

**Viemose Have (Ved Sortspladsen 8-10 i Islev)**

**Skema med behandling af høringssvar med forslag til besvarelse, jf. teknisk Forvaltnings kommentarer**

Forslag til Lokalplan 140 samt miljøscreening

Nr.	Dato	Navn	Indsigelse/bemærkning	Teknisk Forvaltning indstiller	Teknisk Forvaltnings kommentarer
1	02.04.16	<b>1- Kim E. A. Andersen</b> Viemosevej 13 B 2610 Rødovre. For orientering: Se lokalplanens Kortbilag 1 matr. nr. 6r.	<p>1 - Nabo mod øst har fremsendt indsigelser om eksisterende mur i skel og eksisterende træer i lokalplanområdet.</p> <p><i>Eksisterende mur i naboskel</i></p> <p><b>1A</b> - Der er en mur i skel, som Kim E. A. Andersen ønsker fjernet, som han mener skæmmer i landskabet, for både nuværende og kommende beboere.</p> <p>Store træer i lokalplanområdet</p> <p><b>1B</b> - Kim E. A. Andersen ønsker, at de store og høje træer, hvor nogle af dem er ramt af lynnedslag bliver fældet. Han mener, at der er risiko for, at de falder indover naboskellet og rammer hans hus.</p>	<p><b>1A</b> – Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>1B</b> - Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>	<p><b>1A</b> - I lokalplanens § 9.8 og Kortbilag 3 skal haver og skel mod omgivende parceller omkranses af hæk. Ny ejer / udvikler fjerner den østlige beliggende del af muren og planter hæk, mod Viemosevej 13B Se i øvrigt svar under punkt 2A og indsigelsen under punkt 3G.</p> <p><b>1B</b> - Alle træerne bliver fældet, for at gøre plads til den nye bebyggelse.</p>
2	05.04.16	<b>2 - René og Dorthe Schmidt</b> Koldbyvej 7 2610 Rødovre. For orientering: Se lokalplanens Kortbilag 1 matr. nr. 7ao.	<p>2 - Nabo mod nord har fremsendt kommentarer til eksisterende mur i skel og lokalplanprocessen.</p> <p><i>Eksisterende mur i naboskel</i></p> <p><b>2A</b> - René og Dorthe Schmidt spørger om det er korrekt, at naboskellet skal flyttes? Hvis det er tilfældet, mener de ikke, at det er fair, fordi de har købt hus og have på Koldbyvej 7 for over 20 år siden, og har efterfølgende etableret el- og vandinstallationer på væggen og har anlagt en havedam med fisk ca. 3 meter fra muren. Desuden har de en hund og ønsker derfor en lukket have, som vil blive ødelagt med en åbning mod det nye område (lokalplanområdet), hvis muren fjernes.</p>	<p><b>2A</b> - Høringssvaret giver anledning til ændring i lokalplanen: Der tilføjes i lokalplanens § 9.8 at lokalplanens nordlige skel kan beplantes med hæk i en maks. højde på 1,8 m (som bøg, avnbøg eller liguster) eller der etableres et raftehegn i en maks. højde på</p>	<p><b>2A</b> - Nej, skellet flyttes ikke. I henhold til lokalplanens § 2.1 er den nordlige skellinje identisk med matrikelafgrænsningen til matr. nr. 6i og 6n Islev By, Islev Bygherre mener, at muren skal nedrives, da den ikke er i god stand, men bygherre er villig til at drøfte en løsning med René og Dorthe Schmidt og den øvrige beboergruppe. Se Bilag 1 til høringsskemaet med foto af eksisterende mur. Bygherre vil drøfte en løsning med beboerne og tilbyder at stå for / betale for nedrivning og opsætning af et nyt raftehegn på egen grund, som efterfølgende begrønnes ind</p>

Nr.	Dato	Navn	Indsigelse/bemærkning	Teknisk Forvaltning indstiller	Teknisk Forvaltnings kommentarer
			<p><i>Lokalplanprocessen</i>  <b>2B</b> - Borgeren mener, at kommunen bør gå mere varsomt til værks, når de planlægger ændringer i et eksisterende boligområde – og ikke skræmme borgerne væk fra Islev. Flere af husene i området er nu sat til salg.</p>	<p>1,8 m, som fuldt begrønnes ind mod lokalplanområdet.</p> <p><b>2B</b> - Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>	<p>mod lokalplanområdet, men bygherre mener ikke, at han er ansvarlig for en evt. genetablering af vand- og elinstallationer, på naboens ejendom.</p> <p>-Se i svar under punkt 1A vedrørende anden nabos ønske om nedrivning af den østlige beliggende del af muren.</p> <p>-Se i øvrigt indsigelsen under punkt 3G vedrørende beboergruppes ønske om at bevare den nordlige beliggende mur del af muren.</p> <p><a href="#">Se vedlagte skitse (Bilag 1 til Høringsskemaet), med foto af den eksisterende mur i lokalplanens nordlige skel.</a></p> <p><b>2B</b> - Bebyggelsen er ikke i modstrid med naboområdet, men indskriver sig i overensstemmelse med Islevs byggemønster af villaer og rækkehuse.</p> <p>Teknisk Forvaltning mener, at lokalplan-processen er foregået efter Planloves retningslinjer for udarbejdelse af en ny lokalplan, med 8 ugers offentlig høring af lokalplanforslaget. Desuden er lokalplanens anvendelse i henhold til Kommuneplan 2010-2022, som reserverer arealet til fremtidig boligbebyggelse i maks. 2 etager, med en bebyggelsesprocent på maks. 40.</p> <p>Privat udvikler / bygherre kan i henhold til aftale med nuværende grundejere besigtige og opmåle på arealerne, som de udarbejder projekt til.</p>

Nr.	Dato	Navn	Indsigelse/bemærkning	Teknisk Forvaltning indstiller	Teknisk Forvaltnings kommentarer
3	06.04.16	<p><b>3 - Beboergruppe på Koldbyvej 3, 5, 7, 9, 11,13, 15, 13A og 15A. Naboer mod nordvest.</b>            Fremsendt af Sashia Falk Gregersen Koldbyvej 9 2610 Rødovre. Formuleret ved Advokater HOMANN Amagertorv 11 1160 Kbh. K</p>	<p><b>3 -</b> Beboergruppen har fremsendt en indsigelse mod lokalplanforslaget.</p> <p><i>Indsigelse mod 2 etages bebyggelse</i>  <b>3A -</b> Eksisterende bebyggelse i området er åben-lav bebyggelse, hvor kvarteret er præget af parcelhuse og villaer i 1 og 1½ etage. Den åben-lav bebyggelse kendetegner således Islev, som en grøn bydel i Rødovre. Og da man i lokalplanforslaget lægger vægt på homogenitet og sammenhæng med områdets øvrige bebyggelse, bør det ikke tillades at bygge grundene med 2 fulde etage - men kun i 1½ etage.</p> <p>En bebyggelse i 2 etager vil være til stærk gene for beboerne på Koldbyvej med haver der grænser op til Viemose Have, (samt i øvrigt for ejendommene Ved Sportspladsen samt øvrige nærliggende boliger).</p> <p><i>Plangrundlaget</i>  <b>3B -</b> Området er i forvejen fuldt udbygget, og boligejerne har ikke kunne forudse, at der skulle etableres en ny endnu tættere bebyggelse, klods op af deres ejendom.</p> <p><i>Indbliksgener</i>  <b>3C -</b> Lokalplanlægning er, som udgangspunkt, en ”erstatningsfri regulering” af arealanvendelsen, men i dette tilfælde mener beboergruppens advokat, at der er tale om så væsentlige forringelser, at forholdene for de omkringboende, at det kan komme på tale at kræve erstatning alligevel.            Her er der bogstaveligt tale om, at der flytter nye beboer ind i 2 etager – i baghaven – hos de eksisterende beboere. Og fra de nye høje huse kan man så kigge direkte ned i såvel haver som ind ad de eksisterende beboers vinduer.</p> <p>Fra de meget store vinduespartier på siderne af den nye bebyggelse kan man ligeledes kigge ned i haverne til Kolbyvej og ind i husene. Her er der endog tale om meget stærke indbliksgener.</p> <p>Beboernes advokat nævner, at han rent juridisk, finder anledning til påpege, at selvom der måtte være taget</p>	<p><b>3A –</b> Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>3B –</b> Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>3C -</b> Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>	<p><b>3A -</b> Generelt er området forskelligartet med mange 1½ etages huse og også 2 etages huse ses der flere eksempler på. Det vurderes at en omdannelse af de to erhvervsgrunde vil gøre området mere homogent og udbyg-get, som et helstøbt boligområde og boligvej.</p> <p>De nye boliger bygges med lille sokkel og en bygningshøjde på ca. 8 meter, mange af de eksisterende 1½ etages villaer er med høj kælder / sokkel og fremstår også med en bygningshøjde på ca. 8 meter.</p> <p><b>3B -</b> Lokalplanens anvendelse og omfang er i henhold til Kommuneplan 2010-2022, som reserverer arealet til fremtidig boligbebyggelse i maks. 2 etager, med en bebyggelsesprocent på maks. 40 – og har derfor været forventeligt.</p> <p><b>3C -</b> Den nye bebyggelse skal overholde BR bestemmelser om byggelinje-afstand til skel. Det skrå højde-grænseplan er beregnet til en byggelinje på ca. 3,7 m fra det nordlige naboskel.</p> <p>Plangrundlaget for omdannelsen af erhvervsgrundene til et boligområde i tæt-lav bebyggelse i 2 etager er sikret i Kommuneplan 2010-2022, Rammområde 1B12</p>

Nr.	Dato	Navn	Indsigelse/bemærkning	Teknisk Forvaltning indstiller	Teknisk Forvaltnings kommentarer
			<p>relevant højde for bygningsreglementets retningslinjer om afstand til skel, og selvom Kommunen mener at kunne forsvare de forventelige meget udtalte indbliksgener fra den planlagte bebyggelse, så er det iht. retspraksis ikke altid ”erstatningsfrit” at regulere ved lokalplan.</p> <p>Herunder særligt i tilfælde, hvor beboerne slet ikke kunne forvente yderligere beboelse ”i baghaven” – som typisk her, hvor et par lave erhvervsjendomme erstattes af beboelse klods op ad.</p> <p>At der ligger erhverv er måske ikke pænt at se på, men der er i det mindste ikke naboer tæt på, som kigger ind ad vinduerne døgnet rundt. * se i øvrigt under punkt 3C*</p> <p><b>3C*-</b>  <b>Se f.eks. Venstre Landsrets dom fra 2010 i sagen om ”Tvillingehusene i Ikast” – se tidsskrift MAD 2010.968 V.</b>  I 2004 vedtog kommunen en ny lokalplan for et centerområde, hvor der hidtil havde været et kommunealt varme- og elværk. Ved lokalplanen blev bl.a. den lovlige bygningshøjde ændret fra den sædvanlige bygningshøjde i området på 2-3 etager til 8 etager svarende til ca. 26 meter. En skønsmand vurderede værditab for naboerne til 200.000 kr.</p> <p>Byret og Landsretten var enige om at tilkende erstatning ubeskåret iht. skønserklæringen, da kommunen trods kendskab til forventelige ulemper for naboerne havde vedtaget en ny lokalplan, der væsentligt ændrede bygningshøjden på E´s Ejendom, og som afveg markant fra den sædvanlige bygningshøjde i området. Ulemperne overskred grænsen for, hvad N måtte tåle som led i den almindelige samfundsudvikling.</p> <p>Så selvom der forelå en, i princippet, lovlig vedtaget lokalplan, blev bygherren erstatningsansvarlig ved udnyttelsen heraf ift. naboerne.</p> <p>Der kan også henvises til Østre Landsrets dom fra samme år i sagen bragt i tidsskriftet UfR 2010.2311/2 om byggeriet ”Blok 5” i Fredensborg. Fredensborg Kommune blev dømt til at give bygherre pålæg om fysisk lovliggørelse ved nedrivning af en boligblok, som kommunen havde givet tilladelse til at opføre, klods op ad eksisterende boliger.</p> <p>Fornylig har vi endvidere set en trist sag fra strandlyst Allé i Hvidovre / Avedøre, hvor kommunen ligeledes havde givet tilladelse til byggeri meget tæt på eksisterende boliger. Som i sagen vedrørende Blok 5 blev bygherren pålagt at nedrive den opførte bygning, og kommunen måtte erstatte bygherrens udgifter herved.</p> <p>Så Advokatens klienter (beboergruppen) anmoder Rødovre Kommune om at besinde sig og ikke vedtage Lokalplan 140, eller i hvert fald modererer den i overensstemmelse med beboergruppens forslag.</p> <p><i>Byggeafstand, skyggekast og indblik</i>  <b>3D</b> - Den nye bebyggelses placering mod skel bliver 5 meter tættere på eksisterende boligbebyggelse end den nuværende korteste afstand. Og dermed forringes udenoms-arealerne for de nuværende beboere, med de forventelige skyggekast langt ind i baghaverne på Koldbyvej.</p>	<p><b>3C*-</b>  Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>3D</b> -  Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i</p>	<p>Ved Sports-pladsen - og har derfor været forventeligt.  <a href="#">Se vedlagte Bilag 2 med eksempler på bebyggelse med indblik i boligområdet.</a></p> <p><b>3C*</b> Rødovre Kommune ønsker ikke at udtale sig yderligere i forhold til de opstillede domskendelser.</p> <p><b>3D</b> - <i>Skyggekast</i>: I forbindelse med udarbejdelsen af miljøscreeningen blev det vurderet at der ikke vil være væsentlige skyggeeffekter fra den nye bebyggelse. I henhold</p>

Nr.	Dato	Navn	Indsigelse/bemærkning	Teknisk Forvaltning indstiller	Teknisk Forvaltnings kommentarer
			<p>Særligt om sommeren, hvor udendørsarealerne benyttes vil man føle, at privatlivets fred krænkes, ligeledes i mørke måneder vil man inden døre føle dette, da de har direkte indblik til stuerne.</p> <p><i>Værdiforringelse</i>  <b>3E</b> - Alt andet lige vil den nye bebyggelse være værdiforringende på ejendomsværdien og ikke mindst på livskvaliteten for beboerne i den nuværende boligmasse.</p>	<p>lokalplanen.</p> <p><b>3E</b> - Høringssvaret</p>	<p>til det indkomne høringssvar er der efterfølgende blevet udarbejdet skyggediagrammer, som underbygger kommunens tidligere foretagne vurdering, idet der ikke ses at være væsentlige skyggegener for naboerne.</p> <p>Det vurderes desuden, at der ikke er forskel i skygge og indblik fra 1½ etages huse til 2 etages huse (som er næste lige højde).</p> <p>Se vedlagte Bilag 3 til Høringsskemaet, med skyggediagrammer over det minimale skyggeafkaster for hhv. marts og juni:</p> <p>21. marts (kl. 12:10, kl. 15:40 og kl. 16:40)</p> <p>21. juni (kl. 11:50, kl. 14:25 og kl. 16:40).</p> <p><i>Indblik</i> - Det er Teknisk Forvaltningens vurdering, at den nye bebyggelse har en højde der er tilpasset den eksisterende bebyggelse i området, også hvad angår indblik til naboer. Det er et boligområde i byzone, hvor der kan forventes en vis tæthed i bebyggelsen og dermed en grad af indblik til naboers haver - hvorfor det også vurderes, at vinduerne i den nordlige gavl kan bevares. Det er i øvrigt sekundære rum (et værelse på øverste etage og et trappeforløb), som vender mod nabohaver ved Koldbyvej.</p> <p><b>3E</b> - Det er Teknisk Forvaltningens vurdering, at beboerne i området</p>

Nr.	Dato	Navn	Indsigelse/bemærkning	Teknisk Forvaltning indstiller	Teknisk Forvaltnings kommentarer
			<p><i>Bygningshøjde – byggeafstand – minus vinduer i gavle (erstattes evt. med ovenlys)</i>  <b>3F</b> -Såfremt Kommunen mener sig forpligtiget til at vedtage lokalplanen, foreslår beboergruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at bebyggelsen udføres i maks. 1½ etage, i stil med områdets nuværende karakter,</li> <li>• at bebyggelsen flyttes så langt mod vejen Ved Sportspladsen som muligt - med en afstand på 10 meter til nabo-skel,</li> <li>• at der ikke tillades vinduer i gavle, hvor der i stedet kan isættes ovenlysvinduer.</li> </ul> <p><i>Eksisterende mur i naboskel</i>  <b>3G</b> - Uanset hvad, så henstilles der til, at den eksisterende mur mellem Viemose Have og Koldbyvej bibeholdes. Muren står i skel og beboergruppen insisterer på, at der tinglyses en tilstandsservitut, hvorefter muren ikke kan fjernes uden beboergruppens samtykke.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at der findes kabelføring og rørføring til vand i muren. Skulle muren blive beskadiget skal beboerne på Koldbyvej holdes omkostningsneutral.</p> <p>Muren fungerer som indhegning for Koldbyvejs beboere der har børn og/eller hund.</p> <p>Muren bør altså bevares og ny beplantning kan ske op ad muren. Alternativt skal der etableres et hegn eller hæk med samme muligheder for kabel og rørføring, som eksisterende.</p> <p><i>Højt grundvandsspejl</i>  <b>3H</b> – Det påpeges at grundvandsspejlet står meget højt i området, hvilket er et problem, som de eksisterende beboere dagligt er meget bevidste om og som bør tænkes ind i planen, hvis den vedtages. Udbygges området efter planen, som den er nu, må det forventes, at baghaverne på Koldbyvej bliver meget våde pga. reduktionen af eksisterende beplantning/træer, som erstattes med fast belægning og/eller små-beplantninger.</p> <p>Beboergruppen nævner, at flere ejendomme på koldbyvej har haft fugtige kældre. Dette forventes at blive forværret med den nye plan.</p> <p>Beboerne foreslår, at arealerne Ved sportspladsen 8-10 drænes, som det første i processen.</p>	<p>giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>3F</b> - Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>3G</b> – Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>3H</b> - Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>	<p>kan se frem til væsentligt bedre omgivelser, hvor en nedslidt erhvervsbebyggelse bliver nedrevet og den tunge erhvervstrafik mindskes.</p> <p><b>3F</b> - I henhold til Kommuneplan 2010-2022 må der bygges med en bebyggelsesprocent på op til 40, hvilket er typisk for en tæt-lav boligbebyggelse. Ved en byggelinje til naboskel på ca. 3,7 m og bygningshøjde på 8 m (maks. 8,5): Se svar under punkt 3C</p> <p><b>3G</b> - Set svar under punkt 1A og 2A.</p> <p><b>3H</b> - Viemose Have ligger i et område, hvor Rødovre Kommunes modeller viser, at nedsivning af regnvand er hensigtsmæssig. Projektet medfører, at der bliver mindre fast belægning i området, end der er i dag, og dermed en øget nedsivning af regnvand.</p> <p>Belægningen i Viemose Have består af græsarmingssten, som muliggør nedsivning af regnvand.</p> <p>Der er separat kloakering i</p>

Nr.	Dato	Navn	Indsigelse/bemærkning	Teknisk Forvaltning indstiller	Teknisk Forvaltnings kommentarer
			<p><i>Servitutter</i>  <b>3I</b> - Beboergruppen protesterer mod, at game servitutter som har været medvirkende til, at de overhovedet har købt bolig på Koldbyvej, bliver annulleret ved endelig vedtagelse af Lokalplan 140 (hvor erstatningsretlig følge kan blive aktuel). Det handler om følgende to servitutter:  01.05.1948 lbnr. 2077-8  08.06.1948 lbnr 4353-08</p> <p><i>Vejbelægning på Viemosevej</i>  <b>3J</b> - Beboergruppen bemærker, at der netop er brugt mange kommunale midler på at lave Viemosevej pæn, med specialsten som vejbelægning, og at denne næppe kan tåle den ekstra trafik, som må forventes ved en fortætning af boligområdet.  Eventuelle beskadigelser af vejen bør bygherre holdes ansvarlig for, således at der ikke bruges yderligere skatte kroner på dette.</p>	<p><b>3I</b> - Høringssvaret giver anledning til ændringer i lokalplanen § 13, som præciseres: Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 140 ophæves nedenstående servitutter, for den del der er omfattet af lokalplanområdet.</p> <p><b>3J</b> – Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>	<p>området, hvilket betyder, at regnvand, der ikke nedsives ledes til regnvandssystemet.</p> <p>Ved sportspladsen 8 og 10 viser en geoteknisk rapport at grundvandet er antruffet mellem 4 og 4,6 m under terræn, det kan derfor ikke stamme fra lokalplanområdet, hvis ejendommene på Kolbyvej har problemer med fugt. De nye boliger bliver forsynes med omfangsdræn.  Se vedlagte Bilag 4 til høringsskemaet, med Geoteknisk undersøgelse Ved Sportspladsen 8-10.</p> <p><b>3I</b> - I lokalplanen § 13 tilrettes teksten, så de fire nævnte servitutter kun aflyses for ejendommene; Ved Sportspladsen 8 og 10 – ved endelig vedtagelse af Lokalplan 140.</p> <p><b>3J</b> - De nye boliger vurderes ikke til at have en væsentlig indvirkning på trafikken. Ved etablering af boliger i stedet for erhverv forventes en ændring af trafikmønsteret, hvor erhvervstrafikken erstattes af boligtrafik. Det vurderes, at lokalområdet vil blive bedre stillet,</p>



Nr.	Dato	Navn	Indsigelse/bemærkning	Teknisk Forvaltning indstiller	Teknisk Forvaltnings kommentarer
					<p>da mængden af tung erhvervstrafik formindskes.</p> <p>I forbindelse med byggerier udføres der et vejsyn, både før og efter, så ubedringen af eventuelle skade fra byggeriet kan registres og udbedres af bygherre.</p>