

Høringssvar til revideret forslag til lokalplan 704

Generelt om grundlaget for lokalplanforslaget

Det vækker undren, at Roskilde Kommune bruger så mange ressourcer på at lave om på kommuneplanen for at imødekomme Liljeborgs ønsker for omdannelse af Dyskærgård fra landbrugs- til erhvervsejendom. Alene fordi et professionelt ejendomsselskab har købt gården uden at undersøge, om den kan anvendes til det tiltænkte formål. Vi forestiller os, at Roskilde Kommune ville agere anderledes, hvis der var tale om en anden ejer. Der må være lighed for loven – også for Liljeborg. Det gælder også, selvom man i mange andre henseender driver og støtter mange anerkendelsesværdige projekter i Roskilde Kommune.

Vi, der bor i Veddelev landsby, lever med en særdeles restriktiv lokalplan og støtter op om den, selvom den til tider kan være besværlig. Den er imidlertid netop årsagen til, at landsbyen er så velbevaret, som den er. Endvidere er det en præmis, vi købte ind på, da vi bosatte os her. Noget lignende gælder også for Liljeborg i forhold til Dyskærgård. Gården er bl.a. beliggende i landzone. Her har man i udgangspunktet ikke byggeret, som det er tilfældet i byzone, og man kan med rimelighed derfor ikke forvente, at Dyskærgård kan omdannes fra landbrugsejendom til erhvervsejendom. Sammen med en række begrænsende tinglyste servitutter har mulighederne og begrænsningerne for gårdens anvendelse været kendt på købstidspunktet. På det grundlag kan vi ikke se, hvorfor Veddelev halvøens borgere skal betale prisen for Liljeborgs fejlkøb af Dyskærgård, uanset ønsket om at skabe mere natur. Hvis prisen er en lang adgangsvej øst for Veddelev landsby gennem natur-, landbrugs- og kulturlandskab, så bliver svaret et venligt men bestemt 'nej tak'.

I forhold til bevarelsen af Veddelev landsby og omgivelser, så vil vi gerne minde Liljeborg og Roskilde Kommune om, at de planmæssige bindinger og restriktioner, der gælder i dag, og som hindrer Liljeborgs planer for Dyskærgård, medvirker til at sikre, at vi stadigvæk kan opleve åbne vidder og uforstyrrede landskaber, selvom Danmark er et lille land med stor befolkningstæthed.

I det følgende bringes vores syn på en række konkrete problemstillinger i lokalplanforslaget, selvom vi grundlæggende er imod forslaget.

Sagens kerne og problem – ny adgangsvej til Dyskærgård

Uanset forløbet af en ny adgangsvej til Dyskærgård vil der være mange væsentlige påvirkninger og gener. Først ville man føre erhvervstrafikken til gården via Veddelev Bygade. Forslaget vil betyde stigende trafikbelastningen af bygaden og betydelig reduktion af trafiksikkerheden. På den baggrund blev forslaget skrinlagt. Senest forslås etablering af en adgangsvej til Dyskærgård over landbrugsarealerne øst for Veddelev Landsby med afsæt fra adgangsvejen til Sannebo Hestepension. Dette er også en rigtig dårlig løsning, idet det bevaringsværdige landskab skændes i endnu større omfang end i første forslag. Samtidig vil forslaget medføre konsekvenser for ejere og brugere af Sannebo Hestepension ved, at adgangsvejen til hestepensionen i stor stil benyttes af bløde trafikanter. Det gælder især børn og unge på vej til eller fra deres hobby på cykel samt udøvende ryttere til hest, hvilket ikke er foreneligt med erhvervstrafik.

Området hvor den nye adgangsvej skal ligge er i kommuneplanen udpeget som bl.a. bevaringsværdigt landskab. Det fremgår, at anlæg og ændret arealanvendelse kun kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn. At anlægge en adgangsvej til én enkelt ejendom, som allerede har en brugbar adgangsvej, synes ikke være et væsentlig samfundshensyn. På det grundlag appelleres til at Roskilde Kommune følger egne regler og planer – også i den konkrete sag.

Et andet forhold der kan vække undren er, at Roskilde Kommune ikke redegør for, hvordan man vil sikre, at vejudlægget ikke medfører uvedkommende biltrafik, idet det bliver muligt, at kører en rundtur fra Baunehøjvej til Brovej og retur via Veddelev Bygade. Det kan heller ikke udelukkes, at adgangsvejen til Dyskærgård via Sannebo Hestepension vil friholde Veddelev Bygade for erhvervstrafik, da trafikken af forskellige årsager kan finde denne vej med mindre, der træffes særlige foranstaltninger.

Endelig kan det undre, at adgangsvejen til Dyskærgård kan anlægges inden for bufferzonen på 350 meter ved Bløden, som skal sikre fuglebeskyttelsesområdet mod forstyrrelse. Der redegøres i væsentlighedsvurderingen udarbejdet af rådgivningsvirksomheden WSP for, at biltrafik på adgangsvejen har en lav forstyrrelsesgrad blandt andet på grund af stor forudsigelighed, hvorfor det konkluderes, at adgangsvejen kan ligge inden for 350 meter zonen. Det lader imidlertid til at man i væsentlighedsvurderingens konklusion har overset, at personer der stiger ud af en bil, eller går langs vejen vil skabe samme forstyrrelse som menneskers færdsel til fods på en sti. Eftersom det ikke kan hindres, at adgangsvejen bruges til rekreativ færdsel til fods, er væsentlighedsvurderingens konklusion forkert og adgangsvejen til Dyskærgård kan derfor nødvendigvis ikke anlægges inden for bufferzonen, da der vil være væsentlige effekter af forstyrrelse på fuglelivet.

Naturområde uden konkrete tiltag

Der savnes fortsat en nærmere beskrivelse af, hvordan naturområder og vådområder tænkes genoprettet i lokalplanforslaget. Der indfinder sig ikke attraktiv natur ved blot at ophøre med landbrugsdriften. Derved springer arealerne med tiden blot i krat. Skabelse af natur på tidligere landbrugsjord kræver, uanset naturtype, aktiv menneskelig medvirken. For at skabe vådområder skal dræn og grøfter afbrydes eller omlægges. For terrestriske naturtyper gælder, at disse skal plejes med græsning eller slet for at fremme en mangfoldig flora bestående af lavt voksende urter. Da lokalplanen ikke pålægger Liljeborg handlepligt i forhold til genoprettelse af natur- og vådområder, er det reelt umuligt at vide, om der reelt skabes natur med kvalitet eller Veddelev halvøens borgerne efterlades med en ny vej gennem det åbne land, erhvervstrafik og en erhvervsejendom (Dyskærgård) med omfattende og ureguleret aktivitet.

Der opfordres til at lokalplanen pålægger Liljeborg handlepligt i forhold til naturområdet. Dette for at sikre juridisk, at lokalplanens realiseres på dette område.

Frastykning af Møllegårds jorder fra del af ejendom beliggende i Veddelev landsby (§ 4.1)

Det fremgår af lokalplanforslaget, at der gives mulighed for at frastykke Møllegårds jorder fra den del af ejendommen (gårdanlæg og have), der er omfattet af den bevarende lokalplan for Veddelev landsby (lokalplan nr. 179). Bestemmelsen om frastykning strider mod den bevarende lokalplan, eftersom det fremgår af § 3 pkt. 5 i planen, at Møllegård, matr.nr. 13a, skal bibeholdes som landbrugsejendom. Hvis ejendommens jorder frastykkes, er det i sagens natur ikke længere en landbrugsejendom og den kan som følge deraf ikke drives som sådan. Bestemmelsen i lokalplanforslaget strider således mod den bevarende lokalplan for landsbyen.

Anlæg af simple markveje nødvendige for driften af naturområdet (§ 5.3)

Da lokalplanforslaget ikke beskriver, hvordan naturområdet skal genoprettes, er det umuligt at forestille sig omfang og placering af de for driften nødvendige markveje. På det grundlag appelleres igen til at planen bliver mere specifik, så det er muligt at forholde sig til planforslagets forskellige elementer.

Stier i naturområdet (§ 5.7-5.8)

Lokalplanforslaget viser fortsat ikke konkrete linjeføringer for de nævnte rekreative stier eller fastlægger detaljerede principper for stiernes placering. Da der er tale om tekniske/fysiske anlæg bør de beskrives detaljeret i planforslaget. Med den nuværende ukonkrete formulering om rekreative stier er det reelt umuligt at vurdere og tage stilling til planforslaget. At lokalplanforslaget med hensyn til Delområde A generelt er ukonkret anses for et grundlæggende juridisk problem, som også vil gøre det svært for Roskilde Kommune at administrere lokalplanen efterfølgende, hvis den vedtages i sin nuværende upræcise form.

Der appelleres til at rekreative stier udelukkende kan udformes som trampstier og uden faciliteter som skraldespande. Dette for at understøtte oplevelsen af at være i naturen og ikke i en park.

Dyskærgård, etageantal og materialevalg (§ 6.12 og § 7.8)

Det kan undre, at lokalplanforslaget tillader, at Dyskærgårds udlænge mod vest må udnyttes i to fulde etager. Tilmeldt må facaderne udføres i glas. Dette harmonerer ikke med planforslagets øvrige bestemmelser vedrørende gårdanlægget og bestræbelserne på at sikre, at gården fortsat fremstår som en landbrugsejendom trods omdannelsen til erhvervsejendom. Gårdanlæggets udtryk med to fulde etager med store vinduesarealer mod Roskilde Fjord og Veddelev landsby, vil være skæmmende for landskabsoplevelsen. Det er i den forbindelse paradoksalt, at Roskilde Kommune i forhold til beliggenheden i kystnærhedszonen beskriver, at lokalplanen forventes at have meget begrænset visuel indvirkning på omgivelserne. Dette udsagn bliver først korrekt, når planforslaget tilpasses, så udlængen mod vest kun må udnyttes i halvanden etage uden brug af glaspartier. Derved undgås også generende spejling i vinduespartier mod Veddelev landsby omkring solnedgang.

Offentlig tilgængelighed (§ 8.1)

Det fremgår ikke fyldestgørende af lokalplanforslaget, hvordan den rekreative færdsel i delområde A skal styres. Roskilde Kommune har på baggrund af en væsentlighedsvurdering i forhold til fuglebeskyttelsesområdet indarbejdet en bufferzone på 350 meter omkring Bløden. Inden for denne zone må der ikke anlægges stier, shelters mv., men hvordan tænkes den fri adgang til udyrkede arealer jævnfør naturbeskyttelsesloven håndteret? Det fremgår ikke af planforslaget!

Skole-/køkkenhaver, Møllegård (§ 8.3)

Skole-/køkkenhaver på Møllegård er etableret uden landzonetilladelse. Bestemmelsen herom i lokalplanforslaget forstås som, at de lovliggøres på en for Liljeborg og Roskilde Kommune bekvem måde.

Naturgenopretning og Bilag IV-arter

Det fremgår af lokalplanforslaget, at Roskilde Kommune vurderer, at forekommende Bilag IV-arter vil have gavn af naturgenopretningsprojektet. Det kan undre, hvordan man kan komme til den konklusion, når det ikke beskrives, hvordan naturen skal genoprettes.

Venlig hilsen

Anne-Mette Knudsen og Michael Jensen, Veddelev Bygade 66