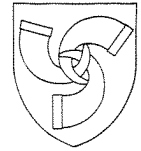


RAMSØ KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 67



VIBY BYMIDTE

Teknisk Forvaltning
November 2006

FORORD

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori kommunalbestyrelsen kan 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 retningslinier for området.

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

Offentlig høring

Lokalplanen udarbejdes først som et forslag, der fremlægges til offentlig høring i en periode på mindst 8 uger. Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag.

Høringsperiode

Denne lokalplan har været i offentlig høring i perioden 11. januar til 8. marts 2006. Endvidere har der været foretaget en supplerende høring blandt parter berørt af væsentlige ændringer til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Endelig lokalplan

Kommunalbestyrelsen har på møde den 19. december 2006 vedtaget lokalplanen efter behandling af indkomne høringssvar. Lokalplanen er hermed retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

Klagemulighed

Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål, hvorimod skønsmæssige afgørelser ikke kan påklages. Eventuelle klager rettes til Naturklagenævnet.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Beskrivelse af lokalplanområde	5
Historik	7
Lokalplanens indhold	8
Idéskitser	10
Forhold til anden planlægning	12

Lokalplanbestemmelser

§ 1 Formål	17
§ 2 Område- og zonestatus	17
§ 3 Anvendelse	18
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§ 6 Bevaring	20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 8 Bygningernes ydre fremtræden	23
§ 9 Ubebyggede - og udendørs opholdsarealer	24
§ 10 Skiltning	24
§ 11 Belysning og tekniske anlæg	25
§ 12 Forsyningsforhold	25
§ 13 Aflysning af lokalplanbestemmelser	26
§ 14 Forudsætning før ibrugtagen	26
§ 15 Retsvirkninger	26

Vedtagelsespåtegning	27
-----------------------------	-----------

Bilag

- 1) Afgrænsning af lokalplanområde og matrikulære forhold
- 2) Arealanvendelse
- 3) Principper for trafikale forhold
- 4) Kulturhistoriske bevaringsværdier
- 5) Bebyggelsesprocenter
- 6) Lokalplanoversigt
- 7) Idéskitse 1. Torvet, Byparken, Pharmacosmos's arealer, Den Gamle Brugs & Tofthøjvej/Skolevej
- 8) Idéskitse 2. Viby Station
- 9) Idéskitse 3. Ørstedvej/Tofthøjvej, Viadukten & Ankomstareal til Bymidten

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Der har gennem en årrække været tendens til at handelslivet i Viby bymidte dør ud. Antallet af specialbutikker er blevet kraftigt reduceret, og det uddøende handelsliv har afstedkommet at bylivet som helhed er gået lidt i stå. Dette sker til trods for at Viby med sin gode beliggenhed i passende afstand til hovedstadsområdet og dermed som attraktiv pendlerby burde have potentiale til et aktivt byliv.

På den baggrund fik Teknisk Forvaltning i 2003 udarbejdet en analyse af Møller & Grønborg om Viby Bymidte, hvori der blev udpeget på en række udviklingspotentialer i bymidten.

I maj 2004 afholdtes et borgermøde i Viby, hvor de fremmødte tilkendegav at handelslivet trænger til en håndsrækning og at bymidten som helhed skal forskønnes, hvis Viby skal fremstå som en attraktiv by at bo og arbejde i. Teknisk Forvaltning nedsatte efterfølgende en arbejdsgruppe med 5 borgerrepræsentanter, som har mødtes 2 gange til drøftelse af forvaltningens udspil til en lokalplan for bymidten. Kommunen har endvidere haft dialog med Roskilde Museum for at få klarlagt de kulturhistoriske værdier i bymidten og i sommeren 2005 er der indledt dialog med Pharmacosmos om de mulige udviklingspotentialer på virksomhedens arealer.

De samlede overvejelser ligger til grund for denne lokalplan, som er vedtaget efter almindelig offentlighedsfase på 8 uger, hvor der også blev afholdt et borgermøde.

Kommunen har endvidere haft en supplerende høring blandt parter, der berøres af væsentlige ændringer medtaget i forhold til lokalplanforslaget.

Ændringer fremgår af særskilt bilag udarbejdet i forbindelse med godkendelsen af den endelige lokalplan. Bilaget kan rekvireres ved henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Lokalplanens formål

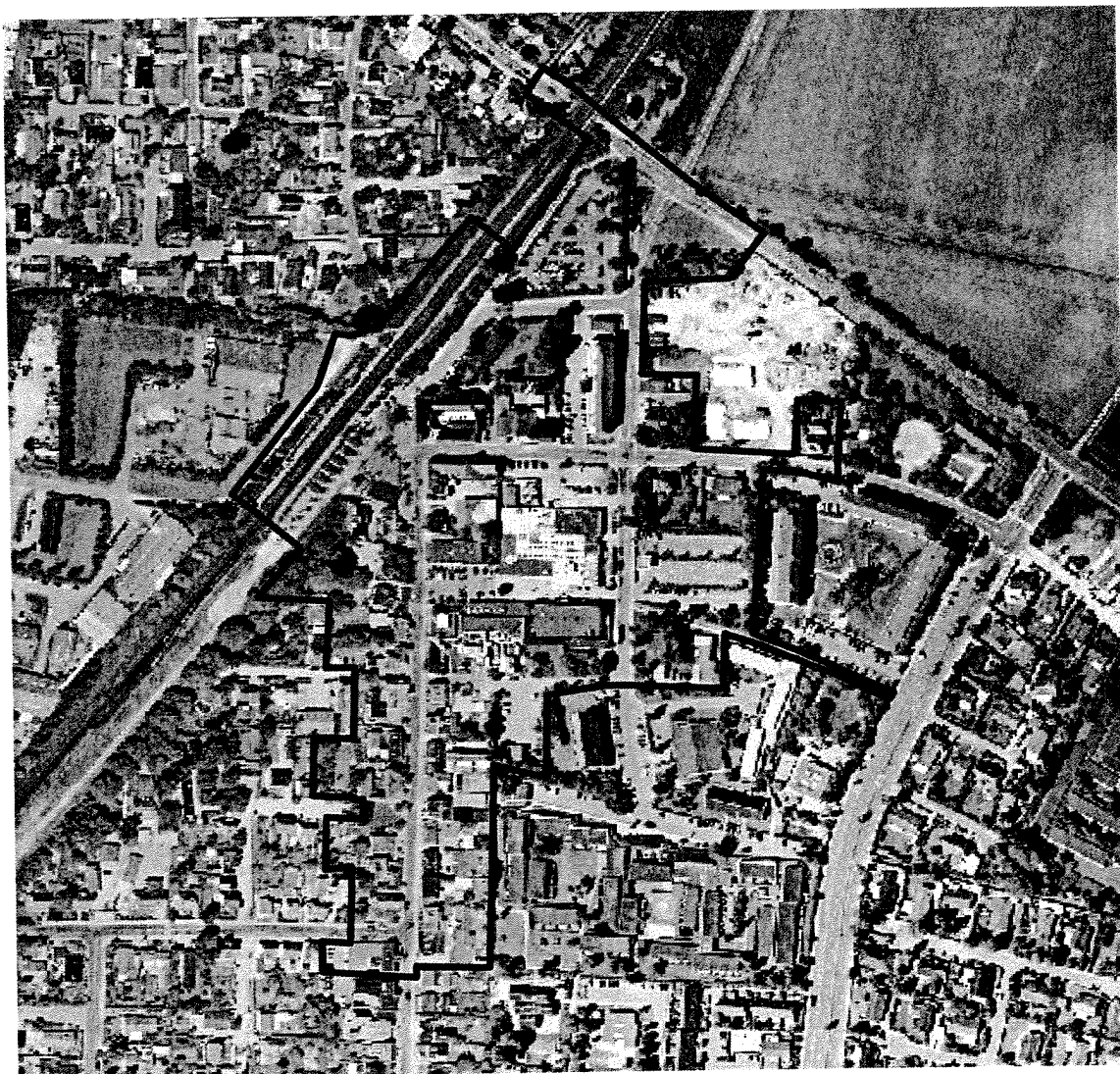
Det er ønsket, at denne lokalplan kan understøtte og anspore til at Viby i fremtiden fremstår som en spændende by med et varieret udbud af gode handelsmuligheder, boformer, kulturelle tilbud osv. Udviklingen skal imidlertid tage afsæt i det eksisterende kulturmiljø, hvor det bl.a. er vigtigt at fastholde væsentlige træk af det historiske stationsnærmiljø og andre kulturtræk, som knytter sig til bymidten. Det er dog ikke ønsket at ”konservere” bymidten, men at der sker en videreudvikling af bymidtens potentia-

ler i respekt for de historiske spor som er lejret i bystrukturen.

Det er endvidere hensigten at skabe en helhedsorienteret planlægning for bymidten, hvor de eksisterende lokalplaner indenfor området underlægges én samlet lokalplan.

Beskrivelse af lokalplanområde

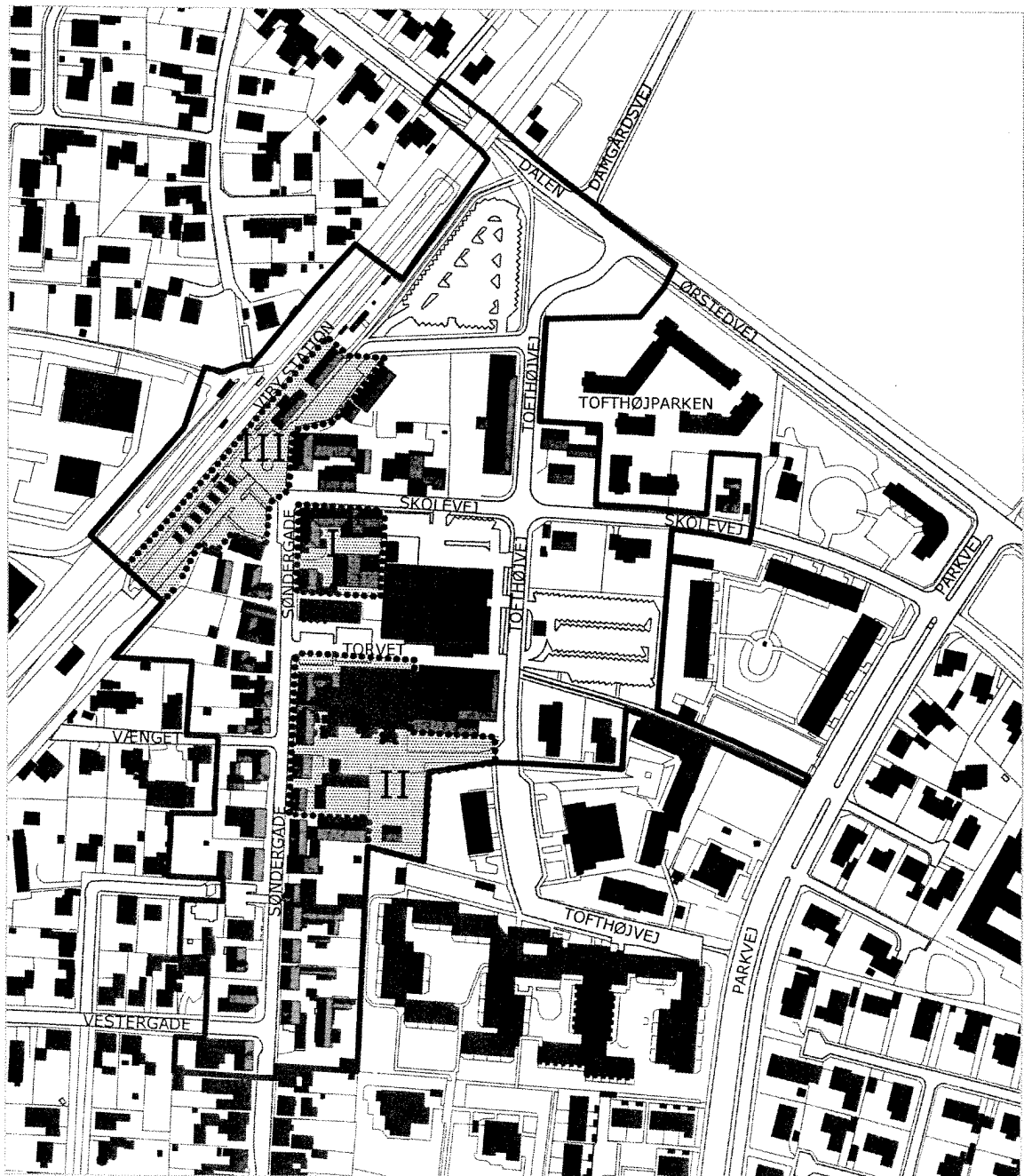
Lokalplanområdet udgør den centrale del af Viby, hvori bl.a. indgår Viby Station, den nordligste del af Søndergade, Torvet, Pharmacosmos og butikscenteret. Afgrænsningen er foretaget ud fra overvejelser om at inddrage de væsentligste arealer, hvor bymidtens aktiviteter ønskes koncentreret.



lokalplanområde, luftfoto - forår 2004

Viby og Dåstrup som grænser op til Viby mod nordvest har i alt omkring 4.000 indbyggere og er hermed den største by i Ramsø Kommune. Handel, kulturelle aktiviteter, fritidstilbud o. lign. er i høj grad koncentreret i Viby.

Hele lokalplanområdet udgør godt 8 ha og hele området har bymæssig karakter og er beliggende i byzone.



lokalplanområde - stedbetegnelser

Historik

Byen er opstået omkring Viby Station, der blev etableret i 1859 på togstrækningen mellem Roskilde og Korsør. Stationen har gennem tiden udgjort et trafikalt knudepunkt, hvorfra der er udsprunget handel og andet erhverv, og udviklingen har været gunstig for bosætning.



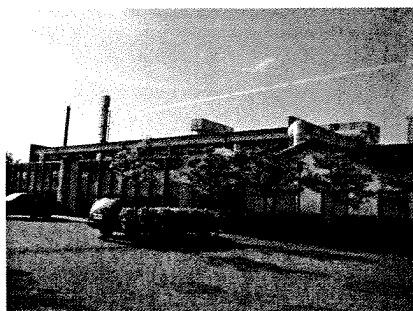
Viby udgør i kraft af stationen fortsat et vigtigt trafikalt knudepunkt, hvorfra der i hverdage er en stor udadgående pendling, særligt mod hovedstadsregionen.

Udover stationsbygningen afspejler Viby Kro, Den Gamle Brugs på hjørnet af Skolegade og Søndergade, det tidligere mejeri (del af Pharmacosmos) samt en lang række huse i Søndergade væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling i Viby. Enkeltvis og set som et hele udgør bygningerne et vigtigt kulturhistorisk spor og Roskilde Amt har således udpeget området omkring stationen og Søndergade til bevaringsværdigt kulturmiljø.

Søndergade gennemgik i midten af 1990'erne en gennemgribende belægningsrenovering. Renoveringen er stilfærdigt udført i respekt for det klassiske stationsnærmiljø, der karakteriserer Søndergade og pladsen omkring Viby Station. I den forbindelse blev der endvidere indført 40 km/t zone i den nordligste ende af Søndergade.



Medicinalvirksomheden Pharmacosmos beliggende ved Viby Torv, blev etableret i 1965, og har gennem en årrække udgjort et erhvervmæssigt omdrejningspunkt i byen. Virksomheden har imidlertid afviklet sin produktion i Viby og flyttet den til Holbæk, og virksomheden er pt. i færd med at rømme fabriksbygningerne. Når virksomheden er endeligt afviklet, vil der opstå mulighed for nytænkning af området, der med den centrale beliggenhed med fordel vil kunne rumme mere udadvendte aktiviteter.

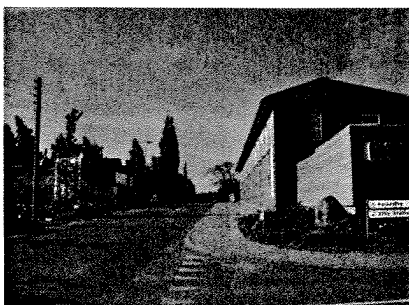


Pharmacosmos og centerbygningerne, der bl.a. rummer supermarkeder, danner ramme om Torvet i Viby. I modsætning til de ældre huse i Søndergade er bygningerne her opført som elementbyggeri med flade tage og i materialer, der ikke henhører under den traditionelle lokale byggeskik. Alligevel fortæller bygningerne om den samfundsudvikling, der har fundet sted omkring 1970, hvor 'moderne' byggeri havde sit indtog i provinsbyerne.

Torvet er som det henligger i dag ikke genstand for meget ophold, idet Torvet primært benyttes til parkering. I kraft af torvets centrale placering, vil det imidlertid være hensigtsmæssigt at torvet fremover kommer til at rumme mulighed for forskellige aktiviteter.

Inden for lokalplanområdet er der ingen rekreative grønne områder og der er ingen oplagte muligheder for at tage ophold i bymidten undtagen på bænke opsat i Søndergade og omkring stationen.

Byudviklingen i Viby har på godt og ondt været styret af jernbanes tilstedeværelse og udgør en fysisk barriere gennem byen. Selve bymidten er beliggende øst for banen, hvor tilkørslen fra vest foregår gennem de to smalle viadukter på Vestergade og Dalen. Trafikbelastningen ad Dalen er størst og den trafikale afvikling er langt fra optimal, hvor det er særlig problematisk med ventende bilister øst for viadukten.



Trafikken ind til selve bymidten foregår primært ad Tofthøjvej. Herfra fordeles trafikken ad Skolevej til Søndergade eller ad Tofthøjvej, der imidlertid ender blindt i ældrecenteret Tofthøjen.

Bløde trafikanter kan benytte stiforløb langs jernbanen fra viadukten ved Dalen til stationen. Endvidere findes en cykel- og gangsti fra Tofthøjvej til Parkvej. Denne forbinder bymidten med boligkvarteret mod øst.

Parkeringsforholdene i området er fordelt på flere parkeringsarealer, hvor de primære er parkeringspladsen nord for stationen, på Torvet og ved OK-tanken på Tofthøjvej. Stationsparkeringspladsen benyttes hovedsagelig af stationens brugere, mens parkering på Torvet og ved OK-tanken benyttes i forbindelse med dagligvareindkøb.

Herudover er der mulighed for parkering langs Søndergade og enkelte andre steder. Det samlede antal p-pladser i bymidten udgør pt. knap 400, hvoraf flere er på privat areal i tilknytning til butikker.



Lokalplanens indhold

Idet lokalplanområdet omfatter et forholdsvis stort areal er der tale om en rammelokalplan, hvor der udarbejdes bestemmelser for en række forhold som er retligt bindende for grundejerne.

Det gælder imidlertid for arealerne ved Den Gamle Brugs (delområde I på ill. side 5), Pharmacosmos (delområde II på ill. side 5) og Stationsområdet (delområde III på ill. side 5), at der skal udarbejdes særskilte, detaljerede lokalplaner førend der kan foretages væsentlige fysiske forandringer.

Den præcise afgrænsning af delområderne kan justeres i forbindelse med lokalplanlægning for de enkelte delområder.

I korte træk har lokalplanen til formål at sikre lokalplanbestemmelser, der skaber grobund for:

- liv/aktiviteter for forskellige målgrupper
- et aktivt handelsliv
- bevaring af kulturhistoriske karaktertræk
- forskønnelse af bymidten

Dette søges opnået ved at der i lokalplanen indgår bestemmelser vedrørende:

- anvendelse
sikring af en hensigtsmæssig fordeling af arealudlæg til boliger, butikker, liberalt erhverv, servicefunktioner og offentlige byrum
- udstykning
bevarelse af eksisterende matrikelgrænser i Søndergade for at sikre en varieret facaderække
- vej- sti- og parkeringsforhold
sikring af hensigtsmæssig trafikafvikling herunder også stiforløb for gående/cyklister samt sikring af nødvendige parkeringspladser til udvikling af bymidtens handelsliv
- bevaring
sikring af væsentlige kulturhistoriske spor omkring Viby Station og Søndergade, herunder beskyttelse af bevaringsværdige bygninger
- bebyggelsens omfang og placering
sikring af bymidtens tæthedsgrad og maksimale bygningshøjder som er tilpasset områdets proportioner
- bygningernes ydre fremtræden
fremme af et mere stilrent og indbydende bybillede
- ubebyggede arealer
sikring af offentlige byrum med opholdsmulighed samt private opholdsarealer til fremme af borgernes trivsel
- skiltning
krav om diskret skiltning således at bygninger og det samlede bybillede ikke skæmmes
- belysning og tekniske anlæg
sikring af en hensigtsmæssig belysning tilpasset områdets funktioner og proportioner

- forsyningsforhold
sikring af kollektiv forsyning for at mindske behovet for individuelle forsyningsløsninger til gene for omgivelserne
- eksisterende lokalplaner
ophævelse af eksisterende lokalplanbestemmelser indenfor området for at sikre en ensartet planlægning i bymidten

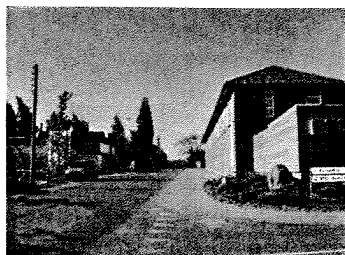
Idéskitser

Lokalplaner giver ikke handlepligt, men skaber rammerne for en ønsket fremtidig udvikling. Nedenfor er skitseret fysiske forandringer indenfor lokalplanens bestemmelser, som kan højne bymiljøets kvalitative niveau.

Skitserne skal ikke ses som projekter der nødvendigvis skal realiseres, men viser en række udviklingspotentialer for en række lokaliteter indenfor lokalplanområdet.

De udvalgte lokaliteter er Tofthøjvej, ”Den Gamle Brugs” på hjørnet af Skolevej/Søndergade, parkeringsarealet på hjørnet af Tofthøjvej/Skolevej, del af parkeringsarealet ved OK-tank omdannet til bypark samt Torvet som offentligt byrum.

I kortbilagene 7-10 viser en række andre scenarier for planløsninger, der kan skabes indenfor lokalplanens bestemmelser.



beplantning og ny gadebelysning på Tofthøjvej



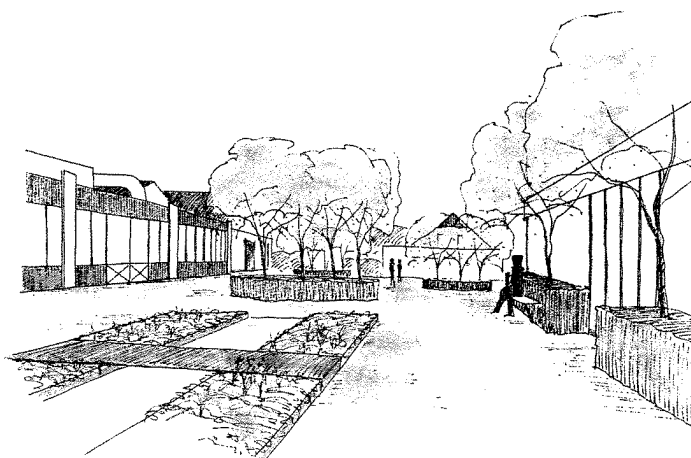
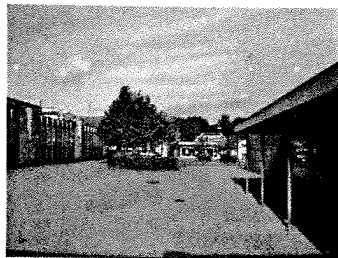
handelsliv og cafémiljø i "Den Gamle Brugs"



forskønnelse af parkeringsarealer



bypark – rekreativt grønt areal



bytorv og nye bygningsfunktioner

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Viby er i regionplanen udlagt som kommuncenter, og byudviklingen i kommunen skal som udgangspunkt koncentrereres her.

Ifølge regionplanen skal byfornyelse og forbedring af eksisterende byområder prioriteres højt i forbindelse med byudvikling, hvor stationsnærhedsprincippet er et overordnet lokaliseringsskema for aktiviteterne i byområdet.



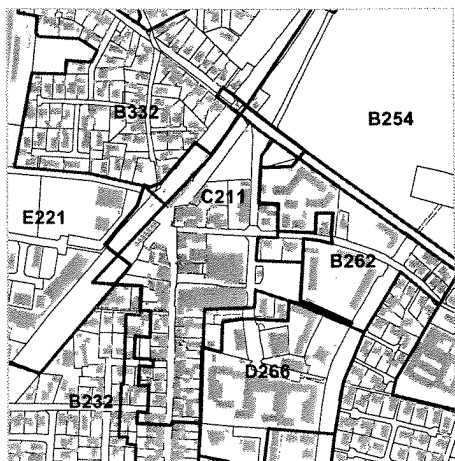
Området omkring Viby Station og hele Søndergade er udpeget til bevaringsværdigt kulturmiljø og der bør arbejdes for bevarelse af forhold, der er karakteristiske ved Viby. Det anbefales at en analyse ud fra de særlige og karakteristiske kulturhistoriske træk bør indgå i en konkret vurdering af placering og udformning af evt. nye bygninger, der ikke må virke dominerende og bryde helheden af kulturhistoriske elementer. Ramsø Kommune har fået Roskilde Museum til at udtale sig om bevaringsværdige bygninger og karaktertræk i bymidten, som afsæt for lokalplanens bestemmelser.

For detailhandlen er der fri ramme for nybyggeri og omdannelse til butikformål. De enkelte dagligvarebutikker må dog maksimalt være på 3000 m² og udvalgsvarebutikker maksimalt 1500 m².

Området er udlagt til areal med særlige drikkevandsinteresser og kildepladszone, hvilket indebærer at det skal sikres at aktiviteter og anlæg ikke forurener grundvandet.

Kommuneplan 2001-2012 for Ramsø Kommune

Kommuneplanens rammebestemmelser for delområde C211, B262, B252, B232, D266 og E221 for Vibyområdet danner udgangspunkt for lokalplanens bestemmelser.



Bestemmelserne for delområde C211, som dækker den overvejende del af lokalplanområdet, tillader at området udlægges til centerformål, dvs. butikker, liberale erhverv, station, stationsforplads, parkering, kulturelle funktioner, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker, centerorienterede håndværk, boligbebyggelse og offentlige formål.

Bestemmelserne for delområde D266 tillader at området anvendes til offentlige formål, institutioner, sundhedscenter, ældreegnede boliger og liberalt erhverv.

Delområde E221 udlægges til industri-, og større værkstedsvirksomhed, engroshandel samt forretning med tilknytning til det pågældende erhverv.

Delområderne B262, B252 og B232 er udlagt til boligformål i form af til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt tilhørende offentlige institutioner, mindre butikker til den daglige forsyning, fælles huse og friarealer. I delområde B262 tillades endvidere etagebebyggelse.

Inden for det enkelte rammeområde er angivet bestemmelser for bl.a. bygningshøjder, grundstørrelser, bebyggelsesens omfang, parkering, friarealer o. lign.

På detailhandelsområdet giver kommuneplanen mulighed for udvidelse af det eksisterende butiksareal. Inden for planperioden tillades en udvidelse indtil 10.500 m² for Viby som helhed. P.t. er der godt 6.000 m² indenfor lokalplanområdet, hvoraf dagligvarebutikkerne udgør 4.700 m² og udvalgswarebutikkerne godt 1.300 m².

Dagligvarebutikker må i Viby være op til 3.000 m² og der kan etableres én udvalgswarebutik i Viby på op til 1.500 m². Her udover er grænsen for den enkelte udvalgswarebutik 1.000 m².

For at kunne realisere lokalplanens indhold nødvendiggør det udarbejdelse af et kommuneplantillæg for at skabe de nødvendige planlægningsmæssige rammer for de ønskede bygningshøjder og bebyggelsesprocenter. Kommunen har udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 14, som muliggør realisering af lokalplanens indhold.

Planstrategi for Ramsø Kommune

Der er ikke angivet særlige ønsker for bymidten i kommunens Planstrategi fra december 2003, dog bliver det indledningsvis nævnt at kommunalbestyrelsen vil arbejde på at forskønne og forbedre Viby bymidte..

Spildevandsplan for Ramsø Kommune

Ramsø Kommune har udarbejdet en samlet plan for afledning af spildevand. Spildevandsplanen angiver, hvortil ejendomme i forskellige delområder skal aflede deres spildevand.

Vandforsyningsplan for Ramsø Kommune

Ramsø Kommune har udarbejdet en samlet plan for vandforsyning af ejendomme i kommunen. Ifølge denne skal alle ejendomme indenfor lokalplanområdet vandforsynes fra Viby Vandværk.

Varmeplanlægning for Ramsø Kommune

Ramsø Kommune har udarbejdet en varmforsyningsplan, hvor er angivet delområder, hvor hovedforsyningen skal være naturgas. Alle ejendomme omfattet af indeværende lokalplan skal tilsluttes HNG's forsyningsledninger. Etablering af alternativ energi som solfangere, varmepumpeanlæg, pejs/brændeovn o. lign. som primær varmekilde må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Trafiksikkerhedsplan

Ramsø Kommune har i 2005 udarbejdet en trafiksikkerhedsplan, som udpeger lokaliteter i kommunen, hvor der er særlige problemer med trafiksikkerheden og hvor der bør gennemføres trafiksikkerhedsmæssige tiltag. Inden for lokalplanområdet udpeges krydsene Tofthøjvej/Damgårdsvej samt Skolevej/Tofthøjvej som kritiske steder, og der anvises løsningsmodeller med en rundkørsel på Ørstedvej og en minirundkørsel eller en hævet køreflade i krydset på Skolevej.

Gældende lokalplaner

I lokalplanområdet indgår allerede gældende lokalplaner, som ved denne lokalplans ikrafttræden annulleres helt eller delvist. De berørte lokalplaner er Lokalplan nr. 2; For den nordlige del af centerområdet, Lokalplan nr. 4; Matr.nr. 9-
ds Viby By, Syv, Lokalplan nr. 35; "Vibyhus" på Søndergade i Viby, Lokalplan nr. 39; Viby Torv samt Lokalplan nr. 60; Indretning af 2 boliger i eks. værkstedsbygning, Søndergade i Viby Sjælland.

Bestemmelserne i Lokalplan nr. 35, 39 og 60 vil blive annulleret og afløst af denne lokalplans bestemmelser. For

Lokalplan nr. 2 og 4 vil bestemmelserne fortsat være gældende for det område, som ikke henhører under indeværende lokalplanområde.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplansarbejdet er iværksat før Lov om miljøvurdering af planer og programmer trådte i kraft, og der er således ikke foretaget en screening af planen. Derimod skal der foretages en screening og evt. udarbejdes en rapport over de miljømæssige konsekvenser for detaillokalplanerne på delområderne omkring Pharmacosmos, Den Gamle Brugs og Stationsområdet.

Miljø- Bygge- og anden lovgivning

Der skal ved gennemførelse af anlæg i lokalplanområdet indhentes de fornødne miljøgodkendelser, byggetilladelser o. lign. efter gældende lovgivning, før der iværksættes fysiske forandringer.

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meldes til Roskilde Museum.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til ”Planloven”, Bekendtgørelse af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål,

- at udstikke retningslinier for arealanvendelsen, således at der skabes en bymidte med et varieret udbud af butikker, boliger, liberalt erhverv, offentlige byrum, kulturtilbud o. lign.
- at fungere som rammelokalplan hvori der udpeges arealer, hvortil der efterfølgende skal udarbejdes særskilte lokalplaner indenfor denne lokalplans rammer før større bygge- og anlægsarbejder i værksættes
- at skabe planlægningsmæssige vilkår, der kan fremme handelsmæssige aktiviteter ved at koncentrere handel i Søndergade og omkring Torvet samt sikre gode parkeringsmuligheder
- at skabe planlægningsmæssige vilkår der kan fremme bylivet ved dannelse af udendørs opholdsarealer centralt i bymidten
- at sikre bevaring af det kulturhistoriske stationsmiljø omkring Viby Station og langs Søndergade
- at udstikke retningslinier for bygningsudseender, farvebrug, skiltning m.v. for at fremme et arkitektonisk og æstetisk helstøbt bybillede

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af bilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 8-ab, 8-as, 8-aæ, 8-aø, 8-bl, 8-bm, 8-db, 8-de, 8-e, 8-g, 8-h, 8-i, 8-u, 8-x, 8-y, 8-ø, 9-bf, 9-bq, 9-bs, 9-c, 9-cb, 9-ci, 9-cn, 9-co, 9-d, 9-dt, 9-e, 9-g, 9-gv, 9-gz, 9-h, 9-hg, 9-hh, 9-hp, 9-hø, 9-iy, 9-i, 9-if, 9-io, 9-iq, 9-kc, 9-l, 9-m, 9-n, 9-o, 9-p, 9-q, 9-r, 9-u, 9-v, 9-x, 9-æ og 36, alle Viby By, Syv. Lokalplanområdet omfatter endvidere vejlitra nr. 7000-aa, 7000-b, 7000-c, 7000-d, 7000-e, 7000-k, 7000-s og 7000-x alle Viby By, Syv.

Lokalplanen er gældende for alle eventuelle fremtidige udstykninger inden for lokalplanområdets afgrænsning.

2.2

Inden for lokalplanområdet er angivet tre arealer, delområde I, II og III (bilag 1), hvor der skal udarbejdes særskilte detaillokalplaner før væsentlige bygge- og anlægsarbejder kan finde sted.

Lokalplanerne for delområde I, II og III skal udarbejdes indenfor rammerne af denne lokalplans bestemmelser.

2.3

Hele lokalplanområdet er beliggende og skal forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet udlægges til bymæssige formål, med et varieret udbud af butikker, boliger, liberalt erhverv og mindre ikke generende håndværks- og fremstillingsvirksomhed. Desuden udlægges området til grønne områder, bytorv, trafikafvikling, parkering samt kulturelle og offentlige funktioner.

3.2

Lokalplanområdet er inddelt i delområder, hvortil er fastsat bestemmelser for anvendelsen. Afgrænsningen af delområderne fremgår af bilag nr. 2.

- Delområde C udlægges til butikscener med mulighed for etablering af boliger på tagetage.
- Delområde M udlægges til multi-center med mulighed for etablering af blandede funktioner, såsom butikker, liberalt erhverv, boliger, fritids- og kulturaktiviteter og offentlige funktioner. Mod Torvet må boliger ikke forefindes i stueplan.
- Delområde S udlægges til serviceformål som hotel, restauration, kiosk, stationsservice, handel o. lign. Herudover kan der etableres liberalt erhverv og boliger. Boliger skal etableres over stueplan.
- Delområde H1 og H2 udlægges til butikksformål samt boliger og liberalt erhverv. Endvidere kan etableres ikke generende fremstillings- og håndværksvirksomhed. Butikker skal forefindes i stueplan.
- Delområde B udlægges til boligformål med mulighed for etablering af kontorerhverv.

- Delområderne G1 og G2 udlægges til grønt areal. Områderne må ikke bebygges, dog tillades etablering af offentlig toiletbygning.
- Delområde T udlægges til bytorv med mulighed for parkering. Området må ikke bebygges.
- Delområde P udlægges til offentlig parkering.
- Delområde V udlægges til offentlig vej- og stiformal.

3.3

Inden for lokalplanområdet må der være et bruttoetageareal til detailhandlen på maksimalt 9.500 m², som skal fordeles på maksimalt 6.500 m² til dagligvarebutikker og 3.000 m² til udvalgsvarebutikker. Herudover er der følgende reguleringer:

- Indenfor hele lokalplanområdet må der opføres maksimalt 3 dagligvarebutikker med hver et bruttoetageareal på mere end 750 m². Disse butikker skal placeres indenfor delområde C og S. I delområde C må maksimalt forefindes én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 3000 m² og én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 1500 m². I delområde S må maksimalt forefindes én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 1000 m².
- Indenfor delområde H1, H2 og M skal butikker have et bruttoetageareal på maksimalt 400 m².

§ 4 Udstykning

4.1

Indenfor delområde H2 (bilag 2) må der ikke foretages udstykning fra eller sammenlægning af eksisterende matrikler.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Arealer til vej- sti- og parkeringsformål fremgår af bilag nr. 2 og den trafikale afvikling skal som princip foregå som anvist i bilag nr. 3.

5.2

Areal fra Dalen langs banen til Tofthøjvej samt areal fra Tofthøjvej til Parkvej udlægges til offentlig gang- og cykelsti (bilag 2).

5.3

Alle færdsels- og parkeringsarealer skal være befæstede med asfalt og/eller belægningssten.

5.4

Søndergade og Tofthøjvej skal, i henhold til bilag nr. 3, underligges hastighedsbegrænsning på maksimum 40 km/t efter politimyndighedens nærmere godkendelse.

5.5

For boligbebyggelse gælder, at der skal sikres plads til minimum 1 parkeringsplads på egen grund pr. bolig. Kommunalbestyrelsen kan afvige fra denne bestemmelse, hvis særlige forhold gør sig gældende.

5.6

For øvrige centerfunktioner gælder, at der for lokalplanområdet set som helhed skal være minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Parkering skal koncentreres i delområde P, som angivet på bilag nr. 2.

5.7

Indenfor lokalplanens delområde II skal det fornødne parkeringsbehov til boliger dækkes indenfor delområdet.

5.8

Indenfor lokalplanområdet kan der ikke nedlægges offentlige parkeringspladser førend der er sikret etablering af minimum et tilsvarende antal parkeringspladser andet steds inden for lokalplanområdet.

§ 6 Bevaring

6.1

Det kulturhistoriske bymiljø omkring Viby Station og langs Søndergade skal søges bevaret ved fastholdelse og styrkelse af den bevaringsværdige gadeprofil vist i bilag 4.

6.2

Bygninger skal fremstå i blank mur med rød teglsten, have fuldmurede gavle og saddeltag med en taghældning på cirka 45°.

6.3

Ved nyopførsel af bygninger i Søndergade skal disse placeres med fritstående gavle og tæt langs Søndergade for at opnå en sammenhængende facaderække.

6.4

Bygninger ved Viby Station skal danne en markant rumlig afgrænsning omkring stationstorvet.

6.5

Bygningsgavle samt facader som er synlige fra Søndergade og Stationstorvet må ikke beklædes med træværk o. lign.

6.6

Bygninger udpeget i bilag 4 som kulturhistoriske bygninger i klasse A skal overholde følgende retningslinier:

- Bygningerne udgør en kulturhistorisk værdi og må ikke nedrives.
- Ved ombygning/renovering herunder udskiftning af vinduer/døre og etablering af kviste skal dette ske med tilpasning til husets proportioner og bygningens originale bygningsmaterialer.
- Mod Søndergade skal kviste udformes som taskekviste med en hældning på minimum 30° hældning eller som kviste med lille saddetag eller buet tag. Der må ikke isættes vindue i flunkerne.
- Bygningerne skal fremstå i blank mur, men kommunalbestyrelsen kan efter nærmere godkendelse tillade pudsning/filnsning af facader, hvis bygningens tilstand nødvendiggør dette.
- Granitsokler må ikke tildækkes.
- Hvis der er tungtvejende argumentation for at bygningernes tilstand umuliggør en rentabel udnyttelse af ejendommen kan kommunalbestyrelsen undtagelsesvis tillade nedrivning. Ved nedrivning skal der genopføres en bygning med tilsvarende bygningsvolumen og – proportioner efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

6.7

Bygninger udpeget i bilag 4 som kulturhistoriske bygninger i klasse B skal overholde følgende retningslinier:

- Bygningerne udgør en kulturhistorisk værdi og bør ikke nedrives. Ved nedrivning af bygning med facade langs Søndergade skal der genopføres bygning af tilsvarende bygningsvolumen – og proportioner og/eller efter bestemmelserne i §§ 6.1 – 6.5.
- Ved ombygning, renovering herunder udskiftning af vinduer/døre og etablering af kviste skal dette ske med tilpasning til husets proportioner og bygningens oprindelige bygningsmaterialer.

- Mod Søndergade skal kviste udformes som taskekviste med en hældning på minimum 30° hældning eller som kviste med lille saddetag eller buet tag. Der må ikke isættes vindue i flunkerne.
- Bygningerne skal fremstå i blank mur, men kommunalbestyrelsen kan efter nærmere godkendelse tillade pudsning/filsning af facader, hvis bygningens tilstand nødvendiggør dette.
- Granitsokler må ikke tildækkes. Ved nedrivning bør granitsokler genanvendes.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelse må kun finde sted indenfor de på bilag nr. 2 angivne delområder B, S, H1, H2, M og C.

7.2

Indenfor delområde S, H1, H2 og C må bygninger opføres i maksimalt 2 etager og ikke overstige 10,5 meter målt fra eksisterende terræn, dog tillades eksisterende bygninger ved eventuel nedrivning genopført i tilsvarende proportioner. I eksisterende bygninger kan der uanset bygningshøjde ske udnyttelse af alle etager også tagetage, dog under forudsætning af overholdelse af lokalplanens øvrige bestemmelser.

7.3

Indenfor delområde M må bygninger opføres i maksimalt 3½ etage og ikke overstige 17 meter målt fra eksisterende terræn. Mod Søndergade og Torvet tillades bygninger kun opført i maksimalt 2½ etage, med en maksimal facadehøjde på 8 meter og en maksimal højde til kip på 14 meter. Bemærk bestemmelser om bevaring i § 6.

7.4

Indenfor delområde B må bygninger opføres i 1 etage og med udnyttet tagetage og byggeriet må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

7.5

Bygninger i delområde H1, C og M skal placeres så de udgør en klar og rumlig afgrænsning mod Torvet.

7.6

Bygninger i delområde S og H1 skal placeres så de udgør en rumlig afgrænsning mod tilstødende gader/veje.

§ 8 Bygningernes ydre fremtræden

7.7

Bygningsmassen indenfor lokalplanområdet må have et maksimalt omfang svarende til de i bilag nr. 5 angivne bebyggelsesprocenter.

8.1

Ny- og ombygning samt facadeændring skal ske med hensyntagen til eksisterende bygningers byggestil og udtryk samt de omkringliggende omgivelser.

8.2

Bestemmelserne i § 6 vedrørende bygningsbevaring skal overholdes i forbindelse med ny- og ombygning samt facadeændring.

8.3

Alle bygninger indenfor lokalplanområdet skal opføres så husfacaderne fremstår i blank mur med rød teglsten eller med pudset overflade. Skure, udhuse, lagerbygninger o. lign. må dog opføres som lette konstruktioner.

8.4

I delområde H1, H2, B og S skal tagbeklædning være af ikke reflekterende røde tagsten/teglsten, sort/grå skiffer/eternitskiffer eller sort tagpap.

8.5

Murværk og andre udvendige bygningsdele skal fremstå neutralt, i hvid eller i diskrete farver, almindeligvis kaldet jordfarver. Kommunalbestyrelsen forbeholder sig ret til at forlange farver ændret, hvis de skønnes skæmmende for området.

8.6

I det i bilag nr. 2 angivne delområde M, kan der fraviges fra bestemmelserne i stk. 3 og 5, således at der skabes mulighed for et bygningsudseende, der afviger fra det kulturhistoriske bygningsudtryk i Søndergade.

8.7

Indenfor lokalplanområdets delområder H1, H2, S, M og C må blanding af vinduer ud imod gade, vej og torv ikke finde sted.

8.8

Etablering af udvendig solafskærmning på bygninger må kun ske i form af markiser.

§ 9 Ubebyggede arealer/ udendørs opholdsarealer

9.1

For boliger beliggende i delområde B og H2 skal der sikres udendørs opholdsarealer svarende til minimum 50 % af etagearealet. Tagterrasser og altaner medregnes som udendørs opholdsareal.

9.2

For boliger beliggende i delområde H1, M, C og S skal der sikres udendørs opholdsareal svarende til minimum 30 % af etagearealet. Tagterrasser og altaner medregnes som udendørs opholdsareal.

9.3

For erhverv og andre centerfunktioner skal der sikres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet. Tagterrasser og altaner medregnes som udendørs opholdsareal.

9.4

I det i bilag nr. 2 angivne delområder G1 skal der etableres grønne arealer, hvor træbeplantning skal indgå som et væsentligt element.

9.5

I det i bilag nr. 2 angivne delområde G2 skal der etableres et rekreativt grønt område – en bypark – med mulighed for ophold og leg for stedets brugere. Træbeplantning skal indgå som et væsentligt element.

9.6

Ubebyggede arealer skal fremstå ryddelige og i pæn stand, og må ikke benyttes til opmagasinering af genstande, der ikke henhører under den almindelige brug af ejendommen.

§ 10 Skiltning

10.1

Skiltningen skal være diskret i såvel farveholdning som størrelse og udformning og tilpasset bygningens og omkringliggende omgiversers stil og udtryk.

10.2

I delområde H1 og H2 samt for bygninger med facade mod Søndergade i delområde M skal skiltningen ske ved figurbogstaver monteret på facade, bogstaver malet direkte på facade, trykte bogstaver på ruder og/eller ved galgeskilte. Samtlige skiltetyper må have en maksimal højde på 40 cm.

10.3

I delområderne C, M og S skal skiltningen ske ved figur-bogstaver monteret på facade, bogstaver malet direkte på facade, trykte bogstaver på ruder, ved galgeskilte og eller som pladeskilte i et sammenhængende skiltebånd. Samtlige skiltetyper må have en maksimal højde på 50 cm.

Delområde III angivet i kortbilag 1 er undtaget for denne bestemmelse for så vidt angår skiltning knyttet til stationsbetjeningen ved Viby Station.

10.4

Skiltebelysning skal være diskret og indirekte og må ikke blænde omgivelserne.

10.5

Kommunalbestyrelsen kan forlange skiltning/skiltebelysning nedtaget, hvis ovenstående bestemmelser efter kommunalbestyrelsens skøn ikke overholdes.

§ 11 Belysning og tekniske anlæg

11.1

Gadebelysning skal monteres på standere eller direkte på facade med en lyspunktshøjde på maksimalt 6 meter over terræn. I Søndergade, samt delområderne T og G2 dog maksimalt 4 meter over terræn. Alternativ belysning som spots i belægning, pullertbelysning o. lign. kræver kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Ingen belysning må blænde omgivelserne.

11.2

Parabolantenner må ikke opsættes på facader, der vender ud mod Søndergade, Skolevej, Torvet og Toftvej.

11.3

Kabler til telefon, el o. lign. skal fremføres under terræn.

11.4

For hver enkelt ejendom skal der sikres areal til renovation i overensstemmelse med renovationsvæsenets bestemmelser.

§ 12 Forsyningsforhold

12.1

Bygninger skal ved forsyningslevering tilsluttes følgende ledningsanlæg:

- Ramsø kommunes spildevandssystem,
- vandforsyning fra Viby Vandværk

- HNG's naturgasforsyningsanlæg
- DONG Energy's elforsyningsnet
- Vibyantenne og/eller anden fælles signalforsyning

12.2

Varmehovedforsyning skal være naturgas, undtaget er dog bebyggelse opført som lavenergihus, der opfylder de nødvendige klassifikationskrav i henhold til Bekendtgørelse nr.531 af 8. juni 2006. Der kan etableres supplerende alternativ energi såsom solfangere og varmepumpeanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

§ 13 Aflysning af lokalplanbestemmelser

13.1

Ved denne lokalplans tinglysning på de i § 2 stk.1 nævnte matrikler, bortfalder bestemmelserne i lokalplan nr. 35, lokalplan nr. 39 og lokalplan nr. 60. Lokalplan nr. 35, 39 og 60 er herefter annulleret.

13.2

Ved denne lokalplans tinglysning på de i § 2 stk.1 nævnte matrikler, bortfalder bestemmelserne i lokalplan nr. 4 og lokalplan nr. 2, for det område som indeværende lokalplan omfatter. Bestemmelserne i lokalplan nr. 4 og lokalplan nr. 2 er fortsat gældende for de områder, der ikke er del af indeværende lokalplanområde.

§ 14 Forudsætning før ibrugtagen

14.1

De i bilag 1 viste delområder I, II og III skal særskilt lokalplanlægges indenfor denne lokalplans rammer, førend større bygge- og anlægsarbejder kan finde sted.

§ 15 Retsvirkninger

15.1

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

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

15.2

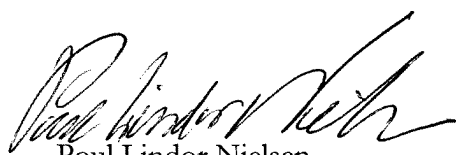
Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med de overordnede principper i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at Ramsø kommune tilvejebringer en ny lokalplan i henhold til "Planlovens" bestemmelser.

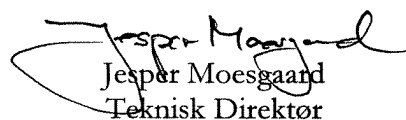
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Lokalplan nr. 67 er godkendt af Ramsø Kommunalbestyrelse den 20. december 2005

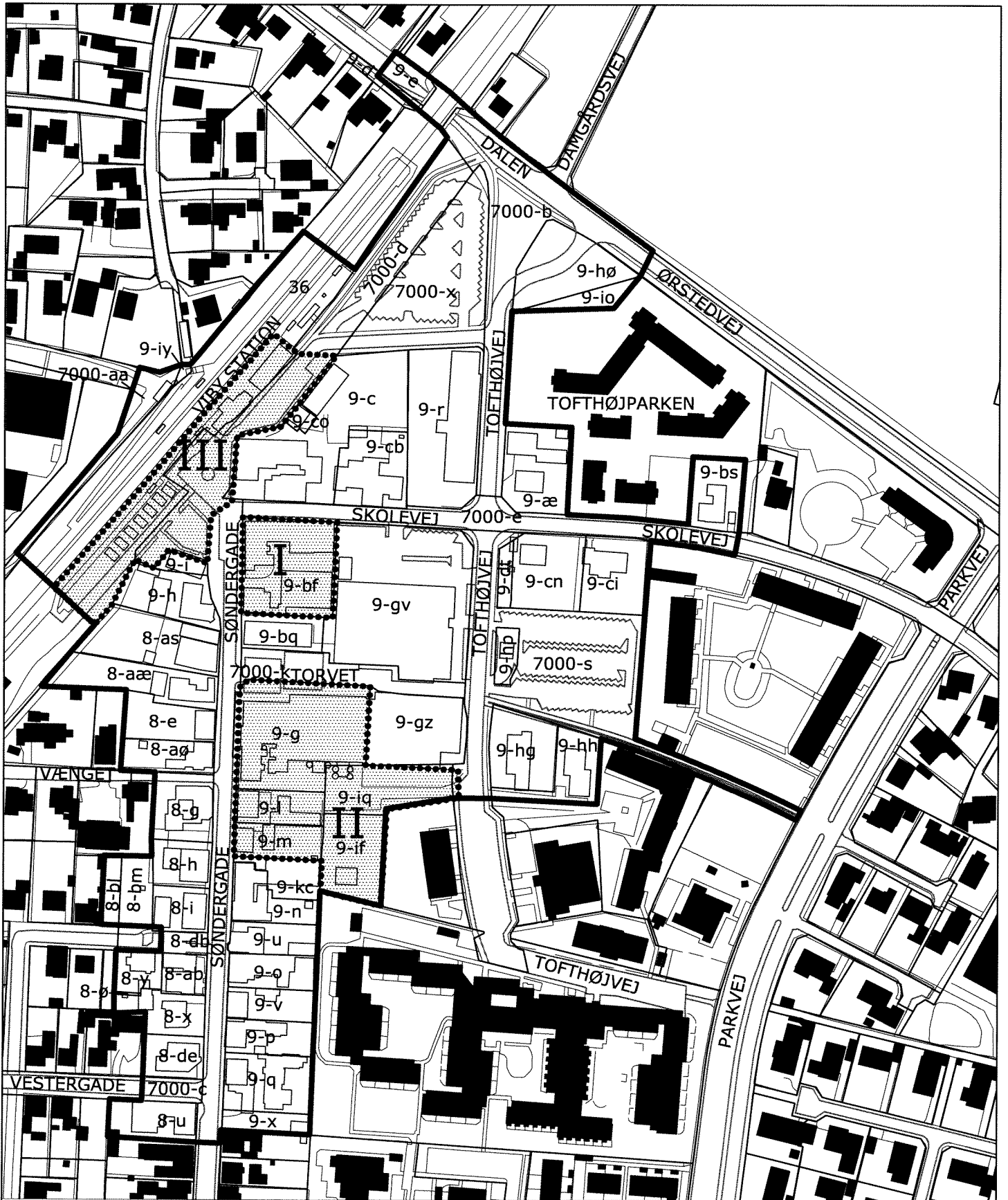
Lokalplan nr. 67 er endeligt godkendt af Ramsø Kommunalbestyrelse den 19. december 2006.






Poul Lindor Nielsen
Borgmester



Jesper Moesgaard
Teknisk Direktør



-  Afgrænsning af lokalplanområde
-  Afgrænsning af fremtidig detaillokalplan (I, II og III)
-  Matrikelskel

Viby Bymidte - Lokalplan nr. 67

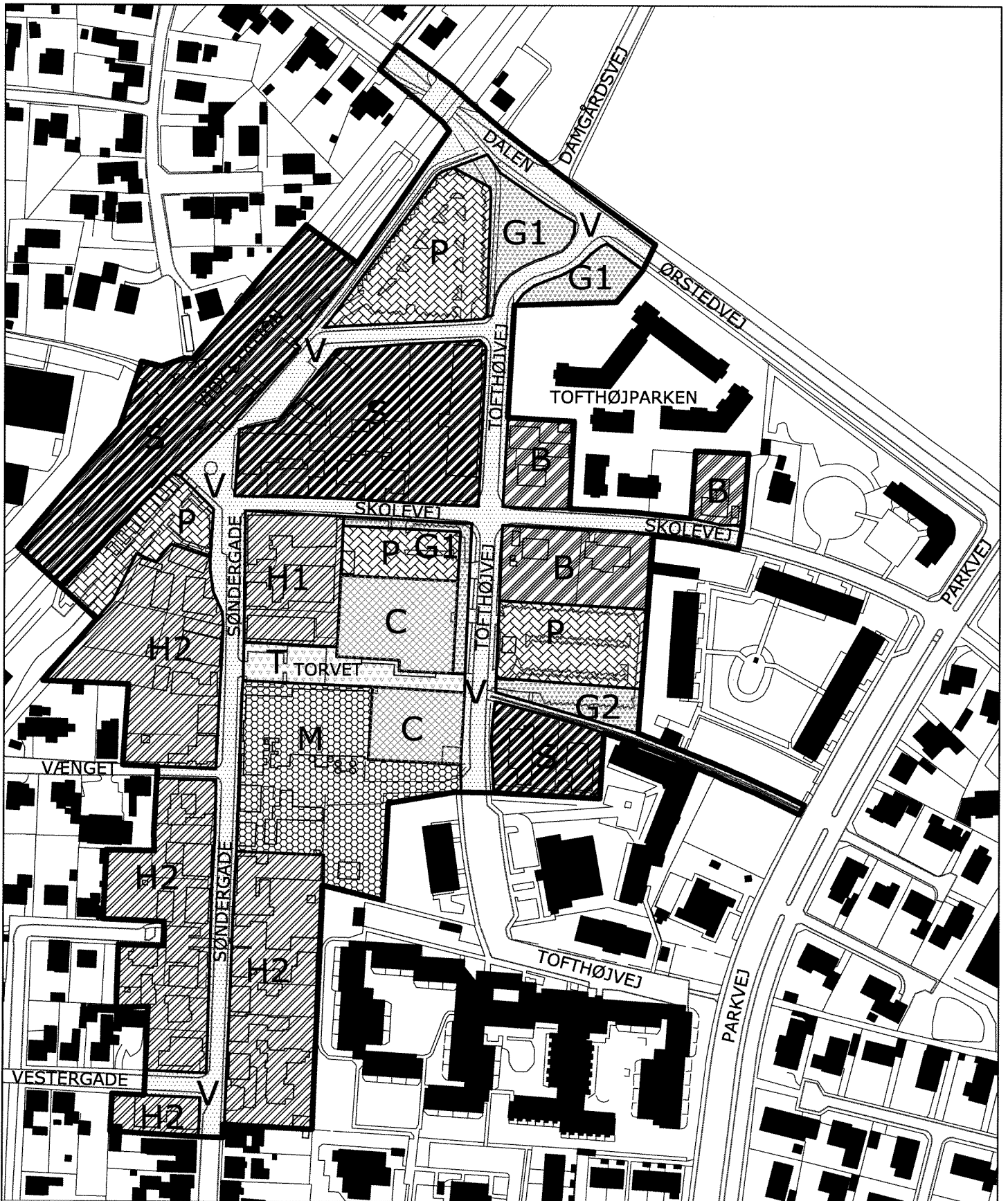
Bilag nr. 1 - Oktober 2006











Afgrænsning af lokalplanområde og matrikulære forhold

Målestok 1 : 2.500

Ramsø Kommune, Teknisk Forvaltning





- | | | | |
|--|----------------------------|---|---------------------|
|  | C: Butikscenter |  | G1-G2: Grønt område |
|  | M: Multi-område |  | T: Bytorv |
|  | S: Service/handel/bolig |  | P: Parkering |
|  | H1-H2: Handel/kontor/bolig |  | V: Vej- og stiareal |
|  | B: Bolig/kontor |  | Lokalplanområde |

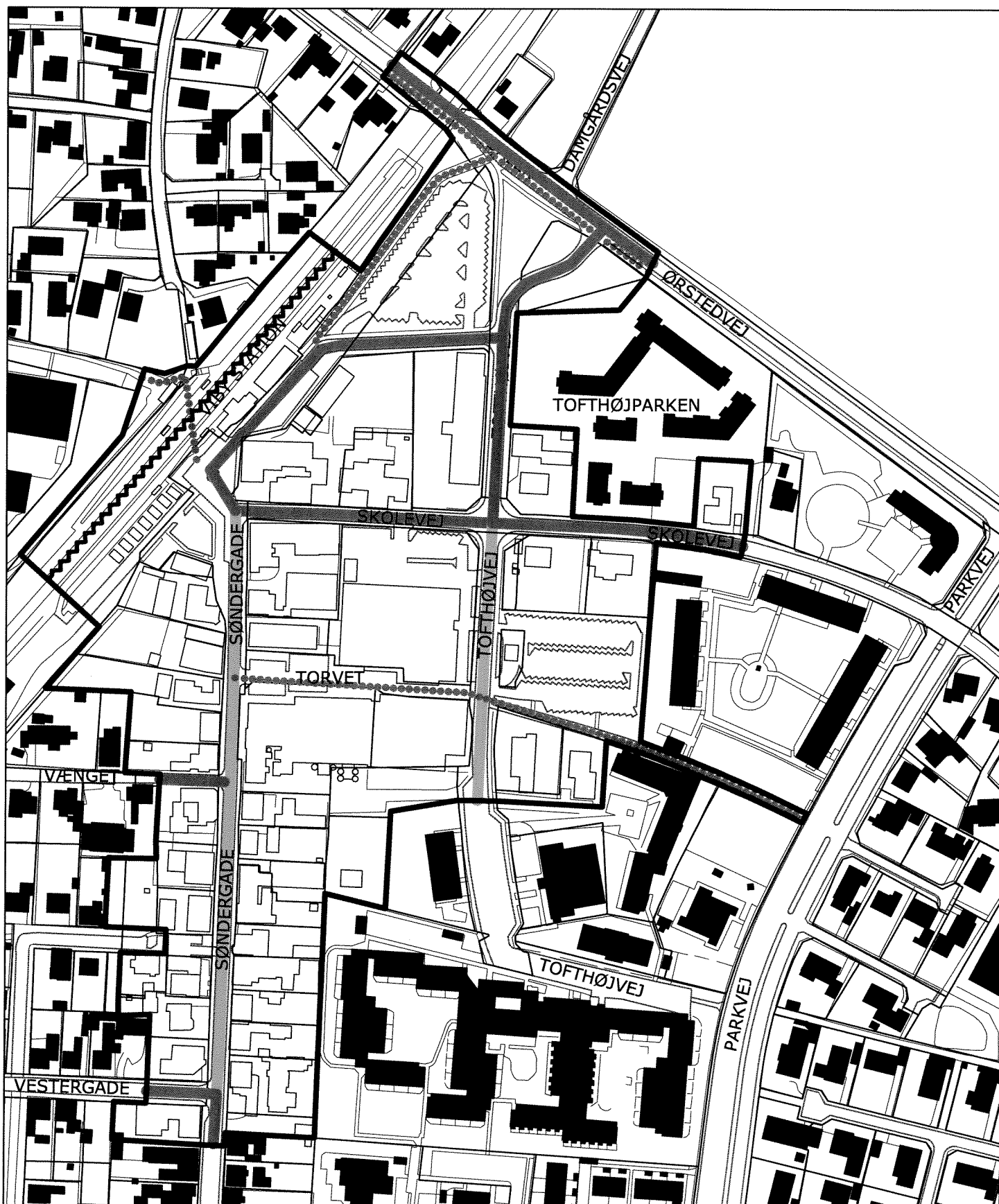
Viby Bymidte - Lokalplan nr. 67






Bilag nr. 2 - Oktober 2006
Arealanvendelse

Målestok 1 : 2.500

Ramsø Kommune, Teknisk Forvaltning





-  Vej- dobbeltrettet
-  Vej - dobbeltrettet / 40 km/t-zone
-  Cykel og/eller gangsti
-  Jernbane
-  Lokalplanområde

Viby Bymidte - Lokalplan nr. 67

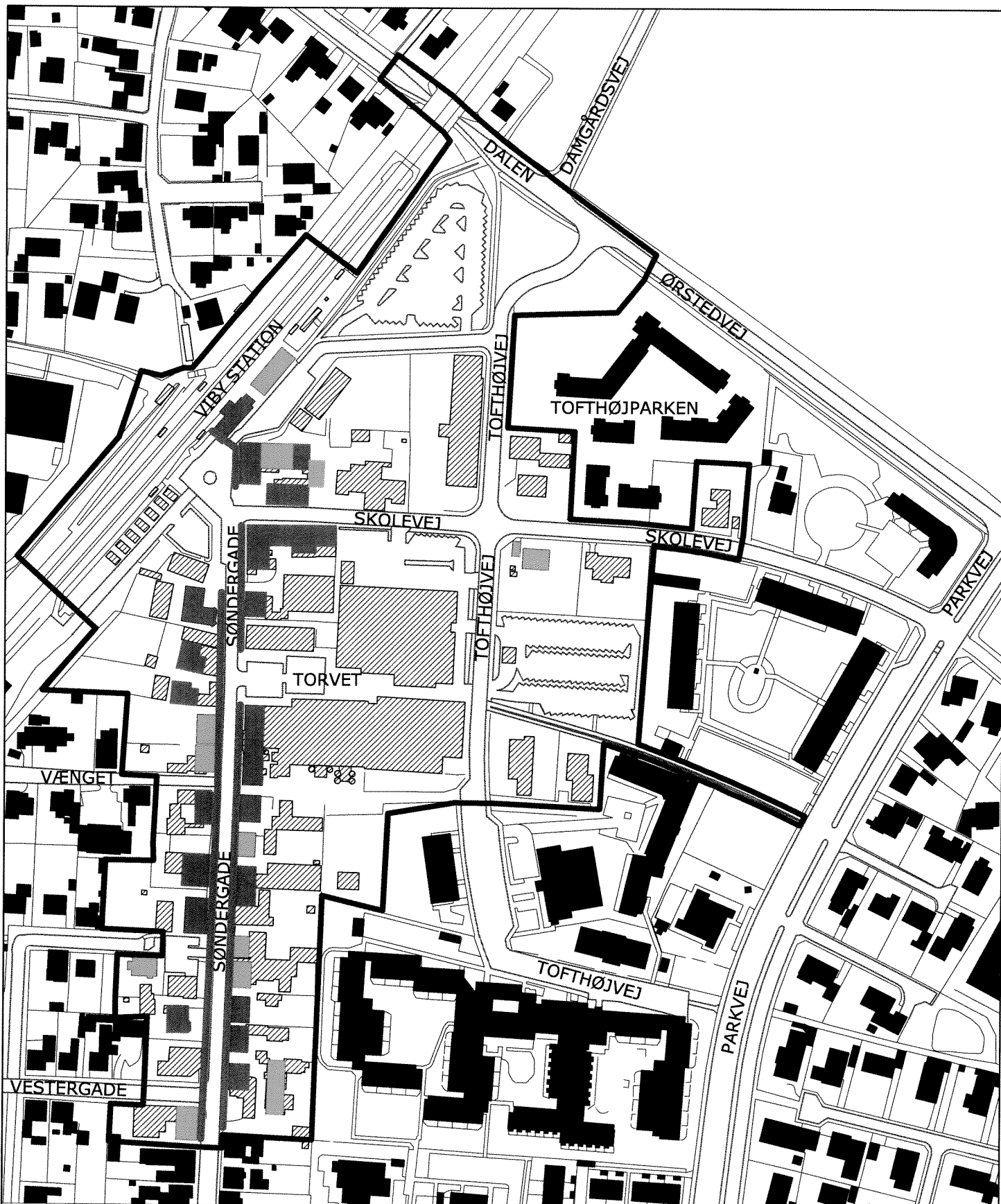
Bilag nr. 3 - Oktober 2006





Principper for trafikale forhold

Målestok 1 : 2.500

Ramsø Kommune, Teknisk Forvaltning





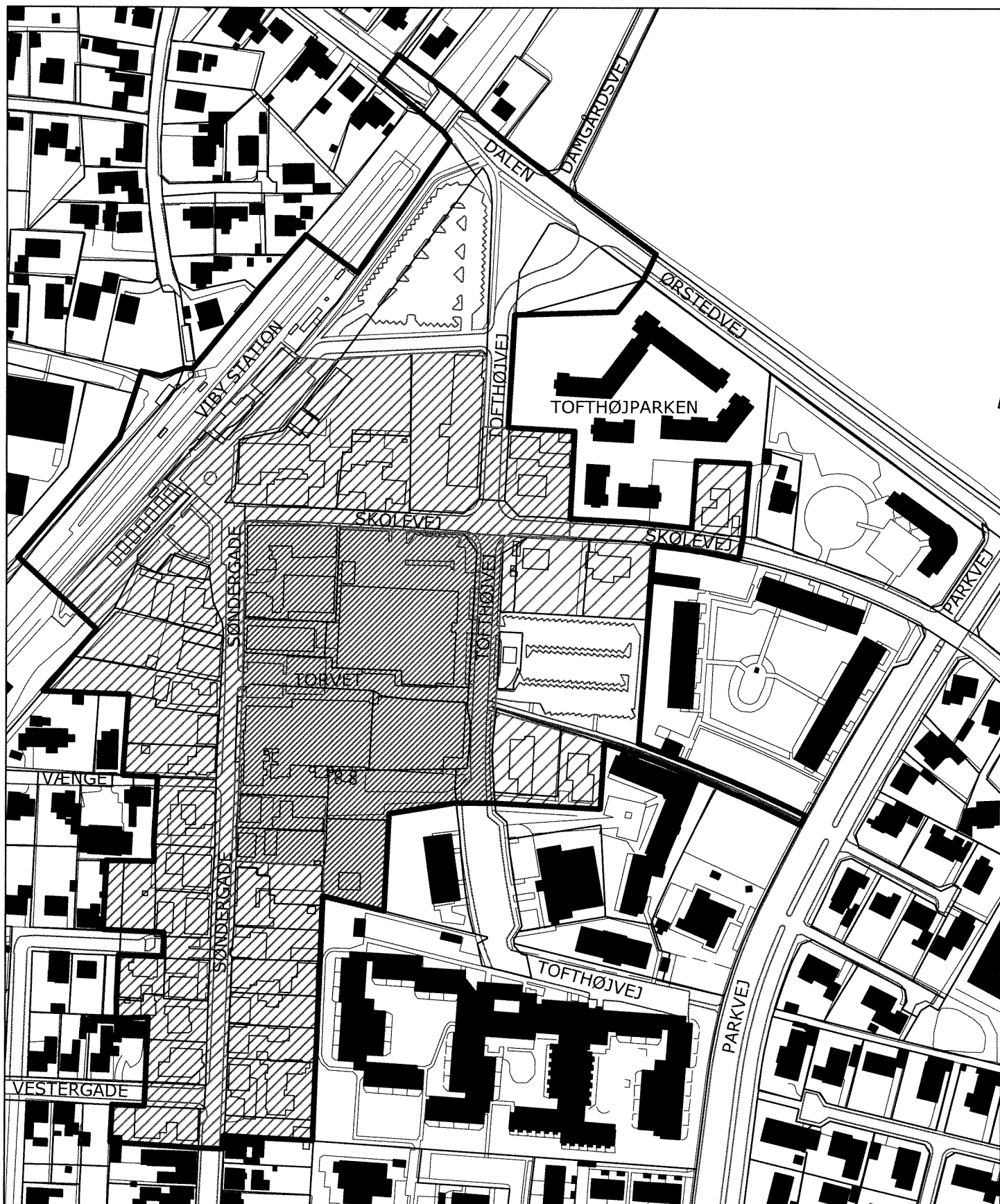
-  Bevaringsværdig gadeprofil
-  Kulturhistorisk bygning - klasse A
-  Kulturhistorisk bygning - klasse B
-  Lokalplanområde





Viby Bymidte - Lokalplan nr. 67

Bilag nr. 4 - Oktober 2006
Kulturhistoriske bevaringsværdier

Målestok 1 : 2.500
Ramsø Kommune, Teknisk Forvaltning





-  Bebyggelsesprocent: maks. 150 for den enkelte grund
-  Bebyggelsesprocent: maks. 75 for den enkelte grund
-  Bebyggelsesprocent: maks. 40 for den enkelte grund
-  Afgrænsning af lokalplanområde

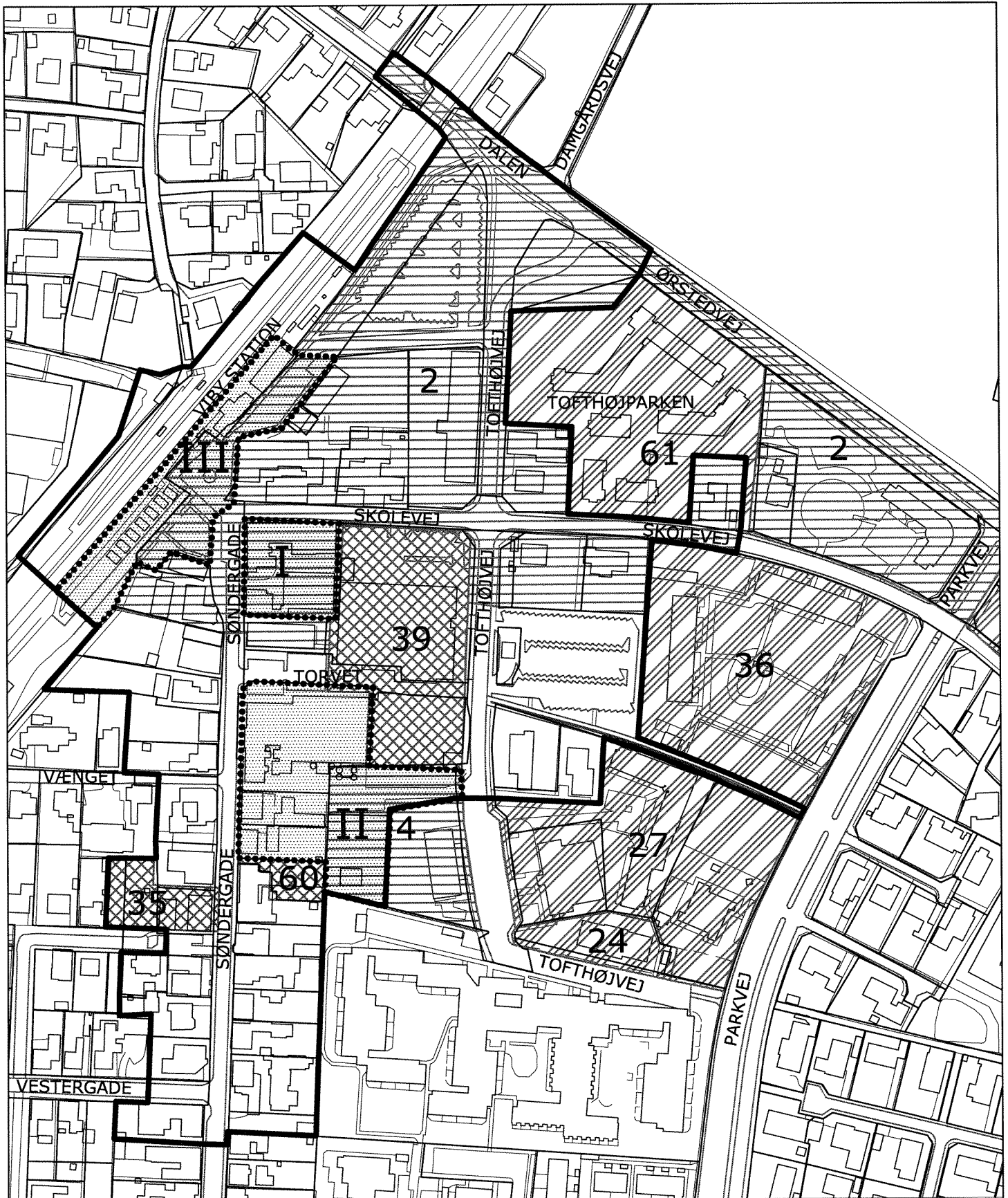
Viby Bymidte - Lokalplan nr. 67






Bilag nr. 5 - Oktober 2006
Bebyggelsesprocenter

Målestok 1 : 2.500

Ramsø Kommune, Teknisk Forvaltning





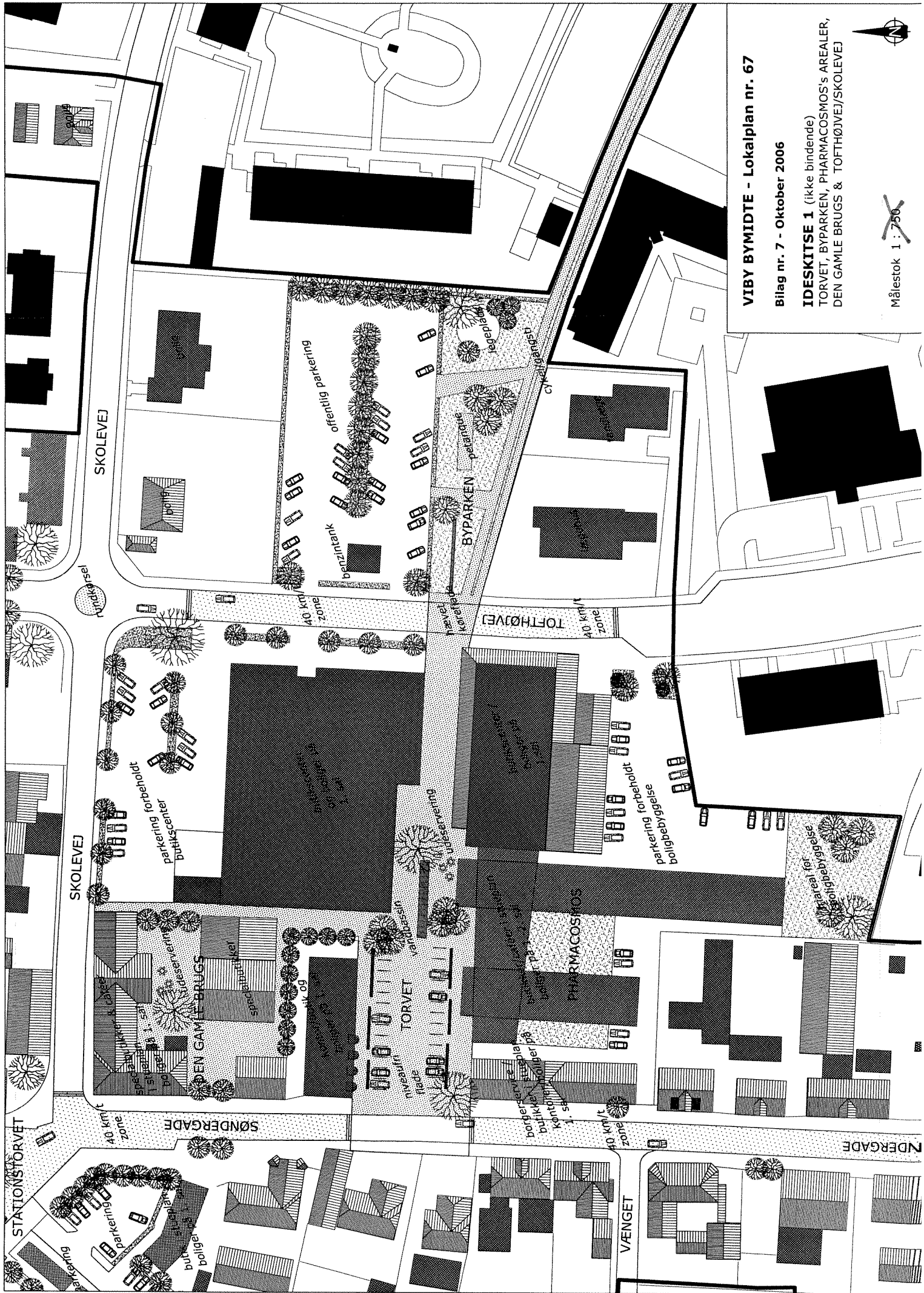
-  Fortsat gældende lokalplan (nr. 24, 27, 36 og 61)
-  Delvis ophævelse af gældende lokalplan (nr. 2 og 4)
-  Ophævelse af gældende lokalplan (nr. 35, 39 og 60)
-  Afgrænsning af indeværende lokalplan nr. 67
-  Afgrænsning af fremtidig detail lokalplan (I, II og III)

Viby By midte - Lokalplan nr. 67

Bilag nr. 6 - Oktober 2006
Lokalplanoversigt

Målestok 1 : 2.500
Ramsø Kommune, Teknisk Forvaltning





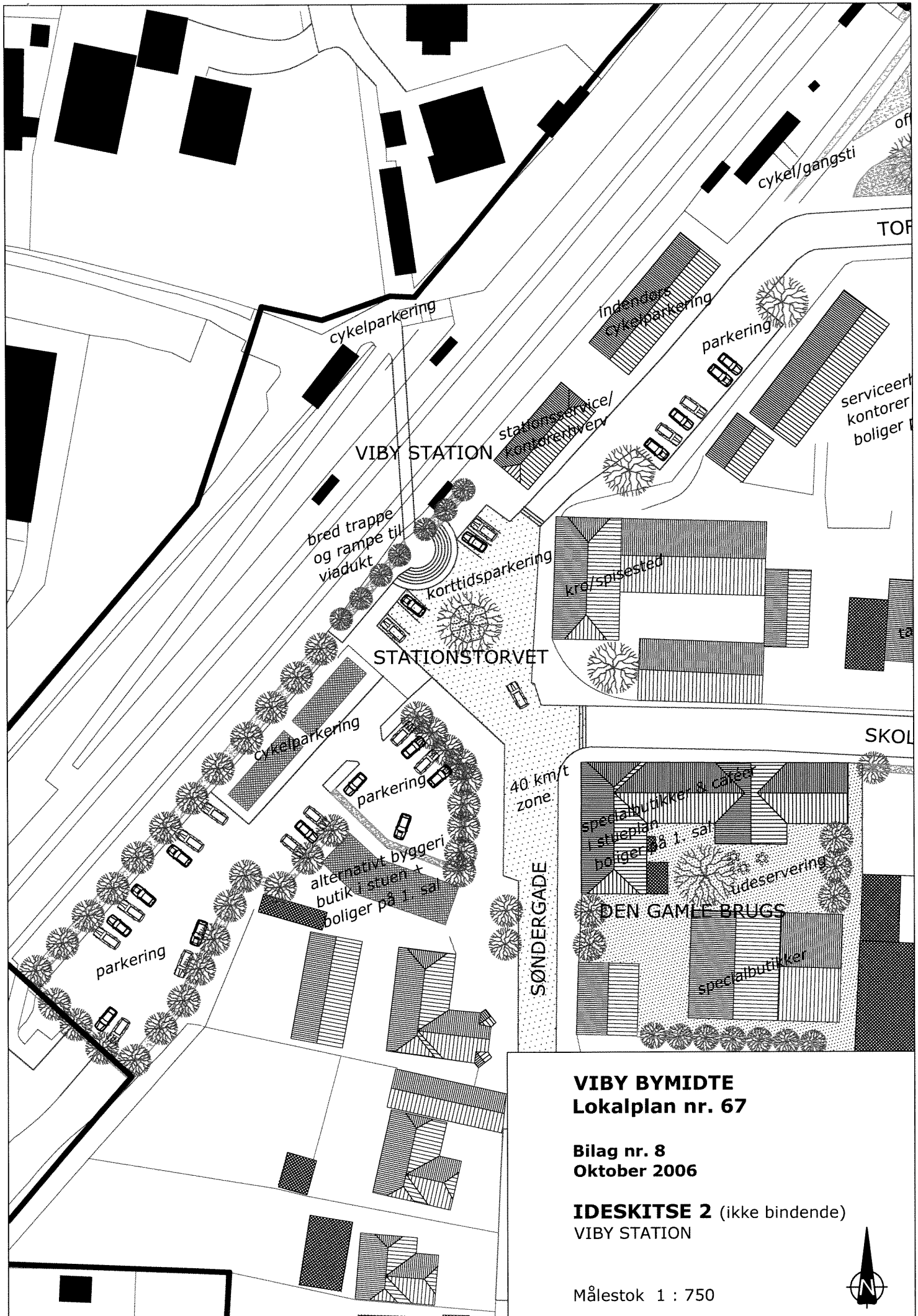
VIBY BYMIDTE - Lokalplan nr. 67

Bilag nr. 7 - Oktober 2006

IDESKITSE 1 (ikke bindende)
 TORVET, BYPARKEN, PHARMACOSMOS's AREALER,
 DEN GAMLE BRUGS & TOFHØJVEJ/SKOLEVEJ



Målestok 1 : 750



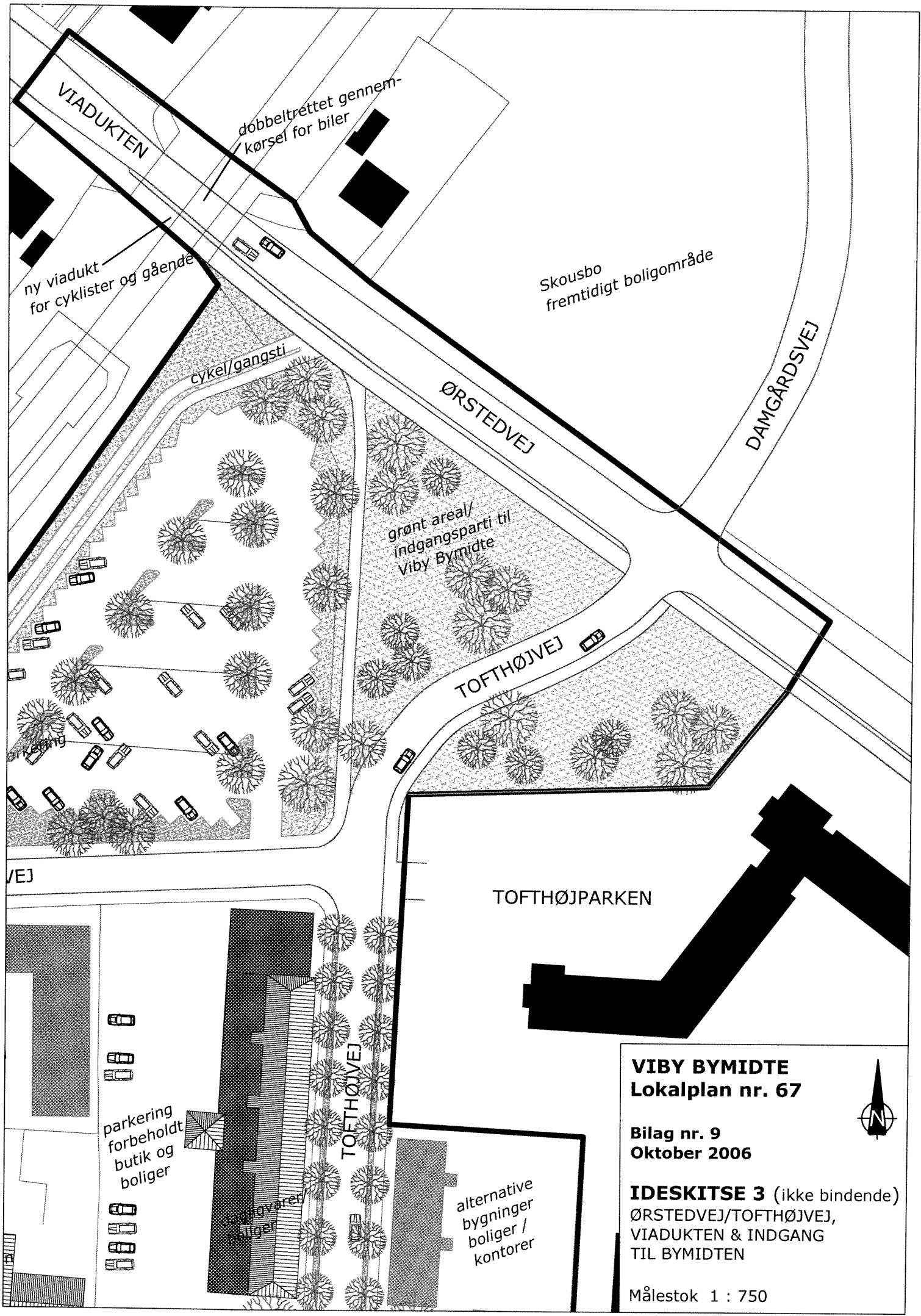
VIBY BYMIDTE
Lokalplan nr. 67

Bilag nr. 8
Oktober 2006

IDESKITSE 2 (ikke bindende)
VIBY STATION

Målestok 1 : 750





VIBY BYMIDTE
Lokalplan nr. 67

Bilag nr. 9
Oktober 2006

IDESKITSE 3 (ikke bindende)
 ØRSTEDVEJ/TOFTHØJVEJ,
 VIADUKTEN & INDGANG
 TIL BYMIDTEN

Målestok 1 : 750



parkering
 forbeholdt
 butik og
 boliger

alternative
 bygninger
 boliger /
 kontorer

garagevare
 boliger

TOFTHØJPARKEN

grønt areal/
 indgangsparti til
 Viby Bymidte

Skousbo
 fremtidigt boligområde

ny viadukt
 for cyklister og gående

dobbeltrettet gennem-
 kørsel for biler

cykel/gangsti

ØRSTEDVEJ

DAMGÅRDSVEJ

TOFTHØJVEJ

VEJ

TOFTHØJVEJ