

Tema- lokalplan for Roskilde bymidte

Lokalplan 744



ROSILDE
KOMMUNE

Lokalplanens politiske behandling

6. maj 2025	Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling
14. maj 2025	Økonomiudvalget, 1. behandling
21. maj 2025	Byrådet , 1. behandling
26. maj - 4. august 2025	Offentlig høring
24. juni 2025	Borgermøde
9. september 2025	Plan- og Teknikudvalget, Behandling af fornyet høring
12. september - 26. september 2025	Forny et høring

Indhold

Indledning 5

Generelt om lokalplaner.....	5
Introduktion til lokalplanen.....	5
Generelt om lokalplaner	6

Bestemmelser og redegørelse 13

§1 Formål	14
§2 Område og zonestatus	15
§3 Anvendelse	17
§4 Facadeændringer og nye facader.....	20
§5 Proportioner.....	21
§6 Tage og kviste.....	23
§7 Altaner og karnapper.....	26
§8 Materialer.....	29
§9 Farver.....	31
§10 Vinduer og døre.....	33
§11 Markiser.....	35
§12 Skilte.....	35
§13 Beplantning.....	39
§14 Belægninger, byrumsinventar og hegn.....	40
§15 Aflysninger	41
§16 Lokalplanens retsvirkninger.....	42
§17 Vedtagelsespåtegning	42

Forhold til anden planlægning 45

Statslig planlægning.....	46
Kommuneplan 2025.....	46
Gældende lokalplan og servitutter	47
Tilladelser fra andre myndigheder	47

Kortbilag 50

Kortbilag 1 - Område og zonestatus	51
Kortbilag 2 - Primære og sekundære handelsgader.....	52
Bilag A - Bylivsskabende og bylivsunderstøttende anvendelser.....	53
Kortbilag 3 - Fredede og bevaringsværdige bygninger	54
Kortbilag 4 - Oversigt over lokalplaner og byplanvedtægter i bymidten	55
Bilag B - Oversigt over lokalplaner og byplanvedtægter i bymidten	56

Indledning

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

Generelt om lokalplaner

Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre borgernes mening.

Hvem udarbejder lokalplaner?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i 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. Torvene er vigtige mødesteder i Roskilde bymidte, og de lægger hvert år plads til ca. 300 arrangementer. Stændertorvet er byens hjerte og sætter scene for alt fra teaterforestillinger og tilbagevendende torvedage til store begivenheder som tour de France. © Roskilde Kommune



Fig.3. Bymidtestrategien blev vedtaget i maj 2024.
© Roskilde Kommune

Introduktion til lokalplanen

I maj 2024 vedtog byrådet en ny Strategi for Roskilde bymidte "Den dynamiske bymidte". Strategien præsenterer en vision for bymidtens udvikling, der bl.a. skal sikre, at Roskilde er en levende bymidte med et stærkt handels-, kultur- og byliv for borgere og besøgende. For at understøtte en positiv udvikling af handelslivet, der samtidig bidrager til levende handelsgader, introducerer bymidtstrategien et styringsprincip for indretning af stueetager:

- I primære handelsgader må der kun placeres bylivsskabende butikker og serviceerhverv i stueetagerne.
- I de sekundære handelsgader må der både placeres bylivsskabende og bylivsunderstøttende butikker og serviceerhverv i stueetagerne.

For at efterleve disse principper, skal den gældende planlægning i bymidten revideres. Derfor opdateres lokalplan 622 for Roskilde bymidte, facader og skilte til en temalokalplan, som også fremover vil omfatte bestemmelser om anvendelser.



Fig.2. Roskilde bymidte set fra øst. © Roskilde Kommune

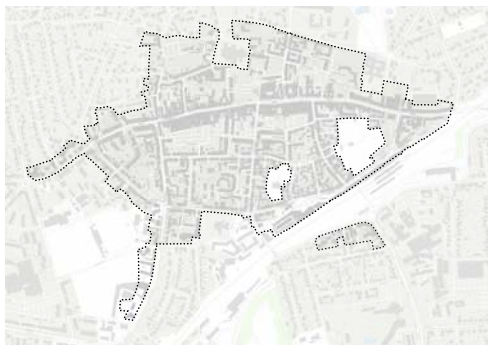


Fig.4. Lokalplanområdets afgrænsning. © SDFE

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter det centrale byområde, der overvejende består af sluttet randbebyggelse. Desuden er de indre dele af indfaldsvejene medtaget, idet de er præget af sammenhængende bebyggelse og /eller mange forretninger og virksomheder med behov for skiltning. Dog er den indre del af Københavnsvej ikke medtaget, idet den er omfattet af lokalplan 423.

Kirker, kirkepladser og kirkegårde er ikke medtaget i lokalplanen, da forhold vedrørende bygninger og beplantning her reguleres gennem kirkelovgivningen.

Den dynamiske bymidte

Det nye plangrundlag for anvendelser i bymidten skal understøtte visionen og strategien præsenteret i "Den dynamiske bymidte".

"Den dynamiske bymidte" præsenterer en vision samt fire temaer, hvor "tema 1: En by rig på liv for alle aldre" beskriver emner, der er relevante for det nye plangrundlag for anvendelser i bymidten.

For at understøtte den gode handelsoplevelse og sikre en fortsat levende bymidte skal byliv, byrum, kulturliv og handelslivet sammenkobles.

Bymidtestrategien udpeger primære og sekundære handelsgader, som henholdsvis skal være bylivskabende og bylivsunderstøttende. Samtidig udpeges væsentlige byrum som skal understøtte byliv og som er vigtige indslag i byens forløb og er med til at iscenesætte byens besøgstilbud. Flere af bymidtens kulturtilbud er placeret på det udpegede kulturstrøg, som er en parallelt forløb til handelsstrøget.

Anvendelser i bymidten skal således understøtte handelsgaden, sidegader, væsentlige byrum samt kulturstrøget.

Opdateret plangrundlag

Bymidten har været under udvikling og planlægning igennem rigtig mange årtier, hvorfor der også tegner sig en mosaik af mange, forskellige lokalplaner, der som udgangspunkt har til formål at understøtte Roskilde som købstad. Nogle af lokalplanerne er blandt de ældste i Roskilde Kommune og med en bymidte der rummer detailhandel og serviceerhverv i stadig udvikling, er der brug for en opdatering på tværs af de gældende lokalplaner.

Temalokalplan 744 skal sikre, en ensretning af bestemmelserne på tværs af bymidtens eksisterende lokalplaner. Temalokalplan 744 er en videreudvikling af lokalplan 622 for Roskilde bymidte som omhandler temaerne bevaring, skilte, træer og byrum. I den opdaterede temalokalplan 744 er der tilføjet et tema om anvendelse af stueetagerne i de primære og sekundære handelsgader.

Denne lokalplan regulerer ikke bebyggelsens omfang, krav til parkering, friareal mv. Dette vil fortsat være reguleret gennem de eksisterende lokalplaner for det enkelte område.

Bevare det gamle og tilføje nyt

Ifølge lokalplanen skal alle sager om ombygning eller anden fac-



Fig.5. Forud for denne Temalokalplan 744 for bymidten har der været "Lokalplan 622 for Roskilde bymidte, facader og skilte" og den endnu tidligere "Lokalplan 221 for facader i bymidten". © Roskilde Kommune



Fig.6. Lokalplanen er opdelt efter emner. Hvert emne er beskrevet med en vejledningsdel og/eller redegørelse og en bestemmelsesdel. Se markering ovenfor. © Roskilde Kommune

deændring, på bygninger, opført før 1960, forelægges byrådet til godkendelse også selv om der ikke kræves byggetilladelse efter byggeloven. Byrådet får med denne temalokalplan således mulighed for at gribe ind over for uheldige bygningsændringer som for eksempel udskiftning af tegl med tagplader, ændring af fagdelte vinduer til store ruder eller opsætning af et skilt, som ødelægger facadens helhed. Desuden indeholder lokalplanen retningslinjer for nybyggeri for så vidt angår tagform, materialer, farver m.v. mens bestemmelser om bebyggelsens omfang og grundens udnyttelse i øvrigt reguleres gennem andre lokalplaner.

Lokalplanen fastlægger en række grundlæggende krav, som sigter mod at bevare gaderummenes hovedform, sikre de eksisterende bygningers arkitektoniske hovedtræk - herunder tag, materialer og vinduesudformning - samt sikre, at ny bebyggelse i hovedtræk følger sig ind i den eksisterende byarkitektur. Dette hindrer ikke, at nye huse får et nutidigt, arkitektonisk udtryk. Blandt de væsentlige bindinger for ny bebyggelse kan nævnes, at den skal opføres i skel mod gaden eller i facadelinien i nabobebyggelsen, der skal være tag med rejsning og facader skal i hovedtræk være murede.

Vejledning og bestemmelser

De grundlæggende krav, som er juridisk bindende for hver enkelt grundejer, fremgår af lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er opdelt efter emner, og hvert emne suppleres med en beskrivelse/vejledning, som har til hensigt at skabe bedre forståelse for bestemmelserne/paragrafferne. Forhåbentlig vil vejledningen inspirere ejere og forretningsdrivende til, ud over at overholde de egentlige bestemmelser, at være nænsomme over for de gamle bygningers arkitektur, at vælge høj kvalitet og at bidrage til bybilledet med godt design.

Bestemmelserne er udformet med henblik på alle almindeligt forekommende facadeændringer og nybyggerier. Undertiden kan særlige forhold dog tale for en løsning, som ligger ud over hvad lokalplanen giver mulighed for. Hvis løsningen er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, har byrådet mulighed for at dispensere fra bestemmelserne.

Anden vejledning

Som supplement til den korte vejledning i lokalplanen kan der bl.a. søges vejledning i Kulturstyrelsens information om bygningsbevaring, som er overskueligt opdelt på emner og giver råd om byggeteknik, materialer m.m., illustreret med skitser og fotos. Endvidere kan nævnes Center for bygningsbevaring (Rådvadscenteret) og Fonden Byg-erfa. Lokalplan bygger på den tidligere "Lokalplan 622 for bymidten, facader og skilte" og den endnu tidligere "Lokalplan 221 for facader i bymidten". Desuden er den inspireret af "Byatlas" over bevaringsværdier i bymidten.



Fig.7. Som supplement til den korte vejledning i lokalplanen kan der bl.a. søges vejledning i Slots og Kulturstyrelsens informationsblade om vedligeholdelse og istandsættelse, som er overskueligt opdelt på emner og giver råd om byggeteknik, materialer m.m., illustreret med skitser og fotos. © SLKS

Bestemmelser og redegørelse

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§3 Anvendelse

§4 Facadeændringer / nye facader

§5 Proportioner

§6 Tage og kviste

§7 Altaner og Karnapper

§8 Materialer

§9 Farver

§10 Vinduer og døre

§11 Markiser

§12 Skilte

§13 Beplantning

**§14 Belægninger, byrumsinventar
og hegn**

§15 Aflysninger

§16 Retsvirkninger

§17 Vedtagelsespåtegning



Fig.8. Købstadsidyl i Lille Grønnegade
© Roskilde Kommune

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 Formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre, at arkitektonisk værdifulde facader og bygningsdetaljer bevares samt at udvendige synlige bygningsændringer foretages på en sådan måde, at den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk styrkes,
- 1.2 at sikre, at ny bebyggelse følger sig ind i den eksisterende byarkitektur,
- 1.3 at sikre, at helhedspræg og visuel sammenhæng styrkes i gadebilledet;
- 1.4 at sikre bevaring af bymidtens træer, belægnings og byinventar og
- 1.5 at sikre et levende og dynamisk bymidte, ved at udpege primære og sekundære handelsgader.

Redegørelse for lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er overordnet, at sikre rammerne for et attraktivt byliv og -miljø i Roskilde Bymidte. For at understøtte den gode handelseoplevelse og sikre en fortsat levende bymidte skal byliv, byrum, bymiljø, kulturliv og handelslivet sammenkobles.

Dette kan gøres ved at styrke bygningernes arkitektoniske udtryk, helhedspræg og visuel sammenhæng i gadebilledet, bevare værdifulde facader og bygningsdele og bevare de store smukke træer, som er en uundværlig del af Roskildes attraktive kulturmiljø, idet samspillet mellem store træer og gamle bygninger understreger byens alder og værdighed. Herudover understøtter det grønne borgernes sundhed og mulighed for rekreative aktiviteter.

Derudover er det lokalplanens formål, at understøtte et aktivt handelsliv, med ensartede bestemmelser for hhv. primære og sekundære handelsgader. Dette skal sikre, at det er tydeligt for bygningsejere, butiksindehaver mv. hvad butiksljemål i stueetagen må anvendes til.

§2 Område og zonestatus

Lokalplanområde

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre, samt parceller, der efter den 1. juni 2025 udstykkes herfra.

Roskilde Bygrunde,
Matrikelnr. 100, 108b, 108c, 108d, 108e, 108f, 108l, 108z, 108æ, 10a, 10b, 11, 110, 111a, 111aa, 111ab, 111ac, 111ae, 111af, 111ag, 11ah, 111ai, 11ak, 111am, 111an, 111ap, 111aq, 111b, 111d, 111e, 111f, 111i, 111l, 111n, 111o, 111p, 111q, 111r, 111s, 111t, 111u, 111v, 111x, 111y, 111æ, 112, 113, 114, 115, 116a, 116b, 116c, 117, 118, 119, 12, 120, 121, 122a, 122b, 123, 124, 125, 126, 127, 128a, 128b, 128c, 128d, 129, 13, 130, 131a, 131b, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 14, 140, 141, 142a, 143, 144, 145, 146a, 146c, 146d, 146e, 146f, 146g, 146h, 146i, 147a, 147c, 15, 150a, 150b, 150c, 151, 152, 153, 154a, 155a, 155b, 156a, 157a, 157b, 157d, 158a, 158b, 158c, 159, 16, 161, 162, 163, 164, 165, 166a, 166b, 166c, 166d, 167, 168, 169, 17, 170a, 170b, 170c, 170e, 171a, 171b, 171c, 171e, 171f, 171g, 172b, 173, 175a, 175b, 175c, 176a, 177, 178a, 178c, 178f, 180, 182, 183, 185, 186a, 186b, 186c, 186d, 186f, 186i, 186k, 186l, 186m, 187b, 189a, 190a, 191, 192, 193a, 193b, 199, 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 200b, 201a, 201c, 202a, 202b, 203a, 205, 206, 207b, 207g, 207h, 208, 209a, 209b, 209c, 209d, 209g, 209h, 209l, 21, 210, 211a, 211b, 211d, 211e, 211f, 211h, 211i, 211k, 211l, 211m,

Fig.9. Udsnit af kortbilag 1.
© SDFE, Roskilde Kommune

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

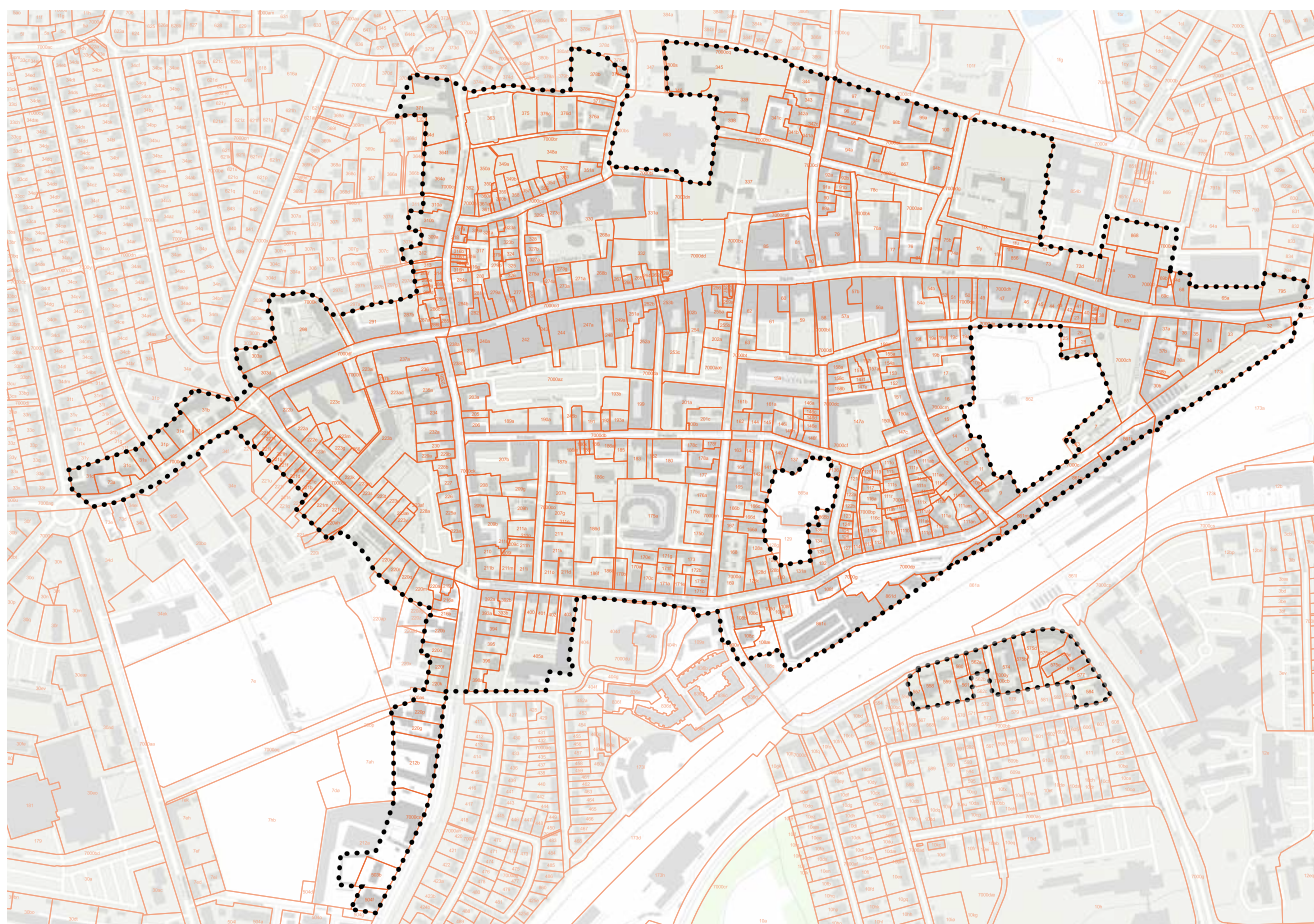
● ○ Lokalplanafgrænsning

— Matrikelskel

189a Matrikelnummer

--- Udskilt vej

Byzone



211n, 211o, 211p, 211q, del af 212, 216a, 216b, 219, 220ac, 220ag, 220ah, del af 220ai, 220b, 220d, 220f, 220g, del af 220i, 220k, 220m, 220p, 220q, 220r, 220v, 220x, 220z, del 221a, 221b, 221c, 221d, 221e, 221f, 221g, 221h, 221i, 221k, 221l, 221m, 221o, 221q, 221u, 221v, del af 221x, 221y, 222a, 222b, 222e, 223a, 223ac, 223ad, 223af, 223ai, 223b, 223c, 223g, 223k, 223m, 223n, 223s, 223t, 223u, 223v, 223æ, 225a, 226, 227, 228a, 228b, 229a, 229b, 23, 230, 232a, 234, 235a, 235b, 236, 237a, 237b, 238a, 238b, 239, 24, 240a, 242, 243, 244, 245b, 247a, 248, 249a, 25, 251a, 252a, 252b, 253b, 253c, 254, 255a, 255b, 256, 257, 258, 259a, 259c, 26, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268a, 268b, 271a, 272a, 273a, 273c, 273g, 274a, 275a, 276, 277, 278, 279a, 279b, 279c, 28, 280, 281, 282, 284a, 284b, 285, 286a, 286b, 286c, 286d, 286e, 286f, 286g, 286h, 287a, 287b, 29, 291, 297a, 297d, 297g, 298, 303a, 303d, 303e, 303h, 303i, 303k, 307e, 308b, 309a, 30a, 30b, 310a, 310b, 311, 312, 313, 314, 316a, 316b, 316d, 316e, 316f, 316g, 316h, 316i, 317, 318, 319, 32, 320, 321a, 322, 323a, 323b, 324, 325, 326, 327a, 327b, 328, 329c, 33, 330, 331a, 332, 337, 338, 339, 34, 341a, 341b, 341c, 342a, 342b, 342c, 343, 344, 345, 346, 348a, 348b, 349a, 349b, 35, 350a, 350c, 350d, 351a, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 36, 360a, 360b, 361a, 361b, 362, 363, 364a, 364d, 364f, 364g, 365, 366b, 366d, 370a, del af, 371, 374a, 374d, 375, 376a, 376c, 376d, 377, 378b, 378c, 379a, 379b, 37a, 37b, 38, 380ah, 388b, 39, 392a, 392b, 393a, 393b, 394, 395, 396, 398a, 40, 400, 401, 402, 403, 405a, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 503b, 504f, 504g, 51, 52, 54a, 54b, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562a, 562b, 562c, 566, 568, 569, 56a, 570, 571, 574, 575a, 575b, 575c, 575d, 575e, 576, 577, 57a, 57b, 58, 581, 583, 584, 59, 60, 61, 62, 63, 64a, 64d, 65a, 68, 69b, 69c, 69f, 7000ae, del af, 7000as, 7000az, 7000aæ, 7000aø, del af, 7000ba, 7000bb, 7000bc, 7000be, 7000bi, 7000bk, 7000bl, 7000bn, 7000bo, 7000bp, 7000bq, 7000br, 7000bs, 7000bt, 7000bu, 7000bz, 7000bø, 7000c, 7000cb, del af, 7000cc, 7000cd, 7000ce, 7000cf, 7000ch, 7000ci, 7000ck, 7000cm, 7000co, 7000cq, 7000cr, 7000ct, 7000cu, 7000cx, 7000cæ, del af, 7000cø, 7000d, 7000da, 7000db, 7000dc, 7000dd, 7000de, 7000df, 7000dg, 7000dh, 7000di, 7000dk, 7000dn, 7000do, 7000dp, 7000g, del af, 7000k, del af, 7000l, del af, 7000m, 7000n, 7000o, 7000q, 7000r, 7000s, 7000t, 7000v, del af, 7000x, del af, 7000y, del af 7000æ, 7000ø, 70a, 71a, 72b, 72d, 73, 74a, 75a, 75b, 76, 77, 78a, 78c, 79, 795, 80, 81, 829a, 829b, 830, 831, 832, 833, 85, 851c, 851d, 851e, 851h, 851i, 851k, 853, , 856, 857, 86, 861a, 861c, 861d, 861e, 861f, 861g, 861h, 861k, 861m, 862, 863, 865a, 865b, 866, 868, 89a, 9, 90, 91a, 91b, 91c, 92a, 92b, 94a, 94b, 94c, 95, 96, 97, 98b, 99a

Roskilde Jomfrukloster, Himmelev

1a, 1fo, 1fq, 1ft, 1fu, 1fx, 1fy, 7000a

Vestermarken, Roskilde Jorder

173a, 173d, 173i, 20bp, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31o, 31p, 31s, 31y, 31z, 34d, 34ek, 34el, 34f, 7000e, 7000t, 7000y, 73a, 73d, 73e, 7ah

Zonestatus

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

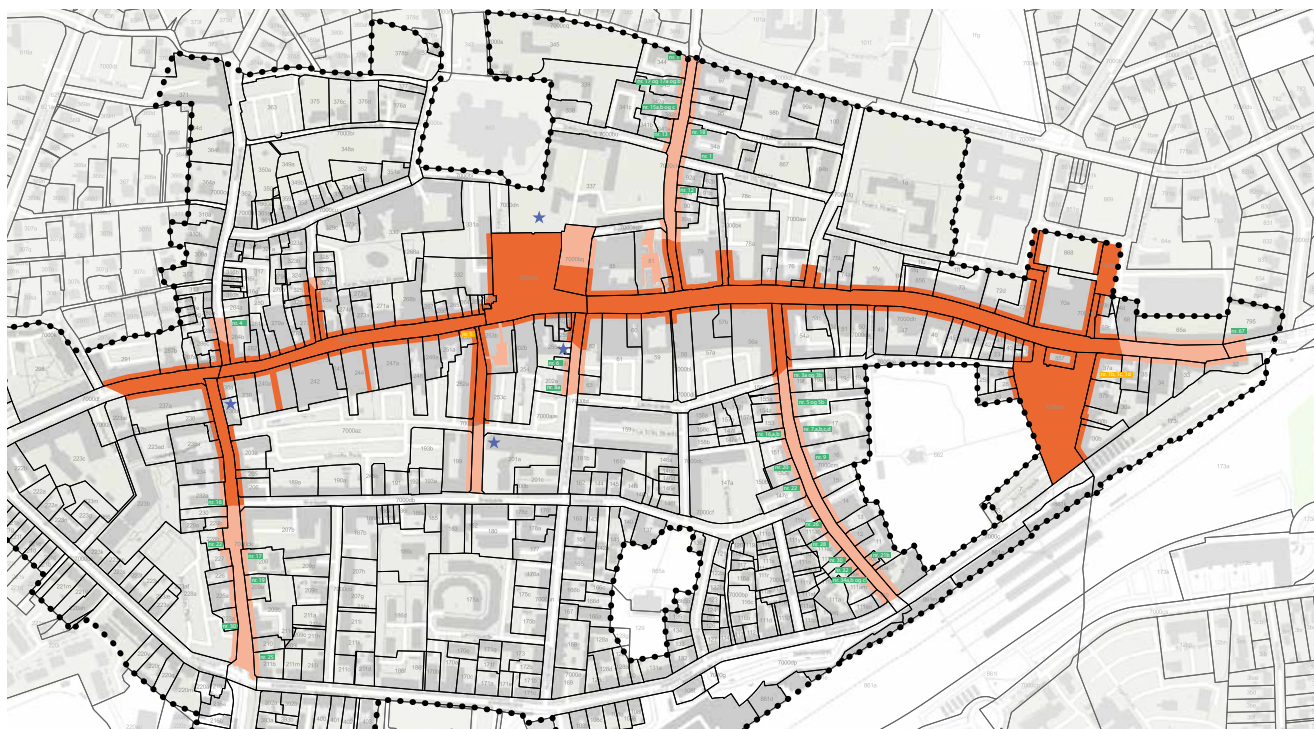


Fig.10. Eksempel på bylivsskabende funktion i en primære handelsgade som opfylder principperne for bylivsskabende anvendelser. © Roskilde Kommune

Fig.11. Udsnit af kortbilag 2, der udpeger primære og sekundære handelsgader.
© SDFE, Roskilde Kommune

Kortbilag 5 - Primære og sekundære handelsgader

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- 189a Matrikelnummer
- Primær handelsgade
- Sekundær handelsgade
- ★ Undtagede ejendomme
- Ejendomme med høj stueetage/brystning ved vindue i sekundær handelsgade
- Ejendomme med høj kælder i primær handelsgade



§3 Anvendelse

- 3.1 I de primære- og sekundære handelsgader, som udpeget på kortbilag 2, må ejendomme kun anvendes til butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, kulturelle institutioner, kontor- og serviceerhverv samt helårsboligformål. Dog jf. § 3.3-3.10
- 3.2 I de øvrige gader må ejendomme anvendes iht. gældende lokalplaner for de respektive ejendomme

Primære handelsgader

- 3.3 I de primære handelsgader må stueetagen mod gaden kun anvendes til bylivsskabende funktioner. Se principper for bylivsskabende anvendelser i redegørelsen herunder samt bilag A.
- 3.4 I ejendommene, udpeget med gult på kortbilag 2, udgør den høje kælderetage stueetagen.
- 3.5 I de primære handelsgader, må de øvrige etager over stueetagen kun anvendes til bylivsskabende og bylivsunderstøttende funktioner. Se principper for bylivsskabende og bylivsunderstøttende anvendelser i redegørelsen herunder samt bilag A.
- 3.6 Endvidere kan der indrettes helårsboliger på de øvrige etager, hvis der ikke er bylivsskabende eller bylivsunderstøttende anvendelser (kontor- og serviceerhverv undtaget) på overliggende etager.

Sekundære handelsgader

- 3.7 I de sekundære handelsgader må stueetagen mod gaden kun anvendes til bylivsskabende og bylivsunderstøttende funktioner. Se principper for bylivsunderstøttende anvendelser i redegørelsen herunder samt bilag A.
- 3.8 I ejendommene, udpeget med grønt på kortbilag 2, må der derudover indrettes helårsbolig i stueetager.
- 3.9 I de sekundære handelsgader, må de øvrige etager over stueetagen kun anvendes til bylivsskabende og bylivsunderstøttende funktioner. Se principper for bylivsskabende og bylivsunderstøttende anvendelser i redegørelsen herunder samt bilag A.
- 3.10 Endvidere kan der indrettes helårsboliger på de øvrige etager, hvis der ikke er bylivsskabende eller bylivsunderstøttende anvendelser (kontor- og serviceerhverv undtaget) på overliggende etager.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Roskilde bymidte er en handelsby med regional tiltrækningskraft. Det er en styrkeposition, Roskilde Kommune skal arbejde for at fastholde i en tid, hvor handels- og forbrugsmønstre ændrer sig. For at understøtte en positiv udvikling af handelslivet, der samtidig bidrager til levende handelsgader, fastlægger lokalplanen et styringsprincip for indretning af stueetager i bymidten.

Kortbilag 2 udpeger primære og sekundære handelsgader ud fra et princip om, hvor der allerede i dag (ved lokalplanens udarbejdelse) er anvendelser i stueetagerne, der er bylivsskabende eller bylivsunderstøttende. De primære handelsgader er Skomagergade, Algade og tilstødende sidegader og passager, samt byrummene Stændertorvet og Hestetorvet. De udpegede sekundære handelsgader er gader der ligger i forlængelse af de primære handelsgader og herudover er også to karakterfulde gårdmiljøer udpeget. Udpegningen har til hensigt at styrke og koncentrere handelslivet i et sammenhængende varieret byrumforløb. Det er hensigten at primære og sekundære handelsgader tilsammen skal skabe en god handelsoplevelse.

Primære handelsgader

I primære handelsgader må der kun placeres bylivsskabende funktioner i stueetagerne. Bylivsskabende funktioner dækker over de anvendelser, der aktivt bidrager til liv og aktivitet i byrummet. Disse funktioner spiller en central rolle i at skabe attraktive, dynamiske og velfungerende bymiljøer ved at have åbne og imødekommende facader, invitere til spontane besøg og tilbyde oplevelser, der gerne må ses. Der skal være adgang til de bylivsskabende funktioner fra den primære handelsgade.

Bylivsskabende funktioner er kendetegnet ved, at have åbnings-tider jævnt fordelt over ugen, med åbningstid enten fra formid-

dag - eftermiddage som f.eks. frisør eller tøjbutik eller fra eftermiddag - aften som f.eks. restaurant eller bar. Det er ikke muligt at etablere showrooms som kun har åbent efter aftale.

Det er muligt at etablere en bylivsunderstøttende anvendelse i en primær handelsgade, hvis den er i kombination med en bylivsskabende 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.

Derudover er det også muligt at etablere midlertidige anvendelser, som f.eks. en pop-up butik, så længe anvendelsen følger principperne nedenfor.

Bylivsskabende anvendelser defineres ved følgende principper:

- Generere et vedvarende besøgsflow med åbningstid jævnt fordelt over ugen, og som minimum formiddag/eftermiddag eller eftermiddag/aften.
- Have åbne facader med store vinduespartier man kan se ind ad. (se §§ 12.5 - 12.6)
- Tilbyde en vare eller en service "der må ses" og som ofte sker "spontant" og uden en "aftale/abonnement" ex. tøjbutik eller slagter

De steder hvor kælderetagen fremstår med større vinduer mod den primære handelsgade, gælder ovenstående principper også. Dette gør sig gældende for f.eks. Gullandsstræde nr. 1, hvor der i dag er en delikatesse butik.

Sekundære handelsgader

I de sekundære handelsgader må der både placeres bylivsskabende og bylivsunderstøttende butikker og services i stueetagerne. Bylivsunderstøttende funktioner omfatter anvendelser, der understøtter og faciliterer byens liv og aktiviteter, men uden nødvendigvis selv at skabe dem. De fungerer typisk som en ramme omkring de bylivsskabende funktioner og har ofte en mere praktisk og nødvendighedsbetonet karakter. Facaderne kan være mere lukkede, og besøg i disse funktioner er ofte planlagte frem for spontane, og er en service som ikke må/kan ses. Mens bylivsunderstøttende funktioner sjældent i sig selv skaber byliv, er de afgørende for, at de bylivsskabende funktioner kan fungere optimalt. Der skal være adgang til de bylivsskabende og bylivsunderstøttende funktioner fra den sekundære handelsgade.

Bylivsunderstøttende anvendelser defineres ved følgende principper:

- Generere et vedvarende besøgsflow
- Have lukkede facader man kun delvist (eller slet ikke) kan se ind ad (se §§ 12.5 - 12.6)
- Tilbyde en vare eller en service "der ikke må/kan ses" og som ofte sker "planlagt" ex. læge eller fysioterapeut

I bilag A findes en liste over eksempler på henholdsvis bylivsskabende og bylivsunderstøttende funktioner. Denne liste er ikke udtømmelig, da der ønskes at opnå mulighed for et dynamisk handelsliv med fremtidens handelskoncepter. Anvendelser som ikke findes på listen, skal vurderes som enten bylivsskabende eller bylivsunderstøttende ud fra ovennævnte principper.

I de øvrige etager må der placeres både bylivsskabende og bylivsunderstøttende anvendelser samt helårsboliger. Dette gælder for både primære og sekundære gader. Der må dog kun indrettes bolig i de øvrige etager, hvis der ikke er overliggende bylivsskabende eller bylivsunderstøttende funktioner. Dette skyldes hensyn til boligkvaliteten i forhold til støj og lugtgener. Kontor- og serviceerhverv er undtaget, da disse anvendelser ikke vurderes at skabe støj og lugtgener.

I de sekundære gader, kan der også indpasses helårsboliger i stueetagen, hvis de er udpeget på kortbilag 2. Udpegningen er sket på baggrund af en registrering af bygninger hvor der enten er en høj stueetage eller brystning ved vinduerne. Dette er for at sikre mod indbliksgener til bolig. Mange af de udpegede bygninger er allerede i dag indrettet til bolig. Det er ikke intentionen med bestemmelsen, at eksisterende bygninger skal hæve stuegulvet for at kunne indrette bolig. Ved nybyggeri er det en mulighed at indrette bolig i stueetagen, hvis stuegulvet er hævet.

Ved en anvendelsesændring til bolig skal krav om friareal og parkeringsnorm fortsat kunne opfyldes.

I de sekundære gader kan høje kældre anvendes til både bylivsunderstøttende og bylivsskabende anvendelser, som de allerede anvendes i dag, f.eks. i Hersegade.

Generelle rammer

Det er hensigten at fremtidige anvendelser inden for eksisterende bygninger og inden for nyt byggeri (både det der kan opføres inden for gældende planrammer og det der kræver nyt plangrundlag) skal efterleve lokalplanens principper for anvendelse.

Som udgangspunkt er det hensigten med de udpegede primære og sekundære handelsgader, at både tilstødende facader og bygningshjørner skal have anvendelser i stueetagen svarende til bestemmelserne.

Undtagelser

Enkelte ejendomme er undtaget fra de generelle anvendelsesbestemmelser på grund af eksisterende bygningers udformning, der i udgangspunktet vurderes som ikke egnet til bylivsskabende eller bylivsunderstøttende funktioner. Eksisterende bygning matrikel 238b, 337, Roskilde Bygrunde er undtaget fra 3.1, da bygningen på ejendommene er fredet og stueetagen hævet over terræn eller tilbagetrasket fra den primære gade.

Eksisterende bygninger på matrikel 201a, 255a, Roskilde Bygrunde er undtaget fra § 3.4 da der enten kun er gavle, der møder den sekundære gade eller facader der er tilbagetrasket fra den sekundære gade.

Butiksstørrelser

Lokalplanen ændrer ikke ved bestemmelser om detailhandel i

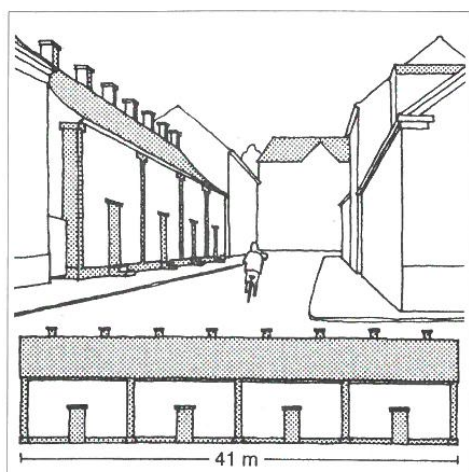


Fig.12. Afhængigt af hvilken sammenhæng huset skal indgå i, kan underdeling af facaden for eksempel ske med portåbninger, let tilbagetrukne eller fremskudte facadedele, altaner eller lignende



Fig.13. Blågårdsstræde har et krumt gadeforløb, så man ikke kan se fra den ene til den anden ende. De korte facader gør at gaden virker som et sluttet og "intimt" rum, der understreger bygningernes individualitet, samtidig med at de udgør en helhed.



Fig.14. Nybygning i Ringstedgade, hvor facaden er trukket tilbage fra vejskel, så den følger nabobebyggelsen. På den måde indpasses huset i gadebilledet og der er opstået et lille opholdsareal foran huset, hvor der er blevet plads til små træer. Kviste og altaner opdeler facaden

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 lavere butiksstørrelser og/eller et begrænset samlet butiksareal, samt at dispensationer i øvrigt er i overensstemmelse med planlovens regler om dispensationer fra lokalplaner.

§4 Facadeændringer og nye facader

Nedrivning

- 4.1 Nedrivning af bebyggelse inden for lokalplanområdet, som er opført før 1960, må kun ske med byrådets forudgående godkendelse. Undtaget herfra er udhuse og andre småbygninger på under 10m².

Ombygninger

- 4.2 Ved ombygning og tilbygning til bebyggelse, som er opført før 1960 inden for lokalplanområdet (dog ikke for udhuse og lign. under 10 m²) skal forslag til facadeudformning samt skiltning forelægges byrådet til godkendelse.

Vejledning til facadeændringer og nye facader

Ifølge lokalplanen skal man søge om tilladelse, inden man bygger nyt eller foretager udvendigt synlige bygningsændringer på bebyggelse, som er opført før 1960.

Bestemmelsen gælder alle udvendige bygningssider (gade- og gårdfacade, gavle og tag). Der skal altså søges tilladelse til for eksempel:

- opsætning af skilt eller markise
- udskiftning af vinduer
- maling af facade
- udskiftning af tagdækning
- opførelse af kvist/ isætning af tagvinduer
- etablering af altaner
- opførelse af udhus

Der skal ikke søges tilladelse til:

- almindelig vedligeholdelse, for eksempel reparation af tag eller mur
- maling af vinduer og døre med de i § 9 nævnte farver
- opsætning af parabolantenne på bagfacade efter bestemmelsen i § 6.11.



Fig.15. Pultkviste smukt placerede midt i tagfladen. Kvistens front er spinkel, med smalle flunksider og velproportionerede vinduer, der harmonerer med de øvrige vinduer

§5 Proportioner

- 5.1 Ny bebyggelse skal udformes med et selvstændigt facadeudtryk på hver ejendom.
- 5.2 Facadeforløb skal skifte for hver 20 meter eller mindre og ved væsentlige facadeændringer i Algade og Skomagergade, skal ny bebyggelse udformes med flere, selvstændige facadeudtryk eller vertikale opdelinger á maks. 20m. Skiftet kan omfatte variation i facadestruktur, valg af teglsten og forbandt eller lignende.
- 5.3 Bebyggelsen skal opføres som facadebebyggelse/randbebyggelse (ikke gavle) i skel mod vej. Ny bebyggelse skal dog opføres, så den nye facade følger facadelinien på nabobebyggelsen, såfremt skel mod vej ligger foran denne linie.
- 5.4 En husrække må ikke afsluttes med en vinduesløs gavl. Facaden skal trækkes rundt om gadehjørne med facadeudtrykket intakt, dvs. med vinduer, gesimser m.v. eventuelt med et 45 grader afskåret hjørne.
- 5.5 Hvis ejendommen er omfattet af byplanvedtægt eller bebyggelsesregulerende lokalplan som indeholder andre bestemmelser om randbebyggelse eller husdybder, vil disse bestemmelser fortsat være gældende. I så fald gælder § 5.3 ikke.
- 5.6 Ny bebyggelse skal opføres med en husdybde på maks. 10m. Byrådet kan dog tillade husdybde på op til 12m, hvis det vurderes, at det kan indpasses i gadebilledet.
- 5.7 Gesimshøjder, tagfod, taggesims, tagudhæng og vandrette facadeelementer skal tilpasses i forhold til nabohusenes facader. Spring i facadens højde må maks. være 1,5m. Ved ombygning må der ikke etableres trempel på eksisterende bebyggelse. På ny bebyggelse må trempel maks. være 1m.
- 5.8 Ydervægge skal udføres med synlig sokkel.
- 5.9 Tagudhæng må kun udføres som muret gesims med synlig tagrende. Undtaget herfra er udhuse, garager o.lign.
- 5.10 Adgang til hovedbebyggelse skal ske gennem port eller dør fra gadesiden.

Vejledning - proportioner

Gadebilledet består af enkelte huse, som hver for sig måske ikke syner af noget særligt, men som tilsammen udgør en helhed. Det har betydning for gadebilledet, at hver enkelt hus både spiller

sammen med omgivelserne - det vil sige indpasses under hensyn til stedets skala og dets typiske træk - og i sig selv udgør en velproportioneret helhed.

Vejledning - krumme gader - typisk træk

Et typisk træk i bykernen er de krumme gadeforløb, der stammer fra middelalderen. En gade der krummer svagt, så man ikke kan se fra den ene til den anden ende, virker som et sluttet og "intimt" rum.

Det kan lade sig gøre at bevare de krumme gadeforløb som et særligt Roskilde-træk, hvis nye huse bygges med korte facader, der kan tilpasses gadens krumning, og de opføres med facaden helt ud til ejendommens skel mod vej eller følger nabofacaden.

Vejledning - nye huse skal passe til stedet

Når et nyt hus skal indpasses i en eksisterende by, er det vigtigt at tage hensyn til stedets skala, længde, dybde og højde skal passe til de omgivende bygninger. I bykernen har der oprindeligt været en forholdsvis jævn rytme i husrækkerne.

Byggetradition og byggeteknik bestemte facadelængder og matrikelskel inden for forholdsvis snævre rammer, men med en variation, som typisk afspejler de enkelte gaders funktion - større huse på handelsstrøgene, mindre huse i de små sidegader. I nyere tid er rytmen blevet brudt af bygninger, som går hen over matrikelskellene, eller hvor gamle matrikler er lagt sammen og skellene fjernet.

For at fastholde/ genskabe rytmen i gaderummene skal ny bebyggelse udformes under hensyn til de nuværende matrikelskel. I tilfælde, hvor der er opstået matrikler med en meget stor længde mod vej, for eksempel fordi tidligere skel er blevet slettet, skal bebyggelsen udformes sådan, at den fremstår med selvstændige facadeudtryk, som hver især ikke overstiger 20 m. Bestemmelsen forhindrer ikke, at en ejendom kan udstykkes i flere, selvstændige ejendomme.

Selv en facade, som ikke overstiger 20 m, kan dog virke lang, hvis de omkringliggende bygninger for eksempel har facadelængder på 12-14 m. I så fald skal der indføres nogle lodrette træk i facaden - i form af gavlkvist, portåbning eller lignende - sådan at bygningen tilpasser sig rytmen i den eksisterende husrække.

Husdybde og bygningshøjde vil normalt være reguleret i en anden lokalplan eller partiel byplan. Under tiden er rammerne ret vide - der er for eksempel bestemmelser om bebyggelsesprocent og etageantal, men ikke om facadehøjde og husdybde - og her bør man nøje vurdere den sammenhæng, som bygningen skal indgå i. Husdybden kan have betydning for gadebilledet, idet et meget dybt hus med en stor tagflade og en bred, "tung" gavlprofil ofte vil fremtræde som klodset i forhold til gadens øvrige huse.

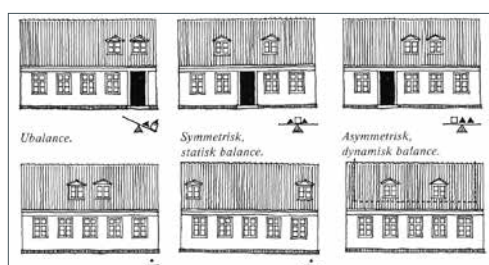


Fig.16. Arbejder man f.eks. med symmetrisk placering af to kviste i en tagflade, skal man passe på ikke at placere dem for tæt sammen på midten (huset bliver skeløjet) eller for langt fra hinanden ved gavle (huset bliver vindøjet). Det vil være et godt værktøj at måle husets facade og spærfag op og indtegne de forskellige muligheder

§6 Tage og kviste

Taghældning og -form

- 6.1 På bygninger, der oprindeligt er opført med saddeltag eller mansardtag, skal tagformen og taghældningen bevares eller retableres i forbindelse med renovering af tag.

Gesimser

- 6.2 Taggesimser skal bevares og taget må ikke have udhæng ud over gesimsen.

Taghældning

- 6.3 På ny bebyggelse skal tage udføres enten som symmetriske saddeltage med mindst 45 grader hældning eller som mansardtag. (dog ikke for udhuse og lign.).

Bevaring

- 6.4 Oprindelige kviste skal bevares og vedligeholdes i deres oprindelige stil både mod gård og gade.

Nye kviste

- 6.5 Tagvinduer, kviste og tagaltaner må tilsammen højst dække 1/3 af hele tagfladen længde målt fra tagrenden. Nye kviste skal udformes, så de harmonerer med facadens opdeling og proportioner og udformes i samme byggestil, som bygningen. Placering af kviste skal tilpasses facadens vinduesrytme. (se fig. 16).

Udformning

- 6.6 Kvistens front skal have en spinkel og let karakter og siderne (flunkerne) en glat beklædning (se §8.6). Tagudhæng skal være så lille som muligt

Kvistvinduer

- 6.7 Kvistens vinduer skal være sidehængte og harmonere med facadens vinduer, men må ikke overstige højden eller bredden af disse.

Tagvinduer

- 6.8 Vinduer i tagfladen skal udføres som enkelsiddende tagvinduer eller kviste. Tagvinduer må ikke være mere end 1m brede.

Skorstene

- 6.9 Murede skorstene må ikke fjernes.

Teknik

- 6.10 Antenner, paraboler, rør og ledninger, ventilationsanlæg, solceller og lignende må ikke placeres synlige fra gaden eller fra andet offentligt tilgængeligt areal.



Fig.17. Skorstenspiiben er 'prikken over i'et' på en bygning og ikke mindst taget



Fig.18. Altanerne uden synlige bæringer (svævende) er ens i designet og forholder sig til facadens orden. Altanbundens hvide farve giver refleksion af lyset, så generne mindskes for underboerne. Altanerne tilfører bygningen liv, og de grønne planter er til glæde for de forbipasserende og naboerne (eksempel fra København)



Fig.19. Til venstre: Altanernes sammenbygning med facadens fremspring giver harmoni og læ for vinden (eksempel fra København) Til højre: Fint tilpassede franske gavlaltaner. Altanerne understreger husets symmetri og giver gavlen liv

Vejledende altandybder

Afstand til modstående bygning	Maksimal altandybde mod gården	
	Ved lofthøjder under 2,9m	Ved lofthøjder på og over 2,9m
8m til 10m	90 cm	110 cm
10m til 14m	110 cm	130 cm
14m til 25m	130 cm	150 cm

Fig.20. Altandybden er primært styret af afstanden til modstående bygning, da denne afstand har indflydelse på lysforhold og byrum. Afstanden til modstående bygning er baseret på en modstående bygning, der er mellem 14m og 21m høj.

6.11 Placering og udformning af rør m.v. på tag og facade skal godkendes af byrådet.

Nedløbsrør og tagrender

6.12 Tagrender og nedløbsrør skal være af zink eller kobber.

Vejledning til tage

I dansk byggetradition er taget vigtigt for opfattelsen af det enkelte hus som en helhed. På afstand giver tagets form og materialer huset karakter. Tæt på fornemmer man kun tagets tilstedeværelse ved, at overgangen mellem tag og facade er markeret med en taggesims og en tagrende.

Taggesimsen er en vigtig detalje, især i bygaderne, hvor den markerer afslutningen på gaderummets "vægge".

Den mest udbredte tagform har traditionelt været sadeltaget med en hældning på 45° - 50°, selvom også mansardtage har været brugt en del i bymidten. Saddeltaget vil ofte være den bedste løsning, når et nyt hus skal indpasses i en husrække i bykeren. En anden tagform kan dog være det rigtige for et nyt hus, der ikke direkte indgår i en eksisterende husrække, og hvor bygningens formsprog iøvrigt er utraditionelt.

Vejledning til kviste og tagvinduer

Kviste og tagvinduer bør være så få og så små som muligt for at taget stadig kan opfattes som en hel og sluttet form.

Man må også være opmærksom på, at selv om en kvist passer i størrelse til huset, kan den komme til at virke klodset og dominerende, hvis den udføres i for kraftige dimensioner eller for grove materialer.

Ved etablering af flere kviste skal de placeres med harmonisk rytme i forhold til hinanden og holde god afstand til tagenderne (se vignet næste side).

Tagvinduer bør ikke være mere end, hvad der svarer til 3-5 tagsten i højden, og bør placeres i harmoni med tagfladen og så lavt som muligt i tagfladen (med skjult inddækning).

Mod gadesiden skal ovenlys i tage som hovedregel etableres som kviste eller ovenlysvinduer, som er udviklet til bevaringsværdige bygninger.

Ombygning, der medfører udnyttelse af etageareal, der ikke hidtil har været i brug, kræver byggetilladelse.

Vejledende altanlængder

Antal vinduesfag til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed	Antal vinduesfag til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed, der kan dækkes med altan med standarddybde
2 til 3 vinduesfag	1 vinduesfag
4 til 7 vinduesfag	2 vinduesfag (2 små altaner mod 1 vinduesfag eller 1 stor altan mod 2 vinduesfag)
8 eller flere vinduesfag	3 vinduesfag (så længe alle vinduesfag til opholdsrum på én facade ikke dækkes)

Fig.21. Altanlængden angivet i skemaet ovenfor, er fastsat ud fra, hvor mange vinduesfag den underliggende lejlighed har, således, at det sikres, at den underliggende lejlighed som helhed ikke udsættes for uacceptabel forringelse i dagslys.

Det er kun vinduesfag mod rum, hvor der er krav om, at rummet har vindue, der kan medregnes, dvs. arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum samt beboelsesrum og køkken. Vinduesfag til f. eks. wc- baderum, pulterum og lignende medregnes ikke i antallet af vinduesfag hverken i kolonne 1 eller kolonne 2.

Hvor en lejlighed kun har 1 vinduesfag kan der ud fra en helhedsvurdering gives tilladelse til en altan, der er 50 cm mindre dyb end den vejledende standarddybde.

Vejledning til skorstene

I det danske klima har skorstenen traditionelt haft en meget vigtig funktion og er derfor også en del af vores forestilling om, hvordan et "rigtigt" hus skal se ud. I ældre huse, hvor skorstenen er blevet overflødig ved overgang til fjernvarme eller naturgas, skal man bevare skorstenen. Der kan måske senere blive brug for den til brændeovn eller pejs, eller den kan bruges til aftræk fra for eksempel køkken eller bad.

Ved nybyggeri kan det være en god ide at samle forskellige aftrækskanaler og føre dem ud i en "skorsten" i tagfladens topunkt.

Vejledning til teknik

Placering af tekniske installationer som antenner, paraboler, udvendige rør og ledninger, ventilationsanlæg, solfangere og lignende skal ske så diskret som muligt og males, så de syner så lidt som muligt.

§7 Altaner og karnapper

- 7.1 Altaner og tagterrasser på samme bygning skal fremstå ensartet med samme størrelse, konstruktion og materialer. Konstruktionen skal udformes enkelt på en måde, der harmonerer med bygningens udtryk.
- 7.2 Altanværn skal være visuelt let og gennemsigtigt. Værn skal udføres med lodrette balustre i metal (som galvaniseret stål eller malet stål malet i en farve, der harmonerer med facaden) eller med glasværn.
- 7.3 Værn kan suppleres med klar glasafskærmning.
- 7.4 Altangange, brandtrapper og ud-vendige elevatorer skal integreres i husets arkitektur og må kun placeres mod have/gårdsiden
- 7.5 Altaner, karnapper, tilbygninger o. lign. skal respektere husets arkitektur og tilpasses den enkelte bygning med hensyn til proportionering, symmetri, detaljering, farve og materialevalg, efter byrådets forudgående godkendelse .
- 7.6 Der må ikke etableres overdækninger eller markiser på altaner, tagterrasser eller lignende hævede opholdsarealer. Mod gård/haveside kan der dog dispenseres efter byrådets forudgående godkendelse



Fig.22. En stor tagaltan kan godt etableres, så længe tagfladen ikke brydes for voldsomt



Fig.23. Eksempel på vellykket kvistaltan. Altanen respekterer husets gesims og tagrende og det transparente værn gør den diskret

Ny bebyggelse

- 7.7 Ny bebyggelse kan opføres med franske altaner imod gadesiden, hvis disse tilpasses gadens karakter og nabobebyggelsens arkitektur, efter byrådets forudgående godkendelse. Mod gade og haveside kan etableres "svævende" altaner.

Eksisterende bebyggelse

- 7.8 På eksisterende bebyggelse må nye altaner kun placeres mod gård eller have og skal udføres inden for bygningens facadelinie, med en afstand til hjørne på min. 1m. Der kan i visse tilfælde dispenseres fra denne bestemmelse.
- 7.9 På eksisterende bebyggelse kan der på bagfacader mod haver og gårde tillades altaner der monteres uden synlige bæringer (svævende altaner), hvis der kan redegøres for, at disse kan tilpasses facadens oprindelige arkitektur.
- 7.10 Nye altandøre i eksisterende bygninger skal overholde §10.1 og tilpasses til bygningen mht. bredde, farve- og materialevalg og indpasses i vinduesrytmen. Altandør og værn må ikke bryde eller sløre gesims eller lignende bygningsdeltaljer.

Tagaltaner og taghaver

- 7.11 Nye tagaltaner må ikke dominere tagfladen jf. §6.6 og må kun placeres væk fra gaden.
- 7.12 Taghaver på fladt tag skal minimum trækkes 2 meter tilbage fra facaden.
- 7.13 Ved altaner, som etableres i tagfladen på eksisterende bebyggelse, må gesims, tagfod og tagrende ikke gennembrydes.
- 7.14 Kvistaltaner samt værn skal placeres bag husets facadelinie.
- 7.15 Hævede altangulve skal skærmes af tagsten i tagfladen, så de ikke er synlige fra terræn eller anden bebyggelse med samme eller lavere højde.

Vejledning til altaner og karnapper

Etableringen af en altandør vil give mere dagslys til en lejlighed, men samtidig kan en altan tage en ikke uvæsentlig del af underboens lys.

Adgang til dagslys har en signifikant betydning for trivsel. En altandør gør det nemt at lufte ud, og kan derfor være med til at forbedre indeklima.

Altaner og tagterrasser giver mulighed for udeophold i umiddelbar tilknytning til boligen, bidrager til et bedre byliv og øger boligens kvalitet.

Ved at skabe kontakt mellem livet i husene og livet på gaden og i gården, kan altaner bidrage til et trygt og levende bymiljø.

Altaner og tagterrasser giver mulighed for at dyrke andre og flere planter end en vindueskarm tillader. Flere planter og mere grønt er ikke kun til glæde for beboere, men også for naboer, forbipasserende og byen som helhed.

Altaner, karnapper og andre mindre påbygninger kan tilføre facaden nyt liv - såfremt de udføres med respekt for husets oprindelige arkitektur. Men forkert udformet eller forkert placeret kan de gøre stor skade - både på det enkelte hus og i det samlede gadebillede. Dimensioner, detaljeringsgrad og materialer skal matche omgivelserne og gadens karakter.

Altaner, karnapper og påbygninger bør udformes på en sådan måde, at de ikke skaber væsentlige indbliksgener på naboejendomme med beboelse. Ligeledes bør der ikke ske væsentlige forringelser af dagslysforhold og solindfald.

Vejledning - ensartethed

Altaner og tagterrasser på samme bygning skal fremstå med samme konstruktion og materialer og konstruktion udformes enkelt på en måde, der harmonerer med bygningens udtryk.

Værn og døre

Ved etablering af nye altaner og tagterrasser på eksisterende bygninger skal værn udformes med en spinkel åben konstruktion og en stor grad af transparens og altan- og terrassedøre skal udformes i materialer, opdeling og farver, der harmonerer med eksisterende vinduer. Værn og konstruktion skal udformes med en neutral farveholdning, der harmonerer med bygningens eksisterende materialer og farver.

Vejledning - facadedekoration og udsmykning

Ved etablering af nye altaner og terrasser på eksisterende bygninger er det vigtigt, at der tages hensyn til facadedekoration og udsmykning, der har betydning for bygningens arkitektoniske helhedsudtryk.

Trappehuse, der etableres i forbindelse med tagterrasser skal i udformning, farve- og materialer tilpasse sig taget og husets arkitektur og placeres så langt fra tagkant som muligt.

Vejledning - placering

Nye tagterrasser og altaner på eksisterende bygninger bør ved deres placering og dimensionering forholde sig til bygningens proportioner og facadens opdeling og udsmykning, så bygningen efter etablering af altaner og tagterrasser kommer til at fremstå harmonisk ud fra en helhedsvurdering.



Fig.24. Materialer som glas, stål, aluminium, zink og kobber kan anvendes til mindre bygningsdele og detaljer, for eksempel indgangsparti, karnap eller en let mellembygning. I visse tilfælde vil en hel bygning opført i glas og metal eller farvet beton kunne tilføre bybilledet arkitektoniske kvaliteter. Her tilbygning til Roskilde Gymnasium og gangbro ved Roskilde museum



Fig.25. Bygninger med en særlig placering - for eksempel i gård eller på torv, kan opføres i andre materialer. Det kan f.eks. være beton, glas og metal. Her tilbygning til Roskilde Gymnasium.

Vejledning - symmetri

På en facade eller et tag med lodrette træk såsom trappehuse, karnapper eller anden udsmykning som skaber symmetri eller opdeler facaden, skal altaner og terrasser forholde sig til facadens orden. Hvis en eksisterende symmetri brydes af nye altaner eller terrasser bør det ske på en måde, der relaterer sig til karakteren af bygningen for eksempel ved, at altaner opsættes over hinanden, men ikke nødvendigvis symmetrisk omkring for eksempel vinduesåbninger.

Vejledning - vandrette træk

Ved gennembrydning af vandrette elementer på eksisterende bygninger skal dybden og bredden på altaner tilpasses, så den horisontale karakter af bygningen bevares også set fra siden i gadeniveau.

Vejledning - placering i tagetagen

Terrasser og altaner i tagetagen skal etableres uden udkragning (dvs. fx indeliggende altaner eller kvistaltaner). Ved terrasser, der etableres som en udskæring i et skråt tag, skal der holdes en god afstand til tagryggen og minimere bredden, så den ikke kommer til at dominere tagfladen.

§8 Materialer

Eksisterende bebyggelse

- 8.1 Ved ombygning skal der til udvendige bygningssider anvendes materialer, der er i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur.
- 8.2 Gesimser og anden udsmykning skal fastholdes. Der må ikke opsættes facadebeklædning.

Ny bebyggelse

- 8.3 På ny bebyggelse skal facadematerialet være tegl, enten i form af blank mur eller pudset/ vandskuret/ filtset murværk. Der kan i mindre omfang anvendes natursten. Mindre facadepartier og bygningsdele - for eksempel sokkel, indgangsparti, karnap eller en let mellembygning - kan dog udføres i beton behandlet med farve, som nævnt i § 9.1, og/ eller glas og metal. Murstensfacader må ikke fremstå som elementbyggeri.

Særlig placering

- 8.4 Bygninger med en særlig placering - for eksempel i gård el-



Fig.27. En ældre bygning med vindue eller yderdør i vogngreen passer fint til en gul facade



Fig.26. Blågårdsstrædes huse har varierede farver, som passer fint sammen, bl.a. den lyse blå



Fig.28. Domkirkepladsens huse har fint afstemte farver

ler på torv, der anvendes til offentlige eller fælles formål kan ved dispensation opføres i andre materialer, såsom beton, træ, glas og metal samt natursten.

Tage

- 8.5 Eksisterende tage skal dækkes med lertegl eller skifer, svarende til den oprindelige tagdækning. På ny bebyggelse skal sadel- og mansardtage dækkes med røde ubehandlede lervingetegl, spån, skifer eller sort plan eternitskifer eller andet skiferlignende materiale eller tagpap med eller uden begrønning (sedum).

Kviste

- 8.6 Kviste skal på siderne dækkes med uprofileret beklædning i zink, kobber eller opmures. Kvistens sider (flunker) kan dog efter dispensation endvidere udføres i glas. Kvistens tag skal dækkes med ubehandlede lervingetegl, zink, tagpap eller med tagmateriale som det øvrige tag.

Udhuse m.m.

- 8.7 Udhuse, garager og carporte skal på sider og tag dækkes med træ behandlet med mørk, heldækkende farve, blank eller pudset/vandskuret mur malet med farver, som nævnt i §8.1, tagpap med eller uden sedum (grønne tage) og ubehandlede lervingetegl. Der kan dog dispenseres til andre materialer såsom metal og glas.

Vejledning - robuste flader

I byen færdes hele tiden mange mennesker. Det giver et stort slid på alle overflader, både på husenes facader og på gader og offentlige friarealer. Derfor er det vigtigt, at overfladerne er robuste, og at slid ikke ses som egentlige skader på materialet, men blot giver materialet patina.

Vejledning - materialekarakter

I byen kommer man også meget tæt på husene. Når man går helt tæt op ad en facade, fornemmer man materialets karakter og oplever de små detaljer.

I gamle huse, der er bygget efter traditionelle håndværksmetoder, er der "indbygget" stoflighed og variation i materialerne. Tegl kan være håndstrøgne med små ujævnheder og lidt forskelle i farven på grund af ujævn brænding. Naturmaterialer som granit og sandsten er fint tilhugget og formet.

Det er vigtigt, at materialerne i de gamle huse kommer til deres ret og ikke dækkes af facadebeklædning eller ødelægges af forkert overfladebehandling.



Fig.29. Kilde: Bevaringsværdige bygninger, sikring af bevaringsværdier, Socialministeriet 2006

Vejledning - nye materialer

Med nutidens byggematerialer opnår man ikke de traditionelle materials stoflighed, men med andre midler kan man skabe en facade, der er behagelig at færdes op ad.

Beton kan for eksempel indfarves, profileres og udføres med pænt afsluttede kanter og kan blandt andet anvendes til detaljering omkring døre og vinduer, gesimsbånd og lignende. Materialernes sammensætning og måden at udføre samlinger og overgange mellem de forskellige materialer skal vælges med omtanke.

Også her er det selvfølgelig vigtigt at se på, hvilken sammenhæng en ny bygning skal indgå i. Hvad er kvarterets særpræg, og hvilken karakter har de nærmeste nabobygninger? Nogle gadestrækninger er præget af pudsede facader med en let og fin karakter, mens andre gadestrækninger er domineret af solide rødstenshuse med sandstensornamenter og en kraftigt profileret facade med dybere skygger.

Vejledning - sten, glas og metal

Grundlæggende er byens materiale sten. Først og fremmest mursten dernæst natursten som for eksempel granit og sandsten. Det er materialer, der danner veldefinerede vægge i gaderummet. Facader, der udelukkende eller hovedsagelig er udført af glas og stål kan være flotte, men giver ikke den nødvendige substans i gadebilledet og medfører spejlinger og reflekser, der er fremmede for en gammel bykerne.

Byrådet kan give tilladelse til en sådan bygning, hvis den får en særlig beliggenhed og en særlig funktion i forhold til offentligheden, og hvis brug af de nævnte materialer er begrundet i det arkitektoniske udtryk.

Der kan for eksempel være tale om en bygning i en gård eller på et torv, indeholdende fælleshus, udstillingsbygning, torvehal eller lignende.

Vejledning - træ

Træ som facadebeklædning er et fremmedelement i en gammel bykerne. Derimod er træ det smukkeste materiale til vinduer og døre. Herudover kan det bruges til udhuse, plankeværker, pergolaer og lignende. Træværk bør være omhyggeligt forarbejdet og malet med heldækkende maling i mørke farver, især når det anvendes mod gade eller andet offentligt rum.

§9 Farver

Facader

- 9.1 Til udvendige bygningssider skal anvendes jordfarver eller hvide og grå nuancer, i princippet som vist på farveskalaen på modstående side. (se fig. 29)
- 9.2 Facadebebyggelse skal fremtræde med samme farve i hele facadens højde, dog kan gesims, vinduesindfatninger o. lign. samt sokkel fremstå i anden farve.

Vinduer og døre

- 9.3 Til vinduer, udvendige døre, stakitter og plankeværk skal anvendes heldækkende farver i hvid, jordfarver og blandinger heraf med hvid og sort eller i klare mørke farver. Der må ikke anvendes klare stærke farver.
- 9.4 Der skal anvendes samme farve på hhv. alle vinduer og døre for hver facade/ejendom.
- 9.5 Dør- og vinduesfarver kan være forskellige.

Skilte

- 9.6 Der må ikke anvendes stærke farver "signalfarver", for eksempel stærk rød eller gul, som bundfarve i et skilt. Bundfarven skal harmonere med facadens farver i øvrigt.
- 9.7 Skiltebogstaver skal som udgangspunkt udføres i mørke farver på lys baggrund, således at det danner en passende kontrast for at lette læseligheden .



Fig.30. Store udstillingsvinduer skærer huset over. Huset skal stå solidt plantet på jorden. En helhed fra terræn til tag

Vejledning - farver

Ved valg af farve til facaden må man vurdere den helhed, som bygningen skal indgå i. Den enkelte bygning i en facaderække må godt skille sig ud, men ikke på en så iøjnefaldende måde, at helheden i gadebilledet går tabt. Omvendt er det ikke nødvendigvis en fordel, at en hel gadestrækning er domineret af en bestemt farve.

Det er også vigtigt at tage stilling til, om bygningens arkitektur bedst understreges af en lys farve, som giver facaden en let karakter, eller om en farve med mere fylde passer bedre til huset.

Vejledning - tæt på naturens farver

Som udgangspunkt bør man holde sig til farver, der ligger tæt op ad de farver, som naturmaterialer har (jordfarver) det vil sige varme nuancer inden for området rød-gul-grøn-brun. Lyse, støvede nuancer af de samme farver vil også uden vanskeligheder



Fig.31. Renoveret vindue og nyt termovindue. Anvendes forsatsruder eller koblede rammer kan de smalle rammer og sprosser bevares

kunne falde ind i bybilledet. Lidt større forsigtighed må man udvise ved brug af blå, som traditionelt ikke har været anvendt til hele bygningsflader, men som i en lys pastelfarve undertiden vil være egnet som facadefarve. Herudover er blå ofte anvendelig til detaljer som for eksempel døre.

Klare farver er uegnede til facader. I dagslys og på en stor flade vil de virke meget skarpere, end når de ses på et farvekort og man kan risikere, at bygningen nærmest kommer til at fremtræde som selvlysende.

Man må være opmærksom på, at alle farver fremtræder forskelligt, alt efter hvilken belysning de ses i. Virkningen af en farve vil altså være anderledes på bygningens nordfacade end på sydfacaden. For at kunne bedømme farven inden hele facaden males bør man under alle omstændigheder afsætte farveprøver.

§10 Vinduer og døre

- 10.1 Ved ombygning og istandsættelse skal der anvendes vinduer med fag- og sprossedeling i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur.
- 10.2 Ved nybyggeri og ved større ombygning af facaden skal udstillingsvinduer tilpasses bygningens fagdeling og må ikke være gennemgående i hele bygningens længde.
- 10.3 Undtaget herfra er bygninger, der oprindeligt er opført med gennemgående udstillingsvinduer.
- 10.4 Vinduer skal som udgangspunkt være af træ. Undtaget herfra er udstillingsvinduer samt bygninger, der oprindeligt er opført med vinduer i andet materiale.
- 10.5 På bygninger, som ikke er registreret med høj bevaringsværdi, kan trævinduer dog, ved facadevis udskiftning, erstattes med vinduer i træ/aluminium, så længe detaljeringen svarer til de oprindelige vinduer. Ved detaljering forstås f.eks. proportioner på karme, poste, og sprosser, udformningsdetaljer og glanstreng.
- 10.6 Yderdøre og porte skal være af træ og oprindelige fyldningsdøre skal bevares.
- 10.7 Ved omdannelse og nybyggeri skal facader mod primære handelsgader udføres med udstillingsvinduer mod gaden.
- 10.8 Ved omdannelse af eksisterende byggeri og nybyggeri skal facader mod sekundære handelsgader udføres med udstillingsvinduer mod gaden. Undtaget herfor er stueetager i de med grønt udpegede ejendomme vist på kortbilag 2.



Fig.32. Markiser skal være enkle i formen og ikke for store. Efter lukketid skal de kunne rulles ind igen



Fig.33. Smukt renoverede facader med hver sit præg, men som spiller fint sammen og giver liv i bybilledet. Skiltningen er diskret, men tydelig med bogstaver malet/opsat direkte på facaden



Fig.34. Malede bogstaver på facaden kombineret med udhængsskilt klæder facaden. Skiltningen er centreret over stueetagens vinduer



Fig.35. Diskret men tydelig skiltning. Belysningsarmaturerne skæmmer ikke facaden

Vejledning - vinduer og døre

Noget af det vigtigste for husets udtryk er balancen mellem murflade og dør/vinduesåbninger. For få og for små vinduer kan give huset et tilknapet udtryk, mens for mange og for store vinduer kan opløse husets form eller have en meget dominerende effekt i gadebilledet. Dernæst er selve vinduets udformning en vigtig del af husets karakter. Sprossedeling og profilering skal passe til husets arkitektur.

Ved ombygning er det vigtigt at bevare eller retablere murpillerne i stueetagen, så bygningen fremstår som en helhed og får god "jordforbindelse".

Udformning af sålbænke er ligeledes vigtigt. F.eks. kan udskiftning af en diskret og fint proportioneret skifersålbænk med en sålbænk muret i rulleforband ændre/ødelægge et facadeudtryk.

Vejledning - vinduestakt

I mange nye byhuse er vinduerne placeret langt fra hinanden, hvilket for eksempel kan skyldes økonomiske hensyn eller energisparekrav. Ud fra en arkitektonisk betragtning er det imidlertid ønskeligt, at nye huse, der skal indpasses i en husrække, har en tæt vinduestakt. Det profilerer facaden og giver bygningen et åbent og imødekomende udtryk. Som hovedregel bør vinduer placeres langt fremme i facaden.

Bygninger der er registreret med høj bevaringsværdi - i en lokalplan eller FBB, som er kulturstyrelsens portal for fredede og bevaringsværdige bygninger - skal bevares og der skal derfor ved udskiftning af bygningsdele vælges materialer som opretholder bygningens bevaringsværdi. Bygninger betragtes i forhold til denne bestemmelse som havende høj bevaringsværdi, hvis de er registreret i bevaringsklasse 1-3 i FBB på www.kulturarv.dk eller hvis bygningen er fredet.

Vejledning - døre

Gadedøren er den vigtigste detalje i facaden. Ved istandsættelse og ombygning bør man bevare den originale dør eller - hvis udskiftning er nødvendig - udforme den nye dør, så den i profilering og overflade karakter passer til husets arkitektur.

Vejledning - udstillingsvinduer

For store udstillingsvinduer har ændret mange ældre facader voldsomt. Der er ingen forbindelse mellem stueetagen og de øvrige etager.

Som udgangspunkt skal facader i de primære og sekundære ga-



Fig.37. Fin kombination af skiltning i vindue og udhængsskilt



Fig.38. Med det lille skilt kan forretningen ved hjælp af skrifttype, logo og det øvrige design markere sin egen stil, samtidig med at bygningen fremtræder som en helhed.

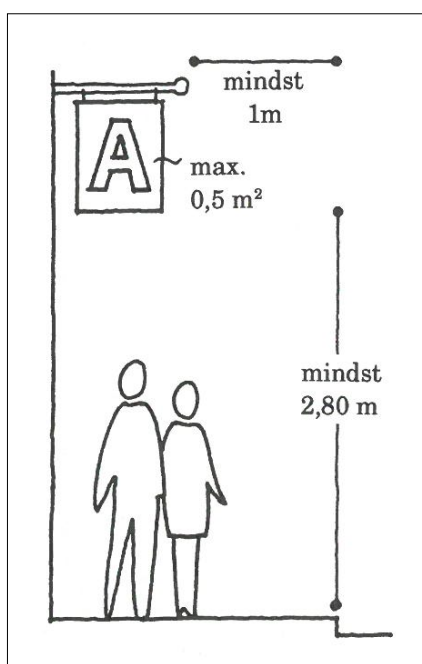


Fig.36. Bestemmelserne for udhængsskilte og markiser

der udføres med udstillingsvinduer, for at sikre et aktivt byliv.

Ejendomme som vurderes egnede til bolig i stueetagen er udpeget med grønt på kortbilag 2. Udpegningen er sket på baggrund af en registrering af bygninger hvor der enten er en høj stueetage eller brystning ved vinduerne. Dette er for at sikre mod indbliksgener til bolig.

Vejledning - vinduer, sprosser og materialer

De originale vinduer passer til husets arkitektur, og ældre vinduer i bygninger opført før 1960, er som regel fremstillet af et bedre materiale end nye vinduer. Ved istandsættelse og renovering vil den bedste løsning derfor ofte være at reparere de originale vinduer og forsyne dem med forsatsruder. Typisk vil reparation være billigere på langt sigt end nye vinduer og forsatsruder energimæssigt bedre end termoruder, jf. Center for Bygningsbevaring (Rådvalscentret) og Fonden Byg-Erfa. En anden fordel ved at anvende forsatsruder er, at man herved kan bevare de originale vinduers smalle og ofte smukt profilerede sprosser.

§11 Markiser

- 11.1 Markiser skal tilpasses facadens arkitektur og farve.
- 11.2 Markiser må kun placeres over døre eller vinduer i stueetagen og skal i princippet følge disses lodrette afgrænsning.
- 11.3 Markiser skal være af ensfarvet stofdug og må ikke have lukkede sider.
- 11.4 Skrift på markiser skal være diskret og må kun finde sted på markisens kant.
- 11.5 Markisens underkant skal placeres min. 2,8 m over fortovsniveau og skal holde sig inden for en afstand af 1 m fra kant mod kørebane eller cykelsti (målt vandret) (Se også under udhængsskilte §12.15).
- 11.6 Markisen skal kunne rulles ind efter lukketid.
- 11.7 Faste markiser samt baldakiner og halvtage må ikke opsættes.

Vejledning - markiser

Hvis afskærmning af varerne er nødvendig, kan der opsættes stofmarkiser, som kan rulles op uden for butikkernes åbningstid. Markiser skal opsættes enkeltvis over hvert butiksvindue. Herved

undgå at markisedugen bliver så stor, eller dækkasse og beslag så kraftigt dimensioneret, at det får en dominerende virkning på facaden.

§12 Skilte

Facadeskiltning

12.1 Der må kun skiltes på egen grund og kun med navn/logo.

Placering

12.2 Facadeskiltningen skal være placeret i stueetagen over forretningsens butiksvindue og/eller indgangsdør.

12.3 Facadeskiltet skal centreres enten i forhold til butikkens facade eller i forhold til det enkelte butiksvindue.

12.4 Forretnings-/butiksruder i stueetagen i de primære gader (se kortbilag 2), skal fremtræde som udstillingsvinduer og må hverken helt eller delvis blændes med maling, film, reklamer, persienner eller lignende. Der kan dog gives tilladelse til skiltning med folie eller påsatte bogstaver, når dette maks. udgør 15% af vinduesarealet.

12.5 Forretnings-/butiksruder i stueetagen i de sekundære gader (se kortbilag 2), skal fremtræde som udstillingsvinduer men må gerne delvis blændes med maling, film, reklamer, persienner eller lignende. Der kan gives tilladelse til skiltning med folie eller påsatte bogstaver, når dette maks. udgør 70% af vinduesarealet.

Udseende

12.6 Facadeskiltningens størrelse skal tilpasses det enkelte hus og underordne sig facaden. Skiltningen skal holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning. Skiltning på tværs af to huse må ikke finde sted og må ikke være sammenhængende i hele bygningens længde.

12.7 Overkant af skilt må højst gå op til 5 cm fra gesims eller sålbænk under 1. sals vinduer.

12.8 Skilte skal udføres med løse bogstaver, som i størrelsen tilpasses facaden eller butiksruden, dog med en højde på maks. 40 cm.

12.9 Facadeskiltning må ikke have karakter af facadebeklædning.

12.10 Facadeskiltning må ikke udføres som pladeskilte. Der kan dog med byrådets forudgående godkendelse i særlige tilfælde tillades pladeskilte. Skiltets areal må i så fald ikke overstige 0,5 m².

Udhængsskilte

- 12.11 Der må kun etableres ét udhængsskilt pr. forretning eller virksomhed.
- 12.12 Udhængsskiltets størrelse skal tilpasses omgivelserne og må ikke overstige 0,5 m².
- 12.13 Udhængsskiltets placering må ikke være til visuel gene for naboens udhængsskilt, ved f.eks. at dække helt eller delvist for naboskiltet. Afstanden mellem udhængsskilte skal være minimum 2m.
- 12.14 Udhængsskiltet skal placeres i en frihøjde af 2,80 m over gadeniveau, monteret under gesims eller anden form for etageadskillelse. Der kan dog dispenseres ned til en højde på 2,2m. Udhængsskilte må maksimalt række 1m ud fra bygningen og indtil 1 m fra fortov, kørebane eller cykelsti.

Lysskilte og lys i vinduer

- 12.15 Lysskilte må ikke være til gene for trafikanter eller nært boende beboere.
- 12.16 Skilteelement eller udhængsskilt med indbygget armatur skal udformes sådan, at der kun er lys i bogstaver/ logo.
- 12.17 El-installationer og lign. må ikke skæmme facaden.
- 12.18 Der må ikke opsættes lyskasser på facaden.
- 12.19 Lysskiltets størrelse og placering følger bestemmelserne for almindelige facade- og udhængsskilte jf. §12.6 til § 12.14. Laserlysskilte, der fra facaden kaster lys ud på fortovet, må ikke opsættes.
- 12.20 Der må ikke opsættes signboards, elektroniske lystavler, digitale skærme eller lignende. Der kan dog gives tilladelse til offentlige elektroniske informationstavler ved bustoppesteder, stationer og lignende offentlige trafikanlæg.
- 12.21 På bygninger må opsættes udvendige lamper umiddelbar tilknytning til indgangsdør/port, umiddelbart over skilt eller som gadebelysning i en højde af min. 2,8 m og max 3,5 m over terræn.
- 12.22 Belysning må ikke virke blændende i forhold til omgivelserne. Der skal anvendes lyskilder med farvegengivelse som glødelampe eller tilsvarende.

Henvisningsskilte

- 12.23 Virksomheder, der ikke har facade til gade eller torv og som ønsker skiltning, skal benytte et henvisningsskilt. Henvisningsskilte for flere forretninger/ virksomheder skal samordnes og må ikke overstige 0,5 m².



Fig.39. Træerne understreger den intime atmosfære i gaderummet



Fig.40. En stor bøg, klædt i efterårsfarver



Fig.41. De store, flotte trækrone kan ses over hustagene eller i gadebilledet

Tyverisikring

- 12.24 Tyverisikring skal udføres med tråde, panserglas eller lignende. Anvendes gitter, skal det placeres inden for ruden og have en mørk farve eller naturlig metalfarve.
- 12.25 Tyverisikring skal udføres, så vinduer stadig fremstår som udstillingsareal efter forretningens lukketid.

Anden form for skiltning

- 12.26 Flagstænger, roterende og rullende skilte samt bannere til reklame er ikke tilladt.
- 12.27 Flagliner, transparenter, bannere m.v. må kun ophænges i gaderummet for kortere tidsrum i forbindelse med særlige begivenheder (jul, byfest o. lign.) og kun med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Vejledning - skilte

Inden for rammerne af et lille skilt kan hver enkelt forretning ved hjælp af skrifttype, logo og det øvrige design markere sin egen stil, samtidig med at bygningen fremtræder som en helhed.

Vejledning - facadeskilte

Bogstaver der opsættes enkeltvis fremtræder ofte med stor grafisk klarhed og lader samtidig facaden fremtræde som en arkitektonisk helhed af murflader og vinduesåbninger.

Bogstaver malet direkte på facaden kan også være en god løsning, hvis der vælges en tydelig, ikke for snørklet skrift. Skilteelementer bør tilpasses vinduesrytmen. Skilteelementer skal helst opsættes enkeltvis over hvert vindue/dør. Ved korte butiksfacader - for eksempel et enkelt udstillingsvindue og en dør - kan det være passende med et, sammenhængende skilt.

Mange facader er symmetrisk opbygget, og man skal passe på ikke at trække facaden skæv med asymmetrisk placerede skilte.

For skilteelement eller enkeltvis opsatte bogstaver vil en højde på 30-40 cm ofte være passende. Det afhænger dog meget af den enkelte bygning og af skiltets farve og udformning, hvilken størrelse der er den rigtige.

Ved valg af skiltehøjde må man blandt andet tage højde for, at der holdes en passende afstand fra overkant skilt til underkant af vinduer på 1. sal.

Man bør undgå "signalfarver", for eksempel stærk rød eller gul, som bundfarve i et skilt. Bundfarven bør harmonere med facadens farver i øvrigt, mens bogstaver eller logo skal danne en passende kontrast for at lette læseligheden - for eksempel sort eller mørke farver på en lys baggrund.

Skilte må ikke dække murpiller fuldstændigt. Sammenhængende skiltning med karakter af facadebeklædning er kun egnet i særlige tilfælde, og kun hvis det samlede facadeudtryk herved fastholdes eller forbedres.

Udformning af skiltning vurderes helhedsorienteret, med hensyntagen til både arkitektur, kulturhistorie og handelslivets behov.

Vejledning - vinduesarealer

Forretningens navn placeret på eller lige inden for ruden kan undertiden erstatte facadeskiltet. Derudover må der kun i meget begrænset omfang opklæbes streamers eller lignende. Hvis vinduesarealet reduceres ved hjælp af en ekstra indramning på ruden, svækkes det samlede indtryk af facadens vinduesrytme.

Det er vigtigt for det samlede bymiljø, at udstillingsvinduer har et åbent og imødekommende præg og ikke for eksempel præsenterer sig med nedrullede gardiner eller bagsiden af varereoler.

Vejledning - tyverisikring

Tyverisikring bør udføres så diskret som muligt, helst med tråde, panserglass eller lignende. Anvendes gitter, skal det placeres inden for ruden og have en mørk farve.

Vejledning - henvisningsskilte

Virksomheder, der ikke har facade til gade eller torv, kan benytte et henvisningsskilt. Henvisningsskilte for flere forretninger/ virksomheder i samme bygning/gård skal samordnes og bør sammenlagt ikke overstige 0,5 m².

Vejledning - udhængsskilte

Udhængsskiltet kan være et klart og enkelt symbol, der overflødigdgør anden form for skiltning. Især i sidegader med få butikker kan udhængsskiltet være en god måde at tiltrække kundernes opmærksomhed, mens det på hovedstrøgene nemt overdøves af andre skilte.

Vejledning - Skiltning i gaderummet

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."

§13 Beplantning

- 13.1 Træer med et stammeomfang på 50 cm eller derover må ikke fældes, og kronerne må på intet tidspunkt skæres tilbage, topkappes eller stynes, kun beskæres jf. § 13.7.
- 13.2 Træer, der i forvejen er formklippede, skal fortsat plejes i den valgte form.
- 13.3 Stammeomfanget skal måles 1 m fra jorden ved træets rod. Hvis et træ er placeret, så der er terrænforskel ved roden, skal 1 m fra jorden måles fra den højde, hvor over halvdelen af træets basis befinder sig.
- 13.4 Ved f.eks. konstateret, uoprettelig sygdom, død som følge af alder eller beskadigelse af et træ, kan byrådet tillade fældning mod plantning af et eller flere erstatningstræer. Erstatningstræerne skal have et stammeomfang på min 20-25cm.
- 13.5 Anlægsaktivitet under kroneudhænget på de træer, som lokalplanen beskytter skal i videst muligt omfang undgås. Sådan anlægsaktivitet må kun ske med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 13.6 Anlægsaktivitet dækker kørsel og terræændring samt gravearbejde ifb. med renovering eller etablering af nye ledninger, etablering af småbygninger, nye belægnings- o.lign.
- 13.7 Træbeskæring må kun ske efter kommunens anvisninger.

Vejledning - beplantning

Store træer tilfører byen både frodighed og foranderlighed med årstidernes vekslen. De betyder meget for vores velbefindende. Træerne er desuden en uundværlig del af Roskildes attraktive kulturmiljø, idet samspillet mellem store træer og gamle bygninger understreger byens alder og værdighed. Men træerne er også værdifulde i sammenhæng med byens lokalklima og luftkvalitet samt dens naturindhold og regnvandskredsløb. Det er derfor vigtigt for både vores egen sundhed og klimatilpasningen, at der er mange træer i byen.

For at kunne trives skal træerne have god plads både over og under jorden.

I byens gader er jorden under belægningen kompakt og gennemskæres af ledninger og rør, og den er påvirket af vintersaltning. Nye træers placering skal derfor nøje overvejes, så de passer i gadebilledet, og der skal samtidig skabes gode vækstbetingelser. Gamle træer, der vokser til trods for de vanskelige forhold, skal beskyttes, så der ikke sker ændringer i deres vækstforhold. Det tåler de ikke.

Byrådet finder det vigtigt at værne om Roskilde bymidtes samlede bestand af træer, dvs. både træer i de offentlige rum og i private haver. Det er grunden til, at store træer i Roskilde bymidte ikke må fældes eller beskæres uden tilladelse fra Byrådet. For at opretholde byens bestand af træer, skal der desuden plantes et eller flere nye træer for hvert træ, der tillades fældet.

Det kan være et vilkår for en dispensation til fældning af træ, at der tinglyses bestemmelser om at erstatningstræerne beskyttes mod nedrivning - evt. også med driftsaftale med pasning og med en passende størrelse samt at der sikres gode vækstbetingelse ved plantning.

Træer på kirkegårde er omfattet og beskyttet af særlig lovgivning og er således ikke omfattet af lokalplanen.

§14 Belægninger, byrumsinventar og hegn

- 14.1 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.
- 14.2 Permanent handicapadgang til butikker, cafeer m.v. skal udføres som rampe eller hævet gadebelægning i granit.
- 14.3 Hegn skal være levende hegn, åbent stakit, plankeværk eller mur.
- 14.4 Byrumsinventar såsom stakitter, udvendige trapper med gelænder må ikke fjernes uden forudgående godkendelse af byrådet.

§15 Aflysninger

- 15.1 Følgende lokalplan aflyses:

Lokalplan nr. 622, Roskilde bymidte, facader og skilte
Tillæg 1 til Partiel byplan nr. 5, Schmeltz Plads
Tillæg 1 til Lokalplan 224, Gullandsstrædekarréen

- 15.2 I følgende lokalplaner og partielle byplaner aflyses visse bestemmelser:

Partiel byplan 4 for Ringstedgade-Blågårdsstræde og Borgediget-Byvolden
Partiel byplan 5 for Schmeltz Plads
Partiel byplan 17 for Amtsgymnasium, Skomager gade og Rådhuskarreen
Lokalplan 107 for St.Højbrøndsstræde

Lokalplan 132 for Fruegade
 Lokalplan 133 for Ll. Grønnegade
 Lokalplan 146 for Roskilde Private Realskole
 Lokalplan 154 for Borgeviget Vest (sydsiden)
 Lokalplan 164 for Blågårdsstrædekarréen
 Lokalplan 190 for Villavej
 Lokalplan 198 for Absalons Skole - Bønnelyckes Plads
 Lokalplan 211 for Ældreboliger ved Sct. Olsge/Provste-
 stræde
 Lokalplan 219 for Jernbanegade/ Allehelgensgade
 Lokalplan 222 for Hestetorvet og Stationsforplads
 Lokalplan 224 for Gullandsstrædekarréen
 Lokalplan 256 for Lille Maglekildestræde
 Lokalplan 263 for Algade, Allehelgensgade, Læderstræde,
 St. Gråbrødrestræde og Ll. Gråbrødrestræde
 Lokalplan 266 for Hotel Prindsen
 Lokalplan 326 for Algade Nord karéen
 Lokalplan 378 for Udvidelse af butikssareal Stændertorvet 4
 Lokalplan 416 for Boliger i Blågårdsstræde
 Lokalplan 598 for Centerområde Algade Øst, Roskilde
 Lokalplan 608 for Centerområde ved Ringstedgade/Bred-
 gade, Roskilde
 Lokalplan 659 for Omdannelse af Sortebrødre Plads

I bilag B er nærmere angivet, hvilke bestemmelser eller dele af bestemmelser, der aflyses.

§16 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 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.
- 16.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og planloven.

Handlepligt

- 16.3 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

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

§17 Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning

17.1 Således vedtaget til fornyet høring

Plan- og Teknikudvalget den 9. september 2025.

Tomas Breddam

Borgmester

/

Henrik Kolind

Kommunaldirektør

Forhold til anden planlægning

Statslig planlægning

Kommuneplan 2025

Gældende lokalplan og servitutter

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.

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 skal sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Bebyggelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikåreerne mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/ koncentrerer i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren med nærhed til en station. Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet/ implementeret i Kommuneplan 2025.

Kommuneplan 2025

Stationsnært område

I Roskilde kommuneplan 2025 ligger lokalplanområdet inden for rammeområderne 1.CR.1 - Støden og Ringstedgade, 1.CR.2 - Skomagergade nord, 1.CR.3 - Skomagergade syd, 1.CR.4 - Stændertorvet syd, 1.CR.5 - Stændertorvet øst, 1.CR.6 - Algade - Læderstræde, 1.CR.7 - Algade - Sct. Ols Stræde, 1.CR.8 - Hersegade, Algade, Lille og Store og 1.CR.9 - Algade - Sortebrødre Plads, 1.CR.10 - Algade, Store Gråbrødrestræde, 1.CR.11 - Hestetorvet - Røde Port, 1.CR.12 - Hestetorvet - Stationsforpladsen, 1.CR.13 - Hersegade, 1.CR.14 - Stationscenteret 1.CR.15 - Ringstedgade - Køgevej, 1.CR.16 - Jernbanegade, Kornerups Vænge, Bredgade og Allehelgensgade 1.CR.17 - Allehelgensgade, Læderstræde, Frue Kirke Stræde og Grønnegade 1.CR.18 - Allehelgensgade, Grønnegade, Toldbodgade og Jernbanegade, 1.D.5 - Roskilde Kloster og Bibliotek, 1.D.6 - Domkirke, palæet og Stændertorvet, 1.D.11 - Borchsgade-Gullandsstræde, 1.BE.1 - Borgegdet, Støden, Byvolden, 1.BE.3 Sankt Ols Gade, DronningMargrethes Vej, Munkebro og Sankt Ols Stræde, 2.BE.2 - Borgegdet, 4.BE.3 - Duebrødrevej, 3.BS.5 - Knudsvej/Svendsvej, 4.BS.3 - Ringstedgade/Borgerdiget, 4.BS.4 - Helligkorsvej.

Områderne ligger enten inden for det stationsnære kerneområde omkring Roskilde eller det stationsnære område, og planlægningen skal derfor overordnet set bidrage til en intensiv udnyttelse af det stationsnære område.

Detailhandel

Der findes i Roskilde Kommune ca. 400 butikker, heraf størstedelen i Roskilde by. Byen er fortsat en stærk handelsby, og selv om detailhandelen i Roskilde også mærker konkurrencen fra nethandel, så er Roskilde by i modsætning til mange andre byer i Danmark ikke præget af tomme butikker.

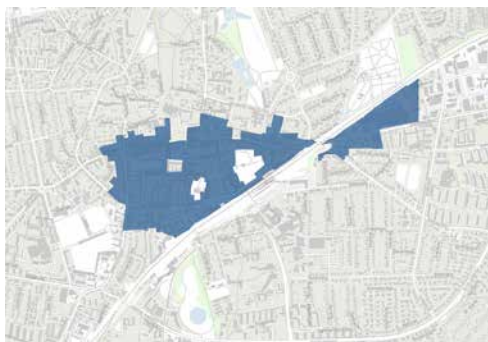


Fig.42. Retningslinjekort for detailhandel i Kommuneplan 2025. Markeret med blå er udpeget som detailhandel bymidte.

Kommuneplanen fastsætter det samlede bruttoetageareal til butikker i Roskilde bymidte til 125.000 m². Det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

Der kan lokalplanlægges for udvalgswarebutikker større end 2.000 m² samt for butikker for pladskrævende varegrupper, såfremt de kan indpasses lokalt, herunder i forhold til trafikafvikling.

Dog må bruttoetagearealet for den enkelte butik ikke overstige 300 m² i området afgrænset af Kornerups Vænge, Bredgade, Allehelgensgade, Læderstræde, Vor Frue Stræde, Toldbodgade, Jernbanegade, Køgevej, jernbanen, Skovbogade og Ringstedgade (rammeområderne 1.CR.15, 1.CR.16, 1.CR.17 og 1.CR.18). Inden for disse rammeområder er der ikke udpeget primære eller sekundære gader.

Kommuneplanen sikrer, at der fortsat er rummelighed til en betydelig udvikling i detailhandelen i Roskilde bymidte.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger inden for et kulturmiljø udpeget i kommuneplanen. Planlægningen skal derfor overordnet set sikre, at de karakteristiske kulturhistoriske værdier, helheder og enkeltlementer bevares, beskyttes og forbedres.

Indsigtskiler til domkirken

Lokalplanområdet ligger inden for indsigtskiler og sigtelinjer til Roskilde Domkirke udpeget i kommuneplanen. Planlægningen skal derfor overordnet set sikre, at oplevelsen af domkirken som byens vartegn ikke forringes.

Rammer og retningslinjer

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med og understøtter kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og servitutter

Hidtil gældende lokalplan

Der er flere gældende byplanvedtægter og lokalplaner for området, som i nogle tilfælde overlapper denne lokalplan. Der vil således kunne forekomme tilfælde, hvor en byggesag skal administreres efter flere lokalplaner ud over denne. Lokalplanens bilag B viser de bestemmelser, der aflyses i de overlappende lokalplaner.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fredede bygninger

På fredede bygninger må der ikke foretages bygningsarbejder ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra Slots- og Kulturstyrelsen.



Fig.43. Indsigtskiler, som skal friholdes for byggeri og anlæg, der kan hæmme indsigten til Domkirken, jf. kommuneplanens retningslinier

På ejendomme, som rummer fortidsminder, må der ikke foretages udgravning, beplantning eller opførelse af bebyggelse før der er opnået tilladelse hertil fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Jordfaste fortidsminder

Lokalplansområdet er udpeget som kulturarvsareal. Kulturarvsarealer er kulturhistoriske interesseområder, hvor der kan være skjulte fortidsminder. Arealerne er ikke fredede, men udpegnin-gen er en påmindelse om, at der kan være væsentlige fortidsmin-der i området.

Der kan forventes at skulle foretages prøvegravninger inden for det udpegede område.

Derudover er der registreret otte fredede fortidsminder uden beskyttelseslinje, et fredet fortidsminde med en beskyttelseslin-je på 100 meter samt to beskyttelseslinjer hvor fortidsmindet er udenfor lokalplanområdet. Alle ændringer i den eksisterende til-stand inden for fortidsminder forudsætter dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Miljømæssige forhold

Miljøscreening

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 744, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Kortbilag

Kortbilag 1 - Område og zonestatus

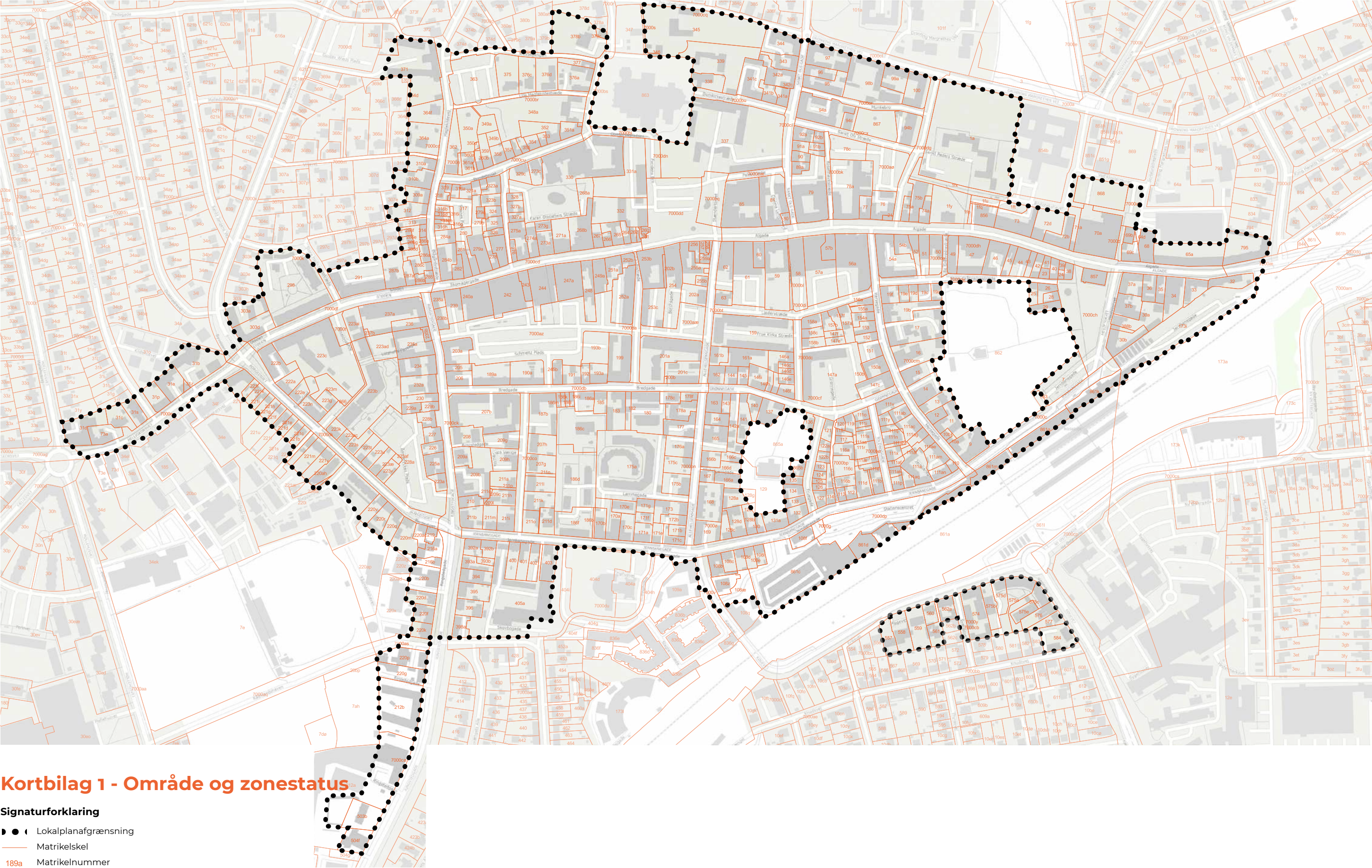
**Kortbilag 2 - Primære og sekundære
handelsgader**

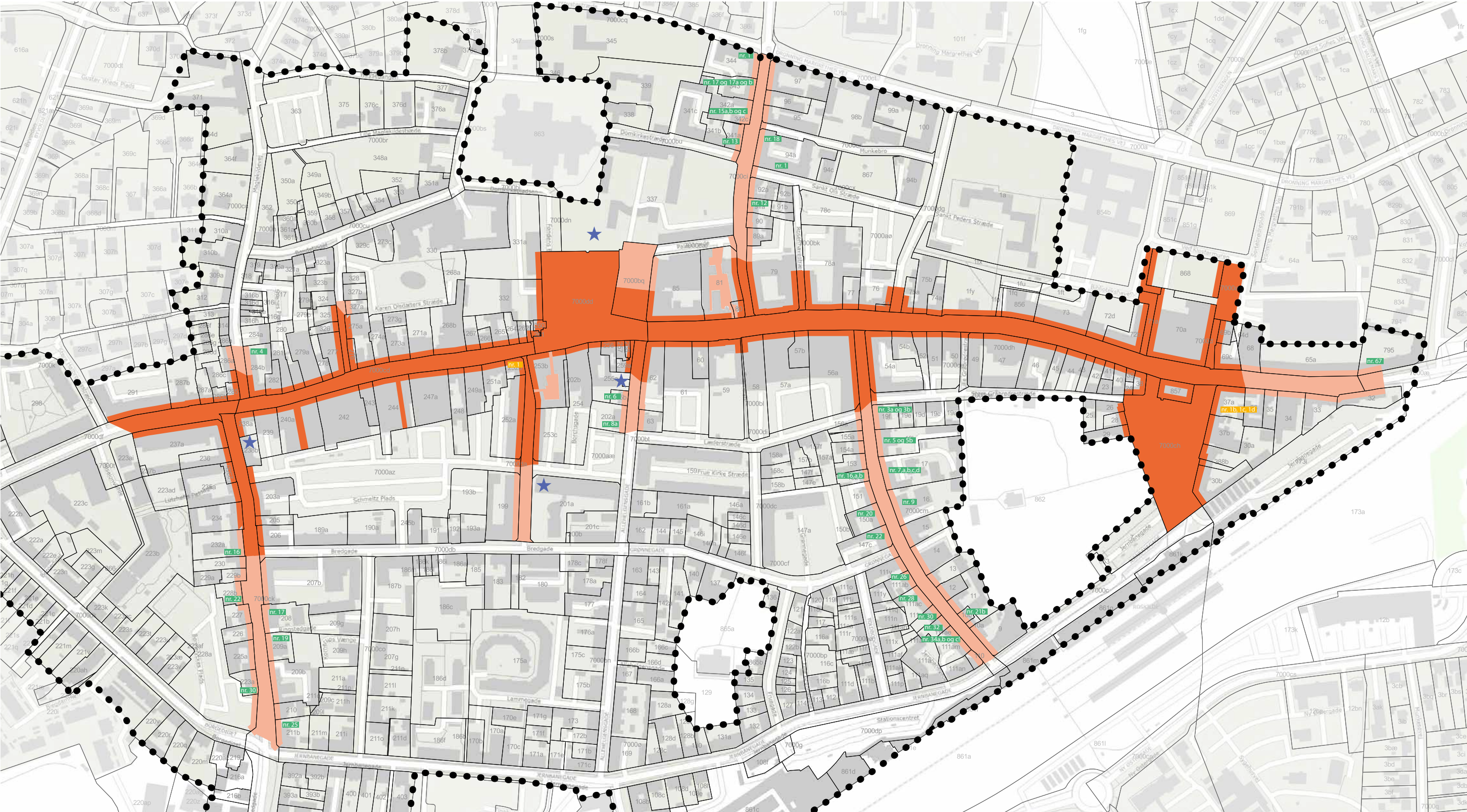
**Bilag A - Bylivsskabende og
bylivsunderstøttende anvendelser**

**Kortbilag 3 - Fredede og
bevaringsværdige bygninger**

**Kortbilag 4 - Oversigt over lokalplaner
og byplanvedtægter i bymidten**

**Bilag B - Oversigt over aflysninger i
lokalplaner og byplanvedtægter i
bymidten**





Kortbilag 2 - Primære og sekundære handelsgader

Signaturforklaring

- ● ●

Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- 189a

Matrikelnummer
- Primær handelsgade
- Sekundær handelsgade
- ★

Undtagede ejendomme
- nr.xx

Ejendomme med høj stueetage/brystning ved vindue i sekundær handelsgade
- nr.xx

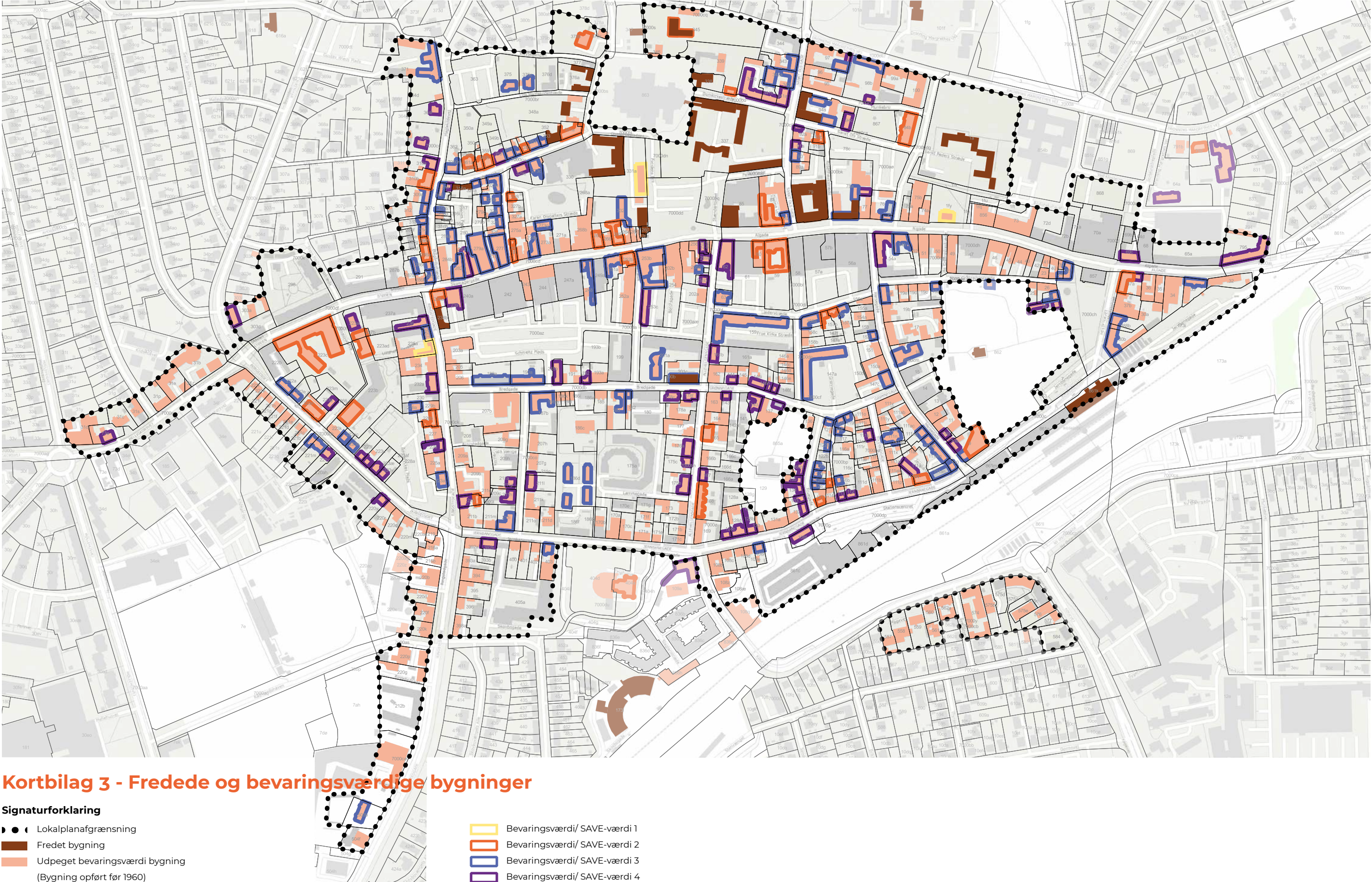
Ejendomme med høj kælder i primær handelsgade

Anvendelse	Bylivsskabende	Bylivsunderstøttende	Anvendelse	Bylivsskabende	Bylivsunderstøttende	Anvendelse	Bylivsskabende	Bylivsunderstøttende
Bymidte butikker	Dagligvarebutikker apotek bager blomster delikatesse kiosk pakkeshop m. kiosksalg fisk/vildt frugt/grønt helsekost kolonial konditori kosmetikvarer købmand materialist ost slagter/viktualier smørrebrød dagligvarebutik mfl. Udvalgswarebutikker antikviteter/antikvariat beklædning bøger/papir boligudstyr cykler/knallerter dyrehandel gaveartikler genbrug guldsmed/juveler m. værksted hælebar isenkram	Udvalgswarebutikker el-installatør m. butik glarmester m. butik gulvbelægning udlejning af varer pejseudstyr	Bymidte butikker	farve/tapet kunst/galleri legetøj mobiltelefonsalg optiker musik/radio/tv skotøj sportsudstyr urmager m. værksted Glaspuster m. værksted fotoudstyr mfl.		Kulturelle institu- tioner	bibliotek museum medborgerhus teater musikhus/koncertsal mfl.	
			Publikumsorien- terede service- erhverv	biograf cafe restaurant frisør barber hotel hundesalon netcafe take away kreative cafeer med værksted fx cafe med keramikværksted tatovør vinbar/ølbar Kaffebar mikrobryggeri m. ud-salg mfl.	fotoatelier vaskeri/renseri solcenter bedemand mindre kreative er- hverv f.eks. Møbelpol- ster, snedker. mfl. spillehaller diskotek		Kontor og ser- viceerhverv	kl. med service der må ses: neglekl. skønhedspleje mfl. kl. med service der ikke må ses: læge tandlæge dyrlæge akupunktur fysioterapi fodterapeut mfl. Andre: avisredaktion bank ejendomsmægler rejsebureau administration køreskole reklamebureau tegnestue advokat kontorfællesskab kontorarbejdsplads mfl.

Bilag A - Bylivsskabende og bylivsunderstøttende anvendelser

Oversigt over typer af forskellige slags anvendelser og hvilken kategori de hører ind under.

*Denne liste er ikke en udtømmende liste, men en liste der viser eksempler på de anvendelser, som knytter sig til principperne for hhv. bylivsskabende og bylivsunderstøttende funktioner. Nye butikstyper kan udvikle sig og hvis en anvendelse ikke fremgår af listen, er det principperne, man skal rette sig efter. Se principperne i redegørelse i § 3.



Kortbilag 3 - Fredede og bevaringsværdige bygninger

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Fredet bygning
- Udpeget bevaringsværdi bygning (Bygning opført før 1960)

- Bevaringsværdi/ SAVE-værdi 1
- Bevaringsværdi/ SAVE-værdi 2
- Bevaringsværdi/ SAVE-værdi 3
- Bevaringsværdi/ SAVE-værdi 4



 Lokalplanafgrænsning
 Lokalplanområde
567 Lokalplannummer

I nedennævnte partiel byplaner/lokalplaner ophæves følgende bestemmelser inden for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 744, Temalokalplan for anvendelser i bymidten				Nedennævnte, fortsat gældende bestemmelser i partiel byplaner/lokalplaner er mere detaljerede end bestemmelserne i lokalplan nr. 744:
Anvendelsens bestemmelserne aflyses kun, hvor der er udpege tprimære og sekundære gader. Hvor der ingen udpegning er, gælder				
Nr.	Navn	Udpegede Matr. nr.	§ Bestemmelser	§ Bestemmelser
4	Partiel byplan for Ringstedgade- Blågårdsstræde og Borgegdet- Byvolden	236 237e 291	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: Vedr. ejendommens benyttelse: § 5 vedr. ejendommens benyttelse aflyses.	§ 2 om byggelinjer
5	Partiel byplan for Schmeltz Plads	199 238a 238b 239 240a 242 243 244 247a 248 249a 251a 252a 252b	Følgende bestemmelser i partiel byplan 5 aflyses: For de udpege matrikler, aflyses bestemmelser vedr. offentlige formål og bebyggelsens anvendelse: § 3, § 4a.1, § 4a.2, § 4b.1 og § 4b.2 vedr. offentlige formål og bebyggelsens anvendelse aflyses. For området dækket af partiel byplan 5, aflyses bestemmelser vedr. bebyggelsens taghældning: § 4a.3 vedr. taghældning aflyses: "(...) og maksimal taghældning på 30°" [...] "(...) og maksimal taghældning på 30°" § 4b.3 vedr. taghældning aflyses: "(...), maksimal taghældning 30°"	§ 2 om byggelinjer § 4, B3 om taghældning § 4, C3 om facademur § 5 vedr. hegning
17	Partiel byplan for Amtsgymnasium, Skomager gade og Rådhuskarreen	260 261 262 263 264 265	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse:	

		266 267 268b 271a 273a 274a 275a 276 327a 327b 328 331a 332	§ 2 vedr. områdets anvendelse for Område II og Område III aflyses. For område III i partiel byplan 17, aflyses bestemmelser vedr. taghældning: § 4 for område III, pkt. 3 vedr. tagets hældning aflyses: "Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 40° og ikke mere end 50°." For område I og IV i af partiel byplan 17, aflyses bestemmelser vedr. tagmateriale: § 5 for område I, pkt. 3 vedr. tagmateriale aflyses: "På bygninger beliggende ud mod Bondetinget skal anvendes tagsten som tagmateriale." § 5 for område IV, pkt. 3 vedr. tagmateriale aflyses: "Som tagmateriale som anvendes tagsten."	
107	St.Højbrøndsstræde		Følgende bestemmelser i lokalplan 107 aflyses: Vedr. taghældning: § 5.4 vedr. tagets hældning aflyses: "Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 45°."	§ 6.3 vedr. murede gavle § 6.5 vedr. tage med røde tegl § 6.3 vedr. ydervægge: jordfarver eller blank mur
132	Fruegade		Følgende bestemmelser i lokalplan 132 aflyses: Vedr. tagbeklædning: § 7.7 vedr. tagbeklædning i delområde A aflyses: "Inden for delområde A skal tage beklædes med enten røde, uglaserede vingetegl eller med sort eller grå skifer."	§ 7.5 vedr. ingen skiltning § 7.6 vedr. symmetrisk sadeltag 40-50°, ingen valm eller trempel § 7.7 vedr. tagmaterialer § 7.9 vedr. udformning af kviste samt ovenlys. § 7.10 vedr. tagmaterialer og vinkel på tag på baghusbebyggelse § 7.11 vedr. ydervægge: vandskuret eller pudset

Bilag B - Oversigt over lokalplaner og byplanvedtægter i bymidten

			§ 7.7 vedr. materialer ved fornyelse af tagbeklædningen aflyses: "Ved en samlet fornyelse af tagbeklædningen kan der enten anvendes materiale som den eksisterende beklædning eller røde, uglaserede vingetegl." Vedr. kvistbeklædning: § 7.9 vedr. materialer for taget på kviste aflyses. "Kvistene dækkes med tagpap eller gives samme tagdækning som det øvrige tag". Vedr. antenner: § 7.15 vedr. antenner aflyses.	murværk. Jordfarver eller hvid. Ingen overfladebehandling på eksist. blank mur. § 7.12 vedr. sort sokkel § 7.13 vedr. ingen altaner, terrasser, faste baldakiner, udv. vindfang m.v. § 7.14 vedr. vinduer en-, to- eller Trerammede m. vandrette sprosser. Ikke buet glas. Ingen skodder. Indgangsdøre som fyldningsel. revledøre. Bestemmelser om overfladebehandling. § 7.15 vedr. antenner
133	Ll. Grønnegade		Følgende bestemmelser i lokalplan 133 aflyses: Vedr. tagbeklædning: § 7.5 vedr. tagbeklædning aflyses: "Tage skal beklædes med røde, uglaserede vingetegl eller grå eller sort eternit, bortset fra Toldbodgade, hvor tage også kan beklædes med sort eller grå skifer." og "Ved en samlet fornyelse af tagbeklædninger kan der enten anvendes materiale som den eksisterende beklædning eller røde uglaserede vingetegl." Vedr. kvistbeklædning: § 7.7 vedr. materialer for taget på kviste aflyses: "Kvistene dækkes med tagpap eller gives samme tagdækning som det øvrige tag." Vedr. antenner:	§§ 7.3, 7.4, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.12, 8.1 vedr.: de samme forhold som nævnt under lokalplan nr. 132 ovenfor.

			§ 7.13 vedr. antenner aflyses.	
146	Roskilde Private Realskole	94a 95 96 97	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: § 3.2 vedr. områdets anvendelse for område A3 aflyses. § 3.5, § 3.6, § 3.7, § 3.8 og § 3.9 vedr. områdets anvendelse for delområde C aflyses. For delområderne A1 og A2 samt 2 ejendomme i lokalplan 146, aflyses bestemmelser vedr. tages udformning: § 5.4 vedr. tagform i delområde A1 aflyses: "Bygningen opføres med symmetrisk sadeltag med 45° taghældning og med en højde til tagrygningen på max. 9,50 m over terræn på matr.nr. 99a." § 5.7 vedr. taghældning i delområde A2 aflyses. § 5.8 vedr. tagform i delområde A2 aflyses. § 5.21 vedr. taghældning på ejendommene matr.nr. 95 og 96 Roskilde byggrunde aflyses. For området dækket af lokalplan 146, aflyses bestemmelser vedr. tagmaterialer: § 6.3 vedr. tegl på sadeltage aflyses.	
154	Borgediget Vest (sydsiden)		Følgende bestemmelser i lokalplan 154 aflyses, for den del af lokalplanen, der er	For den del af lokalplanen, der er omfattet af lokalplan 744: § 8, sidste punktum vedr. bevaring af visse, nærmere

Bilag B (fortsat) - Oversigt over lokalplaner og byplanvedtægter i bymidten

			omfattet af lokalplan 744: Vedr. materialer for gavle og facader: § 8 vedr. materiale for gavle og facader aflyses: "Gavle og facader udføres i mursten og/eller i træ eller anden let beklædning (ikke beton) godkendt af byrådet." Vedr. taghældning og materialer på tage: § 8 vedr. materialer og hældning for tag aflyses: "Tagdækning skal være røde teglsten eller røde betontagsten, og taghældningen skal være 20-25°, mod Borgegdet dog 40-50°."	angivne bygningers oprindelige ydre
164	Blågårdsstrædekarreen	277 278 279a 280 281 282 284a 323b 324 325 326	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: § 3.1, § 3.2, § 3.3 og § 3.4 vedr. områdets anvendelse aflyses.	
190	Villavej		Følgende bestemmelser i lokalplan 190 aflyses: Vedr. taghældning: § 5.11 vedr. taghældning aflyses.	§ 6.4 vedr. ingen skiltning i del af området § 6.6 vedr. tage skal dækkes med røde tegl
198	Absalons Skole - Bønnelyckes Plads	229b 230 232a 234 235a 235b	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: § 3 vedr. områdernes anvendelse for Område 2 aflyses. For område I og 2 i lokalplan 198, aflyses	§ 7 vedr. bevaring af visse, nærmere angivne bygningers oprindelige ydre

			bestemmelser vedr. taghældning: § 6 vedr. tagets hældning i delområde 1: "(...) og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 50°." § 6 vedr. tagets hældning i delområde 2: "(...) og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 50°." For området dækket af lokalplan 198, aflyses bestemmelser vedr. facader og skilte: § 8 vedr. facader og skilte aflyses.	
211	Ældreboliger ved Sct. Olsgade/Provstestræde	341a 342a 343 344	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: § 3.1, § 3.2, § 3.3, § 3.4 og § 3.5 vedr. områdets anvendelse aflyses. For området dækket af lokalplan 211, aflyses bestemmelser vedr. taghældning: § 4.5 vedr. taghældning aflyses: "Gavlfacaden mod karrégården skal opføres med symmetrisk sadeltag med 40-50° rejsning."	Ingen
219	Jernbanegade/Allehelgensgade		Følgende bestemmelser i lokalplan 219 aflyses: Vedr. facader og skilte: § 8.2, § 8.3 og § 8.4 vedr. facader og skilte aflyses.	§ 7.2 vedr. bevaring af visse, nærmere angivne bygninger i deres oprindelige ydre
222	Hestetorvet og Stationsforplads	857	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: Vedr. områdets anvendelse:	§ 6.1 vedr. taghældning § 7.1 vedr. tagmaterialer og facadematerialer § 7.2 og 7.3 vedr. bygningsfacader

Bilag B (fortsat) - Oversigt over lokalplaner og byplanvedtægter i bymidten

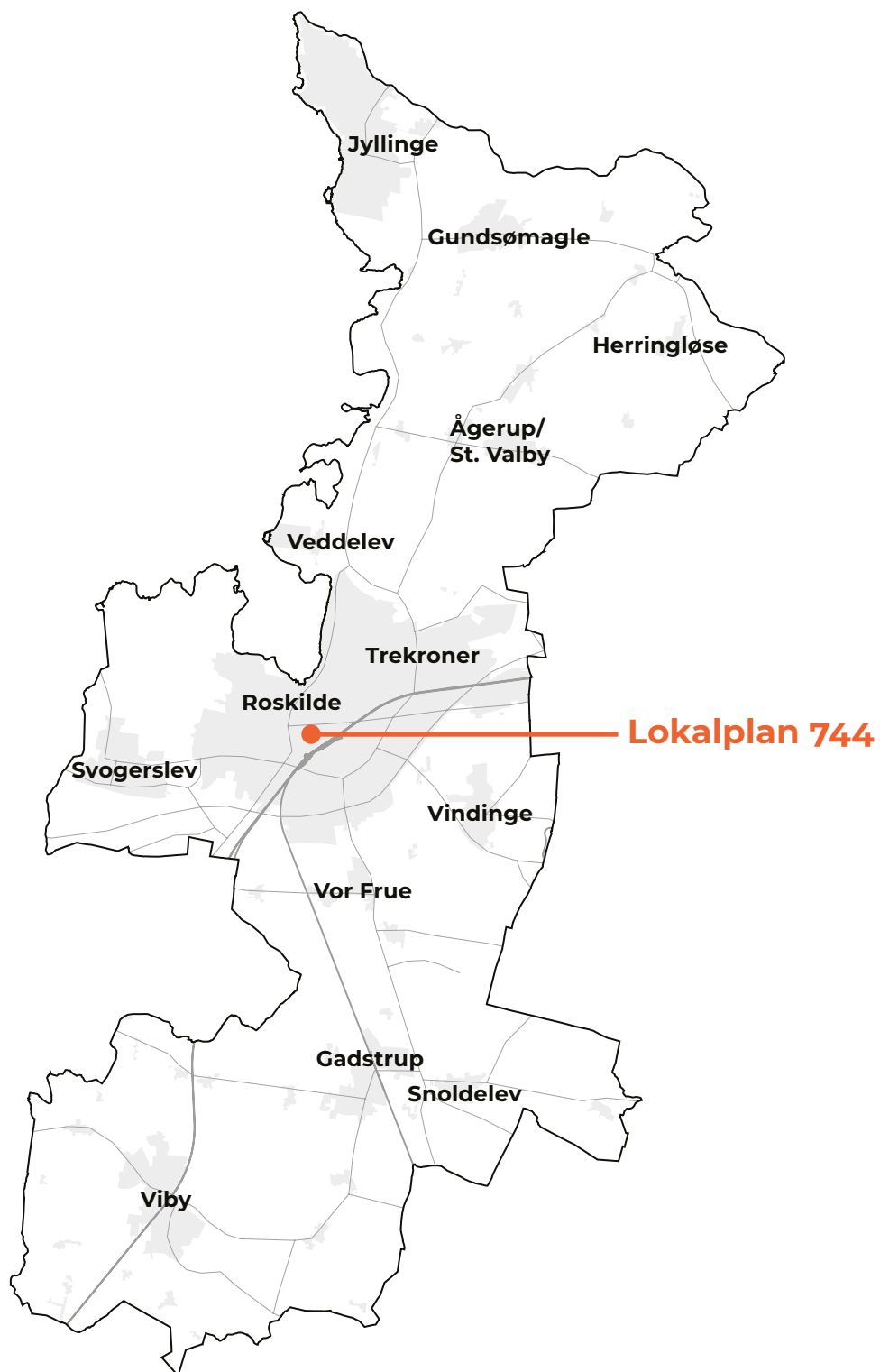
			§ 4.1, § 4.2 og § 4.3 vedr. områdets anvendelse for Område A – Hestetorvet aflyses. For området dækket af lokalplan 222, aflyses bestemmelser vedr. belægninger, beplantning og byrumsinventar: § 8.1- § 8.14 og § 10.1 – 10.4	
224	Gullandsstrædekarréen	202a 252b 253c 255a 256 257 258 259a 259b 259c	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: Vedr. områdets anvendelse: § 3.1, § 3.2, § 3.3 og § 3.4 vedr. områdets anvendelse aflyses.	§§ 7.1, 7.2, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7 vedr. udformning af friarealer, herunder hegn og belægning.
256	Lille Maglekildestræde		Følgende bestemmelser i lokalplan 256 aflyses: Vedr. ombygning: § 6.4 vedr. ombygning af uhensigtsmæssigt moderniserede bygninger uden byrådstilladelse aflyses.	§ 6.3 vedr. ydervægge: jordfarver eller blank mur § 7.4 om ubebyggede arealer
263	Algade, Allehelgensgade, Læderstræde, St. Gråbrødrestræde og Ll. Gråbrødrestræde	50 51 52 54a 54b 56a 57a 57b 58 59 60 61 62 63	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: § 3.1, § 3.2, § 3.3 og § 3.4 vedr. områdets anvendelse aflyses. For området dækket af lokalplan 263, aflyses bestemmelser vedr. facader og skilte: § 6.3, § 6.5 og § 6.6 vedr. facader og skilte aflyses.	§ 5 vedr. bebyggelsens omfang og placering §§ 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 vedr. udformning af friarealer, herunder hegn.
266	Hotel Prindsen	79 89a 90 91a 92a	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse:	§7.4 vedr. altaner må være indbyggede altaner

			Vedr. områdets anvendelse: § 3.1, § 3.2, § 3.3, § 3.4 og § 3.5 vedr. områdets anvendelse aflyses.	
326	Algade Nord karéen	1fy 73 74a 75a 75b 856 7000dg	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: Vedr. områdets anvendelse: § 3.1, § 3.2, § 3.3, § 3.4 og § 3.5 vedr. områdets anvendelse aflyses	§ 6.3 vedr. altaner
378	Udvidelse af butiksareal Stændertorvet 4	254	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: Vedr. områdets anvendelse: § 3.1, § 3.2, § 3.4, § 3.5 og § 3.6 vedr. områdets anvendelse aflyses.	§ 7.2 vedr. bebyggelsens mur samt andel af facadearealet der skal udgøres af vinduesåbninger. § 7.3 vedr. taghældning, tagudhæng, tagmaterialer samt kviste
416	Boliger i Blågårdsstræde	285 286a 286b 286c 287a 287b	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: Vedr. anvendelse: § 3.1, § 3.2, § 3.3, § 3.4 og § 3.5 vedr. anvendelse aflyses.	§ 6.1 om bevaringsværdige bygninger § 6.4 om altaner og tagform § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden
598	Centerområde Algade Øst, Roskilde	38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 49 65a 68 69b 69c 795	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: Vedr. anvendelse: § 3.1 og § 3.2 vedr. anvendelse aflyses.	§ 6.3 vedr. husdybden må højst være 12 meter. § 7.2 vedr. facadeudtryk, at hvis matriklens bredde overstiger 12 meter mod Store Gråbrødrestræde og 20 meter mod de øvrige gader, skal ny bebyggelse udformes med flere, selvstændige facadeudtryk á max. 12 meter mod Store Gråbrødrestræde og max. 20 meter mod de øvrige gader.

Bilag B (fortsat) - Oversigt over lokalplaner og byplanvedtægter i bymidten

608	Centerområde ved Ringstedgade/Bredgade, Roskilde	203a 205 206	Følgende bestemmelser for de udpegede matrikler aflyses bestemmelser vedr. områdets anvendelse: § 3.1 og § 3.2 vedr. anvendelse aflyses. For området dækket af lokaplan 608, aflyses bestemmelser for så vidt angår bevaringsværdige træer: § 8.3 vedr. bevaringsværdige træer: "Træer, der på kortbilag 3 er markeret som bevaringsværdige, skal så vidt muligt bevares. Hvis det af hensyn til byggeriets gennemførelse ikke kan undgås at fælde et eller flere af træerne, skal de erstattes med nye, med en placering i princippet som vist på kortbilag 3."	§ 6.3 vedr. gesimshøjder §§ 7.2 – 5.5, vedr. facader, vinduer, altaner og materialer
659	Omdannelse af Sortebrødre Plads	70a 71a 72b 72d 868	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	Bestemmelserne i temalokalplan 744 §§4 – 14 er ikke gældende for lokalplan 659 Omdannelse af Sortebrødre Plads.

			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. 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 byggefeltene 8,10 "... (som vist på kortbilag 5-6) må kun bruges til boliger samt butikker i stueetagen." For Delområde F aflyses § 7 i sin helhed.	
731	Boliger på Ringstedgade			Bestemmelserne i temalokalplan 744 §§4 – 14 er ikke gældende for lokalplan 731 Boliger på Ringstedgade.



Byudvikling og Grøn Omstilling

Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Tlf.: 4631 3505
bygronomstilling@roskilde.dk