

# Butiks- og erhvervsområde ved Himmelev Bygade

Lokalplan 591

---



**ROSKILDE**  
KOMMUNE

## Indhold

---

Forord	4
Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål og indhold	7
Statslige interesser	10
Kommuneplan 2009	12
Anden planlægning	12
Tilladelser fra andre myndigheder	15
Kulturhistorie	15
Miljø	16
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	17
Dispensation fra lokalplanen (planlovens §§ 19 og 20)	17
§1 Formål	18
§2 Område og zonestatus	18
§3 Anvendelse	18
§4 Udstykning	19
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§6 Bebyggelsens omfang og placering	19
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§8 Ubebyggede arealer og terræn	21
§9 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	23
§10 Aflysning af byplanvedtægt/lokalplan	23
§11 Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag 1. Eksisterende forhold	28
Kortbilag 2. Matrikelkort	30
Kortbilag 3. Lokalplankort	32

---

Teknik- og Miljøudvalget	16. august 2012
Økonomiudvalget	22. august 2012
1. behandling, Byråd	29. august 2012
Offentlig høring	7. sept. - 2. nov. 2012
Borgermøde	8. oktober 2012
Teknik- og Miljøudvalget	6. december 2012
Økonomiudvalget	12. december 2012
<b>2. behandling, Byråd</b>	<b>19. december 2012</b>

## 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](mailto: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

I den nordlige del af Himmelev/Veddelev er der grundlag for at udvide den lokale dagligvarehandel, og efter en nærmere vurdering af mulighederne har byrådet besluttet at udarbejde lokalplan og tillæg til kommuneplanen for dagligvarebutik på op til 1.000 m<sup>2</sup> med en placering på hjørnet af Himmelev Bygade og vejen Terrasserne. Beslutningen om butikkens placering er truffet, efter det har vist sig ikke at være muligt at udvide Himmelevcentret.

### LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er ca. 8.500 m<sup>2</sup> og ligger i den nordligste del af Himmelev i et blandet erhvervsområde med gennemgående mindre virksomheder.

Himmelev Bygade danner lokalplanområdets østgrænse. Mod vest støder området op til en offentlig sti, et planlagt kirkegårdsareal og rækkehusområdet Terrasserne. Mod nord afgrænses området af vejen Terrasserne og det nydannede skovområde, Himmelev Skov, syd for Østre Ringvej.

Områdets bygninger rummer i dag aktiviteter inden for lager og service. Det forudsættes, at den nordligste del af den eksisterende bebyggelse skal nedrives for at give plads til den nye butik med tilhørende parkeringsfaciliteter.

I skel mod nord og vest findes et plantehegn af blandet kvalitet.

### FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanens primære formål er at skabe rammerne for at opføre en ny dagligvarebutik i Himmelevområdets nordlige del og sikre en markant beplantning mod omgivelserne. Desuden skal lokalplanen regulere den fremtidige anvendelse og udnyttelse af de eksisterende bygninger.

#### Ny butik

Som grundlag for lokalplanen foreligger et skitseprojekt til en dagligvarebutik med et bruttoetageareal til salg og lager på 1.000 m<sup>2</sup>. Butikken med tilhørende anlæg skal placeres på den nordlige del af grunden med kundeindgangen orienteret mod parkeringsarealet.



*Eksempel på hvordan facade og indgangsoparti kan komme til se ud.*

## Redegørelse

---

Bygningen er planlagt opført i mursten i en gul eller gulrød farve. Indgangspartiet kan udformes i stål og glas. Der stilles krav om, at lange facader skal opdeles visuelt fx med farve- eller materialeskift, indsnit eller udkragninger, så facaderne ikke kommer til at virke monotone.

Taget tænkes udført som helvalm. For at undgå, at tagfladerne kommer til at syne meget voldsomme, skal hældningen være lav (omkring 20-25 grader), og farven skal være sort eller grå.

I tilknytning til butikken kan opføres overdækninger til udendørs varer og kundevogne.

Ved indkørslen til lokalplanområdet kan der opsættes en skiltepylon med firmanavn og logoer for alle virksomhederne i området. Øvrige skilte skal opsættes på facaderne og tilpasses bygningens karakter. Der tillades ikke banner og flag.

Illustrationer fra andre lignende og realiserede projekter ses ovenfor.

Varegård med afsætningslager placeres mod vest for at give de bedste tilkørselsforhold og den bedste indretning af butikken. Ind mod bebyggelsen Terrasserne etableres et ca. 2,5 meter højt støjhegn, der skal afskærme bebyggelsen mod støj fra vareindlevering og -håndtering. Støjhegnet vil set fra bebyggelsen og stien blive dækket af klatreplanter og et nyt plantebælte. Desuden sænkes tilkørselsvejen ca. 1,20 m i forhold til det omgivende terræn.

### **Eksisterende bygninger**

Den nordligste del af de eksisterende bygninger nedrives for at give plads til butik og parkeringspladser. De resterende





Eksempel på hvordan facade og indgangsparti kan komme til se ud.

## 9

de bygninger vil i fremtiden kunne anvendes til forskellige former for kontor og liberale erhverv, værksteder, lettere industri og lager. Kontorer og liberale erhverv kan fx være advokatkontor, revisorkontor, dyreklinik, læge- eller tandlægeklinik, solcenter, køreskole og vaskeri/renseri. Værksteder og mindre industri kan fx være snedker, VVS, elinstallatør, trykkeri, elektronikværksted og maskinværksted, men der kan også tænkes andre former for produktion, som ikke eller kun i ubetydeligt omfang giver anledning til påvirkning af omgivelserne.

Bygningerne renoveres, i takt med at nye anvendelser rykker ind i bygningerne. Ved nybyggeri skal anvendes de samme materialer og farver som til dagligvarebutikken. Tagene kan være flade eller være saddeltage eller valmtage med en hældning på max. 25°.

### Færdselsarealer

Adgangen til butiksområdet sker fra Himmelev Bygade. Adgangen flyttes længere mod syd end i dag, hvilket medfører, at busholdeplads og venteskur skal flyttes. Desuden kan der eventuelt åbnes mulighed for, at der kan anlægges en stiforbindelse til området for gående fra den offentlige sti vest for lokalplanområdet.

Mellem butiksbygningen og den eksisterende bygning placeres parkeringspladser i et omfang mindst svarende til kommunens normer for udlæg af parkeringspladser. To af pladserne tæt ved butikkens indgangsparti skal indrettes som handicapparkering med ekstra bredde. Desuden skal der etableres cykelparkering tæt på indgangene.

Parkerings- og kørearealet anlægges med belægningssten i hver sin grå farvenuance. Der skal etableres beplantning

## Redegørelse

---



*Mod Terrasserne skal der fortsat være et bredt bælte med træer og buske.*

af buske, stauder eller bunddække mellem de to midterste rækker parkering.

### **Det grønne**

I områdets grænser mod omgivelserne eksisterer en del træer, og de bevaringsværdige bibeholdes. Anden beplantning ryddes og fornyes med nye træer og buske.

Langs områdets vest- og sydgrænse skal der etableres en tæt beplantning af blandede buskarter i en bredde af mindst 2,5 meter.

Ud mod vejen Terrasserne og Himmelev Bygade skal der etableres store, enkeltstående træer i en underplantning af buske, stauder eller bunddække.

### **Udstykning**

Lokalplanen rummer mulighed for, at dagligvarebutikken med tilhørende anlæg og parkeringspladser kan udstykkes som en selvstændig matrikel.

### **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 ligger ca. 1 km fra Roskilde Fjord og dermed inden for de kystnære dele af byzonen. I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning, skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen gøres rede for den visuelle påvirkning af kystland-

skabet, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri, der er højere end 8,5 meter. Topografien og byområdet mellem fjorden og lokalplanområdet bevirker, at byggeriet ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

#### **Internationale naturbeskyttelse**

Det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Roskilde Fjord. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

#### **Naturbeskyttelsesloven**

Lokalplanområdet berører ikke beskyttede naturtyper eller bygge- og beskyttelseslinjer.

#### **Grundvandsbeskyttelse**

Lokalplanområdet er udpeget som et område med drikkevandsinteresser, hvor der i videst muligt omfang skal sikres en tilstrækkelig uforurenet og velbeskyttet grundvandsresource. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse vil ikke have betydning for grundvandsbeskyttelsen i området.

#### **Fingerplan 2007**

Fingerplan 2007 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 trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/ koncentrerer i nærhed til stationerne.

## Redegørelse

---

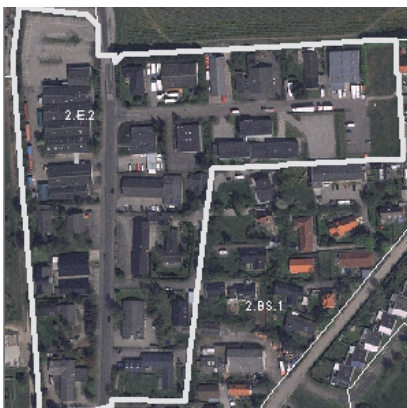
Lokalplanområdet ligger inden for Roskilde-byfingern uden for de stationsnære områder.

### KOMMUNEPLAN 2009

I Roskilde Kommuneplan 2009 ligger lokalplanområdet inden for rammeområde 2.E.2.

Område 2.E.2 er udlagt til erhvervsformål, lokale kontor-erhverv og liberale erhverv, mindre industri- og værksteds-virksomhed samt lager, forretningsvirksomhed og evt. enkelte boliger med tilknytning til den pågældende virksomhed. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer giver ikke mulighed for at placere en dagligvarebutik i området. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 22 fremlagt til offentlig høring sammen med forslaget til lokalplan 591.



*Rammeområde 2.E.2. Lokalplanområdet ligger i de nordvestlige hjørne af rammeområdet.*

### ANDEN PLANLÆGNING

#### Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 44, der udlægger delområdet til mindre industri- og værkstedsvirksomhed og lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder.

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 44 for det areal, som er omfattet af denne lokalplan.

En række tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet er uforenelige med lokalplanens formål. De aflyses derfor, når lokalplanen er vedtaget. Det gælder en servitut fra 1937 om vedligeholdelse af ejendommen,

en servitut fra 1969 om, at grunden alene må anvendes til værksted og lettere industri, samt en servitut fra 1974 om byggelinier på 5 meter fra vejskel.

#### **Planlægning i forhold til nabokommuner**

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

#### **Kollektiv trafikplanlægning**

Der kører bus på Himmelev Bygade. Busserne dækker Himmelev og oplandet nord herfor og har timedrift i dagtimerne og 2 timers drift aftener og weekender.

#### **Vej- og stiplanlægning**

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Himmelev Bygade, som i den overordnede vejplan har status som vejklasse 2. Der er tilladelse til 2 indkørsler til lokalplanområdet. I forbindelse med opførelse af dagligvarebutik skal den nordligste indkørsel flyttes mod syd for at sikre tilstrækkelig oversigt.

Vest for lokalplanområdet er der cykelsti til de nærliggende boligområder.

#### **Kollektiv varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune.

#### **Kloakering**

Området er fælleskloakeret opland, og der er i spildevandsplanen forudsat en afledning svarende til en befæstelsesgrad på 0,4.

## Redegørelse

---

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere angivne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tag. Overfladevand fra befæstede arealer, herunder parkeringsarealer, kan ikke nedsives uden forudgående rensning.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Gl. Himmelev Vandværk I/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

### **Elforsyning**

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af DongEnergy.

### **Renovation**

Virksomheder inden for lokalplanområdet er omfattet af Regulativ for erhvervsaffald i Roskilde Kommune.

### **Støjforhold**

Ved indpasning af en dagligvarebutik i området skal det sikres, at driften af denne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der er til væsentlig gene. Miljømyndigheden vil i tilfælde hvor f.eks. naboer føler sig generet, håndhæve grænseværdier for støj med udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder". Grænseværdierne varierer afhængig af naboområdets anvendelse. Værdierne i vejledningen angiver det maksimale støjniveau, som dagligvarebutikken bør overholde i en virksomheds eller nabos skel.

Området vest for lokalplanområdet anvendes til bolig og til (planlagt) kirkegård, mens der øst for området primært er erhverv.

De støjmæssige bidrag i relation til området anvendelse til butikformål vil primært stamme fra varetilkørsel og kundetrafik.

For at forebygge eventuelle støjgener i forhold til naboerne mod vest opsættes et støjhegn i en højde på min. 2,5 meter ud for varetilkørselen.

#### **Forurening**

Der er ikke kortlagte forureninger inden for lokalplanområdet. Men området ligger i byzone, hvorfor det kan forventes, at der træffes mindre overskridelser af jordkvalitetskriteriet. Ved flytning af jord bort fra området, skal man derfor være opmærksom på jordflytningsreglerne jf. bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Generelt bør man være opmærksom på jordforureningslovens bestemmelser om, at enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager en forurening af jorden, skal standse arbejdet og underrette kommunen.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Lokalplanens realisering forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder.

#### **KULTURHISTORIE**

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet, og det oplyses at der ikke på nuværende tidspunkt kendskab til jordfaste fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Dette udelukker dog ikke at der kan findes væsentlige fortidsminder uden jordarbejdet.

## Redegørelse

---

Bygherren, eller den for hvis regning et jordarbejde skal udføres, kan i henhold til museumslovens §25 anmode Roskilde Museum om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal inden for en frist på seks uger komme med en udtalelse, der kan være baseret på en arkæologisk forundersøgelse. Udgiften til en forundersøgelse skal afholdes af bygherren, eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. museumslovens §26, stk. 2.

### **MILJØ**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004, 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«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Ud fra screeningen besluttet 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 screeningen af forslag til lokalplan 591 ikke er behov for at foretage en samlet miljøvurdering af planforslaget, da planen alene omfatter mindre ændringer i anvendelsen inden for et begrænset, lokalt område, og ændringerne ikke må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3 stk. 2.



### **INDSIGELSER**

I forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget kom der en række bemærkninger fra naboer til lokalplanområdet. Indsigelser vedrører butikkens placering og forhold til omgivelserne. Naboerne er imod krav om etablering af stiadgang mod vest og ønsker støjhegn i hele skellet mod vest.

For at imødekomme disse indsigelser er kravet om stiadgang mod vest taget ud ved planens endelige vedtagelse. Desuden er der indarbejdet bestemmelser om, at vareindlevering skal sænkes i forhold til det omgivende terræn. I den sydlige del af området ændrer lokalplanen ikke arealanvendelsen, og krav om støjhegn vurderes derfor ikke at være tilstrækkeligt begrundet.

### **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

- fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet dels til dagligvarebutik, dels til let erhvervsvirksomhed, og
- sikre at der etableres afskærmende beplantning mod vest og syd, og at der plantes markante enkelttræer mod offentlig vej.

### **§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matr.nr. 81 af Himmelev By, Himmelev samt alle parceller, der efter den 1. maj 2012 udstykkes fra ejendommen.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **§3 ANVENDELSE**

- 3.1 Området må anvendes til detailhandel og lettere erhverv.
- 3.2 I byggefelt A og a må opføres bebyggelse til detailhandel til lokalområdets daglige forsyning med et samlet bruttoetageareal (butik og lager) på 1.000 m<sup>2</sup> ekskl. personalefaciliteter.  
  
I byggefelt B må eksisterende og eventuel ny bebyg-

gelse anvendes til kontorer, liberale erhverv, værksteder og lettere industri, der ikke eller kun i ubetydelig grad giver anledning til påvirkning af omgivelserne, samt lager og tekniske forsyningsanlæg.

#### §4 Udstykning

4.1 Området må udstykkes i mindre parceller.

#### §5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Himmelev Bygade - i princippet som angivet på kort 3.
- 5.2 Såfremt der etableres en stiadgang til butiksområdet fra den offentlige sti vest for lokalplanområdet skal der opsættes bom, trin eller lignende, der kan hindre, at cyklister bruger parkeringspladsen som smutvej.
- 5.3 Der skal udlægges areal til parkering svarende til  
1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> salgsareal pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal for dagligvarebutik,  
1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> for kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger og  
1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> for lagerbygninger.
- 5.3 Tæt ved indgangen til butiksindgangen skal der indrettes mindst to parkeringspladser for handicapkøretøjer og indrettes plads til cykelparkering.

#### §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocent må ikke overstige 50%. Bebyggelse må opføres med højst en etage og med en største højde på 8,5 m.

*Note:*

*Kontorer og liberale erhverv kan fx være advokatkontor, revisorkontor, dyreklinik, læge- eller tandlægeklinik, solcenter, køreskole og vaskeri/renseri.*

*Værksteder og mindre industri kan fx være snedker, VVS, elinstallatør, trykkeri, elektronikværksted og maskinværksted, men der kan også tænkes andre former for produktion, som ikke eller kun i ubetydeligt omfang giver anledning til påvirkning af omgivelserne.*

## Bestemmelser

---

*Note:*

*Byggefeltet er angivet med udgangspunkt i et skitseprojekt, som ved endelig projektudarbejdelse kan forskydes, dog således at ingen del af bygningen kommer nærmere naboskel end 2,5 meter.*

- 6.2 Bygninger skal placeres inden for de på kort 3 angivne byggefelter.
- 6.3 Uden for byggefelterne kan opføres en skiltepylon med en omtrentlig placering som angivet på kort 3, samt halvtage over indkøbsvogne og cykelparkering.
- 6.4 Vareindlevering skal sænkes ca. 1,20 m i forhold til det omgivende terræn.

### **§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

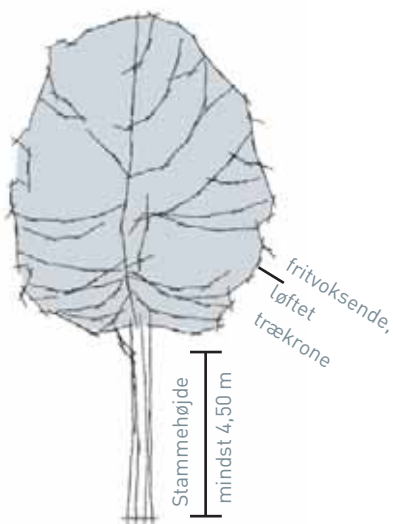
- 7.1 Facader skal opdeles vertikalt, fx gennem materiale- eller farveskift, indsnit eller udkragninger.
- 7.2 Facader skal udføres i teglsten i gule eller røde nuancer. Indgangspartier og andre mindre facadepartier kan udføres i glas. Eventuelle vinduer må ikke fuldt tilklistres.
- 7.3 Tage kan opføres som flade tage eller med en hældning på max. 25° og skal beklædes med uglaserede tagsten, bølgeplader eller tagpap i sort eller grå farve.
- 7.4 Facader på mindre bygninger som varegård, tekniskur o.l. må også fremstå med bræddebeklædning eller begrønnes.
- 7.5 Der må ikke opsættes udvendige antenner på områdets bygninger. Eventuelle paraboler må kun placeres på terræn eller facader, der vender væk fra offentlig vej.
- 7.6 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller

bygningens ydervægge, så de ikke fremstår som selvstændige elementer.

### Skiltning

- 7.7 På bebyggelsens facade kan der opsættes skilt med butikkens eller virksomhedens navn og eventuelt logo.
- 7.8 Facadeskilte må ikke være større end 0,8 x 5,5 meter (højde x bredde) og skal udføres som løse bogstaver. Herudover skal skilte tilpasses bygningens karakter. Facadeskilte må også udformes kvadratiske med en størrelse på maks. 1,3 x 1,3 meter. Der kan højst opsættes ét skilt pr. facade.
- 7.9 Der kan opsættes én skiltepylon. Pylonen må gives en højde og bredde på maks. 6,65 x 1,80 m. Pylonen må ikke være bevægelig. Pylonen opsættes med en principiel placering som vist på kort 3.
- 7.10 Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader i lokalplanområdet. Dog tillades indirekte belysning ved skiltning med løse bogstaver eller skiltepylon, som kontur eller udført fx som spinkle formede neonrør.
- 7.11 Der må ikke opsættes reklameflag og banner inden for lokalplanområdet ligesom der ikke må opsættes plakatreklamer på parkeringsarealer.
- 7.12 Belysning af parkerings- og adgangsarealer skal ske med pullertlamper eller ikke-blændende lampear-maturer med en lyspunkthøjde på max. 4 m.
- 7.13 Der må kun skiltes for egen virksomhed i lokalplanområdet.

## Bestemmelser



*En måde at sikre lysindfald og gode rumdannelser er ved løbende at opstamme træer, så trækronerne på sigt er løftet minimum 4,50 m over jorden.*

### §8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1 Ubebyggede arealer ud mod offentlig vej skal udlægges med store, enkeltstående træer såsom lind eller platan med en omtrentlig placering som vist på kort 3. Der kan underplantes med grupper af buske, stauder eller bunddække.

De enkeltstående træer skal sikres optimale vækstforhold i form af plantehuller med en størrelse på min. 20-25 m<sup>2</sup>.

Beskæring af træer må kun ske som opstamning for lysindfald. Der må på intet tidspunkt udføres kronedskæringer (topkapning og lignende).

8.2 I naboskel mod vest og syd etableres et mindst 2,5 meter bredt hegn bestående af buske af blandede arter såsom almindelig eller canadisk syren, spiraea cinerea, kalkved, paradisæble o.lign. Placeringen er vist på kort 3.

Eventuelle bevaringsværdige, enkeltstående træer i det eksisterende hegn skal bevares efter aftale med kommunen.

8.3 På parkeringsarealet skal etableres en skillerabat med en lav hækbeplantning, stauder eller bunddække.

8.4 Vest for varegården skal der opstilles et 2,50 meter højt støjhegn ind mod boligbebyggelsen som vist på kort 3. Hegnet skal beplantes med efeu eller lignende klatreplanter mod vest.

8.5 Der kan i området etableres fornødne teknikanlæg som teknik- og måleskabe mm. til brug for områdets forsyning.

- 8.6 Ved byggefelt A og B skal der anlægges et udendørs opholdsareal til ansatte på minimum 10 m<sup>2</sup>. Arealerne skal placeres i forbindelse med bebyggelsens personalefaciliteterne og afskærmes fra p-arealet.
- 8.7 Terrænforskelle mod nord skal optages i bygningernes sokkel eller gennem etablering af støttemur. Støttemure med en højde over 90 cm skal forsynes med værn.

## §9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer, udendørs opholdsarealer og støjskærm være anlagt.
- 9.2 Beplantninger som beskrevet i § 8.1, 8.2 og 8.3 skal etableres senest førstkommande plantesæson efter byggeriets opførelse.
- 9.3 Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

## §10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 10.1 Byplanvedtægt nr. 44 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.
- 10.2 Følgende tilstandsservitutter, der er tinglyst på lokalplanområdet aflyses:
1. Dato/løbenummer: 21.01.1937-5275-18: Dok om grundforbedring.
  2. Dato/løbenummer: 22.07.1969-10439-18: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

*Note:*

*Selvom der er tilslutningspligt til fjernvarme, kan bygninger opføres som lavenergibyggeri. Lavenergibyggeri har krav på dispensation fra tilslutningspligten, og bygherren kan derfor vælge, om bygningen ønskes tilsluttet fjernvarmen, eller der ønskes en anden opvarmningskilde*

## Bestemmelser

---

3. Dato/løbenummer: 26.09.1974-17458-18: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

### **§11 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.

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 29. august 2012

Joy Mogensen  
Borgmester

Henrik Kolind  
Kommunaldirektør



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

Roskilde Byråd den 19. december 2012

Joy Mogensen  
Borgmester

Henrik Kolind  
Kommunaldirektør

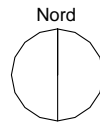
# Kortbilag 1

---

## Eksisterende forhold

Lokalplangrænse





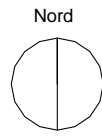
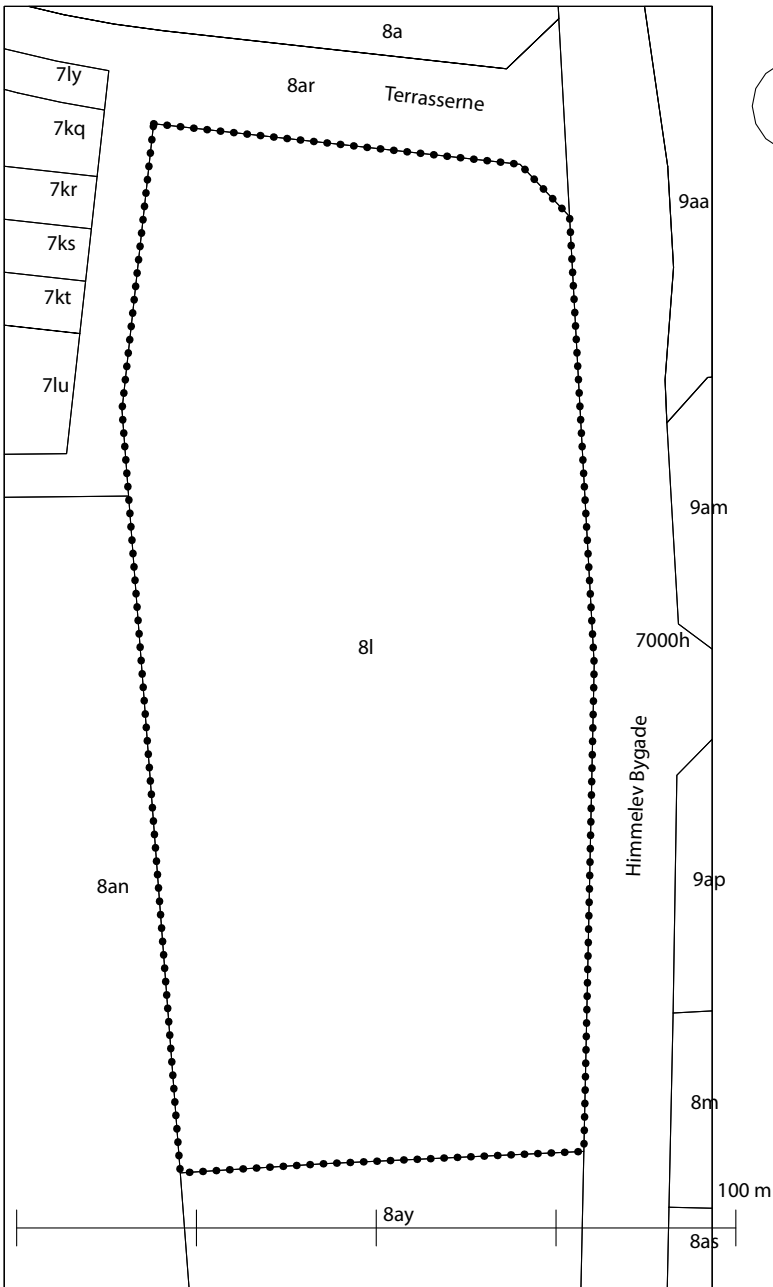
## Kortbilag 2

---

### **Matrikelkort**

Matrikelgrænsegrænse

.....



## Kortbilag 3

---

### Lokalplankort

Lokalplanområde	
Byggefelt A	
Byggefelt a	
Byggefelt B	
Vejadgang	
Parkeringspladser	
Beplantning	
Enkeltstående træ	
Plantebælte	
Støjbegrænsende hegn	
Nedrevet bygning	



Plan og Udvikling  
Postboks 100  
Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde  
4631 3508

[planogudvikling@roskilde.dk](mailto:planogudvikling@roskilde.dk)

---

