

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018 - 2025 d. 11-08-2020

Mødedato	Tirsdag d. 11. august 2020 kl. 19:00
Mødested	Mødelokale 1, Teknisk Forvaltning
Mødedeltagere	Michel Berg (A), Pia Hess Larsen (A), Steen Skriver Rasmussen (A), Mogens Brauer (C), Formand Jan Kongebro (A)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Lokalplan 148, Temalokalplan for åben-lav-boligområder - endelig vedtagelse.....	4
Tillæg til Lokalplan 127 Rødovregård Villaby - endelig vedtagelse.....	7
Startredegørelse for Lokalplan 150 Tårnvej 97.....	8
Startredegørelse for Lokalplan 152 Islev Torv.....	10
IrmaByen - dispensation fra lokalplan og tilladelse til byggeplads.....	12
Roskildevej 340 - godkendelse af ny privat fællesvej til Lidl parkeringsplads.....	15
Forventet regnskab - Teknik- og Miljøudvalget pr. ultimo juni 2020.....	16
Budgetforslag 2021 - 2024.....	17
Diverse.....	18

Punkt 75: Meddelelser

00.01.00-A00-24-19

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Oversigt fremlægges til orientering.

1. Nye affaldspiktogrammer (se bilag 1-3)
2. Forhåndsinvitation Ejerdag 4. november 2020 BIOFOS og HOFOR (se bilag 4)
3. Status på biodiversitet (se bilag 5).

Indstilling

Meddelelsepunkterne forelægges til orientering.

Bilag

Nye affaldspiktogrammer

KL piktogrammer

VF piktogrammer

Ejerdag 2020 - biofos og hofor

Notat om biodiversitet juni 2020

Punkt 76: Lokalplan 148, Temalokalplan for åben-lav-boligområder - endelig vedtagelse

01.02.05-P16-17-19

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Forslag til Lokalplan 148 har været i offentlig høring i 8 uger fra den 12. februar 2020 til den 8. april 2020. I perioden er der kommet høringssvar fra 63 enkeltpersoner, grundejerforeninger og andre foreninger. Der er derudover indkommet ét høringssvar efter høringsperioden udløb, som er taget med i behandlingen af høringssvarene.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at Lokalplan 148 vedtages med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Lokalplan 148 skal sikre, at områderne inden for lokalplanområdet forbliver grønne og åbne boligområder.

Lokalplanen gælder for områder, hvor der ikke i dag ligger lokalplaner, men aflyser til gengæld en lang række deklarationer inden for området.

Det er vurderet, at planen ikke vil have væsentlige indvirkninger på miljøet.

Høringssvar

I høringssvarene er der fokus på spørgsmål omkring parkering, campingvogne, overkørsler, bebyggelsesprocent og boligstørrelser, grund- og husværdi, byggelinjer, kommunens definitioner på opholdsareal, vedligehold og oplag, hegn, befæstelsesgrad, træer, varmepumper, solenergi, inddækning af affaldsbeholdere, vindmøller, antenner, belysning, samt høringsfristen.

Høringssvarene er vedlagt sagen i deres fulde længde. Ligeledes er skema med Teknisk Forvaltnings kommentarer til høringssvarene vedlagt sagen. På grund af omfanget af indholdet i høringssvarene er der også vedlagt et skema med de overordnede fokusområder i høringssvarene med Teknisk Forvaltnings kommentarer.

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår Teknisk Forvaltning, at lokalplanen vedtages med følgende ændringer:

- Der tilføjes en note til § 5.2: "Parkeringspladserne skal anlægges, når behovet opstår. Det vil sige når husstanden f.eks. anskaffer 1. og 2. bil."
- § 5.3 om "Store køretøjer, campingvogne m.v." og tilhørende note slettes. § 5.4 ændres til: "Køretøjer med en tilladt totalvægt på over 3500 kg eller en højde på mere end 2,2 m må i tidsrummet 19.00-07.00 kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning jf. gældende bekendtgørelse om standsning og parkering i Rødovre Kommune."
- Der tilføjes en bestemmelse § 8.2 om belysning: "Belysningsarmaturer skal være afskærmede, så de ikke generer omkringboende."
- Der tilføjes en note til § 9.1: "Rødovre Kommunes definition på opholdsareal: Den del af en ejendom eller et områdes ubebyggede areal, der anvendes eller planlægges anvendt til ophold, f.eks. i forbindelse med rekreative aktiviteter. Det vil altså sige ubebyggede arealer, der kan anvendes til ophold og ikke f.eks. anvendes til parkeringsformål el. lignende."
- § 9.2 ændres til: "Udendørs oplag må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejde på ejendommen." Der tilføjes en note til § 9.2 om, at uindregistrerede køretøjer, campingvogne m.fl. opfattes som oplag.
- § 9.3 ændres til: "Hegn mod vej samt fælles hegn (jf. Hegnslovens definitioner) inden for byggelinjearealet må kun etableres som levende hegn (se også § 6.5). Der kan dog etableres trådhegn i forbindelse med det levende hegn/hæk. For hegn mod vej gælder, at det levende hegn skal plantes helt på egen grund og i en afstand fra vejens areal, så bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinjen. Højden på hegn mod vej må maksimalt være 1,8 meter. Det trådhegn, der kan etableres inden for byggelinjearealet må være maksimalt 1,8 meter i højden og skal sættes på indersiden af det levende hegn/hæk. Dog skal trådhegnet altid være lavere end det levende hegn. I

etableringsfasen for små hækplanter (lavere end 1,2 meter) er trådhegn med en højde på 1,2 meter dog tilladt. I de tilfælde, hvor etablering af støjhegn er nødvendigt for at nedbringe støj til de vejledende støjgrænser for opholdsareal tillades fast hegn, hvis de dækkes af beplantning mod vej. Evt. støjhegn skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde. Hegn, der støder op til tekniske anlæg skal etableres i den for aktiviteten nødvendige højde og skal så vidt muligt begrønnes." Noter ændres til: "Fælles hegn er hegn i skel mod nabo. Egne hegn er hegn inde på egen grund mod nabo. Hegn mod vej er hegn, der placeres mellem vejskel og byggelinjearealet. Se også § 6.5". Der tilføjes to nye noter til § 9.3: "Øvrige hegn reguleres af Hegnsloven" samt "Ved ansøgning om opsætning af støjhegn skal det dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for opholdsareal ikke kan overholdes uden støjhegn."

- § 9.5 ændres til: "På den enkelte parcel må der udføres fast belægning (lukkede fliser) på maks. 20 % af grundarealet fratrukket det bebyggede areal (bebyggelsens fodaftryk) samt arealet svarende til to parkeringspladser (ca. 25 m²). Regnvand skal håndteres på egen grund via nedsivning, genanvendelse eller afledning til den offentlige kloak. Regnvand må ikke ledes på overfladen til fortov, vej eller nabomatrikler."
- Der tilføjes et afsnit "Markante træer" i lokalplanens redegørelse om hensigten med bestemmelsen om bevaring af træer. Der tilføjes desuden en note til § 9.6: "Ved ansøgning om tilladelse til fældning m.m. skal træets bevaringsværdi vurderes. Træet vurderes i den forbindelse bl.a. på parametre som art, sundhed, bidrag til biologisk diversitet, placering og synlighed, samlede træbestand på grunden og i lokalområdet og alder. Vurderingen afvejes i forhold til borgerens begrundelse for ønske om fældning m.m., hvorefter der træffes afgørelse."
- § 10.1 præciseres med, at opvarmning med varmepumper ikke er omfattet af forbuddet mod el-opvarmning.
- § 10.2 ændres til: "Solenergianlæg (f.eks. solceller og solfangere) må opsættes under forudsætning af, at de opsættes i samme farve som taget og med struktureret, refleksfrit glas. Solenergianlæg må kun opsættes på bygninger bag byggelinjen. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal de placeres så de ikke er synlige fra vej, fortov og sti. Ved nybyggeri og/eller tilbygninger, der opføres efter september 2020 gælder, at solenergianlæg skal integreres i facader og/eller tage. Opsætning af solenergianlæg på bygninger før og efter september 2020 skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde." Noter til § 10.2 ændres så den kun gælder for nybyggeri og/eller tilbygninger, der opføres efter september 2020.
- § 10.3 ændres til: "Ventilationsanlæg, varmepumper og lignende tekniske anlæg må ikke være synlige fra vej. Hvis det kræver afskærmning, skal afskærmningen tilpasses husets arkitektur og farvesætning. Evt. kan afskærmning etableres ved beplantning f.eks. begrønnet espalier."
- Note til § 10.4 ændres til: "Antallet af antenner/paraboler og lign. og placeringen kan lempes, hvis det over for kommunen kan dokumenteres, at signal ikke kan modtages tilfredsstillende."
- § 10.5 ændres: "Affaldsbeholdere skal placeres på egen grund og skal visuelt afskærmes fra vej."

Teknisk Forvaltning foreslår derudover en justering af § 7.1 om "Reflekterende overflader", for at gøre bestemmelsen mere præcis:

"Blanke eller reflekterende tagmaterialer med glanstal over 30 må ikke anvendes. Glaspartier skal udføres i planglas og må ikke være spejlende udover den spejling, der kendes fra almindeligt vinduesglas."

Derudover er der tilføjet et bilag med en opstilling af samtlige deklarationer, der aflyses helt eller delvis af lokalplanen for at imødekomme Tinglysningsens behov for entydighed.

Der er desuden foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Lov- og plangrundlag

Lov om planlægning (Planloven)

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Lokalplanen har været i høring i 8 uger - fra den 12. februar 2020 til den 8. april 2020

Endelig vedtagelse - august 2020

Offentliggørelse - september 2020.

Bilag

UDKAST skal erstattes Lokalplan 148 - Temalokalplan for åben-lav-boligområder

Høringssvar til Forslag til Lokalplan 148

Temaer i høringssvar til Forslag til Lokalplan 148

Skema med høringssvar til Forslag til Lokalplan 148

Punkt 77: Tillæg til Lokalplan 127 Rødovregård Villaby - endelig vedtagelse

01.02.05-P16-4-20

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127 Rødovregård Villaby har været i offentlig høring i otte uger fra den 12. februar til den 8. april 2020. I perioden er der kommet 8 høringssvar. Der er ikke foretaget ændringer i den endelige lokalplan i forhold til forslaget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,
at Tillæg 1 til Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby vedtages.

Sagsfremstilling

Tillæg 1 til Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby - Ændring af bebyggelsesprocent i Delområde A, C og D har til formål at udmønte bebyggelsesprocenten i delområderne i henhold til Kommuneplan 2018. Det betyder, at den gældende bebyggelsesprocent på maks. 30 ændres til maks. 25 for de omfattede ejendomme.

Høringssvar

I høringsperioden har Rødovre Kommune modtaget 8 høringssvar til planforslaget. I høringssvarene udtrykkes der generelt en positiv holdning til intentionerne omkring fastholdelsen af et grønt boligområde. I høringssvarene gives dog udtryk for, at det kan opnås på andre måder end ved at reducere bebyggelsesprocenten. Høringssvarene peger også på, at der i forvejen er meget strenge krav til bebyggelse i området. De seks af høringssvarene, hvoraf fem er fra enkeltpersoner og et fra Grundejereforeningen Rødovregårds Villaby (260 medlemmer), gør derfor indsigelse mod forslaget om at ændre bebyggelsesprocenten fra maks. 30 til maks. 25. Alle høringssvarene er vedlagt sagen i deres fulde længde. Ligeledes er skema med Teknisk Forvaltnings kommentarer til høringssvarene vedlagt sagen.

Der er ikke foretaget ændringer af formål og bestemmelser i det endelige Tillæg 1 til Lokalplan 127 i forhold til forslaget. Der er foretaget mindre redaktionelle ændringer i redegørelsen, af hensyn til bedre formidling af indholdet.

Formål og ændret bestemmelse i Tillæg 1 til Lokalplan 127, er indarbejdet i den gældende Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby. Tillæg 1 til Lokalplan 127, er vedlagt i sin fulde længde i forlængelse af Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby.

Lov- og plangrundlag

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Tillæg 1 til Lokalplan 127 Rødovregård Villaby har været i høring i 8 uger - Fra den 12. februar til den 8. april 2020

Endelig vedtagelse - august 2020

Offentliggørelse - september 2020.

Bilag

Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby - med Tillæg 1 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A,C og D

Personopdelt høringsskema med indsigelser

Høringssvar

Punkt 78: Startredegørelse for Lokalplan 150 Tårnvej 97

01.02.05-P16-5-20

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

En ny lokalplan for Tårnvej 97 (tidligere Headspace) skal give mulighed for, at der kan opføres en ny boligbebyggelse bestående af lejligheder og rækkehuse med tilhørende udearealer.

Startredegørelsen for Lokalplan 150 Tårnvej 97 beskriver i hovedtræk det forventede indhold i planforslaget og planprocessen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at Startredegørelsen for Lokalplan 150 Tårnvej 97 vedtages med de indholdsmæssige hovedtræk, der er skitseret for arbejdet med Forslag til Lokalplan 150.

Sagsfremstilling

Ejeren af Tårnvej 97 ønsker at opføre en ny boligbebyggelse med ca. 22 boliger dels i etagehuse og dels i rækkehuse.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke en lokalplan for området.

Da den planlagte udvikling er lokalplanpligtig, skal der igangsættes en lokalplanproces.

Kommuneplan 2018

I Kommuneplan 2018 er anvendelsen fastlagt til etagehuse i maks. 4 etager. Den ønskede anvendelse til rækkehuse samt etagehuse i 5 etager vil dermed fordre et kommuneplantillæg.

Startredegørelse for lokalplan

Det forventede hovedindhold i et kommende lokalplanforslag vil være følgende:

- En bebyggelse med ca. 22 boliger fordelt i to punkthuse på 5 hhv. 3 etager samt rækkehuse
- Placering af bebyggelsen således, at opholdsarealerne skærmes mod støjen fra Tårnvej
- Bebyggelsesprocent 60
- Vejadgang fra Tårnvej via E/F Tårngårdens areal
- Arkitektonisk kvalitet og biodiversitet.

Inddragelse af borgere

Grundejer og udvikler har i forbindelse med den indledende skitsering være i dialog med naboerne nord og syd for bebyggelsen. Begge synes optimistiske i forhold til udviklingen.

Grundejer og udvikler har ligeledes indgået en overenskomst med ejerforeningen Tårngården (nabo mod syd) om, at de kan anlægge vejadgang over deres grund.

Lokalplanen foreslås lagt ud i offentlig høring i otte uger uden afholdelse af borgermøde.

Lov- og plangrundlag

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Vedtagelse af Startredegørelse: august 2020
Vedtagelse af forslag til lokalplan: december 2020
Høring i otte uger: januar og februar 2021
Endelig vedtagelse af lokalplanen: maj 2021
Offentliggørelse: juni 2021.

Bilag

Startredegørelse - Lokalplan 150 boliger på Tårnvej 97

Punkt 79: Startredegørelse for Lokalplan 152 Islev Torv

01.02.05-P16-3-20

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

En ny lokalplan for Islev Torv skal danne grundlag for en ny bebyggelse med boliger og butikker som led i en samlende udvikling af området omkring Islev Torv.

Startredegørelsen for Lokalplan 152 Islev Torv beskriver i hovedtræk det forventede indhold i planforslaget og planprocessen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,

at Startredegørelsen for Lokalplan 152 - Islev Torv vedtages med de indholdsmæssige hovedtræk, der er skitseret for arbejdet med Forslag til Lokalplan 152.

Sagsfremstilling

Inden for det seneste år er der sket forandringer på Islev Torv, der er åbnet en ny Netto og Coops dagligvarebutik er lukket og har fået ny ejer. Der er brug for, at byudviklingsmulighederne for Islev Torv undersøges, så der kan foretages en samlende planlægning.

FJ Invest Ejendomme ApS har købt og overtaget Coops tidligere dagligvarebutik på Islevbrovej 24 og har fået dispensation til, at ejendommen midlertidigt kan anvendes til andre formål - bl.a. til en Blå Kors genbrugsbutik.

På lang sigt ønsker FJ Invest, at der udarbejdes lokalplan for et større område, og som giver mulighed for at etablere en ny bebyggelse i op til tre etager på Islevbrovej 24 og 26, med butikker, erhverv eller fælleslokaler i underetagen ud til torvet og boliger i overliggende etager samt på de bagved liggende p-arealer, med adgang fra Viemosevej.

Kommuneplan 2018

Islev Torv er i Kommuneplan 2018 udpeget som bydelscenter med mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og maks. 2 etager. En lokalplan med mulighed for 3 etager og/eller en øget bebyggelsesprocent vil dermed fordre et kommuneplantillæg.

Startredegørelse for lokalplan

Der foreligger på nuværende tidspunkt en lokalplan for området - Lokalplan 4 af 1979 og et Tillæg til Lokalplan 4 af 2012. En ny lokalplan foreslås at omfatte samme område som Lokalplan 4.

I det indledende udviklingsarbejde undersøges løsninger med bebyggelse i op til tre etager samt evt. en forøgelse af bebyggelsesprocenten. Hensigten med at bygge i tre etager og evt. øge bebyggelsesprocenten er at markere torvet som Islevs bydelscenter, og som en kontrast til de omkringliggende villaområder.

Det forventede hovedindhold i et kommende lokalplanforslag vil være følgende:

- Ny etagebebyggelse på nordsiden af Islev Torv
- Evt ny bebyggelse på sydsiden af Islev Torv
- Tryk og hensigtsmæssig trafikafvikling
- Parkering afpasset til den aktuelle og kommende situation
- Arkitektonisk kvalitet i bygninger og byrum
- Klima og biodiversitet.

Inddragelse af borgere og erhvervsdrivende

Dialog med ejere og erhvervsdrivende omkring Islev Torv vil blive indledt i efteråret 2020 og et åbent borgermøde om trafikløsning og udviklingsplan vil blive afholdt i foråret 2021.

Naboer og andre interesserede vil desuden blive inddraget i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget.

Lov- og plangrundlag

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Vedtagelse af forslag til lokalplan - august 2021

Offentlig høring i otte uger - september/oktober 2021

Endelig vedtagelse af lokalplan - januar 2022

Offentliggørelse - februar 2022.

Bilag

Startredegørelse

Punkt 80: IrmaByen - dispensation fra lokalplan og tilladelse til byggeplads

01.02.05-P25-1-20

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

ELF Development har søgt om tilladelse til at opføre etageboligbebyggelse i delområde 20 i IrmaByen. I forbindelse med ansøgningen om opførelse af etageboligbebyggelsen er der søgt om dispensation fra bestemmelser i Lokalplan 133.

Ud over ansøgningen om dispensationer er der søgt om tilladelse til at benytte et areal i Espelunden Park til midlertidig byggeplads i anlægsperioden.

Rødovre Kommune skal tage stilling til, om der skal gives de fornødne dispensationer og en tilladelse til midlertidigt at benytte et areal i Espelunden Park.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,

1. at der gives dispensation fra de pågældende bestemmelser i Lokalplan 133 vedrørende udformning af bygningskroppe,
2. at der gives dispensation fra de pågældende bestemmelser i Lokalplan 133 vedrørende overskridelse af byggefelt mod øst og mod syd,
3. at der meddeles afslag vedrørende dispensation til forøgelse af etageantal og bygningshøjde samt
4. at brug af en del af Espelunden Park som byggeplads i anlægsperioden godkendes.

Sagsfremstilling

I delområde 20, som ligger ved den nordlige grænse af IrmaByen ønsker ELF Development at opføre et L-formet længehus i varierende højde, og med høje portåbninger gennem bygningen til Espelunden.

Den ansøgte bygning er 5.309 m². Højden er mod vest 3 etager, afpasset efter rækkehusene i delområde 19. Højden stiger til 6 etager mod øst, ud til parkområdet. Portåbningerne er hhv. 2 og 3 etager høje. Fra portåbningerne er der adgang til Espelunden via små broer ved grøften. Passagerne bliver en del af nye stiforbindelser ved bygningen og kan bruges af alle.

For at kunne realisere det ansøgte længehus er der søgt om i alt 4 dispensationer fra Lokalplan 133 IrmaByen med tilhørende designmanual.

Dispensation 1 vedr. udformning af bygningskroppe (§ 3.6 og § 7.27)

Lokalplan 133 muliggør, at der inden for delområde 20 må opføres etageboligbebyggelse i form af 3 punkthuse.

Forhold mellem Lokalplan 133 (punkthuse) og det indsendte ønske til bebyggelsen (længehus med portåbninger) ses på illustrationerne i bilag 3.

Teknisk Forvaltning finder, at et opdelt længehus på grunden har fordele frem for tre punkthuse. Et længehus vil give større afstand til nabobebyggelserne og dermed færre indbliksgener til rækkehusene. Endvidere vil længehuset give mulighed for en mere hensigtsmæssig lejlighedsindretning med færre indbyrdes indbliksgener end punkthusene. Overordnet set vurderer Teknisk Forvaltning, at det overordnede arkitektoniske hovedgreb for IrmaByens nordlige del vil stå stærkere med længehuset end med punkthusene.

Udsynet og adgangen til Espelunden sikres med høje portåbninger, og trappe til bro over den nordlige grøft og direkte ind i Espelunden.

Dispensation 2 vedr. overskridelse af byggefelt (§ 7.1)

Lokalplan 133 fastlægger et byggefelt for placering af tre punkthuse.

Der er tale om en mindre overskridelse af byggefeltet med hhv. 1,2 m og 1,4 m. Det skal bemærkes, at overskridelsen primært udgøres af parkeringskælderens, mens selve bygningskroppen er trukket længere væk fra vejen, end ved det oprindelige forslag i lokalplanen. Det skal samtidig nævnes, at der etableres 2 passager, som udover kig til Espelunden også bliver til to nye stier i området, der via små broer over grøften giver direkte adgang til Espelunden.

Teknisk Forvaltning vurderer, at der er tale om en mindre overskridelse af byggefeltet. Hovedgrebet for bygningen danner et L, som griber om det hævede gårdrum, hvilket er med til at danne et landskabeligt rum. Dette hovedgreb forstærkes ved at bygningen kommer længere mod syd.

Dispensation 3 vedr. højde og etageantal (§ 7.3 og § 7.27)

Lokalplan 133 muliggør, at der inden for delområde 20 må opføres etageboligbebyggelse i op til 5 etager og maks. 19,5 m bygningshøjde.

Den østlige bygningsdel ønskes opført med 6 etager samt en fælles tagterrasse og et adgangsgivende trappe- og elevatorårn. Der søges om en bygningshøjde på i alt 19,8 m.

Ansøger anfører, at den højere og mere fremtrædende bygning mod parken afslutter hele hovedgrebet med de store bygninger, der ligger ud til den grønne kile, hvor den lavere bebyggelse på kun 3 etager mod rækkehusene giver en mere blid overgang til hele rækkehusområdet og med markant mindre indblik og mindre skygge for morgensolen end et 5-etagers punkthus.

Teknisk Forvaltning vurderer, at en aftrappende bygning mod rækkehusene er at foretrække, men finder, at en bygning, der overskrider lokalplanens tilladte højde og etageantal vil virke for voldsom mod den grønne kile. På den baggrund kan forvaltningen ikke anbefale denne dispensation.

Dispensation 4 vedr. etageareal (§ 7.27)

Lokalplan 133 muliggør et samlet etageareal på 5.130 m².

Der søges om en mindre overskridelse af det samlede etageareal på 179 m².

Teknisk Forvaltning vurderer i forlængelse af vurderingen af dispensation 3, at en bygning, der overskrider lokalplanens tilladte etageareal vil virke for voldsom mod den grønne kile. På den baggrund kan forvaltningen ikke anbefale denne dispensation.

Naboorientering

Teknisk Forvaltning har foretaget en naboorientering af de omkringboende.

I forbindelse med naboorienteringen er der indkommet 45 høringsvar med bemærkninger. Bemærkningerne drejer sig i hovedsagen om følgende:

at byggeriet kommer til at fremtræde som en mur og afskærer sig fra parken

at byggeriet vil betyde et tab af herlighedsværdi

at byggeriets portåbninger er utrygskabende

at bilernes lyskegler op ad rampen vil virke blændende

at byggeriet vil give flere indbliksgener for de omkringboende

at den ændrede bygningskrop vil give øgede støj- og vindgener.

Alle bemærkninger er indgået i sagsbehandlingen, og de kan ses i sin helhed i bilag 1.

Overordnet set er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt uden dispensation for højde, etageantal samt bebyggelsesprocent bedre kan indpasses i området end de i lokalplanen foreslåede punkthuse. I forhold til de indkomne bemærkninger vil indbliksgenerne, parkeringsforhold og støj- og vindgener være færre og mindre end det oprindelige projekt. Forvaltningens kommentarer til ovenstående hovedbemærkninger er uddybet i bilag 2.

Brug af Espelunden Park i byggeperioden

I forbindelse med ansøgning om dispensation fra lokalplanen har bygherre søgt om tilladelse til at bruge noget af kommunens areal i Espelunden Park til byggeplads i anlægsperioden, jf. bilag 9. Den nye bebyggelse placeres 3,30 meter fra skel, og skal udføres med P-kælder, som har en udgravningsdybde på 3 meter. Det er bygherres vurdering, at det ikke vil være muligt at løse byggeriet på egen grund ved anvendelse af almindelige kendte løsninger, og at det helt sikkert vil have en række sikkerheds- og arbejdsmiljømæssige konsekvenser med så kort afstand til skel.

Skel mellem byggefeltet og Rødovre Kommunes areal (parken) ligger i den eksisterende afvandingsgrøft. Espelunden Park er omfattet af Vestvoldsfredningen indtil matrikelskellet i grøften. Det vurderes, at den midlertidige byggeplads på et

begrænset areal ikke forudsætter dispensation for fredningen, da bl.a. alle de eksisterende stier kan opretholdes i hele anlægsperioden.

I forbindelse med byggefelt 19, der ligger som nabo til byggefelt 20, blev der givet tilladelse fra vandløbsloven, da afvandingsgrøften bliver berørt af anlægsarbejdet. Dette vil også gøre sig gældende i forbindelse med byggefelt 20.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der gives tilladelse til midlertidig brug af en mindre del af Espelunden Park til byggeplads under forudsætning af at parken reetableres efter forvaltningens anvisninger og i overensstemmelse med fredningen for arealet. Hvis denne tilladelse gives, vil forvaltningen give tilladelse efter vandløbsloven til midlertidig ændring af afvandingsgrøften i anlægsperioden. Det vil i den forbindelse blive stillet krav om, at vandet forsat skal kunne løbe uhindret og at grøften reetableres efter endt anlægsarbejde.

Lov- og plangrundlag

Lov om planlægning

Lokalplan 133

Lov om Vandløb

Lov om Naturbeskyttelse.

Økonomiske konsekvenser

Bygherre dækker alle udgifter i forbindelse med reetablering af arealet i parken.

Tidsplan

Ingen.

Bilag

Sammenskrivning af indsigelse fra naboorientering

Bilag 2 - der arbejdes på at få bilaget færdigt

Visualiseringer af volumener, som viser forskellen mellem det oprindelige scenarie og det nuværende

Dokumentation fra landinspektør på overskydende byggeretter fra øvrige områder

Omfanget af dispensationer set i forhold til bestemmelserne i Lokalplan 133 IrmaByen

Tegningsbilag til ansøgningen om dispensation

Kortbilag fra Lokalplan 133

Uddrag fra designmanual del 2 til Lokalplan 133 IrmaByen

Luftfoto samt bygherres argumentation for at bruge en del af Espelunden Park til byggeplads

Punkt 81: Roskildevej 340 - godkendelse af ny privat fællesvej til Lidl parkeringsplads

05.02.01-P00-2-20

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

På Roskildevej 340 foretages mageskifte mellem Lidl og et nærliggende boligselskab. Mageskiftet medfører, at dele af Lidl's tilhørende parkeringsplads udlægges som privat fællesvej jf. privatvejsloven. Rødovre Kommune skal som vejmyndighed tage stilling til, om vejudlægget kan godkendes.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at vejudlægget til parkeringspladsen godkendes.

Sagsfremstilling

På Roskildevej 340 foretages, som del af en privat aftale vedrørende et areal på 433 m², et mageskifte mellem Lidl og et nærliggende.

Mageskiftet medfører, at dele af Lidl's parkeringsplads kommer til at ligge på et areal, som tilhører boligselskabet. Se bilag for oversigtstegning af udearealerne og nye matrikelskel.

Da parkeringsarealet tæller som færdselsareal, skal den del af parkeringspladsen udlægges som privat fællesvej jf. privatvejslovens bestemmelser, grundet forskellige ejerforhold. Rødovre Kommune skal som vejmyndighed tage stilling til, om vejudlægget kan godkendes.

Det primære formål med den nye private fællesvej (parkeringsplads) er, at sikre tilstrækkeligt med parkeringsareal til Lidl. Parkeringspladsen indgår ikke yderligere i vejnettet, og udlægges kun af hensyn til forskellige ejerforhold for den del af parkeringspladsen.

Selve parkeringspladsen anlægges med en asfalkørebane, mens parkeringspladserne anlægges i græsarmeringssten jf. Lokalplan 147. Mellem parkeringsrækkerne anlægges plantebede, hvor der placeres træer.

Vejvandet ledes til vejbrønde, der leder vejvandet videre til spildevandsledninger.

Lov- og plangrundlag

Bekendtgørelse af lov om private fællesveje, LBK nr. 1234 af 4. november 2015 § 26-43. (Privatvejsloven)
Lokalplan 147.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Parkeringspladsen anlægges i forbindelse med byggeriet på grunden.

Bilag

Roskildevej 340 nyt matrikelskel

Punkt 82: Forventet regnskab - Teknik- og Miljøudvalget pr. ultimo juni 2020

00.30.14-K07-11-20

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Forventet regnskab pr. ultimo juni 2020 omfatter en opfølgning på forbruget af nettodriftsmidler for Teknik- og Miljøudvalgets rammer med udgangspunkt i status pr. ultimo juni 2020.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,
at forventet regnskab pr. ultimo juni 2020 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der henvises til bilaget "Forventet regnskab - Teknik- og Miljøudvalget pr. ultimo juni 2020".

Lov- og plangrundlag

Principper for Økonomistyring i Rødovre Kommune.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Ingen.

Bilag

Der arbejdes med bilaget

Punkt 83: Budgetforslag 2021 - 2024

00.30.00-S00-9-20

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Orientering om budgetforslag 2021 - 2024, som det er fremsendt til Økonomiudvalgets 1. behandling den 19. august 2020.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I henhold til tidsplanen for budgetprocessen er budgetforslaget lagt til Kommunalbestyrelsens medlemmer på KB-net. Budgetforslaget lægges endvidere på rk.dk til alle interesserede.

Budgetforslaget indledes med generelle bemærkninger, som beskriver regler og budgetlægningsproces, samt de hovedforudsætninger, der ligger til grund for budgettet.

Herefter vises budgettet opdelt på de enkelte udvalg i Rødovre Kommune. Bagerst i publikationen vises en oversigt over bevillingerne til de enkelte udvalg, takstoversigt og en række øvrige overblikstabeller over budgettet.

Lov- og plangrundlag

Styrelsesloven §37-40.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Ingen.

Punkt 84: Diverse

00.01.00-A00-26-19

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU