



Referat Borgermøde om forslag til rammelokalplan 726 for Byens Haver og ældreboliger

Dato: 24. januar 2024
Tid: 19:00 – 20:30
Sted: Æblehavens beboerlokaler, Æblehaven 82

Deltagere fra Roskilde Kommune:

Borgmester Tomas Breddam
Planlægger Nikolaj Avlund
Planlægger Anne Solitander Bohlbro
Mobilitetsplanlægger Jakob Bommersholdt

Deltagere fra Boligselskabet Sjælland:

Projektleder Louise Von Müllen
Projektleder Birgitte Mazanti

Der er ca. 75 fremmødte borgere heraf ca. 80 % fra nabobygningen A/S Fællesbyg samt Plan- og Teknikudvalgsformand Claus Larsen.

Borgermødet bliver indledt med en velkomsttale ved borgmester Tomas Breddam efterfulgt af forvaltningens præsentation af lokalplanforslaget ved byplanlægger Nikolaj Avlund.

De fremmødte borgere fra i A/S Fællesbyg er gennemgående kritiske over for de planlagte ældreboliger, som muliggøres med lokalplan 726. Efter forvaltningens præsentation handler borgermødet derfor om en række spørgsmål og diskussioner relateret til ældreboligernes omfang, højde og afstand til A/S Fællesbyg's bygning, hvilket refereres i det følgende.

Indbliksgener

Flere borgere er bekymrede for indbliksgener særligt ved gavlene, hvortil der bliver spurgt til både afstanden mellem bygningerne samt hvorvidt der er vinduer i gavlene. Forvaltningen oplyser, at der vil være ca. 15 meter fra gavlene til A/S Fællesbyg's facade og ca. det dobbelte fra den øvrige boligstang. Herudover oplyser forvaltningen, at der med lokalplanen ikke er fastlagt bestemmelser om for gavlene og at dette spørgsmål vil blive taget med i det videre arbejde med lokalplanen.

Lysforurening

En række borgere forklarer, at de allerede i dag er generede af lys fra altangangene i Rønnebærparken og deler en bekymring om lysforurening fra særligt altangangene på de



nye ældreboliger. Hertil kommer et ønske om en belysning, der tager hensyn til de omkringliggende bygninger.

Dagslysforhold

En række borgere er bekymrede for at de nye ældreboliger vil frarøve dem dagslys i deres boliger. De forklarer, at der allerede i dag er sparsomme dagslysforhold, idet stueetagen ofte ligger i skygge. Herudover har etableringen af den ekstra etage på Rønnebærparken også taget dagslys fra A/S Fællesbyg.

Forvaltningen anerkender, at der vil være ændrede forhold ved etableringen af det nye byggeri, som giver andre forudsætninger for dagslysforhold. I den forbindelse henviser forvaltningen til de undersøgelser, der er blevet lavet i forbindelse med lokalplanen – herunder et skyggediagram, der viser at Fællesbyg kun på få tidspunkter af året – og i korte perioder – vil blive påvirket af skygge fra de nye ældreboliger. Forvaltningen har noteret disse bekymringer.

Løsningsforslag fra borgere

En borger foreslår, at vejforløbet spejlvendes, så det slynger sig imellem A/S Fællesbyg og ældreboligerne og på den måde skaber mere afstand mellem byggerierne. Andre forslag fra borgerne går på alternative placeringer til ældreboligerne, herunder at ældreboligerne flyttes over til en placering ved 'Hullet' eller at der byttes rundt på ældreboligerne og hvad der i rammelokalplanen er betegnet som rækkehus (delområde C). Hertil kommer et spørgsmål til rækkehusenes omfang og højde. Forvaltningen svarede hertil, at rækkehusene kun er beskrevet som en del af rammen for udviklingen af området og at udformningen vil blive præciseret i en senere byggeretsgivende lokalplan. De forskellige forslag til ændringer i den overordnede disposition af området vil blive taget med videre i arbejdet med lokalplanen. Forvaltningen pointerede, at det fra starten har været del af Byens Haver-projektet, at der skulle bygges ud for A/S Fællesbyg, men at projektet undervejs blev ændret fra private boliger til 40 ældreboliger tiltænkt beboerne i Æblehaven 74,

Overordnede betragtninger

En borger udtrykte, at omlægningen af vejforløbet er godt tænkt, idet det øger afstanden til boligblokkene og samtidig sænker hastigheden på vejen. Hertil reagerede en anden borger med, at der med omlægningen af vejforløbet forsat vil være problemer på den nordlige strækning, hvor der i dag er de største udfordringer med høj hastighed. Hertil svarede forvaltningen, at der i forbindelse med en senere byggeretsgivende lokalplan vil blive kigget nærmere på konkrete hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejforløbet.

En borger udtrykker begejstring over den overordnede udvikling og at dette vil bidrage til en højnet kvalitet i området samt naturskønne, grønne områder. En borger udtrykker ærgrelse/bekymringer over støj i forbindelse med anlægsfasen, idet de allerede har haft en lang periode med byggestøj. En borger spørger til skolestien til Tjørnegårdskolen, hvortil forvaltningen viser principperne for de nye stier i rammelokalplanen.

Flere borgere fra særligt A/S Fællesbyg deler en oplevelse af ikke at være blevet tilstrækkeligt inddraget i forbindelse med ændringerne af den overordnede strukturplan med den nye placering af ældreboliger. Herunder er oplevelsen, at der er sket en skæv varetagelse af interesser i området, da beboerne i ældreboligerne tilgodeses på bekostning af behovene hos beboerne i Fællesbyg. Til dette svarer forvaltningen, at der undervejs i hele



forløbet - tilbage fra arkitektkonkurrencen - har været tale om at der skulle bygges på den givne placering, hvor ældreboligerne nu har fundet plads. Undervejs i hele processen har der været afholdt en række workshops og borgermøder, som har givet anledning information og dialog om projektet og processen. Hertil kommer, at det aktuelle borgermøde om lokalplanen *også* er en høringsproces og at der netop nu i høringsfasen er mulighed for at præge projektet. Forvaltningen opfordrer igen beboerne i A/S Fællesbyg til at give deres mening til kende i høringen.

Et konkret ønske fra en borger er, at der i lokalplanen medtages visualiseringer, der illustrerer hvordan udsigten påvirkes set fra de øvrige, eksisterende bebyggelser. En borger rejser en overordnet anke mod den samlede omdannelses overordnede præmis, idet vedkommende mener der i langt højere grad er behov for en social indsats til at løfte området frem for at bruge mio. kroner på ombygning, byggeri og anlæg.

Mødet afsluttes med en opfordring til beboerne til at deltage i høringen af lokalplanforslaget. Som afslutning på mødet er der mulighed for at stille spørgsmål til forvaltningen ved nogle opstillede borde med plancher og materialer om Byens Haver-projektet og lokalplanforslaget.