

Til Roskilde Kommune

Jeg skriver da jeg deltog i borgermøde den 15/1 2026 i Viby, og havde efter følgende en snak med forvaltningen og et par politikere. Jeg har lidt kommentar til lokalplanen da vi selv har bygget et hus på etape 2.1. og derfor har gjort os nogle erfaringer med lokalplan 715.

Generelt til lokalplan 715 og 742, og baggrund for vores kommentar.

I har lavet en meget detaljeret lokalplan, men mange restriktioner, hvilket kan give udfordringer for dem der skal bygge parcelhuse. I de drøftelser vi har haft med 4 typehus firmaer (HusCompagniet, Eurodan, Hybel og Milton) har lokalplanen ikke modtaget ros, da den giver nogle udfordringer.

På borgermøde udtalte Kommune også at målet med de mindre grunde er at prøve at bygge mindre huse og gøre den samlede omkostning mindre for parcelhusene. For at opnå dette vil husene nok typisk blive bygget af typehusfirmaer, da det er dem der kan gøre det mest effektivt og billigst. Derfor kan lokalplanen give den modsatte effekt.

Carport og Parkering i delområde 3 (parcelhusgrunde)

Der er i lokalplan 742 er række bestemmelser om carport og parkering i delområde 3 (parcelhusgrunde). Alle disse er listet efter mine kommentar

1: Parkering

Der er krav om 2 parkeringspladser per grund og det giver mening, men carport må max være 3 meter bred. Det giver ikke mening for så kan der ikke etableres dobbelt carport over begge parkeringspladser.

2: Carport konstruktion.

Regler for carport er at det skal være en åben konstruktion i træ og med begrønnede tage med græs, sedum eller urter.

Da vi har bygget på etape 2.1 der har liggende regler for carport er vi af flere firmaer blevet oplyst om problemer med disse regler.

Da det er en trækonstruktion, vil man enten skulle benytte træstolper i jorden, eller træstolper i stolpesko.

Man frarådes træ direkte i jord, da det skal være trykimprægneret træ og at dette ikke længere har samme holdbarhed i jorden da der bruges færre kemikalier i dag af miljøårsager.

Derfor rådes man til stolpesko, men da konstruktionen skal være åben, vil man kun have stolper der er forbundet med jord af metallet i stolpefoden. Dette er en udfordring da hvis man har 6 stolper er det et meget lille areal der er forbundet med jorden. Samtidig skal det være en åben konstruktion og derfor mangler der stabilisering / afstivning af konstruktionen som man vil få ved at lukke sider.

I lokalplan 742 vil I yderligere stille krav om grønt tage, hvilke må formodes at gøre konstruktionen tungere og give yderligere udfordringer.

Dette kunne løses vil at tillade sorte metal stolper, og det vil jo ikke ændre udtrykket med vil kunne være en hjælp til at løse udfordringen med at få en stabil konstruktion.

Punkter fra lokalplanen:

- 1: Carporte må kun opføres som en åben konstruktion i træ og uden sidebeklædning. (\$ 7.8)
- 2: Tage på sekundær bebyggelse skal udføres som begrønnede tage med græs, sedum eller urter. (\$ 7.9)
- 3: Carporte må gives en maks. bredde på 3 meter og en maks. højde på 2,5 meter. (€ 6.15)
- 4: Der må til hver bolig etableres én carport. carporte skal etableres som åben konstruktion og må ikke integreres i beboelsesbygningen. Garager må ikke etableres. (€ 6.13)
- 5: Inden for delområde A skal der udlægges areal til parkering, svarende til 2 p-pladser pr. bolig. Heraf skal mindst 1 anlægges forud for ibrugtagning af bebyggelse. (5.16)

Sekundær bebyggelse delområde A

Reglerne i lokalplanen er at der for grunde større end 600 m² må der etableres op til 50 m² sekundær bebyggelse i form af carport, skur, drivhus el. lign. (€6.12)

De normale regler er at hvis man bygger 20 m² mindre hus, kan man bygge 20 m² flere sekundær bebyggelse, som illustreret i tabellen nedenfor.

		Lokalplan 742		Lokalplan 742	Standart regler
		Eksempel			
Grund størrelse	M2	800	800	800	800
Max bebyggelses %		25%	23%	23%	23%
Max M2	M2	200	180	180	180
Sekundært bebyggelse	M2	50	50	50	70
Total bebyggelse		250	230	230	250
Rabat 50 m2 sekundært		50	50	50	50
Bebyggelse til beregning		200	180	180	200
Faktisk bebyggelse %		25%	23%	23%	25%

Hvorfor bruger I ikke standard regler for i eksemplet her hvor man bygger 180 m² på en 800 m² grund, så må man stadig kun have 50 m² sekundær bebyggelse. Hvorfor denne begrænsning?

Hvis man ønsker nedenstående eksempel, er det ikke muligt i lokalplan 742, men med standart regler vil dette være muligt. Det er normalt at ville have nedenstående og hvis man så bevist bygger mindre hvorfor så ikke have muligheden.

Det interessante er faktisk at hvis man lukker den overdækkede terrasse af så det bliver til en udestue så må man god have nedenstående eksempel

Sekundær bebyggelse	M2
Carport	20
Overdækket terrasse	20
Skur	15
Drivhus	12
Total	67

Placering på grunden og Befæstning %

I lokalplanen er der nogle gode ideer om udformning af grunde der ikke bare er rektangler, men har andre former. Jeg ved dog ikke om I har overvejet nogle af de udfordringer der kan komme med disse grunde og de andre regler. Jeg ved at dette har været tilfældet ved flere af grundene på etape 2.1.

Når et hus skal placeres på grunden er der krav om følgende

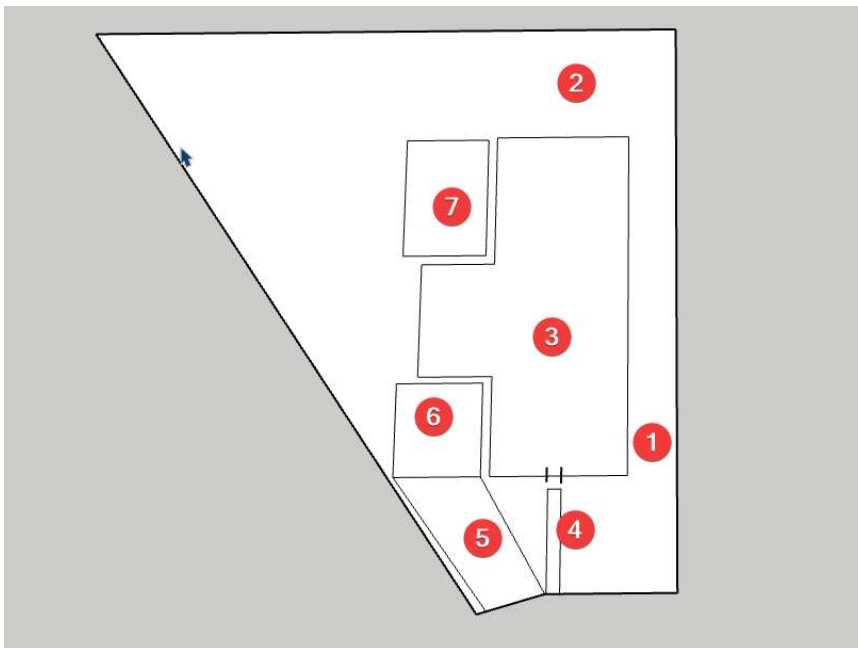
2,5 meter til naboskel

Skråhøjde mod nabo, hvilket har med terræn at gøre.

Afstand til skel på 4 eller 7 meter. (\$6.14)

Sekundære bygninger, herunder carporte, skal placeres på linje med eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod gårdrummet (\$6.14)

I delområde A må de enkelte grunde maks. have en befæstelsesgrad på 35% inklusiv bebyggelse. Kompaktgrunde må have en befæstelsesgrad på maks. 40% inklusiv bebyggelse. (\$8.8)



Ovenstående er en illustration af en grund der ikke er rektangulær og med de krav der er i lokalplanen.

1: Viser skel afstand 2,5 meter

2: Viser skel afstand til Syvemose kilen 7 meter til skel

3: Viser hus på grund. Dette er trukket tilbage for at få carport på side som er et krav i lokalplan.

4: Viser hovedindgang i gavlen, krav i lokalplan, hvilket øger areal til sti til indgang.

5: Da carport er nødt til at blive trukket tilbage øger det areal til indkørsel.

6: Illustrere carport bag facade linje.

7: Illustrere terrasse placering.

Konklusion er at kravet om placering af carport, grunden udformning gør at huset skal trækkes længere tilbage på grunden der øger kravet til indkørsel og stig til indgang. Når I har begrænset befæstnings areal til 35%, vil det for en grund på 800 m², og 25% bebyggelse og 50 m² sekundær bebyggelse give en udfordring.

Dette eksempel vil give 200 m² bygning, 50 m² sekundær bebyggelse = 250m² bebyggelse procent 31,25%. Dette efterlader 3,75% til befæstelse = 30m². Dette bliver svært med indgang stig, indkørsel og så en terrasse.

Dette er bare for at illustrere nogle af de udfordringer I giver til dem der skal bygge.

Samtidig kan jeg af erfaring sige at der ikke er problemer med nedsivning i område hvis jorden bare er grubbet. Som situationer er at det sket på parcelhusgrundene, men ikke på store dele af fælles arealer. Dette gør at der er udbredt traktose på fælles arealer hvor der ikke sker nedsivning, vandet løber i stedet på overfladen og ud til vejene, over vejene nogle steder og videre til regnvandskloakkerne. Derfor tror jeg at I vil opnå jeres mål mere ved at kræve grubning for at forhindre traktose, i stedet for dette meget restriktive krav om kun 35% befæstelse areal.

Tung trafik / Byggevej

Jeg vil foreslå at der stilles krav til etablering af en byggevej uden om de eksisterende veje for at minimere risiko for uheld i område med mange børn.

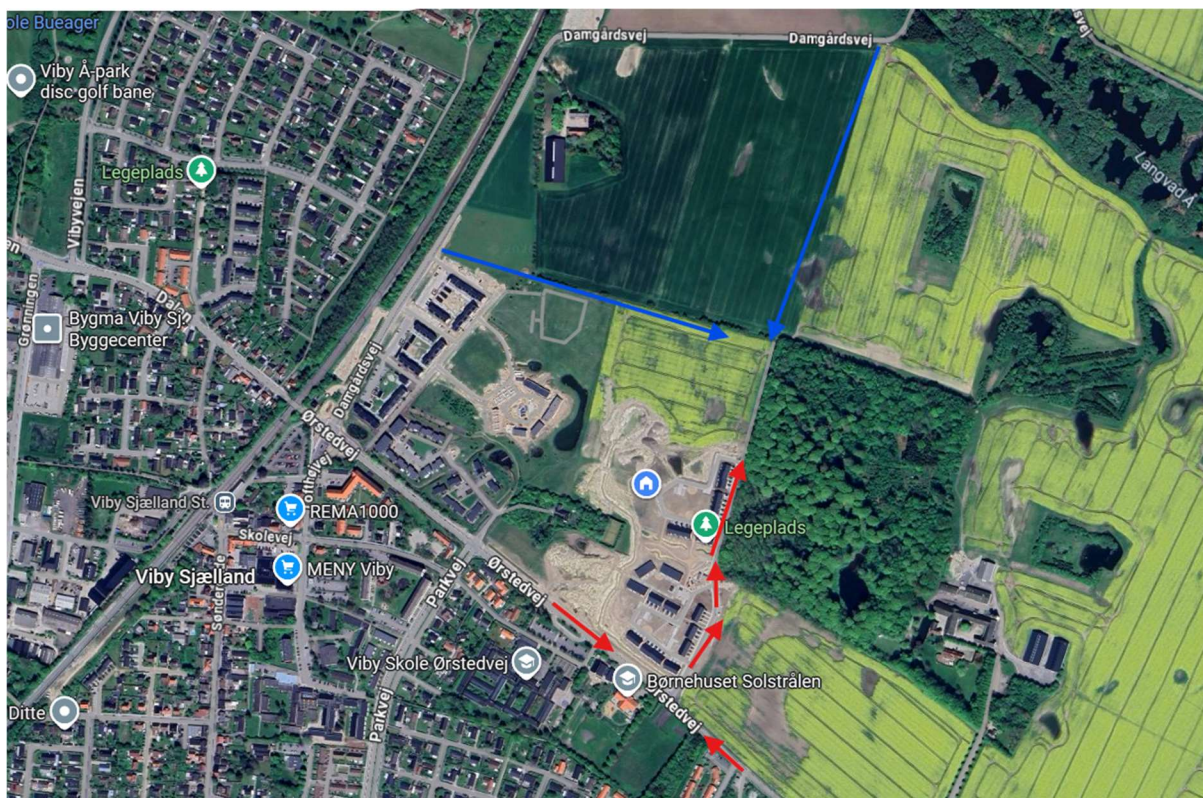
Det fremtidige byggeri vil skabe meget tung trafik i område i form af lastbiler. På skitsen nedenfor vises med røde pile de tilkørselsveje der er til den fremtidige byggeplads. Derfor vil alt den tunge trafik passere Viby Skolen, Børnehuset Solstrålen, samt beboelse og legeplads på Klintevænget, Nellihevænget og Skousbobrynet. På Klintevænget, Nellihevænget og Skousbobrynet er der mange børn der også leger i område og tæt på vejene.

Under det tidligere byggeri, hvor det meste sket inden indflytningen skete der mindst 2 påkørsler af personbiler af lastbiler og maskiner brugt til byggeriet. Her skal man huske at der i de første 10-12 måneder af byggeriet ikke var indbyggere i området.

For at minimere risikoen for skader på børn der leger, personer eller ting kunne man stille krav om etablering af en alternativ byggevej til byggepladsen.

Den kan evt føres som illustreret med de blå pile nedenfor. Ruten fra Syvmosen har allerede været gravet op for at lægge afledning af regnvand sidste sommer.

Jeg ved også at da der blev bygget på Ramsøbakken i Gadstrup blev etableret en byggevej via en mark for at fjerne tung trafik fra områder med børn.



§ 1 side 17: Input angående fælles arealer

Man kan ud fra borgermøde og lokalplanen læse at I designer bydelen til at have liv i fælles områder. På trods af der er et meget godt naboskab i område og mange af beboerne snakker sammen, må jeg bare fortælle af brugen af fællesområderne i gårdum er meget begrænset. Syvmose kilden bruges til gåtur, legepladsen benyttes, men gårdum benyttes begrænset. Man kan se jeres intentioner, men spørgsmålet er om det passer til den danske kultur.

§ 5 side 19 Belægnings sten

I § 5.7 fremgår det at der er krav om belægnings sten på boligvej B-B. Erfaringerne fra etape 2.1 er at belægningsstenene ikke har kunne holde til de skraldebiler der skal tømme fællescontainer. Derfor bør I overveje om der skal være asfalt frem til fællescontainer.

Demokrati i nærområde

Til fremtidige lokalplaner bør I overveje balance i et område for at sikre bedre demokrati i de fremtidige grundejerforeninger. Jeg tænker ikke dette er I kan nå at ændre i denne lokalplan.

Udfordringen er at I har skabt en grundejerforening med 14 parcelhusgrunde, en almennyttig boligforening og en udlejer (Nuværende ejer Velkomn), samt en fremtidig udlejere. Da der i grundejerforening er stemmer per boliger kan en ejer af alle udlejningsejendomme have over 50% af stemmerne i grundejerforeningen. Dette er ikke godt for demokratiet i sådan en forening, da det vil være en ejer der kan diktere alle beslutninger for mange andre beboer. I fremtiden er min forslag at Roskilde kommune overvejer dette når I laver fordeling af leje, parcelhuse og almennyttigboliger for en lige fordeling.