



Høringsnotat

Forslag til lokalplan 744 for Roskilde bymidte

Byudvikling og
Grøn Omstilling

12. september 2025

Den offentlige høring

Forslag til lokalplan 744 for Roskilde bymidte har været i høring fra den 26. maj 2025 til den 4. august 2025. Kommunen har modtaget 5 skriftlige høringssvar. Der har været holdt borgermøde den 24. juni 2025, hvor der deltog 27 borgere og erhvervsdrivende. Derudover deltog tre byrådsmedlemmer.

Hvordan er høringen gået?

På borgermødet var der generel opbakning til lokalplanen og stor interesse for den overordnede strategi for bymidten.

Tre af høringssvarene omhandler bemærkninger til enkelte ejendomme, og de resterende to høringssvar kommer med generelle bemærkninger til lokalplanen.

Et høringssvar foreslår, at de bylivsskabende funktioner samles i Skomagergade og Algade. Et andet udtrykker ønske om større fleksibilitet i fortolkningen af hhv. bylivsskabende og bylivsunderstøttende funktioner samt mulighed for statusændring/dispensation ved om-, ned- og/eller nybyg, som f.eks. Sortebrødre Plads. Forvaltningen foreslår, at principper for samt udpegning af bylivsskabende/bylivsunderstøttende gader fastholdes. Forvaltningen bemærker i denne sammenhæng, at der i dialog med handels- og erhvervslivet er sikret mulighed for at arbejde med en kombination af begge funktioner.

På baggrund af høringssvar samt igangværende dialog med ejerne af Sortebrødre Plads foreslår forvaltningen, at udvide lokalplanområdet, så Sortebrødre Plads indgår i lokalplanen, og stræderne udpeges som primære handelsgader med bylivsskabende funktioner. Ændringen er en lempelse fra den gældende lokalplans anvendelsesbestemmelser, og giver derved en større fleksibilitet i anvendelsen af stueetagen, dog uden at gå på kompromis med formålet om at skabe bylivsskabende facader i det nye byggeri.

Roskilde Handel og Erhverv har derudover fremsendt bemærkninger til skiltning, byliv samt tilgængelighed, som enten er forhold, der ikke kan reguleres direkte i lokalplanen, eller omhandler bestemmelser,



som er videreført fra gældende lokalplan 622. Forvaltningen har foretaget enkelte justeringer og opdateringer af bestemmelserne vedr. skiltning og belægning og vil indgå i dialog med Roskilde Handel og Erhverv om de øvrige bemærkninger. Roskilde Handel og Erhverv ønsker endvidere at blive hørt i de konkrete sager ved vurdering af, om en funktion er bylivsskabende eller bylivsunderstøttende. Forvaltningen foreslår, at Roskilde Handel og Erhverv inviteres med i et dialogforum, hvor der orienteres om og evalueres på indkomne sager og afgørelser.

Svar på alle bemærkninger				
Nr.	Navn	Bemærkning	Forvaltningens vurdering	Forvaltningens indstilling
1.	Kurt Bager	Foreslår at åbne mulighed for anvendelse af fitnesscenter på 1. sal og i kælder.	Forvaltningen vurderer, at det allerede er muligt at indrette fitnesscenter i kælder og på 1. sal indenfor rammerne i lokalplanen, da der både kan indrettes bylivsskabende og bylivsunderstøttende funktioner på disse etager.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.
2.	Morten Bo Berthelsen på vegne af Roskilde Handel og Erhverv	Fleksibilitet og detailhandlens rammer: Foreslår at: a) Begrebet "bylivsskabende" i §§ 3.3 og 3.7 suppleres med åbne fortolkningsmuligheder eller en løbende vurderingsmekanisme i dialog med handelslivet. b) Ved ombyg/nedbyg i sidegader kan status ændres, eller der kan gives dispensation fra bylivsskabende bestemmelser, for at der kan arbejdes med rentable projekter. c) Der ligeledes ved nybyg kan være den fleksibilitet, så det ikke udelukkende er bylivsskabende som f.eks. ved Sortebrødre Plads. d) Der gives mulighed for midlertidig anvendelse, også i primære handelsgader.	a) Forvaltningen foreslår, at Roskilde Handel og Erhverv inviteres med i et dialogforum, hvor der orienteres om og evalueres på indkomne sager og afgørelser vedr. hvilke anvendelser der defineres som bylivsskabende og bylivsunderstøttende, hvis de ikke fremgår af bilag A i lokalplanen. b) Forvaltningen foreslår at lokalplanens principper fastholdes, men bemærker, lokalplanen muliggør en kombination af bylivsskabende og bylivsunderstøttende funktioner, som beskrevet i lokalplanens redegørelse " <i>Det er muligt at etablere en bylivsunderstøttende anvendelse i en primær handelsgade, hvis den er i kombination med en bylivsskabende</i> "	a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Det bemærkes, at der parallelt etableres et dialogforum. b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. c) Se forvaltningens egne forslag til ændringer, I. d) Der er tilføjet følgende i redegørelsen til §3: " <i>Derudover er det også muligt at etablere midlertidige anvendelser, som f.eks. en pop-up butik, så længe anvendelsen følger principperne nedenfor.</i> "

Svar på alle bemærkninger				
Nr.	Navn	Bemærkning	Forvaltningens vurdering	Forvaltningens indstilling
		Skiltning: Opfordrer til: e) At §12 og §§4.2 præciseres, så det klart fremgår, at butikker må benytte synlige, men ordentlige skilte og displays, også udendørs – herunder A-skilte, vinduesdekoration og produktvisning, så længe det ikke er til gene for trafikken. f) At §12.1 præciseres så navnetræk og logo godt kan indeholde slogan, som det ofte ses i designmæssige sammenhæng. g) At der i §12.9 præciseres af skilte godt kan være med overtrukket film. Overvejelse om præcisering af teknik virker overflødig. Skilteteknik udvikler sig også hurtigt. h) At butikker fortsat må udstille varer uden for facaden (fx blomster, tøjstativer, kurve m.m.) i dagtimerne på en smidig og tilgængelig måde. i) At lokalplanen indeholder en formulering om, at skiltning og eksponering vurderes	<i>anvendelse, så længe den bylivsskabende anvendelse er placeret ud mod den primære gade. Det kan f.eks. være en smykkebutik med værksted i bagbutikken eller et yogastudie med salg af yogaudstyr mod den primære gade. Det er vigtigt at den bylivsskabende anvendelse udgør den primære del af konceptet."</i> c) Vedr. Sorebrødre Plads, se forvaltningens egne forslag til ændringer, I. d) Forvaltningen vurderer, at der kan tilføjes en afsnit omkring midlertidige anvendelser i redegørelsen i lokalplanen, så det tydeligt fremgår, at det er muligt at indrette lokaler med pop-up butikker. e) Lokalplanens bestemmelser regulerer kun skiltning på facader. Forvaltningen henviser til regulativet "Regler for gader og torve i Roskilde bymidte", som omhandler skilte og udstilling i gaderummet. Forvaltningen vil i dialog med Roskilde Handel og Erhverv vurdere, om der er behov for en opdatering af regulativet.	e) Der tilføjes i redegørelsen til §12 " Butikker kan, efter aftale med Roskilde Kommune, benytte gaderummet til udstilling, f.eks. i form af skiltning og produktvisning. Se yderligere i "Regler for gader og torve i Roskilde bymidte." f) Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen g) §12.8 ændres fra "Skilte skal udføres med løse eller påmalede bogstaver, som i størrelsen tilpasses facaden eller butiksrudden, dog med en højde på maks. 40 cm." til "Skilte skal udføres med løse bogstaver, som i størrelsen tilpasses facaden eller butiksrudden, dog med en højde på maks. 40 cm." h) Se bemærkning til e.

Svar på alle bemærkninger				
Nr.	Navn	Bemærkning	Forvaltningens vurdering	Forvaltningens indstilling
		helhedsorienteret, med hensyntagen til både arkitektur og handelslivets behov. j) At det nuværende Gå-gade-laug (i fremtiden i regi af Roskilde Handel og Erhverv) fortsat kan medvirke til at bymidtens udtryk forstærkes. Events, aktiviteter og foreningsliv Vi foreslår: k) At §1.5 og §§3-4 suppleres med formuleringer, der udtrykkeligt giver plads og mulighed for aktiviteter og events i det offentlige rum – også med midlertidig brug af facader, pladser og gader. l) At der udpeges fleksible zoner i midtbyen, hvor arrangementer og aktiviteter kan finde sted uden særskilt tilladelse ved mindre tiltag. De skal varsles, men muligheden skal være givet. m) At der skabes bedre forudsætninger for at afholde torvedage og lignende dage, hvor der kan tiltrækkes flere	f) Forvaltningen vurderer, at skiltning på facaden skal holdes til det nuværende navn og logo, for at sikre de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier for Roskilde bymidte. Det er muligt at skilte med slogan på f.eks. vindue eller skiltning i gaderummet. g) Forvaltningen vurderer, at præcisering af teknik er unødvendig og hurtig kan forældes. h) Se bemærkning til e. i) Forvaltningen vurderer, at dette godt kan indarbejdes i lokalplanen, og tilføjer teksten til redegørelsen under §12. j) Forvaltningen vil fortsat indgå i dialog med Roskilde Handel og Erhverv vedr. bymidtens udtryk. k) Midlertidige aktiviteter og events er ikke forhold, der er reguleret af lokalplanen. l) Se bemærkninger til k m) Forholdet omhandler administration af kommunens vejarealer og er ikke forhold, der er reguleret af lokalplanen. n) Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at tilføje varelevering	i) Der er tilføjet følgende til redegørelsen til §12: "Udformning af skiltning vurderes helhedsorienteret, med hensyntagen til både arkitektur, kulturhistorie og handelslivets behov." j) Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen k) Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Forvaltningen går i dialog med Roskilde Handel og Erhverv om forholdene. l) Se bemærkninger til k m) Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Forvaltningen går i dialog med Roskilde Handel og Erhverv om forholdene. n) §14.1 ændres fra: "Eksisterende brostens- og

Svar på alle bemærkninger				
Nr.	Navn	Bemærkning	Forvaltningens vurdering	Forvaltningens indstilling
		besøgende end de nuværende torvedage. Tilgængelighed og adgangsforhold Vi anbefaler: n) At §14 suppleres med at belægning også skal tage hensyn til varelevering. o) At kommunen i tilknytning til lokalplanen sikrer tilgængelighed for både gående, cyklister og bilister, inkl. korttidsparkering, varelevering og handicapadgang. p) At tilgængelighed tænkes sammen med eventaktiviteter og butikkernes hverdag. q) At vi kan fortsætte dialogen om ændringer i varelevering, som ændres i Algade ved den kommende renovering.	som et hensyn i forhold til udformning af belægninger. o) Se bemærkninger til m p) Se bemærkninger til m q) Se bemærkninger til m	knold/pigstensbelægninger skal bevares. Disse belægninger kan suppleres af rækker af bordursten eller anden granitsten med en jævn overflade, placeret med en afstand, der passer til kørsel med barnevogne, kørestole mv." til " Eksisterende brostens- og knold/pigstensbelægninger skal bevares. Disse belægninger kan suppleres af rækker af bordursten eller anden granitsten med en jævn overflade, placeret med en afstand, der passer til kørsel med barnevogne, kørestole, varelevering mv." o) Se bemærkninger til m p) Se bemærkninger til m q) Se bemærkninger til m

Svar på alle bemærkninger				
Nr.	Navn	Bemærkning	Forvaltningens vurdering	Forvaltningens indstilling
3.	Trine Mandrup	Foreslår at samle primært handelsliv med facade ud til Skomagergade og Algade, så sidegader udgår fra primært handelsgade.	Udstrækningen har være drøftet politisk i byrådet den 26. marts 2025, pkt. 49. Forvaltningen foreslår at udstrækningen af de primære og sekundære handelsgader fastholdes. Se derudover bemærkning 2b.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.
4.	Deniz Said	Foreslår en ændring af lokalplanafrænsningen, så matr.nr. 303a udgår.	Forvaltningen vurderer, at da der ikke er sket en ændring i forholdene for matriklen fra eksisterende lokalplan 622 til denne lokalplan. Matriklen vil derfor fortsat indgå i lokalplanområdet. Ejendommen mod gaden er udpeget som bevaringsværdig med en SAVE statusværdi 4.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.
5.	Kirstine Rechnagel på vegne af ejd. Sct. Peders Stræde 2 ApS (Algade 23)	Bemærker hvorvidt byggefeltet på matr.nr. 75a Roskilde Bygrunde (Sankt Peders Stræde 2) er beliggende i primær handelsgade og dermed omfattet af temalokalplanens regulering af anvendelse i stueetagen. Ønsker byggefelt udtaget af temalokalplanen, såfremt det er omfattet, da det ligger i en sidegade, hvor beboelse, opholdsrum og parkering er dominerende, og gaden ikke kan karakteriseres som handelsgade.	Forvaltningen vurderer, at byggefelt på matr.nr. 75a Roskilde Bygrunde (Sankt Peders Stræde 2) ikke er beliggende i en primær handelsgade jf. kortbilag 2 og dermed ikke omfattet temalokalplanens regulering af anvendelse i stueetagen. Den er den eksisterende lokalplan 326 som forsat ved regulere anvendelsen for den uudnyttede byggefelt.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Forvaltningens egne forslag til ændringer			
Nr.	Bemærkning	Forvaltningens vurdering	Forvaltningens indstilling
I	Udvidelse af lokalplanområdet til at omfatte Sortebrødre Plads	På baggrund af høringssvar samt igangværende dialog med ejerne af Sortebrødre Plads foreslår forvaltningen, at udvide lokalplanområdet, så Sortebrødre Plads indgår i lokalplanen, og stræderne udpeges som primære handelsgader med bylivsskabende funktioner. Ændringen er en lempelse fra den gældende lokalplans anvendelsesbestemmelser, og giver derved en større fleksibilitet i anvendelsen af stueetagen, dog uden at gå på kompromis med formålet om at skabe bylivsskabende facader i det nye byggeri. Da ændringen vurderes at være en væsentlig ændring af den gældende lokalplan 659, er det ifølge planloven nødvendigt med en fornyet høring.	Alle kortbilag opdateres til at udvide lokalplan-afgrænsningen med Sortebrødre Plads. Udpegning af primær handelsgade opdateres på samme vis til at omfatte Sortebrødre plads. Bilag B, aflysninger for Lokalplan 659 for Omdannelse af Sortebrødre Plads ændres til: Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: Vedr. anvendelse: § 3.2 vedr. anvendelse for Delområde B aflyses følgende ” Delområde B må kun anvendes til etageboliger med vandret og/eller lodret lejlighedsskel, liberalt erhverv, dagligvare- og udvalgswarebutikker samt restauranter, caféer og lignende. Ud af de samlet 4.850 m2 etageareal, der må etableres inden for delområdet (se § 6.2), skal mellem 1.000 og 1.200 m2 udnyttes til dagligvare- eller udvalgswarebutikker og mellem 350 og 400 til restauranter, caféer eller lignende.” For delområde C og D aflyses følgende: Delområderne C og D må kun anvendes til centerformål i form af boliger, butikker, liberale erhverv, hotel, restaurant og lignende offentlig og privat service. Stueetager, som vender mod Algade, må kun bruges til butikker, restauranter og lignende udadvendte byfunktioner.

Forvaltningens egne forslag til ændringer			
Nr.	Bemærkning	Forvaltningens vurdering	Forvaltningens indstilling
			Stueetager må ikke bruges til banker, forsikringsselskaber, ejendomsmæglervirksomheder eller lignende virksomheder, som sædvanligvis har passive facader uden udstillingsvinduer. På øvrige etager kan der indrettes butik, kundeorienterede servicefunktioner som f.eks. bank, fitness, forsikringsselskab, advokatkontor og klinik eller boliger" samt " Nyopført bebyggelse i byggefelterne 8,10 "..." (som vist på kortbilag 5-6) må kun bruges til boliger samt butikker i stueetagen." For Delområde F aflyses §' en i sin helhed.
II	Bestemmelser vedr. belægning, beplantning samt byrumsinventar i Lokalplan 222 for Hestetorvet og stationsforplads aflyses.	Bestemmelser vedr. belægning, beplantning samt byrumsinventar i eksisterende Lokalplan 222 for Hestetorvet og stationsforplads aflyses, da bestemmelser er forældede, og ikke i overensstemmelse med det nye projekt på Hestetorvet.	Bilag B opdateres med " For området dækket af lokalplan 222, aflyses bestemmelser vedr. belægninger, beplantning og byrumsinventar: § 8.1- § 8.14 og § 10.1 – 10.4"
III	Præcisering af regulering af butiksstørrelser.	Der er tilføjet redegørende tekst i §3, som tydeliggør at størrelse på butikker fortsat reguleres gennem eksisterende lokalplaner.	I redegørelsen til §3 tilføjes: "Lokalplanen ændrer ikke ved bestemmelser om detailhandel i gældende lokalplaner. Bestemmelserne varierer, og de fastsatte butiksstørrelser afspejler primært planlovens regler på tidspunktet for de enkelte lokalplaners vedtagelse. Kommunen vil generelt være indstillet på at dispensere til aktuelt gældende butiksstørrelser i kommuneplanen og planloven. Det forudsættes dog, at der ikke er planlægningsmæssige begrundelser for at fastholde

Forvaltningens egne forslag til ændringer			
Nr.	Bemærkning	Forvaltningens vurdering	Forvaltningens indstilling
			lavere butiksstørrelser og/eller et begrænset samlet butiksareal, samt at dispensationer i øvrigt er i overensstemmelse med planlovens regler om dispensationer fra lokalplaner."
IV	Ringstedgade nr. 16 er markeret som "Ejendom med høj stueetage/brystning ved vindue i sekundær handelsgade", men er på kortbilaget markeret som primær handelsgade.	Forvaltningen vurderer, at dette er en fejl, og har nu opdateret kortmaterialet så der er overensstemmelse mellem de to udpegninger.	Kortbilag 2 er opdateret så Ringstedgade nr. 16 er markeret som sekundær gade.