

Jystrup 23. januar 2020

Til Ringsted Byråd

Hørings svar vedr. Forslag til Lokalplan 307 Boligområde Vårmarken i Jystrup af november 2019

I forbindelse med planerne om etablering af boligområde på Vårmarken i Jystrup er der blandt nuværende beboere i byen opstået en række betænkeligheder, som hermed udmøntes i følgende indsigelser mod projektet, som det er beskrevet i lokalplanen.

**Proces**

Jystrup er et aktivt lokalområde, hvor man kan forvente, at beboerne har holdninger til stedets udvikling og brug. Et lokalplanforslag, der potentielt øger antallet af boliger ved ca. 40 %, må derfor forventes at afstedkomme diskussion og kommentarer. Det er derfor kommunens opgave i forbindelse med planlægnings-processen at tage højde for dette.

Det ville have klædt kommunen, at spille åbent ud til lokalområdet om de tanker, der var for området allerede inden lokalplanforslaget blev fremlagt til politisk behandling. På den måde ville man have sikret den lokale inddragelse.

Det er beklageligt, at dette ikke er sket og, at man har valgt den absolutte minimumsmodel for inddragelse med en 8 ugers høring hen over jul og nytår og uden et borgermøde med kommunal deltagelse. Lokalplanen skal alt andet lige, sikre både de kommende og nuværende borgere.

I forlængelse heraf, skal det påpeges, at der rent formelt kan være et processuelt problem i fremgangsmåden. I Planlovens §23 stk c., fremgår det, at kommunen er forpligtet til at indhente forslag og ideer i lokalområdet forud for at kommuneplantillægget fremlægges sammen med lokalplanforslaget, en form for forudgående høring. Dette kan undlades, hvis der er tale om en lille og uvæsentlig ændring til kommuneplanen.

En ændring i kommuneplanens bestemmelser om grundstørrelser, må siges at være væsentlig, når der ikke blot er tale om en mindre ændring - men her har man valgt helt at se bort fra bestemmelsen i et område, hvor det potentielt kan føre til meget små boliger i hele området, med en meget ensidigt sammensat beboerskare til følge. Det er svært at se, at et emne som grundstørrelsen pr. bolig ikke er et væsentligt planlægningsinstrument. Derfor burde kommunen have lavet en forudgående høring af kommuneplantillægget, med den fornødne debat til følge.

**Bæredygtighed**

Projektet og lokalplanen omtaler det kommende byggeri som havende bæredygtighed som et centralt element. Dette spiller godt sammen med ønskerne og udviklingen i lokalplanområdet, men det er en skam, at ordene ikke følges op med konkrete bestemmelser i lokalplanforslaget.

Der kunne eksempelvis have været stillet krav om;

- lavenergibyggeri eller nulenergibyggeri
- en fælles løsning på varmforsyningen inden for hvert byggeafsnit som fx jordvarme i tilstødende landbrugsjord, der ifølge grundejer kommer til at blive solgt med til projektet.
- Alternative muligheder for varmforsyning – afgrænset som mulige grønne løsninger.

- Tilsvarende fælles løsning af spildevand i pilerensningsanlæg eller lignende

#### Vedr. præambel: "Hvad er en lokalplan?"

"Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. *Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.*" (Vor fremhævning).

Med denne formulering bør en lokalplan beskrive og tage højde for både 1) forhold ved selve nybyggeriet og 2) de heraf følgende forhold for den lokalitet som skal "modtage" nybyggeriet.

Generelt er punkt 2) næsten ikke omtalt i den forhåndenværende lokalplan: Alle forhold er behandlet fra projektets synspunkt, ingen forhold og følgevirkninger – bortset fra bemærkninger om beplantning i afsnit 4 og 5 på s.6 – er behandlet fra den berørte landsbys synspunkt.

Byrådet opfordres derfor til at inddrage landsbyens synsvinkel i en revideret lokalplan, jf. de nedenfor følgende spørgsmål og indsigelser.

#### Lokalplanforslagets redegørelse s.4 -14

Heri beskrives landskab, terræn, Jystrup by, bystruktur og arkitektur - alt sammen meget positivt og attraktivt, da vi jo bor i et meget skønt område. Hertil er følgende at sige:

#### Antal nye medborgere

Under "*Jystrup by*" side 6 opgives byens nuværende antal indbyggere til 752. Lokalplanforslaget åbner mulighed for bygning af op til 150 boliger på Vårmarksområdet. Hvis vi antager, at denne mulighed realiseres, og at der i gennemsnit vil bo 2 personer i hver bolig, vil Jystrups indbyggertal blive forøget med 300 mennesker eller ca. 40% - med én beslutning. Dette er en kraftig forøgelse af byens indbyggertal, hvilket foranlediger flg. spørgsmål.:

- Hvilke typer af boliger er planlagt? (Familie-, single-, unge-, ældreboliger?)
- Hvilke effekter kan ovenstående have på f.eks. daginstitution, skole, idrætsfaciliteter og badeområdet ved Hvidesø? Hvordan forestiller kommunen sig, at det kommer til at forløbe? Kommer der ekstra midler til Jystrups institutioner m.m.? Eksempelvis er der i øjeblikket venteliste i Børnenes hus, og mere end 30 børn er allerede optaget på institutioner udenfor byen.
- Findes der overhovedet mulighed for udvidelse af ovennævnte offentlige faciliteter inden for rammerne af den eksisterende landsby?

Byrådet opfordres til at undersøge og beskrive disse forhold.

## Bilpark og trafik

I lokalplanforslaget under "*Parkering*" side 10 anføres, at der i bebyggelsen skal udlægges 1,5 P-plads pr. bolig og fra starten anlægges 1 P-plads pr. bolig. Dette medfører, at Jystrup i givet fald vil få tilført en bilpark på mellem 150 og 225 biler - med én beslutning! Vi er nervøse for, at dette vil medføre:

- Hverdags morgener og sene eftermiddage vil der være pendlertrafik til og fra Borup station, Ringsted og Roskilde. Dette må forventes at medføre stor trafik gennem Egemose, gennem Jystrup centrum, ad Nebs Møllevej, samt Slettebjergvej. Den meget tætte morgentrafik på hovedvejen fra Ringsted mod Roskilde vil kunne give kødannelse igennem bl.a. Egemose i et hidtil uset omfang, til gene for nuværende beboere.
- Hverdags morgener vil der være forøget trafik til børnehaven og Søholmskolen gennem centrum i Jystrup. Nuværende beboere samt især cyklende skolebørn kan blive generet og udsat for forøget risiko i trafikken, både på vejene fra oplandet ind i byen og gennem Jystrup Bygade. Sikkerheden for cyklende skolebørn er et alvorligt problem - det ville være ubærligt, hvis nogen skulle komme ud for en ulykke pga. den forøgede trafik
- På hverdags eftermiddage vil der være trafik i forbindelse med handel i Brugsen, og indkøb af dagligvarer til en bebyggelse med ca. 300 beboere vil kunne mærkes trafikalt. Ud over trafikbelastningen gennem byen, er der kun ca. 20-25 parkeringspladser til rådighed ved Brugsen og Gaudi Galleriet. Set i sammenhæng med en ekstra bilpark på 150-225 biler i Vårmarken vil dette give problemer, og der er ingen mulighed for udvidelse af parkeringskapaciteten med mindre eksisterende bygninger nedrives.
- I sæsonen vil idrætsfaciliteterne blive udnyttet, også af de nye tilflyttere. Ved aktivitetshuset er der kun begrænset parkeringsplads, hvilket allerede nu viser sig som et problem ved stævner og lignende, hvor folk må parkere på Skjoldenæsvej og andre steder for at kunne deltage. Også her er der få eller ingen muligheder for udvidelse af parkeringskapaciteten.
- Hvidesø badeområde vil naturligvis også blive benyttet af nye tilflyttere, og allerede i dag er badeområdet tæt pakket med mennesker i sæsonen, uden umiddelbar mulighed for udvidelse. Dette forhold, som er et problem i sig selv, vil yderligere accentuere parkeringsproblemerne på Skjoldenæsvej ved Aktivitetshuset.
- Vedr. parkeringspladser i Vårmarksprojektet: Lokalplanen bør forholde sig til, at det ikke bliver de sidste købere, der betaler for de sidst anlagte P-pladser. Lokalplanen skal være klar her, for det skaber ofte problemer.
- Der vil være behov for at etablere cykel- og gangsti fra Vårmarken til og fra hhv. Bygaden og Søholmskolen. Har kommunen en plan for denne etablering?
- Krydset Slettebjergvej/Egemosevej er problematisk i forvejen. En sikker løsning er påkrævet. Særligt her er fodgængere og cyklister udsatte. Meget højt prioriteret!
- Behovet for en cykelsti fra Jystrup til Vigersted bliver nu endnu vigtigere.

### Bygningernes størrelse

I redegørelsens afsnit "*Kirkeomgivelser*" på side 17 står: "Lokalplanen fastsætter en maksimal bygningshøjde på 8,5 således, at det ikke kommer til at virke dominerende på landskabet".

(Vor fremhævning). Under "*Bestemmelser*" § 7.s side 24 står: "Bebyggelsen må være maksimalt 8,5 meter høj og ikke mere end 2 etager".

I Jystrup findes ca. 350 boliger inden for bygrænsen. Den langt overvejende del af disse boliger er etplanshuse med sadeltag og evt. udnyttet tagetage. Som det anføres i Lokalplanforslagets afsnit om "*Arkitektur*" side 8, er den typiske bygningsform i byen gårdbebyggelse, stråttækte huse med bindingsværk, muremestervillaer samt klassiske parcelhuse og villaer med facader i murværk og sadeltag. Det altovervejende arkitektoniske udtryk i Jystrup er således en landsby af etplanshuse med sadeltag uden valm. Det skal dog bemærkes, at der er flere huse med halvvalmet tag.

Lokalplanforslagets tilladelse til 2 etages bygninger i 8,5 meters højde vil medføre, at bygninger af en højde som f.eks. bygningen Jystrup Vinkelvej nr. 11 vil blive opført på et areal, som ligger væsentligt højere end resten af byen. Gå evt. selv forbi Jystrup Vinkelvej 11 og oplev størrelsen på en bygning som er ca. 8,5 m høj. Ifølge entreprenøren (på informationsmødet i Stalden den 16. januar) vil ovennævnte tilladelse naturligvis - og fuldt forståeligt - blive udnyttet, bl.a. af hensyn til økonomien i projektet. Man skal altså forestille sig en bebyggelse af 2 etages huse med en højde på 8,5 m til 150 boliger, bygget højt over resten af byen, med gennemsigtig randbeplantning. Man kan frygte, at den nye bydel visuelt vil tårne sig op "oven på" byen, herved dominere landskabet og byen samt give et arkitektonisk indtryk af en *isoleret forstad til en større by frem for en integreret del af en landsby*.

### Ældrevenlige boliger

Etagebyggeri og ujævne gangstier er ikke umiddelbart ældrevenlige. Hvis man forestiller sig, at ældre skal søge til Vårmarken, vil der være behov for tilpasninger i projektet.

### Belysning

Det nævnes, at byggeriet ikke må komme til at virke dominerende på landskabet. I den forbindelse kan vi være bekymrede over belysningen. Hvis gadebelysningen gøres tilsvarende høj - eller højere – vil det virke meget voldsomt – i sig selv blot pga niveauforskellen i landskabet. Vi har derfor et ønske om, at det må blive lav og diskret belysning, som det bør være i et bæredygtigt byggeri. I øvrigt er det en væsentlig kvalitet ved at bo på landet, at der er mulighed for at betragte nattehimmelen – uden at blive blændet af høj gadebelysning.

### El vand og kloak

Vi forudsætter, at kommunen vil stille krav til forsyningsikkerhed – her tænkes særligt på tilstrækkelig med rent drikkevand, bæredygtigt kloakanlæg og tilstrækkeligt med energi til quick-ladning af elbiler og ladestandere til disse.

Byrådet opfordres til at undersøge disse forhold.

## Konklusion

Det vil være godt for Jystrup med en vis tilflytning. Det er godt, at vi har grundejere af Vårmarken, som er initiativrige og konkrete mht. tilflytning, og der er gode tanker bag projektet i almindelighed. Men tilflytning bør ske i et tempo, som landsbyen kan kapere og på en sådan måde, at Jystrups landsbykarakter bevares. I forlængelse af ovenstående virker projektet for stort med hensyn til antal beboere, potentielle effekter på trafik, offentlige og fælles faciliteter i byen, samt bebyggelsens arkitektoniske karakter.

Vi ønsker derfor:

- at det nuværende lokalplanforslag ændres til kun at dække delområde A. Når delområde A er fuldt udbygget, kan kommunen, med inddragelse af de erfaringer kommunen og Jystrup har høstet af dette byggeri, udarbejde et nyt, selvstændigt lokalplanforslag for delområde B og senere, på samme måde, et nyt, selvstændigt lokalplanforslag for delområde C. Hermed sikres lokalsamfundets løbende indflydelse på udviklingen af både byggeri og de heraf afledte følger.
- at der igangsættes analyser af og planer for trafikudviklingen i byen i forbindelse med byggeriet, således at ændringer i trafikken bliver skånsomme over for beboerne og bymiljøet.
- at lokalplanforslaget ændres til at foreskrive etplansbyggeri med sadeltag uden valm og evt. udnyttet tagetage i en højde på maksimalt 6,5 m, i øvrigt i overensstemmelse med allerede opstillede bestemmelser om materialer og farver mm.
- at lokalplanforslaget stiller eksplicite krav, som pålægger bygherren at være grøn fx med regnvandsopsamling, lavenergibyggeri m.m.
- at bestemmelsen side 20 vedr. opvarmning (:at denne skal være individuel "*eksempelvis i form af varmepumper*") bør præciseres, således at kommunen sikrer den mest bæredygtige løsning uden formuleringen "*eksempelvis*". I øvrigt er vi ikke overbeviste om, at luft-til-luft varmepumper installeret i hver bolig, er den rigtige løsning – en sådan pumpe kan støje op til 50-60 db.

Desuden vil vi understrege, at vi er bekymrede over hastigheden i projektet. Der blev med relativt kort varsel indkaldt til et borgermøde 16. januar 2020 - ikke af kommunen, men på initiativ af borgerne selv, nemlig gennem Landsbyforeningen. Der kunne ikke indkaldes til møde før ejerne og Ecovillage var klar. Kommunen var ikke repræsenteret ved dette borgermøde, og derfor kunne vi som borgere ikke stille de relevante spørgsmål til netop kommunen, men kun til projektudviklerne, som i sagens natur skulle sælge deres idé.

Vi mener, at et projekt, der procentuelt kan blive en stor udvidelse af Jystrup, skal vedtages efter god dialog mellem kommune, borgere og entreprenører og ikke for hurtigt, for ellers er der for stor risiko for, at projektet ikke bliver bedst muligt for alle parter.

Desuden risikerer vi borgeres modstand mod kommune og projekt, selv efter at boligerne er opført, simpelthen fordi bekymringer ikke er blevet mødt med ordentlig dialog. Med andre ord: hvorfor haste et så stort projekt igennem?

Med venlig hilsen

Borgere i Jystrup – koordineret af Landsbyforeningen for Jystrup og omegn

p.f.v. Torben Justesen

E-mail: [post@jystrup.dk](mailto:post@jystrup.dk)







