

12.06.2020

Høringssvar til Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127 Rødovregård Villaby (personopdelt)

Teknisk Forvaltning - Høringssvar med frist tirsdag den 08. april 2020

| Nr. | Dato | Navn | Høringssvar/bemærkning | Forvaltningens Kommentarer | Forvaltningens indstilling |
|-----|------|------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
|-----|------|------|------------------------|----------------------------|----------------------------|

Høringssvar – Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127

| | | | | | |
|---|------------|--|--|---|---|
| 1 | 14.02.2020 | Banedanmark Vasbygade 10 2450 København SV | <i>1. Kvittring for modtagelse af planforslag</i> Ingen bemærkninger til forslaget. | | 1. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget. |
| 2 | 01.03.2020 | Kennet Wiencke Christiansdal 60 2610 Rødovre | <i>1. Bebyggelsesprocent</i> KW mener at en reduktion af bebyggelsesprocenten fra 30% til 25% er en væsentlig forringelse af mulighederne for at indrette boligerne tidssvarende. KW påpeger i den forbindelse at reduktionen, sammen med de i forvejen strenge krav til ændringer af de originale huse i delområde C, gør at det ikke længere vil være muligt at udvide boligarealet yderligere. Som eksempel på en allerede eksisterende begrænsning, nævnes muligheden for indretning af arealer på 1. sal pga. betingelser for tagets udformning. Med den nye bestemmelse vil man f.eks. ikke kunne lave en udbygning i baghaven. | Ad 1 Ud over de etagemeter der kan bebygges ud fra bebyggelsesprocenten på 25%, i Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127, kan der bygges 50 m ² småbygninger i henhold til det gældende bygningsreglement. De 50 m ² tæller ikke med i bebyggelsesprocenten. Det vil sige, at der på en grund på 600 m ² reelt kan opføres 200 m ² bygninger. Teknisk Forvaltnings vurdering er, at der godt kan opføres tidssvarende familieboliger inden for denne ramme. De fleste grunde i lokalplanområdet ligger på mellem ca. 600-800 m ² . | 2. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget. |

| Nr. | Dato | Navn | Høringssvar/bemærkning | Forvaltningens Kommentarer | Forvaltningens indstilling |
|-----|------------|--|--|--|---|
| 3 | 09.03.2020 | 3 – Michael Skjoldborg Pedersen Torbistvej 24 2610 Rødovre | <p><i>1. Indsigelse til bebyggelsesprocent</i> MSP mener, at nedsættelsen af bebyggelsesprocenten fra 30% til 25% vil forringe borgernes mulighed for at bygge tidssvarende familieboliger til en kernefamilie med to voksne og to børn. Han giver eksemplet med sin egen grund på 600 m², hvor han i dag kan bygge 180 m² og i fremtiden vil kunne bygge 150 m².</p> <p><i>2. Værdiforringelse</i> Han mener det er en værdiforringelse af grundene inden for lokalplanen og mener at de nuværende grundejere bør kompenseres for den mistede værdi.</p> | <p>Ad 1 Ud over de etagemeter der kan bebygges ud fra bebyggelsesprocenten på 25%, i Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127, kan der bygges 50 m² småbygninger i henhold til det gældende bygningsreglement. De 50 m² tæller ikke med i bebyggelsesprocenten. Det vil sige, at der på en grund på 600 m² reelt kan opføres 200 m² bygninger. Teknisk Forvaltnings vurdering er, at der godt kan opføres tidssvarende familieboliger inden for denne ramme.</p> <p>De fleste grunde i lokalplanområdet ligger på mellem ca. 600-800 m².</p> <p>Ad 2 Vurderingsstyrelsens ejendomsvurderinger og salgspriser baserer sig på en lang række forhold, og det er ikke muligt at fastslå, hvad der isoleret set kan skyldes lokalplanen.</p> | 3. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget. |
| 4 | 30.03.2020 | 4 – Naturfredningsforeningen, Afd. Rødovre Juelsmindevej 2610 Rødovre | <p><i>1. Enig i ændringen til 25%</i> <i>"Danmarks Naturfredningsforening Rødovre Afdeling er enig i det ønskelige i at bevare parcelhusområdernes åbne og grønne karakter, hvor husene ligger frit imellem hinanden".</i></p> | | 4. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget. |

| Nr. | Dato | Navn | Høringssvar/bemærkning | Forvaltningens Kommentarer | Forvaltningens indstilling |
|-----|------------|---|---|---|--|
| 5 | 31.03.2020 | 5 – Peter Skjellerup Præstebakken 15 2610 Rødovre | <p><i>1. Indsigelse til bebyggelsesprocent</i> PS mener, at en indskrænkning til 25% er en stor ulempe i forhold til fremtidig benyttelse, og vil gøre både ombygning og nybygning mindre attraktivt.</p> <p><i>2. Værdiforringelse</i> PS mener også, at der som følge heraf også vil ske en reduktion i værdien af boliger og grunde, som vil gøre Rødovre til et mindre attraktivt sted at eje fast ejendom.</p> <p><i>2. Alternativer til bevaring af grønt</i> PS foreslår, at bevaring af stedets grønne indtryk i stedet løses, gennem mindre indgribende metoder. F.eks. gennem oplysning om beplantningsplaner, grønne belægningsplaner, grønne belægningsplaner, havebesøgsordninger mv.</p> | <p>Ad 1 Ud over de etagemeter der kan bebygges ud fra bebyggelsesprocenten på 25%, i Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127, kan der bygges 50 m² småbygninger i henhold til det gældende bygningsreglement. De 50 m² tæller ikke med i bebyggelsesprocenten. Det vil sige, at der på en grund på 600 m² reelt kan opføres 200 m² bygninger. Teknisk Forvaltnings vurdering er, at der godt kan opføres tidssvarende familieboliger inden for denne ramme.</p> <p>De fleste grunde i lokalplanområdet ligger på mellem ca. 600-800 m².</p> <p>Ad 2 Vurderingsstyrelsens ejendomsvurderinger og salgspriser baserer sig på en lang række forhold, og det er ikke muligt at fastslå, hvad der isoleret set kan skyldes lokalplanen.</p> <p>Ad 3 Formålet med bestemmelsen i Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127, er at bevare det grønne, men i ligeså høj grad at fastholde boligområdernes åbne karakter. Fastsættelsen af bebyggelsesprocenten til maks. 25 %, i henhold til Kommuneplan 2018, er med til at fastholde boligområdets åbenhed.</p> | <p>5. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.</p> |

| Nr. | Dato | Navn | Høringssvar/bemærkning | Forvaltningens Kommentarer | Forvaltningens indstilling |
|-----|------------|---|---|--|--|
| 6 | 08.04.2020 | <p>Grundejerforeningen Rødovre-gårds Villaby – v. Arne Møller Madsen</p> <p>G/F Rødovregårds Villaby Axelhøj 68 2610 Rødovre</p> | <p>1. <i>Ønsker svar på spørgsmålene</i> Grundejerforeningen Rødovregårds Villaby (260 medlemmer) undrer sig over følgende: "Vores undring går blandt andet på, om kommunen har haft problemer med den nuværende bebyggelsesprocent? Vi undrer os også over, om kommunen de senere år har oplevet en udvikling, der modarbejder formålet med forslaget?"</p> <p>2. <i>Indsigelse til bebyggelsesprocent</i> Boligpolitik: GRV mener at forslaget er selvmodsigende, da boligpolitikken har fokus på attraktive boliger for alle bl.a. børnefamilier, og at det i</p> | <p>Ad 1 I Kommuneplan 2018 blev det vurderet og vedtaget, at en bebyggelsesprocent på maks. 25 er den bebyggelsesprocent, der giver den ønskede balance mellem det åbne og det bebyggede i de omfattede boligområder.</p> <p>Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127's bestemmelse om bebyggelsesprocent på 25%, er en udmøntning af rammerne i Kommuneplan 2018, der blev vedtaget i juni 2018 for at sikre at boligområderne i kommunen bevarer deres grønne og åbne karakter.</p> <p>Boligområderne i kommunen afhænger i høj grad af, hvordan arealerne mellem husene udformes og indgår i byen i øvrigt. Den åbne karakter i et boligområde, hænger ligeledes tæt sammen med omfanget af bygningsmassen på den enkelte ejendom. En bebyggelsesprocent på op til 30 %, giver en markant øget fortætning i et boligområde som helhed, hvis den bliver fuldt udnyttet. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2018, ligger ønsket om at fastholde dagens grad af åbenhed i parcelhus-/villaområder, heriblandt lokalplanområdet Rødovregård Villaby, så der ikke på sigt sker en fortætning af boligområdet.</p> <p>Ad 2 Teknisk Forvaltning anerkender behovet for større familieboliger i kommunen. I Rødovre har vi relativt få store boliger over 100 m² i forhold til den øvrige del af Hovedstadsregionen.</p> | <p>6. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.</p> |

| Nr. | Dato | Navn | Høringssvar/bemærkning | Forvaltningens Kommentarer | Forvaltningens indstilling |
|-----|------|------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
|-----|------|------|------------------------|----------------------------|----------------------------|

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|--|
| | | | <p>den forbindelse nævnes, at man bør se på udvidelsesmulighederne for eksisterende boliger.</p> <p>Eksisterende restriktioner: GRV påpeger at Lokalplanforslaget forstærker de begrænsninger Lokalplan 127 i forvejen har pålagt grundejerne (placering, udformning af tilbygninger, udnyttelse af uudnyttet 1. sal, indretning af grunden omkring huset).</p> <p><i>3. Formål og dispensationsmuligheder</i> GRV påpeger desuden, at dispensationsmulighederne i forslaget er utydelige: <i>"Forslaget beskriver, at der kun gives dispensation, hvis det ikke er i strid med principperne i planen dvs. lokalplanens formål og anvendelse. Og netop formålet i lokalplan 127 beskriver intet omkring boligens størrelse men blot: Herunder at sikre ombygninger, tilbygninger eller andre ændringer af bebyggelsens ydre sker med respekt for husets oprindelige arkitektur og stilart, byggeskik og kvaliteter. Den logiske følge heraf må være, at der skulle kunne gives dispensationer i forhold til bebyggelsesprocenten, uden at komme i strid med lokalplanens principper".</i></p> | <p>Inden for lokalplanområdet er den mindste grund 500 m². Med lokalplanens 25% bebyggelsesprocent giver det mulighed for at bygge 125 m² bolig + 50 m² småbygninger og evt. kælder. Det er Teknisk Forvaltnings opfattelse at det kan anvendes og indrettes til en velfungerende familiebølg.</p> <p>Ad 3 I Forslaget Tillæg 1 til Lokalplan 127 – Rødovregård Villaby, er følgende sætning tilføjet formålsparagraffen: <i>"Lokalplantillæggets formål er at sikre, at området forbliver et grønt og åbent boligområde".</i></p> <p>Hensigten bag selve bestemmelsen (som skal sikre princippet om boligområdernes åbenhed) er derfor, at begrænse omfanget af det bebyggede på den enkelte grund.</p> | |
|--|--|--|---|---|--|

| Nr. | Dato | Navn | Høringssvar/bemærkning | Forvaltningens Kommentarer | Forvaltningens indstilling |
|-----|------------|--|---|--|--|
| | | | <p><i>4. Ejendomsværdi</i> GRV mener at forslaget vil kunne medføre en forringelse af husenes værdi, da husene ikke vil kunne leve op til en moderne families krav.</p> <p><i>5. Forslag</i> GRV foreslår: At bebyggelsesprocenten forbliver 30%.</p> <p>Vedtages forslaget om 25 % alligevel, foreslår GRV, at grundlaget for dispensationer tydeliggøres.</p> | <p>Ad 4 Vurderingsstyrelsens ejendomsvurderinger og salgspriser baserer sig på en lang række forhold, og det er ikke muligt at fastslå, hvad der isoleret set kan skyldes lokalplanen.</p> <p>Ad 5 Se svar Ad 1 og Ad 3 ovenfor.</p> | |
| 7 | 08.04.2020 | <p>Martin Flink Højnæsvej 2610 Rødovre</p> | <p><i>1. Indsigelse til bebyggelsesprocent</i> MF mener, at forslaget om en lavere bebyggelsesprocent forhindrer muligheden for at tilpasse boligen så de dækker familiers behov i dag. Ligeledes muligheden for at udskifte eksisterende boliger og bygge nye energivenlige huse. MF mener derfor at den reducerede bebyggelsesprocent modarbejder byrådets ønske om en grøn og klimavenlig by. MF gør desuden opmærksom på de i forvejen mange restriktioner der gælder for ejendommen.</p> | <p>Ad 1 Ud over de etagemeter der kan bebygges ud fra bebyggelsesprocenten på 25%, i Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127, kan der bygges 50 m² småbygninger i henhold til det gældende bygningsreglement. De 50 m² tæller ikke med i bebyggelsesprocenten. Det vil sige, at der på en grund på 600 m² reelt kan opføres 200 m² bygninger. Teknisk Forvaltnings vurdering er, at der godt kan opføres tidssvarende familieboliger inden for denne ramme.</p> <p>De fleste grunde i lokalplanområdet ligger på mellem ca. 600-800 m².</p> <p>Formålet med bestemmelsen i Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127, er at bevare det grønne, men i ligeså høj grad at fastholde boligområdernes åbne karakter. Fastsættelsen af bebyggelsesprocenten til maks. 25 % i henhold til Kommuneplan 2018, er med til at fastholde</p> | <p>7. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.</p> |

| Nr. | Dato | Navn | Høringssvar/bemærkning | Forvaltningens Kommentarer | Forvaltningens indstilling |
|-----|------------|---|---|---|--|
| | | | <p><i>2. Forslag om undersøgelse af mulighed for klimavenlig tilpasning for både nye og eksisterende boliger</i></p> <p>MF mener, at Rødovre Kommune i stedet bør se på " hvordan man kan gøre det muligt for både eksisterende og nye boliger at tilpasse sig de behov, ejerne må have, på en grøn og klimavenlig måde".</p> | <p>boligområdets åbenhed.</p> <p>Ad 2 Vurderingen og fastlæggelsen af hvilke initiativer, muligheder og indsatser der bidrager til en grøn og klimavenlig by, herunder opførelse af nye boliger/bygninger og tilpasning af eksisterende, er et relevant tema. Diskussionen knytter sig både til lokale såvel som større bymæssige spørgsmål og sammenhænge. Det vil derfor være et tema, som undersøges nærmere i forbindelse med det kommende Kommuneplannarbejde.</p> | |
| 8 | 08.04.2020 | <p>Per Pedersen</p> <p>Henrik Cavlings Alle 2 2610 Rødovre</p> | <p><i>1. Indsigelse til bebyggelsesprocent</i></p> <p>PP er uenig i at en grøn bydel opnås med begrænsninger i ejendomsretten. PP mener at ønsket om mere grønt bedre opnås ved: påvirkningsindsats over for flisebelægninger, håndhæve kravene til levende hegn og undlade at bebygge områder som f.eks. Damhus Tivoli, Irma Byen, Rødovre Port etc.</p> | <p>Ad 1 Formålet med bestemmelsen i Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127, er at bevare det grønne, men i ligeså høj grad at fastholde boligområdernes åbne karakter. Fastsættelsen af bebyggelsesprocenten til maks. 25 % i henhold til Kommuneplan 2018, er med til at fastholde boligområdets åbenhed.</p> <p>Se ligeledes svar til høringssvar nr. 6 Ad 1 og høringssvar nr. 7 Ad 2.</p> | <p>8. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.</p> |