

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018 - 2025 d. 14-11-2023

Mødedato	Tirsdag d. 14. november 2023 kl. 19:30
Mødested	Kantinen i Teknisk Forvaltning
Mødedeltagere	Formand Jan Kongebro (A), Pia Hess Larsen (A), Lene Due (A), Ahmed H. Dhaqane (A), Mogens Brauer (C)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Sammensætning af fjernvarmetakster.....	4
Forventet regnskab - Teknik- og Miljøudvalget pr. 30. september 2023.....	6
Lokalplan 155 Agerkær og Ruskær - Endelig vedtagelse.....	7
Lokalplan 146 Parkbyen - Endelig vedtagelse.....	10
Diverse.....	15

Meddelelser

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Der er ingen punkter til behandling.

Sammensætning af fjernvarmetakster

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Den igangværende fjernvarmeudbygning samt den generelle prisudvikling på energi påvirker fjernvarmetaksterne. I forlængelse af det forøgede fokus herpå har forvaltningen udarbejde en orientering om sammensætningen af fjernvarmetakster for Rødovre Kommunale Fjernvarmeforsyning.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller,
at notat om sammensætning af fjernvarmetakster for Rødovre Kommunale Fjernvarmeforsyning tages til efterretning

Sagsfremstilling

Takster for fjernvarme skal være i overensstemmelse med varmeforsyningslovens (VFL) bestemmelser. Der er nogle overordnede krav om, at taksterne skal være kostægte, kunne administreres på en enkelt måde, være gennemskuelige og forståelige. Det skal også sikres, at alle kunder bidrager med et positivt dækningsbidrag til selskabets omkostninger.

Et fjernvarmeselskab kan efter VFL kun indregne nødvendige omkostninger i taksterne. VFL opremser en udtømmende liste over nødvendige omkostninger.

De største omkostninger for Rødovre Kommunale Fjernvarmeforsyning er udgifter til varmekøb, løn samt øvrige driftsomkostninger, administration og salg, samt finansieringsudgifter ved fremmedkapital (renteudgifter). Disse omkostninger skal dækkes af tilsvarende indtægter, således at selskabets økonomi hviler i sig selv.

Det er til gengæld ikke lovreguleret, hvordan taksterne skal være sammensat.

Ud fra Forsyningstilsynets praksis og afgørelse anbefaler Dansk Fjernvarme, at fjernvarmetaksterne bør ske under iagttagelse af:

at de forskellige omkostningsarter dækkes gennem indtægter fra de led, som omkostningerne kan henføres til (kostægtehed),

at kunderne skal dække deres rimelige andel af de omkostninger, der er nødvendige for forsyning med fjernvarme,

at taksterne skal kunne administreres med et minimum af omkostninger samt

at taksterne skal være forståelige for kunderne.

Takstelementerne opdeles typisk i engangsbetalinger og løbende betalinger.

Engangsbetalingerne sker i forbindelse med tilslutning til fjernvarmenettet i form af et tilslutningsbidrag. Det er muligt at opdele yderligere, så tilslutningsbidraget består af flere elementer, f.eks. et investeringsbidrag til medfinansiering af hovedledningerne og et stikledningsbidrag til medfinansiering af stikledningen fra hovedledning til ejendommen.

De løbende betalinger består typisk af følgende takstelementer: et abonnementsbidrag til dækning af hele eller dele af administrationsomkostningerne, faste bidrag til dækning af faste udgifter, der ikke er forbrugsafhængige, samt et variabelt bidrag, der er afhængig af den enkelte kundes forbrug.

Det er efter VFL tilladt at fastsætte forskellige priser til enkelte kunder, grupper af kunder og geografiske områder, så længe det sker efter objektive og ikke-diskriminerende kriterier. Formålet hermed er at afspejle forskellige omkostningsforhold. Det kan f.eks. være til svømmebade, produktionsvirksomheder der kræver særlig høj temperatur eller særlig megen varme. Der er dog ikke noget krav om dette.

I vedhæftede notat er beskrevet, hvilken prisstruktur Rødovre Kommunale Fjernvarmeforsyning har.

Lov- og plangrundlag

Bekendtgørelse af lov om varmeforsyning (Varmeforsyningsloven). LBK nr. 2068 af 16. november 2021.

Bekendtgørelse om anmeldelse af tariffer, omkostningsfordelinger og andre betingelser for levering af fjernvarme, samt varmeproduktionsomkostninger til brug for fastsættelse af prisloft m.v. (Anmeldelsesbekendtgørelsen). BEK nr. 1412 af 3. december 2018.

Afskrivningsbekendtgørelsen. BEK nr. 941 af 4. juli 2017.

Forsyningstilsynets vejledning om varslingsreglerne efter varmeforsyningsloven - særligt med henblik på væsentlige prisstigninger, af 16. marts 2022.

Økonomiske konsekvenser

Rødovre Kommunale Fjernvarmeforsyning er takstfinansieret og området er omfattet af varmeforsyningslovens bestemmelser om økonomisk at hvile-i-sig-selv.

Tidsplan

November 2023: Drøftelse af mulige sammensætninger af takster.

December 2023: Takster 2024, med virkning fra 1. april 2024 fremlægges til godkendelse i Kommunalbestyrelsen.

Forventet regnskab - Teknik- og Miljøudvalget pr. 30. september 2023

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Forventet regnskab pr. ultimo september 2023 omfatter en opfølgning på forbruget af nettodriftsmidler for Teknik- og Miljøudvalgets rammer med udgangspunkt i status ultimo september 2023.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller,
at forventet regnskab pr. ultimo september 2023 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der henvises til bilaget "Forventet regnskab - Teknik- og Miljøudvalget pr. ultimo september 2023.

Lov- og plangrundlag

Principper for Økonomistyring i Rødovre Kommune.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Ingen.

Lokalplan 155 Agerkær og Ruskær - Endelig vedtagelse

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 20. juni 2023 at forelægge Forslag til Lokalplan 155 Agerkær og Ruskær i ni ugers offentlig høring. Lokalplanen indstilles nu til endelig vedtagelse.

Lokalplan 155 Agerkær og Ruskær skaber mulighed for en fortætning i det stationsnære kerneområde nordvest for Rødovre Station og den nye bydel Rødovre Port. Lokalplanområdet er beliggende i det store almene boligområde Milestedet, som er i Kommuneplan 2022 er udpeget til ét af Rødovre Kommunes tre byudviklingsområder med særlig mulighed for at udvikle med fortætning og tilføjelse af nye tidssvarende boliger til blandede boformer, ejerformer og bygningstypologier.

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 155 Agerkær og Ruskær vil den erstatte en del af Lokalplan 108 Boligområdet Milestedet samt en del af Tillæg 1 til Lokalplan 108.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller,
at Lokalplan 155 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af to nye boligbebyggelser på de to tidligere højhusgrund (matr. nr. 8eæ og 8eø Rødovre By, Hendriksholm). De to nye bebyggelser omfatter bygninger i 3-6 etager med ca. 240 boliger med tilhørende fælles bolignære udearealer samt et fælleshus. De nye boliger er planlagt som henholdsvis familieboliger, boliger i et seniorbofællesskab samt mindre og større almene boliger. De almene boliger udgør ca. 22% af det totale bruttoetageareal.

Lokalplan 155 med de foreslåede ændringer ses i Bilag 1.

Høringssvar

I høringsperioden er der indkommet 17 høringssvar, som omfatter 80 punkter, fra lejere i hhv. Ruskær og Ulkær. Høringssvarene omhandler primært beplantninger og træer i relation til udsigter og udearealer, biodiversitet, parkering på terræn, bebyggelsernes "fodafttryk" og tæthed til eksisterende boligbebyggelser i Ruskær og Ulkær samt arkitektur. Samtlige høringssvar kan ses i Bilag 2.

På borgermødet om lokalplanforslag 155, som blev afholdt den 24 august 2023, fremkom en række bemærkninger, spørgsmål og ændringsforslag. Bemærkningerne m.v. fra borgermødet er afspejlet i de indkomne høringssvar.

Høringsskemaet med Teknisk Forvaltnings bemærkninger til høringssvarene samt forslag til ændringer i lokalplanen ses i Bilag 3.

Forslag til ændringer

Teknisk Forvaltning foreslår, at lokalplanen vedtages med følgende ændringer (tekst i fed):

Sletning i redegørelsen på side 22 og 26: Muligheden for at anvende træ som konstruktivt byggemateriale.

Tilføjelse i § 3.3 Delområde B:

Området må anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af en vinkelbygning og to enkeltstående bygningsstænger, et fælleshus samt parkering på terræn, renovationspladser og opholdsarealer m.m. til områdets beboere. Eksisterende mulighed for at placere fælleshuset i Delområde A fastholdes.

Tilføjelse i § 8.2.3: Porte skal udføres i min. 2 etages højde, som vist i principskitser på Kortbilag 7.

Tilføjelse i § 8.2.4: Vægge i porte skal udføres i samme teglsten som på facaden (eller med trælameller). Lofter i porte skal afsluttes med loftplader (eller trælameller). Der skal være et grønt kig gennem porte til gårdrum. Se inspirationsfoto i notefeletet, men eksempel på loftplader og grønt kig ennem port.

Tilføjelse i § 8.4: Altaner kan udføres som delvist tilbagetrukne eller påsatte altaner. Altaner skal udføres med bundplade, som skjuler konstruktionsopbygningen, når altanen ses nede fra.

Ændring i § 8.7.1:

Tekniske anlæg skal fremtræde som integreret dele i bygningens arkitektur konstruktion samt at tekniske anlæg ikke må være synlig fra vej terræn.

Tilføjelse i § 9.8.7: For at sikre en "grøn korridor" skal gavle på boligbygninger, så vidt det er muligt, begrønnes med klatreplanter. Se i øvrigt redegørelsen på side 31 vedr. potentielle økologiske forbindelser. Se note på side 55 vedr. klatreplanter: Hvis klatreplanter på gavle skal medregnes i erstatningsbeplantning, så er det kun grundarealet (bedet) hvor der plantes, som kan tælles med. Hvis en klatreplante skal opnå sin maksimale størrelse, skal den bruge 30 m³ jord.

Der skal udarbejdes en beplantningsplan, som skal godkendes af Rødovre Kommune.

Sletninger i § 12.3:

- Dot 2 Solenergianlæg på flade tage skal placeres, hvor de ikke er synlige fra vej.
- Dot 3 Solenergianlæg skal integreres i tagfladen i samme hældning som denne – tilsvarende på facademur. Kun på flade tage, hvor det ikke kan ses fra vej og ikke giver gene for

omkringliggende bygninger, kan anlægget få en vinkel ift. taget.

- Dot 4 Solenergianlæg skal opsættes i ens retning og i en samlet form mm.
- Dot 5 Solenergianlæg skal have samme farve som taget mm.
- Dot 6 Solenergianlæg skal indpasses i tagets form, størrelse, rytme og linjer.
- Dot 7 Solenergianlæg skal udføres med skjulte rør og kabler.

Redegørelsen konsekvensrettes, så den afspejler lokalplanens bestemmelser.

Relevante forhold uden for lokalplanområdet

I projektfasen er der indgået en aftale/hensigtserklæring mellem AG Gruppen og Boligforeningen AAB om, at AG Gruppen etablerer grøn beplantning, herunder mindre træer, mellem nyt og gammelt, også langs p-pladsen mod Ruskær. Desuden oplyser Boligforeningen AAB, at de vil arbejde for, at få etableret nedgang til haver fra køkken i samtlige stueboliger, samt at de ser frem til, med den nye bebyggelse, at skabe grobund for etablering af fællesskab og naboskaber mellem beboerne i AABs boliger og de kommende beboere i det private boligbyggeri. Aftalen ses i bilag 4.

Lov- og plangrundlag

Lov om planlægning (Planloven)

Landsplandirektivet for Hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2017)

Kommuneplan 2022.

Økonomiske konsekvenser

Ingen på nuværende stade.

Tidsplan

Lokalplanen har været i høring i ni uger – fra juni til august 2023

Endelig vedtagelse – november 2023

Offentliggørelse – december 2023.

Lokalplan 146 Parkbyen - Endelig vedtagelse

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 20. juni 2023 at forelægge Forslag til Lokalplan 146 Parkbyen i ni ugers offentlig høring. Lokalplanen indstilles nu til endelig vedtagelse.

Lokalplanen 146 skaber mulighed for, at Parkbyen udvikles i overensstemmelse med Helhedsplanen for Bykernen, som muliggør en omdannelse fra erhverv til et grønt og sammenhængende boligområde med varierende boligtilbud inklusiv almene boliger og seniorboliger.

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 146 Parkbyen vil den erstatte Lokalplan 62 for et område til erhverv og boliger Egegårdsvej øst og Lokalplan 122 for Egegårdsvej øst, samt en del af Lokalplan 47 for Sibeliusparken (for den del der er beliggende i Lokalplan 146).

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller,
at Lokalplan 146 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Lokalplanens overordnede formål er at danne grundlag for, at området kan udvikles til et grønt og sammenhængende beboelseskvarter, der sammen med Gartnerbyen bidrager til en alsidig bykerne.

For at sikre, at området kan realiseres over tid uden, at mulighederne for en helhedsorienteret byomdannelse af hele området forringes, er lokalplanen udarbejdet som en kombineret ramme- og projektlokalplan. For hele området fastlægges rammerne for en trafikal og beplantningsmæssig hovedstruktur (rammelokalplan). For tre af lokalplanens delområder er der udarbejdet en bebyggelsesplan, som danner grundlag for konkrete byggeretsgivende bestemmelser (projektlokalplan).

Bebyggelsesplanen består af vinkelbygninger og rektangulære bygninger i 3 og 3,5 etager samlet omkring tre åbne gårdum, hvor en gennemgående sti forbinder Tæbyvej med Gunnekær, og derfra forbindelse til Aage Knudsens Strøg og Rådhuspladsen. Lokalplanens bestemmelser sikrer en ensartethed i udformning, proportioner og materialer for de to bygningstyper. Disse bestemmelser gælder for alle de tre delområder (A1, A2 og A3), som med planen gives byggeret. Dermed skabes en bebyggelse, der adskiller sig fra Gartnerbyen med en mere åben, grøn og lavere bebyggelsesstruktur. Med bestemmelser om at anvende

rødbrune teglsten til facaderne tilpasses den nye bebyggelse både til Gartnerbyen og til de nærmeste omgivelser, dvs. Sibeliusparken, Skoleparken og de bevaringsværdige, tidligere Linex-bygninger.

Lokalplanen indeholder konkrete bestemmelser om, at 25% af nyopført eller nyindrettet boligareal skal være almene boliger. Det forventes, at den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet, når fuldt udbygget, vil komme til at indeholde omkring 600-800 boliger.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bevaring af eksisterende, karaktergivende træer og beplantninger samt af Linex-bygningskomplekset, som er udlagt til offentlige formål i form af kommunale servicefunktioner.

Høringssvar

I høringsperioden er der indkommet 11 høringssvar, som omfatter 23 punkter. Høringssvarene omhandler primært udbygning fra Sibeliusparken og Skoleparken, anvendelse (at der bygges for mange nye boliger i Rødovre i stedet for fællesfaciliteter for hele Rødovre), at delområde A3 for tæt på naboerne i Sibeliusparken, øgede trafikmængder, utilstrækkelig parkering, flere grønne arealer og bevaringsværdig beplantning, samt solenergi. Samtlige høringssvar kan ses i Bilag 2.

På borgermødet om lokalplanforslag 146, som blev afholdt den 17 august 2023, fremkom en række bemærkninger, spørgsmål og ændringsforslag. Bemærkningerne m.v. fra borgermødet er afspejlet i de indkomne høringssvar.

Høringsskemaet med Teknisk Forvaltnings bemærkninger til høringssvarene samt forslag til ændringer i lokalplanen ses i Bilag 3.

Forslag til ændringer

Teknisk Forvaltning foreslår på baggrund af høringssvarene, at lokalplanen vedtages med følgende ændringer (tekst i fed):

Tilføjelse i redegørelsen på side 12: Skitsen af de to bygningstyper er angivet som principsnit og der er tilføjet maks. bygningshøjde på 13,5 m.

Ændring i redegørelsen på side 17: Gennemgående udsyn fra boligerne er ændret til flersidet udsyn fra boligerne.

Tilføjelse i redegørelse på side 22: Regnvand kan nedsives, såfremt grundejer indhenter nedsivningstilladelse.

Ændring / sletning i § 1.1: Sikre at ny bebyggelse og ubebyggede arealer fremtræder med høj arkitektonisk kvalitet og udføres i overensstemmelse med lokalplanens hovedprincipper, som beskrevet i Redegørelsens afsnit "Hovedprincipperne i lokalplanen", side 6.

Tilføjelse / uddybning af bestemmelser vedr. parkeringsbåse i § 6.1:

Parkeringsbåse til alm. personbiler skal anlægges med dimensionen 2,5 m i bredden x 5 m i længden.

Der skal etableres min. 1 handicapparkeringsplads pr. 20. bolig.
For H-pladser gælde det, at hver 4 H-plads skal være til kassevogn.

Handicapparkeringspladserne skal anlægges så:

- brugsarealet er 3,5 m i bredden x 5 m i længden, samt 4,5 m i bredden x 8 m i længden ved kassevogn.
- belægning er fast og jævn.
- niveauspring fra adgangsarealet til andet areal må højst være 2,5 cm.
- båsen skal min. være 2,5 m i bredden, hvis der anlægges et tilstødende udstigningsareal på 2,0 m op til p-pladsen.

Tilføjelse i § 6.2: Der skal etableres min. 1 bil p-plads pr. etagebolig. Der skal etableres min. 1½ og maks. 3 p-pladser pr. tæt/lav-bolig.

Ændring / sletning i § 6.8.5: Cykelparkering skal være afgrænset og adskilt fra omkringliggende arealer, herunder adgangsarealer.

Ændring / uddybning i § 7.1 (og § 7.3): Delområde A1 (og delområde A3) kan bebygges i maksimalt 3,5 etage 3 etager samt udnyttet mansard-tagetage.

Ændring i § 7.1: Boligerne skal være i varierende størrelser på mellem 63 m² og 98 m² til 60 m² og 105 m².

Tilføjelse / uddybning af § 7.1. Ud over 17.300 m² boligbyggeri kan der opføres skure og småbygninger, orangeri placeres, som angivet i Situationsplanen på Kortbilag 6.

Tilføjelse / uddybning i § 8.2: Bygningernes facader skal fremstå i tegl i røde og rødbrune nuancer i kombination med forskellige farver fuger, som vist i Bilag E. Udvælgelsen af teglsten og fugefarve skal ske i forbindelse med Rødovre Kommunes byggesagsbehandling på baggrund af en eller flere mock-ups.

Ændring / uddybning af § 8.5: Tage skal udformes med mansard som vist på Bilag A, C, D og E. Mansarden / den skrånende tagflade skal beklædes med lodret falsede plademateriale, som stål eller lignende. Farvemæssigt skal tagene matche teglstensfacaderne.

I Note til § 8.2 og 8.5 er følgende slettet: Der skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen på baggrund af mock-ups opstillet i delområde A1, vælges én og kun én af de tre viste farve-kombinationer, som skal være gennemgående for al ny bebyggelse i delområderne A1, A2 og A3.

Uddybning af § 8.7: Beplantning skal i størst muligt omfang fortsætte op ad facader til nær mansard-tagfladerne så facader gives et markant grønt udtryk.

I § 8.9 slettes de sidste to ord: "... tegl og stål".

Tilføjelse i § 11 vedr. belysning:

§ 11.18 Belysning generelt i lokalplanområdet

11.18.1 Belysning skal etableres jf. Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger.

11.18.2 Belysning skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.

11.18.3 Ledningsanlæg skal ligge under kommende belægning.

11.18.4 Belysningsarmaturer på terræn skal være ens design og indgå som en del af det arkitektoniske udtryk som følger Rødovre Kommunes Designmanual.

11.18.5 Parkeringsarealer, cykelparkeringer samt øvrige gangarealer og ubebyggede arealer skal være tilstrækkeligt oplyst uden mørke og utrygge områder. Det gælder særligt hovedindgange.

11.18.6 Belysning skal etableres som lysstandere med nedadrettet belysning og lave belysningsarmaturer (i max 100 cm. højde)

11.18.7 Belysning i forbindelsen med veje, stier og fællesarealer skal godkendes af Rødovre Kommune.

Sletninger i § 13.3:

13.3.2 Solenergianlæg må kun placeres på den flade del af tagene og må ikke være synlige fra vej og for naboer.

13.3.3 Solenergianlæg skal opsættes i ens retning og i en samlet form - én firkantet flade, som placeres med mindst 0,5 m afstand til tagkanter eller facadeafslutning.

13.3.4 Energianlæg skal så vidt muligt have samme farve som taget, også hvad angår inddækninger, afslutninger m.m.

13.3.5 Solenergianlæg skal indpasses i tagets form, størrelse, rytme og linjer.

13.3.6 Solenergianlæg skal udføres med skjulte rør og kabler.

Tilføjelser i § 13.3:

13.3.1 Solenergianlæg skal udføres refleksfrit, så de ikke blænder.

13.3.2 Solenergianlæg skal integreres i bebyggelsens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer, som skal indpasses i bebyggelsens arkitektur.

13.3.3 Solenergianlæg integreret på vinduer og altaner skal tage hensyn til lysindfald, udsyn og bygningens arkitektur.

Ændring og tilføjelse i § 15.1: Ny bebyggelse må ikke tages i brug før nedenstående krav er opfyldt (i § 15.1.1 - 15.1.7), og tilføjet Note: Ibrugtagning kan ske i etaper, hvis en etapeopdeling er hensigtsmæssig.

Redegørelsen konsekvensrettes, så den afspejler lokalplanens bestemmelser.

Ud over ovenstående er der foretaget en redaktionel oprydning af meningsforstyrrende gentagelser.

Lokalplan 146 med de foreslåede ændringer ses i Bilag 1.

Lov- og plangrundlag

Lov om planlægning (Planloven)

Landsplandirektivet for Hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2017)

Kommuneplan 2022.

Økonomiske konsekvenser

Ingen på nuværende stade.

Tidsplan

Lokalplanen har været i offentlig høring i ni uger - fra juni til august 2023

Endelig vedtagelse - november 2023

Offentlig bekendtgørelse - december 2023.

Diverse

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU