

Brud på lokalplaner og salg af byggegrunde under falske forudsætninger

Tilbage i 2010 tiltrækker Roskilde kommune nye borgere til kommunen ved afholdelse af ”åben grund” arrangement med salg af parcelhus byggegrunde på Jernaldergården. På arrangementet uddeles udbudsmateriale for byggegrunde samt lokalplan 528 og 406. I både lokalplaner og udbudsmateriale fremgår det:

”Mod nord ligger der et område til kommende gravpladser i en bevoksning af lunde med løvtræer”

Salget af byggegrundene er anlagt i en udbudsrunde og Roskilde kommunes chefjurist Hanne Gauhl ligger ikke skjul på, at hvis man ønsker en grund med udsigt over marken (kommende gravplads), skal der citat: ”bare gives gas i udbudsrunden”.

Lokalplan 732 strider ikke blot imod både rammelokalplan 406 for Trekroner Øst og lokalplan 528 for Jernaldergården, men også imod det udbudsmateriale købere af byggegrunde på Jernaldergården har fået udleveret, herunder rammerne for de byggegrunde der er solgt til borgerne.

Den oprindelige præmis, om at komme til Trekroner og nyde de grønne områder og natur er i den grad blevet udhulet af Roskilde kommune de sidste 15 år med konstante byggepladser og etagebyggerier. Det kulminerer med forslag til lokalplan 732, der omlægger det sidste grønne frimærke i Trekroner Øst til en hel ny bydel med etagebyggeri – et område der skulle være en gravplads med bevoksning af lunde med løvtræer. Lokalplanen er desværre et udtryk for den dårlige økonomistyring, der hersker i Roskilde kommune på bekostning af grøn omstilling, ordentlighed og manglende respekt for eksisterende borgere, der allerede bor i området, der grænser op til lokalplan 732.

Manglende evidens omkring økonomien i projektet

På Byrådsmødet i juni 2022 konkluderede man i punkt 171:

”På baggrund af de aktuelle markante prisstigninger i anlægsudgifter, anbefaler forvaltningen, at eventuelle overvejelser om anlægsprojektering fra og med budget 2023 pauseres, mens udviklingen i prisstigningerne på byggemarkedet nøje følges. På baggrund af analysen anbefaler forvaltningen, at der fortsat arbejdes videre med besigtigelse af botilbud i andre kommuner med rådgivningsgruppen samt afdækning af eventuelle grunde, der tager udgangspunkt i selve analysens konklusioner.”

En rundspørge hos lokale håndværkere i Roskilde bekræfter, at byggematerialer **ikke** er på samme lavere niveau med som ved indgangen til 2022 og før krigen i Ukraine.

Lokalplanen fremstiller slet ikke fyldestgørende alle de usikkerheder og negative konsekvenser der er ved hele forslaget:

- i. Omkostninger ved opgradering af infrastruktur
- ii. Ejendomssalg
- iii. Anlægs- og byggepriser

Det Konservative Folkeparti undlod at stemme for den valgte placering af bostedet i lokalplanen 732, da der ønskes yderligere præciseringer og et klarere billede af den økonomiske struktur og fordeling af hver af ejerskabsmodellerne: Almene, botilbud, privat udlejning.

Roskilde kommune har lavet en *miljøscreening* (konklusionen findes i lokalplan side 45) og **fravalgt en ordentlig miljøvurdering**. Roskilde kommune vil ikke oplyse, hvad der er lavet; blot at alt er ”efter bogen”. Hvis jeg som borger ønsker at klage over den manglende miljøvurdering, kan jeg betale 900 kroner for at indsende klagen.

På borgermødet nævner borgmester Thomas Breddam en studehandel en sen nattetime i forbindelse med budgetforliget for 2025, så salget af byggegrundene allerede indregnet i Roskilde kommunes kommende budget for 2025.

Det virker som om, at bestemte partier i byrådet er meget opsatte på en hurtig beslutning, på bekostning af grøn omstilling, miljø, bæredygtighed, brud på eksisterende lokalplaner og håndslag til borgere, der har købt byggegrunde i området – blot for ussel mammon til et budgetforlig.

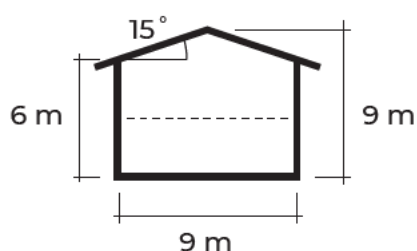
Som borger er jeg i den grad bekymret over den måde, hvorpå Roskilde kommune træffer uøkonomiske og forhastede beslutninger til anlægsprojekter. Værste eksempel er selvfølgelig renoveringen af Roskilde svømmehal med **ekstrabevillinger** på 110 millioner kroner. For det beløb kunne der have været opført mange Mariehusene. Hvor mange millioner bliver ekstrabevillingerne til forslag til lokalplan 732?

Fejlagtig beregning af den enkelte bygnings max. højde i delområde A

Lokalplanen omtaler delområde A som tæt-lavt byggeri.

På side 23 i lokalplanen punkt 6.7 sættes den maksimale højde på bygningerne til 9 meter. Der er ikke ligefrem sammenhæng imellem lavt byggeri og 9 meters højde.

Den maksimale bygningshøjde understøttes i figur 22 sammenholdt med de øvrige maksimale mål for den enkelte bygning:



1. Bebyggelsen må maksimalt være **9 meter dyb**
2. Byggeriets **facadehøjde** må maksimalt være **6 meter**
3. Tage på beboelsesbygninger skal udføres med **symmetriske saddeltage** uden valm og med hældning på **maksimalt 15 grader**.

Beregningen på den maksimale bygningshøjde på 9 meters højde er fejlagtig. Højden på en bygning i delområde A kan aldrig overstige 7,125 meter, når man sammenholder de maksimale bygningsmål. Jeg anser det som en regulær fejl i lokalplanen, og det er et krav, at lokalplanen ændres til at definere max. højde til 7,125 meter og ikke 9 meter på en enkelt bygning i delområde A.

Definition omkring antal etager på bygninger i delområde A mangler

Lokalplanen omtaler bebyggelser maksimalt må opføres i 2 etager. Der bør være en definition i lokalplanen, der helt specifikt fastsætter, hvad der menes med 2 etager.

Under borgermødet den 13. november opstod der ligeledes tvivl om, hvad 2 etager indebærer:

Er det stue + 1. sal eller stue + 1. sal og 2. sal?

Benævnelsen ”2 plan” bør anvendes, da dette er mere retvisende.

Ønsket om en præcis benævnelse og manglende definition i antallet af plan på bygningerne, skal også ses i lyset af, at Roskilde kommune har historik i Trekroner med at dispensere for en ekstra etage på kommunens etagebyggerier – dette **uden** en offentlig høring.

Bebyggelsesprocenten og antallet af bygninger er for voldsom

Lokalplanen beskriver delområde A som ”et **mindre** boligområde”.

Det **mindre boligområde optager 39%** af lokalplanens område som det absolut største område i lokalplanen. Det oprindelige formål med området (**gravpladsen**) bliver skåret ned til **21%** i mod tidligere 100%.

Antallet af boliger i det **mindre** boligområde A overstiger antallet af boliger på Jernaldergården og Jernaldermarken **tilsammen**.

Skitsen på lokalplanens side 51 viser 46 boliger. Antallet af boliger omtales i lokalplanen behændigt som et cirkatal imellem 50-60 boliger. Man kunne fristes til at tro, at de sidste 14 boliger, der ikke fremgår af skitsen kan opføres, hvis det kræves af finansieringen af projektet – evt. som en ekstra etage på boligerne i delområde A.

Misvisende beskrivelser af grønne kiler og landskabelig sammenhæng

I lokalplanen beskrives:

”Lokalplanområdet skal i fremtiden fremstå som et grønt og landskabeligt sammenhængende område med gravplads og boliger [...] adskilt af grønne kiler, hvor det ufriserede landskab får plads at brede sig.”

Det er dog tydeligt, at teksten ikke afspejler virkeligheden. Skitsetegningerne viser, at det ikke engang er teknisk muligt at placere de foreslåede 60 boliger uden at bryde med intentionen om grønne kiler og landskabelig harmoni.

Den største af de tre grønne kiler, der illustreres i figur 21 på side 23 i lokalplanen, er placeret imellem klynge 1 og 3. Størrelsen på netop denne største kile er **ikke** et udtryk for Roskilde kommunes intention om at bruge mere plads til kilen, hvor det ufriserede landskab får plads til at brede sig, men en direkte konsekvens af Servitut nr. 12.11.1986-22138-18, hvor der pålægges et 10 meter bredt deklarationsbælte til naturgasledning. Der må simpelthen ikke placeres bygninger på den strækning ifølge servitutten.

Intet skovbælte i forhold til eksisterende veje

Intet andet sted i Trekroner er der placeret etagebyggeri så tæt på et villakvarter (10 meter fra skel på huse i parcelhuskvarter til bygninger i område A) – tilmed uden afskærmning i form af skovbælte som ved øvrige parcelhuskvarterer i Trekroner.

Ved øvrige parcelhuskvarterer er veje afskærmet med +15 meter skovbælter med høje træer.



Langs den nuværende cykelsti og frem til byggelinjen er der i lokalplan 732 kun anlagt 5 meter. Langs den nuværende cykelsti er der beplantning af syrenbuske i en bredde på 7,5 meter (den turkise markering på kortet).

Jeg anser det som et minimumskrav, at Roskilde kommune opretholder samme standard og bredde som ved øvrige veje i området til beplantning som adskillelse imellem Jernaldergården og bygningerne i lokalplan 732.

Høringsprocessen er uordentlig, udemokratisk og arrogant

På borgermødet den 13. november 2024 udtalte borgmesteren, at beslutningen om salget af grunden og opførelsen af 60 boliger allerede blev truffet som en studehandel en sen nattetime i forbindelse med budgetforliget for 2025.

Dette giver indtryk af, at høringsprocessen er en skinmanøvre, hvilket jeg finder udemokratisk og uordentligt og skaber på ingen måde en tillid til byrådet.

Borgmester Thomas Breddan nævner i øvrigt under borgermødet og gennemgangen af høringsprocessen, at ”det er sådan, vi gør det i Roskilde”.

At man tilmed på borgermødet, ser borgervalgte personer rulle med øjnene, når der stilles spørgsmål fra forsamlingen, er decideret arrogant.

Mangel på hensyn og respekt til muslimsk gravplads

Området var oprindeligt tiltænkt som en muslimsk gravplads. Forslag til lokalplan 732 tildeler gravpladsen 21% af arealet imod tidligere 100%.

I praksis vil arealets størrelse umuliggøre en drift af en muslimsk gravplads og uden respekt for muslimske normer og traditioner for en gravplads.

Hele den oprindelige præmis for området nedprioriteres til en femtedel. Alle borgere bør mødes med respekt og ligeværdige muligheder.

Opsummering af høringssvar:

1. Brud på lokalplaner og salg af byggegrunde under falske forudsætninger

Forslag til Lokalplan 732 strider imod lokalplan 406 og 528 og kommunen har solgt byggegrunde til borgere under falske forudsætninger. Forslaget underminerer tilliden til gældende planer.

2. Manglende evidens omkring økonomien i projektet

Roskilde kommune udviser manglende rettighed omhu med borgernes penge og har ikke lavet hjemmearbejdet godt nok.

3. Fejlagtig beregning af den enkelte bygnings max. højde i delområde A

Maksimal højde på bygninger i delområde A kan maksimalt være 7,125 meter og ikke 9 meter.

4. Definition omkring antal etager på bygninger i delområde A mangler

Præcision omkring antal etager skal fremgå i lokalplanen for at sikre, at Roskilde Kommune ikke dispenserer for ekstra etage.

5. Bebyggelsesprocenten og antallet af bygninger er for voldsom

60 bygninger, 200 indbyggere, 90 P-pladser, fælleshus, asfaltveje – kun for at tilvejebringe finansieringen. Flere boliger end på Jernaldergården og Jernaldermarken **tilsammen**.

6. Misvisende beskrivelser af grønne kiler og landskabelig sammenhæng

Forslagets tekst afspejler ikke den reelle planlægning. Grønne kiler kun nødtvunget på steder hvor servitutter pålægges, at der ikke må bygges.

7. Intet skovbælte i forhold til eksisterende veje

Lokalplanen negligerer tidligere standarder for grønne afskærmninger.

8. Høringsprocessen er uordentlig, udemokratisk og til tider arrogant

Høringen fremstår som et skyggeforløb, da beslutningen er taget på forhånd.

9. Mangel på respekt og hensyn til muslimsk gravplads

Det oprindelige formål tilsidesættes uden begrundelse og nedskaleres fra 100% af arealet til 21% af arealet.

Med venlig hilsen

Brian Danielsen, Jernaldergården 9