



ROSKILDE  
KOMMUNE

# SELVBYG- BOLIGER I HAL 12- KVARTERET PÅ MUSICON

An architectural rendering of a residential development. The scene shows a cluster of colorful, multi-story apartment buildings in shades of blue, orange, grey, and green. The buildings are arranged around a central courtyard area with trees and walkways. In the background, there are larger, more industrial-looking buildings, one of which is highlighted in yellow. The overall style is a clean, illustrative architectural drawing.

LOKALPLAN  
722

**LOKALPLANENS  
POLITISKE BEHANDLING**

**7. november 2023**

**13. nov. 2023 - 9. jan. 2024**

**30. november 2023**

**5. marts 2024**

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

Plan- og Teknikudvalget, endelig vedtagelse

# INDHOLD

<b>INDLEDNING</b>	<b>5</b>
Generelt om lokalplaner .....	6
Introduktion til lokalplanen .....	9
<b>BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE</b>	<b>13</b>
§1 Formål .....	14
§2 Område og zonestatus .....	15
§3 Anvendelse .....	15
§4 Udstykning .....	16
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	16
§6 Bebyggelsens omfang og placering .....	17
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
§8 Ubebyggede arealer .....	22
§9 Grundejerforening .....	25
§10 Aflysninger .....	26
§11 Forudsætning for ibrugtagning .....	26
§12 Lokalplanens retsvirkninger .....	27
§13 Vedtagelsespåtegning .....	27
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>	<b>29</b>
Statslig planlægning .....	30
Kommuneplan 2019 .....	32
Gældende lokalplan og servitutter .....	35
Planlægning ift. nabokommuner .....	35
trafik- og mobilitetsplanlægning .....	35
Skoleplanlægning .....	36
Forsyningsplanlægning .....	36
Tilladelser fra andre myndigheder .....	37
Kulturhistorie .....	37
Miljømæssige forhold .....	37
<b>KORTBILAG</b>	<b>42</b>
Kortbilag 1 - Luftfoto 2022 .....	43
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold .....	44
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse) .....	45
Kortbilag 4 - Område og zonestatus .....	46
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold .....	48
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering .....	50
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer .....	52
Kortbilag 8 - Terræn og regnvandshåndtering .....	54



# 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 Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 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 sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentre 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](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

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.

## **INDSIGELSER**

I forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget er der ikke kommet bemærkninger til planens indhold. Af funderingstekniske årsager har det dog vist sig nødvendigt at reducere byggefelterne med 0,5 meter i dybden på hver side. I forbindelse med lokalplanens vedtagelse er der derfor foretaget en justering af kortbilag 6, som angiver byggefelternes omfang. Herudover er der foretaget enkelte redaktionelle rettelser i lokalplanen.

## **DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)**

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



Fig.1. Luftfoto der viser lokalplanens beliggenhed i Musicon-bydelen det sydlige Roskilde  
© SDFE, Roskilde Kommune





Fig.2. Skråfoto, der viser lokalplanens afgrænsning og beliggenhed i Hal12-kvarteret i Musicon-bydelen  
© CphLuftfoto

## INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

### BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Musicon har siden 2008 udviklet sig til en ny kreativ bydel i det sydlige Roskilde, gennem omdannelse af den tidligere Unicon-betonfabrik. Hal 12-kvarteret er det sidste større, kommunalt-ejede areal i Musicon-bydelen, der kan udvikles til et nyt samlet kvarter. Kvarteret, der ligger i den sydlige del af Musicon, skal udvikles på baggrund af en samlet strukturplan fra 2021. Hal 12 -kvarteret vil, fuldt udbygget, rumme en blanding af tæt-lav og etageboliger, erhverv og handel langs hovedstrøget Rabalderstræde samt en fremtidssikret og ombygget version af skatehal 12. Den overordnede planlægning af Musicon fastlægger desuden, at kvarteret også skal huse det ene af bydelens tre parkeringshuse, som der er udarbejdet selvstændig lokalplan for.

Denne lokalplan omfatter to områder udlagt til tæt-lav og mindre etageejendomme, også kaldes selvbyg, som ligger i den nordlige og sydlige del af området.



Fig.3. Strukturplan for Hal12-kvarteret. Lokalplan 722 omfatter et areal på ca. 4500 m2, som er afgrænset med stiplede linje.

© Tredje Natur



Fig.4. Hal 12, som i flere år, har været anvendt til skatehal, står overfor en renovering, så skatehallen kan fremtidssikres.

© Roskilde Kommune



Fig.5. Hal 11 bevares som en åben søjlekonstruktion og vil få funktion af et åbent byrum og mødested for Hal 12-kvarterets beboere og brugere. Hall 11 placerer sig mellem lokalplanens to delområder.

© Roskilde Kommune



Fig.6. Lokalplanens sydlige delområde grænser mod vest op til Musiconlunden - en lille skov på ca. 1 ha, der fungerer som nærre kreativt område for bydelen.

© Roskilde Kommune

## LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet er placeret i Hal 12-kvarteret, der ligger i den sydvestlige del af Musicon. Hal 12-kvarteret er det sidste større omdannelsesområde i Musicon og strækker sig fra Klatreskoven i vest til Rabalderstræde i øst og er kendetegnet ved de to markante industrihaller, Hal 11 og Hal 12, som vidner om områdets tidligere anvendelse som betonfabrik. Hal 12 er i dag indrettet til skatefacilitet, og vil i fremtiden bevares som dette i fornyede rammer, der dog bevarer hallens industrikarakter. Hal 11 vil blive delvist bevaret og få funktion af et åbent byrum og mødested både for Hal 12-kvarterets beboere og brugere, men også for Musicon som helhed. De bærende søjler i Hal 11 bevares vil skabe et markeret og delvist overdækket byrum.

Lokalplanområdet dækker et samlet areal på ca. 5400 m<sup>2</sup>, der fordeles sig på to delområder. Det ene område placerer sig i den nordlige ende afgrænset af Basgangen mod nord, dele af Hal 11 mod syd og et større terrænspring på ca. 2 meter mod øst. Det andet område placerer sig i den sydvestlige ende afgrænset af Musicon-lunden mod vest og pulsen mod syd. Der findes træbeplantning langs områderne mod hhv. nord (Basgangen), syd (Pulsen) og vest (Musicon-lunden).

## LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen har til formål at muliggøre indpasningen af eksperimenterende og nytænkende boformer i Hal 12-kvarteret, som sideløbende med denne lokalplan er under udvikling til et levende og blandet kvarter med bl.a. håndværkskollegium, skatehal, parkeringshus, butikker, boliger og erhverv.

Lokalplanen muliggør opførelsen af tæt-lav og etageboliger inden for i alt 30 byggegrunde, fordelt på to delområder. I hvert delområde skal boligerne sammenbygges, så de danner en delvist lukket bygningskarré, der omkranser et indre rum bestående af private og fælles udearealer.

Lokalplanområdet er tiltænkt en boligudviklingsform, hvor kommende beboere træder i rollen som bygherre enten selv (selvbyg) eller fælles (fællesbyg). Det giver beboerne en enestående mulighed for at få indflydelse på egen bolig fra første streg til sidste søm. Erfaringerne med selvbyg og fællesbyg viser, at det ofte resulterer i forskelligartede boliger med stor arkitektonisk mangfoldighed, fordi det individuelle præg bringer en værdi til det færdige resultat - ikke blot til det enkelte hus, men til boligområdet og bydelen som helhed.

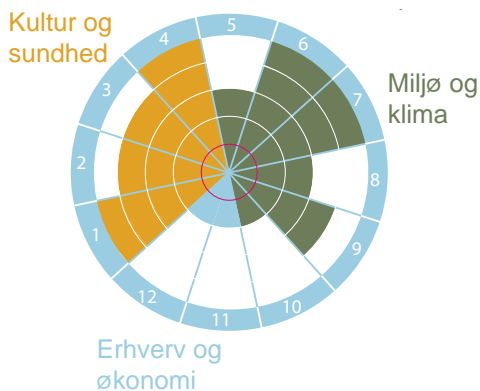
Derfor er det en del af lokalplanens formål at fastsætte rammer for at sætte kreativiteten fri og give selvbyggerne størst mulig indflydelse på deres bolig. Lokalplanen definerer bl.a. principper for husenes placering, dybder, bredder og højder, for at sikre at de sammenbygges tilstrækkeligt og naturligt afskærmer støjen fra Holbækmotorvejen. Samtidig skal de præcise bestemmelser for bygningernes placering og volumener sikre tydelige, ensartede rammer, der understøtter sammenbygning af de individuelle huse på tværs af alle grundene. Derfor fastsætter lokalplanen også tydelige rammer for terrænregulering og regnvandshåndtering, som strækker sig på tværs af matriklerne.



Fig.7. Kortbilag 2 (udsnit) - Eksisterende forhold  
 © SDFE, Roskilde Kommune

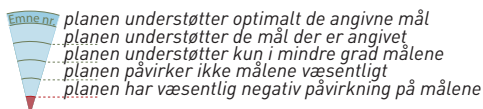


Fig.8. Kortbilag 3 (udsnit) - Fremtidige forhold skitse  
 © SDFE, Roskilde Kommune



### 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:



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

## BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for lokalplanforslag 722, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Lokalplanområdet til selvbygboliger bliver et mangfoldigt indslag i bydelen Musicon og indfrier på flere områder målsætningerne præsenteret i rosetten. Samtidig er lokalplanområdet en del af Hal 12- kvarteret, hvis samlede udvikling vil bidrage positivt til at indfri bæredygtigheds-målene.

For de kommende boliger, er der stærke visioner for deres arkitektoniske kvalitet, bæredygtige egenskaber samt bidrag til bydelen som nabolag og lokalt fællesskab. Lokalplanen rummer bestemmelser, der understøtter dette, og derudover vil det blive styret i købsaftalerne, når Roskilde Kommune som grundejer frasælger grundene.

Lokalplanen sikrer, at der er gode, støjfreie opholdsarealer til alle boliger, da boligerne er placeret, så de naturligt afskærmer for motorvejens støjpåvirkning fra syd. Der bliver plads til et grønt udeareal i de indre fælles gårdrum samt mulighed for at etablere en mindre privat have. Lokalplanen sikrer samtidig en terrænregulering og håndtering af regnvand, der understøtter jordbalancen i området og håndtering af regnvand på terræn. Tilsammen bidrager det til boligområdets fremtidige grønne og blå kvaliteter.

Lokalplanen sikrer cykelparkering til de kommende boliger, og derudover håndteres mobilitet efter de samme bæredygtige mobilitetsprincipper, som gælder for Musicon som helhed. Bilkparkerung ligger uden for lokalplanområdet, men skal styres efter princippet om at 80 % af al parkering skal placeres decentralt i p-huse i periferien af bydelen, mens 20 % parkering skal etableres som terrænparkering med en jævn fordeling i bydelen. I dette tilfælde vil det være i det øvrige Hal 12-kvarters byrum. Principperne minimerer trafikintensiteten i bydelen og fremmer forhold for cyklister som gående. Dertil arbejdes der på Musicon med centrale affaldsøer, hvor der er plads til god affaldssortering og fokus på genanvendelse, hvilket også bliver etableret i Hal 12-kvarteret.

## POLITIKKER

I 2018 vedtog byrådet i Roskilde Kommune en ny boligpolitik, der arbejder for at give plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel. Boligpolitikken består af tre ben, der sætter fokus på at styrke udsatte områder, sikre at stærke områder løfter mere, og at nye områder udvikles stærke og mangfoldige. Lokalplan 722 muliggør opførelse af en alternativ boform - selvbyg og fællesbyg - hvor beboerne får radikal indflydelse på deres egen bolig. De internationale erfaringer viser, at det kan bringe noget helt særligt til arkitekturen og til bydelen ikke mindst fordi boligerne er designet med udgangspunkt i dem der skal bo der. Det sikrer stort personligt aftryk i facaden og et enestående ejerskab til sit hjem, bolig- og byområde. Selvbyg på Musicon vil derfor også bidrage til at bydelen bliver en blandet bydel med boligformer til en bred målgruppe.

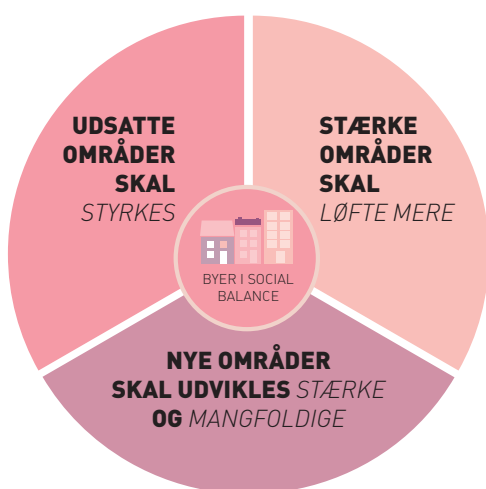


Fig.9. De tre indsatsområder i Roskilde Kommunes boligpolitik.

© Roskilde Kommune

# BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

**§1 Formål**

**§2 Område og zonestatus**

**§3 Anvendelse**

**§4 Udstykning**

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

**§6 Bebyggelsens omfang og placering**

**§7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

**§8 Ubebyggede arealer**

**§9 Renovation og særlige miljøhensyn**

**§10 Aflysninger**

**§11 Forudsætning for ibrugtagning**

**§12 Lokalplanens retsvirkninger**

**§13 Vedtagelsespåtegning**



Fig.10. Selvbyggede rækkehuse i Svartlamon, Norge.  
© Nøysom Arkitekter



Fig.11. Selvbyggede rækkehuse i fiskerihavnen i København © Silje Sollien



Fig.12. Selvbyg i Amsterdam

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

## §1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre,

- 1.1 at der i Hal 12-kvarteret - et levende byområde med blandede byfunktioner - kan indpasses eksperimenterende og nytænkende boformer i form af selvbyg- og fællesbygboliger:
  - i området gives frie rammer til at eksperimentere med boligernes arkitektoniske udtryk, herunder brugen af nytænkende og bæredygtige materialevalg,
  - der gives mulighed for, at boligerne kan indrettes med kreative erhverv i stueetagen,
  - boligerne skal orientere sig omkring fælles gårdrum, hvor åbne forhaver skal danne grundlag for stærke naboskaber.
- 1.2 at boligerne danner en sammenhængende og velfungerende bebyggelsesstruktur, der i skala og proportioner tilpasser sig den omkringliggende bydel:
  - boligerne skal opføres i 2-3½ etager og sammenbygges i naboskel, så de danner delvist lukkede karréer omkring indre, fælles gårdrum,
  - boligerne skal tilpasse sig og åbne op mod de omkringliggende byrum, bl.a. gennem terrænbearbejdning, en tilpasset regnvandshåndtering samt udlæg af kantzoner i overgangen mellem private og offentlige rum.

### Redegørelse for lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at understøtte udviklingen af Musicon som et bykvarter, hvor ny bebyggelse bygger videre på områdets identitet som et nyskabende byområde med eksperimenterende byggeri. Samtidig indskriver lokalplanens boliger sig i en kontekst på Musicon, hvor en vigtig forudsætning er, at byområdet rummer forskellige funktioner, så der skabes liv og aktivitet på alle tidspunkter af døgnet.

Et af lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af arkitektonisk unikke boliger, hvor hver bygning afspejler menneskene, der skal bo der. Det skal skabe en levende, udtryksfuld og mangfoldig arkitektur for boligområdet som helhed. Lokalplanen giver derfor frie rammer til, at boligerne kan udføres med sit eget arkitektoniske udtryk og en tydelig, unik identitet. Formålet er at opnå mangfoldighed, kreativitet og karakterfuldhed i arkitekturen.

Boligerne skal i samspil med sin nære kontekst, herunder håndværkskollegium, skatehal, butikker og erhverv, bidrage til et blandet bykvarter med iværksætterånd og håndværk som identitetsskabende parametre. Derfor muliggør lokalplanen, at boligerne i stueplan

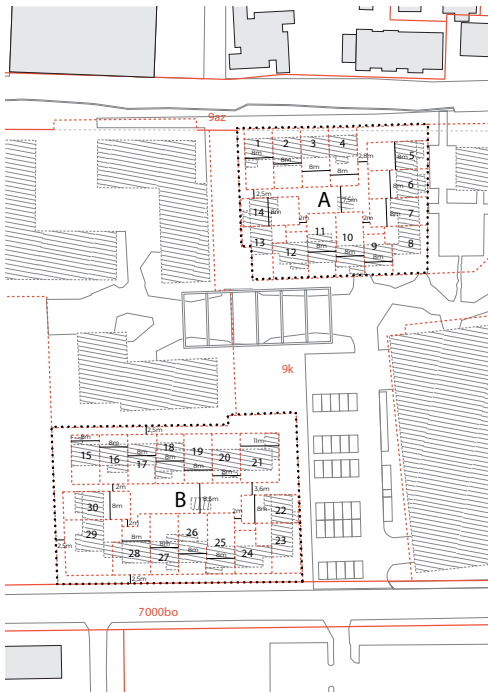


Fig.13. Udsnit af kortbilag 4 - Område og zonestatus  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygningskitse
- ⋯ Planskitse
- • • Delområdeafgrænsning
- B** Delområdebetegnelse
- Matrikelskel
- - - Matrikelskel (nedlægges)
- 34d** Matrikelnummer
- ⋯ Princip for udstykning
- 7** Boliggrunde (nr.)
- 8m Tegningsmål



Fig.14. Selvbyghuse på Musicon

kan indrettes til kreative erhverv med mindre værksted og mulighed for salg.

Det er også lokalplanens formål at sikre, at boligerne danner en sammenhængende og velfungerende bebyggelsesstruktur, der i skala og proportioner er tilpasset det øvrige Hal 12-kvarter og dets byrum. Boligerne skal placeres efter en fast defineret bebyggelsesplan, så de sammenbygges på tværs af skel og danner delvist lukkede karreer inden for hvert delområde. Det giver plads til støjafskærmede, indre gårdrum, hvor fællesarealer møder mindre, private haver.

Boligerne grænser bl.a. op til Kulturaksen, Hal 11 og Den grønne puls. Urbane kantzoner skal formidle overgangen mellem den private zone ved boligen samt det tilstødende offentlige byrum og samtidig bidrage til byens liv. En terrænregulering af lokalplanområdet skal sikre, at boligerne indpasser sig i det omgivende terræn, og at regnvand kan håndteres på overfladen til bydelens fælles LAR-løsning, samtidig med at jordbalancen understøttes i området.

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. nr. 9az samt dele af matr. nr. 9k og 7000dx, alle Vestermarken, Roskilde Jorder, samt alle parceller, der efter den 1. september 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, A og B, som vist på kortbilag 4.

### ZONESTATUS

- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

## §3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboligformål, i form af tæt-lav og etagebyggeri, med tilhørende fællesfaciliteter.
- 3.2 På de enkelte ejendomme må der, foruden liberalt erhverv i egen bolig, i stueetagen indrettes kreative erhverv med mulighed for mindre værksted samt salg af egne produkter, under forudsætning af:
  - at der bibeholdes en bolig på ejendommen,
  - at virksomheden drives af ejendommens beboere,
  - at virksomheden kan klassificeres som miljøklasse 1, jf. Håndbog om miljø og planlægning.



Fig.15. Udsnit af kortbilag 5 - Veje og parkering.  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▭ Bygningskitse
- ⋯ Planskitse
- a ■ Stiudlæg
- ⊙ b Cykelparkering

## Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanens bestemmelser fastlægger områdets anvendelse til helårsboligformål med mulighed for i den enkelte bolig at indrette hele eller dele af stueetagen til kreative erhverv med mindre værksted. Dette er et supplement til de almindelige regler for indretning af liberalt erhverv i egen bolig, som fortsat er gældende for området. Dermed gives mulighed for, at man i egen bolig kan drive en mindre kontor- eller håndværksvirksomhed, i tråd med de overordnede visioner for Hal 12-kvarteret. Eksempler på kreative erhverv kan være atelier, tegnestue, mindre værksted til fremstilling af beklædning, smykker, keramik el. lign. I tilknytning til småværksteder kan der indrettes butik til salg af egne produkter. Det er en forudsætning, at virksomheden naturligt kan indpasses i et boligområde, uden at være til gene for naboerne, hvorfor der fastsættes bestemmelser for erhvervstype og miljøklasse, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning. Miljøklasse 1 er den mindst miljøbelastende klasse og omfatter virksomheder, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad og dermed ikke afkaster afstandskrav til boliger.

## §4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 4 retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Der kan udstykkes op til 14 boliggrunde (1-14) i delområde A.
- 4.3 Der kan udstykkes op til 16 boliggrunde (15-30) i delområde B.
- 4.4 Boliggrundene kan sammatrikuleres.

## §5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### STIER

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske via stier fra Basgangen og Kulturaksen, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.2 Der udlægges areal til stierne a-a og b-b med en placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.3 Stierne skal anlægges med fast belægning i en mindste bredde på 2 m og integreres i den samlede udformning af de indre gårdrum.

### BILPARKERING

- 5.4 Bilparkering skal anlægges uden for lokalplanområdet og i henhold til parkeringsnormer og principper fastlagt i lokalplan 540, §§ 5.5 og 5.7.

### CYKELPARKERING

- 5.5 Inden for hvert af de to delområder skal der anlægges cykel-





Fig.16. Udsnit af kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering.

© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▭ Bygningskitse
- ⋯ Planskitse
- 1 Byggefelt
- Facadelinje
- ▲ Adgang
- 8m Tegningsmål

parkering svarende til 4 p-pladser pr. bolig.

- 5.6 Halvdelen af cykelparkeringspladserne skal anlægges som fælles pladser med en placering inden for de fælles friarealer, i princippet som angivet på kortbilag 5. Resterende skal anlægges på egen grund.
- 5.7 For de fælles cykelparkeringspladser gælder, at mindst 10 % skal etableres som ladcykelparkering.

#### Redegørelse for veje, stier og parkering

Udformningen af den overordnede vej- og parkeringsstruktur på Musicon skal bidrage til at bilerne fylder mindst muligt både fysisk og visuelt i bymiljøet, bl.a. ved at begrænse den gennemkørende biltrafik og ved at koncentrere en stor del af parkeringspladserne i parkeringshuse i udkanten af bydelen. Lokalplan 722 er afgrænset til alene at omfatte to boligkarréer og udlægger således hverken nye veje eller parkeringspladser. I stedet kobler lokalplanområdet sig op på Hal 12-kvarterets interne stræder og parkeringsløsninger med interne stiforbindelser.

I henhold til rammelokalplan 540 for Musicon skal der til boligformål etableres bilparkering, svarende til 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. I Hal 12-kvarteret opføres det ene af bydelens parkeringshuse, og sammen med enkelte p-pladser på terræn er p-huset med til sikre tilstrækkeligt med parkering til kvarterets samlede udbygning.

Lokalplanen fastlægger en cykelparkeringsnorm på 4 p-pladser pr. bolig. Halvdelen af cykelparkeringen skal anlægges på egen grund, mens den anden halvdel skal anlægges på fællesarealerne. Bestemmelserne om cykelparkering har til hensigt at fremme forhold for cyklister, i overensstemmelse med Mobilitetsplanen for Musicon.

## §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### BOLIGGRUNDE

#### Omfang og placering

- 6.1 I delområde A fastlægges på hver boliggrund ét byggefelt (1-14) med en placering og udformning som vist på kortbilag 6.
- 6.2 I delområde B fastlægges på hver boliggrund ét byggefelt (15-30) med en placering og udformning, som vist på kortbilag 6.  
  
Undtaget herfra er boliggrund nr. 21, hvor indenfor der fastlægges to byggefelter (21a og 21b).
- 6.3 Al bebyggelse inden for den enkelte boliggrund, herunder også sekundær bebyggelse, som f.eks. udhuse, drivhuse,

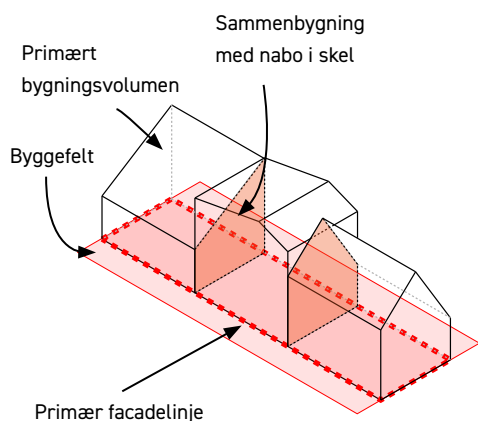


Fig.17. Hver bolig består af et primært bygningsvolumen, som skal sammenbygges i skel mod nabo og placeres med facader og fritliggende gavle i facadelinjer.

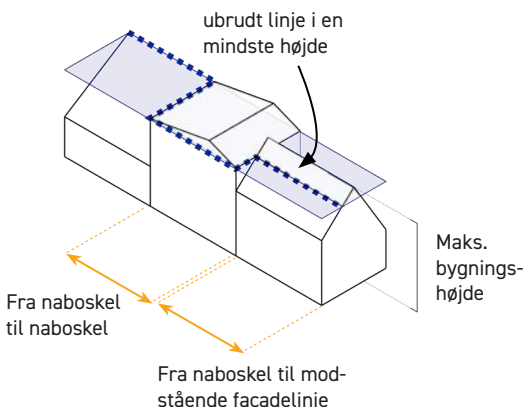


Fig.18. Hver bolig skal i en ubrudt, tværgående linje fra naboskel til naboskel/modstående facadelinje gives en mindste højde. Princippet viser, hvordan forskellige tagformer kan opfylde kravet.

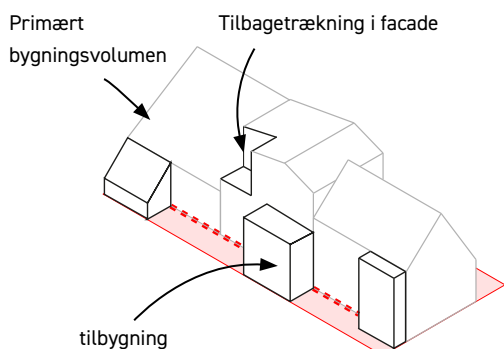


Fig.19. De primære bygningsvolumener kan suppleres med tilbygninger, facadefremspring og -tilbagetrækninger, karnapper, kviste mv. Disse kan afvige fra facadelinjen, men skal holdes inden for byggefeltet.

overdækninger og lign., skal placeres inden for byggefeltet og indgår i det samlede bruttoetageareal, jf. § 6.4.

6.4 Inden for hver boliggrund må der opføres et bruttoetageareal svarende til følgende:

**Delområde A**

- Boliggrund 1-4: maks. 125 m<sup>2</sup> pr. grund
- Boliggrund 5-7, 9-11, 13 og 14: maks. 175 m<sup>2</sup> pr. grund
- Boliggrund 8 og 12: maks. 200 m<sup>2</sup> pr. grund

**Delområde B**

- Boliggrund 15-20: maks. 125 m<sup>2</sup> pr. grund
- Boliggrund 21: maks. 150 m<sup>2</sup> (fordelt på byggefelt 21a og 21b)
- Boliggrund 22, 25-27, 30: maks. 175 m<sup>2</sup> pr. grund
- Boliggrund 23, 24, 28 og 29: maks. 200 m<sup>2</sup> pr. grund

6.5 For hver boliggrund skal mindst 5 m<sup>2</sup> af bruttoetagearealet anvendes til skur eller depotrum til opbevaring.

6.6 Såfremt boliggrunde sammatrikuleres, jf. § 4.4, kan bruttoarealet puljes og fordeles frit mellem de tilknyttede byggefelter. Dog er det en forudsætning, at bestemmelser for byggeriets omfang og placering i øvrigt kan overholdes.

**Gulvkoter**

6.7 Inden for hver boliggrund skal bebyggelse placeres med gulvkote, som fastlagt på kortbilag 8.

**Volumen og disponering**

6.8 Inden for hvert byggefelt skal der opføres et primært bygningsvolumen med placering og omfang, efter fastlagte bestemmelser, jf. §§ 6.9-6.13.

6.9 Det primære bygningsvolumen skal sammenbygges i skel mod nabo og placeres med facader og fritliggende gavle i facadelinjer, som angivet på kortbilag 6. Se figur 17.

6.10 Det primære bygningsvolumen skal i en ubrudt, tværgående linje fra naboskel til naboskel gives en mindste højde, målt fra fastlagt gulvkote, på hhv.:

**Delområde A**

- Byggefelt 1-4: min. 7 meter
- Byggefelt 5-14: min. 10 meter

**Delområde B**

- Byggefelt 15-20 samt 21a: min. 7 meter
- Byggefelt 21b: min. 3 meter
- Byggefelt 22 - 30: min. 10 meter

For de boliger, der ikke grænser op til en nabo på begge sider, gælder, at mindstehøjden skal holdes i en ubrudt linje fra naboskel til modstående facadelinje. Se figur 18.

6.11 Det primære bygningsvolumen kan suppleres med tilbygninger, facadefremspring, karnapper, udhæng, kviste mv.,



Fig.20. Eksempler på tilbygninger, karnapper, kviste og udhæng, der afviger fra det primære bygningsvolumen og bidrager til variation og egenidentitet.  
© Vandkunsten // Aart



Fig.21. Et semesterprojekt på bachelorprogrammet 'Finder Sted' på arkitektskolen, KADK, havde til formål at designe selvbygboliger til Hal 12-kvarteret ud fra lokalplanens indledende bestemmelser. © KADK

som afviger fra facadelinjen, så længe det holdes inden for byggefeltet. Se figur 19.

- 6.12 For tilbygninger (herunder også udhuse, drivhuse og evt. overdækninger) gælder, at de ikke må være fritstående men skal integreres i eller sammenbygges med det primære bygningsvolumen.
- 6.13 I det primære bygningsvolumen kan desuden ske delvise tilbagetrækninger fra facadelinjen, så længe mindstehøjden, jf. § 6.10, kan opfyldes.

#### Maks. bygningshøjde

- 6.14 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagryg må gives en højde, der, målt fra fastlagt gulvkote, overstiger:

##### Delområde A

- Byggefelt 1-4: maks. 8 meter
- Byggefelt 5-7, 10-11 og 14: maks. 11 meter
- Byggefelt 8, 9, 12 og 13: maks. 13 meter

##### Delområde B

- Byggefelt 15-20 samt 21a: maks. 8 meter
- Byggefelt 21b: maks. 5 meter
- Byggefelt 22, 25-27 og 30: maks. 11 meter
- Byggefelt 23, 24, 28 og 29: maks. 13 meter

#### Adgang

- 6.15 Alle boliggrunde skal have deres primære adgang fra de indre fælles gårdrum, i princippet som vist på kortbilag 6.

#### Altaner og tagterrasser

- 6.16 Der kan til hver bolig etableres altaner og/eller tagterrasse, så længe de opfylder Miljøstyrelsens støjgrænseværdier for trafikstøj i områder med blandede byfunktioner.
- 6.17 Altaner, tagterrasser samt eventuelle altangange, adgangstrapper og trappetårne skal holdes inden for byggefeltet.
- 6.18 Værn om tagterrasser må overstige bygningshøjden med op til 1,5 meter, dog jf. § 7.3.

#### FÆLLESBYGNINGER I GÅRDRUM

- 6.19 Der fastlægges i hvert af de to gårdrum et byggefelt (F31 og F32) med en placering og udformning, som vist på kortbilag 6.
- 6.20 I hvert af byggefelterne F31 og F32 må der opføres op til 20 m<sup>2</sup> bebyggelse til fælles brug, f.eks. fælles havekur, drivhus el. lign.
- 6.21 Bebyggelsen må gives en maks. højde på 3,5 m.
- 6.22 Boligernes andel af m<sup>2</sup> fælles bebyggelse medregnes ikke i opgørelsen af de enkelte boligers bruttoetageareal.

---

## Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering har til formål at sikre optimale forudsætninger for, at de individuelle boliger kan opføres side om side som rækkehuse i 2- og 3 plan. Det stiller krav til en samkoordinering på tværs, for så vidt angår placering af brandmure, bygningshøjder og fastlagte gulvkoter. Lokalplanens bestemmelser om boligerne placering og mindste omfang skal desuden være med til at sikre en sammenhængende og velproportioneret bebyggelsesstruktur med delvist lukkede karréer, som danner ryg mod Holbækmotorvejen og reducerer støjpåvirkningen på boligernes udendørs opholdsarealer.

Lokalplanen stiller krav om, at der inden for hvert af boliggrundenes byggefelt skal etableres et primært bygningsvolumen med et fastlagt omfang, defineret af facadelinjer, krav om sammenbygning i naboskel samt mindste og maks. bygningshøjde. Bestemmelsen om, at det primære bygningsvolumen i en ubrudt tværgående linje fra naboskel til naboskel skal opretholde en mindstehøjde, er med til at sikre, at de sammenbyggede boligerne danner en høj og lukket struktur, således at støjen ikke kan trænge ind i karréernes gårdrum.

I tillæg til det primære bygningsvolumen er det muligt at etablere mindre tilbygninger, f.eks. som egentlige udvidelser af boligen eller i form af påsatte bygninger som udhuse, udestuer, drivhuse og lign. Ligeledes kan bygningsvolumenet detaljeres med facadeudspring, karnapper, udhæng og kviste, der afviger fra facadelinjen. Hensigten er at give mest mulig frihed til selvbyggerne for at skabe boliger med størst mulig variation og egenidentitet.

Dertil er det muligt at lave delvise tilbagetrækninger i facaden for eksempelvis at etablere en støjskærmet tagterrasse. Ved delvise tilbagetrækninger menes, at der efterlades en reel bygningsmasse på den anden side af tilbagetrækningen. Eventuelle værn om tagterrasser kan derfor ikke betragtes som en middel til at opnå bygnings mindstehøjde og dermed støjafskærmning.

For hver boliggrund er der angivet et samlet bruttoetageareal. Bruttoetagearealet omfatter al bebyggelse, dvs. både boligkvadratmeter, erhvervskvadratmeter samt privat sekundær bebyggelse, forstået ved udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lign. (jf. Bygningsreglementets definition). Al bebyggelse, herunder også eventuelle altaner og adgangsgivende trapper, skal placeres inden for byggefeltene. Tilbygninger skal desuden integreres i eller sammenbygges med det primære bygningsvolumen. Begge dele har til hensigt at sikre en god disponering af de relativt små grunde ved at sørge for, at al bebyggelse samles til ét volumen. Mindst 5 m<sup>2</sup> af bruttoetagearealet er reserveret til udhus/skur/depotrum for at sikre plads til opbevaring i tilknytning til boligen.

De primære bygningsvolumener er i udgangspunktet defineret som 8 meter brede og 6 meter dybe, dog med enkelte afvigelser i karréernes hjørner. Dertil er det muligt at etablere tilbygninger, fremspring, udhæng mv. i op til 2,5 meters dybde, målt fra facadelinjen, og som hovedregel på begge sider; se dog kortbilag 6 for afvigelser. Det til boliggrunden angivne bruttoetageareal er større, end hvad der kan etableres inden for det primære bygningsvolumen, hvormed de sidste m<sup>2</sup> vil skulle realiseres som tilbygninger.

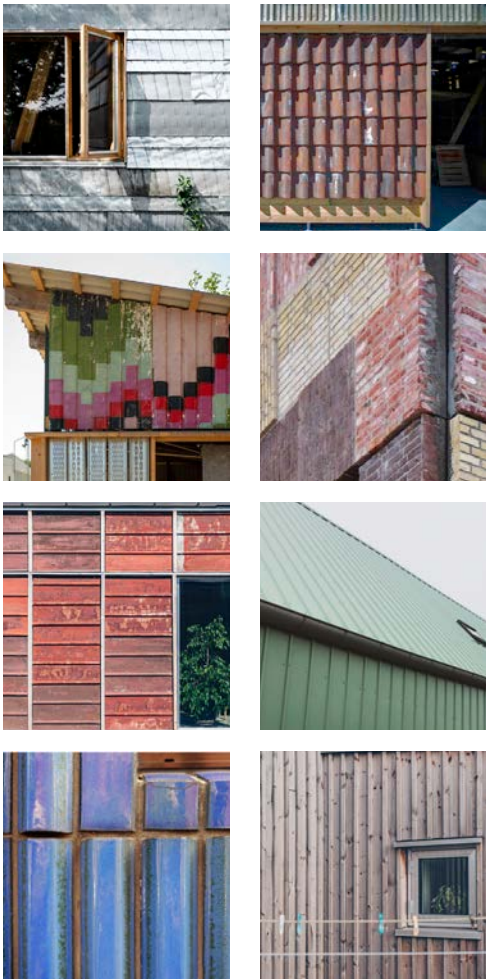


Fig.22. Lokalplanen giver frie rammer for valg af facadematerialer med det formål at opnå kreative arkitektoniske udtryk og mangfoldighed, samt bæredygtige materialevalg.



Fig.23. Eksempel på tagterrasse med værn i glas  
© Bille Arc

De præcise gulvkoter har til formål at sikre en niveaufri ankomst og god tilgængelighed for alle boliger. Gulvkoternes placering i landskabet har desuden til formål at sikre, at regnvandet ledes væk fra boligerne og ud i de fælles regnvandsrender. Herudover sikrer lokalplanen, at adgangen til boligerne sker fra gårdrummene med henblik på dels at sikre at tilgængelighedskrav til boligerne kan opfyldes, og dels at skabe et fællesskab i bebyggelsen omkring det indre gårdrum.

## §7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### MATERIALER

- 7.1 Facader skal udformes, så Miljøstyrelsens støjgrænseværdier for trafikstøj i områder med blandede byfunktioner kan overholdes.
- 7.2 På facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med glanstal over 30 (halvmat), bortset fra vinduer og glaspartier. For facader og tage udført med solceller/-paneler gælder § 7.5.
- 7.3 Værn om tagterrasser skal, for de dele, der overstiger den angivne maks. bygningshøjde, jf. § 6.18, udføres med klart, ufarvet glas.

### TEKNISKE INSTALLATIONER

- 7.4 Ventilationsanlæg, varmepumper og øvrige tekniske installationer må ikke placeres synligt på bygningers tage, facader, gavle eller terræn. De skal integreres i bebyggelsen eller inddækkes.
- 7.5 Anlæg til indvinding af solenergi må kun placeres på tage og facader. Anlæggene skal integreres i eller ligge plant på tagfladen og/eller facaden samt være antirefleksbehandlede.

### SKILTE

- 7.6 Skiltning og reklamering i forbindelse med erhverv i egen bolig må have en maksimal størrelse på 30 x 30 cm og skal fastgøres direkte på facaden. Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

### Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen giver vide rammer for, hvordan kommende bebyggelse arkitektonisk vil fremtræde i bydelen. Selvbygprojektet er sat i verden for at afprøve nye måder at bygge på og give beboerne i hvert hus eller lejlighed mest mulig indflydelse på deres bolig. Ønsket er at gøre op med "copy and paste"-løsninger og "one size fits all"-arkitektur og i stedet skabe et kreativt frirum for selvbyggerne til at kunne



Fig.24. Udsnit af kortbilag 7 ubebyggede arealer  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgræsning
- ▭ Bygning
- ▭ Veje, stier og parkering
- ⊙ Eksisterende træ
- ▭ Bygningsskitse
- ▭ Planskitse
- ▭ X Fælles gårdrum
- ▭ Y Fælles friareal
- ▭ Z Privat have
- ▭ U Urban kantzone
- ▭ V Grøn kantzone

realisere deres egne boligdrømme. Visionen for boligområdet er, at det vil bestå af moderne, innovative og karakterfyldte byhuse, der giver personlige og nyskabende bud på boligen i en urban kontekst.

Enkelte bestemmelser er dog gældende for bebyggelsens ydre fremtræden. Materialer på facader og tage må f.eks. ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Derfor fastsætter lokalplanen et maks. glanstal for facader og tagflader. Solceller og solpaneler skal af samme årsag være anti-refleksbehandlede. Vinduer og glaspartier er ikke omfattet af kravet om maks. glanstal.

Lokalplanen giver i §6 mulighed for, at værn om tagterrasser kan overstige den angivne maksimale bygningshøjde med op til 1,5 m. Såfremt bygningshøjden overstiges, skal værn imidlertid udføres med klart, ufarvet glas for at sikre en visuel lethed og transparens.

Bestemmelser om placering og udformning af tekniske installationer skal være med til at sikre, at de fremstår som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Solenergianlæg må alene placeres på tage og facader, dvs. ikke på terræn.

## §8 UBEBYGGEDE AREALER

### FÆLLES UDEAREALER

#### Gårdrum

- 8.1 I hvert delområde udlægges areal til fælles, indre gårdrum (X), i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.2 Gårdrummene skal indrettes, så der sikres god tilgængelighed til alle boliger.
- 8.3 Ubebyggede arealer inden for byggefelt F31 og F32 må ikke befæstes, men skal fremtræde græsbeklædte og/eller beplantede med stauder, buske og træer.

#### Fælles friarealer

- 8.4 I hvert delområde udlægges areal til fælles friarealer (Y), i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.5 Friarealerne skal indrettes med fælles regnvandsrender, jf. § 8.20 samt til fælles cykelparkering.
- 8.6 Arealerne skal fremstå ubefæstede i enten græs eller grus.

### PRIVATE UDEAREALER

#### Haver

- 8.7 Der skal inden for hver grund etableres et privat udendørs opholdsareal, i form af en have (Z), med en placering som vist på kortbilag 7.



Fig.25. Udsnit af kortbilag 8 terræn og regnvandshåndtering  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▭ Bygningsskitse
- ⋯ Planskitse
- DK: 49,90 Fastlagt gulvkote
- Retning for privat afledning af regnvand
- Retning for fælles afledning af regnvand
- Regnvandsrender (bydel)

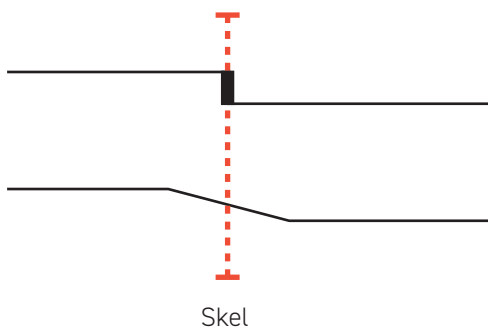


Fig.26. principsnit for afvikling af terrænforskel mellem to grunde. Øverst med støttemur og nederst med skrånning med maks. hældning på 1:4

8.8 Haverne skal fremstå græsbelædte og/eller beplantede med stauder, buske og træer. Der må alene ske befæstelse med fliser, trædæk o.lign. på de arealer, der ligger inden for byggefeltene. Dog kan der etableres en op til 1,5 meter bred befæstet adgangssti fra gårdrum til bolig.

8.9 Inden for byggefeltene må hegn gives en maks. højde på 1,8 m. Uden for byggefeltene må hegn gives en maks. højde på 1,2 m.

#### Kantzoner

8.10 Der udlægges arealer til henholdsvis urban kantzone (U) og grøn kantzone (V) med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 7.

8.11 De urbane kantzoner skal udføres med fast belægning suppleret med plantebede. Kantzonen kan indrettes med løst inventar i form af siddemøbler og lign.

8.12 De grønne kantzoner skal fremstå beplantede, med f.eks. græsser, stauder, buske og/eller træer. De grønne kantzoner må ikke befæstes og ikke indrettes til ophold.

8.13 Der må ikke etableres hegn i kantzonerne.

#### TERRÆNREGULERING

8.14 I forbindelse med byggemodning af delområderne skal terrænet reguleres, således at regnvand kan håndteres på overfladen, og der kan sikres niveaufri adgang til alle boliger, i overstemmelse med principperne som angivet på kortbilag 8.

8.15 Til afvikling af terrænforskel mellem to ejendomme kan der etableres støttemure i en maks. højde på 50 cm, alternativt kan der anlægges skråninger med en maks. hældning på 1:4. Se principsnit på figur 26.

8.16 Efter endt byggemodning må terrænet alene reguleres, hvis det kan ske uden betydning for tilgængelighedskrav samt for håndtering af overfladevand på terræn.

#### BELYSNING

8.17 Belysning i gårdrum og på fælles friarealer må alene udføres som pullertbelysning med en maks. højde på 1,3 m.

8.18 På facader må der kun opsættes nedadrettet belysning og kun i ankomstzoner, som fx ved hoveddøre og terrassedøre.

#### REGNVANDSHÅNDTERING

8.19 Regnvand fra tage og befæstede arealer må som udgangspunkt ikke nedsives men skal ledes til det fælles regnvandsystem, efter principperne angivet på kortbilag 8.

8.20 Der udlægges arealer til fælles regnvandsrender med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 8.



Fig.27. De åbne haver inviterer til møder med naboerne

- 8.21 Regnvandsrender, -bede og andre LAR-anlæg (inklusive tilløb) skal generelt udformes som åbne render og på måder, så de bidrager til arealernes rekreative kvalitet. Render kan dog overdækkes, hvor det sker af hensyn til tilgængelighed.

## RENOVATION

- 8.22 Inden for lokalplanområdet må der ikke indrettes arealer til affaldshåndtering, hverken individuelle eller fælles. I stedet henvises til fælles ressourcepladser i bydelen. Se kortbilag 6 for angivelse af nærmeste ressourcepladser.

## OPLAG

- 8.23 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

## Redegørelse for ubebyggede arealer



Fig.28. Lokalplanen muliggør et fast hegn i skel mod nabo, så der f.eks. kan indrettes en privat opholdsterasse i tilknytning til boligen.

Lokalplanen stiller krav om, at der i hvert af de to delområder etableres et fælles gårdrum. Gårdrummene skal fungere som det centrale mødested i bebyggelsen og sikre forbindelse tværs igennem delområderne og til de enkelte boliger. For at understøtte dette fastlægger lokalplanen i § 6, at ankomsten til boligerne sker fra gårdrummene. Med kravet om god tilgængelighed til alle boliger følger også, at en stor del af gårdrummet vil være befæstet. De to byggefeltet til fællesbygninger i gårdrummene er større end den byggemulighed, lokalplanen giver. For at sikre plads til det grønne i gårdrummene, sætter lokalplanen krav til, at de ubebyggede arealer inden for byggefeltene skal fremstå beplantede.

Med bestemmelserne stilles også krav til, at hver boliggrund indrettes med et privat haveareal. Haverne orienterer sig alle ind mod gårdrummene, hvor de er skærmet for støj. Enkelte grunde har havearealer på begge sider af boligen. Haverne skal fremstå beplantede og må kun befæstes med fliser, trædæk o.l. inden for byggefeltet. Det vil i nogle tilfælde betyde, at der ikke kan etableres befæstede terrasser, såfremt byggefeltet udnyttets til fulde. Af hensyn til tilgængelighed er det muligt at etablere en op til 1,5 m bred adgangssti fra gårdrummet og ind til boligen.



Fig.29. Eksempel på urban kantzone, afgrænset af plantebede og indrettet med løst inventar.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at hegn, der etableres inden for byggefeltet, må gives en højde på op til 1,8 m. Øvrige hegn må gives en maks højde på 1,2 m. Dette er for at muliggøre en afskærmning af private opholdsterasser i tilknytning til boligen og samtidig sikre en god visuel kontakt mellem naboerne, hvilket kan med til at understøtte fællesskabet i bebyggelsen. Da lokalplanen har et overordnet formål om at give så frie rammer som muligt for den enkelte selvbygger, stiller lokalplanen ikke krav til hegnets øvrige udformning, karakter eller udseende.

På de øvrige private udearealer udlægger lokalplanen hhv. en grøn og en urban kantzone, der skal bidrage til at understøtte både den urbane og naturprægede karakter i området. Den grønne kantzone skal indrettes med naturpræg i form af tæt bevoksning og må ikke



befæstes eller indrettes til ophold. Formålet hermed er at undgå ophold på de støjbelastede udearealer og samtidig indrette disse, så de fremstår som en forlængelse af skoven. De urbane kantzoner derimod har en mere åben karakter, der bidrager til at formidle overgangen mellem den private zone ved boligen samt det tilstødende offentlige byrum. De urbane kantzoner kan fremtræde med en kombination af befæstede flader og plantebede med mulighed for indretning med løst inventar, der kan bidrage til byens liv.

I forbindelse med byggemodningen af området, sætter lokalplanen krav om en terrænregulering, der kan sikre både niveaufri adgang til boligerne fra det centrale gårdrum, samt en naturlig afledning af regnvand på overfladen til de fælles regnvandsrender i bydelen. Det kræver en større regulering af terrænet i dele af lokalplanområdet, og de i lokalplanen angivne gulvkoter er fastlagt ud fra et beregnet scenarie, hvor krav til tilgængelighed og regnvandshåndtering er opfyldt.

I kortbilag 8 er der angivet et princip for regnvandshåndtering på overfladen. For at regnvand kan ledes fra den enkelte grund til det fælles regnvandsystem i bydelen, er der i bl.a. gårdrummene indtegnet åbne render. De fleste boliggrunde vil have mulighed for at lede overfladevand til begge sider, mens enkelte grunde kun kan lede vandet til den ene side. Det kan få betydning for boligens udformning, f.eks. tagfladens orientering og hældning.

Til afvikling af terræn mellem to ejendomme muliggør lokalplanen støttemure i max højde på op til 50 cm. Alternativt kan der etableres skråninger i en max hældning på 1:4. Begge dele er for at sikre, at afviklingen af terrænet imellem grundene bliver så flydende som muligt og samtidig ikke tager for meget areal fra de private haver.

I Musicon-bydelen samles affald på fælles ressourcepladser, der gør affaldshåndtering til en integreret og synlig del af bymiljøet, og som samtidig giver gode muligheder for sortering og genbrug. Derved gøres funktionen også til en aktivitet, der skaber mødesteder og understøtter sociale fællesskaber. Lokalplanen fastlægger derfor ikke arealer til affaldshåndtering, men henviser i stedet til fælles ressourcepladser på Basgangen, nord for lokalplanområdet samt ved parkeringshuset syd/øst for lokalplanområdet.

---

## §9 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal for hvert af delområderne A og B oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal etableres forud for udstykning af det enkelte delområde, og senest når Roskilde byråd kræver det.
- 10.3 Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

- 10.4 Grundejerforeningerne er forpligtet til at forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, fælles bygninger og fælles regnvandsrender indenfor de enkelte delområder.
- 10.5 Grundejerforeningerne har desuden pligt til at være medlem af den fælles grundejerforening, der er oprettet for hele bydelen, jf. lokalplan 540 for Musicon, og som har til formål at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af private fællesveje, interne og rekreative stier, fælles friarealer samt render til afledning af regnvand inden for lokalplanområde 540.

## §10 AFLYSNINGER

### LOKALPLAN

- 11.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan 540 for Musicon delvist. Aflysningen omfatter følgende bestemmelser:

- § 3.6 vedr. lavenergibyggeri
- § 5.4 vedr. cykelparkeringsnorm for boliger
- § 11 vedr. forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Aflysningerne gælder alene for det område, som lokalplan 722 omfatter.

### SERVITUTTER

- 11.2 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.

## §11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

### FORSYNING

- 12.1 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 12.2 Som forudsætning for ibrugtagning skal der til boligen være etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.
- 12.3 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering.

### STØJREDUCERENDE FORANSTALTNINGER

- 12.4 Forud for ibrugtagning af ny bebyggelse skal det påvises, at udendørs opholdsarealer, herunder eventuelle altaner og tagterrasser, ved en fuld udbygning af delområdet kan overholde Miljøstyrelsens støjgrænseværdier for trafikstøj i områder med blandede byfunktioner.
- 12.5 Forud for ibrugtagning af ny bebyggelse skal det påvises, at støjniveauet indendørs overholder Miljøstyrelsens støjgrænseværdier for trafikstøj i områder med blandede byfunktioner.

## §12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 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.
- 13.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

### HANDLEPLIGT

- 13.3 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

- 13.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på [plandata.dk](http://plandata.dk).

## §13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 14.1 Således vedtaget endeligt.

Plan- og Teknikudvalget den 5. marts 2024

Claus Larsen  
Formand for Plan- og Teknikudvalget  
/  
Martin Holgaard  
Direktør for By, Kultur og Miljø



# FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

**Statslig planlægning**

**Kommuneplan 2019**

**Gældende lokalplan og servitutter**

**Planlægning ift. nabokommuner**

**Trafik- og mobilitetsplanlægning**

**Skoleplanlægning**

**Forsyningsplanlægning**

**Tilladelser fra andre myndigheder**

**Kulturhistorie**

**Miljømæssige forhold**

## 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 drikkevandsinteresser (OD). Der indvindes ikke vand inden for eller i nærhed til lokalplanområdet. Boligformål anses som ikke-grundvandstruende anvendelse, og lokalplanen vurderes derfor ikke at være i strid med beskyttelsen af grundvandet.

Der tillades som udgangspunkt kun diffus nedsivning af regnvand, mens det resterende regnvand skal håndteres i en samlet regnvandsløsning, der kobler sig op på det samlede LAR-system for Musicon. En forudsætning for eventuel koncentreret nedsivning af regnvand er, at det kan dokumenteres, at underliggende jord er ren, så der ikke medføres en spredning af forurening.

### KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet. Topografien og byområdet imellem fjorden og lokalplanområdet bevirker, at byggeri med de højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

### NATURBESKYTTELSE

#### Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Nærmeste Natura 2000-område, Roskilde Fjord, ligger ca. 2,7 km nord for lokalplanområdet. Da lokalplanområdet ligger i byområde og i øvrigt er afgrænset fra fjorden af bymæssig bebyggelse og større veje, er det Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil påvirke Natura 2000-området. Det vurderes i øvrigt, at lokalplanens realisering ikke vil have en væsentlig påvirkning på yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet består udelukkende af bebygget areal uden naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning, træer eller lignende. Der er ikke registreret beskyttede arter, herunder naturtyper omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, i lokalplanområdet. Lokalplanens delområde 2 grænser imidlertid op til en mindre skov, Musicon-lunden, som vurderes at have naturkvaliteter, og hvor der bl.a. er registreret flagermus. Se redegørelse herfor i nedenstående afsnit vedr. skovbyggelinje.

#### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje til Musicon-lunden - en lille kommunalt ejet fredskov (ca. 1 ha), umiddelbart vest for lokalplanområdet. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse inden for skovbyggelinjen. Formålet er at sikre skovbrynet som værdifuldt landskabelement og som levested og spredningskorridor for plante- og dyreliv.

I Hal 12-kvarteret er der planlagt nyt byggeri langs det meste af lundens østlige kant med afstand ned til 5-10 meter fra fredskovsgrænsen. En realisering af nærværende lokalplan forudsætter, at Roskilde Kommune meddeler særskilt dispensation fra skovbyggelinjen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65. På baggrund af nedenstående redegørelse er det Roskilde Kommunes vurdering, at det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, ikke strider mod formålet med naturbeskyttelsesloven.

#### *Landskabelig vurdering*

Musicon-lunden er også forud for realisering af Hal 12-kvarteret omgivet af permanent bebyggelse. Mod øst ligger nærmeste bygning ca. 37 meter fra fredskovsgrænsen, imens tidligere midlertidige pavilloner gennem en årrække har været placeret ned til 2 meter fra grænsen. På de øvrige sider af lunden ligger nærmeste bebyggelse på afstand af ned til ca. 17 meter mod syd, 7 meter mod vest og 27 meter mod nord.

Musicon-lundens landskabelige kvaliteter knytter sig inde i lunden især til de store, højstammede bøgetræer samt det lavtliggende vådområde, der skaber en lysning, som kan beskues, men ikke indtages. Ude fra set fremtræder lunden som et markant, grønt volumen i kraft af træernes store højde. De forskellige typer skovbryn rummer også landskabelige kvaliteter primært i form af den præcise, homogene nordlige kant af kastanjetræer og det blomstrende, tætte skovbryn mod syd. Realisering af ny bebyggelse tæt på lundens østlige kant vil medføre, at lunden ikke længere i østlig retning vil kunne opleves på afstand. Konsekvenserne af dette vurderes dog at være begrænsede, da det eksisterende østlige skovbryn fremstår med et temmelig uharmonisk udtryk som resultat af selvsåning, et brat møde med befæstede arealer og påvirkninger fra forudgående midlertidige bygninger og aktiviteter.

#### *Vurdering af naturkvaliteter*

Musicon-lundens eksisterende plante- og dyreliv er i perioden maj til december 2022 blevet kortlagt. Kortlægningen har vist, at antallet af arter og variationen i arternes alder og karakter er relativt stor set i forhold til skovområdets begrænsede størrelse og dets beliggenhed uden umiddelbar forbindelse til anden skovnatur. De fleste arter fundet i lunden er relativt almindelige, men der er også fundet enkelte mindre almindelige arter inden for artsgrupperne fugle og planter. Der er også registreret flagermus i lunden, dog uden at det er fastlagt, om de raster i lunden eller blot søger føde der.

I og med at Musicon-lunden allerede befinder sig blandt boliger samt øvrig bebyggelse er det som det ser ud i dag et område, der bruges af naboer og besøgende. Dog må det forventes, at den nye boligbebyggelse som lokalplanen muliggør vil bidrage til en i nogen grad øget brug af arealerne, som vil kunne øge presset på lundens naturkvaliteter.

For at fastholde Musicon-lundens naturkvaliteter vil der derfor blive gennemført følgende indsatser:

- Lunden udmatrikuleres, så skellet bliver fuldstændig klart.
- Lundens rolle i bydelen defineres for dermed at skabe retning og ro omkring dens fremtidige udvikling. På den måde kan lunden bedst blive aflæst og værdsat som sted, og dermed være mindre sårbar overfor nye forslag til aktiviteter og medfølgende indgreb.

- Der dedikeres nogle arealer til natur og andre til aktivitet gennem en zonerings af lunden.
- Der etableres i det østlige skel en naturlig, synlig grænse i form af et lavt stendige, jordvold eller regnvandsrende.
- Der etableres fra det østlige skel 1-2 tydelige og velplacerede stier ind i lunden, som – gennem en naturlig sammenhæng med stinettet i Hal 12-kvarteret - kan samle al færdslen fra øst.
- Det østlige skovbryn bearbejdes, så nogle af de høje, skyggeskabende træer (birk) fældes og erstattes af lavere, blomstrende træer, der kan skabe en gradvis aftrapning af højden
- Det østlige skovbryn revitaliseres med indplantning af flere blomstrende buske, der kan gøre brynet tæt og ugennemtrængeligt, så færdslen ud og ind begrænses til de etablerede stierne.
- Under byggefasen etableres der et midlertidigt, fast hegn op til 5 meter fra den kommende bebyggelse, som skal beskytte træerødder mod gravearbejde, overkørsel og oplagring.

## FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 skal sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Bebyggelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikåre mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne. I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren med en afstand på ca. 1,5 km til Roskilde Station.

Fingerplanens retningslinjer er desuden implementeret i Kommuneplan 2019.

### Støj fra Roskilde Lufthavn

Lokalplanområdet ligger i fingerplanens yderste zone af støjkonsekvensområdet for Roskilde Lufthavn. Støjbelastningen kan i denne zone ligge mellem 50 dB og 55 dB. Roskilde Kommune vurderer, at der ikke vil være miljømæssige problemer forbundet med at udlægge det aktuelle byzoneområde til boligformål, da den vejledende grænseværdi for støj i boligområder er 55 dB, jf. Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra flyvepladser.

## KOMMUNEPLAN 2019

### RAMMEBESTEMMELSER

#### Rammeområde 3.BS.8

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 3.BS.8 for Musicon. Kommuneplanrammen udlægger området til bolig- og erhvervsformål, kultur- erhverv, offentlige formål, undervisning, restaurations- og hotelvirksomhed, publikumsorienterede aktiviteter. Herudover kan der inden for området placeres mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.



For rammeområdet gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er 80, og bebyggelse må opføres i op til 5 etager. Enkelte bygninger eller dele heraf kan opføres i op til 12 etager. Der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Kravet kan nedsættes, når særlige forhold taler for det f.eks. dobbeltudnyttelse eller cykelordning.

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>. Det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål fastsættes til 975 m<sup>2</sup>. Hver enkelt butik til salg af egne produkter må maksimalt være på 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for område 3.BS.8. Strukturplanen for Hal12-kvarteret redegør for, at området samlet set holder sig under en bebyggelsesprocent på 80 %.

#### **Generelle rammer**

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens generelle rammer vedrørende bl.a. parkering, stationsnærhed, grundstørrelser og opholdsarealer. Det er den overordnede vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer.

#### *Blandede boligområder*

Ved lokalplanlægning for nye by- og boligområder samt omdannelse og fortætning af eksisterende by- og boligområder, skal det sikres, at området udvikles med en blanding af boligtyper, og/eller at nye boliger bidrager til en varieret boligsammensætning i lokalområdet. Musicon udvikles til en bydel med blandede byfunktioner, herunder en bred variation af boformer. Med nærværende lokalplan introduceres en helt ny og eksperimenterende boform, nemlig selvbyg-boligen.

#### *Stationsnærhed*

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område omkring Roskilde station, men uden for det stationsnære kerneområde (600 m gangafstand fra stationen). Planlægningen kan derfor overordnet set bidrage til en intensiv udnyttelse af det stationsnære område under forudsætning af, at der fastlægges supplerende tiltag, der tilskynder til brug af kollektive transportmidler. Mobilitetsplanen for Musicon, der blev vedtaget af Byrådet i september 2010, fastlægger, hvilke virkemidler kommunen vil tage i brug i udviklingen af Musicon for at fremme brugen af de bæredygtige transportformer.

#### *Parkeringsnorm*

Parkeringsnormen for biler er fastsat i de specifikke rammer for området. For cykler er parkeringsnormen 4 pladser pr. bolig. Lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Parkeringspladser til biler forefindes imidlertid ikke inden for lokalplanområdet, idet de samles i fælles anlæg i Musicon-bydelen. I Hal 12-kvarteret henvises bilparkering til p-huset ved Hal 12.

#### *Grundstørrelser*

Almindeligvis skal det sikres, at grunde til tæt-lav bebyggelse ikke udstykes mindre end 400 m<sup>2</sup> inkl. andel af fælles friarealer. Nærværende lokalplan adskiller sig fra de sædvanlige forhold ved:

- at arealer til parkering og affaldshåndtering ikke skal rummes inden for den enkelte grund,

- at der eksperimenteres med nye boformer med fokus på det fælles frem for det individuelle,
- at lokale stræder friholdes for bilkørsel og dermed får karakter af supplerende friarealer,
- at Musicon som bydel kan tilbyde pladser og parker til ophold.

Derfor følger lokalplanen ikke kommuneplanens generelle rammer vedr. grundstørrelser. I stedet kan grunde udstykkes ned til ca. 100 m<sup>2</sup> ekskl. andel af fælles friareal.

#### *Opholdsarealer*

På grunde med bebyggelsesprocent over 110 skal opholdsarealet udgøre mindst 30 % af bygningens etageareal. Lokalplanen er med til at sikre private, udendørs opholdsarealer, i form af haver, til hver enkelt bolig. Dertil udlægges i hvert delområde et fælles gårdrum til ophold og færdsel. Både private haver og gårdrum er skærmet, således at de ikke belastes med støj over Miljøstyrelsens vejledende græseværdier for områder med blandede byfunktioner. Lokalplanen muliggør i øvrigt, at der kan etableres tagterrasser og altaner i tilknytning til hver bolig, så længe de er skærmet mod støj. Lokalplanen vurderes derfor at have sikret de nødvendige udendørs opholdsarealer, i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

## **PRODUKTIONSERHVERV**

Der er i Kommuneplan 2019 ikke udpeget områder forbeholdt produktionsvirksomheder med tilhørende konsekvenszoner, og lokalplanområdet er derfor heller ikke beliggende inden for sådanne udpegninger. Ved planlægning for følsom anvendelse skal det dog altid sikres, at planlægningen tager højde for potentielle støj-, lugt-, støv- og luftgener fra eksisterende virksomheder, samt at gældende miljøgodkendelser og udlagte erhvervsområders udviklingsmuligheders respekteres.

Indenfor 500m af lokalplanens afgrænsning er registreret 9 produktionserhverv, heraf ingen af national interesse i henhold til Plan- og Landdistriktsstyrelsens kategoriseringer.

I en afstand af ca. 400 meter fra lokalplanens nordvestlige grænse ligger virksomheden Chr. Hansen A/S, der producerer ingredienser til fødevarerindustrien. Virksomheden har en miljøgodkendelse til at støje og lugtudlede udover de gældende grænser udenfor egne skelgrænser.

I forhold til lugt har virksomheden godkendelse til at udlede op til 100.000 lugtenheder (LE/m<sup>3</sup>) i afkast, med henblik på at kunne overholde et lugtniveau på 5 LE/m<sup>3</sup> ved boliger og 15 LE/m<sup>3</sup> ved erhverv. Virksomheden har i forbindelse med tillæg til miljøvurdering 30. nov. 2001 lavet test og tilhørende beregninger, der ved en udledning på 100.000 LE/m<sup>3</sup> viser et lugtbidrag på 4 LE/m<sup>3</sup> i en afstand af 300m fra afkast. Da det kommende byggeri i lokalplan 660 vil komme til at ligge længere væk fra afkast vil værdier for både boliger og erhverv overholdes.

I forhold til støj fastsætter virksomhedens godkendelse vilkår for støjniveauer i forhold til blandt andet områder med boliger som er beliggende mellem virksomheden og det byggeri som muliggøres med nærværende lokalplan. Lokalplan 722 vil derfor ikke betyde skærpelser af virksomhedens nuværende støjvilkår.

På ovenstående grundlag og idet der ikke er øvrige virksomheder der har miljøgodkendelse med grænseværdier for støjbidrag uden for virksomhedens skel vurderes det, at lokalplanforslaget ikke vil påvirke vilkårene for nogen produktionsvirksomheder.

## **GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER**

### **HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN**

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 540 for Musicon, som blev vedtaget af byrådet den 29. september 2010. Lokalplanen har til formål at muliggøre anlæg af overordnet infrastruktur og fastlægge principper for håndtering af parkering, regnvand og støj - og herved danne grundlag for efterfølgende lokalplanlægning inden for området frem mod en fuld udbygning af Musicon som en tæt bydel.

Lokalplan 722 lever langt hen ad vejen op til rammelokalplanens bestemmelser. Dog aflyses enkelte bestemmelser i rammelokalplan 540 for det område, som lokalplan 722 omfatter. Formålet hermed er primært at lette læsningen af lokalplanens bestemmelser.

Aflysning af § 3.6 vedr. lavenergibyggeri: I henhold til bestemmelsen skal byggeri i tilknytning til eksisterende bygninger opføres som lavenergibyggeri i lavenergiklasse 1. Lavenergiklassen er forældet, og energikrav sikres i dag som standard gennem de stramninger, der er indarbejdet i bygningsreglementet siden vedtagelsen af lokalplan 540 i 2010.

Aflysning af § 5.4 vedr. p-norm for cykelparkering: Siden vedtagelsen af rammelokalplan 540 er p-normen for cykler blevet skærpet i kommuneplanen. Lokalplan 722 stiller krav om etablering af min. 4 cykler pr. bolig, i overensstemmelse med kommuneplanen.

Aflysning af § 11 vedr. forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse: Bestemmelserne afløses af nye bestemmelser i nærværende lokalplan.

### **SERVITUTTER**

Der findes en række tilstandsservitutter for de matrikler, hvor indenfor lokalplanen ligger. Ingen er imidlertid uforenelige med lokalplanens formål.

## **PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER**

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på nabokommunerne.

## **TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING**

### **MOBILITETSPLAN FOR MUSICON**

Roskilde Kommune har i 2010 udarbejdet en mobilitetsplan for Musicon med initiativer, der kan understøtte bæredygtige trafikformer. Initiativerne tager udgangspunkt i Musicons stationsnære beliggenhed og skal medvirke til at begrænse andelen af bilture og få flere til at vælge bæredygtige trafikformer til og fra Musicon.

Ét af mobilitetsplanens overordnede principper er, at udformningen af den overordnede vejstruktur skal sikre, at uvedkommende gennemkørende biltrafik forhindres eller begrænses i et væsentligt omfang. Antallet af parkeringspladser til biler skal begrænses, og parkeringspladserne udformes, så de fylder mindst muligt både fysisk og visuelt i bymiljøet. Kun 40% skal etableres på terræn, imens 40% skal i hus og 20% i kældre. Parkeringspladserne skal hovedsageligt (80%) placeres i udkanten af Musicon i fælles parkeringsanlæg. Gennem en bevidst placering af de fælles parkeringsanlæg ved adgangsvejene kan planlægningen medvirke til en hensigtsmæssig fordeling af trafikken mellem de fire adgangsveje. Udbygningen af de fælles parkeringsanlæg skal ske i takt med udbygningen af området. Cykelparkeringspladser skal desuden prioriteres i indretningen af alle områder i Musicon, placeres i nær tilknytning til endemålet og etableres i tilstrækkeligt antal og med høj standard. Mobilitetsplanens initiativer og principper vedr. parkering er efterlevet i lokalplan 722.

## SKOLEPLANLÆGNING

### KAPACITET PÅ SKOLE OG DAGTILBUD

Lokalplanområdet ligger inden for Østervangsskolens skoledistrikt og Sydbyens pasningsdistrikt. Udviklingen af Hal 12-kvarteret indgår i den seneste prognose for skole og dagtilbud. Roskilde Kommune vurderer, at Østervangsskolen kan rumme behovet for skoletilbud i distriktet i den nuværende kapacitet.

I Sydbyens pasningsdistrikt er der generelt mangel på kapacitet til 0-2 årige, mens der er overskydende kapacitet til 3-5 årige frem til 2026. Selvom fleksibiliteten mellem vuggestuepladser og børnehavepladser benyttes, vil det ikke kunne dække det samlede behov i distriktet. Der vil dog være den fornødne kapacitet til stede samlet set i Roskilde By til at dække manglen på pladser til 0-2 årige i Sydbyens pasningsdistrikt. Forvaltningen vil følge udviklingen i distriktet i sammenhæng med nabolikdistrikterne.

## FORSYNINGSPLANLÆGNING

### VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Fors A/S.

### KLOAKERING OG OVERFLADEVAND

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Alt overfladevand skal håndteres lokalt og må ikke ledes til kloak. Max. 80 % af regnvandet inden for Hal 12-kvarteret kan afledes direkte fra området til Rabalderparken via regnvandskanaler. De resterende min. 20 % skal forsinkes og/eller tilbageholdes. Strukturplanen for Hal12-kvarteret redegør for, at området samlet set holder sig under en befæstelsesgrad på 80 %. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at regnvand hovedsageligt skal ledes på overfladen via regnvandskanaler ud i Rabalderstræde, hvorfra det ledes videre til et regnvandsbassin i Rabalderparken, øst for lokalplanområdet.

## VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra FORS, som kan honorere kapacitetsudvidelsen.

## TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoni, er placeret på Maglegårdsvej, Gartnervang, Darupvej og Rådhusbuen.

## RENOVATION

Affald skal samles på fælles ressourcepladser, der gør affaldshåndtering til en integreret og synlig del af bymiljøet i lokalplanområdet og resten af Musicon – og som samtidig giver gode muligheder for sortering og genbrug.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Frigivelse af arealet til ændret anvendelse fra industri til boliger kræver en tilladelse efter Jordforureningslovens §8 fra Roskilde Kommune, Miljø og Byggesag. I tilladelsen vil der blive stillet krav om at sikre, at forurening og lossepladsgas ikke udgør en risiko for udearealer og boliger, samt at der ikke sker spredning af forurening.

## KULTURHISTORIE

### JORDFASTE FORTIDMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en arkivalsk kontrol af området, og det oplyses, at arealet antages at være uden arkæologisk potentiale. Museet vurderer på den baggrund, at jordarbejder på arealet ikke indebærer risiko for ødelæggelse af arkæologiske levn. Skulle der mod forventning dukke væsentlige fortidsminder op ved fremtidige anlægsarbejder gælder museumslovens § 27.

Roskilde Museum gør dog opmærksom på, at de eksisterende industribygninger og arkitektoniske elementer, der fortæller en historie om områdets udvikling skal søges genanvendt og/eller bevaret. I tråd med denne anbefaling har Roskilde Kommune valgt at bevare Hal 12 samt de bærende konstruktioner fra Hal 11, som begge ligger i Hal 12-kvarteret.

## MILJØMÆSSIGE FORHOLD

### TRAFIKSTØJ

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, hvor Holbækmotorvejen, som løber ca. 200 meter syd for lokalplanområdet, er den dominerende kilde til støjen. Støjpåvirkningen er imidlertid reduceret de seneste år med etablering af en støjskærm langs motorvejen. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.



Fig.30. Støjberedning for et fuldt udbygget plan. Bebyggelsen er udformet således, at den skærmer de udendørs opholdsarealer for støj fra omkringliggende veje. © Gade og Mortensen



Fig.31. Beregnet vejstøjbelastning, Lden i dB, på facader mod Pulsen  
© Gade og Mortensen

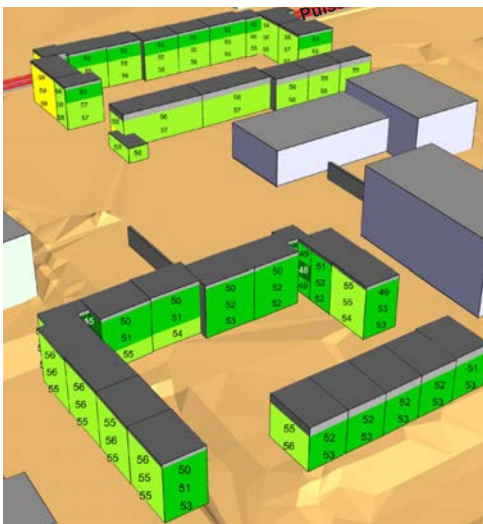


Fig.32. Beregnet vejstøjbelastning, Lden i dB, på facader væk fra Pulsen  
© Gade og Mortensen

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende byområde, som er udlagt til blandede byfunktioner i rammelokalplan 540 for Musicon. Lokalplan 722 har til formål at sikre indpasningen af eksperimenterende og nytænkende boformer i Hal 12-kvarteret, som udvikles til levende og blandet kvarter med bl.a. håndværkskollegium, skatehal, parkeringshus, butikker og erhverv. I boligernes stueetager kan endvidere etableres mindre kontorer og kreative erhverv med småværksteder, som naturligt kan indpasse sig med boligerne. Støjforholdene reguleres derfor efter de mere lempelige støjkrav for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'. Således skal det sikres, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer ikke overstiger 58 dB. Facaderne skal udformes, så støjniveauet indendørs ikke overstiger 46 dB i sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer og 33 dB med lukkede vinduer. Boligerne skal så vidt muligt orienteres, så sove- og opholdsrum vender mod en stille facade.

Der er gennemført støjberegninger af støj fra vejtrafik på lokalplanens friarealer ved et fuldt udbygget Hal 12-kvarter. Beregningerne fremgår af støjkort, figur 30, hvor grøn farve indikerer overholdelse af støjgrænser og øvrige farver indikerer overskridelse. Kortet viser den beregnede støj 1,5 meter over terræn. De beregnede støjniveauer, vist som det bagvedliggende farvekonturkort, er inklusive refleksionsbidrag fra egne facader. Dette betyder, at værdierne ikke er direkte sammenlignelige med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi, da de på kortet viste støjniveauer kan være op til 3 dB højere end i praktisk frit felt (som grænseværdien skal sammenlignes med). Der er derfor yderligere foretaget punktberegninger i udvalgte positioner, hvor sidste refleksion fra egen facade er fratrukket. Værdierne i disse beregningspositioner repræsenterer dermed praktisk frit felt og er derfor sammenlignelige med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. Med støjberegningerne er det sandsynliggjort, at det i gårdrummene er muligt at etablere udendørs opholdsarealer, hvor støjgrænserne er overholdt.

Figur 31 og 32 viser, at enkelte facader, særligt langs Pulsen, vil være støjpåvirket, hvorfor der evt. skal etableres afværgetiltag i facaden for at kunne overholde grænseværdier for indendørs støj. I overensstemmelse med Planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 fastsætter lokalplan 722, at det som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse skal påvises at boligen indendørs samt på udendørs opholdsarealer kan overholde Miljøstyrelsens støjgrænseværdier for trafikstøj i områder med blandede byfunktioner.

## JORDFORURENING

Region Sjælland har kortlagt hele lokalplanområdet efter lov om forurenede jord. Baggrunden herfor er aktiviteter i forbindelse med betonproduktion og grusindvinding med efterfølgende opfyld.

I Hal 12-kvarteret arbejdes med så nænsom terrænregulering som muligt i den landskabelige udvikling af området for at minimere mængden af overskudsjord.

Beboelse og andre miljøfølsomme anvendelser på arealet forudsætter derfor §8-tilladelse på baggrund af plan for håndtering af jordforurening. Jorden under bygninger vil være forurenede og håndteres efter § 8 i lov om forurenede jord.

Der tillades som udgangspunkt kun diffus nedsivning af regnvand, mens det resterende regnvand skal håndteres i en samlet regnvandsløsning, der kobler sig op på det samlede LAR-system for Musicon. En forudsætning for eventuel koncentreret nedsivning af regnvand er, at det kan dokumenteres, at underliggende jord er ren, så der ikke medføres en spredning af forurening.

### **LOSSEPLADSGAS**

Bebyggelsen skal sikres mod forurening, herunder spredning, ophobning og indtrængning af lossepladsgas.

### **MILJØSCREENING**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor screenes. Dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra screeningen besluttet det, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende rammelokalplan 540 for Musicon, som blev vedtaget i 2010, og som danner grundlag for efterfølgende lokalplanlægning inden for området frem mod en fuld udbygning af Musicon. I forbindelse med lokalplan 540 blev der udarbejdet en miljøvurdering af planen, som forholder sig til trafik, luftforurening, støj samt jordforurening, gasdannelse og indeklima.

Forslag til lokalplan nr. 722 giver mulighed for fremtidige anlægs- og byggetilladelser og er derfor screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. På baggrund af denne screening vurderes planforslaget ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og dermed ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering. Vurderingen bygger på, at lokalplanen vil blive udarbejdet i overensstemmelse med gældende rammelokalplan 540, hvorfor der ikke vil ske væsentlige ændringer i forhold til gældende planlægning. Lokalplanforslaget fastlægger desuden kun bestemmelser for et mindre område på lokalt plan. Derudover vurderes det, at den udbygning, som lokalplanen vil muliggøre, ikke vil påvirke de i screeningen vurderede forhold væsentligt.

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 miljøscreeningen, 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 MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.





# KORTBILAG

**Kortbilag 1 - Luftfoto 2022**

**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 7 - Ubebyggede arealer**

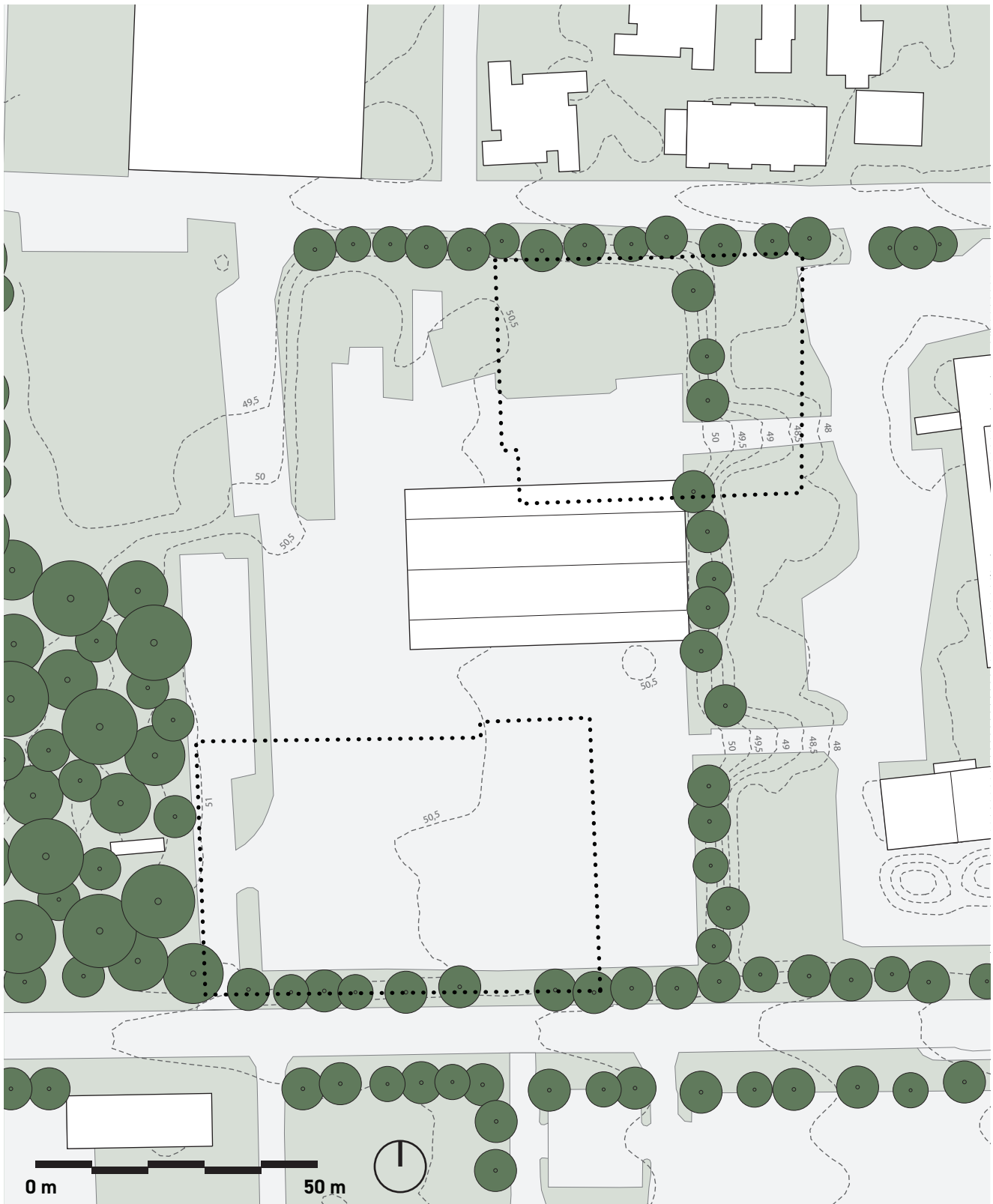
**Kortbilag 8 - Terræn og regnvandshåndtering**



## KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2022

### Signaturforklaring

- ● ◌ Lokalplanafgrænsning
- ▨ Nedrevet efter 2022



## KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

### Signaturforklaring

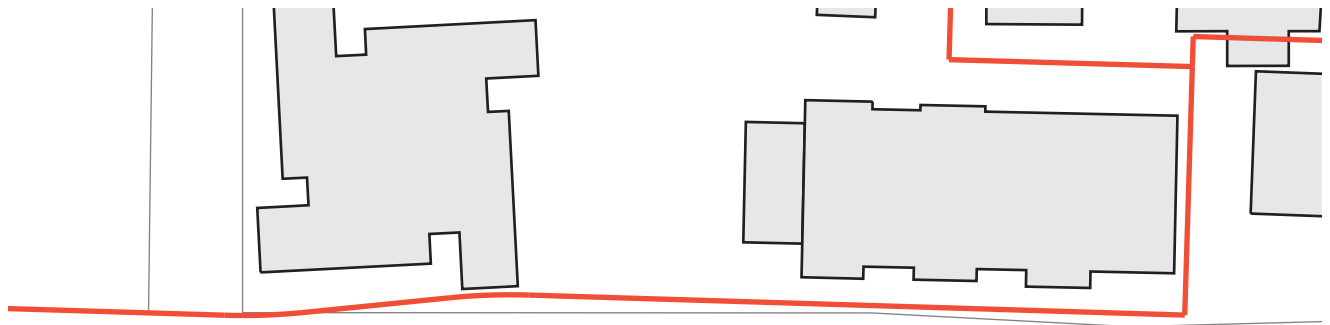
- |       |                          |       |                  |
|-------|--------------------------|-------|------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrænsning     | ■     | Træer og hegn    |
| □     | Bygning                  | ----- | Højdekurver 0,5m |
| □     | Veje, stier og parkering | 33.5  | Koter            |
| ■     | Grønt område             |       |                  |



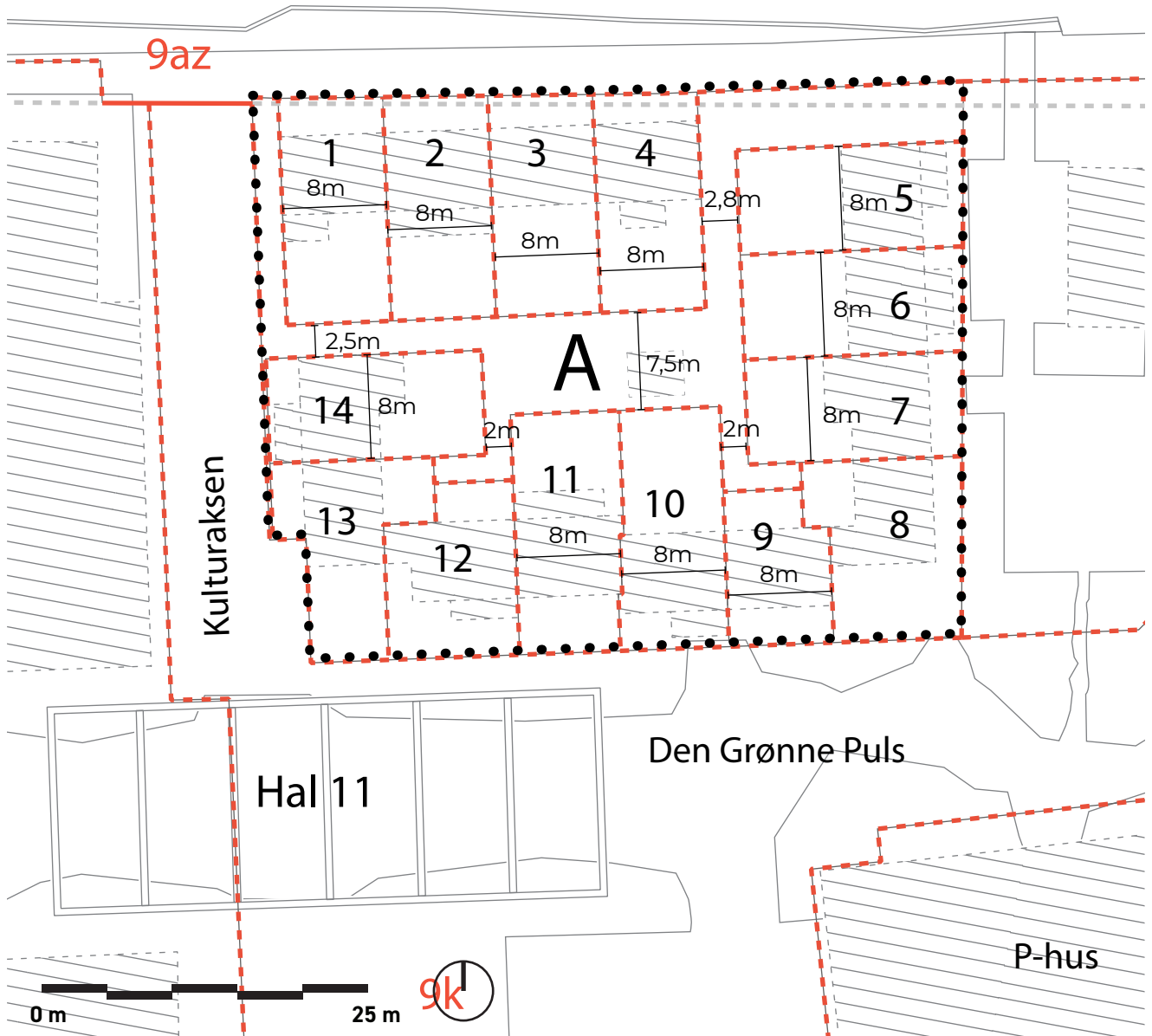
### KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

#### Signaturforklaring

- ● ( Lokalplanafræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer og hegn
- Kulturakse



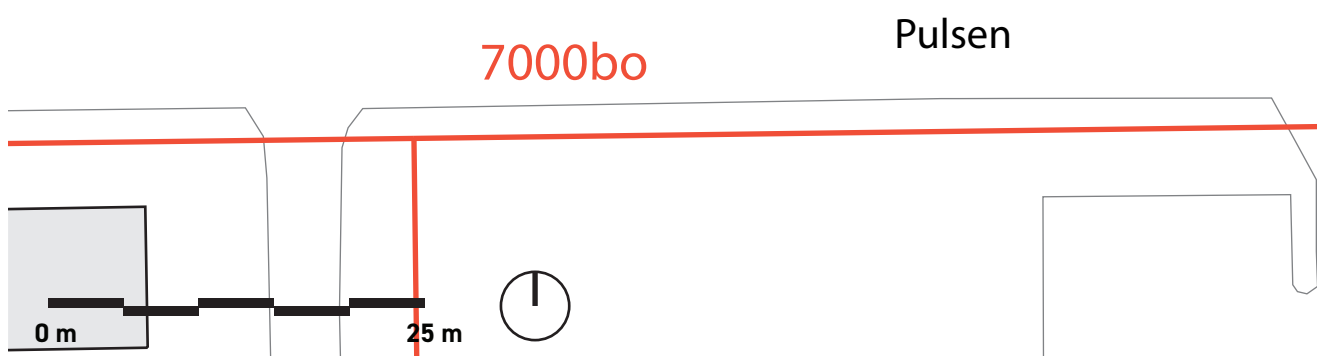
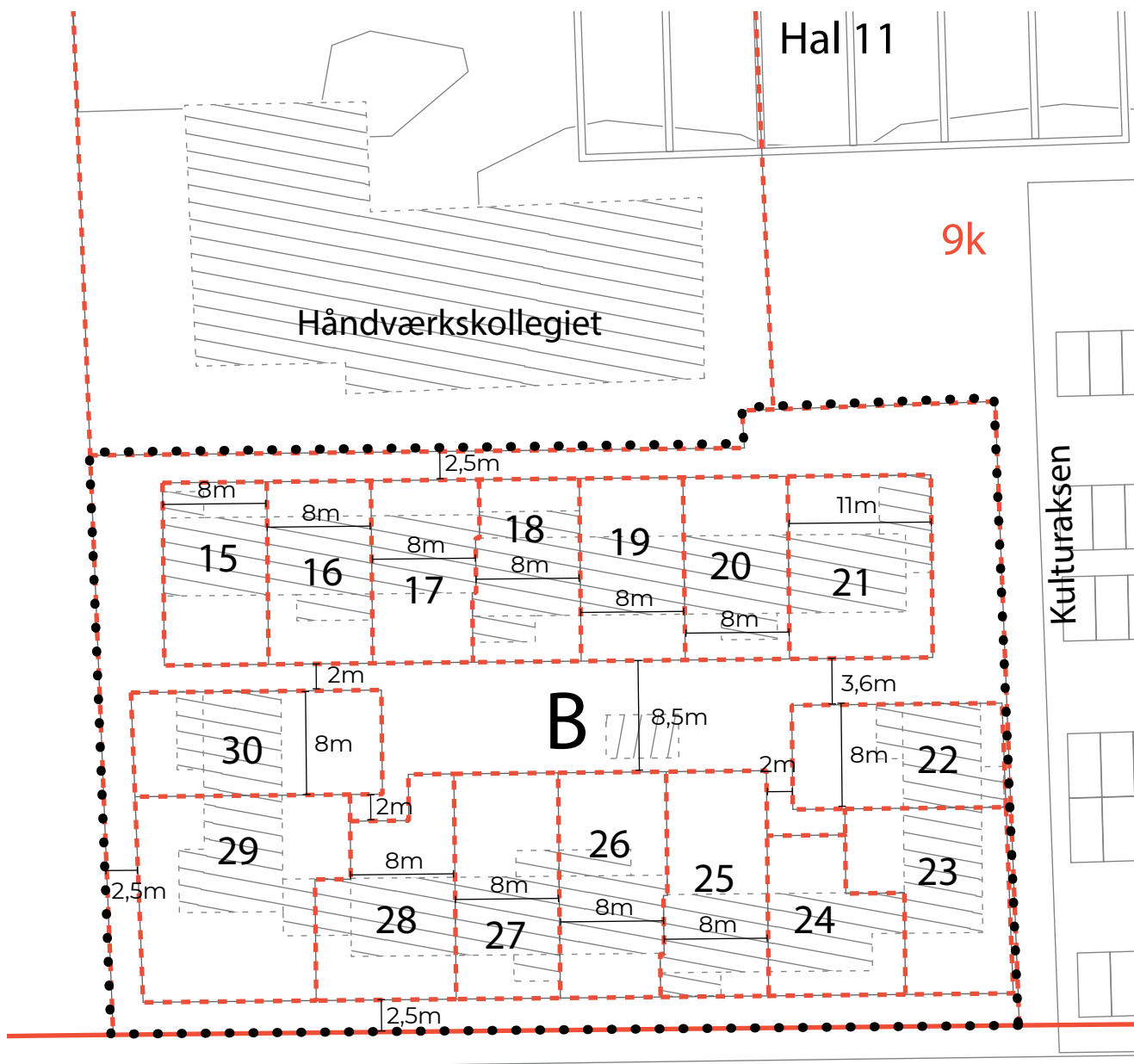
Basgangen



## KORTBILAG 4A - OMRÅDE OG ZONESTATUS (DELOMRÅDE A)

### Signaturforklaring

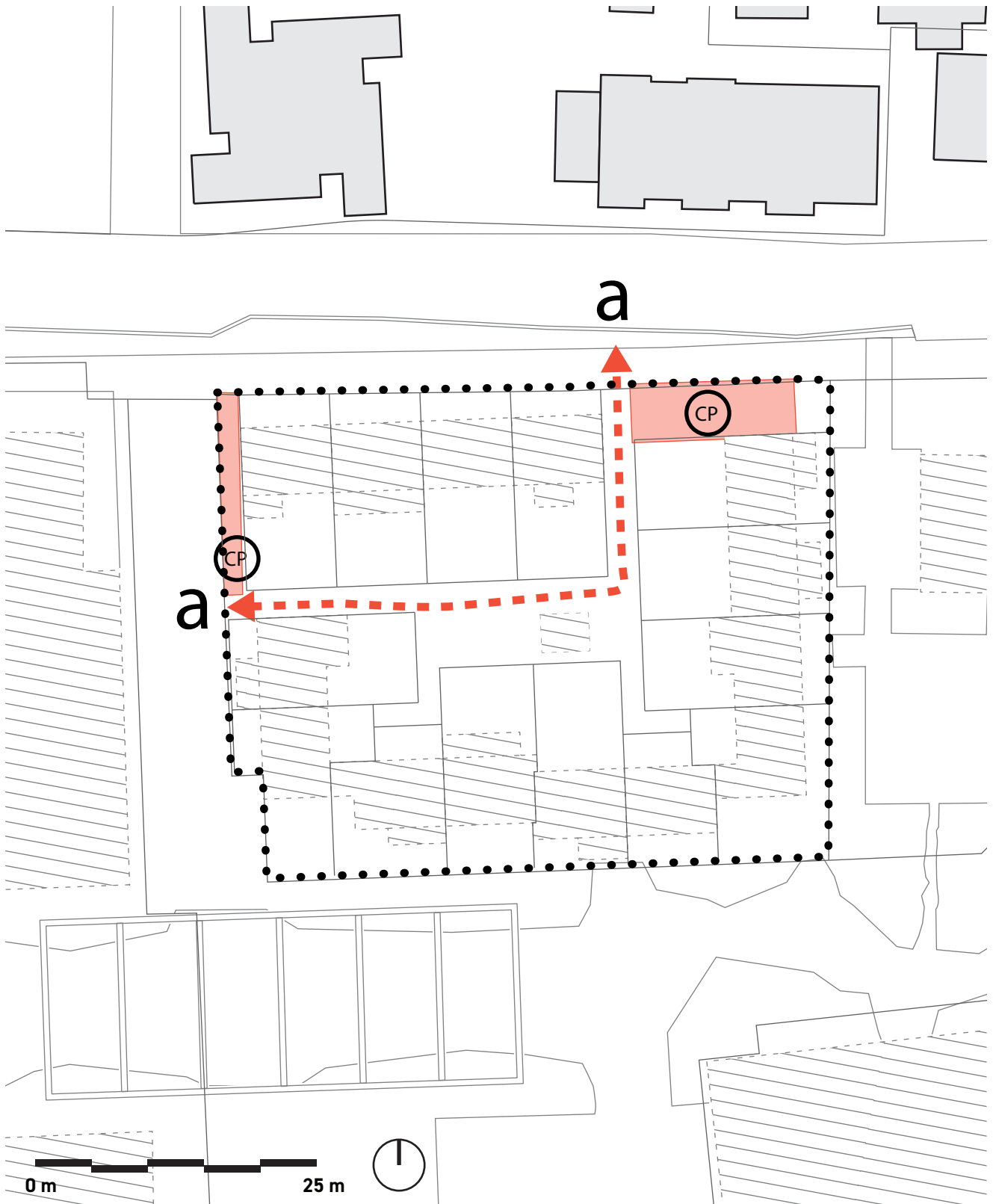
- |       |                          |          |                      |            |                        |
|-------|--------------------------|----------|----------------------|------------|------------------------|
| ● ● ● | Lokalplanaafgrænsning    | .....    | Planskitse           | <b>34d</b> | Matrikelnummer         |
| ■     | Bygning                  | ● ● ●    | Delområdeafgrænsning | .....      | Princip for udstykning |
| □     | Veje, stier og parkering | <b>B</b> | Delområdebetegnelse  | <b>7</b>   | Boliggrunde (nr.)      |
| ▨     | Bygningsskitse           | —        | Matrikelskel         | 8m         | Teqningsmål            |



## KORTBILAG 4B - OMRÅDE OG ZONESTATUS (DELOMRÅDE B)

### Signaturforklaring

- |       |                          |          |                     |            |                        |
|-------|--------------------------|----------|---------------------|------------|------------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning      | .....    | Planskitse          | <b>34d</b> | Matrikelnummer         |
| ■     | Bygning                  | ● ● ●    | Delområdeafgræsning | .....      | Princip for udstykning |
| □     | Veje, stier og parkering | <b>B</b> | Delområdebetegnelse | <b>7</b>   | Botiggrunde (nr.)      |
| ▨     | Bygningskitse            | —        | Matrikelskel        | <u>8m</u>  | Tegningsmål            |

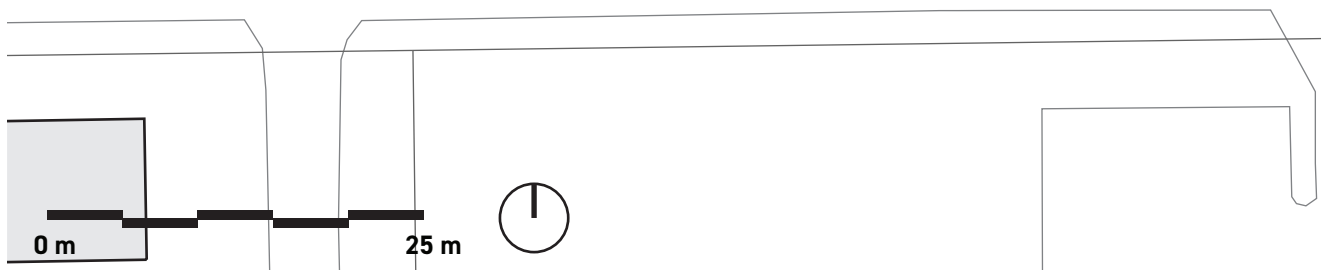
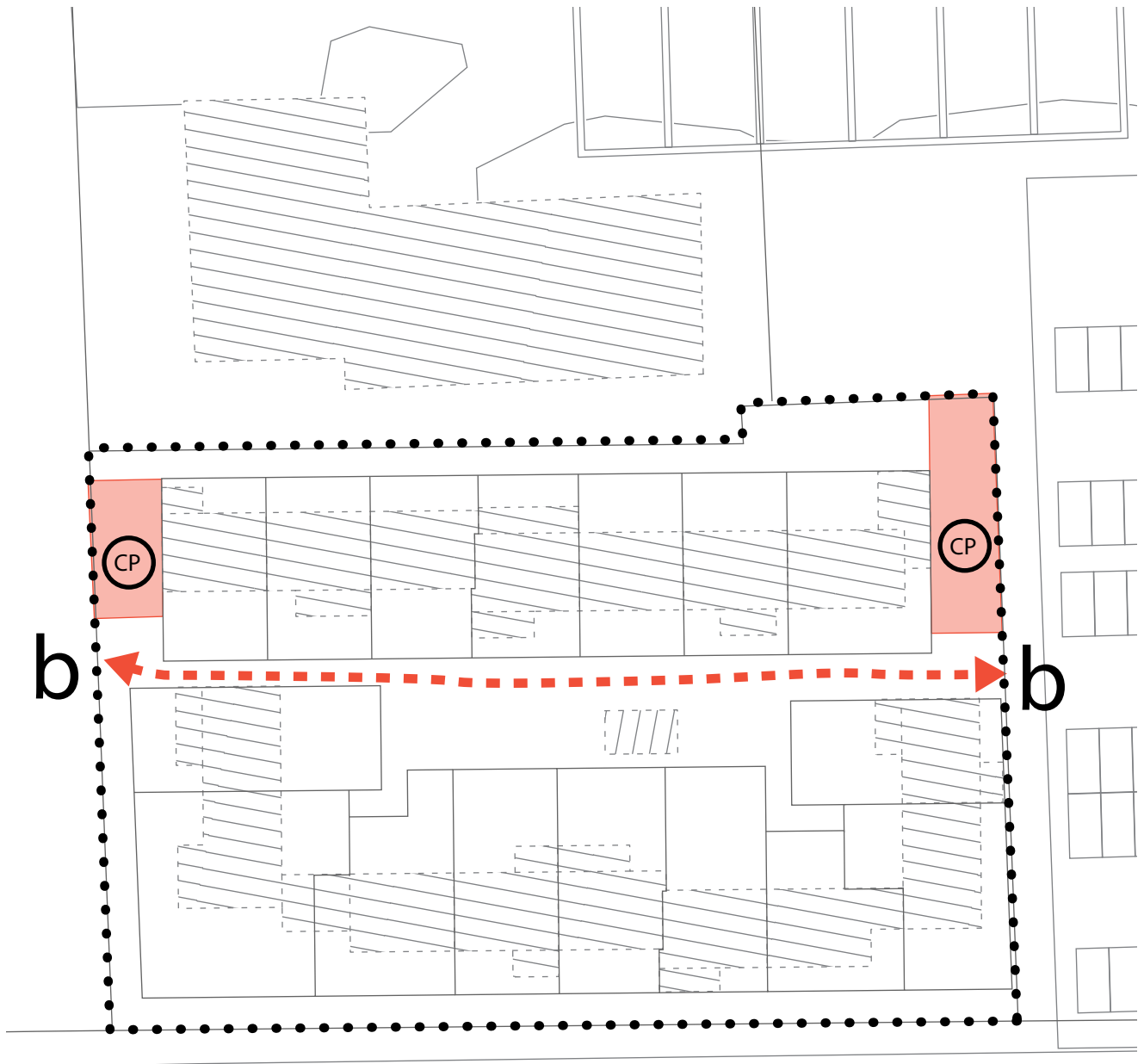


## KORTBILAG 5A - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD (DELOMRÅDE A)

### Signaturforklaring

- ● ● Lokalanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygningskitse
- ..... Planskitse
- a Stiudlæg
- CP Cykelparkering

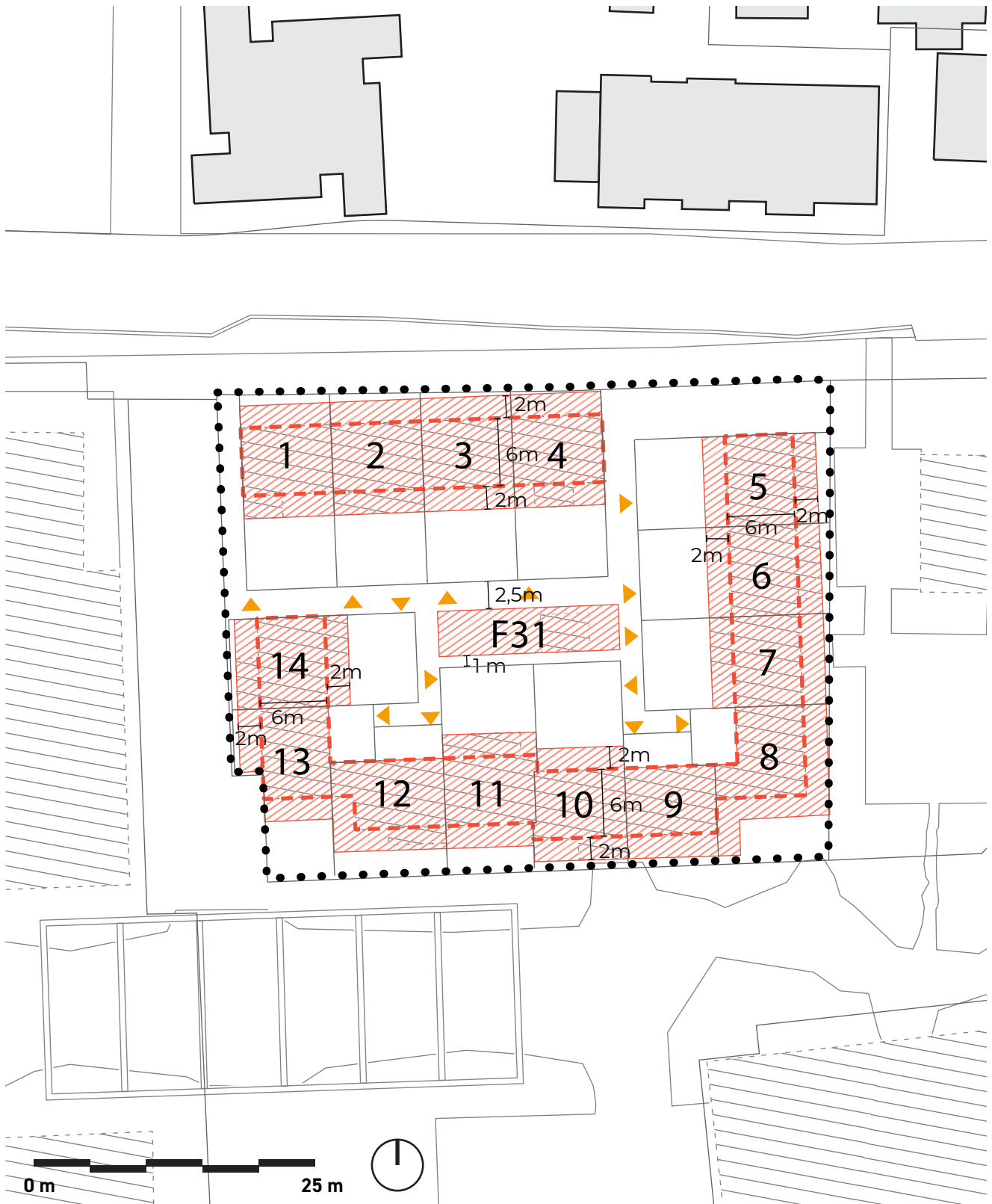




## KORTBILAG 5B - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD (DELOMRÅDE B)

### Signaturforklaring

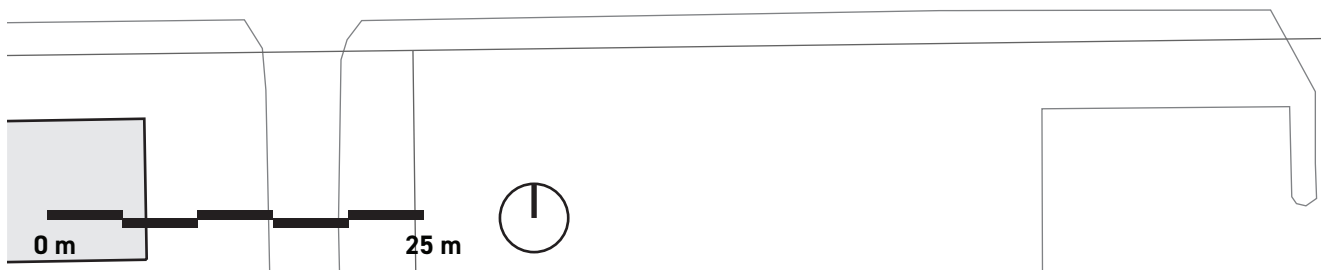
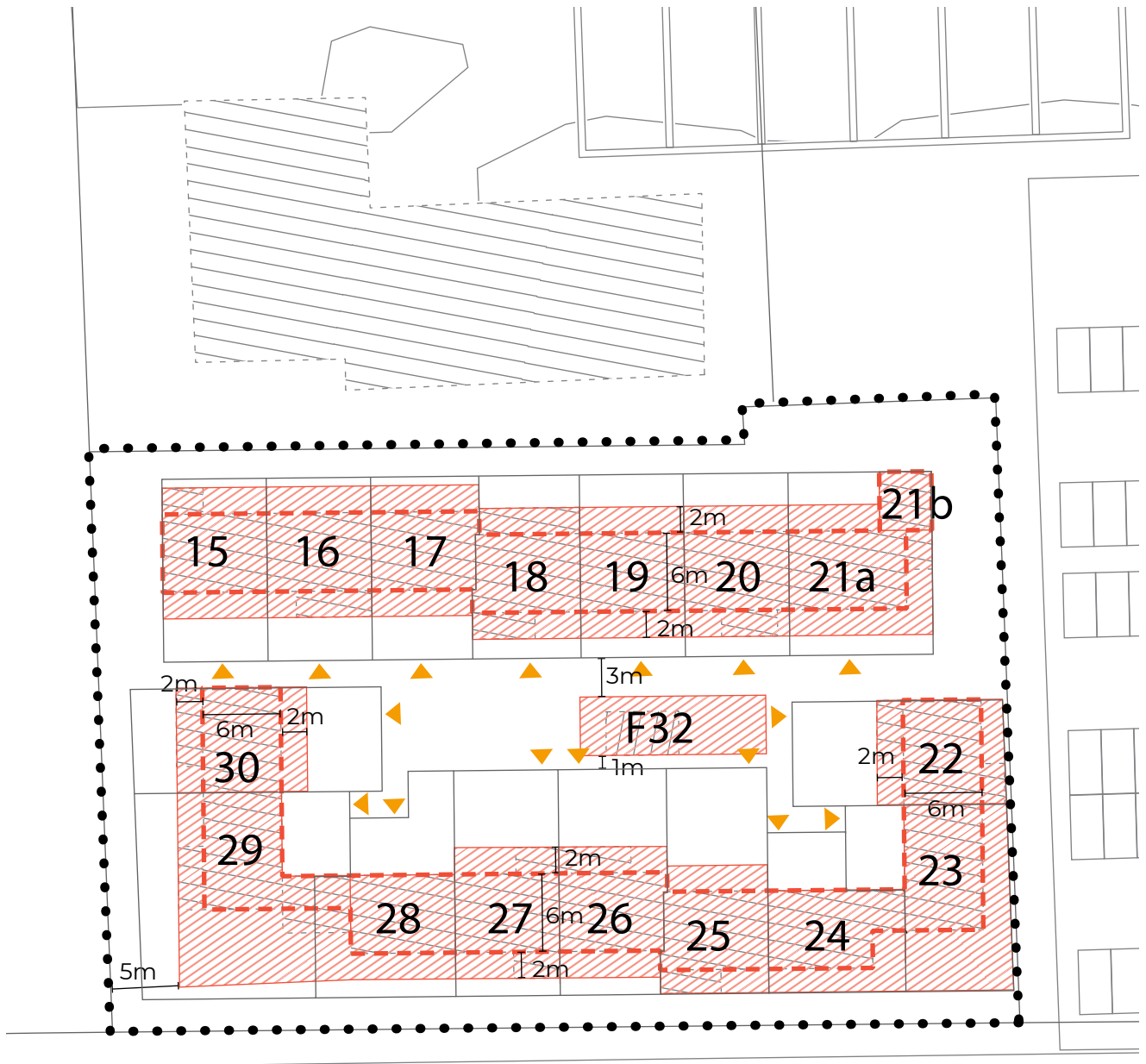
- ● ● Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygningsskitse
- ..... Planskitse
- a Stiudlæg
- ⊙ CP Cykelparkering



## KORTBILAG 6A - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING (DELOMRÅDE A)

### Signaturforklaring

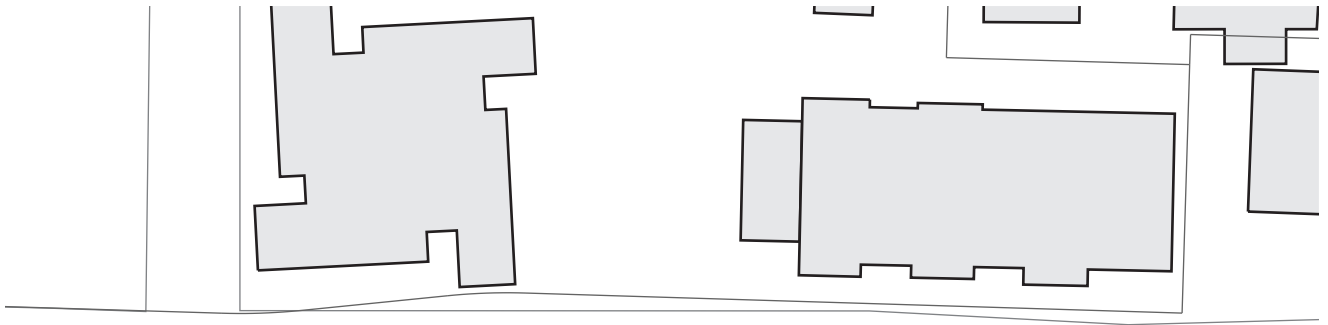
- |       |                          |  |             |
|-------|--------------------------|--|-------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning      |  | Byggefelt   |
|       | Bygning                  |  | Facadelinje |
|       | Veje, stier og parkering |  | Adgang      |
|       | Bygningsskitse           |  | Tegningsmål |
|       | Planskitse               |  |             |



## KORTBILAG 6B - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING (DELOMRÅDE B)

### Signaturforklaring

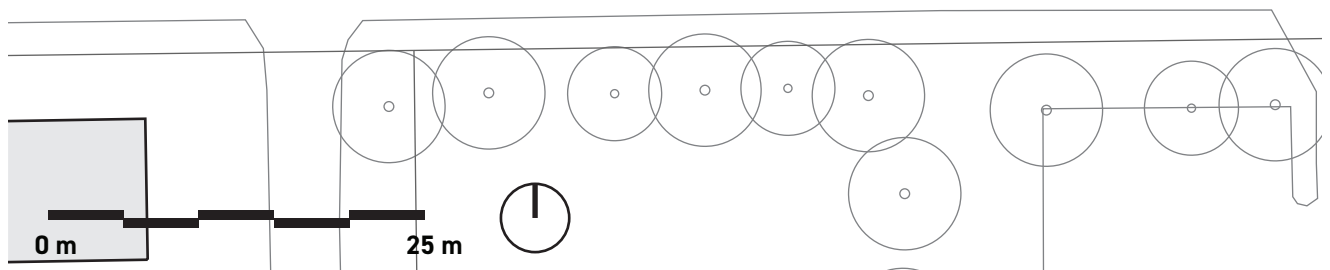
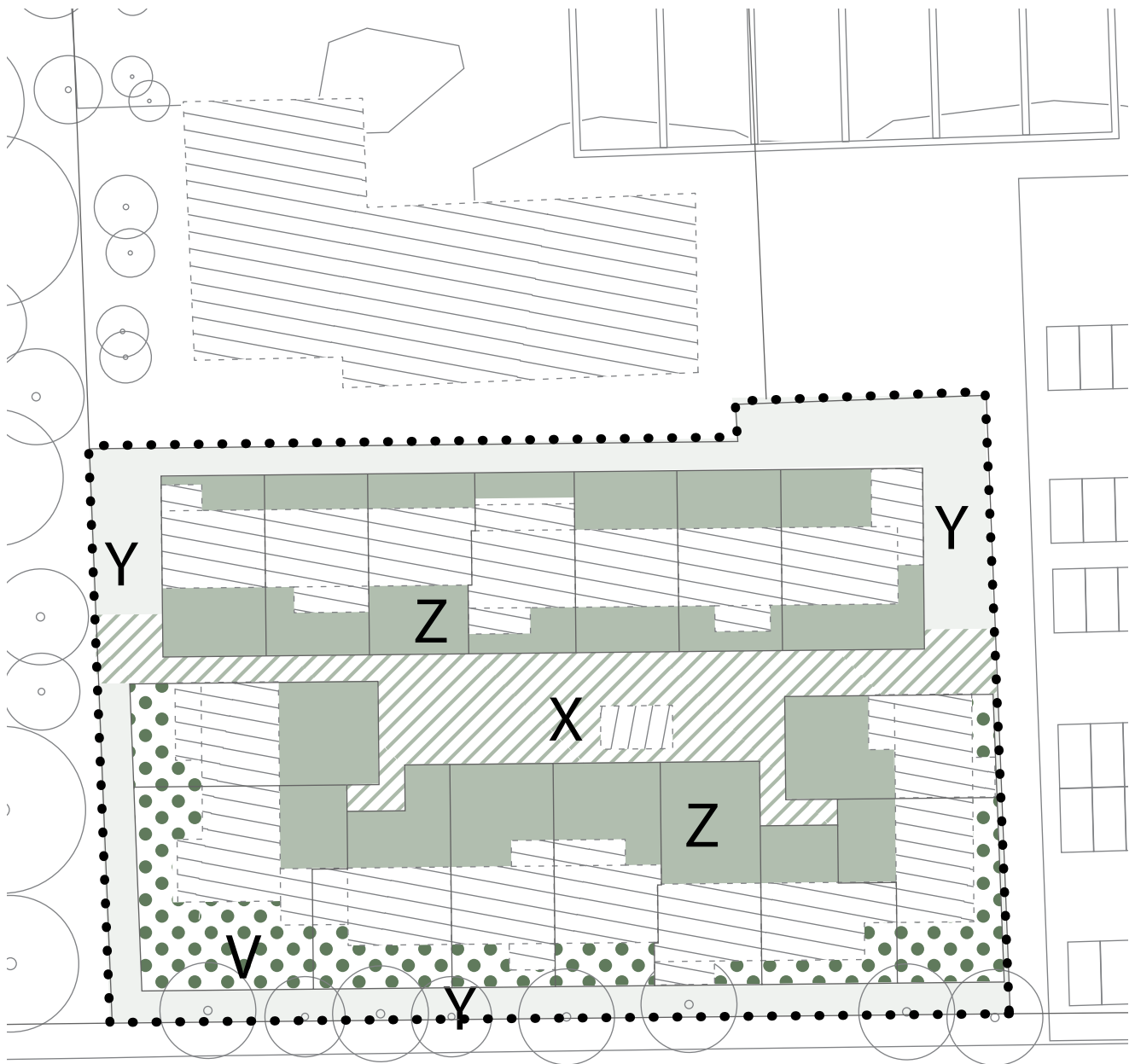
- ● ● Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Bygningsskitse
- ⋯ Planskitse
- ▨ 1 Byggefelt
- - - Facadelinje
- ▲ Adgang
- 8m Tegningsmål



## KORTBILAG 7A - UBEBYGGEDE AREALER (DELOMRÅDE A)

### Signaturforklaring

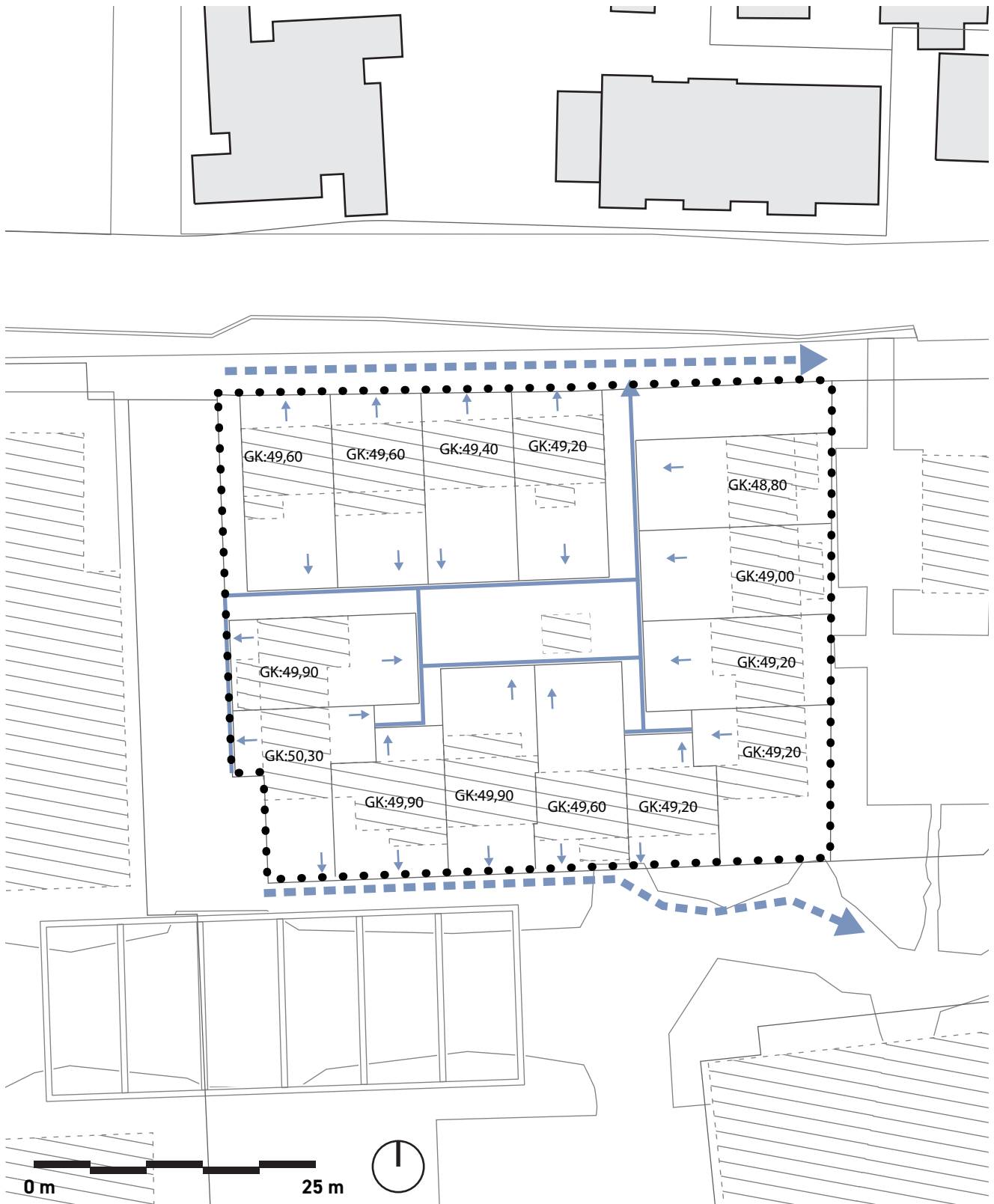
● ● ●	Lokalplanafgrænsning	-----	Bygningskitse		Privat have
	Bygning	.....	Planskitse		Urban kantzone
	Veje, stier og parkering		Fælles gårdrum		Grøn kantzone
	Eksisterende træ		Fælles friareal		



## KORTBILAG 7B - UBEBYGGEDE AREALER (DELOMRÅDE B)

### Signaturforklaring

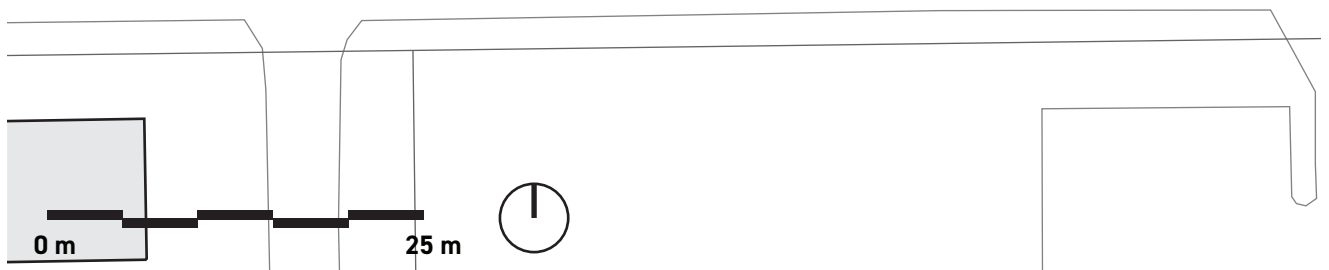
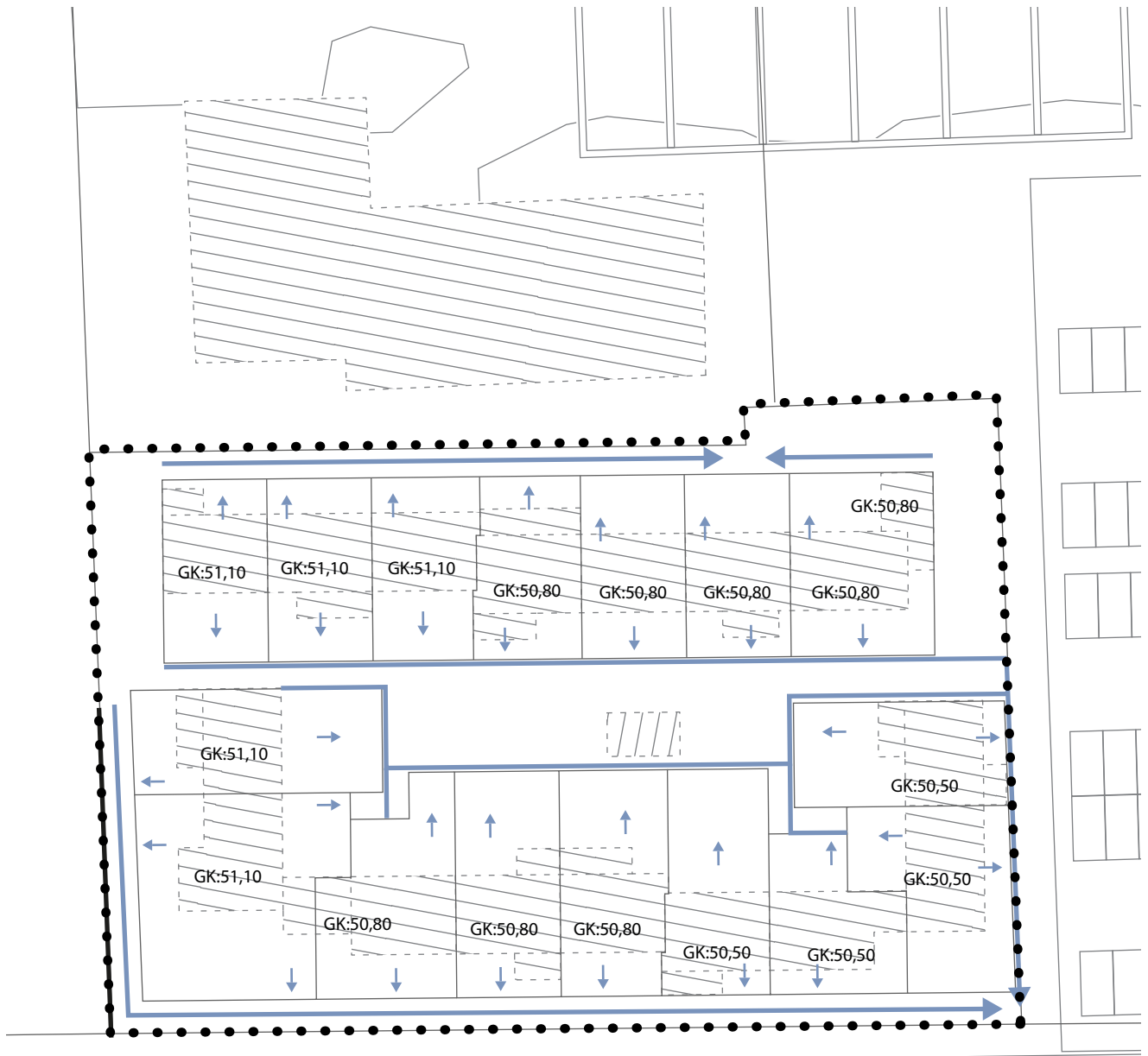
- |       |                          |          |                 |          |                |
|-------|--------------------------|----------|-----------------|----------|----------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning      | -----    | Bygningskitse   | <b>Z</b> | Privat have    |
| ■     | Bygning                  | .....    | Planskitse      | <b>U</b> | Urban kantzone |
| □     | Veje, stier og parkering | <b>X</b> | Fælles gårdrum  | <b>V</b> | Grøn kantzone  |
| ○     | Eksisterende træ         | <b>Y</b> | Fælles friareal |          |                |



## KORTBILAG 8A - TERRÆN OG REGNVANDSHÅNDTERING (DELOMRÅDE A)

### Signaturforklaring

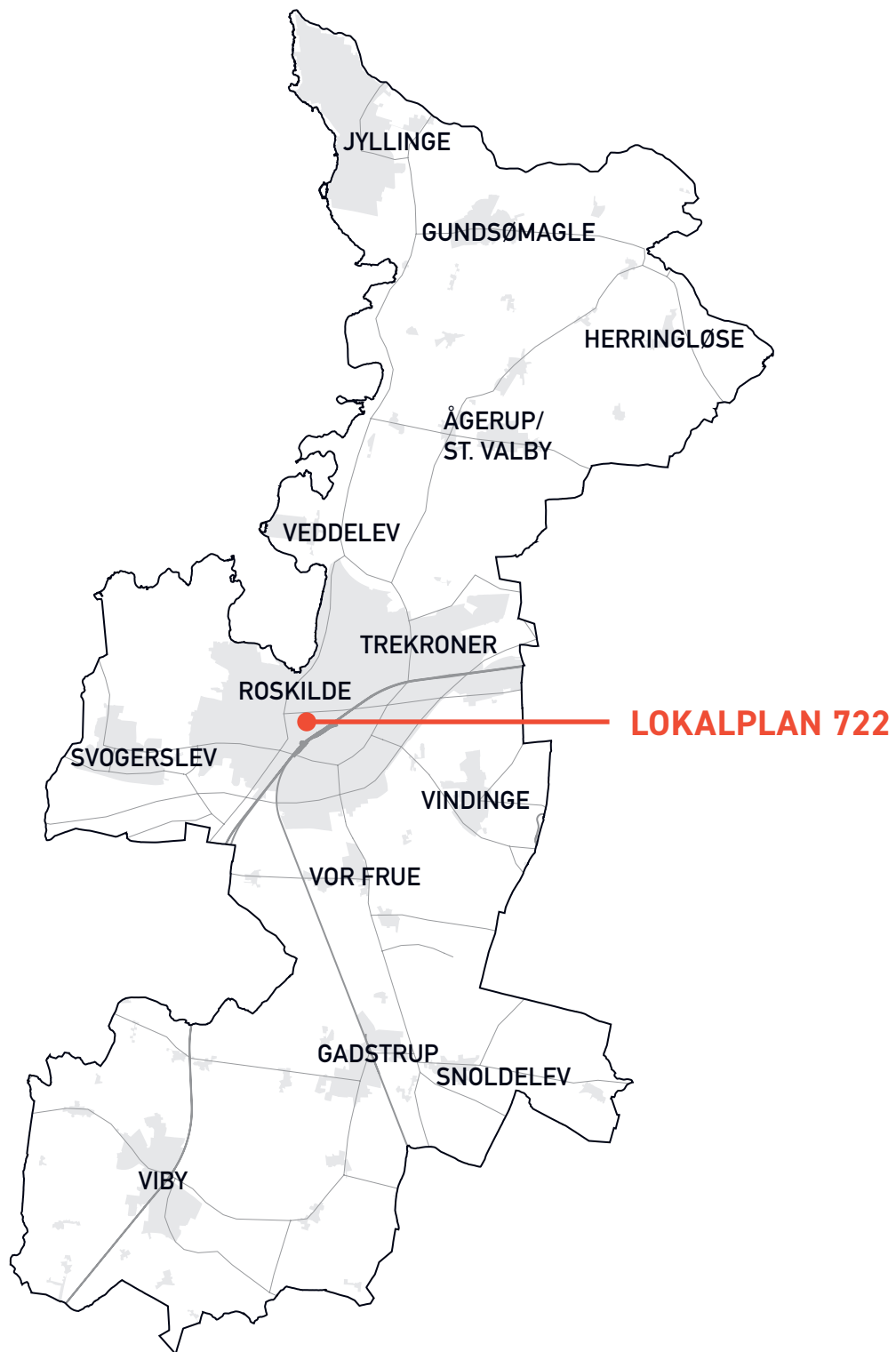
- |       |                          |           |  |
|-------|--------------------------|-----------|--|
| ● ● ● | Lokalplanafgrænsning     | GK: 49,90 | Fastlagt gulvkote                        |
| ■     | Bygning                  | →         | Retning for privat afledning af regnvand |
| □     | Veje, stier og parkering | →         | Retning for fælles afledning af regnvand |
| ▨     | Bygningskitse            | →         | Regnvandsrender (bydel)                  |
| ⋯     | Planskitse               |           |  |



## KORTBILAG 8B - TERRÆN OG REGNVANDSHÅNDTERING (DELOMRÅDE B)

### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningskitse
- Planskitse
- GK: 49,90 Fastlagt gulvkote
- Retning for privat afledning af regnvand
- Retning for fælles afledning af regnvand
- Regnvandsrender (bydel)



**PLAN OG UDVIKLING**

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

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