

Høringssvar vedrørende Lokalplan 732

Vi sender hermed vores høringssvar vedrørende lokalplan 732 og vil gerne udtrykke vores bekymring over den måde, processen og beslutningerne omkring planen er blevet håndteret.

På borgermødet den 13. november 2024 hørte vi borgmesteren sige, at beslutningen om salget af grunden og opførelsen af op til 60 boliger allerede var blevet truffet som en del af budgetforliget for 2025. Vi fik også oplyst, at pengene fra salget og boligerne skal bruges til at finansiere bostedet Mariehusene. Det efterlod os med en følelse af, at høringsprocessen kun er en formalitet, hvilket vi oplever som både udemokratisk og uordentligt.

Vi deltog i borgermødet med en forventning om, at vi som berørte parter ville blive hørt, og at vores synspunkter ville blive taget alvorligt. Desværre blev vi hurtigt skuffede. På mødet blev det tydeligt, at grunden allerede er regnet ind i budgettet, hvilket får os til at føle, at vores input ikke har nogen reel betydning. Samtidig har vi svært ved at acceptere, at kommunen vælger at se bort fra de skriftlige og mundtlige aftaler, som mange af os har fået ved køb af vores grunde. Det virker som et brud på de principper om fairness og ordentlighed, vi havde forventet.

Vi vil gerne understrege, at det særligt er os, der bor på Jernaldergården, som bliver hårdt ramt af de foreslåede ændringer. Vi føler, at vores ønsker og bekymringer bliver overhørt, selvom vi er de nærmeste naboer til det berørte område og dermed de mest direkte påvirkede.

Selvom vi må erkende, at det nok ikke lykkes at få kommunen til at ændre holdning eller stoppe processen, mener vi stadig, at kommunen har en forpligtelse til at tage hensyn til beboerne på Jernaldergården. Vi opfordrer Roskilde Kommune til at sikre, at der bliver lyttet til vores bekymringer, og at der tages konkrete hensyn, som kan afhjælpe nogle af de problemer, planen skaber.

Fra løfter om "park" i baghaven til etagebyggeri: Roskilde Kommune løber fra deres aftaler

Tilbage i 2010 tiltrak Roskilde Kommune nye borgere med løfter om idylliske omgivelser ved at afholde et "åben grund"-arrangement med salg af parcelhusgrunde på Jernaldergården. Her blev der uddelt udbudsmateriale og lokalplaner 528 og 406, hvoraf det klart fremgik: *"Mod nord ligger der et område til kommende gravpladser i en bevoksning af lunde med løvtræer."*

Vi blev stillet i udsigt, at hvis vi slog til og bød højt, ville vi få en "park" i baghaven. Det er værd at understrege, at Roskilde Kommune tjente godt på salget af grundene på Jernaldergården, lokkende køberne med visionen om attraktive, grønne omgivelser og et fredeligt nabolag.

Området var oprindeligt planlagt som en muslimsk gravplads og fremgik som sådan i den oprindelige lokalplan, hvor gravpladsen blev tildelt hele arealet. På borgermødet den 13. november 2024 blev det dog fremhævet af en fortaler for gravpladsen, at denne plan nu er gjort umulig med Roskilde Kommunes nye lokalplan, som reducerer gravpladsens areal til kun 21%.

Men den nye lokalplan ændrer mere end bare gravpladsen. I stedet for et fredeligt område med grønne omgivelser, står vi nu over for udsigten til etagebyggeri og 60 nye boliger. Samtidig planlægges en udvidelse af vejnettet, hvilket vil øge både trafik og støj i området – til stor bekymring for børnenes trafiksikkerhed og for det naboskab, vi blev lovet.

Den oprindelige vision om park og ro er med ét blevet erstattet af asfalt, beton og manglende respekt for aftalerne, der blev indgået med de borgere, der valgte at slå sig ned på Jernaldergården.

Fra parkidyl til byggekaos: Når "mindre boligområde" bliver alt for stort

Ifølge lokalplan 732 er bebyggelsesprocenten for delområde A fastsat til 39 %, hvilket gør området til det største i lokalplanen og dermed ikke stemmer overens med betegnelsen "mindre boligområde". Desuden overstiger antallet af boliger i delområde A både Jernaldergården og Jernaldermarken tilsammen. Samtidig reduceres gravpladsområdet – "parken" til kun 21 % af det oprindelige areal, hvor det tidligere var planlagt at udgøre 100 %.

Skitsen på side 51 viser 46 boliger, men lokalplanen angiver et cirkatal på 50-60 boliger. Dette åbner for muligheden for, at der senere kan blive tilføjet flere boliger, hvis der er behov for finansiering af fx Bostedet Mariehusene. Der er derfor et stort behov for en præcis afgrænsning af både bebyggelsesprocenten og det maksimale antal boliger i området.

Lokalplanen omtaler desuden delområde A som tæt-lavt byggeri, men der er uoverensstemmelser i forhold til den maksimale bygningshøjde. Den er angivet til 9 meter i punkt 6.7 på side 23, men dette stemmer ikke overens med de øvrige specifikationer i lokalplanen. På borgermødet den 13. november blev der påpeget unøjagtigheder i beregningerne, og det bør præciseres, at bygningernes højde ikke må overstige 7,125 meter, hvilket stemmer overens med de angivne mål for facadehøjde og taghældning.

Derudover mangler en præcis definition af, hvad der menes med "to etager". Ved borgermødet blev det påpeget, at der er behov for en klar præcisering af, at der max må bygges i to plan, forstået som stue og 1. sal.

Fra grønt til etage – når "grønt område" bliver til etagebyggeri

Af lokalplan 732 fremhæves vigtigheden af grønne områder, utroligt mange gange – dog er det uklart, hvor disse grønne områder egentlig skal være. Som beboer på Jernaldergården, ser vi nu frem til, at de sidste grønne områder og de værdifulde "grønne lunger" bliver omdannet til etagebyggeri. Selvom der nævnes planer for grønne tiltag, er det uklart, hvor de grønne områder vil blive placeret, og hvordan det vil balancere med de nye bygningers tæthed og visuelle indtryk.

Særligt bekymrende er manglen på afskærmning mellem det kommende etagebyggeri og Jernaldergården. I modsætning til andre områder i Trekroner er der her kun foreslået en beplantning på 5 meter langs cykelstien – langt under standarden med skovbælter på 15 meter, som man ellers ser i resten af området. Det betyder, at der vil være kun 10 meter mellem etagebyggeriet og villakvarteret, hvilket kan gå ud over både privatlivets fred og det æstetiske udtryk i området.

Det er derfor essentielt, at Roskilde Kommune sikrer en højere standard for beplantning og afskærmning, så området ikke blot fremstår som et tæt byggeri, men fortsat bevarer sine grønne lunger, og sikrer de nødvendige bufferzoner mellem de nye bygninger og eksisterende boligområder.

Fra drømme om grønne områder til byggekaos – er det virkelig vores Trekroner?

Afslutningsvis vil vi pointere, at der i lokalplan 732 er flere uoverensstemmelser og problematiske elementer, som vi mener bør revideres for at, der tager hensyn til både beboere og områdets oprindelige formål. Vi appellerer til Roskilde Kommune om at tage vores indsigelser alvorligt og genoverveje lokalplanens udformning, så vi kan undgå en planlægning, der kun ser på boliger og kvadratmeter, uden at tage hensyn til de mennesker, der bor her i dag.

- De oprindelige løfter om grønne områder og idyl er ved at blive erstattet af beton og asfalt, hvilket skaber bekymring blandt de nuværende beboere.
- Høringsprocessen har føltes som en formalitet, hvor beslutninger allerede er truffet, og vores synspunkter ikke har fået den nødvendige opmærksomhed.
- Kommunen har en forpligtelse til at overholde de løfter, der blev givet til os, og tage vores bekymringer alvorligt, da vi er de mest direkte berørte af ændringerne.
- Der er behov for, at kommunen sikrer, at de grønne lunger og parkområder ikke bliver til byggegrunde, og at beboerne ikke efterlades med et betonkaos.
- Vi opfordrer kommunen til at revidere lokalplanen med større hensyn til områdets grønne karakter og beboernes oprindelige forventninger.

Hilsen

Rasmus og Line Thorkildsen

Jernaldergården 19