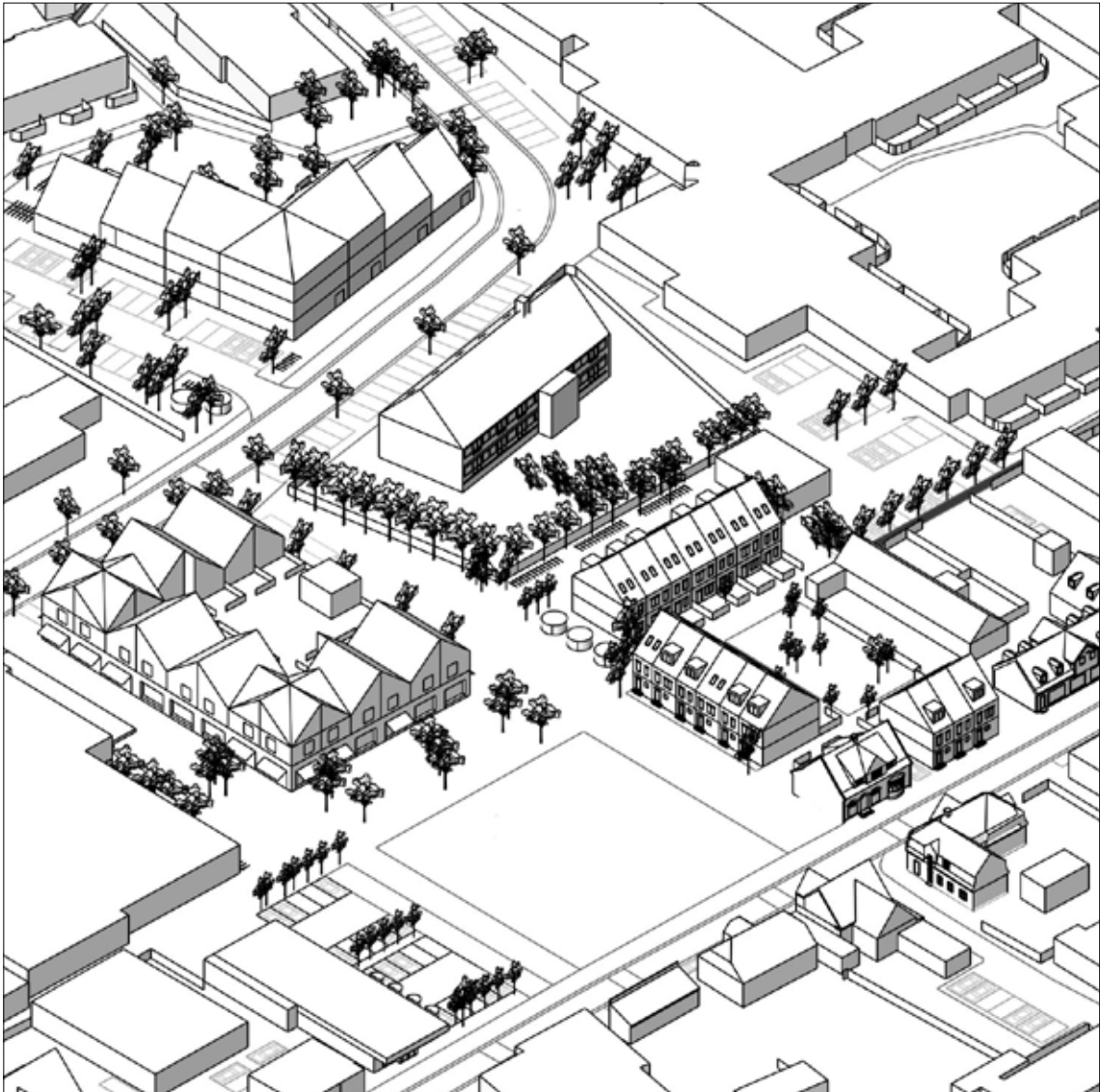


# Viby Bymidte

Lokalplan 656



**ROSKILDE**  
KOMMUNE

## Indhold

---

Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål og indhold	9
Dispensation fra lokalplanen (planlovens § 19 og 20)	20
§1 Formål	22
§2 Område og zonestatus	22
§3 Anvendelse	23
§4 Vej-, sti- og parkeringsforhold	24
§5 Bebyggelsens omfang og placering	26
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden	27
§7 Bevaring	34
§8 Ubebyggede arealer	34
§9 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	38
§10 Aflysninger	38
§11 Retsvirkning	39
§12 Vedtagelsespåtegning	39
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	40
Kortbilag 2 - Matrikelkort og delområder	42
Kortbilag 3 - Byggefelter	44
Kortbilag 4 - Trafikale forhold	46
Kortbilag 5 - Grønne arealer	48
Kortbilag 6 - Illustrationsplan	50
Bilag 7 - Delområde 2	52
Bilag 8 - Delområde 3	54
Bilag 9 - Delområde 5	56

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

7. juni 2018  
20. juni 2018  
29. juni - 7. sept. 2018  
22. august 2018  
8. november 2018  
28. november 2018

## 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 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 findes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan- og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecenterne i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer mindst 8 uger, medmindre andet er politisk besluttet forud for offentliggørelsen.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og natio-

I Roskilde Kommune er det politisk besluttet, at der som hovedregel gennemføres 8 ugers offentlig høring for planforslag, men at der i særlige tilfælde kan træffes beslutning om forkortet høringsfrist. Høringsfrist for nærværende planforslag fremgår af side 3.



nalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med 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). 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  
©SDFE

### BAGGRUND

Viby har siden 2012 været centrum for en positiv udvikling, hvor borgere og aktører fra byen i fællesskab med Roskilde Kommune har arbejdet på at skabe en ny optimisme og udvikling i byen.

Viby bymidte er vigtig, idet det er her, både nye og kommende borgere og andre aktører vil rette deres blik for at måle byens tilstand og potentiale. Bymidten kommer således til at fungere som byens visitkort. Med udbygningen af bl.a. Skousboområdet med hen i mod 950 nye boliger og hen i mod 3000 nye borgere skabes således et bedre

Cosmosgrunden med det nye biblioteks- og kulturhus kommer til at udgøre Vibys hjerte

Station

søndergade

toftthøjvej

7

grundlag for en velfungerende bymidte. Denne sammenhæng skal udnyttes. Byrådet har derfor besluttet, at den udvikling, der er sat i gang på Skousbo, kræver en parallel indsats i bymidten, så den er gearret og klar til at modtage den byvækst som Roskilde Kommune planlægger for i Viby på både den korte og den lange bane.

Byrådet har således vedtaget en realiseringsstrategi og et grundlag for lokalplan for Viby bymidte, som går ud på at samle bibliotek, borgerservice, Kultur-Cosmos og Lokalhistorisk Arkiv i et biblioteks- og kulturhus på Cosmosgrunden. Endvidere har der været ført forhandlinger med ejeren af naboarealet om etablering af en ny dagligvarebutik i området, hvilket har medført positiv tilkendegivelse hertil. Herudover arbejdes der tæt sammen med et almennyttigt boligselskab om at opføre almene boliger, herunder seniorbofællesskaber i området. Endelig er der givet positiv tilkendegivelse fra en af de to lægepraksis i Viby om at etablere sig på Cosmosgrunden.

### LOKALPLANOMRÅDET

Hele lokalplanområdet udgør ca 20.000m<sup>2</sup>. Mod sydvest grænser området op til Ramsø Ældreboligselskabs omsorgscenter Toftthøjen og mod sydøst selskabets ældreboliger. Mod nordøst ligger to bygninger, som huser henholdsvis et lægehus og en tandlægeklinik samt en stor kommunalt ejet parkeringsplads. Mod nord grænser området op mod en stor dagligvarebutik og et revisionsfirma. Området grænser mod vest op til Søndergade.

### Cosmosgrunden

Lokalplanområdet består hovedsagelig af Cosmosgrunden, som Roskilde Kommune købte og overtog i 2012. Områ-



Bebyggelsen langs Søndergade har en finurlig, humoristisk byggestil, rig på detaljer

## Redegørelse



Kulturhuset, Søndergade 13 indgår sammen med mejeriet i gadens oprindelige forløb, med velproportionerede 1½ etages huse, der ligger "skulder ved skulder" med en fast facadelinie helt ud til fortovet.



Cosmoshallen, som tidligere var produktionshal hos medicinalfabrikken Pharmacosmos



Tofthøjvej set fra nord mod syd, med den tomme dagligvarebutik til højre

det har givet et relativt stort areal og bygningsvolumen til rådighed midt i Vibys bykerne. Cosmosgrunden ligger mellem Tofthøjvej og Søndergade og omfatter et areal på ca. 6900m<sup>2</sup>.

Med købet af grunden har Roskilde Kommune fået mulighed for at udvikle området som Vibys centrum med byfunktioner, som skal skabe liv i byen med attraktive boliger, kulturinstitutioner, handel m.v.

### – Søndergade

Mod Søndergade ligger det gamle mejeri, Søndergade 11, der er en markant og vigtig kulturhistorisk bygning, men som desværre er i så dårlig stand, at den ikke kan bevares. Syd for mejeriet ligger Søndergade 13, som huser foreningen Kulturcosmos. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig, er i god stand og skal derfor bevares. Syd herfor ligger Søndergade 15, der lige som mejeriet er udpeget som bevaringsværdig, men som desværre er så forfalden, at den ikke kan bevares. Alle tre bygninger indgår i gadens oprindelige forløb, med velproportionerede 1½ - 2½ etages huse, der ligger "skulder ved skulder" med en fast facadelinie helt ud til fortovet. Gadens bygninger, hvoraf mange er opført i slutningen af 1800-tallet og i starten af 1900-tallet, repræsenterer en speciel Vibysk byggeskik. Bygmestrene overgik hinanden i finurlig, humoristisk byggestil, rig på detaljer, som spir, specielle gesimser og bygningsfremspring m.v., men tro over for proportioner og skala i gaden og en holden sig stramt til gadelinien. Selvom ikke alle bygninger i sig selv har bevaringsværdi, er dette karaktertræk vigtigt at bevare, og derfor skal ny bebyggelse forholde sig til/indordne sig dette.

### – Cosmoshallen

Øst for det gamle mejeri ligger en tidligere produktionshal,



Det gamle mejeri, som desværre ikke kan reddes

## 9

som var en del af den medicinalvirksomhed, som lå i området. Hallen har været anvendt midlertidigt til kulturelle formål så som koncerter, udstillinger, byfester m.v. Byrådet har besluttet, at hallen skal nedrives og give plads til et nyt biblioteks- og kulturhus, som delvis kan overtage hallens funktion.

### Privatejede arealer

I forlængelse af hallen mod øst ligger en bygning, som ejes af KFI, som er en fond, der har til formål at fremme den frie danske købmands interesser. Bygningen står delvis tom og huser idag en sko- og sportsbutik. Den øvrige del af bygningen har været anvendt til dagligvarebutik.

Syd herfor ligger en privat boligbebyggelse med ejerlejligheder.

Længst mod syd omfatter lokalplanområdet en del af udearealerne til Omsorgscentret Tofthøjen.

### Tofthøjvej - området

Lokalplanområdet omfatter herudover en del af Tofthøjvej, som idag udgør et lidt diffust byrum, med mange parkeringspladser. Øst herfor ligger det fungerende bibliotek og en del af Ramsø ældreboligselskabs ældreboliger.

### FORMÅL OG INDHOLD

Det overordnede formål med lokalplanen er at skabe et attraktivt centrum i byen, som skal skabe liv og aktivitet ved at koncentrere så mange aktive byfunktioner som muligt i byens hjerte. Denne udvikling skal medvirke til at trække nye beboere til og skabe sammenhæng og synergi med det store byudviklingsområde på Skousbo.



Viby bibliotek

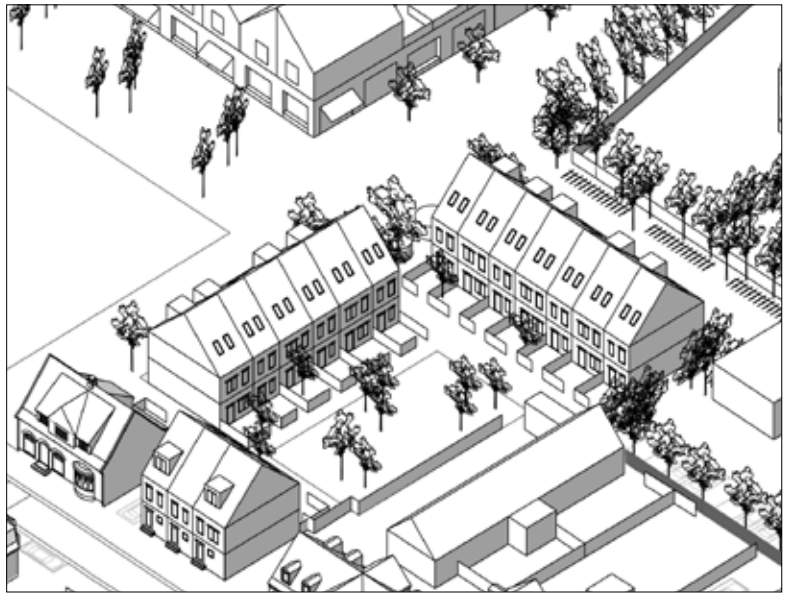


Passagen der forbinder Torvet og Tofthøjvej, set fra Tofthøjvej



Omsorgscentret Tofthøjen





Den sydligste del af området bebygges med familieboliger i 2½ etage

## Redegørelse

### Bebyggelse

Således skal lokalplanen danne grundlag for etablering af et nyt bibliotek/kulturhus på Cosmoshallens og det gamle mejeris placering. I tilknytning til huset skal der etableres et ude/opholdsareal, som kan anvendes af publikum og fungere som byplads.

Derudover skal lokalplanen muliggøre etablering af en dagligvarebutik på ejendommen Tofthøjvej 10 samt udvalgsvarebutikker, værksteder, erhverv, lægepraksis, beboerhus o. lign. mod vest, som skal bidrage til liv og aktivitet på arealet ved biblioteks- og kulturhuset (bibliotekspladsen). Derudover skal lokalplanen muliggøre boliger på 1. sal, og der skal etableres opholdsarealer i tilknytning hertil.

Søndergade 13 (nuværende Kulturcosmos) bevares, og anvendes til erhverv i form af butik, iværksætterhus/kontorfællesskaber eller bolig. Søndergade 15 kan nedrives og ny bolig opføres med respekt for Søndergades profil og karakter.

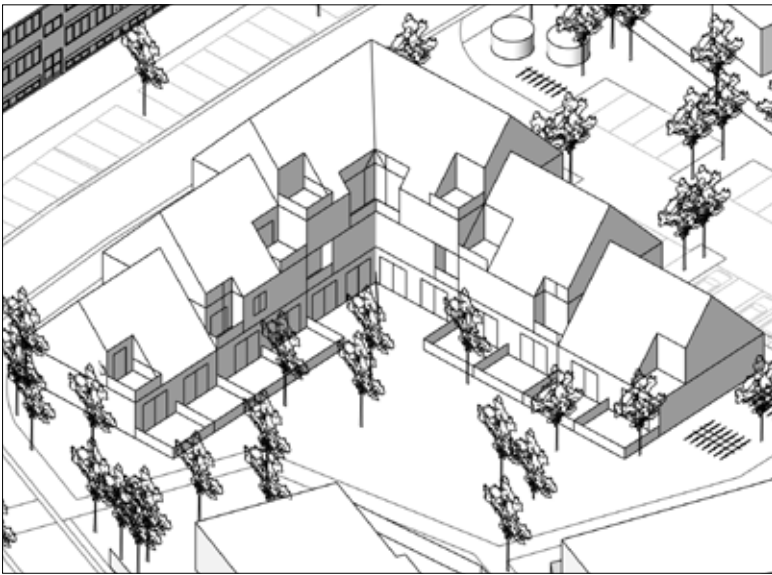
På den sydligste del af lokalplanområdet bygges familieboliger i maks. 2½ etager, hvor Søndergade 15 og evt. 13 indgår som boliger.

Biblioteksgrunden bebygges med en blanding af ældreegnede boliger og seniorbofællesskaber i 1½ til 3½ etager. Alle boliger opføres som almennyttige.

### Trafik

– Tofthøjvej

Tofthøjvej renoveres og ændres. Det ret store vej- og parkeringsareal forskønnes og reduceres med et smallere kørebaneareal, beplantning og opstrøbing og bedre orga-



Biblioteksgrunden i den østlige del af området bebygges med ældreegnede boliger og bofællesskaber i 1½ til 3½ etage

nisering af parkeringspladserne. Fortove bevares, så det bliver trygt at færdes i området.

På sigt søges Tofthøjvej, Skolevej og Søndergade klassificeret samlet som primære lokalveje, med mulighed for hastighedsbegrænsning på 40 km/t.

#### – Fodgængerzone

Der etableres en fodgængerzone, som friholdes for kørende trafik og tilsluttes det øvrige stinet i byen. Zonen skal skabe forbindelse mellem Tofthøjvej og Søndergade og samtidig forbinde de aktiviteter, der etableres i området. Zonen indrettes med beplantning\* og attraktive opholdsmuligheder. Området lukkes for gennemkørende biltrafik. Biltrafik må kun betjene boligbebyggelsen og varetilkørsel til butikkerne i området.

#### **Parkering**

Parkeringsnormen sættes generelt lavt, idet

- området ligger stationsnært,
- der er stor kapacitet af offentlige p-pladser i området og
- fortætningen af området vil medføre kortere gangafstande.

Parkeringsnormen sættes til 1 pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal. Parkering skal primært etableres på egen grund, men enkelte p-pladser kan anlægges på Tofthøjvej. Vejarealet anvendes mere effektivt, så der bliver plads til flere træer, og så antallet af p-pladser kan bibeholdes/forøges samtidig med at trafiksikkerheden forbedres.

Parkering for Biblioteks- og kulturhuset skal foregå på

\* Note: Beplantning medfører nedsivning af regnvand. Der kan ikke gives tilladelse til nedsivning af regnvand uden at det indledningsvist undersøges og dokumenteres, at nedsivningen ikke udgør en risiko for forurening af grundvandet

## Redegørelse

---

eksisterende kommunal parkeringsplads ved Søndergade, som forskønnes og reorganiseres, som vist på vignet øverst på side 25 og på illustrationsplanen kortbilag 6. Ved spidsbelastning kan P-pladserne ved Tofthøjvej benyttes. P-pladserne kan dobbeltudnyttes til dag- og aftenbrug.

### **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

#### **Statslig planlægning**

Erhvervsstyrelsen 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 og i indvindingsopland for Viby vandværk, hvorfor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Roskilde Kommune har jf. "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande, Nr. 9320 af 31. marts 2017 foretaget en vurdering af lokalplanens påvirkning af grundvandet. Området udlægges til boligformål, kulturaktiviteter og liberalt erhverv. Der er ikke mulighed for etablering af grundvandstruende virksomheder og anlæg jf. bilag 1 i vejledning 9320. Der er på den baggrund ikke udarbejdet supplerende grundvandsredogørelse. Af hensyn til sikring af grundvandsressourcen mod forurening er det indarbejdet i lokalplanen, at der ikke må etableres nedsivning af regnvand, uden det indledningsvis er undersøgt og dokumenteret, at nedsivningen ikke udgør en risiko for grundvandet.





Lokalplanområdet er omfattet af to kommuneplanrammer: 6.CB.211 og 6.D.266

– Fingerplan 2017

I forhold til Fingerplan 2017 ligger lokalplanområdet inden for afgrænsningen af det øvrige hovedstadsområde (byområde).

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet/ implementeret i Kommuneplan 2016.

– Kommuneplan

I Roskilde kommuneplan 2016 ligger lokalplanområdet indenfor rammeområde 6.CB.211 og 6.D.266.

*Rammeområde 6.CB.211, Viby bymidte*

Rammeområdet fastlægger, at området må anvendes til centerområde.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 150.

Der må højst opføres 4 etages byggeri. Området udlægges til butikker, serviceerhverv, liberale erhverv, station, stationsforplads, parkering, kulturelle funktioner, mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker, centerorienterede håndværk, boligbebyggelse og offentlige formål.

Det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål fastsættes til 8846 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 75, dog tillades en bebyggelsesprocent på op til 150 for område omkring Torvet, beliggende mellem Skolevej, Søndergade og Tofthøjvej. For områder omfattet af en maksimal bebyggelsesprocent på 75, må ny bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager og må ikke have større højde end 10,5 m over terræn. For områder omfattet af en maksimal bebyggelsesprocent på 150 må der

## Redegørelse

---

opføres ny bebyggelse i maksimalt 3½ etage og en maksimal højde over terræn på 17 m. Dog gælder at bygninger langs Søndergade må opføres med maksimalt 2½ etage og i maksimalt 14 m over terræn.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 75, dog tillades en bebyggelsesprocent på op til 150 for område omkring Torvet, beliggende mellem Skolevej, Søndergade og Tofthøjvej. For områder omfattet af en maksimal bebyggelsesprocent på 75, må ny bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager og må ikke have større højde end 10,5 m over terræn. For områder omfattet af en maksimal bebyggelsesprocent på 150 må der opføres ny bebyggelse i maksimalt 3½ etage og en maksimal højde over terræn på 17 m. Dog gælder at bygninger langs Søndergade må opføres med maksimalt 2½ etage og i maksimalt 14 m over terræn.

Bebyggelse langs Søndergade skal fremstå som sluttet bebyggelse med en sammenhængende facaderække. Det kulturhistoriske stationsmiljø skal bevares og styrkes ikke mindst ved hensyntagen til den nuværende bebyggelsesstruktur i Søndergade. Det samlede butiksareal inden for centerområdet må maksimalt være 12000 m<sup>2</sup>. Hver enkelt dagligvarebutik må maksimalt være 3500 m<sup>2</sup>, og hver enkelt udvalgsvarerbutik må maksimalt være 2000 m<sup>2</sup>.

*Rammeområde 6.D.266, Viby Bibliotek mv.*

En mindre del af lokalplanområdets sydøstlige del er også omfattet af rammeområde 6.D.266, der fastlægger området til offentlige formål, institutioner, sundhedscenter, ældreegnede boliger og liberalt erhverv. Her må maks. bygges i 2 etager med en maks. højde på 8,5m.



Lokalplanområdet er i forvejen omfattet af en række lokalplaner, som helt eller delvist aflyses

15

Kommuneplan 2016 indeholder retningslinjer for en række forhold, hvor der i denne lokalplan skal tages hensyn til de retningslinier, som handler om boligudbygning.

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

#### **Gældende byplanvedtægt og lokalplaner**

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig de hidtil gældende lokalplaner: lokalplan 4, 27 og 560 i deres helhed, mens lokalplan 24 og 616 samt byplanvedtægt 1.RAM med tillæg 1. ophæves for områderne, som er omfattet af denne lokalplan.

Derudover ophæves § 3.1 om boliger i stueetagen i tillæg 1 til lokalplan 67, for det område, som er omfattet af denne lokalplan, jf. §10.1.

Rammelokalplan 67 for Viby bymidte gælder fortsat, også for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

#### **Servitutter**

En række tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet er forældede eller uforenelige med lokalplanens formål. De aflyses derfor, når lokalplanen er vedtaget, jf. §10.2.

#### **Planlægning i forhold til nabokommuner**

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på nabokommuner Frederikssund – Egedal – Høje Taastrup – Greve – Solrød – Køge og Lejre.

#### **Kollektiv trafikplanlægning**

Lokalplanområdet ligger stationsnært i forhold til Viby

## Redegørelse

---

Station. Med Viby station som knudepunkt kører der busser mod henholdsvis Solrød og Osted.

### **Vej- og stiplanlægning**

Vej- og stiadgange vil foregå fra Tofthøjvej, som i den overordnede vejplan har status som sekundær lokalvej. Derudover får området adgang fra Søndergade (primær lokalvej) samt mulig fremtidig adgang fra Parkvej (primær trafikvej), som vist på kortbilag 4.

Der går en offentlig cykel-/gangsti igennem området i den nordlige del af lokalplanområdet, forbi de eksisterende butikker. Stien indgår i den planlagte fodgængerzone, som vist på kortbilag 4.

### **Skoledistrikt og skolekapacitet**

Lokalplanområdet ligger på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse inden for Peder Syv Skole skoledistrikt, som har kapacitet til den boligudbygning, som lokalplanen giver mulighed for.

### **Forsyning**

– Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med naturgas.

– Kloakering og overfladevand

Området er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Afløbskoefficienten er 0,4, dvs. at hvis området befæstes højere, end at dette kan overholdes, skal der ske forsinkelse, så den samlede afløbsmængde ikke overskrides. Der kan ikke gives tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer, idet større nedsivning ikke forventes at kunne ske uden risiko for grundvandet.

– Vandforsyning

Vandforsyningen til lokalplanområdet varetages af Viby Vandværk.

– Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse af Cerius. Vejbelysning varetages af Ørsted.

– Teledækning

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoni er placeret Søndergade 11 og 13 samt Toftvej 14 og Torvet 6.

– Affaldshåndtering

For håndtering af affald i lokalplanområdet gælder henholdsvis Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

### **Kulturhistorie**

Roskilde Museum har udført en arkivalsk gennemgang af lokalplanområdet og oplyser, at der ikke kendes fortidsminder på arealet og nærmeste omgivelser. Arealets begrænsede omfang samt det forhold, at det er bebygget, leder museet til den udtalelse, at der næppe kan forventes at være bevaret fortidsminder af væsentlig karakter på arealet. Museet anser det ikke for formålstjenligt at foretage en arkæologisk forundersøgelse.

Skulle der mod forventning dukke væsentlige fortidsminder op på arealet, når byggeprojektet går i gang, vil disse stadig være beskyttet af museumslovens § 27. Det betyder, at arbejdet i givet fald skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og museet skal tilkaldes for en vurdering af fundet.

## Redegørelse

---

### Miljømæssige forhold

#### – Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, som trådte i kraft den 10. maj 2017, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

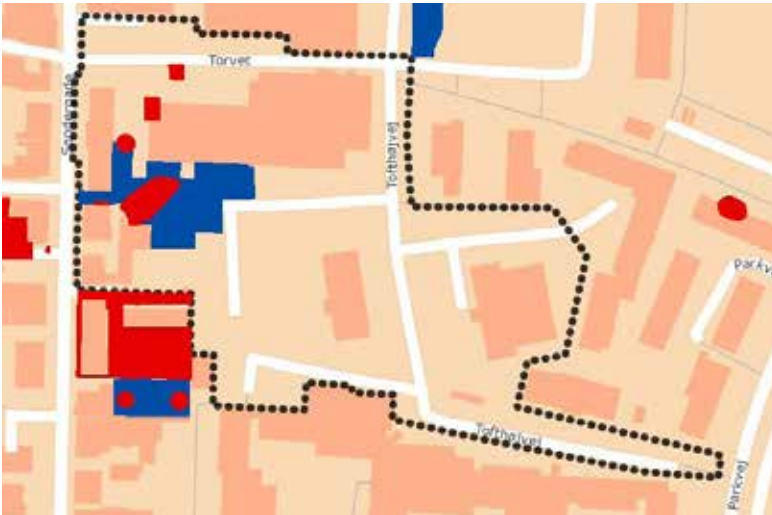
Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Ud fra screeningen besluttet det, om en plans påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Forslag til lokalplan nr 656 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da bygningsændringer og ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med de eksisterende intentioner for området, og at ny bebyggelse opføres med hensyntagen til det eksisterende bymiljø og kulturhistorie.

Jordforureningen inden for lokalplanområdet vil blive undersøgt og håndteret, så det er sikret, at der ikke er risiko for mennesker og miljø.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screening kan rekvireres ved henvendelse til [planogudvikling@roskilde.dk](mailto:planogudvikling@roskilde.dk).

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om mil-



Der er konstateret jordforurening og mistanke om forurening fra tidligere aktiviteter på medicinalvirksomheden Pharmacosmos

jøscreeneringen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

– Bæredygtighed

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil af lokalplanforslag 656, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til højre.

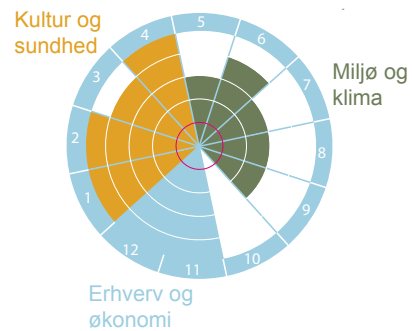
Bygningsændringer og ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med de eksisterende intentioner for området og ny bebyggelse opføres med hensyntagen til det eksisterende bymiljø og kulturhistorie.

– Konsekvenser for produktionsvirksomheder

Det er ved gennemgang af virksomheder i nærområdet vurderet, at ingen af virksomhederne har tilladelse til at udlede forurening udover de vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening ved egen matrikelgrænse. Det vurderes således at lokalplanen ikke vil skærpe vilkårene for nærliggende produktionsvirksomheder.

– Forurening

Der er p.t. kortlagt forurening inden for lokalplanområdet. På matr. nr. 9g, 9l og 9iq, Viby By Syd er der forureningskortlagt på grund af områder med konstateret forurening og på baggrund af områder med mistanke om forurening fra tidligere aktiviteter på medicinalvirksomheden PharmaCosmos. Forureningsudbredelsen er ikke afgrænset, og øvrige matrikler indenfor lokalplanen kan være forure-



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 tildeles hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:

- planen understøtter optimalt de angivne mål
- planen understøtter de mål der er angivet
- planen understøtter kun i mindre grad målene
- planen påvirker ikke målene væsentligt
- planen har væsentlig negativ påvirkning på målene

1. Identitet (Kultur 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

## Redegørelse

---

ningspåvirkede fra de tidligere erhvervsaktiviteter.

Bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen på det forureningskortlagte areal vil kræve en tilladelse fra kommunen og Regionen.

Forhold omkring eventuel genanvendelse af jord og mulighed for nedsivning af overfladevand kræver desuden særlige vurderinger.

Overjorden i området forventes generelt at være lettere forurenede af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Ved bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen kan der derfor være krav om, at ejer eller bruger skal sikre omgivelserne mod kontakt med den lettere forurenede jord, og flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

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

### **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.





## Bestemmelser

---

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

### §1 FORMÅL

Lokalplanen skal danne baggrund for at skabe et attraktivt centrum i byen med liv og aktivitet ved at koncentrere så mange aktive byfunktioner som muligt.

Bylivet skal styrkes og skabe sammenhæng med og forbindelse til det store byudviklingsområde på Skousbo,

Dette skal ske ved:

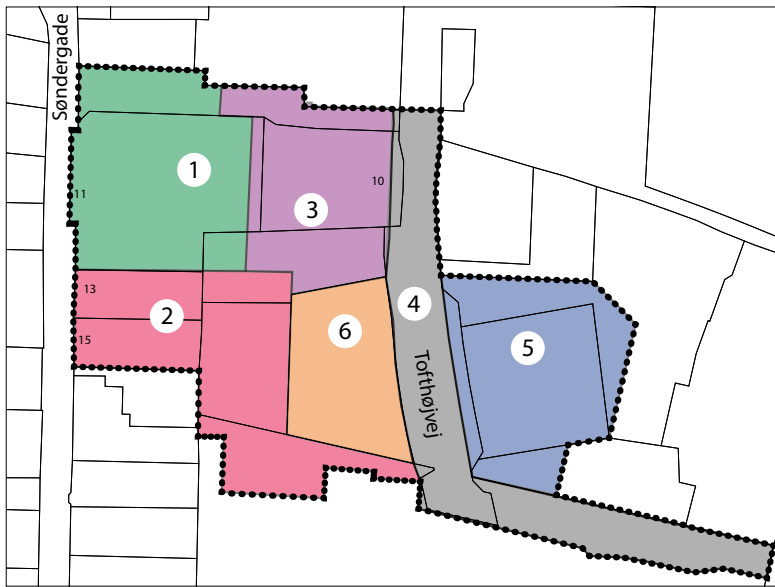
- etablering af et nyt biblioteks- og kulturhus med tilhørende biblioteks- og kulturplads,
- opførelse af et varieret udbud af boliger i området,
- etablering af offentlige ude/opholdsarealer i form af pladser, butiksstrøg, grønt strøg,
- etablering af butikker, erhverv, beboerhus el. lign. i samspil med arealerne ved det nye biblioteks- og kulturhus og
- at sikre at det kulturhistoriske bymiljø langs Søndergade bevares, og at nybyggeri forholder sig til dette og til skala og byggeskik i Viby.

### §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

9ds, 9g, 9gz, 9ho, 9im, 9l, 9if, 9m, 9iq og 7000k samt dele



Delområder

af: 9hl, 9ii og 7000s, alle Viby by, Syv samt alle ejendomme, som udstykkes derfra efter den 1. april 2018.

## 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## §3 ANVENDELSE

### 3.1

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5 og 6, som vist oven for og på kortbilag 2.

### 3.2 Delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål i form af biblioteks- og kulturhus med tilhørende udearealer, så som plads, fodgængerzone og parkering.

### 3.3 Delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til boligformål, etage- og tæt-lave boliger med tilhørende friarealer. Ejendommen Søndergade 13 udpeges som bevaringsværdig, som vist på kortbilag 3, og må kun anvendes til bolig, detailhandel og/eller erhverv, herunder iværksætterhus.

### 3.4 Delområde 3

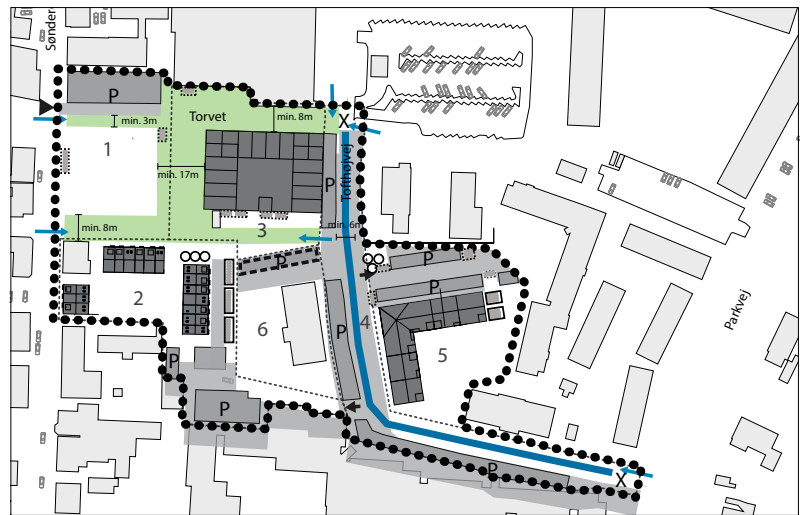
Delområde 3 må i stueetagen kun anvendes til dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt publikumsorienterede byfunktioner som liberale erhverv, klinikker, værksteder, beboerlokaler, café, restaurant m.v. På 1. sal må der opføres boliger med tilstrækkelige friarealer i form af tagterrasser.

### 3.5 Delområde 4

Delområde 4 må kun anvendes til vej- og parkeringsareal.

### 3.6 Delområde 5

Delområde 5 må kun anvendes til boligformål i form af etage- og tæt-lave boliger samt parkering og opholdsarealer.



## Bestemmelser

### Trafikale forhold

#### 3.7 Delområde 6

Delområde 6 må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger samt parkering og opholdsarealer.

### §4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

#### 4.1 Veje

Vejadgang til området skal ske fra Tofthøjvej og Søndergade, som vist oven for og på kortbilag 4.

##### 4.1.1 Tofthøjvej strækningen X - X

Tofthøjvej skal anlægges med et køreareal på 6 m i overensstemmelse med principperne vist oven for og på kortbilag 4 og 6.

#### 4.2. Fodgængerzone

Der udlægges areal til en fodgængerzone i princippet som vist oven for og på kortbilag 4.

##### 4.2.1

Fodgængerzonen indrettes som gågade med beplantning med sidde- og opholdsmuligheder, som vist i princippet på kortbilag 6.

##### 4.2.2

Området skal indrettes i sammenhæng med biblioteks- og kulturhuset og dets udearealer.

##### 4.2.3

Området indrettes med ensartet belægning, så det opfattes som sammenhængende.

#### 4.3 Parkering

Parkeringsarealer udlægges i princippet, som angivet på kortbilag 4.

Der skal etableres handicap p-pladser svarende til kommunens anvisninger som vist i skemaet til venstre.

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. bil (3,5x5,0 m)	Handicappladser til kassevogn (4,5x8,0 m)
1-9	-	1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-10	2	3
101-150	3	3

Parkeringsnorm for parkering af handicapkøretøjer



Den eksisterende offentlige P-plads vendes og beplantes, så den indgår bedre i sammenhæng med Torvet og det nye biblioteks- og kulturhus

25

#### Delområde 1

Den eksisterende offentlige P-plads ved Søndergade dækker parkeringsbehovet for biblioteks- og kulturhuset, suppleret med parallelparkering på Søndergade.\*

P-pladsen skal anlægges og beplantes, som vist oven for og på kortbilag 6.

#### Delområde 2

Der skal anlægges 1 p-plads pr. 100m<sup>2</sup> boligetageareal.

#### Delområde 3

Der skal anlægges 1 p-plads pr. 100m<sup>2</sup> boligetageareal. P-pladserne anlægges på Toftvej (delområde 4), som en del af de offentlige p-pladser.\*\*

#### Delområde 4

Parkering på Toftvej anlægges som vist på kortbilag 6. Parkeringsbåse markeres, så pladsen udnyttes mere effektivt. Parkering suppleres med beplantning i princippet som vist på kortbilag 6.

#### Delområde 5

Der skal anlægges 1 p-plads pr. 100m<sup>2</sup> boligetageareal. Parkering skal anlægges på egen grund. Enkelte p-pladser på Toftvej (delområde 4) kan anvendes.

#### Delområde 6

Hvis der viser sig behov for yderligere parkering skal private p-pladser anlægges på egen grund, som vist med stiplede streger øverst på s. 24 og på kortbilag 4.

#### 4.3.1 Cykelparkering

Der skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. 100m<sup>2</sup> boligetageareal inden for delområde 2, 3, og 5, hvoraf 50% skal være overdækket, i princippet som vist på kortbilag 4.

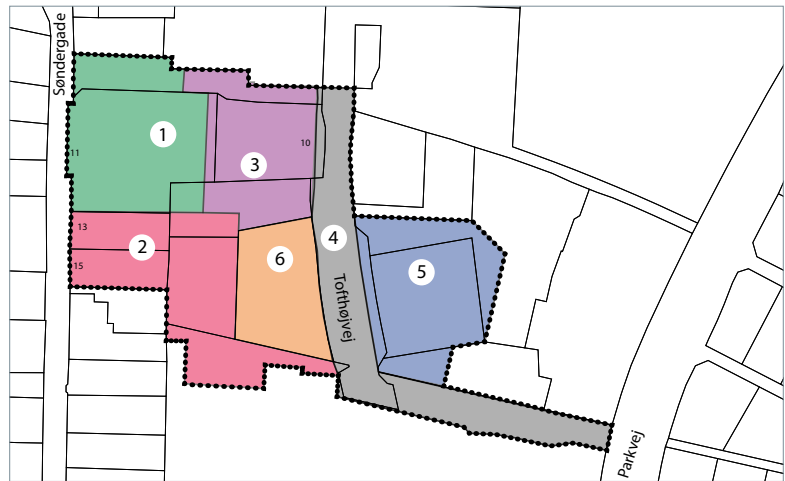
Inden for delområde 1 skal der udlægges 4 cykelparke-

\*Note:

I spidsbelastningssituationer kan de offentlige P-pladser på Toftvej benyttes.

\*\*Note:

De offentlige P-pladser på Toftvej dækker både parkeringsbehovet for butikkerne og boligerne inden for delområde 3.



Delområder

## Bestemmelser

ringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf 1/3 skal anlægges i forbindelse med byggeriet, mens resten kan anlægges når der viser sig behov. Parkeringspladserne skal etableres min. 20 m fra biblioteks- og kulturhusets indgang.

### §5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

#### 5.1

Inden for lokalplanområdet må der opføres følgende bebyggelse:

#### Delområde 1

Inden for delområde 1 må der maksimalt etableres 1500m<sup>2</sup> etageareal, med et "fodaftryk" på maks 900 m<sup>2</sup>.

#### Byggefelt A

Bebyggelsen skal opføres i 2 etager med en maksimal højde på 12 m. Bebyggelsen skal holdes inden for facade-linien på den eksisterende bebyggelse (Det gamle mejeri). Afstande til øvrig bebyggelse m.v. er angivet på kortbilag 3.

Der skal sikres plads til ressourcepladser til håndtering af affald, enten inden for bygningen eller i tilknytning til bygningen.

#### Delområde 2

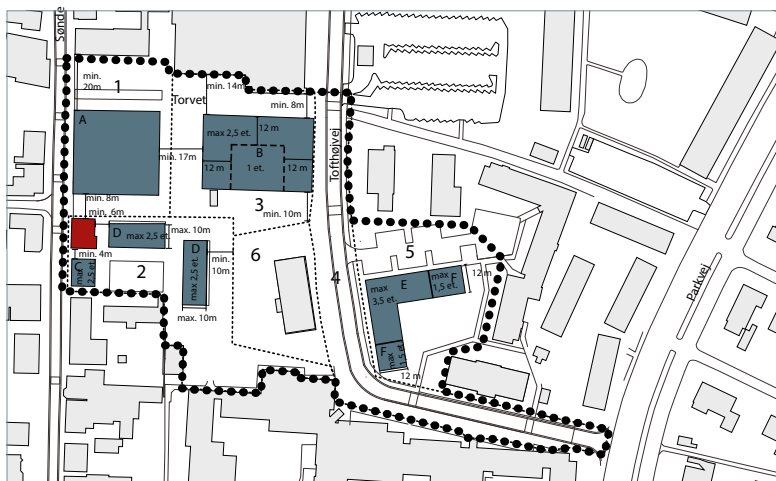
Inden for delområde 2 må der maksimalt opføres 1700m<sup>2</sup> etageareal ekskl. udhuse og cykelskure. Bebyggelsens husdybde må være maks. 10 m, som angivet på kortbilag 3.

#### Byggefelt C

Bebyggelsen må opføres i op til 2½ etager, med en maksimal facadehøjde på 8 m og en maksimal højde til kip på 12 m, men skal opføres i mindst 1½ etager. Bebyggelsens facade mod Søndergade skal placeres i facadelinien på den



Den ny bebyggelse skal følge Søndergades gadelinie og have afstand til nabobebyggelsen



Byggefelter

eksisterende bebyggelse, som fritliggende bygning med en afstand på min. 4 m til nabobebyggelsen, i princippet som vist på skitsen på side 26 og på kortbilag 3.

**Byggefelt D**

Bebyggelsen må opføres i op til 2½ etager, med en maksimal facadehøjde på 8 m og en maksimal højde til kip på 12 m, men skal opføres i mindst 1½ etager.

**Delområde 3**

Inden for delområde 3 må der maksimalt opføres 1400m<sup>2</sup> etageareal i stueetagen og 975 m<sup>2</sup> på 1. sal.

**Byggefelt B**

Bebyggelsen må opføres i op til 2½ etager, med en maks. højde på 12 m. Tagetagen skal være uudnyttet (se bilag 8).

**Delområde 5**

Der må maksimalt opføres 2900 m<sup>2</sup> etageareal.

**Byggefelt E**

Bebyggelsen skal have varierende højder fra 2 til 3 - 3,5 etager og med en maks. Højde på 15 m.

**Byggefelt F**

Bebyggelsen skal have varierende højder fra 1½ til 2½ etager med en maks. højde på 12 m.

Enderne af bebyggelsen skal være lavest af hensyn til nabobebyggelsen, i princippet som vist på rejst plan til højre, vignet øverst på siden og kortbilg 3.

**§6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

**6.1 Delområde 1**

Inden for delområdet kan det kulturhistoriske bygningsudtryk i Søndergade fraviges, således at der kan skabes



Visualisering af mulig bebyggelse i delområde 2 med iværksætterhus Søndergade 13 i baggrunden



Visualisering af mulig bebyggelse i delområde 3



Rejst plan af mulig bebyggelse i delområde 5, med lavest bygningshøjde mod naboer

## Bestemmelser

---



Referencefoto: Teglspån i rødbrune nuancer og opsat på klink



Blødstrøgne sten, til venstre i billedet, giver et levende, rustikt facadeudtryk frem for maskinsten, som ses til højre



Tagafslutning med teglene lagt i mørtel

mulighed for et interessant og opsigtsvækkende bygningsudtryk for biblioteks- og kulturhuset, der dog skal forholde sig til de eksisterende bygningers byggestil og udtryk samt de øvrige omgivelser.

### 6.2 Delområde 2

#### *Byggefelt C, Facader*

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

Bestemmelserne i rammelokalplan 67 § 6 vedrørende bygningsbevaring skal overholdes i forbindelse med ny- og ombygning samt facadeændring.

Alle bygninger skal opføres så husfacader og gavle fremstår i blank mur med blødstrøgne teglsten i røde og brunlige nuancer.

#### *Byggefelt C, Tage, boliger*

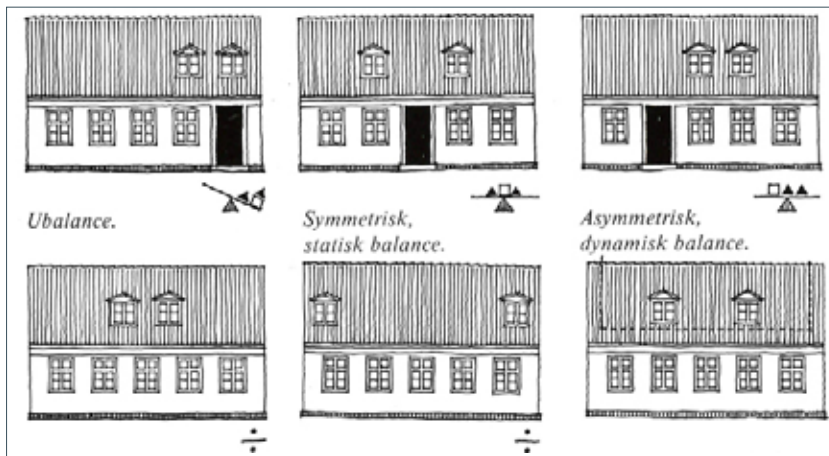
Tage skal udføres med ubehandlede røde lervingetegl, teglspån, kunstkifer eller naturskifer. Tagflader må ikke være blanke og reflekterende. Tage skal være symmetrisk saddeltag med en taghældning på mellem 40 og 50 grader. Tagene må ikke udføres med helvalm.

Tegltage skal afsluttes mod gavl uden udhæng med teglsten lagt i mørtel. Ombukkede teglsten er ikke tilladt.

Gavle skal fremstå i samme materiale, som facaden.

Ovenlys mod Søndergade skal udføres som kviste, der skal harmonere med facadens opdeling og proportioner. Placering af kviste skal tilpasses facadens vinduesrytme, se vignet oven for.





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

### Byggefelt D, facader

Boligbebyggelsen skal udformes, så den fremtræder som en samlet ensartet bebyggelse inden for delområdet.

Bebyggelsens primære facademateriale skal være enten teglspån eller tegl i rødbrune nuancer.

Dele af facaden, maks. 20%, kan udføres med mindre lette facadepartier i træ.

### Byggefelt D, tage

Tage skal udføres med ubehandlede lervingetegl, teglspån, kunstskifer, naturskifer, tagpap, men med samme materiale for den samlede bebyggelse.

Paptage skal etableres med trekantlister, som illustreret til højre.

Tagflader må ikke være blanke og reflekterende. Tage skal være symmetrisk saddeltag med en taghældning på mellem 40 og 50 grader. Tagene må ikke udføres med helvalm.

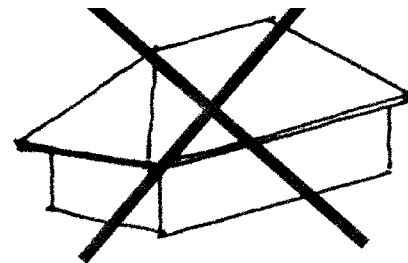
Tegltage skal afsluttes mod gavl uden udhæng med teglstens lagt i mørtel. Ombukkede teglsten er ikke tilladt.

Ovenlys mod offentlige arealer skal udføres som kviste, der skal harmonere med facadens opdeling og proportioner. Placering af kviste skal tilpasses facadens vinduesrytme, se vignet oven for.

## 6.3 Delområde 3

### Facader

Bebyggelsen i delområde 3 skal formgives, så den samlede bebyggelse med stueetage og ovenliggende boliger tilsammen tilpasser sig byens skala. Bebyggelsens primære facader



Tage må ikke udføres med helvalm



Eksempel på tagpaptag med trekantlister



Tilbagetrukne partier i facaden kan anvendes til ophold og små hvil i byrummet

## Bestemmelser

---

demateriale skal være enten teglspån eller tegl i rødbrune nuancer.

Facaderne skal udføres med variation i facadeudtrykket, hvilket kan ske ved en udformning med forskellige vinduesstørrelser, fremspring eller recesser/udsparinger.

Mindst 80 procent af facaden, der ikke er vinduer eller døre, skal være enten teglspån eller tegl.

Med det formål af skabe variation kan mindre partier af facaden fremstå med materialer som træ og glas.

Vinduer og indgangspartier skal fremstå som huller i facaden som vist på referencefoto oven for.

Stueetagen skal udføres med tilbagetrukne partier på mindst 30 cm. af facaden, som vist i eksempel på referencefoto oven for.

Alle publikumsorienterede funktioner og fællesfunktioner i stueplan skal orienteres mod fodgængerarealet, som vist på kortbilag 5 med rød stiplede strek.

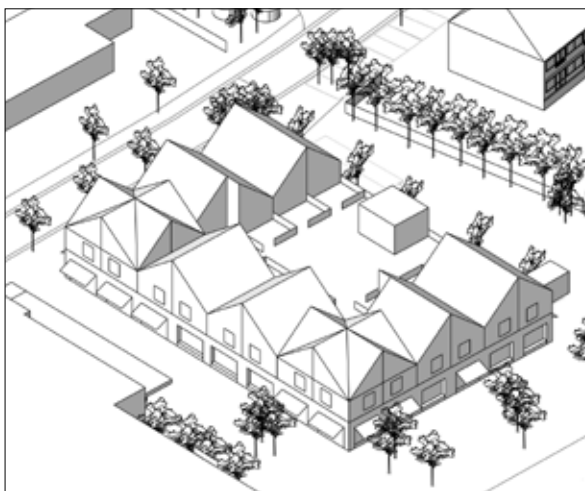
Stueetagen skal udføres med en højde på mindst 4,0 m målt fra overkant af gulv til underkant af loft.

### *Tag*

Tag skal fremstå i naturmaterialer såsom tegl, naturskifer, træ eller zink eller med tagpap.

Paptage skal etableres med trekantlister, som illustreret til på side 29.

Bebyggelsen skal fremstå med varierede tagflader. Mellem 30 og 70% af tagfladerne skal fremstå som saddeltage med en hældning på mellem 40 og 50 grader. Saddeltagene kan orienteres således, at tagrygninger ligger vinkelret på bygningens længderetning, i princippet som illustreret på skitse øverst på side 31.



Rejst plan af delområde 3 med eksempel på tagformer

De resterende tagflader skal fremstå flade og skal indrettes til ophold.

#### 6.4 Delområde 5

##### *Facader*

Bebyggelsen skal udformes så den fremtræder som en samlet ensartet bebyggelse inden for delområdet.

Bebyggelsens primære facademateriale skal være blank mur enten med teglklinker, teglspån, blødstrøgne teglsten eller lign. Dele af facaderne maks. 20 %, kan udføres med mindre lette facadepartier. Farve skal holdes i gule nuancer, der understøtter helheden i området.

Gavle skal fremstå i samme materiale, som facaden.

##### *Tage*

Tage skal være symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 40 og 50 grader eller med ensidig taghældning. Saddeltage må ikke udføres med helvalm.

Tage skal udføres med ubehandlede røde lervingetegl, skifer, kunstskifer eller tagpap, men med samme materiale og farve for den samlede bebyggelse inden for delområdet.

Tegltage skal afsluttes mod gavl uden udhæng med teglsten lagt i mørtel (se illustration på side 28). Ombukkede teglsten er ikke tilladt.

Paptage skal etableres med trekantlister, som illustreret på side 29.

Tagflader må ikke være blanke og reflekterende.

Ovenlys mod offentlige arealer skal udføres som kviste, der skal harmonere med facadens opdeling og proportioner. Placering af kviste skal tilpasses facadens vinduesrytme, se vignet på side 29.

## Bestemmelser

---



Cylelskur opført i træ med transparente sider

\*Med ressourcepladser menes de pladser/bygninger, hvor affald og ting til genbrug fra alle husholdninger samles. Udover dette primære formål, indrettes affaldsstationerne og/eller deres omgivelser, så de bliver naturlige mødesteder for områdets beboere. Fx kan affaldsstationerne endvidere programmeres med bytemarked, opholdsmuligheder og legeredskaber mv.

### 6.5 Carporte og småhuse

Carporte, cykelskure og småhuse, herunder skure til affald/ressourceplads\* skal opføres med et ensartet udtryk. Carporte må kun beklædes på en side.

Skure til ressourcepladser skal udføres i tegl, delvist metal eller med træbeklædning malet i mørke heldækkende farver eller træfarve, som vist på referencefoto til venstre.

Ressourcepladser til håndtering af affald hegnes ind/aflukkes med en åbning på min. 1.20 m i bredden jfr. gældende Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Ressourcepladser skal indrettes og afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.

På carporte og småhuse skal der etableres tage, der er flade eller syner flade. Tagene skal fremstå med tagpap eller sedumtag.

### 6.6 Tekniske anlæg

#### Antenner

Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger, dog undtaget anlæg til solenergi.

Paraboler må kun placeres på terræn og må ikke være synlige fra vej og fælles opholdsarealer.

Såfremt der etableres anlæg til solenergi, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, integreres i bygningens arkitektur og tilpasses tagfladens hældning eller bygningens øvrige ydervægge. Anlæg til solenergi kan placeres på jorden, såfremt de ikke er synlige fra veje og fælles opholdsarealer.

#### Udsugning

Udsugningsanlæg i forbindelse med restaurationer, caféer og forretninger med køkkenaktiviteter skal have et afkast

frit over tag. Skakte, skorstene og lignende til dette formål skal integreres indvendigt i de pågældende bygninger.

### **6.7 Skilte og reklamering**

Virksomheder må opsætte skilte som reklamerer for egen virksomhed. Der må kun skiltes med virksomhedens navn og logo.

Lysskilte eller belysning af skilte må ikke være til gene for trafikanter eller omkringboende.

Der må ikke etableres skiltning på tage.

#### **§ 6.7.1 Facadeskiltning\***

Facadeskiltningens størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur og underordne sig facaden.

Facadeskiltning må kun placeres over butiks- og udstillingsvinduer i stueetagen eller i tilknytning til indgangsdør. Facadeskiltningen skal holdes under etageadskillelsen mellem stueetage og 1 sal.

Facadeskiltning for den enkelte virksomhed kan udføres som en af følgende løsninger:

- Løse eller påmalede bogstaver, som i størrelsen tilpasses facaden eller butiksrudden. dog med en højde på maks. 40 cm.
- Facadeskiltning må ikke have karakter af facadebeklædning.
- Skiltning på butiksrudder med påsatte eller påmalede bogstaver, der maksimalt må dække 15 % af butiksrudden.

Der må ikke opsættes rulleskilte, flagstænger, beachskilte, bannere og lignende.

#### **§ 6.7.2 Udhængsskilte**

Der må kun opføres ét udhængsskilt pr. forretning eller virksomhed.

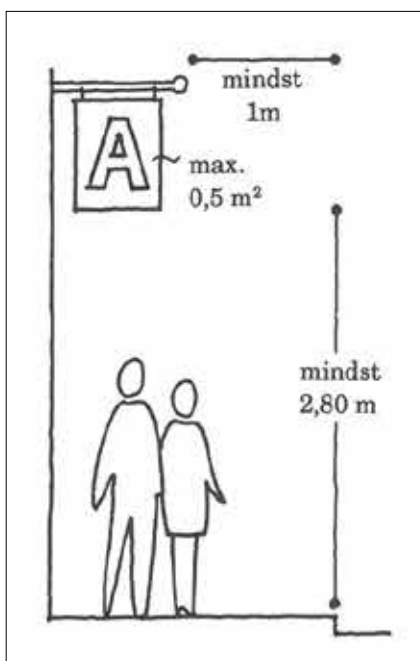
\*Note:

Der kan uden tilladelse etableres facadeskilte og udhængsskilte ifølge bestemmelserne i § 6.7.1. Hvis der ønskes anden form for skiltning skal der derfor ansøges om tilladelse/dispensation.



Solafskærmning må kun ske med markiser

## Bestemmelser



Bestemmelserne for udhængsskilte og markiser

Udhængsskiltets størrelse skal tilpasses omgivelserne og må ikke overstige  $0,5 \text{ m}^2$ .

Udhængsskiltet skal placeres med en frihøjde på minimum 2,8 meter over terrænen. Skiltet monteres under 1. sals vinduer eller anden form for markering af etageadskillelse.

Udhængsskiltet må maksimalt række 1 m ud fra bygningen.

### §6.8 Solafskærmning

Faste markiser samt baldakiner og halvtage må ikke opsættes. Skrift på markiser skal være diskret og må kun finde sted på markisens kant.

#### §6.8.1

Etablering af udvendig solafskærmning på bygninger må kun ske i form af markiser, i princippet udformet som vist på visualisering oven for. Markiser må kun opsættes i stueetagen min. 2,8 m over fodgængerzonen. Markisen skal kunne rulles ind efter lukketid.

#### §6.8.2

Inden for delområde 1 gælder §6.8.1 ikke.

## §7 BEVARING

Ejendommen Søndergade 13 er bevaringsværdig, som vist på kortbilag 3 og må ikke nedrives. Der henvises i øvrigt til bestemmelserne (§6) i rammelokalplan nr. 67 for Viby bymidte.

De på kortbilag 5 udpegede træer skal i videst muligt omfang bevares.

## §8 UBEBYGGEDE AREALER

### 8.1 Fælles opholdsarealer -

Fodgængerzonen skal fremtræde med en overvejende grøn karakter\* og indrettes med rumskabende beplantning samt

\* Note: Beplantning medfører ned-sivning af regnvand. Der kan ikke gives tilladelse til ned-sivning af regnvand uden at det indledningsvist undersøges og dokumenteres, at ned-sivningen ikke udgør en risiko for forurening af grundvandet



faciliteter for leg og ophold. Arealet skal spille sammen med Biblioteks- og kulturpladsen, som anlægges i forbindelse med biblioteks- og kulturhuset. Se kortbilag 5.

### 8.2 Private opholdsarealer

Der skal til hver bolig etableres udendørs opholdsareal\* i form af en altan, tagterrasse eller have, i princippet som vist på kortbilag 5 og 6.

Alle boliger i stueplan indenfor delområde 2, 3 og 5 skal have adgang til en have.

#### 8.2.1 Altaner

Altaner skal have et minimumsareal på 4 m<sup>2</sup> pr. bolig. Placering af altaner skal ske under hensyntagen til bl.a. solorientering og skyggegener for underboere og må have en dybde på maks. 1,3 m.

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

Altanværn skal være visuelt let og gennemsigtigt. Værn skal udføres med lodrette balustre i metal (som galvaniseret stål eller malet stål malet i en farve, der harmonerer med facaden) eller med glasværn.

Værn kan suppleres med klar glasafskærmning.

### 8.3 Kantzoner

Lokalplanen fastlægger kantzoner mellem bebyggelse og de offentligt tilgængelige arealer i delområde 2 og 5, som vist på referencefoto til højre og kortbilag 5, med rød streg. Zonen udlægges med en bredde på min. 1m.

#### 8.3.1 Publikumsorienteret kantzone

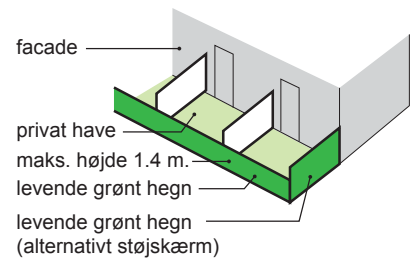
Mod Fodgængerarealet i delområde 3 skal der udlægges en publikumsorienteret kantzone. Zonen skal udformes

\*Note:

Med udendørs opholdsareal forstås en have, altan, terrasse eller lignende, hvor beboerne kan opholde sig i det fri i tilknytning til egen bolig.



Eksempler på indretning af kantzoner



Hegn omkring private haver

## Bestemmelser

med urban karakter og fremtræde sammenhængende med de tilstødende offentlige arealer. Zonen skal tilgodesee behovet for midlertidige og varierede aktiviteter som f.eks. udeservering, løs møblering og vareudstilling. Zonen skal friholdes for fast inventar, men kan delvist indrettes til cykelparkering til de publikumsorienterede funktioner. Zonen udlægges i 1 meters bredde, som vist med stiptet rød streg på kortbilag 5.

### 8.4 Beplantning

#### 8.4.1

Træer langs veje skal opstammes, så trækronerne på sigt er løftet minimum 4,50 meter over jorden og derved kan udvikles frit over kørebanen.

#### 8.4.2

Træer plantet på de grønne fællesarealer skal vokse frit og skabe sit eget udtryk og skal ikke opstammes. Opstamning kan blive nødvendig ved stier og områder med borde og bænke.

#### 8.4.3

Den eneste form for pleje af træer, som må forekomme inden for lokalplanområdet, er opstamning for lysindfald. Der må på intet tidspunkt udføres kronenedskæringer (topkapping og lignende).

#### 8.4.4

Ved etablering af beplantning skal der sikres gode vækstbetingelser. Der skal være min. 25m<sup>3</sup> rodvenligt bærelag pr. træ.

### 8.5 Hegn

Der må etableres hegn omkring private haver i delområde 2 og 5. Hegn skal udføres som hække. Højden af hegn parallelt med bebyggelsens facade må ikke overstige 1,4 meter. Se figur oven for.

Hegn skal være ensartet inden for hvert delområde.



Der må som en del af indretningen af kantzoner i delområde 2 og 5 etableres hegn vinkelret på facaden mod Fodgængerområdet og Tofthøjvej. Hegn skal være ensartet inden for hvert delområde. Højden af hegn må ikke overstige 1,4 m og dybden må ikke overstige 1 m. Se figur til højre. Der må etableres hegn med en maksimal højde på 1,4 meter mellem individuelle tagterrasser i delområde 3.

Der må etableres hegn, der indgår som en integreret del af indretning af ressourcepladser, som beskrevet i § 8.7

Herudover må der ikke opsættes hegn inden for lokalplanområdet.

### 8.6 Regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

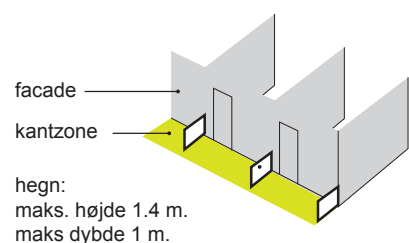
### 8.7 Affald

Der skal etableres ressourcepladser\* for håndtering af affald fra private husstande i området svarende til angivelsen på kortbilag 4. Beholdere og containere, som er placeret på terræn skal være afskærmet bag hegn eller mur f.eks. placeret i aflukket skur. I udformning af belægninger skal der tilstræbes en sammenhængende karakter med udførelsen af tilstødende veje og stier.

Pladsen skal udformes, så der sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere og -containere i henhold til gældende regulativer for henholdsvis husholdninger og erhverv i Roskilde Kommune.

### 8.8 Oplag

Lastbiler, campingvogne, autocampere, trailere, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles eller private ubebyggede arealer.



Hegn i kantzoner mod Fodgængerareal og Tofthøjvej

\*Med ressourcepladser menes de pladser/bygninger, hvor affald og ting til genbrug fra alle husholdninger samles. Udover dette primære formål, indrettes affaldsstationerne og/ellers deres omgivelser, så de bliver naturlige mødesteder for områdets beboere. Fx kan affaldsstationerne endvidere programmeres med opholdsmuligheder og legeredskaber mv.

## Bestemmelser

---

### **§9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE**

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug:

- Parkering, herunder cykelparkering skal være anlagt jf. § 4.3.
- Bebyggelsen skal være tilmeldt den gældende, kommunale renovationsordning for erhverv og beboelse.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet naturgas, vandforsyning og offentligt spildevandsnet.

### **§10 AFLYSNINGER**

#### **10.1 Aflysninger af byplanvedtægt og lokalplan**

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig de hidtil gældende lokalplaner: lokalplan 4, 27 og 560 i deres helhed, mens lokalplan 24 og 616 samt byplanvedtægt 1.RAM med tillæg 1. ophæves for områderne, som er omfattet af denne lokalplan.

Derudover aflyses § 3.1 om boliger i stueetagen i tillæg 1 til lokalplan 67, for det område, som er omfattet af denne lokalplan,

#### **10.2 Fortrængning af servitutter**

I henhold til planlovens §15, stk 2 nr. 16 aflyses følgende tilstandsservitutter:

- Dekl. ang. evt. nedrivning af luftsluse, Vedr 9G, tinglyst 03.08.1994
- Dekl. ved tagudhæng m.m. Veddr. 9 iq Tillige lyst på 9 gz Viby ejl. nr. 1, tinglyst 05.01.1999

- Dok om vandforsyning mv., tinglyst 05.04.1979
- Dekl. ang. midlertidig adgangsvej for en periode på 5 år., tinglyst 21.03.1986

### §11 RETSVIRKNING

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 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 og indberettes i plandata.dk.

### §12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Roskilde Byråd den 28. november 2018

Joy Mogensen  
Borgmester

/

Henrik Kolind  
Kommunaldirektør

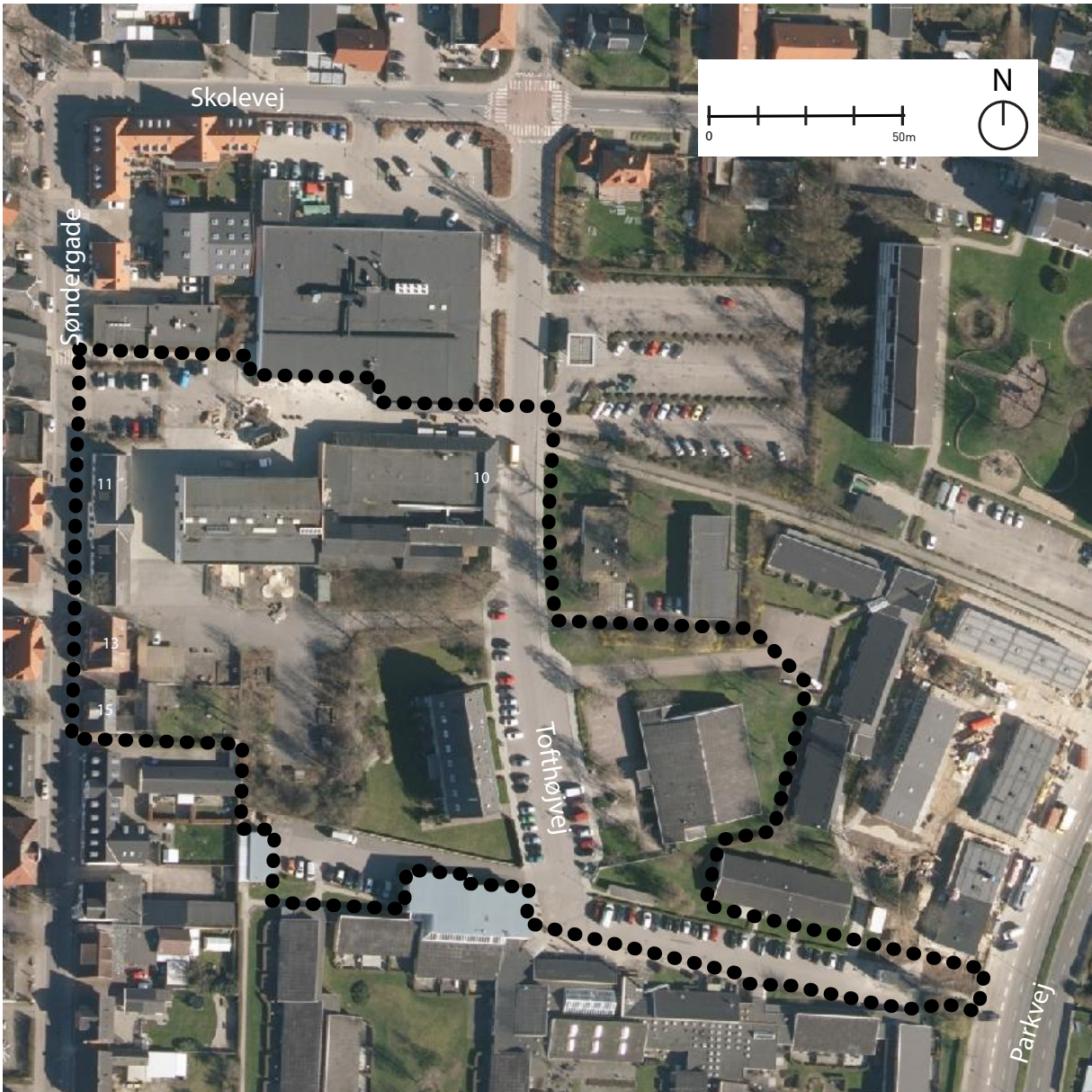
## Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

---

**Eksisterende forhold**

Lokalplangrænse





## Kortbilag 2 - Matrikelkort og delområder

---

### Matrikelkort

Lokalplangrænse

Delområde

Matrikelskel

Matrikelnummer



9gz





## Kortbilag 3 - Byggefelter

---

### Byggefelter og kantzoner

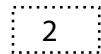
Lokalplangrænse



Eksisterende bebyggelse



Delområde



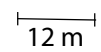
Byggefelt



Byggelinie 1.sal

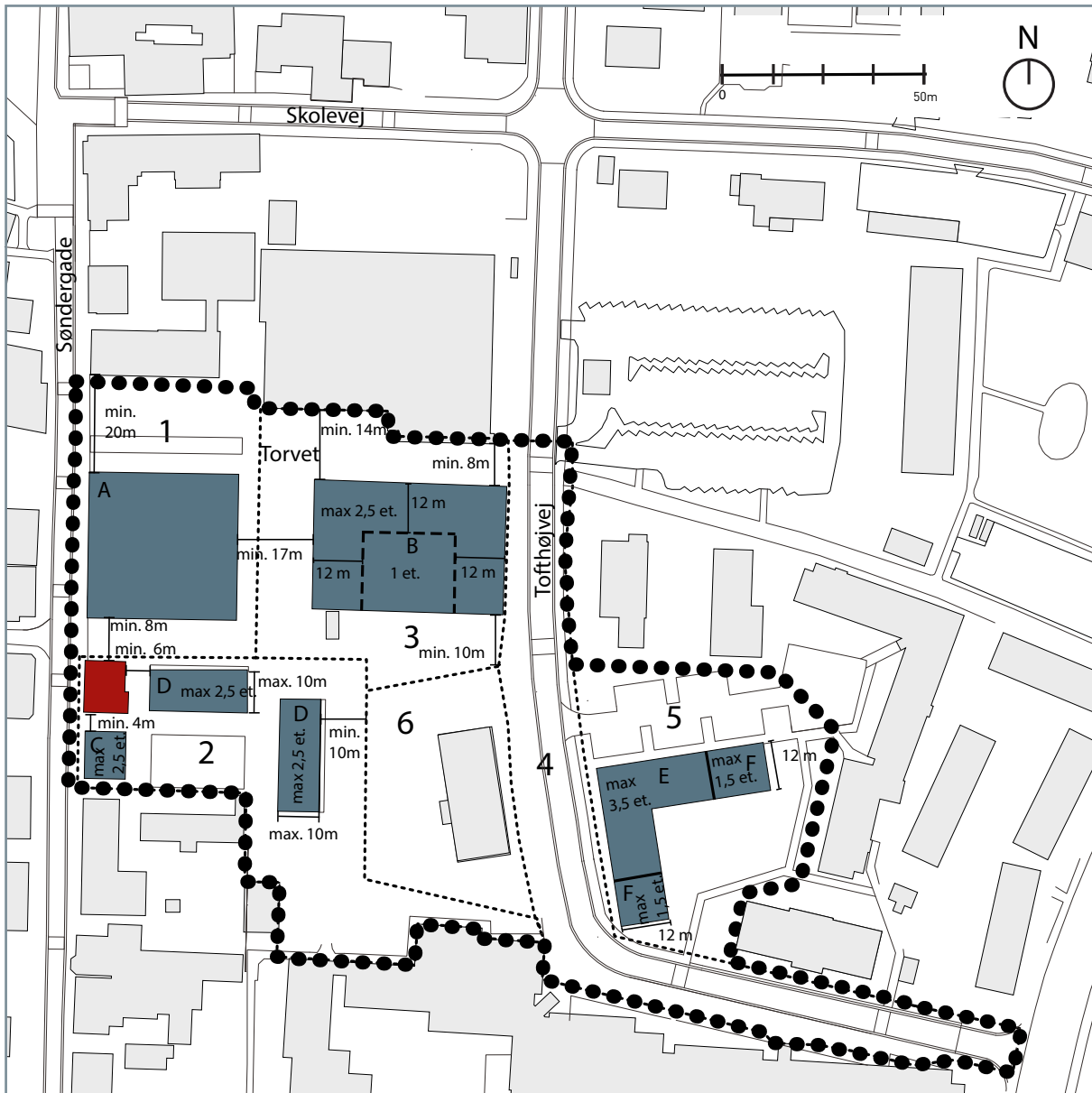


Afstandsmål



Bevaringsværdig bygning



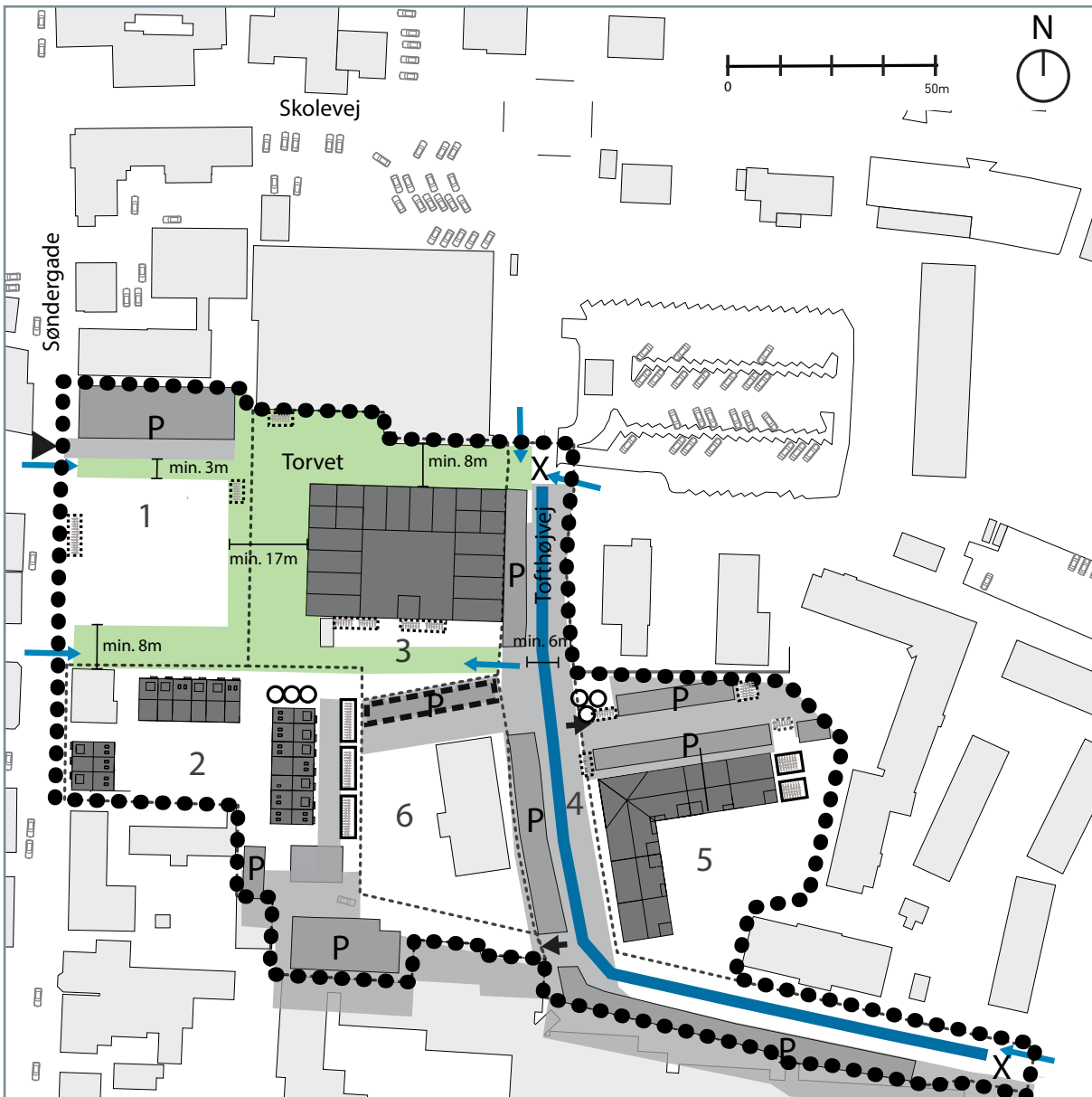


## Kortbilag 4 - Trafikale forhold

---

### Trafik, parkering og bevaring








Lokalplangrænse	● ● ● ●
Delområde	1
Parkering	P
Udlagt parkering	P
Køreareal	
Fodgængerzone	
Afstandsmål	min. 8m
Cykelparkering	
Overdækket cykelparkering	
Affald/ressourceplads	○○○○
Adgangsvej	X X
Vejadgang til nye boligbebyggelser	→
Stiadgang	→
Eksisterende bygninger	
Ny bebyggelse	

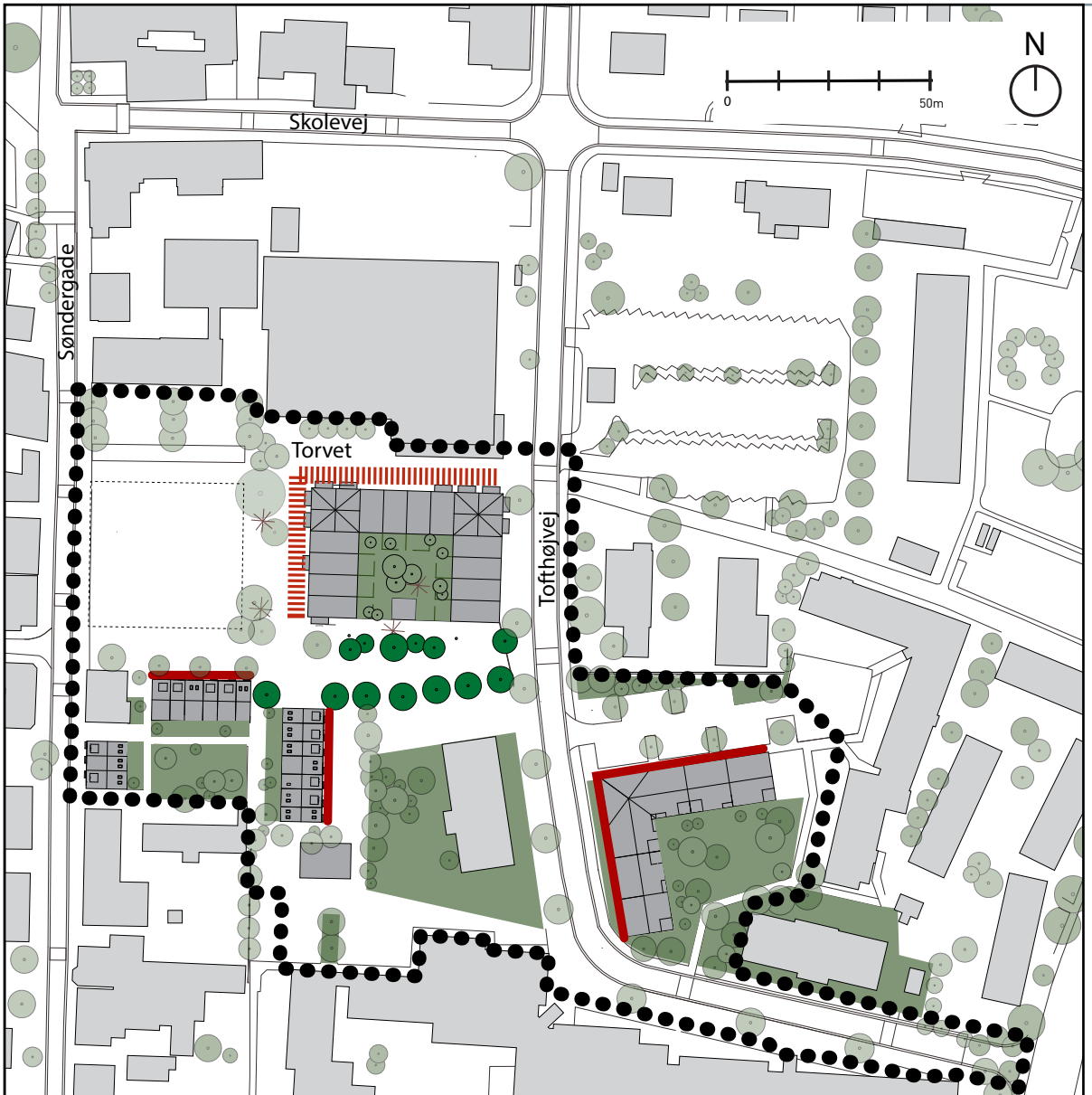


## Kortbilag 5 - Grønne arealer

---

### Opholdsarealer

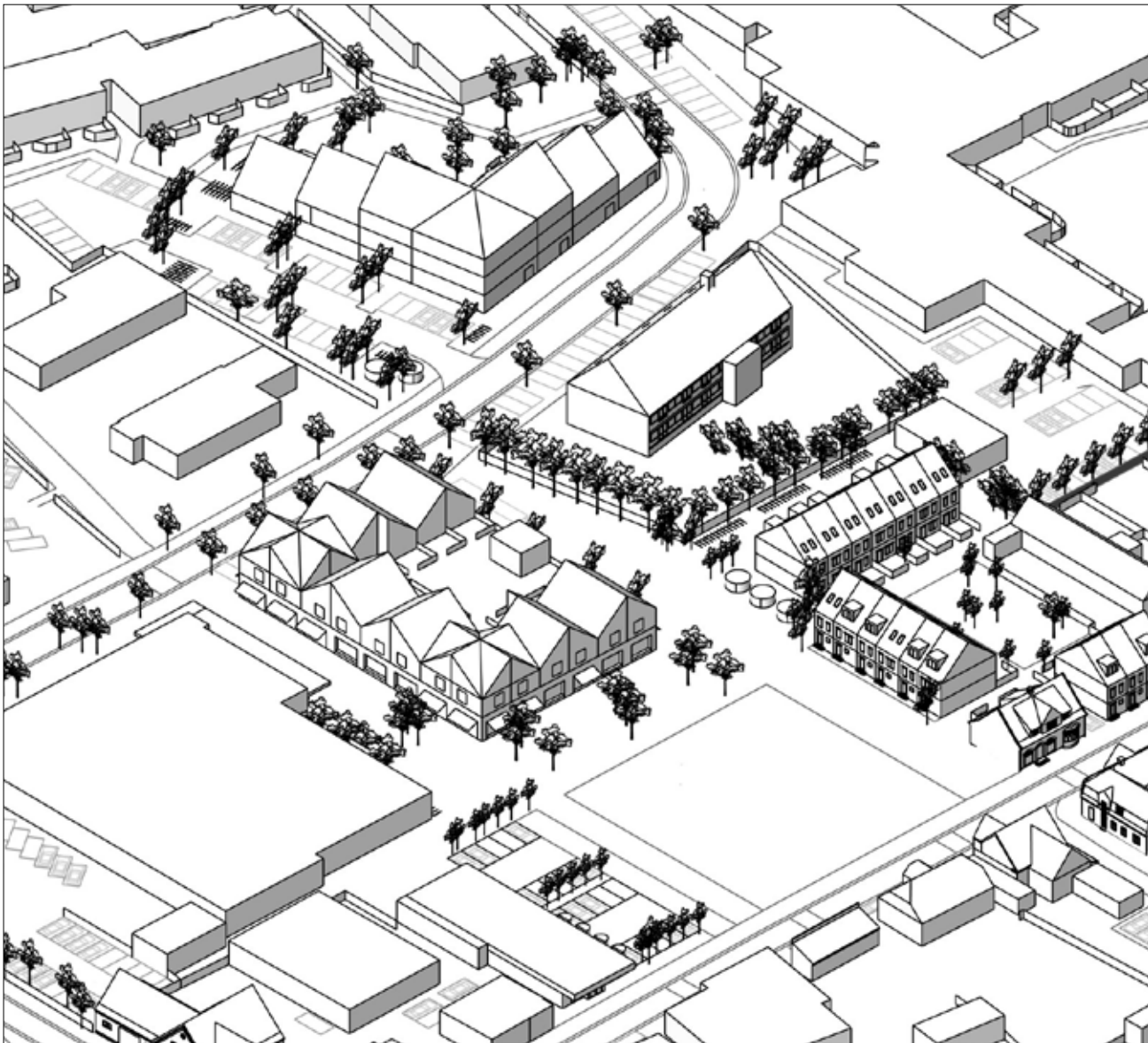
Lokalplangrænse	••••
Grønne opholdsarealer	
Ny bebyggelse	
Eksisterende bebyggelse	
Beplantning	
Bevaringsværdig beplantning/trærække	
Kantzone for boliger	
Publikumsorienteret kantzone	



## Kortbilag 6 - Illustrationsplan

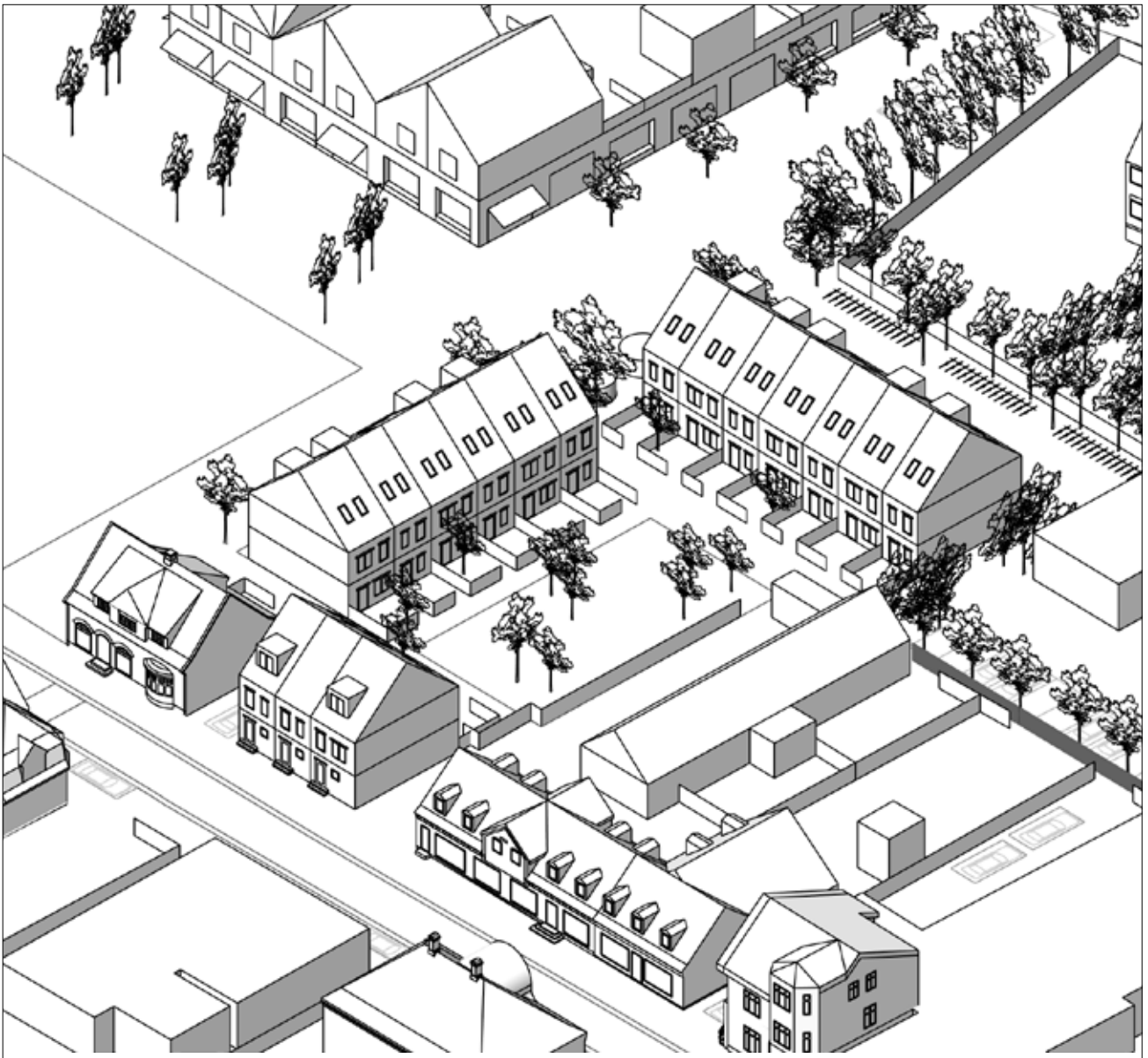






## Bilag 7 - Delområde 2





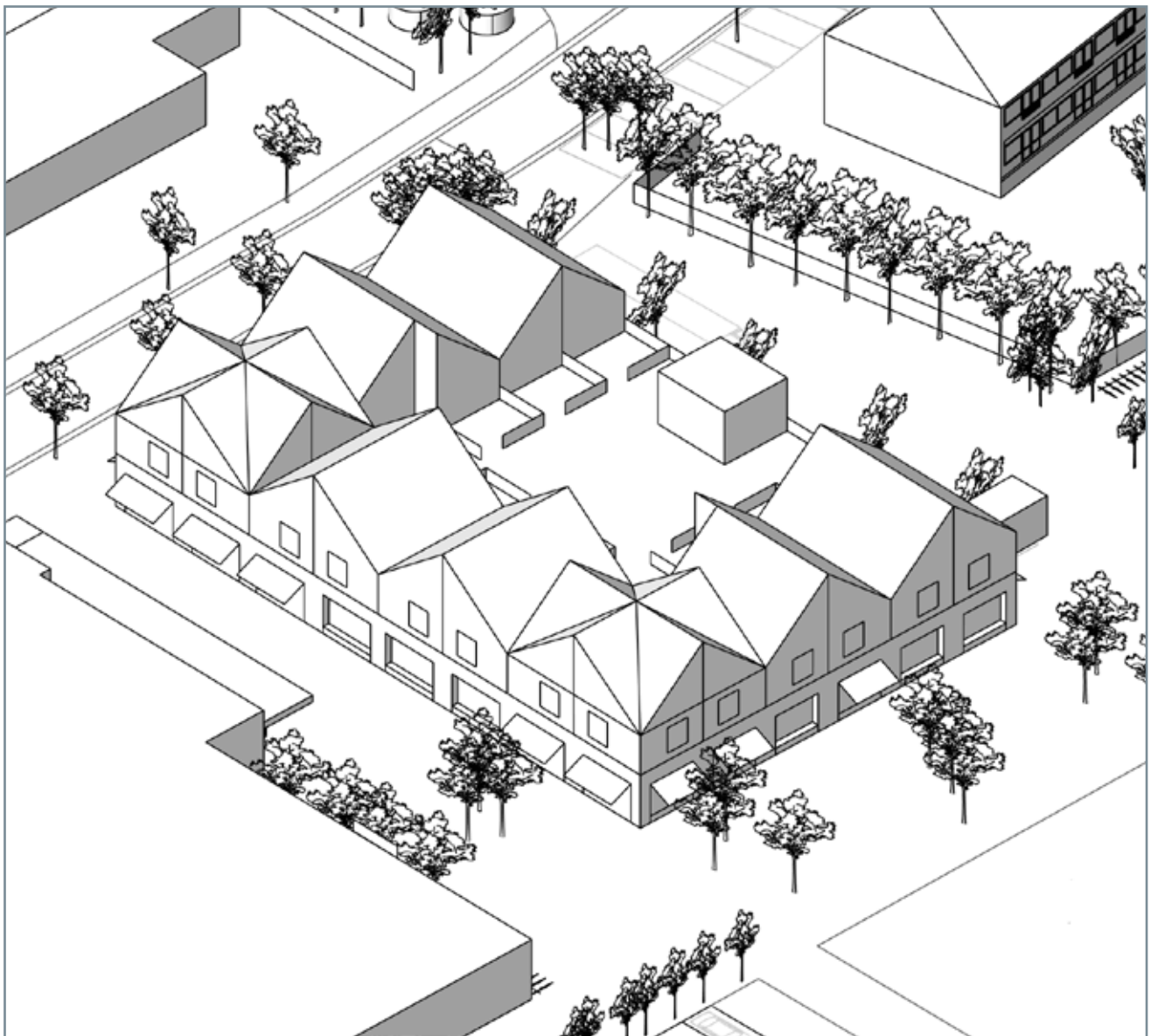
## Bilag 8 - Delområde 3







55



## Bilag 9 - Delområde 5



