

Lokalplan for Vigen Strandpark og Roskilde Camping

Lokalplan 548



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål og indhold	11
Statslige interesser	15
Kommuneplan 2009	18
Anden planlægning	19
Tilladelser fra andre myndigheder eller anden lovgivning	21
Kulturhistorie	23
Miljø	23
Forurening	24
Indsigelser	25
Dispensation fra lokalplanen (planlovens §§ 19 og 20)	25
§1 Formål	26
§2 Område og zonestatus	26
§3 Anvendelse	27
§4 Udstykning	27
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	28
§6 Bebyggelsens omfang og placering	29
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§8 Ubebyggede arealer	31
§ 9 Energiforhold	33
§10 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	33
§11 Aflysninger	34
§12 Bonusvirkning	34
§13 Lokalplanens retsvirkninger	34
§14 Vedtagelsespåtegning	35
Kortbilag 1. Eksisterende forhold	36
Kortbilag 2. Matrikelkort	38
Kortbilag 3. Lokalplankort	40
Kortbilag 4 A. Lokalplankort - udsnit vest	42
Kortbilag 4B. Lokalplankort - udsnit øst	44

Teknik- og Miljøudvalget	12. april 2012
Økonomiudvalget	18. april 2012
1. behandling, Byråd	25. april 2012
Offentlig høring	2. maj - 27. juni 2012
Borgermøde	6. juni 2012
Teknik- og Miljøudvalget	6. sept. 2012
Økonomiudvalget	20. sept. 2012
2. behandling, Byråd	26. sept. 2012

Forord

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 Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget og vedtages af Byrådet. Herefter fremlægges forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er vedtaget, 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. Det vil være muligt at finde lokalplanforslaget digitalt på hjemmesiden, men du kan også få en trykt udgave i Teknik og Miljø, på biblioteket og borgerservicecentre i Jyllinge, Roskilde og Viby.

Den offentlige høring varer mindst 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. De skal sendes skriftligt til Plan og Udvikling, Postboks 100, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde eller med email til lokalplan@roskilde.dk.

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 Byrådet efter Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalgets behandling vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Byrådets vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens indhold.

Klage skal sendes til Roskilde Kommune senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Roskilde Kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Spørgsmål om planens lovlighed kan indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed
©Krak

BAGGRUND

Roskilde Byråd ønsker at fastlægge de fremtidige udviklingsmuligheder for Roskilde Camping og restaurant Vigen.

Campingpladsen og restauranten er en del af Vigen Strandpark, der blev anlagt i slutningen af 1930'erne efter tegninger af den kendte landskabsarkitekt C. Th. Sørensen. Strandparken ligger ca. 4 km nord for Roskilde by i et meget naturskønt område med vid udsigt over Roskilde Fjord og er et vigtigt rekreativt område for både Roskildes borgere og turister.

Da campingpladsens fællesfaciliteter er nedslidte, vil der



Vigen Strandpark ligger ved Roskilde Fjord og er et vigtigt rekreativt område for Roskildes borgere og turister

inden for en kort årrække være behov for moderniseringer, for at campingpladsen fortsat kan være attraktiv. En udvidelse af campingpladsens kapacitet, flere campinghytter og mulighed for vintercampering skal være med til at sikre tilstrækkelig økonomi til de nødvendige moderniseringer.

Ønsket er, at campingpladsen som minimum skal kunne fungere som en gedigen 3-stjernet familiecampingplads, og at hele området skal forblive offentligt tilgængeligt.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanen omfatter Vigen Strandpark, restaurant Vigen, Roskilde Camping og et dyrket areal nordøst for campingpladsen.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til Veddelev by. Baunehøjvej danner grænse mod øst. Mod syd og vest strækker lokalplanområdet sig ned til Roskilde Fjord.

Strandparken, restauranten og campingpladsen ligger i landzone, mens det dyrkede areal mod nordøst ligger i byzone. Lokalplanområdets samlede areal er på ca. 26,7 ha. Heraf udgør byzonearealet ca. 1,8 ha. Hele området er kommunalt ejet.

Terræn og bevoksning

Terrænet er middel kuperet og stiger fra kysten op til 2 plateauer, der ligger ca. 20 m over havoverfladen. De stejleste steder er stigningen på ca. 25 %.

Ca. 1/5 af arealet er dækket af skov, der nøje følger terræformerne og afgrænser området mod baglandet. Terrænet og bevoksningen inddeler området i en række veldefinerede landskabsrum, der giver strandparken sin helt særlige karakter.



Den vestlige del af campingpladsen med udsigt til Roskilde by.

Redegørelse

Terrænforskellene betyder dog også, at dele af campingpladsen ikke - eller kun meget vanskeligt - kan benyttes til opstilling af telte og campingvogne.

Den primære skovbevoksning består af eg med bryn af tjørn og liguster. Stedvist findes også bøg og ahorn. Hegnene på den sydlige del af campingpladsen er mere blandede med skovfyr og mange forskellige arter af løvtræer og -buske.



Veje og stier

Der er vejadgang til området fra Baunehøjvej.

En gang- og cykelsti (skolesti) fra Veddelev til Himmelev løber gennem lokalplanområdet langs skovbrynet mellem campingpladsen og det dyrkede areal mod nordøst. Herudover er der offentlig adgang ad stierne gennem området.



Bebyggelsen

Ved indkørslen til campingpladsen ligger reception, kontor og bolig for lejrchefen. Centralt på campingpladsen ligger en butik med tilhørende bolig for butiksbestyreren og to fælleshuse med opholdsrum, køkken, toiletter og baderum for campinggæsterne samt et offentligt toilet. I den vestlige del af campingpladsen ligger endnu et fælleshus med køkken, toiletter og baderum for campinggæsterne.



Øverst ses campingpladsens reception, i midten campinghytterne og nederst restauranten.

Butikken har murede facader og fladt tag. De øvrige bygninger på campingpladsen har facader i træ og skrå tage, der er dækket med tagpap. Det samlede bygningsareal på campingpladsen er ca. 1.000 m². Hertil kommer 11 campinghytter.

Restaurantbygningen er 287 m² og har facader i mur og træ. Taget er dækket med tagpap. I tilknytning til restauranten ligger et lille træhus på 35 m², der anvendes som sommerbolig for restauratør eller medhjælp.



Det kuperede terræn og beplantningen giver området dets særlige karakter, men vanskeliggør også en mere intensiv brug af området.

Restauranten er i Kommuneatlas fra 1990 vurderet som middel bevaringsværdig. De øvrige bygninger er uden bevaringsværdi.

Campingpladsen er godkendt til 380 campingenheder (pladser til campingvogne, telte eller hytter), men har reelt kun ca. 300 campingenheder.

Beskyttelsesinteresser

Lokalplanområdet rummer væsentlige natur og landskabsværdier, der sætter grænser for, hvordan området kan anvendes.

Langt størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Formålet med strandbeskyttelsen er at bevare de åbne kystområder. Naturstyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra strandbeskyttelsen. Praksis for dispensation er meget restriktiv. Dog vil der normalt være grundlag for dispensation til udvidelser, nybyggeri m.v., som er nødvendige for, at en campingplads kan gennemføre en sædvanlig produktudvikling. Der vil også kunne dispenseres til en øget kapacitet, hvis den arealmæssige udvidelse i videst muligt omfang foretages landværts i pladsens eksisterende bredde og ikke står i et urimeligt forhold til hverken kapaciteten for den eksisterende campingplads eller størrelsen af de allerede afholdte investeringer i virksomheden. Endvidere må afgørende hensyn til landskabet ikke tale herimod.

Stort set al bevoksningen er fredskov, hvilket betyder, at arealet skal holdes som skov af højstammede træer. Dog kan der etableres åbne naturarealer på op til 10 pct. af arealet. Naturstyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra fredskovspligten. Praksis for dispensation er meget restriktiv. Normalt gives kun dispensation, hvis der ikke kan



Strandbeskyttelseszonen

Lokalplanområdet ligger ned til Roskilde Fjord, der er internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område).



Redegørelse

findes en placering uden for fredskov, og hvis hensynet til overordnende samfundsmæssige formål vejer tungere end hensynet til at bevare arealet som fredskov.



Fredskov.

Hele lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinje, der forløber i en afstand af 300 meter fra skoven. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre det frie udsyn til skoven og at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende. Kommunen kan meddele dispensation fra skovbyggelinjen.



Arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Den vestlige del af strandarealet har karakter af strand-eng, der er beskyttet gennem Naturbeskyttelseslovens § 3. Syd for restauranten findes et overdrevsareal og øst for restauranten en mindre sø omgivet af mose, der ligeledes er beskyttet gennem Naturbeskyttelseslovens § 3. Naturtilstanden i disse områder må ikke ændres.

Strandarealerne indgår desuden i Natura 2000-område (EF-Fuglebeskyttelsesområde nr. 105: "Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø" samt EU-Habitatområde nr. 120: "Roskilde Fjord"). Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Endelig ligger en del af lokalplanområdet inden for Roskilde Fjord Vildtreservat. Reservatet har til formål at sikre Roskilde Fjord som yngle-, raste- og fourageringsområde for vandfugle. Bestemmelserne for Roskilde Vig vedrører jagt og sejlads med motorbåde.

FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at campingpladsen kan udvides, og at restauranten og campingpladsen løbende kan moderniseres.

Samtidig skal lokalplanen sikre, at Vigen Strandpark forbliver et offentligt tilgængeligt, rekreativt område, og at områdets særlige landskabskvaliteter bevares.

Mulighed for udvidelse af campingpladsen

Med lokalplanen åbnes mulighed for, at arealet mellem skolestien og Baunehøjvej kan inddrages til camping. For at opnå en visuel kontakt mellem den nye og den gamle del af campingpladsen kan underskoven mellem de to dele ryddes på en mindre del af strækningen, så man får en åben lund af højstammede træer.

På det nye areal er der plads til 60-65 campingenheder.

Herudover vurderes, at der kan indpasses yderligere 20-25 campingenheder på den eksisterende campingplads blandt andet på den store centrale græsslette. En anden mulighed kunne være en form for skovcamping, hvor telte placeres mellem de højstammede træer, hvis en del af underskoven ryddes.

Ved parkeringspladsen øst for receptionen kan der anlægges en indhegnet plads til 10-15 autocampere. Dette giver mulighed for at indrette elektronisk check-in, så autocamperne kan ankomme hele døgnet.

Det samlede antal campingenheder (pladser til telte, campingvogne, hytter eller autocampere) kan således øges fra ca. 300 pladser til ca. 400 pladser.



*Eksempel på åben lund af
højstammede træer.
Foto: Colorbox*

Redegørelse

Vintercampering

Ud over en øget kapacitet er udvidelsen af campingpladsen også begrundet i et ønske om at kunne tilbyde vintercampering på en del af pladsen.

Vintercampering er kortvarige ophold, weekends mv. i perioden 1. november til 28. februar. Kortvarige ophold må tilsammen udgøre højst 15 hverdage i perioden. Vintercampering reguleres gennem campingreglementet og kræver en særskilt tilladelse, der gives efter lokalplanens vedtagelse. En tilladelse vil afhænge af en samlet vurdering af behovet for campering i vintersæsonen, og hvad området kan bære ud fra hensynet til natur og landskab.

Med de regler, der gælder ved lokalplanens vedtagelse, må der ikke gives tilladelse til vintercampering på den nuværende campingplads, da pladsen ligger i værdifuldt landskabsområde. Det nye areal ud mod Baunehøjvej har ikke den samme landskabelige værdi. På dette areal vil Roskilde Kommune derfor være indstillet på at meddele tilladelse til vintercampering. Der vil ikke kunne forventes tilladelse til vinteropbevaring af campingvogne på pladsen.



Restauranten kan udvide ind mod skoven til højre i billedet.

Nye byggemuligheder

Lokalplanen giver mulighed for et vist nybyggeri, for at restaurant og campingplads kan gennemføre en sædvanlig produktudvikling.

Restauranten må udvides fra de nuværende ca. 287 m² til 400 m². På den eksisterende del af campingpladsen må lejrchefens bolig udvides fra ca. 55 m² til 150 m², så boligen kan blive tidssvarende. På det nye campingareal må der opføres et nyt fælleshus/sanitetsbygning på max. 170 m², så campingrådets krav om, at der ingen steder på camping-

pladsen må være mere end 200 meter til bad og toilet, kan opfyldes.

Desuden må der opføres i alt 60 campinghytter. Den eksisterende klynge med campinghytter må udvides til i alt 20 hytter, og der må opføres en ny klynge med 8-10 campinghytter i den lille østlige lysning i skoven.

De resterende hytter skal placeres på den nye del af campingpladsen. Campinghytterne skal samles i mindre klynger, der adskilles af beplantning, så bebyggelsen ikke kommer til at virke for massiv. For at de enkelte klynger skal opfattes som et samlet hele, må afstanden mellem hytterne i en klynge ikke overstiger 6 meter.

Hytterne må højst være 25 m².

Herudover giver lokalplanen mulighed for mindre udvidelser af de nuværende fælleshuse/sanitetsbygninger på campingpladsen, for at der kan ske en løbende modernisering af blandt andet sanitetsforholdene.

Landskabskvaliteterne skal bevares

De meget begrænsede byggemuligheder sikrer, at det åbne kystlandskab bevares stort set uændret. De nye byggefelt er placeret i tilknytning til og bag eksisterende bygninger eller bag bevoksningen, så de åbne græssletter ikke berøres, og bebyggelsen ikke vil kunne ses fra fjorden.

For yderligere at tilpasse byggeriet til omgivelserne skal alle nye bygninger have facader i træ, der enten skal stå i ubehandlet lærk eller lign. eller males i sort, mørkegrå eller svenskrød. Tagene skal dækkes med sort tagpap eller græs/sedum. Bygninger inden for samme byggefelt skal have samme materialer og farve.



En illustration af hvordan hytterne kan placeres på den nye del af campingpladsen og i den lille lysning. Hytterne er vist med lys gul, den nye sanitetsbygning med grå og ny beplantning med grøn farve.



Terrænformerne og bevoksningen skal bevares.

Redegørelse

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om, at terrænet i store træk skal bevares i sin nuværende form uden for de angivne byggefeltter. Der må således ikke ske større terrænreguleringer i form af fx terrassering.

Ved opførelse af nye bygninger skal terrænforskellene primært optages i soklen. Der kan maksimalt gives tilladelse til terrænreguleringer på op til ½ meter omkring nye bygninger. Efter endt regulering skal terrænet fremstå med bløde s-formede kurver og uden støttemure.

Den eksisterende skovbevoksning skal bevares, men der kan ske udtynding og fornyelse efter reglerne i skovloven.

Hvis campingpladsen udvides, skal det nye areal afgrænses mod nord og øst af en mindst 15 m bred træbeplantning, så også dette område ad åre vil fremtræde som en del af skovbevoksningen.



Det nye areal skal afgrænses af en markant beplantning i lighed med den nuværende campingplads.

Vej- og stiforhold

Hovedadgangen til campingpladsen, restauranten og strandparken skal fortsat ske fra den nuværende indkørsel på Bauehøjvej. Hvis campingpladsen udvides, vil der blive mulighed for at lave en ny indkørsel til dette område fra Bauehøjvej. Alternativt kan biltrafikken ledes via den gamle del af campingpladsen.

I så fald kommer den interne trafik på campingpladsen til at krydse skolestien fra Veddelev til Himmelev. Roskilde Kommune forventer ikke, at dette vil give anledning til væsentlige problemer, da campisterne er vant til at tage hensyn til bløde trafikanter, når de færdes på en campingplads. Hvis der senere skulle opstå problemer i forhold til tryghed og sikkerhed, giver lokalplanen mulighed for at lægge stien ud langs Bauehøjvej.

Der skal fortsat være offentlig adgang ad gangstierne gennem området uden for campingsæsonen.

STATSLIGE INTERESSER

Miljøministeriet 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.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet (§ 5a, stk. 4 (byzone) og § 5a, stk. 3 (sommerhusområde og landzone)).

I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde (§ 16 stk. 3 (sommerhusområder og landzone)).

Lokalplanen giver mulighed for et meget begrænset nybyggeri. Nybyggeriet vil i alle tilfælde komme til at ligge bag bevoksning eller bag eksisterende bygninger og vil derfor ikke medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

International naturbeskyttelse

Lokalplanområdet grænser op til Roskilde Fjord, der er udpeget som Natura 2000-område.

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan

Redegørelse

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.

Inden for lokalplanområdet findes en lille del af en strandeng af type 1330 og et overdrev af type 6210, som er naturtyper på områdets udpegningsgrundlag. Arter som er på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag findes ikke inden for lokalplanområdet. Vandhullet nær indgangen til campingpladsen er levested for de fredede padder but-snudet frø og skrubtudse, men ikke for bilag IV-arter. Der findes en bestand af den fredede orkidé skovhullæbe på vandhullets østbred. Roskilde Kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter andre steder inden for lokalplanens område.

Det er Roskilde Kommunes helt klare vurdering, at en udvidelse af bebyggelsen på Vigen Camping ikke vil påvirke naturtyperne 6210 Overdrev og 1330 Strandeng. Bebyggelse og terrænregulering vil ske langt væk fra naturtyperne, og der bliver ikke udledt tagvand eller andet spildevand til naturtyperne fra bebyggelsen.

Der vil efter Roskilde Kommunes vurdering heller ikke forekomme større færdsel på naturtyperne end i dag.

Færdslen på naturtyperne er i dag minimal og - i betragtning af hvor bynært de ligger - meget lille. Det skyldes blandt andet, at naturtypen strandeng i sin helhed og ca. halvdelen af naturtypen overdrev, ligger i en kreaturgræsningsfold. Det skyldes også, at folk fra campingpladsen primært færdes på badestrandarealet, som de anvender til solbadning, picnic og til udgangspunkt for badning i fjorden. Af og til ses folk gå ind i kreaturfolden, men færdsel sker da hovedsagelig langs med strandkanten. Der foregår ikke fysisk slid fra publikum på strandeng eller overdrev. Potentielt kan færdsel på strandengen skræmme ynglefugle, men græsningen er så ekstensiv, at vadefugle alene af den grund ikke finder optimale yngleforhold på strandengen. Roskilde Kommune vil forsøge at forøge græsningsintensiteten i de kommende år. Hvis der skulle vise sig et behov for at regulere færdslen herefter, vil kommunen vurdere, hvordan det i givet fald kan ske.

Angående de marine naturtyper er fjorden ud for Vigen Strandpark registreret som type 1160 Større lavvandede bugter og vige. Påvirkningen på naturtypen fra campingpladsen er minimal og består af slid på bunden fra badegæster. Badegæsterne kommer dels fra campingpladsen, dels fra personer fra det øvrige lokalområde.

Potentielt kan badning forstyrre fuglelivet på lavt vand, men landområdet inden for badeområdet er højtliggende og ikke egnet til kystfugle uanset arealanvendelsen. Rastende fugle opholder sig i Skomagerkrogen udfor den græssede strandeng øst for Vigen Strandpark, hvor kystprofilen er mere gunstigt for fuglenes fouragering.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen.

Redegørelse

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, ikke strider mod formålet med naturbeskyttelsesloven. Vurderingen er begrundet i, at der er tale om et meget begrænset nybyggeri, og at nybyggeriet vil komme til at ligge bag bevoksning eller bag eksisterende bygninger og derfor ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

Det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, berører ikke beskyttede naturtyper.

Grundvandsbeskyttelse

Den nordlige del af lokalplanområdet er i regionplanen udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Den øvrige del er område med drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

KOMMUNEPLAN 2009

I Roskilde Kommuneplan 2009 ligger lokalplanområdet inden for rammeområde 2.F.17.



Kommuneplanens rammeområde
2.F.17. Viggen Strandpark

Område 2.F.17 er udlagt til rekreative og offentlige formål som strandpark, campingplads mv. Området må bebygges med de for dets drift nødvendige bygninger. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage. Der skal fastlægges særlige bestemmelser til sikring af områdets landskabskarakter, herunder bl.a. bygningers udformning og placering, beplantningens omfang og karakter og udformning af veje, stier, belysning o.l.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Kommuneplan 2009 indeholder herudover retningslinjer for en række forhold, hvor hensyn til landskab, geologiske interesser og naturinteresser er aktuelle i forhold til denne lokalplan.

Hele lokalplanområdet er udpeget som værdifuldt landskab og geologisk interesseområde. Planlægningen skal derfor overordnet set sikre, at landskabets karakter og dannelsesformer ikke sløres.

Strandarealerne og skoven med en tilhørende bufferzone på 20-30 meter er udpeget som kerneområde for naturinteresser. Kerneområder defineres som større sammenhængende naturområder af særlig betydning for dyre- og plantelivet. Kerneområderne skal bevares og forbedres som levesteder for det vilde plante- og dyreliv og med henblik på at bevare den biologiske mangfoldighed.

Hele lokalplanområdet er desuden udpeget som kulturhistorisk interesseområde, idet der er stor sandsynlighed for at gøre fund i jorden. De kulturhistoriske interesser er beskrevet nærmere i afsnittet "Kulturhistorie" side 22.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for området.

ANDEN PLANLÆGNING

Gældende lokalplan og servitutter

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves den hidtil gældende lokalplan nr. 179 for det areal, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan 179 for Veddelev landsby omfatter - udover selve landsbyen - et 25 meter bredt bælte vest for Baunehøjvej.

Redegørelse



Området, der er omfattet af lokalplan 179, er vist med gult.

Dette areal er i lokalplan 179 udlagt til sti og offentlig formål - som fælles grønning. Reservationen til sti langs Baunehøjvej er opretholdt med denne lokalplan.

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

På ejendommene er der tinglyst flere servitutter om forsynings- og afløbsledninger med tilhørende byggelinjer. Disse byggelinjer skal fortsat respekteres.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den planlagte udvidelse af campingpladsen, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

Kollektiv trafikplanlægning

Der går bus fra Veddelev til Roskilde Station med fast ½ timesdrift i dagtimerne og timedrift aften og weekend.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Baunehøjvej, som i den overordnede vejplan har status som vejklasse 2. Lokalplanen giver mulighed for at anlægge en ny indkørsel fra Baunehøjvej. Indkørslen er placeret på ydersiden af vejkurven for at sikre tilstrækkelig oversigt mod både syd og nord. I forbindelse med etablering af tilslutningen skal det vurderes, om der skal anlægges en midterhelle på Baunehøjvej og eventuelt et venstresvingsspor fra syd.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanen åbner ikke mulighed for nye boliger, og områdets udvikling vil derfor ikke have indvirkning på skolekapacitet og institutionsbehov.

Varme-, vand og elplanlægning

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varme-forsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme og naturgas). Bygningerne opvarmes fra eget naturgasfyrede varmeanlæg.

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

Elforsyningen varetages af DongEnergy.

Renovation

Helårsboliger i lokalplanområdet er omfattet af Regulativ for husholdningsaffald i Roskilde Kommune, mens driften af campingplads, butikker og restaurant er omfattet af Regulativ for erhvervsaffald i Roskilde Kommune.

Spildevandsplanlægning

I henhold til kommunens spildevandsplan er området spildevandskloakeret med nedsivning af regnvand.

Dette indebærer, at overfladevand - herunder tagvand og vand fra befæstede arealer - ikke må tilledes Roskilde Forsynings kloaknet, men skal bortskaffes ved lokal nedsivning.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER ELLER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje

Realisering af de bebyggelser, anlæg, udstykninger og øvrige tilstandsændringer, som lokalplanen giver mulighed for inden for strandbeskyttelseslinjen, forudsætter, at Naturstyrelsen Roskilde meddeler særskilt dispensation,

Redegørelse

jf. naturbeskyttelsesloven § 15, stk. 1. En dispensation kan påklages efter reglerne i naturbeskyttelseslovens kapitel 12.

Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje

Byggeri og opstilling af skure og campingvogne mv. inden for skovbyggelinjen forudsætter, at Roskilde Kommune meddeler særskilt dispensation fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 17. En dispensation kan påklages efter reglerne i naturbeskyttelseslovens kapitel 12.

Skovloven

Ændret anvendelse af fredskovspligtige arealer forudsætter, at Naturstyrelsen Østsjælland meddeler dispensation, jf. skovlovens § 11, stk. 1. Lokalplanen giver ikke mulighed for ændringer af fredskovspligtige arealer.

Campingreglementet

Erhvervsmæssig udlejning til campering forudsætter udlejningstilladelse fra Roskilde Kommune, jf. "Bekendtgørelse om tilladelse til udlejning af arealer til campering og om indretning og benyttelse af campingpladser". Udvidelser og ændringer af en bestående campingplads forudsætter en fornyet udlejningstilladelse.

I udlejningstilladelsen kan der stilles vilkår, der supplerer lokalplanens bestemmelser om campingpladsens indretning og benyttelse m.v., herunder afgrænsning af arealer, der kan benyttes til vintercampering.

Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM)

Ændringer af campingpladser kan være VVM-pligtige, hvis ændringen på grund af dens art, dimensioner eller placering må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Forud for den udvidelse af campingpladsen, som lokalplanen giver mulighed for, skal Roskilde Kommune derfor gennemføre en screening for at afgøre, om der kan være tale om VVM-pligt.

Planlovens landzonebestemmelser

Lokalplanen tildeles bonusvirkning efter Planlovens § 15 stk. 4 for arealer, der fortsat ligger i landzone. Det betyder, at der ikke skal indhentes landzonetilladelse til de bebyggelser og anlæg, som lokalplanen beskriver.

KULTURHISTORIE

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet. På baggrund af tidligere fund er det museets vurdering, at der i forbindelse med jordarbejder vil være en risiko for at støde på jordfaste fortidsminder, som i givet fald vil være beskyttede af museumslovens § 27.

Museet anbefaler derfor, at bygherre eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, får foretaget en arkæologisk forundersøgelse, inden et anlægsarbejde iværksættes.

MILJØ

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«.

Redegørelse

dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Ud fra screeningen besluttes det, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 548, ikke er behov for at foretage en samlet miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at udvidelsen af campingpladsens kapacitet ikke vil medføre en væsentlig øget aktivitet i forhold til fjorden, således at de internationale naturbeskyttelsesinteresser ikke skades.

Landskabet vil heller ikke påvirkes væsentligt, da der er tale om et meget begrænset nybyggeri, og lokalplanens bestemmelser sikrer, at den nye bebyggelse tilpasses terrænet og bevoksningen.

Endelig er det kommunens vurdering, at camping og campinghytter ikke vil medføre væsentlig støj.

Lokalplanforslaget redegør for forholdet til øvrig planlægning, hvoraf det fremgår, at planen ikke er i strid med anden overordnet planlægning – eller sektorplanlægning udfra en miljømæssig vurdering.

FORURENING

Der er ikke kortlagt forureninger (V2) eller mulige forureninger (V0) inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til strandpark og campingplads. Det antages derfor, at området ikke er forurenet.

En mindre del af lokalplanområdet i det nordøstlige hjørne ligger imidlertid i byzone, som omfattes af områdeklassificering. Områdeklassificeringen indebærer, at jord inden for arealet som udgangspunkt vurderes at kunne være lettere forurenet som følge af diffuse forureningskilder som f.eks. trafik. Håndtering af jord fra det område, der omfattes af områdeklassificeringen, skal derfor ske efter jordflytningsreglerne jf. bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.



Matr. nr. 11 v ligger i byzone og er derfor omfattet af særlige bestemmelser i forbindelse med flytning af jord.

INDSIGELSER

I forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget kom der indsigelser, der handlede om udvidelsen af campingpladsen, åbningstiden, vintercampering, hytternes størrelse og antal, hegning, terrænregulering, vejadgang, parkering, beplantning, belysning, legepladser og aktiviteter på campingpladsen i øvrigt.

For at imødekomme disse indsigelser blev der ved planens endelige vedtagelse indarbejdet bestemmelser, der begrænser hytternes størrelse til 25 m² og muliggør en vis terrænregulering. Desuden er der indarbejdet præciseringer om vejadgang, stier og beplantning.

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.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål, at

- fastholde Vigen Strandpark som et offentligt tilgængeligt rekreativt område,
- fastlægge de fremtidige udviklingsmuligheder for Roskilde Camping og restaurant Vigen, herunder give mulighed for at campingpladsens areal kan udvides, og at restauranten og campingpladsen kan moderniseres,
- sikre at områdets særlige landskabstræk i form af terrænformer og bevoksning bevares.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. nr. 11k, 11v og del af matr. nr. 11l Veddelev By, Himmelev samt alle parceller, der efter den 18. januar 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Zonestatus

Matr. nr. 11k og 11l Veddelev By, Himmelev ligger i landzone. Matr. nr. 11v Veddelev By, Himmelev ligger i byzone. Zoneforholdene ændres ikke med denne lokalplan.

§3 ANVENDELSE

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag 2.

3.1 Delområde 1 - Campingplads

Området må kun anvendes til rekreative formål, herunder campingplads* med tilhørende faciliteter såsom toiletter, bad, køkken og butik/kiosk samt mindre legepladser for campinggæsterne.

Ved indkørslen til campingpladsen må anlægges en indhegnet autocamperplads til max. 15 vogne med en placering som vist på kortbilag 3 og 4B.

I området må desuden indrettes en bolig for lejrchef eller anden person med lignende tilknytning til campingpladsen.

Delområde 2 - Restaurant

Området må kun anvendes til rekreative formål, herunder restaurant og café.

Delområde 3 - Strandpark

Området må kun anvendes til rekreative formål i form af offentligt tilgængelig strandpark/badestrand med tilhørende faciliteter såsom badebro, toiletter, omklædningsrum, livredderhus og mindre legepladser for strandgæsterne.

I tilknytning til adgangsvejen skal anlægges plads til offentlig parkering med en placering som vist på kortbilag 3 og 4B.

§4 Udstykning

De enkelte delområder må udstykkes som selvstændige matrikler.

**En campingplads må benyttes til camping i perioden 1. marts - 31. oktober. Byrådet kan tillade, at en nærmere afgrænset del af campingpladsen benyttes til kortvarige ophold i vinterhalvåret, når hensynet til natur og landskab ikke taler imod. (Campingreglementets §8 og §9).*

*Note:
Udstykning kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje*

Bestemmelser

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Baunehøjvej, som vist på kortbilag 3. Etablering af tilslutningen kan suppleres med en midterhelle på Baunehøjvej og et venstresvingsspor fra syd.

Nye interne veje gennem fredskovsareal, se kortbilag 3, skal have karakter af skovveje. Øvrige nye interne veje skal anlægges i asfalt, grus eller stenmel i højst 4 meters bredde og uden kantsten.

Belysning langs veje skal begrænses mest muligt. Der må kun anvendes pullertlamper med nedadrettet lys.

5.2 Stier

Der udlægges areal til cykelsti i en bredde af 4 meter langs Baunehøjvej som vist på kortbilag 3.

Nye cykelstier skal anlægges i asfalt. Nye gangstier skal anlægges i asfalt, grus eller stenmel eller som trampestier i græsset.

De eksisterende cykel- og gangstier gennem området, der er vist på kortbilag 3, skal være offentligt tilgængelige og må ikke nedlægges uden tilladelse fra Roskilde Kommune.

Belysning langs stier skal begrænses mest muligt. Langs skolestien fra Svaleøvej til Frederiksborgvej må opsættes parklamper, langs de øvrige stier må kun anvendes pullertlamper med nedadrettet lys.

5.3 Parkering

Nye parkeringsarealer skal anlægges i asfalt, græsarmeringssten, grus eller stenmel og uden kantsten.



Lokalplanens byggefelt A - G.
Hvis lokalplanens byggemuligheder udnyttes fuldt ud, kan bebyggelsen på campingpladsen udvides fra ca. 1.000 m² til ca. 1.320 m². Restauranten kan udvides fra 287 m² til 400 m². Bestemmelserne for de enkelte byggefelt fremgår af § 6.1.

29

Langtidsparkering af lastbiler, uindregistrerede køretøjer, både og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

Belysning på parkeringsarealer skal begrænses mest muligt. Der må kun anvendes pullertlamper med nedadrettet lys.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelse skal opføres inden for de byggefelt, som er vist på kortbilag 3, 4A og 4B samt på kortet ovenfor.

Inden for byggefelt A må der opføres reception, fælleslokaler og lejrchefbolig med et samlet bruttoetageareal på max. 250 m².

Inden for byggefelt B må der opføres fælleslokaler, sanitetsbygninger, butik mv. med et samlet bruttoetageareal på max. 750 m², heraf må butikkens bruttoetageareal være max. 300 m².

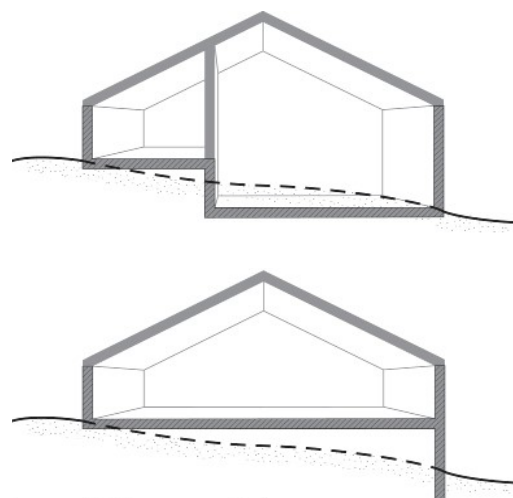
Inden for byggefelt C og D må der opføres fælleslokaler og sanitetsbygninger. Det samlede bruttoetageareal inden for hvert byggefelt må ikke overstige 170 m².

Inden for byggefelt E må der opføres restaurant mv. med et samlet bruttoetageareal på max. 400 m².

Inden for byggefelt F1 og F2 må der opføres henholdsvis 20 og 10 campinghytter. Bruttoetagearealet for hver hytte må ikke overstige 25 m².

Inden for byggefelt G må der opføres i alt 30 campinghytter. Bruttoetagearealet for hver hytte må ikke overstige 25 m².

Fig. 1. Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn. Øverst er vist bebyggelse i forskudt plan. Nederst, er vist terrænavvikling over sokkel.



Bestemmelser

Campinghytterne skal placeres i klynger med mindst 5 og højst 12 hytter i hver. Den indbyrdes afstand mellem hytterne i en klynge må ikke overstige 6 m.

6.2 Etageantal og bygningshøjder

Bygningerne må ikke opføres med mere end én etage. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter.

Campinghytterne må ikke være højere end 4 m.

6.3 Tage

Nye bygninger skal have sadeltag med en taghældning mellem 15 og 30 grader. Tilbygninger må også have samme tagform og -hældning som det oprindelige hus.

6.4 Terrænkote

Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn, enten ved at bebyggelsen opføres i forskudte plan, eller ved at terrænforskellene afvikles over soklen, se fig 1, således at bestemmelser om terrænregulering i § 8.1 er overholdt efter endt byggeri inklusive anlæg af terrasser.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Facader

Ved nybyggeri skal facader udføres med bræddebeklædning i træ, der kan stå i ubehandlet lærk eller lign. eller males sort, mørk grå eller svenskrød. Mindre bygningsdele som vinduer og døre må også være hvide. Alle bygninger inden for et byggefelt skal have samme farve.

Ved til- og ombygninger må der også anvendes materialer som på det eksisterende hus.

Der må ikke opstilles bjælkehytter udført i rundstolper.

7.2 Tagbeklædning

Ved nybyggeri skal tage dækkes med sort eller mørkegråt tagpap eller med græstørv, sedum eller lignende tagvegetation.

Ved til- og ombygninger må der også anvendes materialer som på det eksisterende hus.

7.3 Antenner, solfangere mv.

Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Panelerne refleksionsværdi må ikke overstige 5 %.

7.4 Skiltning

Der må opsættes én flagstang til reklameflag og ét skilt med firmanavn og logo pr. virksomhed. Desuden må der opsættes informationstavler, som er nødvendige i forbindelse med campingpladsens og restaurantens almindelige drift.

Skiltene skal opsættes i tilknytning til bebyggelsen og må ikke virke dominerende i forhold til bebyggelsen.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Terræn

Inden for de byggefeltet, der er vist på kortbilag 3, må terrænet reguleres med højst 0,5 meter.

Efter endt regulering skal terrænet fremstå med bløde s-formede kurver og uden tekniske skråninger eller støtemure, se fig. 2.



Fig.2. Nødvendig terrænregulering skal afvikles i bløde s-formede kurver.

Bestemmelser

Note:

Terrænregulering kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje

Uden for de viste byggefelter må der foretages en nænsom terrænregulering på udvalgte steder, hvor det kan ske uden at påvirke helhedsoplevelsen af landskabet. Terrænregulering må kun ske efter en samlet plan for hele campingpladsen eller for et større delområde. Efter regulering skal terrænet fremstå i bløde s-formede kurver. Terrænreguleringen må ikke få karakter af terrassering.

8.2 Beplantning

Den eksisterende skovbevoksning, der er markeret på kortbilag 3, skal bevares, men der kan ske udtynding og fornyelse efter reglerne i skovloven.

Langs lokalplanområdets grænse mod Baunehøjvej og Veddelev by skal der etableres et mindst 15 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 3. Beplantningen skal bestå af egetræer (*Quercus*) med underplantning af tjørn (*Crataegus*). Mod boligerne på Svaleøvej må den nordligste halvdel af plantebæltet kun bestå af tjørn.

Den øvrige del af lokalplanområdet skal have karakter af åben græsslette.

8.3 Hegning

Campingpladsen må hegnes mod nord og øst med trådhegn. Hegn mod nord skal forsynes med låger ved gangstierne til Svaleøvej. Lågerne skal holdes åbne for offentlig adgang uden for campingsæsonen, som minimum i perioden 1. november til 28. februar. Hegn må ikke krydse cykelforbindelsen til Svaleøvej mærket a-a på kortbilag 3.

Hegn skal etableres skjult af eksisterende eller ny beplantning og må ikke være højere end 1,2 m. Campingpladsen må ikke hegnes mod strandparken, delområde 3.

8.4 Legepladser mv.

Uden for de viste byggefeltter må der anlægges mindre lege- og boldpladser. Redskaber, der opstilles fast på pladserne, skal være i ubehandlet træ eller lignende materiale, der naturligt kan indpasses i området.

I lysningen, der er mærket med "Leg" på kortbilg 3, må der anlægges en større lege- eller boldplads som fx minigolf.

8.5 Arealer til opbevaring af affald og lignende

Arealer til opbevaring og sortering af affald skal placeres i tilknytning til servicebygningerne og inden for de viste byggefeltter. Arealerne skal afskærmes med plankeværk eller beplantning. Plankeværk må ikke være højere end 1,8 m og skal stå i samme materiale og farve som bygningsfacaderne.

§ 9 ENERGIFORHOLD

Bygninger til helårsbrug skal opføres som lavenergi-bebyggelse, se note.

Note

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de krav til lavenergibebyggelse, som er fastsat i gældende bygningsreglement.

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

10.1 Beplantning

Inden matr. 11 v tages i brug som campingplads, skal der være etableret afskærmende beplantning som beskrevet i § 8.2.

10.2 Affald

Boliger og virksomheder skal være tilmeldt gældende affaldsordninger for husholdninger og virksomheder i følge Roskilde Kommunes regulativer.

Bestemmelser

§11 AFLYSNINGER

11.1 Aflysninger af byplanvedtægt og lokalplan

Lokalplan nr. 179 for Veddelev landsby aflyses for det areal, der ligger inden for denne lokalplans område.

11.2 Fortrængning af servitutter

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

§12 BONUSVIRKNING

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1. Bonusvirkningen gælder for forhold, der indgår i § 3 om arealernes anvendelse, § 4 om udstykning, § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold, § 6 om bebyggelsens omfang og placering, § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden og § 8 om ubebyggede arealer.

§13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

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 bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes i plansystem.dk.

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 25. april 2012

Joy Mogensen	Henrik Kolind
Borgmester /	Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Roskilde Byråd den 26. september 2012

Joy Mogensen	Henrik Kolind
Borgmester /	Kommunaldirektør

Kortbilag 1

Eksisterende forhold

Lokalplangrænse



Terrænkurve



Veje og stier



Eksisterende beplantning





Kortbilag 2

Matrikelkort

Lokalplangrænse



Delområdegænse



Delområdenummer

1

Matrikelstel



Matrikelnummer

11k

Byzone



Strandbeskyttelseszone



Fredskov

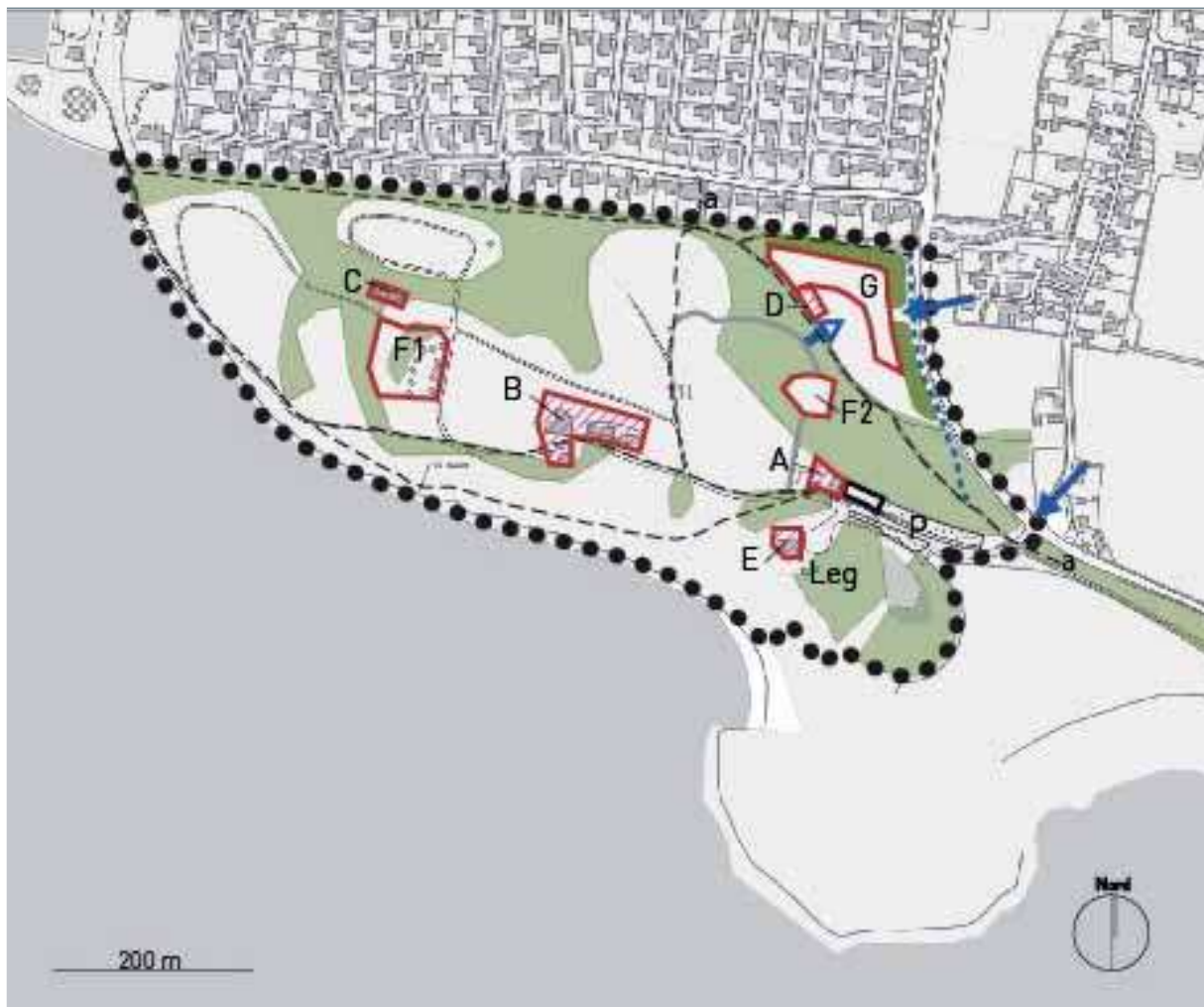




Kortbilag 3

Lokalplankort

Lokalplangrænse	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Byggefelt, se detailkort 4A og 4B	
Byggefelt hytter, se detailkort 4A og 4B	
Fredskov	
Nyt plantebælte	
Sti	- - - - -
Reservation til cykelsti	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Parkering	
Autocamperplads	
Vejadgang	
Alternativ vejadgang	



Kortbilag 4 A

Lokalplankort - udsnit vest

Byggefelt

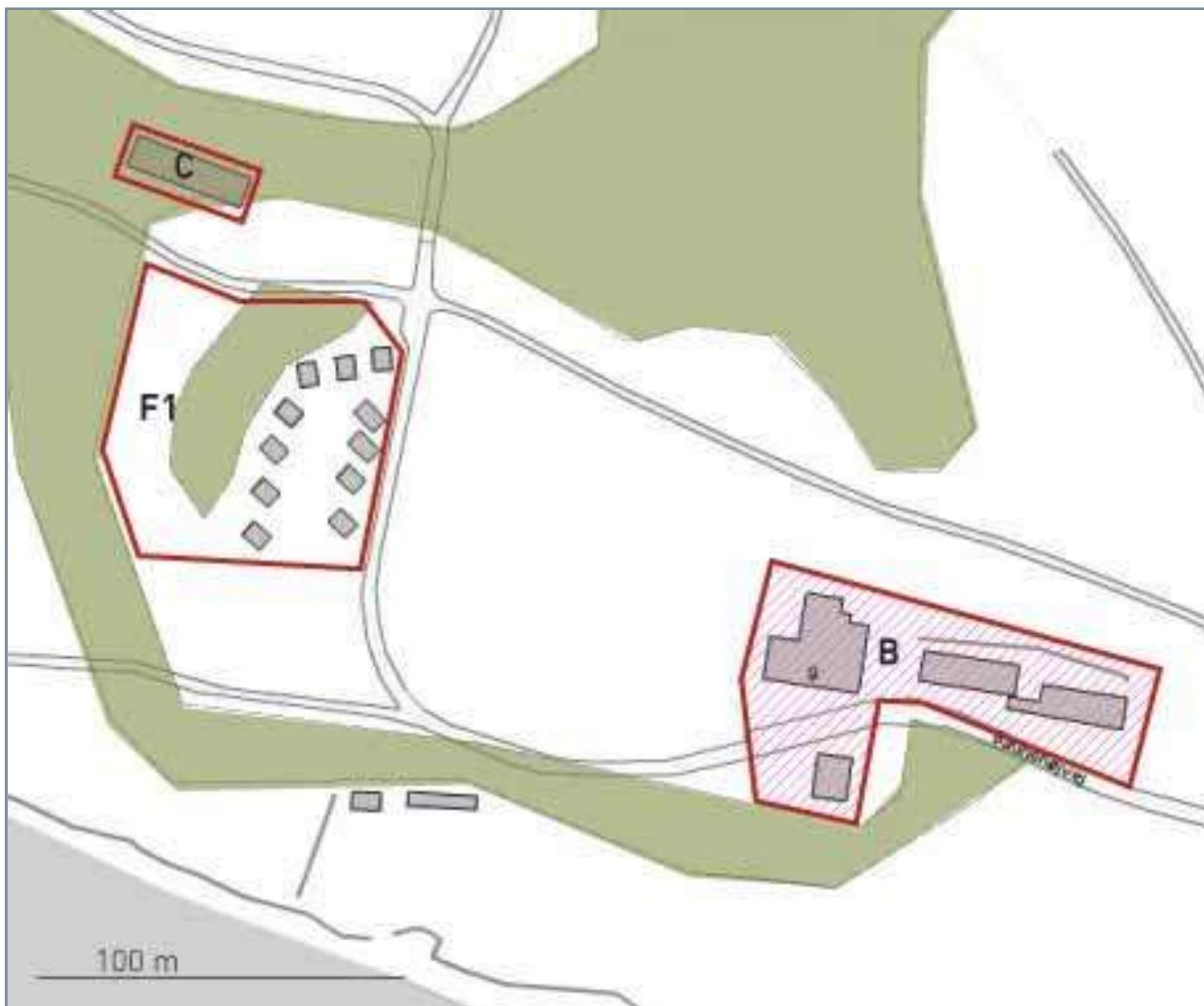


Byggefelt hytter



Fredskov





Kortbilag 4B

Lokalplankort - udsnit øst

Byggefelt	
Byggefelt hytter	
Fredskov	
Nyt plantebælte	
Sti	
Reservation til cykelsti	
Parkering	
Autocamperplads	
Vejadgang	
Alternativ vejadgang	



Plan og Udvikling
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3508

planogudvikling@roskilde.dk

