

Vedr. Lokalplan 658, Dagligvarebutik i Vindinge

Til Roskilde kommune,

Hermed mine kommentarer til forslag i offentlig høring.

Høringsmaterialet italesætter flere steder situationer og beslutninger som må siges at være tilsnigelser, der afviger fra en objektiv sandhed. Dem vil jeg gerne påpege, da det ikke står klart hvad formålet er med at fordreje sagernes faktiske tilstand.

Materialet bærer endvidere præg af en meget varieret detaljeringsgrad i forhold til de krav de stiller til bygherren. Endvidere står det ikke lysende klart hvorfor, når man stiller helt præcise krav, insisterer på dårligere og/eller dyrere løsninger.

Faktuelt ukorrekte udsagn

Under introduktionen til lokalplanen (side 9) angives at en placering i den sydlige ende af byen er lige så central som den nuværende placering. Det er ikke korrekt. En hurtig luftlinjemåling på Google Maps vil afsløre at købmandens nuværende placering ligger 809 meter fra det nordligste punkt på Sandvejen og 1030 meter fra det sydligste punkt på Mørbjergvænget. De samme tal for den nye placering er hhv. 1290 og 460 meter.

En placering på den nordlige del af trekanten havde stadig ikke været central – men dog ca. 150 meter tættere på.

Der angives endvidere at oversigtsforholdene på den sydlige placering er bedre. Og ja – de er væsentlig bedre end ved købmandens nuværende placering, men de er stadig ringere end en placering i den nordlige del af trekanten – læs evt. vejdirektoratets vejledning vedr. udkørsel på indersiden af en buet vej som ved den sydlige del af trekanten kontra udkørsel på yderside af en buet vej, som ved den nordlige del. Denne forkerte antagelse i høringsmaterialet udbygges i øvrigt i punktet om bæredygtighed, punkt 6 (side 13).

I øvrigt mener jeg ikke at afgørelsen mellem syd og nord på trekanten var en kvalitativ vurdering af saglige argumenter fra både høringssvar og kommunens egen forvaltning, men alene en kvantitativ opgørelse af høringssvar der ”stemte” på den ene eller anden placering.

I redegørelsen for bebyggelsens ydre fremtræden plæderes der for at købmandsbygningen skal ligne andre af byens ”store” bygninger og valget er faldet på menighedsrådets hus. Argumentationen herfor er meget tynd. Sammenholdt med introduktionen som *”åbner mulighed for, at der kan etableres en ny tidssvarende dagligvarebutik i Vindinge”* virker det besynderligt at trække tråde til en bygning, som, da den blev bygget, forsøger at ligne en bygning fra det forrige årtusind. Bygningerne er i øvrigt placeret så de ikke kan ses samtidig.

Konsekvenser af det sydlige valg

Valget af den sydlige placering har også afstedkommet en lang række andre begrænsninger på byggeprojektet, fordi arealet her er mindre. Der skal fortsat tages hensyn til en regel om et forhold mellem butikkens areal og antal p-pladser til biler – hvilket i øvrigt er pudsigt hvis man iagttager de afstande der er i byen i forhold til en butik der placeres langt fra folks bolig (Som f.eks. da Bauhaus blev placeret) – Vi har faktisk mulighed for at tage cyklen eller gåben.

Kva den begrænsede plads kan man derfor undre sig over at man vælger at afsætte ca. 30 % af arealet til en kæmpe vendeplads for 16 meter lange lastbiler. En vendeplads der vel at mærke kræver ekstra kraftig (dyr!) befæstning, så ikke fliser/asfalt vrides skævt af de vendende lastbiler. Og det vel at mærke for at bane vejen for maksimum 6 (seks) lastbiler om dagen ! (Udsagn fra købmanden på høringsmøde 22/9-2022). Lastbiler som sandsynligvis i fremtiden vil levere før butikkens åbningstid – og dermed også før byen er vågnet.

Et forslag:

Hvorfor kan de par lastbiler ikke holde ind i en forlænget kombineret sving- og buslomme med direktiv om at køre ind i Vindinge fra nord og ud mod syd? Faktisk præcis sådan som det anbefales i Miljøstyrelsens vejledning ”Støjsvag varelevering” (Se link nederst)

Varegården skulle naturligvis også placeres ved denne vareleveringslomme i grundens nordlige del og ville samtidig flytte et støjforureningsproblem – og for så vidt også et potentielt lugtproblem – fra de nærmeste naboer.

Punktvis gennemgang af underlige krav

Udover den gigantiske landingsbane til få lastbiler stiller lokalplansforslaget også en række uforståelige detaljekrav til byggeriet, som jeg har svært ved at forestille mig at man stillede til for eksempel byggeriet af Rema udenfor Snoldelev.

Fra afsnit 6.5 til 6.19 (side 21 -22) og 7.5 til 7.36 (side 23-26) og 8.8 til 8.31 (side 27-29) er en blandet opremsning af overordnede designangivelser og helt små petitesse krav til byggeriet og dets placering. Der kan nævnes:

6.8 Orientering af indgangsparti – der insisteres på det skal vende ud mod vejen på trods af Miljøstyrelsens anbefaling om at varegård placeres her. Formålet skulle være at gøre butikken synlig hvad enten man kommer nord eller sydfra. Resultatet er at man nu ser en halv indgang fra begge retninger. Butikkens placering i sig selv skal ikke tjene det formål at trække kunder ind – der er kun én butik i byen og de fleste kunder ved hvor den ligger.

Det andet formål skulle være at lave et nyt samlingspunkt i byen med plads til ankomst- og torveareal. Det bliver noget krampagtigt med ca. 60 m2 hvor der skal være vognskur, cykelparkering og en eller to torvestader.

7.5 - Her mangler stort set kun angivelse af varenummer og producent på stenene. Et farvekrav for at undgå specifikke farver må være nok.

7.7 – Hvorfor insistere på at placere 15% af murstene på en måde som de ikke er konstrueret til? Man underminerer bygningens bæreevne. Sætningsskader og knækkede/knuste mursten er dyre at reparere og kan ikke være specielt bæredygtigt (i miljømæssig forstand)

7.11 – tagpap skal udskiftes oftere end tagsten. Potentielt miljøbelastende.

7.13 – unødvendige krav til facade og indgang – specielt i lyset af ovenstående betragtninger om alternativ varelevering, som vil betyde varegård ved vejen.

7.15 – Krav om så stor en procentdel vinduer i en butik, som helst ikke skal bruge energi på at fjerne indstrålet varme – hvor er miljøbevidstheden i det? Herudover afskærer vinduespartier også placering af varer langs vægge. Se bare hvordan vinduerne har det i Superbrugsen (i den gamle S&E bygning på Algade)

7.20 – Detaljerede krav til sekundære bygninger. Igen et punkt der er alt for detaljeret – det er lige før der også angives hvilken bredde penslen er som der skal bejdses med.

7.23 – Støjbegrænsning, ventilatorer. Dette punkt bør fremhæves som det mest relevante punkt – der må ikke placeres ventilationsmotorer og klimaanlæg udenpå bygningen. Godt for bekæmpelse af vedvarende hvid støj.

7.24 – Beskæftiger sig med farven på udkast/udstødning fra ventilationsmotorer og klimaanlæg mv. Det ville være rart hvis den i stedet omhandlede placeringen af disse, da de også afgiver hvid hvislende støj. Et krav om udledning mod institutionen i nord ville være relevant.

7.27 – fint med et krav der forsøger at forhindre en skilteskov til gene for naboer og passerende trafik. Det virker dog en smule for detaljeret med beskrivelse af coronabelysning osv.

8.8 og 8.9 – igen Torve- og ankomstarealet. Det er for lille og krampagtigt – delvis pga. man hellere vil anvise brug af en stor del af det samlede areal til få lastbiler.

8.11 – Det virker direkte latterligt at stille sådan et krav om placering af ét træ.

8.26 – Hvorfor være så detaljeret om nyplantede træers størrelse? Det er et unødvendigt fordyrende krav at stille – når de får vand og sol bliver de større. Helt automatisk.

8.27 – kunne man evt. overlade en vurdering om det påkrævede størrelse af et muldbed til en gartner, der kender det valgte træs behov?

Konklusion

Mange af punkterne i afsnit 6, 7 og 8 er relevante, men de her nævnte punkter skiller sig ud ved at være overordentlig specifikke og dermed begrænsende for den private bygherre.

Det er som om man ikke har tillid til at en bygherre, bestående af dygtige, velmenende, frivillige kræfter, som er mennesker, der selv bor i byen og skal kigge på resultatet af deres anstrengelser hver dag, selv kan forstå at lave en æstetisk og brugbar bygning for vores egne penge. Det bør ikke være lokalplanens ansvar at gå i så små detaljer.

Det er fint at lokalplanen opstiller rammer for byggeriet – men ikke diktere detaljer som træers tykkelse og hvordan sekundære bygninger skal bemales.

Jeg håber at de beslutningstagendes udvalg/byråds medlemmer kan se disse meget svingende niveauer af krav og begrænsninger, som står i vejen for helt almindelige, fornuftige beslutninger baseret på de faktiske forhold her i Vindinge, taget af folk som bor i byen.

Forudsigelser og afrunding

Slutteligt jeg vil gerne forudsige hvad der blandt andet vil gå galt såfremt det foreliggende lokalplansforslag vedtages.

- 1) Torvearealet er alt for sammenklemt – købmanden vil inddrag de nærmeste 3-4 pladser til torveareal.
- 2) Alle pakketransporter (Lastbiler under 16 meter) vil med en fiks håndbremseving smide deres vogn op hvor der er nærmest til indgangen. Det giver dårlig trafiksikkerhed.
- 3) Alle borgere fra Mørbjerggaard, som til fods vil gå til købmanden, vil skrå ind over p-pladsen – hvor er trafiksikkerheden i det?



Disse forudsigelser er meget sandsynlige og vil fjerne enhver ambition om en trafiksikker p-plads.

Der er fra kommunens side flere gange blevet betonet at dette byggeprojekt er noget særligt, alene fordi det er borgerne selv der forestår bygningen af købmandsbutikken. Til det formål har mange af os købt anparter i selskabet bag og har derfor implicit en interesse i at byggeriet er økonomisk fornuftigt, så vi hurtigere kan få afviklet gælden og komme til det spændende: Afkast af vores investering. I starten ville det være om 20 år. Jeg frygter at med de fordyrende krav i lokalplansforslaget, så bliver det om 30 år.

Byggeriet foregår for borgernes penge – ligesom et kommunalt byggeri. Men det er *ikke* et kommunalt byggeri. Desværre er det den fornemmelse man står med, når man læser forslaget til lokalplanen. Jeg mener ikke at lokalplanen skal lægge så mange detaljerede begrænsninger ind, som fuldstændig tager initiativet ud af borgernes projekt.

Henvisninger:

[Vejledning Støjsvag varelevering](#)