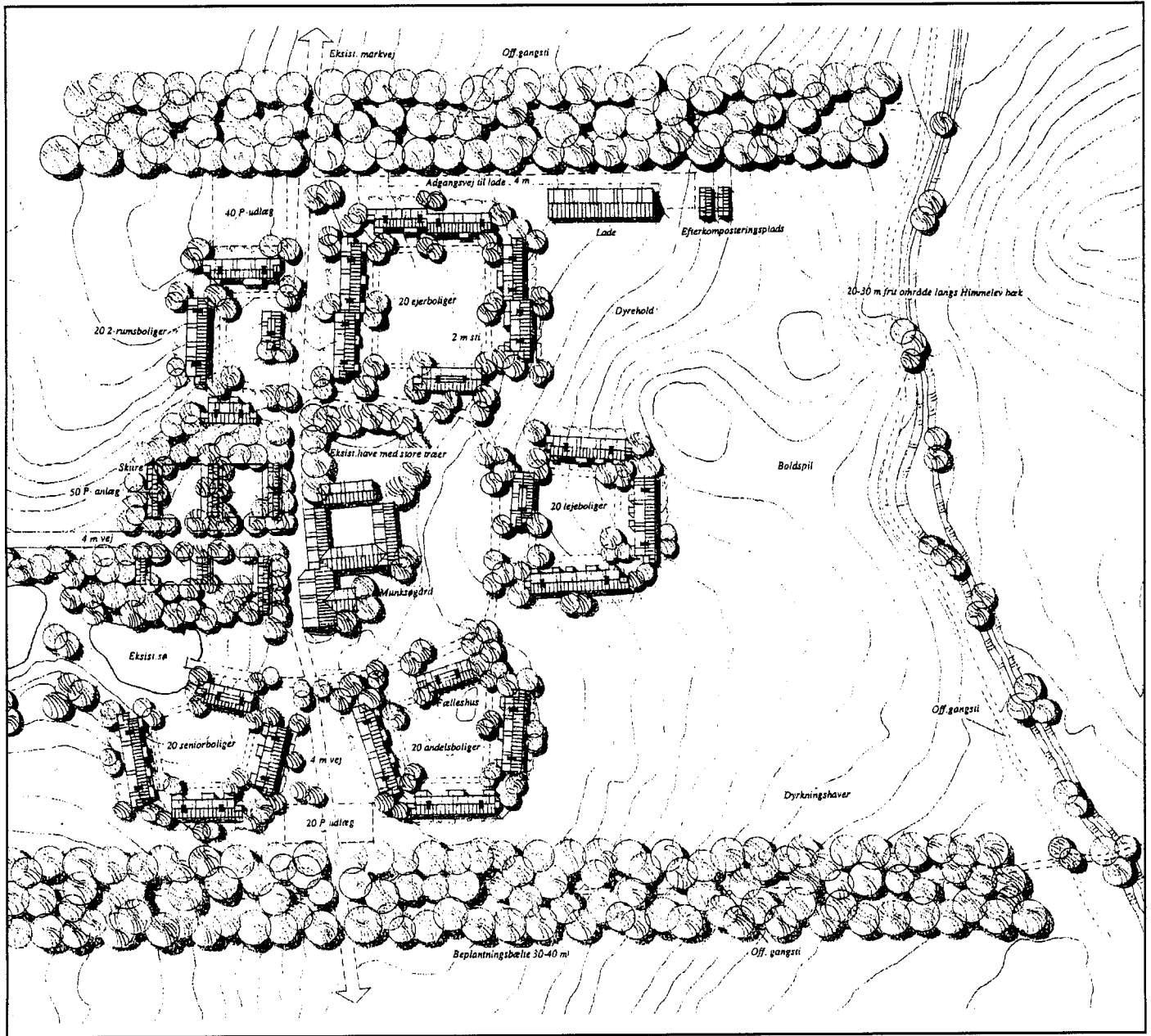
Gert Hovald Petersen
Kommunaldirektør



-
-
-
-
-

0 50 100 m

Vedtægtsplan
Lokalplan nr. 325
Kortbilag nr. I
Målforhold 1:2500
Roskilde den 25. 02. 1997
Revideret den 2. 12. 1997



0 50 100 m

Illustrationsplan
Lokalplan nr. 325
Kortbilag nr. II
Målforhold 1:2500
Roskilde den 25. 02. 1997
Revideret den 2. 12. 1997