



# HAL 12- KVARTERET PÅ MUSICON

# LOKALPLAN 734



## **LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING**

20. august 2024  
4. september 2024  
11. september - 7. november 2024  
31. oktober 2024  
dd.mm 2025  
dd.mm 2025

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling  
Byrådet, 1. behandling  
Offentlig høring  
Borgermøde  
Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling, endelig vedtagelse  
Byrådet, 2. behandling, endelig vedtagelse

# INDHOLD

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INDLEDNING</b>                                    | <b>5</b>  |
| Generelt om lokalplaner .....                        | 6         |
| Introduktion til lokalplanen .....                   | 9         |
| <b>BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE</b>                   | <b>15</b> |
| §1 Formål .....                                      | 16        |
| §2 Område og zonestatus .....                        | 17        |
| §3 Anvendelse .....                                  | 17        |
| §4 Udstykning .....                                  | 18        |
| §5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....             | 18        |
| §6 Bebyggelsens omfang og placering .....            | 22        |
| §7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....                | 27        |
| §8 Ubebyggede arealer .....                          | 31        |
| §9 Grundejerforening .....                           | 38        |
| §10 Aflysninger .....                                | 38        |
| §11 Forudsætning for ibrugtagning .....              | 39        |
| §12 Lokalplanens retsvirkninger .....                | 39        |
| §13 Vedtagelsespåtegning .....                       | 40        |
| <b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>                 | <b>41</b> |
| Statslig planlægning .....                           | 42        |
| Kommuneplan 2019 .....                               | 44        |
| Gældende lokalplaner og servitutter .....            | 48        |
| Planlægning ift. nabokommuner .....                  | 49        |
| Trafik- og mobilitetsplanlægning .....               | 49        |
| Skoleplanlægning .....                               | 50        |
| Forsyningsplanlægning .....                          | 50        |
| Tilladelser fra andre myndigheder .....              | 51        |
| Kulturhistorie .....                                 | 51        |
| Miljømæssige forhold .....                           | 51        |
| <b>KORTBILAG</b>                                     | <b>55</b> |
| Kortbilag 1 - Luftfoto 2022 .....                    | 56        |
| Kortbilag 2 - Eksisterende forhold .....             | 57        |
| Kortbilag 3 - Fremtidige forhold .....               | 58        |
| Kortbilag 4 - Område og zonestatus .....             | 59        |
| Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold .....   | 60        |
| Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering ..... | 61        |
| Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer .....               | 62        |
| Kortbilag 8 - Terræn- og regnvandshåndtering .....   | 63        |





# INDLEDNING

Forslag i Offentlig høring

**Generelt om lokalplaner**

**Introduktion til lokalplanen**

## GENERELT OM LOKALPLANER

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre borgernes mening.

### HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til [bygronomstilling@roskilde.dk](mailto:bygronomstilling@roskilde.dk)

### LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange også af byrådet. Herefter fremlægger kommunen forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er offentliggjort, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentre i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via [roskilde.dk/indflydelse](http://roskilde.dk/indflydelse). I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

### ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

## KLAGEMULIGHED

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. Der kan ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale klageportal. Indgangen til Klageportalen sendes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Nærmere vejledning kan sendes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

## LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. bebyggelse og ændring af anvendelse, også selvom det er i overensstemmelse med lokalplanforslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

## DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



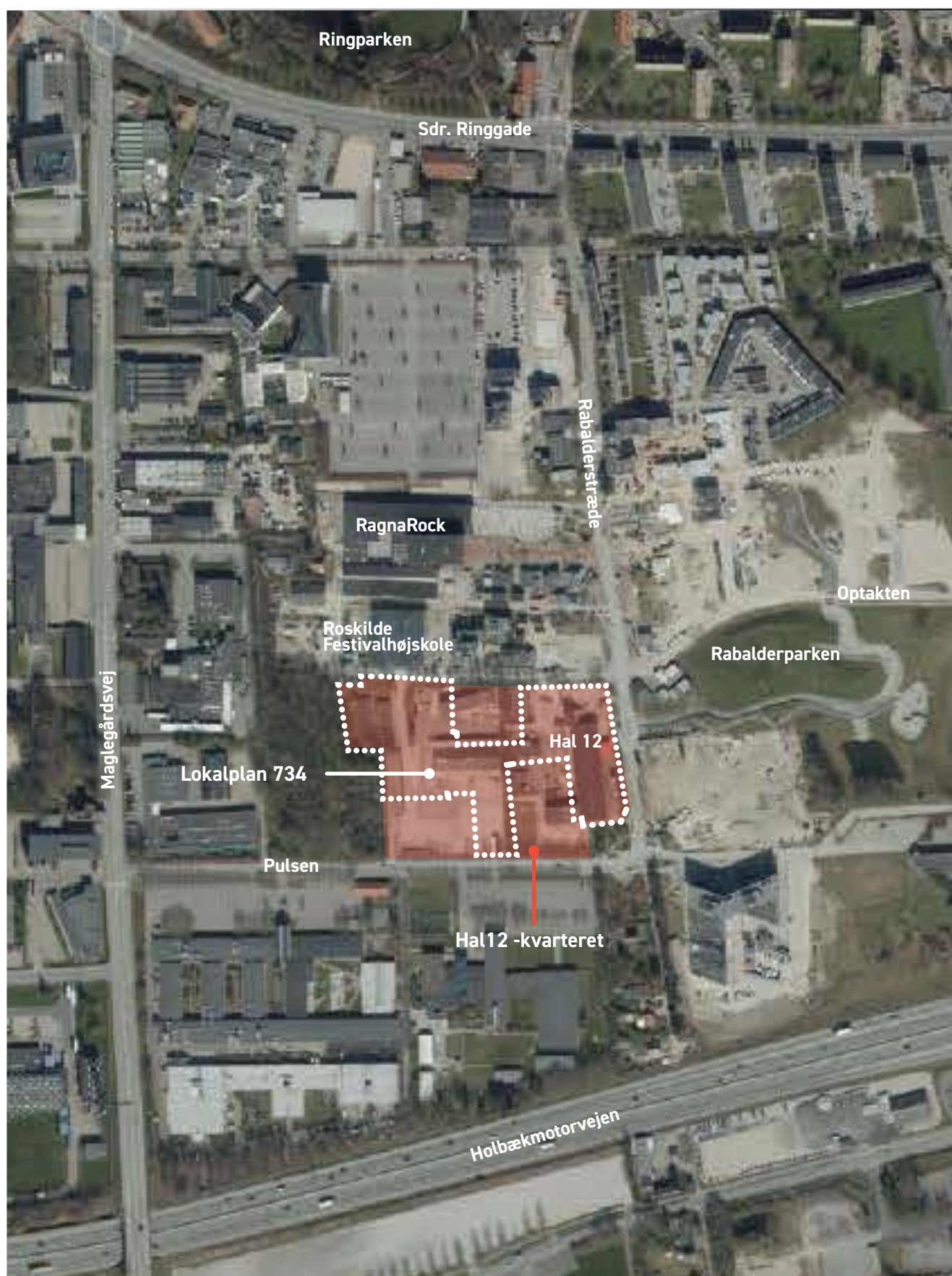


Fig.1. Luftfoto der viser lokalplanens beliggenhed i Musicon-bydelen i det sydlige Roskilde  
© SDFE, Roskilde Kommune









Fig.4. Hal 12, som i flere år, har været anvendt til skatehal, står overfor en renoverig, så skatehallen kan fremtidssikres.

© Roskilde Kommune



Fig.5. Hal 11 bevares som en åben søjlekonstruktion og vil få funktion af et åbent byrum og mødested for Hal 12-kvarterets beboere og brugere.

© Roskilde Kommune



Fig.6. Lokalplanens sydlige delområde grænser mod vest op til Musiconlunden - en lille skov på ca. 1 ha, der fungerer som nærrekreativt område for bydelen.

© Roskilde Kommune

## LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 1,6 ha og er placeret i den sydlige del af Musicon. Lokalplanområdet strækker sig fra Musiconlunden i vest til Rabalderstræde i øst. Mod nord er lokalplanområdet afgrænset af Basgangen og mod syd af Pulsen, som er en af de fire primære adgangsveje til Musicon-bydelen.

Området er kendetegnet ved to markante industrihaller, Hal 11 og Hal 12, som vidner om områdets tidligere anvendelse som betonfabrik. Hal 12 har siden 2005 været anvendt som skatefacilitet, hvor en gruppe lokale skatere begyndte at bygge ramper i den forladte industrihal. Skatehallen udgør i dag et unikt mødested for en række brugere på løbehjul, skateboard, rulleskøjter og bmx.

Langs lokalplanens afgrænsning mod hhv. Basgangen mod nord og mod Pulsen i syd findes der i dag træbeplantning, Herudover grænser fredskoven Musiconlunden op til lokalplanområdet mod vest.

## LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen har til formål at bygge videre på udviklingen af Hal 12-kvarteret til et levende og mangfoldigt bykvarter med blandede byfunktioner og eksperimenterende arkitektur i tråd med visionerne for Musicon. Med lokalplanen fuldendes den samlede udvikling af Hal 12-kvarteret, hvor der i første omgang er taget hul på området med en lokalplan for p-huset i den sydlige del af området og siden de to selvbygområder i hhv. nord og syd. Med lokalplan 734 aflyses dele af lokalplanen for p-huset.

Lokalplanen sikrer, at der etableres et øst-vestgående landskabsstrøg kaldet Den Grønne Puls, der binder Musiconlunden i vest sammen med Rabalderparken i øst. Den Grønne Puls kommer til at fremstå som en serie af grønne byrum, der understøtter både ophold og bevægelse. Samtidig sikrer lokalplanen, at regnvandet håndteres i både grønne og urbane vandrender, som bidrager til en iscenesættelse af vandet som et centralt element i byrummet. Centralt i Den Grønne Puls ligger Hal 11, der vil blive delvist bevaret, så det alene er de bærende søjler, der står tilbage. Den blotlagte betonkonstruktion markerer et delvist overdækket og åbent byrum, Kvarterspladsen, der i fremtiden vil udgøre et centralt mødested for både Hal 12-kvarterets beboere og brugere, men også for Musicon som helhed.

Lokalplanen muliggør opførelse af et håndværkskollegie, hvor der i fremtiden kan bo omkring 80 håndværkerlærlinge med forskellige fagligheder. Håndværkskollegiets bebyggelse udgøres af fire bygningskroppe i 2 til 3 etager. Tre af bygningerne indeholder kollegiets boligenheder samt fælles fælleskøkkener og værkstedslokaler. Den fjerde bygning, Centralværkstedet bliver kollegiets hjerte med store fællesarealer og specialværksteder. Mellem bygningerne ligger små interne stræder, som fletter sammen med Den Grønne Puls og udgør åbne byrum, der skal bidrage til at understøtte fællesskabet på tværs af området og Musicon.

Lokalplanen muliggør også en omdannelse af den eksisterende Hal 12, så hallen bevarer både sine skatefaciliteter og industrielle karakter, men i fornyede rammer.

Herudover er lokalplanen rammesættende for anvendelsen af det nordøstlige delområde til enten boliger eller hotel og for et kontorbyggeri med tilhørende butik sammenbygget med Hal 12-skatehallen. Begge projekter kan først realiseres efter godkendelse af en ny, detaljeret og byggeretsgivende lokalplan.

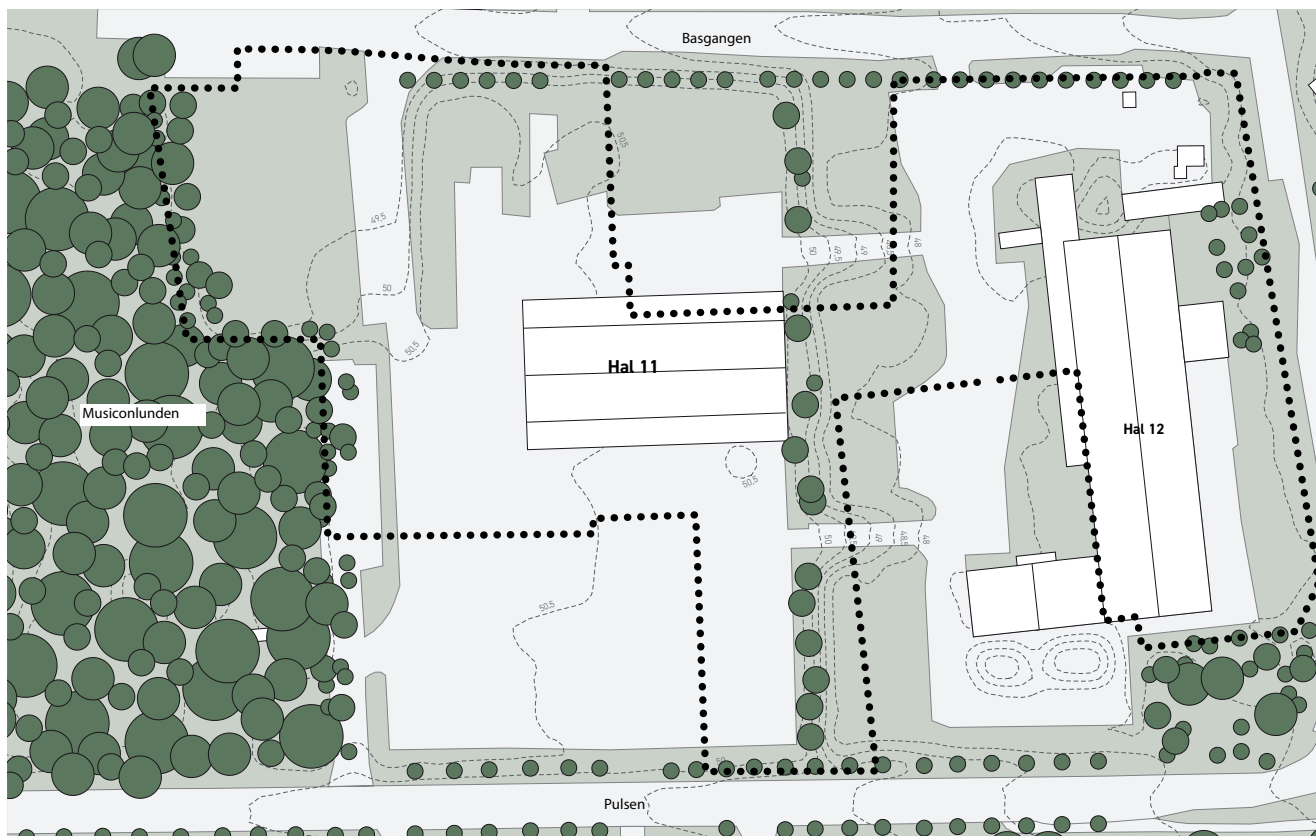


Fig.7. Kortbilag 2 (udsnit) - Eksisterende forhold  
© SDFE, Roskilde Kommune

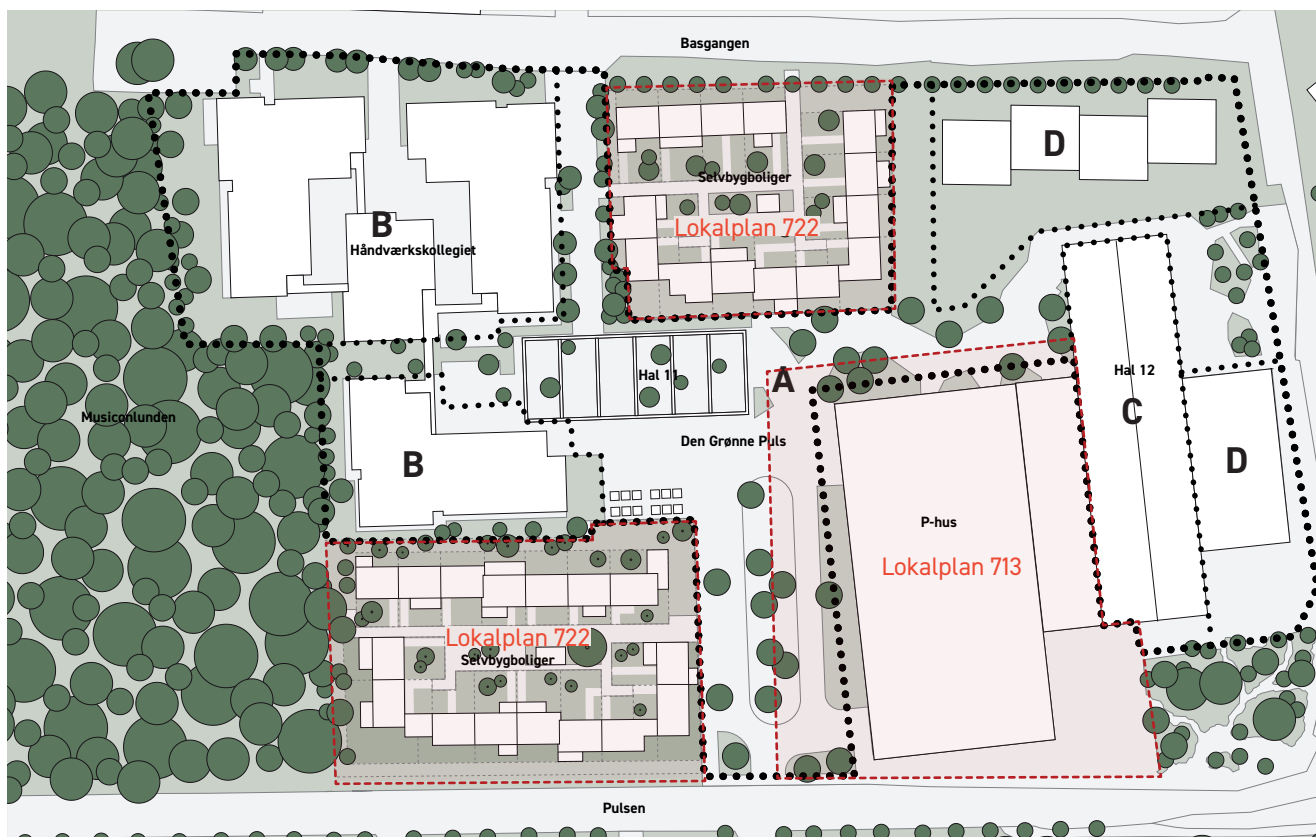
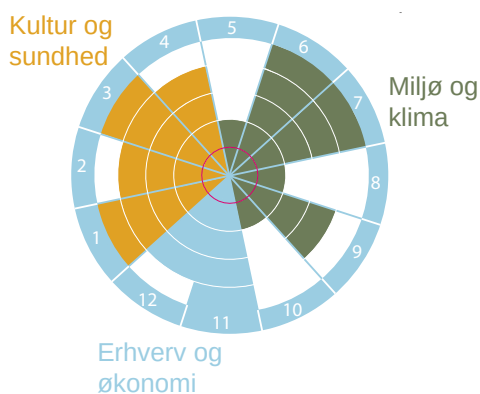
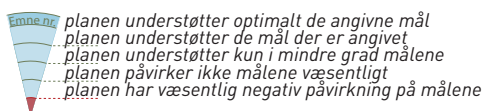


Fig.8. Kortbilag 3 (udsnit) - Fremtidige forhold skitse  
© SDFE, Roskilde Kommune



### Hvordan vurderer vi?

For hvert af de 12 emner foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et projekt- og siden et lokalplanforslag understøtter de konkrete mål. Der ud fra tildeles hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



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

## BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for lokalplanforslag 734, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Lokalplanen sætter rammen for en udvikling af Hal 12-kvarteret til et mangfoldigt og levende kvarter på Musicon med en stærk identitet, der på flere måder indfrier målsætningerne i rosetten. Hal 12-kvarteret bliver et blandet bykvarter med erhverv, fritidsfunktion og nye typer af boliger, hvilket bidrager til et mangfoldigt liv og en stærk social sammenhængskraft. Musicon er kendetegnet ved sine industrielle spor og arkitektonisk eksperimenterende stil, og lokalplanen arbejder på at understøtte den stærke identitet på Musicon ved blandt andet at bevare den blotlagte Hal 11-struktur som et nyt byrum og generelt bevare og genbruge materialer i området. Hertil kommer at der for de kommende byggerier i lokalplanen er stærke visioner for deres arkitektoniske kvalitet, bæredygtige egenskaber samt bidrag til bydelen som nabolag og lokalt fællesskab. Lokalplanen rummer bestemmelser, der understøtter dette, og derudover vil det blive styret i købsaftalerne, når Roskilde Kommune som grundejer frasælger grundene. Hertil kommer at lokalplanen muliggør en ombygning af skatehallen Hal 12. Dette bidrager både til at mindske ressourceforbrug, idet hallen transformeres fremfor at blive revet men, men bidrager det også til at styrke og fastholder den stærke identitet og sociale sammenhængskraft som brugerne af hallen giver til området.

Lokalplanen sikrer at der i Hal 12-kvarteret bliver arbejdet med så nænsom terrænregulering som muligt i forbindelse med den landskabelige udvikling af området. Målet er at der genereres så lidt overskudsjord som muligt. Samtidig sikrer bestemmelserne om håndteringen af terrænet at regnvand løber på overfladen og bidrager til både de grønne og blå kvaliteter i området.

Med planlægningen af Den Grønne Puls, som løber på tværs af området er der med lokalplanen i høj grad arbejdet med grønne og blå byrum samt håndteringen af regnvand i området. Den Grønne Puls bliver et åndehul i den ellers pulserende bydel, hvor det er muligt at tage ophold og skyde genvej blandt de grønne lommer, hvor regnvandshåndteringen iscenesættes som en del af oplevelsen i byrummet.

Lokalplanen sikrer cykelparkering til de kommende boliger og erhverv i lokalplanområdet, og derudover håndteres mobilitet efter de samme bæredygtige mobilitetsprincipper, som gælder for Musicon som helhed. Bilparkering ligger primært uden for lokalplanområdet, men skal styres efter princippet om at 80 % af al parkering skal placeres decentralt i p-huse i periferien af bydelen, mens 20 % parkering skal etableres som terrænparkering med en jævn fordeling i bydelen. Principperne minimerer trafikintensiteten i bydelen og fremmer forhold for cyklister som gående. Dertil arbejdes der på Musicon med centrale affaldsøer, hvor der er plads til god affaldssortering og fokus på genanvendelse, hvilket også bliver etableret i Hal 12-kvarteret.



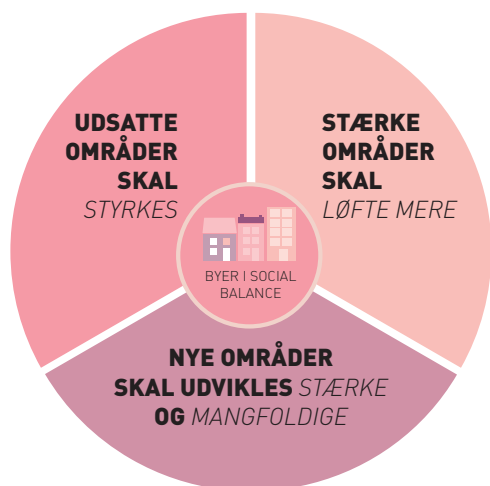


Fig.9. De tre indsatsområder i Roskilde Kommunes boligpolitik.  
© Roskilde Kommune

## POLITIKKER

I 2018 vedtog byrådet i Roskilde Kommune en ny boligpolitik, der arbejder for at give plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel. Boligpolitiken består af tre ben, der sætter fokus på at styrke udsatte områder, sikre at stærke områder løfter mere, og at nye områder udvikles stærke og mangfoldige. Lokalplan 734 muliggør en omdannelse af Hal 12-kvarteret til et blandet bykvarter med forskellige byfunktioner og forskellige typer af boliger og erhverv. Herved understøttes en mangfoldig sammensætning af beboere i området samt et byliv, der kan danne grundlag for en stærk identitet og social sammenhængskraft.



# BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

**§1 Formål**

**§2 Område og zonestatus**

**§3 Anvendelse**

**§4 Udstykning**

**§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold**

**§6 Bebyggelsens omfang og placering**

**§7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

**§8 Ubebyggede arealer**

**§9 Renovation og særlige miljøhensyn**

**§10 Aflysninger**

**§11 Forudsætning for ibrugtagning**

**§12 Lokalplanens retsvirkninger**

**§13 Vedtagelsespåtegning**



I henhold til Lov om Planlægning (nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

## §1 FORMÅL

**Lokalplanen har til formål at sikre,**

- 1.1 at Hal 12-kvarteret udvikles til et levende og blandet bykvarter med industrihistorie, iværksætterånd og håndværk som identitetsskabende parametre:
  - ny bebyggelse skal opføres med sit eget unikke arkitektoniske udtryk, der eksperimenterer med brugen af både nytænkende og bæredygtige materialevalg.
  - områdets industrihistoriske spor skal udnyttes som et potentiale for Hal 12-kvarterets særlige identitet.
- 1.2 at der anlægges et sammenhængende grønt landskabsstrøg (Den Grønne Puls), som forbinder Musiconlunden i vest med Rabalderparken i øst:
  - Den Grønne Puls skal sikre en god tilgængelighed gennem området for gående, cyklende og skatende.
  - Hal 11 skal bevares som en blotlagt søjlekonstruktion, der indrammer en centralt beliggende bydelsplads (Kvarterspladsen)
- 1.3 at landskab og bebyggelse tilpasser sig den omkringliggende bydel:
  - En bearbejdning af terrænet skal understøtte en samlet jordbalance i Hal 12-kvarteret
  - Regnvand skal håndteres på overfladen i åbne, befæstede og beplantede render og grøfter.
  - Ny bebyggelse skal i skala og proportioner tilpasse sig den omkringliggende bebyggelse.

---

### Redegørelse for lokalplanens formål

*Det er lokalplanens overordnede formål at omdanne Hal 12-kvarteret til et levende og blandet byområde, hvor ny bebyggelse bygger videre på områdets særlige identitet som et nyskabende byområde med eksperimenterende byggeri blandt industrihistoriske spor. Hal 12-kvarteret skal være et byområde, hvor forskellige funktioner skaber liv og aktivitet på alle tidspunkter af døgnet og hvor levende byrum skaber fællesskab og sammenhængskraft i området.*

*Et af lokalplanenes formål er at muliggøre en arkitektur i området, der eksperimenterer med sit formmæssige udtryk og gør brug af nytænkende og bæredygtige materialer. Det skal skabe et levende og mangfoldigt bybillede, som emmer af karakterfuldhed og kreativitet og som samtidig giver innovative eksempler på fremtidens måde at bygge på.*

*Et vigtigt afsæt for områdets identitet er de industrihistoriske spor, som skal udnyttes som en unik og kontrastfuld ramme for bydelens pulserende byliv. De tidligere industrihaller - Hal 11 og Hal 12 - skal omdannes med udgangspunkt i deres rå karakter, som står i kontrast til både de grønne elementer i byrummet samt det fællesskab, der udspiller sig i og omkring dem.*

*På tværs af området skal en gennemgående urban, grøn og blå forbindelse (Den Grønne Puls) bidrage til fællesskab, bevægelse og re-kreative oplevelser. Den Grønne Puls skal fremstå som en serie af byrum og grønne lommer, der danner nicher og forbindelser og giver anledning til både ophold og bevægelse i området. En central del af oplevelsen ved byrummene i Den Grønne Puls er iscenesættelsen af regnvandet, som løber på overfladen i både befæstede og beplantede render og grøfter og skaber liv og dynamik i området. Endelig skal der arbejdes med så nænsom en terrænregulering som muligt i den landskabelige udvikling af området for at minimere mængden af overskudsjord.*

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter dele af matr. nr. 9az, matr. nr. 9k og 7000dx, alle Vestermarken, Roskilde Jorder, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

### DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i fire delområder (A-D), som vist på kortbilag 4.

## §3 ANVENDELSE

### DELOMRÅDE A (DEN GRØNNE PULS)

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til offentlige formål i form af offentligt tilgængeligt byrum med mulighed for indplacering af tekniske anlæg som parkering, ressourceplads og regnvandshåndtering.

### DELOMRÅDE B (HÅNDVÆRKS KOLLEGIET)

- 3.2 Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af kollegieboliger med tilhørende forstanderbolig, fællesfaciliteter, mindre værkstedslokaler og udendørs opholdsarealer.

### DELOMRÅDE C (HAL 12)

- 3.3 Delområde C må kun anvendes til idrætsanlæg i form af skatehal samt til offentlige og kulturelle formål, f.eks. lejlighedsvisse events.

## DELOMRÅDE D (KONTOR, BOLIGER/HOTEL, BUTIKKER )

- 3.4 Delområde D må anvendes til bolig- eller hotelformål samt til kontorerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og butikker.
- 3.5 Lokalplanen fungerer som rammelokalplan for delområde D. Delområdet kan først bebygges efter godkendelse af en ny, detaljeret og byggeretsgivende lokalplan.

### Redegørelse for lokalplanens anvendelse

*Hal 12-kvarteret skal samlet set udvikles til et levende og blandet bykvarter med blandede boformer, skatehal, parkeringshus, butikker og erhverv. Lokalplan 734 er byggeretsgivende for et nyt håndværksskollegie samt for omdannelsen af skatehal 12. Lokalplanen fungerer endvidere som rammelokalplan for nye boliger, erhverv og butikker i den østlige del af Hal 12-kvarteret. En realisering af disse anvendelser forudsætter en byggeretsgivende lokalplan herfor. Et grønt landskabsstrøg, Den Grønne Puls, sammenbinder de forskellige anvendelser og skaber offentligt tilgængelige byrum og forbindelser foruden at rumme bydelens ressourceplads og regnvandshåndtering.*

## §4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 4 retningsgivende udstykningsplan.

## §5 VEJ- , STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### VEJE

#### Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Pulsen, som vist på kortbilag 5.

#### Vejudlæg

- 5.2 Der udlægges areal til nye veje med en placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.3 Adgangsvej A-A udlægges i min. 7,5 meters bredde.
- 5.4 Adgangsvejen A-A skal give adgang til p-huset mod øst samt til parkeringspladsen mod nord, i princippet som vist på kortbilag 5.

### PASSAGER OG STRÆDER FOR BLØDE TRAFIKANTER

- 5.5 Der udlægges areal til offentligt tilgængelige passager og stræder for bløde trafikanter, med en placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 5

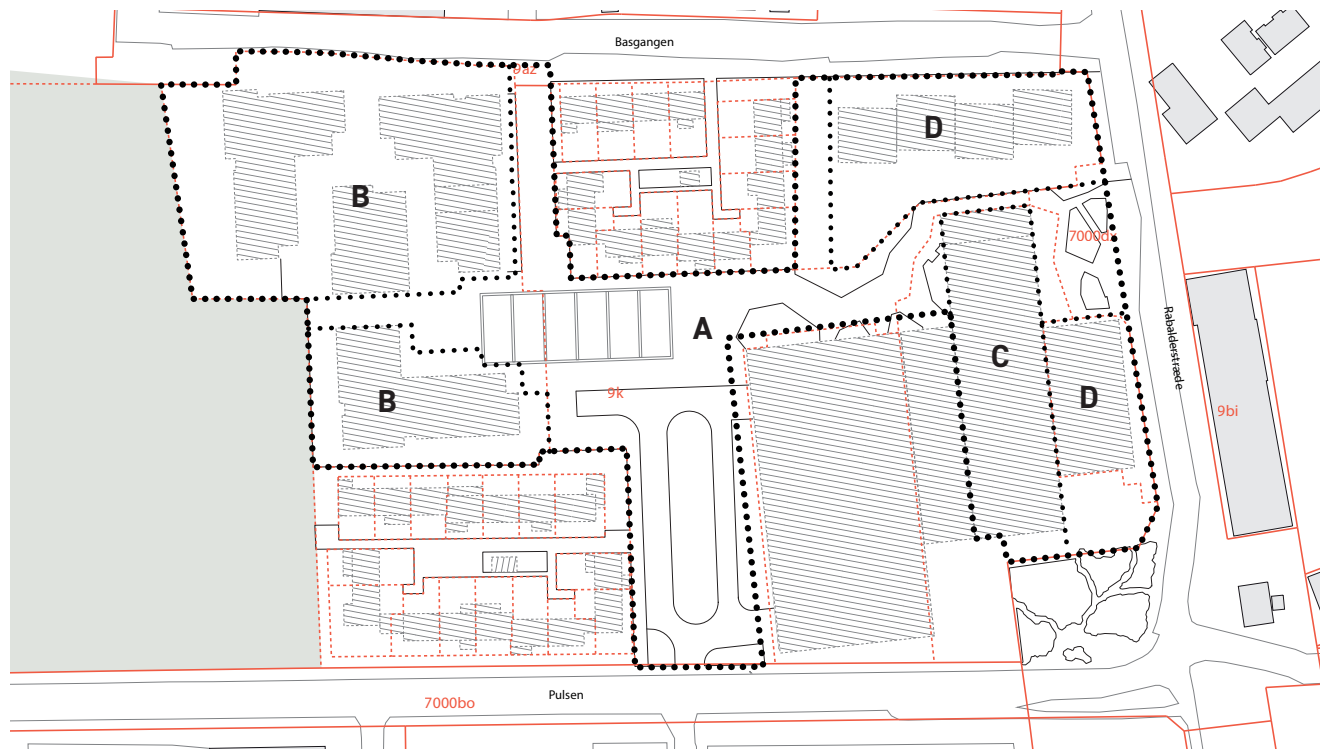


Fig.11. Udsnit af kortbilag 4 - Område og zonestatus  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Skov
- Bygningsskitse
- ● ● Delområdeafgrænsning
- B** Delområde
- Matrikelskel
- 34d Matrikelnummer
- Princip for udstykning
- ▨ Servitútbælte

- 5.6 Den Grønne Puls (a-a) skal forbinde Musiconlunden med Rabalderstræde og anlægges iht. §§ 8.1 - 8.8.
- 5.7 Kulturaksen (b-b) skal forbinde Basgangen med Pulsen, på tværs af Den Grønne Puls.
  - Kulturaksen skal på delstrækning b1-b1 anlægges iht. §§ 8.13 - 8.16. Der skal være adgang fra Basgangen for brandredningskøretøjer, jf. §§ 8.44-8.46.
  - På delstrækning b2-b2 skal Kulturaksen anlægges som sti/fortov med en mindste bredde på 3 meter. Belægninger skal udføres i overensstemmelse med § 8.5.
- 5.8 Passagen c-c skal udlægges med en mindste bredde på 5 meter og anlægges med sti i en mindste bredde på 2 meter samt en vandreende i den ene side. Belægninger skal udføres i overensstemmelse med § 8.5.
- 5.9 De interne stræder til Håndværkskollegiet, delområdet B, (d-d) skal anlægges iht. §§ 8.27 - 8.32. Der skal være mulighed for ærindekørsel fra Basgangen til f.eks. varelevering, flyttebiler og lign.

#### BILPARKERING

##### Parkeringsnorm

- 5.10 Bilparkering skal anlægges i og uden for lokalplanområdet og i henhold til parkeringsnormer og principper fastlagt i lokalplan 540, §§ 5.5 og 5.7.



## Parkeringsudlæg

- 5.11 Der udlægges areal til terrænparkering med en udformning og beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.12 Inden for parkeringsudlægget skal anlægges mindst 20 p-pladser. Heraf skal tre pladser dimensioneres som handicappadser.
- 5.13 Inden for parkeringsudlægget skal endvidere anlægges en kørevej, som giver adgang for renovationsvogne samt brand- og redningskøretøjer til kvarteret, jf. §§ 8.24-8.26 og 8.44-8.46.
- 5.14 Køreveje og handicappadser skal etableres med kørefast belægning i form af asfalt. Øvrige parkeringspladser skal anlægges med græsarmering.
- 5.15 For hele lokalplanområdet gælder i øvrigt, at der ikke kan etableres pladser til bilparkering uden for parkeringsudlægget.

Fig.12. Udsnit af kortbilag 5 - Veje, stier og parkering  
© SDFE, Roskilde Kommune

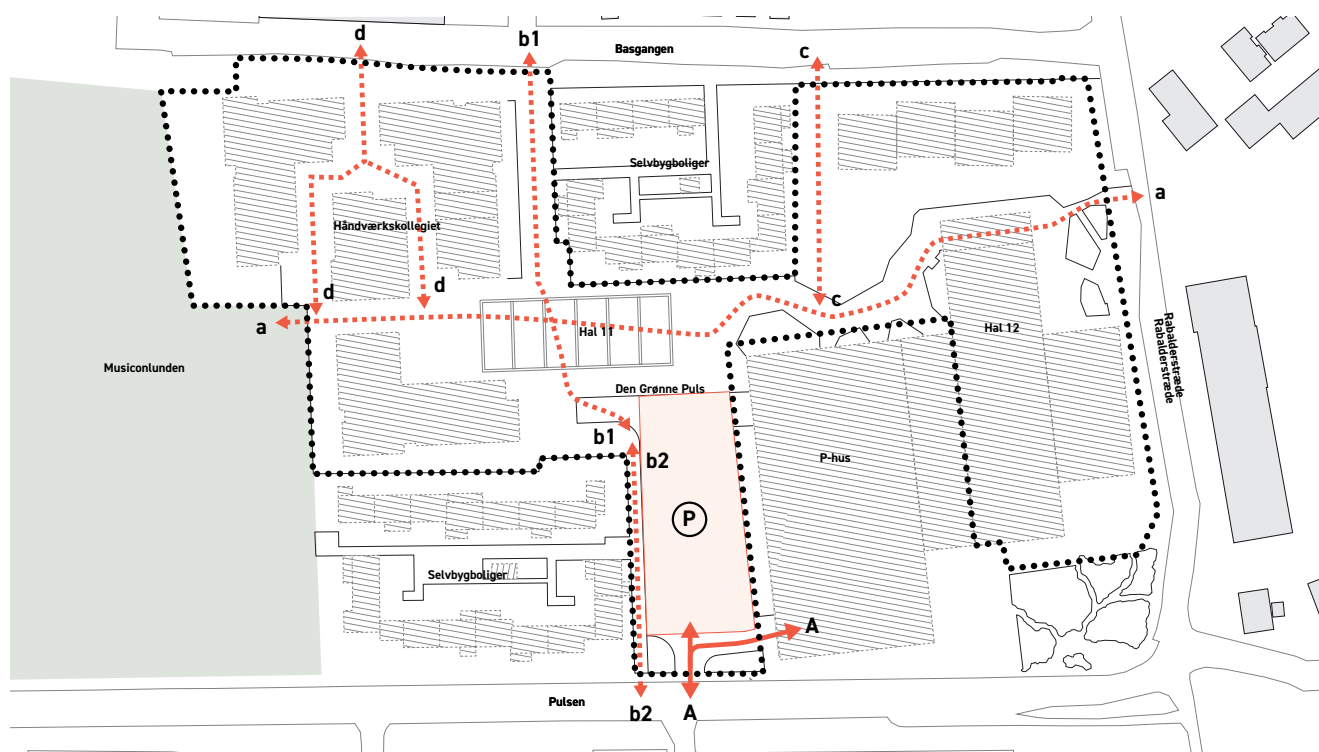
### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Skov
- Bygningsskitse
- A-A — Vejadgang
- d-d — Stiadgang
- Ⓟ Bilparkering

## CYKELPARKERING

### Cykelparkeringsnorm

- 5.16 I tilknytning til Håndværkskollegiet skal der i delområde B etableres mindst 126 cykelparkeringspladser med en placering i umiddelbar nærhed til bebyggelsens indgangspartier.
- 5.17 I tilknytning til Hal 12 skal der etableres mindst 45 cykelparkeringspladser. Pladserne skal primært etableres inden for delområde A og i umiddelbar nærhed til bebyggelsens indgangspartier. Enkelte cykelparkeringspladser kan endvidere etableres i delområde C og/eller D.



5.18 Cykelparkeringsnorm for delområde D skal præciseres i den byggeretsgivende lokalplan for delområdet.

5.19 På tværs af al cykelparkering gælder herudover at:

- mindst 25 % af pladserne skal udformes med overdækning
- mindst 10 % af pladserne skal udformes til ladcykler.

### Redegørelse for veje, stier og parkering

Udformningen af den overordnede vej- og parkeringsstruktur på Musicon skal bidrage til at bilerne fylder mindst muligt både fysisk og visuelt i bymiljøet, bl.a. ved at begrænse den gennemkørende biltrafik og ved at koncentrere en stor del af parkeringspladserne i parkeringshuse i udkanten af bydelen. I forlængelse af dette håndterer lokalplan 734 parkeringen i området i fælles løsninger i Hal12-kvarterets p-hus (lokalplan 713), samt i et mindre udlæg til overfladeparkering. Det er intentionen at bevægelsen igennem området hovedsageligt skal foregå enten til fods eller på cykel. Lokalplanen udlægger derfor offentligt tilgængelige passager og stræder, der spænder på tværs af området fra Musiconlunden til Rabalderstræde samt fra Basgangen til Pulsen.

I henhold til rammelokalplan 540 for Musicon skal der til bolig- og erhvervsformål etableres bilparkering, svarende til 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. I Hal 12-kvarteret opføres det ene af bydelens parkeringshuse (lokalplan 713), og sammen med et udlæg til p-pladser på terræn i denne lokalplan sikres tilstrækkeligt med parkering til kvarterets samlede udbygning. Langs Basgangen nedlægges 5 terrænpladser med denne lokalplan. Pladserne indgår i lokalplan 571 for ROCKmagneten og Musicon C, som aflyses delvist med nærværende lokalplan. Pladserne anvises i stedet til p-huset. Se også redegørelse for gældende lokalplaner og servitutter.

Bestemmelserne om cykelparkering har til hensigt at fremme forhold for cyklister, i overensstemmelse med Mobilitetsplanen for Musicon. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres 126 cykelparkeringspladser til håndværkskollegiet, svarende til 1½ plads pr. 1 rums bolig, 2½ pladser pr. 2 rums bolig, 4 pladser til forstanderbolig, samt 0,4 pladser pr. ansat. For Hal 12 følger cykelparkeringsnormen de angivne rammer i lokalplan 540 for Musicon. For at gøre det attraktivt at vælge cyklen frem for bilen skal cykelparkering generelt placeres i nærhed til indgangspartier, og der skal sikres overdækkede pladser samt pladser til ladcykler.

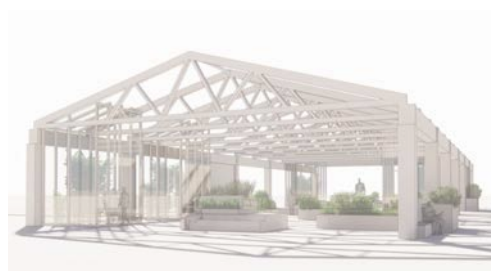
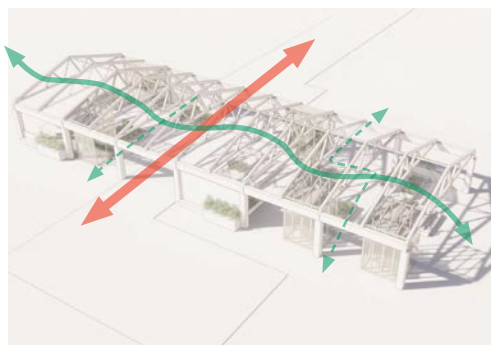


Fig.13. Hal 11 skal bevares som en åben, blotlagt konstruktion af betonsøjler og -bjælker, som danner ramme for Kvaterspladsen centralt i bydelen. Den blotlagte konstruktion kan desuden indrettes med mindre bygningsdele til bydelens fælles brug  
© Tegnestuen Vandkunsten

## §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### DELOMRÅDE A (DEN GRØNNE PULS)

#### Hal 11

- 6.1 De bærende betonkonstruktioner fra den tidligere industribygning Hal 11 skal bevares og fremstå blotlagte, uden beklædning.
- 6.2 Inden for delområde A fastlægges et byggefelt (1) med en placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 6.
- 6.3 Inden for byggefelt 1 må der opføres maks. 150 m<sup>2</sup> bebyggelse og/eller overdækning til mindre værkstedshuse, drivhuse, opholdsrum og lign. til bydelens fælles brug.
- 6.4 Hver bygning/overdækning må maks. være 30 m<sup>2</sup> og må ikke overstige højden på Hal 11.
- 6.5 Bygningerne skal placeres, så der friholdes en øst-vest samt nord-sydgående passage, jf. §§ 5.5-5.7.

#### Trappe til parkeringshus

- 6.6 I tilknytning til Hal 12-kvarterets parkeringshus, omfattet af lokalplan 713, skal der etableres en adgangsgivende trappe til p-husets øverste dæk. Trappekonstruktionen kan etableres i Den Grønne Puls, delområde A, så længe det ikke hindrer adgangen på tværs.

### DELOMRÅDE B (HÅNDVÆRKSKOLLEGIET)

#### Bebyggelsens samlede omfang

- 6.7 Der kan inden for delområde B opføres op til 5.900 m<sup>2</sup> etageareal.

#### Byggefelter

- 6.8 Inden for delområde B fastlægges 4 byggefelter (2-5) med en placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 6.
- 6.9 Der kan alene etableres bebyggelse inden for byggefelterne. Dog kan bebyggelserne i byggefelt 2-4 sammenbindes med bebyggelsen i byggefelt 5 af gangbroer i 1. sals højde.

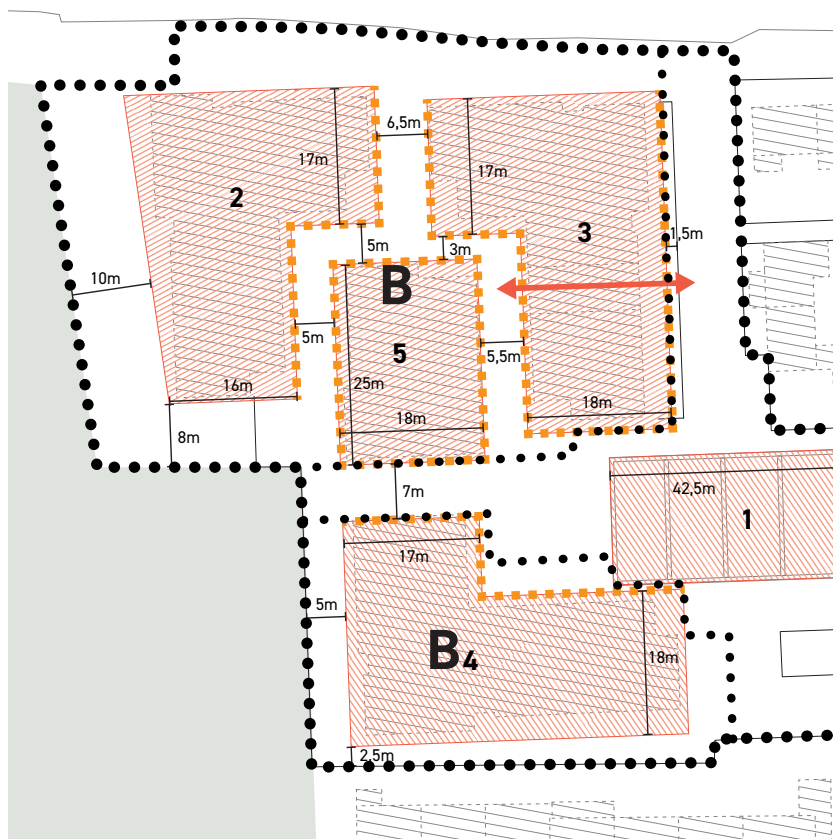
#### Anvendelse

- 6.10 Bebyggelse inden for byggefelt 2, 3 og 4 må anvendes til kollegieboliger med tilhørende fælles faciliteter i form af fælles køkkener og opholdsarealer, samt til mindre værkstedslokaler, administration og lign. Der kan samlet etableres op til 72 kollegieboliger. Inden for byggefelt 1 kan endvidere indrettes én forstanderbolig i bebyggelsen.
- 6.11 Bebyggelse inden for byggefelt 5 må alene anvendes til fælles faciliteter til håndværkskollegiet, i form af fælles køkkener, fælles opholdsarealer samt til værkstedslokaler, administration og lign.

Fig.14. Udsnit af kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering, delområde B  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Skov
- Bygningsskitse
- ▨ Byggefelt
- 1m Afstandsmål
- ↔ Portgennemgang
- Udadvendte funktioner



- 6.12 For alle byggefelter gælder, at stueetager med facade orienteret mod Den Grønne Puls eller bebyggelsens indre stræder, jf. kortbilag 6, skal anvendes til udadvendte funktioner i form af værkstedslokaler, administration og fællesfaciliteter.

#### Gulvkoter

- 6.13 Inden for hvert byggefelt skal bebyggelse placeres med fastlagt gulvkote +/- 10 cm, som angivet på kortbilag 8. Terrænfald skal optages i byggeriets sokler.

#### Bebyggelsens omfang og udformning (byggefelt 2-4)

- 6.14 Inden for hvert af de tre byggefelter 2-4 skal bebyggelse opføres som én sammenhængende L-formet bygningskrop.
- 6.15 Bebyggelse må gives en maks. dybde på 14,5 meter, ekskl. tagudhæng og altaner.
- 6.16 Inden for byggefelt 2 og 3 må bebyggelse opføres i op til 3 etager og gives en maks. højde på 15 meter, målt fra fastlagt gulvkote til tagryg.
- 6.17 Inden for byggefelt 4 må bebyggelse opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage og gives en maks. højde på 11 meter målt fra fastlagt gulvkote til tagryg.



Fig.15. Tage skal udformes med forskudte, ensidige tagflader, der rejser sig mod bygningskroppens midte, så de får karakter af dobbelt pulttage. Facadehøjden skal være lavest mod gårdrummet. Terrænfald skal optages i byggeriets sokler  
© Loop Architects & Kragh Berglund





Fig.16. Eksempel på et tilbagtrukket hjørne med orientering mod de indre stræder.  
© Loop Architects & Kragh Berglund



Fig.17. Fotos af altaner, der er integreret i bebyggelsens arkitektur, og som lokalplanen muliggør. Søjler og dæk skal sammen med dybe tagudhæng tydeligt definere et sekundært facadeplan, hvor indenfor altanerne skal holdes.

#### Facadehøjde

- 6.18 For byggeri i tre etager skal facader med orientering mod de indre stræder og gives en højde på 10-12 meter, målt fra fastlagt gulvkote. Facader med orientering mod øvrige omgivelser skal gives en tilsvarende eller højere højde. Se princip, figur 15.
- 6.19 For byggeri i to etager skal facader med orientering mod de indre stræder gives en højde på 6-8 meter, målt fra fastlagt gulvkote. Facader med orientering mod øvrige omgivelser skal gives en tilsvarende eller højere højde. Se princip, figur 15.

#### Facadespring

- 6.20 Facader med orientering mod det indre gårdrum skal udføres med tilbagetrukne hjørner med en mindste dybde på 2 meter. Se princip, figur 16.
- 6.21 Facader med orientering mod øvrige omgivelser, skal for hver maks. 25 meter opbrydes af en forskydning i facadelinjen. Forskydningen skal gives en mindste dybde på 0,5 meter.

#### Tage

- 6.22 Tage skal udformes som dobbelt pulttage med forskudte ensidige tagflader og med store tagudhæng. Se princip, figur 15 og 16.
- 6.23 Tagfladerne skal gives en hældning på mellem 10-15 grader, og tagryggen skal ligge parallelt med bygningskroppens længderetning.
- 6.24 Tagudhæng skal i længderetningen på facaden have et fremspring på 1-1,75 meter, målt fra facaden. Tagudhæng må udkrage byggefeltet med op til 0,75 meter.

#### Porte

- 6.25 Inden for byggefelt 3 skal der i bebyggelsen etableres en portgennemgang, som forbinder Kulturaksen med håndværkskollegiets indre stræder. Porten skal etableres med en frihøjde på min. 2,5 meter og en bredde på min. 4 meter.

#### Altaner

- 6.26 Inden for byggefelt 2-4 kan der alene etableres altaner på de af bebyggelsens facader, der orienterer sig væk fra de indre stræder.
- 6.27 Altaner skal fremstå som en integreret del af bebyggelsens samlede volumen og må ikke have karakter af påsatte elementer. Søjler og dæk skal sammen med dybe tagudhæng tydeligt definere et sekundært facadeplan, hvor indenfor altanerne skal holdes. Se princip, figur 17.



Fig.18. Gennem variation i højde og forskydninger i facaden, skal bebyggelsen i byggefelt 5 (til venstre i billedet) fremstå som sammensatte volumener.  
© Loop Architects & Kragh Berglund

### Bebyggelsens omfang og udformning (byggefelt 5)

6.28 Bebyggelse inden for byggefelt 5 må gives en maks. dybde på 18 meter.

6.29 Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager og gives en maks. højde på 12 meter målt fra fastlagt gulvkote til murkrone.

#### Forskydninger

6.30 Bebyggelsen skal udføres med forskudte højder og med spring i facadeplan, så den fremstår som flere sammensatte bygningsvolumener, i princippet som vist på figur 18.

#### Tage

6.31 Tage skal udføres som fladt tagt med en hældning på maks. 7 grader.

6.32 Bebyggelsen skal udføres med høj murkrone, som skjuler tag og eventuelle tekniske installationer.

### Trapper og elevatortårne (byggefelt 2-5)

6.33 Der må ikke etableres udvendige elevatortårne og flugtvejstrapper til bebyggelsen.

6.34 Elevatortårne og tilhørende teknik skal skjules under taget.

### Sekundær bebyggelse (byggefelt 2-5)

6.35 Sekundær bebyggelse i form af depotrum, overdækket cykelparkering, oplag og lign. må alene placeres inden for byggefelterne og skal enten indrettes i eller fremstå som en integreret del af den primære bebyggelse.

## DELOMRÅDE C (HAL 12)

### Hal 12

6.36 Den tidligere industribygning Hal 12 skal bevares og må ikke nedrives. Bygningen må omdannes, så længe det sker med respekt for hallens oprindelige arkitektoniske udtryk.

6.37 Søjlekonstruktionen skal på de nordligste ca. 6,75 meter (første fag) blotlægges for facadebeklædning samt evt. tagbeklædning, og arealet skal indgå i den Grønne Puls, jf. § 8.21.

6.38 Hal 12 skal mod vest sammenbygges med parkeringshus og mellembygning, jf. lokalplan 713. Endvidere skal hallen mod øst kunne sammenbygges med en fremtidig kontorbygning i delområde D.

6.39 Bygningen må i øvrigt ikke tilbygges eller øges i højden.

6.40 Der fastlægges gulvkote for Hal 12, som angivet på kortbilag 8.

## Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

### Delområde A - Hal 11

Bestemmelserne for den blotlagte søjlekonstruktion fra Hal 11 skal sikre at Kvarterpladsen defineres arkitektonisk som et åbent byrum med karakteriske referencer til den industri, der har været i området. Både tag og facade på Hal 11 fjernes, så det kun er hallens betonsøjler og - spær, der står tilbage. Lokalplanen muliggør at der inden for den blotlagte konstruktion kan opføres mindre bebyggelse til bydelens fælles brug. Bestemmelserne skal sikre at der kun kan opføres byggeri af mindre enheder, der underordner sig søjlekonstruktionen. Herved er det formålet at sikre at pladsen ved Hal 11 udgør et åbent byrum, hvor fortællingen om den tidligere industrihal træder tydeligt frem.

I tilknytning til Hal 12-kvarterets p-hus, som er omfattet af lokalplan 713, skal der etableres en adgangsgivende trappe til øverste tagdæk. Jf. lokalplan 713 skal trappen holdes inden for p-husets byggefelt, men denne lokalplan aflyser bestemmelsen herom i lokalplan 713 og giver i stedet mulighed for, at trappeforløbet kan slutte/lande i Den Grønne Puls. Hensigten er at skabe en bedre forbindelse mellem de offentlige rum i hhv. Den Grønne Puls og på p-husets tagflade og samtidig give større mulighed for kunstnerisk frihed til trappens udformning og forløb. Det skal dog fortsat sikres, at der er uhindret adgang på tværs af Den Grønne Puls.

### Delområde B (Håndværkskollegiet)

Lokalplanen muliggør op til 5.900 m<sup>2</sup> etageareal fordelt på 4 samlede bygningskroppe, hvor 3 vinklede bygninger favner et fælles gårdrum, hvori den 4. bygning er placeret.

Der er udlagt 4 byggefelter inden for delområde B, som forholdsvis præcist angiver den fremtidige bebyggelsesstruktur. Dette skal være med til at sikre, at de fire bygningsvolumener alle placeres i en hensigtsmæssig afstand til hinanden og til omgivelserne. Bl.a. skal byggefelterne være med til at sikre, at der ikke bygges tættere på Musiconlunden (vest for området) end hhv. 5 meter i syd og 10 meter i nord. Samtidig skal der også sikres passage til, at Den Grønne Puls kan forbindes til Musiconlunden.

I alt må der i bebyggelsen - foruden en forstanderbolig - indrettes op til 72 kollegieboliger, der placerer sig med hver deres kollegiefællesskab med dertilhørende fælles faciliteter i de tre vinklede bygningskroppe på grænsen til delområdet. Centralt mellem klyngerne ligger 'Centralværkstedet', der skal fungere som kollegiets hjerte, hvor der via gangbroer i 1. salshøjde er direkte forbindelse fra en fælles dagligstue og ud til alle boligklynger.

Bestemmelser om bygningsdybde, facade- og bygningshøjder sikrer, at bebyggelsen tilpasser sig bydelens skala. Bebyggelsen kan mod nord opføres i op til tre etager, hvorfra den trapper ned til 2 etager mod syd. Bestemmelser om forskydninger i hhv. facadelinjer og tagformer skal bidrage til, at bebyggelsens skala nedbrydes visuelt. Forskellen mellem facadehøjder mod hhv. det indre gårdrum og de øvrige omgivelser bidrager sammen med tilbagetrukne hjørner i gårdrummenet til, at bebyggelsen ligeledes trapper ned mod det indre gårdrum. Den fragmenterede bebyggelse skaber rum imellem

bygningerne, der understøtter visionerne for Musicon som en urban bydel, hvor byrummene inviterer til fællesskab og liv på flere tidspunkter af døgnet.

Altaner skal udføres som integrerede bygningselementer, der spiller sammen med byggeriets facade og konstruktioner, så der opnås en arkitektonisk helhed. Altaner må etableres på søjler, som også bærer bygningens tagudhæng, så længe søjler, dæk og tagudhæng tydeligt definerer et sekundært facadeplan og i øvrigt holdes inden for byggefeltet.

#### Delområde C (Hal 12-skatehal)

Lokalplanen sikrer at Hal 12 bevares, og at en ombygning med respekt og nænsomhed overfor bygningens eksisterende kvaliteter og særlige stemning, så den industrielle identitet og det upolerede miljø videreføres. Det skal ske gennem bevaring af hallens karakterfulde, bærende betonkonstruktioner, der udgør en væsentlig del af hallens tunge, rytmiske komposition og grafiske kvalitet. Efter godkendelse af en byggeretsgivende lokalplan kan der opføres en bygning i en sammenbygning på hallens østside. Herudover sikrer lokalplanen at hallens nordligste fag fremstår som blotlagte søjlekonstruktioner, som danner en ramme for en passage igennem Den Grønne Puls.



Fig.19. Eksempler på materialer på mindre bebyggelse som kan indrettes i Hal 11. Herunder skal minimum 50% af facaderne på den enkelte bygning fremstå visuel let og transparent.  
© Tegnestuen Vandkunsten

## §7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### DELOMRÅDE A (DEN GRØNNE PULS)

#### Hal 11

- 7.1 Inden for byggefelt 1 skal minimum 50% af det samlede facadeareal på den enkelte bygning fremstå åbne, enten uden facadebeklædning eller i transparente materialer. Se figur 19.
- 7.2 På facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med glanstal over 30 (halvmat), bortset fra vinduer og glaspartier.

#### Trappe til parkeringshus

- 6.41 Trappen til Hal 12-kvarterets parkeringshus skal integreres i en visuelt åben og let stålkonstruktion uden facadebeklædning. Se figur 20.

### DELOMRÅDE B (HÅNDVÆRSKOLLEGIET)

#### Facader

- 7.1 Alle bygninger inden for delområde B skal på de nederste 1-1½ meter, målt fra fastlagt gulvkote og op, fremstå med en base i profileret beton. Hvor der er høje sokler, skal basens udtryk endvidere føres fra gulvkote og ned til terræn. Se princip, figur 26.
- 7.2 Omkring og mellem vindueshuller kan basen trækkes ned og flugte med underkanten af vinduer. Se princip, figur 19 og 21.

#### Byggefelt 2-4

- 7.3 Bortset fra basen skal facader og synlige konstruktioner inden for byggefelt 2, 3 og 4 fremstå i træ på klink. Se figur 21 og 22.



Fig.20. Trappeforløbet kan integreres i de stålkonstruktioner, der tidligere har udgjort tårnet til Hal 12. Tårnet udgøres af to stålkonstruktioner, hvor den ene ses her.





Fig.21. Inden for byggefelt 1-4 skal bebyggelsen fremtræde med base i profileret beton og med øvrige facader og synlige konstruktioner i træ på klink. Tage skal fremstå med profilerede metalplader  
© Loop Architects & Kragh Berglund

Fig.22. Alle bygninger inden for delområde B skal fremstå med en ensartet base i profileret beton. Basen skal føres til terræn, hvor der er høje sokler. Basen kan brydes af vindueshuller.  
© Loop Architects & Kragh Berglund

- 7.4 Facader i træ skal fremstå ubehandlede eller behandlet med transparent, ufarvet træbeskyttelse eller brandimprægnering.
- 7.5 Synlige tagrender og nedløbsrør skal være udført i aluminium eller stål.

#### Byggefelt 5

- 7.6 Facader inden for byggefelt 5 skal, bortset fra basen, fremtræde med profilerede, blanke metalplader.
- 7.7 De profilerede metalplader skal udvalgte steder danne et varieret forløb af kurvede vertikale udfoldninger i forskellige antal, dybder og bredder. Se figur 23.
- 7.8 Metalpladerne skal fremstå umalede.
- 7.9 Nedløbsrør skal fremstå som en integreret del af facaden og kan enten placeres i en reces eller skjules bag de profilerede metalplader. På betonbasen må nedløbsrør etableres udenpå facaden. Synlige nedløbsrør skal være udført i blankt, umalet metal.
- 7.10 Tagrender skal skjules bag murkronen.
- 7.11 Bebyggelsens gavl nærmest Den Grønne Puls (passagen til Musiconlunden) skal begrønnes med klatreplanter eller plantevægge. Facadebeplantningen skal udgøre mindst 40 % af gavlens areal i vækstsæsonen. Se figur 24.

#### Vinduer og døre

- 7.12 Alle facader, herunder også gavle, skal opføres med en grad af åbenhed, så ingen facader fremstår som entydige bagsider.
- 7.13 Stueetager skal have store vinduespartier og portåbninger i de facader, der orienterer sig mod de indre stræder og Den Grønne Puls.
- 7.14 Vinduer skal udføres som "huller" i facaden og må ikke udføres som horisontale og vertikale vinduesbånd.







Fig.24. Bebyggelsen inden for byggefelt 4 skal stå på en base af genbrugsbeton med facader af profileret blankt metal i et varieret kurveforløb.  
© Loop Architects & Kragh Berglund



Fig.25. For at understøtte Den Grønne Puls' passage gennem delområdet, skal Centralværkstedets gavl begrønnes med f.eks. slyngplanter.  
© Loop Architects & Kragh Berglund



Fig.23. Hal 12 fremstår i dag med fremskudte søjler og bjælker i beton og tilbagetrukne facadepartier (fag). Facadepartierne kan udskiftes, mens de bærende konstruktioner skal bevares.

7.15 Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme af træ og/eller aluminium.

7.16 Ovenlysvinduer skal ligge plant med eller integreres i tagfladen. Der må ikke etableres kviste eller hævede lyskasser i tagfladerne.

#### Altaner, gangbroer og trapper

7.17 Værn på altaner, gangbroer og udvendige trapper skal udføres i stål og fremstå visuelt lette og "transparente". Glas og pladematerialer er ikke tilladt.

#### Tage

7.18 Inden for byggefelt 1-3 skal tage skal fremstå med profilerede metalplader.

7.19 Tagflader må ikke have et glanstal over 30.

#### Skilte og belysning

7.20 Skiltning eller reklamering, udover oplysningsskilte, må ikke finde sted i delområdet.

7.21 På facader må der kun opsættes nedadrettet belysning og kun i ankomstzoner, som f.eks. ved hoveddøre og terrassedøre.

#### Tekniske installationer

7.22 Inden for byggefelt 2-4 må ventilationsanlæg, antenner og øvrige tekniske installationer ikke placeres synligt på bygningers tage eller facader.

7.23 Inden for byggefelt 5 skal ventilationsanlæg og øvrige tekniske installationer, som placeres synligt på bygningens tag eller facader fremstå i umalet, blankt metal.

7.24 Solenergianlæg må inden for alle byggefelter kun etableres på tage og skal nedfældes i eller ligge plant på tagfladen og fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Solcellepaneler skal være antirefleksbehandlede.

#### Solafskærmning og markiser

7.25 Der må ikke etableres udvendig solafskærmning på bygningen.

### DELOMRÅDE C (HAL 12)

#### Facader

7.26 En ombygning af Hal 12 skal ske med udgangspunkt i de bevarede betonkonstruktioner og på en måde, som tydeligt fremhæver disse.

7.27 Bygningen skal fremstå med fremskudte søjler og bjælker i beton, kombineret med tilbagetrukne facadepartier (fag) i beton, metal, træ, glas eller en kombination af disse. Mindre delpartier må udføres i andre materialer og farver.



Fig.26. Illustration fra projektbeskrivelsen af det fremtidige Hal 12  
© Jakob Fälling

### Vinduer og døre

- 7.28 Facader, som orienterer sig mod Den Grønne Puls, skal fremstå åbne og transparente med store vinduespartier.
- 7.29 Ovenlysvinduer skal ligge plant med / integreres i tagfladen. Der må ikke etableres kviste eller hævede lyskasser i tagfladerne.

### Tage

- 7.30 Tagflader må ikke have et glanstal over 30.

### Tekniske installationer

- 7.31 Solenergianlæg må kun etableres på tage og skal nedfældes i eller ligge plant på tagfladen og fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Solcellepaneler skal være antirefleksbehandlede.

### Facadeskiltning

- 7.32 Facadeskiltningens størrelse og udformning skal tilpasses og understøtte bygningens arkitektur.

### Solafskærmning og markiser

- 7.33 Der må ikke etableres udvendig solafskærmning på bygningen.

## Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

### Delområde A (Den Grønne Puls)

Lokalplanen giver vide rammer for hvordan de mindre småbygninger inden for Hal 11 fremtræder. Ønsket er, at de fremtidige beboere i Hal 12-kvarteret får så meget indflydelse som muligt på udformningen og i den forbindelse kan eksperimentere med særligt brugen af genbrugsmaterialer. Lokalplanen fastlægger at minimum 50% af facaderne/siderne på den enkelte mindre bygning skal fremstå åbne enten uden facadebeklædning eller i transparente materialer i enten glas eller plast. Formålet med bestemmelsen er, at sikre Hal 11 bibeholder sin overordnede karakter som en åben struktur.

Trappen til parkeringshuset skal integreres i en visuelt åben og let stålkonstruktion uden facadebeklædning. Hensigten er at muliggøre en genanvendelse af de stålkonstruktioner, der oprindeligt har udgjort tårnet til Hal 12.

### Delområde B (Håndværkskollegiet)

Boligklyngerne skal primært beklædes med træ på klink, der fremstår med træets naturlige udtryk. Hertil kommer at en bund i beton skal fungere som en samlende base på tværs af både boligklyngerne og Centralværkstedet. Intentionen er at anvende genbrugte betonelementer som i samspil med den naturlige træfacade lader byggeriet tappe ind i Musicons identitet, hvor genbrug, bæredygtige materialer og bevaring af historiske spor har en fremtræden rolle.

Bestemmelserne for Centralværkstedet har til formål at sikre, at bygningen får sin egen særlige identitet, hvor det er ambitionen at kunsten og arkitekturen sammenflettes i et sammenhængende udtryk. Med kravet til facaderne er det intentionen, at det samlede

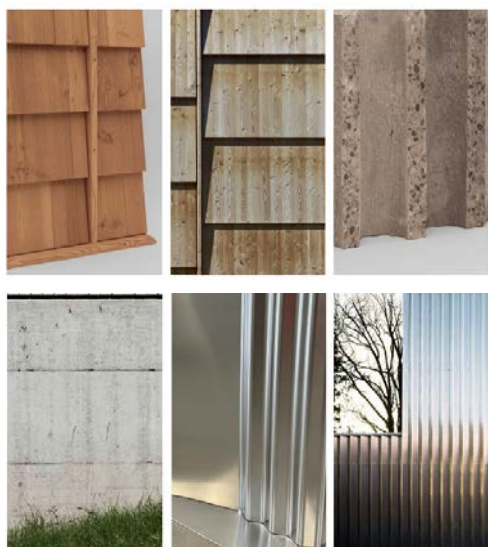


Fig.27. Materialesammensætning i delområde B udgøres af træ på klink, profilerede metalplader samt beton.  
© Loop Architects & Kragh Berglund

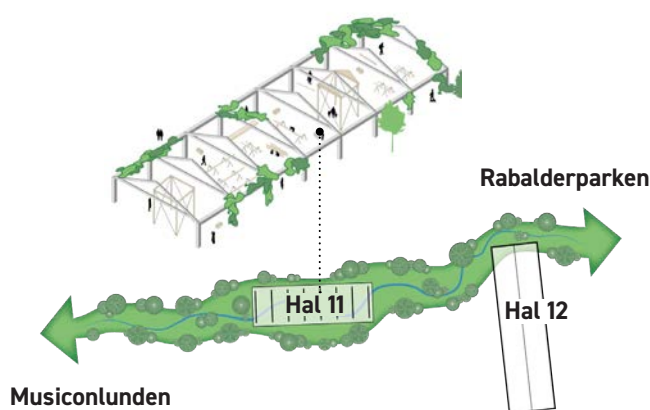


Fig.28. Den Grønne Puls binder Musiconlunden i vest sammen med Rabalderparken i øst og skaber et grønt/blåt forløb på tværs af området. Centralt i Den Grønne Puls ligger Hal 11, der vil blive delvist bevaret, så det alene er de bærende søjler der står tilbage. Den blottagte betonkonstruktion markerer et delvist overdækket og åbent byrum, Kvarterspladsen.



Fig.29. Belægning i en mosaik af felter og flader i forskellige materialer samt blandt rumskabende beplantning.

facaderelief vil fremstå med en formmæssig og æstetisk reference til industribygningers ofte monotone facadeforløb. Udvalgte steder bliver det monotone forløb afløst af en variation af kurvede, vertikale foldninger i forskellige antal, dybder og bredder.

Bestemmelser om vinduer skal sikre, at der opnås et arkitektonisk udtryk, der bidrager til variation i byggeriets facade samt en åbenhed uden entydige bagsider på byggeriet. Hertil kommer at kravet til store vinduespartier i stueetager orienteret mod hhv. gårdrummet og Den Grønne Puls, skal bidrage til liv og fællesskab i bydelen og blandt beboerne.

Bestemmelser om værn på altaner og gangbroer skal sikre en transparens, der bidrager til, at bebyggelsen fremstår som adskilte bygningsvolumener.

#### Delområde C (Hal 12)

Lokalplanen sikrer, at omdannelsen af Hal 12's facade understøtter den bevarede betonkonstruktions rytme og karakter. Facaden skal være defineret af de fremskudte søjler og bjælker i beton kombineret med tilbagetrukne facadepartier i materialer som beton, glas, metal eller træ. Bestemmelser om materialer skal sikre, at hallen bibeholder sin rå og industrielle karakter. Mod Den Grønne Puls fastlægger lokalplanen, at hallens facader skal fremstå åbne og transparente. Bestemmelserne har til hensigt at skabe en forbindelse mellem aktiviteterne både ude og inde og samtidige fastholde hallens overordnede karakter.

## §8 UBEBYGGEDE AREALER

### DELOMRÅDE A (DEN GRØNNE PULS)

- 8.1 Der udlægges areal til et offentligt tilgængeligt landskabsstrøg, 'Den Grønne Puls', med et omfang og udformning som vist på kortbilag 7.
- 8.2 Den Grønne Puls skal indrettes som en serie af urbane byrum/zoner i overensstemmelse med §§ 8.3-8.26
- 8.3 Den Grønne Puls skal rumme Hal 12-kvarterets regnvands-håndtering i synlige og landskabeligt integrerede render og grøfter, jf. §§ 8.50-8.52.
- 8.4 Den Grønne Puls skal i hele sit forløb gives en grøn og frodig karakter gennem etablering af rumdannende beplantninger i flere lag (urter, græsser, buske og træer) som danner rumlige forløb med interessante kig og retningsskift. Se figur 28.
- 8.5 Belægninger skal generelt udføres med en variation af felter og flader i forskellige materialer, der understøtter og iscenesætter zoner til aktivitet og ophold. Til belægninger skal så vidt muligt anvendes genbrugsmaterialer, som mimer Musicons rå og industrielle look, f.eks. genanvendt/genbrugt beton, teglklinker, fliser, træ og lign. Se figur 29.



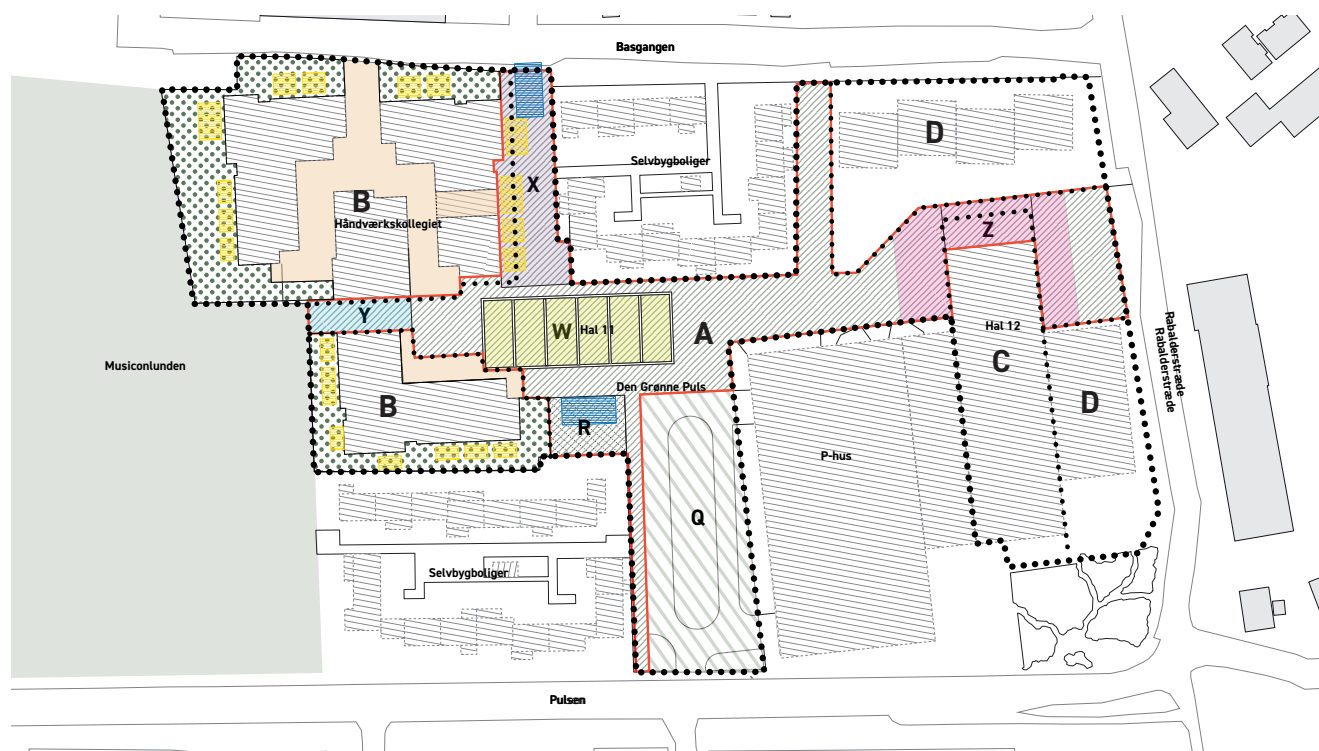


Fig.31. Udsnit af kortbilag 7 - Ubebyggede arealer  
© SDFE, Roskilde Kommune

#### Signaturforklaring

- Lokalplanlagt areal
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Skov
- Bygningskitse
- Den Grønne Puls
- Kulturaksen (zone X)
- Passage til Musiconlunden (zone Y)
- Kvarterspladsen (zone W)
- Hal 12 (zone Z)
- Renovation (zone R)
- Interne stræder
- Parkeringsplads
- Grøn Kantzone
- Stigeredningsarealer
- Opmarkareal til brandkøretøj

8.6 Byrumsinventar skal understøtte zoner til aktivitet og ophold samt sikre let tilgængelighed for gående, cyklister og skatere.

8.7 Belysning skal bestå af master med projektører med en maksimal lyspunktshøjde på 7 meter kombineret med lav belysning fra f.eks. pullerter med en maksimal lyspunktshøjde på 1,3 meter.

8.8 Foruden §§ 8.1-8.7 gælder følgende for de enkelte byrum/zoner i Den Grønne Puls:

#### Hal 11 - Kvarterspladsen (zone W)

8.9 Kvarterspladsen kan indrettes med mindre bygninger jf. §§ 6.1-6.5 samt med løst byrumsinventar i form af opholdsmøbler, plantekasser og lign., og anvendes lejlighedsvis til aktiviteter og events for kvarterets beboere og brugere.

8.10 Hal 11's betongulv skal i videst muligt omfang bevares som belægning på Kvarterspladsen.

8.11 Søjlekonstruktionen skal begrønnes med klatre- og/eller slyngplanter.

8.12 Konstruktionen må belyses, så den iscenesættes arkitektonisk.

#### Kulturaksen (zone X)

8.13 Kulturaksen skal etableres med aktive kantzoner langs Håndværkskollegiets facader. Kantzoner kan indrettes med løst inventar i form af opholdsmøbler, plantekrukker og lign. Se principsnit, figur 32.





Fig.32. Principsnit gennem Kulturaksen, set fra Basgangen med Hal 11 i baggrunden. Til højre ses Håndværkskollegiet.



Fig.33. Visualisering af Håndværkskollegiet, set fra Kulturaksen. Terrænet skal på hjørnet afvikles med en opholdstrappe.

8.14 Kulturaksen skal begrønnes med beplantede vandrender, jf. § 8.52. Dertil skal plantes mindst 6 træer på strækningen.

8.15 Til afvikling af terræn mellem Basgangen/Kulturaksen og Håndværkskollegiets nordlige hjørne, skal der etableres en opholdstrappe. Se princip, figur 33.

8.16 Der skal være adgang for redningskøretøjer fra Basgangen og sikres areal til stigeredning samt udstigningsareal til brandbiler iht. §§ 8.44-8.46.

#### *Passage til Musiconlunden (zone Y)*

8.17 I den smalle passage mellem Håndværkskollegiet bygninger, skal begrønningen intensiveres.

8.18 Passagen skal fremstå med høje græsser og/eller store plan-tebede og må ikke befæstes.

8.19 Langs byggefelt 5 skal der sikres gode vækstbetingelser for facadebegrønning, jf. § 8.56.

8.20 Adgang til Musiconlunden skal ske via ristebroer over de beplantede flader.

#### *Hal 12 (zone Z)*

8.21 Der skal være offentlig passage gennem den blotlagte søjle-konstruktion i Hal 12's nordligste fag.

8.22 Udearealerne omkring Hal 12 skal etableres med inventar eg-net til skate, f.eks. med belægninger i insitustøbt, glat beton og med bænke udformet som plinte.

8.23 Cykelparkering i tilknytning til Hal 12 skal koncentrerer i små grupper og indrettes, så de ikke syner dominerende i byrum-met.

#### *Ressourceplads (zone R)*

8.24 Der udlægges areal til en fælles ressourceplads for affalds-håndtering med en placering, som angivet i princippet på kortbilag 7.

8.25 Ressourcepladsen skal indrettes med nedgravede affaldsbeholdere og dimensioneres til at modtage affald fra hele Hal 12-kvarteret.

8.26 Særlige fraktioner, der ikke etableres som nedgravet løsning, skal placeres uden for lokalplanområdet, i kvarterets p-hus jf. lokalplan 713 for p-hus i Hal 12-kvarteret.

## **DELOMRÅDE B (HÅNDVÆRKSKOLLEGIET)**

### **Indre stræder**

8.27 Der udlægges areal til indre stræder i Håndværkskollegiet med en placering i princippet som vist på kortbilag 7.

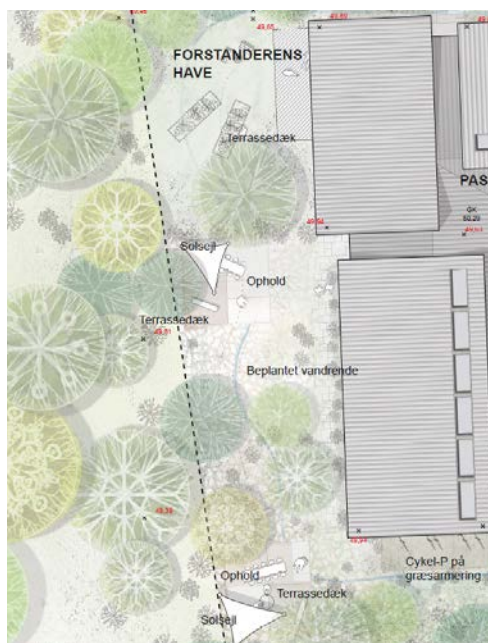


Fig.34. Princip for indretning af den grønne kantzone, som fortrinsvist skal fremstå beplantet og kun i lav grad befæstes.

- 8.28 Stræderne kan indrettes med inventar til ophold, udendørs værksteder, fælles aktiviteter mv. samt til cykelparkering.
- 8.29 Belægninger skal udføres som en mosaik af felter og flader i variende skala og materialer, der understøtter og iscenesætter indgange/portåbninger samt zoner til aktivitet og ophold.
- 8.30 Til belægninger skal så vidt muligt anvendes genbrugsmaterialer, som mimer Musicons rå og industrielle look, f.eks. genanvendt/genbrugt beton, teglklinker, fliser og træ. Se princip, figur 29.
- 8.31 Stræderne skal begrønnes med græsser, stauder og mindre træer, som "huller"/opbrud i belægningen.
- 8.32 Vandrender skal integreres i belægningen, så regnvand ledes fra tage og overflader til bydelens fælles regnvandsløsning. Se princip for befæstede render, figur 35.

#### Grønne kantzoner

- 8.33 Der udlægges areal til grønne kantzoner med en beliggenhed som vist på kortbilag 7.
- 8.34 De grønne kantzoner skal fremstå beplantede, med høje græsser, stauder, urter, buske og/eller træer, og må kun i et begrænset omfang indrettes til ophold. Se figur 34.
- 8.35 I de grønne kantzoner må alene befæstes iht. følgende:
  - Langs facaderne må de første 2 meter, målt fra facaden, have en befæstelsesgrad på op til 80%. Af belægninger må anvendes fliser, chaussésten, træ og grus.
  - De øvrige arealer må have en befæstelsesgrad på op til 15 %. Af belægninger må anvendes trædesten, træ og grus.
- 8.36 Til belægninger må anvendes følgende materialer:
  - Arealer langs facaderne (2 meter målt fra facaden): fliser, chaussésten, træ og grus.
  - Adgangsgivende stier fra Basgangen til bebyggelsens indgange: fliser, chaussésten, træ og grus.
  - Arealer til cykelparkering: græsarmring og grus.
  - Øvrige arealer: træ, grus og trædesten.
- 8.37 Vandrender skal fremstå beplantede og etableres med en mindste afstand på 1 meter, målt fra skel mod Musicon-lunden til vandrendens kronekant.
- 8.38 Langs Basgangen skal der inden for den grønne kantzone plantes mindst 8 træer.
- 8.39 Der må ikke etableres hegn inden for kantzonerne. Undtaget herfra er forstanderboligens have, jf. § 8.43, som må afgrænses med lavt hegn/hæk i en maks. højde på 1,2 meter.

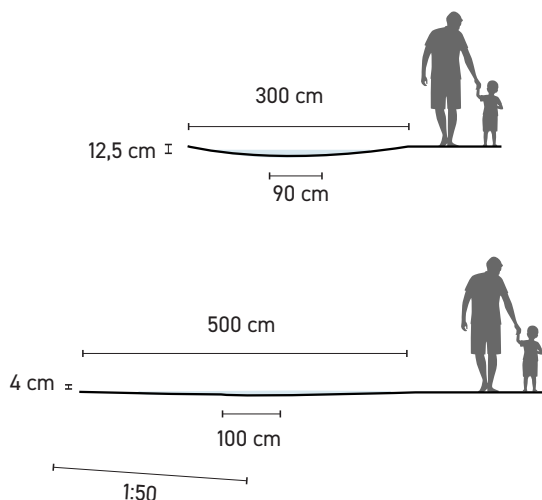
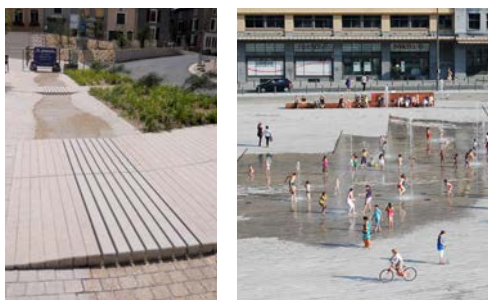


Fig.35. Princip for og eksempler på regnvandshåndtering i befæstede vandrønder.

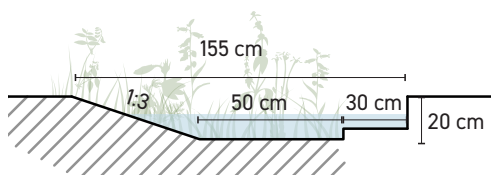
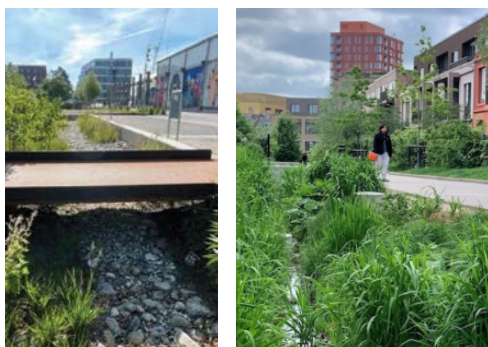


Fig.36. Princip for regnvandshåndtering i beplantede vandrønder. Arterne skal være fugttolerante, som f.eks. kattehale, prikbladet fredløs og rævebønne.

- 8.40 Belysning i de grønne kantzoner må opføres med en maks. højde på 1,3 m og skal være nedadrettet.

#### Private udendørs opholdsarealer

- 8.41 Der skal til hver bolig i 1. og 2. sal etableres et privat udendørs opholdsareal i form af en mindre altan med en dybde på 0,5 - 1 meter.
- 8.42 Boliger i stueplan skal have direkte adgang ud til den grønne kantzone.
- 8.43 Der skal til forstanderboligen etableres et privat udendørs opholdsareal, i form af en mindre have, med beliggenhed inden for den grønne kantzone.

### GENERELLE BESTEMMELSER

#### Brand- og stigeredning

- 8.44 Der udlægges areal til arealer til stigeredning samt udstigningsarealer for brandbiler med en placering i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.45 Udstigningsarealer for brandbiler skal etableres med kørefast belægning og friholdes for løst og fast inventar.
- 8.46 Stigeredningsarealer skal anlægges med fast belægning og/eller med fast underlag, hvor igennem der kan vokse høje græsser eller stauder. Åbne vandrønder må dækkes af risteværk. Arealerne skal friholdes for fast inventar.

#### Terrænregulering

- 8.47 I forbindelse med byggemodning af delområderne skal terrænet reguleres, således at regnvand kan håndteres på overfladen, og der kan sikres niveaufri adgang til alle boliger, i overstemmelse med principperne som angivet på kortbilag 8.
- 8.48 Til afvikling af mindre terrænforskel i området kan der etableres støttemure i en maks. højde på 50 cm, alternativt kan der anlægges skråninger med en maks. hældning på 1:2. Til afvikling af større terrænforskel over 50 cm skal der etableres trapper.
- 8.49 Efter endt byggemodning må terrænet alene reguleres, hvis det kan ske uden betydning for tilgængelighedskrav samt for håndtering af overfladevand på terræn.

#### Regnvandshåndtering

- 8.50 Regnvand fra tage og befæstede arealer må som udgangspunkt ikke nedsives men skal ledes til det fælles regnvandsystem, efter principperne angivet på kortbilag 8.
- 8.51 Regnvandsrender skal udformes som åbne render og på måder, så de bidrager til arealernes rekreative kvalitet. Render kan dog overdækkes, hvor det sker af hensyn til tilgængelighed.

- 8.52 Der udlægges arealer til hhv. befæstede og beplantede regnvandsrender, som vist på kortbilag 8. Regnvandsrenderne skal udføres efter principperne, som vist på figur 35 og 36.

#### Vækstbetingelser for træer og facadebegrønning

- 8.53 Træer skal plantes med en mindste størrelse på 10 til 12 centimeter i omkreds målt på stammen i én meters højde.
- 8.54 Træer skal plantes i åbne muldbede med min. 10m<sup>3</sup> bed pr. træ.
- 8.55 Træer plantet i lukkede befæstelser og i vejarealer, skal plantes i bed, der som minimum skal have 15m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk.
- 8.56 Klatre- og slyngplanter til facadebegrønning skal etableres som åbne muldbede med minimum 0,5 m<sup>2</sup> bed pr. plante i en dybde på minimum 0,5 m.

#### Oplag

- 8.57 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

### Redegørelse for ubebyggede arealer

*På tværs af hele lokalplanområdet skal belægningsfladen have samme karakter, så det fremstår som et sammenhængende 'gulv' i området. Bestemmelserne for belægningerne skal understøtte Musicons sammensatte og rå karakter. Herudover skal bestemmelserne sikre, at det er muligt at bruge forskellige slags genbrugsmaterialer og samtidig opnå et overordnet, sammenhængende forløb.*

*Lokalplanen stiller krav om, at der etableres et offentligt tilgængeligt landskabsstrøg - Den Grønne Puls - som løber igennem lokalplanområdet og forbinder Rabalderparken og Musiconlunden. Bestemmelserne skal sikre, at Den Grønne Puls indrettes som et sammenhæn-*



Fig.37. Snit igennem Hal 11/Kvarterspladsen og Den Grønne Puls



gende forløb af urbane byrum/zoner. På tværs af området skal Den Grønne Puls fremstå med en grøn og frodig karakter gennem rumdannede beplantning, som danner rumlige forløb og retningskift. For at sikre den grønne karakter stiller lokalplanen krav om mindst 20% af den samlede flade skal være beplantet. Bestemmelserne for regnvandshåndteringen i Den Grønne Puls skal sikre at regnvandet iscenesættes på overfladen og som en del af oplevelse ved at bevæge sig i området.

Lokalplanen inddeler Den Grønne Puls i mindre dele for at sikre at de udvalgte byrum/zoner præciseres med yderligere bestemmelser, så der opnås den rette karakter og rumlighed.

Herunder fastsætter lokalplanen bestemmelser for Kvarterspladsen (W) ved Hal 11, som skal sikre pladsen har en åbenhed, der giver mulighed for en fleksibel indretning ved forskellige anledninger og begivenheder. Herudover skal der skabes en kontrast til den tilbageværende, rå søjlekonstruktion med begrønningen af klatre- og/eller slyngplanter.

Ved Kulturaksen (X) skal bestemmelserne overordnet set sikre, at der afsættes areal til stigeredning langs facaden og samtidig opnås et levende og grønt byrum i sammenhæng med resten af Den Grønne Puls. Etableringen af aktive kantzoner langs Håndværkskollegiets facader skal sikre at der sker en blød overgang mellem byggeriet og byrummet, som bidrager til en rumlig nedskalering og byliv i området.

Bestemmelserne for passagen til Musiconlunden skal sikre at der skabes den rette rumlighed og grønne karakter, som skal formidle overgangen mellem Den Grønne Puls og Musiconlunden.

Bestemmelserne omkring Hal 12 (Z) skal sikre at aktiviteterne fra skatehallen trækkes ud i området, men at det samtidig fremstår som en sammenhængende del af Den Grønne Puls. Herudover skal bestemmelserne for cykelparkering sikre, at cykelparkering i tilknytning til hallen ikke kommer til at dominere byrummet og skabe visuelle og fysiske barrierer i området.

Lokalplanen udlægger også et areal til en fælles ressourceplads for affaldshåndtering i Den Grønne Puls. Ressourcepladsen følger det overordnede princip for Musicon om fælles affaldsløsninger og forsyner hele Hal 12-kvarteret.

Imellem bygningskroppene ved Håndværkskollegiet udlægger lokalplanen arealer til indre stræder. Bestemmelserne for stræderne skal sikre, at der skabes en kontakt mellem aktiviteterne i bygningerne og uderummene. Herunder muliggør lokalplanen at de indre stræder kan anvendes til fælles ophold og aktivitet for kollegiets beboere og besøgende. Bestemmelserne for belægningerne skal understøtte og iscenesætte portåbninger/indgange samt zoner til aktiviteter og ophold. Herudover skal bestemmelserne sikre at der opnås en sammenhæng med Den Grønne Puls.

Lokalplanen udlægger areal til grønne kantzoner. Den grønne kantzone skal indrettes med naturpræg i form af tæt bevoksning og må befæstes i en afstand på max 2 meter fra facaden. Herudover må der etableres op til tre mindre trædæk op mod Musiconlunden. Formålet er at skabe en grøn overgang til Musiconlunden samt begrænse omfanget af befæstelse og ophold på området.

*Hovedformålet med bestemmelserne for terrænregulering og regnvandshåndteringen er todelt. Dels skal det sikres at regnvandet kan ledes på overfladen i området og dels skal terrængreguleringen understøtte en bæredygtig jordbalance i området. Hertil kommer at håndteringen af regnvand både skal bidrage til en grøn og rekreativ kvalitet i området, men også skal sikre at regnvandet ikke nedsives grundet jordforureningen i området.*

## §9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Samtlige grundejere inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af den fælles grundejerforening, der er oprettet for hele bydelen, jf. lokalplan 540 for Musicon, og som har til formål at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af private fællesveje, interne og rekreative stier, fælles friarealer samt render til afledning af regnvand inden for lokalplanområde 540.

## §10 AFLYSNINGER

### LOKALPLAN

- 10.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan 540 for Musicon delvist. Aflysningen omfatter følgende bestemmelser:

- § 3.6 vedr. lavenergibyggeri
- § 5.4 vedr. cykelparkeringsnorm for boliger
- § 11 vedr. forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Aflysningerne gælder alene for det område, som lokalplan 734 omfatter.

- 10.2 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan 571 for ROCKmagneten og Musicon C for det område, som lokalplan 734 omfatter.

- 10.3 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan 713 for P-hus ved Hal 12-kvarteret for det område, som lokalplan 734 omfatter. Aflysningen omfatter følgende bestemmelser:

- §§ 5.3, 5.5-5.7 og 5.12 vedrørende adgangsvej A-A
- § 6.9 vedrørende udvendig trappe til p-huset
- §§ 9.1-9.3 vedrørende affaldshåndtering

### SERVITUTTER

- 10.4 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.

## §11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

### FORSYNING

- 11.1 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 11.2 Som forudsætning for ibrugtagning skal der til bebyggelsen være etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.
- 11.3 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering.

### STØJREDUCERENDE FORANSTALTNINGER

- 11.4 Forud for ibrugtagning af ny bebyggelse skal det påvises, at tilhørende udendørs opholdsarealer kan overholde Miljøstyrelsens støjgrænseværdier for trafikstøj i områder med blandede byfunktioner.
- 12.1 Forud for ibrugtagning af ny bebyggelse skal det påvises, at støjniveauet indendørs overholder Miljøstyrelsens støjgrænseværdier for trafikstøj i områder med blandede byfunktioner.

### FRIAREALER

- 11.5 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse inden for delområde B skal de fælles og private fri- og opholdsarealer være anlagt i overensstemmelse med §§ 8.27-8.43.
- 11.6 Beplantning skal senest være etableret den førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

## §12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

### HANDLEPLIGT

- 12.3 Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

## LOKALPLANENS JURIDISKE GRUNDLAG

- 12.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plandata.dk.

## §13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 13.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 4. september 2024.

Tomas Breddam  
Borgmester  
/  
Henrik Kolind  
Kommunaldirektør



# FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

**Statslig planlægning**

**Kommuneplan 2019**

**Gældende lokalplan og servitutter**

**Planlægning ift. nabokommuner**

**Trafik- og mobilitetsplanlægning**

**Skoleplanlægning**

**Forsyningsplanlægning**

**Tilladelser fra andre myndigheder**

**Kulturhistorie**

**Miljømæssige forhold**

## STATSLIG PLANLÆGNING

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor.

### GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er udpeget som et område med drikkevandsinteresser (OD). Der indvindes ikke vand inden for eller i nærhed til lokalplanområdet. Områdets anvendelse til håndværkskollegie, boliger, erhverv, skatehal og grønne byrum anses som ikke-grundvandstruende anvendelse, og lokalplanen vurderes derfor ikke at være i strid med beskyttelsen af grundvandet.

Grundet jordforurening i området tillades som udgangspunkt kun diffus nedsivning af regnvand, mens det resterende regnvand skal håndteres i en samlet regnvandsløsning, der kobler sig op på det samlede LAR-system for Musicon. En forudsætning for eventuel koncentreret nedsivning af regnvand er, at det kan dokumenteres, at underliggende jord er ren, så der ikke medføres en spredning af forurening.

### KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet. Topografien og byområdet imellem fjorden og lokalplanområdet bevirker, at byggeri med de højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

### NATURBESKYTTELSE

#### Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Nærmeste Natura 2000-område, Roskilde Fjord, ligger ca. 2,7 km nord for lokalplanområdet. Da lokalplanområdet ligger i byområde og i øvrigt er afgrænset fra fjorden af bymæssig bebyggelse og større veje, er det Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil påvirke Natura 2000-området. Det vurderes i øvrigt, at lokalplanens realisering ikke vil have en væsentlig påvirkning på yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet består udelukkende af bebygget areal uden naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning, træer eller lignende. Der er ikke registreret beskyttede arter, herunder naturtyper omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, i lokalplanområdet. Lokalplanens delområde A grænser imidlertid op til en mindre skov, Musicon-lunden, som vurderes at have naturkvaliteter, og hvor der bl.a. er registreret flagermus. Se redegørelse herfor i nedenstående afsnit vedr. skovbyggelinje.

#### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje til Musicon-lunden - en lille kommunalt ejet fredskov (ca. 1 ha), umiddelbart vest for lokalplanområdet. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse inden for skovbyggelinjen. Formålet er at sikre skovbrynet som værdifuldt landskabselement og som levested og spredningskorridor for plante- og dyreliv.

I Hal 12-kvarteret er der planlagt nyt byggeri langs det meste af lundens østlige kant med afstand ned til hhv. 5 og 10 meter fra fredskovsgrænsen. En realisering af nærværende lokalplan forudsætter, at Roskilde Kommune meddeler særskilt dispensation fra skovbyggelinjen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65. På baggrund af nedenstående redegørelse er det Roskilde Kommunes vurdering, at det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, ikke strider mod formålet med naturbeskyttelsesloven.

#### *Landskabelig vurdering*

Musicon-lunden er også forud for realisering af Hal 12-kvarteret omgivet af permanent bebyggelse. Mod øst ligger nærmeste bygning ca. 37 meter fra fredskovsgrænsen, imens tidligere midlertidige pavilloner gennem en årrække har været placeret ned til 2 meter fra grænsen. På de øvrige sider af lunden ligger nærmeste bebyggelse på afstand af ned til ca. 17 meter mod syd, 7 meter mod vest og 27 meter mod nord.

Musicon-lundens landskabelige kvaliteter knytter sig inde i lunden især til de store, højstammede bøgetræer samt det lavtliggende vådområde, der skaber en lysning, som kan beskues, men ikke indtages. Ude fra set fremtræder lunden som et markant, grønt volumen i kraft af træernes store højde. De forskellige typer skovbryn rummer også landskabelige kvaliteter primært i form af den præcise, homogene nordlige kant af kastanjetræer og det blomstrende, tætte skovbryn mod syd. Realisering af ny bebyggelse tæt på lundens østlige kant vil medføre, at lunden ikke længere i østlig retning vil kunne opleves på afstand. Konsekvenserne af dette vurderes dog at være begrænsede, da det eksisterende østlige skovbryn fremstår med et temmelig uharmonisk udtryk som resultat af selvsåning, et brat møde med befæstede arealer og påvirkninger fra forudgående midlertidige bygninger og aktiviteter.

#### *Vurdering af naturkvaliteter*

Musicon-lundens eksisterende plante- og dyreliv er i perioden maj til december 2022 blevet kortlagt. Kortlægningen har vist, at antallet af arter og variationen i arternes alder og karakter er relativt stor set i forhold til skovområdets begrænsede størrelse og dets beliggenhed uden umiddelbar forbindelse til anden skovnatur. De fleste arter fundet i lunden er relativt almindelige, men der er også fundet enkelte mindre almindelige arter inden for artsgrupperne fugle og planter. Der er også registreret flagermus i lunden, dog uden at det er fastlagt, om de raster i lunden eller blot søger føde der.

I og med at Musicon-lunden allerede befinder sig blandt boliger samt øvrig bebyggelse er det som det ser ud i dag et område, der bruges af naboer og besøgende. Dog må det forventes, at den nye boligbebyggelse som lokalplanen muliggør vil bidrage til en i nogen grad øget brug af arealerne, som vil kunne øge presset på lundens naturkvaliteter.

For at fastholde Musicon-lundens naturkvaliteter vil der derfor blive gennemført følgende indsatser:

- Lunden udmatrikuleres, så skellet bliver fuldstændig klart.
- Lundens rolle i bydelen defineres for dermed at skabe retning og omkring dens fremtidige udvikling. På den måde kan lunden bedst blive aflæst og værdsat som sted, og dermed være mindre sårbar overfor nye forslag til aktiviteter og medfølgende indgreb. Der dedikeres nogle arealer til natur og andre til aktivitet gennem en zoneret af lunden.

- Der etableres i det østlige skel en naturlig, synlig grænse i form af et lavt stendige, jordvold eller regnvandsrende.
- Der etableres fra det østlige skel 1-2 tydelige og velplacerede stier ind i lunden, som – gennem en naturlig sammenhæng med stinettet i Hal 12-kvarteret – kan samle al færdslen fra øst.
- Det østlige skovbryn bearbejdes, så nogle af de høje, skyggeskabende træer (birk) fældes og erstattes af lavere, blomstrende træer, der kan skabe en gradvis aftrapning af højden
- Det østlige skovbryn revitaliseres med indplantning af flere blomstrende buske, der kan gøre brynet tæt og ugennemtrængeligt, så færdslen ud og ind begrænses til de etablerede stierne.
- Under byggefasen etableres der et midlertidigt, fast hegn op til 5 meter fra den kommende bebyggelse, som skal beskytte træerødder mod gravearbejde, overkørsel og oplagring.

## **FINGERPLAN 2019**

Fingerplan 2019 skal sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Bebyggelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne. I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren med en afstand på ca. 1,5 km til Roskilde Station.

Fingerplanens retningslinjer er desuden implementeret i Kommuneplan 2019.

### **Støj fra Roskilde Lufthavn**

Lokalplanområdet ligger i fingerplanens yderste zone af støjkonsekvensområdet for Roskilde Lufthavn. Støjbelastningen kan i denne zone ligge mellem 50 dB og 55 dB. Roskilde Kommune vurderer, at der ikke vil være miljømæssige problemer forbundet med at udlægge det aktuelle byzoneområde til bl.a. boligformål, da den vejledende grænseværdi for støj i boligområder er 55 dB, jf. Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra flyvepladser.

## **KOMMUNEPLAN 2019**

### **RAMMEBESTEMMELSER**

#### **Specifikke rammer**

Lokalplanen er omfattet af rammeområderne 3.BS.8 for Musicon samt 3.CB.2 for Musicon bydelscenter - syd. Delområde A samt dele af D ligger inden for 3.BS.8, mens delområde B og C ligger inden for delområde 3.CB.2. Lokalplanen vurderes overordnet set at være i overensstemmelse med de specifikke rammer for området.

#### *Rammeområde 3.BS.8*

Kommuneplanrammen udlægger området til bolig- og erhvervsformål, kulturerhverv, offentlige formål, undervisning, restaurations- og hotelvirksomhed, publikumsorienterede aktiviteter. Herudover kan der



inden for området placeres mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

For rammeområdet gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er 80, og bebyggelse må opføres i op til 5 etager. Enkelte bygninger eller dele heraf kan opføres i op til 12 etager. Der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Kravet kan nedsættes, når særlige forhold taler for det f.eks. dobbeltudnyttelse eller cykelordning.

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>. Det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål fastsættes til 975 m<sup>2</sup>. Hver enkelt butik til salg af egne produkter må maksimalt være på 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### *Rammeområde 3.CB.2*

Kommuneplanrammen udlægger området til bydelscenter, herunder detailhandel, bolig- og erhvervsformål, kulturerhverv, offentlige formål, undervisning, restaurations- og hotelvirksomhed og publikumsorienterede aktiviteter.

For rammeområdet gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er 150, og bebyggelse må opføres i op til 7 etager. Enkelte bygninger eller dele heraf kan opføres i op til 12 etager.

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 8.725 m<sup>2</sup>. Det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål er fastsat til 7.565 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik fastsættes til hhv. 1200 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dog kan der etableres to udvalgswarebutikker på op til 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Generelle rammer**

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens generelle rammer vedrørende bl.a. parkering, stationsnærhed, grundstørrelser og opholdsarealer. Det er den overordnede vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer.

#### *Blandede boligområder*

Ved lokalplanlægning for nye by- og boligområder samt omdannelse og fortætning af eksisterende by- og boligområder, skal det sikres, at området udvikles med en blanding af boligtyper, og/eller at nye boliger bidrager til en varieret boligsammensætning i lokalområdet. Musicon udvikles til en bydel med blandede byfunktioner, herunder en bred variation af boformer.

#### *Stationsnærhed*

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område omkring Roskilde station, men uden for det stationsnære kerneområde (600 m gangafstand fra stationen). Planlægningen kan derfor overordnet set bidrage til en intensiv udnyttelse af det stationsnære område under forudsætning af, at der fastlægges supplerende tiltag, der tilskynder til brug af kollektive transportmidler. Mobilitetsplanen for Musicon, der blev vedtaget af Byrådet i september 2010, fastlægger, hvilke virkemidler kommunen vil tage i brug i udviklingen af Musicon for at fremme brugen af de bæredygtige transportformer.

### *Parkeringsnorm*

Parkeringsnormen for biler er fastsat i de specifikke rammer for området som 1 p-plads pr 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringspladser til biler findes imidlertid ikke inden for lokalplanområdet, idet de samles i fælles anlæg i Musicon-bydelen. I Hal 12-kvartet henvises bilparkering til p-huset ved Hal 12 samt til enkelte pladser på terræn langs Basgangen.

For cykler er parkeringsnormen i de generelle rammer angivet til 4 pladser pr. bolig. Ved en konkret vurdering kan parkeringsnormen nedskrives, f.eks. ved små boliger til enlige og studerende. Til håndværksskollegiet er der foretaget en konkret vurdering af behovet for cykelparkeringspladser. For Hal 12 er normen ikke angivet i kommuneplanen. Her følger cykelparkeringsnormen de angivne rammer i lokalplan 540 for Musicon.

### *Grønne områder og opholdsarealer*

Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der udlægges opholdsarealer til beboere, ansatte, brugere m.fl.

- for boliger skal opholdsarealet udgøre mindst 30 % af bygningens etageareal.
- for ungdomsboliger, hoteller o.l. skal opholdsarealet udgøre mindst 15 % af bygningernes etageareal.
- for erhverv, offentlige bygninger o.l. skal opholdsarealet udgøre mindst 5 % af bygningernes etageareal.

Til håndværksskollegiet (delområde A) sikres fælles og private udendørs opholdsarealer i form af hhv. interne stræder til fælles ophold samt private altaner. I tilknytning til skatehallen (delområde C) vil der være mulighed for udendørs ophold nær indgangspartierne ud mod Den Grønne Puls. Til boliger og erhvervsbyggeri inden for delområde B vil den byggeretsgivende lokalplan skulle sikre de nødvendige opholdsarealer til bebyggelsen. Lokalplanen vurderes derfor at have sikret de nødvendige udendørs opholdsarealer, i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

## **PRODUKTIONSERHVERV**

Der er i Kommuneplan 2019 ikke udpeget områder forbeholdt produktionsvirksomheder med tilhørende konsekvenszoner, og lokalplanområdet er derfor heller ikke beliggende inden for sådanne udpegninger. Ved planlægning for følsom anvendelse skal det dog altid sikres, at planlægningen tager højde for potentielle støj-, lugt-, støv- og luftgener fra eksisterende virksomheder, samt at gældende miljøgodkendelser og udlagte erhvervsområders udviklingsmuligheders respekteres.

Indenfor 500m fra lokalplanens afgrænsning er registreret 9 produktionserhverv, heraf ingen af national interesse i henhold til Plan- og Landdistriktsstyrelsens kategoriseringer. Størstedelen af virksomhederne er placeret langs Maglegårdsvej, vest nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 540 for Musicon. Lokalplanen tager hensyn til eksisterende støjende virksomheder mellem den vestlige del af lokalplanområdet og Maglegårdsvej/Sdr. Ringvej ved at udlægge en støjzone X i lokalplanområdets vestlige del til aktiviteter, der kan tolerere støj og evt. selv støjer. Lokalplan 734 er beliggende inden for støjzone Y, som er udlagt til aktiviteter, der har mindre tolerance over for støj og kan overholde mere restriktive støjkrav. Af lokalplan

540 fremgår, at støjzone Y udlægges med støjkrav svarende til område-type 3 (områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde (bykerne)) i Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder", som er hhv. 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten.

Herunder er redegjort for DanÆg, som er nærmeste produktionsvirksomhed til lokalplanområdet, samt for Chr. Hansen A/S, som har en miljøgodkendelse med grænseværdier for støjbidrag uden for virksomhedens skel. På baggrund af disse redegørelser, og idet der ikke er øvrige virksomheder, som har miljøgodkendelse med grænseværdier for støjbidrag uden for virksomhedens skel, vurderes det, at lokalplanforslaget ikke vil påvirke vilkårene for omkringliggende produktionsvirksomheder.

#### DanÆg

I en afstand på ca. 65 meter fra lokalplanens vestlige grænse ligger produktionsvirksomheden DanÆg. Virksomhedens støjende kilder omfatter bl.a. leveringer af æggemasse, håndtering af udendørs container (afsætning/afhentning), fyringsanlæg, værksted samt faste støjkluder på tag (en række køleanlæg). Der er ikke konstateret støv- og lugtgener fra virksomheden.

Virksomheden er hverken omfattet af lokalplan eller miljøgodkendelse og er således ikke reguleret ift. udbredelse af støj, støv og lugt. Som grundlag for en beregning af den eksterne støj fra virksomheden er det i stedet antaget, at virksomheden udnytter en ramme svarende til område-type 2 (erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder) i Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder", som er 60 dB(A) for både dag, aften og nat. Vurderinger og beregninger tager endvidere udgangspunkt i Roskilde Kommunes besigtigelse af virksomheden med angivelse af støjende driftsaktiviteter.

Støjbelastningen fremgår af punktberegninger på opholdsareal, figur 34. Af kortet fremgår, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for natperioden på 40 dB for område-type 3 kan forventes overholdt i skel. Støjdæmpningen igennem skovstykket mellem virksomheden og lokal-

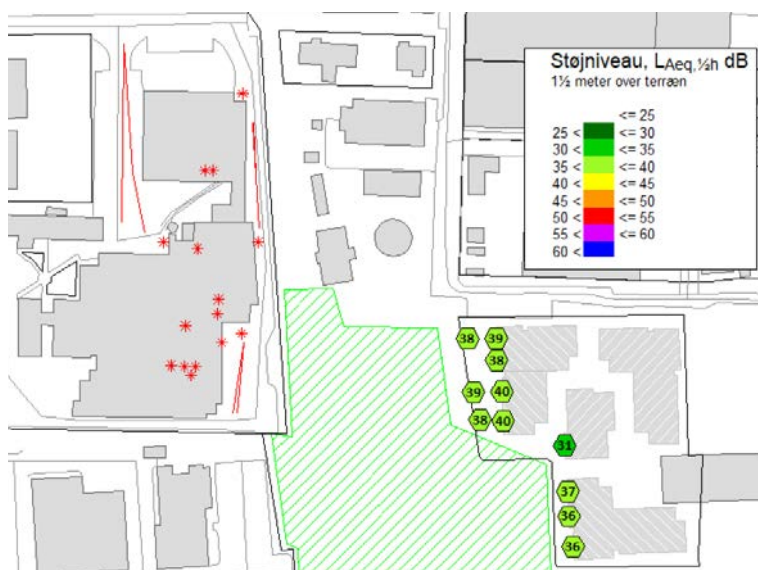


Fig.38. DanÆg. Støjudbredelseskort, LAeq, for natperioden kl. 22-07.

planområdet er beregnet til minimum 2 dB.

#### *Chr. Hansen A/S*

I en afstand af ca. 400 meter fra lokalplanens nordvestlige grænse ligger virksomheden Chr. Hansen A/S, der producerer ingredienser til fødevarerindustrien. Virksomheden er omfattet af en miljøgodkendelse, som bl.a. stiller krav til støj- og luftforurening. Med en afstand på ca. 400 meter forventes Virksomheden ikke at kunne påvirke lokalplanområdet med støj- eller luftforurening.

## GÆLDENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

### HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLANER

#### **Lokalplan 540**

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 540 for Musicon, som blev vedtaget af byrådet den 29. september 2010. Lokalplanen har til formål at muliggøre anlæg af overordnet infrastruktur og fastlægge principper for håndtering af parkering, regnvand og støj - og herved danne grundlag for efterfølgende lokalplanlægning inden for området frem mod en fuld udbygning af Musicon som en tæt bydel.

Lokalplan 734 lever langt hen ad vejen op til rammelokalplanens bestemmelser. Dog aflyses enkelte bestemmelser i rammelokalplan 540 for det område, som lokalplan 734 omfatter. Formålet hermed er primært at lette læsningen af lokalplanens bestemmelser.

Aflysning af § 3.6 vedr. lavenergibyggeri: I henhold til bestemmelsen skal byggeri i tilknytning til eksisterende bygninger opføres som lavenergibyggeri i lavenergiklasse 1. Lavenergiklassen er forældet, og energikrav sikres i dag som standard gennem de stramninger, der er indarbejdet i bygningsreglementet siden vedtagelsen af lokalplan 540 i 2010.

Aflysning af § 5.4 vedr. p-norm for cykelparkering: Der er fastlagt en særskilt cykelparkeringsnorm for håndværkskollegiet, som beror på en vurdering af det faktiske behov for små kollegieboliger. Dertil er cykelparkeringsnormen ændret i kommuneplanen siden vedtagelsen af lokalplan 540. Derfor fastlægges normen for fremtidig erhverv og boliger i delområde D i den byggeretsgivende lokalplan og i overensstemmelse med gældende kommuneplanrammer.

Aflysning af § 11 vedr. forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse: Bestemmelserne afløses af nye bestemmelser i nærværende lokalplan.

#### **Lokalplan 570**

Dele af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 570 for ROCKmagneten og Musicon C, som blev vedtaget af byrådet den 30. oktober 2013. Lokalplanen har til formål at muliggøre ny bebyggelse i det centrale Musicon, herunder ROCKmagneten. I lokalplanen udlægges parkeringszone (P3) langs Basgangen til byggefelt C (Hal 7). Lokalplan 734 nedlægger p-pladser langs Basgangen, umiddelbart nord for Håndværkskollegiet. Formålet er at sikre de nødvendige stigeredningsarealer til Håndværkskollegiet. De nedlagte p-pladser henvises i stedet til p-huset i Hal 12-kvarteret, som ligger ca. 125 meter derfra. Lokalplan 570 aflyses derfor for et mindre område med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

### Lokalplan 713

Dele af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 713 for Hal 12-kvarteret, som blev vedtaget af byrådet den 30. marts 2022. Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af et nyt p-hus i Hal 12-kvarteret. Lokalplan 734 ændrer på udformning af terrænparkering i tilknytning til p-huset samt på placering af overkørsel til Pulsen. Derudover flyttes Hal 12-kvarterets fælles nedgravede affaldsløsning til en mere central placering i Den Grønne Puls. Herudover aflyses også bestemmelser for dele af byggefeltet med henblik på at muliggøre en trappe i forlængelse af p-husets nordlige facade i Den Grønne Puls. Lokalplan 713 aflyses derfor for dette område med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

### SERVITUTTER

Der findes en række tilstandsservitutter for de matrikler, hvor indenfor lokalplanen ligger. Bl.a. er der tinglyst en kloakledning i Rabalderstræde med deklarationsbælte på 3 meter på hver side af ledningen. Ved udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan for delområde D skal der tages højde for denne. Der vurderes i øvrigt ikke at være tinglyst deklarationer, som er uforenelige med lokalplanens formål.

## PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på nabokommunerne.

## TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

### MOBILITETSPLAN FOR MUSICON

Roskilde Kommune har i 2010 udarbejdet en mobilitetsplan for Musicon med initiativer, der kan understøtte bæredygtige trafikformer. Initiativerne tager udgangspunkt i Musicons stationsnære beliggenhed og skal medvirke til at begrænse andelen af bilture og få flere til at vælge bæredygtige trafikformer til og fra Musicon.

Ét af mobilitetsplanens overordnede principper er, at udformningen af den overordnede vejstruktur skal sikre, at uvedkommende gennemkørende biltrafik forhindres eller begrænses i et væsentligt omfang. Antallet af parkeringspladser til biler skal begrænses, og parkeringspladserne udformes, så de fylder mindst muligt både fysisk og visuelt i bymiljøet. Kun 40% skal etableres på terræn, imens 40% skal i hus og 20% i kældre. Parkeringspladserne skal hovedsageligt (80%) placeres i udkanten af Musicon i fælles parkeringsanlæg. Gennem en bevidst placering af de fælles parkeringsanlæg ved adgangsvejene kan planlægningen medvirke til en hensigtsmæssig fordeling af trafikken mellem de fire adgangsveje. Udbygningen af de fælles parkeringsanlæg skal ske i takt med udbygningen af området. Cykelparkeringspladser skal desuden prioriteres i indretningen af alle områder i Musicon, placeres i nær tilknytning til endemålet og etableres i tilstrækkeligt antal og med høj standard. Mobilitetsplanens initiativer og principper vedr. parkering er efterlevet i lokalplan 734.



## SKOLEPLANLÆGNING

### KAPACITET PÅ SKOLE OG DAGTILBUD

Lokalplanområdet ligger inden for Østervangsskolens skoledistrikt og Sydbyens pasningsdistrikt. Udviklingen af Hal 12-kvarteret indgår i den seneste prognose for skole og dagtilbud. Roskilde Kommune vurderer, at Østervangsskolen kan rumme behovet for skoletilbud i distriktet i den nuværende kapacitet.

I Sydbyens pasningsdistrikt er der mangel på kapacitet til 0-2 årige, mens der er overskydende kapacitet til 3-5 årige frem til 2028. Når fleksibiliteten mellem vuggestuepladser og børnehavepladser benyttes, vil det samlede behov i distriktet imidlertid kunne dækkes.

## FORSYNINGSPLANLÆGNING

### VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Fors A/S.

### KLOAKERING OG OVERFLADEVAND

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Alt overfladevand skal håndteres lokalt og må ikke ledes til kloak. Max. 80 % af regnvandet inden for Hal 12-kvarteret kan afledes direkte fra området til Rabalderparken via regnvandskanaler. De resterende min. 20 % skal forsinkes og/eller tilbageholdes. Strukturplanen for Hal12-kvarteret redegør for, at området samlet set holder sig under en befæstelsesgrad på 80 %. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at regnvand hovedsageligt skal ledes på overfladen via regnvandskanaler ud i Rabalderstræde, hvorfra det ledes videre til et regnvandsbassin i Rabalderparken, øst for lokalplanområdet.

### VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra FORS, som kan honorere kapacitetsudvidelsen.

### TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoni, er placeret på Maglegårdsvej, Gartnervang, Darupvej og Rådhusbuen.

### RENOVATION

Affald skal samles på fælles ressourcepladser, der gør affaldshåndtering til en integreret og synlig del af bymiljøet i lokalplanområdet og resten af Musicon – og som samtidig giver gode muligheder for sortering og genbrug.

Lokalplanen fastlægger arealer til én samlet affaldsløsning for Hal 12-kvarterets beboere og brugere med en central placering ved Den Grønne Puls. Affaldsløsningen består af en nedgravet løsning til almindelig husholdningsaffald, suppleret med et rum til containere til genbrug og særlige affaldsfraktioner.

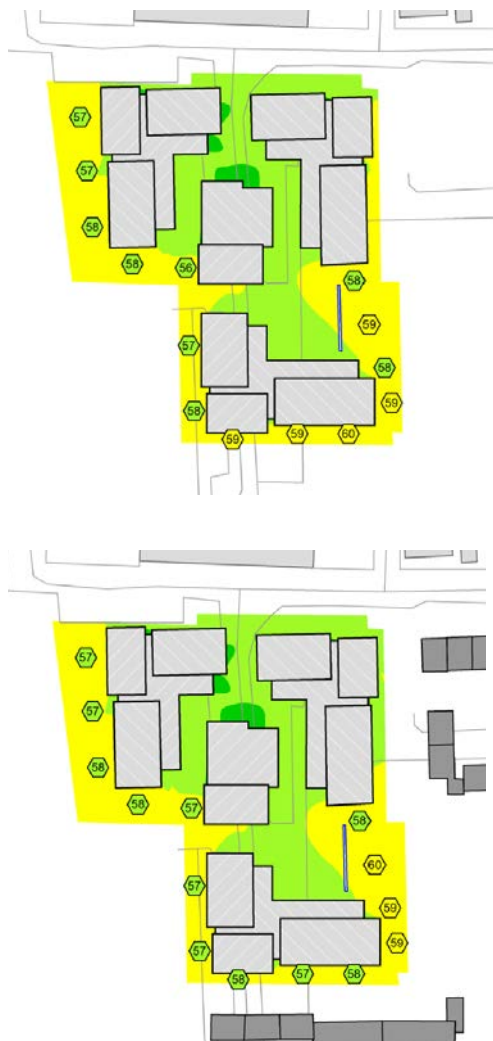


Fig.39. Trafikstøj på håndværkskollegiets udearealer hhv. før (øverst) og efter (nederst) opførelse af selvbygboligerne umiddelbart syd og øst for håndværkskollegiet (lokalplan 722). Resultaterne angivet i sekskanterne er fratrasket sidste refleksion fra egen facade og fremgår derved i praktisk frit felt.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det byggeri og anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, kræver ikke tilladelser fra andre myndigheder end Roskilde Kommune.

## KULTURHISTORIE

### JORDFASTE FORTIDMINDER

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en arkivalsk kontrol af området, og det oplyses, at arealet antages at være uden arkæologisk potentiale. Museet vurderer på den baggrund, at jordarbejder på arealet ikke indebærer risiko for ødelæggelse af arkæologiske levn. Skulle der mod forventning dukke væsentlige fortidsminder op ved fremtidige anlægsarbejder gælder museumslovens § 27.

Roskilde Museum gør dog opmærksom på, at de eksisterende industribygninger og arkitektoniske elementer, der fortæller en historie om områdets udvikling skal søges genanvendt og/eller bevaret. I tråd med denne anbefaling har Roskilde Kommune valgt at bevare Hal 12 samt de bærende konstruktioner fra Hal 11, som begge ligger i Hal 12-kvarteret.

## MILJØMÆSSIGE FORHOLD

### TRAFIKSTØJ

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, hvor Holbækmotorvejen, som løber ca. 200 meter syd for lokalplanområdet, er den dominerende kilde til støjen. Støjpåvirkningen er imidlertid reduceret de seneste år med etablering af en støjskærm langs motorvejen. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende byområde, som er udlagt til blandede byfunktioner i rammelokalplan 540 for Musicon. Lokalplan 734 har til formål at udvikle Hal 12-kvarteret til et levende og blandet kvarter med bl.a. håndværkskollegium, skatehal, parkeringshus, butikker og erhverv. I boligernes stueetager kan endvidere etableres mindre kontorer og kreative erhverv med småværksteder, som naturligt kan indpasse sig med boligerne. Støjforholdene reguleres derfor efter de mere lempelige støjkrav for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'. Således skal det sikres, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer ikke overstiger 58 dB. Facaderne skal udformes, så støjniveauet indendørs ikke overstiger 46 dB i sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer og 33 dB med lukkede vinduer. Boligerne skal så vidt muligt orienteres, så sove- og opholdsrum vender mod en stille facade.

### Håndværkskollegiet (delområde B)

Der er gennemført støjberegninger af støj fra vejtrafik på Håndværkskollegiets udearealer og facader i to scenarier. Beregninger for udearealer fremgår af støjkort, figur 35, der viser to scenarier; hhv. før og efter op-

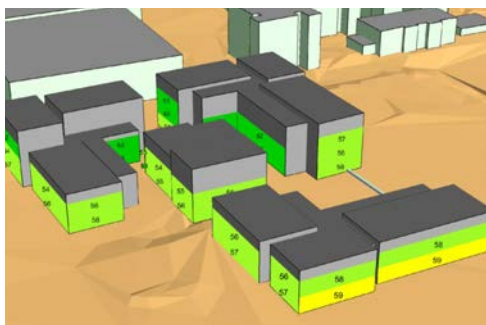
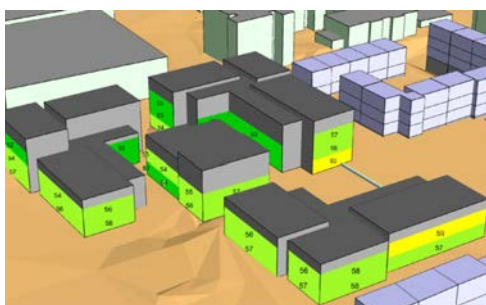


Fig.40. Beregnet vejstøjbelastning, Lden i dB, på håndværkskollegiets facader mod syd og vest hhv. før (øverst) og efter (nederst) opførelse af selvbygboligerne umiddelbart syd og øst for håndværkskollegiet (lokalplan 722).



førelse af selvbygboligerne umiddelbart syd og øst for håndværkskollegiet (lokalplan 722). På støjkortene fremgår en grøn farve, der indikerer overholdelse af støjgrænser og øvrige farver indikerer overskridelse. Kortet viser den beregnede støj 1,5 meter over terræn. De beregnede støjniveauer, vist som det bagvedliggende farvekonturkort, er inklusive refleksionsbidrag fra egne facader. Dette betyder, at værdierne ikke er direkte sammenlignelige med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi, da de på kortet viste støjniveauer kan være op til 3 dB højere end i praktisk frit felt (som grænseværdien skal sammenlignes med). Der er derfor yderligere foretaget punktberegninger i udvalgte positioner, hvor sidste refleksion fra egen facade er fratrasket. Værdierne i disse beregningspositioner repræsenterer dermed praktisk frit felt og er derfor sammenlignelige med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. Med støjberegningerne er det sandsynliggjort, at det er muligt at etablere udendørs opholdsarealer, hvor støjgrænserne er overholdt.

Figur 36 viser, at enkelte facader i delområde B vil være støjpåvirkede, hvorfor der ved indretning til boliger mod Den Grønne Puls evt. skal etableres afværgetiltag i facaden for at kunne overholde grænseværdier for indendørs støj. I overensstemmelse med Planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 fastsætter lokalplan 734, at det som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse skal påvises at boligen indendørs samt på udendørs opholdsarealer kan overholde Miljøstyrelsens støjgrænseværdier for trafikstøj i områder med blandede byfunktioner.

#### Øvrige delområder

Delområde C udlægges til idrætsanlæg (skatehal) samt offentlige og kulturelle formål, som f.eks. lejlighedsvis events, og således ikke til støjfølsom anvendelse. Til bebyggelsen skal imidlertid kunne anvises et udendørs opholdsareal, svarende til 5 % af etagearealet, som ikke er støjbelastet over grænseværdierne.

Delområde A udlægges til offentligt tilgængeligt byrum og således ikke til støjfølsom anvendelse.

Delområde D kan anvendes til støjfølsomme anvendelser i form af boliger, hotel og kontorerhverv. I forbindelse med udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan for delområdet, skal der sikres de nødvendige afværgeforanstaltninger, såfremt Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overskrides.

#### JORDFORURENING OG LOSSEPLADSGAS

Region Sjælland har kortlagt hele lokalplanområdet efter lov om forurennet jord. Baggrunden herfor er aktiviteter i forbindelse med betonproduktion og grusindvinding med efterfølgende opfyld.

Bygge- og anlægsarbejder samt frigivelse af arealet til ændret anvendelse fra industri til boliger kræver en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8 fra Roskilde Kommune, Miljø og Byggesag. I tilladelsen vil der blive stillet krav om at sikre, at forurening og lossepladsgas ikke udgør en risiko for udearealer og boliger, samt at der ikke sker spredning af forurening.

I Hal 12-kvarteret arbejdes med så nænsom terrænregulering som muligt i den landskabelige udvikling af området for at minimere mængden af overskudsjord.

## MILJØSCREENING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor screenes. Dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra screeningen besluttet det, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende rammelokalplan 540 for Musicon, som blev vedtaget i 2010, og som danner grundlag for efterfølgende lokalplanlægning inden for området frem mod en fuld udbygning af Musicon. I forbindelse med lokalplan 540 blev der udarbejdet en miljøvurdering af planen, som forholder sig til trafik, luftforurening, støj samt jordforurening, gasdannelse og indeklime.

Forslag til lokalplan nr. 734 giver mulighed for fremtidige anlægs- og byggetilladelser og er derfor screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. På baggrund af denne screening vurderes planforslaget ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og dermed ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering. Vurderingen bygger på, at lokalplanen vil blive udarbejdet i overensstemmelse med gældende rammelokalplan 540, hvorfor der ikke vil ske væsentlige ændringer i forhold til gældende planlægning. Lokalplanforslaget fastlægger desuden kun bestemmelser for et mindre område på lokalt plan. Derudover vurderes det, at den udbygning, som lokalplanen vil muliggøre, ikke vil påvirke de i screeningen vurderede forhold væsentligt.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til [bygronomstilling@roskilde.dk](mailto:bygronomstilling@roskilde.dk).





# KORTBILAG

**Kortbilag 1 - Luftfoto 2022**

**Kortbilag 2 - Eksisterende forhold**

**Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)**

**Kortbilag 4 - Område og zonestatus**

**Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold**

**Kortbilag 6 - Bebyggelsens  
omfang og placering**

**Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer**

**Kortbilag 8 - Terræn- og regnvandshåndtering**





KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2022

Signaturforklaring

● ● ◐ Lokalplanafgrænsning





KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

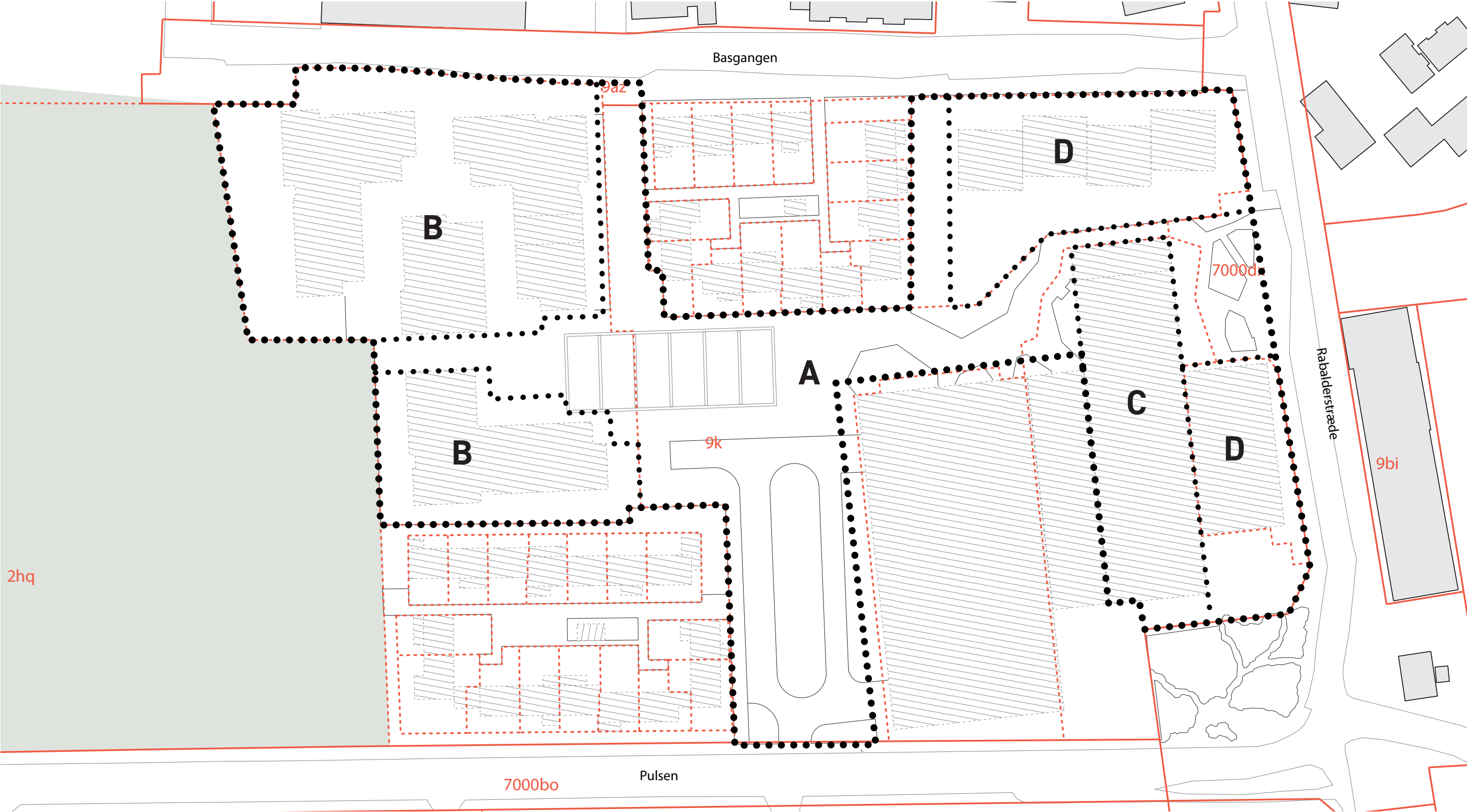
- |       |                         |       |                  |
|-------|-------------------------|-------|------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrænsning    | ■     | Træer og hegn    |
| □     | Bygning                 | ----- | Højdekurver 0,5m |
| □     | Vej, stier og parkering | 33.5  | Koter            |
| ■     | Grønt område            |       |                  |



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD

Signaturforklaring

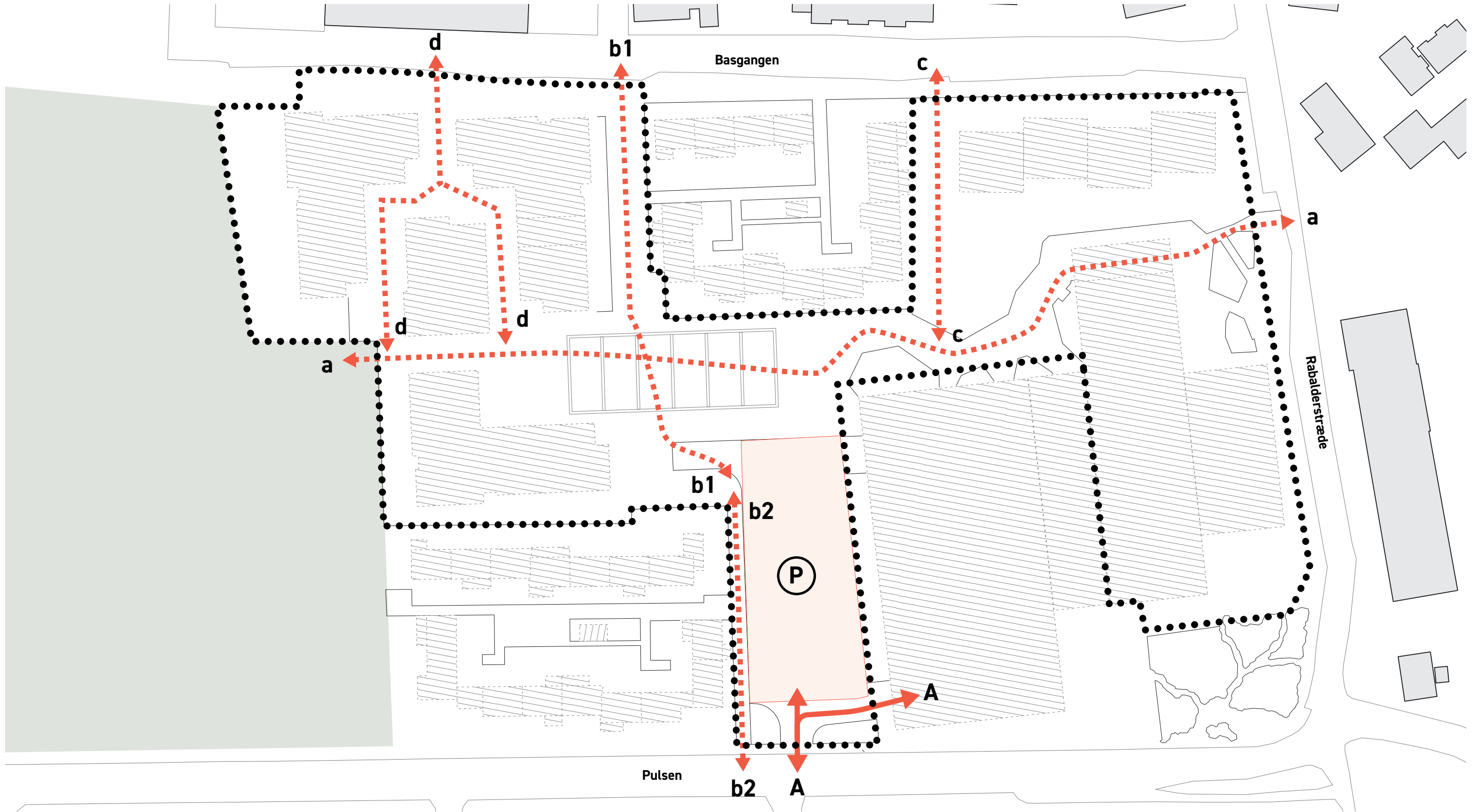
- ▮ ● ▮ Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer og hegn



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

- Signaturforklaring
- |       |                          |            |                        |  |               |
|-------|--------------------------|------------|------------------------|--|---------------|
| • • • | Lokalplanafrænsning      | • • •      | Delområdeafgrænsning   |  | Servitútbælte |
|       | Bygning                  | <b>B</b>   | Delområde              |  |               |
|       | Veje, stier og parkering |            | Matrikelskel           |  |               |
|       | Skov                     | <b>34d</b> | Matrikelnummer         |  |               |
|       | Bygningsskitse           |            | Princip for udstykning |  |               |

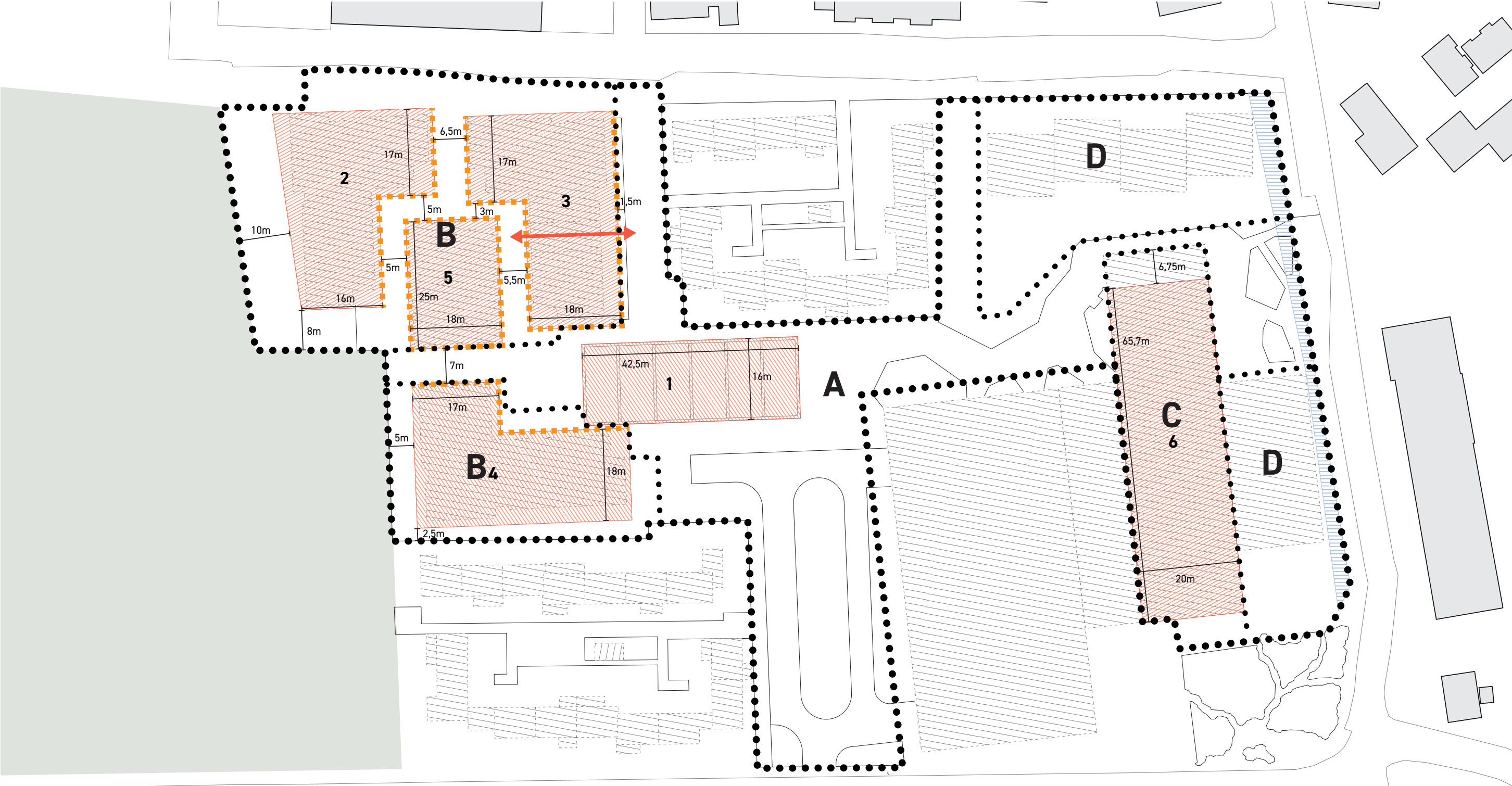




## KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

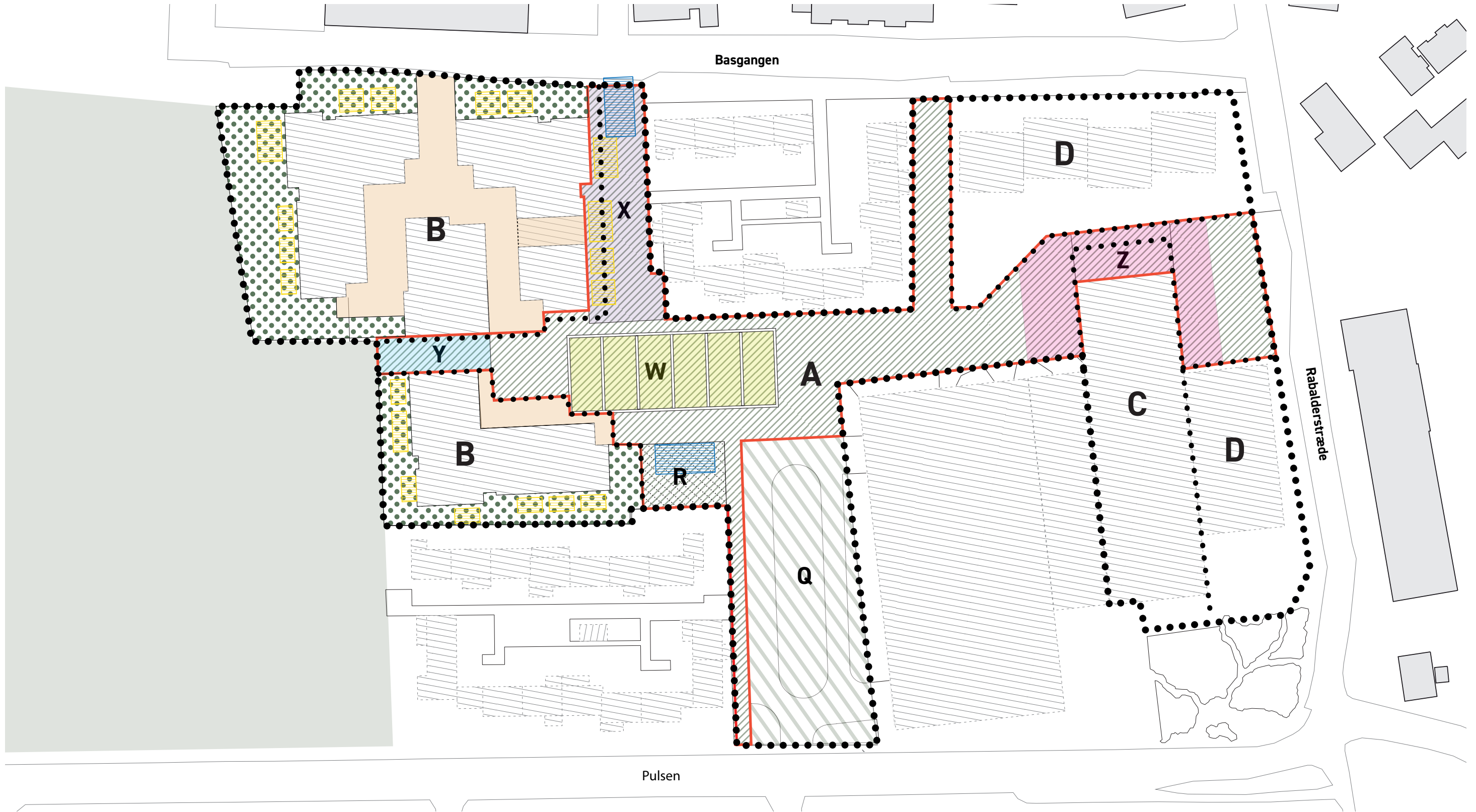
- |       |                          |                |              |
|-------|--------------------------|----------------|--------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrensning     | Bygningsskitse |              |
| ■     | Bygning                  | A-A            | Vejadgang    |
| □     | Veje, stier og parkering | d-d            | Stiadgang    |
| ■     | Skov                     | (P)            | Bilparkering |



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

- |       |                          |                       |
|-------|--------------------------|-----------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrensning     | Bygningsskitse        |
| ■     | Bygning                  | Byggefelt             |
| □     | Veje, stier og parkering | Afstandsmål           |
| ■     | Skov                     | Portgennemgang        |
| □     | Bygningsskitse           | Udadvendte funktioner |



## KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

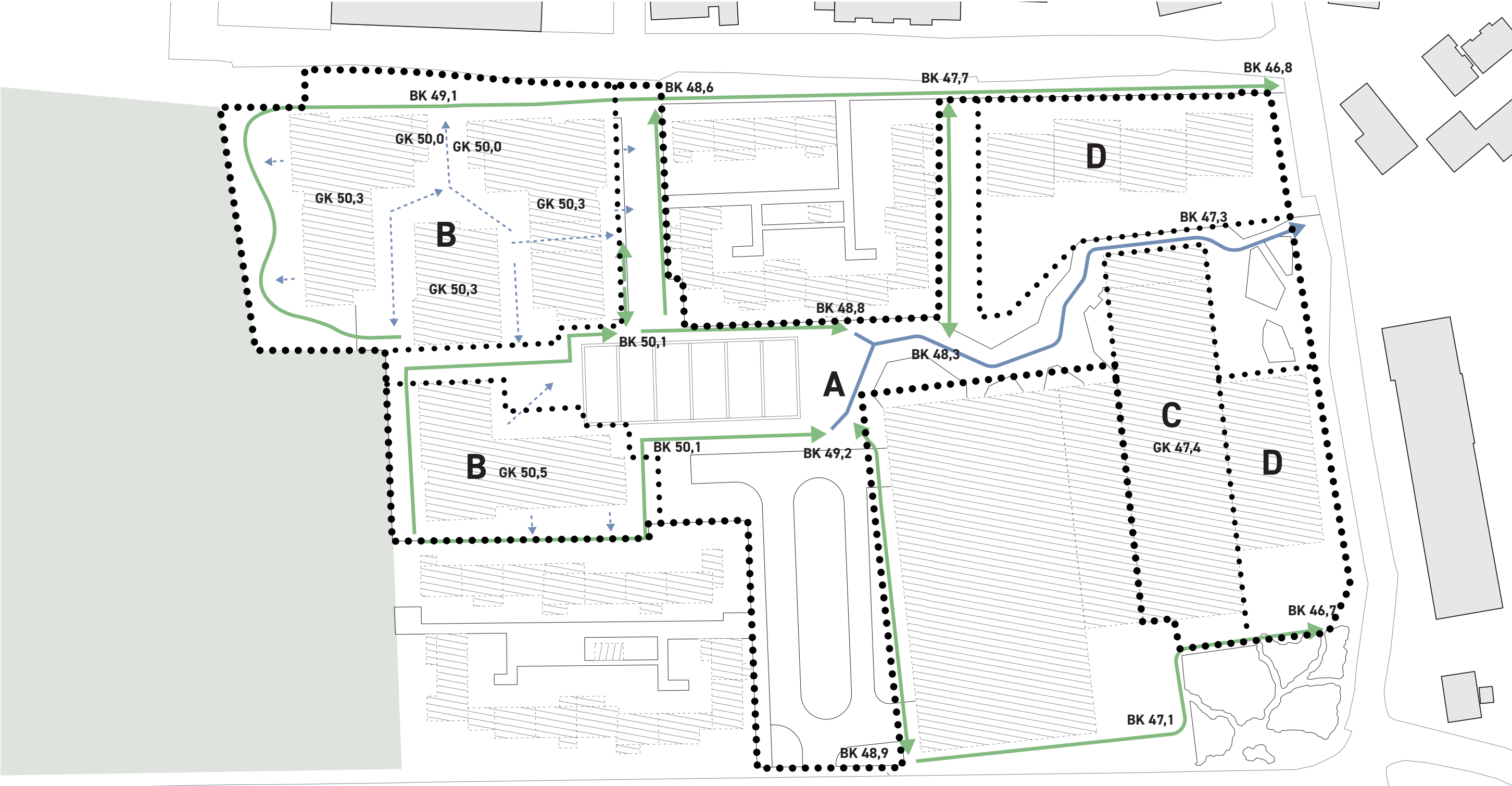
### Signaturforklaring

- ▬ ● ▬ Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Skov
- Bygningsskitse

- ▬ Den Grønne Puls
- ▬ Kulturaksen (zone X)
- ▬ Passage til Musiconlunden
- ▬ Kvarterspladsen (zone W)
- ▬ Hal 12 (zone Z)
- ▬ Renovation (zone R)

- ▬ Interne stræder
- ▬ Parkeringsplads
- ▬ Grøn Kantzone
- ▬ Stigeredningsarealer
- ▬ Opmarchareal til brandkøretøj



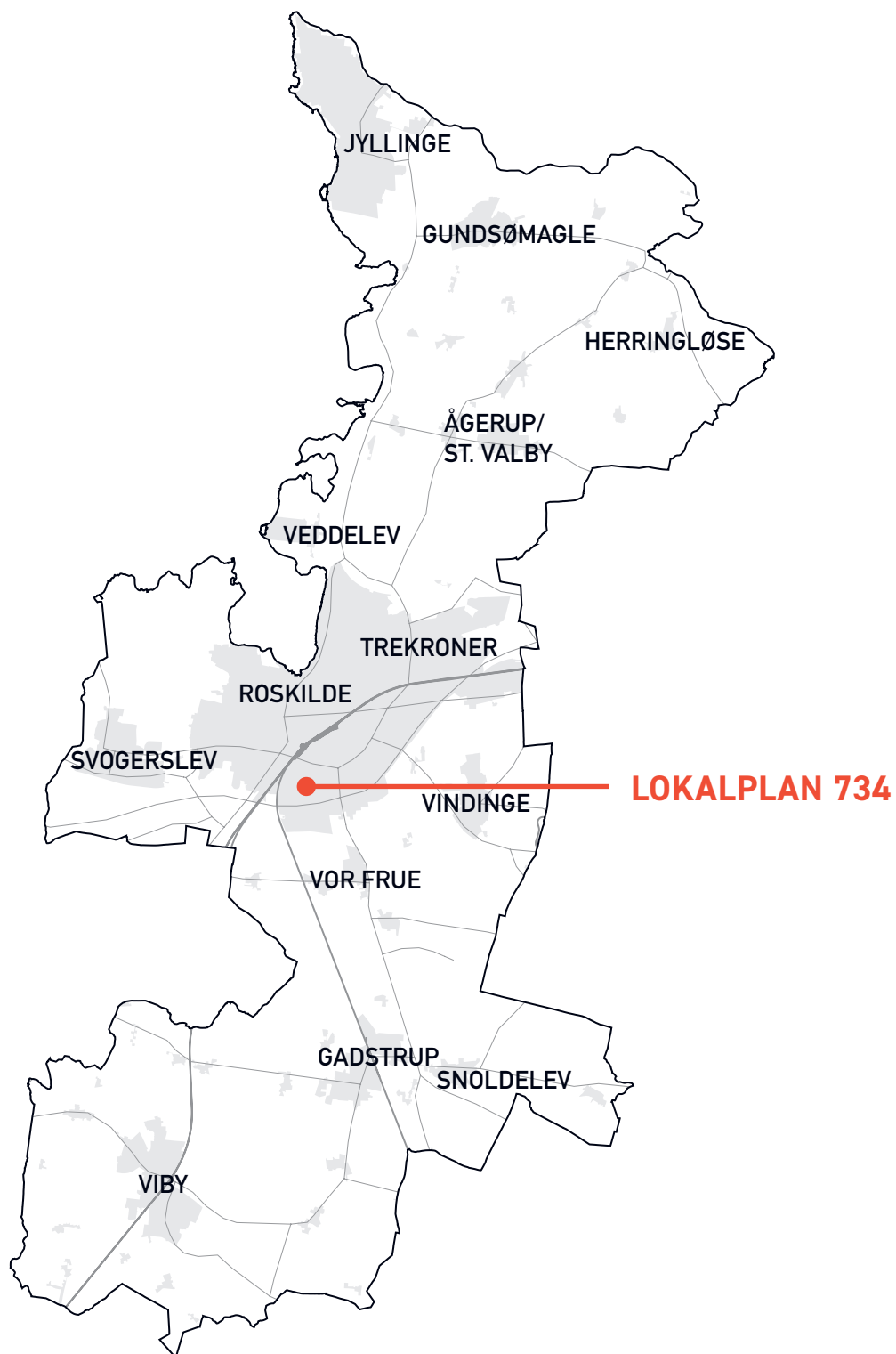


KORTBILAG 8 - TERRÆN- OG REGNVANDSHÅNDTERING

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Skov
- Bygningskitse
- Beplantede regnvandsrender/grøfter
- Befæstede vandrender
- Retning for afledning af regnvand
- GK 50,3 Gulvkote
- BK 49,1 Bundkote på vandrende





#### **BYUDVIKLING OG GRØN OMSTILLING**

Postboks 100  
Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde  
4631 3505

[bygronomstilling@roskilde.dk](mailto:bygronomstilling@roskilde.dk)