



ROSKILDE
KOMMUNE

Plan og Udvikling

Sagsnr. 313638

Brevid. 3189475

Ref. CH

Dir. tlf. 46 31 35 42

cecilieh@roskilde.dk

Roskilde Rådhus den 13. juni 2019
Borgermøde om lokalplan 685 for Hørhusene

21. juni 2019

Deltagere på mødet:

11 borgere

Plan og Udviklingschef, Vilfred Hvid

Plan og Teknikudvalgsformand, Tomas Breddam

Planlægger, Adam Voss

Planlægger, Cecilie Højrup (referent)

Lokalplanen blev fremlagt af Adam Voss og der blev stillet spørgsmål og fremlagt synspunkter til følgende emner: Afgrænsningen af lokalplanområdet, udformning af kviste, servitutter, solceller, vinduer med kitfals og øvrige bygninger/anneks.

Herunder er samlet et resume med de pointer og ønsker der blev fremlagt samt forvaltningens og formandens svar (kursiv).

Afgrænsningen af lokalplanområdet

Det blev fremført, at rideskolen, som ligger i nærheden, har planer om at bygge en ny stor ridehal. Der var frygt for, at en ny ridehal vil være dominerende og ødelæggende for landskabet og for det område der ønskes bevaret. Rideskolen bør indgå i lokalplanen og der bør være bestemmelser om udvidelser for rideskolen. Tager gerne med, at det vil kræve en fornyet høring af lokalplanen.

*Forvaltningen har efterfølgende undersøgt hvad der gælder for Rideskoler. Rideskoler er omfattet af **husdyrbrugloven** på samme måde som anden husdyrproduktion. Det er nyt og det fremgår af den nye Planlovrevision 2018. Rideskoler er ikke omfattet af planlovens bestemmelser og de kræver ikke landzonetilladelse. Dvs. ansøgninger kommer ikke i nabohøring.*

Mht. lokalplaner så er der jf. Planlovens § 15, stk. 5 en række begrænsninger på lokalplanlægning af landbruget, herunder bebyggelsens beliggenhed og ejendommens størrelse. Det er dermed ikke muligt at regulere landbrugets ejendoms- og driftsforhold igennem lokalplanlægning.

Husdyrbrugloven har en række afstandskrav der skal overholdes for landbrugsbygninger, herunder ridehaller. Afstandskrav til naboskel er 30 meter.

Udformning af kviste

Der blev udtrykt bekymring for om krav til udformning af kviste kan overholde krav om redningsåbninger, hvilket kan medføre begrænset brug af 1. sal, bl.a. at der kun kan etableres ét værelse på 1. salen.

Det blev foreslået at man får mulighed for at lave kviste større på havesiden.

Der blev efterlyst en forklaring på hvorfor husene er så vigtige og så bevaringsværdige, idet man ikke ønsker at være museum for resten af Roskilde.

Hvad er muligheden for at dispensere fra bygningsreglementet til kviste som ikke overholder brandkrav?
De kviste der er i dag, er lavet lovligt i forhold til det bygningsreglement der var gældende på det tidspunkt de blev bygget. Bygningsreglementet ændres løbende og det kan betyde at kravene strammes yderligere.
Der ønskes svar på om forvaltningen vil være åben for at dispensere til 3-5 cm² større kviste for at man kan overholde brandsikkerheden?

Der er mange måder at overholde redningsåbninger på ud over redningsåbning igennem vinduerne. Det er ikke et umuligt scenarium at man faktisk kan lave en brandåbning med de kviste, som lokalplanen muliggør.

Vigtigt at understrege, at lokalplanen ikke kan ændre på eksisterende lovlig anvendelse, men hvis man laver om, skal man overholde lokalplanen. Når vi laver lokalplan i områder der er eksisterende boligområder, så vil det have en konsekvens for dem der bor i området i forvejen. Det er et dilemma om man vil give mulighed for større vinduesåbninger med de kvaliteter det vil give jer som beboere eller om man vil bevare Hørhusenes historie og identitet.

I forhold til bevaringsværdige huse så kan der dispenseres fra bygningsreglementets krav til f.eks. isolering m.v, så der vil også fremover være mulighed for lempelser i forhold til bygningsreglementet. Hørhusene udpeges i lokalplanen som bevaringsværdige.

Servitutter

Servitutter og lokalplan siger ikke nøjagtigt det samme. Der blev spurgt til hvad der egentlig gælder. Foreslår at servitutterne bliver slettet.

Vi vil se på det igen, om der er noget der er i strid med hinanden.

Solceller

Solceller kan sættes på skuret ud mod havesiden. Med det teknologiske fremskridt vil det måske blive muligt at få solceller der ligner skiffer. Har et ønske om at få solceller, da der i huset kun er brændeovn og elvarme.

Vil man kunne få lov til at sætte solceller op der er integreret på taget på skuret ud mod vej?

Ønske om at der laves en bestemmelse om at der kan opsættes solceller ud mod vej der er integreret på taget på skur ud mod vej.

Det kommer an på det konkrete projekt, og det ser man så på. Det tages med og vi undersøger det.

Vinduer med kitfals

Syntes at bestemmelse om at vinduer skal have kitfals er lige stramt nok.

Syntes det er en meget lille ting der har en stor økonomisk konsekvens. Husene ligger lagt fra vej ofte og ingen kan se det. Det er en afvejning hvor bevaringsværdige Hørhusene er.

Det tager vi med og kigger på.

Øvrige bygninger/anneks på ejendommen

Hvad må man ellers bygge på ejendommen, må man bygge et anneks?

Ja man må gerne bygge anneks, men det må ikke bruges til beboelse med køkken og bad.

Øvrige

Bestemmelserne om skorstene har fagudtryk, som er svære at forstå.

Det vil blive gjort mere forståeligt i lokalplanen.

Har I lavet en individuel vurdering af husene og gået i detaljer?

Nej, de er vurderet som en helhed at være bevaringsværdige.

Er vejen med i lokalplanen? Er bange for om Bjergmarken skal forsyne de nye huse på Sct. Hans.

Bjergmarken er ikke med i lokalplanen.

Delområde 1 kun må anvendes til boligformål. Hvad med kontorer og konsulentvirksomheder med cvr på adressen?

Det er en bred anvendelsesbestemmelse der også dækker kontor/virksomhed i boligen, så længe det ikke skaber støj, trafikproblemer m.v..