



NOTAT: Behandling af bemærkning og indsigelser til lokalplan 637 for Boliger på Skousbo

28. november 2016

I dette notat sammenfattes bemærkninger og kommentarer fra borgermødet og indsigelser til lokalplanen fra høringsperiode fra den 9. september til den 4. november 2016. Kommunen modtog 7 skriftlige bemærkninger. Der blev holdt borgermøde den 3. oktober, hvor der deltog ca. 50 borgere.

Behandling af de væsentlige emner fra høringsperioden

Parkeringsnorm

Bemærkning:

På borgermødet var der flere spørgsmål om trafik og parkering. Flere borgere mente, at parkeringsnormen for lokalplanområdet er for lav (1,2. plads pr bolig). En borger stillede forslag om etablering ekstra parkeringspladser på den del af lokalplanområdet, der ligger på vestsiden af Damgårdsvej op i mod banen.

Forvaltningens vurdering:

Parkeringsnormen for lokalplanområdet er bevidst sat lidt lavere (1,2. plads pr bolig) end kommuneplanens generelle rammer (1,5 plads pr. bolig) for at stimulere brug af offentlig transport, som lokalplanrådets stationsnære beliggenhed ligger op til.

Forvaltningen mener, at den fastsatte parkeringsnorm er tilstrækkelig til at dække områdets behov. Skulle der vise sig behov for ekstra parkering vil det i de efterfølgende lokalplaner være muligt at udlægge arealer hertil.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i kommuneplantillæg eller lokalplan.

Den overordnede trafikstruktur i Viby

Bemærkning:

Tre hørings svar stiller forslag om en anden overordnet vejbetjening af Viby i forhold til de to løsningsmodeller der arbejdes med i forslag til Mobilitetsplan for Roskilde Syd.

Forvaltningens vurdering:

Løsningen af den overordnede trafikstruktur for Viby håndteres i forslag til Mobilitetsplan for Roskilde Syd, hvor der i forhold til problematikken om sydvejen er fremlagt to mulige løsninger.

Lokalplanen er uafhængig af, hvilken af de to løsningsmodeller i mobilitetsplanen, der træffes politisk beslutning om at arbejde videre med.

Lokalplanen kan også fungere med de alternative løsningsforslag, som indsigere stiller forslag om. Ingen af de tre løsninger skønnes dog optimale for de rekreative herlighedsværdier i Syvmosekilen eller lokalplanen som helhed. Ingen af de to løsningsforslag er umiddelbart forenelige med Helhedsplanen for Skousbo.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen

Under høringsperioden er forvaltningen blevet opmærksom på enkelte forhold i lokalplanen, som ønskes ændret. Det er mindre ændringer uden væsentlig betydning for lokalplanens indhold:

- Redegørelsens afsnit om teledækning er fjernet. Dette skyldes, at forvaltningen er blevet opmærksom på, at de data der er tilgængelige i forhold til masteplaceringer og dækning ikke kan anvendes til at give et retvisende billede af dækningsforhold i et givent område.
- Redegørelsens afsnit om varmforsyning (side 19) er præciseret i henhold til den strategiske energiplan. Som konsekvens er bestemmelser om varmforsyning fjernet fra lokalplanen.
- Bestemmelser om udstykning (§ 4.1) er præciseret i forhold til at sikre, at bebyggelsesprocenten for tæt-lav boliger i underområderne kan administreres i praksis.
- Bestemmelser om veje, (§ 5.1.1) er præciseret sådan, at det er tydeligt at udlæg af Syvmose Alle på 12,5 meter er en minimums bredde, og det sikres, at vejrummet kan varieres i bredde.
- Bestemmelser om renovation (§ 8.13) er ændret således, at det sikres at affaldshåndtering skal ske med fællesløsninger indenfor de enkelte underområder og ikke i forbindelse med fælles vejarealer. Der er konsekvens rettet på kortbilag 3.
- Bestemmelser om belysning (§ 8.16) er udvidet med bestemmelse, der sikrer mod blænding af naboer og omgivelser.
- Bestemmelser om grundejerforening (§ 10) er præciseret og samordnet med grundejerforeningsvedtægter, der aktuelt er under udarbejdelse i forhold til grundsalg.

Derudover er der foretaget redaktionelle ændringer i lokalplanen.

Indsigers navn	Indhold af bemærkning	Evt. ændringer i planerne
<p>Kjeld Borne Gøgevej 10 3140 Viby Sjælland</p>	<p>1/ Mener, at lokalplanen er udarbejdet uden at sikre sig en overordnet funktionsdygtig infrastruktur for Viby.</p> <p>Stiller forslag om en trafikløsning for Viby, der baserer sig på en forlængelse af Parkvej mod nord gennem lokalplanområdet og krydsning af banelinjen nord for byen.</p> <p>2/ Er skuffet over hidtidig mangel på politisk lydhørhed overfor lokale synspunkter, ønsker og faglige argumenter.</p> <p>Mener at man skal starte helt forfra med planlægningen af Viby for at sikre en byudvikling, der er langsigtet og sammenhængende.</p>	<p>1/ <i>Ingen ændringer</i></p> <p>Se: Behandling af de væsentlige emner fra høringsperioden; Den overordnede trafikstruktur i Viby</p> <p>2/ <i>Ingen ændringer</i></p> <p>Byudviklingen i Viby har basis i Udviklingsprogrammet for Viby, der er resultatet af et langt dialog- og udviklingsforløb med borgere og interessenter i Viby - ZebraBy Viby, hvor lokales ekspertviden om byen blev koblet med de faglige kræfter i kommunens forvaltning.</p> <p>Udviklingsprogrammet for Viby og efterfølgende planer for Viby bymidte og udviklingen på Skousbo udgør et sammenhængende og lokalt forankret fundament for byudviklingen i Viby.</p>
<p>John Christensen Viby Sjælland</p>	<p>1/ Under sig over, at der afsættes så store arealer til natur og stiller spørgsmål ved hvem der vil tage ansvaret for drift og vedligehold.</p>	<p>1/ <i>Ingen ændringer</i></p> <p>Naturområderne er et vigtigt rekreativt element i planen, som giver adgang til bynær natur for både områdets beboere og borgere i resten af Viby.</p> <p>Lokalplanes bestemmelser om grundejerforening sikrer oprettelse af en grundejerforening for området og, at denne efter krav fra byrådet har pligt til at overtage og varetage drift af en række arealer - herunder naturområder indenfor</p>

	<p>2/ Undrer sig over at der ikke at mulighed for at etablere butikker/ forretninger/erhverv i planen til de mange nye beboere på Skousbo og Langdyssegård.</p> <p>3/ Undrer sig over, at Helhedsplanen for Skousbo, når den ikke har været fremlagt som forslag til tillæg til kommuneplanen, kan være bindende for udviklingen på Skousbo - herunder at en forlængelse af Parkvej mod nord gennem lokalplanområdet og med krydsning af banelinjen nord for byen ikke længere er mulig.</p> <p>4/ Spørger til hvordan helhedsplanen kan strække sig ud over arealer som kommunen ikke ejer.</p> <p>5/ Fik på borgermødet det indtryk, at planlægningen af Skousbo er sket fra et byplanmæssigt synspunkt, der ikke inddrager de øvrige følger af planlægningen – herunder de trafikale.</p>	<p>lokalplanområdet. For resterende arealer forventes driften varetaget af Roskilde Kommune og Fors.</p> <p><i>2/ Ingen ændringer</i> Udviklingsprogrammet for Viby peger på en fortsat udvikling af Viby bymidte med både service, kultur og handel som byens naturlige mødested. Mulighed for butikker/ forretninger/erhverv på Skousbo vil ikke være foreneligt hermed.</p> <p><i>3/ Ingen ændringer</i> Helhedsplanen for Skousbo angiver Roskilde Kommunes vision og planer for en langsigtet udvikling af Skousbo. Helhedsplanen er ikke retligt bindende, men planen er politisk vedtaget efter en forudgående høring. Planen er således at betragte som en politisk aftale, der sammen med kommuneplanen har været rammesættende for udarbejdelsen af lokalplanen.</p> <p><i>4/ Ingen ændringer</i> Det står kommunen frit at planlægge på anden mands grund. Grundejere indenfor helhedsplanen er orienterede om, at udvikling af deres jord er en del af kommunens langsigtede planer. Realisering vil kræve statens godkendelse og medvirken fra grundejerne.</p> <p><i>5/ Ingen ændringer</i> Alle planlægningsmæssige aspekter - herunder trafikale, har været inddraget i arbejdet med Skousbo helt fra udarbejdelsen af konkurrenceprogram, den efterfølgende helhedsplan til nærværende lokalplan.</p>
--	--	--

	<p>6 / Mener, at kommenen skal vælge en trafikløsning for Viby med omfartsvej som i blandt andet Borup, Ll. Skensved og Trekrøner. (Underforstået; en bro over banen nord for byen, der forbinder sig til en forlængelse af Parkvej).</p>	<p>6/ <i>Ingen ændringer</i> Se: Behandling af de væsentlige emner fra høringsperioden; Den overordnede trafikstruktur i Viby</p>
<p>Vestre Roskilde Syd. /ved Formand, Jette Tjørnelund, Valorevej 37 4130 Viby Sjælland</p>	<p>Mener, at lokalplanen blokerer for en langsigtet løsning af Vibys trafikale udfordring ved viadukten.</p> <p>Stiller forslag om, at der som forudsætning for lokalplanen gives tilsagn om en omfartsvej, der krydser jernbanen via en bro nord for Viby, ledes tværs over Skousbo-området med tilslutning til Ørstedvej øst for lokalplanområdet.</p> <p>Mener at en sådan løsning vil reducere tung trafik i bykernen, øge trafiksikkerheden på Ørstedvej og skabe en god sammenhæng imellem bykernen og det nye boligområde (Skousbo).</p>	<p><i>Ingen ændringer</i> Se: Behandling af de væsentlige emner fra høringsperioden; Den overordnede trafikstruktur i Viby</p>
<p>DSB Telegade 2, B2, 2 2630 Tåstrup</p>	<p>1/ Lokalplanen medtager ikke afklaring af / anvisning på, hvorledes det udvidede behov for især cykelparkering løses tæt på stationen, som grænser op til det aktuelle lokalplanområde.</p> <p>2/ Med den etapevise udvidelse af antallet af boliger i Skousbo området vil det være nærliggende, at mange beboere vil arbejde / studere uden for byen og mange vil sikkert blive daglige DSB pendlere. Det vil være nærliggende at antage, at de fleste vil cykle til stationen. DSB indgår gerne dialog/ samarbejde med Kommunen om en samlet plan for i</p>	<p>1/ <i>Ingen ændringer</i> Tilpasninger af vej- og stisystemer i Viby, samt udviklingsmuligheder for Viby station behandles i forslag til Mobilitetsplan for Roskilde Syd, som har været i høring henover sommeren 2016. Planen forventes politisk behandlet ultimo 2017.</p> <p>2/ <i>Ingen ændringer</i> I forslag til Mobilitetsplanen for Roskilde Syd er der beskrevet udviklingsmuligheder for supplerende parkering ved Viby Station.</p>

	<p>højere grad at kunne efterleve de fremtidige krav til pendlerparkering tæt på adgang til tog.</p> <p>3/ Kommunen bør sikre stationsnært areal nord for stationen til udvidet pendlerparkering. DSB ejer alene areal syd for stationen – og dette areal er disponeret til parkering.</p>	<p>3/ <i>Ingen ændringer</i></p> <p>I forslag til Mobilitetsplanen for Roskilde Syd er der beskrevet udviklings-muligheder for supplerende parkering ved Viby Station.</p>
<p>Museumskoncernen ROMU Munkebro 2 4000 Roskilde</p>	<p>ROMU har i forbindelse med høringen i medfør af museumslovens § 23 foretaget en arkivalsk kontrol af planområdet.</p> <p>Museet opfordrer til, at der i den endelige lokalplan gøres opmærksom på de i høringssvaret nævnte arkæologiske interesser og dermed forbundne vilkår.</p>	<p>Forvaltningen vurderer at ROMU's bemærkninger er væsentlige at indarbejde i lokalplanen.</p> <p><i>Bemærkningen giver anledning til følgende ændring af lokalplanen: I redegørelsens afsnit, Tilladelser fra andre myndigheder, kulturhistorie erstattes del af tekst med følgende:</i></p> <p><i>Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet. Der er ingen registrerede fund på selve planområdet. I lokalområdet er der indtil videre kun kendskab til spredte enkeltfund.</i></p> <p><i>Såfremt der udstedes en byggetilladelse kan bygherren, eller den for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til museumslovens § 25, anmode museet om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal indenfor en frist på seks uger komme med en udtalelse, der kan være baseret på en arkæologisk forundersøgelse. Udgiften til en forundersøgelse skal afholdes af bygherren, eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. museumslovens § 26, stk. 2.</i></p>

<p>Fors A/S Betonvej 12, 4000 Roskilde</p>	<p>1/ Ønsker, at lokalplanen sikrer en sammenhængende regnvands-håndtering (LAR-løsning) for hele området for Helhedsplanen for Skousbo, sådan at det anlæg vi etablerer nu også er funktionelt i udbygningen af de videre etaper.</p> <p>2/ Efterlyser en opdeling af ejerskabet til LAR anlægget, herunder hvilken del Fors skal eje og varetage driften af.</p> <p>3/ Påpeger at den mulighed, som lokalplanen giver for nedsivning, kræver opmærksomhed i en kommende myndighedsbehandling i forhold til, at der ikke nedsives forurenede overfladevand, som kan være potentielt skadeligt for grundvandet.</p>	<p>1/ <i>Ingen ændringer</i> Lokalplan kan ikke regulere forhold der ligger udenfor lokalplanområdets afgrænsning. Lokalplanens principper for LAR baserer sig på Helhedsplanen for Skousbo, hvor der i grove træk er skitseret en samlet LAR løsning for hele Skousbo-arealet.</p> <p>2/ <i>Ingen ændringer</i> Lokalplanen tager ikke stilling til ejerskab af de forskellige dele af LAR anlægget. Projektering af byggemodningen (som er igangsat) vil afklare dette forhold. Forvaltningen vil involvere Fors i dette arbejde, og Fors vil her få mulighed for at påvirke både projektet og deres rolle i forhold til drift og ejerskab til det færdige LAR anlæg.</p> <p>3/ Forvaltningen er enig i indholdet af bemærkningen.</p> <p><i>Bemærkningen giver anledning til følgende ændring af lokalplanen:</i></p> <p><i>I § 8.11, præciseres bestemmelse om nedsivning, sådan det er klart at kun nedsivning af rent vand uden risiko for grundvandet er tilladt:</i></p> <p><i>8.11</i> <i>Ikke forurenede overfladevand fra de enkelte matrikler skal afledes via åbne vandrender og lavninger til overløbsarealet i delområde III.</i></p> <p><i>Alternativt og så vidt det er muligt uden risiko for grundvandet kan rent regnvand nedsives lokalt.</i></p>
--	---	--

	<p>4/ Påpeger, at valg af miljøvenlige bygge- og belægningsmaterialer kan være med til at øge mængden af overfladevand der potentielt kan gives tilladelse til at nedsive.</p> <p>Stiller forslag om at lokalplanen med bestemmelser sikrer at der anvendes om Forslag om Byggematerialer:</p> <p>5/ Ønsker bestemmelser der sikrer mere lokal nedsivning hvor dette er muligt frem for, at overfladevandet ledes til fællesanlæg i Syvmosekilen.</p>	<p>4/ <i>Ingen ændringer</i></p> <p>Lokalplanen regulerer anvendelsen af tagmaterialer blandt andet med henblik på at mindske omfanget af forurenede overfladevand.</p> <p>Jordbundsforhold betyder imidlertid, at der ikke er et stort nedsivnings-potentiale indenfor lokalplan-området. Forvaltningen har derfor ikke fundet det relevant yderligere at regulere anvendelsen af bygge- og belægningsmaterialer med henblik på grundvandsbeskyttelsen.</p> <p>5/ <i>Ingen ændringer</i></p> <p>En af lokalplanens principper er, at skabe et rekreativt naturområde i Syvmosekilen. Et vigtigt element er søer med permanent vandspejl. Dette kræver en god vandtilførsel, hvilket ikke er foreneligt med bestemmelser om lokal nedsivning.</p> <p>Det bemærkes samtidigt at der ikke er et stort nedsivnings-potentiale indenfor lokalplan-området, hvorfor bestemmelser i lokalplanen om lokal nedsivning vil kunne være svære at efterleve i praksis.</p>
<p>Midt- og Vestsjællands Politi Vejteknisk kontor Tinggade 15 4100 Ringsted</p>	<p>Midt- og Vestsjællands politi har ingen bemærkninger i forhold til indholdet i lokalplanforslaget eller de vejtekniske forhold.</p>	<p><i>Ingen ændringer</i></p>