



## **NOTAT: Opsamling på høringsvar til lokalplan 635 for Vindingevej 4-6**

1. november 2016

I dette notat sammenfattes alle bemærkninger og kommentarer til lokalplanen fra høringsperiode den 24. juni til den 9. september 2016. Oprindeligt var høringsperioden frem til den 26. august, men på grund af en teknisk fejl med offentliggørelsen af kommuneplantillægget blev høringsperioden forlænget til den 9. september 2016.

Kommunen har modtaget 14 skriftlige høringsvar og en underskriftindsamling med 31 underskrivere i høringsperioden. Der blev holdt borgermøde den 10. august 2016, hvor der deltog ca. 40-50 borgere.

Først gengives de væsentligste emner fra borgermødet. Dernæst er der en emneopdelt gennemgang af de bemærkninger, som er modtaget i høringsperioden med forvaltningens vurderinger samt forslag til ændringer af lokalplanen. Til sidst er der et oversigtsskema med alle de borgere, der har skrevet til forvaltningen i høringsperioden.

### **Resume af væsentlige emner der blev fremlagt på borgermødet**

På borgermødet den 10. august 2016 udtrykte de fremmødte stor bekymring over udsigten til en bebyggelse i 3 etager i et område, hvor der i dag ligger parcelhuse. De mente, at den foreslåede bebyggelsesprocent på 80, giver et alt for intensivt byggeri, i forhold til hvad området kan rumme. I dag er der 2 boliger, men dette øges til 25 boliger med den nye bebyggelse.

Naboerne finder også, at bebyggelsen er for høj og voldsom og ikke harmonerer med omgivelserne. En del borgere udtrykte bekymring for skygge-, indbliksgener og eventuelle støjgener fra de nye beboere, især i sommerhalvåret. Nogle foreslog, at fælleshuset blev fjernet, alternativt blev placeret inde i bebyggelsen.

Borgerne udtrykte også stor skepsis over den foreslåede parkeringsnorm på 1 p-plads pr. bolig. Borgerne mente ikke, det vil være tilstrækkeligt og antog, at de nye beboere vil parkere på de nærliggende veje og derved påføre en yderligere parkeringsbelastning til området. Borgere fandt også, at det er for lidt med kun 2 p-pladser til cykler pr. bolig, og tvivlede på, at cykel p-anlægget i kælderens vil blive benyttet, som det er tænkt.

En del af de fremmødte kunne dog tilslutte sig ideen om, at området bliver omdannet med nye boliger, men det bør være i en mindre skala, f. eks en bebyggelse på maksimalt 2 etager eller som rækkehuse.

Der blev stillet spørgsmål til lokalplanen, idet mange var af den opfattelse, at planen ikke præcist redegør de nye forhold og er svær at aflæse. Det gælder især bebyggelsens omfang, placering og afstande (§ 6) samt de fremtidige terrænforhold.

Borgerne var ligeledes bekymrede for, at der skal ske skader på deres ejendomme under byggeperioden, især ved udgravning til p-kælderen. Der blev også spurgt til, hvordan håndtering af regnvandet er tænkt løst, så det ikke giver gener for naboerne.

## **Behandling af de væsentlige emner fra høringsperioden**

### **Generelt**

Borgerne stiller spørgsmål ved, om der er behov for nye boliger i bymidten, set i sammenhæng med udviklingen af Ny Østergade-areale, som også indeholder boliger.

Naboerne mener, at lokalplanen er uklar på faktuelle punkter såsom bebyggelsens højder, terrænregulering og afstande til skel, og ønsker planen præciseret i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Forvaltningens vurdering:

Roskilde oplever i øjeblikket en befolkningstilvækst på ca. 1000 nye borgere hvert år, og gennem en årrække har der været fokus på etablering af nye boliger i Trekroner og Hyrdehøj og lige nu på Musicon.

Det er byrådets mål/vision, at der også i bymidten sker en udvikling, som omfatter nye boliger. Byrådet har set omdannelsen af Vindingevej 4-6 som en mulighed for, at der i nær fremtid opføres ca. 25 boliger meget centralt i byen.

Det har ikke været hensigten at fremlægge en lokalplan, der kan fremstå uklar og ikke belyser projektet på en fyldestgørende måde. Derfor er forvaltningen indstillet på at imødekomme ønsket om at præcisere bestemmelserne om bebyggelsens højder, terrænregulering og afstande til skel i lokalplan 635. Forvaltningen vil ligeledes gennemgå den øvrige del af planen og foretage justering i det omfang der er nødvendigt, for at gøre lokalplanen klar og entydig.

*Bemærkningen har givet anledning til følgende forslag: En gennemgang af lokalplanen, som tilrettes for at give en mere klar og entydig lokalplan. (ændringerne er beskrevet senere i dette notat under afsnittet: Forslag til ændringer i lokalplanen)*

### **Øgning af bebyggelsesprocenten og evt. inddragelse af naboejendommen**

Mange indsigere undrer sig over, hvordan der kan gives tilladelse til et byggeri med en bebyggelsesprocent på 80 i et område med udpræget parcelhuse. En del kan godt tilslutte sig ideen om, at området udvikles - det vil være en opgradering af området i forhold til i dag.

Flere indsigere foreslår, at bebyggelsen reduceres til 2 etager og på den måde bliver tilpasset omgivelserne. Ejeren af naboejendommen, Vindingevej 8 oplyser, at ejendommen er til salg og foreslår, at arealet indgår i projektet. Arealet kunne herefter bruges til parkering på terræn, og derved kunne p-kælderen droppes.

Forvaltningens vurdering:

I den eksisterende kommuneplanramme gives der mulighed for, at der i områdets nordlige del langs med Plantagen og Vindingevej kan opføres et byggeri med en bebyggelsesprocent på op til 60 og 4 etager. Da kommunen modtog skitseforslaget fra projektudvikleren, vurderede forvaltningen, at forslaget på mange områder er i overensstemmelse med Byrådets ønsker om fortætning og flere boliger i den centrale del af Roskilde. Det er også forvaltningens opfattelse, at området med dets beliggenhed tæt på bymidten og Roskilde Station vil være attraktiv for evt. ældre borgere.

Realiseringen af projektet kræver dog, at bebyggelsesprocenten bliver øget til 80. Denne øgning blev bl.a. betinget af, at parkeringen blev placeret i konstruktion (en parkeringskælder) således at man kunne opnå gode og brugbare

udeopholdsarealer til beboerne. Der blev også stillet krav om, at bebyggelsen skulle trappe ned ved overgangen i naboerne mod øst og vest for at sikre en skalamæssigt tilpasning til nabobebyggelserne.

Forvaltningen har forelagt projektudvikleren den mulighed, at bebyggelsesprocenten fastholdes på de 60 som er gældende for området i dag. Projektudvikleren ser ikke positivt på denne mulighed, idet det vil give nogle økonomiske udfordringer, der sandsynligvis vil medføre et byggeri, hvor der er anvendt færre materialer af god kvalitet.

Projektudvikleren er bekendt med, at naboejendommen (Vindingevej 8) er til salg og har skitseret på mulighederne for at anvende dette areal til parkering på terræn og derved opgive parkeringskælderen. Projektudvikleren har meldt tilbage, det var ikke muligt at få parkeringskravet løst på en hensigtsmæssig måde og derfor er Vindingevej 8 ikke bliver inddraget i projektet.

*Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen eller i kommuneplantillæg 22.*

### **Bebyggelsen, herunder højde, afstande, skyggepåvirkninger og fælleshus**

Det er naboernes opfattelse, at en bebyggelse på op til 10,6 meter er alt for høj, og vil virke fremmed i området. Borgere mener også, at bebyggelsen ikke er tilpasset stedet og omgivelserne, og foreslår at det maksimale etageantal fastsættes til 2.

Borgerne påpeger, at de fremtidige terrænforhold ikke er belyst tilstrækkeligt i lokalplanen og på en sådan måde, at det er til at forstå. De frygter, at bebyggelsen kan blive endnu højere end de tilladte 10,6 meter, når man begynder at regulere på terrænet.

Naboerne er ligeledes betænkelige ved afstanden fra naboskel til den nye bebyggelse, som efter deres opfattelse er for lille. De mener, at konsekvensen bliver indblik- og skyggegener, som gør det svært for naboerne at disponere frit over deres ejendom. I den forbindelse foreslår naboerne, at altaner placeres ud mod Plantagen (nord) og Vindingevej (øst).

Mange naboerne påpeger, at placeringen af fælleshuset ikke er den rigtige, og ser gerne, at fælleshuset med tilhørende affaldsskur fjernes helt.

Forvaltningens vurdering:

Det er kommunens hensigt og interesse, at bebyggelsen bliver så lavt og så tilpasset som muligt. I lokalplan 635 er fastsat en højde på op til 10,6 meter, for at give plads til 3 etager med tilhørende parkeringskælder. I lokalplanen er der angivet, at kælderetagen kan hæves op til 1,4 meter over fortovsniveau. Den hævede kælder kommer til syne mod havesiden som et plateau, hvor der placeres terrasser for beboerne i stueetagen, mens den hævede kælder kan ses i en større rumhøjde i trappeopgangens ankomstareal. Det, der giver udfordringerne, er nedkørselsrampen og indkørslen ind til selve p-kælderen. Den kræver en maksimal hældning på rampen og en vis frihøjde ved indkørslen der tilsammen som gør, at bebyggelsen kan få en højde på maksimalt 10,6 meter. Bebyggelsen er forsøgt skubbet længere mod syd/øst og derved giver mere afstand til naboen i vest, men dette har ikke vist sig muligt.

Forvaltningen er opmærksom på, at den maksimale bygningshøjde kan fremstå høj i forhold til de omkringliggende boliger. Derfor har det også været en forudsætning for realisering af projektet, at der skete en nedtrapning fra 3 til 2 etager ved overgangen til naboerne mod vest og øst. I lokalplan 635 under § 6.3 står, at bebyggelsens overgang fra 3 etager til 2 etager, skal holdes minimum 8,5 meter fra naboskel. Der står ligeledes, at 2 etager er svarende til

en maksimal bygningshøjde på 7,2 meter.

For at gøre lokalplan mere entydig på placeringen af bebyggelsen er der lokalplanen sat to nye kortbilag ind. Kortbilag 4, der angiver bebyggelsens afstande til naboskel, og kortbilag 5, der fastligger og redegør for forskellige niveauplaner i forbindelse med terrænreguleringen.

Forvaltningen har været i dialog med projektudviklinger, som oplyser, at han er indstillet på at imødekomme ønsket fra naboen mod syd/øst (Vindingevej 8), således at afstanden fra nedkørselsrampen og til naboskel øges til 1 meter. Der vil ligeledes blive plantet en bøgehæk langs med syd-østlige naboskel og på en del af sydskel mod naboen (Vindingevej 8).

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har projektudvikleren fået udarbejde skyggediagrammer. Diagrammerne viser skyggepåvirkningerne på naboejendommene mod vest og øst i juni kl. 7.00, 12.00, 17.00 og 19.00 samt september/(marts) kl. 7.30, 12.00 og 16.30. Skyggepåvirkningen vil være størst i september/(marts) og vil hovedsaglig berøre stueetagen og 1 sal. Skyggediagrammerne blev fremlagt på borgermødet.

Forvaltningen har haft en dialog med projektudvikler, som er indstillet på at imødekomme naboernes ønske om at fjerne fælleshuset og det tilhørende affaldsskur.

*Bemærkningen har givet anledning til følgende forslag til ændring: situationsplaner på forsiden, side 8, 9 og 19 samt kortbilag 3 er tilrettet, således at de fremstår med større afstand og med (delvis) beplantning mod naboen Vindingevej 8. Tekst og illustrationer er rettet så alt om fælleshuset med tilhørende affaldsskure bortfalder. Lokalplanen er ligeledes tilrette for at skabe en mere klar og entydig lokalplan. (ændringer er beskrevet under afsnittet: Forslag til ændringer i lokalplanen) Der er tilføjet to nye kortbilag der angiver afstande til naboskel og fastligger for niveauplaner i forbindelse med terrænreguleringen.*

### **Trafik og parkering**

Borgerne er meget skeptiske over for forslaget om at fastsætte en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. bolig for det nye byggeri. De mener, at det ikke vil være tilstrækkeligt, og frygter en stigende parkering på de omkringliggende veje. Naboerne på Plantagen påpeger, at vejen er meget smal og mener ikke at to biler kan køre forbi hinanden, og at det vil give en u hensigtsmæssig afvikling af tilkørselsforholdene.

Naboerne tvivler ligeledes på, at de afsatte p-arealer til cykler ved opgangene er store nok, og frygter, at det giver fremkommelighedsgener for naboerne på Plantagen. Enkelte har foreslået, at Plantagen spærres ved naboskellet mod vest, således at beboerne på Plantagen 3 og 5 får en ny udkørsel til Ny Østergade.

Forvaltningens vurdering:

Byrådet har i Kommuneplan 2013 fastlagt, at der skal arbejdes for en lav P-norm, som kan medvirke til, at nedbringe bilandelen af transporten i de stationsnære områder. I retningslinjerne for trafik og mobilitet står, at parkeringsnormer for nybyggeri tæt på togstationer skal sættes lavt. I Roskilde bymidte skal anlæg til bilparkering primært placeres i konstruktion og i bymidtens periferi. I forbindelse med at fælleshuset er fjernet, har det givet mulighed for at placere 4 nye pladser på terræn, så der i alt er 9 ekstra p-pladser på terræn. Det vil blive anlagt 25 p-pladser i p-kælderen.

Forvaltningen har været i dialog med projektudvikler, som oplyser, at Plantagen vil blive udvidet med 0,5 meter, således at den samlede vejbredde bliver op til 4,9 meter. For at give større afstand mellem bebyggelsen og Plantagen vil der blive anlagt et fortov i 1 meters bredde langs med bebyggelsen ved Plantagen. Desuden vil der i bebyggelses "knæk" mod nord blive afsat et ekstra areal til cykelparkering.

Forvaltningen kan ikke anbefale, at der bliver etableret en ny vejadgang til Plantagen fra Ny Østergade. Oversigtsforholdene er ikke optimale, og det vil kunne skabe farlige situationer når biler skal krydse cykelstien.

*Bemærkningen har givet anledning til følgende forslag til ændring: situationsplaner på forsiden, side 8, 9 og 19 samt kortbilag 3 er tilrettet, således at de fremstår med 9 p-pladser på terræn, en udvidelse af Plantagen, fortov langs med bebyggelsen ved Plantagen og placering af nyt areal til cykelparkering.*

### **Evt. skader på naboejendomme under byggeperioden**

Flere borgere har udtrykt bekymring for at deres ejendomme vil få påført skader som følge af det nye byggeri. Især hvis der spundes\* ved udgravningen af kældertagen.

\*(dvs. række af smalle jernplader der er banket ned i jorden tæt ved siden af hinanden og tilsammen udgør en væg der kan holde på jord, vand e.l.).

Forvaltningens vurdering:

Projektudviklere har oplyst til forvaltningen, at der bliver tegnet forsikring mod skader på naboejendomme inden byggeriet går i gang. Der bliver bl.a. foretaget en fotoregistrering af ejendommene, som vil kunne anvendes som dokumentation.

*Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.*

### **Diverse:**

- Støj:

Naboerne antager en stigning i støjniveauet fra de nye beboere og mener ikke det levner naboerne mange chancer for at nyde deres haver i sommerhalvåret. Især forventes der meget støj fra arrangementer i fælleshuset.

- Håndtering af regnvand:

Beboerne i området er ligeledes bekymret ved udsigten til en større mængde regnvand, der skal håndteres, og frygter, at regnvandet vil give gener til deres ejendomme.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har været i dialog med projektudvikler, der er indstillet på at imødekomme naboernes ønske om at fjerne fælleshuset med tilhørende affaldsskure.

Det påhviler enhver grundejer at sørge for at bortledning af regnvand sker på egen grund og ikke er til gene for naboer. Der er i spildevandsplanen forudsat en maksimal befæstelsesgrad på 30 %. Befæstelsesgraden er et tal, der udtrykker den andel af regnvand, der strømmer til afløbssystemet fra et givet areal. En befæstelsesgrad på 0,30 svarer til, at max. 30 % af regnvandet på matriklens samlede areal må afledes til afløbssystemet uden forsinkelse. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal der ske forsinkelse i bassin, så den samlede afledning overholder kravet. Det påhviler grundejeren at godtgøre den fremtidige afledning i forhold til ovennævnte forud for igangsætning af byggeriet og i nødvendigt omfang forsinke regnvand inden for lokalplanområdet.

*Bemærkningen har givet anledning til følgende forslag til ændringer: Alt tekst vedrørende fælleshuset med tilhørende affaldsskure er fjernet i lokalplanen og situationsplaner på forsiden, side 8, 9 og 19 samt kortbilag 3 er tilrettet, således at de fremstår uden fælleshus uden affaldsskure.*

## **Forslag til ændringer i lokalplanen**

For at imødekomme indsigelser og bemærkninger fra borgene er der i lokalplan 635 foretaget præciseringer og ændringerne i overensstemmelse med ovenstående:

- **På forsiden** er illustrationen skiftet ud med en ny, hvor fælleshus og affaldshus er fjernet og dermed flere p-pladser på terræn, der anlægges fortov langs med Plantagen og mere plads til cykelparkering i bebyggelsens "knæk" mod nord.
- **I redegørelsen** under afsnittet LOKALPLANOMRÅDET (side 6-7) er der foretaget redaktionelle rettelser.
- **I redegørelsen** under afsnittet FORMÅL OG INDHOLD er der sket en omformulering af 3. afsnit (side 8), således at al tekst om fælleshus bortfalder, forholdene omkring den hævede p-kælder er beskrevet på en anden måde, og der er foretaget redaktionelle rettelser.
- **I redegørelsen** på side 8 og 9 er illustrationerne udskiftet med nye i overensstemmelse med de forslåede ændringer.
- **I redegørelsen** på side 10 og 11 er illustrationerne udskiftet med nye, der angiver bebyggelsen højder ud til Plantagen og Vindingevej, og som viser mere af nabobebyggelserne. Tekst om fælleshus og adgang hertil er fjernet
- **I redegørelsen** på side 12 og 13 er illustrationerne fjernet
- **§ 3** er ændret således, at "*med tilhørende fælles faciliteter f.eks. fælleshus*" bortfalder, og afsnittet om lavenergi er flyttet til § 10.1.
- **§ 5.1** er ændret således, at al tekst om fælleshuset bortfalder, og der er tilføjet er nyt afsnit, "*Plantagen udvides så den samlede vejbredde bliver op til 4,9 meter.*"
- **§ 5.2** er ændret til, at.."*Derudover kan der anlægges op til 9 p-pladser på terræn*".
- **§ 5.4** er ændret med en tilføjelse: "*Der skal etableres minimum 2 cykel p-pladser pr. bolig. 75 % af disse skal placeres i parkeringskælderen, og 25 % skal placeres på terræn ved de 3 indgange til boligerne og i bebyggelsens "knæk", som vist med cp på kortbilag 3*".
- **Illustrationen side 19** er fjernet
- **§ 6.2** er ændret således at: "*...og fælleshuset skal placeres indenfor byggefelt 2*" er fjernet, og der er tilføjet: "*Etagebebyggelsen skal placeres som vist på kortbilag 3. Afstand bebyggelsens nedkørselsrampe og til naboskel (Vindingevej 8) skal være minimum 1 meter*".

- § 6.3 er ændret således at:

I 1. afsnit tilføjes: *"Etagebebyggelsen må opføres i op til 3 etager. Bebyggelsen skal aftrappes mod naboskel (ved Plantagen 3 og Vindingevej 8), og her må bebyggelsen maksimalt opføres i 2 etager svarende til en bygningshøjde på maksimalt 7,2 meter, målt fra fortov ved Plantagen:"*

3. afsnit ændres til, *"Bebyggelsens stueetage må maksimalt hæves 1,4 meter over fortov"* er omformuleret til: *"Intet punkt af en bygningens ydervæg eller tagflade må overstige 10,6 meter målt fra de niveauplaner, som angivet på kortbilag 5. Mindre bygningsdele, som f.eks. elevatorhus, kan tillades ud over denne højde, dog kun op til 12 meter.*

4. afsnit er ændret til nyt afsnit **§ 6.4 Bebyggelsens afstande** og omformuleret fra: *"Intet punkt af en bygningens ydervæg eller tagflade må overstige 10,6 meter, målt fra reguleret terræn. Mindre bygningsdele, som f.eks. elevatorhus, kan tillades ud over denne højde, dog kun op til 12 meter".*

Til: *"Bebyggelsens overgang fra 2 etager til 3 etager skal holdes minimum 8,5 meter fra naboskel. På kortbilag 4 er angivet bygningens afstande til ske".*

- § 6.4 ændres til § 6.5 og teksten ændres således, at 2. afsnit om fælleshuset bortfalder

- § 6.5 ændres til 6.6 og teksten ændres således, at afsnittet kun handler om placering af affaldsdepoter.

- § 7.4 bortfalder

- I § 8.4 tilføjes følgende afsnit, *"Den maksimale befæstelsesgrad er på 30 % jf. Spildevandsplanen. Hvis dette ikke kan overholdes, skal der ske en forsinkelse af regnvandet enten til regnvandsbed eller til bassin, som i princippet vist på kortbilag 3."*

- I § 8.5 tilføjes følgende: *"Langs med det syd/østlige naboskel (Vindingevej 8) skal der plantes en bøgehæk i 1 meters bredde. Hækken skal delvis føres videre langs med det sydlige naboskel (Vindingevej 8), som vist på kortbilag 3"*

Der tilføjes ligeledes: *"Som afskærmning af gæsteparkeringen ud til fælles arealet skal der plantes bøgehæk. Hækken må maksimalt være 1,2 meter høj".*

- **Kortbilag 3** med tilhørende signatur, er tilrettet således at:

- fælleshus og affaldshus mod vest er fjernet, derved fremkommer der i alt 9 gæste p-pladser på terræn,
- der er tilføjet 1 meter bredt fortov langs med Plantagen,
- i bygningens "knæk" er vist et nyt areal til cykelparkering
- nedkørselsrampen er justeret, så der bliver 1 meter til naboskel (Vindingevej 8), og der plantes bøgehæk i syd/østlige naboskel og delvis langs med det sydlige naboskel
- Plantagen udvides med 0,5 meter, således at den samlede vejbredde bliver op til 4,9 meter.

- **Nyt kortbilag 4**, der angiver bebyggelsens afstande til naboskel

- **Nyt kortbilag 5**, der fastligger og redegør for forskellige niveauplaner i forbindelse med terrænreguleringen

Nedenstående er navnene på de personer som har sendt indsigelser og bemærkninger til lokalplan 635 og kommuneplantillæg 22.

	<b>Indsigers navn</b>	<b>Indhold af indsigelse</b>	<b>Evt. ændringer i planerne</b>
1	Erik Knudsen 4000 Roskilde	- Mener, ikke at forbuddet om tagterrasser er begrundet.	Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring i lokalplanen.
2	Morten Pedersen og Susanne Wegner Plantagen 3 4000 Roskilde (indsigelse nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indsigere mener, at fælleshuset ikke bør tillades</li> <li>- begrænse indsigten til Plantagen 3 og generelt indbliksmuligheder til naboerne</li> <li>- mener, at der mangler p-plader til biler og cykler</li> <li>- Opgange til boligerne bør flyttes om på havesiden</li> <li>- Indsigere er bekymret for skyggegener</li> <li>- Ny vejadgang til Plantagen fra Ny Østergade</li> <li>- Max 2 etager og mindre bebyggelsesprocent</li> <li>- Stueetagen bør ikke hæves</li> <li>- Altaner bør placeres på nordsiden af bebyggelsen</li> <li>- Der skal stilles krav om ordensregler</li> <li>- Indsigere afslutter med ingen affaldsskure i naboskel</li> </ul>	Bemærkningerne har givet anledninger til følgende ændring i lokalplanen: - Fælleshuset med tilhørende affaldsskur mod syd og vest er fjernet
3	Morten Pedersen og Susanne Wegner Plantagen 3 4000 Roskilde (indsigelse nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indsigere er meget bekymret for højden af den nye bebyggelse og foreslår, at bebyggelsen etableres med max. 2 etager</li> <li>- Det foreslåede bebyggelsesprocenten på 80 er for høj</li> <li>- Indsigere foreslår endvidere, at Plantagen lukkes således at den nye bebyggelse får vejadgang fra Vindingevej, mens Plantagen 3 og 5 får vejadgang fra Ny Østergade.</li> <li>- Indsigere frygter indbliksgener samt støj og larm fra fælleshuset</li> <li>- Foreslår en beplaning med træer i op til 4-5 meter langs med det vestlige naboskel.</li> <li>- Indsigere mener ikke, der er tilstrækkeligt med p-pladser til biler og cykler</li> </ul>	Bemærkningerne har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen: - Fælleshuset med tilhørende affaldsskur er fjernet - Der anlægges flere p-pladser på terræn som følge af, at fælleshuset er fjernet - Der bliver anlagt et ekstra areal til cykelparkering i bebyggelses "knæk" mod nord.



		- Mener, at den nye bebyggelse vil give skyggevirkning på ejendommen Plantagen 3	
4	Ole Brøgger Pedersen Vindingevej 8 4000 Roskilde	- Ejendommen Vindingevej 8 er til salg og foreslår, at arealet indgår i projektet. Arealet kunne herefter bruges til parkering på terræn og derved droppe p-kælderen. - Indsigere har medsendt en skitse, der viser disponeringen af ejendommen Vindingevej 8 til terrænparkering	Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen  Projektudvikleren er bekendt med, at naboejendommen (Vindingevej 8) er til salg og har at skitsere på mulighederne for at anvende dette areal til parkering på terræn. Det var ikke muligt at få parkeringskravet løst på en hensigtsmæssig måde.
5	Ole Brøgger Pedersen Vindingevej 8 4000 Roskilde	- Indsiger mener, at det er positivt at der sker en udvikling af området - Det er indsigers opfattelse, at bebyggelsesprocenten er for høj, og at bebyggelsen kun skal opføres i 2 etager. - Henstiller til, at p-kælderen ikke udføres ved spunsning. - Indsiger finder også, at adgangsvejen til p-kælderen er placeret for tæt på hans ejendom.	Bemærkningerne har givet anledning til følgende ændring i lokalplanen: - Afstanden fra nedkørselsrampen og til naboskel øges til 1 meter. Der vil ligeledes blive plantet en bøgehæk langs med syd-østlige naboskel og på en del af sydskel mod naboen (Vindingevej 8).
6	Morten Pedersen Plantagen 3 4000 Roskilde (indsigelse nr. 3)	- Gennemgang af lokalplanforslaget med bemærkninger til side 8-16 samt §1, §5, §6, §7, §8, §9 og §10	Bemærkningerne har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen: - Hele lokalplanen er gennemgået og præciseret hvor der er behov, især § 6 er ændret for at minimere uklarheder, og der er tilføjet to nye kortbilag. - Fælleshuset med tilhørende affaldsskue er fjernet

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der anlægges flere p-pladser på terræn som følge af, at fælleshuset er fjernet</li> <li>- Der bliver anlagt et ekstra areal til cykelparkering i bebyggelses "knæk" mod nord.</li> </ul>
7	Hilda Bernburg og Ib Kristiansen 4000 Roskilde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indsigere mener, at øgningen af bebyggelsesprocenten fra 60 til 80 er for høj, og at etageantallet på 3 er for højt i et område, der er bebygget med parceller</li> <li>- Indsigere tvivler ligeledes på, at 1 p-plads pr. bolig er nok, og mener også, der mangler flere p-pladser til cykler</li> <li>- Det er indsigerenes oplevelse, at lokalplanen er uklar og ikke medtager evt. skader på naboejendomme under byggeperioden.</li> </ul>	Bemærkningerne har givet anledning til følgende ændring i lokalplanen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der bliver anlagt et ekstra areal til cykelparkering i bebyggelses "knæk" mod nord</li> </ul>
8	Karen Marie Brandenburg 4000 Roskilde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indsigere tilslutter sig de eksisterende protester.</li> <li>- Indsigere mener, projektet vil medføre skygge- og indbliksgener, mere trafik og mere støj.</li> </ul>	Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen
9	Morten Pedersen Plantagen 3 4000 Roskilde (indsigelse nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indsigere tilslutter sig forbuddet om tagterrasser i lokalplanen</li> </ul>	Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring i lokalplanen
10	Morten Pedersen Plantagen 3 4000 Roskilde (indsigelse nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indsigere mener, at nedsivning af regnvand vil medføre et hævet grundvandsniveau</li> <li>- Oplyser, at der på ejendommen Plantagen 3 er problemer med vand i kælderen.</li> </ul>	Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen
11	Morten Pedersen Plantagen 3 4000 Roskilde (indsigelse nr. 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Højden af bebyggelsen bør reduceres til 2 etager for at minimere evt. skyggegener på Plantagen 3</li> <li>- Indsiger har investeret i et solenergianlæg og ønsker på den baggrund økonomisk kompensation for en forventet nedgang i produktionen af energi.</li> </ul>	Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen

12	<p>Underskriftindsamling med 31 underskrivere V/ Jørgen Sass Lysevangsvej 6 4000 Roskilde</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Højden på byggeriet bliver alt for dominerende</li> <li>- Bebyggelsesprocenten max 60</li> <li>- Bebyggelsens omfang er for stort</li> <li>- Fælleshuset skal fjernes</li> <li>- Skeptisk mht. skitserede koter</li> <li>- Byggeriets NØ hjørne skal ligge i fortovsniveau</li> <li>- Evt. følgevirkninger af pilotering og /eller skader på ledninger udbedres af bygherre</li> <li>- Trafik- og parkeringsgener for naboerne (manglende p-pladser til biler og cykler)</li> </ul>	<p>Bemærkningerne har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fælleshuset med tilhørende affaldsskur er fjernet</li> <li>- Der bliver anlagt et ekstra areal til cykelparkering i bebyggelses "knæk" mod nord</li> <li>- Plantagen vil blive udvidet med 0,5 meter, således at den samlede vejbredde bliver op til 4,9 meter, og der vil blive anlagt et fortov i 1 meters bredde langs med bebyggelsen ved Plantagen</li> </ul>
13	<p>Morten Schjøtz-Pedersen Lysevangsvej 1 4000 Roskilde</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indsiger mener, at det er positivt, at der sker en udvikling af området</li> <li>- Indsigeren støtter ikke muligheden for at øge bebyggelsesprocenten til 80, og at parkeringsnormen sættes ned til 1 p-plads pr. bolig</li> <li>- Indsigeren er af den opfattelse, at der ikke er behov for flere boliger i centralt i byen, set i forhold til Ny Østergade projektet og i Trekroner.</li> <li>- Indsigeren er bekymret for indbliksgener, og for at reduktionen af p-normen vil påføre de omkringliggende veje og naboer en øget støj-, trafik- og parkeringsbelastning.</li> <li>- Indsiger foreslår et mindre omfangsrigt byggeri (max. 2 etager)</li> </ul>	<p>Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen</p>
14	<p>Bent og Danièle Oslev Vindingevej 17 4000 Roskilde</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indsigere mener, at en etagebebyggelse på det sted ikke er den rigtige løsning.</li> <li>- Det er for kort afstand til naboerne og projektet giver måske støjgener fra det øget antal nye beboere og fra fælleshuset</li> <li>- Indsigere synes, at byen udvikler sig flot med mange nye store byfortætningsprojekter</li> </ul>	<p>Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen</p>

15	<p>Andelsboligforeningen Gl. Landevej 2 A m.fl. v/ Christina Juul Gl. Landevej 2C. 3 tv, 4000 Roskilde</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indsigeren mener ikke, der vil være behov for de 25 boliger, når projektet ved Ny Østergade bliver realiseret. Dette projekt vil indeholde mange boliger</li> <li>- Indsigeren mener ligeledes, at bygningen Vindingevej 3-5 ikke kan benyttes som "argument" for, at der opføres etageboliger på Vindingevej 4-6</li> <li>- Indsiger forventer, at den nye bebyggelse vil give gener i form af: indblik, skygge, mindre lys, støj fra trafik og fælleshus, mangel på p-pladser og økonomiske tab for de omkringboende</li> <li>- Henviser til 3 afgørelser fra Vestre og Østre Landsret.</li> <li>- Indsigere foreslår 3 hus i 2-3 etager med plads til 3 familier i hver, som vil passe bedre ind med bebyggelser på Lysevangsvej og Vindingevej.</li> </ul>	<p>Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.</p>