

Plan for det fortsatte arbejde med de fem byudviklingsområder i Kommuneplan 2014 og udviklingen i byggesagsbehandlingen

Kort status for de fem udviklingsområder pr. juni 2015



RØDOVRE 2015

KOMMUNEPLAN 2014
Fem udviklingsområder:

- Rødovre nord
- Islevdalvej erhvervs kvarter
- Bykernen
- IrmaByen
- Rødovre syd



Rødovre Nord: Overordnet planlægning afsluttet. Anlægsarbejder foregår. Der forventes at skulle udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg for Islevbrovej 20-22 – detailhandel.

Området udgør 17 ha.

Islevdal erhvervs kvarter: Ændring af rammerne i Kommuneplan 2014. Udarbejdelse af helhedsplan er ikke påbegyndt. Ny lokalplan for hele erhvervsområdet, der muliggør helhedsplanen og kommuneplanens intentioner skal udarbejdes. Målet med en helhedsplan og en ny lokalplan er at udnytte mulighederne i stationsnærhedsprincippet omkring den kommende letbanestation. Hvilket bl.a. vil kunne give en hel del flere arbejdspladser.

TF har allerede haft henvendelser om etablering af mere moderne erhvervstyper, som det nugældende plangrundlag ikke giver mulighed for.

Området udgør ca. 68 ha.

Bykernen: Overordnet planlægning ikke påbegyndt. Flere lokalplaner afventer stillingtagen efter henvendelse fra grundejere. Det planlægges at tage stilling til henvendelser fra ansøgere via ad hoc planlægning, og at områdets samlede planlægning styres ved at opstille en række regler for områdets fremtid, så planlægningen skabes i overensstemmelse med kommuneplanen. Reglerne skal politisk godkendes og skal være administrationsgrundlaget. Reglerne skal sikre en hensigtsmæssig udvikling mht. støj, lys og skygge, byliv, bæredygtighed, trafik mv. i Bykernen.

Området udgør 43 ha.

Irmabyen: Kommuneplantillæg, lokalplan og VVM er vedtaget i Kommunalbestyrelsens møde den 16. juni 2015. Arbejdet med byggetilladelserne igangsættes herefter, og det første byggeri forventes startet op i efteråret 2015. Området forventes fuldt udbygget i 2024.

Området udgør 14 ha.

Rødovre Syd: Helhedsplan udarbejdet. Ejendommen, hvor stationscenteret var beliggende, er købt betinget af investor, og forvaltningen har netop påbegyndt planarbejdet. Vejkombygning forventes finansieret af det beløb investor køber vejarealer for.

Området udgør ca. 33 ha.

Øvrige Rødovre: Løbende forespørgsler om nye lokalplaner. Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for ny bebyggelse i Damhus Tivoli - Damhusparken – er sendt i høring efter Kommunalbestyrelsens beslutning i mødet den 16. juni 2015.

På nedenstående oversigt ses eksempler på gennemførte og i gangværende projekters betydning for bebyggelse og nye borgere, der får mulighed for at bo i kommunen.



RØDOVRE 2015

Andre større projekter:

- Brunevang
Omkring 100 nye boliger
Ca. 350 nye borgere
- Danmarkshusene
72 nye boliger
Ca. 250 nye borgere
- Slotsherrensvej 400
Grundareal 19.428 m²
- Slotsherrensvej 203
16 nye boliger
Ca. 50 nye borgere
- Slotsherrensvej 205
Omkring 30 nye boliger
Ca. 100 nye borgere
- Damhusparken
Omkring 50 nye boliger
Ca. 175 nye borgere



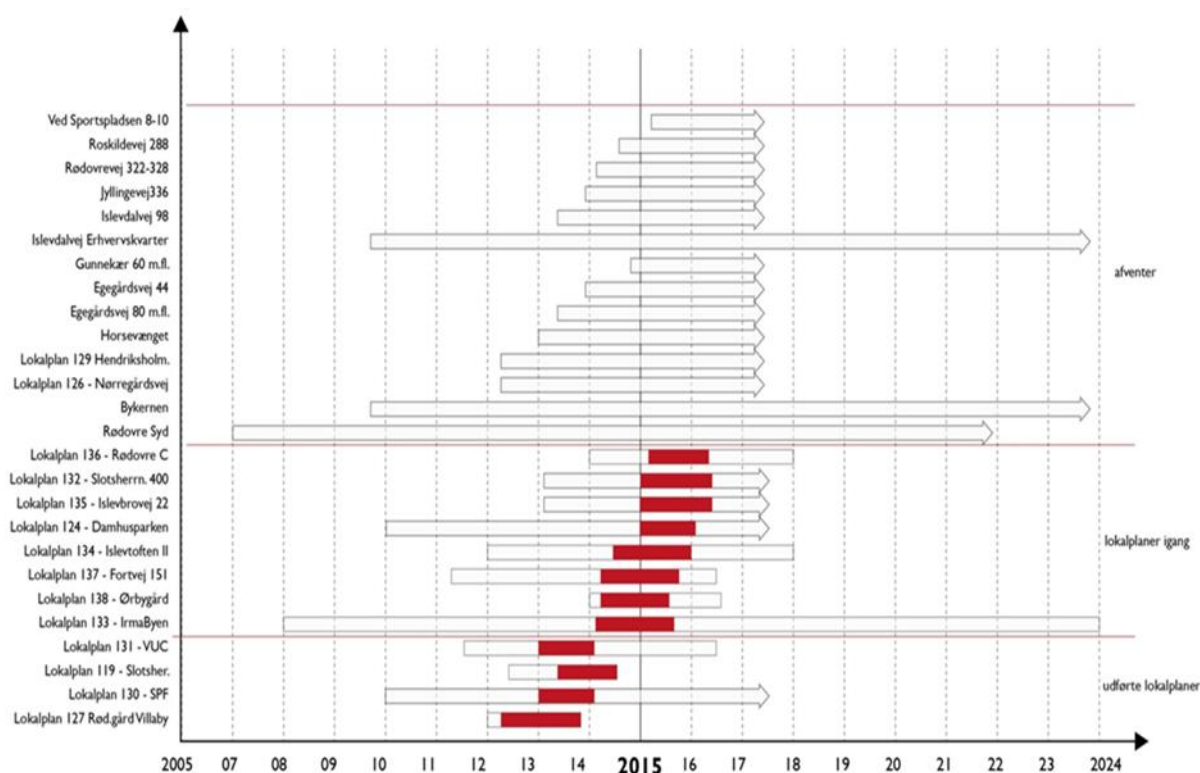
Efterhånden som lokalplanerne godkendes af Kommunalbestyrelsen, vil dette udløse ansøgninger om byggetilladelser, når byggerierne skal realiseres.

Oversigten nedenfor, viser aktuelle lokalplaner og det meget lange tidsspænd, disse plansager løber over, med opstartsmøder med investorer og ejendommejerere, projektforhandlinger, høringer, borgermøder, kommuneplantillæg, lokalplaner, høringsperioder, behandling af indsigelser og endelig behandling i Kommunalbestyrelsen af den endelige lokalplan.

Alt dette sker samtidig med, at Teknisk Forvaltning i 2015 opstarter processen med en ny kommuneplanstrategi 2015 og en ny fuld revision af kommuneplanen.

Kommuneplan, lokalplan, evt. VVM og efterfølgende meddelelse af byggetilladelse er en altafgørende forudsætning for, at den fysiske udførelse af anlæg/byggeri kan ske, og dermed at myndighedsarbejde og tilladelser giver mulighed for nye opgaver til de virksomheder, der allerede er etableret i Rødovre Kommune.

AKTUELLE LOKALPLANER



Rød angiver den del af processen, der omfatter selve udarbejdelsen og den politiske godkendelse af lokalplandokumentet.

Teknisk Forvaltning bemanning til plansagerne

Rødovres Kommuneplanrevision fra 2014 medvirker til at accelerere byudviklingen i de 5 udpegede byudviklingsområder, hvilket vil have en væsentlig afsmittende effekt på byggesagsområdet.

I Teknisk Forvaltning udføres planopgaverne i dag af 1 afdelingsleder/planlægger, 2 planlæggere og 1 midlertidig ansat planlægger i 2015.

Formålet med at udpege de 5 udviklingsområder i Kommuneplan 2014 har været, at der skulle arbejdes med alle 5 områder parallelt, så områderne kunne blive forberedt til /komme i gang med udviklingen.

Hvis dette skal gennemføres vil Teknisk Forvaltning have behov for yderligere kapacitet til at forestå sagsbehandlingen med planopgaverne i en længere periode fremover.

For nuværende arbejder forvaltningen med 29 aktuelle planprocesser, jfr. vedlagte liste. Samtlige projekter er prioriteret.

Arbejdet er planlagt ud fra den mængde ressourcer vi har til rådighed på nuværende tidspunkt.

Mængden af lokalplaner stiger, da der er flere og flere henvendelser fra grundejere, der ønsker at udvikle ejendomme i Rødovre Kommune. Der er især mange ønsker om lokalplaner for ejendomme i Bykernen. På det seneste har endnu en grundejer (Egegårdvej 72) i Bykernen henvendt sig om muligheden for at udvikle en ejendom. I listen har vi forsøgt at tage flere ejendomme sammen, der hvor det har givet mening.

Bygherrerne har det til fælles, at de alle ønsker lokalplanprocessen igangsat hurtigst muligt.

Teknisk Forvaltning anslår, at der er behov for at tilføre planopgaven ressourcer, svarende til 2 fastansatte planlæggere over en årrække.

Teknisk Forvaltnings bemanning til byggesagsopgaverne

Myndighedsbehandlingen af alle typer byggesager i kommunen udføres i Teknisk Forvaltning af 1/2 afdelingsleder og 3,5 byggesagsbehandlere. Bemanningen har været dimensioneret til at tage opgaverne ved en jævn udvikling af byen, som situationen var i perioden 2008 til 2012.

I 2015 er der fastlagt følgende servicemål for byggesagsbehandlingen:

BR-10 Begrænset kompleksitet: At behandle 30 % af de indkomne sager inden for 8 uger, og 85 % inden for 12 uger.

BR-10 Tilladelser: At behandle 30 % af indkomne sager inden for 14 uger, og 85 % inden for 20 uger.

BR-10 Anmeldelsessager: At behandle 85 % af indkomne ansøgninger (der ikke samtidig kræver dispensation) inden for 14 dage.

Medio 2015, tyder det på at det samlede antal modtagne sager omregnet til årsbasis, er uændret de seneste par år (tendensen har førhen været stigende). Fra 2014 til 2015 er mængden af anmeldelser faldet, hvorimod der er kommet en del flere sager af typen 'begrænset kompleksitet'. Det ses også at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2015 er blevet kortere for alle sagstyper i forhold til de 2 foregående år. Dog er servicemålene for 2015 ikke nået for alle sagstyper, her to kvartaler inde i året.

Bedst ser det ud for 'tilladelser' - altså de større sager – hvor servicemålet er opnået med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 22 dage, når sagen er fuldt oplyst.

Servicemålene afspejler dog fortsat en meget lang sagsbehandlingstid og derfor ventetid for ansøgerne.

Med de nuværende ressourcer kan forvaltningen knap nok holde servicemålene, så længe sagsmængden ligger på et normalt niveau. Med byudviklingsplanernes realisering vil forvaltningen blive påført en betydelig meropgave, der vil belaste det normale sagsflow.

Byggesagsbehandlingen af Irmabyen er påbegyndt med en række forhåndsdialoger og ansøgninger om nedrivning, samt helhedsplan for byggemodning og landskabsprojekt. Det er planlagt, at forvaltningen skal myndighedsbehandle ca. 8 byggesager (etaper) indenfor 5 forskellige delområder ud af i alt 21 (underdelt i flere etaper) i anden halvdel af 2015. Herefter ca. 8-10 etaper årligt i perioden 2016-2020.

Forvaltningen antager at både Rødovre Syd og Bykernen akkumulerer omfattende og komplicerede byggeprojekter, der skal myndighedsbehandles i nær fremtid – formentlig allerede i ultimo 2016 og de følgende år frem (efter endt lokalplanproces, som p.t. er i sin indledende fase).

Samtidig er der pr. 1. januar 2015 indført nye gebyrregler for byggesagsbehandlingen, således at betalingen bliver fastsat efter, hvor mange timer de enkelte sager tager. Efter første halvår 2015 skønnes det, at der kommer væsentligt færre indtægter end efter de gamle regler. Indtægterne har været brugt til at dække en del af lønudgifterne til byggesagsbehandlingen, og det skønnes nu at der vil mangle indtægter på 800.000 kr. i 2015, selv med de ekstra sager fra Irmabyen.

Derudover skal forvaltningen ud over det normale flow regne med flere ekstra-sager fra lovliggørelse og BBR.

Hvis der tilføres to fuldtidsmedarbejder – 1 AC og 1 HK - mere til byggesagsbehandlingen er det forvaltningens vurdering, at der vil kunne fastholdes et rimeligt flow og opfylde de nuværende servicemål, samtidig med at forvaltningen kan få sagsbehandlet Irmabyen og håndtere lovliggørelsessagerne. I et lidt længere perspektiv vil forvaltningen kunne begynde at nedbringe den gennemsnitlige sagsbehandlingstid, når antallet af de store byudviklingsprojekter klinger af.