

Høringssvar til tillæg til Lokalplan 554

Centerområdet i Trekroner østlige del af 4. marts 2025

På vegne af bestyrelsen i Akaciелunden 1-15 (ulige numre), sendes vores kommentarer til høring af "tillæg til lokalplan 554"

Roskilde Kommunes formål med tillæg til lokalplan 554:

Formålet med tillæg til lokalplan 554 er at muliggøre en bredere anvendelse af stueetagen langs Akaciелunden¹ (bygning D).

Lokalplanstillægget omfatter ændringer af 2 områder:

1 af 3: Anvendelse (ændring af lokalplan 554 § 3)

Som ejerforening vil vi gerne henlede opmærksomhed på, at der i skrivelsen fremsendt i høring forekommer unøjagtigheder og misvisende oplysninger.

For det første henviser Roskilde kommune til, at man ønsker en bredere anvendelse af lokalerne i stueetagen i Akaciелunden. *"udviklingen af områdets detailhandel har gjort, at det ikke længere er muligt at udleje stueetagen af bygning D udelukkende til detailhandel"*². Dette er misvisende da lokalerne i stueetagen med enkelte undtagelser ikke anvendes til detailhandel. Siden opførelse af bygningen har lokalerne alene været anvendt til detailhandel i to tilfælde. Hvorimod den nuværende anvendelse består af frisør, tandlæge, restaurant og administration. Der har tidligere været konsulenter, skønhedsklinik og aktivitetstilbud til udfordrede unge, en børnetøjsbutik og en butik med forbrugsartikler. Derfor er Ejerforeningen uforstående overfor hensynet bag grundlaget for dette tillæg.

Endvidere henvises der til *"med lokalplantillægget at åbne for andre anvendelse af stueetagen som eksempel fysioterapi, galleri, og andre publikumsorienteret serviceerhverv"*³. "Publikumsorienteret serviceerhverv" er ikke en anerkendt term, som klart definerer hvilke erhverv, som er omfattet af denne bestemmelse. Dette er en unøjagtighed, som giver en udefineret anvendelse af lokalerne.

Derudover har Roskilde Kommune sendt en skrivelse via E-boks til beboerne i Akaciелunden om dette tillæg til lokalplan 554. I denne skrivelse fremgår det, at den vil *"muliggøre en bredere anvendelse af stueetagen i Akaciелunden til også at kunne rumme klinik, kontorerhverv og lignende"*.

En henvisning til "og lignende" er en unøjagtighed, som ligeledes skaber en udefineret og ureguleret anvendelse af lokalerne.

Derudover fremgår det i afsnit 3 på side 1 i skrivelsen til borgerne, at området i dag anvendes til forskellige former for erhvervsformål i form af liberale erhverv, serviceerhverv, butikker, restaurant, undervisningsfunktioner, kultur- og frihedsfunktioner samt boliger.

I "tillæg til lokalplan 554" fremgår det at Akaciелunden (bygning D) kun har været udelukkende til detailhandel.

Der er derfor en række uoverensstemmelser mellem den fremsendte skrivelse og tillægget til lokalplan 554.

Derfor ser vi det bekymrende, at beboer/borgere ikke bliver informeret korrekt i den korte skrivelse, som de har modtaget via E-boks.

¹ Roskilde Kommune – tillæg til lokalplan 554 side 9.

² Roskilde Kommune – tillæg til lokalplan 554 side 12 "redegørelse for lokalplanens formål"

³ Roskilde Kommune – tillæg til lokalplan 554 side 12 "redegørelse for lokalplanens formål"

Høringssvar til tillæg til Lokalplan 554

Centerområdet i Trekroner østlige del af 4. marts 2025

2 af 3: Facader (ændring af lokalplan 554 § 7.1)

Tillægget af lokalplanen skal sikre at stueetagen i bygning D skal fremstå åben og imødekomme. Ændringen i tillægget består af punkterne 3.4 "forretnings-/butiksruder" og 3.5 "Folie på forretnings- eller butiksruder".

Forretnings-/butiksruder (punkt 3.4):

"Forretnings-/butiksruder i bygning D's stueplan skal fremtræde som udstillingsvinduer"⁴. I dag består vinduespartierne i stueetagen med store vinduer, men hvorledes anses ændringen af lokalplanen at skulle ændre vinduerne. Det er ikke nærmere defineret hvorledes vinduerne i dag adskiller sig fra udstillingsvinduer.

I den gamle lokalplan fremgik det *"vinduer udformes, så der sikres en overensstemmelse mellem behov for funktioner internt i butik, plads og udstillingsbehov"*⁵

Det er bekymrende, at der åbnes op for en udefineret og bredere fortolkning af ændringer af facaden.

Folie på forretnings- eller butiksruder (punkt 3.5):

*"Folie på forretnings- eller butiksruder må kun påsættes op til maks. 80 cm over fortovsniveau"*⁶

I dag er der flere af de udlejede butikslokaler i stueetagen tildækket med folie mere end 80 cm over fortovsniveau. Derfor er vi undrende dette punkt i tillægget i lokalplanen. Da det kan antages at fx funktioner som fysioterapi (som fremgår af side 9) gerne vil give sine patienter mulighed for denne beskyttelse med folie på vinduesruderne.

Derudover skal det også fremhæves, at lægehuset i nabobygningen også har tildækket deres ruder med folie for at kunne beskytte patienterne.

3 af 3: Parkeringspladser:

Der er begrænsede antal beboer- og erhvervsparkeringer i området op til bygning D, dette vil betyde at nye lejere henvises til pendlerparkeringer, grusparkeringer og de 2 timers erhvervsparkeringer.

Ejerforeningen Akaciелunden 1-15 henstiller til at Roskilde Kommune nærmere begrundet hvorfor de anser det nødvendigt at ændre lokalplanen. Samtidig henstilles til at Kommunen præcist definerer hvilke anvendelsesmuligheder, som skal tillades i lokalerne. Endvidere bør Roskilde Kommune definere præcist hvorledes facaderne må ændres.

Ejerforeningen Akaciелunden 1-15 henleder ligeledes Roskilde Kommunes opmærksomhed på at Ejerforeningen, som udlejer af lokalerne er medlem af, har klare vedtægter som begrænser anvendelsen af lokalerne, og at Ejerforeningen akter at håndhæve disse begrænsninger.

Ejerforeningen Akaciелunden 1-15 har forhørt sig hos nuværende og tidligere lejere af lokalerne i ejendommen og forespurgt omkring hvilke udfordringer, som de ser som deres største. Svaret er ikke at restriktioner i anvendelsen af lokalerne med derimod uhørt høje lejeomkostninger, som konstant stiger.

Kontantoplysninger:

Formand for bestyrelse: Pauli Jensen

Tlf.: 27157790

Mail: pauli@mail.dk

⁴ Roskilde Kommune – tillæg til lokalplan 554 side 14 "§3 Bebyggelsens ydre fremtræden"

⁵ Roskilde Kommune – lokalplan 554 side 32 "7.1 Facade"

⁶ Roskilde Kommune – tillæg til lokalplan 554 side 14 "§3 Bebyggelsens ydre fremtræden"