

TILLÆG 5 TIL KOMMUNEPLAN 2019

NYE RAM- MEOMRÅDER VED VEDDELEV

FORSLAG I POLITISK BEHANDLING



ROSKILDE
KOMMUNE

INDHOLD

Generelt om kommuneplantillæg	3
Baggrund og formål	5
Eksisterende rammeområde 2.LB.1, Veddelev Landområde .6	
Nyt rammeområde 2.LB.1, Veddelev Landområde Nord ...7	
Nyt rammeområde 2.LB.3, Veddelev Landområde Syd.....7	
Ny kommuneplanramme 2.El.1, Dyskærsgaard	8
Ny kommuneplanramme 2.LB.2, Veddelev naturområde ..9	
Eksisterende rammeområde 2.B.16, Veddelev Landsby..10	
Fremtidigt rammeområde 2.B.16, Veddelev Landsby	11
Miljøvurdering	12
Vedtagelsespåtegning	12

KOMMUNEPLANTILLÆGETS POLITISKE BEHANDLING

02.09. 2020	Økonomiudvalget (igangsætning)
05.04. 2022	Plan- og Teknikudvalget
20.04. 2022	Økonomiudvalget
27.04. 2022	Byrådet (godkendelse af forslag)
02.05. - 27.06. 2022	Offentlig høring
17.05. 2022	Borgermøde

GENERELT OM KOMMUNEPLANTILLÆG

HVAD ER ET TILLÆG TIL KOMMUNENPLANEN?

Den fysiske planlægning reguleres bl.a. gennem kommuneplanlægning. Hvert fjerde år skal kommuneplanen revideres, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal skrives en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

HVEM UDARBEJDER KOMMUNEPLAN TILLÆG?

Kommuneplantillæg 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

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Et forslag til kommuneplantillæg skal sendes i offentlig høring, og som udgangspunkt i minimum 8 uger. Ved mindre afvigelser fra kommuneplanen kan høringen vare ned til 4 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser og bemærkninger til planforslaget. Høringssvar sendes til kommunens digitale høringsportal på adressen roskilde.dk/indflydelse.

ENDELIG KOMMUNEPLANTILLÆG

Når den offentlige høring er ovre, kan byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt med eventuelle tilretninger. Kommuneplantillægget er ikke retligt bindende for borgerne, men kommunen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

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 kommuneplantillægget 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 til såvel miljøscreening og kommuneplantillæg 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.



Fig.1. Eksisterende rammeområder på Veddelev Halvøen. Dyskærgaard er beliggende indenfor rammeområde 2.LB.1. Veddelev Landsby indgår i rammeområde 2.B.16. © SDFI og Roskilde Kommune



Fig.2. Afgrænsning af lokalplanområde for udvikling af Dyskærsgård og nærliggende naturområder. © SDFE og Roskilde Kommune.

BAGGRUND OG FORMÅL

Dyskærsgaard og Møllegaard samt de tilhørende jorde øst for Veddelev ligger i landzone og tæt på Roskilde Fjord. Dyskærsgaard ligger syd for Risø, hvor nærliggende forsøgsvindmøller betyder, at der ikke kan være beboelse på ejendommen.

Gården ønskes i stedet indrettet til hovedsæde for en fond, som samtidig ønsker at skabe et større sammenhængende naturområde, som skal være tilgængeligt for offentligheden. Naturområdet omfatter jorder fra såvel Dyskærsgaard samt Møllegaard, som er beliggende i Veddelev Landsby. Det kan ses af historiske kort at området tidligere har været et vådområde med vandløb og kilder.

Ønsket om at omdanne de nuværende landbrugsjorde til natur ligger i tråd med Roskilde Kommunes Grøn Blå Strategi om øget biodiversitet og adgang til naturområder. Samtidig vil omlægningen understøtte byrådets ønske om at reducere CO2 udledning ved blandt andet at gendanne vådområder. Planforslaget omfatter derfor også kommunalt ejet areal ved Baunehøjvej / Veddelev Bygade.

Omdannelsen af Dyskærsgaard til fondshovedsæde nødvendigvis gør indretning til kontor- og serviceerhverv samt til ikke-intensive aktiviteter - herunder driftsfunktioner i relation til naturområdet og formidling af naturområdet.

Da Dyskærsgaard ligger i landzone og inden for kystnærhedszonen forudsætter den nye anvendelse en ny lokalplan og dermed også et tillæg til Kommuneplan 2019.

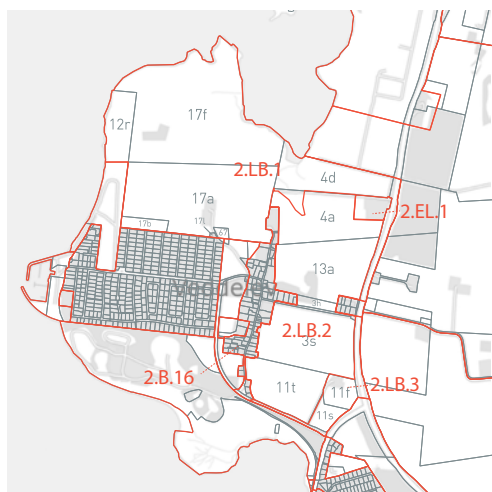


Fig.3. Fremtidige rammeområder. © SDFE og Roskilde Kommune

PLANÆNDRINGER

Kommuneplantillægget vedrører de to eksisterende rammeområder 2.LB.1 Veddelev landområde og 2.B.16 Veddelev landsby.

Rammeområde 2.LB.1 deles op i fire nye rammeområder: 2.LB.1 Veddelev landområde nord, 2.LB.2 Veddelev naturområde, 2.LB.3 Veddelev landområde syd og 2.EL.1 Dyskærsgaard.

Opdelingen skal ikke mindst understøtte lokalplanen med udpegning af særskilt rammeområde til Dyskærsgaard, som udlægger ejendommen til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv. Endvidere udpeges et nyt rammeområde som omfatter det nye sammenhængende naturområde.

Der fastsættes derfor nye rammebestemmelser for 2.EL.1 og 2.LB.2, mens gældende rammebestemmelser for 2.LB.1 overføres uændret til det fremtidige og mindre rammeområde 2. LB.1 samt rammeområde 2.LB.3.

Rammeafgrænsningen af 2.B.16 ændres for at skabe overensstemmelse med den gældende lokalplan 179 for Veddelev Landsby, som er beliggende i byzone, og hvor Møllegaards bygninger indgår. Samtidig indskrives jordbrug som en anvendelse i rammebestemmelsen svarende til lokalplanens indhold.

Udvidelsen af rammeområde 2.LB.16 omfatter Veddelev Bygade 64B (matrikelnummer 13s af Veddelev By, Himmelev) samt Møllegaard på Veddelev Bygade 58 (del af matrikelnummer 13a af Veddelev By, Himmelev).

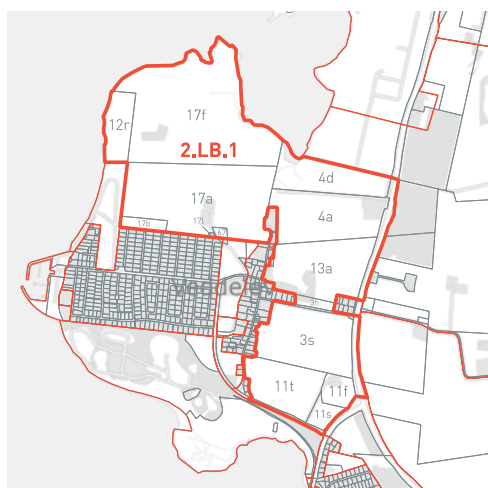


Fig.4. Eksisterende rammeområde 2.Lb.1

EKSISTERENDE RAMMEOMRÅDE 2.LB.1, VEDDELEV LANDOMRÅDE

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Eksisterende afgrænsning ses af figur 4.

BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Nord.
Generel anvendelse	Landområde.
Specifik anvendelse	Øvrige ferie- og fritidsformål, Jordbrugsområde.
Fremtidig zonestatus	Landzone.
Områdets anvendelse	Landområdet udlægges til jordbrug, natur- og fritidsformål.
Opholds- og friarealer	Området ligger inden for det bynære landskab omkring Roskilde.
Zonenotat	Landzonebestemmelserne vil blive administreret særligt restriktivt for ny bebyggelse.
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Lokalplanlægning indenfor rammeområdet kræver tillæg til kommuneplanen, hvor der gøres nærmere rede for den præcise arealanvendelse, bygningsregulering, miljøforhold mv.
Notat	Området ligger i Roskildes Grønne Ring og indgår i delområdet Veddelevhalvøen. Området skal udvikles til et naturpræget landskab med god tilgængelighed og kig til fjordlandskabet.

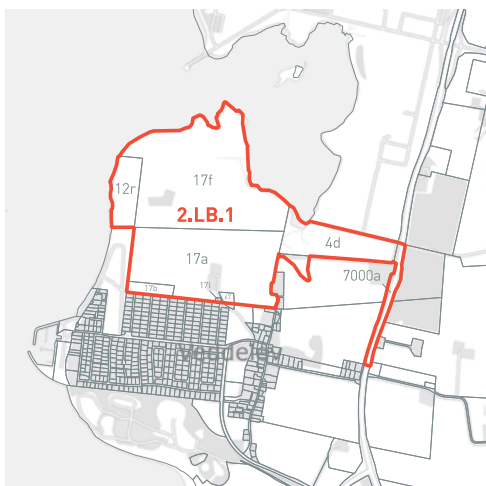


Fig.5. Fremtidigt rammeområde 2.Lb.1

NYT RAMMEOMRÅDE 2.LB.1, VEDDELEV LANDOMRÅDE NORD

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Fremtidig afgrænsning ses af figur 5.

BESTEMMELSER

Ingen ændringer. Bestemmelser fremgår på side 6.



Fig.6. Nyt rammeområde 2.Lb.3

NYT RAMMEOMRÅDE 2.LB.3, VEDDELEV LANDOMRÅDE SYD

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Afgrænsning ses af figur 6.

BESTEMMELSER

Gældende rammebestemmelser fra tidligere rammeområde 2.LB.1 overføres til rammeområde 2.LB.3. Bestemmelser fremgår på side 6.

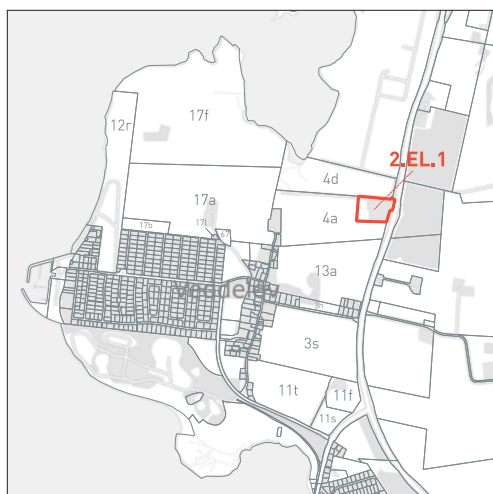


Fig.7. Nyt rammeområde 2.EL.1

NY KOMMUNEPLANRAMME 2.EL.1, DYSKÆRGAARD

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 2.EL.1

Afgrænsning ses af figur 7.

BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Nord.
Generel anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv.
Fremtidig zonestatus	Landzone.
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	1
Maks. bebyggelsesprocent	Der må højst etableres 3.000 m ² etageareal inden for rammeområdet.
Maks. antal etager	2
Områdets anvendelse	Området udlægges til kontor- og serviceerhverv og ikke-intensive aktiviteter, for så vidt angår arbejdspladstæthed og besøgs mønstre. Det kan være lager, garage, depot, udhus og drivhus og lignende. Højst 1.500 m ² etageareal må bruges til kontor- og serviceerhverv.

* Ændringer i forhold til de hidtil gældende bestemmelser for 2.LB.1 (fremgår på side 6) er markeret med rød.

NY KOMMUNEPLANRAMME 2.LB.2, VEDDELEV NATUROMRÅDE

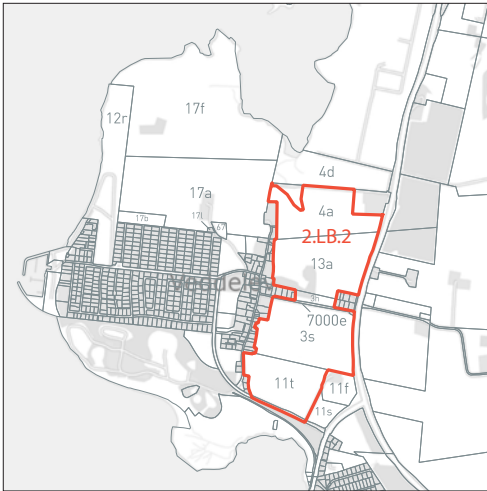


Fig.8. Nyt rammeområde 2.LB.2

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 2.LB.2

Afgrænsning ses af figur 8.

BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Nord.
Generel anvendelse	Landområde. Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Naturområde. Jordbrugsområde. Øvrige ferie- og fritidsformål.
Fremtidig zonestatus	Landzone.
Områdets anvendelse	Landområdet udlægges til jordbrug, natur- og fritidsformål.
Opholds- og friarealer	Området ligger inden for det bynære landskab omkring Roskilde.
Zonenotat	Der kan etableres småbygninger og mindre, simple konstruktioner og anlæg, der understøtter natur- og rekreative formål.
Notat	Området ligger i Roskildes Grønne Ring og indgår i delområdet Veddelevhalvøen. Området skal udvikles til et naturpræget, rekreativt landskab med offentlig tilgængelighed og kig til fjordlandskabet.

* Ændringer i forhold til de hidtil gældende bestemmelser for 2.LB.1 (fremgår på side 6) er markeret med rød.

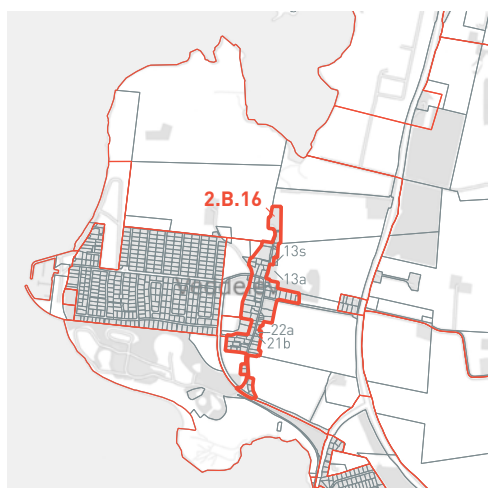


Fig.9. Eksisterende rammeområde 2.B.16.

EKSISTERENDE RAMMEOMRÅDE 2.B.16, VEDDELEV LANDSBY

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Eksisterende afgrænsning ses af figur 9.

BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Nord.
Generel anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker til lokalområdets forsyning, Nærrekreativt område, Område til offentlige formål.
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone.
Maks. bebyggelsesprocent	45% for den enkelte grund.
Maks. antal etager	1,5
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for indpasning af offentlige formål (institutioner, friareal, o.l.), lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt evt. liberale erhverv, der kan indpasses i området uden at ændre områdets karakter af landsby.
Notat	Der skal fastlægges bestemmelser om udformning af veje, stier, belysning og beplantning. Særligt for butikker til lokalområdets forsyning gælder
Maks. bebyggelsesprocent	45% for den enkelte grund. Særligt for område til offentlige formål gælder
Maks. bebyggelsesprocent	45% for den enkelte grund.

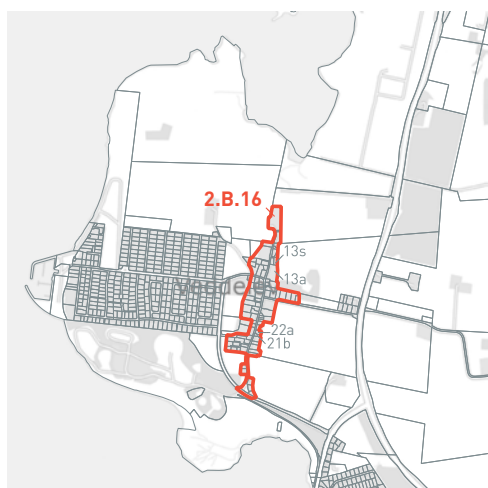


Fig.10. Fremtidigt rammeområde 2.B.16.

FREMTIDIGT RAMMEOMRÅDE 2.B.16, VEDDELEV LANDSBY

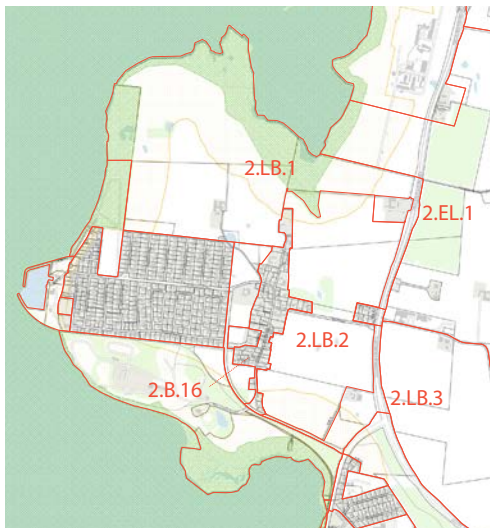
AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Fremtidig afgrænsning ses af figur 10.

BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Nord.
Generel anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker til lokalområdets forsyning, Nærrekreativt område, Område til offentlige formål. Jordbrug
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone.
Maks. bebyggelsesprocent	45% for den enkelte grund.
Maks. antal etager	1,5
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for indpasning af offentlige formål (institutioner, friareal, o.l.), lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt evt. liberale erhverv, der kan indpasses i området uden at ændre områdets karakter af landsby.
Notat	Der skal fastlægges bestemmelser om udformning af veje, stier, belysning og beplantning. Særligt for butikker til lokalområdets forsyning gælder
Maks. bebyggelsesprocent	45% for den enkelte grund. Særligt for område til offentlige formål gælder
Maks. bebyggelsesprocent	45% for den enkelte grund.

* Ændringer i kommuneplanrammens bestemmelser er markeret med rød.



MILJØVURDERING

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af kommuneplantillæg 5, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af planforslaget.

Nærmeste Natura 2000-området er Roskilde Fjord med strande. Kommuneplanændringen vurderes ikke at ville påvirke de internationale beskyttelsesinteresser i negativ retning, da der er tale om begrænsede anlægsmuligheder, og planændringen samtidig tilgodeser fremme af naturgrundlaget.

Planændringen ligger også indenfor kystnærhedszone, hvorfor byggeretter indenfor rammeområde 2.EL.1 er begrænsede. Planændringen berører også strandbeskyttelseslinjen langs Roskilde Fjord, men kun for del hvor planlægningen muliggør naturformål, hvorfor planændringen også anses for uvæsentlig i den sammenhæng.

Screeningen er foretaget som en fælles miljøscreening af forslag til kommuneplantillæg 5 og forslag til lokalplan 704 for Dyskærgaard i Veddelev.

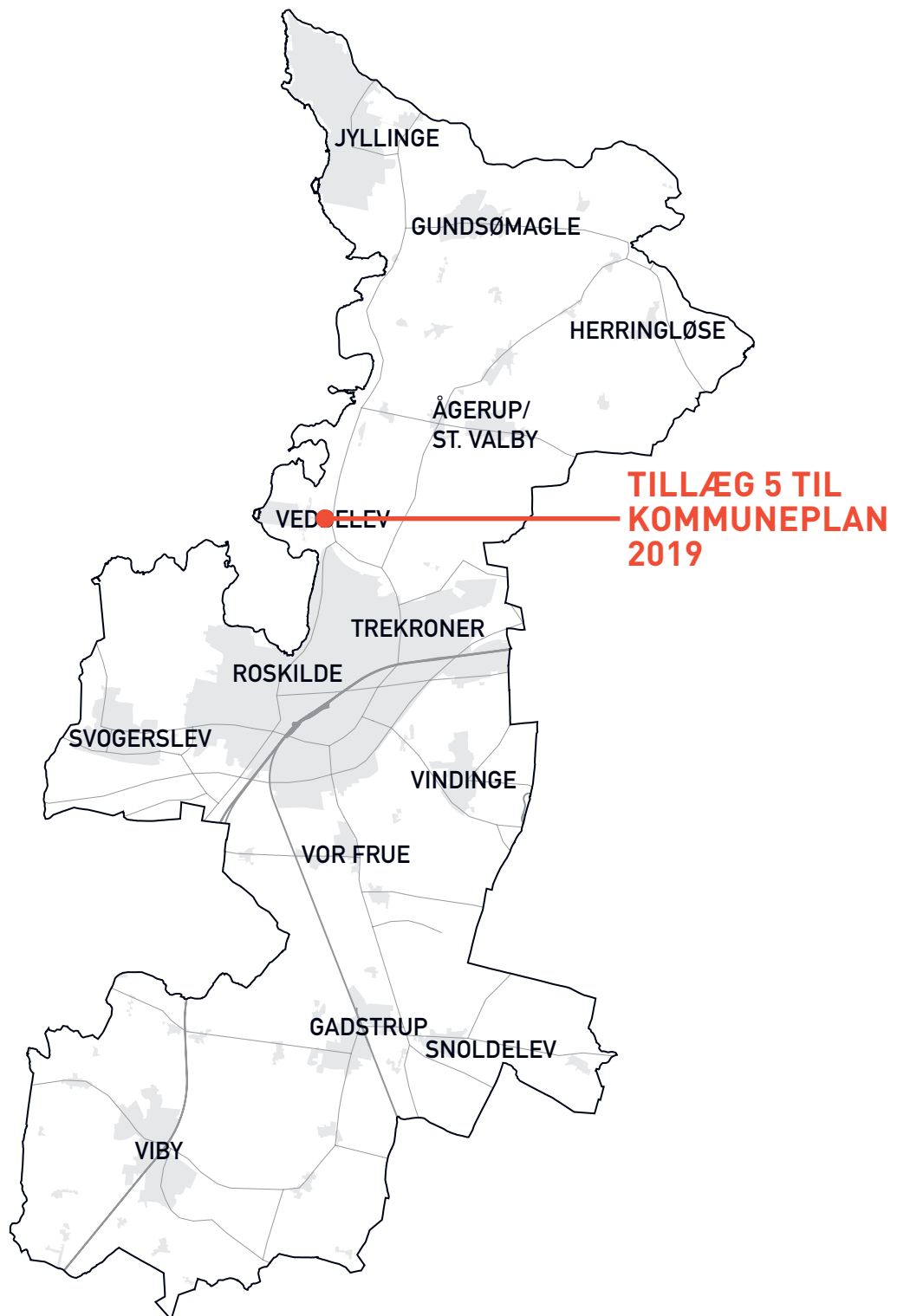
Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Roskilde Byråd den 27. april 2022.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk