



## Indhold

---

Forord	4
Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål og indhold	7
Forhold til anden planlægning	7
Kommuneplan	7
Byplanvedtægt og lokalplan	7
Miljømæssige forhold	7
Miljøscreening	7
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	9
Dispensation fra lokalplanen	9
§1 Formål	10
§2 Område og zonestatus	10
§3 Anvendelse	10
§4 Lokalplan 67	10
§5 Lokalplanens retsvirkninger	11
§6 Vedtagelsespåtegning	11
Kortbilag 1	13
Kortbilag 10	15

Plan- og Teknikudvalget  
Offentlig høring  
Plan- og Teknikudvalget

3. november 2016  
11. nov. 2016 - 6. jan. 2017  
7. februar 2017

## Forord

---

### **HVAD ER EN LOKALPLAN?**

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

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

### **HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?**

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til [planogudvikling@roskilde.dk](mailto:planogudvikling@roskilde.dk)

### **LOKALPLANFORSLAG**

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange af Byrådet. Herefter fremlægges forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er vedtaget, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Det vil være muligt at finde lokalplanforslaget digitalt på hjemmesiden, men du kan også få en trykt udgave i By, Kultur og Miljø, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby.

Den offentlige høring varer mindst 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget.

Høringssvar sendes til kommunen via [roskilde.dk/indflydelse](http://roskilde.dk/indflydelse).

I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter Byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

### **ENDELIG LOKALPLAN**

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

### **KLAGEMULIGHED**

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

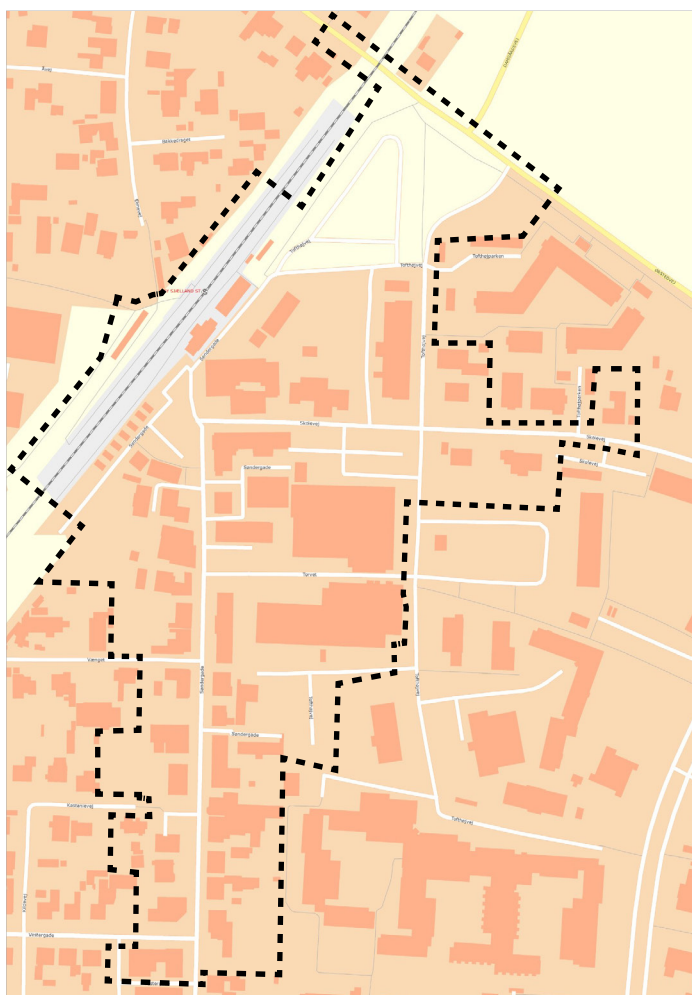
Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale Klageportal. Indgangen til Klageportalen findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Mere nærmere vejledning kan findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

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

## Redegørelse

---

*Lokalplanområdets beliggenhed*



### **BAGGRUND**

Roskilde Kommune ønsker med udarbejdelsen af dette tillæg til Lokalplan 67 for Viby bymidte, at give mulighed for etablering af boliger, serviceerhverv og liberale erhverv i stueetagen i dele af Viby bymidte.

## LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanen omfatter Viby bymidte. Ændringen af lokalplanen omfatter kun dele af bymidte, nærmere bestemt stueetagen i områderne langs Søndergade.

### Formål og indhold

Med tillægget til lokalplanen ønsker Roskilde Kommune at give mulighed for at etablere andre erhverv end butikker i stueetagerne langs Søndergade. Lokalplantillægget ændrer kun anvendelsen i stueetagen i lokalplanens delområder H1 og H2, primært langs Søndergade. Således er de bebyggelsesregulerende bestemmelser som lokalplan 67 indeholder bevaret.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 6.CB.211 - Viby bymidte som udlægger området til centerområde.

Lokalplanen er overensstemmelse med Kommuneplan 2016.

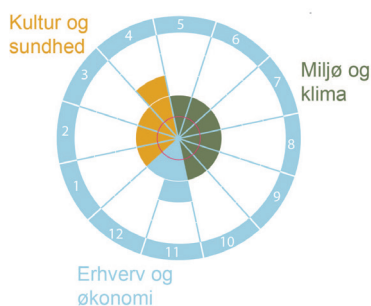
### Byplanvedtægt og lokalplan

Planen er et tillæg til den gældende lokalplan 67 for Viby bymidte.

### Kystnærhedszonen

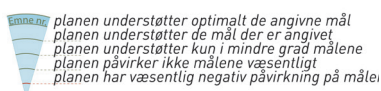
Planen ligger ikke inden for kystnærhedszonen. Det vurderes at planen ikke har en betydning for kystnærhedszonen.

# Redegørelse



## Hvordan vurderer vi?

For hvert af de 12 emner foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et projekt- og siden et lokalplanforslag understøtter de konkrete mål. Der ud fra tildes hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



1. Identitet (Kulturarv og profil)
2. Byens rum og bygninger
3. Grønne og blå byrum
4. Social mangfoldighed
5. Sundhed og bevægelse
6. Transport
7. Ressourceforbrug
8. Støj og forurening
9. Vand
10. Natur
11. Erhverv og service
12. Kommunal økonomi

## Miljømæssige forhold

### Miljøscreening

I henhold til "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer", skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

På baggrund af Roskilde Kommunes screening vurderes det, at de påvirkninger af miljøet der vil være som konsekvens af lokalplanen ikke vil være væsentlige.

Roskilde kommune har foretaget en 360° screening af lokalplanforslaget, som redegør for de overordnede miljøkonsekvenser ved udvidelsen, samt i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre. Figuren viser, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlige negative påvirkninger af miljøet eller få negativ betydning for realiseringen af kommunens politikker og mål. Planen understøtter særligt kommunens mål inden for social mangfoldighed, da planen flere muligheder for et varieret boligudbud. Planen giver også en øget mulighed for forskellige erhvervstyper langs Søndergade og understøtter hermed målene i forhold til erhverv og service.

## Naturbeskyttelse

Der er ikke naturbeskyttelsesinteresser inden for området.



### **Grundvand**

Området ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Da lokalplanen blot giver mulighed for boliger, serviceerhverv og liberalt erhverv i stueetagen i et område, hvor disse anvendelser allerede kan findes, vurderes planen ikke at kunne påvirke grundvandsinteresserne.

### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Planen forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder.

### **LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af Byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

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

### **DISPENSATION FRA LOKALPLANEN**

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

# Bestemmelser

---

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

## §1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at give mulighed for boliger, serviceerhverv og liberale erhverv i inden for dele af lokalplanens område.

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre af 8ab, 8as, 8aæ, 8aø, 8bl, 8bm, 8db, 8de, 8e, 8g, 8h, 8i, 8u, 8x, 8y, 8ø, 9bf, 9bq, 9bs, 9c, 9cb, 9ci, 9cn, 9co, 9d, 9dt, 9g, 9gv, 9gz, 9h, 9hø, 9i, 9if, 9iq, 9iy, 9kc, 9kd, 9ke, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9u, 9v, 9x, 9æ, 36a og 36b, dele af 7000a, 7000b, 7000c, 7000d, 7000e, 7000k, 7000m, 7000s og 7000x alle Viby by, Syv samt alle de matrikler som efter den 21. september 2016 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanen ligger i byzone og skal forblive i byzone.

## §3 ANVENDELSE

### 3.1

Delområde H1, H2 og H3 udlægges til butiksformål samt boliger, serviceerhverv og liberalt erhverv. Endvidere kan etableres ikke generende fremstillings- og håndværksvirksomhed. Kun inden for delområde H3, som vist på bilag 10, kan der etableres boliger i stueetagen.

## §4 LOKALPLAN 67

Med vedtagelsen af lokalplantillægget erstattes følgende tekst i bestemmelse 3.2 i Lokalplan 67 for Viby bymidte:

*Delområde H1 og H2 udlægges til butiksformål samt boliger og liberalt erhverv. Endvidere kan etableres ikke generende fremstillings- og håndværksvirksomhed. Butikker skal findes i stueplan.*

*Liberalt erhverv  
Selvstændig, ofte rådgivende virksomhed, som i reglen forudsætter teoretisk uddannelse, fx advokat, læge, ejendoms-mægler, revisor eller arkitekt.*

*Serviceerhverv  
Erhverv der ikke producerer varer men tjenesteydelser, fx handel, finansiering, transport, rengøring og reklame.*

*Butik  
Lokale eller bygning, hvorfra der sælges varer; synonym med forretning.*

med teksten i pkt. 3.1 i Lokalplan 67, tillæg 1.

Med vedtagelsen af lokalplantillægget tilføjes bilag 10 til bilagene i Lokalplan 67 for Viby bymidte.

#### **§5 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 bygge-loven og planloven.

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

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag.

#### **§6 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan som forslag til offentlig fremlæggelse.

Plan- og Teknikudvalget den 07.02.2017

Torben Jørgensen  
Udvalgsformand

/

Henrik Kolind  
Kommunaldirektør

## Kortbilag 1

---

### Lokalplanområde og Matrikelkort

Lokalplangrænse

Matrikelskel

Matrikelnummer





## Kortbilag 10

---

### Delområde H3

Afgrænsning af delområde H3



Matrikelskel



Matrikelnummer

9c



