

# LOKALPLAN 407



Erhvervsområde ved  
Industrivej

J. nr. 01.0205P16  
Sagsid. 200301816

Roskilde Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Sankt Ols Stræde 3  
4000 Roskilde

Holger Vilbøl  
Byg- og Planafdelingen  
Telefon 46313545

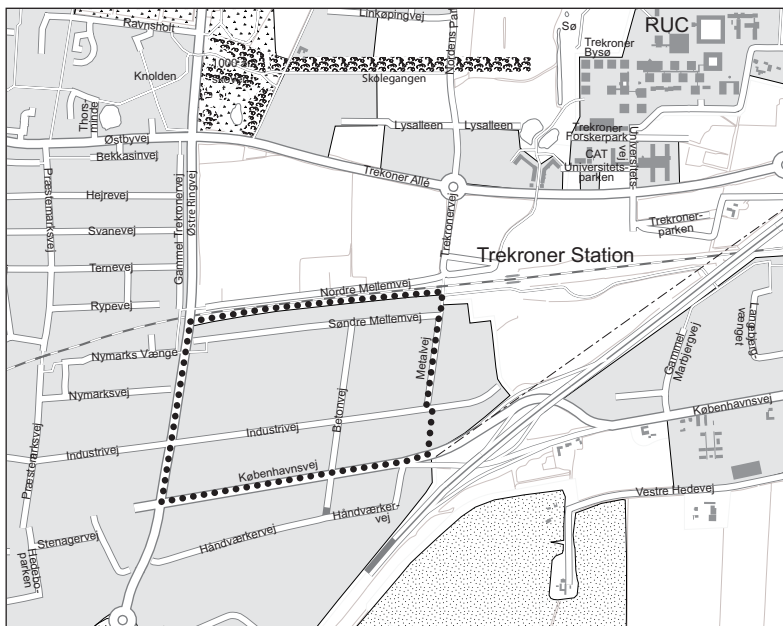
Udvalgsbehandlet	8. december	2004
Byrådet 1. vedtagelse	15. december	2004
Offentlighedsperiode	22. december 2004 - 22. februar	2005
Borgermøde	24. januar	2005
Udvalgsbehandlet	13. april	2005
Byrådet 2. vedtagelse	20. april	2005

*Forside: Søndre Mellevej*

*Planen er udarbejdet i samarbejde med NIRAS Konsulenterne*

# Lokalplan 407 for et erhvervsområde ved Industrivej

## Redegørelse



*Lokalplanområdets beliggenhed*

### Baggrund for lokalplanens udarbejdelse

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for erhvervsområdet ved Industrivej/Betonvej. Denne beslutning er truffet af flere årsager.

For det første er der i øjeblikket en stigende efterspørgsel på ledige arealer i området. Roskilde Kommune har således fået en konkret henvendelse fra en entreprenør, der er interesseret i at omdanne en ledig grund langs Industrivej til butiksljemål.

For det andet har Roskilde Kommune løbende ændret plangrundlaget for området for at følge med udviklingen. Anvendelsesbestemmelserne for området er senest ændret i kommunens strategi for byudvikling ”Roskilde i blå og grønt”. Området zoneret her i to delområder C1 og C2, hvor C1 i den vestligste ende udlægges til industri, fremstilling og handel, og C2 tættest på Tre Kroner Station udlægges til kontorvirksomhed.



*Rammekort fra ”Roskilde i blå og grønt”*

Området er desuden omfattet af en byplanvedtægt, hvori det udlægges til produktion og lagervirksomhed. Den gældende kommuneplan supplerer disse bestemmelser med en mulighed for at placere større pladskrævende butikker og kontorer i området.

Nærværende lokalplan 407 erstatter byplanvedtægten og følger op på intentionerne i ”Roskilde i blå og grønt”.

For at skabe sammenhæng i hele erhvervsområdet langs Københavnsvej er der skitseret en samlet ”Vision 2010” for det område, der ligger mellem centerområdet ved Ro’s Torv og det nye byudviklingsområde ved Trekrøner Station. Visionen omfatter også lokalplanområdet og danner baggrund for udarbejdelsen af denne lokalplan.

### **Lokalplanområdet**

Lokalplanområdet afgrænses af Københavnsvej mod syd, Østre Ringvej mod vest, jernbanen mod nord og Metalvej mod øst.



*Søndre Mellevej ved Betonvej*

Området er et erhvervsområde, der er udbygget i 50’erne og 60’erne, hvor elementbyggeriet for alvor tog fart. Da det blev planlagt og udbygget, lå det uforstyrret i tilpas afstand fra bymidten. Det er præget af, at mange forskellige virksomhedstyper har slået sig ned her. I området findes både butikskæder med pladskrævende varetyper, en auto-ophugger, kontorer, lagerhaller og mindre produktionsvirksomheder samt enkelte boliger.

Især omkring Søndre Mellevej er området domineret af store arealer med udendørs oplag af byggematerialer eller andre opstabilede produkter, og flere steder er der parkeret lastbiler og trailere langs vejene.

De virksomheder, der har facader mod Københavnsvej, anvender egne arealer ud mod vejen til oplag og udstilling af fx biler, og virksomhedernes forarealer langs de interne veje i området anvendes også mange steder til parkering og oplag. Bepantningen i området er sparsom. Der er kun meget få

store træer. Enkelte steder findes nyplantede lind langs vejene, men en del mistrives eller er fejlbeskåret. De resterende træer fra en ældre beplantning af prydkirsebær i en rabat i Søndre Mellemsvejss nordside giver en ro i gadebilledet, som ellers ikke findes i området.

Området ved Industrivej ligger mellem Ro's Torv og byudviklingsområdet ved Trekroner Station. Der er internt i området et behov for, at områdets kvaliteter bevares og også signaleres til omverdenen: Her er der højt til loftet og plads til både trailere og store armbevægelser, og her kan der frem for alt gøres en god handel.

Københavnsvej er trafikalt meget belastet. Som et resultat af dette benyttes Industrivej i stort omfang som alternativ til Københavnsvej. Den har derfor en del gennemkørende trafik af både lastbiler og personbiler. Derudover er krydsene Østre Ringvej/Industrivej, Østre Ringvej/Københavnsvej, Københavnsvej/Betonvej og Betonvej/Industrivej stærkt belastede. Der skal i forlængelse af lokalplanlægningen findes en løsning på, hvordan såvel Industrivej som de nævnte kryds kan aflastes eller udformes, så de kan "håndtere" en øget trafikbelastning i fremtiden.



*Industrivej ud for Silvan*

### *Formålet med Vision 2010 og lokalplanen*

#### *Formålet med Vision 2010 er:*

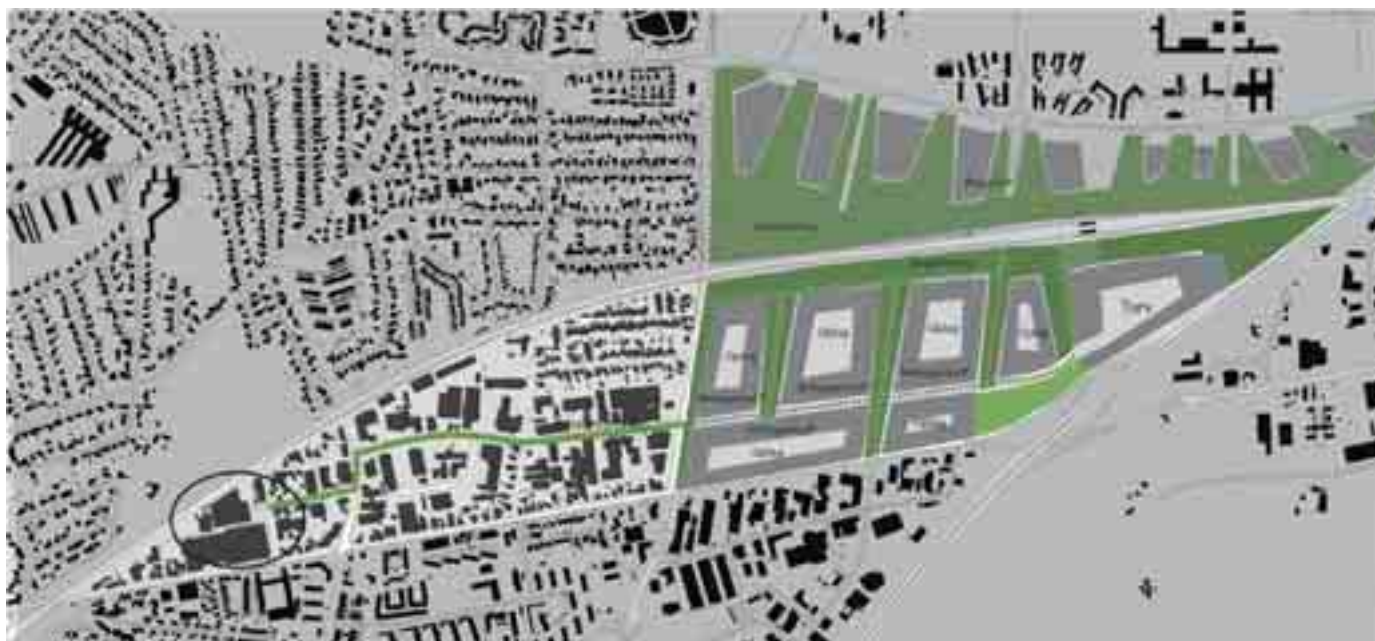
- *at skabe bymæssig sammenhæng mellem Ro's Torv i vest og motorvejsudfletningen i øst,*
- *at skabe en strukturmæssig sammenhæng til byudviklingsområdet ved Tre kroner Station og*
- *at skabe harmoni og samspil mellem den planlagte erhvervspark og Industrivejsområdet*

#### *Formålet med lokalplanen er:*

- *at fastlægge rammerne for en æstetisk, tidssvarende og langsigtet udvikling i området,*
- *at opdele området til forskellige funktioner,*
- *at give en del af området en klar profil som et område, hvor der foregår handel med pladskrævende varegrupper,*
- *at skabe sammenhæng og helhed i området gennem en markant og enkel beplantningsstruktur, der øger områdets sparsomme trædække væsentligt og*
- *at fastlægge enkle og overskuelige trafikale principper, der øger tilgængeligheden, trafikafviklingen og trafiksikkerheden i området*

### Vision 2010

Med udgangspunkt i ovenstående forudsætninger er der formuleret følgende vision for erhvervsområdet mellem Røde Port og motorvejsudfletningen:



Industrivejsområdet er blevet et godt handelssted for mange af byens borgere og folk fra nabokommunerne. Grunden er naturligvis de mange specialindkøbscentre, der gennem de sidste år er flyttet til området, men det spiller også en væsentlig rolle, at her er let at komme til. Samtidig virker området indbydende og harmonisk med den opstrammende beplantning. Industrivej, der løber parallelt med Københavnsvej, har skabt velfungerende og effektive adgangsforhold. Den er også en attraktiv og funktionel forbindelse mellem det livlige byrum ved Ro's Torv og pladsen ved de nye kontorhuse i den østlige del af området.

Da man planlagde omstruktureringen af området tilbage i 2004, ønskede de store varehuse at have facade og vejadgang til Københavnsvej, men i dag er det lige så attraktivt at vende mod Industrivej. Naturligvis udnytter de butikker og virksomheder, der har facade mod Københavnsvej, dette fortrin til at gøre

*reklame for sig selv, men nu sker det på en mere ensartet og visuelt harmonisk måde, hvor alle udendørs oplag er rykket om bag bygningerne.*

*Trafikalt er forholdene blevet forbedret, idet Industrivej nu aflaster den travle Københavnsvej.*

*I det hele taget er de fleste virksomhedsejere i området i dag glade for det ansigtsløft, området har gennemgået, og selvom lokalplanen jo ikke i sig selv kan ændre noget, er der mange af ejerne, som selv tager initiativer til at følge planen med facadeløft og forskønnelse af deres udearealer. Naturligvis er det ikke alle, der har været lige glade for kommunens planer, der også har medført, at nogle af de mest ekstensive og industriprægede af områdets virksomheder har måttet flytte ud. I de tilfælde har Roskilde Kommune indgået i tæt dialog for at finde egnede alternative placeringer.*

### **Omdannelsesprincipper for visionsområdet**

*Det ovenfor skitserede fremtidsbillede kan udmøntes i nogle overordnede principper for omdannelsen af området mellem Røde Port og motorvejsudfletningen. Principperne omfatter følgende elementer:*

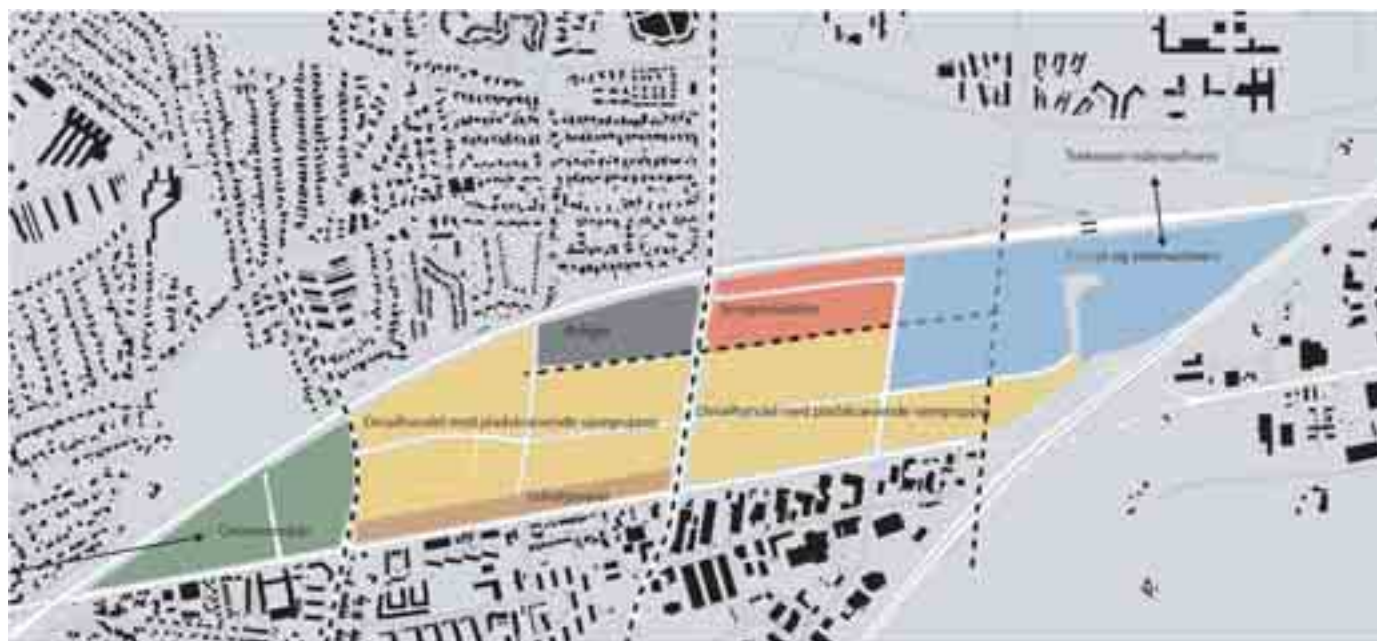
- *Funktionsopdeling*
- *Samlet markant beplantningsstruktur*
- *Opstramning og differentiering af vejprofilerne – funktionelt og æstetisk*
- *Klar facade mod vej med bygge-, og parkeringsszoner*



*Principper for funktionsopdeling:*

*Området bør opdeles i 4 overordnede områder:*

- *Den vestlige del, nærmest centrum skal være en integreret del af det regionale center med detailhandel, servicevirksomheder, kontor og administration.*
- *Den nordlige del skal anvendes til mindre industri – og servicevirksomheder.*
- *Den sydlige del skal anvendes til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.*
- *Den østligste del nærmest Trekroner Station og RUC skal anvendes til kontor, service og administration.*



### *Beplantningsprincipper*

- *Området bør sammenbindes af en overordnet grøn struktur, der danner en tæt ryg mod jernbanen og præger de tværgående veje med beplantning i grupper.*
- *Industrivej bør omdannes til en central færdselsåre, der strækker sig fra Ro's Torv til kontorområdet i nærheden af Trekroner Station og binder området sammen.*



### *Principper for bebyggelse og parkering*

- *Ny bebyggelse og parkering bør gives en markant struktur langs vejene.*
- *Langs en del af Industrivej bør et center for området etableres, eksempelvis med tættere bebyggelse.*



### *Principper for vejprofiler*

- *Vejprofilerne bør differentieres og opstrammes således, at Industrivej udformes som et gennemgående byrum med markant beplantning langs vejen. De tvær gående veje gives et profil med parkering, som også udformes som et grønt rum.*

### Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens idé at styre områdets udvikling, så dets entreprenante stemning og karakter af handelsområde i stor skala understøttes af en klar profil.

#### *Anvendelse og delområder*

Området udlægges til erhvervsformål. For at sikre en funktionel og harmonisk udvikling i området inddeles det i 4 delområder som vist på kortbilag 3:



*Delområder*

Byrådet fastlægger placeringen af én butik på op til 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal inden for kommunen. Minimumsstørrelsen er fastsat til 4.000 m<sup>2</sup>. I området kan således eventuelt etableres en butik af denne størrelse. Herudover kan der etableres kontor- og servicefunktioner.

Delområde 2 nærmest jernbanen skal anvendes til lettere produktion og lager.

Delområde 3 og 4 nærmest Trekrone Station skal anvendes til kontor og videnserhverv. Der kan også her indpasses servicefunktioner.

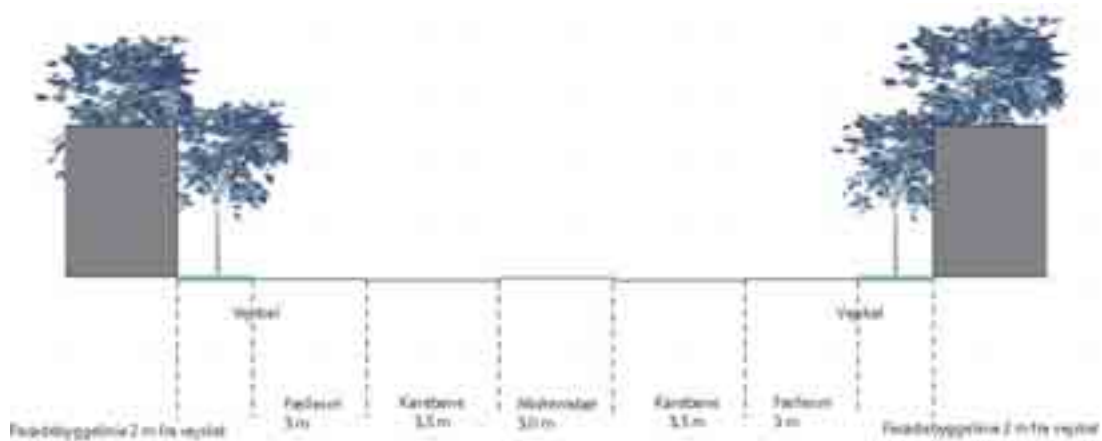
#### *Trafik og parkering*

For at understøtte den funktionelle opdeling af området og gøre det mere attraktivt gives lokalplanområdet en klar profil med forskellige vejprofiler for de eksisterende veje i området.

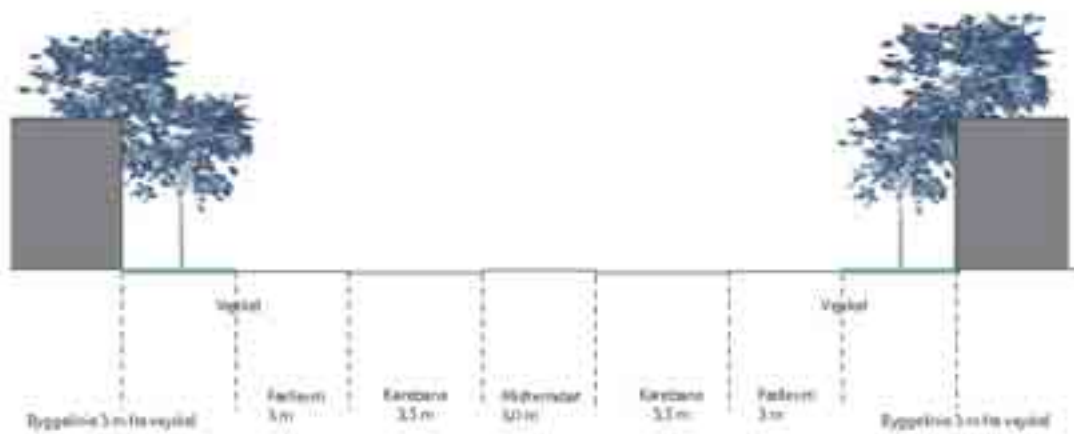
#### *Industrivej*

Industrivej (Vej A-B-C) omdannes til områdets centrale vej, der også i fremtiden kan fungere som et hovedstrøg mellem Ro's Torv og det nye kontorområde ved Trekrone Station. Parkeringen fjernes fra vejen og placeres i stedet på den enkelte matrikel eller på sidevejene. Vejen opdeles med en midterrabat, der dels bruges til at etablere svingbaner og dels til at opdele vejens rum og de trafikale bevægelser. Den flankeres med bebyggelse og beplantning, så vejen indrammes og giver et bedre indtryk som ankomst til området. Mellem Østre Ringvej og Betonvej udvides det eksisterende vejudlæg med 3,5 meter, men byggelinierne fastholdes. Mellem Betonvej og Metalvej

fastholdes det eksisterende vejudlæg og byggelinierne lægges 2 meter tættere på vejen end før.



Ny vejledning 10 m



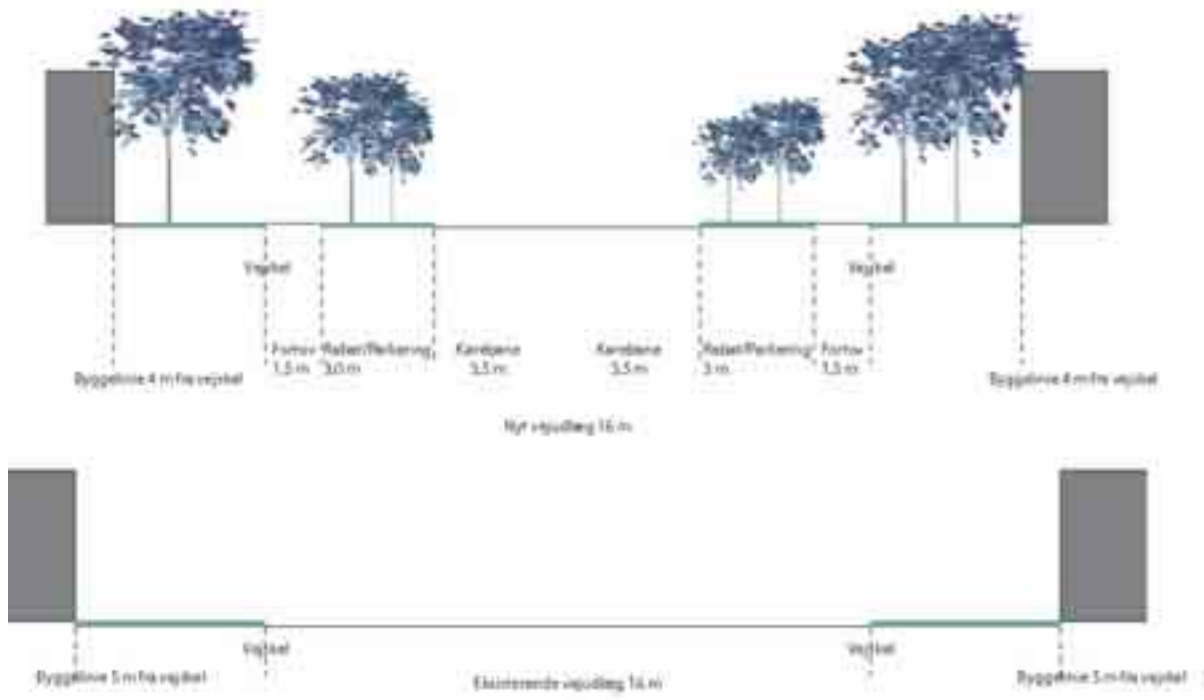
Ny vejledning 10 m



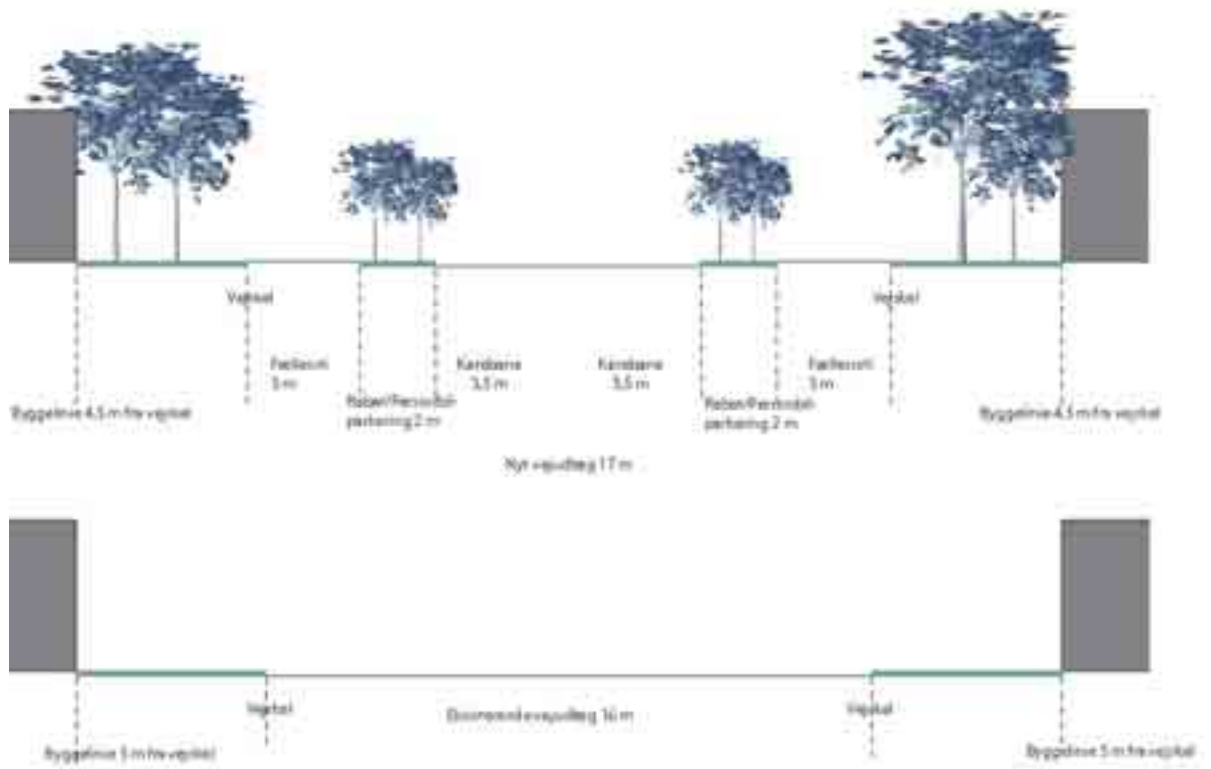
Industrivej Vest (Vej A-B)

Industrivej Øst (Vej B-C)

Betonvej Nord (Vej B-E)



Betonvej Syd (Vej B-G)

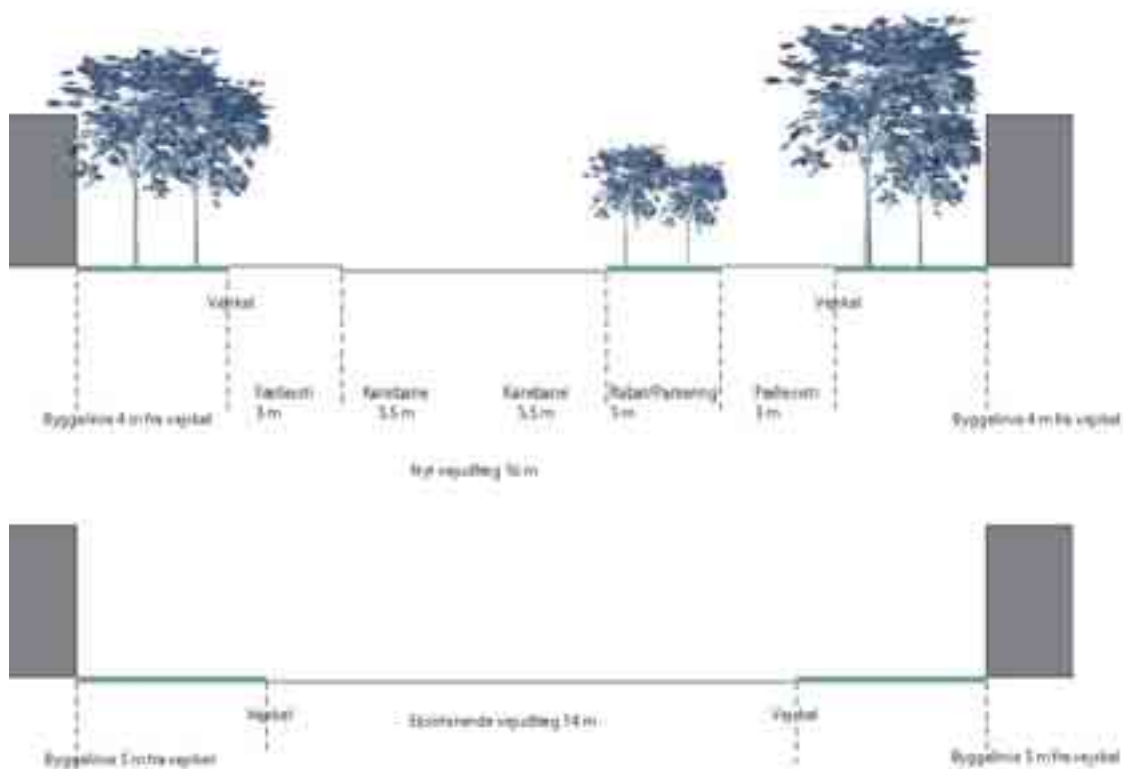


### Tværvæjene

Tværvæjene i området flankeres ligeledes med beplantning. Gående og cyklende trafik gives roligere vilkår langs disse sideveje. De placeres mellem beplantningszonen og bebyggelsen. På Betonvej etableres et rabatareal til beplantning og parkeringslommer til lastbiler og køretøjer i øvrigt. På den sydlige del af Betonvej udvides det eksisterende vejudlæg med 1 m og byggelinierne fastholdes. Der etableres areal til træer og eventuelt parkering af personbiler. På den nordlige del af Betonvej(Vej B-E) fastholdes det eksisterende vejudlæg og byggelinierne rykkes 1 meter tættere på vejen.

### Ny vej

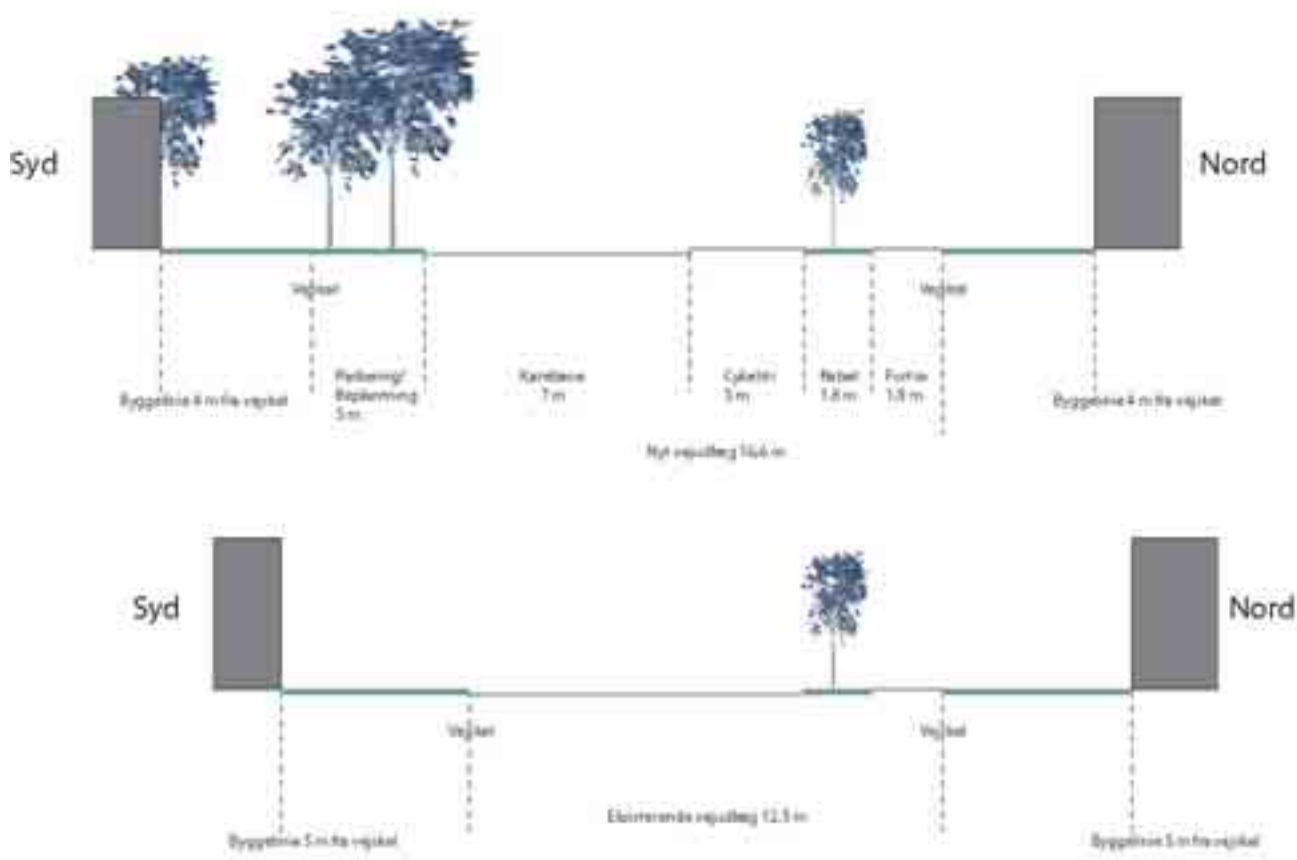
Der gives med lokalplanen mulighed for i fremtiden at etablere en ny vej i området. Denne vej skal etableres parallelt med Betonvej og i princippet med samme vejprofil som Betonvej. Det vil sige med et vejudlæg på 16 m og en byggeafstand på i alt 24 m. En vej vil give bedre vejadgang til lokalplanområdets nordøstlige del og skaber flere attraktive facadegrunde i dette område.



Metalvej (Vej C-F)

*Metalvej*

Området omkring Metalvej (Vej C-F) bliver omdannet til kontorformål, hvorfor den tunge trafik og parkering fjernes fra dette område. Det eksisterende vejudlæg på Metalvej udvides med 2 meter. De eksisterende byggelinier fastholdes.



*Søndre Mellelmevej*

Området omkring Søndre Mellelmevej videreføres i den vestlige del som et område med lettere industri og lager. Mod øst, op mod Trekroner Station, forudsættes området på sigt omdannet til kontor og lignende.

Den vestlige del af Søndre Mellelmevej (Vej D-E) er i dag udlagt med en bredde på 12,5 m og den østlige del (Vej E-F) på 14 m. Hertil er knyttet byggelinier på 5 m fra vejskel.



Ved udvidelse af vejen skabes et ensartet profil på hele vejstrækningen. I nordsiden bibeholdes det eksisterende profil med fortov og rabat med prydkirsebær. Der etableres en dobbeltrettet cykelsti langs rabatten. I vejens sydlige side etableres lastbilkparkeri i lommer. Byggelinieafstanden reduceres fra 5 til 4 m. Ved reguleringen udvides vejudlægget med 4,1 m mod syd og byggelinien flyttes 3,1 meter længere ind på den enkelte grund. Den østlige del udvides med 2,6 meter mod syd, og byggelinien rykkes 1,6 meter længere mod syd. Vejudlægget er tænkt som et langsigtet projekt, hvorfor der kan blive tale om at etablere en midlertidig løsning for de cyklende, så vejen kan indgå som en reel stiforbindelse fra passagen under Østre Ringvej til passagen under jernbanen.

#### *Bebyggelse*

For at opnå et klarere og mere rytmisk indtryk af området set fra vejen, stilles der krav om placering af bebyggelse og parkering langs vejene. En del af bebyggelsen skal placeres med en præsentabel facade langs vej.



*Illustrationsplan*

Området omkring Industrivej Vest skal fremtræde som det centrale handelsmæssige tyngdepunkt. Området skal derfor markeres med fremrykning af facadebebyggelse med forholdsvis høj bebyggelse.

De attraktive motorvejsnære arealer øst for lokalplanområdet kan omdannes til et attraktivt, stationsnært kontorområde i samspil med arealerne nord for Trekroner Station. I forbindelse med denne omdannelse kan regnvandsbassinet i området nedlægges. Der gives i denne lokalplan mulighed for at bygge højere i det delområde, der i lokalplanen er udlagt til kontorformål, så området bliver begyndelsen på dette kontorområde.

I øvrigt bestemmes ganske lidt om bygningsudseende. Området skal også i fremtiden bevare sin særlige karakter.

### *Udearealer og beplantning*

Lokalplanområdets beplantning skal i fremtiden have en klarere profil. Derfor stilles krav til beplantning langs vejene. Desuden stilles krav til bestemte beplantningstyper.

For at skabe et bedre indtryk af området fra vejen stilles der krav om, at oplag ikke længere må placeres langs vejen.

Den ønskede markante beplantning langs vej etableres primært som trægrupper. Trægrupperne etableres uden for vejanlægget med henblik på at opnå optimal vækst, optimal plads til lastbiltransport og minimale anlægs- og driftsudgifter. Arealerne til træplantning skal indplaceres i forhold til eksisterende bygninger, udkørsler m.m., så gener for de enkelte virksomheders aktiviteter minimeres. Arealerne tænkes tilvejebragt ved deklaration i zonen mellem vejanlæg og byggelinie. Yderligere trægrupper søges placeret i området i samarbejde med de enkelte virksomhedsejere.

Beplantning langs Københavnsvej bør nærmere planlægges i forbindelse med renovering af vejen. I denne lokalplan stilles krav om bøgehæk og lindetræer langs vejen.



*Eksempel på virkningen af store gråpoper*

### *Skiltning og belysning*

For at samle effekten af områdets skiltning og ”rydde op” stilles der visse krav til størrelse, belysning og godkendelse af skiltene i området.

## **Forhold til anden planlægning**

### *Regionplan*

I HUR's Regionplantillæg om detailhandel fra juli 2004 nævnes Roskilde som et regionalt center. I de regionale centre kan der planlægges for én butik til særligt pladskrævende varer på op til 5.000 m<sup>2</sup>. Denne mulighed udnyttes med denne lokalplan.

### *Kommuneplan*

I kommuneplan Roskilde 2013 for Roskilde er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 2.E6 Industrivej Øst.

Område 2.E6. Industrivej Øst må anvendes til erhvervsformål: Industri, værksted, lager og engroshandel, administration med tilknytning til den pågældende virksomhed samt offentlige formål af en karakter, der kan indpasses i et erhvervsområde. Inden for området kan der desuden placeres butikker, som forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Den maksimale størrelse for den enkelte butik fastsættes til 5000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal og for den del af byggeriet, der opføres med mere end 1 etage, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50. Det bebyggede areal på grunden må ikke overstige 50 %. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m, dog således at dette kan forhøjes for enkelte bygningsdele, hvis særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør dette.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

### *Byplanvedtægt*

Med vedtagelse af denne lokalplan 407 ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 50 for området.

### *Vejplanlægning*

Københavnsvej er i dag den vigtigste indfaldsvej til Roskilde. Da den er særdeles trafikeret benyttes Industrivej i en vis udstrækning som aflastningsvej. Kapaciteten på Københavnsvej er brugt op, og det er derfor intentionen at forstærke Industrivejs muligheder for at fungere som aflastning.

I forlængelse af dette er det ønskeligt at få etableret en mere effektiv trafikafvikling, særligt i krydset Industrivej/Østre Ringvej. Da trafikafviklingen skal ske mellem Københavnsvej og Industrivej kan dette kryds ikke ses uafhængigt af krydset Københavnsvej/Østre Ringvej. Roskilde Kommune har i den forbindelse foretaget en undersøgelse af ulykkesstatistikkerne for de omtalte kryds. Der i perioden 1999-2004 sket 7 uheld i krydset Industrivej/Østre Ringvej. Af disse uheld var 2 med personskade. I krydset Københavnsvej/Østre Ringvej er tallene 23, heraf 6 personskadeuheld. Ved Betonvej/Industrivej er der sket 2 uheld, hvoraf det ene var med personskade.

Østre Ringvej er en amtsvej, hvorfor der ikke kan foretages ændringer uden aftale med Roskilde Amt. I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan har Roskilde Kommune foreslået at udvide Industrivej til at omfatte svingbaner ved krydset. Arealer til disse svingbaner udlægges med lokalplanen.

For at kunne afvikle den øgede trafik på Industrivej i perioden frem til det endelige vejprofil etableres, bør al parkering langs vejen forbydes. Samtidig foreslås det, at fortovet, der er 2,75 meter bredt, ændres til en fællessti. Såfremt der er yderligere behov for regulering af trafikken kan der etableres en overkørbar midtervulst anlagt i brosten.

I statsligt regi arbejdes med overvejelser om at foretage en udvidelse af motorvejen og eventuelt ombygning af motorvejstilslutningen ved Københavnsvej. Sigtet er at etablere en direkte forbindelse mod nord til Trekroner

Station. En løsningsmodel, der er skitseret, er ombygning af tilslutningsvejene til en stor rundkørsel, hvorfra der bliver til- og frakørsel til motorvejen. Med en sådan løsning vil dele af området få en stationsnær beliggenhed. Under alle omstændigheder regnes der indenfor overskuelig tid med en udvidelse af Holbækmotorvejen

### *Stiplanlægning*

Langs Østre Ringvej løber en regional sti, der forbinder områderne syd og nord for jernbanen. Flere kommunale stier løber igennem lokalplanområdet. En sti løber langs Søndre Mellemvej ved en niveaufri passage under Østre Ringvej og videre til en niveaufri passage under jernbanen ved Metalvej, der forbinder området med Trekroner Station. Langs både Industrivej, Betonvej og Metalvej løber ligeledes stier fra områderne syd og vest for lokalplanområdet til den niveaufri passage ved Metalvej.

### *Virksomhedsstøj*

Virksomheder skal overholde Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/ 1984 ”Ekstern støj fra virksomheder”. Lokalplanområdet anvendes som et erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomheder. Virksomheder skal derfor som udgangspunkt overholde en maksimal støjbelastning ved skel på 60 dB(A).

Dog findes der i dag enkelte boliger, særligt i området omkring Søndre Mellemvej. Disse boliger kan afstedkomme krav om en støjgrænse ved matrikelskel på 55 dB(A).

Et boligområde, der grænser op til den nordvestlige del af lokalplanområdet, kan ligeledes afstedkomme et krav om begrænsninger for at holde støjniveauet i boligområdet under 55 dB(A).

### *Trafikstøj*

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af jernbanen, mod vest af Østre Ringvej og mod syd af Københavnsvej. Hele området er således omgivet af tungt trafikerede arealer. For de

arealer, der grænser umiddelbart op til veje forudsættes det, at bygningernes støjudsatte facader udformes som støjskærme.

### *Vejstøj*

I henhold til regionplanens støjretningslinier samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 må vejtrafikken ikke medføre en støjbelastning over 60 dB(A) på arealer til liberale erhverv og kontorer. Det indendørs støjniveau bør holdes under 35 dB(A) for støj fra veje. Erhvervsområder til ikke-støjende industri angives som mindre følsomme.

### *Jernbanestøj og vibrationer*

Jernbanetrafikken må efter Vejledning nr. 1/1997 ikke medføre en støjbelastning over 65 dB(A) på arealer til liberale erhverv og kontorer. Ved opførelse af bebyggelse tættere på nærmeste jernbanespor end 50 m skal det ved målinger på stedet eftervises, at Miljøstyrelsens grænseværdi for vibrationer fra togtrafik kan forventes overholdt i bygningerne. Det skal desuden ved måling eller beregning eftervises, at det maksimale støjniveau ikke overstiger de særligt fastsatte værdier på opholdsarealer. I de områder, hvor der er væsentlig støjbelastning fra såvel vejtrafik som jernbanetrafik vurderes den totale støjbelastning efter den foreslåede metode i Miljøstyrelsens orientering nr. 27 „Vurdering af sammensat støj” fra 1997.

### *Motorbanestøj*

En del af lokalplanområdet er omfattet af en støjzone for motorbanestøj. Det vurderes at denne støj kun har en ringe betydning for det samlede støjbillede.

### *Jordforurening*

Dele af lokalplanområdet er registreret som forurenet eller muligt forurenet. Det drejer sig om dele af matr. nr. 92f, der er registreret på vidensniveau 1 og dele af matr. nr. 74c, 72b og 91h, der er registreret på vidensniveau 2. Forureningsomfanget skal afdækkes og efterfølgende afhjælpes før de forurenede områder kan tages i anvendelse. Der må forventes at være flere forurenede grunde i området, da der endnu ikke er

gennemført en systematisk kortlægning for jordforurening efter jordforureningsloven.

Da lokalplanområdet har været anvendt til industri, bør man i alle tilfælde undersøge for jordforurening før man etablerer ny bebyggelse. Bygherrer bør være opmærksomme på jordforureningslovens bestemmelser om, at enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager en forurening af jorden, skal standse arbejdet og underrette kommunen. Såfremt der konstateres forurening af jorden kan arbejdet først genoptages, når området er frigivet hertil af myndighederne.

Det kan i øvrigt foreslås, at mindre alvorlige forureninger tilplantes med træarter, der bidrager til at rense jorden.

### *Varmeplanlægning*

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

### *Spildevandsplanlægning*

Hele lokalplanområdet ligger inden for et område, som i regionplanen er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Desuden ligger den nordøstlige del af området inden for særligt sårbare områder. Regionplanen for Roskilde Amt angiver retningslinier for grundvandsbeskyttelse:

*Der må ikke ske nogen regnvandsnedsivning i lokalplanområdet. Der kan som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg. Det betyder for området, at der ikke kan gives tilladelse til nedgravning af tanke til olie og kemikalier, der kan true grundvandet.*

I spildevandsplanen er området udlagt som offentligt kloakeret område. Størstedelen af området er seperatkloakeret og både spildevand og regnvand skal tilsluttes den offentlige kloak. Der kan ikke tillades nedsivning af regn- og spildevand.

Lokalplanområdet er medtaget i kloakreoveringsplanen 2005, evt. med henblik på en udvidelse af kapaciteten. Renoveringen vil blive gennemført uden større opgravninger, men skal ske inden vejprojekter igangsættes i området.

### *Kystnærhedszonen*

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen på 3 km fra Roskilde Fjord. Topografien og byområdet imellem fjorden og lokalplanområdet bevirker imidlertid, at byggeri med de højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

### *Strategisk miljøvurdering*

Lokalplanen er ikke omfattet af Lov om miljøvurdering, da lokalplanarbejdet er påbegyndt før 21. juli 2004, jf. § 17, stk. 2. Derfor er der ikke udarbejdet en strategisk miljøvurdering i forbindelse med planen.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

- Vejdirektoratet eller Roskilde Amt skal i visse tilfælde godkende bygge- og anlægsopgaver i umiddelbar nærhed af stats- og amtsveje.
- Roskilde Amt skal give tilladelse til ændring af vejtilslutninger/ etablering af nye vejtilslutninger til amtsveje.
- Roskilde Amt skal give tilladelse til igangsætning af bygge- og anlægsarbejder efter jordforureningsloven, da lokalplanområdet ligger i særlige grundvandsområder.
- Der skal ske anmeldelse til Roskilde Museum før igangsætning af et bygge- og anlægsarbejde. Skov- og Naturstyrelsen skal give tilladelse til ændringer i tilstanden på arealer, hvor der fritlægges fortidsminder.



### **Lokalplanens retsvirkninger**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, i følge planlovens § 13. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og tinglyses på de enkelte ejendomme som er omfattet af planen.

### **Dispensation fra lokalplanen**

Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Redegørelse

# Lokalplan 407 for et erhvervsområde ved Industrivej

## Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge rammerne for en tidssvarende og langsigtet udvikling i området,
- at opdele området i funktionszoner med kontorformål, handel og erhverv,
- at give handelsområdet en klar profil som et område, hvor der foregår handel med pladskrævende varegrupper
- at skabe sammenhæng og helhed i området gennem en markant og enkel beplantningsstruktur, der øger områdets sparsomme trædække væsentligt,
- at udlægge arealer til udvidelse af eksisterende veje,
- at fastlægge enkle og overskuelige trafikale principper, der øger tilgængeligheden samt forbedrer trafikafvikling og trafiksikkerhed i området og
- at fastlægge principper for bebyggelse, beplantning og parkeringsarealers placering langs vejene

### § 2 Område og zonestatus

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matr. nr. 44b, 45b, 46b, 51b, 53b, 54a, 54c, 54d, 54e, 54f, 54g, 59b, 62b, 64a, 67a, 69n, 70f, 70g, 71a, 72b, 73d, 74c, 75c, 78a, 78c, 78f, 78h, 78l, 79a, 79c, 79d, 81a, 82a, 82d, 83a, 83c, 83h, 83m, 84b, 85a, 85c, 85e, 85f, 85g, 86a, 86e, 86f, 89c, 89e, 89f, 90a, 90c, 90e, 91h, 91l, 92c, 92e, 92f og 92g, ”h” og ”i” samt del af matr. nr. 99a, 99c og 105b og ”q” af Nymarken,

## Bestemmelser

*Ved liberale erhverv forstås almindeligvis kontorlignende erhverv, hvor der mest arbejdes med papir og hvor der er relativt få kundeekspeditioner, som for eksempel revisorer, advokater, realkreditinstitutter. Læge-, tandlæge- og fysioterapeut-klinikker, banker og frisører betragtes dog også som liberale erhverv, som blot har en større orientering mod kundeekspeditioner.*

*Ved fremstillingsvirksomhed forstås virksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, transport og offentlige tekniske anlæg. Lagerbygninger og entre-prenørpladser hører med i denne virksomhedskategori. I sådanne områder tillades kun opført kontorbebyggelse til den for den enkelte virksomhed nødvendige administration.*

*Ved administrations- og servicevirksomheder forstås virksomheder indenfor administration og service med tilknyttede laboratorier og engroshandel og lignende og uden eksterne miljøgener.*

*Ved særlig pladskrævende varegrupper forstås grupper af varer, som i sig selv er store eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvare, møbler og køkkenelementer.*

*Butiksarealet fastsættes som bruttoetageareal, defineret som samtlige arealer til butiksformål. Salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. Bruttoetagearealet beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om etageareal, idet dog også kælderarealer medregnes.*

Roskilde Jorder samt alle parceller, der efter den 19. oktober 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området er i byzone.

### § 3 Anvendelse

#### 3. 1

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder som vist på kortbilag 3.

#### 3. 2 Delområde 1: Industrivejsområdet

Området må kun anvendes til kontorformål i form af liberale erhverv, servicefunktioner og lignende samt detailhandel i form af butikker for særligt pladskrævende varegrupper på mellem 750 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Byrådet fastlægger placeringen af én butik på op til 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal inden for kommunen. Minimumsstørrelsen er fastsat til 4.000 m<sup>2</sup>. I området kan således eventuelt etableres en butik af denne størrelse. Servicefunktioner kan være af erhvervsmæssig og foreningsmæssig karakter inden for idræts- og fritidsområdet, der naturligt kan indpasses i området. Der må kun udøves virksomhed som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Der må ikke udøves virksomhed, som medfører store udendørs oplagsarealer. Der må ikke opføres boliger. Eksisterende virksomhed med anden anvendelse end beskrevet ovenfor kan foretage mindre udvidelser.

#### 3. 3 Delområde 2: Søndre Mellevej Vest

Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af liberale erhverv, serviceerhverv, mindre fremstillings- og håndværksvirksomheder, lager, tekniske forsyningsanlæg og lignende. Der må kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Der må ikke opføres boliger.

#### 3. 4 Delområde 3: Metalvejsområdet

Området må kun anvendes til kontorformål i form af liberale erhverv, servicefunktioner og lignende. Servicefunktioner kan være af erhvervsmæssig og foreningsmæssig karakter inden for

idræts- og fritidsområdet, der naturligt kan indpasses i området. Der må kun udøves virksomhed som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Der må ikke udøves virksomhed, som medfører store udendørs oplagsarealer. Der må ikke opføres boliger. Eksisterende virksomhed med anden anvendelse end beskrevet ovenfor kan foretage mindre udvidelser.

### 3. 5 Delområde 4: Søndre Mellemevej Øst

Området må kun anvendes til kontorformål i form af liberale erhverv, servicefunktioner og lignende. Servicefunktioner kan være af erhvervsmæssig og foreningsmæssig karakter inden for idræts- og fritidsområdet, der naturligt kan indpasses i området. Der må kun udøves virksomhed som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Der må ikke udøves virksomhed, som medfører store udendørs oplagsarealer. Der må ikke opføres boliger. Eksisterende virksomhed med anden anvendelse end beskrevet ovenfor kan foretage mindre udvidelser.

### 3. 6

Virksomheder med grundvandstruende anlæg og aktiviteter skal som hovedregel placeres uden for området – eller virksomheder skal foretage særlige foranstaltninger for at sikre mod forurening af grundvandet.

## § 4 Udstykning

### 4. 1

Ved eventuel udstykning skal den enkelte grund være minimum 2.000 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1 Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Østre Ringvej og Københavnsvej som vist på kortbilag 3. Fra disse veje må der ikke etableres direkte vejadgang til den enkelte ejendom. Eksisterende adgang vil løbende blive søgt nedlagt efter vejlovens bestemmelser.

## Bestemmelser



Tværsnit af Industrivej Vest

Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 3 og 5.

### *Industrivej Vest*

Vej A-B(Industrivej Vest) udlægges i 16 meters bredde som symmetrisk udvidelse af det eksisterende vejudlæg på 12,5 m. Vejen er offentlig vej. Vejen udlægges som vist på kortbilag 3 og 5. Vejen suppleres med svingbaner fra Industrivej til Østre Ringvej som angivet pricipielt på kortbilag. Den konkrete udformning foretages efter reglerne i vejlovgivningen.



Tværsnit af Industrivej Øst

### *Industrivej Øst*

Vej B-C (Industrivej Øst) udlægges i 16 meters bredde, svarende til det eksisterende vejudlæg. Vejen er offentlig vej. Vejen udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.



Tværsnit af Betonvej Nord

### *Betonvej Nord*

Vej B-E(Betonvej Nord) udlægges i 16 meters bredde, svarende til det eksisterende vejudlæg. Vejen er offentlig vej. Vejen udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.



Tværsnit af Betonvej Syd

### *Betonvej Syd*

Vej B-G(Betonvej Syd) udlægges i 17 meters bredde, som symmetrisk udvidelse af det eksisterende vejudlæg på 16 m. Vejen er offentlig vej. Vejen udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.



Tværsnit af Metalvej

### *Metalvej*

Vej C-F(Metalvej) udlægges i 16 meters bredde som symmetrisk udvidelse af det eksisterende vejudlæg på 14 m. Vejen er offentlig vej. Vejen udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.



Tværsnit af Søndre Mellelvej

### *Søndre Mellelvej Vest*

Vej D-E (Søndre Mellelvej Vest) udlægges i 16,6 meters bredde som en ensidig udvidelse mod syd af det eksisterende vejudlæg på 12,5 m. Vejen er offentlig vej. Vejen udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.

### *Søndre Mellemvej Øst*

Vej E-F (Søndre Mellemvej Øst) udlægges i 16,6 meters bredde som en ensidig udvidelse mod syd af det eksisterende vejudlæg på 14 m. Vejen er offentlig vej. Vejen udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.

### *Reservationsareal til ny vej*

Der må ikke placeres ny bebyggelse på et areal H fra vej A-B til vej D-E i en bredde af 24 m som angivet på kortbilag 3 og 5. Dette areal kan anvendes til anlæg af en ny vej med tilhørende byggelinier som vej B-E.

### 5.2 Stier

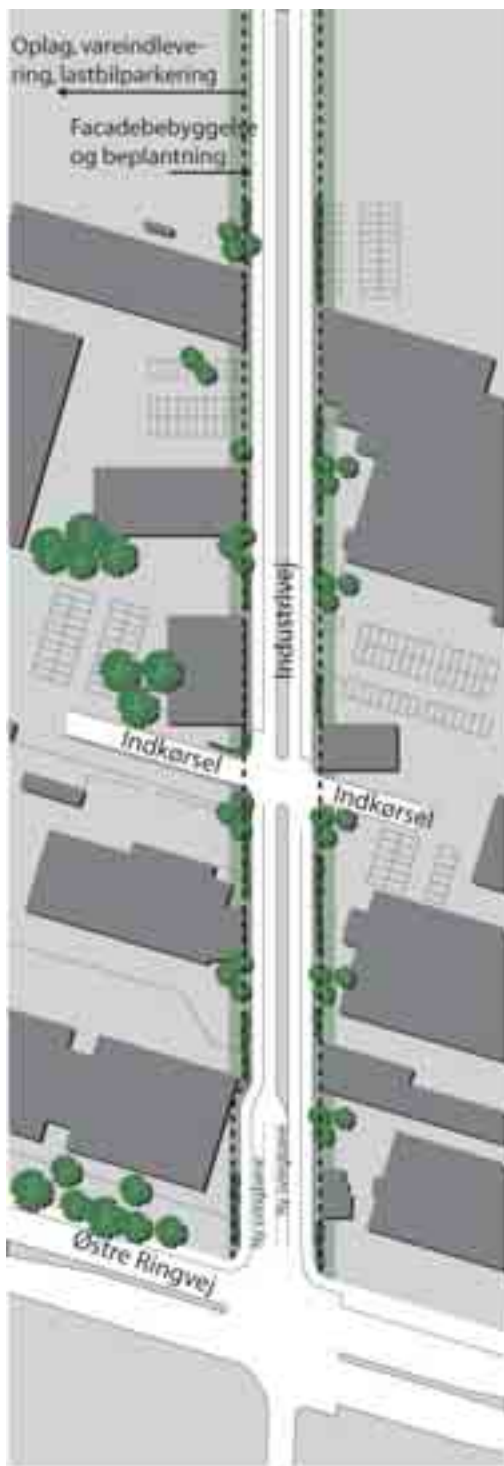
Den eksisterende sti a-a bibeholdes.

### 5.3 Parkering

Der skal udlægges areal til parkering svarende til:

- 1 p-plads pr. 40 m<sup>2</sup> kontorbygninger
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> fabriks- og værkstedsbygninger
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> lagerbygninger
- 10 p-pladser ved servicestationer
- 1 p-plads pr. 10 siddepladser på restaurationer o.lign
- 1 p-plads pr 25 m<sup>2</sup> salgsareal og bruttoetageareal iøvrigt for større udvalgswarebutikker, herunder udvalgswarebutikker for særligt pladskrævende varegrupper

Byrådet kan, hvor særlige forhold begrundes dette, fastsætte andre normer. Kravet kan f. eks. nedsættes, hvor der er tale om mindre publikumsintensive funktioner end sædvanligt for de pågældende anvendelser eller hvis der etableres fælles parkering for flere ejendomme i området.



Principskitse for placering af bebyggelse, beplantning, parkering og svingbane på Industrivej

Parkering langs vej må ikke ske på Industrivej. Lastbilkparkering og varelevering skal så vidt mulig foregå på den enkelte grund.

Markant træbeplantning skal indarbejdes på eller omkring parkeringsarealer og der skal etableres trægrupper, hæk eller anden beplantning langs parkeringsarealer, der placeres ud til vej.

### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

#### 6. 1 Omfang

I delområde 1 og 4 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50.

I delområde 2 må bygningernes rumfang ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

I delområde 3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60.

#### 6. 2 Byggelinier og facadebyggelinier

Byggeri skal respektere de udlagte byggelinier. Hvor der udlægges facadebyggelinier skal byggeri delvist opføres med facade i byggelinien. Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse eller oplag og skiltning mellem vejudlæg og byggelinier/facadebyggelinier.

#### *Industrivej Vest*

Der pålægges facadebyggelinier symmetrisk omkring vej A-B (Industrivej Vest) i en afstand af 2 m fra fremtidigt vejskel, svarende til eksisterende byggelinier, med tillæg for kommende svingbane ved tilslutning til Østre Ringvej. Facadebyggelinier udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.

En del af den enkelte matrikels bebyggelse skal placeres i facadebyggelinien. Den del af facaden, der placeres i facadebyggelinien skal mindst have en længde af 20 % af den samlede længde af matriklens skel mod vej. Facaden skal mindst have en længde af 10 meter. Denne facadebygning skal have en dybde af mindst 10 meter. Facadebebyggelse må placeres indtil 5 meter fra naboskel. Bebyggelse langs Industrivej skal placeres parallelt med vejskel.



### *Industrivej Øst*

Der pålægges byggelinier symmetrisk omkring vej B-C (Industrivej Øst) i en afstand på 3 m fra fremtidigt vejskel, svarende til en reduktion af eksisterende byggelinier med 2 m. Byggelinier udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.

### *Betonvej Nord*

Der pålægges byggelinier symmetrisk omkring vej B-E (Betonvej Nord) i en afstand på 4 m fra fremtidigt vejskel, svarende til en reduktion af eksisterende byggelinier med 1 m. Byggelinier udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.

### *Betonvej Syd*

Der pålægges byggelinier symmetrisk omkring vej B-G (Betonvej Syd) i en afstand på 4,5 m fra fremtidigt vejskel, svarende til bibeholdelse af eksisterende byggelinier. Byggelinier udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.

### *Metalvej*

Der pålægges byggelinier symmetrisk omkring vej C-F (Metalvej) i en afstand på 4 m fra fremtidigt vejskel, svarende til bibeholdelse af eksisterende byggelinier. Byggelinier udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.

### *Søndre Mellemvej Vest*

Der pålægges byggelinier omkring vej D-E (Søndre Mellemvej Vest) i en afstand på 4 m fra fremtidigt vejskel, svarende til en reduktion af eksisterende byggelinie mod nord med 1 m og en forøgelse mod syd med 3,1 m. Byggelinier udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.

### *Søndre Mellemvej Øst*

Der pålægges byggelinier omkring vej E-F (Søndre Mellemvej Øst) i en afstand på 4 m fra fremtidigt vejskel, svarende til en reduktion af eksisterende byggelinie mod nord med 1 m og en forøgelse mod syd med 1,6 m. Byggelinier udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.

## Bestemmelser

<sup>1</sup> Der er pålagt byggelinier langs Københavnsvej på 17,5 m fra midte af Københavnsvej. På matr. nr. 92e og 92g Nymarken er særskilt pålagt byggelinier på 7 m langs skel mod motorvejsfrakørsel. Bebyggelse mod Københavnsvej forudsættes derfor opført med respekt for disse byggelinier, med byggelinierne som facadebyggelinie.

### *Københavnsvej*

Der pålægges facadebyggelinie langs nordsiden af Københavnsvej i en afstand på 2 m fra vejskel. Facadebyggelinier udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.<sup>1</sup>

### *Langs baneareal*

Der pålægges byggelinie mod jernbanen på 15 m, der udlægges som vist på kortbilag 3 og 5. På matr. nr. 44b, 45b og 46b Nymarken indrykkes byggelinien som angivet.

### *Reservationsareal til ny vej*

Der må ikke placeres ny bebyggelse på arealet H mellem de angivne byggelinier som vist på kortbilag 3 og 5.

### 6. 3 Højde

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 3 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 12 meter.

Facadebebyggelse mod vej A-B skal have en højde af mindst 6 meter.

### 6. 4 Anden bebyggelse

Udhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres synligt fra vej.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### 7. 1 Tekniske installationer

Tekniske installationer skal generelt udformes som en integreret del af bygningen. Såfremt tekniske installationer og anlæg placeres på tagplanet, skal disse samles og afskærmes på en måde, så de ikke skæmmer helhedsindtrykket.

### 7. 2 Skiltning

Skilte skal godkendes med hensyn til størrelse, placering og farvevalg.

Skiltning på bygninger skal i størrelse og udstrækning tilpasses bygningens karakter. Der vil typisk kunne tillades skiltebånd

over vinduespartier, mens skiltning på tage kun kan tillades undtagelsesvis, eksempelvis i form af et enkelt udformet logo.

Skiltning må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning.

Skilte for forskellige virksomheder i samme bygning skal samordnes.

Inden for byggelinie må der dog opstilles et belyst skilt for virksomhed af max 1,2 meters højde. Skiltet skal stå vinkelret på vejens retning.

Højere skilte og flagstænger skal placeres bag byggelinie og skal i størrelse og højde svare til det tilhørende byggeri. Normalt vil den maksimale højde være 8,5 meter. Skilte og flagstænger må ikke etableres, så de er til gene for træernes udvikling.

Etablering af høje lysskilte kræver en nærmere vurdering af indpasningsmulighederne i området.

### 7.3 Facader

Facader mod vej, parkerings- og indgangsarealer skal udformes åbne og indbydende, eksempelvis med indgangspartier og udstillingsvinduer.

Langs Københavnsvej skal der etableres afskærmninger af virksomheders oplags- og bagarealer. Facader og afskærmninger skal fremtræde lukkede, men præsentable.

### 7.4 Materialer og farver

Der må ikke anvendes stærkt reflekterende materialer, som kan være til gene for omgivelserne

Bygninger må kun fremstå i afdæmpede farver og hvid eller sort.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

### **8. 1 Fælles friarealer**

Ubebyggede arealer, der er synlige fra vej, skal anlægges, tilplantes og vedligeholdes, så de fremtræder med et ordentligt udseende.

Hegning langs vej må kun ske med beplantning som anført i §8.3 eller med hæk i en maksimal højde af 0,8 meter.

Anden hegning skal skjules af beplantning.

### **8. 2 Terræn**

Terrænregulering bør undgås for at fastholde det eksisterende terræn. Regulering på den enkelte grund på indtil 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 1,5 meter kan dog finde sted. Terrænregulering herudover kræver Byrådets særlige godkendelse.

### **8. 3 Beplantning**

Beplantning må kun ske med følgende arter:

Blivende træer:

- gråpoppe, *Populus x canescens* 'Stenderup'
- vintereg, *Quercus petraea*
- almindelig ask, *Fraxinus excelsior*
- storbladet lind, *Tilia platyphyllos*

På Sdr. Mellemvej kan der plantes prydkirsebær til supplerings af den eksisterende træække.

Hække og randbeplantninger:

- almindelig bøg, *Fagus sylvatica*

- liguster, Ligustrum vulgare 'Atros'
- fjeldribs, Ribes alpinum 'Hemus'

Randbeplantning mod banelegemet og parcellerne imellem må suppleres med andre, danske arter af træer og buske.

Arealer langs vej, der ikke er bebygget eller anlagt som parkeringsarealer skal beplantes med solitære træer eller træer i grupper.

Langs Københavnsvej skal beplantning ske med bøgehæk og lindetræer.

En samlet plan for beplantning, parkering, belysning, terrænbehandling og vedligeholdelse skal godkendes af Roskilde Kommune. Herunder skal der sikres træplantning mod vej og ved parkeringsarealer. Der skal sikres hensyntagen til eksisterende ledningsanlæg og jordkabler, eventuelt ved omlægning.

#### 8. 4 Oplag

Campingvogne, både og lignende må ikke parkeres på offentlig vej eller på arealer, der er synlige fra offentlig vej. Dog må der etableres udstilling af biler og campingvogne på private arealer langs vejen i forbindelse med biludsalg.

Oplagspladser må ikke placeres synligt fra vej. Udendørs oplag må maksimalt fylde 35 % af den enkelte matrikel. Oplag må maksimalt have en højde af 5 m.

Oplag og affaldscontainere skal placeres i bygninger eller inden for indrettede og indhegnede arealer.

#### 8.5 Inventar

Belysningsarmaturerne til offentlig vej- og stibelysning skal tilstræbes et ensartet præg for hele lokalplanområdet.

### **§ 9 Støjforhold**

#### 9.1

Virksomheder skal ved skel overholde en grænseværdi for støj på 60 dB(A).

#### 9.2

Bebyggelse i delområde 3 og 4 samt øvrig bebyggelse til kontorer skal overholde en grænseværdi for støj i de indendørs opholdsarealer på 35 dB(A).

### **§ 10 Renovation**

#### 10.1

Der skal sikres mulighed for affaldshåndtering i henhold til Roskilde Kommunes regulativ om erhvervsaffald

### **§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse**

#### 11. 1

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal 2/3 af parkeringsarealerne være anlagt og beplantet og andre plantninger mod vej eller banelegeme være etableret.

#### 11. 2

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal denne være tilsluttet fælles antenneanlæg, kollektiv varmforsyning og offentlig spildevandanlæg.

#### 11. 3

Ny bebyggelse inden for området må i øvrigt ikke tages i brug før nødvendig vejadgang eller vejregulering, parkeringsanlæg, øvrige friarealer og beplantning, jf. §§ 5.3 og 8.3 er etableret eller etablering er sikret på anden måde efter Byrådets nærmere godkendelse.

#### 11. 4

Bebyggelse langs Københavnsvej inden for pålagt facadebyggelinie forudsætter Roskilde Amts ophævelse af byggelinier langs Københavnsvej og motorvejsfrakørslen.

## **§ 12 Aflysning af byplanvedtægt og servitutter**

### 12. 1

Byplanvedtægt nr. 50 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

### 12. 2

Følgende servitutter ophæves i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16:

Dok. Tinglyst den 15.07 1932 om bebyggelse, benyttelse m.v. på matr. nr. 45b.

Dok. Tinglyst den 31.07 1936 om forbud mod opførelse af bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder på matr. nr. 54c.

Dok. Tinglyst den 20.03 1962 om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. på matr. nr. 70f.

Dok. Tinglyst den 02.04 1962 om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. på matr. nr. 79a.

Dok. Tinglyst den 22.05 1962 om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. på matr. nr. 70g.

Dok. Tinglyst den 13.07 1962 om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. på matr. nr. 78f.

Dok. Tinglyst den 28.01 1963, den 26.02 1963 og den 05.03 1965 om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. samt bestemmelser om salg på matr. nr. 78c.

Dok. Tinglyst den 12.10 1964 om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. samt bestemmelser om salg på matr. nr. 78l.

Dok. Tinglyst den 20.03 1967 om bebyggelse, benyttelse m.v. på matr. nr. 78l.

## Bestemmelser

Dok. Tinglyst den 28.07 1967 om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. samt bestemmelser om salg på matr. nr. 78f.

Når lokalplanen er endeligt godkendt af Roskilde Byråd og offentligt bekendtgjort, kan ovenstående servitutter aflyses i tingbogen på de angivne matrikelnumre.



**Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 15. december 2004

Bjørn Dahl

Gert Hovald Petersen

Borgmester

Kommunaldirektør

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

Roskilde Byråd den 20. april 2005

Bjørn Dahl

Gert Hovald Petersen

Borgmester

Kommunaldirektør



200 meter

NORD



**Signaturforklaring**

●●●●● Lokalplangrænse

**LOKALPLAN NR. 407**

Eksisterende forhold

Mål: 1:4.000

Kortbilag 1

15.11.2004





200 meter



**Signaturforklaring**

●●●●● Lokalplangrænse

**LOKALPLAN NR. 407**

Matrikelkort

Mål: 1:4.000

Kortbilag 2

15.11.2004



200 meter



**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- - - - - Byggelinie
- - - - - Facadebyggelinie
- Må ikke bebygges
- Eksisterende vejudlæg
- A — B Nye vejudlæg
- Udlæg til svingbane
- a ●●●●● a Stuelæg
- ➔ Vejadgang

**LOKALPLAN NR. 407**  
Vedtægtsplan  
Mål: 1:4.000  
Kortbilag 3  
15.11.2004





200 meter

NORD



**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- Eksisterende bygninger
- Nye bygninger
- Mulig vej

— Sti

**LOKALPLAN NR. 407**

Illustrationsplan

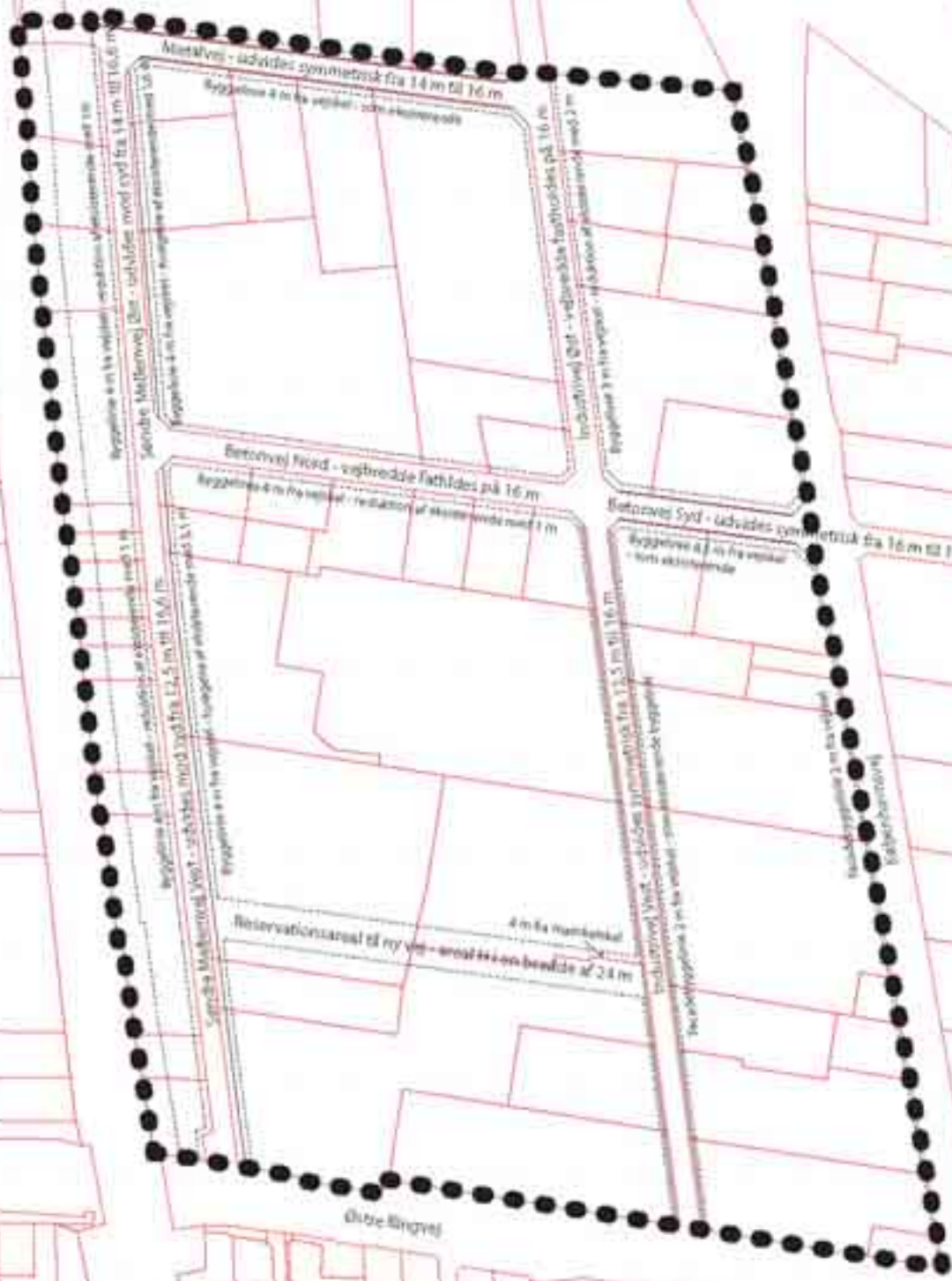
Mål: 1:4.000

Kortbilag 4

15.11.2004



200 meter



### Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Nyt vejudlæg
- Byggelinie/Facadebyggelinie

### LOKALPLAN NR. 407

Kort over vejudlæg  
 Mål: 1:4.000  
 Kortbilag 5  
 29.03.2005