



**Plan og Udvikling**

Rådhusbuen 1  
Postboks 100  
4000 Roskilde

Sagsnr. 302856  
Brevid. 2807296

Ref. LIVKZ  
Dir. tf. 46 31 35 06  
Lisbethe@roskilde.dk

17. maj 2018

**NOTAT:** Forslag til lokalplan 677 for nye boliger ved Ny Højagergård, Veddelev (11-punktsprogram)

### 1. Lokalplanens baggrund

Roskilde Kommune ønsker at sælge Ny Højagergård i Veddelev samt markarealerne nord og syd for gården og i den forbindelse muliggøre, at der på et mindre areal omkring selve gården kan udbygges med flere boliger, mens markarealerne skal fastholdes ubebyggede.

I efteråret 2017 fra den 29. september til 27. oktober afholdte Roskilde Kommune en indledende offentlig høring angående udstykning til boliger på markarealerne nord og syd for Ny Højagergård. Udstykning på markarealerne faldt ikke i god jord, hverken på borgermødet den 12. oktober eller i de 58 høringssvar som forvaltningen modtog. De fleste borgere ønsker ifølge deres høringssvar at sikre, at de grønne markarealer bevares ubebyggede for at opretholde Veddelevs grønne profil og den gamles landsbys kulturhistorie. Til gengæld pegede mange høringssvar på, at man kunne ombygge Ny Højagergård til ældreegnede boliger og eventuelt udbygge på et mindre område omkring selve Ny Højagergård.

Økonomiudvalget besluttede efter høringsperioden den 13. december 2017, punkt 518 ikke at udstykke til boliger på markarealerne nord og syd for gården, men at igangsætte en planproces vedrørende mulighed for ombygning af Ny Højagergård til små boliger samt udbygning med flere små boliger på et mindre areal omkring gården.

### 2. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at sikre at fremtidig udvikling omkring Ny Højagergård sker i overensstemmelse med Veddelev landsbys hidtidige karakter. Det vil sige at eventuelt fremtidig byggeri og landskabelig bearbejdning nænsomt skal tilpasses omgivelserne.

Lokalplanens formål er bl.a.

- at sikre og fastholde bevaring af de grønne arealer nord og syd for Ny Højagergård
- at muliggøre at Ny Højagergård kan ombygges og anvendes til flere boliger
- at muliggøre ny bebyggelse omkring Ny Højagergård
- at sikre, at nyt byggeris udseende og størrelse tilpasses landsbymiljøet hidtidige karakter

### 3. Projekt

Lokalplanområdet består af Ny Højagergård, samt markarealerne nord og syd for gården.

Markarealerne nord og syd for gården fastholdes som ubebyggede for at bevare en klar adskillelse mellem Veddelevs gamle landsby og Veddelev parcelhuskvarter. Markarealet mod nord skal anvendes til ekstensive

landsbrugsformål eller naturformål, mens markarealet mod syd kan anvendes til både intensive og ekstensive landbrugsformål eller naturformål.

Lokalplanen skal give mulighed for, at Ny Højagergård delvist kan bevares og ombygges til boliger, samt at der kan udbygges med boliger på et mindre område omkring Ny Højagergård (se kortbilag). Fremtidigt byggeri organiseres som firlængede gårde, ligesom Ny Højagergård. Gårdrummet imellem længerne er fælles og der kan derved opstå et intimt fællesskab mellem beboerne i de små boliger.

Der kan bygges op til 1 med udnyttet tagetage på en måde så byggeriets udseende tilpasses nænsomt til omgivelserne.

Ny Højagergårds gamle have bevares, idet der ligger et fortidsminde, som kræver en "respektafstand" og står en række store bevaringsværdige træer.

Et stisystem skal forbinde de grønne områder og der kan indarbejdes rekreative aktivitetsmuligheder på de grønne arealer i et omfang, der ikke forhindrer landbrugsdrift og naturformål. På det nordlige markareal skal der sikres adgangsmulighed for traktorkøretøjer til og fra Veddelevgård.

#### Mobilmasten:

Flere borgere, herunder Veddelev landsbylaug, har ytret et ønske om at mobilmasten ved Ny Højagergård bliver flyttet. Borgerne mener at masten er skæmmende og fejlagtigt placeret i et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Forvaltningen vil i forbindelse med planarbejdet undersøge alternative placeringer og herunder vurdere indflydelsen på mobildækning, visuel påvirkning af lokalmiljøet, landskab, kulturmiljø, naboer mv.

Masten står på Fiskervejen 15 centralt placeret imellem Veddelevs gamle landsby og Veddelevs parcelhuskvarter (se kortbilag). Masten er 27 meter høj og placeret højt i terrænet, masten er derfor synlig fra nogle vinkler, selvom den står imellem høj træbeplantning. Masten er optimalt placeret i forhold til mobildækning. I dag er der flere operatører på masten inklusiv beredskabsstyrelsen. Mobilmasten er TDCs som har en lejekontrakt, der kan opsiges fra 2018.

#### Mobilmastens historik:

I 2007 gav Roskilde Kommune byggetilladelse til at opsætte en mobilmast på Fiskervejen 15 ved Ny Højagergård i Veddelev.

I 2009 blev opsætning af mobilmasten påklaget, idet klager mener at opførsel af antennemasten er en videregående afvigelse fra principperne i lokalplan nr. 179 – derfor skulle kommunen have tilvejebragt en ny lokalplan og foretaget nabohøring. Klager mener desuden, at masten står markant frem i terrænet og passer dårligt ind i forhold til landsbyens bebyggelse og beplantning.

I 2009 afgjorde Naturklagenævnet at mobilmasten er i strid med den bevarende lokalplans principper og at Roskilde Kommune derfor skulle have tilvejebragt en ny lokalplan før opsætning af masten. Naturklagenævnet afgjorde dog at se bort fra lovens regler om lokalplaner og dispensation og lod derved Roskilde Kommunes afgørelse stå ved magt. Naturklagenævnets argumentation var at en hjemvisning til fornyet behandling i kommunen ville føre til en tilvejebringelse af ny lokalplan og efter Naturklagenævnets opfattelse ville en planprocedure mangle

reelt indhold i den konkrete sag, derfor valgte Naturklagenævnet at se bort fra de procedurer, der er fastsat i planloven i forbindelse med byggeri.

Der er ikke blevet udarbejdet en lokalplan siden.

#### 4. Kommunale interesser

Det er i Roskilde Kommunes interesse, både at sikre det bevaringsværdige kulturmiljø i Veddelev landsby herunder landskabet og samtidig sikre et varieret boligudbud i kommunen, både typemæssigt og geografisk. Veddelev er attraktivt som boligområde på grund af de grønne omgivelser og den korte afstand til fjorden og det er i kommunens interesse både at styrke og udvikle områdets eksisterende kvaliteter. Roskilde Kommune har oplevet, at der har været efterspørgsel efter små boliger og små ældreregnede boliger i Veddelev, der kan supplere de eksisterende boligtyper i området.

#### 5. Miljø, mål og politikker

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til lokalplan samt kommuneplantillægget, vil forvaltningen foretage en miljøscreening af projektet.

#### 6. Skolekapacitet

Lokalplanen ligger inden for Himmelev skoledistrikt.

Idet det forventes, at der skal bygges relativt få og ældreregnede boliger, forventes der ikke problemer med skolekapaciteten på Himmelev Skole.

#### 7. Tidsplan og proces

Lokalplanen forventes 1. behandlet i november 2018 og endeligt vedtaget foråret 2019.

#### 8. Forhold til anden planlægning

Gældende planlægning hindrer omdannelse af Ny Højagergård til flere små boliger samt yderligere bebyggelse på arealet grundet hensyn til det kulturhistoriske landsbymiljø samt sikring af grønne områder. Planlægningen skal derfor ændres for at muliggøre et kommende boligbyggeri.

- a) Lokalplanområdet er omfattet af den bevarende lokalplan 179 for Veddelev landsby fra 1985. Lokalplan 179 har til formål at sikre og fastholde bevaring af Veddelev landsby i overensstemmelse med dens hidtidige karakter og indeholder derfor restriktive bestemmelser for byggeri og beplantning og et generelt udstykningsforbud for hele landsbyen. Lokalplan 179 har desuden til hensigt at bevare den klare afgrænsning mellem landskabet og landsbyens bebyggelse, derfor er de grønne markarealer udlagt til offentlige formål som fælles grønning og skal ifølge lokalplanen fastholdes som et område med dyrkede marker.
- b) Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser 2. F.16, der fastsætter at området udlægges til rekreativt grønt område og offentlige formål og derfor skal området skal friholdes for yderligere bebyggelse.
- c) Lokalplanområdet ligger desuden i Roskildes Grønne Ring, en strategi hvilken har til hensigt at sikre at byområderne ikke gror sammen, så hver by bevarer sin egen identitet og i det store perspektiv sikre et sammenhængende bynært landskab omkring Roskilde, hvor der er let adgang til rekreative områder af høj kvalitet.

- d) En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelse 2.D.16, der fastlægger, at området udlægges til offentlige og private fællesanlæg.

Med vedtagelse af lokalplan 677 Nye boliger ved Ny Højagergård, Veddelev ophæves dele af den bevarende lokalplan 179 for Veddelev landsby.

Ved at koncentrere nyt byggeri omkring selve Ny Højagergård og sikre bevaring af de grønne arealer nord og syd for gården, fastholdes intentionen med Roskildes Grønne Ring som er at adskille Veddelev gamle landsby og Veddelev parcelhusområde.

Idet projektet ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse, skal der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg 12.

### **9. Detaljeringsniveau**

Lokalplanen skal fastlægge de overordnede principper for placering og karakter af byggeri (herunder bygningshøjder og materialitet), friarealer, veje, adgangsforhold, stier, parkering, beplantning og de grønne markarealer.

### **10. Økonomiske konsekvenser**

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser, med mindre mobilmasten indenfor området flyttes til en anden placering.

### **11. Inddragelse af offentligheden**

Forvaltningen har haft et indledende møde med repræsentanter fra Veddelev Landsbylaug samt Veddelev Grundejerforening, hvor borgerne har haft mulighed for komme med idéer og synspunkter vedrørende det kommende skitseringsarbejde.

I den kommende skitseringsproces, der leder op til udarbejdelsen af lokalplanen, vil de to foreninger blive inddraget løbende. Borgerne vil her have mulighed for at komme med bemærkninger til planen, der kan indgå i det efterfølgende forløb med udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør afholdes borgermøde i offentlighedsperioden i forbindelse med lokalplanforslaget.