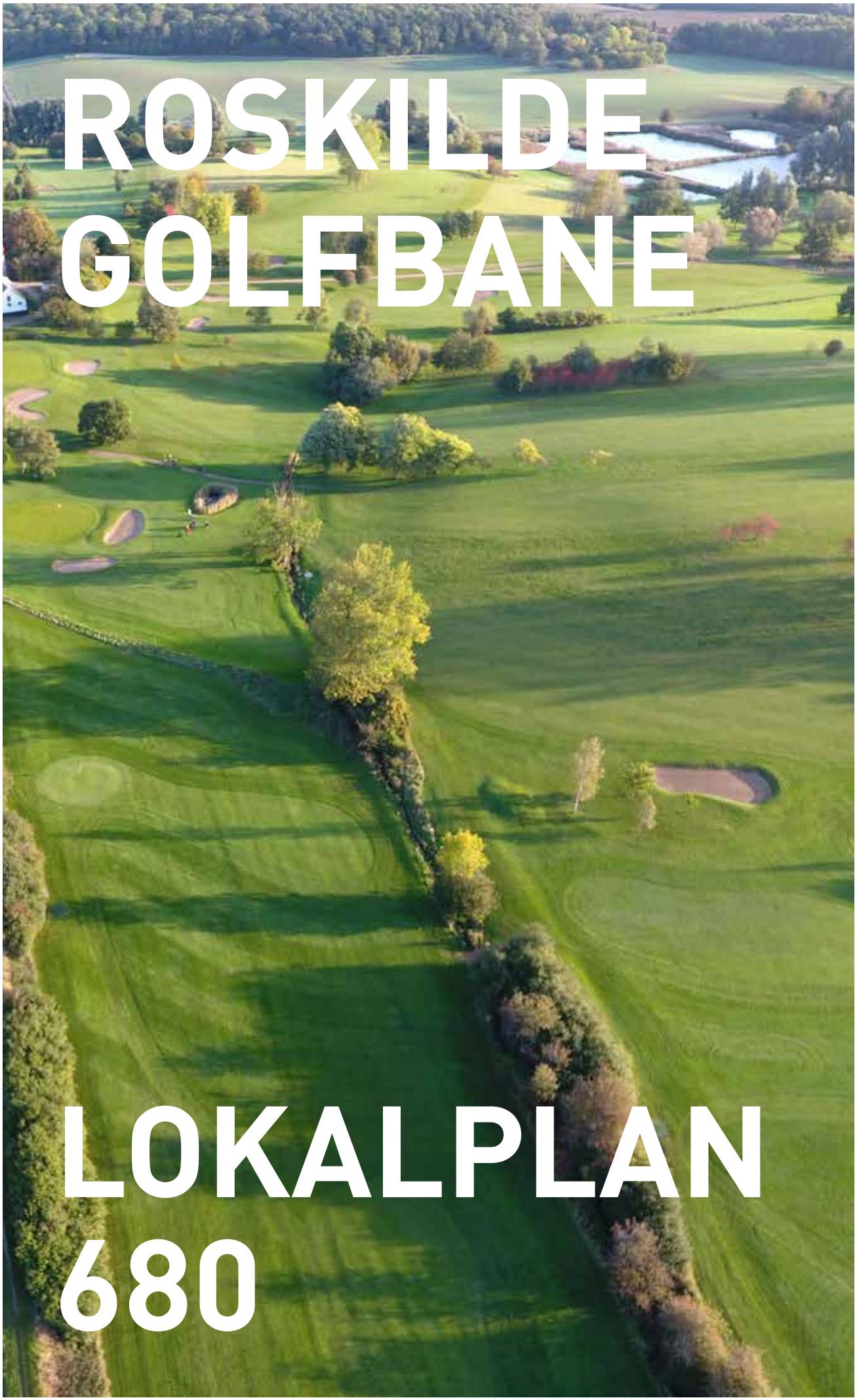


ROSKILDE GOLFBANE

LOKALPLAN 680

FORSLAG I POLITISK BEHANDLING

ROSKILDE KOMMUNE

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

5. 12. 2019	Plan- og Teknikudvalget
4. 12. 2019	Økonomiudvalget
	1. behandling i byrådet
13. 12. 2019 - 6.2.2020	Offentlig høring
30.1.2020	Borgermøde
	Plan- og Teknikudvalget
	Økonomiudvalget
	Endelig vedtagelse. Byråd

INDHOLD

INDLEDNING 5

Generelt om lokalplaner 6
Introduktion til lokalplanen....9

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE 13

§1Formål 14
§2Område og zonestatus 15
§3Anvendelse 15
§4Udstykning....16
§5Vej- , sti- og parkeringsforhold....17
§6Bebyggelsens omfang og placering....18
§7Bebyggelsens ydre fremtræden 20
§8Ubebyggede arealer 21
§9Aflysninger 24
§10Forudsætning for ibrugtagning....24
§11Bonusvirkning....24
§12Lokalplanens retsvirkninger....25
§13Vedtagelsespåtegning 25

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 27

Forhold til anden planlægning 28
forslag til Kommuneplan 2019....30
Gældende lokalplan og servitutter 34
Planlægning ift. nabokommuner 34
trafik- og mobilitetsplanlægning 34
Forsyningsplanlægning....35
Tilladelser fra andre myndigheder 35
Kulturhistorie 35
Miljømæssige forhold....37
Bonusvirkning 37
Kortbilag 1 - Matrikelkort 38
Kortbilag 2 - Eks. forhold: Naturbeskyttelse....39
Kortbilag 3 - Eks. forhold: fortidsminder og skov 40
Kortbilag 4 - arealanvendelse....41
Kortbilag 4a - udsnit - byggefelter....42

Forslag i politisk behandling

INDLEDNING

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

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, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange også af byrådet. Herefter fremlægger kommunen forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er offentliggjort, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget findes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan- og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer mindst 8 uger.

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 lokalplanfor- slag beslutter Byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller Byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. Der kan ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale Klageportal. Indgangen til Klageportalen findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan findes på www.naevneneshus.dk. Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

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 højest 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. Fremtidig indretning af golfbane indenfor lokalplanområdet.

Fig.2. Lokalplanområdet ligger vest for Roskilde by.
© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, © COWI

Fig.3. Kortudsnit der viser udsnit af Roskildes grønne ring, med Svogerslevkilen og Boseruphalvøens udstrækning samt lokalplanområdet.

Fig.4. Kortudsnit med rød markering af Hørhusene beliggende vest for lokalplanområdet.

Fig.5. Foto af gården Gedevad fra 1933-1938.
© Det Kongelige Bibliotek, Sylvest Jensen Luftfoto

Fig.6. Flyfoto fra 1957. På fotoet ses den nye staldlænge og bag hovedhuset anes taget af ladebygningen.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Roskilde Golfklub ønsker, at udvide den nuværende 9 hullers bane, så det fremover vil være muligt for greenkeeperuddannelsen på Roskilde Tekniske Skole at arbejde på banen løbende, uden at den lukkes for spil. Dette har til hensigt både at styrke undervisningsforløbet på Roskilde Teknisk Skole og forbedre golfbanens muligheder.

Roskilde Golfklub har hidtil været omfattet af to lokalplaner, der er indarbejdet i nærværende lokalplan, der sætter rammerne for hele golfklubbens virke. Med den nye lokalplan skabes et tydeligere overblik over bebyggelses- og anvendelsesmulighederne på golfbanens område samtidig med, at golfbanens arealer udvides mod vest. Der ændres kun i mindre grad på mulighederne inden for områderne omfattet af de hidtidige lokalplaner.

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Afgrænsning og omgivelserne

Lokalplanområdet ligger vest for Roskilde by og udgør et samlet areal på ca. 71 ha. Lokalplanområdet omfatter selve golfbanen samt tilkørselsveje og stier. Herudover omfatter lokalplanområdet et ca. 7,5 ha stort areal vest for den eksisterende golfbane. En del af lokalplanområdet er liggende indenfor Svogerslevkilen som udgør en del af Roskildes Grønne Ring.

Nord for lokalplanområdet ligger Boserup Skov. I stenalderen var Boserup Skov adskilt fra Sjælland af et smalt sund. Mellem Boserup Skov og lokalplanområdet er en lille ådal, der udgør resterne af sundet. Området, der er drænet, omfatter bl.a. Rørmosen, som delvist afgrænser lokalplanområdet mod nord.

Nordøst for lokalplanområdet ligger Sct. Hans Hospital og syd herfor de bevaringsværdige Hørhusene. Vejen af samme navn afgrænser lokalplanområdet mod øst.

Mod syd og vest grænser lokalplanområdet op til det åbne land.

Anvendelse og bebyggelse

Områdets primære anvendelse er golf. Herudover findes der andre friluftsaktiviteter som ridning, cykling, vandreture og om vinteren skiløb i området. Vest for den eksisterende golfbane omfatter lokalplan et område, der hidtil har været anvendt som landbrugsjord, se fig. 7 på s. 9

Indenfor lokalplanområdet er der otte bygninger tilknyttet golfbanen, heriblandt et klubhus, et viceværthus, en hal til opbevaring af golfudstyr og to udslagshuse på træningsområdet.

Golfbanens bygninger omfatter også den tidligere gård Gedevad, der består af et hovedhus, en trelænget staldbygning og en lade. Hovedhuset samt de to ældste staldlængder er opført omkring år 1900, mens den tredje staldlænge og laden er opført i 1950'erne. Hovedhusets tag er halvvalmet og belagt med røde vingetegl. Stald- og ladehusenes tage er belagt med bølgeeternit. De

Fig.7. Inden for lokalplanområdet er der både brede grusstier og mindre naturstier.

ældste staldlænger har mansardtag, mens bygningerne fra 1950'erne har sadeltag. Alle bygninger fremstår med pudsede hvide facader.

Hovedhuset har korspostvinduer i to og tre fag. Vinduerne fremstår i dag lyse, men af flyfotoerne til venstre fremgår det, at de tidligere har været mørke. Staldbygningerne har rektangulære støbejernsvinduer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at områdets nuværende arkitektur og udtryk kan bevares.

Veje og stier

Der er vejadgang til området fra Margrethehåbsvej og Kongemarken. Fra Margrethehåbsvej, som er den primære ankomstvej, ankommer man til parkeringspladsen og klubhuset, der ligger centralt i området. De to adgangsveje er forbundet med en grusvej for cyklende, gående og ridende. Herudover er der to offentlige stier i området: Skjoldungestien og Panoramaruten.

Natur og landskab

Lokalplanområdet omfatter en golfbane med græsmarker, levende hegn og træer. Området gennemskæres af mange små vandløb, og der er i området flere småsøer samt tidligere rensningsbassiner. Området omfatter mod vest desuden en mark.

Terrænet er morænelandskab skabt under sidste istid. Det falder fra syd mod ådalen og Store Kattinge Sø i nord. Med bakker og spredt beplantning fremstår området med et åbent landskabsudtryk.

Fig.8. Inden for lokalplanområdet falder det bølgende landskab svagt fra syd mod nord.

Fig.9. Kortbilag 4 (udsnit) - Fremtidige forhold , byggefelter er markeret med rød farve og arealet der inddrages til golfbane men hidtil har været anvendt til landbrugsjord er vist med skrå skravering. © SDFE, Roskilde Kommune

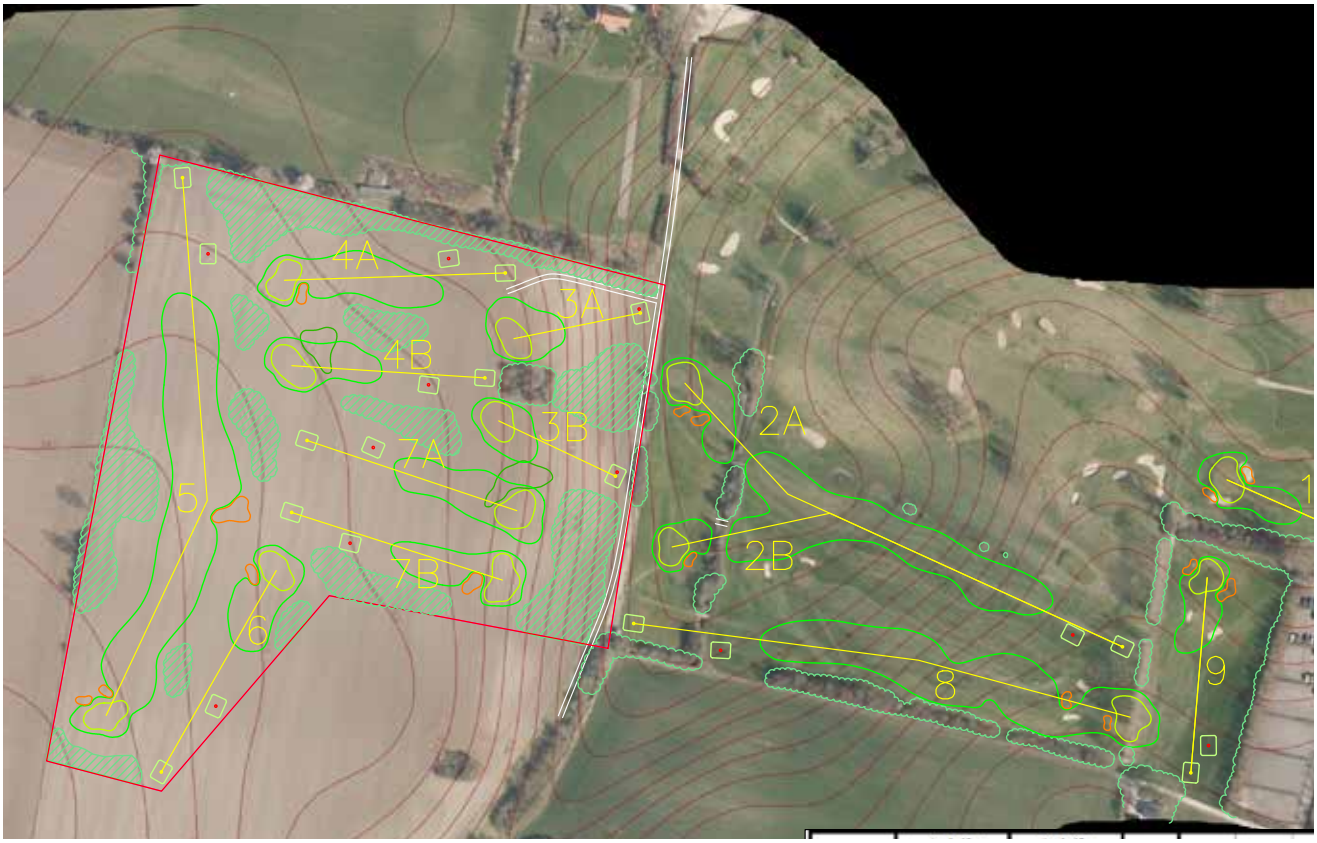


Fig.10. Indretning af den nye del af golfbanen, vist med rød streg.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanområdet dækker både den eksisterende golfbane, og et 7,5 ha stort område hvorpå golfbanens 9 hullers bane ønskes udvidet. Det er således blandt lokalplanens formål, at skabe et samlet plangrundlag for golfbanens udvikling.

Der findes i området en række offentlige interesser. Arealet er blandt andet omfattet af strategien for Roskildes Grønne Ring, og området gennemskæres af flere offentlige stier. Derfor er det blandt andet lokalplanens formål, at sikre tilgængeligheden på tværs af området. Det gælder både allerede eksisterende og planlagte stier samt kommende forbindelser, der inddrages i planlægningen. Derfor stilles der i lokalplanen en række krav til udlægning af stier.

Som en del af Roskildes Grønne Ring og med en placering i landzonen er det vigtigt at golfbanen tilpasses landskabet, og at naturlige elementer som søer, vandløb og beplantning bevares og udvikles af hensyn til biodiversiteten. Golfbanen omfatter en række beplantninger, der er med til at give landskabet et naturligt udtryk. Det er vigtigt at der skabes en god balance mellem både åbne områder og afskærmende beplantning. Det skal ved udvidelsen af golfbanen sikres, at beplantning etableres på en sådan måde, at ny beplantning fungerer og opleves som naturligt hjemmehørende i landskabet.

Der skal inden for lokalplanområdet ligeledes sikres områder med stor biodiversitet, så der er mulighed for et rigt dyre- og planteliv. Dette er allerede sikret inden for den eksisterende golfbane. Dette skal fastholdes og gentages inden for det udvidede område.

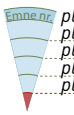
Lokalplanen giver kun begrænsede muligheder for byggeri, der ligger i forlængelse af de nuværende byggemuligheder. Byggeri skal ske inden for de i lokalplanen fastsatte byggefelter. Der kan dog uden for byggefelterne opføres mindre bygninger til den nødvendig drift af banefunktioner, fx læskure og lignende. Der kan inden for lokalplanområdet kun etableres bebyggelse til de funktioner, der relaterer sig til en golfbane, herunder opbevaring af maskiner og udstyr, spillernes udstyr, overdækning ved driving range, indendørs træningsfaciliteter og klubhus med kontor, restaurant og opholds- og mødelokaler.

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for af lokalplanforslag 680, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre. Profilen viser, at planen især understøtter sundhed og bevægelse og natur.

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:



planen understøtter optimalt de angivne mål
planen understøtter de mål der er angivet
planen understøtter kun i mindre grad målene
planen påvirker ikke målene væsentligt
planen har væsentlig negativ påvirkning på målene

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

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

Forslag i politisk behandling

§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 Aflysninger

§10 Forudsætning for ibrugtagning

§11 Bonusvirkning

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning

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

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål,

1.1 at udlægge området til golfbane, med mulighed for at indrette relevante faciliteter i forbindelse hermed, samt rekreativt naturområde med vandbassiner.

1.2 at sikre den offentlige adgang til og igennem området ved stier, som indgår i et sammenhængende stisystem,

1.3 at sikre en visuel indpasning i landskabet gennem regulering af bebyggelse og krav om bevarelse af beplantning,

1.4 sikre muligheden for at indrette levesteder for flora og fauna og

1.5 at sikre, at brug og drift af golfbanen ikke medfører uacceptable gener for beboere og trafikanter i området omkring lokalplanområdet.

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra Roskilde Golfklub om udvidelse af den eksisterende 9 hullers bane, så det fremover vil være muligt at kunne arbejde løbende på banen, uden at banen lukkes for spil. Det er derfor blandt lokalplanens formål, at muliggøre en udvidelse af den eksisterende golfbanes område, ved at udlægge et nyt areal vest for den eksisterende bane til offentlige formål i form af golfbane.

Lokalplanområdet ligger inden for Roskildes Grønne Ring samt et udpeget bevaringsværdigt landskab. Det er derfor ligeledes blandt lokalplanens formål, at sikre offentlighedens adgang til og gennem området samt at bebyggelse og øvrige anlæg i området tilpasses landskabet og eksisterende beplantningsstrukturer bevares.

Den eksisterende golfbane er anlagt på en sådan måde, at gener for omgivelserne – beboere, gæster og trafikanter – så vidt muligt begrænses. Det er blandt lokalplanens formål at sikre, at såvel eksisterende som nye anlæg etableres på en sådan måde, at gener så vidt muligt fortsat undgås. Det kan ske ved afskærmende beplantninger, fastlæggelse af sikkerhedszoner m.m.

---

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 21a, 8b, 21c, 14b, 15b, 22b, 20a, 14f, 21d, 22c, 2a, 14a, 15aa samt del af 12a, 14k, 18c, 17e Skyttemarken, Roskilde Jorder samt del af matr. nr. 5b, 1d og 5a Kongemarken, Roskilde Jorder samt del af matr.nr. 2e Bistrup Hgd., Roskilde Jorder samt del af matr. nr. 18gh Svogerslev By, Svogerslev samt alle parceller, der efter den 18.10-2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

ZONESTATUS

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål og opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 4; delområde A udlægges til golfbane og delområde B udlægges til rekreativt naturområde.

3.2 Der må ikke etableres nye boliger inden for lokalplanområdet. Dog kan eksisterende bolig inden for lokalplanområdet opretholdes og genetableres i tilfælde af brand eller lignende.

DELOMRÅDE A

3.3 Delområdet må som helhed kun anvendes til offentlige formål i form af golfbane med tilhørende servicefunktioner.

3.4 Arealer inden for delområdet kan anvendes til undervisning for f.eks. greenkeepere, naturplejere og andre ved erhvervsskoler, folkeskoler, universiteter el. lign. samt foreninger med tilknytning til naturen.

3.5 Der må i delområdet opføres bebyggelse til servicefunktioner i forbindelse med golfklubben, f.eks. klubhus med klublokaler, tilhørende træningsfaciliteter, café, restaurant, kontorer o. lign. Bebyggelse må kun etableres inden for de udlagte byggefelter som vist på kortbilag 4.

3.6 Der må i delområdet etableres butik til salg af golfudstyr o. lign. Der må indrettes højst én butik, og butikkens samlede bruttoetageareal må være maks. 100 m².

3.7 Der kan inden for det på kortbilag 4 udlagte areal til parkering etableres parkeringsareal til golfklubbens besøgende.

3.8 Der fastsættes sikkerhedszoner med en bredde på min. 15 m og 20 m som angivet på kortbilag 4 samt sikkerhedszoner med en bredde på min. 2 m langs alle offentlige stier og naboskel i øvrigt. Undtaget herfra er sti imellem byggefelt og A3 som går på tværs af golfbanen. *Note: se definition af sikkerhedszone i redegørelsesteksten på næste side.*

DELOMRÅDE B

3.9 Arealet må kun anvendes til offentlige formål, rekreativt område/naturområde omkring vandbassiner og skov. Der kan etableres enkelte anlæg i tilknytning til golfbanen inden for delområdet. Dette forudsætter dog, at der tages særlige hensyn til områdets primære funktion som naturområde/rekreativt område (enkelte anlæg kan være et eller to udslagssteder el. lign).

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanområdet fungerer som et offentligt tilgængeligt, rekreativt område med golfbane. Lokalplanen har til hensigt, at bevare områdets rekreative værdier og fastsætte rammerne for golfbanens og de relaterede aktiviteters udviklingsmuligheder. Derfor fastsættes områdets anvendelse til offentlige formål i form af golfbane og rekreativt naturområde.

Området kan desuden anvendes til undervisningsformål for folkeskoler, greenkeeperuddannelsen, gymnasier m.m.

Af hensyn til bevaringen af områdets åbne og grønne udtryk er der fastsat byggefelter samt områder til parkering, som henholdsvis ny bebyggelse og parkering skal etableres inden for.

Der er i dag i området en bolig til golfbanens vicevært samt en mindre butik, hvorfra der sælges golfudstyr og lignende til medlemmerne. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer disse funktioners fortsatte placering i området.

Af hensyn til sikkerheden ved færdsel og ophold indenfor golfbanens område er udslagsstederne på golfbanen placeret så der ikke skydes mod stierne. Desuden er der langs golfbanens afgrænsning og omkring stier udlagt sikkerhedszoner. Undtaget herfra er stiforbindelsen imellem byggefelt A1 og A3 som løber på tværs af golfbanen. Skjoldungestien tilbyder en alternativ forbindelse imellem de to punkter som er omfattet af en sikkerhedszone. Indenfor sikkerhedszonerne må ikke etableres udslagssteder. Derudover skal arealet jf. golfreglerne udpeges som "Out of Bounds", dvs. et areal, hvorfra man ikke må slå en bold videre.

---

§4 UDSTYKNING

4.1 Der kan ske udstykning af de enkelte delområder, byggefelter og bygninger, under forudsætning af at ejendomme anvendes i overensstemmelse med § 3.

Fig.11. Lokalplanens område gennemskæres af flere stier.

4.2 Uanset §4.1 kan der ske udstykning af veje, stier og tekniske anlæg.

§5 VEJ- , STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

5.1 Adgang til golfklubben skal ske fra Magrethehåbsvej ad eksisterende vej som vist på kortbilag 4**.**
Adgang til Greenkeepergården (dvs. for maskiner o. lign. til vedligehold og drift af golfbanen) og til delområde B skal ske fra Boserupvej via den private fællesvej Kongemarken som vist på kortbilag 4**.**

5.2 Der udlægges areal til veje med en beliggenhed som vist på kortbilag 4.

5.3 Adgangsvej A-A, Magrethehåbsvej, udlægges i min. 7 m bredde og anlægges med min. 5 m kørebane.

5.4 Vejen Kongemarken fastholdes med minimum deres nuværende udlægs- og anlægsbredde.

STIER

5.5 Der skal minimum udlægges arealer til og anlægges stier efter princippet angivet på kortbilag 4 og der skal således til enhver tid være offentlig adgang til stierne.

5.6 Gangstier udlægges med en bredde på 2,5 meter og anlægges med grus e. lign. med en bredde på 1,5 meter.

5.7 Ridestier udlægges i 4 meter og anlægges med grus e. lign. med en bredde på 1,5 meter.

5.8 Der skal udlægges arealer til og anlægges cykelsti i princippet som vist på kortbilag 4. Stien skal udlægges med en bredde på min. 6 m, og anlægges med en bredde på min. 1,5 meter. Mellem vej og sti og mellem cykelsti og ridesti skal der etableres græsrabat.

5.9 Stianlæg jf. §5.5 kan udelades i de tilfælde, hvor forbindelsen er sikret på anden måde, f.eks. ved stier uden for lokalplanområdet. Note: arealet sikres med lokalplanen såfremt stierne ikke længere kan være placeret udenfor lokalplangrænsen.

5.10 Stierne skal være tilgængelige for offentligheden og skal placeres således, at de så vidt muligt ikke krydser golfhuller. Langs offentlige stier, der passerer golfbanen, skal der jf. §3.8 etableres sikkerhedszoner, så offentligheden kan færdes sikkert i området.

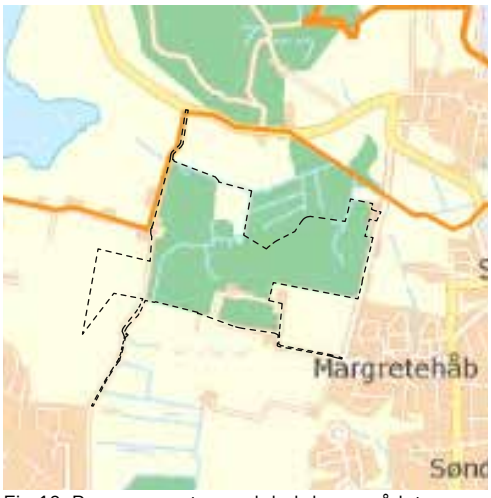


Fig.12. Panoramaruten og lokalplanområdet

Fig.13. Skjoldungestien og lokalplanområdet

Fig.14. Golfklubbens klubhus, som ligger centralt i lokalplanområdet indenfor byggefelt A1.

BILPARKERING

Parkeringsnorm

5.11 Der skal til golfbanen udlægges areal til 200 parkeringspladser inden for det på kortbilag 4 markerede område.

5.12 Indenfor arealer udlagt til parkering kan der etableres ladestandere til elbiler.

5.13 75% af parkeringsarealer skal etableres som grus eller asfaltarealer, mens de resterende 25% kan indrettes som græsarealer.

5.14 Der kan ved større arrangementer indrettes midlertidige parkeringspladser på øvrige græsarealer i forbindelse med parkeringsområdet.

5.15 Eksisterende beplantning omkring parkeringspladser fastholdes.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Margrethehåbsvej og Kongemarken. Disse vejadgange fastholdes.

Der løber flere offentlige stier på tværs af området, herunder Panoramaruten og Skjoldungestien som ses på Fig. 12 og Fig 14 til venstre. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der skal sikre, at områdets stinet fastholdes og udvikles. Samtidig skal der gennem udlæg af stier og placering af golfhuller og udslagssteder tages hensyn til færdenes sikkerhed.

Der kan etableres ladestandere til elbiler i forbindelse med de udlagte parkeringsarealer.

---

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BYGGEFELTER

6.1 Bebyggelse skal etableres indenfor de 3 byggefelter A1, A2 og A3 som vist på kortbilag 4.

6.2 Det bebyggede areal indenfor byggefelt A1 må ikke overstige 1.900 $m^{2.}$

6.3 Bebyggelsen indenfor A1 må etableres i maks. 1½ etage. Skæringen mellem ydervæg og overkant tagflade må ikke overstige 3,2 meter.

6.4 Inden for byggefelt A1, skal ny bebyggelse udføres med sadeltag. Tagudhæng må ikke overstige 50 cm fra facaden.

Fig.15. Foto af gården Gedevad beliggende indenfor byggefelt A3. © SFDE Skråfoto

6.5 Uanset §6.3 kan mindre tilbygninger, sekundære bygninger som udhuse, garager, overdækninger o. lign. udføres med andre taghældninger.

6.6 Det bebyggede areal indenfor byggefelt A2 må ikke overstige 250 m^2. Ny bebyggelse inden for byggefelt A2 må opføres i en højde på maksimalt 4,5 m.

6.7 Inden for byggefelt A2, må tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstige 35 grader.

6.8 Det bebyggede areal inden for byggefelt A3 må ikke overstige 1.300 m^2.

6.9 Bebyggelse inden for byggefelt A3 må etableres i maks. 1½ etage. Skæringen mellem ydervæg og overkant tagflade må ikke overstige 3,2 meter.

6.10 Ny bebyggelse inden for byggefelt A3 skal udføres med saddeltag. Tagudhæng må ikke overstige 40 cm fra facaden.

6.11 Udenfor byggefelterne kan der etableres mindre sekundære bygninger der er nødvendige for driften af golfbanen, læskure, tekniske anlæg eller bygninger til rekreative formål. Disse sekundære bygninger må ikke overstige et areal på 25 m^2 eller en bygningshøjde på 3,5 meter.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Af hensyn til bevaringen af områdets åbne og grønne udtryk er der fastsat byggefelter, som henholdsvis ny bebyggelse skal etableres inden for. Ligeledes indeholder lokalplanen begrænsning på det bebyggede areal inden for de enkelte byggefelter samt bygningers højde.

Det bebyggede areal er bygningens "fodaftryk" på jorden. Arealet udgøres af den nederste etage målt til ydersiden af de enkelte bygninger

Uden for de fastlagte byggefelter kan der etableres sekundær bebyggelse som læskure, teknikbygninger og øvrige bygninger til rekreative formål og anlæg, der er nødvendige for områdets drift. Dette er af hensyn til områdets anvendelse samt opretholdelsen af områdets rekreative værdi.

Der må ikke uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven etableres bygninger inden for beskyttelseslinjer jf. kortbilag 3.

---

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER

7.1 Facader inden for byggefelt A1 skal fremstå som blank mur, vandskuret, filset eller pudset murværk. Eksisterende hal indenfor byggefelt A1 kan dog til enhver tid til og ombygges med træbeklædte facader.

7.2 Facader inden for byggefelt A3 skal fremstå med hvide, pudsede facader.

7.3 Facader på tilbygning til eksisterende bygninger inden for byggefelt A1 og A3, samt sekundære bygninger som udhuse, garager, overdækninger o. lign. kan tillades opført med træbeklædte facader.

VINDUER OG DØRE

7.4 Vinduer og dørpartier i facaden inden for byggefelt A1 og A3 skal udføres i træ eller træ-alu. Vinduer på stald- og ladebygninger inden for byggefelt A3 kan desuden udføres i støbejern.

7.5 Vinduer på det eksisterende stuehus inden for byggefelt A3 skal udføres som korspostvinduer eller trefagsvinduer med vandret tværpost i samme dimensioner som bygningens originale vinduer.

TAGE

7.6 Tage inden for byggefelt A1 skal udføres med røde tegltagsten, tagpap på lister, skiffer eller eternitskiffer, brune lertegl eller med græstørv.

7.7 Inden for byggefelt A3 skal tag på det eksisterende stuehus udføres med matte, røde vingetegl og halvvalm. Tage på stald- og ladebygninger inden for byggefelt A3 skal udføres i bølgeeternit, strå eller sort tagpap på lister.

SMÅBYGNINGER

7.8 Byggeri inden for byggefelt A2 og uden for byggefelter skal opføres i ubehandlet eller mørke farver som brun, grøn eller sort nuancer træ.

SOLENERGI

7.9 Anlæg til solenergi må kun opsættes på sorte tage. Anlægget skal nedfældes i - eller ligge plant på tagfladen.

7.10 Anlæg til solenergi må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

ANTENNER

7.11 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger, dog undtaget anlæg til solenergi.

SKILTE

7.12 Der må kun reklameres for aktiviteter og tilbud der finder sted på og omkring golfbanen, såsom restaurant på golfbanen, golfbutik samt aktiviteter og arrangementer afholdt af eller for golfklubben. Der må ikke opsættes lysreklamer.

7.13 Der kan opsættes mindre skilte på banen golfbanen med henblik på orientering og information om banens forløb.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Skiltning er omfattet af naturbeskyttelseslovens regler om skiltning i det åbne land. Skiltning skal derfor opsættes i tilknytning til bebyggelsen, og må ikke være dominerende i landskabet. Der må ikke opsættes lysreklamer.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden tager udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse i området samt tidligere lokalplaners bestemmelser herfor. Herved sikres det, at der kan skabes sammenhæng mellem ny og eksisterende bebyggelse i området.

---

§8 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

8.1 Der skal til stadighed være etableret spredt beplantning på golfbanen. (note: Den enkelte beplantning er ikke bevaringsværdig, men det er vigtigt for landskabet at der findes spredt beplantning)

8.2 Beplantning skal etableres af egnstypiske hjemmehørende arter.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

8.3 Eksisterende poppelrække markeret på kortbilag 4 skal bevares.

8.4 Eksisterende hegn markeret på kortbilag 4 skal bevares.

8.5 Enkelte døde træer kan/bør bevares til sikring af biodiversitet, så længe træerne ikke udgør en sikkerhedsrisiko for områdets brugere.

JORDDIGER

8.6 Der må ikke foretages ændringer af eksisterende sten- og jorddiger markeret på kortbilag 3.

FORTIDSMINDER

8.7 Der må ikke placeres hegn, bygninger, campingvogne o.lign. eller foretages tilplantning af arealer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjerne uden dispensation fra Roskilde Kommune.

AFSKÆRMENDE BEPLANTNING

8.8 Der skal etableres og vedligeholdes afskærmende beplantningsbælter på de på kortbilag 4 markerede strækninger. Beplantning skal bestå af minimum tre rækker beplantning, og skal fremstå som en tæt afskærmning.

8.9 Beplantningsbælter og rækkebeplantning kan vedligeholdes ved beskæring, udtynding og fældning af enkelte træer med efterfølgende genplantning. Hele beplantninger må ikke fjernes på en gang.

8.10 Hvis der etableres udslagsteder op mod offentlig sti, skal der enten være synlighed til stien, således at spillerne kan se hvorvidt der kommer forbipasserende, eller der skal etableres afskærmende beplantning mellem green og sti. Afskærmende beplantning skal bestå af min. 2 m bredt tæt buskbeplantning.

BELÆGNING

8.11 Uden for byggefelterne må der kun etableres fast belægning på adgangsveje og parkeringsplads. Der kan herudover etableres en terrasse udenfor byggefeltet, i direkte forbindelse med klubhuset indenfor byggefelt A1 på op til 100 m^2.

SØER OG VANDHULLER

8.12 Der må ikke fortages ændringer af § 3-udpegede arealer som vist på kortbilag 2. Tilladelse til ændringer reguleres efter lokalplanens bestemmelser samt naturbeskyttelsesloven.

8.13 Eksisterende søer og vandhuller skal bevares, men der kan eventuelt gives dispensation til flytning for tilpasning til golfbanens forløb.

TERRÆNREGULERING

8.14 Der må ikke fortages væsentlige ændringer på terrænet.

8.15 Der kan i forbindelse med etablering og ændring af de enkelte greens og udslagssteder foretages terrænændringer på +/- 0,5 m dog kan der inden for området markeret med skravering på kortbilag 4 etableres terrænændringer i +/- 1 m.

BELYSNING

8.16 Der må kun i begrænset omfang opsættes belysning i form af pullerter.

8.17 På bygninger må der kun opsættes nedadrettet belysning på facade i tilknytning til ankomstarealer.

8.18 Belysning af parkeringspladser og cykelstier skal ske som lav parkbelysning, med en lyspunktshøjde på maks. 2,5 m.

8.19 Udenfor byggefelterne jf. kortbilag 4 kan der af sikkerhedshensyn etableres belysning langs øvrige stier. Belysningen skal være med en nedadrettet belysningskilde og en lyspunktshøjde på maks. 1,5 m.

8.20 Herudover må der ikke etableres belysning af golfbanen, herunder også driving range.

OPLAG

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

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanområdet ligger i et gammelt morænelandskab, som så vidt muligt skal bevares i sin naturlige form. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der skal begrænse terrænregulering i forbindelse med etablering af bebyggelse, golfbane m.m. Der kan dog foretages mindre terrænregulering, hvor udslagssteder og greens ligger på skrånende terræn.

Den eksisterende golfbane er anlagt med spredte beplantninger af forskellig egnstypiske arter, herunder levende hegn, solitære træer, grupper af træer og buske m.m. Lokalplanområdet fremstår derfor overvejende med et åbent landskabsudtryk, hvilke søges bevaret gennem bl.a. bestemmelser om bevaring af områdets beplantning og etablering af nye beplantninger.

Inden for området er der flere bevaringsværdige sten- og jorddiger. Digerne er for størstedelens vedkommende beplantede med træer og buske. Digerne skal bevares og deres grønne udtryk skal opretholdes af hensyn til områdets udtryk og biodiversitet.

Ændringer af tilstanden indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen kræver dispensation jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3

Af hensyn til biodiversiteten indeholder lokalplanen bestemmelse om, at døde træer kan efterlades i området. Samtidig skal antallet af søer i området bevares. Søer er vigtige for biodiversiteten og samtidigt med til at give området varieret udtryk. Det tilstræbes desuden, at der er en naturlig udvikling i flora og fauna i området.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om afskærmende beplantning. Udover at give området et grønt udtryk beplantningen etableres eller opretholdes af hensyn til sikkerheden i området. Beplantningsbælterne fungerer som værn og er med til at skabe afstand internt mellem golfbanens huller og mellem golfbanen og lokalplanområdets naboer.

Af hensyn til sikkerheden på golfbanen vedligeholdes områdets beplantning successivt. Dermed vil større områder ikke blive ændret eller udtyndet samtidigt, og områdets grønne udtryk bevares.

Lokalplanområdet ligger i landzone i et værdifuldt landskab. Udendørs belysning skal derfor begrænses inden for lokalplanens afgrænsning. Fritstående udendørs belysning må kun etableres som pullert. Dog kan der på parkeringsarealer etableres parkbelysning med en lyspunktshøjde på maks. 2,5 m.

§9 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

9.1 Lokalplan nr. 371 og lokalplan 250 aflyses i deres helhed med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

SERVITUTTER

9.2 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

§10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

PARKERING

10.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal minimum 75% af parkeringsarealerne være anlagt.

STIER

10.2 Der skal være sikret offentlig adgang på stierne jf. kortbilag 4

BEPLANTNING

10.3 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse og anlæg skal beplantningsbælter jf. kortbilag 4 være etableret.

§11 BONUSVIRKNING

11.1 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.

11.2 Da der ikke på nuværende tidspunkt er et konkret projekt for etablering af ny bebyggelse, gives der alene bonusvirkning til etablering af bygninger (anvendelse) og placering indenfor for byggefelterne, mens der fortsat kræves landzonetilladelse til et konkret projekt med oplysninger om blandt andet bebyggelsens omfang. Ved behandling af landzonetilladelsen skal der tages hensyn til lokalplanens bestemmelser om materialevalg mv.

§12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 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.

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

12.3 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.

12.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og tinglyses på de enkelte ejendomme som er omfattet af planen.

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråds Plan- og Teknikudvalg
den 5. december 2019

Daniel Prehn
Formand for Plan- og Teknikudvalget
/
Martin Holgaard
Teknisk Direktør

Forslag i politisk behandling

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Forslag til Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

Bonusvirkning

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

STATSLIG PLANLÆGNING

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

FINGERPLAN 2019

Lokalplanen ligger i det øvrige hovedstadsområde, landområde og er i overensstemmelse med 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 trafikårerne mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019 - Roskilde Kommune.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Den vestlige del af lokalplanområdet er udpeget som indvindingsopland inden for OSD, mens den østlige del af lokalplanområdet er udpeget som indvindingsopland uden for OSD. I den sydlige del af lokalplanområdet er et mindre areal udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde samt indsatsområde inden for nitratfølsomt indvindingsområde.

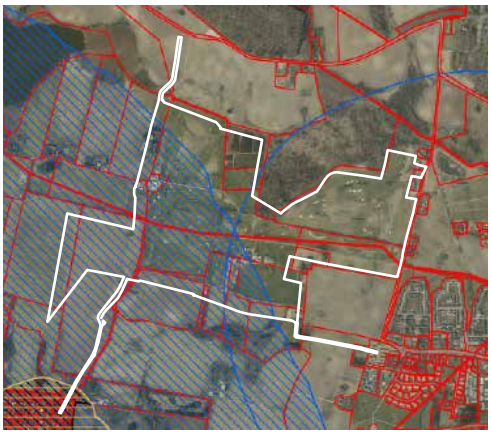


Fig.16. Kortudsnit, der viser drikkevandsinteresser i området. Indvindingsoplande inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) markeret med blå skravering. Indvindingsoplande uden for OSD markeret med blå linje. Nitratfølsomt indvindingsområdet (NFI) markeret med gul. Indsatsområde inden for NFI markeret med sort.

Golfbaner er omfattet golfbekendtgørelsen. Det er bekendtgørelsens formål, at det ved tilrettelæggelse af driften af en golfbane skal "sikres, at der anvendes så begrænsede mængder plantebeskyttelsesmidler som muligt, og at de anvendte plantebeskyttelsesmidler har så begrænset påvirkning som muligt på miljøet og sundheden."

Golfbanens område ejes af Roskilde Kommune. Yderligere restriktioner kan ske gennem privatretlige deklarationer, der skærper og begrænser anvendelsen af pesticider inden for golfbanens område.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet § 5a, stk. 3.

Lokalplanen tager udgangspunkt i en eksisterende golfbane, der ønsker at udvide banen. Udvidelsen sker i en retning væk fra kystlandskabet, hvor der i forvejen findes bebyggelse i nærområdet. Der er ved udvidelsen lagt vægt på, at der i denne retning er en minimal påvirkning på landskabet, herunder også kystpåvirkningen. Der er

desuden lagt vægt på, at den offentlige adgang til kystlandskaberne opretholdes.

Mellem lokalplanen og kysten, er landskabet delvist præget af skov, begrænsede åbne landbrugsarealer og området Sankt Hans. Grundet topografien og den eksisterende beplantning er lokalplanen ikke synlig fra kysten. Dermed vurderes ingen dele af lokalplanen at være synlige fra kysten, og vil derfor ikke medføre en visuel påvirkning på kysten.

NATURBESKYTTELSE

NATURA 2000

Lokalplanområdet grænser op til to Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord. Natura 2000-området består af to habitatområder (H120 og H199) og to fuglebeskyttelsesområder (F105 og F107).

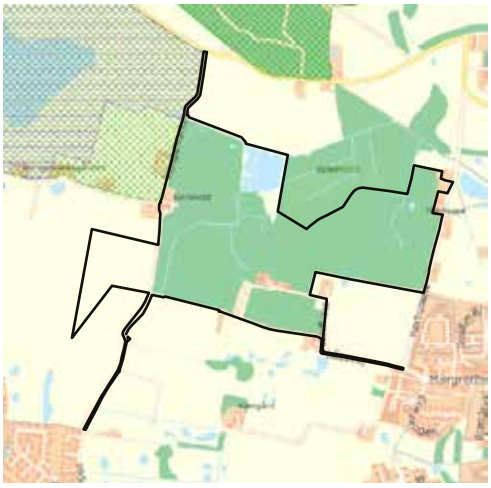


Fig.17. Natura 2000-områder. Habitatområde markeret med grøn. Fuglebeskyttelsesområde markeret med lilla.

Størstedelen af lokalplanområdet var tidligere omfattet af lokalplan nr. 250 og lokalplan nr. 371, som udlagde arealerne til golfbaneanlæg. Med vedtagelse af nærværende lokalplan udlægges et nyt område vest for det eksisterende golfbaneanlæg til golfbane. Området har en størrelse på ca. 7,5 ha. Der er ca. 160 m mellem det nye område udlagt til golfbane og nærmeste Natura 2000-udpegning (H120).

Roskilde Kommune vurderer, at planen ikke vil skade naturbeskyttelsesinteresserne bag Natura 2000-udpegningen.

Bilag IV-arter

Der er inden for den eksisterende golfbanes område registreret flere bilag IV-arter. Arterne er registreret i forbindelse med de eksisterende vandhuller ved golfbanen. Der ændres ikke på planlægningen for den eksisterende golfbane.

Med nærværende lokalplan udlægges et areal på ca. 7,5 ha vest for det eksisterende golfbaneanlæg til golfbane. Området anvendes som landbrugsareal, og der er inden for området ikke registret beskyttede dyrearter. Midt på området er dog et mindre areal udpeget som § 3-sø. Der kan forekomme beskyttede arter i tilknytning hertil. Ændringer i tilstanden af søen reguleres gennem naturbeskyttelsesloven.

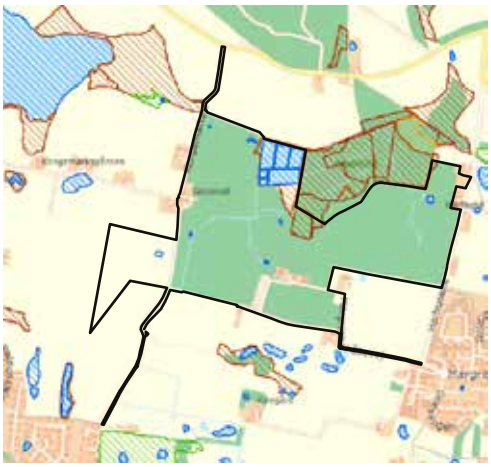


Fig.18. Beskyttede naturtyper (§ 3-områder). Sø markeret med blå. Mose markeret med brun. Overdrev markeret med orange. Eng markeret med grøn.

Naturbeskyttelseslovens § 3

Inden for lokalplanområdet findes der flere søer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanområdet omfatter en mindre del af Rørmosen, der er beskyttet mose, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanområdet gennemskæres desuden fra syd mod nord af et mindre vandløb, der på en del af strækningen er beskyttet, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Byggeri må alene opføres inden for de på kortbilag 4 angivne byggefelter. Der kan uden for byggefelter kun etableres mindre og sekundære bebyggelse. Der må ikke etableres bebyggelse inden for de beskyttede naturområder.

Ændringer i tilstanden af søer, vandløb og naturområder omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 kræver særskilt dispensation fra Roskilde Kommune og reguleres i henhold til naturbeskyttelsesloven.

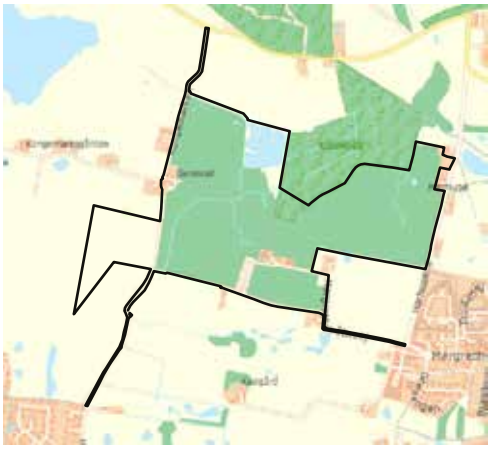


Fig.19. Kortudsnit, der viser fredskov i området.

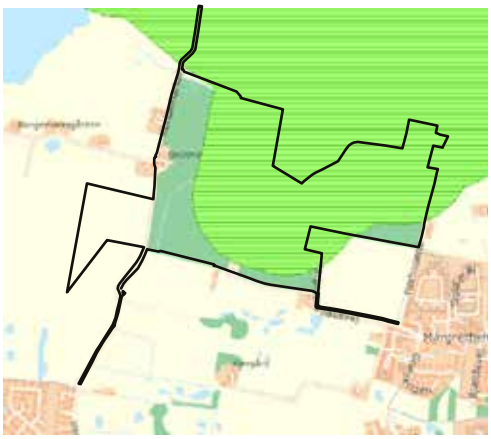


Fig.20. Kortudsnit, der viser skovbyggelinjer i området.

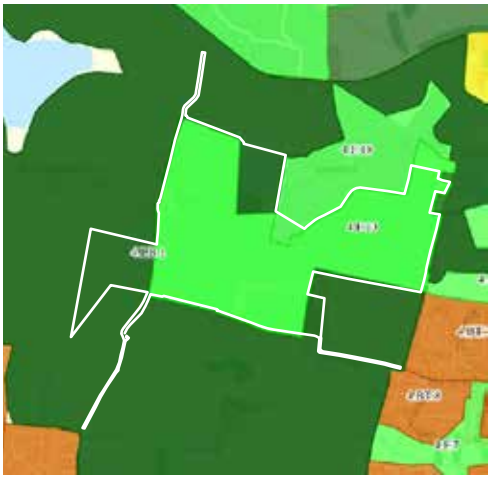


Fig.21. Roskilde Kommuneplan 2019 rammeområder.

Fredede områder

I den nordøstlige del af lokalplanområdet findes et fredet område. Det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, berører ikke direkte fredningen. Uanset lokalplanens bestemmelser, må der ikke uden særskilt dispensation fra Fredningsnævnet for Østsjælland foretages ændringer i det fredede områdes tilstand.

Fredskov (Rørmose)

Den del af lokalplanområdet som omfatter matr.nr. 2e Bistrup Hgd., Roskilde Jorder er fredskov. Lokalplanen udlægger området til rekreativt område, hvor der ikke må opføres bebyggelse.

Skovbyggelinje

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Der må som udgangspunkt ikke etableres bebyggelse inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2.

Ved administration af planloven skal Roskilde Kommune varetage hensynet til natur og landskab, herunder skoven som landskabselement og arealer langs skoven som levested for planter og dyr.

Lokalplanen har bonusvirkning. Lokalplanen erstatter således tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 til placering af ny bebyggelse inden for byggefelterne A1, A2 og A3. Bebyggelse inden for byggefelterne A1, A2 og A3 er derfor ikke omfattet af forbuddet mod etablering af bebyggelse inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet er omfattet af følgende rammeområder i Roskilde Kommuneplan 2016: 4.F.13, 4.F.18 og 4.LB.1. I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan tilrettes kommuneplanrammerne således, at den vestlige del af lokalplanområdet medtages i rammeområde 4.F.13. Ændringen sker i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2019 for Roskilde Kommune.

Rammeområde 4.F.13 – Kongemarken, Golfbanen

Rammeområdet udlægges til fritidsområde, golfbane og offentlige formål.

Området ligger i Roskildes Grønne Ring og indgår i delområdet Svogerslevkilen. Rammeområdet ligger inden for Nationalpark Skjoldungernes Land. Inden for nationalparken gælder vanlige restriktioner for Natura 2000 og for arealer beliggende i landzone.

Rammeområde 4.F.18 – Boserup Skov, syd

Rammeområdet udlægges til skov samt rekreative offentlige formål. Området må bebygges med de for dets drift nødvendige bygninger. Etageantallet må være maks. 1,5.

Området ligger i Roskildes Grønne Ring og indgår i delområdet Svogerslevkilen. Rammeområdet ligger inden for Nationalpark Skjoldungernes Land. Inden for nationalparken gælder vanlige restriktioner for Natura 2000.

Rammeområde 4.LB.1 – Landområde, vest

Rammeområdet udlægges til jordbrug, naturområde, samt nærrekreativt område for byerne omkring. Der skal muliggøres anlæg af stier, herunder en gennemgående ringsti gennem området.

Området ligger i landzone. Landzonebestemmelserne vil blive administreret særligt restriktivt for ny bebyggelse.

Området ligger i Roskildes Grønne Ring og indgår i delområdet Svogerslevkilen. Svogerslevkilen skal fremstå som en åben, varieret landskabskile og oplevelsesrigt kulturlandskab imellem Svogerslev og Roskilde, med vægt på naturværdi og høj biodiversitet. Området skal som hovedregel friholdes for bebyggelse. Der skal dog være mulighed for etablering af mindre bygninger samt anlæg til friluftsliv, herunder rekreative stier.

Rammeområdet ligger delvist inden for Nationalpark Skjoldungernes Land. Inden for nationalparken gælder vanlige restriktioner for Natura 2000 og for arealer beliggende i landzone, men uden for Natura 2000 må der ikke opføres høje anlæg, fx vindmøller.

RETNINGSLINJER

Værdifuldt landbrugsområde

Udvidelsen af Golfklubben er placeret i udpegningen værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen skal primært forbeholdes jordbrugsmæssige formål, herunder lokalisering af store landbrugsbygninger og anlæg. Der skal derfor ved planlægning af f.eks. fritidsanlæg i det åbne land ske en af vurdering berørte landbrugsejendomme. Der skal dog i vurderingen også lægges vægt på en flersidig arealanvendelse.

Skovrejsning

Den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket. Der kan ikke etableres ny skov inden for lokalplanområdet.

Lavbundsarealer

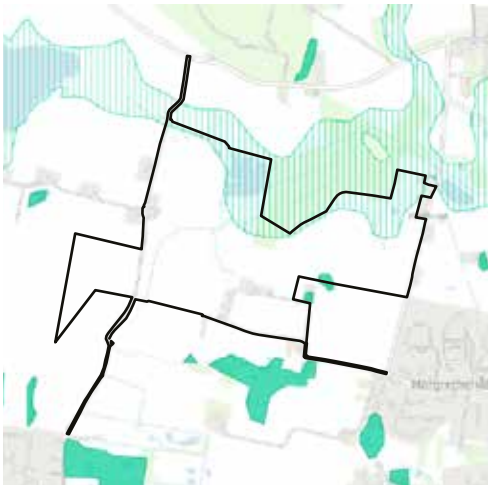


Fig.22. Lavbundsarealer som udpeget i kommuneplanen. Lavbundsarealer markeret med grøn udfyldning. Potentielle lavbundsområder markeret

I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal udpegede lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder, og øvrige lavbundsarealer så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugsdriften. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal placeres og udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde, eng eller til opstuvning af overfladevand som led i klimatilpasning.

Den nordlige del af lokalplanområdet er udpeget til lavbundsareal, der kan genoprettes. Lokalplanen forhindrer ikke en genopretning af lavbundsarealet. I den sydlige del af lokalplanområdet er en mindre sø udpeget som lavbundsareal.

Naturbeskyttelsesområde

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som potentielt naturbeskyttelsesområde. Dog er mindre arealer omkring fredsk-

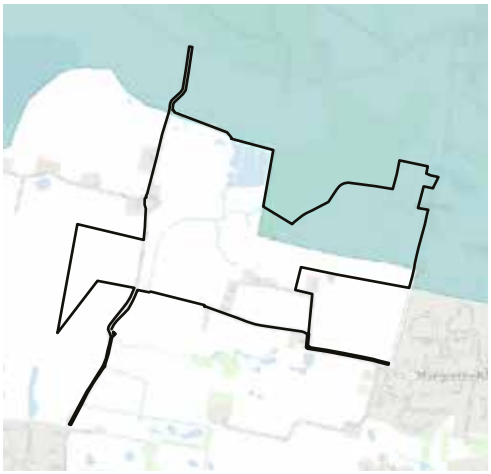


Fig.23. Værdifuldt kulturmiljø markeret med blå.

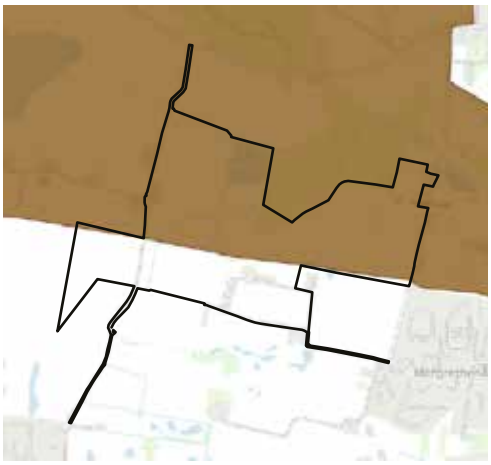


Fig.24. Område med geologiske bevaringsværdier

oven og de beskyttede naturområder i nord udpeget som naturbeskyttelsesområde. I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal kommunen inden for de nuværende og potentielle naturbeskyttelsesområder "gennem planlægning og aktiv naturforvaltning bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for vilde planter og dyr. "

Med lokalplanen udlægges ikke nye arealer indenfor naturbeskyttelsesinteresser, samtidig sikres det at delområde B, som blandt andet er udpeget som område udpeget med naturbeskyttelser friholdes for anlæg.

Værdifuldt kulturmiljø

Den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger inden for det i kommuneplanen udpegede værdifulde kulturmiljø, der udgøres af den særlige, bevaringsværdige helhed omkring Boserup Skov, Bistrup Herregård/Sankt Hans Hospital.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer må der inden for de udpegede kulturmiljøer i landområdet kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, hvis det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at forringe de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen, eller muligheden for at styrke eller genoprette værdierne.

Der foretages ikke ændringer i planforholdene for det udpegede areal inden for lokalplanområdet.

Bevaringsværdigt landskab

Lokalplanområdet ligger inden for et i kommuneplanen udpeget bevaringsværdigt landskab. I henhold til kommuneplanens retningslinjer må der inden for de udpegede bevaringsværdige landskaber kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at forringe de særlige landskabsværdier, som ligger til grund for udpegningen, eller muligheden for at styrke og genoprette disse værdier.

Med lokalplanen gives kun mindre nye muligheder for bebyggelse indenfor det bevaringsværdige landskab, det vurderes derfor ikke at realisering af lokalplanen vil forringe de særlige landskabsværdier.

Geologi

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for et område med specifikke geologiske bevaringsværdier. I henhold til kommuneplanens retningslinjer må der inden for områder med geologisk bevaringsværdi kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at skæmme eller sløre landskabets dannelsesformer eller forringe mulighederne for at opleve, undervise og forske i de geologiske processer.

De geologiske bevaringsværdier indenfor lokalplanområdet er sikret ved at fastsætte begrænsninger i forhold til terrænregulering indenfor lokaplanområdet.

Strategi for Roskildes Grønne Ring

Lokalplanområdet er en del af Roskildes Grønne Ring, som forsyner Roskilde og byerne omkring med rekreative områder af høj kvalitet. I strategien for Roskildes Grønne Ring er lokalplanområdet udpeget som en del af de åbne landskaber, som karakteriseres af åbne agerlandskaber med bølgende marker, smukke kystlandskaber og en storslået udsigt over fjorden og landskabet.

Det åbne landskab skal sikres, så Svogerslev og Roskilde ikke gror sammen, og landskabets åbne landbrugskarakter skal friholdes for bebyggelse og faciliteter.

Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om at ny beplantning, hvor det er muligt, skal begrænses til buske, således udsynet over landskabet så vidt muligt bevares, lige som ny bebyggelse begrænses til de udlagte byggefelter.

Roskildes Grønne Ring har desuden til formål at sikre nem adgang til naturen, og stien "ringruten" er planlagt til at gå gennem lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer placering af denne sti.

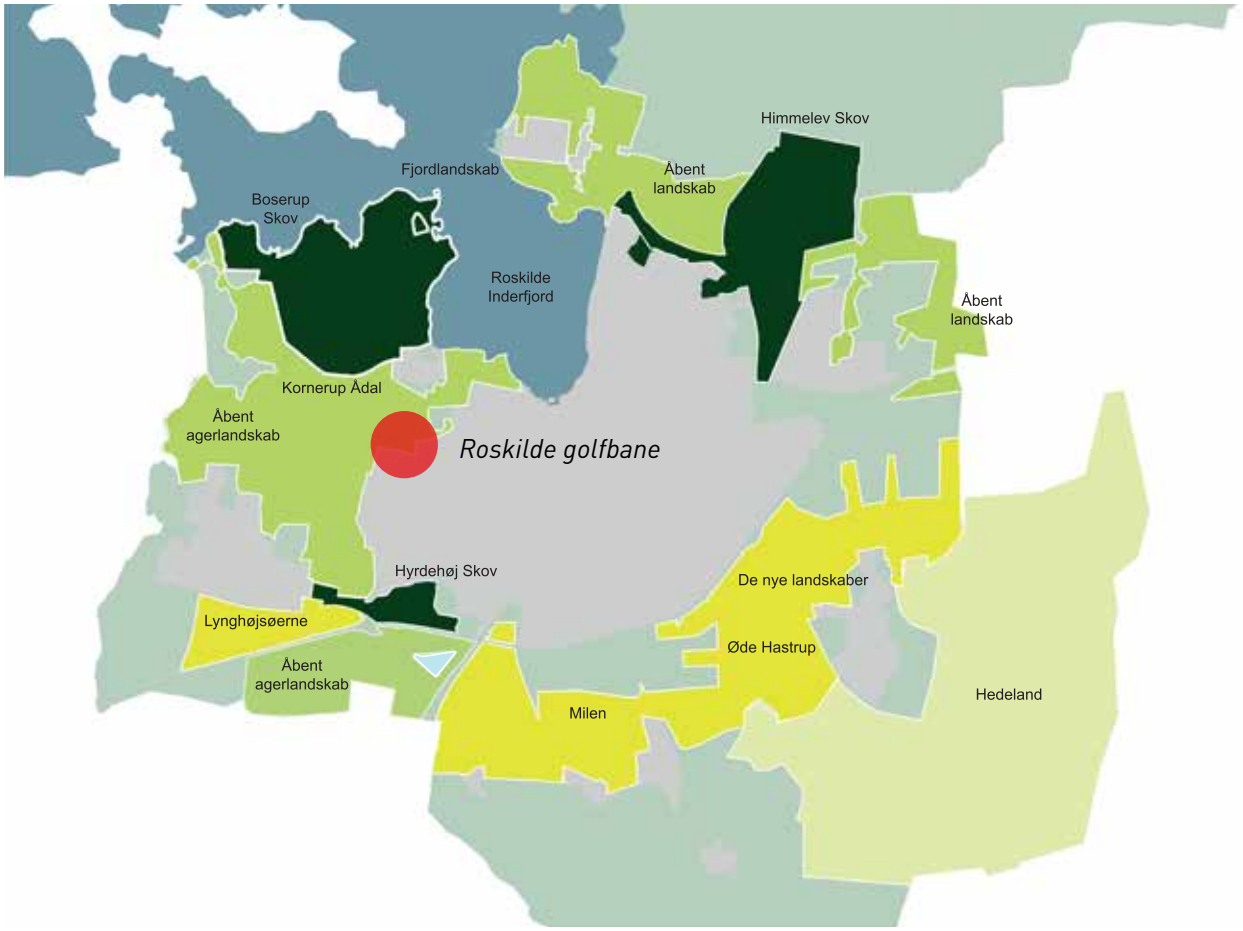


Fig. 25. Gofbanen og Den Grønne Ring

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig de hidtil gældende lokalplaner nr. 250 og nr. 371 i deres helhed.

SERVITUTTER

Der er foretaget en gennemgang af tinglyste servitutter. Servitutterne vedrører primært tinglyste ledninger, kabler mv., som skal respekteres eller omlægges. Herudover er der tinglyst en fredningskendelse vedrørende fredning af arealer ved Kattinge Vig.

Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som er uforenelige med lokalplanen.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte anlæg, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på vores nabokommune Lejre.

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Roskildes Grønne Ring

Det er et vigtigt punkt i strategien for den grønne ring at sikre offentlig adgang til naturen. Derfor er stiforløb en helt naturlig del af strategien.

Nationalpark Skjoldungernes Land

Der er udlagt stisystemer til formidling af landskabshistorien. Stisystemerne er indarbejdet i nærværende lokalplan. Der arbejdes på at sikre et sammenhængende stisystem i hele nationalparkens område.

Eksisterende stier – lokalplanafgrænsning

Der findes i dag en række etablerede stier, der løber langs lokalplangrænsen og udenfor. Stierne er en del af det samlede overordnede stisystem og skal derfor bevares. Idet der ikke i lokalplanen kan reserveres areal uden for lokalplanens afgrænsning, reserveres der flere steder areal inden for lokalplanområdet, dog med en forventning om at stiforløbet forbliver som det er i dag. Til gengæld findes der også enkelte stiudlæg i de hidtidige lokalplaner, som ikke er realiseret og som ikke forventes realiseret.

Stityper

Der fastsættes i lokalplanen bestemmelser for tre typer af stier gang-, og cykelstier samt ridestier. Til ridning er der behov for bredere stier, samt en stærkere rabat. Derfor planlægges der, hvor det er muligt, for to forskellige typer af stier, der også skal adskilles.

Fig.26. Beskyttede sten- og jorddiger markeret med orange.

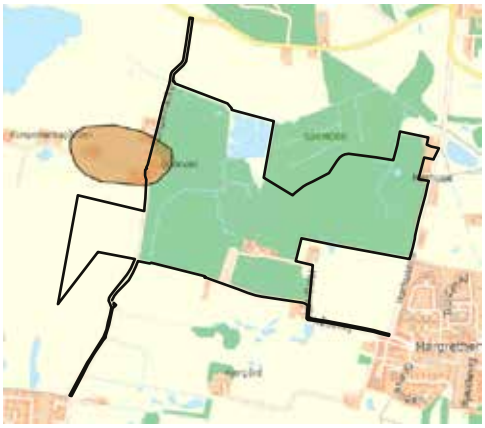


Fig.27. Kulturarvsarealet markeret med brun.

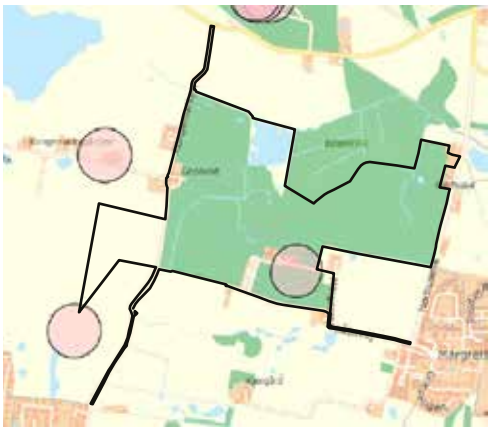


Fig.28. Beskyttelseszoner omkring fortidsminder markeret med lyserød.

FORSYNINGSPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmeforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmeforsyning (fjernvarme og naturgas).

KLOAKERING

Området er spildevandskloakeret, og derfor skal regnvand håndteres på ejendommen. Dette sker ved nedsivning efter tilladelse. Enkelte spildevandskilder håndteres med samletank.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Roskilde Forsyning og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

ELFORSYNING

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af SEAS-NVE

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, kræver ikke tilladelser fra andre myndigheder end Roskilde Kommune. Inddragelse af det nye areal mod vest svarende til 7,5 ha forudsætte tilladelse fra Landbrugsstyrelsen iht. Landbrugsloven.

KULTURHISTORIE

BESKYTTEDE STEN- OG JORDDIGER

Inden for lokalplanområdet er der flere beskyttede sten- og jorddiger. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende, jf. museumslovens § 29a.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at digerne skal bevares og ikke må gennembrydes uden tilladelse fra Roskilde Kommune

Roskilde Kommune kan i særlige tilfælde meddele dispensation til ændring af beskyttede diger, jf. museumslovens § 29j, stk. 2.

KULTURARVSAREAL

I den vestlige del af lokalplanområdet er et mindre område udpeget til kulturarvsareal. Kulturarvsarealet vurderes af Roskilde Museum at være af national betydning. Området er delvist udgravet og har

navnet "Kongemarken". Udgravninger har vist en tidlig kristen, indhegnet kirkegård formentlig med tilhørende kirke og klokkestabel. Vest for kirkegården er der fundet en jordfæstegrav, der formentlig skal dateres tilbage til vikingetid.

For at mindske risikoen for en standsning af nye jordarbejder bør der forinden nye arbejder påbegyndes tages kontakt til Roskilde Museum med henblik på en vurdering af, om der bør foretages supplerende arkæologiske undersøgelser.

FORTIDSMINDER

I den sydlige del af lokalplanområdet er der en fredet langdysse med en beskyttelseslinje på 100 m.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er knyttet til alle synlige fortidsminder. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet samt indsyn til og udsyn fra fortidsminderne. Samtidig skal linjen sikre de arkæologiske lag i området, idet der ofte er særligt mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet. Forbuddet omfatter således også midlertidige terrænændringer som nedgravning af ledninger, hegn, bebyggelse, campingvogne, skov, levende hegn med mere.

Bestemmelsen administreres restriktivt, men kommunen kan dispensere fra reglerne, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med formålet i bestemmelsen. Lokalplanen udlægger byggefelt A1 inden for beskyttelseslinjen. Opførelse af bebyggelse inden for byggefeltet forudsætter, at Roskilde Kommune dispenserer fra fortidsmindebeskyttelseslinjen iht. naturbeskyttelseslovens § 18.

NATIONALPARK SKJOLDUNGERNES LAND

Hele lokalplanen ligger inden for Nationalparken Skjoldungernes Land. Nationalparken har til opgave at beskytte, styrke og udvikle områdets natur, landskab, kulturhistorie, friluftsliv, formidling, undervisning, forskning, lokale fællesskaber, erhverv og turisme på en bæredygtig måde. Lokalplanen er med til at sikre eksisterende stier og styrker tilgængeligheden til den bynære natur.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

JORDFORURENING

Der er ikke p.t. kortlagte forureninger inden for lokalplanområdet.

MILJØSCREENING

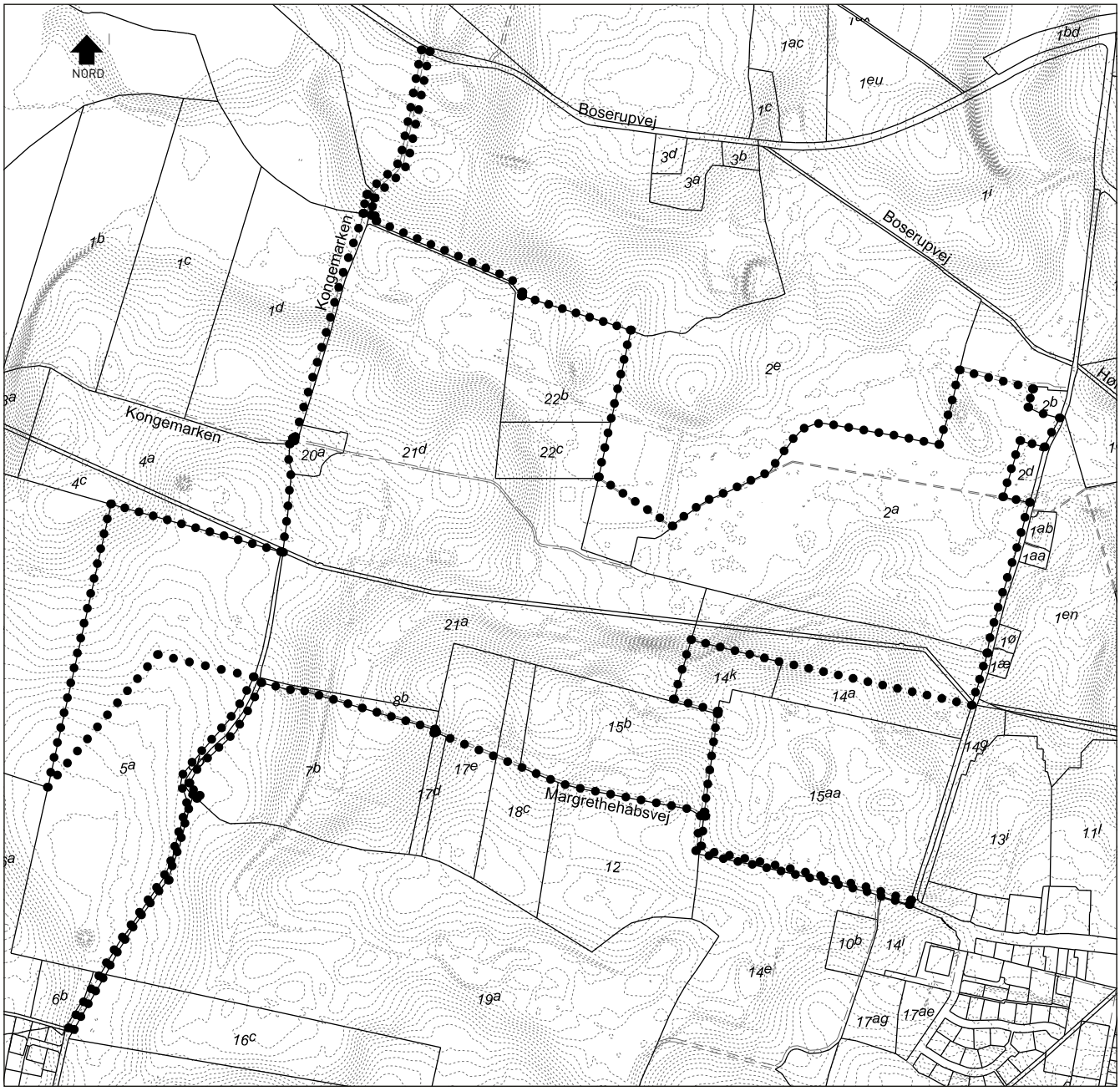
Forslag til lokalplan nr. 680 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planen. Der er ved vurderingen lagt særligt vægt på at naturen indarbejdes i golfbanens design, således der i bred omfang tages hensyn til eksisterende natur. Ligeledes indarbejdes beplantning i designet, således aktiviteten indpasses i landskabet. Der er desuden lagt vægt på at den offentlige adgang sikres.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

BONUSVIRKNING

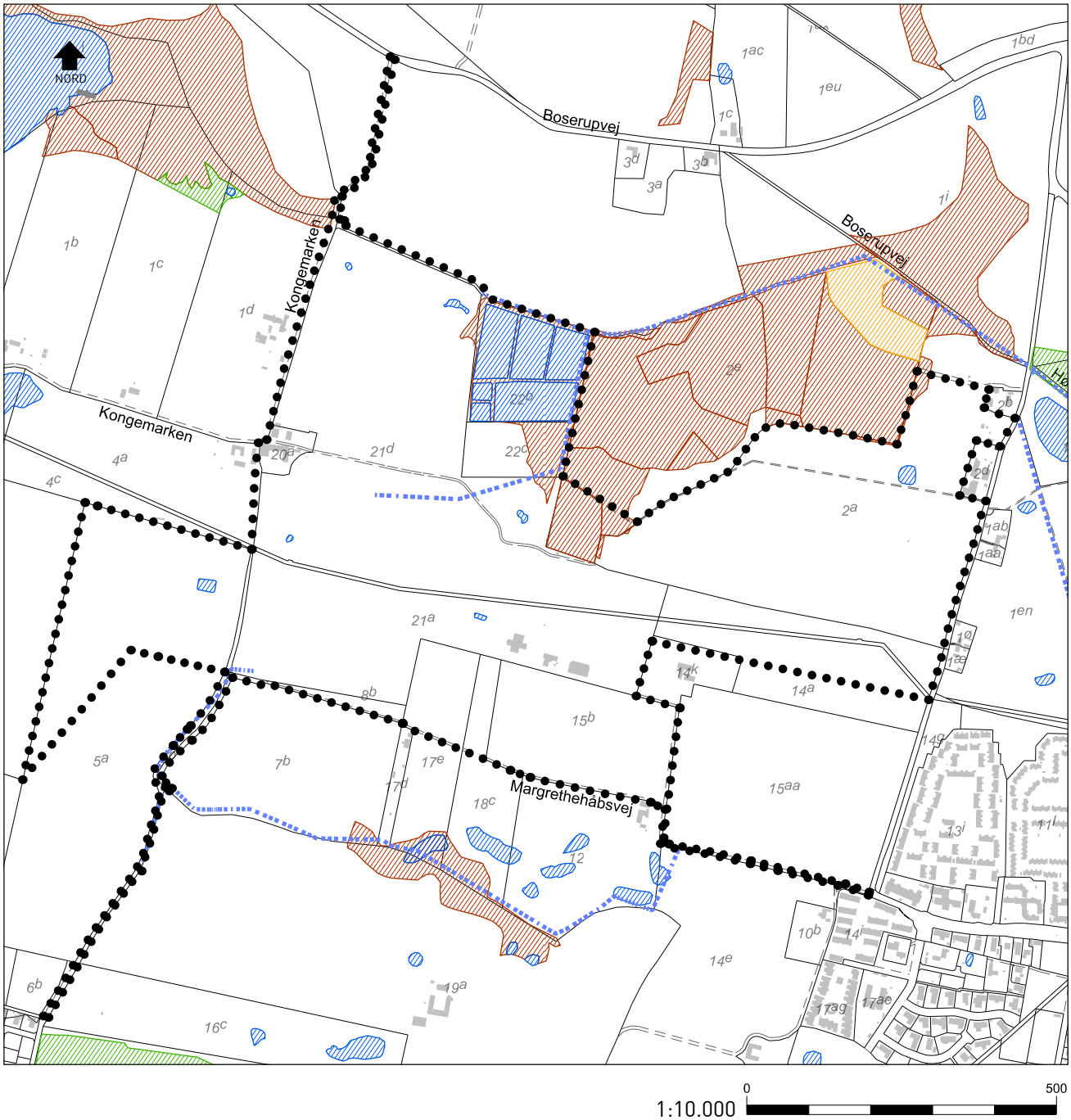
Lokalplanen ligger i landzone, og tildeles bonusvirkning efter Planlovens § 15 stk. 4, hvormed der ikke skal indhentes landzonetilladelse til placering og anvendelse af bebyggelse indenfor de på kortbilag 4 udlagte byggefelter.



KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT

Signaturforklaring

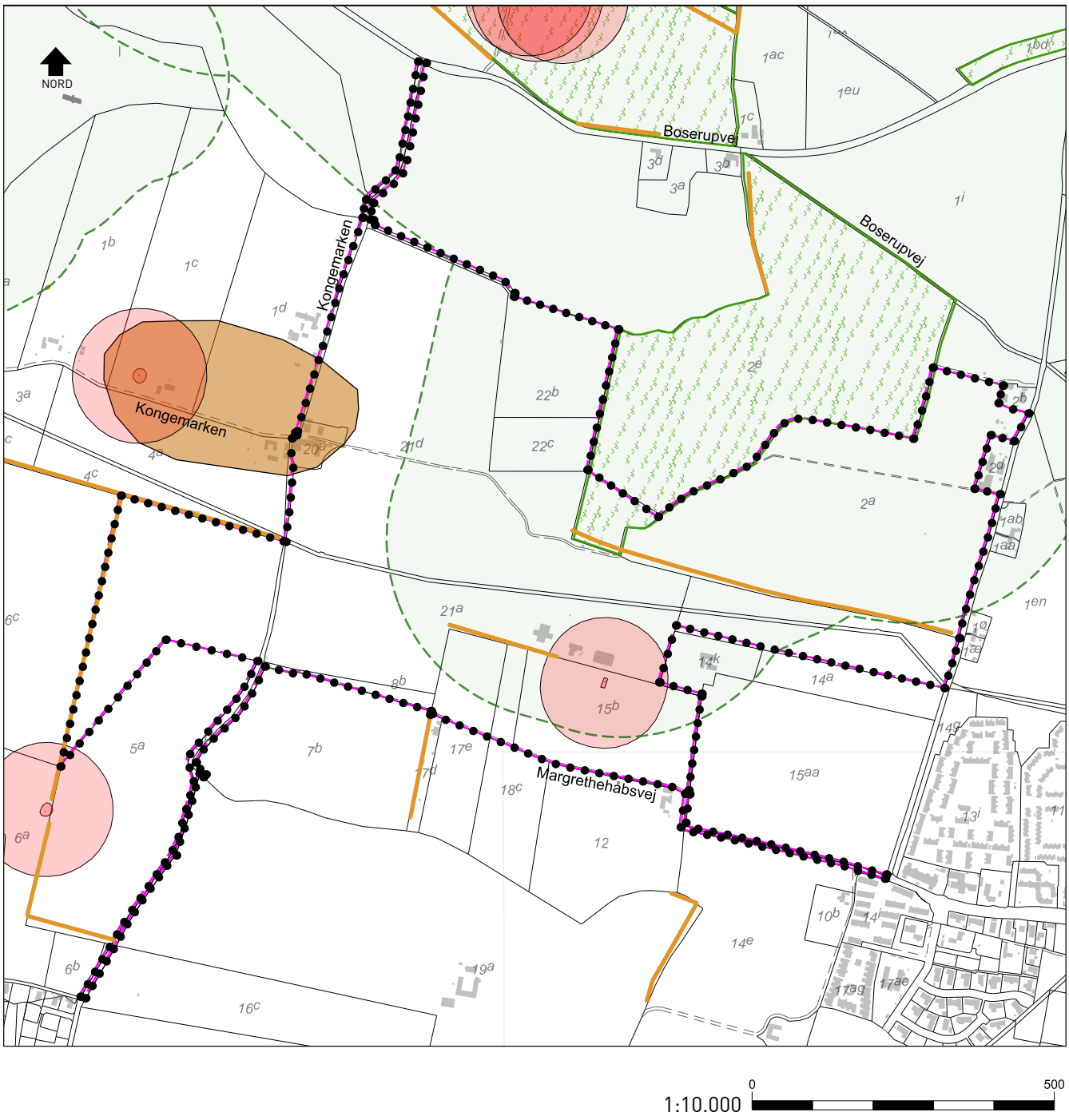
- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- 2a Matrikelnummer
- Højdekurve pr. 0,5 m



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD: NATURBESKYTTELSE

Signaturforklaring

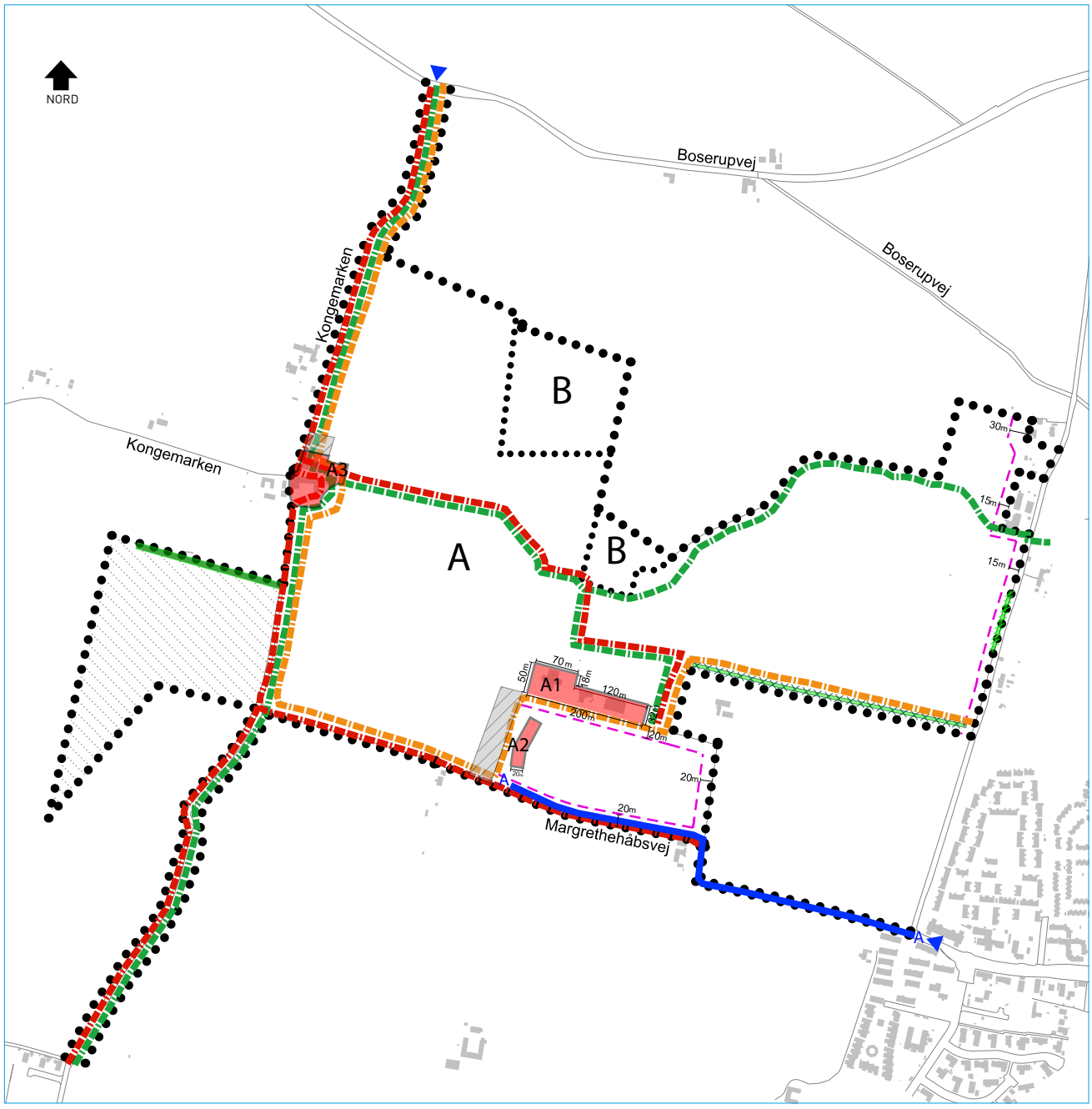
- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- 2a Matrikelnummer
- Eksisterende bygninger
- § 3 Eng
- § 3 Mose
- § 3 Overdrev
- § 3 Sø
- Beskyttet vandløb



KORTBILAG 3 - EKSISTERENDE FORHOLD: FORTIDSMINDER OG SKOV

Signaturforklaring

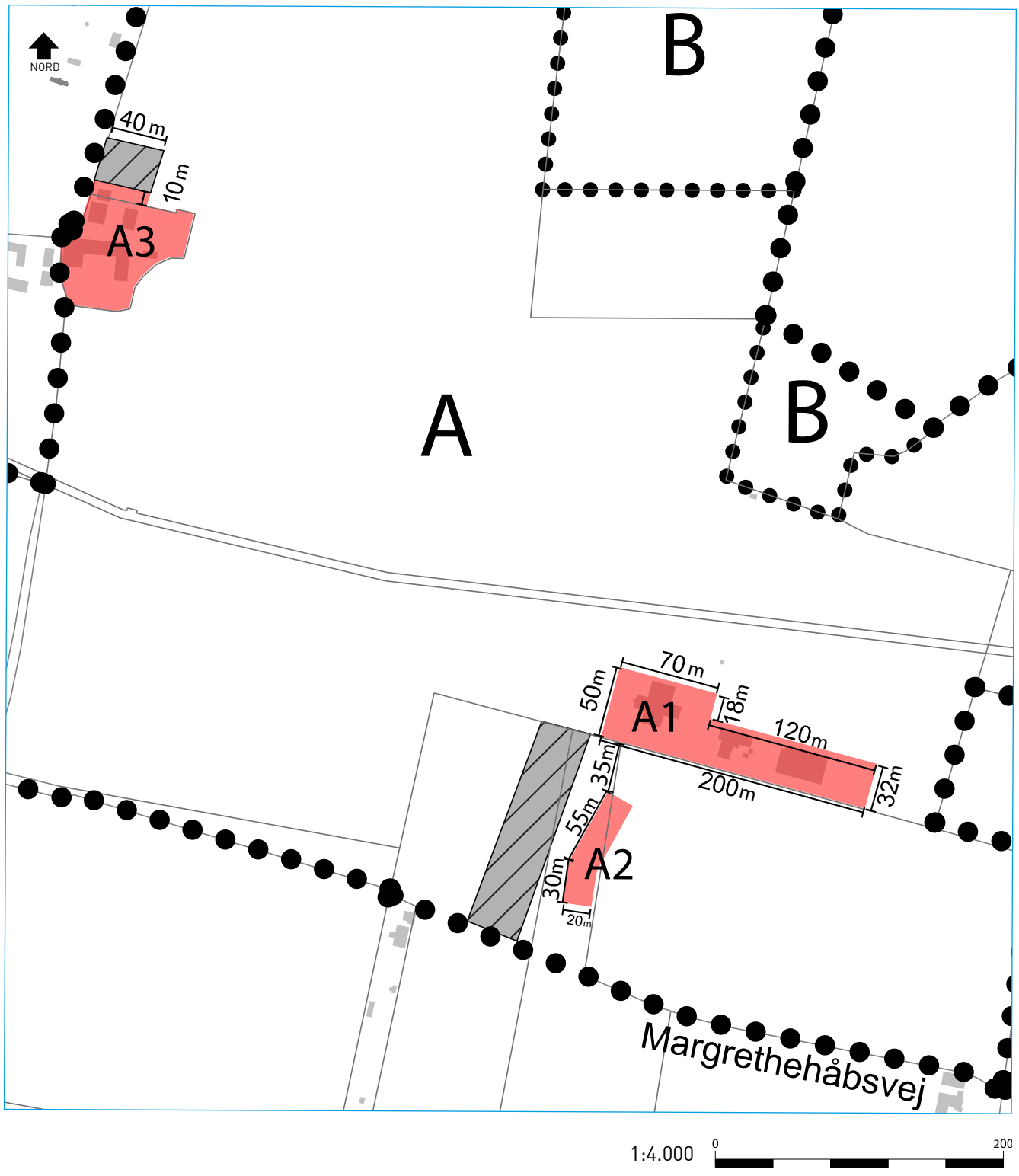
- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- 2a Matrikelnummer
- Eksisterende bygninger
- Fredskov
- Skovbyggelinje
- Fortidsminde
- Fortidsminde - beskyttelseslinje
- Beskyttet sten- og jorddige
- Kulturarvsareal



KORTBILAG 4 - AREALANVENDELSE

Signaturforklaring

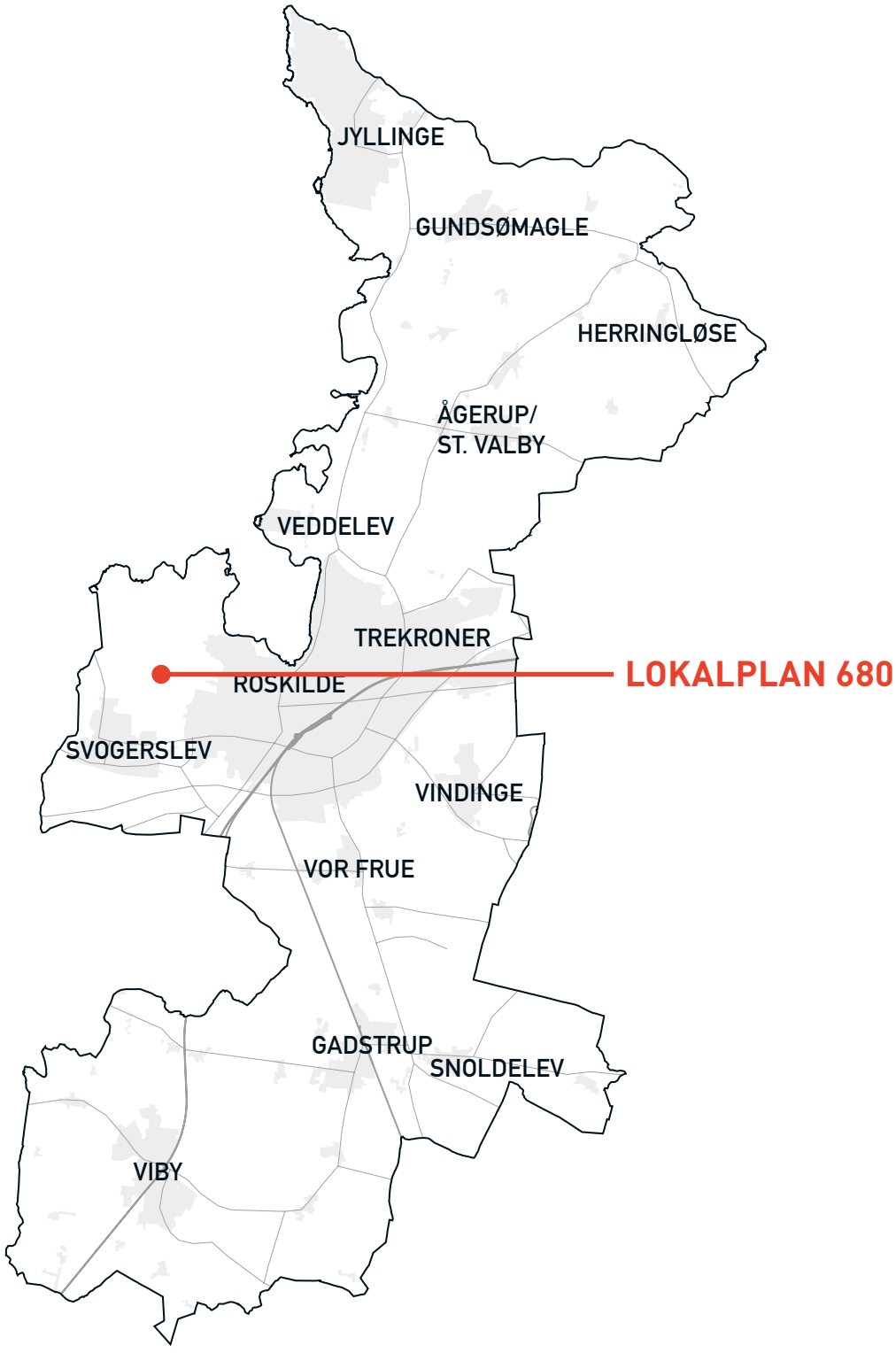
- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- B Delområde
- Byggefelter
- Eksisterende bygninger
- Parkeringsareal
- Vejadgang
- A—A Adgangsveje
- Poppelrække, eksisterende
- Hegn, eksisterende
- Beplantningsbælte, bredde min. 10 m
- Sikkerhedszone
- Terrænregulering op til +/- 1 m
- Gangsti
- Ridesti
- cykelsti



KORTBILAG 4A - UDSNIT - BYGGEFELTER

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- B Delområde
- Byggefelter
- Eksisterende bygninger
- Parkeringsareal



PLAN OG UDVIKLING
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3508
planogudvikling@roskilde.dk