

## **Udvikling af Trekroner Nord kræver grundigere overvejelser – og udvikling af hele Trekroner**

Trekroner er snart færdigudviklet, og det er godt, men de sidste tilføjelser til bydelen skal overvejes grundigt - med respekt for både kommende og eksisterende beboere i området.

Trekroner har gennem en længere årrække været et af Roskilde Kommunes største udbygningsområder. Kommunen beskriver selv Trekroner som en bydel med op mod 2.400 boliger ved fuld udbygning. De senere år er der sket en markant boligudbygning i både Trekroner Øst og Vest, og der planlægges fortsat nye projekter – herunder 44 nye boliger på Langehøjen samt de foreslåede 166 boliger i Trekroner Nord.

Samlet set opleves det som en meget betydelig fortætning og udbygning af bydelen over en relativt kort årrække, uden at udviklingen af skolekapacitet, institutioner, idrætsfaciliteter og øvrig infrastruktur i tilsvarende grad er fulgt med.

Jeg skal derfor opfordre såvel forvaltningen som kommunalbestyrelsen til at se samlet på Trekroner, og ikke alene på udviklingen af Trekroner Nord, når forslaget om lokalplanen skal behandles. Udbygningen bør ske som led i en samlet helhedsplanlægning for Trekroner.

Jeg har på den baggrund følgende konkrete bemærkninger, som jeg forventer forvaltningen og byrådet tager med i sine overvejelser omkring udviklingen af området.

### **Mængden og typen af boligenheder**

Der er lagt op til etablering af 166 boligenheder, hvilket er en ganske betydelig udbygning og forudsætter en tæt og kompakt disponering af området og bebyggelsen.

Kommunen bør derfor redegøre nærmere for, hvorfor netop denne bebyggelsestæthed vurderes hensigtsmæssig i forhold til områdets karakter, terræn, landskabelige kvaliteter og den eksisterende bebyggelse ved Nanortalikvej.

Planforslaget synes efter min vurdering i utilstrækkelig grad at tage højde for overgangen mellem den eksisterende åben-lav villabebyggelse og den foreslåede tættere bebyggelse. Særligt den sydøstlige del af området fremstår ikke tilstrækkeligt tilpasset terrænet, landskabet og den eksisterende bebyggelsesstruktur. Samtidig vil en høj bebyggelsestæthed reducere de reelle friarealer pr. bolig og øge presset på eksisterende rekreative arealer, stier og grønne områder i Trekroner. Kommunen bør derfor sikre, at fælles opholdsarealer og grønne områder får en reel størrelse og anvendelighed.

Diversiteten i boligtyperne forekommer desuden begrænset, fordi forslaget i altovervejende grad baserer sig på tæt-lav bebyggelse. En større variation i boligtyper vil kunne bidrage til en mere varieret beboersammensætning og dermed understøtte den diversitet og dynamik, som allerede kendetegner Trekroner.

Erfaringerne fra de seneste udbygninger i Trekroner Øst bør desuden indgå aktivt i planlægningen, herunder erfaringer med byggekvalitet, fællesarealer, grønne arealer, grundejerforeninger samt forholdet – og udfordringerne – mellem forskellige ejer- og boligformer. Kommunalbestyrelsen bør

samlet set sikre, at tilsvarende udfordringer ikke gentages i forbindelse med den kommende udbygning.

### **Sammenhæng med området**

Lokalplanområdet består af to delområder, som i dag er adskilt af Slæggerupvej. Den sydøstlige del ligger på en skråning i direkte forlængelse af villakvarteret ved Nanortalikvej. Det ville derfor være både naturligt og hensigtsmæssigt, at området udvikles som en videreførelse af den eksisterende åben-lav bebyggelse, eksempelvis ved at føre Nanortalikvej videre ind i området.

En lavere bebyggelse i én etage vil i langt højere grad harmonere med områdets terræn, landskabelige kvaliteter og eksisterende bebyggelsesstruktur og samtidig skabe en mere naturlig overgang til den tættere bebyggelse nordvest for Slæggerupvej. Særligt fordi området skråner, vil selv bebyggelse i to etager opleves væsentligt mere dominerende end højden isoleret set tilsiger.

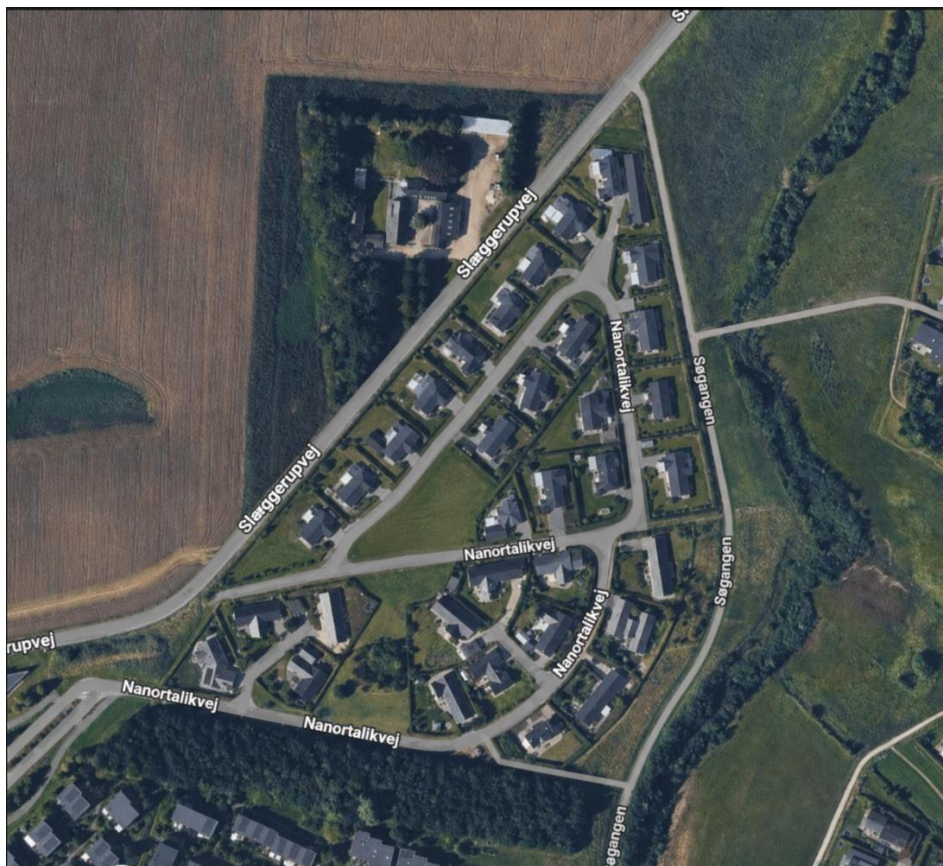
Lokalplanen bør derfor indeholde skærpede krav til terræntilpasning, afstande, beplantning, belysning og maksimal bygningshøjde, således at hensynet til områdets topografi, landskab og eksisterende naboer sikres bedst muligt. En mindre tæt udbygning vil samtidig mindske presset på områdets skole, institutioner og infrastruktur og bidrage til en større diversitet i både boligtyper og beboersammensætning.

Særligt i den sydøstlige del af området bør lokalplanen indeholde skærpede bestemmelser om udendørs belysning ved stier, parkering, fællesarealer og boliger. Belysningen bør afskærmes og rettes nedad, således at lysgener for eksisterende og omkringliggende boliger begrænses mest muligt, og således at lys i videst muligt omfang holdes på egen grund.

Lokalplanen bør desuden indeholde bestemmelser om materialer og farvevalg, således at bebyggelsen fremstår i afdæmpede, naturlige og ensartede farver, der harmonerer med områdets landskabelige kvaliteter, terræn og eksisterende bebyggelse. Det vil bidrage til, at bebyggelsen opleves mindre dominerende i landskabet og sikrer en mere sammenhængende visuel helhed i området.

Jeg anbefaler derfor, at den sydøstlige del kun udlægges til åben-lav bebyggelse i én etage, og at det samlede antal boliger reduceres.

Visualisering af forslag til plan for det sydøstlige område, hvis Nanortalikvej videreføres med åben-lav:



Visualisering af forskellen mellem to etager tæt lav og en-etage åben-lav, set fra øst:



### **Hensynet til Hospice Sjælland og det omkringliggende område**

Lokalplanområdet grænser direkte op til Hospice Sjælland og de omkringliggende åbne landskaber. Det bør derfor indgå som et væsentligt hensyn i planlægningen, at området omkring hospicet fortsat opleves roligt, grønt og værdigt.

En tæt og kompakt bebyggelse med øget trafik, parkering, belysning og aktivitet tæt på hospicet risikerer at ændre områdets karakter væsentligt. Lokalplanen bør derfor indeholde særlige krav til bebyggelsens placering, højde, beplantning, belysning og afskærmning mod hospicet, således at lysgener, støj, indblik og øvrige påvirkninger begrænses mest muligt.

Samtidig bør overgangen mellem by og det åbne landskab bearbejdes mere nænsomt, så området fortsat fremstår grønt og harmonisk set fra både hospicet og de omkringliggende arealer.

### **Trafikale udfordringer**

Med 166 nye boliger og forventeligt 1-2 biler pr. bolig vil der blive skabt øget trafik ad Nordens Parkvej, forbi Lysalleen og Skolegangen, som er de primære adgangsveje for skoleeleverne til Trekronerskolen og Kristofferskolen. Der er i forvejen ikke ubetydelig trafik på Nordens Parkvej.

Der bør derfor ses på hele vejføringen ad Nordens Parkvej, og de tilstødende veje og stier – herunder at der sikres mindst mulig gene for de nuværende beboere, samt de skole- og institutionsbørn som skal krydse vejen.

Der bør endvidere redegøres nærmere for parkeringsnormer og konsekvenserne for parkering på interne boligveje og omkringliggende områder.

Det fremgår i øvrigt af materialet, at dele af området vil blive støjpåvirket fra Slæggerupvej. Kommunen bør redegøre nærmere for, hvordan støjforholdene håndteres, særligt i forhold til opholdsarealer og boliger tæt på vejforløbet.

Jeg anbefaler derfor, at kommunen gennem en egentlig trafikanalyse dokumenterer, hvordan øget trafik påvirker Nordens Parkvej, skoleveje, krydsningspunkter og trafiksikkerhed omkring Trekronerskolen og Kristofferskolen, samt hvordan udfordringerne kan løses.

### **Regnvand og klimatilpasning**

Områdets terræn og lavninger gør det vigtigt, at regnvandshåndtering og klimatilpasning dimensioneres robust og langsigtet. Kommunen bør derfor redegøre nærmere for, hvordan regnvandsbassiner, skybrudslavninger og afledning til vandløb påvirker både det nye boligområde, de eksisterende boliger og de omkringliggende rekreative arealer.

### **Skole og institutioner**

Med nye boliger kommer der også nye beboere. Da der i vidt omfang er tale om familieboliger, må udbygningen forventes at medføre et øget pres på områdets daginstitutioner og skoler.

Områdets skole og institutioner bærer tydeligt præg af, at de er etableret for ca. 25 år siden og der er derfor allerede nu behov for væsentlige investeringer i skolen og institutioner.

Jeg anbefaler derfor, at det dokumenteres og sikres, at skole- og institutionskapaciteten kan følge med udbygningen og at der afsættes midler til fortsat udvikling og vedligehold.

### **Idræts- og fritidsfaciliteter**

Da udbygningen af Trekroner tog fart for ca. 25 år siden, var idræts- og fritidsfaciliteterne formentlig både tidssvarende og tilpasset bydelens daværende størrelse. Det er det ikke længere. De eksisterende idræts- og fritidsfaciliteter fremstår efter min vurdering ikke længere dimensioneret til bydelens nuværende og kommende størrelse.

Ser man mod Roskilde Nord, mod området Ågerup, St. Valby og Gundsøllille, som har et markant mindre befolkningsgrundlag end Trekroner, så er der i området både bibliotek, stor idrætshal, flere (typer) fodboldbaner (herunder baner der er oplyst), tennisbaner, paddle baner, skydebane, fitness og spejderhytte.

Der er et markant behov for at Trekroners idræts- og fritidsfaciliteter løftes og udbygges – særligt med tilvæksten af nye kommende beboere.

### **Afslutning og opsamling**

Jeg er ikke imod udvikling af Trekroner Nord, men den foreslåede bebyggelse er for massiv, særligt på den sydøstlige del af Slæggerupvej. Området bør udvikles med større respekt for terræn, eksisterende bebyggelse, trafik, skolekapacitet og bydelens samlede behov for fritidsfaciliteter. Kommunen bør derfor reducere boligantallet, sikre lavere bebyggelse mod Nanortalikvej og udarbejde en samlet plan for hele Trekroners infrastruktur og servicefunktioner.

Jeg skal derfor opfordre til, at lokalplanforslaget revideres væsentligt, således at:

- boligantallet reduceres,
- den sydøstlige del udlægges til lavere bebyggelse i én etage,
- der gennemføres en samlet analyse af trafik, skolekapacitet og fritidsfaciliteter,
- og at Trekroners samlede udvikling behandles som en helhed frem for enkeltstående delprojekter.

Jeg står til rådighed for yderligere kommentarer.

Med venlig hilsen

Henrik Lundgaard Sedenmark