



NOTAT: NOTAT: Opsamling fra indledende offentlig høring

I dette notat sammenfattes alle bemærkninger mv. fra indledende høringsperiode til Lokalplan 596 og Kommuneplantillæg 26.

Høringperioden løb fra den 14. september til 28. september 2012. Kommunen modtog 5 skriftlige bemærkninger fra i alt 21 borgere.

Notatets indhold:

1. Hovedpunkter i høringssvarene og deres indvirkning på planernes udarbejdelse.
2. Oversigtsskema med høringssvar.

Hovedpunkter i høringssvarene

- Ønske om en stiforbindelse imellem Sankt Hans Gade og Toftekæret.

Indvirkning på planlægningen:

Lokalplanen udlægger området adgangsvej så den skaber forbindelse imellem Sankt Hans Gade og Toftekæret.

Ved at sammenligne stiforbindelsen med adgangsvejen vurderer forvaltningen at der skabes en imødekomende og tryk forbindelse for gående, samtidig med at der sikres fredelige og trygge haver for den nye bebyggelse.

- Modstand i forhold til inddragelse af areal ved gadekæret i lokalplanområdet.

Indvirkning på planlægningen:

Området inddrages i lokalplanen. Der udlægges et bredt beplantningsbælte mod det resterende offentlige område svarende til ca. halvdelen af det inddragede areal. Det resterende areal anvendes hovedsagligt til vendeplads for lokalplanområdets adgangsvej der samtidig også skaber mulighed for passage imellem Sankt Hans Gade og Toftekæret.

Forvaltningen vurderer at det areal der overføres ikke har en størrelse eller betydning der taler imod at inddrage dette til bebyggelsen. Beplantningsbæltet vil skabe en klar kant til det rekreative område og herved løfte dette områdes kvalitet betydeligt i forhold til i dag.

- Bekymring omkring indblik fra bebyggelsen og bebyggelsens visuelle påvirkning af sine omgivelser ved opførelse i to etager.

Indvirkning på planlægningen:

Lokalplanen tillader opførelse af boliger i to etager. Boligerne placeres, vha. byggefelter tilbagetrukket på grunden, i forhold til bebyggelse både nord og syd for lokalplanområdet. Bebyggelsen skal opdeles i 3 mindre enheder. Boligerne begrænses på bygningshøjden, tagform og altaners udstrækning på facaderne.

Forvaltningen vurderer at disse tiltag sikrer en bebyggelse der er tilpasset sit lokalområde og viser hensyn i forhold til sine nære naboer.

- Ønske om en tilpasning til den lokale byggeskik ved krav om opførelse af boliger i én etage med saddeltag, og ved at skulle følge bestemmelser i Partiel Byplan 32 for Nedre Sankt Jørgensbjerg.

Indvirkning på planlægningen:

Lokalplanen tillader boliger i to etager. Bebyggelsens ligger tilbagetrukket fra omkringliggende veje og den kommer ikke til at præge gadebilledet omkring Toftekæret og Toftegade væsentligt.

Den bebyggede del af Lokalplanområdet er ikke beliggende på Nedre Sankt Jørgensbjerg. Forvaltningen mener ikke at en ny bebyggelse skal rette sig efter de bygningsregulerende bestemmelser i Partiel Byplan nr. 32. Dette kan sløre oplevelsen af den oprindelige afgrænsning af det gamle fiskerleje og landsbymiljø.

Lokalplanen har fokuseret på bevarelse af områdets nuværende grønne karakter og på at muliggøre opførelse af nutidige og funktionelle boliger. Ved valg af materialer og farver til facader, begrænsninger på bygningshøjde og tagform er der søgt en lokal tilpasning.

Oversigtsskema med høringsvar

	Indsigers navn	Indhold af bemærkning	Behandling af svar og eventuelle indvirkninger på planernes udarbejdelse
1.	Gert Larsen Line Arndt Larsen Sankt Hans Gade 41 4000 Roskilde	Er positive overfor tæt/ lav boliger i to etager. Mener at der skal bygges i stilart der kommer tæt på de oprindelige byggerier på Skt. Jørgensbjerg. Er imod inddragelse af areal fra Molevittens tidligere legeplads. Mener ikke at grønne oaser skal reduceres og slet ikke bebygges. Indsigere mener at området er et smukt og et anderledes rekreativt rum i sin nuværende form.	Ved valg af facadematerialer, begrænsninger på bygningshøjden og opdeling af bebyggelsen i 3 mindre enheder er der i lokalplanen søgt en lokal tilpasning, samtidig med at der kan opføres moderne og nutidige boliger. Legepladsarealet inddrages, men bebygges ikke. På lokalplanområdet udlægges et bredt beplantningsbælte mod de rekreative arealer. Beplantningsbæltet adskiller den nye bebyggelse fra det rekreative område, og området får derved både sikret og forstærket sine rekreative kvaliteter.

2.	<p>Mogens Pedersen mp@snegom.com</p>	<p>Ønsker der skal stilles krav om at tæt/ lav bebyggelse skal harmonere med bebyggelse i Nedre Skt. Jørgensbjerg.</p> <p>Ønsker en offentlig gangsti fra Toftekæret til Sankt Hans Gade der giver mulighed for passage fra Nedre Skt. Jørgensbjerg til kirkegården, sognegården og Møllehusvej.</p>	<p>Ved valg af facadematerialer, begrænsninger på bygningshøjden og opdeling af bebyggelsen i 3 mindre enheder er der i lokalplanen søgt en lokal tilpasning, samtidig med at der kan opføres moderne og nutidige boliger.</p> <p>Adgangsvejen til den nye bebyggelse vil give mulighed for passage imellem Sankt Hans Gade og Toftekæret. Herved skabes en venlig og tryk forbindelse for gående, samtidig med at der sikres fredelige og trygge haver for den nye bebyggelse. Adgangsvejen vil blive udlagt som lege og opholdsareal der prioriterer de bløde trafikanter.</p>
3.	<p>Knud Schmidt Sankt Hans Gade 34 4000 Roskilde</p> <p>Sankt Hans Gade 36 A & B 4000 Roskilde</p> <p>Anne-Mette Mailund Sankt Hans Gade 47 4000 Roskilde</p> <p>Knud Andersen Sankt Hans Gade 49 4000 Roskilde</p> <p>Poul Poulsen Toftegade 27 4000 Roskilde</p> <p>Ole Nielsen Toftegade 21 4000 Roskilde</p>	<p>Mener at der skal bygges tæt/ lav boliger og ikke højere end 1½ plan, evt. med forskudte etager. Indsigere mener at byggeri højere end dette vil dominere og skæmme området.</p> <p>Mener godt at der kan inddrages areal fra Molevittens tidligere legeplads i det omfang der er vist på høringsmaterialet. Indsigere mener at så meget grønt område som muligt skal bibeholdes.</p> <p>Foreslår eksisterende sti imellem Toftekæret og Sankt Hans Gade bibeholdt. Indsigere mener ikke at den nye bebyggelse på Sankt Hans Gade 38 skal have mulighed for adgang til stien fra egen grund.</p> <p>Foreslår at bebyggelsen får fælles parkering mod Sankt Hans Gade og adgang til boliger af en gangsti langs skel mod nord.</p>	<p>Lokalplanen tillader boliger i 2 fulde etager. Boligerne placeres, vha. byggefeltet, tilbagetrukket på grunden i forhold til bebyggelse både nord og syd for lokalplanområdet. Ved denne placering af boligerne samt begrænsninger på bygningshøjden og en opdeling af bebyggelsen i 3 mindre enheder sørger lokalplanen for at den nye bebyggelse tilpasser sig lokalområdet.</p> <p>Halvdelen af det areal der inddrages til bebyggelsen vil blive anvendt til et bredt beplantningsbælte.</p> <p>Adgangsvejen til den nye bebyggelse vil give mulighed for passage imellem Sankt Hans Gade og Toftekæret. Herved skabes en venlig og tryk forbindelse for de gående, samtidig med at der sikres fredelige og trygge haver for den nye bebyggelse. Adgangsvejen vil blive udlagt som lege og opholdsareal der prioriterer de bløde trafikanter.</p> <p>Bebyggelsens adgangsvej ligges langs skel mod nord så at beboere i den nye</p>

			<p>bebyggelse kan parkere så tæt på deres boliger som muligt. Dette giver ofte det bedste miljø omkring boligerne, samtidig med at adgangsvejen kan benyttes til forbindelse imellem Sankt Hans Gade og Toftekæret. Mod nabogrunden til nord skal opføres et fast hegn der vil skærme for lys og støj fra bilerne.</p>
4.	<p>Rikke Sickmann Erik Berg Toftegade 19 C 4000 Roskilde</p> <p>Else Ibsen Elisabet Michelsen Toftegade 19 E 4000 Roskilde</p> <p>Anette Faaborg Henrik Høier Toftegade 23 4000 Roskilde</p> <p>Bjørn Kloster Toftegade 2 4000 Roskilde</p> <p>Jesper Buch Smedegade 13 4000 Roskilde</p> <p>Britha Skyum Henrik Christensen Toftegade 17 4000 Roskilde</p>	<p>Mener ikke bebyggelse skal være mere end 1½ plan. Ønsker der skal stilles krav om pudset facade og røde tegltage således at bebyggelse tilpasses områdets gamle huse.</p> <p>Insigere foreslår at støtte sig til partiel byplan nr. 32 for det gamle Skt. Jørgensbjerg.</p> <p>Foreslår så få boliger som muligt.</p> <p>Ønsker krav om at nyt byggeri ikke bliver mere synligt fra nabogrunde end den nuværende bebyggelse opført i et plan. Indsigere foreslår dette sikret ved at træer og anden beplantning skal på lokalplanområdet bevares.</p> <p>Er imod at inddrage areal fra Molevittens tidligere legeplads.</p> <p>Insigere påpeger at legepladsen er tidligere har været en del af det tilstødende rekreative grønne område og mener at dette areal skal gives tilbage til offentligheden.</p>	<p>Lokalplanen tillader boliger i 2 fulde etager. Den bebyggede del af Lokalplanområdet er ikke beliggende på Nedre Sankt Jørgensbjerg. Forvaltningen mener ikke at en ny bebyggelse skal rette sig efter de bygningsregulerende bestemmelser i Partiel Byplan nr. 32. Dette kan sløre oplevelsen af den oprindelige afgrænsning af det gamle fiskerleje og landsbymiljø.</p> <p>Der kan opføres imellem 9 og 12 boliger indenfor lokalplanområdet. Det maksimale antal etagemetre der kan opføres indenfor lokalplanområdet svar til en bebyggelsesprocent på ca. 32. Dette er en begrænsning af bebyggelsesprocenten i forhold til bygningsreglementets bestemmelser og kommuneplanen.</p> <p>De nye boliger skal, vha. byggefelter, placeres tilbagetrukket på grunden i forhold til bebyggelse både nord og syd for lokalplanområdet. Altanernes udstrækning på facaderne er begrænset.</p> <p>I skel mod syd, hvor der i dag står plankeværk vil det være hegnsløven der styrer den fremtidige beplantning. Dvs. hvad naboerne bliver enige om. Beplantningsbæltet mod Toftekæret vil medvirke til at skærme den lavtliggende bolig på Toftegade 4 mod for indblik fra lokalplanområdet.</p> <p>Legepladsarealet inddrages, men</p>

			<p>bebygges ikke. På lokalplanområdet udlægges et bredt beplantningsbælte mod de rekreative arealer.</p> <p>Beplantningsbæltet adskiller den nye bebyggelse fra det rekreative område, og området får derved både sikret og forstærket sine rekreative kvaliteter.</p>
5.	<p>Skt. Jørgensbjerg Lokalråd. Ved, Karl Huld, formand</p>	<p>Mener at fremtidig bebyggelse skal udføres med respekt for bebyggelse omkring gadekæret af gamle landsbyhuse.</p> <p>Indsigere mener at dette skal gøres ved at stille krav om boliger i maksimalt 1½ plan, med 45 grader saddetag og udførelse i traditionelle materialer med eksempel i Partiel Byplan 32.</p> <p>Er imod at inddrage areal fra Molevittens tidligere legeplads. Henviser til at området er udlagt til grønt område til offentlige formål i Partiel Byplan 32.</p> <p>Indsiger mener at områdets herlighedsværdi vil forringes klart ved indskrænkning af arealet.</p>	<p>Lokalplanen tillader boliger i 2 fulde etager. Den bebyggede del af Lokalplanområdet er ikke beliggende på Nedre Sankt Jørgensbjerg.</p> <p>Forvaltningen mener ikke at en ny bebyggelse skal rette sig efter de bygningsregulerende bestemmelser i Partiel Byplan nr. 32. Dette kan sløre oplevelsen af den oprindelige afgrænsning af det gamle fiskerleje og landsbymiljø.</p> <p>Ved begrænsninger på bygningshøjden, opdeling af bebyggelsen i 3 mindre enheder, ved sin placering af boligerne tilbagetrukket på grunden samt et beplantningsbælte ud mod arealerne ved Toftekæret, sørger lokalplanen for at den nye bebyggelse tilpasser sig sin beliggenhed op til det beskyttede kulturmiljø på Nedre Sankt Jørgensbjerg.</p> <p>Legepladsarealet inddrages, men bebygges ikke. På lokalplanområdet udlægges et bredt beplantningsbælte mod de rekreative arealer.</p> <p>Beplantningsbæltet adskiller den nye bebyggelse fra det rekreative område, og området får derved både sikret og forstærket sine rekreative kvaliteter.</p>