P-HUS I HAL 12-KVARTERET

LOKALPLAN 713

FORSLAG I OFFENTLIG HØRING

ROSKILDE KOMMUNE

MINDRETALSUDTALELSE

I forbindelse med byrådets behandling af forslag til lokalplan 713 for P-hus i Hal 12-kvarteret på møde den 27. oktober 2021, punkt 244 , blev følgende mindretalsudtalelse afgivet:

VENSTRE, DET KONSERVATIVE FOLKEPARTI, LIBERAL ALLIANCE OG DANSK FOLKEPARTI

"Der er hårdt brug for parkeringsmuligheder i Musicon. Lejlighedsvis inddragelse af p-huset til skateaktiviteter og events er i modstrid med lokalplanens formål om at sikre parkeringspladser i Musicon og vil yderligere presse parkeringskapaciteten i Musicon."

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

5. oktober 2021	Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling
13. oktober 2021	Økonomiudvalget, 2. behandling
27. oktober 2021	Byrådet, 1. behandling
3. nov. - 29. dec. 2021	Offentlig høring
29. november 2021	Borgermøde
dd. mmm. 2022	Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling
dd. mmm. 2022	Økonomiudvalget, 2. behandling
dd. mmm. 2022	Byrådet, endelig vedtagelse

INDHOLD

INDLEDNING 5

Generelt om lokalplaner 6
Introduktion til lokalplanen 9

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE 15

§1 Formål 16
§2 Område og zonestatus 17
§3 Anvendelse 17
§4 Udstykning 18
§5 Vej- og parkeringsforhold 18
§6 Bebyggelsens omfang og placering 20
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden 22
§8 Ubebyggede arealer 24
§9 Renovation og særlige miljøhensyn 26
§10 Grundejerforening 27
§11 Aflysninger 28
§12 Forudsætning for ibrugtagning 28
§13 Lokalplanens retsvirkninger 29
§14 Vedtagelsespåtegning 29

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 31

Statslig planlægning 32
Kommuneplan 2019 33
Gældende lokalplan og servitutter 34
Planlægning ift. nabokommuner 35
trafik- og mobilitetsplanlægning 35
Forsyningsplanlægning 36
Tilladelser fra andre myndigheder 37
Kulturhistorie 37
Miljømæssige forhold 37
Miljøscreening 38

KORTBILAG 41

Kortbilag 1 - Luftfoto 2020 43
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold 44
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse) 45
Kortbilag 4 - Område og zonestatus 46
Kortbilag 5 - Veje og parkering 47
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering 48
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer 49

INDLEDNING

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 Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til planogudvikling@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 borgerservicecentrene 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. 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 og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan sendes på 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 forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

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 højest 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. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

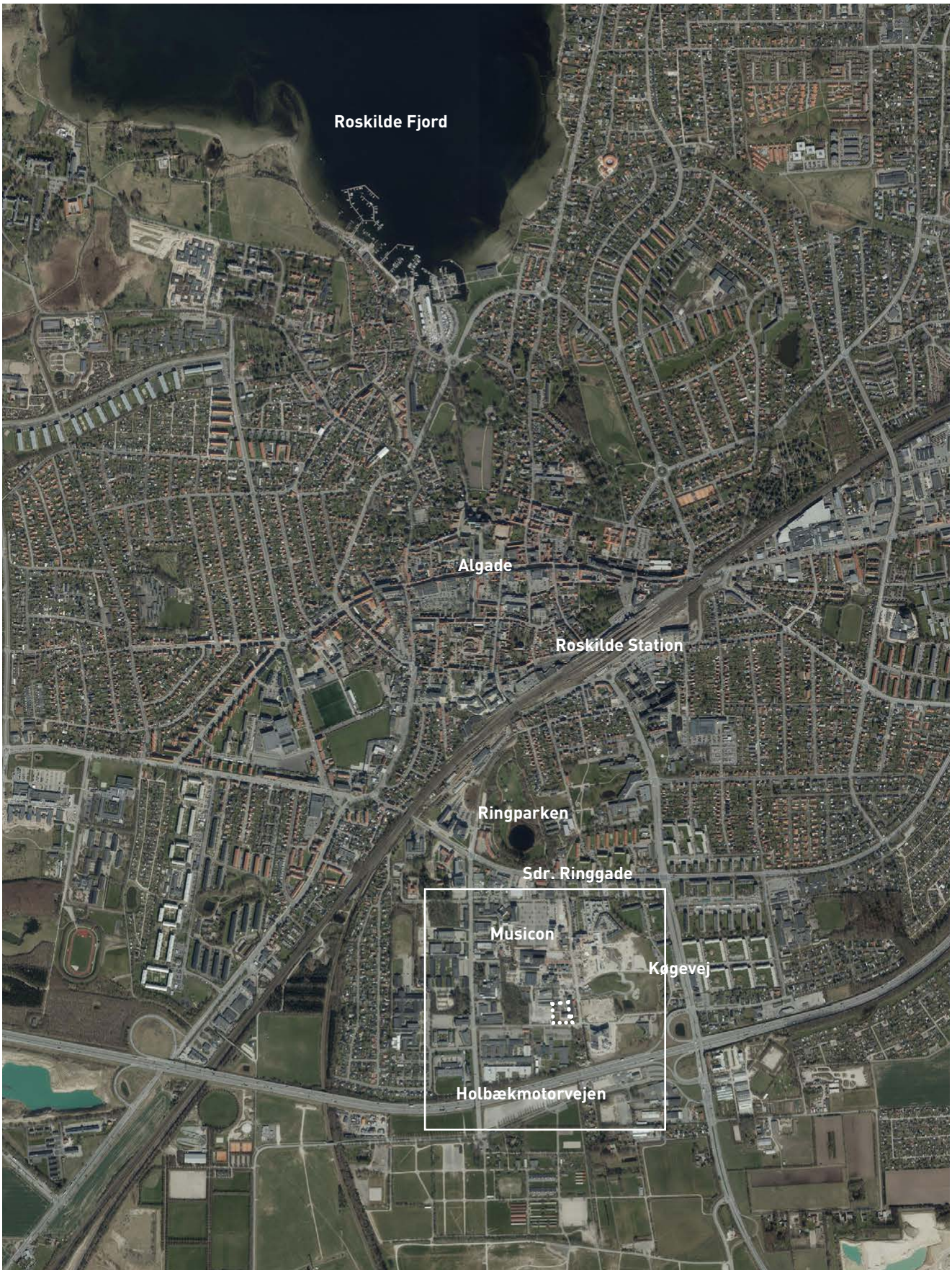


Fig.1. Luftfoto der viser lokalplanens beliggenhed i Musicon-bydelen det sydlige Roskilde
© SDFE, Roskilde Kommune

Fig.2. Zoom af luftfoto, der viser lokalplanens afgrænsning og beliggenhed ved Hal12 i Musicon
© SDFE, Roskilde Kommune

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Musicon har siden 2008 udviklet sig til en ny kreativ bydel i det sydlige Roskilde, gennem omdannelse af den tidligere Unicon-betonfabrik. Hal 12-kvarteret er det sidste større, kommunalt-ejede areal i Musicon-bydelen, der kan udvikles til et nyt samlet kvarter. Kvarteret, der ligger i den sydlige del af Musicon, skal udvikles på baggrund af en samlet strukturplan, som er blevet udarbejdet i 2021. Hal 12 -kvarteret vil, fuldt udbygget, rumme en blanding af tæt-lav og etageboliger, erhverv og handel langs hovedstrøget Rabalderstræde samt en fremtidssikret og ombygget version af skatehal 12. Den overordnede planlægning af Musicon fastlægger desuden, at kvarteret også skal huse det ene af bydelens tre parkeringshuse. Roskilde Kommune skal opføre parkeringshuset i løbet af 2023 for at sikre den samlede parkeringskapacitet i Musicon som helhed. Det skal understøtte den videre udvikling af Musicon og det forestående salg af byggeretter i bydelen. Nærværende lokalplan omhandler alene parkeringshuset, inkl. adgangsvej, samt en 'mellembygning', der skal sammenbinde p-huset med eksisterende skatehal12.

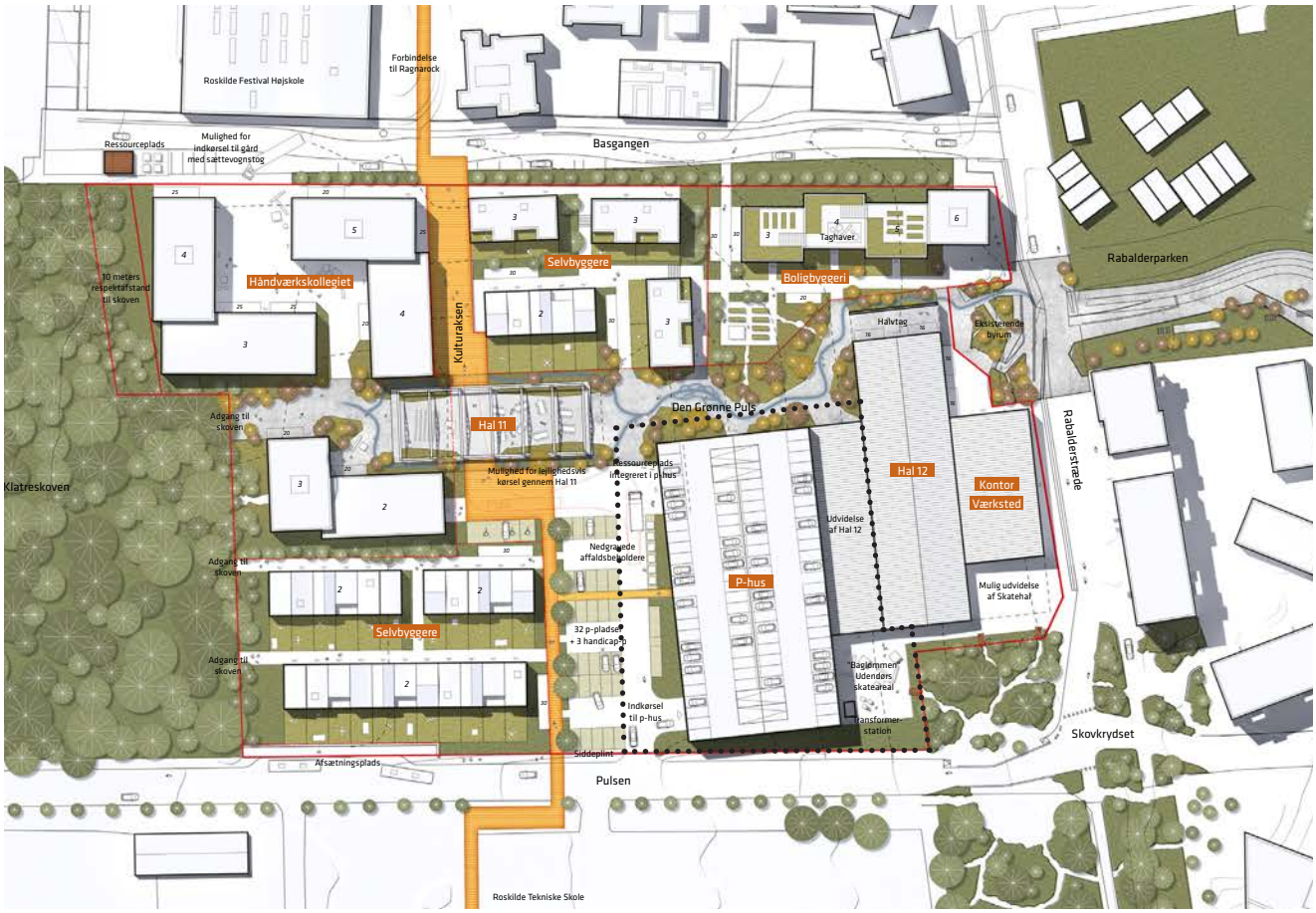


Fig.3. Strukturplan for Hal12-området. Lokalplan 713 omfatter et areal på ca. 4.500 m2, som er afgrænset med stiplet linje.
© Tredje Natur

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet omfatter et ca. 4.500 m2 stort areal i den sydlige del af Musicon-bydelen. Området indgår i en samlet udvikling af Hal 12-kvarteret, som er et af de sidste større omdannelses-områder i Musicon. Hal 12-kvarteret strækker sig fra Klatreskoven i vest til Rabalderstræde i øst og er kendetegnet ved de to markante industrihaller, Hal 11 og Hal 12, som vidner om områdets tidligere anvendelse som betonfabrik. Lokalplanområdet grænser mod øst op til Hal 12, der i dag anvendes af foreningen Hal 12 Skate og huser en indendørs skatepark. Mod nordvest grænser lokalplanområdet op til Hal 11, der danner ramme for en indendørs BMX-bane. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Pulsen, som er en af fire primære adgangsveje til Musicon-bydelen. Størstedelen af lokalplanområdet fremstår ubebygget og befæstet med asfalt og fliser Området rummer kun enkelte mindre bygninger, herunder tilbygninger til Hal 12, og alle af midlertidig karakter. To mindre pavilloner anvendes i dag af et værested for unge med aktiviteter relateret til gadekultur, og af et kontor-/ værkstedsfællesskab. Bygningerne skal nedrives, og aktørerne er derfor henvist til at finde nye lokaler andre steder i eller uden for Musicon-bydelen. Langs lokalplanområdets vestlige grænse er der et stort terrænspring (skrænt) på ca. 2 meter, faldende fra vest mod øst. Der findes træbeplantning langs skelgrænserne mod syd og vest.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af et nyt parkeringshus med ca. 350-400 p-pladser i Hal 12-kvarteret. Parkeringshuset bliver ét af Musicons i alt tre p-huse, som opføres nær de primære adgangsveje for at begrænse biltrafikken i bydelen.

Parkeringshuset skal vejbetjenes fra Pulsen, som er bydelens ankomstvej fra syd. Parkeringshuset skal udformes som et splt-level byggeri med forskudte plan, der udnytter områdets terrænfald fra vest mod øst. Lokalplanen muliggør, at parkeringshuset kan opføres i op til 5 etager med åbent tagdæk og med en maks. facadehøjde på 12-15 meter. Parkeringshuset skal fremstå med lette og delvist åbne/transparente facader, der i valg og brug af materialer tilpasser sig omgivelsernes rustikke og industrielle karakter. Bebyggelsen skal levendegøres og visuelt nedbrydes i skala gennem en arkitektonisk bearbejdning af facaderne, f.eks. med forskydninger, variation i facadebeklædning, begrønning el. lign. Lokalplanen muliggør et bredt spænd af facadematerialer, med den hensigt at fremme bæredygtige valg, f.eks. ved anvendelse af genbrugsmaterialer i byggeriet.

Parkeringshusets placering muliggør en sammentænkning af byggeriet med en fremtidssikret skatehal i Hal 12, både i forhold til en lejlighedsvis dobbeltudnyttelse af p-huset til skate-aktiviteter, events og lign., og i forhold til konstruktionsmæssige gevinster ved at sammenbygge parkeringshus og Hal 12 - og på den måde på enkelt vis få etableret en udvidelse af skatehallen. Lokalplanen muliggør derfor etablering af en 'mellembygning', der fysisk sammenbinder p-huset med Hal 12 og tjener som skatehallens udvidelse.

Fig.4. Kortbilag 2 (udsnit) - Eksisterende forhold
© SDFE, Roskilde Kommune

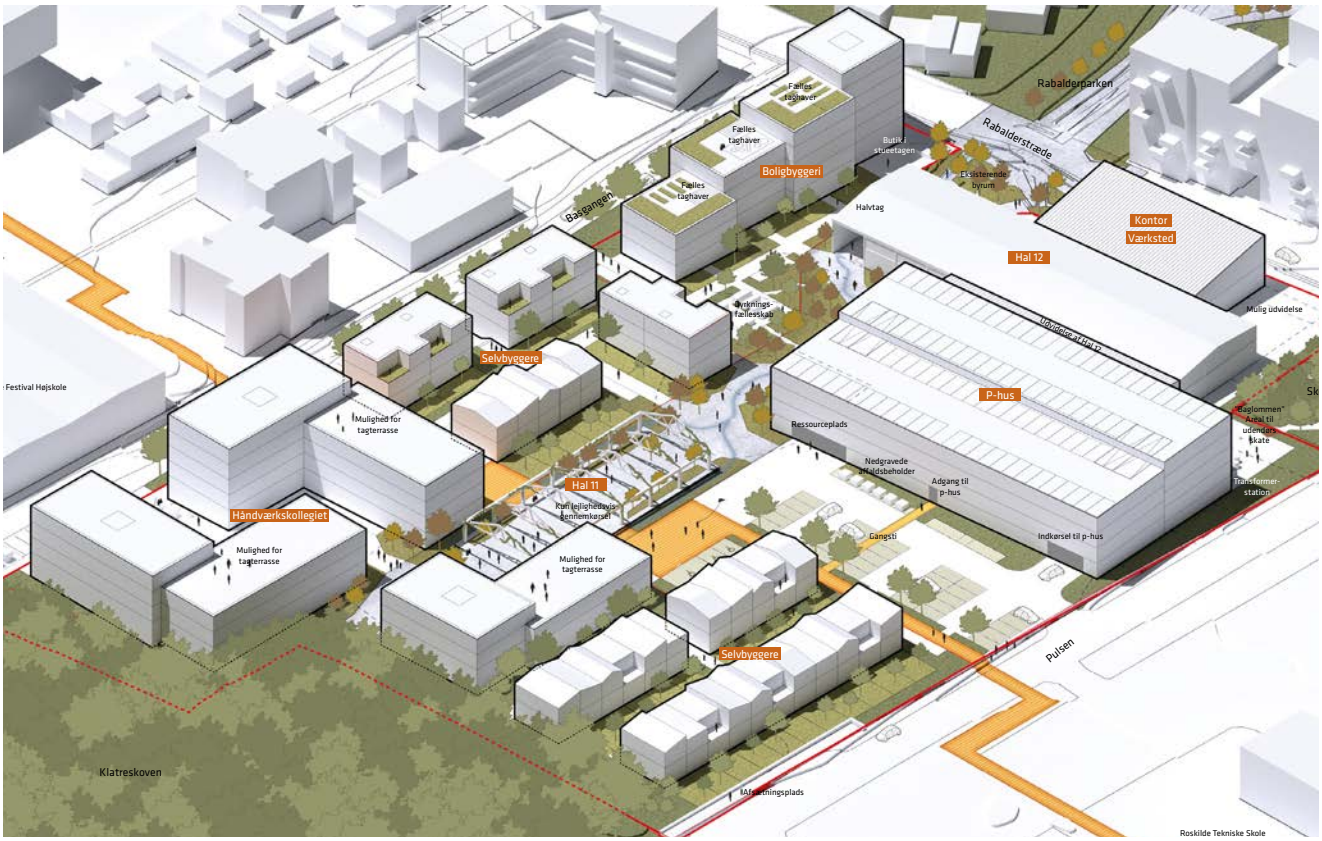
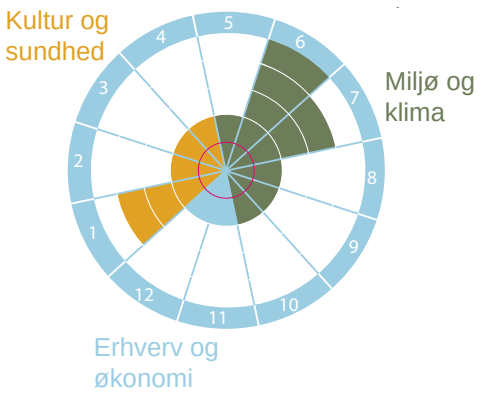
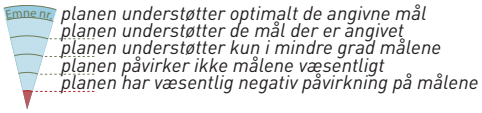


Fig.5. Aksonometri af Hal12-kvarteret, set fra sydvest. Tegningen illustrerer de fremtidige forhold med et fuldt udbygget kvarter, bestående af boliger, erhverv og handel, parkeringshus og en opgraderet skatehal 12. To centrale akser, "Kulturaksen" (nord-syd) og "Den grønne puls" (øst-vest) skaber forbindelser på tværs af bydelen. De to forbindelser krydser hinanden i kvarterets hjerte, Hal 11, hvis bygningsskelet bevares. Parkeringshuset vejbetjenes fra Pulsen via ny intern lokalvej og sammenbindes fysisk med Hal12 af en 'mellembygning', der tjener som Hal 12's udvidelse.
© Tredje Natur



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 713, 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. Profilen viser, at projektet især understøtter målene for identitet (kulturarv og profil), transport samt ressourceforbrug.

Musicon er kendetegnet ved sine industrielle spor og arkitektonisk eksperimenterende stil, og på Musicon skal parkeringshusene også bidrage til det levende bymiljø. Lokalplanen stiller krav om et visuelt levende byggeri, der tilpasser sig sin kontekst, og giver derudover mest mulig kreativ frihed til den efterfølgende arkitektoniske bearbejdning. Parkeringshuset sammenbygges med den eksisterende Hal 12, der bevares som vidne om bydelens fortid som betonfabrik.

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 placere størstedelen af bydelens p-pladser i fælles parkeringsanlæg i udkanten Musicon. Lokalplanen omhandler ét af i alt tre strategisk placerede p-huse i Musicon-bydelen og understøtter derved mobilitetsplanens initiativer og principper.

I Musicon-bydelen vægtes bæredygtighed generelt høj, og Roskilde Kommune er bl.a. med i et EU-projekt om at udvikle metoder og værktøjer til cirkulære ressourcestrømme indenfor bl.a. byggeri og jord. Hensigten med parkeringshuset er i videst mulige omfang at gøre brug af genbrugsmaterialer til konstruktion og facader. Bl.a. genanvedes beton fra den gamle Unicon-fabrik i flere af de kommunale byggerier i bydelen, ligesom overskudsmaterialer fra andre af kommunens ejendomme indtænkes i byggeprojekterne på Musicon. En løsning, der gavner både miljøet og økonomien i projekterne. Derudover arbejdes der med bæredygtig jordhåndtering i bydelen.

Projektet understøtter kun i ringe grad de øvrige mål. Dette skyldes primært lokalplanens begrænsede omfang, og derfor vurderer forvaltningen, at det er af mindre betydning for netop dette projekt.

BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§3 Anvendelse

§4 Udstykning

§5 Vej- og parkeringsforhold

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8 Ubebyggede arealer

§9 Renovation og særlige miljøhensyn

§10 Grundejerforening

§11 Aflysninger

§12 Forudsætning for ibrugtagning

§13 Lokalplanens retsvirkninger

§14 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 der kan opføres et nyt parkeringshus i Hal12-området:

- parkeringshuset skal bidrage til den samlede parkeringskapacitet i Musicon-bydelen
- parkeringshuset skal vejbetjenes fra Pulsen
- parkeringshuset skal bidrage positivt til skabelsen af byliv og byrum

1.2 at parkeringshuset sammentænkes med Hal12's fremtidige funktion og byggeri:

- Hal12 og parkeringshuset skal sammenbindes fysisk af en 'mellembygning', der tjener som skatehallens udvidelse
- der skal skabes mulighed for, at der kan ske en lejlighedsvis dobbeltudnyttelse af parkeringshuset til skate-aktiviteter, events el. lign. i tilknytning til Hal12.

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af et nyt parkeringshus i Hal 12-kvarteret. Parkeringshuset bliver ét af Musicons i alt tre p-huse, som opføres nær bydelens primære adgangsveje med det formål at begrænse biltrafikken i bydelen. P-huset skal vejbetjenes fra Pulsen, som er den primære ankomstvej fra syd. Parkeringshuset opføres i et levende bykvarter blandt boliger, erhverv, kultur- og idrætsliv, og det er derfor væsentligt, at bygningen orienterer sig imod og tilpasser sig sit lokalmiljø samt bidrager positivt til skabelsen af byrum og byliv.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre en sammentænkning af parkeringshuset med en fremtidssikret Hal 12 både i forhold til en lejlighedsvis dobbeltudnyttelse af p-huset til skate-aktiviteter, events og lign., og i forhold til de konstruktionsmæssige gevinster, der opnås ved at sammenbygge parkeringshus og Hal 12 - og på den måde på enkelt vis få etableret en udvidelse af skatehallen.

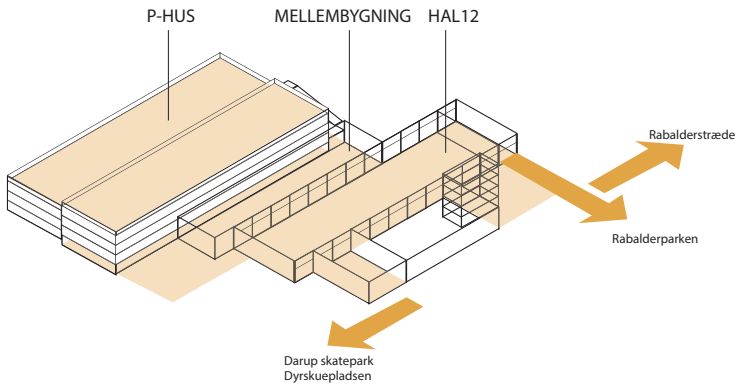


Fig.6. Princip for sammentænkningen af Hal 12 og p-huset. Bygningerne bindes fysisk sammen af en mellembygning, der tjener som Hal 12's udvidelse. Atktiviteter i tilknytning til Hal12 kan lejlighedsvist udvides til dele af p-huset.

Fig.7. Udsnit af kortbilag 4 - Område og zonestatus.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- Matrikelskel
- 34d Matrikelnummer

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter en del af matr. nr. 9k Vestermarken, Roskilde Jorder, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme.

ZONESTATUS

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til parkeringsanlæg (p-hus) til forsyning af Musicon-bydelen. I dele af parkeringshusets stueetage skal der indrettes fælles servicefunktioner, som f.eks. fælles ressourceplads, cykelparkering, værkstedsfaciliteter el.lign.

3.2 Området kan desuden anvendes til kultur-, idræts- og fritidsformål, som f.eks. skatefaciliteter, værkstedsaktiviteter, foreningslokaler, udendørs aktivitetsområder samt til lejlighedsvise events, som kan indpasses i området, uden at give anledning til væsentlige støjgener.

3.3 Dertil kan området anvendes til teniske anlæg til forsyning af Hal 12-kvaretret, i form af bl.a. transformerstation.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen muliggør områdets anvendelse til et nyt parkeringshus til forsyning af Musicon-bydelen. Foruden bilparkering skal p-huset rumme fælles servicefunktioner for kvarterets beboere og brugere. Det kan f.eks. være fælles ressourceplads, aflåst cykelparkering, cykelværksted og lign. til gavn for beboere og brugere i Hal12-kvarteret. Formålet er at aktivere stueetagen med andre funktioner end parkering, for at bidrage til liv i husets stueplan og dermed opnå større tryghed i p-huset.

Dertil muliggør lokalplanen, at området kan anvendes til kultur-, idræts- og fritidsformål, som f.eks. skatefaciliteter, værkstedsaktiviteter, foreningslokaler. Anvendelsen skal her ses i tilknytning til Hal 12, som en udvidelse af de eksisterende aktiviteter. Udendørsarealer, f.eks. pladser og tagdæk, kan endvidere anvendes til aktiviteter som idræt, skate, events og lign. Aktiviteterne skal kunne indpasses i området, uden at give anledning til væsentlige støjgener.

Lokalplanområdet indgår i en samlet udvikling af Hal 12-kvarteret, og derfor er der også i lokalplanområdet indtænkt muligheder for forsyning af kvarteret. Lokalplanen giver bl.a. mulighed for indplacering af transformerstation, affaldsløsninger, LAR-løsninger mv. i området.

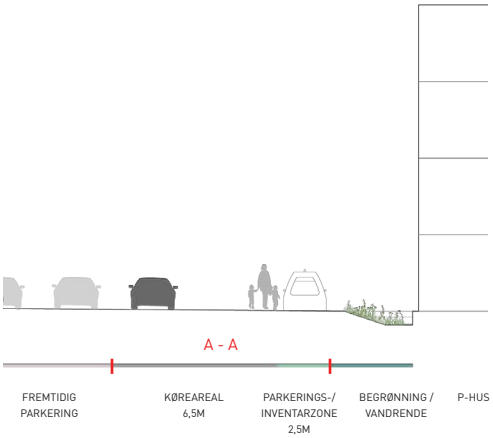


Fig.8. Principsnit for adgangsvej A-A

§4 UDSTYKNING

4.1 Området kan udstykkkes i det omfang, som er nødvendigt for planens realisering.

§5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

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

5.2 Der udlægges areal til nye veje med en beliggenhed og udformning, i princippet som vist på kortbilag 5.

Adgangsvej A-A

5.3 Adgangsvej A-A udlægges i min. 9 meters bredde og skal anlægges med min. 6,5 meter kørebane samt 2,5 meter parkerings-/inventarzone i den østlige side af kørebanen.

5.4 Adgang ind i p-huset skal ske i p-husets sydvestlige hjørne, i princippet som vist på kortbilag 5.

5.5 Mod vest skal vejen være adgangsgivende for fremtidige parkeringsarealer, i princippet som vist på kortbilag 5.

5.6 For enden af adgangsvejen skal der etableres vendemulighed for distributionsvogne.

5.7 I parkerings-/inventarzonen kan der, foruden etablering af parkering, jf. § 5.12, opstilles byinventar, placeres indkast til affald, plantes vejtræer, anlægges vejbede og lign.

Servicevej B-B

5.8 Der udlægges areal til intern servicevej, B-B, til transformerstationens betjening, varelevering samt brand- og ambulanceredning, i princippet som vist på kortbilag 5.

5.9 Servicevejen skal anlægges med kørefast belægning og som en integreret del af "Baglommen", jf. §§ 8.1-8.4

5.10 Servicevejen skal friholdes for byggeri, beplantning og løst inventar i en bredde på min. 6 meter.

BILPARKERING

5.11 Inden for lokalplanområdet skal etableres mindst 350 bilparkeringspladser. Heraf skal minimum 4 anlægges som handicappladser til alm. biler. Pladserne skal anlægges i konstruktion/parkeringshus, iht. § 6.

5.12 Langs adgangsvej A-A kan parkerings-/inventarzonen, jf. § 5.3, delvist anvendes til parkering for særligt pladskrævende køretøjer, som f.eks. varebiler, kassevogne mv.

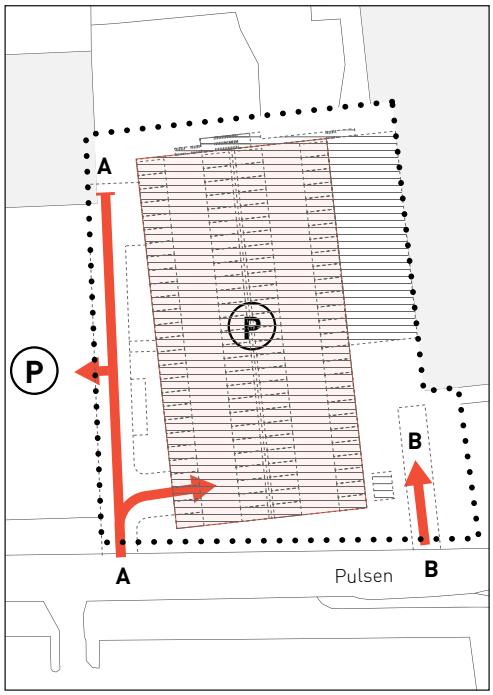


Fig.9. Udsnit af kortbilag 5 - Veje og parkering.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- A-A Vejudlæg
- P Bilparkering

Ladestandere

5.13 Der skal i forbindelse med etablering af parkeringspladser etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, således at der er forbindelse fra p-pladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

CYKELPARKERING

5.14 I tilknytning til mellembygningen (byggefelt 2) skal etableres cykelparkering, svarende til 0,4 pladser pr. bruger. Pladserne skal placeres i umiddelbar nærhed til Hal12's ankomstområder.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Vejadgang til parkeringshuset skal ske fra Pulsen via en ny adgangsgivende vej (A-A). Vejen skal desuden betjene en kommende boligbebyggelse vest for lokalplanområdet samt give distributionsvogne adgang til områdets affaldsløsning. For enden af adgangsvejen skal der etableres vendemulighed for distributionsvogne, evt. som en integreret løsning i "Den grønne puls", nord for adgangsvejen, Adgangsvejen udlægges i en bredde på mindst 9 meter for bl.a. at sikre plads til en 2,5 m bred parkerings-/inventarzone langs den østlige side af kørebanen. Zonen kan indrettes med beplantning og/eller byinventar som f.eks. bænke, cykelstativer,belysning, indkast til nedgravet affaldsløsning mv. Der kan desuden etableres enkelte p-pladser til særligt pladskrævende køretøjer, som varebiler, kassevogne el. lign.

Syd for byggefelt 2 udlægges areal til en intern servicevej (B-B) med adgang fra Pulsen. Servicevejen skal sikre den nødvendige adgang til transformerstationens betjening, varelevering til Hal12 og lejlighedsvise event i p-huset, samt til brand- og ambulanceredning. Servicevejen skal fremstå som en integreret del af "Baglommen", hvad angår belægninger mv. Servicevejen skal sikres friholdt for byggeri, beplantning, løst inventar mm. i en bredde på mindst 6 meter.

Parkeringshuset indgår i den samlede parkeringskapacitet for Musicon som helhed, og betjener det kommende Hal 12-kvarter såvel som hele Musicon-bydelen. Lokalplanen sikrer etableringen af mindst 350 bilparkeringspladser, for at parkeringsregnskabet på Musicon opfylder normerne i rammelokalplan 540. Lokalplanen stiller krav til, at mindst 4 pladser anlægges til handicappladser til almindelige biler. Handicappladser til kassevogne er mere pladskrævende og etableres derfor primært uden for lokalplanområdet, dog med mulighed for enkelte pladser i parkerings-/inventarzonen langs adgangsvej A-A.

I henhold til mobilitetsstrategien for Musicon skal cykelparkeringspladser prioriteres i indretningen af alle områder i Musicon. Derfor muliggør lokalplanen, at der kan integreres cykelparkering, cykelværksted og lign. i p-husets stueetage. Mellembygningen, der er en udvidelse af eksisterende anvendelse i Hal 12, udløser et antal ekstra cykelparkeringspladser. Disse skal etableres nær Hal 12's ankomstarealer, evt. uden for lokalplanområdet.

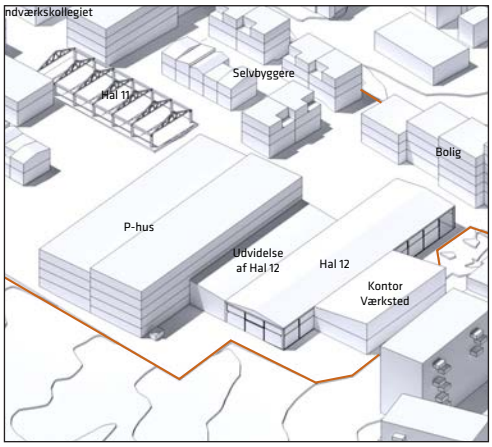


Fig.10. Illustration af parkeringshuset i sammenhæng med Hal12, set fra sydøst.
© Tredje Natur

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Byggefelter

6.1 Der fastlægges to byggefelter, 1 og 2, med en placering og udformning, i princippet som vist på kortbilag 6.

BYGGEFELT 1

Bebyggelsens omfang og udformning

6.2 Inden for byggefelt 1 må der opføres én samlet bebyggelse i op til 5 etager.

6.3 Bebyggelsen skal udformes som et split-level p-hus med forskudte plan og placeres, så terrænspring optages i bebyggelsen, i princippet som vist på fig. 12.

6.4 Øverste etage skal udføres som et åbent tagdæk, uden overdækning.

6.5 Bygningens facadehøjde mod vest må maksimalt være 12 meter, målt fra terræn til overkant af værn på øverste etage. Mod øst må den maksimale facadehøjde være 15 meter, målt fra terræn til overkant af værn på øverste etage. Se figur 12.

6.6 Trappe- og elevatortårne, køreramper og lign. kan forsynes med tag og må overstige bygningens facadehøjde med op til 3 meter.

Adgange

6.7 Der skal etableres adgang ind i p-huset på alle 4 facader.

6.8 I forbindelse med adgang på den nordlige facade skal der etableres elevator samt en udvendig trappe. Trappen skal være adgangsgivende til parkeringshusets tagetage og kan desuden forbindes til mellembygningen (byggefelt 2) via altangange.

6.9 Den udvendige trappe skal etableres inden for byggefeltet og må ikke udkrage byggefeltet.

BYGGEFELT 2

Bebyggelsens omfang og udformning

6.10 Bebyggelse inden for byggefelt 2 skal udføres som én samlet bebyggelse, der sammenbinder p-huset mod vest med den eksisterende Hal12 mod øst.

6.11 Etageantallet må ikke overstige 2 etager plus en åben tagetage med tagterrasse.

6.12 Intet punkt af en bygnings ydervæg (inkl. værn om tagterrasse) eller tagflade må overstige tagryggen på Hal12

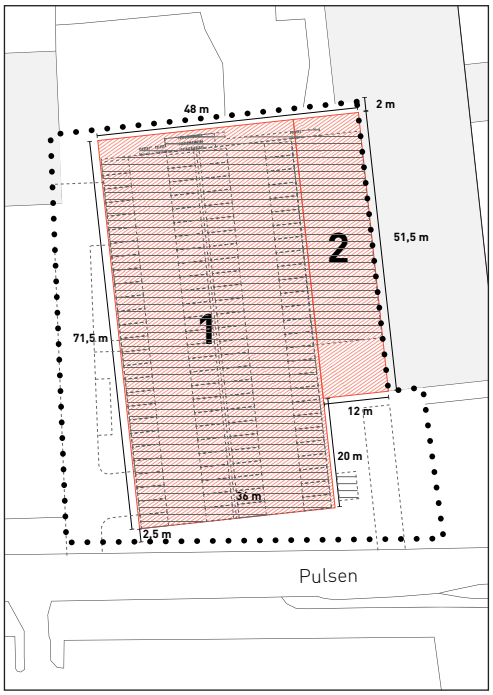


Fig.11. Udsnit af kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- 1 Byggefelt
- 1m Afstandsmål

6.13 Bygningens facadehøjde må mod øst ikke overstige facadehøjden på Hal 12.

SEKUNDÆRE BYGNINGER

6.14 Uden for byggefelterne må der i tilknytning til "Baglommen", jf. § 8.1, opføres mindre sekundære bygninger til tekniske anlæg, f.eks. transformerstation, samt til oplag som understøtter den rekreative brug af arealet.

6.15 Sekundære bygninger skal opføres i mindre enheder på hver maks. 30 m² og må samlet udgøre op til 60 m².

6.16 Sekundære bygninger må gives en maks. højde på 3 meter.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen udlægger to byggefelter, 1 og 2, og fastsætter bestemmelser om, at der inden for hvert byggefelt må opføres én samlet bebyggelse. For byggefelt 2 gælder desuden, at en mellembygning fysisk skal sammenbinde det nye parkeringshus (byggefelt 1) med eksisterende Hal 12. Mellembygningen (byggefelt 2) må opføres i op til to etager, og lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at bygningens fulde højde ikke må overstige tagryggen på Hal 12. Dertil må facadehøjden mod øst ikke overstige facadehøjden på Hal 12. Formålet hermed er at sikre, at mellembygningen underordner sig de to store bygningsvolumener, Hal 12 og p-huset.

Parkeringshuset må opføres i op til 5 etager og skal optage et stort terrænfald fra vest mod øst, hvorfor det skal opføres som et split-level parkeringshus med forskudte niveauer, 2 pr. etage, i princippet som vist på fig. 13. Øverste etagedæk må ikke udføres med tagkonstruktion, men skal alene udføres med værn. Bygningen må være højest mod øst, med en facadehøjde på op til 15 m, der nedtrapper til 12 m mod vest, for at tilpasse sig skalaen på de planlagte boliger vest for lokalplanområdet. Undtagelsesvist kan trappetårne, elevatortårne og køreramper overstige facadehøjden med op til 3 meter. Parkeringshuset skal etableres med adgangsgivende trapper på alle fire facader, af hensyn til flugtveje. Lokalplanen stiller desuden krav til, at trappen på p-husets nordvendte facade skal etableres som en udvendig trappe og i sammenhæng med en elevator. Trappen skal bidrage til, at nordfacaden får en skulpturel og dynamisk reliefvirkning, som beskrevet i § 7.

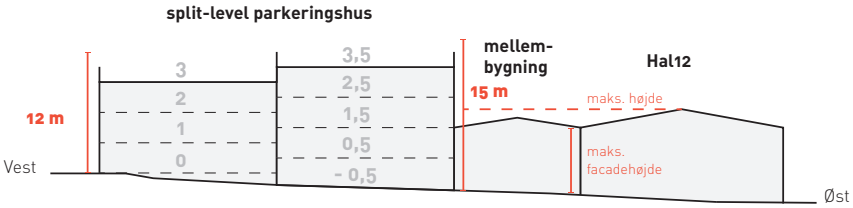


Fig.12. Snit af parkeringhuset med forskudte plan, som følger terrænet. Den maksimale facadehøjde skal måles fra fremtidigt terræn.
© Roskilde Kommune

Fig.13. Eksempler på parkeringshuse, hvor skalaen nebrydes og bygningen levendegøres gennem en arkitektonisk facadebearbejdning og begrønning, En udvendig trappe bidrage til, at facaden får en levende reliefvirkning. Af facadematerialer er her brugt kork/metal (1), stål/tegl (2), cortenstål (3) og træ (4).

I "Baglommen" (pladsen syd for byggefelt 2) må der etableres sekundære bygninger med et samlet omfang på op til 60 m². De sekundære bygninger omfatter en planlagt transformerstation til Hal12-kvarterest forsyning, og rummer derudover mulighed for, at der kan være oplag i f.eks. en container til at understøtte den rekreative brug af arealet.

---

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

BYGGEFELT 1 (P-HUSET)

Facader

7.1 Bebyggelsen skal i valg og brug af facadematerialer tilpasse sig omgivelsernes rustikke og industrielle karakter. Facaderne skal primært fremstå i tegl, træ, beton, jern, metal eller en kombination af disse. Mindre delpartier må udføres i andre materialer og farver.

7.2 Bebyggelsen skal levendegøres og visuelt nedbrydes i skala gennem en arkitektonisk bearbejdning af facaderne, f.eks. med forskydninger, variation i facadebeklædning, begrønning el. lign. Se referencer, figur 13.

7.3 Parkeringshuset skal fremstå med lette og delvist åbne/transparente facader, særligt i stueplan. Der skal skabes variation mellem åbne og lukkede partier på hver enkelt facade, under hensyntagen til ventilation, støj og lys.

7.4 Den udvendige trappe på p-husets nordvendte facade skal integreres i facadeudtrykket og bidrage til, at nordfacaden får en skulpturel og dynamisk reliefvirkning. Se referencer, figur 13 (billede 3+4).

Værn

7.5 Afskærmning/værn omkring øverste etagedæk skal fremstå som en integreret del af bygningsfacaderne.

Tage

7.6 Tage på elevatortårne, køreramper o.lign. skal udføres som grønne sedumtage.

BYGGEFELT 2 (MELLEMBYGNING)

7.7 Bebyggelse inden for byggefelt 2 skal fremstå let og transparent med store vinduespartier i glas.

7.8 Af facadematerialer kan anvendes træ, beton, jern samt andre metaller, som enten fremstår med kraftigt farvet eller med rå/upolerede/uslebne overflader.

7.9 Afskærmning/værn omkring eventuelle tagterrasser skal fremstå som en integreret del af bygningsfacaderne.

TEKNISKE INSTALLATIONER

7.10 Ventilationsanlæg og øvrige tekniske installationer, der fremstår synlige fra terræn, skal udføres som arkitektonisk indpassede elementer i facade eller tag.

FACADESKILTNING

7.11 Facadeskiltningens størrelse og udformning skal tilpasses og understøtte bygningens arkitektur.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Ved et fuldt udbygget Hal 12-kvarter vil parkeringshuset være nabo til bl.a. boliger, kulturelle formål og aktive byrum. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser, der er med til at sikre, at parkeringshuset tilpasser sig sin kontekst, både i skala og arkitektonisk udtryk, samt bidrager positivt til skabelsen af byliv og byrum. Musicon er kendetegnet ved sine industrielle spor og arkitektonisk eksperimenterende stil. Lokalplanen oplister et bredt spænd af facadematerialer for at give mest mulig kreativ frihed til den efterfølgende arkitektoniske bearbejdning. Hensigten er samtidig at fremme bæredygtige valg, f.eks. valg af genbrugsmaterialer til facaderne. Gennem en arkitektonisk bearbejdning af facaderne, skal der opstå variation i bebyggelsen, så de store monotone flader visuelt nedbrydes i skala. Dette kan f.eks. være gennem facadeforskydninger og variation i facadebeklædning. For at opbløde bygningens hårdhed og store volumen kan dele af facaderne f.eks. også begrønnes med slyngplanter eller grønne vægge/ vækstmedier.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om, at parkeringshuset fremstår som en let og delvist åben/transparent konstruktion med facadeforskydninger og variation i facadebeklædning. Der skal bl.a. skabes variation mellem åbne og lukkede partier på hver enkelt facade. Variationen skal sikre, at de åbne partier giver mulighed for ventilation igennem facaden og får bygningen til at fremstå levende med synlige aktiviteter, mens de lukkede partier skærmer omgivelserne mod støj- og lysgener. Med åbne facader i stueetagen ved f.eks. ressourceplads, værksteder, cykelparkering og lign. opnås oplyste kantzoner, der er med til at skabe liv og invitere til ophold og fællesskab.

En udvendig, adgangsgivende trappe på parkeringshusets nordvendte facade skal bidrage til, at facaden får en skulpturel og dynamisk reliefvirkning. Trappeanlægget kan give mulighed for synligt liv/ bevægelse i højden og fungere som en blødere overgang til "Den grønne puls" mod nord, med lavere højde og skiftende dybder.

Bestemmelserne om, at mellembygningen skal fremstå visuelt let og transparent med store glaspartier, skal sikre, at bygningen underordner sig Hal12 og parkeringshuset, der begge fremstår som markante bygningsvolumener i kvarteret. Med transparente facadeelementer kan desuden skabes en luftig, lys og tryg atmosfære, inde som ude.

---

§8 UBEBYGGEDE AREALER

"BAGLOMMEN" (X)

8.1 Der udlægges areal til en mindre pladsdannelse, "Baglommen" (X) , i princippet som vist på kortbilag 7.

8.2 Baglommen kan indrettes med belægninger og inventar, herunder grej-containere mv., der understøtter leg og bevægelse, f.eks. skate-aktiviteter i tilknytning til Hal 12.

8.3 På pladsen kan desuden opføres en transformerstation til forsyning af Hal12-kvarteret, jf. § 6.14.

8.4 En 6 meter bred servicevej skal friholdes for bygninger, beplantning og løst inventar, jf. § 5.10.

"DEN GRØNNE PULS" (Y)

8.5 Nord for byggefelt 1 og 2 udlægges friarealer (Y), som skal indgå i en fremtidig øst-vestgående grøn kile, "Den grønne puls".

8.6 Arealerne skal friholdes for bebyggelse, oplag af containere og lign. Der kan, ved evt. behov, etableres brandvej langs byggefelterne.

8.7 Udformning og indretning af arealerne , herunder beplantning og belysning, skal ske efter en samlet plan for "Den grønne puls".

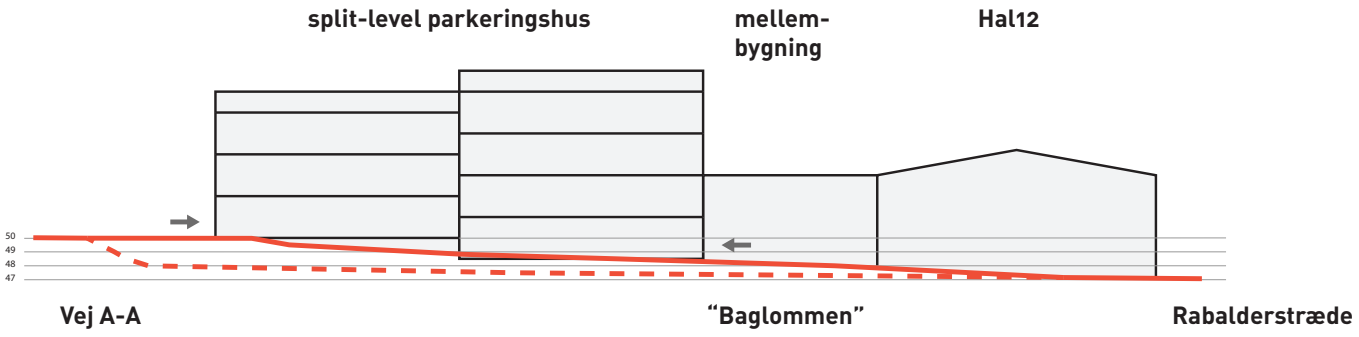
TERRÆNREGULERING

8.8 Eksisterende terræn kan reguleres med det formål at skabe niveaufri adgang til parkeringshuset fra alle fire facader, i princippet, som vist på kortbilag 7 og figur 14.

8.9 Terrænregulering i forbindelse med etablering af overfladebaserede løsninger til lokal afledning af regnvand, jf. §§ 8.11-8.12, er desuden tilladt.

8.10 Efter endt byggemodning må der ikke foretages terrænreguleringer, der kan påvirke den etablerede regnvandsløsning.

Fig.14. Princip for terrænregulering. Den stiplede linje illustrerer det eksisterende terræn, mens den fuldt optrukne linje illustrerer fremtidigt terræn. Terrænnet kan tilpasses, således at der skabes niveaufri adgang til p-huset fra både vest og øst.
© Roskilde Kommune



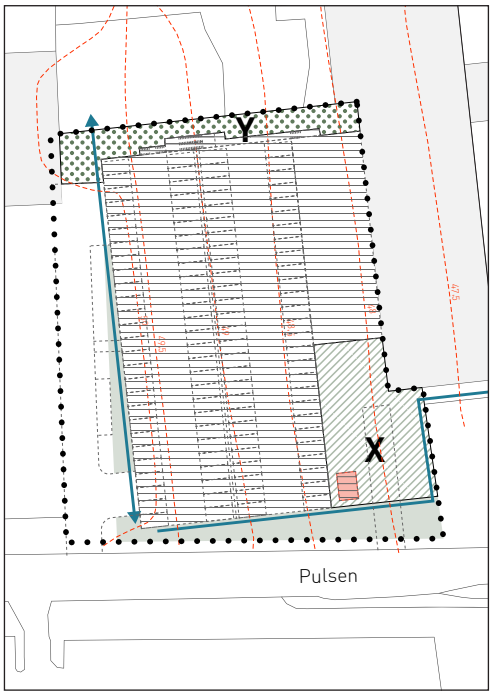


Fig.15. Udsnit af kortbilag 7 - Ubebyggede arealer.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- X "Baglommen"
- Y "Den grønne puls" (dele af)
- Ubebyggede arealer (øvrige)
- Transformerstation
- 49,5 Princip for terrænregulering
- Princip for regnvandshåndtering

REGNVANDSHÅNDTERING

8.11 Regnvand fra tage og befæstede arealer skal afledes via regnvandsrender/-rør til fælles regnvandsbassiner i Rabalderparken, i princippet som vist på kortbilag 7.

8.12 Regnvandsrender, regnvandsbede og andre LAR-anlæg (inklusive tilløb) skal generelt udformes som åbne render og på måder, så de bidrager til arealernes rekreative kvalitet. Render kan i mindre omfang overdækkes af hensyn til at sikre tilgængelighed.

OPLAG

8.13 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles eller private ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser.

VÆKSTBETINGELSER FOR BEPLANTNING

8.14 Slyngplanter til facadebegrønning skal som udgangspunkt etableres i åbne muldbede med min. 0,5 m² bed pr. plante i en dybde på mindst 0,5 m.

8.15 Træer skal som udgangspunkt plantes i åbne muldbede med min. 12 m² bed pr. træ og min. 0,5 meters dybde.

8.16 Træer, som plantes i lukkede befæstelser (f.eks. i vejarealer), skal som minimum have 25 m² rodvenlig befæstelse pr. træ under jorden i min. 0,5 meters dybde. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger en mindre pladsdannelse, "Baglommen", syd for byggefelt 2. Baglommen skal fungere som et udendørs aktivitetsområde i tilknytning til mellembygningen, f.eks. til skate. Baglommen skal samtidig fungere som servicevej for den transformerstation, der kan etableres på pladsen. Baglommen skal indrettes til leg og bevægelse, og der kan etableres mindre, sekundære bebyggelser, der knytter sig til aktiviteten, f.eks. grejcontainere til skateudstyr.

Nord for byggefelt 1 og 2 løber "Den grønne puls", som en central øst/vest-gående akse, der væver skoven i vest sammen med Rabalderparken i øst og skaber en grøn forbindelse gennem bydelen. Lokalplanområdet omfatter en mindre del af dette forløb. Lokalplanen forholder sig for nuværende ikke til indretningen af disse arealer, men fastsætter alene bestemmelser om, at indretning skal ske efter en samlet plan for Den grønne puls. Dog er der mulighed for at etablere brandveje langs byggefelterne.

Inden for lokalplanområdet er der et stort terrænfald på hele 2,5 meter fra vest mod øst. Parkeringshuset skal derfor udformes som et split-level byggeri med forskudte plan, der muliggør udnyttelse af områdets naturlige terrænfald. I forbindelse med etablering af parkeringshuset, kan terrænet reguleres, så der opnås et mere jævnt

terrænfald samt niveaufri adgang til p-huset fra alle fire facader. Kortbilag 7 viser et princip for, hvordan terrænet kan justeres.

Hele hal 12-kvarteret afvandes ud mod Rabalderstræde i et større LAR-forløb, der leder overfladevandet mod øst i "Den grønne puls" Tagvand fra Hal 12 og p-huset ledes dog som udgangspunkt syd om bebyggelsen, langs Pulsen, og videre til Rabalderparken.

---

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

AFFALDSHÅNDTERING

9.1 Inden for lokalplanområdet skal der etableres en fælles affaldsløsning til forsyning af Hal12-kvarterets beboere og brugere.

9.2 Affaldsløsningen skal etableres som en kombination af nedgravede affaldsbeholdere langs adgangsvej A-A og et rum til containere (ressourceplads), integreret i p-huset.

9.3 Indkast til de nedgravede beholdere skal placeres inden for parkerings-/inventarzonen langs adgangsvej A-A.

STØJ OG LYS

9.4 Det skal sikres, at aktiviteter inden for lokalplanområdet, herunder trafikafvikling og skate-aktiviteter, ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Støjende anvendelser skal afskærmes således, at det udendørs støjbidrag fra disse anvendelser overholder grænseværdierne for støj til nærmeste eksisterende og planlagte støjfølsomme anvendelser.

9.5 Ved udformning af parkeringshusets facader skal det sikres, at omgivelserne ikke påvirkes af væsentlige lysgener fra aktiviteter i p-huset.

9.6 Belysning på bygninger, veje og pladser må ikke medføre gener i form af blænding af naboer eller på anden måde virke blændende i forhold til omgivelserne.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

i Musicon-bydelen samles affald på fælles ressourcepladser, der gør affaldshåndtering til en integreret og synlig del af bymiljøe, og som samtidig giver gode muligheder for sortering og genbrug. Derved gøres funktionen også til en aktivitet, der skaber mødesteder og understøtter sociale fællesskaber. Lokalplanen fastlægger arealer til affaldshåndtering for Hal 12-kvarterets beboere og brugere i tilknytning til parkeringshuset. Hermed opnås en central placering i Hal12-kvarteret, nær adgangsvej og "den grønne puls". Affaldsløs-

ningen består af en nedgravet løsning til almindelig husholdsnings-affald, suppleret med et rum til containere til genbrug og særlige affaldsfraktioner. Indkast til den nedgravede løsning skal placeres langs adgangsvej A-A, mens rummet til containere integreres i parkeringshusets nordvestlige hjørne.

---

§10 GRUNDEJERFORENING

10.1 Grundejere inden for lokalplanområdet har pligt til at indtræde i den fælles grundejerforening, der er oprettet for Musicon, jf. lokaplan 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.

§11 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

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

- § 3.6 vedr. lavenergibyggeri
- § 5.6 vedr. parkering
- § 6.2 vedr. tilbygninger
- § 6.3 vedr. tilbygninger
- § 7.1 vedr. ydre fremtræden

Aflysningerne gælder alene for det område, som lokalplan 713 omfatter.

SERVITUTTER

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

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

VEJE OG PARKERING

12.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før de nødvendige adgangsveje og parkeringpladser er etableret i overensstemmelse med § 5.

FORSYNING

12.2 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv spildevand-, vand- og elforsyning.

12.3 Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen skal regnvandsløsningen være etableret i overensstemmelse med §§ 8.11-8.12.

STØJREDUCERENDE FORANSTALTNINGER

12.4 Ny bebyggelse inden for byggefelt 1 må ikke tages i brug, før det er påvist, at anvendelsen kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser til nærmeste eksisterende og planlagte boliger.

§13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 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.

13.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

HANDLEPLIGT

13.3 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

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

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

14.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 27. oktober 2021.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

trafik- og mobilitetsplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

Miljøscreening

STATSLIG PLANLÆGNING

Bolig- og Planstyrelsen 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 lokalplanområdet, og lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse vurderes derfor ikke at være i strid med beskyttelsen af grundvandet.

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 væsentligt.

Lokalplanområdet består udelukkende af bebygget areal uden naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning, træer eller lignende. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

Bygge- og beskyttelseslinjer
Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje til en mindre, offentlig fredskov (ca. 1 ha), umiddelbart vest for lokalplanområdet. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse inden for skovbyggelinjen med det formål at sikre skovbrynet som værdifuldt landskabselement og som levested og spredningskorridor for plante- og dyreliv. Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, ikke strider mod formålet med naturbeskyttelsesloven. Vurderingen er begrundet i skovens begrænsede størrelse, samt at skoven allerede i dag er omgivet af bymæssig bebyggelse. En realisering af nærværende lokalplan forudsætter imidlertid, at Roskilde Kommune meddelser særskilt dispensation fra skovbyggelinjen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer i øvrigt,

Beskyttede naturtyper
Der er ikke registreret naturtyper, omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hverken inden for eller i nærhed til lokalplanområdet.

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 trafikårerne 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 infrastrukturanlæg og idrætsformål, da disse anvendelser ikke betragtes som støjfølsomme.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområde 3.CB.2
Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 3.CB.2, Musicon bydelscenter - syd. 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. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser for område 3.CB.2.

Rammeområde 3.BS.8
Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 3.BS.8, Musicon. 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. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser for område 3.BS.8.

Generelle rammebestemmelser
For hele lokalplanområdet gælder i øvrigt en række generelle rammebestemmelser for parkeringsnormer, mindste grundstørrelser, grønne områder og opholdsarealer mv. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser,

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område omkring Roskilde station, men uden for det stationsnære kerneområde (600 m gangafstand fra stationen). Planlægningen kan bidrage til en mere intensiv udnyttelse af det stationsnære område ved at koncentrere parkering i konstruktion og dermed frigive areal til andre byformål.

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. Det er ved gennemgang af produktionsvirksomheder i nærområdet vurderet, at lokalplanområdet ikke er påvirket af støj, støv eller anden luftforurening fra virksomheder, ligesom det vurderes at lokalplanens realisering ikke vil påvirke de eksisterende, eller fremtidige vilkår for produktionsvirksomheder.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

GÆLDENDE LOKALPLAN

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 713 lever langt hen ad vejen op til rammelokalplanens bestemmelser. Dog aflyses enkelte bestemmelser i rammelokalplan 540 for det område, som lokalplan 713 omfatter. Disse bestemmelser omhandler bl.a. krav vedr. fordeling af parkeringspladser på hele Musicon samt krav til omfang og udformning af tilbygninger til eksisterende bygninger samt krav til ydre fremtræden. I lokalplan 713 er disse bestemmelser justeret, og ændringerne vurderes samlet set at være af mindre betydning.

SERVITUTTER

Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, 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 nabokommuner til Roskilde Kommune.

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. Princippet er, at parkering først etableres på terræn, og at en andel af parkeringen siden flyttes til parkeringshuse i takt med, at der gennem grundsalg er indtjent penge til etablering samt akkumuleret et parkeringsbehov, der udløser et nyt parkeringshus.

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 indarbejdet i lokalplan 713.

TRAFIKAL PÅVIRKNING AF OMRÅDET

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. Gennem en bevidst placering af de fælles parkeringsanlæg ved adgangsvejene kan planlægningen medvirke til en hensigtsmæssig og jævn fordeling af trafikken mellem de fire adgangsveje og ind på området.

Lokalplan 713 omfatter ét af i alt tre parkeringshuse på Musicon. P-huset i Hal12-kvarteret er placeret i tilknytning til bydelens sydlige adgangsvej, Pulsen, med primær forbindelse videre til Maglegårdsvej. I forbindelse med en miljøvurdering af rammelokalplan 540, er det vurderet, at den øgede trafik (som følge af en fuldt ud-

bygget bydel) vil sprede sig på de fire adgangsveje. Pulsen vil blive den mindst benyttede adgangsvej med en forventet hverdagsdøgntrafik på ca. 3.000 biler. For at sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken fra Maglegårdsvej vil krydset Maglegårdsvej/Pulsen blive signalreguleret, og der vil ved indkørsel til Pulsen fra Maglegårdsvej blive opsat digitalt henvisningssystem, således, at parkanter kan orientere sig, og som alternativ søge mod en af de to øvrige parkeringshuse i Musicon. Signalreguleringen vil i fremtiden hjælpe til med at styre trafikken, når der bliver en øget trafikal belastning af Pulsen. Endvidere anbefales forbedrede tiltag for bløde trafikanter langs Pulsen, f.eks. med stier og/eller fortove. Fra Pulsen vil desuden være sekundær adgang til Rabalderstræde, der trafikalt er indrettet som shared space, med trafikale forhindringer og nedsat hastighed for biler. Herigennem er der mulighed for gennemkørsel til Søndre Ringvej.

FORSYNINGSPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Fors A/S.

REGN- OG SPILDEVAND

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-kvaretet redegør for, at området samlet set holder sig under en befæstelsesgrad på 80 %. Derfor er der ikke stillet krav til foranstaltninger, der forsinker regnvandet, i nærværende lokalplan, selvom den omfatter et mindre delområde, hvor befæstelsesgraden, isoleret set, overstiger 80 %.

Lokalplanen fastsætter imidlertid 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 Hornsherred vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

TELEDÆKNING

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det byggeri, 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 umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

STØJ

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 er påvirket af trafikstøj fra Holbækmotorvejen (60-65 dB), som løber ca. 200 meter syd for lokalplanområdet. Støjpåvirkingen reduceres i disse år med etablering af en støjskærm langs motorvejen. Lokalplanen udlægger imidlertid ikke området til støjfølsom anvendelse.

Tilsvarende må der ikke inden for lokalplanområdet etableres aktiviteter, der bevirker, at støjniveauet ved omkringliggende boliger og øvrige støjfølsomme anvendelser overskrides. Derfor stiller lokalplanen krav om, at støjende anvendelser, herunder parkerende biler samt skate-aktiviteter, skal afskærmes således, at det udendørs støjbidrag fra disse anvendelser overholder grænseværdierne for støj til nærmeste eksisterende og planlagte støjfølsomme anvendelser. Afskærmning kan f.eks. ske ved en facadebearbejdning, hvor der bevidst arbejdes med åbne og lukkede facadepartier. Inden ibrugtagning af parkeringshuset, skal det ved beregning dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes ved eksisterende og planlagte nabobebyggelser.

JORDFORURENING

Region Sjælland har kortlagt hele lokalplanområdet efter lov om forurenet jord. Baggrunden herfor er aktiviteter i forbindelse med betonproduktion og grusindvinding med efterfølgende opfyld. Derfor forudsætter ændret anvendelse til sårbare formål, som eksempelvis boliger og offentligt tilgængelige arealer, at bygherre indhenter en tilladelse efter § 8 i lov om forurenet jord.

LOSSEPLADSGAS

Bebyggelsen skal sikres mod forurening, herunder spredning, ophobning og indtrængning af lossepladsgas.

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af screening af lokalplanforslag 713 ikke er behov for at fortage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2020

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

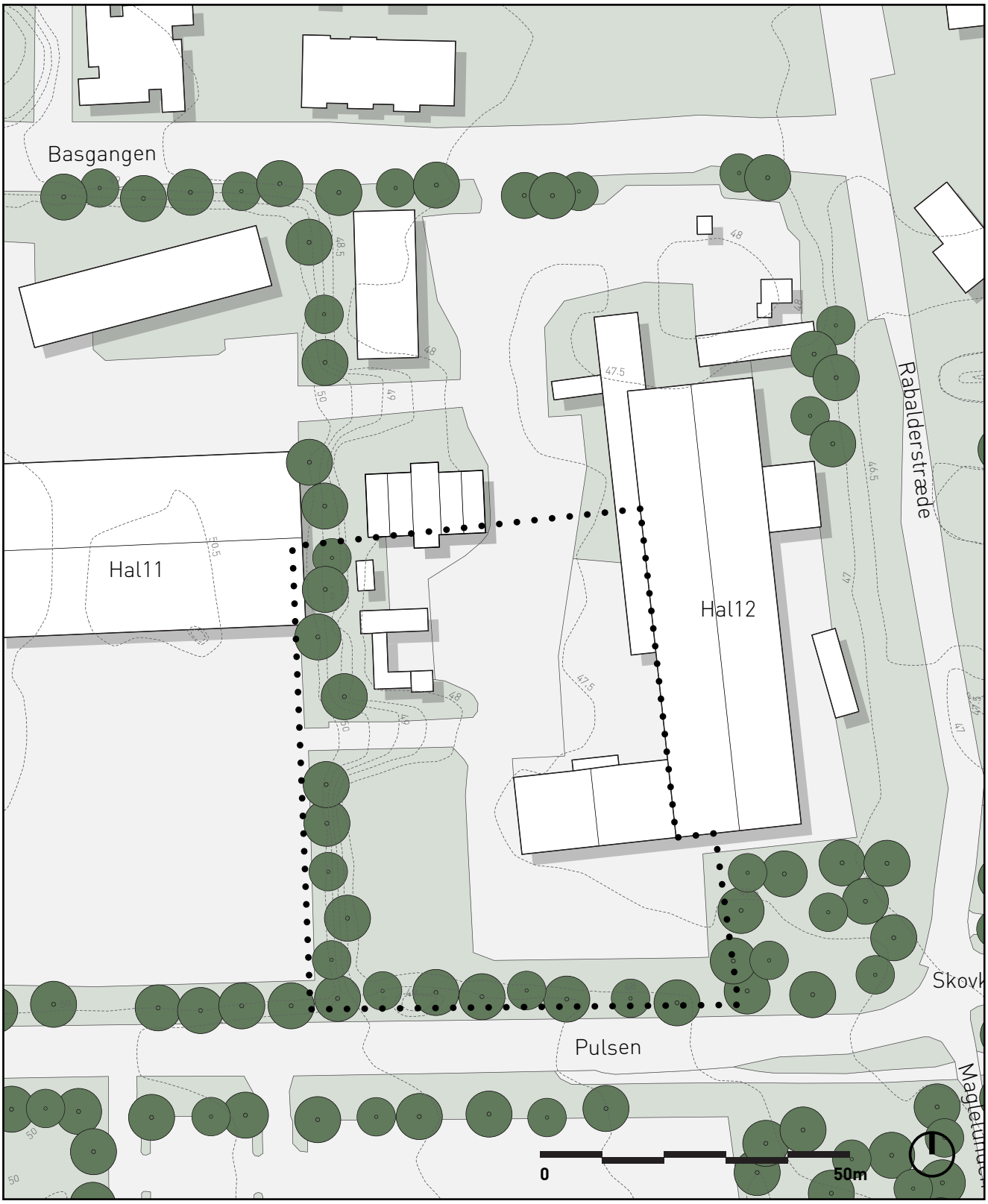
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2020

Signaturforklaring

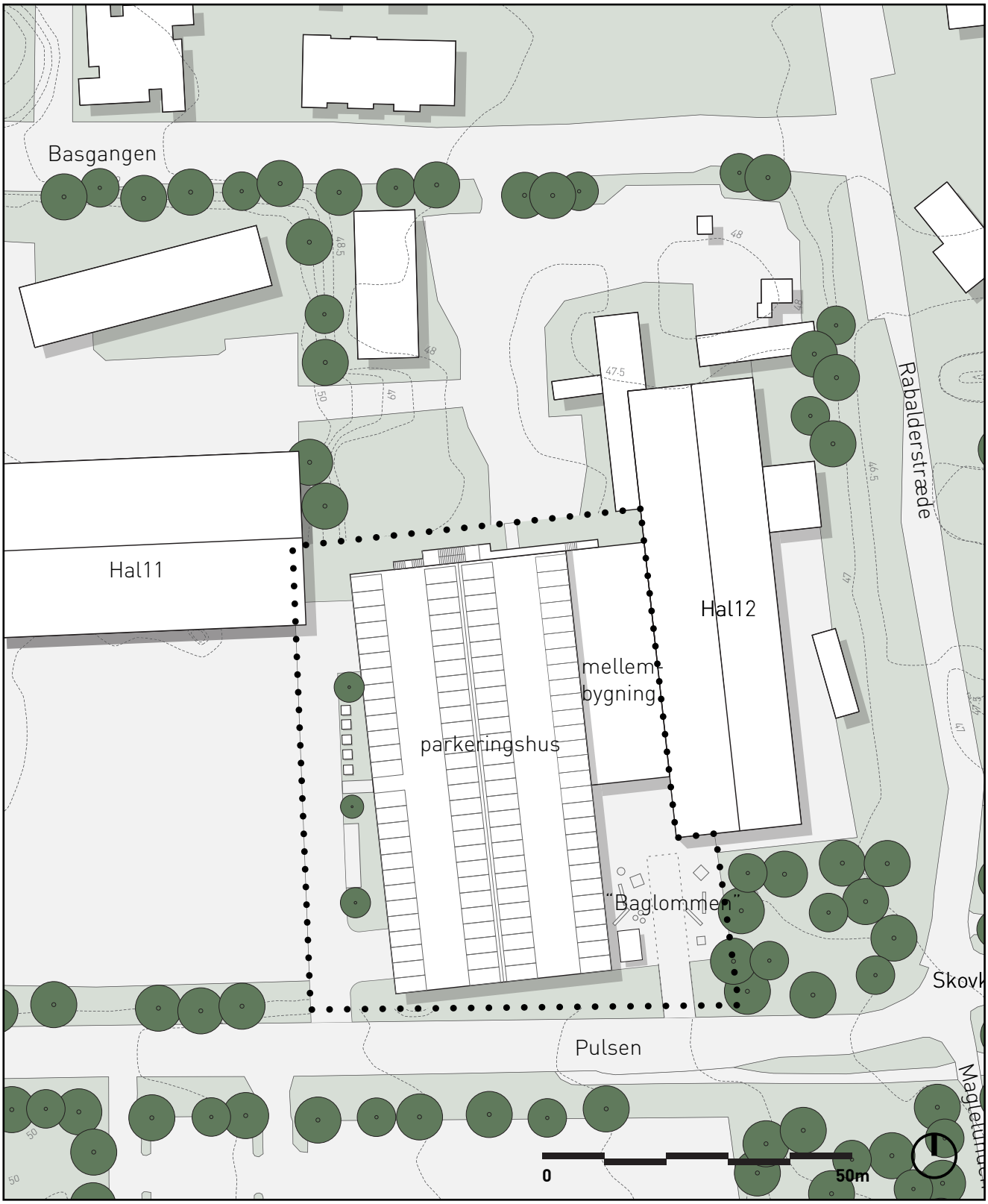
Lokalplanafgræsning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

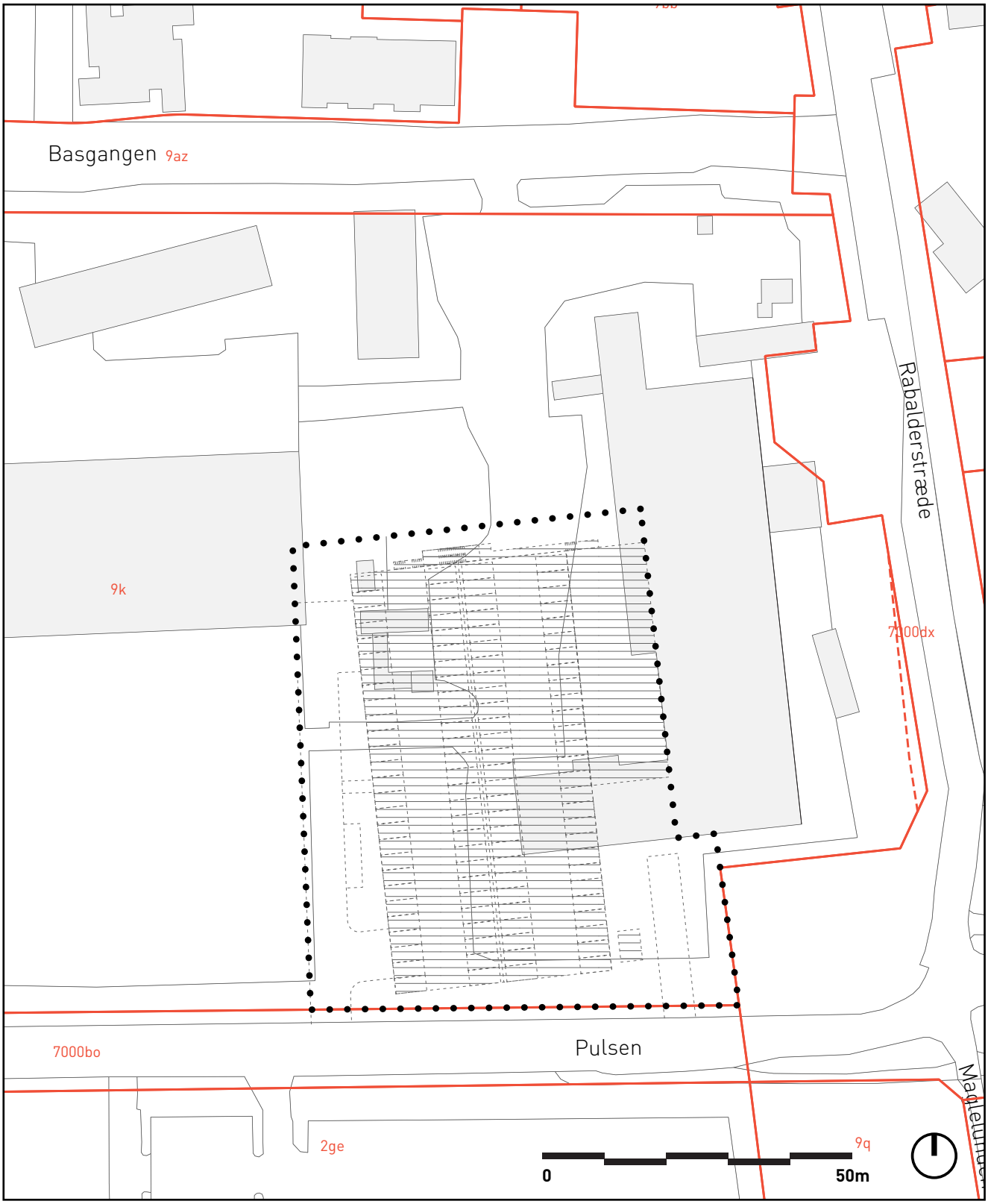
- Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer og hegn
- Højdekurver 0,5m
- 33.5 Koter



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

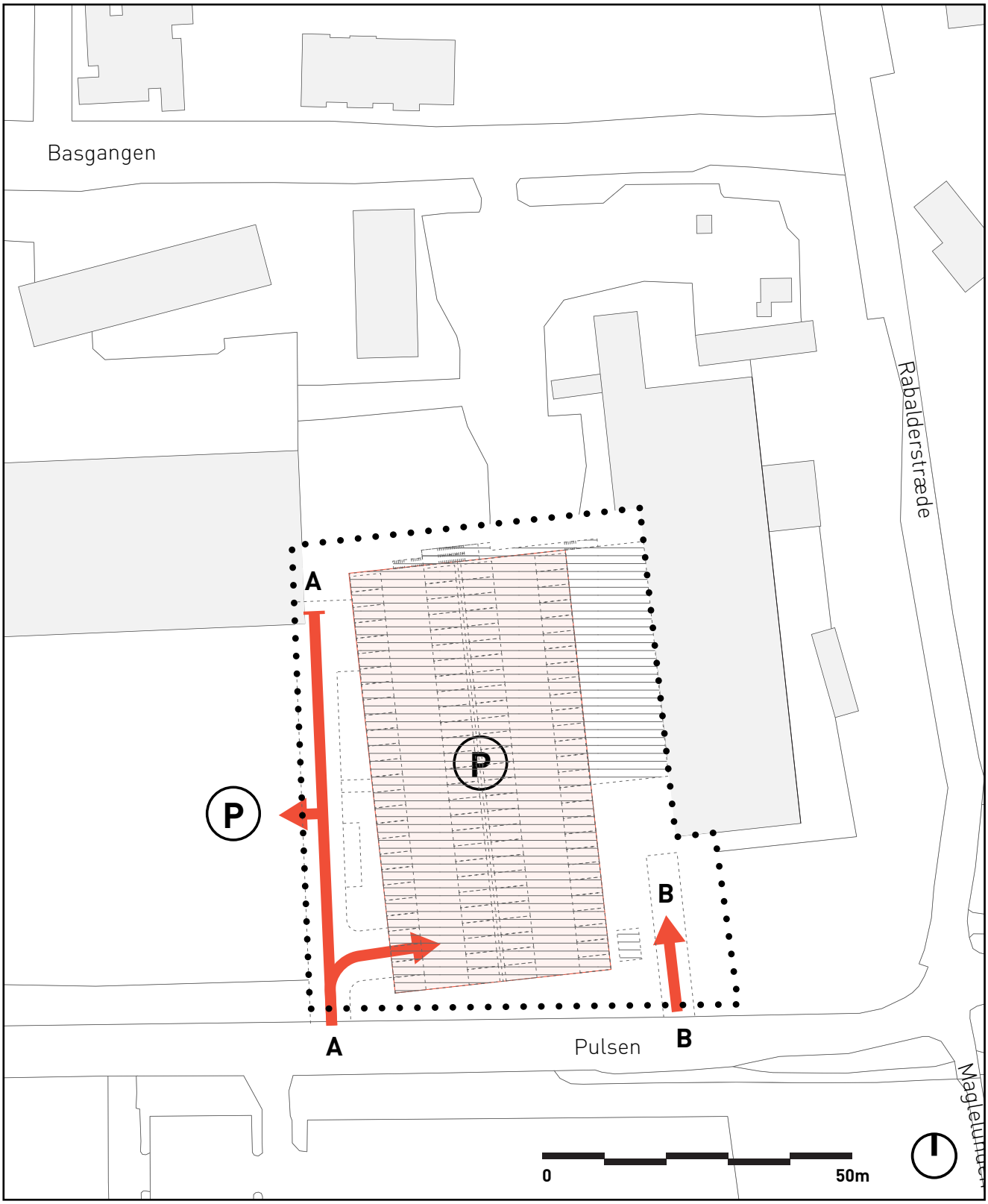
- Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer og hegn
- Højdekurver 0,5m
- 33.5 Koter



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

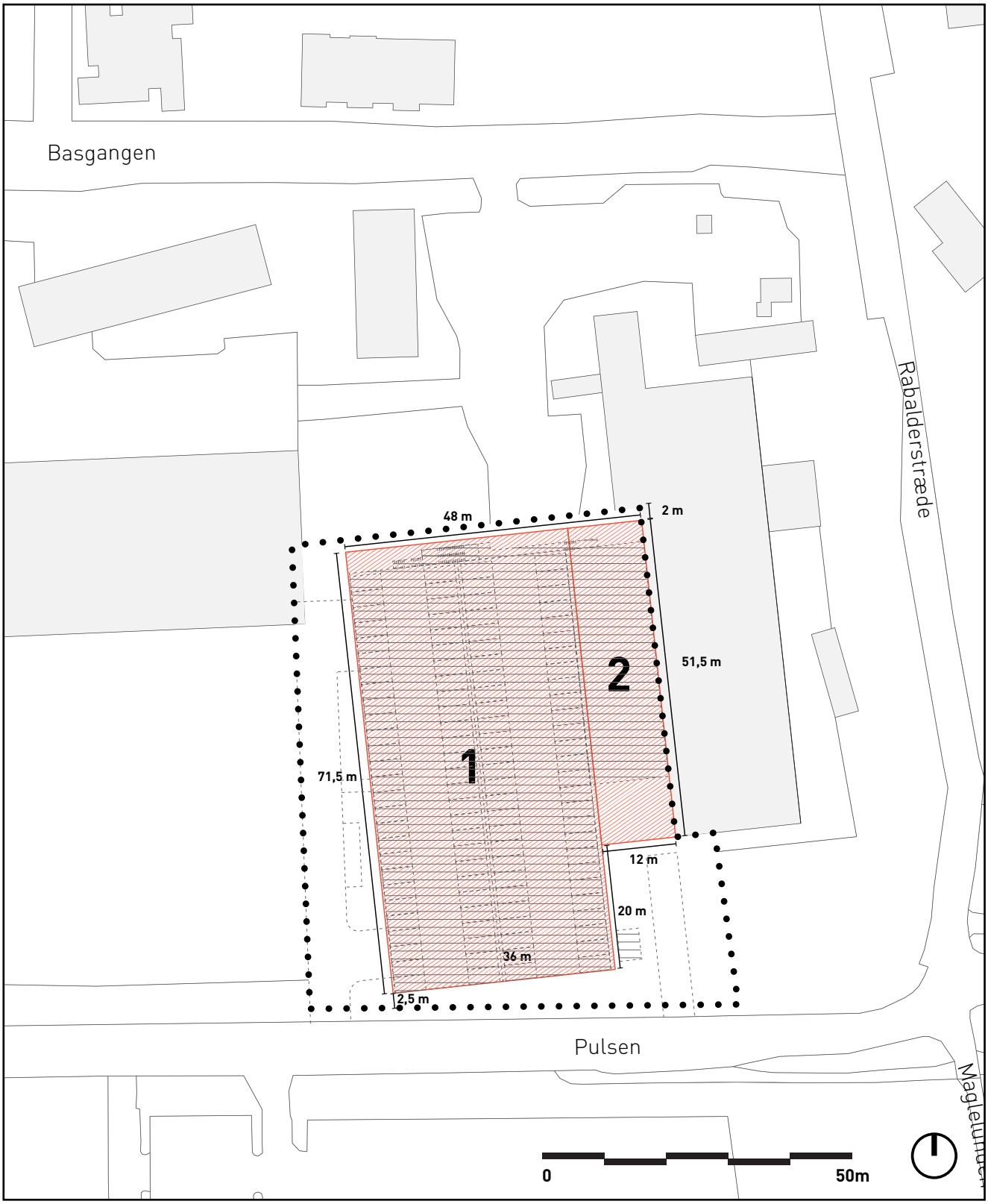
- Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- Matrikelskel
- 34d Matrikelnummer
- Udskilt vej



KORTBILAG 5 - VEJE OG PARKERING

Signaturforklaring

- Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- A–A Vejudlæg
- P Bilparkering



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

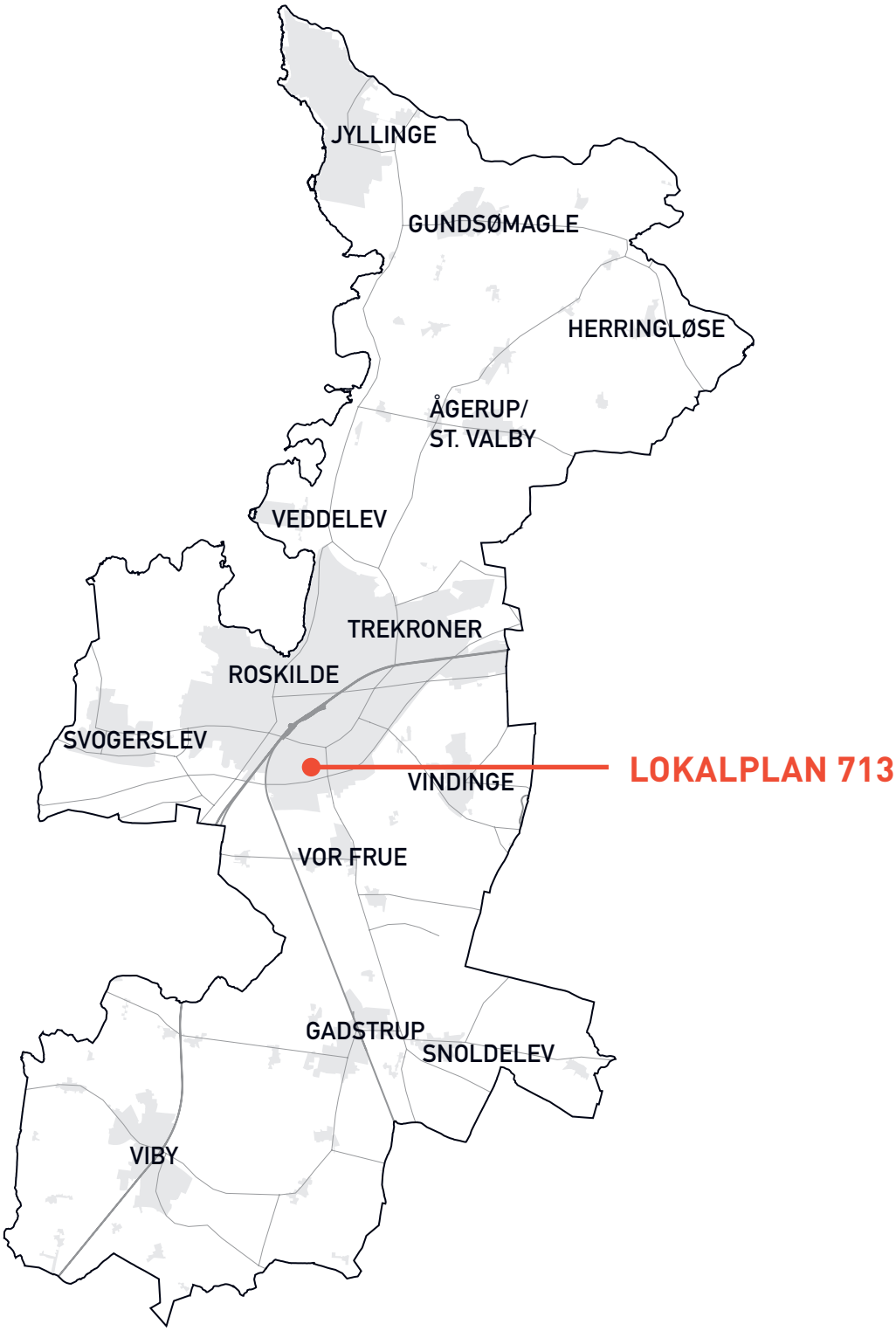
Signaturforklaring

- Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- Byggefelt
- Afstandsmål

KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

- Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- X "Baglommen"
- Y "Den grønne puls" (dele af)
- Ubebyggede arealer (øvrige
- Transformerstation
- 49,5 Princip for terrænregulering
- Princip for regnvandshåndtering



PLAN OG UDVIKLING
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3505
planogudvikling@roskilde.dk