



**NOTAT:** Behandling af bemærkninger og indsigelser til lokalplan 654 og kommuneplantillæg 3 for boliger ved Retten i Roskilde

3. januar 2018

I dette notat sammenfattes alle bemærkninger, kommentarer og indsigelser til lokalplanen og kommuneplantillægget fra høringsperioden fra den 3. november til den 29. december 2017. Kommunen modtog 4 skriftlige bemærkninger, og der blev holdt borgermøde den 27. november, hvor der deltog 1 person fra Retten i Roskilde. Først gennemgås de væsentligste emner fra høringsperioden med forslag til vurdering og evt. ændringer af lokalplanen. Til sidst er der et oversigtsskema for alle hørings svar med evt. ændringer af lokalplanen.

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

#### **Ændret anvendelsesmulighed fra erhverv til boligformål.**

Bemærkning:

Støjniveauet i området gør det ikke velegnet til boligformål.

Boliger vil afkaste skærpede støjkrav, som kan få betydning Banedanmarks værksteds aktivitet på Stenvænget 1. Retten i Roskilde er bekymret for den generelle sikkerhed omkring Retten i forhold til den korte afstand mellem byggeriet og Retten og i forhold til, at det er boliger og ikke erhverv. Idet det kan være vanskeligt at afgøre, hvem der opholder sig i en privat boligbebyggelse og evt. have til hensigt at forvolde personskade eller bygningskade i og omkring retsbygningen.

"De skæve eksistenser" vil ikke få fred og ro i dette område, som ellers var meningen.

Forvaltningens vurdering:

Området er støjbelastet fra flere sider. Lokalplanen sikrer, at de vejledende støjkrav overholdes indendøre for vinduer, der står åbne med et areal på min. 0.35 m<sup>2</sup>. De udendørs opholdsarealer (herunder altaner) vil ud mod jernbanen og Søndre Ringvej være støjbelastet på et niveau, der er over de vejledende støjkrav. Derfor tæller disse arealer ikke med i friarealprocenten for området. I det indre gårdrum samt i den nordlige del af området og på tagterrasse overholdes de vejledende støjgrænser.

Jf. den nye Planlovs § 15b må en lokalplan kun udlægge arealer til forureningsfølsom anvendelse (herunder støj), hvis planen samtidig indeholder bestemmelser, der kan sikre mod forureningsbelastningen. Dvs. det er boligområdet der skal sikre "sig selv" mod forureningen og ikke Banedanmark, som således ikke vil blive mødt med skærpede miljøkrav.

Det er forvaltningens vurdering, at en anvendelse af ejendommen til boligbebyggelse ikke i sig selv udgør en sikkerhedsrisiko, men hvis Roskilde Ret vurderer, at der er grund til at beskytte retssale mv. yderligere mod indblik, må disse foranstaltninger ske lokalt hos Retten ved f.eks. at sikre vinduer mod indblik udefra.

Der etableres beplantning mellem boligbyggeriet og boligerne for "de skæve eksistenser", hvilket forvaltningen vurderer, vil give en buffer og skærmning af området.

*Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.*

### **Højden på bygningen og bebyggelsesprocenten**

Bemærkning:

Bebyggelsestætheden er for høj, og bebyggelsesprocenten bør mindskes, så der skabes mere lys og luft. Det foreslås, at den ene "længe" mod nordvest fjernes og de øvrige forøges med 1 etage for at give mere lys og luft. Det foreslås også, at der holdes fast i max. 4 eller 5 etager som i det øvrige område inden for kommuneplanrammen for at give bedre opholdsarealer i det indre gårdrum, der med en bebyggelse i 6 etager vil ligge i skygge.

Forvaltningens vurdering:

Der kan ikke bygges højere med den nye lokalplan, end hvad der er mulighed for inden for den gældende lokalplan nr. 557, idet den maksimale tagkote er den samme (som rettens tagkote). Grunden til, at der kan bygges 6 etager i stedet for 5 etager, er en vurdering af, at bygningens maksimale tagkote fortsat kan være som rettens. Da etagehøjden er lavere i et boligbyggeri, kan der inden for samme bygningshøjde være én etage mere.

For at bygningen ikke kommer til at virke for dominerende i området, og så den indpasses omgivelserne, trappes den ned til 4 etager tættest mod jernbanen og den gamle by på modsatte side af jernbanen.

Bebyggelsesprocenten i området er fortsat max. 70, idet det vurderes, at området er velegnet til fortætning, fordi det ligger stationsnært og tæt på det store parkområde Roskilde Ring.

### **Parkering og trafik**

Bemærkning:

En større del af parkeringen bør foregå i kælder, så der undgås så meget parkering på terræn. Den parkering der foregår på terræn, bør være så grøn som mulig, så man ikke fra lejlighederne kommer til at kigge ned på en masse asfalt. En anden mener, at der er alt for få parkeringsmuligheder, og at erhvervsbyggeri vil være bedre for afvikling af trafikken i området. Forudsætning for en mindre parkeringsnorm er bl.a. en driftsaftale om dobbeltudnyttelse af parkering med Retten i Roskilde. Der er endnu ikke nået enighed om denne driftsaftale.

Der mangler 6 parkeringspladser inden for lokalplanområdet i forhold til dem, som skal tilhøre boligbyggeriet.

Forvaltningens vurdering:

Parkeringsarealet (parkeringsbåsene) etableres i græsarmring. Parkeringsrækkerne adskilles af beplantning svarende til den beplantning, der er plantet på rettens parkeringsareal. Således opnås et grønt udtryk på parkeringsarealet.

Der er pt. ikke opnået en tinglyst aftale om dobbeltudnyttelse af parkeringspladser med retten. Det betyder, at al parkering skal håndteres på egen grund. Derfor har bygherre et ønske om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ændres, så der sikres flere parkeringspladser inden for området. Forvaltningen vurderer, at en parkeringsnorm på min. 1,2 p-pladser pr. bolig kan dække parkeringsbehovet inden for lokalplanområdet, idet området ligger nær stationen, og der i dette område må forventes en lavere grad af bilejerskab. Det svarer til i alt min. 144 parkeringspladser inden for lokalplanområdet, og således vil der skulle findes plads til 28 ekstra p-pladser i forhold til lokalplanforslaget. For at begrænse antallet af parkering på terræn skal der etableres en parkeringskælder med plads til min. 54 p-pladser, heraf de 28 ekstra p-pladser.

Forvaltningen vurderer, at den ekstra trafikbelastning, som et nyt boligbyggeri vil give, kan afvikles i området med de nuværende trafikale forhold.

De 6 parkeringspladser er allerede etableret og er de parkeringspladser, der ligger uden for lokalplanafgrænsningen ind mod Retten.

*Bemærkningerne giver anledning til at lokalplanens § 5.4 ændres så der fastsættes en parkeringsnorm på 1,2 p-pladser pr. bolig og med min. 54 p-pladser i parkeringskælder. Kommuneplantillæg 3 ændres tilsvarende, så der fastsættes en parkeringsnormen på 1,2 p-pladser pr. bolig.*

### Stier

Bemærkning:

Den eksisterende sti, der løber fra Sønder Ringvej og igennem området op til cykelstien i nord, skal bevares, da mange anvender den i dag.

Forvaltningens vurdering:

Den eksisterende sti opgraderes med fast belægning for at give mulighed for, at der kan cykles inde i området. Den deler sig i to for, dels at fange op på adgangsvejen til "de skæve boliger" og føres ned til Sønder Ringvej, og for at bevæge sig ind til boligbebyggelsen, så beboerne kan komme trygt igennem området uden at skulle krydse over rettens parkeringsareal. Adgangsvejen til de "skæve boliger" vil sjældent blive brugt af biler, og således er forvaltningens vurdering, at den vil blive anvendt som forbindelsessti.

*Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.*

### Forurening

Bemærkning:

Der stilles spørgsmål ved, om ikke alle delområder er forurenede, og om man allerede ved, hvilket type deponi der er tale om.

Forvaltningens vurdering:

Der blev i 2006 foretaget en analyse af området med bl.a. 19 prøvegravninger i det område som den nuværende lokalplan omfatter. Af analysen konkluderes, at den tidligere råstofgrav er fyldt op med hovedsageligt bygningsaffald (tegl, asfalt og beton) samt et sporadisk indhold af bl.a. jern, beton og plastik. I analysen konkluderes det, at en overvejende del af jorden kan klassificeres som ren, og at en mindre del kan klassificeres som lettere forurenede. En lille del af jorden er stærkt forurenede. Det konkluderes, at den forurenede jord ikke vurderes at udgøre et indeklimaproblem.

En ændret anvendelse i dette område vil kræve nye analyser.

*Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.*

Indsigers navn	Indhold af bemærkning	Evt. ændring i planerne
Bygningsstyrelsen, v. Mark Esben Martino	Domstolsstyrelsen/Retten i Roskilde og Bygningsstyrelsen gør indsigelse mod:	Se ovenstående vurderinger. Lokalplanens § 5.4 og kommuneplantillæg 3 ændres

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Højden på etagebyggeriet</li> <li>- Afstanden mellem etagebyggeriet og Retten i Roskilde</li> <li>- Anvendelsen, ændringen fra erhverv til boligformål.</li> </ul> <p>Er bekymret for den generelle sikkerhed omkring området i forhold til den korte fysiske afstand mellem bygningerne. Det kan være vanskeligt at afgøre, hvem der opholder sig i en privat bolig, herunder risikoen for, at nogle personer kan have til gensigt at forvolde personskade eller bygningsskade i og omkring restbygningen.</p> <p>Der er på nuværende tidspunkt ikke enighed om vilkår i en driftsaftale om dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.</p>	<p>parkeringsnormen til 1,2 p-plads pr. bolig.</p>
<p>DN Roskilde, v. Bjørn Petersen</p>	<p>Har talt sig frem til, at der mangler 6 parkeringspladser.</p> <p>Ved kommunen, hvilken opfyld der er i området?</p> <p>Foreslår, at det bebyggede areal mindskes ved at fjerne den nordvestligste del og bygge én etage ekstra på resten af bygningen.</p> <p>Flere parkeringspladserne bør ligge i kælder, så det ikke optager for meget plads. Parkering på terræn bør være grøn med græs og grusveje i stedet for asfalt.</p> <p>Den eksisterende sti bør gennemføres hele vejen til Søndre Ringvej, så der ikke lægges hindringer for borgerne der lægger vejen forbi moseområdet.</p>	<p>Se ovenstående vurderinger.</p>

Banedanmark	Stenvænget 1 har aktiviteter hele døgnet, der kan give støjgener for nærliggende boliger. Banedanmark kan ikke støtte op om forslag til boliger, da altaner og tagterrasse ikke kan beskyttes mod støjen, så fremtidig skærpede støjkraav kan få betydning for pladsens anvendelighed som værksted.	Se ovenstående vurdering under punktet "Ændret anvendelsesmuligheden fra erhverv til boligformål."
Merete Nøhr Hansen, Havelodden 32, 4000 Roskilde	<p>For høj bebyggelsesprocent samt højde på byggeriet, som går fra max. 4 til 6 etager. Det vil skygge alt for meget i området samt i opholdsarealet inden i "hesteskoen", som vil blive mørk.</p> <p>Bedst ikke at bygge her, da "de skæve eksistenser" skal have fred og ro, hvilket ikke vil ske, hvis der bygges boliger her.</p> <p>Et boligbyggeri vil blive generet af støjniveauet fra både banen, Banestyrelsen samt Søndre Ringvej. Det vil opstå parkeringsproblemer i området, da rettens parkering og Scandics parkering udnyttes fuldt ud. Tror ikke på, at folk vil gå/cykle frem for at tage bilen selv om, det ligger stationsnært. Det er vigtigt, at de rekreative stier bibeholdes.</p>	Se ovenstående vurderinger.

Derudover er der foretaget redaktionelle ændringer i lokalplanen.