

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018 - 2025 d. 05-03-2024

Mødedato Tirsdag d. 05. marts 2024 kl. 19:30

Mødested Kantinen i Teknisk Forvaltning

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forlængelse af midlertidig dispensation til Terminalens aktiviteter.....	4
Orientering om sti-, vej og parkpuljen 2024-2025.....	6
Orientering om tydeliggørelse af parkeringsforhold Else Sørensens Vej og Kirstine Pedersens Vej...	9
Opklassificering af Rådhusstien til privat fællesvej.....	11
Forslag til Lokalplan 154 Nord for Else Sørensens Vej.....	13
Diverse.....	15

Punkt 22: Meddelelser

00.01.00-A00-35-23

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Oversigt fremlægges til orientering.

1. Mundtlig drøftelse om kommende lokalplan for boligområde ved Korsdalsvej/Fjeldhammervej, herunder bebyggelsesplan, støjsituation, biodiversitet og beplantning, idrætsmuligheder samt navn til området.

Fælles drøftelse med Klima- og Naturudvalget.

2. Udbud af ladestandere i 2024 (se bilag 1 og 2)
Punktet er samtidig på Klima- og Naturudvalget.
3. Sikre skoleveje (se bilag 3)
Punktet er samtidig på Børne- og Skoleudvalget.

Indstilling

Meddelelsepunkterne forelægges til orientering.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Udbud af ladestandere i 2024

Skema med ladestanderlokationer - udbud 2024

Sikre Skoleveje

Punkt 23: Forlængelse af midlertidig dispensation til Terminalens aktiviteter

01.02.05-P25-1-24

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Rødovre Kommune har modtaget ansøgning om at forlænge den midlertidige dispensation til ølbar/café/kulturhus mv. på Korsdalsvej 107 - 109 (Terminalen).

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at den midlertidige dispensation forlænges med yderligere 2 år, hvis der ved naboorientering ikke indkommer væsentlige indsigelser.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Initiativtagerne bag Terminalen på Korsdalsvej 107 - 109 fik i april 2022 forlænget deres midlertidige dispensation fra Byplanvedtægt 6, til at drive ølbar/café/kulturhus.

Den midlertidige dispensation blev meddelt for to år, og udløber således i april 2024. Terminalen har anmodet om, at den midlertidige dispensation forlænges, idet deres aftale med udlejer er blevet forlænget. Terminalen ønsker at videreføre de hidtidige aktiviteter på ejendommen.

Planmæssige forhold

Korsdalsvej 107 - 109 er omfattet af Byplanvedtægt 6, som fastlægger anvendelsen til industri- og værkstedsvirksomhed, oplag samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder.

Ølbar/café/kulturhus falder ikke ind under de i byplanvedtægten nævnte kategorier og vil derfor som udgangspunkt ikke kunne etableres lovligt, da der som udgangspunkt ikke kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan eller byplanvedtægt.

Planloven indeholder dog en mulighed for - under visse forudsætninger - at meddele midlertidig dispensation til en anden anvendelse end planlagt. De i denne sammenhæng relevante forudsætninger er følgende:

- Dispensationen er tidsbegrænset til maks. 3 år (men kan forlænges maks. tre år ad gangen et ubegrænset antal gange)
- Dispensationen anvendes, fordi det vil være uhensigtsmæssigt eller ufleksibelt at skulle udarbejde en ny lokalplan for den ønskede anvendelse
- Dispensationen anvendes med henblik på eksempelvis øvelokaler, kunststillinger, musikarrangementer, teater, sportsaktiviteter, midlertidige lokaler til virksomheder, fx iværksættervirksomheder
- Dispensationen er ikke uforenelig med relevante hensyn til det omkringliggende områdes anvendelse
- Det der meddeles dispensation til, har ikke et omfang eller en karakter, der udløser lokalplanpligt
- Teknik- og Miljøudvalget har kompetencen til at beslutte midlertidige dispensationer fra en lokalplan eller byplanvedtægt, hvor det ikke vil kræve lokalplantillæg eller ny lokalplan.

Planmæssig vurdering

Korsdalsvej 107 - 109 og omkringliggende grunde er i Kommuneplan 2022 udlagt til fremtidigt boligområde. I februar 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen Startredegerørelsen til Lokalplan 156 - Valhøj Erhvervskvarter - Rammeområde 4B20, som nu er under udarbejdelse. Mens lokalplanen udarbejdes, anbefales det at forlænge Terminalens midlertidige dispensation, idet Terminalen har vist sig at være en kvalitet og attraktion for borgere i nærområdet såvel som et bredere publikum.

Lov- og plangrundlag

Planloven

Byplanvedtægt 6.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Ingen.

Bilag

Dispensation til Terminalen

Punkt 24: Orientering om sti-, vej og parkpuljen 2024-2025

05.01.08-P20-1-24

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Orientering om Sti-, vej- og parkpuljens projekter i 2024-2025. Ved budgetforhandlingerne i 2023 var der ønske om etablering af tiltag, der kan øge trafikikkerheden ved stikrydsning på Nyholms Alle mellem Irmabyen og Rødager Alle. Dette håndteres med denne sag og foreslås etableret i 2024.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,

1. at sti-, vej og parkpuljen er 2-årig i 2024-2025 samt
2. at de foreslåede driftsarbejder og projekter tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

I 2021-2022 har sti-, vej og parkpuljen været 2-årig, mens den var 1-årig i 2023 på grund af mange store gravearbejder. I 2024 og 2025 foreslås puljen igen at være 2-årig, da der forventes at kunne opnås lavere enhedspriser ved at udbyde en større mængde arbejde, ligesom det også vil være nemmere at tilrettelægge arbejderne, da de store gravearbejder i området omkring Brandholms Allé er afsluttede.

På sti-, vej- og parkpuljen foreslår Teknisk Forvaltning, at der udføres en række vedligeholdelsesarbejder på veje, cykelstier, fortove/stier og andre arealer i kommunen. Arbejderne er prioriteret indenfor de to områder - offentlige vejarealer og arealer beliggende på kommunale grunde, herunder parker og grønne områder og institutioner.

Der forventes en del større ledningsarbejder i de kommende år, primært fjernvarme og vandleddninger. I de foreslåede vedligeholdelsesarbejder på offentlige veje er der fokuseret på at renovere veje, hvor ledningsarbejderne er afsluttede, således at risikoen minimeres for at vejene skal graves op kort tid efter renoveringen. Samtidig tilbydes ledningsejerne også, at kommunen overtager den endelige retablering efter ledningsarbejderne, mod at de betaler et bidrag.

På offentlige veje foreslås følgende opgaver gennemført:

- Asfaltering af kørebanen på Rødovre Stationsvej, Hendriksholms Boulevard og østdelen af Fritz Møllers Vej (2024)
- Udbedring af dårlige retableringer efter gravearbejde, udmøntet som en delpulje på 250.000 kr. til Rødovrevej (2024, ikke vist på kort). Det forventes dog en række ledningsarbejder, som kan betyde at et retableret område skal graves op igen
- Renovering af kantsten og fortov på Rødager Alle mellem Brandholms Allé og Nyholms Allé - fortsættelse af arbejde påbegyndt i 2023 (2024)
- Ny asfalt på den nordlige del af Brandholms Alle (2024)
- Udbedring af rabatter på Korsdalsvej efter udskiftning af kantsten - det har været for vådt til at få udført dette i 2023 (2024, ikke vist på kort)
- Krogsbækvej, renovering af fortov som er dårligt pga. trærodde (2024)
- Ny asfalt på Natsværmervej (tidligere Hvidsværmervej) fra Vårfluevej til vejlukning (2024)
- Ny asfalt på Vårfluevej efter at fortovet er renoveret (fortov forventes renoveret af Vej og Parks drift) (2024)
- Ny asfalt på Ved Voldgraven, del syd for Slotsherrensvej, efter at fortovet er renoveret (fortov forventes renoveret af Vej og Parks drift) (2024)
- Stikrydsning på Nyholms Alle mellem Irmabyen og Rødager Alle, det skal afklares hvilken løsning, der trafikikkerhedsmæssigt er bedst (2024, ikke vist på kort)
- Mindre opretninger af kantsten på Troldkærvej og Brandholms Allé, som forberedelse for ny asfalt (2024-2025, ikke vist på kort)
- Asfaltering af mindre arealer af Schweizerdalsvej, som ikke er blevet asfalteret i 2022 pga. parkerede biler (2025)
- Ny asfalt på Korsdalvej på delstrækning mellem Rødovre Parkvej og Irmabyen (2025)

- Ny asfalt på Låsbyvej, Rudebækvej og Troldkærvej, efter at fortovet er renoveret (fortov forventes renoveret af vejdriften) (2025)
- Ny asfalt på Rødager Alle mellem Brandholms Allé og Nyholms Allé, efter renovering af fortov (2025)
- Ny asfalt på den sydlige del af Brandholms Alle (2025)
- Ny asfalt på Erhvervsvej, Rødovre Kommunes del (2025)
- Ny asfalt på mindre delstrækninger af stier og cykelstier (bl.a. Roskildevej, stisystem langs Vestvolden og stisystem langs Harrestrup Å (ikke vist på kortet) (2025)
- Pletreparationer af skader på enkelte veje (levetidsforlængelse), dels som udbedring af partier med slaghuller, dels som revneforsegling (2024-2025).

Tallet i parantes er forventet årstal, prioriteringen kan dog ændre sig. For de nævnte veje med meget trafik forventes anvendt en asfalttype, der er "åben", og dermed gode støjreducerende egenskaber.

Der kan være vejstrækninger ud over de nævnte, hvor endelig retablering efter gravearbejder udføres af kommunen, men der ikke er behov for yderligere renovering. I sådanne tilfælde viderefaktureres udgiften til ledningsejeren, og vil ikke påvirke sti-, vej og parkpuljens økonomi.

I parker og på øvrige kommunale udearealer foreslås følgende arbejder:

- Nye fliser, kantaftgrænsning og afvanding på matrikel 8 A (hjørnet af Roskildevej og Tårnvej, "Juletræsgrunden") - fortsættelse og færdiggørelse af arbejderne, der blev lavet i 2023 (2024)
- Parkerne - indkøb af bord-bænke-sæt med indbygget grill-plads (ikke vist på kort) (2024)
- Udarbejdelse af tilstandsrapport for træerne på Voldgaden på Vestvolden (ikke vist på kort) (2024)
- Plejeplan for Stadionparken samt biodivers driftsmanual for Espelunden Park (ikke vist på kort) (2024-2025)
- Oprensning af grøfter flere steder langs Vestvolden (ikke vist på kort) (2024-2025)
- Trætrappe bag Artillerimagasinet (2024).

Hvis det viser sig nødvendigt at ændre i denne prioritering, primært pga. pris, er der nedenstående alternativer til et eller flere af punkterne ovenfor:

- Nyt redskabsskur til nytehaverne
- Opgradering af det grønne anlæg syd for Ørbygaard, så det fremstår som en grøn forbindelse mellem Varnæsvej og Fritz Møllers Vej
- Rødovrevej, tiltag med biodivers beplantning på heller og rabatter.

De foreslåede arbejder forventes udført indenfor driftsbevillingen for 2024-2025. En stor del af beløbet går til asfaltarbejder, som udbydes. Hvis udbuddet giver lave priser, vil der blive udført yderligere arbejder, det kan f.eks. være renovering af fortovsstrækninger, stigennemgange, ny asfalt på mindre vejstrækninger og tilsvarende. Hvis udbuddet giver høje priser, kan det blive nødvendigt, at lade enkelte tiltag udgå. Hvis der viser sig uforudsete forhold, kan det være nødvendigt at ændre i listen. Arbejderne koordineres med de store ledningsejeres planer for renovering, således at der så vidt muligt undgås større gravearbejder i nyrenoverede veje, dette kan medføre omprioriteringer.

Lov- og plangrundlag

Budget 2024-2025

Lov om offentlige veje, lov nr. 1520 af 27. december 2014, § 8 stk. 1 og 2

Naturbeskyttelsesloven (dispensation fra fredningsbestemmelser).

Økonomiske konsekvenser

I budget 2024 med overslagsår er der afsat en driftsbevilling på 7,1 mio.kr. i år 2024, og tilsvarende 7,1 mio kr. i år 2025, til sti-, vej- og parkpuljens projekter i 2024-2025. Der forventes endvidere indtægter fra ledningsejere, hvor kommunen efter aftale udfører retablering efter ledningsejere, disse indtægter vil indgå i puljen til dækning af de omkostninger, der er dermed.

Udgiften og indtægten vedrører hovedfunktion 2.28, kommunale veje.

Tidsplan

Udføres i 2024-2025.

Bilag

Sti- vej og parkpuljen 2024-2025 - kort

Punkt 25: Orientering om tydeliggørelse af parkeringsforhold Else Sørensens Vej og Kirstine Pedersens Vej

05.13.00-P00-2-24

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Der er parkeringsudfordringer på Else Sørensens Vej og Kirstine Pedersens Vej. Teknisk Forvaltning vil derfor afmærke parkeringsmulighederne på vejene.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,
at Teknik- og Miljøudvalget tager sagsfremstillingen til orientering.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Med baggrund i henvendelser fra Københavns Vestegns Politi samt en øget risiko for, at borgerne ikke kan få afhentet affald som følge af ulovlige parkeringer, har forvaltningen undersøgt, hvordan de lovlige parkeringsmuligheder på vejene kan tydeliggøres.

Politiets henvendelse drejer sig om, at der i krydset op til stikvejen Kirstine Pedersens Vej parkeres ulovligt i krydset til gene for trafikken og politiets udrykningskørsel. Politiet efterspørger mere tydelig afmærkning af de lovlige parkeringsmuligheder langs vejene.

Der er ofte udfordringer med afhentning af beboernes affald, da der parkeres foran og overfor nedgravede affaldsbeholdere. Det medfører, at renovationsbilen ikke kan tømme de nedgravede affaldsbeholdere. Samlet har renovationen kørt forgæves 90% af gangene til gene for beboerne, som ikke kan komme af med deres affald. Problemet er intensiveret efter oktober 2023, hvor flere borgere er flyttet ind i de nye boligejendomme. Der har siden juli 2022 været problemer med afhentning af affald, hvorfor forvaltningen allerede har skiltet parkeringsforbud foran affaldsbeholderne ved Kamillehuset på Næsbyvej og Else Sørensens Vej.

Nuværende vejforhold

Langs vejene er der ikke afmærkede parkeringsmuligheder, og der er parkeringsforbud på delstrækninger afmærket med skiltning. På stikvejen Kirstine Pedersens Vej er der anlagt og afmærket 28 parkeringspladser.

Det er forvaltningens vurdering, at der reelt er ca. 17 lovlige (ikke afmærket) parkeringsmuligheder på Kirstine Pedersens Vej og Else Sørensens Vej ud over de 28 pladser, der er på stikvejen. Altså ca. 17 pladser, hvis den eksisterende skiltning overholdes, og Færdselslovens bestemmelser for standsning og parkering efterleves.

Forvaltningens parkeringsobservationerne i december 2023 viste, at der holder op til 3 gange flere biler end der lovligt må holde på vejen. Samlet varierede antallet af parkeringer på vejen med mellem ca. 40-60 biler. Der var flest parkerede biler ude på vejen om morgenen og i dagtimerne, og færrest sen eftermiddag.

De mange parkerede biler skaber også udfordringer for fremkommeligheden, da bilerne holder i begge vejsider på lange strækningerne. Det gør det svært for modkørende, at passere hinanden på vejstrækningen.

Skiltning og afmærkning af lovlige parkeringsmuligheder

Det er observeret, at der parkeres for tæt på kørende adgange, brandveje og stier. Det er svært at vurdere årsagen til de ulovlige parkeringer, og nogle bilister kan have svært ved at opfatte, hvad der er af funktioner langs vejen, som skal respekteres.

For at imødegå udfordringer skabt af de mange ulovlige parkeringer vil Teknisk Forvaltning afmærke de lovlige parkeringsmuligheder langs vejen. Dette gøres ved at skilte med "parkeringsforbud undtaget i afmærket p-båse".

Forvaltningen arbejder med, at nogle af de afmærke pladser ved Kirstine Pedersens Vej 29, gøres til korttidsparkering (15 min) i visse perioder i dagtimerne, når Solen genåbnes.

Afmærkningsarbejdet på kørebanen kan først udføres i løbet af sommeren 2024, da arbejdet kræver en tør kørebane og jordtemperaturer på ca. 8-10 grader. Hertil skal forvaltningen gennemgå forholdene med politiet, så der kan opnås tilladelse til at afmærke fleste mulige parkeringspladser på vejen.

Lov- og plangrundlag

Vejloven § 8, lovn. 421 af 25. april 2023

Færdselslovens § 28-30 og 92, lovn. 168 af 14. februar 2023.

Økonomiske konsekvenser

Skiltning og afmærkning forventes koste ca. 50.000 kr., som afholdes af Vejdriften.

Tidsplan

Skiltning opsættes ultimo marts, og p-båse afmærkes i sommeren 2024.

Punkt 26: Opklassificering af Rådhusstien til privat fællesvej

05.02.01-P00-1-24

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Som del af udviklingsplanen for planområdet i Lokalplan 154, har udvikler indgået aftale med Sibeliusparken om vejadgang via deres private vej Rådhusstien og en parkeringsplads i tilslutning hertil. Der ansøges derfor om at få Rådhusstien opklassificeret fra privat vej til privat fællesvej.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at opklassificering af Rådhusstien og parkeringsplads til privat fællesvej godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Som del af udviklingsplanen for det kommende planområde i Lokalplan 154, har udvikler indgået aftale med Sibeliusparken, om vejadgang via deres private vej Rådhusstien og en parkeringsplads. Vejadgangen giver mulighed for, at udvikler kan etablere en fælles, nedgravet affaldshåndtering for Sibeliusparken og den nye bebyggelse.

Når andre end ejeren gives færdselsret over deres matrikel, kræver det vejmyndighedens tilladelse iht. Privatvejsloven, inden den privatretslige aftale om færdselsret må udnyttes. Dette er for at sikre, at vejnettet passer til den trafik, der privatretslig indgås aftale om må færdes på vejen.

Teknisk Forvaltning har behandlet ansøgningen, og fremlægger sagen til godkendelse i Teknik- og Miljøudvalget.

Kommunen skal som vejmyndighed i medfør af privatvejslovens § 27-31 tage stilling til, og godkende nye vejudlæg til private fællesveje, når de private grundejere ansøger om det.

Vejmyndigheden skal sikre sig, at de nye vejudlæg er i overensstemmelse med planforhold, placeret hensigtsmæssigt i forhold til vejnettet, og udnyttelsen af grundejernes ejendomme.

Vejudlægget består af kørebanens bredde på Rådhusstien på 7,25 meter samt parkeringspladsens kørebane i bredden 8,0 meter. Selve parkeringspladserne er ikke del af den nye private fællesvej. Se kortbilaget.

Rådhusstien har tidligere været en offentlig vej, hvor kørebanen og den grønne rabat blev nedklassificeret i 1992 i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 47 (Sibeliusparken). Vejen er oprindeligt anlagt, som en del af det offentlige vejnet, og den benyttes i dag af beboertrafik og til afhentning af affald. Opklassificeringen af vejen har derfor ingen betydning for trafikken eller vejnettet.

Vejvandet ledes i dag til vejbrønde, der er koblet på regnvands- og spildevandledninger tilsvarende kommunens egne veje.

Samlet vurderer forvaltningen derfor, at der ikke er nogen forhold som taler imod opklassificering af vejen, som ny privat fællesvej i Rødovre Kommune.

Når vejudlægget er godkendt, vil Teknisk Forvaltning sørge for at få tilføjet vejen til den Centrale Vejfortegnelse jf. Privatvejslovens § 25.

Lov- og plangrundlag

Privatvejsloven, nr. 422 af 25. april 2023.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Ingen.

Bilag

Kortbilag - Rådhusstien privat fællesvej

Punkt 27: Forslag til Lokalplan 154 Nord for Else Sørensens Vej

01.02.05-P16-9-23

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Lokalplan 154 Nord for Else Sørensens Vej skal give mulighed for at opføre en ny etagebebyggelse på 3-6 etager, samt sikre bevaring og ombygning af en eksisterende værkstedsbebyggelse inden for lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer endvidere etableringen af en privat fællesvej i forlængelse af Rådhusstien.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,

1. at Forslag til Lokalplan 154 Nord for Else Sørensens Vej fremlægges i offentlig høring i 8 uger samt
2. at Forslag til Lokalplan 154 ikke miljøvurderes.

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Planens baggrund

Gartnerbyen er næsten færdigplanlagt med de vedtagne lokalplaner: Lokalplan 144 Næsbyvej og Egegårdsvej samt Lokalplan 145 Karrébyen. Næste skridt mod en realisering af visionerne for Gartnerbyen er at muliggøre en karrébebyggelse på Else Sørensens Vej 25-35. Grundejer har ønsket, at lokalplanen blev igangsat.

Planens formål

Formålet med lokalplanen er at vedtage det planmæssige grundlag for opførelsen af en ny karrébebyggelse med boliger samt en parkeringskælder. Lokalplanen skal ligeledes sikre bevaring og ombygning af værkstedsbygningen på Else Sørensens Vej 35. Herudover skal anlægges en privat fællesvej i den vestlige side af lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny karrébebyggelse på 3-6 etager samt bevaring og ombygning af en eksisterende værkstedsbygning. Det giver mulighed for at opføre ca. 205 boliger fordelt på henholdsvis 16.070 m² i karrébebyggelsen og 1.172 m² i værkstedsbygningen. Parkering skal ske i parkeringskælder. Herudover anlægges en privat fællesvej i forlængelse af Rådhusstien.

Ny karrébebyggelse:

Den nye bebyggelse opføres som en karrébebyggelse langs med Rådhusstien og Else Sørensens Vej. Det arkitektoniske udtryk henter inspiration fra områdets industrielle historie og fra Gartnerbyens karrébebyggelser i facadeudtryk og bebyggelsesform, såvel som udformning af udearealer.

Facaden vil fremstå med variation i felter med beton samt med felter beklædt med trælameller og røde teglsten. Alle boliger har adgang til en altan, forhæng eller adgang til tagterrasse. Altanerne forskydes og varierer i størrelse med henblik på at skabe et varieret facadeudtryk og gadeforløb.

Det er bygherrens intention, at den samlede klimapåvirkning bliver mindre end 9 kg CO₂/eq/år, som er det krav der vil blive stillet i bygningsreglementet i 2027 for bygninger over 1.000 m². Dette opnås bl.a. ved at bevare og ombygge værkstedsbygningen samt ved brug af trælameller på minimum 25 % af facaden på den nye bebyggelse.

Karrébebyggelsen udformes i varierende højder og vil ligesom resten af Gartnerbyen blive udformet med flade tage. Bearbejdning af karrébebyggelsens højde har været en central del i udformningen af det endelige projekt, for at tage hensyn til nabobebyggelsen Sibeliusparken.

Bevaring af den eksisterende værkstedsbygning, i 2 etager, samt karrébebyggelsens lavere højde mod Sibeliusparken, tilpasser den samlede bebyggelse til såvel Sibeliusparkens 3 etagers bebyggelse samt til videreudviklingen af Gartnerbyen som en tæt og højere bykerne. En brandvej anlagt langs med lokalplanens østlige side vil endvidere sikre en god afstand til nabohaverne i Sibeliusparken.

Parkeringsområdet er beliggende i kælderens og er overdækket af et betondæk, der vil blive anlagt som have/gårdmiljø for husets beboere samt grønt passageforløb åbent for offentligheden. Fra gårdhaven er der stiadgang til Sibeliusparken mod nord og øst. Herudover er der adgang til den resterende bykerne mod vest ud mod Rådhusstien. Gårdrummet må ikke hegnes ind for fortsat at sikre en åben gårdhavesstruktur, som gør det både nemt og attraktivt for bløde trafikanter at færdes i bykernen, ligesom i resten af Gartnerbyen.

Bevaring af værkstedsbygning:

Lokalplanen sikrer, at en værkstedsbygning på 1.178 m² i to etager bevarer og kan bygges om til boliger. Ombygningen af værkstedsbygningen skal ske med respekt for bygningens kulturhistorie og arkitektur. Værkstedsbygningen er meget repræsentativ for de industri og håndværksvirksomheder, der eksisterede i Rødovre i 1960-erne, Bevaringsværdien gælder særligt værkstedsbygningens bygningsprofil med lav taghældning, markante gavle og lodret inddeling af facaderne. Bygningen skal efter ombygning fortsat fremstå som en helstøbt rød murstensbygning med lodrette markante træk. Det har i forbindelse med lokalplanarbejdet været undersøgt, om den hvidpudsede villa og det store bøgetræ på Else Sørensens vej 35 også ville kunne bevarer i en ny bebyggelse. Det viste sig dog, at villa og bøgetræ ikke ville muliggøre en hensigtsmæssig etagebebyggelse med parkering i kældere.

Opholdsarealer og beplantning:

Karrébebyggelsen og værkstedsbygningen indrammer tilsammen et gårdrum, hvoraf størstedelen befinder sig oven på parkeringskælderen. Gårdrummet indrettes med zoner til forskellige aktiviteter og anlægges med store bede med mindre træer, buske, stauder og græsser. Beplantning anlægges i varierende højder, med små bakker samt lave pladser til espalier langs med facaderne i mindst 3 etagers højde.

I forbindelse med udviklingen af lokalplanområdet fældes flere træer i området. Til erstatning herfor sikrer lokalplanen, at der plantes minimum tre mellemstore, solitære træer i området tættest på værkstedsbygningen, hvor arealet er friholdt for underliggende parkeringskælder.

Langs med Rådhusstien og Else Sørensens Vej er der sikret en kantzone med beplantning langs med bygningens facade. Dette gør stuelejlighederne mere attraktive ud mod gadeplan.

Ny privat fælles vej:

Lokalplanen sikrer etableringen af en privat fællesvej i forlængelse af Rådhusstien. Det har været planen at realisere vejen siden vedtagelsen af Helhedsplanen for bykernen i 2017. Vejen sikrer vejadgang til karrébebyggelsens parkeringskælder. Det er tilstræbt, at vejen udformes med samme vejprofil som Rådhusstien, som dog bliver brudt med parkeringsnedkørslen og af bygningskroppen som har en forskydning ud mod Rådhusstien.

Inddragelse af naboerne:

Under udarbejdelsen af lokalplanen er der afholdt et nabomøde med Sibeliusparkens beboere. På baggrund af mødet har bygherre i samarbejde med Teknisk Forvaltning arbejdet videre med projektet med henblik på at imødekomme ønsker og bekymringer fra naboerne. Karreens form er justeret for at reducere etagehøjden nærmest Sibeliusparken. Nedkørsel til p-kælder er flyttet og indpasset i en samlet trafikløsning ved Rådhusstien med fokus på tryghed for cyklister og gående.

Karreens facader mod Sibeliusparken - og i gårdrummet - begrønnes med klatre- og slyngplanter. Der etableres nedgravede affaldsbeholdere til fælles brug for Sibeliusparken og beboerne i den nye bebyggelse. Bygherre etablerer en cykel-/knallertforhindring ved den nordøstlige stiadgang til Sibeliusparken, for at sikre, at det kommende stiforløb er trygt at færdes på. Og udenfor lokalplanområdet etablerer bygherre ca. 10 nye p-pladser til Sibeliusparken.

Beboerne i nabobebyggelsen Bellishøj vest for lokalplanområdet har ikke været inddraget, idet lejlighederne endnu ikke var indflytningsklare under udarbejdelsen af lokalplanen. Disse bliver inddraget på borgermødet under den offentlige høring.

Planerne skal ikke miljøvurderes

Der er gennemført en screening af planens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Rødovre Kommune har vurderet, at planforslaget ikke skal miljøvurderes. Miljøscreeningen er vedlagt, som Bilag 2.

Lov- og plangrundlag

Lov om Planlægning

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer

Kommuneplan 2022

Helhedsplan for Bykernen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Vedtagelse af forslag: marts 2024

Offentlig høring i otte uger: april-maj 2024

Borgermøde: april/maj 2024

Endelig vedtagelse: August 2024

Offentliggørelse: September 2024.

Bilag

Forslag til Lokalplan 154

Miljøscreening af Lokalplan 154 - Nord for Else Sørensenvej

Punkt 28: Diverse

00.01.00-A00-33-23

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Beslutning

Taget til efterretning.