

Mødenotat med kommentarer på borgermødet IrmaByen

Høringsmateriale:

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2014

Forslag til Lokalplan 133 IrmaByen (del 1 og del 2)

VVM-redegørelse og miljørapport

Dato: 28.04.2015

Indledning

Dette mødenotat med kommentarer på borgermødet om IrmaByen, afholdt den 15. april 2015.

Temaerne er samlet i dokumentets venstre kolonne. I højre kolonne fremgår Teknisk Forvaltnings svar (og sagsfremstilling) til kommentarerne.

Temaerne er grupperet i følgende overskrifter:

- Trafikstøj
- Øget trafik
- Parkeringspladser
- Bærdygtighed
- Miljø
- IrmaByen generelt
- Plangrundlaget

Se også dokumentet ”Høringssvar til IrmaByen”, som omfatter de indkomne kommentarer i høringsperioden, fra den 3. marts til den 29. april 2015.

Alle der har fremsendt høringssvar vil modtage nedenstående skema og ”Høringssvar til IrmaByen” dels som svar på deres indsigelser – dels for delagtiggørelse i det samlede omfang af høringen.

Indsigelser:

Teknisk Forvaltnings kommentarer:

TRAFIKSTØJ	TRAFIKSTØJ
1) Borgere der bor i Korsdalskvarteret påpeger, at der er en del støj fra Motor Ring 3, og at der fremadrettet sandsynligvis vil komme endnu mere trafikstøj fra Motor Ring 3. Er den forventede forøgelse af trafik og trafikstøj på M3, frem til år 2024, medtaget i støjberegningerne?	1) I lokalplanen er der indskrevet, at alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal tilstræbes et støjniveau på højst 58 dB og støjniveauet må ikke være højere end 63 dB. Dette er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning 4/2004 Støj fra veje. Det bliver præciseret i lokalplanen, at det i forbindelse med byggesagsbehandlingen vil blive stillet krav om støjberegninger som skal dokumentere, at det er tilstræbt, at boliger, erhverv og udendørs opholdsarealer tæt ved boliger ikke belastes med trafikstøj, som overskrider miljøstyrelsens vejledning om

2) Der bør tilføjes krav om støj afværgende foranstaltninger i lokalplanen, med lovhjemmel i Bygningsreglement (BR 15). Støjværn 3) En borger foreslår, at bebyggelsesplan spejlvendes, så der i stedet etableres en sammenhængende bebyggelse langs Korsdalsvej således, at bebyggelsen kan fungere som støjværn for hele IrmaByen. 4) En borger foreslår, at der etableres et støjværn ved Motor Ring 3. Det koster ca. 3 mia. kr. (kun 1 promille af byggesummen). ØGET TRAFIK	trafikstøj <i>Støj fra veje.</i> Ja, M3 er medregnet. Kommentaren giver anledning til præcisering i lokalplanen. 2) Bygningsreglementets krav til støj vil blive behandlet i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Kommentaren giver ikke yderligere anledning til ændringer i lokalplanen (se svar under punkt 1). Støjværn 3) I lokalplanen er der indskrevet muligheder for at kunne reducere trafikstøjen på opholdsarealerne og i boligerne i den vestlige del af IrmaByen: Som støjafværgende foranstaltninger kan der placeres to mindre mure af 2,2 m højde for delområde 18 samt eventuelt en støvold af 1 m højde ud for delområde 14 (for placering, se lokalplanens kortbilag 4). Der kan også foretages en reduktion af hastigheden på Korsdalsvej fra 60 til 50 km/t, samt etablering af SRS-belægning på Korsdalsvej. Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Bebyggelsen ud mod Korsdalsvej bør være i en åben struktur, så der ikke opstår en barriere mellem vejen og bebyggelsen. Udformningen af eventuel støjmur og støjvold behandles i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Bebyggelsesplanen indeholder mulighed for aktive aktiviteter, en del af de aktiviteter er placeret tæt på Korsdalsvej, hvor støjniveauet allerede er højt. Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. 4) Lokalplanen behandler ikke støjdæmpende foranstaltninger udenfor lokalplanområdet. Kommentaren giver anledning til ændringer i lokalplanen.
--	--

5) I nedrivnings- og byggefasen bør der sørges for, at der ikke kommer tung trafik gennem boligområderne. 6) Fremadrettet, når IrmaByen er delvist etableret, bør de mindre boligveje aflastes/sikres mod gennemkørende trafik til og fra IrmaByen. Dette kan imødekommes ved at åbne for gennemkørsel på Rødager Allé og Valhøjs Allé. Trafiksikkerhed 7) Hvis der kun planlægges fortov i den ene side af vejen indenfor IrmaByen – så er det ikke tilstrækkeligt sikkert for børn og ældre at færdes i området. PARKERINGSPLADSER 8) Mange af parkeringspladserne er planlagt i hjørnerne og i udkanten af bebyggelserne. Det medfører i, at mange beboere har langt fra bil til bolig. BÆREDYGTIGHED 9) Er de grønne tage kun til pynt eller kan de anvendes til f.eks. by- bistader eller tagterrasser?	ØGET TRAFIK 5) Tung trafik anvises til at køre via Roskildevej, Korsdalsvej og Fjeldhammervej. Dette bliver sikret i forbindelse med VVM-tilladelsen. <i>Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</i> 6) Rødager Allé og Valhøjs Allé er hhv. en skolevej og en boligvej for etageboligbyggeri, hvor en del børn færdes i kvarteret. Koblingen mellem IrmaByen og de eksisterende områder vil blive behandlet i forbindelse med Trafikplanen, hvor veje, stisystemer, belysning samt offentlig transport indgår. <i>Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</i> Trafiksikkerhed 7) Internt i IrmaByen er bydelen opdelt i to bydele, den nordlig og sydlige bydel, hvor biltrafik ikke kan foregå på tværs af bydelen. Det medfører, at det hovedsagligt kun lokaltrafik i bydelen. De interne veje får en hastigheds-begrænsning på 30 – 40 km/t og sikring af gode oversigtsforhold, så kan børn og ældre færdes sikkert med fortov kun i den ene side af vejen. <i>Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</i> PARKERINGSPLADSER 8) For hvert delområde er der planlagt parkering med hensyn til det liv, som ønskes i det pågældende boligkvarter. Nogle steder er parkeringsbehovet løst ved parkeringskælder andre steder på egen grund eller i udkanten af delområdet / bolig-kvarteret. Parkeringspladserne langs Fjeldhammervej er fortrinsvist planlagt som gæsteparkering og korttidsparkering (når parkeringskælderen ikke anvendes). <i>Komentaren giver anledning til ændringer i lokalplanen.</i> BÆREDYGTIGHED 9) Nej, de grønne tage er ikke planlagt for ophold. Grønne tage forsinker regnvandet og har isolerende effekt. De grønne tage har også
---	---

10) Er der planlagt for jordvarme?	en æstetisk funktion, når man ser ned på tagene fra de højere bygninger. Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. 10) Lokalplanen stille bygherrerne frit, der er både mulighed for alternativ varmforsyning og fjernvarmetilslutning (som også er en overordnet bæredygtig løsning). På Irma-grunden er der dog begrænsede (tekniske) muligheder for alternative løsninger på grund af de nært beliggende vandindvindingsområder. Opvarmning med jordvarme på Irma-grunden vil kræve vertikale jordvarmeanlæg, da der er brug for meget varme og de pladskrævende horisontale anlæg med net eller lange slanger ikke vil være velegnet til opvarmning af større bygninger. Størstedelen af ejendommene er beliggende i BNBO til Espevang Vandværk og som er del af beskyttelsen af drikkevandsboringerne, holdes BNBO-områderne i Rødovre Kommune fri for dybe, vertikale boringer, der kan forøge risikoen for forurening af grundvandet. Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.
MILJØ TEMA 11) Er der foretaget jordundersøgelser?	MILJØ TEMA 11) Der er foretaget forureningsprøver på Irma-grunden i 2014. undersøgelserne har primært omfattet boringer ved et antal nedgravede olietanke på ejendommen samt boringer omkring et kortlagt areal midt på ejendommen. Resultatet har vist, at den tidligere kortlagte forurening ikke kunne genfindes. Der blev desuden fundet olieforurening ved en af de nedgravede olietanke - denne forurening har bygherre meddelt bliver fjernet i forbindelse med byggeri. Generelt viste undersøgelserne, at overfladejorden var lettere forurenede, mens den intakte jord var ren. Det er et billede, der kan forventes i Rødovre Kommune, da hele kommunen er områdeklassificeret – hvilket betyder, at overfladejorden forventes at være lettere forurenede. Kommentaren giver ikke anledning til

12) Ked af at flagermusene bliver jaget rundt på grund af den nye bebyggelse. 13) Det er problematisk, at området er et vandbeskyttelses-område. IrmaByen GENERELT 14) Der planlægges for mange offentlige aktiviteter – er der planlagt for offentlige toiletter? 15) Bliver IRMA-skiltet igen opsat på kaffetårnet? 16) Bliver der etableret ungdomsboliger og ældre boliger i IrmaByen, så der opstår et miks af forskellige borgere i bydelen?	ændringer i lokalplanen. 12) VVM-tilladelse vil der blive stille krav om, at de store træer, i videst muligt omfang skal bevares, og at flagermusens overvintringssteder ikke skades unødigt i forbindelse med renoveringen af kaffetårnet. <i>Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</i> 13) Det er rigtigt, at en stor del af IrmaByen ligger i det boringsnære beskyttelsesområde omkring boringerne til Espevang Vandværk. Det er imidlertid Rødovre Kommunes vurdering, at den påtænkte arealanvendelse med en blanding af boliger og erhverv ikke udgør en trussel mod grundvandet. I lokalplanen (§12.4) er der fastlagt en retningslinje om, at der ikke må opføres grundvandstruende virksomheder med oplæg eller anvendelse af mobile forureningskomponenter. <i>Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</i> IrmaByen GENERELT 14) Kaffetårnet er planlagt til udadvendte funktioner, som kultur-, service- og idrætsaktiviteter, hvor der sandsynligvis vil kunne etableres et offentligt toilet (i åbningstiden). <i>Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</i> 15) Rødovre kommune har ikke konkret bedt om, at på IRMA-skiltet opsat igen, men har ikke noget i mod, hvis det bliver opsat igen. Rødovre Kommune har ikke ønsker om et andet skilt. <i>Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</i> 16) Lokalplanen giver mulighed for ældreboliger, men der er ikke konkret peget på etablering af ungdomsboliger i IrmaByen. Grundlaget for mangfoldigheden i bydelen er planlagt via de forskellige boligtyper, bygningstypologier og de forskellige aktiviteter, som vil tiltrække forskellige beboere.
---	--

17) En borger udtrykker skuffelse over, at der ikke bygges boliger i én etage som lejeboliger. 18) Ønsker, at 1/3 af bebyggelsen etableres som almene boliger. Det vil højne mangfoldigheden i IrmaByen. 19) Det er vigtigt, at IrmaByens koblinger til nærområderne bearbejdes med en kriminalpræventiv vinkel – nogle af områderne og stierne henligger i dag øde og mørke. PLANGRUNDLAGET 20) En borger mener ikke at Lokalplan 133 er en helt almindelig lokalplan, der er mange henvisninger til Designmanualen (lokalplanens del 2), som sandsynligvis ikke holder i rettet. Lokalplanen bør uddybes mere, så der er sikkerhed for, at bestemmelserne holder over for de forskellige bygherrer, som kommer til at bygge i IrmaByen.	Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. 17) Udbuddet af étplansboliger har vi andre steder i kommunen. I delområde 14 (seniorboliger) er der planlagt for én etages boliger. Om der bliver leje- eller ejerforhold kan ikke reguleres i lokalplanen. Ønsket om lejeboliger videresendes til projektudvikler. Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. 18) I forbindelse med etableringen af almene boliger skal kommunen støtte byggeriet med 10 % af grundkapitalen. I Rødovre Kommune har allerede et stort udbud af almene boliger, hvor vi inden for nærmeste fremtid får en del udgifter til renoveringer. Rødovre Kommune ønsker stor diversitet i boligudbuddet og vi mangler andre typer af boliger, som vil fastholde og tiltrække nye borgere. Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. 19) Der vil i forbindelse med den kommende Trafikplanen vil der være fokus på disse sammenhænge, hvor busdrift, veje, stier, beplantning, belysning m.m. vil blive vurderet. Kommentaren giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. PLANGRUNDLAGET 20) Vi mener, at de systematiske henvisninger fra lokalplanens bestemmelser til Designmanualens forklarende illustrationer og beskrivelser er måden, hvorpå vi kan sikre en høj kvalitet i hele bebyggelsen og styre overgangene fra det ene delområde til det andet. Lokalplanen sikre desuden, at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal udarbejdes en fælles (for hele området) grovkote-plan, som forholder sig til terræn, kanaler, beplantning, veje/stier og beplantning. Det præciseres yderligere i lokalplanen, at der skal udarbejdes kote-planer for det aktuelle delområde, som skal påvise, delområde-planen
---	--

	forholder sig til den overordnede grov-kote-plan. Kommentaren giver anledning til ændringer i lokalplanen.
--	---