



ROSKILDE
KOMMUNE

til sagen

Plan og Udvikling
Sagsnr. 301884
Brevid. 3664509

Ref. PHF
Dir. tlf. 46 31 35 67
pernillehf@roskilde.dk

NOTAT: Referat fra borgermøde om forslag til lokalplan 676 for parkbebyggelse ved den gamle højskole i Himmelev 27. oktober 2020

Tid og sted:

22. oktober 2020

Kl. 19-21

Roskilde Kongrescenter

Deltagere fra Roskilde Kommune:

Fra forvaltningen:

Vilfred Hvid, Chef for Plan og Udvikling

Pernille Fox, planlægger

Morten Heegaard Christensen, trafikplanlægger

Nikolaj Avlund, planlægger

Marie Louise Hamfeldt Kold, kommunikationsmedarbejder

Byrådspolitikere:

Tomas Breddam, Borgmester (A)

Jens Børsting, Formand for Plan- og Teknikudvalget (A)

Merete Dea Larsen (D)

Mogens Hallager (K)

Torben Jørgensen (F)

Ca. 85 borgere var fremmødt.

For at mindske smittefaren ift. Covid 19 blev borgermødet afholdt i Roskilde Kongrescenter med passende afstand mellem de enkelte borgere i publikum. Samtidig transmitteredes borgermødet på Facebook, hvor deltagende borgere undervejs kunne stille spørgsmål. Spørgsmål indkommet via Facebook blev læst op i salen af Marie Louise Hamfeldt Kold og besvaret af panelet.

Hovedpointer fra mødet:

I det følgende er spørgsmål og pointer fra borgerne, samt kommunens svar kort resumeret, grupperet efter emne. Forvaltningen og udvalgsformanden besvarede så vidt muligt spørgsmålene. Kommunens svar er med *kursiv*.

Bebyggelsesprocent

Øget bebyggelsesprocent (34%) grunder i bygherres ønske om øget profit, bygherre kunne også med de bebyggelsesprocenten i den gældende lokalplan (25%) få projektet til at løbe rundt.

Lokalplanen har skullet afveje kommunale, lokalområdets og bygherres interesser på en rimelig måde. Ingen bygherrer har med den tidligere lokalplan været villige til at investere i området, og Roskilde Kommune ønsker generelt at fortætte byen. En bebyggelsesprocent på 34 er fortsat i den lave ende, men har været nødvendig for at få bygherre til at gå ind i projektet og opfylde lokalplanens øvrige krav. Samtidig har Roskilde Kommune arbejdet for gode fælles friarealer, og har derfor valgt at muliggøre 4 etagers bygninger frem for lavere, men mere pladskrævende byggeri.

Punkthuse/etageboliger (Delområde C)

Det er en hån at punkthuse på 4 etager kommer til at ligge som en mur ved siden af etplanshuse i Engholmparken. Engholmparken er ikke blevet hørt i processen.

Engholmparken er blevet hørt på lige fod med de omkringliggende grundejerforeninger, og er bl.a. årsag til at husene er blevet rykket længere væk fra skel samt at træække mod nordskel er bevaret.

Lokalplanen harmonerer ikke med omgivende lokalområde. Der er etplansbebyggelser hele vejen rundt om området, og hverken højskole eller hotel er i højde med 4 etagers punkthuse. Estimat viser stor profit til bygherre. Kunne man ikke have forlangt lavere byggeri for at tilpasse til lokalområde, og alligevel skabt profit til bygherre. *Byrådet har vedtaget en boligstrategi med ønske om større variation af boligtyper i hele Roskilde Kommune. Derfor er det i tråd med boligpolitikken netop at tilføre nye boligtyper her, hvor der ellers er et meget ensartet boligudbud.*

Højde på punkthuse, er det i alt 12,8 m eller skal der også tillægges 8 graders taghældning?

Det i alt 12,8 m fra gulv plus evt. tilbagetrukket teknisk anlæg på tag. Men taghældning er indberegnet i 12,8 m.

Har man overvejet blot at bibeholde 3 etager til punkthuse. Hvorfor 4 etager til punkthuse og ikke 3? Det bliver sat op som modsætning til mere park. Men det kan jo godt lade sig gøre også med tre etager, bygherre skal uanset hvad nok få sit hjem. Kommunen fastsætter jo både bebyggelseshøjde og %. Det må være et politisk valg. *Ja, men ud fra et kommunalt ønske om gode fælles friarealer i området har man valgt at gå op til 4 etager.*

Planen beskriver, at Højskolen skal være den mest markante bygning i området. Punkthuse kommer til at rage op over højskolen, det står i modstrid med ovenstående ambition. Opfordring til at genoverveje dette.

Opfordringen er taget med videre

Terrassehuse (delområde A)

Kan vi få meterangivelser på afstand til skel ved Søro. Bygninger er i nyt forslag rykket tættere på skel, hvor mange meter?

Afstand fra byggefelt 8 til skel er 7 m til skel. Det er bl.a. en konsekvens af ny sti gennem bebyggelser og nedgravede parkeringskældre, der gør at bebyggelser må rykkes fra hinanden.

Godt der endelig sker noget, men ift. til byggeområde A, er det virkelig et flot indtryk fra Frederiksborgvej? Relativt markant forreste række, der i tidligere udkast var lavere. Er det virkelig et ønske fra kommunen?

Lokalplanen regulerer ikke det æstetiske indtryk på byggeri, men fastsætter overordnede rammer, så det kan ikke besvares.

Rækkehuse (Delområde D)

Rækkehuse i område D ligger meget tæt på villaerne syd for. Det sydligste rækkehus bør være i 1 plan, og rækkehusene bør rykkes op mod nord evt. via parkering i kælder. Bebyggelsesprocenten i område D er i øvrigt meget høj, og hvis de bygger de skure, de har ret til i flg. lokalplanen er der ikke meget haveby over det. Mener i øvrigt at det er helt naturligt at Højskole bør rase højest op i område.

Der er krav om beplantningsbælte på 2m med buske og minimum 12 træer i området.

Park

Vigtigt med sammenhængende parkområde, svær grund at udnytte til dette. Område mod Frederiksborgvej i hjørne mod nord også udlagt til park. Hvorfor ikke bygge her i stedet og så udvide park på midten?

Bemærkning er taget med videre

Trafik

Der bliver kørt alt for stærkt på Frederiksborgvej, så det er farligt med den foreslåede udkørsel. Har fået foretaget trafikkontrol, der viste 2700 biler en formiddag i juli, 45 kørte for stærkt. Den foreslåede løsning kan ikke sikre mod ulykker.

Midterhelle og svingbane sikrer erfaringsmæssigt at hastighed nedsættes. Løsning med udkørsel vurderes at være sikker ift. Trafik.

Amt planlagde tidligere at jævne sving på Frederiksborgvej ud. Har det været overvejet som del af lokalplan nu?

Nej, dette har ikke været del af lokalplansarbejde. Forslaget tages med videre.

Hvorfor kan al trafik ikke ledes ind via Frederiksborgvej? Aktuelt ledes der ind fra små villaveje, kan man ikke lede trafikken ind fra bunden af Nyborgvej i stedet?

Nødvendigt med flere veje ind i område, så al trafik ikke skal ledes ud på Frederiksborgvej. Indkørsel til Nyborgvej kunne ligge i spidsen af området frem for midt på Nyborgvej, men ville så forhindre ny cykelsti der bliver sikker skolevej.

Har man overvejet et bump på Assensvej for sikre sikker skolevej?

Nej, forslag er taget med videre.

Det er meget trafik, der skal ud fra Fjordparken på Fynsvej eller Frederiksborgvej. Hvordan skal trafikken sikres fra Fynsvej til Frederiksborgvej, skal det være med lysregulering?

Der er ikke umiddelbart overvejelser om trafikregulering her. Spørgsmål er taget med videre.

Assensvej er blevet renoveret, og der er mange nye køretøjer, der skal ud fra Assensvej til Fynsvej, hvordan skal det kunne lade sig gøre?

Dette har ikke været overvejet at håndtere, det er taget med videre.

Fynsvej bliver virkelig belastet. Himmelev Sognevej har fået mange chikaner. Hvad med at gøre Himmelev Sognevej mere farbar, så man ville kunne komme den vej i stedet.

Forslag taget med videre

Kunne tænke sig bump for enden af Nyborgvej, der benyttes af mange skolebørn

Taget med videre

Facebook-kommentar: Vi ønsker også bump på enden af Nyborgvej, som skolebørnene benytter, når de bevæger sig fra stien mod vest til stien mod øst. Så Nordhøjens børn skal ind igennem hele området for at gå på stien?

Kommentar er taget med videre

Bliver Gangsti fra Fjordparken til Nyborgvej bevaret?

Ja, stien bliver bevaret

Øvrige kommentarer

Facebook-kommentar: Vi mangler et plans huse, nye til os seniorer

Kommentar taget med videre

Facebook-kommentar: Der mangler generelt et-planshuse i Roskilde. Kommune vælger generelt et-planshuse fra. Mange ældre vil gerne have et et-planshus. Så kunne den "forreste" række af rækkehusene, som vender ned mod Frederiksborgvej, være i et plan og de øvrige rækkehus-boliger være i 2 plan?

Kommentar er taget med videre

Facebook-kommentar: Hvorfor skal alle boliger ligge i Roskilde. Mange byer vil gerne udstykke bl.a. Gundsømagle?

Spørgsmål er taget med videre

Facebook-kommentar efter møde: Hvis træerne placeres i det levende hegn mod syd, kommer grenene til at ramme vores tag. De bliver nødt til at blive rykket længere mod nord. Vi ønsker at bevare det levende hegn mod syd for at undgå ekstra indkig. Kan vi ikke få en stribe af grønt op af det sydlige skel med integreret skolesti? Den kunne evt føres under indkørselsvejen, hvis den bliver længst mod øst i knækket på Nyborgvej. At få en grøn stribe i bunden ville skabe 1 skolesti, der har en mere gavnlig placering for området og underføringen ville gøre det til en reelt sikker skolesti. Desuden ville det være en lille kompensation for os syd for, der får stjålet vores udsigt og får langt til grønt. Det er mere rimeligt, at det er husene omkring grunden, der bliver kompenseret med grønt, end at det grønne koncentrerer sig i midten af højskolegrunden. Og der er et reelt behov for et parkrum for de mange huse syd for - I skulle se, hvor besøgt området er på en almindelig dag.

Kommentar er taget med videre.