



# ***Viby Vandværk***



# ***Lokalplan 751***

## Lokalplanens politiske behandling

03. februar 2026  
19. februar - 19. marts 2026  
xxx - xxx

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling  
Offentlig høring  
Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling

# Indhold

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Indledning</b>                                          | <b>5</b>  |
| Generelt om lokalplaner .....                              | 6         |
| Introduktion til lokalplanen .....                         | 9         |
| <b>Bestemmelser og redegørelse</b>                         | <b>11</b> |
| §1 Formål .....                                            | 12        |
| §2 Område og zonestatus .....                              | 12        |
| §3 Anvendelse .....                                        | 12        |
| §4 Udstykning .....                                        | 12        |
| §5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....                   | 13        |
| §6 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden ..... | 13        |
| §7 Ubebyggede arealer .....                                | 14        |
| §8 Aflysninger .....                                       | 14        |
| §9 Forudsætning for ibrugtagning .....                     | 14        |
| §10 Lokalplanens retsvirkninger .....                      | 14        |
| §11 Vedtagelsespåtegning .....                             | 15        |
| <b>Forhold til anden planlægning</b>                       | <b>16</b> |
| Statslig planlægning .....                                 | 17        |
| Kommuneplan 2025 .....                                     | 17        |
| Gældende lokalplan og servitutter .....                    | 17        |
| Planlægning ift. nabokommuner .....                        | 18        |
| Trafik- og mobilitetsplanlægning .....                     | 18        |
| Tilladelser fra andre myndigheder .....                    | 18        |
| Kulturhistorie .....                                       | 18        |
| Miljømæssige forhold .....                                 | 18        |
| <b>Kortbilag</b>                                           | <b>19</b> |
| Kortbilag 1 - Luftfoto 2025 .....                          | 20        |
| Kortbilag 2 - Eksisterende forhold .....                   | 21        |
| Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse) .....            | 22        |
| Kortbilag 4 - Område og zonestatus .....                   | 23        |
| Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold .....         | 24        |
| Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering .....       | 25        |



# ***Indledning***

**Generelt om lokalplaner**

**Introduktion til lokalplanen**

## Generelt om lokalplaner

### Hvad er en lokalplan?

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

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

### Hvem udarbejder lokalplaner?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til [bygronomstilling@roskilde.dk](mailto:bygronomstilling@roskilde.dk)

### Lokalplanforslag

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange også af byrådet. Herefter fremlægger kommunen forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er offentliggjort, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Byudvikling og Grøn Omstilling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via [roskilde.dk/indflydelse](https://roskilde.dk/indflydelse). I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

### Endelig lokalplan

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

## Klagemulighed

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

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

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale klageportal. Indgangen til Klageportalen sendes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Nærmere vejledning kan sendes 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.

## Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. bebyggelse og ændring af anvendelse, også selvom det er i overensstemmelse med lokalplanforslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

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

## Dispensation fra lokalplanen (planlovens §19 og 20)

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



Fig.1. Udsnit af Viby med planområdet vist med hvidt.  
©: Krak / Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering



Fig.2. Luftfoto som viser eksisterende forhold på Købmandsgården 29 og grundens placering i tilknytning til de omkringliggende bygninger, veje og stier © Google Maps



Fig.3. Foto af Viby Vandværk og nærliggende gang- og cykelsti. © Google Maps

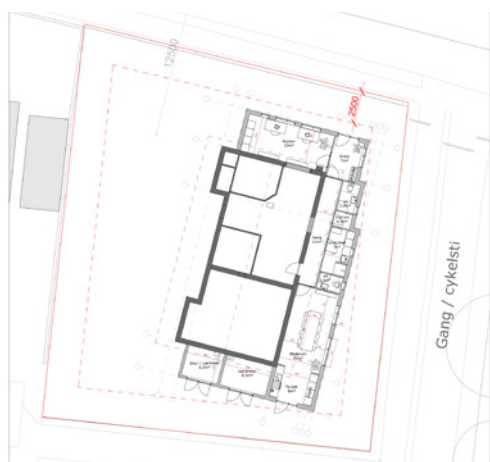


Fig.4. Skitsetegning af den planlagte tilbygning

## Introduktion til lokalplanen

### Baggrund for lokalplanen

Viby Vandværk forsyner knap 1000 forbrugere i den østlige del af byen med drikkevand. Vandværket henter vand fra 5 borer, alle med placering i nærområdet. Gennem de seneste 5 år har Viby Vandværk oplevet en stigende tilgang af nye tilslutninger, i takt med at byen vokser - bl.a. med udbygningen af Skousbo og Kavsbjerggård. Vandværket ønsker i den forbindelse at udvide deres faciliteter for at sikre den fremtidige drift.

Viby Vandværk har en ejendom beliggende på Købmandsgården 29 i Viby, hvor en eksisterende vandforsyningsbygning huser maskin- og pumpeanlæg, filteranlæg mv. Bygningen er på 110 m<sup>2</sup>, og hertil ønskes en tilbygning til nye kontor- og mødefaciliteter, mandskabsfunktioner i form af omklædning, bad og toilet samt rum til generator og til mindre værksted.

I henhold til gældende byplanvedtægt, Partiel byplan bolig- og erhvervsområde i Viby by nr. 3, må ejendommen imidlertid alene anvendes til åben-lav boligbebyggelse med en maks. bebyggelsesprocent på 20. Der må desuden ikke etableres bebyggelse nærmere end 12,5 meter fra Lindevejs vejmidte. Derfor udarbejdes ny lokalplan for ejendommen.

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en bredere anvendelse og udnyttelsesgrad af ejendommen Købmandsgården 29. Dertil sikre, at der kan bygges nærmere Lindevejs midte end 12,5 m.

### Lokalplanområdet i dag

Ejendommen Købmandsgården 29, matr. 14n Viby By, Syv, er beliggende i et parcelhuskvarter i den østlige del af Viby, nær Viby Sj. Idrætscenter. Ejendommen afgrænses af veje på 2 sider, hhv. Lindevej i nord og Købmandsgården i syd. Mod øst støder grunden op til en cykel- og gangsti og mod vest et parcelhus. Ejendommen vejbetjenes fra Købmandsgården.

Grunden har en størrelse på ca. 710 m<sup>2</sup> med en eksisterende bygning på ca. 110 m<sup>2</sup>, som rummer maskin- og pumpeanlæg, filteranlæg samt toilet og kontor. På grunden er to nedgravede rentvandsbeholdere; én under bygningen og én på græsarealet vest for bygningen. Grunden er afgrænset af et lavt trådhegn, og der er ikke bevaringsværdigt beplantning el. lign. på ejendommen.

### Lokalplanområdet i fremtiden

Den planlagte tilbygning udgør ca. 93 m<sup>2</sup>, og dertil sekundær bebyggelse på ca. 17 m<sup>2</sup>. Tilbygningen bygges til eksisterende bygning mod nord, øst og syd. Til alle tre sider grænser grunden op til vej eller sti, og der holdes en afstand på 2,5 meter til skel.

Tilbygningen påtænkes opført i ét plan med fladt tag og med facader i træ eller tegl.



# ***Bestemmelser og redegørelse***

**§1 Formål**

**§2 Område og zonestatus**

**§3 Anvendelse**

**§4 Udstykning**

**§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold**

**§6 Bebyggelsens omfang, placering  
og ydre fremtræden**

**§7 Ubebyggede arealer**

**§8 Aflysninger**

**§9 Forudsætning for ibrugtagning**

**§10 Lokalplanens retsvirkninger**

**§11 Vedtagelsespåtegning**

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

## §1 Formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at muliggøre, at Viby Vandværk på deres ejendom, Købmandsgården 29, kan opgradere og udbygge deres faciliteter.

---

### Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre, at Viby Vandværks fortsatte drift kan realisere nuværende og fremtidige behov, i takt med at Viby udbygges.

---

## §2 Område og zonestatus

### Lokalplanområde

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 14n Viby by, Syv.

### Zonestatus

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone

## §3 Anvendelse

### Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til forsyningsanlæg i form af vandværk, med tilhørende administrative og driftsmæssige faciliteter.

---

### Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Den eksisterende vandforsyningsbygning huser maskin- og pumpeanlæg, filteranlæg mv. Hertil ønskes en tilbygning til nye kontor- og mødefaciliteter, mandskabsfunktioner i form af omklædning, bad og toilet samt rum til generator og til mindre værksted.

---

## §4 Udstykning

- 4.1 Ejendommen må ikke udstykkes.

## §5 Vej- , sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Købmandsgården, som vist på kortbilag 5.
- 5.2 På ejendommen skal etableres 2 bilparkeringspladser.

## §6 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelsens samlede omfang, eksklusiv sekundær bebyggelse, må maks. udgøre 30 %.
- 6.2 Der må ikke etableres bebyggelse nærmere skel end 2,5 meter.
- 6.3 Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage og gives en højde på op til 6,5 meter, målt fra terræn.
- 6.4 Facadehøjden må ikke være over 3,5 meter, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 6.5 Facader skal udføres med blank mur af blød- eller håndstrøgne, gule teglsten og/eller i træ. Træfacader skal fremstå ubehandlede eller med overfladebehandling uden pigment eller i sort farve.

---

### Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Vandværket er beliggende i et parcelhusområde, for hvilket bebyggelsesprocenten er angivet til maks. 20 % og bygningshøjden til maks. 1½ etage. For vandværket fastsættes en bebyggelsesprocent på 30, i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme. For at sikre, at vandværkets tilbygninger ikke fremstår dominerende i området, fastsættes bestemmelser for bygnings- og facadehøjde samt facadematerialer.

---

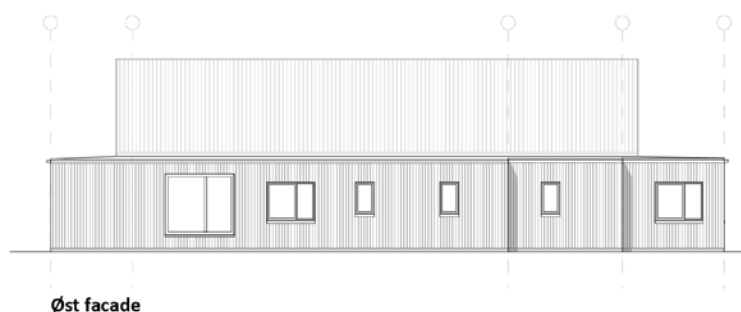
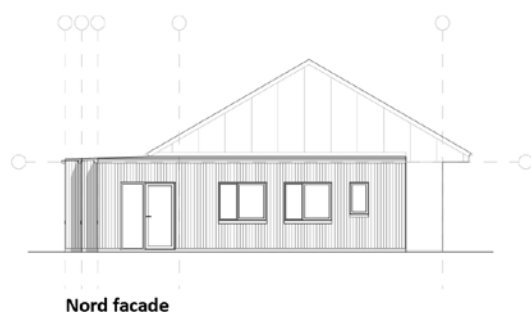


Fig.5. Skitsetegninger af den planlagte tilbygning

## §7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles, ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser.

## §8 Aflysninger

- 8.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses 'Partiel byplan nr. 3 for bolig- og erhvervsområde i Viby' for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## §9 Forudsætning for ibrugtagning

- 9.1 Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret overkørsel og parkeringspladser i overensstemmelse med § 5.

## §10 Lokalplanens retsvirkninger

### Lokalplanens retsvirkninger

- 10.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 10.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

### Handlepligt

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

### Lokalplanens juridiske grundlag

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

## §11 Vedtagelsespåtegning

### Vedtagelsespåtegning

11.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan- og Teknikudvalget den 3. februar 2026.

Claus Larsen

Formand for Plan- og Teknikudvalget

/

Martin Holgaard

Direktør for By, Kultur og Miljø

# ***Forhold til anden planlægning***

**Statslig planlægning**

**Kommuneplan 2025**

**Gældende lokalplan og servitutter**

**Planlægning ift. nabokommuner**

**Trafik- og mobilitetsplanlægning**

**Tilladelser fra andre myndigheder**

**Kulturhistorie**

**Miljømæssige forhold**

**Miljøscreening**

## Statslig planlægning

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor.

### Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. En mindre del af grunden er udpeget som boringsnært beskyttelsesområde. Lokalplanen omfatter et vandværk, som ejer den nærliggende boring. De udvidede anvendelsesmuligheder anses ikke som grundvandstruende aktiviteter.

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger ikke i kystnærhedszone.

### Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ca. 3,8 km syd for Ramsø Mose, der er udpeget som habitat- og fuglebeskyttelsesområde (Natura 2000). Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Det er Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

## Kommuneplan 2025

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens ramme 6.BP.235 for Parkvej kvarteret. Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg, offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses i boligområderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

For området er fastsat en maks. bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom, en maks. højde på 8,5 m og et maks. etageantal på 1½. Bebyggelsen skal placeres mindst 5 m fra vejskel, en afstand, der dog kan reduceres ved blinde veje, vendepladser og stier.

Der skal sikres parkering på egen grund.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjder. Lokalplanen muliggør bebyggelse frem til 2,5 m til skel mod Lindevej og Købmandsgården, som begge er blinde veje.

## Gældende lokalplan og servitutter

### Hidtil gældende lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses § 3.1 i 'Partiel byplan nr. 3 - bolig- og erhvervsområde i Viby' vedrørende byggelinje til Lindevej, for så vidt angår matr. nr. 14n Viby By, Syv.

### Servitutter

Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som er uforenelige med lokalplanens formål.

## Planlægning ift. nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at planlagte udbygning som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

## Trafik- og mobilitetsplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Købmandsgården, som i den overordnede vejplan har status som primær fordelingsvej.

## Tilladelser fra andre myndigheder

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, kræver ikke tilladelser fra andre myndigheder end Roskilde Kommune.

## Kulturhistorie

### Jordfaste fortidminder

Findes der fortidsminder under jordarbejde på ejendommen, vil de være omfattet af museumsloven §27. Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

## Miljømæssige forhold

### Jordforurening

Der er ikke p.t. kortlagte forureninger inden for lokalplanområdet.

Generelt gælder, at enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager en forurening af jorden, skal standse arbejdet og underrette kommunen.

### Miljøscreening

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af screening af lokalplan 751 ikke er behov for at fortage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

# ***Kortbilag***

**Kortbilag 1 - Luftfoto 2025**

**Kortbilag 2 - Eksisterende forhold**

**Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)**

**Kortbilag 4 - Område og zonestatus**

**Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold**

**Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og  
placering**



## Kortbilag 1 - Luftfoto 2025

### Signaturforklaring

● Lokalplanafgrænsning



## Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Træer



## Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

### Signaturforklaring

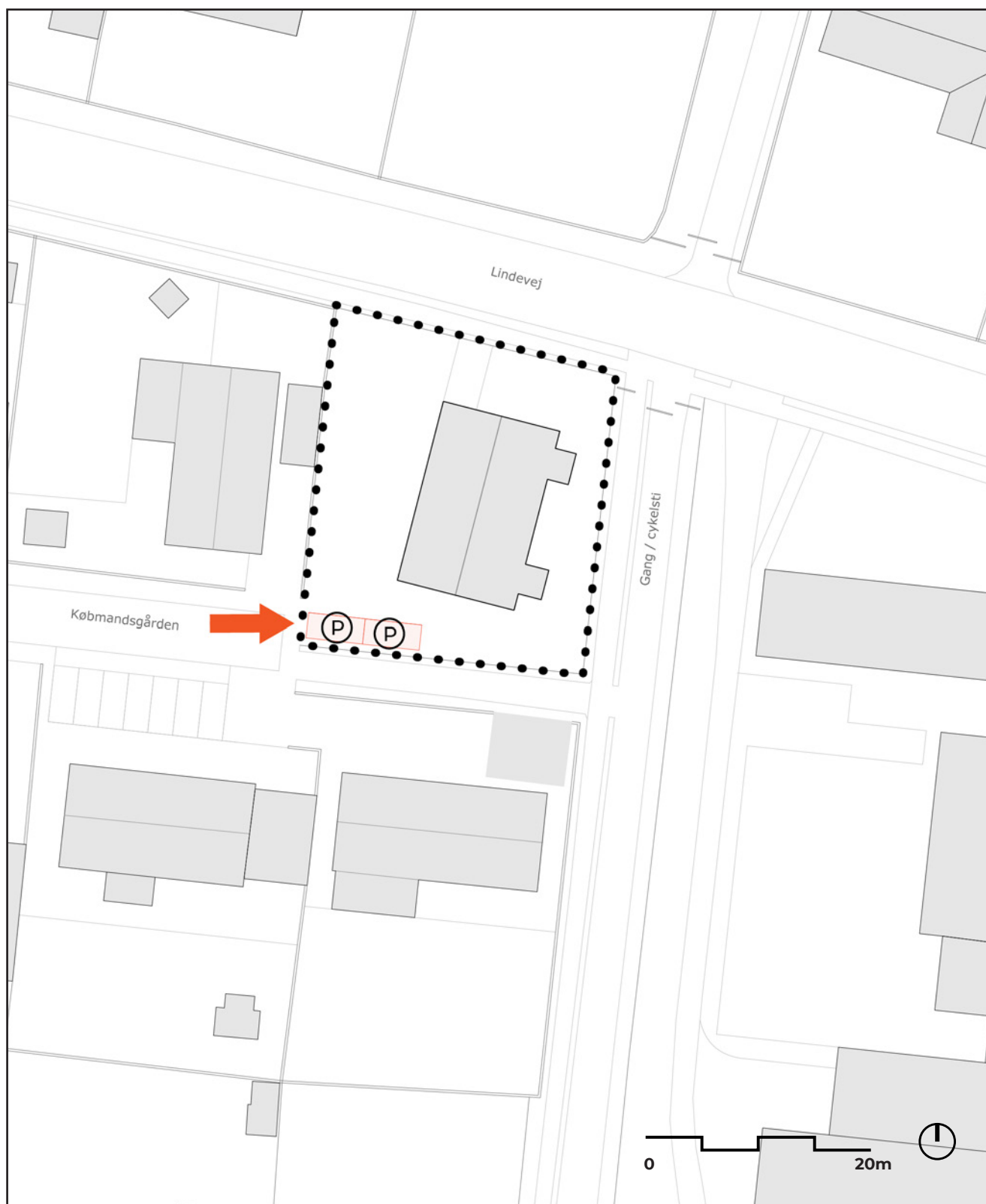
- ● ● Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Tilbygning
- Ⓟ Parkering
- Træer



## Kortbilag 4 - Område og zonestatus

### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Matrikelskel
- 14n** Matrikelnummer
- Byzone



## Kortbilag 5 - Vej-, sti- og parkeringsforhold

### Signaturforklaring

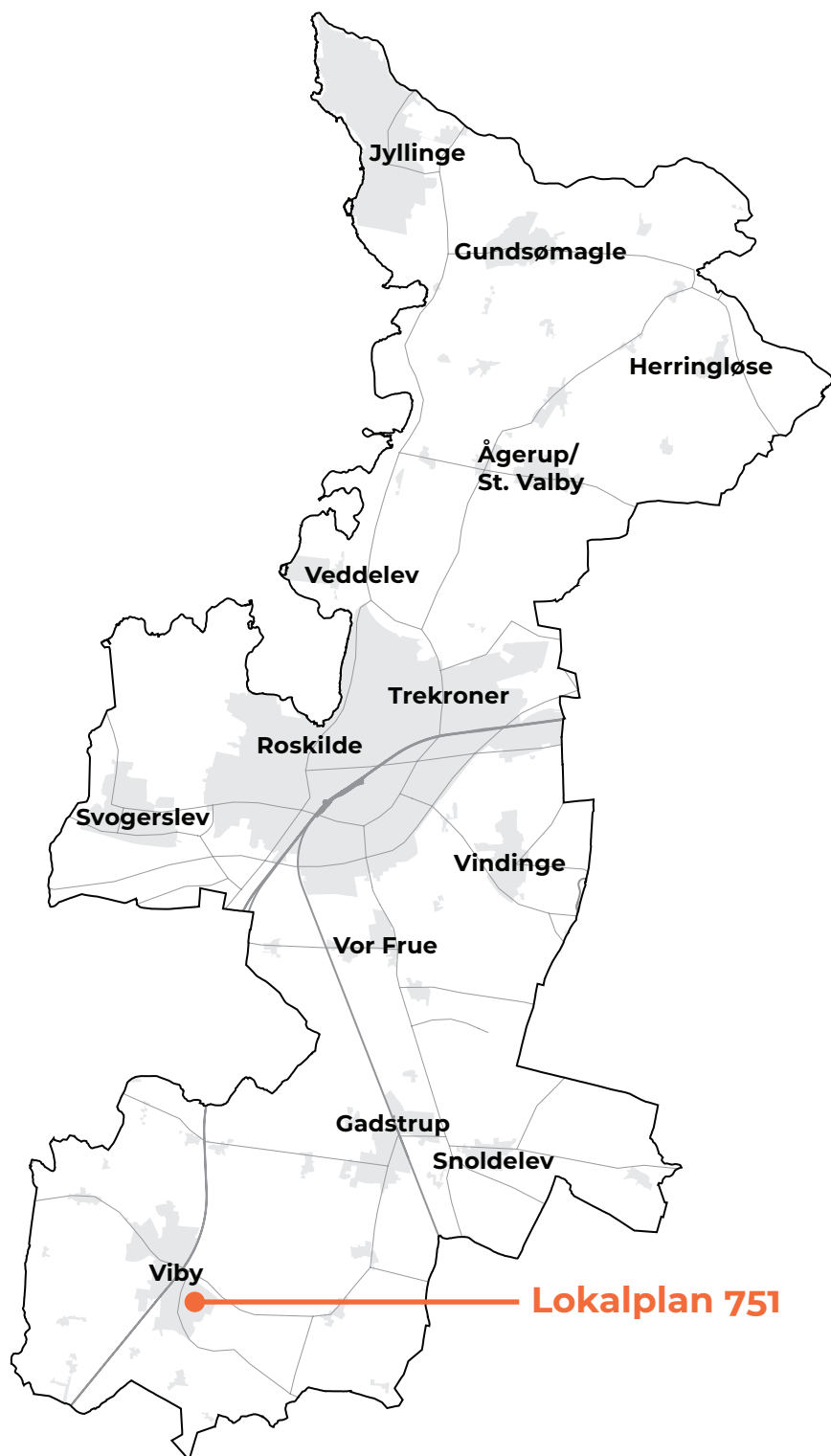
- ● ● Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Vejadgang
- Ⓟ Bilparkering



## Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Tilbygning
- Byggelinje
- Afstandsmål



### Byudvikling og Grøn Omstilling

Postboks 100  
Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde

Tlf.: 4631 3505  
[bygronomstilling@roskilde.dk](mailto:bygronomstilling@roskilde.dk)