



**Plan og Udvikling**

Rådhusbuen 1  
Postboks 100  
4000 Roskilde

Sagsnr. 288721  
Brevid. 2875483

Ref. SOAN  
Dir. tf. 4631 3415  
soerena@roskilde.dk

17. august 2018

**NOTAT: Høringsnotat - Lokalplan 660 for Indfaldet på Musicon**

I dette notat sammenfattes alle indkomne bemærkninger, kommentarer og indsigelser, der er indkommet under den offentlige høring af forslag til lokalplan 660 for Indfaldet på Musicon og efterfølgende partshøringer.

Høringen blev gennemført i perioden fra den 26. marts til den 7. maj 2018. Der blev holdt borgermøde den 2. maj, hvor der deltog ca. 25 borgere, hvoraf størstedelen var beboere i AB Vestermarken, der er naboer til lokalplanområdet.

Kommunen har modtaget i alt 2 skriftlige høringssvar, fra hhv. AB Vestermarken og virksomheden Chr. Hansen, der er nabo til Musicon.

Først gennemgås de væsentligste emner fra høringsperioden med forslag til vurdering og evt. ændringer af lokalplanen. Derefter nævnes forvaltningens egne forslag til ændringer hvoraf dele har været i partshøringer, og til sidst er der et oversigtsskema for alle høringssvar med evt. ændringer af lokalplanen.

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

### **Forslag til en anden placering af parkeringshuset**

Bemærkning:

Både på borgermøde, til efterfølgendemøde af 11 april 2018 (Bredid 2788966) mellem AB Vestermarken og forvaltningen samt i høringssvar fra AB Vestermarken stilles forslag om, at parkeringshuset som muliggøres med lokalplan 660 placeres på arealer udenfor lokalplanområdet syd for den kommende adgangsvej mellem Køgevej og Rabalderstræde.

Ønske om flytning af parkeringshuset har blandt andet grund i bekymring fra borgere bosat i AB Vestermarken over lugt og støj fra trafik, skyggepåvirkning samt udsigt til kedelige facader.

AB Vestermarken mener, at det i magelægsaftale mellem AB Vestermarken og Roskilde Kommune tilbage i 2011/12 er aftalt, at parkeringshuset skulle etableres som det sidste af de tre parkeringshuse på Musicon, med en anlægshorisont på ca. 20 år og at lokalplanen bryder med denne aftale.

Forvaltningens vurdering:

Lokalplan 660 muliggør realisering af et parkeringshus med en placering i overensstemmelse med lokalplan 540, der blev vedtaget tilbage i 2010.

En placering som på arealer udenfor lokalplanområdet syd for den kommende adgangsvej mellem Køgevej og Rabalderstræde vil opleves mindre central og servicemål for gåafstand til bebyggelse vil ikke kunne overholdes. Den forventede konsekvens er en uønsket stigning i den parkeringsøgende trafik i de mere centrale områder på Musicon. Forvaltningen kan derfor ikke anbefale den foreslåede placering

Hverken støj eller udstødningsgasser fra biltrafik i parkeringshuset vurderes at ville udgøre en væsentlig miljøpåvirkning af omgivelserne - herunder AB Vestermarken, men også boliger indenfor lokalplanområdet. Det bemærkes samtidig at bilkørsel begrænses med P-anlæggets placering ved indkørsel til Musiconområdet og at parkeringshuset samlet set forventes resultere i både mindre trafikstøj og mindre udledning af udstødningsgasser end alternative løsninger med decentral parkering.

Skyggediagrammer viser, at parkeringshuset kun skygger på udearealer og ikke boliger i AB Vestermarken. Skygger vil hovedsagligt ramme arealer, der anvendes til vej, parkering og affald. Det vurderes, at skygger på AB Vestermarkens udearealer er begrænsede og ikke af væsentlig betydning.

I forbindelse med magelægsaftalen med AB Vestermarken blev udarbejdet et notat (Brevid. 1346494) med forhold, der havde AB Vestermarkens interesse i den videre udvikling på Musicon. Et af disse forhold var ønske om, at parkeringshuset, som muliggøres realiseret ved vedtagelse af lokalplan 660, etableres som det sidste af de fælles parkeringshuse/ kældre der skal laves på Musicon i henhold til lokalplan 540. Roskilde Kommune garanterede for, at AB Vestermarkens interesser ville indgå i den udvikling dog uden at kunne love noget.

Med den nuværende hastighed på udbygningen af Musicon forventer forvaltningen, at parkeringshuset realiseres som et af de to første parkeringshuse i bydelen indenfor en kortere årrække. Afvejning af forskellige hensyn, herunder behovet for at opretholde arealer velegnede til midlertidige aktiviteter og for salgsindtægter til fortsat realisering af bydelen betyder, at AB Vestermarken interesse om udbygningstakt ikke kan honoreres.

Det er aftalt, at AB Vestermarken vil blive inviteret med i arbejdsgruppe omkring udformning af parkeringshuset, og således vil have mulighed for at påvirke udformning og facader.

*Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.*

### **Påvirkning af vilkår for produktionsvirksomheder**

Bemærkning:

Den lokale virksomhed Chr. Hansen A/S vil gerne have identificeret hvilke konsekvenser lokalplan 660 har i forhold til støj- og lugtkrav som skal overholdes for området.

Henstiller til, at kravværdierne ikke skærpes uden at Roskilde Kommune har foretaget beregninger af om de nye værdier vil kunne overholdes af omgivende virksomheder mm.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer ikke, at vedtagelse af lokalplan 660 vil påvirke vilkårene for nogen produktionsvirksomheder, herunder de vilkår der har for støj og lugt, som virksomheden Chr. Hansen A/S har i deres nuværende miljøgodkendelse.

Der er i lokalplanens redegørelse på side 14 indsat afsnit om produktionsvirksomheder med ovenstående konklusion.

Forvaltningen har været i dialog med Chr. Hansen A/S, der er enige i forvaltningens vurdering hvad angår deres lokalplanens påvirkning af vilkår for deres virksomhed.

*Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.*

### **Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen**

Forvaltningen har, efter den offentlige høringsperiode, præciseret en række forhold i planforslaget med baggrund i dialog med de udviklere med hvem Roskilde Kommune har indgået projektudviklingsaftaler om arealer i området og med baggrund i færdiggørelse af skitseforslag for anlæg af udearealer.

Visse af de foreslåede ændringer har forvaltningen vurderet som væsentlige, da de kan have betydning for hhv. grundejere, som er naboer til lokalplanområdet mod nord samt for de kommende udviklere af området. De berørte parter er derfor blevet partshørt.

Naboer til lokalplanområdet mod nord er partshørt om følgende ændringer:

- Del af område 2a oprindeligt udlagt til byggefelt ændres til område til parkering (kortbilag 4).
- Område mod Rampelyset udlagt til ressourceplads flyttes mod øst og der ændres derved på afgrænsning af det oprindelige byggefelt 1a - nu område 1a (kortbilag 4).

*Partshøringen har ikke medført høringssvar eller ændringer til de af forvaltningen foreslåede ændringer af lokalplanen.*

Udviklere med forkøbsret på arealer i området er partshørt om følgende ændringer:

#### 1/ Cykelparkering

- Bestemmelser om cykelparkering ændres i forhold til præciseringer af rammelokalplan 540 sådan, at krav om pladser pr. bolig hhv. over og under 50 m<sup>2</sup> udgår og krav andel af cykelparkering på terræn udgår (§ 5.18).
- Bestemmelser om andel af parkering udformet til ladcykler for boliger ændres fra 5 % af det samlede p-krav til 1 pr. 1.500 m<sup>2</sup> (§ 5.18).
- Krav til placering i forhold til indgange og opgange, samt langs stier og veje undtaget kantzone mod Rabalderstræde, udgår (§ 5.18).

#### 2/ Byggefelter

- Der ændres på afgrænsning af det oprindelige byggefelt 2c - nu område 2c (kortbilag 4), sådan der mod nord-vest kan bygges tættere på område 1d - den lokale bydelsplads.

#### 3/ Omfang af byggeri

- Omfang af byggeri indenfor område 2c og 2d øges fra maksimalt 3.700 etagemeter til mellem 5.300 – 5.800 etagemeter (§ 6.3).
- Det samlede antal etagemeter for lokalplanområdet fastholdes uændret (§ 6.1).

Ændringen skyldes en tastefejl i lokalplanforslaget, og har derfor isoleret set ikke medført behov for yderligere ændringer.

#### 4/ Udendørs opholdsarealer

- Der tilføjes bestemmelser om udendørs opholdsarealer for ny bebyggelse i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for Roskilde Syd (§ 8.2).
- Der tilføjes bestemmelser, som sikrer hver bolig et privat udendørs opholdsareal (§ 8.2).

#### 5/ Private kantzoner

- Der tilføjes bestemmelser om udformning og indretning af private kantzoner – smalle og brede, langs bebyggelse i område 1a-c og 2a-d (§ 8.3 og kortbilag 4).

Ændringerne er kun væsentlige for udviklere i de områder hvor de respektive bestemmelser er gældende.

#### 6/ Regnvandshåndtering

- Det tilføjes, at regnvandshåndtering generelt vil skulle foregå på terræn
- Der angives princip for afledningsretninger og placering af regnvandsrender og rør til regnvand (§ 8.5 og kortbilag 6).

#### 7/ Beplantning i friarealer

- Det sikres, at der i friarealer til område 1a og 1c udføres grønne plantninger og i friarealer til område og 2a-d skal plantes træer. (§ 8.6).
- Placering og omfang af træer i friarealer til områder 2c-d langs stien b1-b2 præciseres (§ 5.11).

*Partshøringen har ikke medført høringssvar eller ændringer til de af forvaltningen foreslåede ændringer af lokalplanen.*

De resterende ændringer vurderes uden væsentlig betydning for lokalplanens indhold. Det drejer sig om:

Der er foretaget mindre justeringer af områder til princip for udstykning (kortbilag 4).

Der er foretaget en generel præcisering og justering af afsnit med bestemmelser om vej-, sti-, og parkeringsforhold (§ 5) med udgangspunkt i projekt fra Roskilde Kommune.

- Bredde af vejen A-A justeres og indretning, anvendelse og beplantning præciseres (§ 5.2 – 5.5).
- Indretning, anvendelse og beplantning af vejene B-B<sup>1</sup>-B<sup>2</sup>, C-C<sup>1</sup>-C<sup>2</sup> og D-D præciseres. Krav om minimums vejbredde udgår og muligheder for anlæg af parkering blødes op (§ 5.6 – 5.9).
- Indretning, anvendelse og beplantning af stien a-a<sup>1</sup> præciseres. Krav om bredder og frihøjder udgår (§ 5.10).
- Bredde, indretning, anvendelse og beplantning af stien b-b<sup>1</sup>-b<sup>2</sup> præciseres.
- Det er præciseret, at dele af parkering kan foregå på terræn (§ 5.15) og placering heraf er samtidig præciseret (kortbilag 3).
- Der sikres beplantning med træer på p-areal syd for område 3a (§ 5.15)

- Krav til belægnings på vej-, sti-, og parkerings-arealer er samlet og præciseret (§ 5.17)
- Det er præciseret, at bærende konstruktioner i område 1d (der bevares fra hal 1) kan belyses arkitektonisk (§ 5.19) og at også p-areal syd for område 3a

Der er foretaget en præcisering og justering af afsnit med bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering (§ 6.2 – 6.3) med udgangspunkt og eksempel i projekter fra udviklere af område 1a-c og 2a-d.

- Byggefelter er præciseret for område 1a-c og 2a-d (§ 6.2 – 6.3 og kortbilag 4) og der er foretaget mindre justeringer af den ydre afgrænsning af de enkelte områder (kortbilag 4). Bestemmelser om bygningsdybder er taget ud.
- Der er foretaget mindre justeringer af etagemeterantal for område 1a, 1b, 2a og 2b (§ 6.2 – 6.3). Det samlede etagemeterantal for lokalplanområdet er uændret (§ 6.1).
- Der er for område 1a-c og 2a-d sket en individuel præcisering med bestemmelser om adgangsforhold, etageantal, forskydninger, tag, fælleshus (ekskl. 1b), skure og mindre bygninger (ekskl. 1b). Det maksimale etageantal for de respektive områder er ikke øget (§ 6.2 – 6.3).

Der er foretaget en præcisering og justering af afsnit med bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden (§ 7.1) med udgangspunkt og eksempel i projekter fra udviklere af område 1a-c og 2a-d.

- Der er sket en præcisering og mindre justeringer af bestemmelser for de enkelte områder 1a-c og 2a-d hvad angår facadematerialer, vinduer, døre og porte, tage og tagterrasser, altaner, altangange (kun 1a, 2a og 2b), fælleshus (kun 1a, 2d og 2c) og stueetager til publikumsorienterede formål (kun 1a-c).

Placering af fælles friarealer for område 1a-c og 2a-d er præciseret (§ 8.1)

Udformning og indretning af kantzoner langs Rabalderstræde er præciseret (§ 8.3)

Vilkår for afledning af regnvand (§ 8.4) for område 1a og 2a er ændret og der er givet mulighed for at ændre på afledningskoefficienten for 1a og 2ab, såfremt ejere af hhv. 1a og 2ab kan dokumentere en intern aftale herom.

Aflysninger af rammelokalplan 540 er opdateret i forhold til ændringer i lokalplan.

Kortbilag 3, 4 og 7 er opdateret i forhold til ændringer i lokalplan. Delområder er flyttet på kortbilag med matrikelkort (kortbilag 2) og antal af kortbilag er derved reduceret med ét.

Derudover er der foretaget redaktionelle ændringer i lokalplanen.

Indsigers navn	Indhold af bemærkning	Evt. ændringer i planerne
<p>AB Vestermarken Køgevej 126, kld 4000 Roskilde</p>	<p>1/ Mener, at det i forbindelse med magelægsaftale mellem mellem AB Vestermarken og Roskilde Kommune tilbage i 2011/ 12 er aftalt, at parkeringshuset skulle etableres som det sidste af de tre parkeringshuse på Musicon, med en anlægshorisont på ca. 20 år.</p> <p>Mener at lokalplanen bryder med ovenstående forhold, og foreslår derfor at parkeringshuset flyttes til byggefelt syd for adgangsvej mellem Køgevej 162 og Rabalderparken.</p> <p>Såfremt placeringen fastholdes deltager AB Vestermarken gerne i arbejdsgruppe omkring udformning af parkeringshuset.</p>	<p>1/ <i>Se behandling af væsentligste emner fra høringsperioden; Forslag til en anden placering af parkeringshuse.</i></p>
<p>Chr. Hansen A/S Sdr. Ringvej 22 4000 Roskilde ved Ninkie Bendtsen, Miljøkoordinator</p>	<p>1/ Vil gerne have identificeret hvilke konsekvenser lokalplan 660 har i forhold til støj- og lugtkrav som skal overholdes for området.</p> <p>Henstiller til, at kravværdierne ikke skærpes uden at Roskilde Kommune har foretaget beregninger af om de nye værdier vil kunne overholdes af omgivende virksomheder mm.</p> <p>2/ Vil gerne have bekræftet at lokalplanområdet ligger i byzone og at lokalplanen ikke ændrer ændrer på denne status.</p>	<p>1/ <i>Se behandling af væsentligste emner fra høringsperioden; Påvirkning af vilkår for produktionsvirksomheder.</i></p> <p>2/ Lokalplanområdet ligger i byzone og vedtagelse af lokalplanen ændrer ikke på dette forhold, jfr. lokalplanens § 2.2</p>