

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018 - 2025 d. 13-05-2025

Mødedato	Tirsdag d. 13. maj 2025 kl. 19:30
Mødested	Rådhuset Lørenskog 1 & 2
Mødedeltagere	Formand Jan Kongebro (A), Pia Hess Larsen (A), Lene Due (A), Ahmed H. Dhaqane (A), Jens Damgaard Gøtzsche (C)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Vedtægtsændringer for VEKS.....	4
Højnæsvej 40 - 44, dispensation fra Lokalplan 71.....	6
Godkendelse af ny privat fællesvej Højnæsvej 40-44.....	9
Ordinære generalforsamlinger 2025 i HOFOR.....	11
Revision af Fingerplanen.....	13
Forslag til tillæg 4 til kommuneplan 2022 samt tillæg 6 til lokalplan 145.....	15
Forventet regnskab - Teknik- og Miljøudvalget marts 2025.....	18
Diverse.....	19
Underskriftsside.....	20

Punkt 38: Meddelelser

00.01.00-A00-18-24

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Meddelelsespunktet forelægges til orientering:

1. Slotsherrensvej som supercykelsti. Ballerup, Rødovre og København har udpeget Ballerup-ruten som kommende en supercykelsti, der forløber ad Ballerup Boulevard – Slotsherrensvej – Sallingvej til Godthåbsvej. Der er søgt om 50 % støtte fra Cykelpuljen til udførelse af forbedringstiltag i frem til 2028 (se bilag).
2. Ændringer i de statslige vandområdeplaner. Som følge af Den Grønne Trepert er der planlagt ændringer i de statslige vandområdeplaner for perioden 2021-2027. Ændringerne medfører ikke nye indsatser eller forpligtelser for Rødovre Kommune (se bilag).
3. Fjernvarmeinformation. Plan for hvordan der fremadrettet kommunikeres med borgerne omkring fjernvarme (se bilag).
4. Orientering om støjberegning. Orientering om opdateret støjberegning ifm. lokalplanforslag 156 for boligkvarteret ved Korsdalsparken (se bilag).

Indstilling

Oversigt forelægges til orientering.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Meddelelsessag til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 13. maj 2025

Genbesøg af de statslige vandområdeplaner for 2021-2027 TMU

Notat om Fjernvarmeinformation TMU maj

Bilag 1 Etapeplan og materialeliste

2023-1560 Redegørelse for vejstøj Revision A - DMR - 2025-04-09

Orientering vedr. Støjrapport og Vejdirektoratets frafald af indsigelse til lokalplanforslag 156

Punkt 39: Vedtægtsændringer for VEKS

13.00.00-P16-1-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

VEKS har udarbejdet forslag til nye vedtægter, som nu forelægges til godkendelse i ejerkommunernes kommunalbestyrelser. Ændringerne skal modernisere og forenkle vedtægterne og tilpasse dem til nuværende praksis og selskabets udvikling.

Det vigtigste at bemærke er, at der ikke sker ændringer i ejerkommunernes hæftelse.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,
at forslaget til nye vedtægter for VEKS I/S godkendes.

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Det fremgår af VEKS' ejerstrategi, at ejerkommunerne ønsker en modernisering af vedtægterne inden udgangen af valgperioden. På den baggrund er der gennemført en omfattende revision af selskabets vedtægter i regi af en arbejdsgruppe under Embedsmandsudvalget, med deltagelse fra VEKS' direktion samt Albertslund, Hvidovre, Køge og Roskilde kommuner. Udkastet er godkendt af VEKS' bestyrelse og fremsendt til endelig politisk behandling i de 12 ejerkommuner.

De væsentligste ændringer i vedtægterne er følgende:

- Etablering af en generalforsamling som interessentskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen godkender regnskab, budget og takster og afspejler ejerkommunernes hæftelsesandele.
- Ændring af bestyrelsens sammensætning fra 22 til 12 medlemmer – ét medlem pr. ejerkommune. Beslutninger træffes som udgangspunkt med simpelt flertal; visse beslutninger kræver dog 2/3 flertal.
- VEKS' formålsparagraf er opdateret og forenklet, og det fremgår nu eksplicit, at selskabet driver tre forretningsområder: transmission, produktion og distribution.
- VEKS skal fremover arbejde aktivt for den grønne omstilling, samtidig med at der sikres sikker og stabil fjernvarme til konkurrencedygtige priser.
- Der åbnes mulighed for at VEKS kan etablere aktiviteter uden for ejerkommunernes område, eksempelvis i forbindelse med udnyttelse af overskudsvarme.
- Hjemstedet er ændret fra Albertslund til ejerkommunernes geografiske område.

De nye vedtægter vil træde i kraft, når alle ejerkommuner og Ankestyrelsen har godkendt dem.

Lov- og plangrundlag

Ændringerne sker i henhold til VEKS' ejerftale, som kræver enighed blandt alle ejerkommuner ved vedtægtsændringer.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen ændringer i ejerkommunernes hæftelse som følge af de nye vedtægter. VEKS fortsætter som et selskab med solidarisk hæftelse, jf. gældende praksis.

Ændringerne vurderes ikke at have direkte økonomiske konsekvenser for Rødovre Kommune.

Tidsplan

Efter godkendelse i alle 12 ejerkommuners kommunalbestyrelser vil VEKS oversende vedtægterne til Ankestyrelsen med henblik på endelig godkendelse.

De nye vedtægter træder i kraft, når både ejerkommunernes og Ankestyrelsens godkendelse foreligger. Der er derfor ikke fastsat en konkret ikrafttrædelsesdato, da tidspunktet afhænger af sagsbehandlingstiden hos Ankestyrelsen.

Bilag

Notat Oversendelse vedtægter

Vedtægter 30 november 2011

Det samlede forslag til nye vedtægter

Punkt 40: Højnæsvej 40 - 44, dispensation fra Lokalplan 71

02.00.00-P19-1-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til at opføre 12 rækkehuse på Højnæsvej 40-44. Projektet kræver flere dispensationer fra Lokalplan 71.

Rødovre Kommune skal tage stilling til ansøgningen og vurdere, om der kan gives tilladelse til projektet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at projektet med de nævnte dispensationer godkendes, idet de er i tråd med kommuneplansrammerne.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund

En række forhåndsdialoger med ejer og rådgivere blev påbegyndt i foråret 2019 med henblik på at omdanne den tidligere erhvervsgrund til boligbebyggelse og kvalificere ansøgningsprocessen.

Daværende projekt blev behandlet i Teknik- og Miljøudvalget den 11. maj 2021, pkt. 42, og i Kommunalbestyrelsen den 25. maj 2021, pkt. 107, hvor det blev besluttet, at meddele dispensation til følgende:

- En bebyggelsesprocent på 74
- Fire rækkehuse havde en tagterrasse og derfor fremstod de i tre etager
- Afstanden mellem de to bygninger var ca. 9,2 m
- 16 ud af 26 pladser til cykelparkering var overdækkede
- To overkørsler i stedet for en
- Friarealerne udgjorde 1093 m², hvor kravet i lokalplanen svarer til 1099 m². En afvigelse på 0,5 %.

Parkering var placeret i eksisterende kælder. Projektet blev ikke realiseret, men de eksisterende erhvervsbygninger, inklusive kælderen, er nedrevet.

Projektet har i forløbet skiftet ejer og rådgivere et par gange, hvilket har forsinket processen.

Ansøgning

Luplau & Poulsen Arkitekter har på vegne af ejer ansøgt om tilladelse til at opføre 12 rækkehuse i to etager (uden tagterrasse), se bilag 1. Boligerne er fordelt på to blokke med 6 boliger i hver.

Bebyggelsen opføres i teglsten med flade tage. Omkring og mellem bygningerne etableres et grønt og frodigt område med fælles sti og semiprivate havestykker med buske og træer. Langs vejen plantes der træer og buske så den grønne kant langs Højnæsvej styrkes både udadtil og indadtil, se bilag 2 - 4.

Den største forskel mellem dette projekt og det tidligere godkendte projekt er, at der etableres en privatfælles vej med anlagte parkeringspladser langs skellet mod nord og øst.

Dispensationer

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 71 og beliggende i planens delområde B.

For ejendommen gælder Kommuneplan 2022, ramme 5F07, som udlægger området til blandet bolig og erhverv i maximum 2 etager og med en bebyggelsesprocent på højst 75.

Projektet kræver to væsentlige dispensationer, der ikke har været behandlet i det tidligere projekt.

Beplantningsbælte

§ 14.5

Langs delområde B's grænse mod nord og øst fastlægges en 5 m bred zone, som skal anlægges som opholds- og friareal, jf. kortbilag 3. Området må ikke bebygges jf. § 7.5, ligesom området ikke må anvendes til parkering og kørevej.

Langs ejendommens nord- og østlige skel er der søgt om tilladelse til at etablere en privatfælles vej. Vejprojektet behandles i seperat sag. § 14.5 gælder for ejendommens østlige skel. Vejen er ensrettet, og der tinglyses adgang via naboejendommen på Højnæsvej 38, hvorved det undgås at etablere en vendeplads. Bilerne kommer således til at køre langs skellet mod villakvarteret på Axelhøj, så lyset fra bilerne vil genere mindst muligt. Ansøger er indstillet på at opsætte et fast hegn i skel for at sikre privatliv og reducere støj.

Friarealer

§ 8.1

For boliger skal det udendørs opholdsareal udgøre minimum 75% af bruttoetagearealet.

Boligerne har et brutto på 1269 m² hvilket medfører et krav om 952 m² opholdsareal. Projektets opholdsareal er 860 m², hvilket svarer til 68%. Opholdsarealerne placeres mellem og omkring boligerne for at fremme trivsel, fællesskab og funktionalitet i området. Et resultat af at det har været nødvendigt at placere parkeringen på terræn.

Naboorientering

Sagen har i perioden 28. februar - 17. marts 2025 været sendt i naboorientering til de omkringliggende naboer. Der er i perioden indkommet bemærkninger fra to bagboer på Axelhøj, se bilag 5 - 6.

Indsigelserne omhandler hovedsageligt bemærkninger om etablering af vej og parkering langs skellet og mulige indbliksgener.

Den primære anke i indsigelserne til dispensationerne er vejen og parkeringspladserne langs skellet mod øst. Bagboerne er bekymrede for lys- og støjgener fra bilerne. På baggrund af naboorienteringen er kørselsretningen ændret, så indkørsel til ejendommen sker via Højnæsvej 38. Denne kørselsretning bevirker, at billygterne ikke lyser direkte ind i deres haver. I indsigelserne lægges der op til, at generne kan minimeres ved, at der etableres et fast hegn langs skellet. Ejer er indstillet på at etablere en holdbar løsning med et fast hegn langs parkeringspladserne, som sikrer privatliv og reducerer støj.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet højnes ved at parkering placeres langs skel, så opholdsarealerne etableres omkring boligerne med en kvalitet, der indbyder til ophold.

Lokalplanens krav om at det udendørs opholdsareal skal udgøre mindst 75% bruttoetagearealet kan opfyldes ved, at parkeringspladserne placeres mellem de to bygninger. Denne placering resulterer dog i væsentligt dårligere opholdsarealer, da disse placeres langs ejendommens skel mod naboer.

I forhold til indbliksgener, som også er et tema i indsigelserne, påpeges det, at vinduerne i gavlene vil medføre indbliksgener. Gavlene er ca. 9 m fra skel mod nabo og vinduerne er af almindelig størrelse. Det er forvaltningens vurdering, at vinduerne ikke medfører indbliksgener ud over hvad man må forvente i et boligområde.

Udviklingen i området

Kommunalbestyrelsen vedtog 25. april 2017 Helhedsplanen for Bykernen som Tillæg 6 til Kommuneplan 2014 (sagsnr. 61). Disse visioner er indarbejdet i Kommuneplan 2018 og videreført i Kommuneplan 2022, som blandt andet er udmøntet i detaljerede rammer. Forvaltningen har derfor åbnet op for, at det er disse rammer, der er udtryk for den politiske vision for området.

Efter helhedsplanens vedtagelse er erhvervsbygningen på hjørnet af Rødager Alle og Højnæsvej omdannet til boliger, og der er opført rækkehuse på Højnæsvej 65 - 69. Forvaltningen har til rækkehusene meddelt dispensationer, som er i tråd med helhedsplanen. Med rammerne i kommuneplanen har der været en berettiget forventning om, at projekterne ville udløse en tidssvarende lokalplan for udviklingsområdet. Dette lokalplanarbejde er dog ikke blevet prioriteret i forhold til den øvrige portefølje af planlagte lokalplaner, så forvaltningen har arbejdet ud fra den model at dispensere op mod rammerne i visionen.

Lokalplan 71 fastlægger i § 3.2, at delområde B kun må anvendes til boliger (helårsbeboelse), liberale erhverv, administrationserhverv samt offentlig og privat service. Den del som anvendes til boliger må ikke udgøre mere end 2/3 af det samlede grundareal.

Delområde B har et samlet grundareal på 33.497 m². Arealet der kan bygges boliger på er 22.331 m². Inklusive boligerne i denne sag er arealet, der er bebygget med boliger 16.731 m². Det efterlader er rest på 5.600 m² til at opføre boliger på i delområde B.

Samlet vurdering

I februar 2024 startede en forhåndsdialog med Luplau & Poulsen Arkitekter på baggrund af et revideret skitseprojekt. Skitseprojektet viser to rækker med 6 rækkehuse i hver. Parkeringspladserne er placeret mellem de to blokke, og opholdsarealerne placeres langs naboskel. Se bilag 9. Det var forvaltningens vurdering, at det umiddelbart ikke var den mest hensigtsmæssige parkeringsløsning, da der ikke efterlades plads til beplantning mellem bygningerne.

Projektet er udfordret af, at det er svært at få plads til parkering og samtidig sikre de grønne arealer. Rødovre Kommune kan ikke stille krav om, at parkering skal etableres i konstruktion (parkeringskælder), som umiddelbart heller ikke er rentabelt ved et forholdsvis lille boligprojekt som dette. Derudover er der en stramning i bygningsreglementet i form af LCA (livscyklusvurdering) som dokumenterer byggeriets klimapåvirkning (CO₂), og her er der en relativ stor påvirkning fra parkeringskældre opført i beton.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at hvis dispensationerne ikke meddeles, vil ansøger vende tilbage til løsningen i bilag 7 med parkering mellem boligblokkene.

Forvaltningen vurderer overordnet, at projektet og dispensationerne er i overensstemmelse med hensigterne i Helhedsplanen for Bykernen.

Det er et fint lille boligprojekt, der kan bidrage positivt til området med nogle gode boliger og grønne opholdsrum. Det er derfor vores anbefaling at meddele de nødvendige dispensationer.

Lov- og plangrundlag

Planloven

Lokalplan 71

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Tidsplan

Byggeriet forventes påbegyndt i sommeren 2025

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning om dispensation fra arkitekt

Bilag 2 - Situationsplan

Bilag 3 - Facadetegninger

Bilag 4 - Lejlighedsplan

Bilag 7 - Bemærkninger fra Axelhøj 43

Bilag 8 - Bemærkninger fra Axelhøj 47

Bilag 9 - Situationsplan, skitseprojekt

Punkt 41: Godkendelse af ny privat fællesvej Højnæsvej 40-44

05.02.01-P19-1-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Grundejeren af Højnæsvej 40-44 har ansøgt om at udlægge en ny privat fællesvej, som del af omdannelse af grunden fra erhverv til boliger. Kommunen skal godkende vejudlægget jf. Privatvejsloven.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,
at vejudlægget og detailprojektet godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Grundejeren af Højnæsvej 40-44 ønsker at udlægge en ny privat fællesvej, som del af udviklingen af grunden. Kommunen skal godkende vejudlægget jf. Privatvejsloven. Vedlagt er situationsplan, tværsnit og kørekurver for personbiler, som udgør et detailprojekt for den ønskede private fællesvej.

Grundet de smalle matrikelforhold udlægges vejen som en ensrettet vej med en kørebane på 3,0 meter i bredden, hvor der langs kørebane er anlagt fortov i bredden 1,45 meter og længdeparkering til beboerne. Vejen starter fra Højnæsvej 38A-M, hvor der er indkørsel til den offentlige vej Højnæsvej. Inde på Højnæsvej 38A-M er kørebane 4,5 meter pga. sikkerhedsafstand til en trappe til kælderen hos Højnæsvej 38A-M. Vejen fortsætter videre ind på Højnæsvej 40-44, hvor der er udkørsel til den offentlige vej Højnæsvej.

Almindelige varebiler og flyttebiler kan godt køre ind og ud via den udlagte private fællesvej. Udformningen af boligerne medfører, at renovationen ikke behøver at køre ind til boligerne, da affaldet kan hentes ude fra hovedvejen. Vejen er derfor dimensioneret efter, at der kører mindre end 1 lastbil på vejen hver dag.

Vejvandet ledes til vejriste og videre til spildevandsnettet.

Vejarealet belyses ikke særskilt med vejbelysning.

Teknisk Forvaltnings vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der med det ansøgte vejprojekt skabes en optimal løsning af vejforholdene, ud fra matrikelforholdene og udnyttelsen af ejendommene.

Boligudviklerne har tilpasset projektet sådan, at trafikken til boligerne kører via en ensrettet vej. Der er derfor ikke behov for vendeplads eller dobbeltrettet trafik ad vejen. Trafikken til vejen er begrænset til beboerne og deres evt. vareleveringer. En ensrettet vej vurderes derfor at være tilstrækkelig til at håndtere trafikken, som skal benytte vejen.

Vejarealet belyses ikke særskilt, men det vurderes, at lys fra boligerne og hoveddøre vil bidrage til, at vejen ikke vil fremstå mørk og utryk.

Forvaltningen anbefaler ud fra ovenstående, at det ansøgte godkendes.

Lov- og plangrundlag

Privatvejsloven § 26-41, LBK nr. 1050 af den 17.09.2024

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Ved godkendelse af detailprojektet kan vejen ibrugtages efter anlæggelse.

Bilag

Situationsplan

2.1 - Skilteplan

Længdeprofil og vejsnit

Punkt 42: Ordinære generalforsamlinger 2025 i HOFOR

13.00.00-A00-2-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Der skal afholdes ordinære generalforsamlinger i HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S den 28. maj 2025. HOFOR foreslår, at generalforsamlingerne, i lighed med de tidligere afholdte generalforsamlinger i selskaberne, afholdes som skrivebordsgeneralforsamlinger, dvs. uden fysisk fremmøde.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at Rødovre Kommune på generalforsamlingerne stemmer i overensstemmelse med bestyrelsernes indstilling jævnfør sagsfremstillingen.

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Rødovre Kommune har siden 1. juli 2012 været medejer af HOFOR Vand Holding A/S, der ejer vandselskaberne i Albertslund, Brøndby, Dragør, Herlev, Hvidovre, København, Rødovre og Vallensbæk Kommuner samt koncernens serviceselskab. Herudover har Rødovre Kommune siden årsskiftet 2012/13 været medejer af HOFOR Spildevand Holding A/S, der ejer spildevandsselskaberne i de samme kommuner.

Ejerne har i de to holdingselskabers bestyrelser en repræsentant fra hver ejerkommune. Fra Rødovre Kommune er borgmester Britt Jensen repræsentanten i dag. De to holdingselskaber skal i henhold til lovgivningen og selskabernes vedtægter holde ordinære generalforsamlinger tidsnok til, at årsrapporterne kan indsendes til Erhvervsstyrelsen inden juni måned. Der er derfor berammet generalforsamlinger til den 28. maj 2025.

Som ejer af HOFOR Vand Holding A/S har Rødovre Kommune 3,94 % af stemmerne på generalforsamlingen, mens kommunen har 4,36 % af stemmerne på generalforsamlingen i HOFOR Spildevand Holding A/S. Kommunens stemme på generalforsamlingerne afgives i overensstemmelse med den beslutning, som Kommunalbestyrelsen i medfør af denne indstilling fastlægger med simpelt flertal. Kommunen taler således med én stemme på hver generalforsamling.

I lighed med sidste år holdes generalforsamlingerne uden fremmøde som skriftlige generalforsamlinger, det vil sige generalforsamlingerne holdes ikke fysisk, og selskaberne konstaterer på grundlag af de afgivne mandater fra ejerkommunerne, hvordan stemmerne er afgivet. På den baggrund udarbejdes efterfølgende referat (protokollat) af generalforsamlingerne.

Bestyrelserne i de to selskaber indstiller til ejerkommunerne, at de på generalforsamlingerne:

- Tager bestyrelsens beretning til efterretning
- Godkender selskabernes årsrapporter
- Godkender bestyrelsernes forslag til anvendelse af årets resultat
- Stemmer for Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (CVR 33 96 35 56) som revisor

Der henvises til de vedlagte årsrapporter 2024 for henholdsvis HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S. Heraf fremgår ledelsesberetningerne samt årets resultat. I 2024 havde HOFOR Vand Holding A/S et overskud på 248,3 mio. kr. efter skat, og HOFOR Spildevand Holding A/S havde et overskud på 480,9 mio. kr. efter skat, som foreslås overført til egenkapitalen.

De store overskud i 2024 kommer efter store underskud i 2023. Udviklingen i årets resultat fra 2023 til 2024 skyldes hovedsageligt, at der er kommet en ny bekendtgørelse om økonomiske rammer for vandsektoren.

Den nye bekendtgørelse giver vand- og spildevandsselskaber mulighed for en hurtigere opkrævning, da tillægsgivende omkostninger fremadrettet kan indregnes i taksterne samtidig med, at omkostningerne hertil afholdes. Dermed giver bekendtgørelsen grundlag for at indregne de tillægsgivende omkostninger afholdt i 2024 som en fremtidig opkrævningsret.

Under forudsætning af, at der blandt ejerne er flertal for de indstillede dagsordenspunkter, vil generalforsamlingernes protokollater blive udformet i overensstemmelse med de vedlagte udkast.

Lov- og plangrundlag

Ingen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Generalforsamlingerne afholdes 28. maj 2025.

Bilag

Bilag 1 - Årsrapport HOFOR Spildevand Holding AS 2024

Bilag 2 - Årsrapport HOFOR Vand Holding AS 2024

Bilag 3 - Referat ordinær generalforsamling 2025 HOFOR Vand Holding

Bilag 4 - Referat ordinær generalforsamling 2025 HOFOR Spildevand Holding

Punkt 43: Revision af Fingerplanen

01.01.00-K04-1-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Ministeren for byer og landdistrikter har igangsat en revision af Fingerplan 2019. I første omgang har ministeren åbnet for at Hovedstadsområdet kommuner kan indsende ideer og forslag til revisionen. Et egentligt forslag til revision af Fingerplan 2019 forventes at blive offentliggjort i 2026.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,
at Rødovre Kommune afgiver forslag til kommende Fingerplanrevision som beskrevet i sagsfremstillingen.

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Fingerplanen har sat rammen for byudvikling i hovedstadskommunerne siden 1947. Fingerplanen har i nyere tid fået status af et landsplandirektiv, hvilket betyder, at hovedstadskommunerne er forpligtet til at sikre, at kommune- og lokalplanlægning er i overensstemmelse med Fingerplanen. Fingerplanen er i nyere tid revideret flere gange, senest i 2019.

I den aktuelle revision af Fingerplan 2019 har ministeren særlig fokus på nye placeringsbehov herunder ift. stationsnærhedsprincippet, tekniske- og forsyningsanlæg og nye typer af erhverv samt anvendelsen af rekreative værdier i de grønne kiler. Det fremgår ikke nærmere, hvilke ændringer ministeren har i tankerne.

Stationsnærhedsprincippet

Stationsnærhedsprincippet indebærer, at nye, større arbejdspladser eller regionale funktioner med mange medarbejdere eller besøgende skal placeres i nærheden af en station. Princippet indebærer også, at arealer omkring stationer skal planlægges til formål, som bruges af mange mennesker, og med bebyggelsesprocenter, der gør det muligt at bygge tættere end det generelle niveau i kommunen.

I Rødovre Kommune gør stationsnærhedsprincippet sig især gældende ved Rødovre Station og ved Letbanestationen Rødovre Nord. Samt i mindre grad i den nordøstlige del af kommunen, tæt på Islev og Husum Station. Rødovre har - i overensstemmelse med Fingerplanen - planlagt for intensivt boligbyggeri ved Rødovre Station i form af Rødovre Port. Ved Letbanestationen Rødovre Nord er der i den nordlige del af Islevdal Erhvervskvarter i lokalplan 142 planlagt for ændrede erhvervstyper og højere bebyggelsesprocenter. Mulighederne i lokalplan 142 er dog endnu ikke udnyttet af grundejerne.

En revision af Fingerplanen bør ikke omfatte en lempelse af stationsnærhedsprincippet. Der er særligt ved letbanestationerne uudnyttede muligheder for placering af kontorarbejdspladser eller andre funktioner med stor tilstrømning. Hvis sådanne funktioner placeres udenfor stationsnære områder, risikeres en øget biltrafik, og dermed øget støjbelastning af boliger og rekreative områder langs vejnettet.

Grønne kiler

De grønne kiler i Fingerplanen er omfattet af bestemmelser der bla. skal sikre kilerne mod bebyggelse. Rødovre Kommunes del af de grønne kiler er for langt hovedparten tillige omfattet af fredning, hvilket er en mere restriktiv beskyttelse end Fingerplanen. Eventuelle lempelser i Fingerplanens bestemmelser om grønne kiler forventes dermed ikke at få nævneværdig betydning for Rødovre.

De grønne kiler i Rødovre er vigtige og populære for idrætsliv, fritidsliv og rekreation for borgere og besøgende. Trafikstøjen fra Motorring 3 er dog en betydelig belastning, som i mange tilfælde forringer den oplevede værdi af naturen og udfoldelsesmulighederne. Fingerplanens grønne kiler ligger for en stor dels vedkommende tæt op ad motorvejsnettet og en væsentlig del af hovedstadsområdets rekreative områder er således belastet af trafikstøj.

En revision af Fingerplanen bør kobles sammen med principielle såvel som konkrete tiltag til sikring af rekreative arealer mod støj. Eksempelvis bør det igangværende arbejde med støjafskærmning på M3 fortsætte, således at også de grønne kiler afskærmes mod trafikstøjen.

Infrastruktur

Fingerplan 2019 fastlægger den overordnede infrastruktur i Hovedstadsområdet, og indeholder bla. arealreservationer til fremtidig infrastruktur. Mobiliteten rundt i hovedstadsområdet foregår i den til enhver tid eksisterende infrastruktur.

Udbygning - hhv. mangel på samme - i de ydre dele af hovedstadsområdet har direkte effekt på især omegnskommunerne, hvor en væsentlig del af biltrafikken passerer igennem.

En revision af Fingerplanen bør kobles sammen med den mobilitetsplanlægning for hovedstadsområdet, som foregår i regi af regionen og kommunerne. Jf. Kommunalbestyrelsens sag den 25. marts 2025 (sag nr. 40) om forhandlingsmandat til infrastrukturprioriteringer. Eksempelvis er etablering af ring 5 syd (mellem Køge og Ballerup) afgørende for at aflaste M3 og dermed sænke trafikken og støjen i Rødovre.

Lov- og plangrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Tidsplan

Ideer og forslag til revision af Fingerplan 2019 skal afgives senest mandag den 2. juni 2025.

Bilag

Forslag til arbejdet med revision af Fingerplanen, UDKAST

Punkt 44: Forslag til tillæg 4 til kommuneplan 2022 samt tillæg 6 til lokalplan 145

01.02.05-P16-3-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2022 samt Tillæg 6 til Lokalplan 145 danner grundlag for udviklingen af Gartnerbyen, i tråd med visionerne i "Helhedsplan for Bykernen" vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2017. Formålet med tillægene er at lempe, opdatere og/eller præcisere en del af bestemmelserne.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,

1. at Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2022 samt tilhørende miljøscreening fremlægges i offentlig høring i 8 uger
2. at Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2022 ikke miljøvurderes
3. at Forslag til Tillæg 6 til Lokalplan 145 samt tilhørende miljøscreening fremlægges i offentlig høring i 8 uger
4. at Forslag til Tillæg 6 til Lokalplan 145 ikke miljøvurderes

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Gartnerbyen er i Helhedsplan for Bykernen, og Lokalplan 145 planlagt til fremadrettet at skulle være en attraktiv bykerne, med fokus på at skabe mere byliv i gode og oplevelsesrige byrum.

En byudviklingsvirksomhed har indgivet et forslag til udvikling af Gartnerbyen. Byudviklingsvirksomheden ønsker at bebygge delområde A, C, C1 og G, inden for de byggemuligheder som Lokalplan 145 med tillæg muliggør. Med det fremlagte forslag, er der konstateret behov for ændringer af lokalplan 145, såvel som Kommuneplan 2022.

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2022 og forslag Tillæg 6 til Lokalplan 145 Karrébyen har til formål, at sikre mulighed for opførelse af den sammenhængende byudvikling, der er planlagt for i Lokalplan 145 Karrébyen, nu kaldet Gartnerbyen.

Forslag til Tillæg 6 til Lokalplan 145

Forslag til Tillæg 6 til Lokalplan 145 justerer bestemmelser for placering af aktiviteter ved Byhaven. Handel, publikumsorienteret serviceerhverv, liberalt erhverv, mindre værksteder og undervisning koncentrerer omkring Byhaven. Dette gøres for at samle aktiviteterne og skabe synergi centralt i området, og skabe mere byliv ved Byhaven. Parkeringsnormen reduceres fra 1 til 0,9 p-plads pr. etagebolig, og fra 1 til 0,33 p-plads pr. ungdomsbolig. Der reserveres pladser til delebiler, samt muliggøres dobbeltudnyttelse af offentlige parkeringspladser. Baggrunden for denne ændring, er en analyse af bilejerskabet blandt beboerne i Gartnerbyen, som sammenholder bilejerskabet og antallet af lejligheder. Analysen viser, at den nuværende parkeringskapacitet overstiger behovet. Ved en reduceret parkeringsnorm sikres en mere behovstilpasset parkering, der understøtter en moderne og bæredygtig mobilitet i området, og reducerer Co2-forbruget til parkeringskældre.

For delområderne C1 og G øges den maksimalt tilladte bygningshøjde fra 6 til 7 etager, på to udvalgte steder. Det er i delområde C1 hvor der planlægges for et selvstændigt ikonbyggeri, samt i delområde G, tættes på Tårnvej. Denne ændring sker for at understøtte visionerne i "Helhedsplan for Bykernen", som blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2017. Planen udpeger Gartnerbyen som en tæt, levende bydel med høj arkitektonisk kvalitet og byrum, der inviterer til ophold og aktivitet.

Ikonbyggeriet gives endvidere en særlig karakter med andre facadematerialer end de øvrige byggerier i Gartnerbyen. Dermed understreges det, at bygningen spiller en særlig rolle i Gartnerbyen. Der bliver bygget mindre boliger end i de andre byggerier, og ikonbyggeriet vil i sit design invitere til at beboerne mødes i stueetagen og ude i Byhaven foran bygningen. Ikonbyggeriet tænkes med disse tiltag at appellere til unge, der lige er flyttet hjemmefra, enlige seniorer, eller andre, der søger et særligt fællesskab.

Byggeriet tættest ved Tårnvej formes, så den skærmer opholdsarealerne mod trafikstøjen. Bygningshøjden tættest på Tårnvej danner positivt modspil til Carlsros højde og lange bygningsform, mens højden mod Borgerhuset harmonerer

med netop Borgerhuset. Desuden vælges materialer på bygningen, så de spiller sammen med Borgerhuset. I forlængelse af, at den maksimalt tilladte bygningshøjde øges på to udvalgte steder i lokalplanområdet, justeres bestemmelserne for etablering af tagterrasser tilsvarende. Grænsen for, hvornår tagterrasser kan etableres, forhøjes således fra 5. til 6. etage. Denne ændring sker for at sikre rimelige muligheder for etablering af tagterrasser, idet mulighederne ellers ville være meget begrænsede i området.

Kravet til opholdsareal reduceres fra 40 % til 30 % af etageboligarealen. Dette skal fremme en koncentration af aktivitet i Aage Knudsens Strøg og Byhaven, som tilbyder en bred vifte af muligheder for ophold tæt på boliger og beboere. Fællesskaber i byens rum skaber byliv, og byliv skaber fællesskaber. Byhaven især bliver et urbant omdrejningspunkt som i kraft af sin størrelse og indretning kan danne ramme om mange forskellige slags fællesskaber.

Tættest på Rådhuset må bebyggelse ikke opføres højere end 3 etager.

Bebyggelsen tættest på Tårnvej må gerne opføres højere end 3 etager. Derfor justeres respektzonen på Kortbilag 3.

Kortbilag 2 opdateres med udvidet delområde for C1.

Tagfladerne i Delområde A, tættest på Tæbyvej, tillades etableret med taghældning. Derved mimer de taghældningen på bebyggelsen på den nordlige side af Tæbyvej, og området bindes arkitektonisk mere sammen. Den skrå tagform medvirker til at skabe en visuel og skalamæssig overgang mellem den nye bebyggelse og den eksisterende kvarterstruktur, hvilket understøtter en harmonisk integration i bybilledet.

Den maksimale afstand fra hoveddør til affaldsø, hvor dagrenovation afleveres, øges fra 75 til 90 meter. Samtidig tillades det, at flere ejendomme kan deles om samme affaldsø. Ved at samle affaldsøernes placering i færre, fælles områder, frigives der arealer, som i stedet kan anvendes til ophold og grønne fællesskabsorienterede funktioner. Dette bidrager til en mere effektiv arealdisponering og understøtter intentionen om at skabe attraktive og funktionelle udendørsarealer i Gartnerbyen.

Samlet set bidrager ændringerne til at skabe et urbant miljø med øget byliv, der understøtter visionen for Gartnerbyen som en attraktiv og dynamisk bydel.

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2022

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2022 er udarbejdet for at danne det nødvendige kommuneplangrundlag for Forslag til Tillæg 6 til Lokalplan 145.

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2022 omfatter kommuneplanens rammeområde 5F06 og 5F10 beliggende i Lokalområde 5 Rødovre Øst. I dag gælder følgende forhold:

- Rammeområde 5F06 udlægger området til blandet bolig og erhverv.
- Rammeområde 5F10 udlægger området til blandet bolig og erhverv.

Tillægget ændrer følgende:

Rammeområderne 5F06 og 5F10:

Grænsen mellem rammeområde 5F06 og 5F10 flyttes, så rammeområde 5F10 udvides med den sydlige del af matrikel 7ac. Rammeområde 5F06 reduceres tilsvarende. Dermed bliver der direkte overensstemmelse mellem afgrænsningen af kommuneplanens rammeområder og afgrænsningen af lokalplanens delområder.

Rammeområde 5F10:

Kommuneplanens rammebestemmelser for 5F10 ændres som følger:

- Maksimalt antal etager ændres fra 6 til 7.
- Parkeringsnormen sænkes fra 1 til 0,9 for etageboligbebyggelse.
- Parkeringsnormen sænkes fra 1 til 0,33 for ungdomsboliger.
- Der gives mulighed for etablering af delebilsparkeringspladser.
- Der gives mulighed for dobbeltudnyttelse af offentlige parkeringspladser.
- Kravet til opholdsareal reduceres fra 40 % til 30 % af etagebolig

Lov- og plangrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering

Kommuneplan 2022

Rammer om livet - Rødovre Kommunes arkitekturpolitik

Tidsplan

Vedtagelse af Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2022 samt Forslag til Tillæg 6 til Lokalplan 145: maj 2025

Høring 8 uger: juni - juli 2025

Endelig vedtagelse af Tillæg 4 til Kommuneplan 2022 samt Tillæg 6 til Lokalplan 145: September

Offentlig bekendtgørelse: Oktober 2025

Bilag

Forslag til Tillæg 6 LP 145

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2022

Punkt 45: Forventet regnskab - Teknik- og Miljøudvalget marts 2025

00.30.14-K07-2-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Forventet regnskab pr. ultimo marts 2025 omfatter en opfølgning på forbruget af nettodriftsmidler for teknik- og Miljøudvalgets rammer med udgangspunkt i status ultimo marts 2025.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,
at forventet regnskab pr. ultimo marts 2025 tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Der henvises til bilaget "Forventet regnskab - Teknik- og Miljøudvalget pr. ultimo marts 2025".

Lov- og plangrundlag

Principper for Økonomistyring i Rødovre Kommune.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Ingen.

Bilag

Forventet regnskab - Teknik- og Miljøudvalget pr. ultimo marts 2025

Punkt 46: Diverse

00.01.00-A00-19-24

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Beslutning

Taget til efterretning.

Punkt 47: Underskriftsside

00.22.04-P35-5-24

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Indstilling

Forvaltningen indstiller,
at Teknik- og Miljøudvalget godkender protokollen.

Beslutning

Protokollen blev underskrevet.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget skal efter oplæsning af beslutningerne godkende beslutningsprotokollen.
For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".