



9. maj 2017

NOTAT: 11-punktsprogram for forslag til lokalplan 660, Hal 1-området, Musicon

1. Lokalplanens baggrund

Som et led i udviklingen af Musicon planlægges Hal 1-området solgt. Området reguleres af Ramme- og lokalplan 540 fra 2010, som danner grundlag for en efterfølgende lokalplanlægning. Området indgår desuden i kommunens boligudbygningsplan, som løbende revideres, og her i skønnes det, at der inden for Hal 1-området skal planlægges for 340 boliger i 2018. Flere private udviklere har nu vist interesse for beliggenheden, og før der kan opføres byggeri i Hal 1-området, skal der tilvejebringes en byggeretsgivende lokalplan for området.

2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre, at

- Der indenfor området kan opføres samlet set ca. 43.000 etagemeter byggeri.
- Området anvendes til blandede byformål med hovedvægt på boliger som en blanding af etage- og tæt-lav boliger samt en andel af kontor erhverv, udvalgs varebutikker og restauration.
- En ny vejforbindelse mellem Køgevej og Rabalderstræde anlægges med en grøn karakter og til effektiv busbetjening af bydelen.
- Der kan etableres et parkeringsanlæg med ca. 260 parkeringspladser til betjening af ca. en fjerdedel af bydelen.
- Bebyggelsen struktureres af tre rekreative byrum; et stræde mellem Rabalderstræde og p-anlægget, en lokal plads samt grønne arealer langs den eksisterende regnvandsrende.

3. Projekt

Som grundlag for lokalplanlægningen har forvaltningen fået udarbejdet en strukturplan, der belyser byggemulighederne i området. Bebyggelsen skal være højest mod Rabalderstræde, i en åben karréstruktur med erhverv indpasset, mens den mod øst trapper ned i en tæt 2-3 etagers rækkehusbebyggelse. Lokalplanen skal sikre et tæt og bymæssigt miljø med publikumsorienterede aktiviteter i stueetager mod Rabalderstræde. Samtidig skal gårdhaver, kantzoner, grønne taghaver og større udearealer sikre beboerne jord under fødderne.

Den østligste del af området skal udlægges til et fælles parkeringsanlæg med henholdsvis ca. 200 p-pladser i et parkeringshus på 2-2,5 etager og 60 p-pladser på terræn. Parkeringsanlægget skal placeres, så det begrænser privat kørsel i området og på Musicon, mens et stræde skal sikre en

rekreativ forbindelse mellem parkeringsanlægget og det centrale Musicon – herunder bydelens mange kulturelle tilbud.

Området vil overvejende blive vejbetjent af en ny adgangsvej mellem Køgevej og Rabalderstræde.

4. Kommunale interesser

Det er i kommunens interesse, at Musicon fortsat udvikles, og at bydelen tegner sig som et blandet byområde med attraktive boliger blandet med erhverv. Realisering af det fælles parkeringsanlæg er ligeledes i kommunens interesse, da anlægget vil bidrage til en god trafikbetjening af Musicon – herunder af bydelens kulturinstitutioner og fritidsfaciliteter.

Arealet er kommunalt ejet, og det er derfor samtidigt i kommunens økonomiske interesse, at der med lokalplanen kan gennemføres salg af byggeretter.

Realisering af planen vil forudsætte, at eksisterende bygninger på arealet nedrives, hvilket vil medføre, at nuværende aktiviteter (herunder Musicon-sekretariatet og Vækstfabrikken) skal finde anden lokalisering – evt. indenfor området.

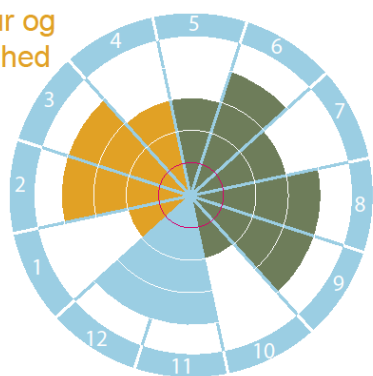
5. Miljø, mål og politikker

Der er i forbindelse med tilvejebringelse af Ramme- og lokalplan 540 for Musicon foretaget en miljøvurdering for trafik og deraf afledt luftforurening og støj, miljøpåvirkningerne fra områdets forurening, støj fra de fremtidige aktiviteter samt jordbalance i området. Miljøvurderingen er sammenfattet i en miljørapport. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag 660 vil der blive foretaget en screening af planens miljøpåvirkninger, som vil ligge til grund for beslutningen om, hvorvidt der skal foretages en ny miljøvurdering.

Der er udarbejdet en bæredygtighedsprofil af projektet, som viser i hvor høj grad projektet understøtter kommunens mål på området. Lokalplanens bæredygtighedsprofil fremgår af rosetten nedenfor. Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at fremme bæredygtighedsprofilen ved at:

- Ubebyggede arealer så vidt muligt gøres tilgængelige for alle. Der indrettes fælles mødesteder og større byrum, som skal samle områdets beboere.
- Styrke den grønne identitet med et landskabeligt træk, der binder området sammen med Rabalderparken. Her kan skabes rum for fysisk udfoldelse.

Kultur og
sundhed



Erhverv og
økonomi

Miljø og
klima

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



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

6. Skolekapacitet

Hal 1-området ligger inden for Østervangsskolens skoledistrikt, som ifølge befolkningsprognosen

for 2018-2021 har kapacitet til den pågældende udbygning. Ifølge befolkningsprognosen er der også den fornødne kapacitet for så vidt angår børneinstitutioner.

7. Tidsplan og proces

Lokalplanen forventes 1. behandlet primo 2018 og med henblik på endeligt vedtagelse medio 2018.

Grundet lokalplanens omfang og karakter samt almene interesse skønner forvaltningen, at lokalplanen skal behandles i byrådet.

8. Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Ramme- og lokalplan 540 fra 2010, der fastlægger den overordnede infrastruktur i bydelen, herunder vejstruktur, parkeringsstrategi samt håndtering af regnvand. Rammelokalplanen har desuden til formål at sikre igangsættelse af udviklingen af området – blandt andet ved at muliggøre opførelse af byggeri.

Området er ligeledes omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser 3.CB.2 og 3.BS.8, der fastlægger områdets anvendelse til blandede byformål. I 3.CB.2 kan der desuden etableres detailhandel i form af udvalgsvarerbutikker og i 3.BS.8 kan detailhandel etableres som værkstedsbutikker. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hele Musicon ligger indenfor det stationsnære område omkring Roskilde Station.

9. Detaljeringsniveau

Lokalplanen skal fastlægge placering og karakter af byggeriet, veje, stier, parkering samt beplantning mm.

10. Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen vil danne grundlag for salg af kommunal jord.

Realisering af området forudsætter, at kommunen før opførelse af byggeri anlægger en adgangsvej mellem Køgevej og Rabalderstræde, og at kommunen på et tidspunkt, når der er behov for det, anlægger et parkeringsanlæg. Andre mindre byggemodningsopgaver kan også blive nødvendige. Udgifter til veje, parkeringsanlæg og øvrig byggemodning indgår foreløbigt ikke i kommunens anlægsbudget.

Realisering af området forudsætter desuden nedrivning af eksisterende bygninger, hvori der indgår forurenede bygningsdele. Det er endnu uafklaret, om nedrivningerne kan foretages og bekostes af private udviklere som del af køb af byggegrunde.

Forvaltningen anbefaler, at udarbejdelse af lokalplanen finansieres af kommunen som ejer af grunden. Salg af jorden forventes gennemført efter en endelige vedtagelse af lokalplanen.

11. Inddragelse af offentligheden

I forbindelse med lokalplanforslaget bør der afholdes borgermøde i offentlighedsperioden.