

# Lokalplan

## Udvidelse af erhvervsområdet Håndværkervænget

Lokalplan 627

---



**ROSKILDE**  
KOMMUNE

## Indhold

---

Forord	4
Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Formål og indhold	7
Forhold til anden planlægning	8
Kommuneplan	8
Byplanvedtægt og lokalplan	8
Vej- og stiplanlægning	8
Skoledistrikt	8
Miljømæssige forhold	9
Miljøscreening	9
Varme-, vand og elplanlægning	9
Naturbeskyttelse	10
Tilladelser fra andre myndigheder	11
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	11
Dispensation fra lokalplanen	11
§1 Formål	12
§2 Område og zonestatus	12
§3 Anvendelse	13
§4 Udstykning	13
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
§6 Bebyggelsens omfang og placering	14
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§8 Ubebyggede arealer og terræn	15
§9 Grundejerforening	16
§10.1 Aflysninger af byplanvedtægt og lokalplan	16
§10.2 Fortrængning af servitutter	16
§11 Lokalplanens retsvirkninger	17
§12 Vedtagelsespåtegning	17
Kortbilag 1	18
Kortbilag 2	20
Kortbilag 3	<b>22</b>

Plan- og Teknikudvalget  
Offentlig høring  
Plan- og Teknikudvalget

3. juni 2015  
12. juni - 14. aug. 2015  
1. okt. 2015

## 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 teknikdvalget og Økonomiudvalget og vedtages 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 Teknik 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. De skal sendes skriftligt til Plan og Udvikling, Postboks 100, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde eller med email til lokalplan@roskilde.dk.

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

### **KLAGEMULIGHED**

Byrådets vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens indhold.

Klage skal sendes til Roskilde Kommune senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Roskilde Kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Spørgsmål om planens lovlighed kan indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan.



## LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er et hidtil ubebygget areal i den nordøstlige del af Gundsømagle. Området overføres med lokalplanen fra landzone til byzone.

Det eksisterende erhvervsområde ligger i udkanten af byen mod det åbne land. Ved ankomst til Gundsømagle ad Holmevej er området den første bebyggelse, man møder. Områdebebyggelsen er karakteriseret ved større bygninger med traditionelle saddeltage, afskærmet af et 10 m bredt beplantningsbælte mod Piledyssen og Holmevej. Beplantningen bevirker, at området ikke umiddelbart opleves som egentlig bymæssig bebyggelse. Nuværende vejadgang til området sker fra Holmevej. Vejadgang til det nye erhvervsområde etableres via den eksisterende vej. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Gulddysse Skov, der afkaster en skovbeskyttelseslinie efter Naturbeskyttelsesloven.

### Formål og indhold

Med denne lokalplan ønsker Roskilde Kommune at sikre en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde ved Håndværkervænget og samtidig sikre naturinteresserne i området.

Lokalplanen skal danne grundlag for administrationen af fremtidig nybyggeri og anlæg lokalplanområdet.

## Redegørelse

---

### **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

#### **OSD og NFI-område**

På grund af de store grundvandsinteresser i området, skal lokalplanen sikre, at udnyttelsen af lokalplanen ikke mindsker grundvandsdannelsen og øger risikoen for forurening af grundvandet, som beskrevet i Naturstyrelsens notat "Stats-lig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 vedrørende byudvikling og Områder med særlige drikke-vandsinteresser (OSD)" fra oktober 2012.

Lokalplanen erstatter en eksisterende lokalplan. Med den nye lokalplan gives der mulighed for at etablere boliger i tilknytning til virksomheder i området. Lokalplanen den erstatter gav kun mulighed for virksomheder i området. Derudover bliver et område udlagt til natur. Lokalplanen fastholder bebyggelsesprocenten fra den tidligere lokalplan. Således vurderes det at muligheden for grundvandsdannelse ikke forringes, men derimod forbedres, ved at der udlægges et område til natur. Derudover vurderes det at risikoen for forurening af grundvandet ikke øges ved den nye lokalplan, da med lokalplanen blot gives mulighed for boliger i tilknytning til de virksomheder som i forvejen ville kunne etablere sig i området.

#### **Regionplan**

Lokalplanen må ikke stride imod overordnede, statslig planlægningsinteresse. Roskilde Kommune vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013 og den Regionale Udviklingsplan 2012-2015.

#### **Kommuneplan**

I den gældende Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet



### 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:

Emne nr.	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					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

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

Kultur og sundhed



Miljø og klima

Erhverv og økonomi

9

omfatte af rammeområde 8.E.11. Rammeområdet giver mulighed for erhverv.

Samtidig med lokalplanen behandles kommuneplantillæg 14 til kommuneplan 2013. Kommuneplantillægget giver mulighed for etableringen af boliger i tilknytning til erhverv i rammeområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillæggets rammebestemmelser.

### Byplanvedtægt og lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende Lokalplan nr. 2.27 Udvidelse af erhvervsområde ved Håndværkervænget.

### Vej- og stiplanlægning

Med lokalplanen gives der vejadgang til området fra Håndværkervænget.

### Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger indenfor Magretheskolens skole-distrikt. Lokalplanen giver kun mulighed for få boliger i tilknytning til erhvervsvirksomheder og vurderes ikke at kunne påvirke skolekapaciteten væsentligt.

### Miljømæssige forhold

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 foroven.

Lokalplanen omfatter en mindre ændring af det eksisterende

## Redegørelse

---

de plangrundlag. Derfor konkluderes miljøkonsekvenser er meget begrænsede. Med lokalplanen udlægges et areal til natur. Dette understøtter kommunens mål om at skabe mere natur og understøtte natur i byerne.

### **Miljøscreening**

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 screeningen beslattes vurderes det at planforslaget kun vil have meget begrænsede miljøkonsekvenser og der med gennemføres der ikke en egentlig miljøvurdering.

### **Varme-, vand og elplanlægning**

Lokalplanområdet ligger lige op til et område, der skal forsynes med naturgas ifølge den gældende varmeplan. I forbindelse med områdets forsyning med kollektiv opvarmning, skal varmeplanen revideres. Roskilde Kommune vil dog se velvilligt på eventuelle ønsker om alternative opvarmningsformer.

Lokalplanområdet ligger i Gundsømagle Vandværks forsyningsområde.

Kloakforsyning af området kræver ajourføring af Spildevandsplan for Roskilde Kommune i form af et tillæg til denne.

Andre ledningsanlæg er ikke registreret af Roskilde Kommune, men inden detailprojektering indledes, bør der

indhentes oplysninger hos eventuelle ledningsejere f.eks. forsyningsselskaber, teleselskaber m.fl.

Området er planlagt separatkloakeret med en befæstelsesgrad på 0,3. Der etableres størst muligt nedsivning under hensyntagen til jordbundsforhold (nedsivningskapacitet) og grundvandsforhold. Der etableres regnvandsbassin i sydlige del af området..

#### **Naturbeskyttelse**

Mod nord afkaster Gulddysse Skov en skovbeskyttelseslinie på 300 m efter Naturbeskyttelsesloven. Ansøgning om reduktion af skovbyggelinien er fremsendt til Skov- og Naturstyrelsen, i forbindelse med udarbejdelsen af tidligere lokalplan. Skov- og Naturstyrelsen meddelte, at skovbyggelinien kan forventes reduceret. Den endelige afgørelse herom meddeles efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Indenfor lokalplanområdet er der en sø på over 100 m<sup>2</sup>. Søen er dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Som følge heraf må ændring af søens udformning og vandføring, herunder tillædning af regnvand, kun ske efter tilladelse fra Roskilde Kommune.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Der er fortsat gældende, at enhver statslig myndighed har vetobeføjelse overfor lokalplaner. Der skal rettes henvendelse direkte til det enkelte ministerium.

#### **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. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

### **§1 FORMÅL**

Lokalplanen har til formål at

- fastsætte bestemmelser for anvendelsen af området til etablering af mindre erhvervsvirksomheder, som ikke medfører nævneværdige genevirkninger for omgivelserne.
- give mulighed for etablering af lastbilverkingsplads
- fastsætte bestemmelser om udformning af ny bebyggelse og beplantning,
- sikre etablering af hensigtsmæssige vej- og adgangsarealer.

### **§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnummer 14aa Gundsømagle By, Gundsømagle.

2.2 Lokalplanen ligger i byzone.

2.3 Lokalplanområdet er opdelt i delområder, jævnfør kortbilag 3.

### §3 ANVENDELSE

Delområde 1 må anvendes til mindre erhvervsvirksomheder, som ikke medfører nævneværdig påvirkning af omgivelserne. Der må ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles krav om godkendelse efter de i miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 med a mærkede virksomheder.

På hver ejendom kan der opføres en bolig for indehaver, bestyrer eller anden person med tilknytning til virksomheden. Der kan ikke oprettes boliger på grunde hvor der ikke er etableret en virksomhed.

Delområde 2 udlægges som naturområde.

Inden for delområde 3 kan der etableres regnvandsbasin.

Der udlægges et 5 m bredt område langs den østlige afgrænsning af lokalplanområde til sti og naturformål.

### §4 Udstykning

Udstykning af grunde kan finde sted med grundstørrelser på min. 2000 m<sup>2</sup>. Grunde kan ikke sammenlægges uden Byrådets godkendelse.

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

#### 5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Holmevej via Håndværkervænget.

## Bestemmelser

---

### 5.2 Veje

Der anlægges veje med en bredde på min. 12 m.

### 5.3 Stier

Der udlægges et 5 m bredt område langs den østlige afgrænsning af lokalplanområde til sti og naturformål.

### 5.4 Parkering

Der skal etableres de nødvendige parkeringspladser på egen grund, svarende til ejendommens anvendelse.

Der må ikke ske parkering eller oplag af lastbiler, campingvogne, private både o.l. på erhvervsejendommene i området, med mindre de indgår i driften af virksomheden.

## §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 40.

6.2 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.

Enkelte bygningsdele kan efter særlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde gives en større bygningshøjde.

6.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Facadehøjden må ikke overstige 4,0 m målt fra terræn (eller fastlagt niveauplan) til skæring mellem facade og overside af tagflade.

Byrådet kan give tilladelse til en større facadehøjde på enkelte bygningsdele, hvis der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den omliggende bebyggelse..

6.4 Der pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel

og skel mod beplantningsbælter.

6.5 Der må etableres nødvendige mindre, tekniske anlæg som transformerstation, fælles antenneanlæg og lignende. Omfang, placering og udformning af sådanne bygninger og anlæg skal godkendes af Byrådet.

## **§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

### 7.1 Facader

Bebyggelse skal opføres med facader i blank eller pudset mur, træbeklædning eller profilerede stålplader. Pudsede eller malede overflader skal fremstå i hvid, sort eller jordfarver. Tagbelægning skal udføres i tegl, grå/ sort tagpap, grå/sort eternit, stål eller zink..

### 7.2 Tage

Tage skal være uafvalmede, symmetriske sadeltage. Taghældningen skal ligge mellem 20 og 50°, og udhæng må højst være 40 cm.

### 7.3 Mindre bygninger

Udhusbygninger o.l. kan efter særlig tilladelse udføres med mindre taghældning. Disse bygninger må højst udgøre 50 m<sup>2</sup>.

### 7.4 Skiltning

Udformning af skiltning og reklamering skal godkendes af Byrådet.

## Bestemmelser

---

### §8 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

8.1 Afgrænsningen mod Holmevej skal ske med et 10 m bredt beplantningsbælte.

8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og skal altid være vel vedligeholdt.

8.3 Terrænforhold

Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares, og der må ikke foretages terrænreguleringer større end +/- 0,5 meter uden Byrådets tilladelse.

8.3 Tekniske anlæg

8.3.1 Elledninger, herunder ledninger til udendørs belysning, skal udføres som jordkabler.

8.3.2 Al udendørs belysning skal ske ved parklygter og/eller skotlamper med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m. Der må kun anvendes lyskilder med en hvid eller hvidlig grundtone.

8.3.3 Nye bebyggelser skal fortrinsvis opvarmes med naturgas. Eventuelle alternative opvarmningsformer skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

### §9 GRUNDEJERFORENING

Ejere af grunde indenfor lokalplanområdet har medlemspligt til grundejerforeningen for det eksisterende erhvervsområde Håndværkervænget.



## **§10 AFLYSNINGER**

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

Lokalplan nr. 2.27 2E1 Udvidelse af erhvervsområde ved Håndværkervænget aflyses med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

### **10.2 Fortrængning af servitutter**

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves ingen servitutter, som er uforenelige med lokalplanen.

## **§11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINER**

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 plansystem.dk..

## **§12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Plan- og Teknikudvalget den 1. oktober 2015.

Joy Mogensen

Borgmester

Henrik Kolind

Kommunaldirektør.

# Kortbilag 1

---

## Eksisterende forhold

Lokalplangrænse



Eksisterende bygninger



Hegn



Vej- og stistruktur



Terrænkurver



Fredskov



Skovbyggelinje





## Kortbilag 2

---

### Matrikelkort

Lokalplangrænse



Delområdegrænser



Matrikelskel



Matrikelnummer

12b



## Kortbilag 3

---

### Fremtidige forhold

Lokalplangrænse



Delområdegrænser



Veje



Beplantningsbælte

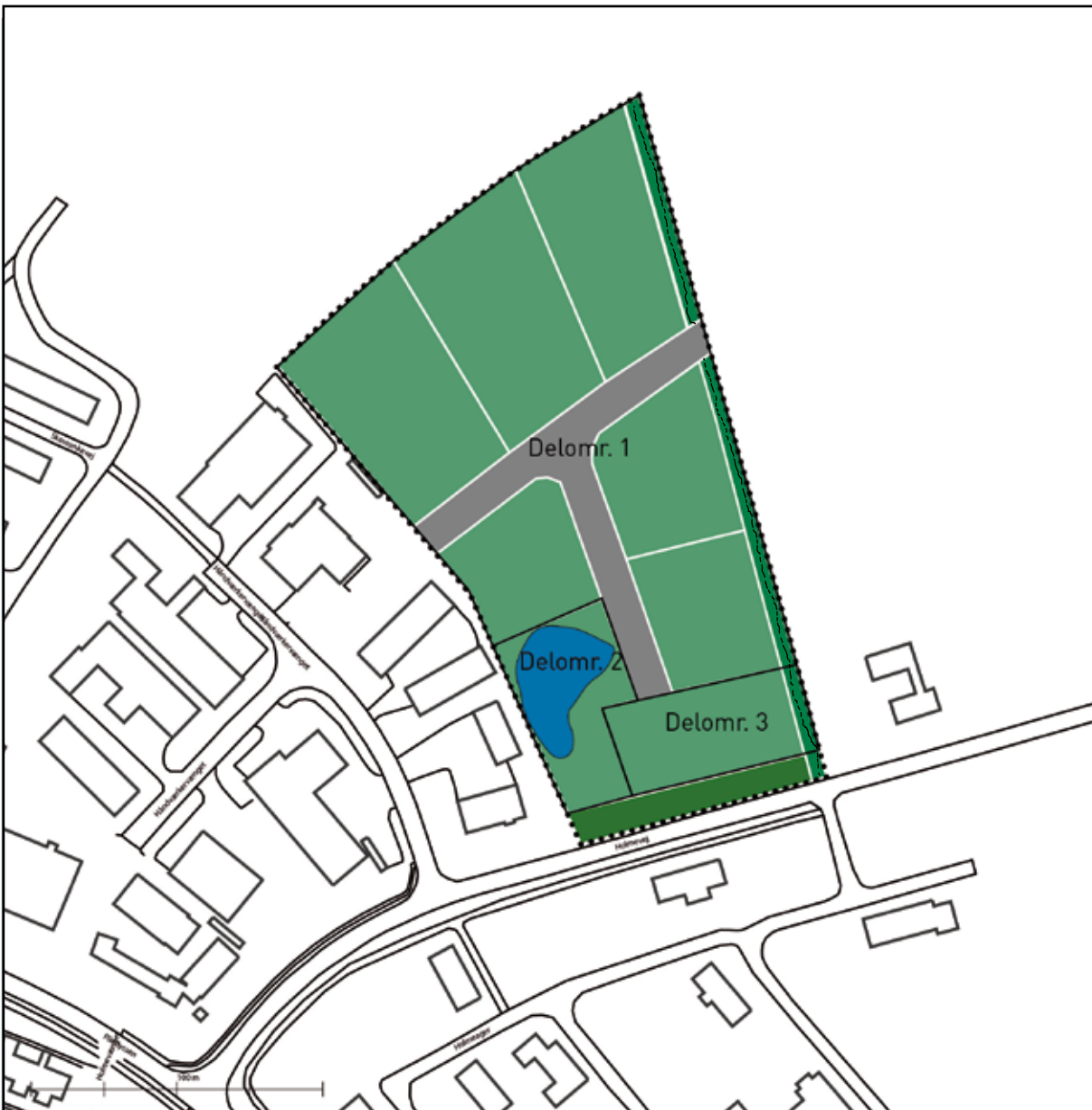


Beskyttet sø



Område til sti





Plan og Udvikling  
Postboks 100  
Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde  
4631 3508

[planogudvikling@roskilde.dk](mailto:planogudvikling@roskilde.dk)

---

