

Notat om: Rødovre Port – Dispensationer, nærmere redegørelse og vurdering		
Sagsbehandler: Jens L. Olsen/Janne Prip	Dato:	18-07-2018
Til: Teknik- og Miljøudvalget	J. nr.:	01.02.05-P25-1-18

## BILAG 2

### Dispensationer, nærmere redegørelse og vurdering

Dette dokument skal give en oversigt over de ansøgte dispensationer for myndighedsprojektet til Rødovre Port, samt en redegørelse og vurdering for hvert enkelt punkt. Dispensationerne opstilles fortløbende ud fra den paragraf i hhv. lokalplan og bygningsreglement, som de knytter sig til.

*Omfang af dispensationer fra Lokalplan 141:*

#### 'antal ungdomsboliger'

§ 3.1 i) - bestemmelsestekst:

Bolig og erhverv skal fordeles således: Ud af det samlede etageareal skal minimum 10 % udgøres af erhverv og/eller uddannelsesinstitutioner og minimum 50 % af boliger. Ud af det samlede boligareal kan op til 25 % af boligerne være ungdomsboliger.

#### Redegørelse / begrundelse for ansøgningen:

Antallet af ungdomsboliger udgør i projektet 34 % af det samlede antal boliger og overskrider dermed lokalplanens bestemmelse om maksimalt 25 %. Boligfordelingen er i flere omgange drøftet ved dialogmøde med bygherre, senest den 31. maj 2018. Under forhåndsdialogen blev det drøftet, at det ville være hensigtsmæssigt at placere ungdomsboligerne samlet i et af tårnene, dels for at skabe et attraktivt miljø for unge og dels for at mindske eventuelle gener for familieboligerne. Det medfører et noget større antal ungdomsboliger i forhold til den overordnede boligfordeling, jf. skema for boligfordeling i BILAG 1 (*sidste side*). I forhold til arealer udgør ungdomsboligerne dog kun 20% af det samlede boligareal.

Det er forvaltningens vurdering, at det øgede antal ungdomsboliger ikke har en væsentlig betydning for den generelle boligfordeling, der fortsat anses som værende i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen.

#### 'ændring af de midlertidige trafikale forhold' (2 bestemmelser)

§ 5.1 n) – bestemmelsestekst:

Der skal under anlægsfasen af byggeriet sikres adgang for fodgængere og cyklister over Tårnvej via den eksisterende vejbro eller en midlertidig adgangsvej.

§ 5.1 o) - bestemmelsestekst:

Der skal under anlægsfasen af byggeriet sikres en vest-østgående forbindelse for fodgængere og cyklister fra vejbroen ved Tårnvej til Rødovre Station. Den eksisterende sti langs jernbanen kan benyttes som midlertidig sti under anlægsperioden. Alternativt kan der etableres en midlertidig befæstet sti.

#### Samlet redegørelse / begrundelse for ansøgningen gældende for 5.1 n) og 5.1 o):

I anlægsfasen er det ikke muligt at sikre en forbindelsen for fodgængere og cyklister over Tårnvej, og langs stien ved jernbanen. Dette på grund af hensynet til sikkerheden under byggearbejdet, hvor stien ikke vil kunne opretholdes. Fodgængere og cyklister vil i stedet kunne benytte sig af en anden midlertidig forbindelse i anlægsfasen. Vest-østgående forbindelse for fodgængere og cyklister fra vejbroen ved Tårnvej til Rødovre Station kan under anlægsfasen afvikles ved en nyetableret midlertidig trappe/rampe på skråningen til Tårnvej

imellem Storekær broen og Veks' arealer, hvor det vil være mulighed for færden med barnevogne. Fra Tårnvej er der adgang under broerne og op igen til Immerkær syd for jernbanen, og herfra gå langs jernbanen ad Immerkær til Rødovre Station fra sydsiden (Hvidovre).

Forslaget har været drøftet i flere omgange med bygherre og trafikrådgivere med henblik på at sikre en trafikikker løsning, der kan opfylde kravet om en midlertidig forbindelse. Det er forvaltningens vurdering, at denne løsning er acceptabel.

### **'dispensation for 2-sidet lysindfald'**

§ 7.3 e) – bestemmelsestekst:

Alle boliger skal være velbelyste, og boliger over 50 m<sup>2</sup> bruttoareal belyst fra minimum to verdenshjørner.

#### Redegørelse / begrundelse for ansøgningen:

Der søges om dispensation for etablering af i alt 25 boliger med et bruttoareal på 52 - 58 m<sup>2</sup> orienteret mod kun et verdenshjørne. Projektet etablerer generelt velbelyste boliger, der overholder bestemmelsen om ensidigt orienterede boliger på max. 50 m<sup>2</sup>. Der søges dog om dispensation for bestemmelsen, hvad angår følgende boliger:

- Boligtype Ft.2V.04. Bygning Ft (15-17 sal), hvor det ikke er muligt at etablere vinduer orienteret mod 2 verdenshjørner i boliger beliggende midterst i bygningen. Boligerne er sydvendte.
- Boligtype Gt.2V.02. Bygning Gt (Stueetage - 3 sal), hvor det ikke er muligt at etablere vinduer orienteret mod 2 verdenshjørner grundet boligernes placering mod bygning G. Boligerne er vestvendte.
- Boligtype Gt/I.2V.01. Bygning Gt (1-9 sal) og Bygning i (1-11 sal), hvor det ikke er muligt at etablere vinduer orienteret mod 2 verdenshjørner i boliger beliggende midterst i bygningen. Boligerne er østvendt, og boligernes areal er øget for at tilgodese en bedre boligindretning.

Forvaltningen vurderer, at boligernes dagslysforhold er acceptable.

### **'undlade opsætning af støjskærm' (4 bestemmelser)**

§ 7.7 k) – bestemmelsestekst:

Støjskærmen og skråningen langs jernbanen skal begrønnes på siden ind mod bebyggelsen. Dette kan kun ske efter aftale og med godkendelse fra Banedanmark.

§ 10.5 a) - bestemmelsestekst:

Der skal opsættes en begrønnet støjskærm så tæt på banelegemet som muligt.

§ 11.2 a) - bestemmelsestekst:

Der skal etableres støjafskærmning mod jernbanen før ibrugtagning af bebyggelsen. Støjskærmen skal placeres så tæt på banelegemet som muligt. Der skal sikres, at støjen fra jernbanen ikke reflekteres mod syd via den nye støjskærm.

§ 11.2 d) - bestemmelsestekst:

Bygherre har pligt til at opsætte og finansiere de støjreducerende tiltag indenfor delområde Vest, som der kræves for at støjniveauerne nedbringes. Derudover har bygherre pligt til at opsætte et støjværn langs banen med en placering så tæt på banen som muligt. Dette kan efter aftale og godkendelse af Banedanmark evt. etableres på Banedanmarks matrikel.

Samlet redegørelse / begrundelse for ansøgningen gældende for 7.7 k, 10.5 a, 11.2 a og 11.2 d:

Der søges om dispensation for at undlade etablering af støjskærm på Banedanmarks areal.

Støjanalyser udført af COWI - der henvises til vedlagte BILAG 3: "Notat 002" (Støjforhold vedrørende Rødovre Port) - dokumenterer, at afskærmningen på Banedanmarks areal alene vil dæmpe jernbanestøj i stueetageniveau, som primært benyttes af erhverv og ikke afhjælper støj på boligfacader med vinduesopluk.

Søgte projekt indeholder kun ganske få boliger i stueetagen - 4 stk. i bygning Ft – med facade mod banen.

Etablering af støjskærm på baneterrænet har derfor ikke primær indflydelse på boligfacader. Det bemærkes, at de 4 boliger - uden etablering af støjskærm - ikke er mere støjbelastede end sydvendte boliger på øvre etager, hvor støjskærmen ingen effekt har.

Støjafskærmende tiltag til håndtering af støjgener, ønskes derfor i stedet udført på egen matrikel; der etableres lokal støjafskærmning i terræn mellem bygning E og F til afskærmning af legepladsareal, støjafskærmning langs brokanter på "Den Grønne Bro" samt langs passage i bygning i's sydfacade, sidstnævnte bygningsinterret. Hertil kommer støjafskærmende tiltag integreret i tårnbygningernes facader i form af "lydsluser".

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte løsning af støjproblematikken er mere hensigtsmæssig end en egentlig støjskærm på baneterrænet. Støjrapporten dokumenterer at grænseværdierne er overholdt.

#### **'marginalt reduceret dagslystilgang'**

§ 8.3 c) – bestemmelsestekst:

Boliger, der placeres i hjørner og særligt mørke områder, skal indrettes med større vinduespartier end de gældende krav.

Redegørelse / begrundelse for ansøgningen:

Der ansøges om dispensation for etablering af enkelte hjørneboliger med mindre vinduespartier end de gældende krav, 10 % rudeareal af gulvareal, når der er korrigeret for skyggevirkninger.

Projektets intention er at etablere velbelyste boliger. På grund af de relativt smalle byrum, (modstående bygningsmasse med skyggevirkning) er der derfor generelt indarbejdet et stort vinduesareal i facaderne; typisk ca. 20 % af gulvarealet.

I hjørneboliger i bygning A, B og C vil der - trods det store vinduesareal - være et marginalt underskud ift. kravet om 10 % rudeareal af gulvareal, når der er korrigeret for skyggevirkninger.

Forvaltningen vurderer løsningen som acceptabel. På grund af det store vinduesareal vurderes det, at boligerne vil opleves som lyse og med tilstrækkeligt dagslys.

#### **'mindre end 7 meters frihøjde i varegård'**

§ 12.2 h) – bestemmelsestekst:

Varegård og storskraldrummet skal etableres med en frihøjde på min. 7 meter for at kunne tilgås af renovationskøretøjer.

Redegørelse / begrundelse for ansøgningen:

Der ansøges om dispensation for bestemmelsen om etablering af frihøjde på 7 meter i varegård /storskraldsrum.

Lokalplanens krav tager udgangspunkt i frihøjde på 7 meter, da der i Lokalplanen forudsættes vippecontainer afhentet med kran. Efter drøftelse med Rødovre Kommunes Miljø og Affald på møde den 24. oktober 2017, tilvejebringes tilfredsstillende affaldsløsning i storskraldsrummet med konvertering af vippecontainer til 8 – 9 stk. 1100 liters affaldscontainere, der afhentes manuelt uden brug af kran. Rumhøjden i storskraldsrummet er 2,3 m.

Forvaltningen vurderer løsningen som acceptabel.

### 'forholdet mellem trin og grund på trappe'

Kap. 3.2.2, stk. 4 – bestemmelsestekst:

Trapper i fælles adgangsveje skal have en hældning (grund og stigning), der gør dem lette og sikre at gå på. Trappers stigning må ikke være større end 18 cm. På ligeløbstrapper og kvart- og halvsvingstrapper må grunden ikke være mindre end 28 cm – i beboelsesbygninger dog mindst 25 cm. På spindel- og vindeltrapper må grunden ikke være mindre end 20 cm.

#### Redegørelse / begrundelse for ansøgningen:

Der ansøges om dispensation fra bestemmelsen, hvad angår etablering af trappegrund på ca. 26 cm i trappen i tårnbygning Ft med følgende argumentation:

- Bygningen er indrettet med publikumsorienteret serviceerhverv på 18. sal, men da trappen alene forudsættes anvendt i flugtsituationer og da personbelastningen ikke øges grundet erhvervsfunktionen, vurderes det, at bygningens altdominerende funktion som boligegendom bør definere trappegeometri.
- Trappegeometri ønskes udført med trindybde 26 cm og stigning 17,6 cm. Den ønskede trappegeometri overholder BR15 3.2.2, stk. 4 for boligbygninger.
- En reduceret trindybde gør det muligt at tilføje 3 ekstra trin fra 14. til 15. etage med bevarelse af trappe- rummets geometri. Dette muliggør, at den indvendige etagehøjde kan hæves og der på 15. etage kan etableres niveaufri adgang fra boliger og fælles adgangsvej til den fælles tagterrasse.
- En arkitektonisk ønskelig vandret flugt på grid-linjer kan opnås, hvis etagehøjde på 15. sal øges.
- Den samme etagehøjde på de tre tårnbygninger ved facadetilbagetrækning, vil give en større arkitekto- nisk sammenhæng.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående punkter overskridelsen som knap mærkbar og ubetyde- lig, og kan acceptere løsningen. Det er af større betydning, at en niveaufri adgang kan sikres til den fælles tag- terrasse.

### 'opholdsrum med mindre vinduesareal'

Kap. 6.5.2 stk. 1 – bestemmelsestekst:

Arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, i det følgende benævnt arbejdsrum mv. samt beboelsesrum og køkken skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er vel belyste. Vinduer skal udføres, placeres og eventuelt afskærmes, så solindfald gennem dem ikke medfører overophedning i rummene, og så gener ved direkte solstråling kan undgås.

#### Redegørelse / begrundelse for ansøgningen:

Der ansøges om dispensation fra bestemmelsen, hvad angår etablering af glasareal svarende til min. 10 % af det indvendige gulvareal i et omfang af i alt 13 boliger.

- I gavlboligen i bygning C, stueetage (type C.4V.01), vil rudearealet, trods et øget vinduesareal på over 20 % af gulvarealet, være under bestemmelsens krav, når der korrigeres for skyggevirksomheder. I det relevante rum er rudearealet svarende til 7,4 %, når der korrigeres for skyggevirksomheder. Affaldsøens nær- hed til gavl, muliggør ikke - pga. brandforhold, lugt- og indbliksgener en tilføjelse af vinduer mod syd.

- I bygning A, B og C udgør rudearealet typisk mere end 20 % af gulvarealet. Trods det store rudeareal overholder opholdsrum i 12 boliger ikke bestemmelsens krav, hvad angår glasareal svarende til min. 10 % af det indvendige gulvareal, når der korrigeres for skyggevirksomheder fra modstående bygningsmasse samt sidefremspring. Rudearealet svarer til ca. 7 %, når der korrigeres for skyggevirksomheder.

På grund af det store vinduesareal vurderer forvaltningen, at boligerne vil opleves som lyse., jf. punkt om 'marginalt reduceret dagslystilgang'. Forvaltningen kan acceptere lysforholdene.