

Svar til høring Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127

Eksport ved høringsperiodens ophør 2020.04.20 13:55.

Denne PDF indeholder ikke mail-adresser

Samlede høringssvar til Offentlig høring af Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127 Rødovregård Villaby m.fl. - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D.

https://dokument.plandata.dk/20_9699118_1581427902684.pdf

Høringssvar nr. 1

Grundoplysninger

Dato: 14/02 2020 11:52
Navn: Banedanmark
Organisation:
Adresse: Vasbygade 10
2450 København SV

Øvrige oplysninger

Svar

Til Rødovre Kommune

Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til tillæg 1 til lokalplan 127 for "Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D".

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslaget.

Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på banedanmark.dk. Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på borger.dk eller virk.dk

Christian Granzow Holm
Studentermehjælper
Banedanmark
Arealer & Forvaltningsmyndighed
Vasbygade 10
2450 København

cghl@bane.dk
www.banedanmark.dk

Høringssvar nr. 2

Grundoplysninger

Dato: 1/03 2020 09:13
Navn: Kennet Wienecke
Organisation:
Adresse: Christiansdal 60
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Til Kommunalbestyrelsen I Rødovre Kommune

I forlængelse af de påtænkte planer om vedtagelse af tillæg 1 til Lokalplan 127 bemærkes, at en reduktion i bebyggelsesprocenten fra 30% til 25% vil være endnu en væsentlig forringelse af mulighederne for grundejerne i planområde C for fortsat at kunne indrette boligerne i området tidssvarende.

I forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 127 blev der således pålagt grundejerne i område C strikse begrænsninger i forhold til ændringer på de originale huse. Begrænsninger som har medført at f.eks. 1 sals arealer ikke kan indrettes effektivt pga. betingelser for tagets udformning. Med en bebyggelsesprocent på 30% har dette imidlertid muliggjort alternative løsninger som f.eks. udbygning mod baghaven. En løsning som kræver m² og med den påtænkte ændring til lokalplanen ikke længere vil være muligt.

Det anbefales derfor Kommunalbestyrelsen at ændre forslaget således at delområde C i Lokalplansområde 127 fortsat vil have en bebyggelsesprocent på 30

Høringssvar nr. 3

Grundoplysninger

Dato: 9/03 2020 19:33
Navn: michael Skjoldborg Pedersen
Organisation:
Adresse: Torbistvej 24
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

I forbindelse med høring om planændring, således at der ønskes en bygge procent på max. 25 % mod nuværende 30 %, syntes dette at være en forringelse af borgerens mulighed for at bygge tilsvarende boliger på nuværende grunde. Dette vil få betydning for evt. nybyggerier og modernisering af nuværende boliger jf. nyt forslag i lokalplan 148 1-6 og lokalplan 127 1-6. f.eks. på vores grund på 600 kwm. vil dette betyde at vi på nuværende vil kunne bygge 180 kwm. incl. garage/udhus m.v. til 150 kwm. Dette ikke tilsvarende til en familie på 2 voksne og f.eks. 2 børn. Dette vil medvirke at kernefamilier med 2 voksne og 1-2 børn ikke vil have mulighed for at kunne bygge tilsvarende boliger og man vil hermed fravælge familiebyggerier i store dele af kommunen.

Ligeledes ser jeg intet sted i forslaget i lokalplanerne at man er klar over at der er tale om en væsentlig forringelse af værdien af grundene, når man ønsker en nedsætning af byggeprocenten fra nuværende 30 % til 25 % eller fra 1/3 del til 1/4 del. En sådan forringelse af bygningsprocenten medfører ligeledes en kraftig forringelse af værdien af boliger og grunde ved et evt. salg, da fremtidige købere/tilflyttere ikke vil have mulighed for at købe de mindre grunde og dermed bygge/ ombygge efter nutidige behov.

Et sådan forslag må og bør, hvis man vælger at gennemføre lokalplanen, kompensere nuværende boligejere/ grundejere, da værdien af nuværende boliger vil miste en væsentlig værdi grundet muligheder for udnyttelse af grundene og dermed næsten umuliggøre et salg af nuværende boliger.

Høringssvar nr. 4

Grundoplysninger

Dato: 30/03 2020 23:51
Navn: Naturfredningsforeningen i Rødovre
Organisation: Danmarks Natufredningdforening
Adresse: Juelsmindevej 2 A
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Danmarks Naturfredningsforening, Rødovre Afdeling

Høringssvar til Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D (Rødovre Villaby m. fl.)

Lokalplanens baggrund er Kommuneplan 2018, som blev endelig vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 26. juni 2018. Efter ønske fra Kommunalbestyrelsen er kommuneplanens rammebestemmelser for maximal bebyggelsesprocent i parcelhusområder ændret fra tidligere 30 %, hvilket svarede til Bygningsreglementets byggeret (i enkelte tilfælde 40 %) til nu 25 %.

Baggrunden for ændringerne er et ønske om at bevare parcelhusområdernes åbne og grønne karakter, hvor husene ligger frit mellem hinanden. Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127 er udarbejdet parallelt med Forslag til Lokalplan 148 - Temalokalplan for åbne-lave-områder, som blandt andre ting også regulerer bebyggelsesprocenten. Temalokalplanen dækker de områder, der er udlagt til parcelhusområder i Kommuneplan 2018, og som ikke er lokalplanlagt (november 2019).

Bebyggelsesprocenten i Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl., er fastsat til 30 %. Baggrunden for udarbejdelsen af Tillæg 1 til Lokalplan 127, er ligeledes her at nedsætte bebyggelsesprocenten til 25 %, så den er i tråd med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2018 for det pågældende område.

Danmarks Naturfredningsforenings Rødovre Afdeling er enig i det ønskelige i at bevare parcelhusområdernes åbne og grønne karakter, hvor husene ligger frit imellem hinanden.

Med venlig hilsen
Danmarks Naturfredningsforening
Rødovre Afdeling

Høringssvar nr. 5

Grundoplysninger

Dato: 31/03 2020 19:49
Navn: Peter Skjellerup
Organisation:
Adresse: Præstebakken 15
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Vedr Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 127: Det er et sympatisk forhold at ville bevare området grønne indtryk. Imidlertid vil en indskrænkning til 25% bebyggelsesprocent medføre en væsentlig ulempe i forhold til fremtidig benyttelse. Mange af husene i området er gamle og ikke tidssvarende, hverken i forhold til moderne familiers behov eller energimæssigt. Den foreslåede bebyggelsesprocentgrænse gør både ombygning og nybygning væsentligt mindre attraktivt. Endvidere vil forslaget sandsynligvis medføre en langsommere fornyelse af boligerne i området.

Alt i alt vil der ske en reduktion af værdien af boliger og grunde som jo også gør Rødovre til et mindre attraktivt sted at eje fast ejendom.

Det burde være muligt at fremme det fine ønske om at fastholde det grønne indtryk gennem mindre indgribende metoder. F.eks. gennem oplysning om beplantningsplaner, grønne belægninger, bi-venlige planter, havebesøgsordninger mv.

Blot at reducere vores dispositionsmuligheder for hus og have er dybest set mindre sympatisk og ret uvenligt.

Høringssvar nr. 6

Grundoplysninger

Dato: 8/04 2020 10:06
Navn: Arne Møller Madsen
Organisation: G/F Rødovregaards Villaby
Adresse: Axelhøj 68
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

G/F Rødovregaards Villaby.

Rødovre Kommune
Rådhuset
Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre

Fremsendes udelukkende elektronisk
Rødovre 7. april 2020.

Høringssvar vedr. Forslag til tillæg 1 til lokalplan 127.

På vegne af Grundejerforeningen Rødovregaards Villaby (260 medlemmer), skal jeg hermed fremsende høringssvar vedr. ovenstående forslag.

Indledning:

Indledningsvis anerkender grundejerforeningen, at Rødovre Kommune med forslaget ønsker at bevare parcelhusenes åbne og grønne karakter, hvor husene ligger frit mellem hinanden, og dermed forbliver et grønt og åbent boligområde.

Vi vil også gerne anerkende, at kommunen har et udtalt ønske om at tiltrække nye borgere ? herunder børnefamilier.

Samtidig undrer vi os over, hvad motivet for det fremsatte forslag er.

Vores undring går blandt andet på, om kommunen 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?

Indsigelser:

Vi må dog samtidig konstatere, at forslaget på flere områder er selvmodsigende, når forslaget indskrænker mulighederne for grundejerne i at udvide husene til en størrelse, som moderne familier ønsker.

Selvmodsigelsen består i, at Rødovre Kommunes Boligpolitik fra 2016 blandt andet beskriver:

? I Rødovre skal vi fortsat have et bredt udbud af attraktive boliger for alle ? både børnefamilier, enlige, ældre, unge, borgere med handicap og socialt udsatte borgere.

? For at sikre en balanceret befolknings sammensætning vil vi satse på at fastholde og tiltrække erhvervsaktive familier med børn. For at kunne det, har vi behov for flere store familieboliger.

? Vi vil også benytte mulighederne for at udvide boligarealerne i eksisterende boliger. Samtidig med at små ældre beboelser alligevel skal renoveres, er det oplagt at overveje at udvide boligarealet.

Forslaget vil samtidig forstærke den begrænsning, som Lokalplan 127 i forvejen har pålagt grundejerne i at disponere over egen bolig på en række områder, herunder placering og udformning af tilbygninger, udnyttelse af uudnyttet 1. sal, samt indretning af grunden omkring huset.

Dispensationsmulighederne i forslaget er ganske utydelige. 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.

Hvis det fremsatte forslag bliver vedtaget, vil det sandsynligvis medføre en forringelse af husenes værdi, idet det vil blive vanskeligere at sælge huse, hvor der ikke er den plads, en moderne familie kræver. En faldende grundværdien vil samtidig medføre en lavere grundskyld til kommunen, hvilket alt andet lige må være til ugunst for kommunen.

Forslag:

G/F Rødovregaaards Villaby vil derfor foreslå følgende:

? Rødovre Kommune frafalder Forslag til tillæg 1 til lokalplan 127, således at bebyggelsesprocenten i de nævnte områder forbliver 30.

? Hvis kommunen alligevel vedtager fremsatte forslag foreslår grundejerforeningen, at grundlaget for dispensationer tydeliggøres, således at dispensationer kan gives, hvis anmodningen overholder formålet i Lokalplan 127, både hvad angår en eventuel udvidelse af boligen og grundens indretning og anvendelse.

Afslutning:

Afslutningsvis vil vi endnu engang anerkende kommunens ønske om at bevare området som et åbent og grønt område. Grundejerforeningen har helt det samme ønske, og vi er af den opfattelse, at den nuværende bebyggelsesprocent på ingen måde er i modstrid med dette.

Samtidig vil grundejerforeningen opfordre kommunalbestyrelsen til at efterleve kommunens boligpolitik, som klart beskriver et kommunalt ønske om at tilpasse boligerne til et tidspassende niveau.

Grundejerforeningen ønsker ligeledes at få en tilbagemelding på vores undringsspørgsmål beskrevet i indledningen.

Såfremt Rødovre Kommune finder, der er et behov for yderligere dialog, står grundejerforeningens bestyrelse naturligvis til rådighed.

På bestyrelsens vegne

Arne Møller Madsen
Axelhøj 68

Formand for
Grundejerforeningen Rødovregaards Villaby

Høringssvar nr. 7

Grundoplysninger

Dato: 8/04 2020 10:16
Navn: Martin Flink
Organisation: 2010
Adresse: Højnæsvej 20
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Rødovre Kommune ønsker at være en grøn og åben kommune, hvilket er svært at være modstander af. En god del af boligmassen har mange årtier på banen, og appellen til eksempelvis børnefamilier om at udskifte de eksisterende boliger og bygge nye, energivenlige huse er derfor stor.

Desværre er mange grunde af en sådan størrelse, at det med en bebyggelsesprocent på 25 pct. ikke er særlig attraktivt at kigge mod Rødovre og bygge et familiehuse med de behov, mange familier har i dag. Selv med 30 pct. og den uforståelige linje om ikke at give dispensationer, kan det være svært at opfylde familiernes grønne ønsker.

Dermed modarbejder byrådets forslag om en lavere bebyggelsesprocent i høj grad samme byråds ønske om en grøn og klimavenlig by.

Der er i forvejen flere restriktioner på grundene, der gør, at boligejerne er kraftigt begrænsede i deres muligheder. I vores tilfælde er 44 pct. af grunden reelt uden for vores kontrol som følge af diverse regler. Det er en ganske høj andel.

Hvis byrådet ønsker at være attraktiv for børnefamilier, der enten ønsker at renovere eller forny boligmassen i byen til fordel for en grønnere og mere energi- og klimavenlig by, vil jeg på det kraftigste advare mod en sænkelse fra 30 til 25 pct. Det vil være den forkerte vej at gå.

I stedet for skrappe restriktioner, der er strammere end i vores nabokommuner, burde man 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. På den måde vil der være større sammenhæng i byrådets politik. Dette forslag er i høj grad symbolpolitik, der ikke har bund i noget folkeligt ønske eller kommunens overordnede grønne vision.

Høringssvar nr. 8

Grundoplysninger

Dato: 8/04 2020 19:47
Navn: per pedersen
Organisation:
Adresse: henrik cavlings alle 2
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Som beboer i et af de berørte områder kan jeg ikke være uenig med formålet om en grøn bydel, men jeg er helt uenig i, at det skal opnås med begrænsninger i min ejendomsret. Det er nedsætter min ejendomsværdi og er udtryk for ekspropriation.

En nedsættelse af bebyggelsesprocenten vil også give incitament til at erstatte de gamle huse med kedelige nybyggerier, fordi det er sværere at få ombygge et gammelt hus og gøre det tidssvarende.

Hvis ønsket er mere grønt, kan det opnås bedre ved en påvirkningsindsats overfor alle de flisebelægnings, der ses i kvarteret. Man kunne også håndhæve kravene til levende hegn, der rask væk erstattes af plankeværker, og det med hegnssynets godkendelse.

Kommunen kunne også opnå en grønnere profil ved at undlade at bebygge hverv eneste ledige kvadratmeter, således som det sker for øjeblikket med Damhus Tivoli, Irma Byen, Rødovre Port for slet ikke at tale om byaksen fra rådhuset.