

Temaer i høringssvar til Forslag til Lokalplan 148 Temalokalplan for åbenlav boligområder

Teknisk Forvaltning – Temaer i høring af lokalplanforslag med frist tirsdag den 08. april 2020

Nr.	Tema	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
1	<p><i>Parkering</i> <i>Kravet til parkeringspladser på egen grund er for højt. Der er ingen argumenter for, den høje p-norm.</i></p>	<p>Parkeringspladserne skal anlægges, når der er behov dem. Det vil sige når den 1. og 2. bil anskaffes til husstanden, eller når der tit er gæster i bil til boligen. Denne beskrivelse tilføjes som note til § 5.2</p>	<p>Høringssvarene giver anledning til ændringer af lokalplanen:</p> <p>Der tilføjes en note til § 5.2:</p> <p>Parkeringspladserne skal anlægges når behovet opstår. Det vil sige når husstanden f.eks. anskaffer 1. og 2. bil.</p>
2	<p><i>Overkørsler</i> <i>Der er behov for flere overkørsler til ejendommene.</i></p>	<p>Overkørsler er et potentielt konfliktpunkt, hvor fodgængere og anden trafik risikerer at blive ramt af en bakkende eller indkørende køretøj. For at begrænse antallet af sådanne konfliktpunkter langs vejene skal antallet af overkørsler begrænses.</p>	<p>Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.</p>
3	<p><i>Campingvogne og trailere</i> <i>Der er behov for at parkere egen campingvogn og trailer m.fl. på egen grund.</i></p>	<p>Teknisk Forvaltning vurderer på baggrund af høringssvarene, at behovet for at parkere campingvogne, autocampere, både og trailere på egen grund er så stort, at der bør være mulighed for at parkere denne type køretøjer på parcelhusmatriklerne i Rødovre Kommune. Det foreslås, at bestemmelsen i lokalplanen modificeres, så det bliver tilladt at parkere både og indregistrerede campingvogne, trailere m.v. inden for egen matrikel.</p> <p>Teknisk forvaltning foreslår derfor at § 5.3 og tilhørende note slettes.</p> <p>Teknisk Forvaltning foreslår desuden, at lokalplanens bestemmelser om natparkering modificeres så forbuddet mod natparkering kun gælder for køretøjer med en vægt over 3500 kg eller en højde på mere end 2,2 m.</p>	<p>Høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen:</p> <p>§ 5.3 og tilhørende note slettes.</p> <p>§ 5.4 ændres til:</p> <p>”Køretøjer med en tilladt totalvægt på over 3500 kg eller en højde på mere end 2,2 m må i tidsrummet 19.00-7.00 kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning jf. gældende bekendtgørelse om standsnings og parkering i Rødovre Kommune”</p> <p>Der tilføjes desuden en note til § 9.2 om at uindregistrerede køretøjer, campingvogne m.fl. opfattes som oplag.</p>

Nr.	Tema	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
4	<p><i>Bebyggelsesprocent</i> <i>Lokalplanens krav til maksimal bebyggelsesprocent er for restriktivt. Flere spørger til om bebyggelsesprocenten også gælder for ejendomme erhvervet før lokalplanens ikrafttræden.</i></p>	<p>Lokalplanens bestemmelser gælder for alle ejendomme inden for lokalplanområdet. Det vil sige, at den også gælder for de eksisterende ejere af ejendomme inden for området, selvom man har erhvervet sig ejendommen før lokalplanen træder i kraft. Lokalplanens 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. Med lokalplanens bestemmelser skal parcelhusgrundene fremadrettet bebygges m.m. så ejendommene bevare den åbne karakter og fremstår grønne med fritliggende huse.</p>	<p>Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.</p>
5	<p><i>Forringelse af grund- og husværdi</i> <i>Lokalplanens bestemmelser om f.eks. maksimal bebyggelsesprocent vil betyde et fald af grund- og husværdien.</i></p>	<p>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>Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.</p>
6	<p><i>Boligstørrelser</i> <i>Lokalplanens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent giver ikke mulighed for at opføre tidssvarende, store familieboliger.</i></p>	<p>Lokalplanens formål er at sikre at området forbliver et attraktivt grønt og åbent boligområde.</p> <p>Ud over de etagemeter, der kan bebygges ud fra bebyggelsesprocenten på 25% i Lokalplan 148, 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</p>	<p>Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.</p>

Nr.	Tema	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
		godt kan opføres tidssvarende familieboliger inden for denne ramme. De fleste grunde i Rødovre Kommune ligger på mellem 600-900 m2.	
7	<p><i>Byggelinjer</i> <i>Byggelinjen på 5 m fra vejskel er for restriktiv og giver ikke mulighed for f.eks. at opføre/genopføre ønskede carporte m.m..</i></p>	<p>Byggelinjen på 5 m fra vejskel skal sikre villavejenes grønne udtryk. Hvis man ønsker at placere bygninger foran denne linje, skal der søges om dispensation fra lokalplanen sammen med et konkret projekt, for at Rødovre Kommunes byggesagsbehandlere kan tage stilling til det.</p> <p>Byggelinjen er en udmøntning af Teknik- og Miljøudvalgets skærpelse i 2012 af administrationspraksis for småbygningers placering i forhold til de æstetiske byggelinjer mod vejskel, der er tinglyst i deklARATIONER og byplaner/lokalplaner. Teknik- og Miljøudvalget har med skærpelsen ønsket at fremtidssikre villavejenes indbydende og grønne udtryk. Det har i praksis betydet, at der siden 2012 ikke er blevet givet dispensation til placering af en carport eller cykelskur foran byggelinje mod vej, hvis det efter kommunens skøn var muligt at overholde byggelinjen ved at placere bygningen et andet sted på grunden.</p>	Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.
8	<p><i>Definition på opholdsareal</i> <i>Behov for at få defineret, hvilke arealer der tælles med, når ordet "opholdsareal" anvendes.</i></p>	<p>Rødovre Kommunes definition på opholdsareal er: Del af en ejendom eller et områdes ubebyggede areal, der anvendes eller planlægges anvendt til ophold, f.eks. i forbindelse med rekreative aktiviteter. Det vil altså sige ubebyggede arealer, der kan anvendes til ophold og ikke f.eks. anvendes til parkeringsformål eller lignende.</p> <p>Teknisk Forvaltning foreslår, at der indsættes en</p>	<p>Høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen:</p> <p>Der tilføjes en note til § 9.1:</p> <p>"Note til § 9.1:</p> <p>Rødovre Kommunes definition på opholdsareal: Den del af en ejendom eller et områdes ubebyggede</p>

Nr.	Tema	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
		note med denne definition i forbindelse med § 9.1.	areal, der anvendes eller planlægges anvendt til ophold, f.eks. i forbindelse med rekreative aktiviteter. Det vil altså sige ubebyggede arealer, der kan anvendes til ophold og ikke f.eks. anvendes til parkeringsformål el. lignende.”
9	<i>Vedligehold og oplag Bestemmelsen om vedligehold og oplag er for uklar.</i>	Teknisk Forvaltning foreslår, at bestemmelsen om vedligehold og oplag ændres til en bestemmelse, der er mere klart formuleret og omhandler alle former for permanent udendørs oplag.	Høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen: § 9.2 ændres til: ”Udendørs oplag må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejde på ejendommen.”
10	<i>Hegn Lokalplanens bestemmelser om levende hegn til alle sider på en grund er urimelige.</i>	På baggrund af flere indsigelser om bestemmelserne om hegn i lokalplanforslaget foreslår Teknisk Forvaltning, at lokalplanens bestemmelse og krav om levende hegn kun omfatter hegn mod vej og fælles hegn inden for byggelinjearealet. Derudover tilføjes der i bestemmelsen en præcisering af hvad, der gælder for hegn, der støder op imod tekniske anlæg (Hvissingegrøften og Viemosegrøften) samt hvad, der gælder for støjhegn.	Høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen: §9.3 ændres til: ”Hegn mod vej samt fælles hegn (jf. Hegnslovens definitioner) inden for byggelinjearealet må kun etableres som levende hegn (se også §6.5). Der kan dog etableres trådhegn i forbindelse med det levende hegn/hæk. For hegn mod vej gælder, at det levende hegn skal plantes helt på egen grund og i en afstand fra vejens areal, så bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinjen. Højden på hegn mod vej må maksimalt være 1,8 meter. Det trådhegn, der kan etableres inden for byggelinjearealet må være maksimalt 1,8 meter i højden og skal sættes på indersiden af det levende hegn/hæk. Dog skal trådhegnet altid være lavere end det levende

Nr.	Tema	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			<p>hegn. I etableringsfasen for små hækplanter (lavere end 1,2 meter) er trådhegn med en højde på 1,2 meter dog tilladt.</p> <p>(...)</p> <p>Evt. støjhegn skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde.</p> <p>Hegn, der støder op til tekniske anlæg skal etableres i den for aktiviteten nødvendige højde og skal så vidt muligt begrønnes.”</p> <p>Ny note til §9.3:</p> <p>”Øvrige hegn reguleres af Hegnsloven”.</p> <p>Ny note til §9.3</p> <p>”Ved ansøgning om opsætning af støjhegn skal det dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for opholdsareal ikke kan overholdes uden støjhegn.”</p>
11	<p><i>Belægning</i> <i>Bestemmelsen om maks. 20% fast belægning af grundarealet fratrukket det bebyggede areal er for restriktivt.</i></p>	<p>Lokalplanens bestemmelse om befæstelsesgraden på de private grunde er en udmøntning af Kommuneplan 2018's rammer for klimatilpasning i boligområder. Bestemmelsen skal bl.a. være med til at sikre, at der kan ske nedsivning af regnvand på den enkelte boligmatrikel. Nedsivning kan være med til at modvirke generne med f.eks. oversvømmede kældre i forbindelse med skybrud. Samtidig er bestemmelsen med til at sikre en større andel af grønne haver, der kan give mere biodiversitet og mindske varmeø-effekten. Græsarmering (sten eller plader)</p>	<p>Høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen:</p> <p>§ 9.5 ændres til:</p> <p>”På den enkelte parcel må der udføres fast belægning (lukkede fliser) på maks. 20 % af grundarealet fratrukket det bebyggede areal (bebyggelsens fodaftryk) samt arealet svarende til to parkeringspladser svarende til ca. 25 m2.</p> <p>Regnvand skal håndteres på egen grund via nedsiv-</p>

Nr.	Tema	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
		<p>og terrasser regnes ikke som 100 % belægning, men medregnes under hensyntagen til, hvor meget vand der kan nedsive igennem produktet. Teknisk Forvaltning foreslår dog på baggrund af høringssvarene, at lokalplanens bestemmelse om befæstelsesgrad på de private grunde justeres i den endelige lokalplan, så grundarealet fratrækkes det bebyggede areal og det areal, der svarer til 2 parkeringspladser.</p>	<p>ning, genanvendelse eller afledning til den offentlige kloak. Regnvand må ikke ledes på overfladen til fortov, vej eller nabomatrikler.”</p>
12	<p><i>Belysning</i> <i>Forslag om at tilføje en bestemmelse, der forbyder generende havebelysning.</i></p>	<p>Borgeren mener, at der skal tilføjes en bestemmelse der bl.a. forbyder højtsiddende og blændende havebelysning.</p> <p>Teknisk Forvaltning mener, at det er relevant at indskrive en bestemmelse om belysning i lokalplanen, for at sikre at belysningsarmaturer er afskærmede og ikke generer omkringboende.</p>	<p>Høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen:</p> <p>Der tilføjes en bestemmelse om belysning:</p> <p>”§ 8.2 Belysning Belysningsarmaturer skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.”</p>
13	<p><i>Træer</i> <i>Lokalplanens bestemmelse om bevaring af alle træer med en stammeomkreds på 60 cm én meter over jorden er for restriktiv og vil give problemer ved f.eks. ønsket om tilbygning m.fl..</i></p>	<p>På baggrund af flere indsigelser om bestemmelserne for træer i lokalplanforslaget foreslår Teknisk Forvaltning, at stammeomkredsen for bevaringsværdige træer sættes op fra 60 cm til 75 cm.</p> <p>Hensigten med bestemmelsen om at bevare træer af en vis størrelse er at sikre, at Rødovre Kommune i overensstemmelse med Kommuneplan 2018 og Park –og Naturplanen også i fremtiden fremstår som en grøn by med store karakteristiske træer, der blandt meget andet bidrager med herlighedsværdier, biologisk diversitet, positiv effekt på klimaet i byen, herunder binding af partikelforurening og</p>	<p>Høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen:</p> <p>Der tilføjes et afsnit ”Markante træer” i lokalplanens redegørelse om hensigten med bestemmelsen om bevaring af træer. I § 9.6 ændres stammeomkredsen til at være 75 cm i stedet for 60 cm. Der tilføjes desuden en note til § 9.6:</p> <p>”Ved ansøgning om tilladelse til fældning m.m. skal træets bevaringsværdi vurderes. Træet vurderes i den forbindelse bl.a. på parametre som art, sundhed, bidrag til biologisk diversitet, placering og synlighed,</p>

Nr.	Tema	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
		<p>nedbringelse af CO2. Ca. 75% af Kommunens samlede areal er privat ejet, hvorfor de private arealer har en væsentlig og vigtig andel i, at Kommuneplannens målsætninger kan realiseres, så byen fremstår med en grøn karakter, til glæde og gavn for borgere og miljø.</p> <p>Konsekvensen af bestemmelsen er, at en grundejer skal søge Kommunens tilladelse til at fælde et træ, såfremt stammeomkredsen på træet er 75 cm eller derover målt i én meters højde. Park – og Natur vil herefter vurdere træets bevaringsværdighed.</p> <p>Bevaringsværdien vurderes på parametre som f.eks. træets sundhed, biologiske værdi og bidrag til biologisk diversitet, placering og synlighed (hvor mange mennesker har glæde af træet), samlede træbestand på grunden og i lokalområdet, arkitektoniske relation, sansemæssige kvaliteter og alder.</p> <p>Denne vurdering afvejes i forhold til borgerens begrundelse for ønske om fældning, hvorefter der tages egentlig beslutning om, hvorvidt træet skal bevares eller der kan gives tilladelse til fældning og/eller træffes aftale om genplantning et andet sted på grunden.</p>	<p>samlede træbestand på grunden og i lokalområdet og alder. Vurderingen afvejes i forhold til borgerens begrundelse for ønske om fældning m.m., hvorefter der træffes afgørelse. Sagsforløbet vil i princippet være således: 1) Grundejer sender begrundet ansøgning til Teknisk Forvaltning. 2) Teknisk Forvaltnings fagkyndige medarbejdere besigtiger træet hurtigst muligt. 3) Teknisk Forvaltnings byggesagsmedarbejdere sender hurtigst herefter svar til grundejer med tilladelse eller afslag.”</p>
14	<p><i>Mulighed for varmepumpe</i> <i>Lokalplanen bør give mulighed for varmepumper, da denne type opvarmning er en miljørigtig energikilde.</i></p>	<p>Varmepumper regnes for el-opvarmning, men omfattes ikke af forbuddet mod el-opvarmning. Forbuddet mod el-opvarmning gælder traditionel opvarmning med el-radiatorer. Opvarmning med varmepumper anses derimod for opvarmning med alternativ energi.</p>	<p>Høringssvarene giver anledning ændring af lokalplanen:</p> <p>§ 10.1 præciseres med, at opvarmning med varmepumper ikke er omfattet af forbuddet mod el-opvarmning.</p>

Nr.	Tema	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
-----	------	----------------------------	----------------------------

		<p>Muligheden for at etablere varmepumper er indirekte anført i § 10.3.</p>	
15	<p><i>Solenergi</i> <i>Bestemmelserne om integration af solenergianlæg i facader og/eller tage vil betyde at der reelt ikke er mulighed for at opsætte solenergianlæg på eksisterende bygninger, da det vil være en uforholdsmæssig dyr løsning, hvilket strider i mod ønsket om, at Rødovre Kommune ønsker at være en bæredygtig kommune.</i></p>	<p>Teknisk Forvaltning foreslår, at bestemmelserne i lokalplanen for placering af solenergianlæg (f.eks. solceller og solfangere) modificeres så bestemmelsen om integration i tag/facade kun skal gælde for nybyggeri eller tilbygninger til eksisterende huse. Hvis solenergianlæg opsættes på flade tage skal det endvidere være muligt at placere anlæggene med hældning, så længe de ikke er synlige fra vej, fortov og sti.</p> <p>Derudover foreslår Teknisk Forvaltning, at der i stedet for stilles krav om anvendelsen af struktureret og refleksfrit glas.</p> <p>En vejledning på hjemmesiden i opsætning og valg af solenergianlæg, skal være med til at tydeliggøre, hvordan denne type anlæg kan opsættes.</p>	<p>Høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen:</p> <p>Bestemmelse 10.2 ændres til:</p> <p>”Solenergianlæg (f.eks. solceller og solfangere) må opsættes under forudsætning af, at de opsættes i samme farve som taget og med struktureret, refleksfrit glas.</p> <p>Solenergi anlæg må kun opsættes på bygninger bag byggelinjen.</p> <p>Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal de placeres så de ikke er synlige fra vej, fortov og sti.</p> <p>Ved nybyggeri og/eller tilbygninger, der opføres efter september 2020 gælder, at solenergianlæg skal integreres i facader og/eller tage.</p> <p>Opsætning af solenergianlæg på bygninger før og efter september 2020 skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde.”</p> <p>Note til § 10.2 ændres til:</p> <p>”På Rødovre Kommunes hjemmeside ligger en vejledning om opsætning af solenergianlæg, som beskriver og viser eksempler på bebyggelse med integrerede solenergianlæg.”</p>

Nr.	Tema	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
16	<p><i>Afskærmning af tekniske anlæg</i> <i>Afskærmning af tekniske anlæg kan i nogen tilfælde betyde at anlægget (f.eks. varmepumper) ikke fungerer optimalt.</i></p>	<p>Teknisk Forvaltning foreslår en omformulering af § 10.3, så ventilationsanlæg m.fl. ikke behøver at blive afskærmet, men blot "ikke må være synlige fra vej".</p>	<p>Høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen:</p> <p>§ 10.3 ændres til: "Ventilationsanlæg, varmepumper og lignende tekniske anlæg må ikke være synlige fra vej. Hvis det kræver afskærmning, skal afskærmningen tilpasses husets arkitektur og farvesætning. Evt. kan afskærmning etableres ved beplantning f.eks. begrønnet espalier."</p>
17	<p><i>Antenner</i> <i>Der bør være mulighed for at lempe på kravet til placering af antenner på samme måde som for parabolantener jf. note til § 10.4.</i></p>	<p>Teknisk Forvaltning foreslår, at noten til § 10.4 ændres så muligheden for lempelse i forhold til placeringen ikke kun gælder for parabolantener men også for andre antenner, der kræver frit udsyn for at kunne få signal.</p>	<p>Høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen:</p> <p>Note til § 10.4 ændres til:</p> <p>"Antallet af antenner/paraboler og lign. og placeringen kan lempes, hvis det over for kommunen kan dokumenteres, at signal ikke kan modtages tilfredsstillende."</p>
18	<p><i>Inddækning af affaldsbeholdere</i> <i>Kravet til inddækning af affaldsbeholdere er svært at overholde.</i></p>	<p>På baggrund af høringssvarene foreslår Teknisk Forvaltning, at bestemmelsen om at affaldsbeholdere skal indhegnes og ikke må virke skæmmende ændres til en bestemmelse om, at affaldsbeholdere skal stå på egen grund og visuelt afskærmes fra vej.</p>	<p><i>Høringssvarene giver anledning til ændring i den endelige lokalplan:</i></p> <p>§ 10.5 ændres så bestemmelsen om at affaldsbeholdere skal indhegnes og placeres så de ikke virker skæmmende slettes og erstattes med følgende sætning:</p> <p>"Affaldsbeholdere skal placeres på egen grund og skal visuelt afskærmes fra vej."</p>
19	<p><i>Vindmøller</i></p>	<p>Hvis der søges om dispensation fra lokalplanen til</p>	<p><i>Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af</i></p>

Nr.	Tema	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
	<i>Det bør være muligt at opsætte vindmøller (mini- og mikro vindmøller) inden for lokalplanområdet.</i>	opsætning af mini- og mikro vindmøller inden for lokalplanområdet vil Teknisk Forvaltning foretage en konkret vurdering.	<i>lokalplanen.</i>
20	<i>Forlængelse af høringsfristen Flere grundejerforeninger m.fl. har ønsket at afholde et møde, hvor de kunne drøfte lokalplanforslaget sammen. Det har ikke været muligt inden for høringsfristens sidste måned på grund af de vidtrækkende konsekvenser af Covid-19. Derfor ønsket om at forlænge høringsfristen.</i>	<p>Alle har haft mulighed for at komme med bemærkninger på høringsportalen i høringsperioden og alle bemærkninger herfra bliver forelagt politikerne i forbindelse med den politiske behandling af den endelige lokalplan.</p> <p>Det er helt forståeligt, at grundejere kan ønske at mødes, men vi har vægtet et andet hensyn tungere. Nemlig hensynet til grundejere med byggeplaner eller salgsplaner, som afventer, at lokalplanen bliver endelig vedtaget. For disse grundejere kan en udsættelse have betydelig, negativ effekt. Høringsperioden blev derfor ikke forlænget.</p>	<i>Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lokalplanen og høringsfristen.</i>