

DAGSORDEN Plan- og Teknikudvalget 2018-2021 d. 15-05-2018

Mødedato Tirsdag d. 15. maj 2018 kl. 08:01

Mødested Mødelokale 2A

Indholdsfortegnelse

Erhvervs- og etagebyggeri ved Trekrøner Station.....	3
------------------------------------------------------	---

Punkt 100: Erhvervs- og etagebyggeri ved Trekroner Station

02.34.00P19-0495 16

sagsfremstilling

Pkt. 100 Erhvervs- og etagebyggeri ved Trekroner Station

Sagsnr. 287079 Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

AKF har udviklet det 29.000 m² store boligområde nord for Trekroner Station og ønsker nu at afslutte projektet med en ny stationsbygning med i alt 113 boliger og tre butikker.

Da projektet ikke kan realiseres inden for den gældende lokalplan, har AKF anmodet Roskilde Kommune om i alt tre dispensationer fra [lokalplan nr. 422](#). De tre dispensationer giver mulighed for at øge antallet af etager til 7 etager mod nord, øge bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet og undgå krav om parkering i konstruktion inden for lokalplanområdet og i stedet opføre parkering i terræn uden for lokalplanområdet.

AKF har ønsket en hurtig politisk afklaring af de tre dispensationer, før de arbejder videre med projekteringen. Den ene af de tre dispensationer har imidlertid ikke været i nabohøring, og det er derfor ikke muligt at give denne dispensation, før naboerne er blevet hørt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan- og Teknikudvalget træffer politisk beslutning om igangsætte ny nabohøring for flg. dispensationer:

1. Dispensation til at bygge en ekstra etage, så bygningen bliver i alt 7 etager mod nord mod de tilladte 4-6 etager. Den ekstra etage medfører dog ikke, at den tilladte bygningshøjde jf. lokalplan 422 overskrides.
2. Dispensation til (som følge af ovenstående) at øge det byggede areal med ca. 955 m² og dermed øge bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet fra 65 pct. til 67,5 pct.
3. Dispensation til at slippe for kravet om at opføre parkering i konstruktion inden for lokalplanområdet og i stedet opføre parkering i terræn uden for området

Beslutningskompetence

Plan- og Teknikudvalget

Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet Arkide har på vegne af AKF Holding søgt om dispensation til opførelse af ny bygning på nordsiden af Trekroner Station med 113 boliger samt tre butikker og fællesfaciliteter til beboerne i stueetagen (Se projektbeskrivelse fra februar 2018 og aktuell lejlighedsplan vedlagt som bilag). Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 422](#) og ifølge lokalplanen kan der opføres en bygning ved stationen i byggefelt E, men det udarbejdede projekt er ikke i overensstemmelse med:

- Lokalplan 422, § 6.1, hvor det fremgår, at der indenfor lokalplanområdet kan opføres ca. 29.000 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 65. *Der er søgt om dispensation, så det samlede areal indenfor lokalplanområdet kan overskrides med 955 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 67,5.*

- Lokalplan 422, § 6.10, hvor det fremgår, at bygningen skal opføres minimum 4 og maksimum 6 etager. *Der er søgt om dispensation til en bygning som fremtræder i 7 etager mod nord. Der er en indskudt etage mod banen (mod syd).*

Etageantallet incl. den indskudte etage (mezzaninen) vil for den sydlige del af bygningen hermed være 8 etager. Ansøgningen er begrundet med, at lokalplanen giver mulighed for at opføre et hus med en højde på 24 meter, og projektet vil fortsat overholde denne højdegrænse, selvom der kommer flere etager end angivet i lokalplanen.

- Lokalplan §5.1, hvor det fremgår, at parkeringsbehov for bygningen ved stationen, bygning E skal dækkes ved parkering i **konstruktion**, enten under bygning E, i et pendler p-hus (som ikke er etableret) eller ved anden dækning i konstruktion i lokalplanområdet. *Der er ansøgt dispensation om at opføre skovparkering i **terræn** uden for lokalplanområdet.*

AFK Holding har anmodet Roskilde Kommune om dispensationer fra de tre ovenstående forhold. Der er udført naboorientering vedr. de første to punkter i perioden fra 18. december 2017 til 14. januar 2018. Kommunen har i høringsperioden modtaget bemærkninger fra naboer, ejerforening og DSB.

AKF har efter naboorienteringen foreslået den ønskede parkeringsløsning, hvor der etableres skovparkeringspladser uden for lokalplanområdet i stedet for i konstruktion inden for lokalplanområdet. De tilbyder at etablere ekstra p-pladser udover de pladser, der udløses af byggeriet. Det er dog pt. uklart, hvor mange pladser de ønsker at udarbejde, og hvordan den

endelige parkeringsløsning bliver. Der er derfor brug for en landskabsplan, der kan sendes med ud i nabohøringen. Parkeringsløsningen kræver dispensation fra lokalplan 422, og vil desuden på et senere tidspunkt kræve dispensation eller ny lokalplan for lokalplanområdet 522, hvor de ønsker at etablere de nye p-pladser. Det er nødvendigt at sætte deres parkeringsløsning i nabohøring, da den ikke var en del af den tidligere høring.

For at sikre tydelig og klar kommunikation med naboerne, foreslår forvaltningen at der gennemføres en ny høring af det samlede projekt med de tre dispensationer for alle naboer til både projektet og det nye parkeringsområde.

Der er til dagsordenen bilagt et notat, som gør rede for bil- og cykelparkeringspladser til hhv. stationsformål og til det ansøgte byggeri.

Økonomi

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser i 2018.

Bilag

Projektbeskrivelse - feb 2018

Revideret etageplaner - maj 2018

Bilag - Notat om parkering