

Center- område i Trekroner - østlige del

Tillæg til lokalplan 554



**ROSKILDE
KOMMUNE**

Lokalplanens politiske behandling

4. marts 2025

07. marts - 04. april 2025

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Offentlig høring

Indhold

Indledning 5

Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen	9
Bæredygtighed	10

Bestemmelser og redegørelse 11

§1 Formål	12
§2 Anvendelse	13
§3 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§4 Aflysninger	15
§5 Lokalplanens retsvirkninger	15
§6 Vedtagelsespåtegning	16

Forhold til anden planlægning 17

Statslig planlægning	18
Kommuneplan 2019	18
Tilladelser fra andre myndigheder	19
Miljømæssige forhold	19

KORTBILAG 20

Kortbilag 1 - Afgrænsning og delområder	21
Kortbilag 2 - Byggefeltet	22

Indledning

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

Bæredygtighed

Politikker

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 Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til bygronomstilling@roskilde.dk

Lokalplanforslag

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

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Byudvikling og Grøn Omstilling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse. I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

Endelig lokalplan

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

Klagemulighed

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

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

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

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

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. bebyggelse og ændring af anvendelse, også selvom det er i overensstemmelse med lokalplanforslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

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

Dispensation fra lokalplanen (planlovens §19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Fig.1. Bydelen Trekrone med planområdet vist med rødt. Copyright: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur



Fig.2. Foto af stueetagen på bygning D langs Akacielunden.

Introduktion til lokalplanen

Baggrund for lokalplanen

I 2010 vedtog Roskilde byråd lokalplan 554 for Centerområde i Trekroner – østlig del. Baggrunden for lokalplanen var at muliggøre udviklingen af bolig- og erhvervsbyggeri i overensstemmelse med principperne for Trekroner centrum, herunder dannelsen af et bycentrum i Trekroner ved stationen.

Akacielunden forbinder Trekroner station og bycentrum med Roskilde Universitets campusområde og er en primær færdselsvej for særligt studerende på vej til/fra universitetet. Formålet med planlægningen i 2010 var at sikre, at Akacielunden fremstår som en levende bygade med udadvendte funktioner i stueetagen. Derfor stiller lokalplan 554 også specifikt krav til, at der kun må indrettes butikker i stueetagerne i bygningen langs Akacielunden (bygning D i Lokalplan 554).

Der er indrettet seks butikslokaler i bygning D. Bygningsejeren, har siden 2010 stået for udlejningen af disse, og har gennem flere år oplevet høj tomgang og udskiftning i stueetagens butiksejemål. Bygningsejer har i en længere periode været i dialog med Roskilde Kommune om mulighedsrummet inden for gældende lokalplan mhp. at sikre en stueetage i anvendelse, der bidrager positivt til gade- og bymiljøet i Trekroner centrum. Dog er handlemulighederne begrænset, hvorfor der er behov for et revideret plangrundlag for stueetagen i Bygning D, såfremt de tomme lokaler skal i anvendelse.

Lokalplanens formål

Formålet med et tillæg til Lokalplan 554 er at muliggøre en bredere anvendelse af stueetagen langs Akacielunden til mere end kun butik, som i nutidens marked er for snævert til at sikre udlejede lokaler til eksempelvis fysioterapi, gallerier og publikumsorienterede serviceerhverv. Tillægget skal dermed også understøtte den oprindelige lokalplans formål om, at stueetagen langs Akacielunden fremstår levende med udadvendte funktioner.

Lokalplantillægget omfatter alene revision af to paragraffer, der regulerer anvendelse og krav til facade i stueetagen på bygning D langs Akacielunden, hhv. §§ 3 og 7.1 i Lokalplan 554.

Bestemmelser og redegørelse

§1 Formål

§2 Anvendelse

§3 Bebyggelsens ydre fremtræden

§4 Aflysninger

§5 Lokalplanens retsvirkninger

§6 Vedtagelsespåtegning

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

§1 Formål

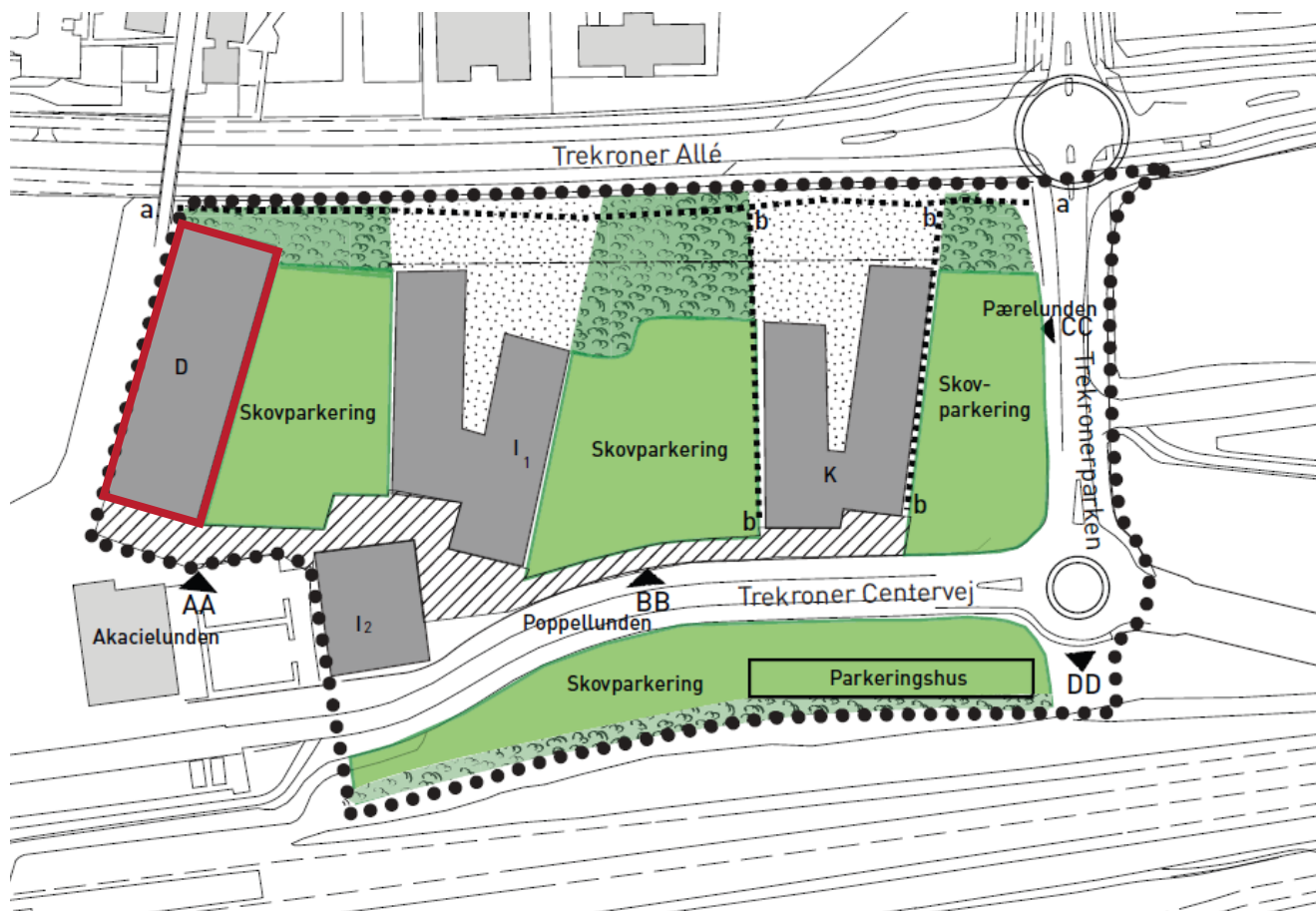
Lokalplantillægget har til formål,

- 1.1 at muliggøre en bredere anvendelse af stueetagen i byggefelt D, som det fremgår af kortbilag 2, så stueetagen ikke er udlagt eksklusivt til butiksformål.

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplan 554 fastlægger, at der skal etableres butikker i stueetagen af bygning D (fig. 3). Udviklingen af områdets detailhandel har gjort, at det ikke længere er muligt at udleje stueetagen af bygning D udelukkende til detailhandel, og det er derfor nødvendigt med lokalplantillægget at åbne for andre anvendelser af stueetagen som eksempelvis fysioterapi, gallerier og andre publikumsorienterede serviceerhverv for at revitalisere bylivet langs Akacielunden.

Fig.3. Kort over lokalplanområde 554. Tillæg 1 følger samme afgrænsning som den oprindelige lokalplan, men tillægget vil alene regulere forhold vedr. Bygning D, markeret med rød på kortet.



§2 Anvendelse

- 2.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål, i form af kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, butikker, restaurant, boliger, undervisningsfunktioner, kultur- og fritidsfunktioner samt til parkeringsområde.
- 2.3 Alle bygninger i delområde 1 kan i stueetagen indeholde butikker. Der må max. etableres 6.560 m² detailhandel. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 3.500 m² og hvert enkelt udvalgswarebutik må max. være 2.000 m².
- 2.4 I bygning D må stueetagen kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, butikker, restaurant eller kultur- og fritidsfunktioner. Boliger må kun etableres i etagerne fra 1. sal og op efter. Der kan evt etableres erhverv i 1. sal.
- 2.5 Delområde 2 må kun anvendes til servicefunktioner som busholdeplads, parkeringsplads, parkeringshus og lignende.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Tillæg 1 til lokalplan 554 giver mulighed for en bredere anvendelse af bygning D's stueetage, der med lokalplan 554 kun kunne benyttes til butikker.

Med tillæg 1 kan stueetagen fremover anvendes til kontor- og service erhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, butikker og restaurant.

Der skal dog stadig være mulighed for boliger i bygnings D's øvrige etager.

Anvendelsen i det øvrige område fastholdes uændret..

§3 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 3.1 Inden for delområde 1 skal bygningerne fremstå med et lyst facadeudtryk. Facader og gavle opføres i glas med partier af lyse murede flader eller lyse betonflader og evt. mindre partier af metal, træ eller solcellepaneler. Der må ikke benyttes plastmaterialer på facader og gavle – gælder dog ikke for solcellepaneler.
- 3.2 Facaderne kan fremstå i variation mellem "åbne" og "lukkede" facader hvor dette er hensigtsmæssigt. Bygningerne skal opføres med kontakt til pladser og gangstrøg. F.eks. skal vinduer i butiksfacader sikre åbenhed og lysindfald i butikker i en præsentabel facade. Herunder skal facade og vinduer udformes, så der sikres en overensstemmelse mellem behov for funktioner internt i butik, plads og udstillingsbehov og krav til facadefremtræden.
- 3.3 Der skal etableres større glaspartier ved kundeindgang samt ved bygning D's sydlige gavl, samt ved kundeindgang i bygning I1, I2 og K i det omfang de anvendes til detailhandel.
- 3.4 Forretnings-/butiksruder i bygning D's stueetage skal fremtræde som udstillingsvinduer og må hverken helt eller delvis blændes med maling, film, reklamer, persiennier eller lignende. Der kan dog gives tilladelse til skiltning med folie eller påsatte bogstaver, når dette maks. udgør 15% af vinduesarealet.
- 3.5 Folie på forretnings- eller butiksruder må kun påsættes op til maks. 80 cm over fortovsniveau.
- 3.6 I bygning D skal der indarbejdes mindst én altan til hver bolig. Der skal etableres have/altaner til boligerne i 1.sals højde oven på stueetagens tag, jf. § 8.7 i lokalplan 554 Haver og altaner skal afskærmes.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplantillægget sikrer, at stueetagen på bygning D langs Akacielunden fremstår åben og imødekommende.

Med tillægget ændres bestemmelserne i lokalplan 554 § 7.1 Facade således at den opdeles i 6 mindre bestemmelser, hvoraf §§ 3.4 og 3.5 tilføjes. Den øvrige tekst forbliver uændret.

§4 Aflysninger

Lokalplan

- 4.1 Med vedtagelsen af dette lokalplantillæg aflyses § 3 Anvendelse i lokalplan 554.
- 4.2 Med vedtagelse af dette lokalplantillæg aflyses lokalplan 554's § 7.1 om facade i lokalplan 554.

Redegørelse for aflysninger

Bestemmelserne i lokalplan 554 fastholdes med undtagelse af følgende ændringer:

§3 aflyses og erstattes af § 2 i nærværende lokalplantillæg for at muliggøre en bredere anvendelse af stueetagen på bygning D.

§ 7.1 om facader aflyses og erstattes med § 3 i nærværende lokalplantillæg for at sikre, at stueetagen på bygning D langs Akacielunden fremstår åben og imødekommende.

§5 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

- 5.1 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.
- 5.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

Handlepligt

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

Lokalplanens juridiske grundlag

- 5.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plandata.dk.

§6 Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning

6.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan- og Teknikudvalget den XXX. XXX, 2025.

Claus Larsen

Udvalgsformand for Plan- og Teknikudvalget

/

Martin Holgaard

Direktør for By, Kultur og Miljø

Forhold til anden planlægning

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Tilladelser fra andre myndigheder

Miljømæssige forhold

Statslig planlægning

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplantillæget muliggør ikke grundvandstruende aktiviteter.

Kystnærhedszonen

Området ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ca. 3,2 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Roskilde Fjord. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Kommuneplan 2019

Rammeområde

Området er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser 2.CR.1, der fastlægger, at området udlægges til bydelscenter, herunder boliger, butikker, liberale erhverv, hotel, restaurant, offentlig og privat service, pendlerparkering o.lign. Der kan herudover placeres undervisningsfunktioner, kultur- og fritidsfunktioner samt ikke generende erhverv med tilknytning til undervisning og forskning. Butikker og servicefunktioner som busholdeplads, parkeringsplads/hus o. l. skal placeres i tilknytning til stationen.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Gældende lokalplan og servitutter

Hidtil gældende lokalplan

Med vedtagelse af dette lokalplantillæg 1 til lokalplan 554 ophæves bestemmelserne i den oprindelige lokalplan 554, som beskrevet i § 4.

Servitutter

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

Planlægning ift. nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at anvendelsesændringen muliggjort med dette lokalplantillæg ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

Tilladelser fra andre myndigheder

Den ændrede anvendelse, som lokalplantillægget giver mulighed for, kræver ikke tilladelser fra andre myndigheder end Roskilde Kommune.

Miljømæssige forhold

Miljøscreening

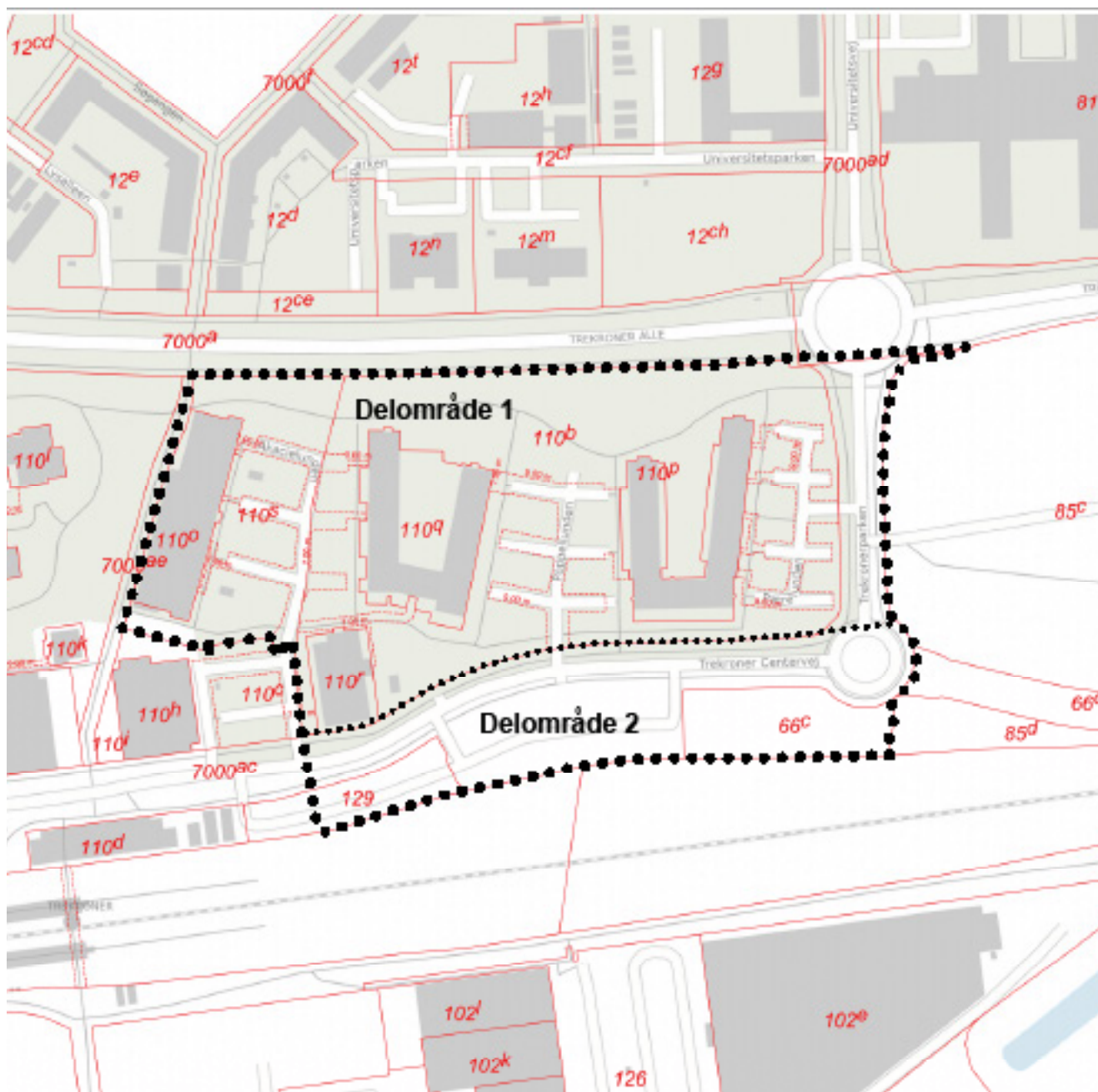
Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af screening af forslag til tillæg 1 til lokalplan 554, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Kortbilag

**Kortbilag 1 - Afgrænsning og
delområder**

Kortbilag 2 - Byggefeltet

KORTBILAG 1 - Afgrænsning og delområder



Signaturforklaring

- Delområdeafgrænsning
- Lokalplanaafgrænsning

KORTBILAG 2 - Byggefelter



