

## Bilag I

### Sammenskrivning af indsigelse fra naboorientering

#### 01.

Ad omveje har vi fået kendskab til denne skrivelse ”naboorientering dateret 21 februar 2020 ifm. ansøgning om dispensation fra bestemmelse i lokalplan 133”. Dette omhandler en ansøgning fra ELF Development om tilladelse til at opføre etagebolig/længehus i op til 6 etager i delområde 20 i Irmabyen. I forbindelse med ansøgningen er der ansøgt om en række dispensationer fra bestemmelser i Lokalplan 133.

Først og fremmest vil vi gerne udtrykke vores store forbavselse og forargelse over at denne orientering ikke er fremsendt til os beboere i Espehaven. Indtil i går anede vi med andre ord ikke at denne orientering fandtes! Det må betegnes som yderst uheldigt og decideret problematisk.

Espehaven – især etape 2 – længst oppe ved Baristarækkerne er nøjagtigt ligeså berørt af delområde 20 som f.eks. Parkkanten og Stempelhusene.

Vi vil i den forbindelse derfor gerne som naboer gøre indsigelse gældende mod forslaget fremsendt af ELF Development A/S.

Det står naturligvis klart at ELF Development som bygherre i Irmabyen har finansielle interesser i at udnytte grunden i Irmabyen mest muligt. Og man kan sige, at dette så har været en præmis som de nuværende ejere i Irmabyen, har været bekendt med. Men en så omfattende ændring som hermed foreslås, vil betyde store negative konsekvenser for området og dets beboere. Og disse konsekvenser har man som nuværende og kommende beboere ikke haft mulighed for at tage stilling til da man købte fast ejendom i Irmabyen.

Det er vist ingen hemmeligt at vi i forvejen bor ret tæt på vores naboer i Irmabyen og det begynder at ligne at udsigten til at sælge en masse huse og lejligheder vejer tungere end at gøre området som helhed attraktivt at bo i, og ikke mindst at investere i.

Vi ønsker at bo et sted hvor vi kan nyde privatlivets fred, lidt udsigt til Espelunden og mulighed for at finde en parkeringsplads – hvilket allerede er temmelig svært! Der er ingen der ønsker at bo imellem adskillige høje og lange betonhuse, hvilket giver området en karakter af et fæstningsværk. Der skrives en masse om grønne områder i Irmabyen – det må efterhånden siges at være ren salgs-snak.

Det kan ikke være rigtigt at støj og naboer der kan kigge lige ind i vores stuer betegnes som kvalitet. Vi frygter derudover at det på sigt vil have negative konsekvenser for vores huspriser. Hvem gider bo i et overbygget og decideret grimt kvarter, hvor de grønne områder er skæret væk og skærmet af?

Vi håber I vil lytte til os beboere i Irmabyen og vi støtter formelt alle de andre indsigelser der er fremsendt om emnet de seneste par dage.

Undertegnede håber dermed, at Kommunen ikke imødekommer ELF's ønske om dispensation, som udelukkende er fremsendt ud fra kortsigtede finansielle interesser og ikke med kvaliteten af området for øje!

Med venlig hilsen

Gitte Larsen & Ronny Ravn, Krydderivej 99, Irmabyen

#### 02

Jeg er en del af den nye bestyrelse i Stempelhusene i Irmabyen.

Det er kommet til min og resten af bestyrelsens viden at der er eller har været nabohearing omkring ændringer i byggeriet ifm. område 20.

Vi har ikke modtaget noget fra ELK Development vedr. dette.

Vi beder derfor om mulighed for at komme med indsigelse, i form af en udvidelse af nabohearingen.

PS: Er RK kommet i besiddelse af skyggetegningerne på byggeriet jf. denne udvidelse?

Med venlig hilsen

Kaj Møller Holmqvist, Østbanevej 2A, 4. dør 3, 2600 Glostrup

## 03

### Indholdsfortegnelse

|   |   |
|---|---|
| Bemærkninger til Naboorientering .....                          | 1 |
| Del 1: Bemærkninger til de enkelte dispensationer .....         | 2 |
| Dispensation 1: Forøget bebygget areal .....                    | 2 |
| Dispensation 2: Forøgelse af etageantal .....                   | 2 |
| Dispensation 3: Overskridelse af byggefelt mod øst og syd ..... | 2 |
| Dispensation 4: Udformning af byggekroppe .....                 | 3 |
| Del 2: Bemærkninger vedr. gener for naboerne .....              | 4 |
| Del 3: Ethiske bemærkninger .....                               | 5 |
| Alternative bygningsforslag .....                               | 6 |
| Konklusion .....  | 6 |

### Bemærkninger til Naboorientering

Selvom vi ikke har modtaget naboorienteringen angående ansøgning om tilladelse til at opføre etageboligbebyggelse i delområde 20 i Irmabyen, har vi fundet ud af den planlagte meget gennemgribende ændring af lokalplanen gennem vores kommende naboer i Udsigtsparken i Irmabyen. Vi kan ikke forstå at vi som direkte naboer som ikke engang kommer til at bo 200 meter ved siden af delområde 20 ikke er blevet inddraget og orienteret. I forbindelse med ansøgningen er der ansøgt om en række dispensationer fra bestemmelser i Lokalplan 133.

Overordnet set er vi ikke imod at der dispenseres fra lokalplanen, hvis det resulterer i en forbedring for beboerne i Irmabyen, som eksempel på dette kan nævnes ændringerne ifm. Stempelhusene. Dette mener vi imidlertid ikke er tilfældet her. De ansøgte dispensationer omfatter stort set alle bestemmelser for delområde 20 i Lokalplan 133 og vil medføre at byggeriet både bliver større og højere end vedtaget, men også at byggeriet vil ændre karakter både hvad angår udformning og placering. Samtlige ændringer vil medføre gener for naboerne i Baristarækkerne, Stempelhusene og Parkkanten, Espehaven og i det hele taget alle beboer i Irmabyen.

Vores bemærkninger til den anmodede byggetilladelse og medfølgende dispensationer kan opdeles i 3 dele:

1. Bemærkninger til de enkelte dispensationer
2. Bemærkninger vedr. gener for naboerne
3. Ethiske bemærkninger

### Del 1: Bemærkninger til de enkelte dispensationer

#### Dispensation 1: Forøget bebygget areal

Ansøger ønsker at udvide det bebyggede areal under henvisning til at der i delområde 3, 6 og 18 ikke er opført det tilladte bebyggede areal. Selvom vi forstår at ansøger ønsker at bygge mest muligt, har vi svært ved at se koblingen imellem bebyggelsesarealet i dette og andre felter. Logikken synes at være at bebyggelsesarealet i de forskellige delområder frit kan lægges sammen og trækkes fra hinanden, som et regnestykke. Ud fra den logik ville det være rimeligt bygge markant mindre på nogle byggefelter for så til gengæld at opføre en skyskraber i delområde 20. Dette er vi naturligvis uenige i.

Vi ser bebyggelsesarealerne i de enkelte delområder som en del af beskrivelsen af det byggeri som ønskes i det pågældende delområde. I vores optik er der således ingen sammenhæng imellem hvad ansøger måtte have opført i andre delområder og delområde 20.

Ansøger tilføjer at overskridelsen udgør en forøgelse på 3,5%, hvilket må forstås at være en bagatel. Dette svarer dog f.eks. til de etagemeter som efter det ansøgte vil fjerne udsigten til Espelunden fra tagterasserne af nogle af vores naboer. En udsigt som er sikret under de nuværende bestemmelser. Tilsvarende vil det

antageligvis opleves i forskellige grader af de øvrige naboer. Bagatellen i ansøgers regnestykke har altså helt håndgribelige konsekvenser for delområde 20s naboer.

#### Dispensation 2: Forøgelse af etageantal

Ansøger ønsker at opføre bygningen i 6. etager, frem for det, i lokalplanen tilladte 5. etager. Ansøgers argumentation synes at høre hjemme i Dispensation 4: Udformning af bygningskroppe, og vil blive kommenteret i det pågældende afsnit.

Det må antages at beboerne i den nordlige gavl af Parkkanten ikke vil tage så let på at få beskåret deres udsigt, samt at få placeret en travl tagterrasse placeret lige uden for deres vinduer.

#### Dispensation 3: Overskridelse af byggefelt mod øst og syd

Ansøger ønsker at overskride delområdet mod syd og mod vest for at bygningen kan danne et L, som griber om det hævede gårdrum, og som er med til at danne et "landskabeligt rum" mellem delområde 20, 11 og 16.

For det første er vi uenige i rigtigheden af at betegne en række store boligblokke som "landskabelige". Det eneste "Landskab" der fremkommer, er en bjergkæde af beton og mursten som afskærer beboerne i den øvrige Irmaby fra de grønne områder i Espelunden, byggelejepladsen og den grønne kile. Vi ser absolut ikke dette som noget der bør tilstræbes.

Overskridelsen vil også betyde nedlæggelse af flere parkeringspladser, som den nordlige Irmaby i forvejen er fattig på. At disse opføres i den sydlige Irmaby er en ringe trøst da de kan være op til 500m væk. Reelt vil det gøre det mere oplagt for beboere i den nordlige Irmaby at parkere ved Rødovre Hallen.

#### Dispensation 4: Udformning af byggekroppe

Ansøger ønsker at opføre et længehus frem for 3 punkthuse ud fra følgende argumenter:

##### 1. Indbliksgener imellem punkthusene

Vi er enige i at den relative placering af punkthusene giver potentiale for store indkiksgener for beboerne i punkthusene. Tilsvarende indkiksgener har dog ikke været til hindring andre steder i Irmabyen, f.eks. i Baristarækkerne, hvor store glaspartier er placeret direkte overfor hinanden. Beboerne i de nye bygninger vil dog have mulighed for at vurdere om generne af en sådan grad at de ikke har lyst til at investere i boligerne. Denne luksus er ikke en mulighed for delområdet naboer, som allerede har købt deres bolig, da disse også vil opleve betydelige indkiksgener fra det nye. F.eks. vil det nye byggeri placere flere dagligstuer lige ud for tagterrasserne i baristarækkerne, samt gavlvinduerne i Parkkanten.

Vi er ikke enige i at den eneste løsning på problemet er et fundamentalt ændret byggeri. Vi mener at generne kan imødegås ved forskudte placeringer af vinduer, samt rotation og forskydning af bygningernes placering. Herved kan man imødegå størstedelen af naboernes bekymringer og holde fast i det overordnede koncept for delområde 20. Se afsnittet om alternative placeringer af punkthuse.

##### 2. Store brandredningsarealer

Ansøger anfører at punkthusene vil kræve brandredningsarealer, som vil optage store dele af friarealet. Blandt byggeriets naboer mener vi derimod at de store åbne arealer giver den perfekte overgang imellem Espelunden og Irmabyen. I designmanualen fremgår det at Irmabyen skal udvikles ud fra de 10 punkter i Nordic Built Charter. Vi mener at det foreslåede byggeri går imod flere af disse punkter, specifikt:

*"1. Er skabt for mennesker og som fremmer livskvalitet."*

*"3. Forener bylivet med naturens kvaliteter."*

*"7. Udnytter lokale ressourcer og tilpasset lokale forhold."*

Det foreslåede byggeri afskærer en stor del af den nordlige Irmaby fra Espelunden. Dette er ikke til gavn for hverken mennesker eller livskvalitet(1.), det afskærer bylivet fra naturens kvaliteter(2.) og forspilder fuldstændig muligheden for at trække den lokale park ind i den nordlige Irmaby(3.). Det harmonerer i vores optik ikke med at man opfører en mur af et byggeri ud mod Espelunden. Dette virker til at være stik imod hensigten.

### 3. Dårlig mulighed for parkeringskælder

Ansøger uddyber ikke hvorfor dette skulle være tilfældet, men da ansøger har været med til at udfærdige Lokalplan 133 må det antages at de fra begyndelsen har ment at der ikke var problemer for at opføre en parkeringskælder på delområdet. Vi ser ingen grund til at dette forhold skulle have ændret sig.

#### Del 2: Bemærkninger vedr. gener for naboerne

##### Øget støj:

Støj fra tagterasser

Det foreslåede byggeri vil have flere store fælles tagterasser. Disse vil ikke være mulige at opføre under de gældende bestemmelser. Det må antages at beboerne i længehusene vil ønske at benytte disse tagterrasser til at holde fester på, og da samtlige beboere i byggeriet har adgang, må det antages at resultere i mange fester. Dette vil medføre betydelige støjgener for naboerne. Støjgener som ikke vil være tilstede under de gældende bestemmelser.

Resonansstøj

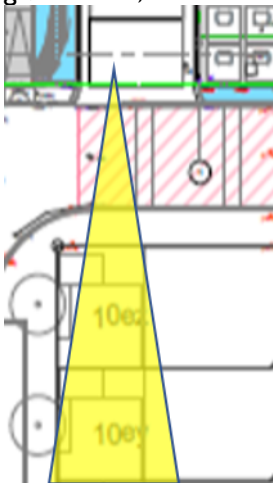
Udformningen af længehuset er af en sådan karakter at det, sammen med parkkanten, vil bevirke at støj fra motorvejen vil resonere i den nordøstlige del af Irmabyen.

##### Øget trafik:

Det øgede antal kvadratmeter vil betyde en øget trafik i området. Vi medgiver at forøgelsen ikke vil være stor, men repræsenterer dog en forøgelse i forhold til de gældende bestemmelser vi som naboer har orienteret os i inden vores boligkøb.

##### Opkørsel fra P-kælder:

Den foreslåede placering for op/nedkørslen til P-kælderen flugter med facaden på Baristarækkerne. Det betyder at lyskeglen fra biler som forlader P-kælderen vil oplyse facaden af det meste af rækken. Ud over at sende skarpt lys ind ad I.sals vinduerne, vil det også give betydelige lysgener i de nærmest liggende forhaver, uanset tykkelsen af hækken. Vi frygter at bygningsfacaderne særligt om vinteren, vil blive oplyst som på Rådhuspladsen. Selv et par gange per aften vil være til stor gene, da flere af de påvirkede værelser er børneværelser. Den, i lokalplanen specificerede placering er i den modsatte ende af byggeriet ud for den grønne kile, hvor den ikke er til gene for nogen.



Lyskegle ved opkørsel fra parkeringskælder.

### **Reduceret herlighedsværdi/udsigt:**

Den foreslåede bygning vil betyde et stort tab af herlighedsværdi for hovedparten af beboerne i Baristarækkerne, Parkkanten og Stempelhusene, relativt til de gældende bestemmelser. Dette skyldes naturligvis for at byggeriet opføres som en mur der effektivt fjerner de fleste beboeres kig til Espelunden og de grønne arealer mod øst. Mange boliger vil stå tilbage uden kig til grønne områder.

Bygherren har inkorporeret 2 tunneller i bygningen, muligvis fordi de har hørt at vestegnen elsker tunneller. Dette er vi dog ikke enige i da vi ikke mener at vi i Irmabyen har et behov for utryghedsskabende passager. En anden tanke bag tunnellerne kan være at give kig til de grønne arealer på den anden side af bygningen, dog kun fra enkelte snævre vinkler. Hertil siger vi at tilsvarende kig kan opnås ved at kigge ind igennem vinduerne til boligerne i længehuset. Det er dog ikke et kig vi som naboer ønsker og det er slet ikke nok til at udbedre det enorme tab der vil være, relativt til det beskrevet i lokalplanen.

### **Ændring af områdets karakter:**

Det planlagte område vil fremstå i forbindelse med parken, da træer fra parken vil kunne ses på alle sider af de opførte bygninger. De foreslåede ændringer vil ændre områdets karakter til et mere urbant område, præget af store boligblokke. De foreslåede tunneller vil i den sammenhæng, som nævnt ovenfor, ikke gøre noget for at udbedre dette.

### **Ændrede vindforhold:**

Vi frygter den ændrede udformning af bygningen vil fungere som en tragt som samler vinden omkring særligt Baristarækkerne og Parkkanten. Dette vil naturligvis være til stor gene for alle der ønsker at opholde sig udenfor i området.

### **Indkiksgener:**

Både Baristarækkerne og Parkkanten vil opleve øgede indkiksgener på baggrund af den foreslåede ændring. Dette forstærkes kun af de massive fælles tagterasser, som bygherren ønsker at opføre.

### **Del 3: Ethiske bemærkninger**

Alle de omkringliggende boliger er solgt som projektsalg. Det vil sige at de er købt på baggrund af den enkelte salgssopstilling for boligen samt Lokalplan 133, herunder bestemmelserne for delområde 20. De ansøgte dispensationer vil resultere i forringelser for de omkringliggende boliger, jf. del 2 og 3 i nærværende dokument, som de nuværende naboer ikke har nogen chance for at undgå. Vi mener at det er dybt urimeligt at ændre så radikalt ved det planlagte byggeri efter salget af de omkringliggende boliger. Var ændringerne foretaget inden de omkringliggende boliger var solgt kunne køberne af disse tage stilling til at det planlagte byggeri inden de skrev under. Som det er nu, vil en lang række beboere opleve forringelser af deres bolig, som det på forhånd var umuligt at forudsige.

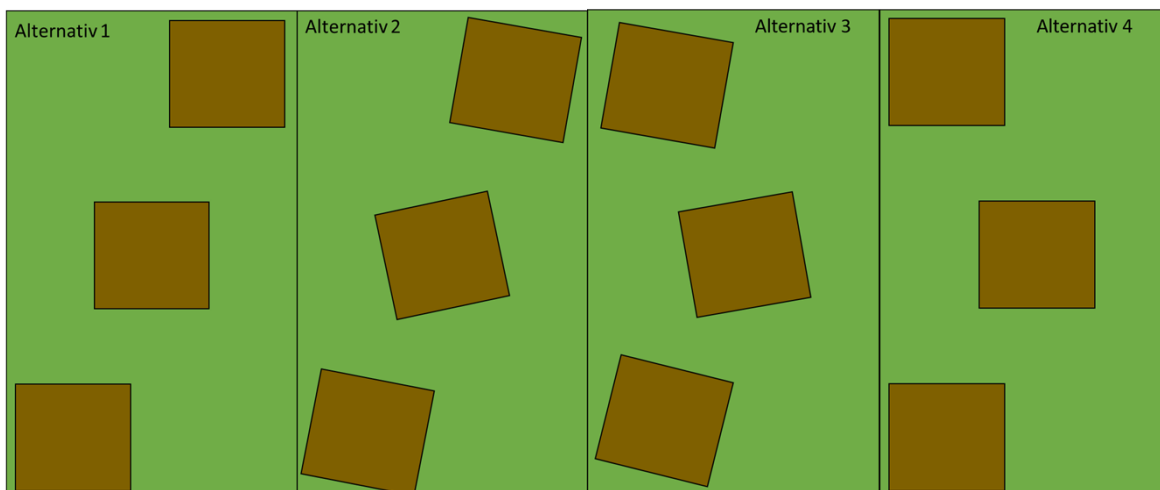
Hertil har bygherren fra starten været vidende om rammerne for byggeriet i byggefelt 20, da ELF development selv har været med til at udarbejde Lokalplan 133. De anførte begrundelser kan således ikke komme som en overraskelse.

Vi mener ikke at denne ansøgning kan ses som andet end et forsøg fra bygherrens side på at maksimere sit økonomiske udbytte fra Irmabyen. Dette øgede udbytte kommer så på direkte bekostning af byggeriets naboer.

Vi mener på ovenstående baggrund at imødekommelse af dispensationsansøgningen fra bygherren vil være direkte uetisk.

### **Alternative bygningsforslag**

Som beskrevet i afsnittet om dispensation for udformningen af bygningskroppe, mener vi ikke at det er nødvendigt fundamentalt at ændre byggeriet for at imødegå de begrundelser opgivet af ansøgeren. På de nedenstående figurer er skitseret alternative placeringer af punkthusene som i høj grad vil imødegå indkiksgener, både hos beboerne og hos naboerne.



### Konklusion

Vi er som naboer imod at der dispenseres fra bestemmelserne i lokalplanen til det ansøgte byggeri. De ansøgte dispensationer vil ikke medføre forbedringer for områdets beboere. Tvært imod vil vi som naboer i Irmabyen opleve en lang række gener, herunder:

- Øget støj
- Øget trafik
- Øget vind
- Øget indkig
- Tab af udsigt
- Tab af herlighedsværdi
- Lysgener
- Tab af parkeringspladser i den nordlige Irmaby

Hertil mener vi ikke at ansøgers argumenter på nogen måde understøtter den fundamentale ændring af det i lokalplanen tilladte byggeri. Ansøger har ovenikøbet selv været med til at udfærdige den gældende lokalplan, hvilket i den grad får deres få indvendinger til at klinge hult.

Vi ser ansøgningen som et udtryk for at Irmabyen er ved at være udbygget og at bygherren nu ønsker at maksimere sin profit i de resterende delområder. Dette skal så ske på bekostning af naboerne.

Med andre ord står valget i denne sag imellem Rødovres borgeres interesser og bygherrens ønske om øget profit.

Vi opfordrer på den baggrund kommunen til at afvise ansøgningen om dispensation for det foreslåede byggeri. Hvis bygherren stadig ønsker at ændre byggeriet fra det beskrevet i lokalplanen bør det den nye ansøgning medføre forbedringer for alle parter.

Med venlig hilsen

Susanne Manuela Germann, Plantagevej 28

Carina Pedersen og Thomas Hebeltoft, Plantagevej 58

Simon Joseph King Kristensen og Ida King Selvikvåg, Plantagevej 56

Sieu David Yung Mac og Jolanda Quach Mac, Plantagevej 66

Morten Rosengaard Jensen - Krydderivej 9

Seher Yurdakul og Cihan Yurdakul, Plantagevej 70

Sari Venshøj og Jonas Seebach, Krydderivej 13

Anni og Ole Larsen, PARKKANTEN. Lejlighed 13

Cong Nguyen og Christine Leu, Plantagevej 72

Sanne og Kim, Krydderivej 7

Gitte Rye Johansen og Kresten Rye Rasmussen, Plantagevej 62  
Morten Rosengaard Jensen, Krydderivej 9

#### 04

Vi har d 21.02.2020 modtaget naboorienteringen vedr. ansøgning om dispensation for opførelsen af etageboliger/ bebyggelse i delområde 20 i Irmabyen.

Vi ønsker i den forbindelse at gøre indsigelse mod de ønskede dispensationer.

Vi ønsker at gøre indsigelse, da vi mener, at dispensationerne vil skabe forringelse og gener for naboer og andre beboere i Irmabyen, som bor nær delområde 20.

Vi mener, at en forøgelse af byggearealet vil være med til at skabe en forringelse af tilgængeligheden til grønne områder, da det vil blive væsentligt svære for naboerne at kunne tilgå de grønne områder.

Herudover mener vi at en forøgelse af etageantallet vil være med til at skabe en meget lukket atmosfære omkring baristarækkerne, da man allerede har valgt at øge etageantallet på stempelhusene. Hvis etageantallet øges ved delområde 20, vil det tage meget at lyset og udsigten til grønne områder og forringe herlighedsværdien.

Overskridelsen af byggefeltet vil være med til at bidrage til, at skabe en høj mur som lukker fuldstændig af for bl.a. baristarækkerne. Herudover vil det skabe færre parkeringspladser, hvilket der allerede er mangel på, hvilket er meget ringere parkeringsforhold end resten af Rødovre Kommune.

Ved at man hæver tagterrasserne betyder det også, at baristarækkernes tagterrasser og altaner vil være omgivet af højere bygninger fra både øst, syd, og nord, hvilket vil skabe indbliksgener, især da man også har valgt at hæve punkthusene en etage.

Herudover kan vi heller ikke se, hvorfor det skulle være et problem at opføre parkeringskælder under punkthusene. Herudover vil dispensationen øge befolkningstætheden, og dermed vil det blive endnu svære at finde en parkering end det allerede er tilfældet.

Med Venlig hilsen

Nadia Ben Haddou, Plantagevej 42 og Bilal Shaukat, Plantagevej 42

#### 05

Vi har her sidst på ugen gennem Facebook netværket for Irmabyen modtaget skrivelsen fra Rødovre Kommune vedr. "naboorientering dateret 21 februar 2020 ifm. ansøgning om dispensation fra bestemmelse i lokalplan 133".

Vi vil i den forbindelse gerne som kommende naboer gøre indsigelser gældende mod forslaget fremsendt af ELF Development A/S.

Vores indsigelser er inddelt i følgende hovedkategorier:

1. Procesmæssige
2. Kvalitative
3. Faktuelle
4. Øvrige

#### Ad 1) – procesmæssige indvendinger:

- Naboorienteringen er af kommunen primært sendt Elf Development, hvilket er meget problematisk. Hvordan skal der kunne finde en normal proces sted når Rødovre kommune sender høringen til den virksomhed, som har den største finansielle interesse i dette byggeri?
- De kommende ejere herunder undertegnede, der har købt ejerlejlighed i Parkkanten i foråret 2019 er ikke hørt i denne proces, hvilket burde være selvfølge.
  - Dette er meget beklagelig, at Rødovre Kommune ikke har sikret sig at høringsprocessen forløber etisk korrekt.

- Det kan ikke forventes at ELF opfører sig etisk korrekt i denne proces, idet de har spekulative finansielle interesser, hvilket burde være bekendt af kommunen og derfor selvfølgelig stiller større krav til Rødovre Kommune. Dette forhold er ikke iagttaget af kommunen.

#### Ad 2) – kvalitative:

- Byggeriet genstand for nabohøringen vil medføre en forandring, der hvis gennemført i fuldt omfang vil påvirke en væsentlig del af Irmabyen negativt. Det er vores formodning at det er Rødovre Kommunes pligt og interesse at sikre sig at byggeriet finder sted på forsvarlig vis og sikrer en attraktiv bydel fremadrettet og ikke kun supporterer kortsigtede finansielle interesser.
- Udsigt – støj – privatliv – områdets helhed der vil blive påvirket:
  - Mange beboere vil miste udsigten til Espelunden og afslutningen for næsten karakter af fæstning værk
  - Nogle beboere vil ligge i skygge fra det store byggeri en del af dagen
  - Alle beboere kan forvente støjgener fra stor fælles terrasse, som skabt til fest
  - Privatlivet for mange beboere vil blive markant ændret, idet en del nye og flere lejligheder vil have direkte udsyn disse beboere
- Parkering:
  - Parkering må formodes at give problemer med så mange lejligheder og få parkeringspladser. Det kan ikke være meningen at man opfører et byggeri/bydel, hvor man fra start ved at dette vil være et problem. Skal beboere og gæster parkere 4-500 meter væk på Avarta's parkeringsplads – det kan ikke være sandt!
  - Jeg formoder at Rødovre Kommune og ejendomsudvikler har lovhjemmel til at tilbyde det begrænsede antal parkeringspladser, men det er tankevækkende at dette er tilladt i dette byggeri, når der til så mange andre byggerier stilles hårde krav til antallet af parkeringspladser

#### Ad 3) Faktuelle:

- Det er i byggeriet søgt om adskillige mindre overskridelser af lokalplanen, som isoleret set kan syntes små, men som total set vil give væsentlig gene for mange beboere.
- Det ønskes ikke her at gå ind og diskutere de specifikke detaljer, men i stedet ønskes der her at forholde sig til det principielle problem.
- Lokalplanen angiver maksimale grænser:
  - ELF ønsker ikke kun at gå til grænsen af lokalplanen ud fra egne spekulative finansielle interesser, men at gå udenfor grænsen. Der er en grund til at der er angivet maksimale grænser = undgå væsentlige gener, hvilket er i Kommunens langsigtede og i beboernes både kortsigtede og langsigtede interesser
  - ELF har rig mulighed for at bygge indenfor grænserne og sikre et sammenhængende miljø og byggeri der giver helhed for området. Og dette uden at søge om dispensation

#### Ad 4) Øvrige:

- Det er vigtig for undertegnede som kommende beboer i Irmabyen, at sikre sig at det både kortsigtet og langsigtet er en attraktiv bydel/sted:
  - Finansiell interesse for masse boligejere at boligerne ikke mister værdi og vil være attraktive – dette holdt op mod ejendomsudviklers kortsigtede spekulative finansielle interesser. Det har været væsentligt element i beslutningen for undertegnede at flytte til Rødovre
  - ELF har gennem 2019 og tidligere kontraheret med ejendomsmæglere, det har markedsført de øvrige boliger med en forventning om klart lavere byggeri end anført i "Nabohøringen". Dette må formodes at være i henhold til retningslinjer udstukket af ELF, hvorfor dette bør efterleves – dette må formodes at være intentionen alternativ kunne man let få den tanke at ELF har haft skjult dagsorden.



- ELF har i markedsføringsmateriale anført at Parkkanten for uhindret udsigt mod øst. Dette syntes ikke helt korrekt
- Espelunden er et fantastisk sted, og det kan kun være i alles interesser at så mange beboere som muligt kan få glæde af dette område

Undertegnede fremtidige beboer i Parkkanten 2 håber at Rødovre Kommune lytter til beboerne i Irmabyen, og sikrer et fremtidigt sammenhængende kvalitetsbyggeri, der kan sikre at Irmabyen kortsigtet og langsigtet vil være attraktivt område med væsentlig herlighedsværdi og bidragende til Kommunens økonomi. Undertegnede håber dermed, at Kommunen ikke imødekommer ELF's ønske om dispensation, som udelukkende er fremsendt ud fra kortsigtede egne spekulative finansielle interesser. Vi er til orientering enig i høringsvaret fremsendt af Simon J K Kristensen og Ida K Selvikvåg.

Med venlig hilsen

Peter Damgaard Henriksen, fremtidig beboer på Plantagevej 84

## 06

Jeg er blevet gjort bekendt med en ansøgning af dispensation af Lokalplan 133 vedr. delområde 20. Jeg har ikke selv modtaget denne, hvilket jeg står uforstående overfor, da ændringen vil påvirke alle i Irmabyen, hvorfor jeg mener, at alle burde have modtaget ansøgningen, og jeg håber, at dette er noget, som der vil blive kigget ind i. Til trods for, at jeg ikke har modtaget denne, vil jeg alligevel sende denne mail om, at jeg ikke er enig med argumenterne i dispensationen.

Blot for at nævne nogle:

Da mange af beboerne i Irmabyen har købt deres lejlighed, rækkehus etc. som projektsalg, har man inden købet, benyttet sig af Designmanualen til at få et indblik i, hvordan ens nye område vil komme til at se ud, og taget dette med i sin overvejelse inden køb. Ved en ændring af Designmanualen ændres området, og den viden man havde om området, inden man satte sin underskift på købsaftalen, vil nu ikke være den samme.

I ansøgningen til dispensation skriver man, at der ved andre byggerier ikke bygget det fulde antal m<sup>2</sup>, hvorfor man ønsker at udvide byggefelt 20 med de m<sup>2</sup>, som der ikke er brugt ved andre afsluttede byggerier. Jeg mener ikke, at man kan bruge dette som argument. At de ikke har valgt at udnytte de fulde antal m<sup>2</sup> i andre byggerier, skal ikke komme andre til gene.

Ydermere ønskes der at blive bygget en etage mere. Købere i de høje bygninger på formodes at have købt en lejlighed højt oppe, for at kunne nyde udsigten. Denne udsigt ville blive reduceret, og igen vil man ikke kunne bruge Designmanualen til at beslutte sig for et køb.

Derudover ønsker man at ændre formen på bygningen. Bygningen skal ændres til en "L" form, og man vil dermed reducere antallet af parkeringspladser. Antallet af parkeringspladser er allerede noget, som der mangler i Irmabyen, og er under al kritik. Det er tydeligt at se, at ELF skal have flest mennesker ind på X antal m<sup>2</sup>, så der tjenes flest muligt penge. Det kan godt være, at antallet af parkeringspladser lever op til kravet (jeg har ikke talt), men de er så smalle, så man skal være heldig, hvis man ikke får en bule.

Grundet ovenstående mener jeg, at ansøgningen til dispensation skal afvises.

Mvh. Sara Castella, Plantagevej 30

## 07

Vi har ikke modtaget nabohøringen, da vores matrikel er beliggende i delområde 24, som ikke støder op i mod delområde 20. Vi vil dog gerne komme med indsigelser til de foreslået dispensationer i lokalplan 133.

## Dispensation I – Forøget bebygget areal

Som grundejer finder vi det yderst tvivlsomt om det er muligt at overføre uudnyttet byggeretter fra et delområde til et andet delområde. Det skyldes primært følgende forhold:

- ELF Development A/S har solgt grundene og ejendomme beliggende i delområde 3, 6 og 18. Det er derfor vores opfattelse, at de uudnyttede byggeretter tilhører de pågældende grundejere i de omfattede delområder.
- Vi har uudnyttede byggeret i delområde 24. Det har været medvirkende til at vi har købt rækkehus i delområde 24. Vi anser det for en væsentlig forringelse, hvis andre grundejere i Irmabyen kan anvende vores byggeret.
- Bebyggelse i Irmabyen kan komme til at ændre karakter fra den omrindelige lokalplan, hvis der må ske omallokering af byggeretter mellem de enkelte delområder.

## Naboorienteringen

Det fremgår at naboorienteringen er fremsendt til følgende:

- Barristarækkerne Plantagevej 42-72 i IrmaByen
- Parkkanten v/IrmaByen 11 ApS co. ELF Developmant A/S
- Stempelhusene v/IrmaByen 12 ApS co. ELF Developmant A/S

Jævnfør Bekendtgørelse af lov om planlægning §20 stk 1 skal orienteringskrivelse sendes til ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen. Det er dermed vores opfattelse at naboorientering burde være fremsendt til alle husstande omfattet af lokalplan 133. Det skal især ses i betragtning af at der er væsentlige ændringer i lokalplanen – herunder reallokering af uudnyttet byggeret og ændring fra punkthuse til langhuse. Dermed frafalder man også kravet om grønne tage, som fremgår af Designmanual side 27. Derudover er de kommende ejere af boligerne i Parkkanten og Stempelhusene ikke blevet orientering om ændringen til lokalplanen, da ELF Development A/S ikke har videresendt denne information til de kommende ejere.

Med venlig hilsen

Frederik Westh Kirchler og Anita Slagslunde, Kaffevvej 20

## 08

### Bemærkninger til Naboorientering

Vi er den 5. marts 2020 blevet gjort opmærksom om en naboorientering ansøgning om tilladelse til at opføre etagebolig bebyggelse i delområde 20 i Irmabyen. I forbindelse med ansøgningen er der ansøgt om en række dispensationer fra bestemmelser i Lokalplan 133.

Overordnet set har vi ikke imod at der dispenseres fra lokalplanen, hvis det er til fordel for de allerede eksisterende beboere i Irmabyen, eksempelvis som set ved stempelhusene.

Dette mener vi ikke er tilfældet i denne ansøgning. De ansøgte dispensationer omfatter stort set alle bestemmelser for delområde 20 i Lokalplan 133 og vil medføre at byggeriet både bliver større og højere end vedtaget, men også at byggeriet vil ændre karakter både hvad angår udformning og placering. Samtlige ændringer vil medføre gener for naboerne i Baristarækkerne, Stempelhusene og Parkkanten.

Vi har opdelt vore bemærkninger til den anmodet byggetilladelse og medfølgende dispensationer i tre følgende dele:

1. Bemærkninger til de enkelte søgte dispensationer
2. Bemærkninger vedrørende gener for naboerne i Irmabyen
3. Etiske bemærkninger

### I: Bemærkninger til de enkelte dispensationer

Dispensation I: Forøget bebygget areal

Ansøger ønsker udvidelse af det bebyggede areal under henvisning til, at der i delområde 3, 6 og 18

ikke er opført det tilladte bebyggede areal. Dette ser vi ikke som et brugbart argument, da logikken synes at være anset som et regnestykke fra de forskellige delområder som frit kan lægges sammen og trækkes fra hinanden igen. Dette er vi uenige i, da vi ikke ser sammen imellem hvad ansøger tidligere har opført i andre delområder og delområde 20.

Ansøger tilføjer at overskridelsen udgør en forøgelse på 3,5%, hvilket betyder, at ansøgte vil fjerne vores udsigt til Espelunden fra vores kommende østvendte altan. En udsigt som ellers har været sikret fra ansøgte under de nuværende bestemmelser. Overskridelsen betyder derfor, at det får håndgribelige konsekvenser for delområde 20's naboer.

Dispensation 2: Forøgelse af etageantal

Ansøger ønsker at opføre bygningen i 6. etager, frem for det, i lokalplanen tilladte 5. etager.

Det må antages, at os som kommende beboere i Parkkantens nordlige del vil få beskåret vores udsigt, samt få placeres en fælles tilgængelig tagterrasse lige ud for vores vinduer. Dette finder vi ikke acceptabelt, da vi ikke er blevet underrettet om dette inden køb af vores projektlejlighed.

Dispensation 3: Overskridelse af byggefelt mod øst og syd

Ansøger ønsker at overskride delområdet mod syd og mod vest for at bygningen kan danne et L, som ifølge ansøger griber om det hævede gårdrum, og som er med til at danne et "landskabeligt rum" mellem delområde 20, 11 og 16.

Vi mener ikke, at betegnelsen "landskabelig" kan anvendes til at beskrive en stor og lang boligblok. Den vil derimod skærme øvrige beboere i Irmabyen fra de grønne områder i Espelunden og den grønne kile. Vi ser ikke dette som noget der bør tilstræbes.

Overskridelsen vil også betyde nedlæggelse af lovede parkeringspladser i den nordlige del af Irmabyen. Reelt set betyder det, at mange beboere i den nordlige del af Irmabyen ikke har parkeringspladser i nogenlunde afstand fra hjemmet.

Dispensation 4: Udformning af byggekroppe

Ansøger ønsker at opføre et længehus frem for 3 punkthuse ud fra følgende argumenter:

### **1. Indbliksgener imellem punkthusene**

Vi er enige i at den relative placering af punkthusene giver potentiale for store indbliksgener for beboerne i punkthusene. Tilsvarende indbliksgener har dog ikke været til hindring andre steder i Irmabyen, som set ved Baristarækkerne.

Beboerne i de nye bygninger vil dog have mulighed for at vurdere om generne vil være af en sådan grad at de ikke har lyst investere i en bolig. Denne mulighed har delområdet naboer ikke, da de allerede har investeret i en bolig med udgangspunkt i Lokalplan 133. Det ansøgte byggeri vil derfor betyde, at vores gavlvinduer i Parkkanten vil være lige ud for det nye byggeri.

Vi mener ikke, at den eneste løsning på udfordringerne vil være at ændre byggeriet. Vi mener, at generne kan imødegås ved at lave forskudte placeringer af vinduer eller lave forskydning af punktbygningernes placering. Hermed kan ansøger imødekomme størstedelen af naboernes bekymringer, samt holde fast i det overordnede koncept for delområde 20.

### **2. Store brandredningsarealer**

Ansøger anfører at punkthusene vil kræve brandredningsarealer, som vil optage store dele af friarealet. Blandt byggeriets kommende naboer mener vi, at store åbne arealer vil give en naturlig overgang fra Espelunden til Irmabyen – og omvendt.

Det foreslåede byggeri afskærer en stor del af den nordlige Irmaby fra Espelunden, hvilket ikke stemmer overens med visionen af Irmabyen, som går ud på at Irmabyen skal fremme naturens kvalitet og menneskers livskvalitet. Et byggeri som mest af alt minder om en mur mod Espelunden virker derfor stik imod hensigten.

### **3. Dårlig mulighed for parkeringskælder**

Ansøger uddyber ikke hvorfor dette skulle være tilfældet, men da ansøger har været med til at udfærdige Lokalplan 133 må det antages at de fra begyndelsen har ment at der ikke var problemer for at opføre en parkeringskælder på delområdet. Vi ser ingen grund til at dette forhold skulle have ændret sig.

## 2: Bemærkninger vedr. gener for naboerne

### **Øget støj:**

Støj fra tagterrasser

Det foreslåede byggeri vil have flere store fælles tagterrasser. Disse vil ikke være mulige at opføre under de gældende bestemmelser fra lokalplan 133. De må antages, at beboerne i længehusene kan anvende disse tagterrasser ved større selskaber eller andre festlige lejligheder, da samtlige beboerne vil have adgang til dette. Dette vil medføre betydelige støjgener for naboer, som ikke vil være til stede under de gældende bestemmelser.

Resonansstøj

Udformningen af længehuset er af en sådan karakter som ansøgt, vil det sammen med parkkanten, bevirke at støj fra motorvejen vil resonere i den nordøstlige del af Irmabyen.

### **Øget trafik:**

Det øgede antal kvadratmeter, og derfor flere boliger, vil betyde en øget trafik i området. Vi medgiver at forøgelsen ikke vil være stor, men repræsenterer dog en forøgelse i forhold til de gældende bestemmelser vi som naboer har orienteret os i inden vores boligkøb.

### **Reduceret herlighedsværdi/udsigt:**

Det foreslåede byggeri vil betyde et stort tab af herlighedsværdi for hovedparten af den nordlige del af Irmabyen. Her nævnes især Baristarækkerne, Parkkanten og Stempelhusene. Dette skyldes, at byggeriet opføres som en skærmende mur, der vil fjerne de fleste beboers kig til Espelunden og de grønne arealer mod øst. Flere boliger vil ikke længere have mulighed for kig til grønne områder. Ansøgte har inkorporeret to tunneller i bygningen, hvilket vil være en skam for Irmabyens æstetiske udtryk, da tunneller er mere eksponeret for hærværk (herunder graffiti). Ligeledes kan tunneller i aften- og nattetimerne skabe utryghed hos flere af Irmabyens beboere.

### **Ændring af områdets karakter:**

Det planlagte område vil fremstå i forbindelse med parken, da træer fra parken vil kunne ses på alle sider af de opførte bygninger. De foreslåede ændringer vil ændre områdets karakter i sådan et omfang, at det strider mod den gældende lokalplan 133, og vi ser ikke noget i de ønskede ændringer som kan udbedre dette.

### **Ændrede vindforhold:**

Det frygtes, at den ændrede udformning af bygning (L-formen) vil samle vind omkring Parkkanten og Baristarækkerne i et unødvendigt stort omfang. Disse ændringer vil derfor være til stor gene for alle der ønsker at opholde sig udenfor i området.

### **Indkiksgener:**

Både Baristarækkerne og Parkkanten vil opleve øgede indkiksgener på baggrund af den foreslåede ændring. Dette forstærkes kun af de massive fælles tagterrasser, som bygherren ønsker at opføre.

## Del 3: Etiske bemærkninger

Alle omkringliggende boliger er solgt som projektsalg. Dette betyder, at de er købt på baggrund af den enkelte salgsoptilling for boligen samt lokalplan 133, herunder bestemmelserne for delområde 20.

De ansøgte dispensationer vil derfor forringe de omkringliggende boliger, som naboer ikke har nogen chance for at undgå. Som kommende beboer i den nordlige ende af Parkkanten finder vi det dybt urimeligt, at der ændres så radikalt ved det planlagte byggeri efter salget af boliger i Parkkanten. Hvis ændringer var vedtaget og foretager inden de omkringliggende boliger var sat til salg, kunne vi som købere selv have taget stilling til det planlagte byggeri inden vi skrev under på køb.

Som det ser ud nu, vil vi få en forringelse af vores bolig, som var umulig at forudse på forhånd. Hertil har ansøgte fra Irmabyens begyndelse været vidende om rammerne for byggeriet i byggefelt 20, da ELF Development selv har været med til udarbejdelsen af Lokalplan 133. De anførte begrundelser i ansøgningen kan således ikke komme som en uforudset overraskelse.

Vi mener, at ansøgningen kan være et forsøg på at opnå det maksimale udbytte af Irmabyen – på direkte bekostning af de allerede eksisterende beboere og naboer af byggeriet.

Vi mener på baggrund af ovenstående, at imødekommen af dispensationsansøgningen fra

bygherren vil være direkte uetisk og i strid mod Lokalplan 133.

### Konklusion

Vi som kommende beboere i Parkkanten (og dermed naboer til byggeriet) er imod at der dispenseres fra bestemmelserne i lokalplanen til det ansøgte byggeri. Vi mener, at ansøgte dispensationer vil være en forringelse for områdets beboer, herunder en række gener:

- Øget støj
- Øget indkig
- Øget trafik og tab af parkeringspladser
- Øget vind
- Tab af udsigt
- Tab af værdi for beboere

Vi mener, at eftersom ansøger selv har været med til at udfærdige den gældende lokalplan, ikke har argumenter, der understøtter den fundamentale ændring af det i lokalplanen tilladte byggeri. Vi ser ansøgningen som et forsøg på at opnå det maksimale udbytte af Irmabyen – på direkte bekostning af de allerede eksisterende naboer af byggeriet.

Med andre ord står valget i denne sag imellem Rødovres borgeres interesser og bygherrens ønske om øget profit.

Vi opfordrer på den baggrund kommunen til af afviser ansøgningen om dispensation for det foreslåede byggeri. Hvis bygherren stadig ønsker at ændre byggeriet fra det beskrevet i lokalplanen bør det den nye ansøgning medføre forbedringer for alle parter.

Med venlig hilsen

Julie Sørensen og Nichlas Hovmand (kommende beboere i den nordlige del af Parkkanten  
Snorre Jallbjørn og Rikke Sloth Grønvall, Plantagevej 52

### 09

I forbindelse med naboorienteringen til dispensationsansøgningen byggefelt 20 i Imabyen er Baristarækkerne, Stempelhusene og Parkkanten blevet orienteret.

Stempelhusene og Parkkanten er endnu ikke færdig opført, lejlighederne er dog solgt. Naboorienteringen er derfor blevet sendt til ELF development (dispensationsansøgeren), denne har ikke videresendt naboorienteringen til køberne af boligerne.

Kan det være rigtigt at de slet ikke skal høres, men at ansøgeren skal høres om sin egen sag to gange?

Er der mulighed for at man fra kommunens side kan få ELF til at sende orienteringen videre til køberne og at man i den forbindelse kan forlænge høringsfristen?

I samme forbindelse mener jeg at man bør inkludere beboerne i Espelunden i orienteringen, da flere af disse boliger ligger nærmere byggefeltet end stempelhusene og også vil blive påvirket generne.

Mvh Simon Kristensen, Plantagevej 56

### 10

Jeg er beboer i Orangerihaven i Irmabyen og har gennem et stykke tid hørt om bygherren ELF gerne vil udbytte område 20 - som støder op mod Espelundparken.

Jeg flyttede ind i Irmabyen som nogen af de første for snart tre år siden. I årenes løb har jeg set først en lang række rækkehuse blive bygget, men det seneste år også nogle etageejendomme, som ligger MEGET tæt på både mig selv og mine naboer i Orangerihaven, men også på hinanden. Op mod Roskildevej er det Kernehusene, og lige nu rejser fire Stempelhuse sig meget tæt på hinanden bagved, og så er det altså at ELF også vil bygge på område 20 i seks etager og med store tag-altaner.

Ærlig talt, det er bare for meget!!

I mit rækkehus vil føles meget omklamrende at være omringet på tre sider at så høje og dominerende etagebygninger. Boligerne herude har store glaspartier, og med naboer på tre sider, der kan kigge ned på mit hus/vinduer/terrasse, kan det være svært at finde privatliv.

Jeg kommer fra Frederiksberg og Valby, og valgte bl.a. Rødovre fordi jeg her er tættere på grøn natur (hund og sport) samt luft og blå himmel. Men det bliver godt nok svært at se andet end høje bygninger, hvis jeg bliver omringet at 6.etagers huse på tre sider.

Der er enormt stor mangel på parkeringspladser i Irmabyen, og jeg kan forstå, at udvidelsen vil betyde, at der forsvinder endnu nogle p-pladser. Det kan jeg egentlig være ligeglad med, da jeg har min egen private, men det er et kæmpe problem herude for beboerne og såmænd også for mig, når jeg får gæster.

Dernæst er Espelundparken et virkeligt dejligt et område, som jeg bruger flittigt både med min hund og når jeg dyrker idræt - løb og styrketræning. At det grønne område nu skal domineres af en høj seks etagers område, er rigtig, rigtig ærgerligt. Jeg kan slet ikke forstå at Rødovre Kommune kan bare overveje at ændre det samlede indtryk af Espelundenparken ved at give tilladelse til at opføre en lang seks etagers ejendom langs med parken.

Det har længe blandt beboerne i Irmabyen været en fornemmelse af at ELF forsøger at tvinge hver eneste boligkvadratmeter ud af Irmabyen. Det har som beboer været og er stadig enormt svært at få udbedret de fejl og mangler, som boligerne er blevet solgt med. Og vi er mange, der stadig venter spændt på at Kaffetårnet og området hvor supermarked og cafe skal bygges, blive etableret. Det ville være dejligt, hvis ELF i stedet for at tvinge de sidste millioner (!) ud af området, i stedet brugte noget af deres energi på at gøre de rekreative områder færdig, samt udbedre de mangler, der er i husene.

Med venlig hilsen

Dorte Quist, Kryddervej 33

II

Jeg har læst Simons og Idas meget grundige og veldokumenterede svar og vil oplyse mig mening på ethvert punkt og bestemt konklusionen at vi er som naboer imod at der dispenseres fra bestemmelserne i lokalplanen til det ansøgte byggeri. Da de vil gener og ikke forbedringer for områdets beboere og udelukkende er rent profitmaksimering på bekostning af os der har købt en bolig på baggrund af en fastlagt lokalplan, her øget støj, øget trafik, øget vind, øget indkig, tab af udsigt, tab af herlighedsværdi, lysgener og tab af parkeringspladser i den nordlige Irmaby

### [Del I: Bemærkninger til de enkelte dispensationer](#)

#### [Dispensation I: Forøget bebygget areal](#)

Ansøger ønsker at udvide det bebyggede areal under henvisning til at der i delområde 3, 6 og 18 ikke er opført det tilladte bebyggede areal. Det er klart at ELF ansøger ønsker at bygge mest muligt og det er jo ikke for vores blå øjne at det ønsker dette – ELF er en ben hårdt drevet forretning for profitmaksimering. Logikken i at bebyggelsesarealet i de forskellige delområder frit kan lægges sammen og trækkes fra hinanden, som et regnestykke giver ikke mening og jeg har købt bolig ud fra den udsigt og udsyn jeg forventede at få i Baristarækkerne. Ud fra deres logik kan de jo bare undlade at bygge nogle steder og så bygge 10 etager til gener for andre et andet sted!

De 3,5% som er småting har dog den fatale konsekvens at den fjerner udsigt til Espelunden fra Baristarækkerne østlige tagterasse. En udsigt som der var købt ind i og forringer boligens værdi med mange hundrede tusinde kroner – ja, måske gør den markant mindre interessant at købe for andre. Bagatellen i ansøgers regnestykke har altså helt håndgribelige konsekvenser for delområde 20s naboer.

### Dispensation 2: Forøgelse af etageantal

Ansøger ønsker at opføre bygningen i 6. etager, frem for det, i lokalplanen tilladte 5. etager. Dette vil fjerne udsigt fra Baristarækkerne og i øvrigt leve markant dårligere og forringet udsigt for Parkkanten.

### Dispensation 3: Overskridelse af byggefelt mod øst og syd

Ansøger ønsker at overskride delområdet mod syd og mod vest for at bygningen kan danne et L, som griber om det hævede gårdrum, og som er med til at danne et "landskabeligt rum" mellem delområde 20, 11 og 16. Store boligblokke er ikke "Landskabelige" som en forskønnelse ELF bruger, eneste "Landskab" der fremkommer er en betonklods og mursten som afskærer beboerne i den øvrige Irmaby fra de grønne områder i Espelunden, byggelegepladsen og den grønne kile. Vi ser absolut ikke dette som noget der bør tilstræbes.

I øvrigt vil overskridelsen vil også betyde nedlæggelse af flere parkeringspladser, som den nordlige Irmaby i forvejen er fattig på, dette har jeg anført før allerede nu er en issue.... Det er ikke speciet moderne og fremsynet at skabe en bydel uden parkeringspladser – det er ikke måden Rødovre kommune tiltrækker ressourcestærke skattebetalende borgere på.

### Dispensation 4: Udformning af byggekroppe

Ansøger ønsker at opføre et længehus frem for 3 punkthuse ud fra følgende argumenter:

#### 1. Indbliksgener imellem punkthusene

Punkthusene giver potentiale for store indkiksgener for beboerne i punkthusene – skulle ELF så ikke rive Mokkahusene ned og Stempelhusene ned de lige har bygget, hvor er det dog noget vås.

#### 2. Store brandredningsarealer

Ansøger anfører at punkthusene vil kræve brandredningsarealer, som vil optage store dele af friarealet. Blandt byggeriets naboer mener vi derimod at de store åbne arealer giver den perfekte overgang imellem Espelunden og Irmabyen. I designmanualen fremgår det at Irmabyen skal udvikles ud fra de 10 punkter i Nordic Built Charter. Vi mener at det foreslåede byggeri går imod flere af disse punkter, specifikt:

*"1. Er skabt for mennesker og som fremmer livskvalitet."*

*"3. Forener bylivet med naturens kvaliteter."*

*"7. Udnytter lokale ressourcer og tilpasset lokale forhold."*

Det foreslåede byggeri afskærer en stor del af den nordlige Irmaby fra Espelunden. Dette er ikke til gavn for hverken mennesker eller livskvalitet(1.), det afskærer bylivet fra naturens kvaliteter(2.) og forspilder fuldstændig muligheden for at trække den lokale park ind i den nordlige Irmaby(3.).

Det harmonerer i vores optik ikke med at man opfører en mur af et byggeri ud mod Espelunden. Dette virker til at være stik imod hensigten.

#### 3. Dårlig mulighed for parkeringskælder

Ansøger uddyber ikke hvorfor dette skulle være tilfældet, men da ansøger har været med til at udfærdige Lokalplan 133 må det antages at de fra begyndelsen har ment at der ikke var problemer for at opføre en parkeringskælder på delområdet. Vi ser ingen grund til at dette forhold skulle have ændret sig.

## Del 2: Bemærkninger vedr. gener for naboerne

### **Øget støj:**

Støj fra tagterasser da det foreslåede byggeri vil have flere store fælles tagterasser. Dette var ikke en del af planen da jeg købte mit hus – havde jeg vidst dette havde jeg ikke købt det, for det må antages at beboerne i længehusene vil ønske at benytte disse tagterrasser til at holde fester på, og da samtlige beboere i byggeriet har adgang, må det antages at resultere i mange fester. Dette vil medføre betydelige støjgener for naboerne. Støjgener som ikke vil være tilstede under de gældende bestemmelser.

Resonansstøj, længehuset er af en sådan karakter at det, sammen med parkkanten, vil bevirke at støj fra motorvejen vil resonere i den nordøstlige del af Irmabyen.

### **Opkørsel fra P-kælder:**

Den foreslåede placering for op/nedkørslen til P-kælderen flugter med facaden på Baristarækkerne, nå ja – det er ELF jo ligeglade med nu.... Disse boliger er jo solgt, men det betyder at lyskeglen fra biler som forlader P-kælderen vil oplyse facaden af det meste af rækken.

### **Reduceret herlighedsværdi/udsigt:**

Den foreslåede bygning vil betyde et stort tab af herlighedsværdi for hovedparten af beboerne i Baristarækkerne, Parkkanten og Stempelhusene, relativt til de gældende bestemmelser. Dette skyldes naturligvis for at byggeriet opføres som en mur der effektivt fjerner de fleste beboeres kig til Espelunden og de grønne arealer mod øst. De 2 tunneller i bygningen leverer på ingen måde integration til Espelunden

### **Ændrede vindforhold:**

Vi frygter den ændrede udformning af bygningen vil fungere som en tragt som samler vinden omkring særligt Baristarækkerne og Parkkanten. Dette vil naturligvis være til stor gene for alle der ønsker at opholde sig udenfor i området.

### **Indkiksgener:**

Både Baristarækkerne og Parkkanten vil opleve øgede indkiksgener på baggrund af den foreslåede ændring. Dette forstærkes kun af de massive fælles tagterasser, som bygherren ønsker at opføre.

## Del 3 i.... Ethiske bemærkninger

Alle de omkringliggende boliger er solgt som projektsalg. Det vil sige at de er købt på baggrund af den enkelte salgssopstilling for boligen samt Lokalplan 133, herunder bestemmelserne for delområde 20. De ansøgte dispensationer vil resultere i forringelser for de omkringliggende boliger. Det er urimeligt at ændre så radikalt ved det planlagte byggeri efter salget af de omkringliggende boliger, var ændringerne foretaget inden de omkringliggende boliger var solgt kunne køberne af disse tage stilling til at det planlagte byggeri inden de skrev under – og ELF har vidst dette i lang tid og fortiet deres hensigt. ELF development selv har været med til at udarbejde Lokalplan 133, hvorfor skal den laves om nu.

ELF's argumenter har på ingen måde hold i virkeligheden andet et ønske om at bygge flere boliger og maksimere deres profit – gives denne tilladelse bør det være med den betingelse at vi der rammes kan sælge vores bolig tilbage – for rammerne for mit køb ændres fundamentalt

Vedrørende brev omkring naboorientering d. 21. februar mener jeg ikke at en nabohøring er tilstrækkelig men der skal laves en partshøring jvf. reglerne beskrevet af ombudsmanden og hvor alle berørte beboere bliver stillet bedre rent juridisk. Og jeg vil protestere i forhold til alle 4 dispensationer da jeg mener at det vil forringe værdien af min bolig, endvidere levere et helt andet indtryk, udtryk, udsyn og inderation til naturen af min bolig som er købt i henhold til lokalplanen hvor det er beskrevet at der skal være punkthuse på bygge felt 20, punkthuse som ville levere udsyn til Espelunden og på max 5 etager.

Det er min mening at det nye foreslåede byggeri vil;



- Reducere herlighedsværdien i forhold til den godkendte plan ved at blokere fuldstændigt for muligheden for at se parken og byggelegepladsen mod øst.
- Reducere herlighedsværdien i forhold til den godkendte plan ved at forhindre udsyn mod nord ind i Espelundsparken.
- Forøge resonansstøj imellem bygningerne i forhold til den godkendte plan.
- Den ændrede bygningskrop vil medføre støj, som resonerer mellem bygningerne, sådan som det opleves på Kaffevej f.eks. ved Kobberhusene.
- Muligvis skabe generende vindforhold ned ad Plantagevej.
- Jeg forstår der er ansøgt om at begrænse parkeringspladser endvidere som er et stort problem for os der har et hus uden fast tilknyttet parkering

Placeringen af bygningerne/bygningen er så langt mod vest at det vil genere Baristarækkerne i forhold til om det var lette punkthuse der blev bygget, når der nu er plads til at rykke den længere mod øst hvorfor går man så ikke dette. Især ved at bygge et langhus vil Irmabyen opleves som en betonfæstning både udefra og indefra. For os i Barristarækkerne lukker det den grønne kile mellem de to rækker fremfor at åben op og fortsætte den grønne kile over mod parken. Den nuværende placering vil også sikre at de nordvendte beboere i Stempelhusene, som ikke har råd til en Penthouselejlighed, ikke kan se noget grønt overhovedet.

Endvidere vil den nye placering af opkørsel fra parkering skabe lysgener fra lygter

Det samlede areal er sat til at overskrides med 3,5% og dette vil yderligere skabe mere trængsels, fx, 3,5% flere biler, flere mennesker og derved yderligere pres på parkeringsforhold som er stærkt problematisk og hvor ELF Development og Rødovre Kommune burde levere en bedre plan for Irmabyens beboere. Det er således en forøgelse, der alt andet lige vil forøge generne for Barristarækkerne.

Dernæst ansøger ELF om at etablere fælles tagterrasser, der ikke indgår i beregningen af etagearealet, men som vil betyde væsentlige gener for beboerne i Barristarækkerne i form af indkig og støj fra de forventede afholdte fester og andet på terrasserne. Dette vil jeg også protestere i mod.

Det er ikke til at gennemskue hvad disse dispensationer yderligere medfører men det tyder yderligere på en reduktion af p-plads pr. lejlighed og parkering er allerede et problem i Irmabyen - mangel på dette vil ikke tiltrække skattebetalende ressource stærke borgere, tværtimod.

Min forventning er at ELF fortsætter med den oprindelige plan om 3 punkthuse inden for det oprindeligt godkendt etageareal og meget gerne så langt mod øst som muligt og at Rødovre Kommune sikre dette i forhold til borgere som har købt bolig i forsikring om lokalpalen naturligvis holdes, og dette var punkthuse som var maks 5 etager og som åbnede udsigt ud i mod Espelunden som derved blev en integreret del af Irmabyen

De bedste hilsner

Jacob Frisken, Plantagevej 50

## 12

### [Kommentarer til ansøgte dispensationer vedr. delområde 20, Irmabyen](#)

Vi er flyttet til Rødovre hvor vi har investeret i et dejligt rækkehus på Plantagevej ud fra den godkendte lokalplan og er derfor uforstående overfor at det overhovedet overvejes at åbne op for så massive ændringer.

Så hermed i forlængelse af fælles brev fra samtlige husstande i Barristarækkerne (Plantagevej 42-72) har vi på egne vegne følgende kommentarer til de ansøgte dispensationer.

### [Dispensation 1 – forøget bebygget areal](#)

Det samlede areal er sat til at overskrides med 179 m<sup>2</sup> = 3,5%. Det anser vi ikke for en ubetydelig forøgelse.

Der ansøges om at flytte m<sup>2</sup> fra andre dele af Irmabyen, der primært ligger i den sydlige ende af Irmabyen. Det er en forøgelse, der vil forøge generne for især os i Barristarækkerne (og det er ikke et argument at summen af gener er uændret for Irmabyen samlet set).

#### Dispensation 2 – forøgelse af etageareal

Der ansøges om at opføre en etage mere end tilladt samt forøge bygningens højde med yderligere 0,3 meter. Denne ekstra etage og højde vil påføre os gener i form af mindre lys og ikke mindst – i sammenhæng med bygningens ønskede form – en endnu stærkere fornemmelse af at være lukket inde bag betonmure. Der skrives i ansøgningen smukt om hvordan ”bygningens geometri møder den landskabelige grønne kile”, hvor der i virkeligheden er tale om at afskære Barristarækkerne muligheden for at se den grønne kile. Det er muligvis smukt set oppe fra, men for os der skal bo her, handler det om den livskvalitet, der kommer fra at se andet end beton.

#### S i d e 2 | 2

Der nævnes intet i ansøgningen om dispensation om de 231 m<sup>2</sup> fælles tagterrasser, der ønskes etableret. Sådanne store fælles terrasser vil i den grad påføre beboerne i Barristarækkerne væsentlige gener i form af indkig og støj fra de forventede afholdte fester og andet på terrasserne.

Vi er stærkt imod at dispensere for det forøge etageantal og de ønskede fælles terrasser.

#### Dispensation 3 – Overskridelse af byggefelt mod øst og mod syd

Vi er ikke imod at overskride byggefeltet mod øst, da det for det første åbner muligheden for at skabe mere

luft og udsyn længere mod vest for både Barristarækkerne og Stempelhusene ligesom Parkkanten allerede har uhindret udsyn ud mod den grønne kile og derfor ikke formodes generet af, at der bygges længere mod øst.

Vi er stærkt imod at tillade en overskridelse af byggefeltet mod syd, da det vil afskære os enhver mulighed for at se ud mod den grønne kile og byggelegepladsen.

#### Dispensation 4 – Udformning af bygningskroppe

I ansøgningen argumenteres der for at den ændrede udformning er for at mindske indbliksgener. Det giver ingen mening, da et langhus blot øger indbliksgenerne mod Barristarækkerne og Parkkanten. Såfremt de tre oprindeligt planlagte punkthuse blev drejet en smule i forhold til hinanden – sådan som stempelhusene er det – vil det mindste indbliksgener imellem de tre punkthuse.

Argumentet om brandredningsveje holder heller ikke, da der allerede forligger en brandvejsplan.

Vi mener at den foreslåede udformning af bygningen tværtimod vil skabe betydelige gener for os i Barristarækkerne, da det vil:

- Blokere fuldstændigt for muligheden for at se parken og byggelegepladsen mod øst.
- Forhindre udsyn mod nord ind i Espelundsparken. De to portbygninger, der er påtænkt, vil på ingen måde skabe udsyn til parken (med mindre man står i selve porten).
- Forøge resonansstøj imellem bygningerne i forhold til den godkendte plan. Den ændrede bygningskrop vil medføre støj, som resonerer mellem bygningerne, sådan som det opleves på Kaffevej f.eks. ved Kobberhusene. Dertil kommer at den ønskede udbygning mod syd vil betyde at vejstøj fra Korsdalsvej og motorvejen vil kastes tilbage på bagsiden af Barristarækkerne.
- Muligvis skabe generende vindforhold ned ad Plantagevej.

Vi er derfor stærkt imod opførelsen af et langhus med den af bygherre ønskede udformning.

Afslutningsvis håber vi at der opføres tre punkthus indenfor de oprindeligt tiltænkte rammer, dog således at de drejes en smule i forhold til hinanden samt rykkes længere mod øst, således at der skabes udsyn fra midten af Irmabyen over mod Espelundsparken.

Med venlig hilsen

Maria og Poul Michael Fanøe, Plantagevej 54

### 13

Eftersom det ønskes at vi alle fra Baristarækkerne sender et høringssvar vedr. ændringer i lokalplan 133 for byggefelt 20, vil vi spare din energi og tilslutte os de allerede indsendte høringssvar fra hhv. Poul Michael og Maria Fanøe samt Simon Joseph King Kristensen og Ida King selvkvåg.

Derudover undrer det os, at der er flere købere til parkkanten, som giver udtryk for, ikke at have hørt om denne nabohøring. Det håber vi meget ikke er tilfældet!

Ydermere undrer det os, at vi hver især skal skrive et høringssvar, når alle har givet deres samtykke til, at Poul Michael Fanøe udarbejdede et fælles dokument for baristarækkerne.

Som ny beboer og skatteyder i Rødovre kommune forventer vi at vores indsigelser vægter tungt i denne afgørelse, da man føler at have købt et i forvejen dyrt hus, på et falsk grundlag!

Med Venlig hilsen

Majken Hansen og Morten Mathiesen, Plantagevej 64



Til:

Rødovre Kommune  
Teknisk Forvaltning, Byggesags- og Erhvervsafdelingen  
Tæbyvej 77  
2610 Rødovre

Att.: Frederik Springborg, Afdelingsleder

## Spørgsmål og indsigelser vedrørende Boligfelt 20, Irmabyen

Vi beboere i Barristarækkerne (Plantagevej 42-72), er bekymrede over planerne vedrørende byggefelt 20 i Irmabyen og derfor har en række spørgsmål og indsigelser.

I salgsmaterialet til Barristarækkerne – se billede ovenfor – er overskriften:

*FRED OG FORKÆLELSE. EN LILLE FREDELIG OG INTIM ENKLAVE.*

Dette løfte forventer vi som udgangspunkt at ELF Development og Rødovre Kommune fortsat står ved.

Udformning & placering

Lokalplan 133 siger:

### **7.27**

#### **Delområde 20 (punkthuse)**

*Inden for delområde 20 må det samlede etageareal ikke overstige 5.130 m<sup>2</sup>.*

*Der må etableres 3 punkthuse.*

*Bebyggelsen må opføres i op til 5 etager og maks. 19,5 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 61.*

Vi mener at den foreslåede udformning af bygningen vil:

- Reducere herlighedsværdien i forhold til den godkendte plan ved at blokere fuldstændigt for muligheden for at se parken og byggelegepladsen mod øst.
- Reducere herlighedsværdien i forhold til den godkendte plan ved i endnu højere grad at forhindre udsyn mod nord ind i Espelundsparken.

- Forøge resonansstøj imellem bygningerne i forhold til den godkendte plan. Den ændrede bygningskrop vil medføre støj, som resonerer mellem bygningerne, sådan som det opleves på Kaffevej f.eks. ved Kobberhusene.
- Muligvis skabe generende vindforhold ned ad Plantagevej.

Vi undrer os også over at placeringen af bygningerne/bygningen er så langt mod vest, når der er plads til at rykke den længere mod øst. Det oversigtskort ELF har på deres hjemmeside – og som viser det endnu ikke godkendte langhus – indikerer at der skal placeres et par petanque baner eller lignende øst for byggeriet. Det bør være muligt uden gener for nogen at rykke byggeriet længere mod øst og placere den ene petanque bane et andet sted. Især ved at bygge et langhus vil Irmabyen opleves som en betonfæstning både udefra og indefra.

For os i Barristarækkerne lukker det den grønne kile mellem de to rækker fremfor at åbne op og fortsætte den grønne kile over mod parken. Den nuværende placering vil også forhindre at beboerne i de nordvendte lejligheder i Stempelhusene (og som ikke har råd til en Penthouselejlighed), i at se noget grønt overhovedet.

Vi har derfor følgende spørgsmål til Rødovre Kommune:

- Hvorfor ønskes bygningen placeret så langt mod vest? Og kan det ændres?
- Er de støj- og vindmæssige konsekvenser af den ændrede udformning af bygningen blevet undersøgt og fremlagt?

#### Størrelse

Det samlede areal er sat til at overskrides med  $179 \text{ m}^2 = 3,5\%$ .

For det første ønsker ELF at flytte  $\text{m}^2$  fra andre dele af Irmabyen, der primært ligger i den sydlige ende af Irmabyen. Det er således en forøgelse, der alt andet lige vil forøge generne for Barristarækkerne (og Parkkanten).

Dernæst ansøger ELF om at etablere  $231 \text{ m}^2$  fælles tagterrasser, der ikke indgår i beregningen af etagearealet, men som vil betyde væsentlige gener for beboerne i Barristarækkerne i form af indkig og støj fra de forventede afholdte fester og andet på terrasserne.

Endeligt er det uklart for os hvor højt langhuset egentlig bliver, da stueetagen af byggeriet er forstået planlagt til at starte med et højere koteniveau end planlagt for punkthusene. Er dette korrekt forstået?

Vi beboere er imod de ønskede ændringer.

#### Parkering

Lokalplan 133 tilsiger 1 p-plads pr. lejlighed = 53 p-pladser for byggefelt 20, men ELF påtænker kun at etablere 39 p-pladser. Der er tilsyneladende heller ikke krav om at køberne af lejlighederne skal købe en p-plads. Da der sikkert er flere beboere, som har mere end en bil, er det ikke urealistisk at langt over 50 biler skal finde parkeringsplads i fællesområderne. Det må forventes at alle beboere – også dem i byggefelt 20 – vil ønske at parkere tæt på deres bolig. Det må forventes at udfordringen forstærkes ifm. Parkkanten, hvor det heller ikke vides om beboerne har mere end 1 bil og/eller vil betale de 125.000 kr. for en p-plads.

ELF Development anfører i deres ansøgning om dispensation at "De manglende P-pladser anvises i område 1" – et parkeringsområde det allerede i dag er svært at finde en ledig p-plads på sidst på eftermiddagen. Dvs. ELF Development formoder at beboerne er villige til at parkere ca. 300 meter væk fra deres bolig – på

alle tider af året. Det er urealistisk og vil betyde en kamp om p-pladserne også i den nordlige ende af Irmabyen. Det skal i den sammenhæng fremhæves at der til Barristarækkerne jf. reglerne er udlagt 1½ p-plads pr. bolig.

En væsentlig faktor i beregningen af p-pladser, som syntes overset, er i hvilket omfang de underjordiske p-pladser reelt indgår i parkeringsregnskabet. Har kommunen fået oplyst hvor mange af de eksisterende underjordiske parkeringspladser, der er solgt? Vi har indtryk af at mange ikke er solgt/lejet ud og derfor ikke bør indgå i parkeringsregnskabet.

### Vores forventning er:

- At ELF fortsætter med den oprindelige plan om 3 punkthuse indenfor det oprindeligt godkendte etageareal og meget gerne så langt mod øst som muligt.
- At der sikres 1 p-plads til hver lejlighed i forbindelse med byggefelt 20 i rimelig afstand til lejlighederne, gerne kombineret med at kræve at de underjordiske p-pladser benyttes.


### Subsidiært at:

- Det sydvendte ben af L-delen af den forslåede nye bygning rykkes mod nord således at den flugter med den nordlige kant af resten af bygningen. Den udlagte plads i det nordøstvendte hjørne vil alligevel befinde sig i næsten permanent skygge og sandsynligvis ikke blive brugt af beboerne. Ved at gøre dette, mindskes blokeringen af den smule udsyn, der i dag findes mod øst mod byggelejepladsen og parken.
- At der ikke etableres tagterrasser.
- At der stilles krav om at der etableres 1 parkeringsplads pr. lejlighed i forbindelse med byggeriet – evt. ved at udvide størrelsen af kælderen samt stille krav om at p-plads indgår som en integreret del af lejlighedskøb.
- At det tillades at én p-plads, der allerede eksisterer ved Barristarækkerne, reserveres til hver af boligerne i Barristarækkerne.

Med venlig hilsen

  
Poul Michael Fanø, Plantagevej 54

På vegne af Barristarækkerne den 11. februar 2020

Nr 72 

Nr 68 


NR.68 

NR 66 

Nr 66 

Nr. 64 

NR.62 

NR.62 

Nr. 58 

Nr. 58 



NR. 44 Arzu Arang

NR. 44 [Signature]

NR. 46 Sara Skovsgaard

NR. 52 Pelle Aredt

Kopi af dette brev er sendt til G/F Irmabyen

NR. 54 Tania Toupe

NR. 56 Ida King Selvig

NR. 56 Samon Josephi King Kirkuseen

NR. 42 [Signature]

NR. 46 [Signature]

NR. 48 [Signature]

NR. 48 [Signature]

Nr 70: [Signature]

NR. 60 [Signature]

Nr. 50 [Signature]