

Roskilde d. 27. februar 2022

Høringssvar til bevarende lokalplan 699 for Skovbokvarteret

Kære læser.

Som udgangspunkt er vi meget enige i, at vi skal sørge for at bevare Skovbokvarteret i en stand så smuk som overhovedet muligt.

Dette udsagn er vi meget sikre på, at alle borgere og lokale beboere er enige i, og at det er et super godt udgangspunkt for en beslutning om en bevarende lokalplan for området.

Vi var derfor meget positivt indstillede over for udarbejdelsen af forslaget, men nogle eller mange af de bekymringer, som vi havde, inden forslaget blev fremlagt, har desværre vist sig at blive yderst reelle.

Samlet set må vi desværre sige, at forslaget går i en retning, der er stærkt utilfredsstillende over for de borgere, der bor i området, og vi vil kraftigt opfordre til en gennemgribende revidering af det fremlagte forslag.

Vi er medunderskrivere på Beboerforeningens høringssvar, og er enige i de fleste af de mere detaljerede kommentarer, og vil derfor ikke i dette høringssvar komme ind på specifikke detaljer i forslaget, men vil prøve at kommentere forslaget mere generelt.

Detailregulering, påbud og forbud.

Helt overordnet vil vi betegne planen som en voldsomt detailreguleret samling af påbud og forbud, hvor al magt bliver givet til myndighederne, og hvor de berørte borgere står tilbage, som de helt store tabere.

Denne restriktive tilgang til byplanlægning håbede vi faktisk var forbi i 2022, og planen viser ingen eller meget få tegn på tillid til de borgere, der bor i området. Man fristes næsten til at insinuere, at myndighederne betragter os som modstandere, der ønsker at ødelægge området, men kun næsten.

Vi blev på borgermødet af borgmesteren informeret om, at kommunen selvfølgelig kan give tilladelse/dispensation til byggerier, der umiddelbart ikke er tilladt i henhold til planen. Vi fik også at vide at man grundigt vil gennemgå alle fremtidige ansøgninger, med henblik på en fair bedømmelse af den enkelte sag.

Til dette kan vi sige, at vi har personligt været i kontakt med myndighederne i Roskilde i forbindelse med en byggetilladelse til en garage. Vi har i den forbindelse oplevet en sagsbehandling, der også ifølge fagfolk var voldsomt langtrukken.

Vi har efterfølgende fået afslag, skønt projektet overholdt alle krav, der var på det tidspunkt ansøgningen blev forelagt. Afslaget kom på baggrund af en mulig fremtidig lokalplan (den der nu er i spil), der måske ville udelukke et sådant projekt.

Ovenstående historie skal ikke tages som et surt opstød fra vores side, men blot medvirke til at illustrere den sagsbehandling, som man i virkelighedens verden møder, når man ansøger om ændringer på sin matrikel.

Da det nye forslag til lokalplan regulerer helt ned i detaljer som kitfalse i vinduer og lodninger på tagrender, vil vedtagelsen af denne betyde et kraftigt forøget antal henvendelser fra borgerne i området, med en voldsomt forøget arbejdsbelastning for de ansatte i kommunen.

Vi nærer en meget stor tvivl om at politikerne opprioriterer bemandingen i byplanlægningen tilsvarende, og forudser en fremtidig situation, hvor en fair og detaljeret gennemgang af hver enkelt forespørgsel ikke vil kunne honoreres.

I praksis vil man derfor i kommunen blot regulere rigidt efter lokalplanens ordlyd. Dette er ikke en kritik af de ansatte i kommunen, men en kritik af, at de ikke får den fornødne tid til en ordentlig gennemgang af de enkelte sager.

Ovennævnte garagesag med uendelige svartider, et utal af telefonopkald der ikke bliver besvaret, "hemmeligholdelse" af mulighed for mailkorrespondance, og en afgørelse direkte fra lovbogen, uden stillingtagen til den specifikke sag, er fra et tidspunkt, hvor belastningen fra byggesager er væsentlig mindre end den belastning, der vil komme, hvis lokalplanen i nuværende form bliver vedtaget.

Vi kan/vil således se frem til en situation, hvor vi vil skulle vente mange måneder eller år på at få tilladelse (eller desværre nok mere sandsynligt afslag) på selv simple anmodninger som udskiftning af vinduer eller lignende.

Fredning ?

De foreslåede meget omfattende begrænsninger i vores muligheder for at videreudvikle området og vores boliger, sammenholdt med de skarpe krav der er til renoveringer m.v., bringer tankerne hen på en de facto fredning af området.

Når myndigheder under normale omstændigheder ønsker omfattende betingelser/begrænsninger for ændringer i bebyggelse, så vælger man at frede. Her er man bevidst om, at indgrebet har faktuelle omkostninger for beboerne, og vælger at kompensere via bortfald af ejendomsskatter. Det er vores opfattelse, at der i den aktuelle sag er tale om, at kommunen søger at snige en fredning ind ad bagdøren, uden at ville kompensere de berørte beboere for dette.

Vi er ikke juridisk uddannede, men kan med vores bedste overbevisning ikke forstå, at indgreb i denne størrelsesorden kan være mulige i vores demokratiske samfund. Såfremt planen bliver vedtaget uændret, vil vi med sikkerhed søge at få tilslutning i kvarteret til en professionel juridisk gennemgang af lokalplanens gyldighed.

Værditab.

Den foreslåede plan vil med sikkerhed gøre vores huse mindre attraktive på boligmarkedet, da al almindelig udvikling af matriklen bliver udelukket af lokalplanens ordlyd.

Vi har købt vores bolig for godt et års tid siden, og ville med sikkerhed have haft ganske store betænkeligheder, hvis den foreslåede plan havde været vedtaget på købstidspunktet.

Vi har dog været nogenlunde heldige, da de fleste af de tiltag, som vi anser som vitale for at bo og leve et tilfredsstillende liv, allerede er etableret på vores grund, og derfor ikke kan tilbagekaldes. Dette er i vores øjne dog ikke tilfældet for mange andre boliger i området.

Såfremt en børnefamilie skulle få lyst til af nedsætte sig i området, vil den foreslåede plan med sikkerhed give store udfordringer.

Rigtig mange tiltag, der er nødvendige for at få et moderne familieliv til at hænge sammen, vil blive umuliggjort. Her tænker vi på tiltag som etablering af parkeringsplads, bygge et legehus til ungerne, etablere et ekstra værelse, så der bliver plads til den næste etc. etc.

Skulle samme familie være miljøbevidst, og bekymre sig om deres børns fremtid (og det gør de fleste vel), så vil de med stor sikkerhed overveje at finde en anden bolig, da etablering af moderne energieffektive opvarmningsmuligheder samt kørsel i elbil ikke vil blive muligt.

Vi kører selv i elbil, og på trods af politikeres tiltro til at offentlige ladestander kan klare opgaven, så er dette i praksis ganske enkelt ikke tilfældet. For at få logistikken i familien (og specielt en børnefamilie) til at hænge sammen med en elbil, så er det helt og aldeles essentielt at kunne oplade hjemme, og dette umuliggør lokalplanen.

At ville forhindre beboere i at investere i nye og fremtidige miljøbeskyttende og effektive metoder til opvarmning af deres bolig, og i øvrigt at ville forhindre udskiftning af udtjente vinduer med kitfals med moderne smukke energieffektive typer, må vist anses som en hovsa fra kommunens side, og et resultat af manglende omtanke og korrekturlæsning. Eller ?

Omkostninger for renoveringer af vores huse vil blive forøgede, da vi vil være tvunget til at anvende "gode gamle" byggeskikke, og ikke vil få mulighed for at anvende moderne effektive materialer og/eller metoder.

Samlet set frygter vi at planen vil resultere i et ikke uvæsentligt fald i værdien af vores boliger. Dette fald vil på ingen måde blive kompenseret, og er helt og aldeles urimeligt.

Ensretning.

Vi er modstander af en lokalplan, der søger at detailregulere alle berørte, uden at skelne imellem de åbenlyse forskelle, der er i områdets bebyggelse. Det er jo netop denne forskel i vores bebyggelser der gør, at området fremstår så attraktivt.

Planen er et klassisk eksempel på at lave en "one size fits all" løsning, og historisk har denne løsningsmetode altid vist sig at være uønsket. Man kan ikke behandle alle ens. En forholdsvis kendt erhvervsmand har helt præcist udtrykt problematikken i nedenstående udsagn:

"Hvis man skal behandle alle mennesker ens, så skal man huske at behandle dem forskelligt"

Vi tror på, at stort set alle er enige i ovenstående. Vi er også ret sikre på, at langt de fleste kan se, at den foreslåede lokalplan går i den stik modsatte retning.

Vi tror godt, at vi kender en del af forklaringen på "one size fits all" løsningen, og en del eller størstedelen af svaret ligger nok i, at klare og rigide regler (læs påbud og forbud) er langt nemmere at administrere, end en individuel stillingtagen i den enkelte sag.

Men det kan ikke være rimeligt, at beboere skal indordne sig i et forsimplet og rigtigt system med store uønskede følger, bare fordi det skal være let at administrere for kommunen ?????

Det er os tæt på umuligt at forstå at denne ensretning er nødvendig. Såfremt man kigger på områdets udvikling igennem de seneste årtier, vil man kunne se en udpræget forskønnelse af området med mange flot renoverede bygninger.

De fleste huse, der i dag måske ikke ser helt tilfredsstillende ud, skyldes stort set i alle tilfælde manglende vedligehold fra beboernes side. Dette vil på ingen måde kunne reguleres med den foreslåede lokalplan.

Ja, der er tilfælde hvor tingene er gået helt galt. I et af tilfældene har kommunen selv givet tilladelse til udmatrikulering af en grund, og efterfølgende tilladt helt vanvittige bebyggelsesprocenter i et eller andet for os ukendt ønske om at klemme et dobbelthus ind på en grund, hvor der ikke er plads.

I et andet tilfælde er et hus skamrenoveret, og udbygget i en stil, der er helt på månen. Begge tilfælde ville forholdsvis let kunne undgås uden en restriktiv lokalplan.

Vi mener oprigtigt, at de bedste til (og i øvrigt mest interesserede i) at bevare området i en så smuk tilstand som overhovedet muligt, er de borgere, der rent faktisk bor i det berørte område. I al respekt mener vi ikke, at det er op til en samling af kommunalt ansatte og politikere at afgøre, hvorledes dette skal foregå. Igen i al respekt, så har denne gruppe på ingen måde samme interesse og indsigt i ønskerne om at bevare området som områdets beboere. I vores øjne er det forholdsvis klart, at holdet bag planen helt åbenlyst ikke har kunne indse, at lokalplanen for bevaring af Skovbokvarteret resulterer i, at en helt almindelig og naturlig udvikling af området umuliggøres.

Kære politiker der måtte læse dette:

Venligst brug lidt tid på at gennemlæse lokalplansforslaget i detaljer, og forestil dig så, at det var dig, der ejede en af matriklerne i området.

Såfremt du gør dette, er vi sikre på, at også du vil komme frem til et indtryk af en lokalplan, der er helt og aldeles urimelig over for beboerne i området, og af du herefter vil arbejde for en revideret lokalplan, der tager udgangspunkt i beboernes behov, og ikke et behov for en ualmindelig bureaukratisk detailreguleret plan, der så at sige lægger al magt i hænderne på kommunalt ansatte og politikere, der ikke har personlig interesse i området.

I vores øjne vil det være forholdsvis enkelt at udarbejde en bevarende lokalplan, der sikrer bevaring af områdets særlige karakter samtidig med, at den muliggør en helt almindelig udvikling af områdets boliger.

Prøv eventuelt at starte med at give beboerne i Skovbokvarteret den tillid de fortjener, og tro på at det jo nok er dem, der i den sidste ende er allermest interesserede i at bevare vores smukke område.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Jette og Jan Poulsen
Skovbovængets Alle 4
4000 Roskilde
22 75 49 84