



ROSKILDE
KOMMUNE

DYSKÆRGÅRD OG NATUROMRÅDE VED VEDDELEV

A landscape photograph showing a field of tall green grass in the foreground, a wooden structure in the middle ground, and a large body of water in the background under a cloudy sky.

LOKALPLAN
704

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

05.04.2022	Plan- og Teknikudvalget
06.04.2022	Økonomiudvalget
27.04.2022	Byrådet
02.05 - 27.06.2022	Offentlig høring
17.05.2022	Borgermøde
05.10 - 02.11.2022	Supplerende offentlig høring
29.11.2022	Plan- og Teknikudvalget
07.12.2022	Økonomiudvalget
14.12.2022	Byrådet

INDHOLD

INDLEDNING	4
Generelt om lokalplaner	5
Introduktion til lokalplanen.....	8
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	13
§1 Formål	14
§2 Område og zonestatus	14
§3 Anvendelse	15
§4 Udstykning.....	16
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	16
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§8 Ubebyggede arealer	24
§9 Renovation og særlige miljøsensyn.....	27
§10 Aflysninger.....	28
§11 Forudsætning for ibrugtagning	28
§12 Bonusvirkning.....	28
§13 Lokalplanens retsvirkninger	28
§14 Vedtagelsespåtegning	29
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	31
Statslig planlægning	32
Kommuneplan 2019	34
Gældende lokalplan og servitutter	36
Planlægning ift. nabokommuner	38
Trafik- og mobilitetsplanlægning	38
Skoleplanlægning.....	39
Forsyningsplanlægning.....	39
Tilladelser fra andre myndigheder	40
Kulturhistorie	41
Miljømæssige forhold.....	41
KORTBILAG	43
Kortbilag 1 - Luftfoto 2020	44
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	45
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	46
Kortbilag 4 - område og zonestatus	47
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	48
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering, Delområde B	49
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer, delområde B.....	50
bilag 8 - Skitser til ydre facader, delområde B.....	52
bilag 8 - Skitser til indre facader, delområde B	53

INDLEDNING

GENERELT OM LOKALPLANER

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, Rådhusboulevarden 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 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 sendes 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 som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde 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

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

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.



Fig.1. Luftfoto, der viser lokalplanområdet nord for Roskilde og syd for Risø.
© SDFE og Roskilde Kommune.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Dyskærgaard og landbrugsjordene mellem landsbyen Veddelev og Frederiksborgvej nord for Roskilde er ejet af Aktieselskabet Liljeborg. Gården har stået tom i flere år, og på grund af nærheden til Risø/DTUs forsøgsvindmøllepark, må der ikke være beboelse på gården. Jordene drives som landbrug, men i tidligere tider var der her et vådområde, som delvist isolerede landsbyen på en halvø.

Liljeborg Aktieselskab ønsker, at genoprette naturen og give offentlig adgang til området, samtidig med at Dyskærgaard omdannes til hovedsæde for aktieselskabet. Etablering af natur i området er i tråd med Roskilde Kommunes Blå-grønne strategi,

Fig.2. Lokalplanområdets afgrænsning, vist med kraftig, hvid streg. Det ses, hvordan terrænet falder ned mod Roskilde Fjord på begge sider af Brovej. De stiplede linjer er højdekurver, som viser højden over havoverfladen.
© SDFE og Roskilde Kommune.

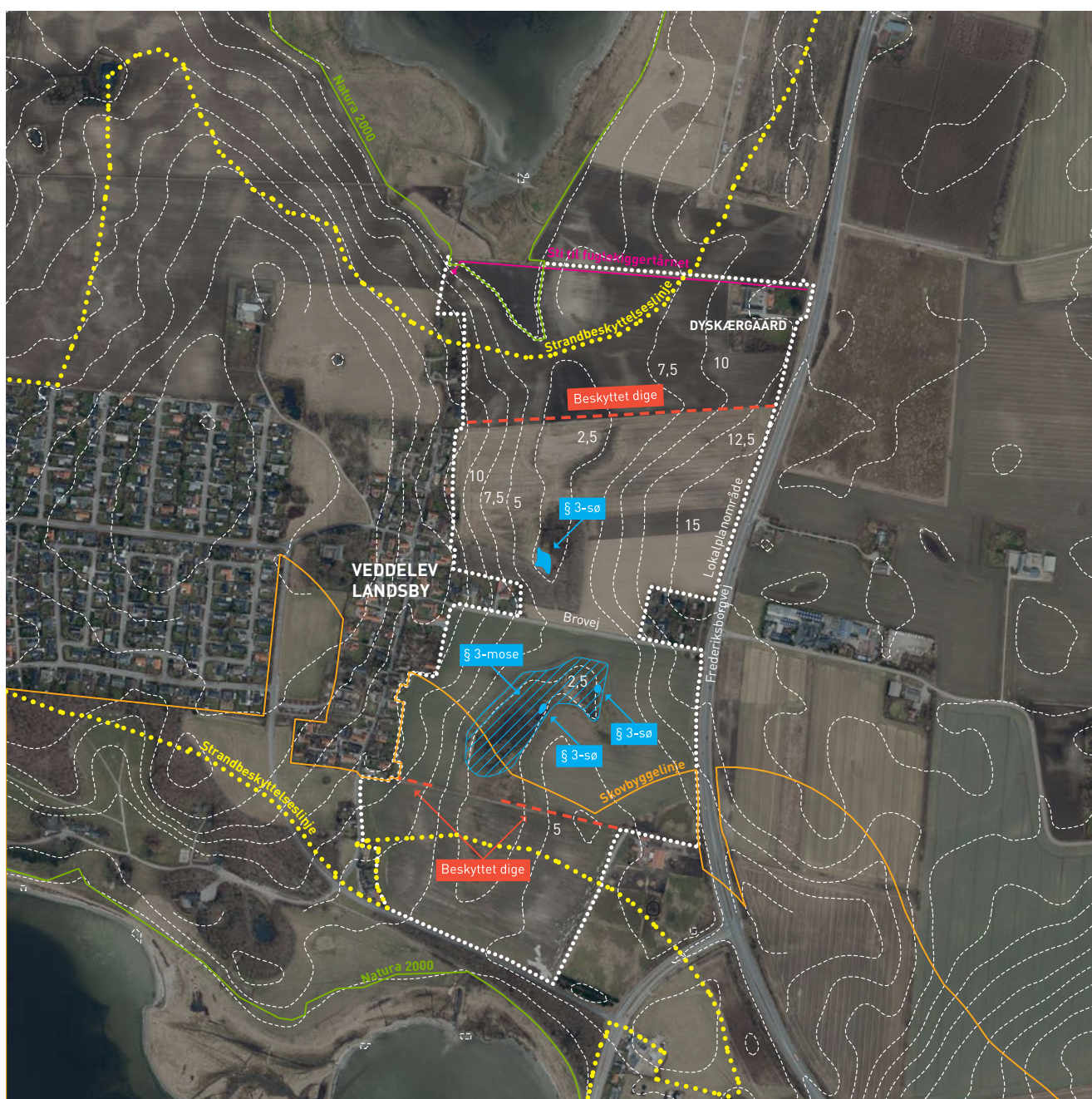




Fig.4. Veddelev og det omkringliggende omkringliggende landskab, som det så ud i slutningen af 1800-tallet. På kortet kan man se, at området øst for landsbyen har været et vådområde med vandløb og kilder.

Høje målebordsblade 1842-99, © SDFE.



Fig.3. Naturen skal genoprettes øst for Veddelev med strandenge og vandløb, og området skal være tilgængeligt for offentligheden. Det kommende naturområde med strandenge og vandløb kan komme til at se ud, som vist på fotografiet.

© Cornelius Vøge, atelier for arkitektur.

og naturområdet kommer til også at omfatte et kommunalt ejt areal ud til Bauehøjvej. Projektet kræver tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan, for at kunne realiseres.

Det nye plangrundlag skal sikre muligheden for omdannelse af landbrugsarealer til natur samt sikre bevaring af Dyskærgaardslandbohøve. Dyskærgaards stuehus skal bevares og må ikke ombygges, mens der gives mulighed for ombygning af udlængerne. Lokalplanen giver mulighed for, at gårdens bygninger kan bruges til kontor- og serviceerhverv samt til ikke-intensive aktiviteter - herunder driftsfunktioner i relation til naturområdet og formidling af området.

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanen omfatter et område øst for Veddelev landsby. Det afgrænses af mod øst af Frederiksborgvej, mod syd af Bauehøjvej, mod vest af Veddelev landsby og mod nord af stien til Fuglekiggertårnet. Brovej 17-31, Bauehøjvej 4 og Natura 2000-området ved Roskilde Fjord ligger ikke inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet udgør ca. 52 hektar.

Hovedparten af lokalplanområdet er uden bebyggelse og beplantning, fordi området bruges til landbrug. I midten af området ligger Brovej på en forhøjning i landskabet. Nord og syd for vejen falder terrænet ned mod fjorden.

Der er ingen veje og stier inden for lokalplanområdet - bortset fra markvejen fra Frederiksborgvej til fugletårnet ved fjorden og stien fra Veddelev til fugletårnet. Men der har tidligere været markveje i området, blandt andet fra Dyskærgaard til Veddelev.

Inden for lokalplanområdet ligger en mose og tre små søer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er to beskyttede diger, omfattet af museumslovens § 29a. Det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af to beskyttelseslinjer for fredede fortidsminder, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 18. Den nordligste og sydligste del af lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Den sydligste del er også inden for skovbyggelinje.

I lokalplanområdets nordøstlige hjørne ligger Dyskærgaard. Gårdbebyggelsen med hovedhus og tre udlænger omkring en beskyttet gårdsplads er karakteristisk for egnen. På gårdspladsen står et stort valnøddetræ.

Dyskærgaards hovedhus er opført med facader og saddeltag i røde teglsten. Udlængerne har hvide, kalkede facader, og tagene er beklædt med mørkegrå bølgeeternitplader. Mod vest står en gammel grisestald og syd for gårdbebyggelsen ligger et gammelt hønsehus.

Omkring gårdbebyggelsen ligger en traditionel landbohøve med prydhøve, frugthøve og køkkenhøve. Haven er omkranset af et grønt hegn, så Dyskærgaard fremstår som en vindskærmet, grøn ø i landskabet med åbne marker.

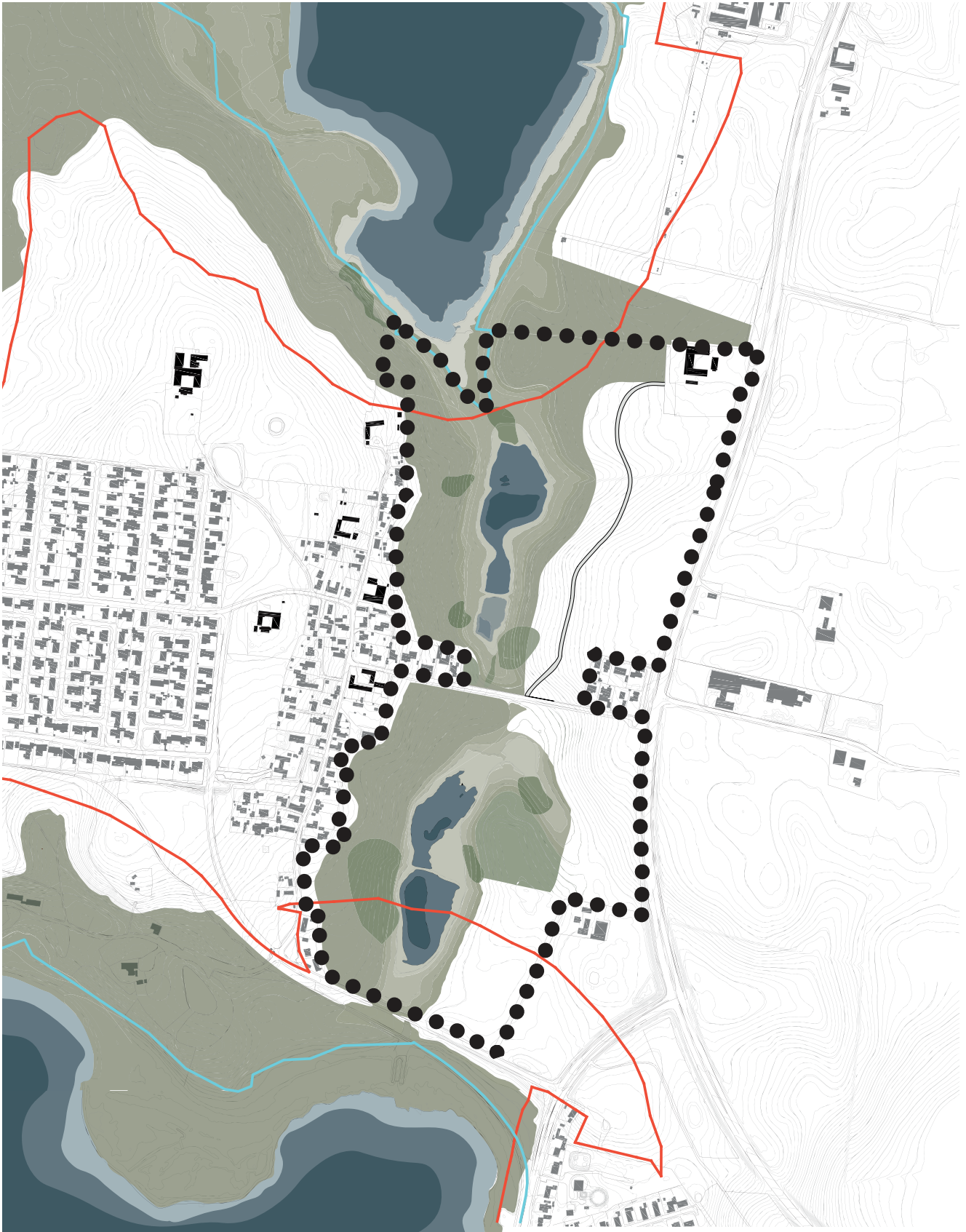


Fig.5. Skitse til et kommende naturområde på arealerne øst for Veddelev landsby. Lokalplanen fastlægger kun bestemmelser for den del af området, som ligger inden for lokalplanområdet, vist med sort prikket linje.

© Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

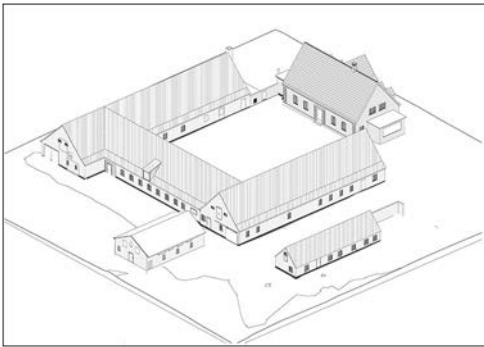


Fig. 6. Volumenstudiet her viser, hvordan Dyskær-gaard ser ud i dag. © Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

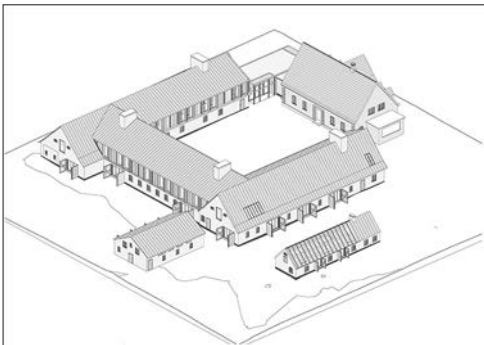


Fig. 7. Volumenstudiet her viser, hvordan Dyskær-gaard ser ud, når gården istandsættes til administration, drift af naturområdet og formidling © Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen muliggør genopretning af naturen i det tidligere vådområde øst for Veddelev. Strandenge og vandløb ønskes genskabt, så området kan anvendes rekreativt, og der skal gives adgang til dele af området for offentligheden. I forbindelse med genopretningen af naturområdet, skal de eksisterende veje Brovej og Banehøjvej opretholdes, som de er i dag.

Naturbeskyttelsesinteresserne inden for lokalplanområdet skal indarbejdes i genopretningen af vådområdet, med fokus på at fremhæve de eksisterende naturværdier, og give mulighed for at nye naturværdier kan udvikles. Samtidig skal der i naturgenopretningen og planlægning af stier mv. tages hensyn til det tilstødende Natura 2000 område, så det sikres, at flora og fauna, herunder fugleliv inden for Natura 2000 ikke påvirkes negativt. Det betyder konkret, at der i en bufferzone på 350 m fra Natura 2000 området ikke bliver anlagt stier mv. Dog opretholdes de eksisterende stier til fugletårnet fra Frederiksborgvej og Veddelev.

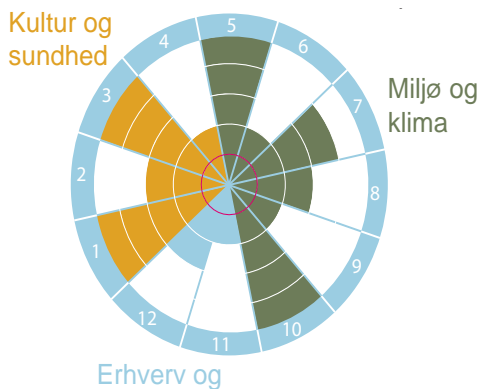
Området skal således omdannes med respekt for naturværdierne og i et stille og roligt tempo, så landskab, flora og fauna kan nå at følge med.

For at understøtte naturoplevelserne og den rekreative anvendelse kan der blive behov for at opføre enkle faciliteter. Lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg åbner således mulighed for, at der kan gives landzonetilladelse til enkelte småbygninger og mindre, simple konstruktioner og anlæg som f.eks. shelter, fugletårne eller en bålhytte i området syd for Brovej,

Stierne skal anlægges som markstier, der falder naturligt ind i landskabet. Der, hvor man skal passere over vådområder, kan stien fortsættes som en gangbro i det omfang det er muligt at få dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

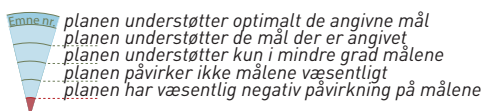
Lokalplanen sikrer, at Dyskær-gaard og landbohaven kan bevares ved at give mulighed for, at gården får en ny funktion. Gården må udnyttes til kontor- og serviceerhverv samt til ikke-intensive aktiviteter - herunder driftsfunktioner i relation til naturområdet og formidling af området. Den kan blive udgangspunktet for formidling til borgerne i Roskilde Kommune og Liljeborgfondens målgrupper, der tilbydes rekreative oplevelser i området.

Den nuværende vejadgang til Dyskær-gaard er fra Frederiksborgvej. Vejdirektoratet har imidlertid oplyst, at den nuværende vejadgang ikke må anvendes, når gården ændrer anvendelse til kontor- og serviceerhverv. Derfor åbner lokalplan 704 mulighed for en ny vejadgang til Dyskær-gaard fra Brovej.



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 tildeles hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



1. Identitet (Kulturarv 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

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for forslag til lokalplanforslag 704 og tillæg 5 til kommuneplanen, som gør rede for, i hvilken grad lokalplan og kommuneplantillæg understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen.

Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre. Profilen viser, at planen især understøtter emnerne 1, 3, 5, 7 og 10.

Emne 1 handler om identitet og herunder kulturarv. Lokalplan 704 sikrer bevarelse af den fire-længede gård, Dyskærgaard, ved at åbne mulighed for en aktuell funktion, så gården ikke forfalder.

Emne 3 handler om grønne og blå byrum, emne 5 om sundhed og bevægelse og emne 10 om natur. Lokalplanen er grundlaget for at skabe et nyt rekreativt naturområde, som er tilgængeligt for offentligheden.

Emne 7 handler om ressourceforbrug. Lokalplanen begrænser behovet for at anvende nye byggematerialer, fordi planen fastsætter bevarelse og genanvendelse af Dyskærgaard.

Lokalplanen understøtter i mindre grad de øvrige emner men har ingen negativ påvirkning. Roskilde Kommune vurderer, at det har mindre betydning for netop denne lokalplan, hvor der er fokus på at sikre de kulturhistoriske, naturmæssige og rekreative værdier.

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

§1	Formål
§2	Område og zonestatus
§3	Anvendelse
§4	Udstykning
§5	Vej- , sti- og parkeringsforhold
§6	Bebyggelsens omfang og placering
§7	Bebyggelsens ydre fremtræden
§8	Ubebyggede arealer
§9	Renovation og særlige miljøhensyn
§10	Aflysninger
§11	Forudsætning for ibrugtagning
§12	Bonusvirkning
§13	Lokalplanens retsvirkninger
§14	Vedtagelsespåtegning

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre, at

- 1.1 Landbrugsområdet kan reetableres som et offentligt tilgængeligt naturområde med strandenge og vandløb med sammenhæng til Roskilde Fjord i respekt for Natura 2000 beskyttelsen af Bløden og de fugle, der raster i området.
 - 1.2 Stuehuset på Dyskærgaard bevares og de eksisterende gårdlænger og øvrige eksisterende bygninger på Dyskærgaard kan ombygges.
 - 1.3 Dyskærgaard kan anvendes til kontor- og serviceerhverv samt ikke-intensive aktiviteter - herunder driftfunktioner i relation til naturområdet og formidling af området.
 - 1.4 Den traditionelle landbohave bevares.
-

Redegørelse for lokalplanens formål

Veddelev var tidligere en halvø, afskåret fra omgivelserne af et vådområde øst for landsbyen. Området udnyttes i dag til landbrug. Hovedformålet med lokalplan 704 er at åbne mulighed for at genskabe et rekreativt naturområde, som bliver offentligt tilgængeligt i det omfang det ikke påvirker det nærliggende Natura 2000 område og de fugle, der raster i området væsentligt. Naturområdet skal udformes med strandenge og vandløb i tråd med den karakter, som området havde engang.

Lokalplanen skal endvidere sikre bevaring af Dyskærgaard og landbohaven ved at åbne mulighed for en nutidig anvendelse som hovedsæde for en fond med tilknytning til naturområdet. Der er tinglyst forbud mod beboelse på gården, pga. nærheden til DTUs/Risøs vindmøller.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen omfatter matrikelnumrene 3h, 3s og 11t samt de dele af matrikelnumrene 4a og 13a og vejlitra 7000e, som er vist på kortbilag 4. Alle nævnte ejendomme ligger i ejerlavet Veddelev By, Himmelev. Lokalplanen omfatter alle parceller, som er udstykket fra disse ejendomme efter 1. september 2020.

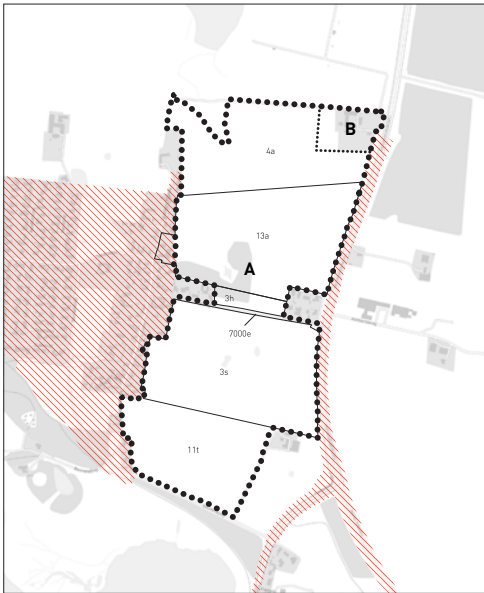


Fig.8. Kortbilag 4 i lille udgave. Område og zone-status. © SDFE og Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- A** Delområde A
- B** Delområde B
- Matrikelskel
- 4a Matrikelnummer
- //// Byzone

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdets deles op i to delområder, som er vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

- 3.1 Delområde A, som vist på kortbilag 4 må kun anvendes til naturområde, jordbrugsområde samt øvrige ferie- og fritidsformål, som f.eks. shelters, fugletårn og bålhytte. Der må også etableres en vej, som vist principielt på kortbilag 5. Den del af delområdet, som ligger inden for vejlitra 7000e fastholdes som vej (Brovej). Der må ikke etableres boliger i delområde A.
- 3.2 Delområde B, som vist på kortbilag 4, må kun anvendes til op til 1.500 m² kontor- og serviceerhverv, som administration, kontorer og lignende. Den øvrige bebyggelse må kun anvendes til ikke-intensive aktiviteter, som lager og driftsfunktioner i relation til naturområdet og virksomheden på ejendommen samt formidling af området. Der må ikke etableres boliger i delområde B.
- 3.3 Delområde B må ikke anvendes til klinikformål, institutioner, liberale erhverv som frisør, lægekonsultation, laboratoriebygninger, edb-virksomheder, engroshandel, bankvirksomhed, call-centre, reklamevirksomhed, webshop, entreprenørvirksomhed, håndværkervirksomhed og lignende.

Redegørelse for lokalplanens område og anvendelse

Lokalplan 704 omfatter hovedparten af matrikelnumrene 4a og 13a, dog undtagen de dele af ejendommene, som er omfattet af lokalplan 179 for Veddelev landsby eller som ligger inden for Natura 2000-området ved Roskilde Fjord.

Delområde A omfatter lokalplanområdets ubebyggede arealer, som ved lokalplanens udarbejdelse anvendes til jordbrug. Størstedelen af delområde A skal udnyttes til naturområde i fremtiden med offentlig tilgængelighed til områdets stier. Naturområdet skal anvendes rekreativt med mulighed for, at der kan etableres små primitive bygninger som f.eks. shelters mv. til understøtning af friluftslivet. Den øvrige del af delområde A vil fortsat anvendes til jordbrug.

Derudover skal der etableres en ny adgangsvej til Dyskærgård gennem delområde A.

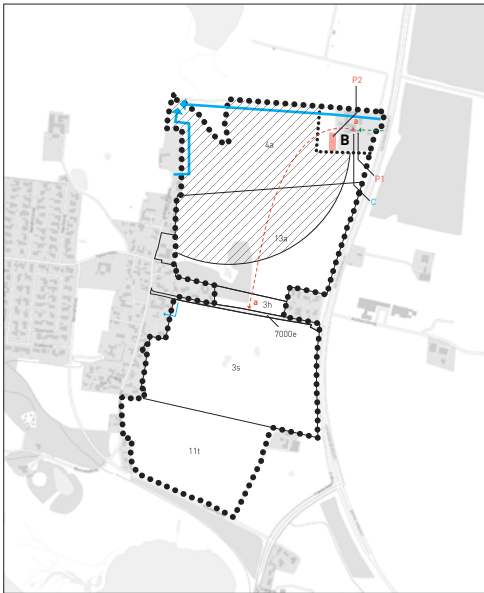


Fig.9. Kortbilag 5 i lille udgave. Veje, stier og parkering. © SDFE og Roskilde Kommune.

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
 - Delområdeafgrænsning
 - ←a-a→ Vej, principiel
 - ←b-b→ Vej, principiel
 - Vejadgang, som ophører
 - ▨ Natura 2000 bufferzone
 - Bilparkering
 - Cykelparkering
 - Eksisterende sti
 - Tinglyst vejadgang til Brovej 2-4
- Ny vej er vist principielt.
Vejadgang til Brovej 2-4 fastsættes i servitut - ikke i lokalplanbestemmelser.

Note.

Ved en ændret anvendelse af Dyskærgaard fra landbrug til kontor- og serviceerhverv skal der etableres vejadgang fra Brovej til delområde B, og vejadgangen fra Frederiksborgvej til Dyskærgård skal nedlægges. Fortsat adgang fra Frederiksborgvej for rednings- og/eller renovationskøretøjer forudsætter Vejdirektoratets tilladelse. I forbindelse med en eventuel tilladelse kan direktoratet stille krav om etablering af fysisk afspærring for anden trafik til Dyskærgaard.

Der vil fortsat være vejadgang fra Frederiksborgvej til fugletårnet og den tilhørende p-plads.

Dyskærgaard ligger i delområde B, som omfatter gården med tilhørende landbohøve og et stykke eng. Liljeborg Aktieselskab ønsker at indrette hovedsæde på gården, og anvende en del af gården til formidling af naturområdet, samt lagerformål og derfor giver lokalplanen mulighed for ændret anvendelse af bygningerne.

For at sikre at Dyskærgård ikke kan anvendes til andet formål uden Roskilde Kommunes godkendelse, indskræpes funktionerne i lokalplanens anvendelses således at det ikke er muligt at etablere virksomhedstyper, der generer megen trafik til og fra Dyskærgård.

§4 UDSTYKNING

- 4.1 Der kan ske udstykning af Dyskærgaard med landbohøven og eng (delområde B) og Møllegaardens jorder (matr. 13a Veddelev by, Himmelev), således at Møllegaard, som ligger uden for lokalplanområdet frastykkes den del af ejendommen, der ligger inden for lokalplanområdet. Derudover må der ikke ske udstykning inden for lokalplanområdet.

Redegørelse for lokalplanens udstykning

Der må ikke ske udstykning, som opdeler lokalplanområdet i mindre ejendomme, for at sikre, at der bliver skabt et samlet naturområde og at dele af området ikke bliver inddraget i private haver og lignende.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til Dyskærgård i delområde B skal ske gennem delområde A fra Brovej til Dyskærgård, som vist principelt på kortbilag 5, vej a-a. Vejen skal anlægges under størst mulig hensyntagen til det kommende naturområde og naboer.
- 5.2 Der må kun etableres én ny overkørsel til lokalplanområdet fra Brovej mod nord.
- 5.3 I delområde A må der etableres simple markveje i det omfang det er nødvendigt for driften af naturområdet. Markveje må kun belægges med grus eller flis i det omfang det er nødvendigt for driften af naturområdet.

Vejudlæg

- 5.4 Adgangsvejen a-a, som vist principielt på kortbilag 5 skal etableres med et udlæg på 6 meter og vejbane på højst 4,5

meter. Vejen skal anlægges i grus eller lignende materiale. Asfalt og andre faste belægninger må ikke benyttes.

Belysning langs veje

- 5.5 I delområde A må der ikke etableres belysning af veje.
- 5.6 Belysning langs veje inden for delområde B må kun etableres som pullertbelysning på højst 1,5 meter med nedadrettet lyskilde.

STIER

- 5.7 Der kan anlægges rekreative stier i området, som giver adgang til naturen og faciliteter som fugletårn mm. Stierne skal holde en afstand på mindst 15 m til beboelsejendomme, og skal holdes uden for den på kortbilag 5 angivne Natura 2000 bufferzone, svarende til, at stier ikke må anlægges nærmere Natura 2000 end 350 m.
- 5.8 Stier inden for naturområdet må højst være 2,0 m brede og ikke have fast belægning, men skal være belagt med grus eller træ, træflis eller lignende, eller holdes med klippet græs eller som trampestier.

Belysning langs stier

- 5.9 Der må ikke etableres belysning langs stier.

BILPARKERING

Parkeringsnorm

- 5.10 Inden for delområde B skal der som minimum udlægges areal til parkering, som svarer til én parkeringsplads per 50 m² etageareal kontor- og serviceerhverv og én parkeringsplads per 100 m² etageareal for øvrige anvendelser.

Placering af parkeringspladser

- 5.11 Mindst tre af parkeringspladserne i delområde B skal udelægges inden for feltet P1, som er vist på kortbilag 5.
- 5.12 Øvrige parkeringspladser inden for delområde B skal udlægges inden for det felt P2, som er vist på kortbilag 5.
- 5.13 Der skal anlægges 14 parkeringspladser, før ibrugtagning af bebyggelse. Øvrige parkeringspladser må kun anlægges, hvis Roskilde Kommune stiller krav om det.

Belægning af parkeringsplads

- 5.14 Parkeringsarealerne skal befæstes med naturlige materialer som f.eks. pigsten, græsarmering, slotsgrus eller lignende. Der må ikke anvendes asfalt, betonsten eller lignende.

Belysning på parkeringsplads

- 5.15 Inden for felt P1 i delområde B må belysning kun etableres som pullertbelysning på højst 1,5 meter med nedadrettet lyskilde. Inden for felt P2 i delområde B må der ikke etableres belysning.

Ladestandere til elbiler

- 5.16 I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, således at der er forbindelse fra p-pladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

CYKELPARKERING

- 5.17 I delområde B skal der etableres mindst 14 cykelparkingspladser inden for område C, som er vist på kortbilag 5.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Vejadgang til Dyskærgård er i dag fra Frederiksborgvej. Vejdirektoratet har oplyst, at de ikke vil give tilladelse til fortsat at benytte vejadgangen Frederiksborgvej, når anvendelsen af gården ændres. Derfor er det nødvendigt at sikre mulighed for ny vejadgang til Dyskærgaard via Brovej. For at reducere hastigheden på vejen og for at vejen indpasser sig bedre i naturområdet, skal det være en grusvej uden belysning. Der vil fortsat være adgang til parkering til fugletårnet samt adgang til lågen i hegnet mod Risø fra Frederiksborgvej.

Udover stierne til fugletårnet i den nordlige del af området via hhv. den gamle markvej nord for Dyskærgaard og en sti fra Veddelev, er der ikke stiadgang til området. De eksisterende stier til fugletårnet bevares. Lokalplanen skal sikre mulighed for, at området kan anvendes rekreativt, ved at etablere stier rundt i det kommende naturområde, dog med en bufferzone på 350 m til Bløden og Natura 2000 området dér. Derfor vil det især være i naturområdet syd for Brovej der kommer stier. Stierne skal holde afstand til beboelsesejendomme for at minimere risiko for indbliksgener.

Derudover fastlægger lokalplanen ikke bestemmelser for placering af stier, da det kræver en viderebearbejdning af projektet for naturområdet. For at stierne bliver intetgreret i naturområdet, skal de være uden hård belægning, så de harmonerer med områdets karakter. Stierne i naturområdet må ikke belyses, da det vil forstyrre dyrelivet og oplevelsen af naturen, når det er mørkt.

Lokalplanen fastlægger placering, belægning og belysning af bilparkering, for at sikre mindst muligt påvirkning af naturområdet.

Roskilde Kommune vurderer, at naturområdet og den ændrede anvendelse af Dyskærgaard medfører en begrænset mængde biltrafik til og fra lokalplanområdet.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BYGGERET OG BYGGEFELT

- 6.1 Inden for delområde A må der kun opføres én bålhytte og to shelters samt mindre simple bygninger som f.eks.

Note.

§ 6.4 betyder, at det er tilladt at nedrive bebyggelse bortset fra stuehuset, men det er ikke muligt efterfølgende at genopføre. Eneste undtagelse er, hvis bygningen nedrives p.g.a. brand, stormskade eller lign.



Fig.10. Det smukke hovedhus er opført med symmetri, rød tegl på facader og tage og flotte bygningsdetaljer som f.eks. vinduerne med hvidmalede trærammer. Hovedhuset skal bevares.

fugletårne, under forudsætning af, at der kan opnås landzonetilladelse. Bålhytte samt simple bygninger, bortset fra det eksisterende fugletårn i lokalplanområdets nordvestlige hjørne, må kun placeres uden for Natura 2000 bufferzonen som vist på kortbilag 5. Shelters må kun placeres syd for Brovej. Bålhytte, shelters og simple bygninger skal endvidere skal placeres mindst 30 meter fra skel mod beboelsesejendomme, mindst 20 meter fra strandbeskyttelseslinjen og mindst 15 meter fra områder, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Øvrige bestemmelser i § 6 handler kun om bebyggelse i delområde B.

- 6.2 Inden for delområde B må der kun opføres ny bebyggelse inden for det byggefelt på 14 gange 10 meter, som er angivet på kortbilag 6. Der må højst opføres 100 m² bebyggelse inden for byggefeltet.
- 6.3 Det samlede etageareal i gårdlænger og øvrige tidligere driftsbygninger, dvs. må ikke overstige 2.900 m². Heraf udgør 411 m² etageareal det eksisterende hovedhus.
- 6.4 Forbuddet mod at opføre ny bebyggelse uden for byggefeltet i delområde B gælder, uanset om eksisterende bebyggelse rives ned, dog kan bebyggelse genopføres ved brand.
- 6.5 Sekundære bygninger som cykelskur og lign. er ikke omfattet af forbuddet mod ny bebyggelse uden for byggefeltet i delområde B.

BEVARING AF BEBYGGELSE

- 6.6 Dyskærgaards stuehus, som er vist som bevaringsværdigt på kortbilag 6, må ikke rives ned, bygges om eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse.
- 6.7 Forbuddet mod nedrivning af hovedhuset omfatter ikke tilbygningen på nordsiden af hovedhuset.
- 6.8 Lokalplanen fastsætter ikke forbud mod nedrivning af de øvrige bygninger inden for lokalplanområdet, dog kan disse ikke genopføres, hvis først de er revet ned. Eneste undtagelse er ved brand eller stormskader.
- 6.9 Udlænger og øvrige tidligere driftsbygninger må kun bygges om i overensstemmelse med de bestemmelser, som er fastsat i §§ 6 og 7.

BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG

- 6.10 Der må højst være 3.000 m² etageareal (tilbygning jf. § 6.2 samt stuehus samt tidligere driftsbygninger fj. § 6.3) - sekundære bygninger undtaget - inden for delområde B. Højst 1.500 m² etageareal må bruges til kontor- og serviceerhverv.

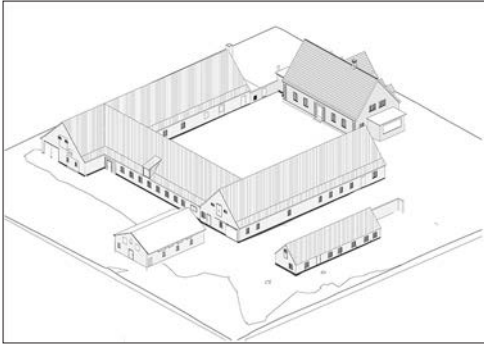


Fig.11. Dyskærgaard som gården fremstår ved lokalplanens udarbejdelse. Hovedhuset - her vist øverst til højre - må ikke rives ned, bygges om eller til uden byrådets tilladelse. © Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

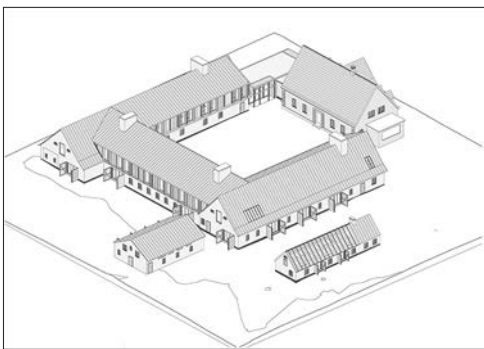


Fig.12. Lokalplanen åbner mulighed for, at facadehøjden øges på udlængerne på gårdsiden. Det gælder også ydersiden af længen mod vest, vist nederst til venstre. © Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

- 6.11 Etageareal, som ikke anvendes til kontor- og serviceerhverv må kun udnyttes til ikke-intensive funktioner som f.eks. driftsfunktioner, depoter og garager i relation til virksomheden, naturområdet samt formidling af området.

ETAGEANTAL

- 6.12 Udlængerne mod nord og syd må højst udnyttes i halvanden etage mod det åbne land og to etager mod gårdsiden. Udlængen mod vest må højst udnyttes i to etager.
- 6.13 Øvrige tidligere driftsbygninger må kun udnyttes i én etage.
- 6.14 Stuehuset må udnyttes i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.15 Ny bebyggelse inden for byggefeltet må højst opføres i én etage. Bebyggelsen må højst være 4 meter høj, målt fra færdig gulvkote.

HØJDER

- 6.16 Højder på facader og gavle samt højde til tagryg (kip) skal fastholdes på udlænger og øvrige tidligere driftsbygninger. Der må etableres skorstene med en overkant højst 10 meter over terræn.
- 6.17 Facadehøjderne på udlængernes gårdside og på ydersiden af længen mod vest må dog ændres, så længe facadehøjden ikke overstiger 7 meter, målt fra færdig gulvkote.

SEKUNDÆRE BYGNINGER

- 6.18 Omfanget af sekundære bygninger inden for delområde B må ikke overstige samlet 100 m² etageareal.
- 6.19 Sekundære bygninger må kun opføres i gårdhaven og størrelsen på den enkelte sekundære bygning må ikke overstige 25 m² etageareal.

TAGFORMER OG -HÆLDNINGER

- 6.20 Udlænger og øvrige tidligere driftsbygninger skal fastholdes med saddeltage uden valm. Taghældningen må ikke ændres.
- 6.21 Taghældningen på udlængerne må dog ændres på den del af taget, som vender mod gårdsiden og mod ydersiden af længen mod vest i forbindelse med en forøgelse af den eksisterende facadehøjde. Højden til tagryg må ikke ændres.
- 6.22 Ny bebyggelse inden for byggefeltet skal opføres med fladt tag.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

For at understøtte den rekreative anvendelse af det kommende naturområde, kan der opføres simple bygninger til rekreativ anvendelse, som f.eks. shelters, fugletårn og en bålhytte inden for delområdet A. For at undgå nabo- og minimere naturgener er der fastsat afstandskrav til naboer og beskyttet natur, ligesom simple bygninger ikke kan placeres inden for Natura 2000 bufferzonen.

Det er ikke på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse besluttet om eller hvor sådanne simple bygninger i givet fald skulle være, og derfor kan bygningerne kun opføres, såfremt Roskilde Kommune forinden har givet landzonetilladelse.

Dyskærgaard er en velbevaret egnstypisk gård, med tilhørende have, som ønskes bevaret. Gården ligger inden for Kystnærhedszonen, som så vidt muligt skal friholdes fra ny bebyggelse. Derfor fastholder lokalplanen den eksisterende bebyggelsesstruktur, med krav om, at stuehuset bevares uden udvendige til- eller ombygninger, mens udlængerne og tidligere driftsbygninger kan ombygges til nye anvendelser. På grund af beliggenheden i Kystnærhedszonen, må bygningerne ikke genopføres, hvis de først nedrives. Bortset fra skure, drivhuse og lignende må der kun opføres ny bebyggelse i et byggefelt, som knytter hovedhuset sammen med udlængerne.

Højder på facade og gavle samt højde til tagryg (kip) skal af samme årsag bevares på udlænger og øvrige tidligere driftsbygninger. Det samme gælder saddeltagene uden valm.

Facadehøjden og taghældningen må dog øges på gårdsiden af udlængerne og på ydersiden af udlængen mod vest. Det åbner mulighed for en bedre udnyttelse af tagetagen, og ændringerne på gårdsiden vil ikke kunnes ses fra omgivelserne.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER OG GAVLE

- 7.1 Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden gælder kun for bebyggelse i delområdet B.
- 7.2 Stuehusets facader skal fremstå i røde teglsten, med hvidmalede trævinduer. Tagbelægningen skal være røde tegltagsten.
- 7.3 Udlængernes og øvrige tidligere driftsbygningers eksisterende facader og gavle skal fastholdes med dør- og vindueshuller, vinduestyper samt portåbninger bortset fra mindre justeringer, som principielt vist på bilag 8.
- 7.4 Vinduessprosser skal være malet sorte eller svenskrøde. Døre og porte skal være udført i sort, svenskrødt eller vognportgrønt, malet træværk.
- 7.5 Der må suppleres med nye døre, vinduer og portåbninger, som vist principielt på bilag 8, hvor der i dag er mur, så længe døre, vinduer og portåbninger fortsat fremstår som enkelte åbninger og ikke som vandrette eller lodrette bånd, der spænder over flere etager.



Fig.13. Dyskærgaards facader skal også fremstå hvide i fremtiden. Dør- og vindueshuller, vindues-typer og portåbninger skal bevares. Døre og porte skal være sort, svenskrødt eller vognportgrønt, malet træværk.

7.6 Udlængerne og øvrige tidligere driftsbygningers facader skal fremstå med hvidkalket, hvidpudset eller hvidmalet tyndpudset eller filtset murværk.

7.7 Hvis facadehøjden øges på gårdsiden af udlængerne og på ydersiden af længen mod vest, skal den øgede facadehøjde udføres med overflader i glas og i sort, mørkegråt, svenskrødt eller vognportgrønt, malet træværk. Facaden skal udføres med skodder, som kan lukkes.

7.8 Bebyggelse inden for byggefeltet i delområde B skal fremstå med samme materiale- og farvekarakter som udlængerne. Den overvejende del af facaderne skal udføres i glas og malet træværk.

BYGNINGSDETALJER OG TEKNIK

7.9 Der må ikke opføres udvendige trapper eller elevatortårne.

7.10 Der må ikke sættes altaner eller balkoner op eller anvendes karnapper på facader og gavle.

7.11 Der må ikke etableres tagterrasser.

7.12 Der må ikke sættes udvendige antenner og lignende op på bebyggelse.

7.13 Ventilationsmotorer og teknik må kun placeres på facader på gårdsiden af udlængerne. Tekniske anlæg må dog også placeres i murede skorstene på tagfladerne med en højde, som ikke overstiger 2 meter over tagfladen. Skorstene skal have samme overfladebehandling som facaderne.

7.14 Solafskærmning skal være udformet som luger eller lodrette screens i sort, svenskrødt eller vognportgrønt, malet træværk.

TAGE

7.15 Tage på udlænger og den tidligere driftsbygning vest for udlængerne skal være udført med en ens beklædning af bølgeeternit, tagpap eller matte metalplader i samme grå nuance eller sort.

7.16 Tag på den tidligere driftsbygning syd for udlængerne skal være udført med samme tagmateriale som udlængerne, eller med helt eller delvist glastag.

7.17 Tag på ny bebyggelse i byggefeltet i delområde B skal udføres med beklædning af tagpap eller med tagvegetation.

7.18 Udlængernes og øvrige tidligere driftbygningers tage må udføres med tagvinduer med et omfang, der ikke overstiger 10 % af den enkelte tagflade.

SKILTE, SOLENERGI, BELYSNING OG FLAGSTÆNGER

- 7.19 Skilte inden for lokalplanområdet må ikke være større end 1 m².
- 7.20 Overkant på skilte i delområde A må højst være en meter over terræn.
- 7.21 Skilte i delområde B skal hovedsageligt placeres på facader og gavle. Der må ikke sættes skilte på tage. Overkanten på skilte, som er placeret på terræn, må højst være 1,5 meter over terræn.
- 7.22 Der må kun etableres solenergianlæg på tage inden for delområde B.
- 7.23 Solenergianlæg på tage må kun etableres på udlængerens tagflader mod gårdsiden, samt på de øvrige tidligere driftsbygninger. Det er en forudsætning, at anlæggene kan indfældes i tagmaterialerne eller placeres plant med tagfladen. Anlæg, som ikke indlejres i tagmaterialet, skal udføres i farver, som harmonerer med tagmaterialet. Der må ikke anvendes solenergianlæg, som er blændende.
- 7.24 Udvendig belysning på facader og gavle må kun sættes op ved porte, døre og lignende. Belysningen må højst sættes op i en højde 2,5 meter over terræn. Belysningen skal være nedadrettet.
- 7.25 Der må kun opsættes én flagstang, på højst 12 meter højde. Der må ikke flages med reklame- og logoflag.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

I delområde A kan der kun opføres simple bygninger som shelters, fugletårn og en bålhytte, og disse kræver forudgående landzonetiladelse fra Roskilde Kommune. Derfor vil tilpasning af disse bygninger til området blive varetaget i landzonesagsbehandlingen, og der er ikke behov for at fastsætte bestemmelser om ydre fremtræden for bygninger i delområde A i lokalplanen.

I delområde B har bestemmelserne til formål at stuehusets udtryk bevares, også ved renovering og lign.

For de øvrige bygninger er det vigtigt, at fastholde det arkitektoniske og kulturhistoriske facadeudtryk, dog med mulighed for tilpasning til den nye anvendelse med genkendelige elementer som f.eks. porte i træ og skodder. Der er derfor bestemmelserne for ombygning af facader bundet op på principperne i facadetegningerne på bilag 8. De eksisterende materialer og farver på gården fastholdes, suppleret med enkelte farver, som er typiske for gårdene på egnen. Dette gælder også for de nye facader i tagetagen på udlængerne, som skal holde i et materiale- og farvevalg, der

har tydelige referencer til landbrugsbyggeri.

Der gives ikke mulighed for tekniske installationer, skilte mm, som vil skæmme facader, gavle og tage.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

OFFENTLIG TILGÆNGELIGHED

- 8.1 Ubebyggede arealer inden for delområde A skal være offentligt tilgængelige, hvor der etableres stier og simple bygninger til brug for friluftslivet, (se § 5). Dette gælder dog ikke arealer, som ligger inden for bufferzonen på 350 m fra Natura 2000, som vist på kortbilag 5.

UDENDØRS OPHOLDS- OG FRIAREALER

- 8.2 Delområde A skal fremstå som ubebyggede naturarealer, som følger det eksisterende landskab. Der skal etableres natur som strandeng o.l. naturtyper samt reetablering af vådområder, principielt som vist på kortbilag 3. Arealerne ud mod Frederiksborgvej kan fortsat anvendes til jordbrug, dog uden mulighed for juletræsplantage, energipil og andre afgrøder, som bliver højere end 1,5 meter.
- 8.3 Eksisterende Skole-/ køkkenhaver, som er anlagt inden den 2. maj 2022, må ikke udvides inden for Natura 2000 bufferzonen, som vist på kortbilag 5.
- 8.4 I delområde A må der kun plantes hjemmehørende arter, undtaget er skole / køkkenhaver.
- 8.5 Der må ikke plantes skov i området.
- 8.6 Lokalplanens efterfølgende bestemmelser for ubebyggede arealer gælder kun for delområde B.
- 8.7 Den eksisterende gårdhave skal anvendes som udendørs opholdsareal til Dyskærgaard.
- 8.8 De ubebyggede arealer i delområde B opdeles i tre hovedområder, som er vist på kortbilag 7: Gårdsplads, gårdhave (prydhave samt frugt- og køkkenhave) og eng.

BEPLANTNING

- 8.9 Gårdhaven skal bevares og videreføres som en traditionel landbohaver med prydhaver øst for gårdbebyggelsen og frugthave/køkkenhave syd for bebyggelsen.
- 8.10 Prydhaven skal videreføres med dyrkning af forskellige planter, der både giver frugt og blomster.
- 8.11 Frugthaven skal videreføres med historiske sorter af fritvoksende frugttræer. Træerne placeres i en bund af græs med urter og løgvækster. I midten af frugthaven suppleres

med espalierede frugttræer, bærbuske og krydderurter, samt f.eks. pralbønner og lignende spiselige planter samt dekorative stauder, der gør haven frodig sommeren over.

- 8.12 Engen skal fremstå åben med en lav bevoksning af græs og blomster.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

- 8.13 Valnøddetræet på gårdspladsen må ikke fældes uden byrådets tilladelse. Tilladelse til fældning kan betinges af, at der plantes et nyt træ på gårdspladsen. Træet er vist på kortbilag 7.

HEGN

- 8.14 Mod nord, syd og øst skal gårdhaven være omkranset af beplantning, så gårdbebyggelsen fremstår som en grøn ø i landskabet.
- 8.15 Hvis der ikke etableres afskærmning mod vejstøj omkring prydhaven, skal prydhaven være omkranset af hæk med en højde på max. 1,8 meter eller beplantningsbælte jf. § 8.16 med en højde på mindst 3 meter.
- 8.16 Hvis der etableres afskærmning mod vejstøj omkring prydhaven (se § 9), skal prydhaven være omkranset af beplantningsbælte i mindst 3 meters højde.
- 8.17 De dele af gårdhaven, som ligger syd for gårdbebyggelsen og prydhaven skal være omkranset af beplantningsbælte ff. § 8.16 i mindst 3 meters højde.
- 8.18 Der må ikke hegnes vest for gårdbebyggelsen eller omkring engen.
- 8.19 Beplantningsbælter skal være sammensat af hjemmehørende løvfældende arter træer og buske som f.eks. fuglekirsebær, hæg, fjeldribs mm, så bælteerne bliver tætte og fremmer biodiversitet.

TERRÆNREGULERING

- 8.20 Terræn må maksimalt reguleres med +/- ½ meter. Dog må terrænet reguleres med +/- 1 meter på det på kortbilag 7 markerede areal. Terrænregulering på mere end +/- ½ meter skal udføres med bløde s-formede kurver, så terrænet fremstår uden stejle skrænter og med jævne og bløde overgange. Overordnet set skal terræændringerne indarbejdes i det eksisterende landskab. Alternativt kan terrænspring udformes som stendiger.
- 8.21 Der må ikke terrænreguleres indenfor drypzonen af valnøddetræet på gårdspladsen.

BELÆGNING

- 8.22 Gårdspladsen og belagte flader inden for gårdhaven

og engen skal fremstå med en traditionel belægning af pigsten eller lignende natursten. Der må etableres belægninger med glatte granitsten og lignende, hvor det er nødvendigt af hensyn til afhentning af affald eller handicappremkommelighed.

- 8.23 Der må ikke etableres belægninger på engen ud over et forareal vest for gårdbebyggelsen og de arealer, som eventuelt udnyttes til parkering i parkeringsfelt P2 (se § 5).

BELYSNING

- 8.24 Uden for gårdspladsen og gårdhaven må der kun sættes belysning op langs facaderne ved porte, døre og lignende.
- 8.25 Belysning må kun etableres i form af pullerter med en maksimal højde på 1,25 meter og med nedadrettet belysning.

OPLAG

- 8.26 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanområdet er omfattet af et forbud mod skovrejsning i kommuneplanen. Derfor udelukker lokalplanen, at der plantes skov inden for lokalplanområdet som helhed. Delområde A skal overgå til naturområde, dog kan skole- / køkkenhaver tillades uden for Natura 2000 bufferzonen. Den østlige del af delområde A ud mod Frederiksborgvej kan fortsat anvendes til jordbrug.

Lokalplanen skal sikre, at den traditionelle landbohøve omkring Dyskærgaard bevares. Derfor fastsætter lokalplanen, at gårdhaven skal omfatte prydhøve og klassiske elementer som f.eks. frugthøve og køkkenhøve. Ligeledes skal det karakteristiske gamle valnøddetræ på gårdspladsen bevares. For at fastholde det traditionelle udtryk, skal belægninger ske med natursten, grus mm. mens mere moderne materialer ikke er tilladt.

Dyskærgaard fremstår i dag som en grøn ø i landskabet med sine hække og høje, levende hegn. Lokalplanen fastlægger, at dette udtryk bevares. Der åbnes mulighed for forskellige løsninger, så et eventuelt støjhegn mod Frederiksborgvej kan skjules i beplantning.

Lokalplanen begrænser omfanget af terrænregulering, så landskabets naturlige bevægelser bevares. Belysning indenfor lokalplanområdet begrænses for at undgå unødvendig lyspåvirkning af landskabet og det kommende naturområde.

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 I delområde A må der opsættes skraldespande langs stier og ved evt. simple bygninger.
- 9.2 I delområde A må der ikke opsættes affaldscontainere og lign.
- 9.3 I delområde B, skal der afsættes et areal til opbevaring af affaldscontainere. Arealet kan f.eks. placeres i den østlige del af den tidligere driftsbygning syd for udlængerne, som vist på kortbilag 7.
- 9.4 I delområde B, må der ikke etableres areal til opbevaring af affaldscontainere på engen eller ud mod Frederiksborgvej. Et areal, som placeres på øvrige ubebyggede områder, skal hegnes med hæk.

TRAFIKSTØJ

- 9.5 Der må kun etableres afskærmning mod vejstøj fra Frederiksborgvej, såfremt gældende vejledende støjgrænseværdier for kontorarealerne er overskredet. Der må ikke etableres støjafskærmning udover hvad, der er nødvendigt for at overholde grænseværdierne.
- 9.6 Støjafskærmning må kun foretages i delområde B langs de dele af lokalplanområdets afgrænsning, som er vist på kortbilag 7.
- 9.7 Støjafskærmning må højst være 3 meter over terræn, afskærmningen skal begrønnes, og den skal indgå i beplantningsbælte.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.8 Tag- og overfladevand skal nedsives - herunder ved brug af faskiner - hvis det kan ske uden risiko for grundvandet og ulemper for naboer.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

Miljøstyrelsens støjkortlægning viser, at støjen fra Frederiksborgvej kan overstige den vejledende grænseværdi på 63 dB for kontor- og serviceerhverv. Derfor åbner lokalplanen mulighed for, at bygningerne kan skjermes mod vejstøjen.

Niveauet for vejstøj indendøre reguleres ikke i bygningsreglementet, når det gælder kontor- og serviceerhverv. Derfor stiller lokalplanen ikke krav til dokumentation for støjniveauet indendøre ved ibrugtagningstilladelse.

Der er ikke offentlig regnvandsafledning fra lokalplanområdet, og det er derfor nødvendigt, at regnvandet nedsives lokalt.

§10 AFLYSNINGER

SERVITUTTER

10.1 Lokalplanen aflyser ingen servitutter.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

VEJADGANG

11.1 Inden ibrugtagning af Dyskærgaard til ændret anvendelse skal der være etableret vejadgang til delområde B fra Brovej, såfremt der ikke kan opnås tilladelse til at fastholde vejadgangen fra Frederiksborgvej.

PARKERING OG OPHOLDSAREALER

11.2 Inden ibrugtagning af Dyskærgaard til ændret anvendelse skal der være etableret 14 parkeringspladser til biler og parkeringspladser til cykler være etableret.

FORSYNING

11.3 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet vand- og elforsyning.

§12 BONUSVIRKNING

12.1 I henhold til planlovens § 15, stk. 4, tillægges lokalplanen bonusvirkning for bestemmelser vedrørende delområde B. Bonusvirkningen omfatter bestemmelserne i § 3 om lokalplanområdets anvendelse, § 4 om udstykning, § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold, § 6 om bebyggelsens omfang og placering, § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden, § 8 om ubebyggede arealer og § 9 om renovation og særlige miljøhensyn. Disse bestemmelser med kortbilag erstatter behov for landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1.

12.2 I delområde A tillægger lokalplanen kun bonusvirkning for bestemmelser som angår anlæg af ny vejadgang a-a og b-b fra Baunehøjvej over Brovej og frem til delområde B.

§13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

13.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

HANDLEPLIGT

13.3 Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

LOKALPLANENS JURIDISKE GRUNDLAG

13.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plan-data.dk.

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

14.1 Således endeligt vedtaget

Byrådet, den 14. december 2022.

Tomas Breddam
Borgmester

/

Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

Bolig- og Planstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) men ligger ikke inden for indvindingsoplande uden for OSD, borningsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller følsomme indvindingsområder. Inden for OSD må der ikke planlægges for anvendelser, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Statens vejledning for kommunernes grundvandsplanlægning fra 2016 indeholder en liste over virksomheder og anlæg, som forventes af medføre væsentlig fare for forurening af grundvandet. Naturområde, jordbrugsområde, øvrige ferie- og fritidsformål samt kontor- og serviceerhverv og tilknyttede ikke-intensive aktiviteter, som lokalplan 704 åbner mulighed for, er ikke anvendelser, der fremgår på denne liste.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger i landzone og knapt 300 meter fra Roskilde Fjord og dermed inden for kystnærhedszonen. Naturgenopretning og ny adgang for offentligheden til et område ved fjorden, samt formidling af naturen i de eksisterende bygninger, er den planlægningsmæssige begrundelse for ny planlægning for området. Planlægningen fremmer dermed de natur- og friluftsmæssige interesser samt offentlighedens adgang til kystlandskabet.

Lokalplanen forventes at have meget begrænset visuel indvirkning på omgivelserne, eftersom det ikke er tilladt at opføre nyt byggeri, men alene at ombygge eksisterende. Undtaget er en lille 100 m² tilbygning i 1 etage, som ikke kan ses fra fjorden.

Den mindre tilbygning må opføres mellem hovedhus og udlænger, og binder derved bygningerne sammen. Højden på tilbygningen må ikke være mere end 4 meter. Tilbygningen skal placeres i gårdbebyggelsens nordøstlige hjørne bag træækken nord for stien til fugletårnet.

Hovedhuset må ikke nedrives, bygges om eller tilbygges. Udlænger må ombygges, men ikke nedrives og genopføres. Der må ikke opføres tilbygninger til udlængerne. Taghøjden og taghældningen ud mod det åbne land fastholdes som eksisterende, med undtagelse af vestlængen, hvor facadehøjden må øges til 7 meter og derved en ændret taghældning. Mod gårdrummet må alle tre udlængers facadehøjde øges til 7 m, dette vil dog ikke påvirke det visuelle udtryk set fra fjorden eller det åbne land omkring gården.

Lokalplanen fastsætter ikke detaljerede bestemmelser for beplantning og bebyggelse i delområde A - det kommende naturområde, eftersom det er tanken, at naturen delvist selv skal indfinde sig, når



Fig.14. Dyskærgaard set fra fjordlandskabet. Fotografiet øverst viser gårdbebyggelsen, som den ser ud ved lokalplanens udarbejdelse. Illustrationen nederst viser bebyggelsen efter omdannelse. © Cornelius Vöge, atelier for arkitektur.

dræn afbrydes. Skovrejsning udelukkes dog, og der åbnes kun mulighed for småbygninger og mindre, simple konstruktioner og anlæg, som f.eks. shelters, fugletårne og en bålhytte. Disse bygninger og anlæg kan kun etableres uden for Natura 2000 bufferzonen og hvis Roskilde Kommune giver en landzonetilladelse. Kommunen vurderer derfor, at også den fremtidige anvendelse af naturområdet vil have begrænset visuel indvirkning på omgivelserne.

NATURBESKYTTELSE

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen kan skade de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder),
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Roskilde Kommune har registreret spidssnudet frø i ét af områdets vandhuller. Stor vandsalamander findes i nærheden af lokalplanområdet. Både spidssnudet frø og stor vandsalamander er omfattet af habitatsdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer, at et naturgenopretningsprojekt kan gavne begge arter. Der er observeret flagermus i området. Flagermus er ligeledes omfattet af habitatdirektivets bilag IV, for så vidt angår yngle og overvintringsområder. Kommunen vurderer, at flagermusene fouragerer i området, men ikke yngler eller overvintrer her, da der ikke er egnede ynglesteder. Dog skal der i forbindelse med ombygning af udlængerne på Dyskærgård undersøges, om der overvintrer flagermus her. Kommunen vurderer, at naturgenopretningsprojektet og den ombygning og anlæg som lokalplanen ikke påvirker flagermusenes fourageringsmuligheder.

Inden for lokalplanområdet findes tre små søer og en mose, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Her må tilstanden ikke ændres. Søerne og mosen ligger inden for lokalplanens delområde A, som udpeges til rekreativt naturområde. Lokalplanen vurderes derfor ikke at være i strid med naturbeskyttelsen.

Den nordlige og sydligste del af lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Den sydlige del af området ligger inden for skovbyggelinjer. De omfattede arealer ligger i delområde A - det kommende rekreative naturområde. Roskilde Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke åbner mulighed for en anvendelse i strid med reglerne for strandbeskyttelseslinje og skovbyggelinjer (se nærmere under afsnittet "Tilladelse fra andre myndigheder").

Lokalplanområdet er nabo til Natura 2000-området Roskilde Fjord. Derfor har kommunen fået udarbejdet en Natura 2000 væsentlighedsvurdering for lokalplanforslaget. Væsentlighedsvurderingens sammenfattende vuredering er: "Under forudsætning af, at der opretholdes en bufferzone på mindst 350 meter fra stier og andre

publikumsfaciliteter til fuglebeskyttelsesområdet, kan en væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-området som følge af lokalplanen afvises.

Lokalplanen vil i så fald vil være uden betydning for bevaringsstatus af arter og natur-typer på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag og vil dermed ikke påvirke mulighederne for at opfylde bevaringsmålsætningen for området.

Lokalplanen vil desuden, såfremt der som beskrevet ovenfor tages behørigt hensyn til eventuelle flagermus i forbindelse med renoveringen af Dyskærgaard og eventuelle padder i områdets småbiotoper ligeledes være uden betydning for områdets økologiske funktionalitet for flagermus og andre Bilag IV-arter.

Derfor etableres en Natura 2000 buffertzone på 350 m fra Natura 2000 området ved Bløden, hvor der ikke gives mulighed for offentlig adgang via stier mv.

FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 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 trafikåreerne mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019 - herunder i kommuneplantillæg 5, som udarbejdes i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 704.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet uden for Roskilde-byfingeren i det øvrige hovedstadsområde. Her må byudvikling kun have lokal karakter. Lokalplan 704 åbner mulighed for 3.000 m² etageareal på Dyskærgaard, hvoraf højst 1.500 m² må anvendes til intensive formål som kontor- og servicefunktioner. Resten af lokalplanområdet udlægges til naturområde, landbrug og øvrige ferie- og fritidsformål. Roskilde Kommune vurderer, at der ikke er tale om egentlig byudvikling.

Frederiksborgvej er udpeget som eksisterende overordnet vej i fingerplanen. Vejen er også udpeget som transport/pendlercykelsti og som overordnet rekreativ sti. Den kommunale planlægning skal sikre arealreservation til vej og sti. Selve Frederiksborgvej ligger uden for lokalplanområdet, og lokalplanen er derfor uden betydning for arealreservationerne.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.LB.1. Det skyldes dels anvendelsen af lokalplanområdet til naturområde og kontor- og serviceerhverv, dels rammebestemmelsernes krav om, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanlægning.

Derfor er tillæg 5 til kommuneplan 2019 udarbejdet sammen med lokalplan 704. Tillægget udpeger to nye rammeområder: Ramme-

område 2.LB.2 - Veddelev Naturområde, som må anvendes til natur, landbrug samt øvrige ferie- og fritidsaktiviteter, og 2.EL.1 - Dyskær-gaard, som må anvendes til kontor- og serviceerhverv samt ikke-intensive aktiviteter.

Som følge af udpegningsen af rammeområde 2.LB.2 deles rammeområde 2.LB.1 op i to adskilte dele. Den nordlige del beholder rammenummer 2.LB.1, mens den sydlige del får et nyt nummer - 2.LB.3. Rammebestemmelserne i de to rammeområder er de samme som hidtil i rammeområde 2.LB.1.

Veddelev Bygade 58 og 64B overføres fra rammeområde 2.LB.1 til rammeområde 2.B.16 for Veddelev landsby. Det samme gælder den østligste del af Veddelev Bygade 28 og 30. Dermed bliver rammeområdet sammenfaldende med det område, som er omfattet af lokalplan 179 for landsbyen. Jordbrug tilføjes som en mulig anvendelse inden for rammeområde.

BEVARINGSVÆRDIGT LANDSKAB

Lokalplanområdet ligger inden for bevaringsværdigt landskab udpeget i kommuneplan 2019. Jf. kommunens landskabskarakteranalyse er områdets landskab sårbart over for nye fritliggende bebyggelser, beplantninger og hegning, høje anlæg og opdelende bevoksning. Kystlandskabet er især sårbart over for tiltag, som vil forstyrre de visuelle sammenhænge i kystlandskabet, herunder oplevelsen af modstående kyster og holme. Det fremgår endvidere, at tilgængeligheden til de udpegede bevaringsværdige landskaber og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne skal søges opretholdt eller forbedret blandt andet gennem koordinering med kommunens stiplanlægning.

Lokalplanen tilføjer ikke ny bebyggelse eller ny høj beplantning, men tilføjer i stedet mere offentligt tilgængeligt kystnatur og vådområder i dele af området. Der etableres en grusvej uden belysning, som ikke vurderes at forstyrre de visuelle sammenhænge i kystlandskabet eller andre landskabsværdier i området.

SPECIFIK GEOLOGISK BEVARINGSVÆRDI

Det fremgår af kommuneplan 2019, at områder med geologisk bevaringsværdi især er sårbare over for visuelle ændringer, som fjerner eller slører landskabets oprindelige former. Det kan være i form af terrænreguleringer, forstyrrende bebyggelse og anlæg, tilplantning med skov, naturlig tilgroning med krat og træbevoksning samt dræning, der ændrer jordlagsstrukturen. Det fremgår endvidere, at tilgængeligheden til de udpegede områder med geologisk bevaringsværdi og muligheden for at opleve og forstå områdernes geologiske værdier skal søges opretholdt eller forbedret blandt andet gennem koordinering med den rekreative stiplanlægning.

Lokalplanen ændrer ikke på de geologiske værdier, da der kun må opføres 100 m² nybyggeri. Der udover anlægges en grusvej, som ikke vurderes at have indflydelse på de geologiske værdier i området.

LAVBUNDSAREALER

De lavestliggende dele af lokalplanområdet er i kommuneplan 2019 udpeget som lavbundsarealer. Målet er blandt andet, at den naturlige vandstand genskabes i nogle af de tidligere vådområder. Derved forbedres ikke alene forholdene for de vilde dyr og planter. Lokalplanen imødekommer dette, ved at udlægge en del af lokalplanområdet til natur.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært, og ikke-stationsnære områder må ikke udnyttes til kontorvirksomheder større end 1.500 m² etageareal.

Lokalplan 704 og tillæg 5 til kommuneplanen åbner mulighed for 3.000 m² etageareal på Dyskærgaard. Højest 1.500 m² etageareal må udnyttes til kontor- og serviceerhverv, mens de resterende 1.500 m² etageareal skal udnyttes til ikke-intensive funktioner, for så vidt angår arbejdspladstæthed og besøgs mønstre.

PARKERINGSNORM

Lokalplanområdet ligger i Roskilde Nord, og parkeringsnormen er i overensstemmelse med de generelle rammer for dette område.

PRODUKTIONSERHVERV

Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af forurenende virksomheder. Derfor er der ingen risiko for at udlægge følsomme anvendelser tæt på forurenende virksomheder.

RÆKKEFØLGEPLAN

Lokalplanområdet omfatter ikke byudvikling af regional betydning og er derfor ikke omfattet af kravet om rækkefølgeplanlægning.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er ved lokalplan 704's udarbejdelse ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

SERVITUTTER

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 5 og lokalplan 704 er der lavet en servitutredøgørelse. Redøgørelsen fastlægger at der ikke er tinglyste servitutter i strid med lokalplanens formål.

Der skal dog gøres opmærksom på at Servitut 25732-18 af 6. december 1972 fastsætter en adgangsbegrænsning til Dyskærgaard. Adgangen til gården fra Frederiksborgvej skal godkendes af Vejdirektoratet, hvis anvendelsen af gården ændres. Frederiksborgvej er statsvej, og Vejdirektoratet er myndighed. Adgangsbegrænsninger betyder, at der ikke må etableres nye adgange eller foretages ændringer i eksisterende adgange - hverken fysisk eller anvendelsen heraf. Vejdirektoratet har tilkendegivet, at der ikke kan gives tilladelse til vejadgang fra Frederiksborgvej, hvis Dyskærgaard anvendes

des til kontor- og serviceerhverv, som lokalplan 704 åbner mulighed for. Lokalplanen fastsætter derfor mulighed for ny vejadgang fra Baunehøjvej over Brovej til Dyskærgård. Vejadgangen til fugletårnet og tilhørende p-pladser opretholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst seks servitutter på matrikelnummer 4a af Veddelev By, Himmelev, hvoraf kun de fire, som har betydning for lokalplanen er nævnt her.

Servitut 9920-18 af 29. maj 1972 fastsætter en byggelinje 20 meter fra midten af Frederiksborgvej. Der må ikke placeres blivende anlæg indenfor byggelinjen uden tilladelse fra Vejdirektoratet. Afstanden kan øges med et højdetillæg.

Servitut 25732-18 af 6. december 1972 fastsætter en adgangsbe- grænsning til Dyskærgaard. Adgangen til gården fra Frederiksborg- vej skal godkendes af Vejdirektoratet, hvis anvendelsen af gården ændres. Vejdirektoratet har tilkendegivet, at der ikke kan gives til- ladelse til vejadgang fra Frederiksborgvej, hvis Dyskærgaard anven- des til kontor- og serviceerhverv, som lokalplan 704 åbner mulighed for. Lokalplanen fastsætter derfor mulighed for ny vejadgang fra Baunehøjvej over Brovej til Dyskærgård.

Servitut 1006639546 af 19. august 2015 tinglyser placering af fjern- varmeledning langs Frederiksborgvej. Servituten fastsætter forbud mod beplantning med videre i et bælte på 2,5 meter omkring led- ningen.

Servitut 1008024810 af 12. januar 2017 fastsætter, at beboelse på matr. 4a, Veddelev By, Himmelev, er forbudt.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst ni servitutter på ma- trikelnumrene 3h og 13a af Veddelev By, Himmelev, hvoraf kun de syv, som har betydning for lokalplanen er nævnt her.

Servitutterne 9920-18 af 29. maj 1972 og 25732-18 af 6. december 1972 er tinglyst på de to matrikler lige som på matrikelnummer 4a. Der er ved lokalplanens udarbejdelse markoverkørsel fra Frede- riksborgvej. Ændret anvendelse af denne overkørsel forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet.

Servitut 13145-18 af 30. september 1981 tinglyser placering af transformerstationer og elkabler langs Brovej og Frederiksborgvej og uden om ejendommene Brovej 17-31.

Servitut 4548-18 af 14. januar 2002 tinglyser placering af afløbsled- ninger langs Brovej, Frederiksborgvej og uden om ejendommene langs Brovej. Servituten fastsætter forbud mod beplantning med videre i et bælte 2 meter fra ledningen.

Servitut 1003857044 af 12. september 2012 tinglyser placering af kabler langs Frederiksborgvej. Servituten fastsætter forbud mod beplantning med videre i et bælte 1 meter fra ledningen.

Servitut 1006422808 af 28. maj 2015 tinglyser placering af fjernvar- meledning langs Frederiksborgvej. Servituten fastsætter forbud mod beplantning med videre i et bælte 2,5 meter fra ledningen.

Servitut 25757-18 af 2. juni 2008 tinglyser vilkår for landzonetilladel- se til etablering af sø.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst tretten servitutter på matrikelnummer 3s af Veddelev By, Himmelev, hvoraf kun de syv, der vedrører forhold med betydning for lokalplanen er nævnt her.

Servitut 4920-18 af 29. maj 1972 fastsætter en byggelinje 20 meter fra midten af Frederiksborgvej. Der må ikke placeres blivende anlæg indenfor byggelinjen uden tilladelse fra Vejdirektoratet. Afstanden kan øges med et højdetillæg.

Servitut 25732-18 af 6. december 1972 er tinglyst på matriklen lige som på matrikelnummer 4a. Der er ved lokalplanens udarbejdelse markoverkørsel fra Frederiksborgvej. Ændret anvendelse af denne overkørsel forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet.

Servitut 105649-18 af 31. august 1994 tinglyser placering af kabler langs skellet mod Baunehøjvej 4.

Servitut 1797-18 af 9. januar 2002 fastsætter færdselsret til indkørsel hen over matrikelnummer 3s. Servituttens fastsætter også brugsret til et grønt bælte med opsigelsesret på 30 år. Lokalplan 704 fastsætter ikke bestemmelser, som hindrer færdsels- og brugsret.

Servitut 4549-18 af 14. januar 2002 tinglyser placering af afløbsledning. Servituttens fastsætter forbud mod beplantning med videre i et bælte 2 meter fra ledningen.

Servitut 1006276562 af 15. april 2015 tinglyser placering af fjernvarmeledning langs Frederiksborgvej. Beplantning med videre forbydes i et bælte 2,5 meter fra ledningen.

Servitut 1006862500 af 10. november fastsætter vilkår for landzone-tilladelse til anlæg af to søer for padder.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst seks servitutter på matrikelnummer 11t af Veddelev By, Himmelev, hvoraf kun de tre, som har betydning for lokalplanen, er nævnt her.

Servitut 107156-18 af 15. september 1994 tinglyser placering af telekabler langs matriklens nordlige skel.

Servitut 4550-18 af 14. januar 2002 tinglyser placering af afløbsledning tværs over matriklen fra syd til nord.

Servitut 5546-18 af 21. maj 1968 tinglyser placering af kabler langs matriklens nordskel.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den planlagte anvendelse af lokalplanområdet er uden betydning for nabokommunerne.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanen åbner mulighed for et offentlig tilgængeligt naturområde øst for Veddelev og for indretningen af Dyskærgaard til 3.000 m² etageareal - herunder 1.500 m² kontor- og serviceerhverv og 1.500 m² ikke-intensive anvendelser.

Den nye anvendelse af lokalplanområdet medfører en begrænset stigning af trafikken til og fra området. Der er buslinjer med stoppesteder på både Frederiksborgvej og Veddelev Bygade. Derfor er der ikke behov for nye kollektive trafikale anlæg.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er ikke vejadgang til det kommende naturområde ved lokalplanens udarbejdelse. Der er vejadgang til Dyskærgaard fra Frederiksborgvej, men Vejdirektoratet har tilkendegivet, at de ikke vil tillade vejadgang fra Frederiksborgvej, når anvendelsen af gården ændres.

For at sikre en vejadgang til lokalplanområdet og Dyskærgaard, åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres vejadgang til Dyskærgaard fra Brovej. Den nye vejadgang forudsætter dispensation til gennembrydning af et beskyttet dige (se "Tilladelser fra andre myndigheder") og Roskilde Kommunes tilladelser til nye overkørsler til Brovej. Den viste placering på kortbilag 5 er principiel. Landskabets bevægelser og naturværdierne vil indgå i overvejelserne, når det konkrete vejprojekt udformes.

Langs Brovej løber en afløbsledning og et kabel fra transformerstation ved Frederiksborgvej. Ledning og kabel er tinglyste, og en overkørsel til Brovej forudsætter tilladelse fra de påtaleberettigede.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Lokalplanen åbner mulighed for en anvendelse af lokalplanområdet, som er uden betydning for Roskilde Kommunes skolekapacitet.

FORSYNINGSPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmemforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmemforsyning (fjernvarme og naturgas). Varmeforsyning forudsætter derfor alternative energikilder såsom jordvarme og varmepumper.

KLOAKERING

Lokalplanområdet ligger uden for det område, som er omfattet af Roskilde Kommunes spildevandsplanlægning.

Lokalplanområdet er ikke tilsluttet offentlig spildevandsledning. Der forventes tilslutning i 2022-23 til ledning fra Risø til Roskilde. Regnvand forventes udledt til Roskilde Fjord ad eksisterende udløbsledning (drænledning) efter tilstrækkelig rensning.

VANDEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Risø eller fra FORS Hornsherred, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til en af ovennævnte vandforsyninger.



Fig. 15. På Miljøstyrelsens støjkortlægning ses den anslåede udbredelse af støj fra Frederiksborgvej. Det fremgår på kortudsnittet, at dele af lokalplanområdet forventes at være belastet af støj på mere end 63 dB (orange), som er miljøstyrelsen vejledende grænseværdi for kontor- og serviceerhverv. © Miljøstyrelsen.

ELFORSYNING

Energinet Danmark ejer det danske el-transmissionsnet. Som forbruger kan man frit vælge leverandør.

TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefonifoni, er placeret ved Højagergård i Veddelev, ved Stryhns i Himmelev og ved Risø på Frederiksborgvej.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Her må der som hovedregel ikke foretages ændringer i den eksisterende tilstand. Ændringer forudsætter Kystdirektoratets godkendelse.

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjer. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende inden for skovbyggelinjer, uden at staten reducerer linjerne, eller Roskilde Kommune vurderer, at der kan gives dispensation.

For mosen og de tre søer inden for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, gælder det, at tilstanden ikke må ændres.

For de to diger inden for området, som er omfattet af museumslovens § 29a, gælder det, at tilstanden ikke må ændres. Roskilde Kommune kan dog give dispensation til gennembrydning af et dige til f.eks. en vejgennemførelse.

For de to fredede fortidsminder, hvis beskyttelseslinjer rækker ind over det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §18. Her gælder der forbud mod terrænændringer, herunder skovrejsning, tilplantning af juletræer og lignende. Forbuddet gælder også midlertidige forhold, som eksempelvis opstillinger, deponier, nedgravning af kabler og lignende. Naturbeskyttelseslovens § 18 hører under Miljøstyrelsen og forvaltes af kommunerne. Roskilde Kommune har i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 18. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i forhold til kommunens afgørelser.

Ændres anvendelsen af Dyskærgaard, forudsætter det tilladelse fra Vejdirektoratet til at anvende vejadgang fra Frederiksborgvej.

Frederiksborgvej er statsvej, og Vejdirektoratet er myndighed. Adgangsbegrænsninger betyder, at der ikke må etableres nye adgange eller foretages ændringer i eksisterende adgange - hverken fysisk eller anvendelsen heraf.

Shelters, bålhytte og andre simple konstruktioner samt tiltag, der ikke er omfattet af lokalplanens bonusvirkning (se § 12), kræver forudgående landzonetilladelse.

KULTURHISTORIE

EKSISTERENDE GÅRDBEBYGGELSE

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende gård, Dyskærgaard, som repræsenterer dansk landbokultur. Gården er ikke fredet men hovedbygningen udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen.

JORDFASTE FORTIDMINDER

Der findes to fredede fortidsminder, hvis beskyttelseslinjer rækker ind over det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet. Området er ikke udpeget som kulturarvsareal.

DIGER

Der løber et beskyttet dige langs skel mellem matrikelnumrene 3s og 11t samt mellem skel af matrikelnumrene 4a og 13. En ændret anvendelse af Dyskærgaard forudsætter, at der etableres ny vejadgang til gården fra Brovej. Vejadgangen medfører, at det ene dige skal gennembrydes.

Slots- og Kulturstyrelsens digevejledning fastslår, at der som hovedregel bør gives tilladelse til gennembrydninger til gennemkørsel. Tilladelse til gennembrydning forudsætter, at Roskilde Kommune dispenserer fra Museumsloven.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

TRAFIKSTØJ

Miljøstyrelsen støjkortlægning viser, at støjen fra Frederiksborgvej kan overstige 63 dB ved Dyskærgaard. 63 dB er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for kontorformål. Det nye plangrundlag åbner mulighed for, at gården anvendes til kontor- og serviceerhverv.

Kontorformål er ikke en støjfølsom anvendelse, og der er derfor ikke pligt til at sikre støjafskærmning i lokalplanen i henhold til planlovens § 15a, der nedbringer støjbelastningen til højst 63 dB. Plangrundlaget åbner derfor mulighed for støjafskærmning men stiller ikke krav om det.

Støjkortlægningen viser en anslået støjbelastning på 55 dB eller mere på dele af planområdet, som kan ændre anvendelse fra landbrug til offentligt tilgængeligt naturområde. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for rekreative områder er 53 dB.

Det fremgår af styrelsen vejledning, at denne grænseværdi gælder for sommerhusområder og lignende og fredede naturområder og lignende. Det nye naturområde er ikke fredet areal, og plangrundlaget stiller derfor ikke krav om støjafskærmning.

JORDFORURENING

Der er hverken kortlagt jordforurening på V1- eller V2-niveau inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret.

MILJØSCREENING

På baggrund af "screening" af forslag til lokalplan 704 og kommuneplantillæg 5 er det Roskilde Kommunes vurdering, at der ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af forslagene.

Vurdering og screening blev udsendt samtidig med lokalplanforslaget i en supplerende høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2020

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

Kortbilag 8 - Skitser til ydre facader

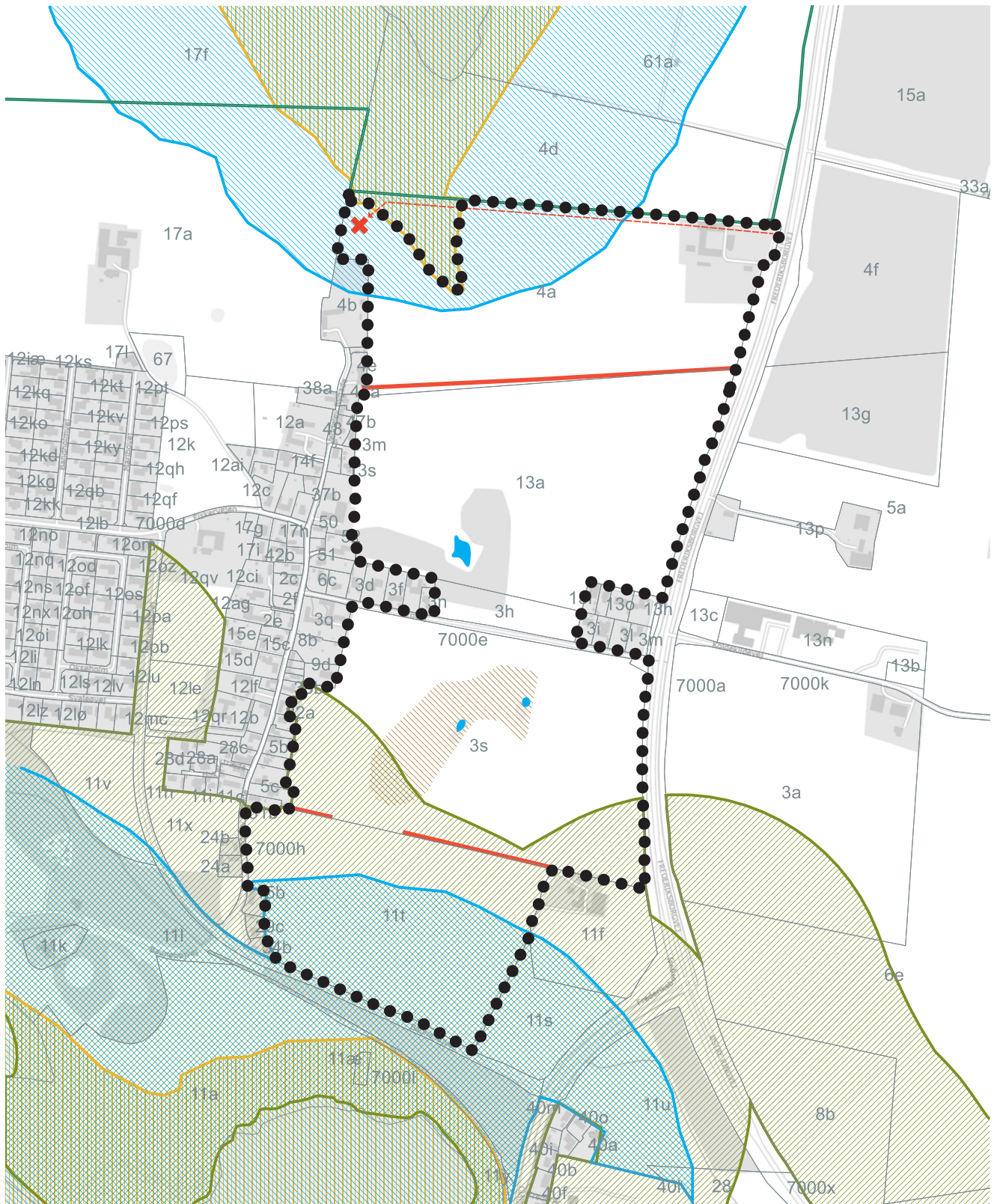
Kortbilag 8 - Skitser til indre facader



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2020

Signaturforklaring

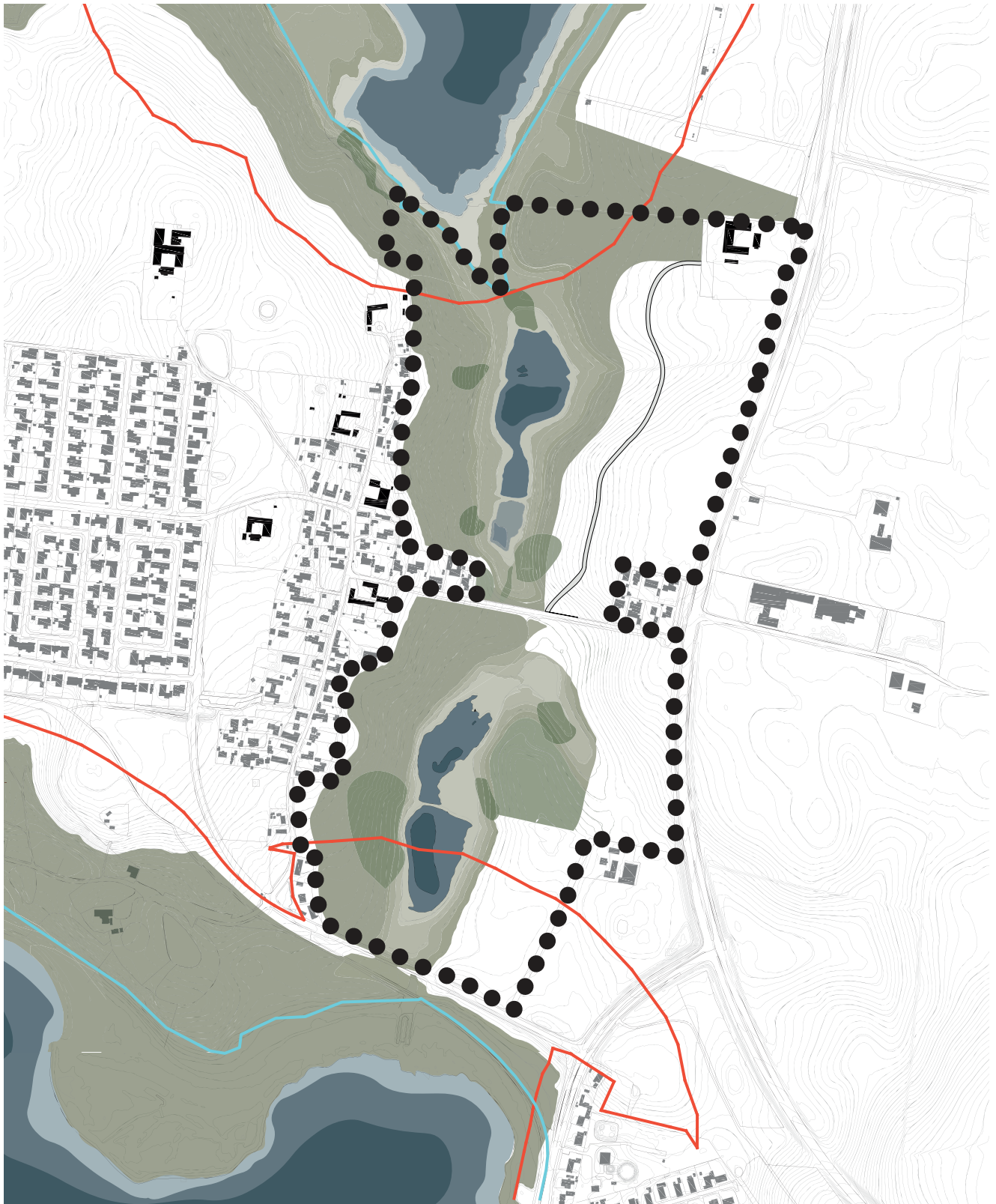
●●● Lokalplanafgrensning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

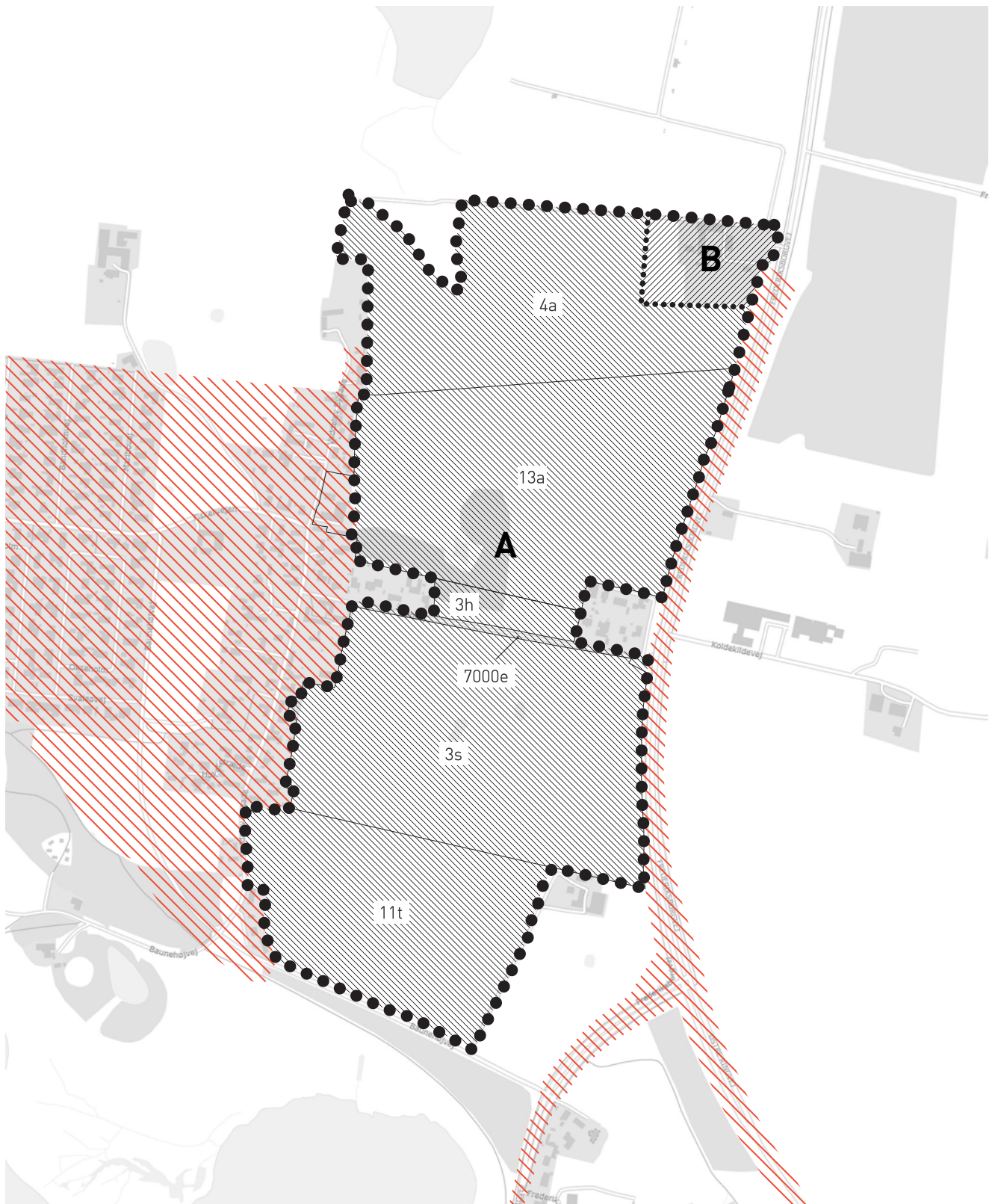
- | | | | | |
|-----|-------------------------|----------------|---------|----------------|
| ●●● | Lokalplanaforgrænsning | § 3-mose | ← - - - | sti |
| ▨ | Strandbeskyttelseslinje | § 3-sø | × | Fugletårn |
| ▨ | Skovbyggelinje | Beskyttet dige | — | Sikkerhedshegn |
| ▨ | Natura 2000-område | | | |



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

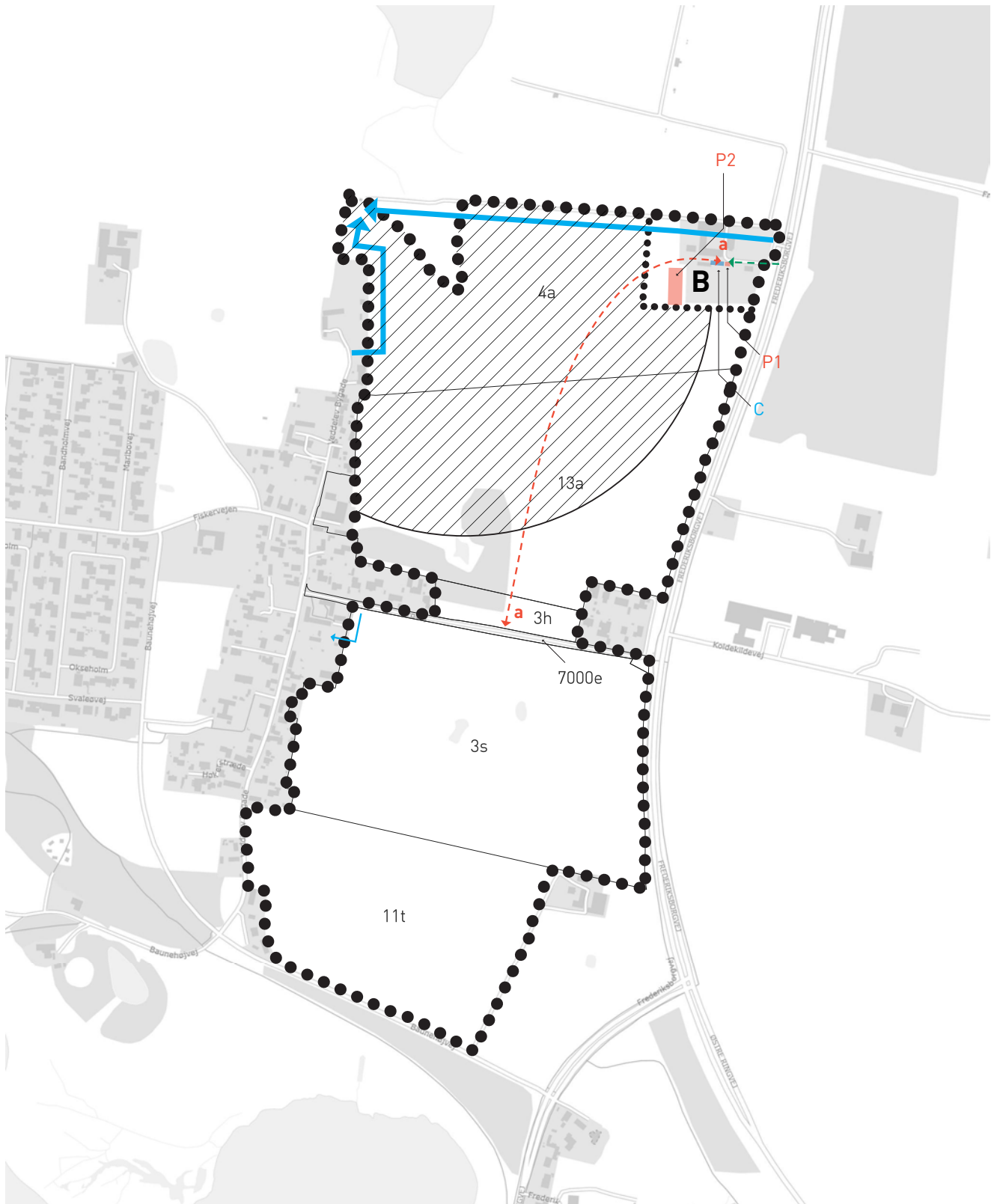
- | | | | |
|-----|-------------------------|---|-------------------------|
| ●●● | Lokalplanafgrensning | ■ | Fremtidige vådområder |
| — | Natura 2000 | ■ | Fremtidige naturområder |
| — | Strandbeskyttelseslinje | | |
| — | Ny vej | | |



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

- | | | | |
|------|----------------------|------|----------------|
| ●●● | Lokalplanafgrænsning | — | Matrikelskel |
| ●●●● | Delområdeafgrænsning | 4a | Matrikelnummer |
| ▨▨▨▨ | Delområde A | ▨▨▨▨ | Byzone |
| ▨▨▨▨ | Delområde B | | |



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

- Lokalplanaforgrænsning
- Delområde B
- ←a→ Ny vej, principiel
- Vejadgang, som ophører
- ▨ Natura 2000 bufferzone

- ▨ Parkeringspladser til biler
- ▨ Parkeringspladser til cykler
- Eksisterende sti
- Tinglyst vejadgang til Brovej 2-4

De viste nye vej er vejledende.

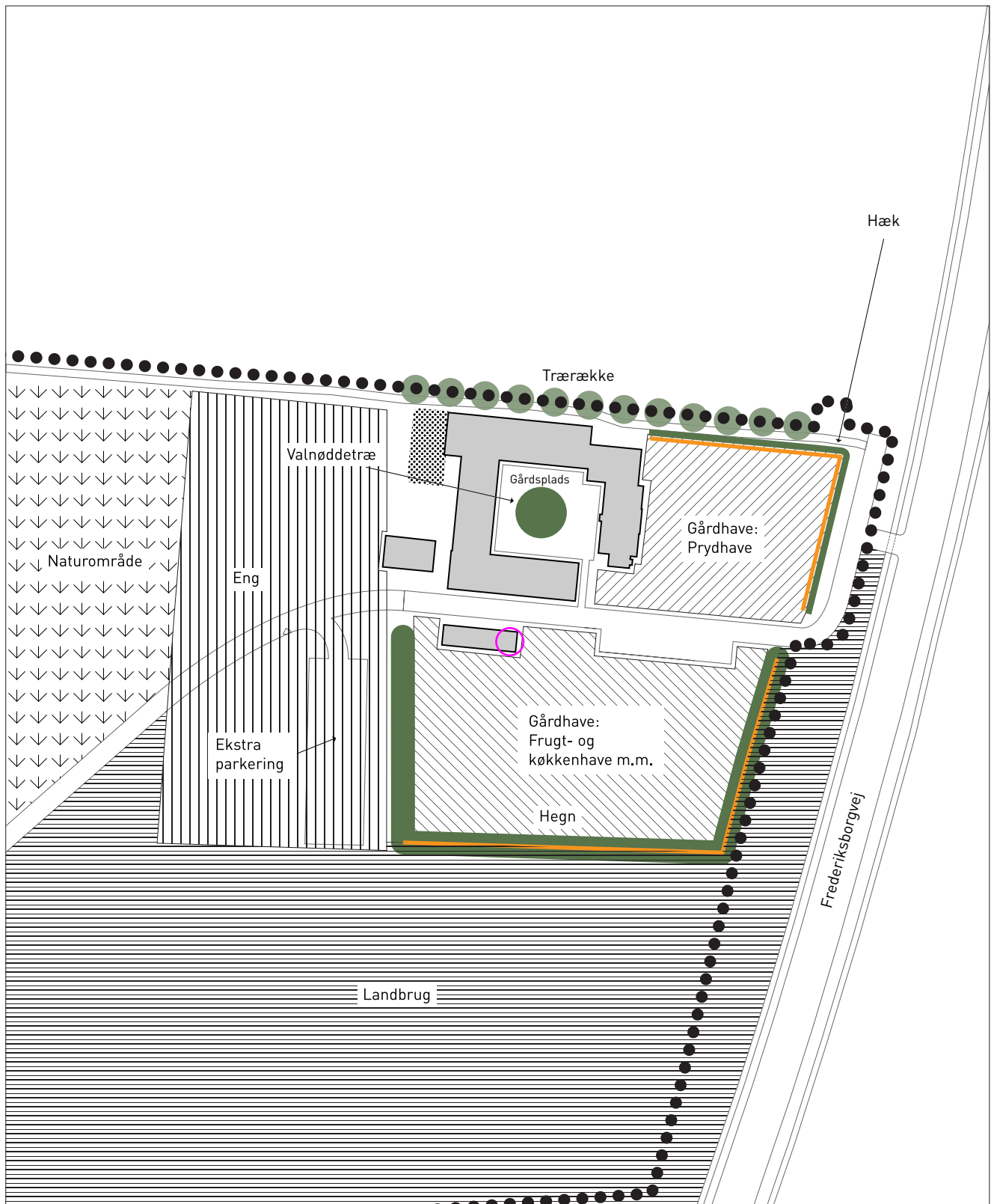
Vejadgang til Brovej 2-4 fastsættes i servitut - ikke i lokalplanbestemmelser.



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING, DELOMRÅDE B

Signaturforklaring

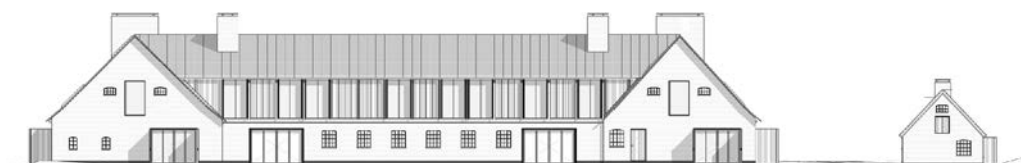
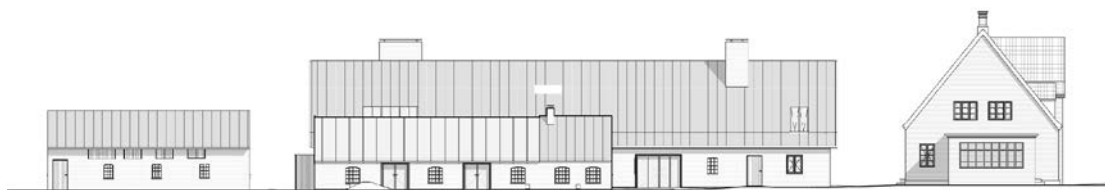
- Byggefelt
- Bygninger, der ikke må genopføres, hvis de nedrives
- Bevaringsværdigt hovedhus



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER, DELOMRÅDE B

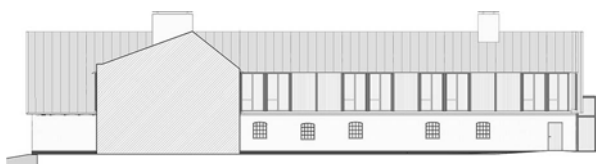
Signaturforklaring

Bygning	Bevaringsv. valnøddetræ	Støjafskærmning	Eng
Veje, stier og parkering	Beplantningsbælte eller plantebælte	Mulig affaldsopbevaring	Terrænregulering +/- 1 meter
Trærække	Hæk eller beplantningsbælte	Prydhave	Naturområde
		Frugt- og køkkenhave m.m.	Jordbrug



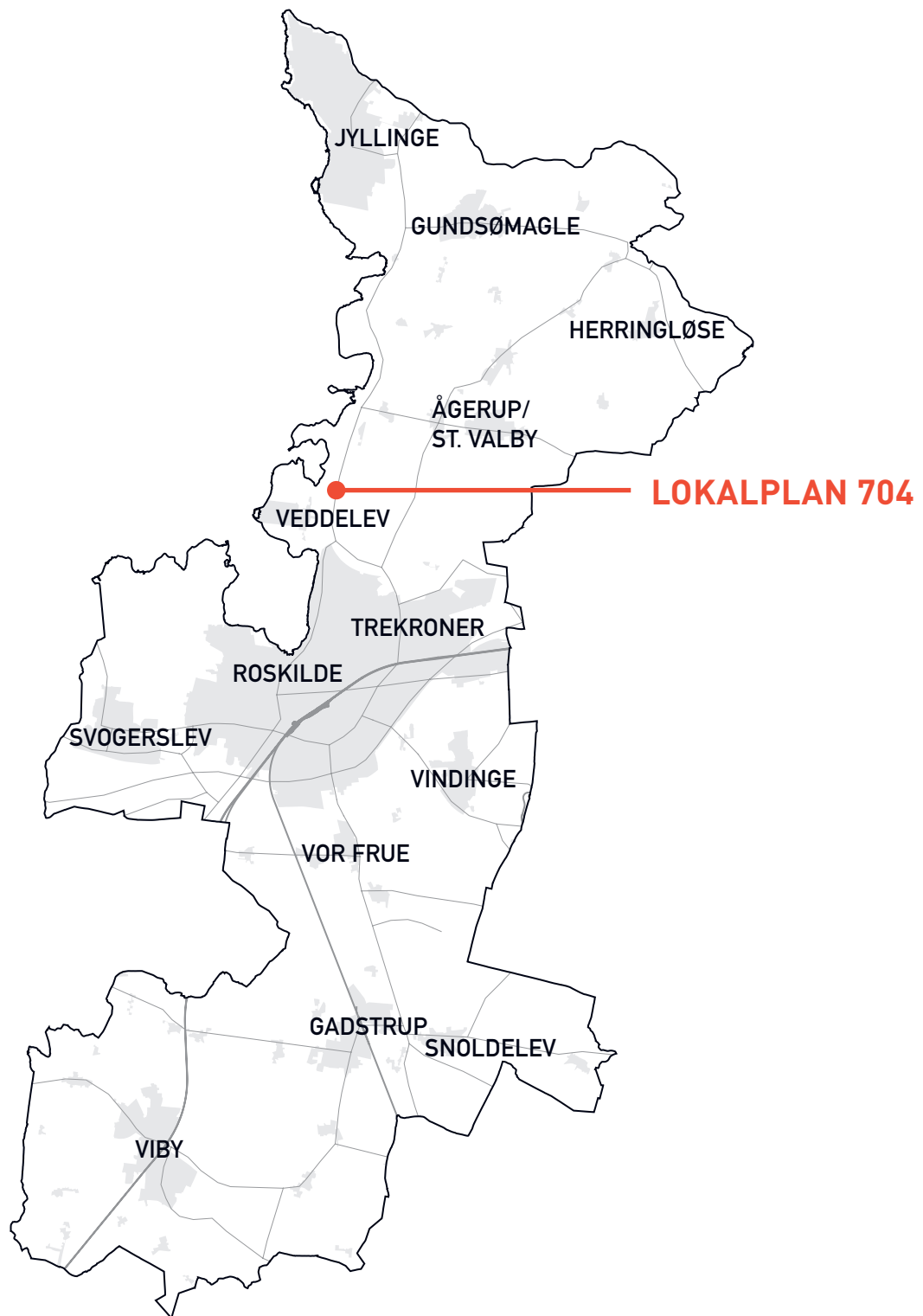
BILAG 8 - SKITSER TIL YDRE FACADER, DELOMRÅDE B

Bebyggelsens facader ud mod omgivelserne.
Rækkefølge oppefra og ned: Sydfacade, vestfacade og nordfacade. Østfacaden på det eksisterende stuehus bevarer.



BILAG 8 - SKITSER TIL INDRE FACADER, DELOMRÅDE B

Bebyggelsens facader ind mod gården.
Rækkefølge oppefra og ned: Østfacade, østfacader på gavle (syd til venstre, nord til højre), sydfacade og nordfacade. Vestfacaden på det eksisterende stuehus bevarer.



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk