

Notat om: Borgermøde om IrmaByen, delområde 20, samt indkomne bemærkninger i forlængelse heraf		
Sagsbehandler: Lise Kongsgaard	Dato:	18. september 2020
Til: Teknik- og Miljøudvalget	J. nr.:	01.02.05-P25-I-20

Tidspunkt:	17. september 2020, kl. 17.00 til 18.30
Sted:	Biblioteket + facebook
Tilstede i salen:	Jan Kongebro, formand for Teknik- og Miljøudvalget 5 medarbejdere fra Teknisk Forvaltning (PJ, BR, FS, JLO, LK) 4 repræsentanter fra ejer/udvikler 10 borgere 1 kamerafører
Tilstede på facebook:	60 brugere
Dagsorden for mødet:	Velkomst Introduktion Præsentation af projekt Høringsresultater Spørgsmål fra salen (og facebook) Afrunding

Spørgsmål / bemærkning	Svar
Hvor mange meter overskrides byggefeltet mod øst?	Max. 1,4 meter.
Hvor mange meter beplantning fjernes i Espelunden?	Det er ikke afgjort på nuværende tidspunkt. Men hvis der gives tilladelse til at fjerne beplantning vil det være fulgt af krav om at genetablere med en smukkere fremtræden end nu.
Hvorfor er beboere i Espehaven ikke blev hørt under naboorienteringen?	Teknisk Forvaltning vurderede, at de berørte naboer var/er Parkkanten, Baristarækkerne og Stempelhusene.
Må man godt flytte byggeret rundt mellem delområderne?	Ja. I Lokalplan 133 er fastlagt en samlet byggeret (115.811 m ²). Inden for denne samlede byggeret er der mulighed for at dispensere til ændret fordeling mellem delområderne.

<p>Det østlige knæk på det ansøgte hus ('hængslet') tager udsigt fra Baristarækkerne.</p> <p>Hængslet skaber en vindtunnel.</p> <p>Fælles tagterrasser giver støjgener i Baristarækkerne.</p> <p>Parkkantens p-kælder bruges ikke, fordi den er for smal og for dyr. Beboerne i Parkkanten parkerer på vejene og tager dermed pladser, der er beregnet til andre bebyggelser. Og mange har to biler i husstanden.</p>	<p>Der er tale om en beskeden overskridelse af byggefeltet med 1,2 m.</p> <p>Der er foretaget vindberegninger af en ekstern ekspert, som konkludere, at vindforholdene generel set er bedre en ved etablering af 3 punkthuse.</p> <p>Tagterrasserne er en del af IrmaByen. Det har været hensigten at skabe en tæt og urban bydel.</p> <p>De samlede p-krav i lokalplanen er overholdt. Pris og ejerskab er ikke et planmæssigt anliggende.</p>
Er beboerantallet det samme i det ansøgte som i punkthusene?	Antallet af lejligheder i det ansøgte er det samme som det ville have været i punkthusene (53 stk.).
Bliver det ejer- eller lejeboliger?	Det er endnu ikke afgjort.
Er der planer om at ændre delområde 1?	Dette møde handler om delområde 20 så spørgsmålet bliver ikke besvaret.
Der er mange gode ting i det ansøgte projekt, men hængslet vil indebære indkigsgener for hjørnerum ved Parkkantens nordlige gavl.	-
Hvorfor ventede Rødovre Kommune ikke med at udsende naboorientering til Parkkanten var indflyttet?	Ansøger har krav på fremdrift i kommunens sagsbehandling.
Kommer der handicap- og ældrevenlige boliger i det nye byggeri?	Nej, der kommer ikke deciderede handicap-/ældreboliger. Byggeriet følger Bygningsreglementets almindelige krav, som bl.a. betyder, at der vil være niveaufri adgangsforhold.
Tagterrasser på punkthusene giver anledning til bekymring.	Der er ikke søgt byggetilladelse til punkthusene, men ifølge lokalplanen vil der i givet fald være mulighed for tagterrasser.
Hvordan skal det forstås, at Teknisk Forvaltning ikke indstiller dispensation til 6. etage?	Teknisk Forvaltning forelægger dispensationssagen for politikerne i Teknik og Miljøudvalget og kommer samtidig med et forslag til beslutning. Det er Teknik- og Miljøudvalget der i sidst ende tager beslutningen.
Kan hængslet afvises?	Ja. Teknik- og Miljøudvalget kan godt beslutte ikke at dispensere til "hængslet", idet det indgår i dispensationsansøgningen om bygningens udformning.
Hvis p-kælder-rampen flyttes mod øst vil lyskeglerne ikke oplyse Parkkanten.	Jo – netop.

<p>Kan en tagterrasse betragtes som et grønt tag?</p>	<p>Lokalplanen giver mulighed for tagterrasser, men den del af en tagflade, som ikke er dækket af terrasse, skal være grønt tag. Kravet om grønne tage er fastlagt af hensyn til de beboere, der kan kigge ned på en tagflade.</p>
<p>Hvad kommer til at ske nu?</p>	<p>Dispensationsansøgningen behandles i Teknik- og Miljøudvalget i oktober (6.10.). Spørgsmål og bemærkninger fra dette møde vil indgå i udvalgets behandling.</p>

Efterfølgende henvendelse om sagen (1 af 3):

Rødovre Kommune
Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre
Att.: Jan Kongebro, Formand Teknik- og Miljøudvalget
Poul Jepsen, Teknisk Forvaltning
CC: Borgmester Britt Jensen

Rødovre, 20. september 2020

Byggefelt 20, Irmabyen

Jeg var desværre ikke i stand til at deltage i borgermødet den 17. september – ej heller via Facebook, da jeg var ansvarlig for økonomirapporteringen ved bestyrelsesmøde på min arbejdsplads.

Jeg har dog siden set/hørt mødet via Facebook og står helt bag de protester og bekymringer, der blev fremført på mødet. Især problemerne med støj fra terrasser og støj, der kastes mellem bygningerne, frygter vi bliver store - sidstnævnte bedømt ud fra hvor megen motorvejsstøj, der kastes tilbage fra Parkkanten ned til os. Den vindtegning som blev vist på mødet var på baggrund af nordenvind, der kun sker ca. 5% af tiden. Det virkede som om arkitekten forsøgte at tilbageholde oplysninger.

Et spørgsmål, der ikke blev stillet ved mødet, var bevæggrunden for det ændringsforslag ELF har stillet. Når jeg spørger i mit netværk og viser de to løsningsforslag, er tilbagemeldingen entydig at det for ELF handler om at reducere byggeomkostningerne. Jeg vil gerne spørge om Rødovre Kommune har nogen fornemmelse af hvor mange penge ELF har tjent på Irmabyen? Det er næstsidsste byggefelt i Irmabyen og ELF's hovedinteresse er at maksimere indtjeningen. Jeg har ikke noget problem med at ELF tjener penge på Irmabyen, men håber at Rødovre Kommune/Socialdemokratiet har en holdning til at fortjenesten er rimelig – og ikke et tag-selv-bord, hvor ELF kan øge fortjenesten ud fra et påskud om at gøre det bedre for Irmabyen.

(Parentes bemærket: Vi er førstegangskøbere af et projektsalg og købt et rækkehus til 5,1 mio. kr. og rigtig glade for at bo her – så vi har ikke fortrudt noget! Som ikke-fagfolk må vi dog erkende at vi ikke har kunne tolke prospektet godt nok: Vi forventede lækre løsninger, men har siden opdaget at dette ikke er tilfældet (billigst mulige emhætte, "bløde" trægulve, billige vinduer, osv.). Er derfor ikke i tvivl om at ELF har fået en god forretning ud af deres investering i Irmabyen.)

Fra mødet var det tydeligt at arkitekten er meget begejstret for et langhus, fordi det ser godt ud på en tegning. Arkitekten lagde stor vægt på hvordan Irmabyen vil tage sig ud, når man står i Espelundsparken, men der bor ikke nogen skatteborgere i Espelundsparken. Os, der skal leve med det, har ikke samme begejstring som arkitekten! Som det fremgik til mødet, vil "hængslet" betyde direkte, tæt indkig i de nordvendte lejligheder i Parkkanten; for Barristarækkerne en blokering af udsyn mod parken/byggelejepladesen i øst ligesom langhuset vil blokere udsyn til parken mod nord for både Barristarækkerne og Stempelhusene.

I hele diskussion om Punkthuse vs. Langhus savner jeg dialog og fleksibilitet og mener en variant kan afhjælpe mange ulemper. Et par "mæglingforslag":

- Hvis langhuset bliver en smule bredere, kunne "hængslet" fjernes/næsten fjernes. Det er rigtig dejligt at bygningen trækkes lidt væk fra vejen, men en meter tættere på er OK.

- Hvis de to portåbninger blev samlet til én bred åbning, vil der blive et reelt udsyn til parken fra Baristarækkerne og de nederste etager af Stempelhusene (se fotoeksempel fra Ørestads Boulevard).



- Hvis P-kælderen rent faktisk blev en kælder fremfor at være næsten i terræn, kunne hele langhuset blive des lavere og dermed skabe udkig til parken fra de øverste etager af Stempelhusene.

Jeg er klar over at nogle af forslagene vil fordyre byggeriet, men igen: er det ELF som beslutter forrentningen af deres investering eller er der andre hensyn at tage?

Som skatteborger og vælger i Rødovre Kommune forventer jeg at politikere og forvaltning er i stand til at afveje hensynet til borgerne og hensynet til investorerne og håber mine ekstra bemærkninger bliver taget med i udvalgets sagsbehandling.

Med venlig hilsen

Poul Michael Fanøe
Plantagevej 54/Baristarækkerne

--- 0 ---

Efterfølgende henvendelse om sagen 2 af 3:

Kære Pia, Jan, Steen, Michael og Mogens,

Tillader mig at fremsende min bekymring for udkommet af Jeres beslutninger vedr. Byggefelt 20 i Irmabyen der skal træffes på Jeres udvalgsmøde den 6. oktober.

Mine bekymringer udspringer af det forhold, at jeg er (en meget tilfreds) beboer i Plantagevej 86, 5. tv., der deltog på høringsmødet den 17. september. Først på selve høringsmødet fik vi indsigt i planerne for ændringerne i lokalplanen for byggefelt 20.

Indledningsvis er jeg ikke modstander af ønsket fra ELF Development om at gå fra 3 Punkthus til et terrassehus, min bekymring er om I som ansvarligt udvalg vil tillade nedenstående to ønsker, og derved følge ELF samt arkitektens ønsker fremfor nuværende og kommende beboers trivsel på Plantagevej.

Vinkel for enden af terrassehusets østlige ende

Der er fra fremlæggelsen af projektet blevet understreget at man ønsker at tage mest muligt hensyn til nuværende og kommende beboere på Plantagevej, men samtidig også fremsat at der for enkelte beboere i Plantagevej 86 vil være gener qua terrassebygningen udstyres med et såkaldt "knæk" der betyder at bygningen kommer tættere på gavlen af Parkkanten (etape 2) end ved oprindelig plan med "punkthusene".

Min anke er således at HVORFOR skal der ved ønskede ændring af lokalplanen skabes gener for udvalgte beboere? Hvorfor kan der ikke etableres et byggeri der efterlader "alle lige"? Er det vigtigere at indfri Arkitekt Claus Gröning's ønsker om "en arkitektonisk helhedsløsning" fremfor os beboere der i tillid til den nuværende Lokalplan har købt os ind i Parkkanten med visheden om en rimelig afstand mellem bygningerne.

Vindforholdene er ligeledes noget der vil påvirke os – beboere – i denne ende af Parkkanten. Vestenvinden er den vi oplever mest og denne vil trække op ad Plantagevej fra Tårnvej og ramme dette af arkitekten ønskede "knæk", og derved skabe vindtunnel der rammer direkte over i gavlen på Parkkanten. Primært til gene for os med østvendte altaner samt beboerne i stuen med haver. At Claus Gröning primært taler om nordenvind i sin fremlæggelse er kun et udtryk for manglende indsigt som vi – beboerne – i al beskedenhed mærker dagligt, og derved kan fastslå at primær vind kommer fra vest.

Uden et "knæk" kan vinden frit passerer og derved ingen vindgener. Ligeledes intet "knæk" skaber tilfredshed med et terrassehus OGSÅ for beboerne i opgang 86 på Plantagevej.

Offentlig tagterrasse for boerne i husets opgange

I følge nuværende lokalplan nr. 133 – Del 2 kan jeg ikke læse, at "punkthusene" kan udstyres med tagterrasser. Der anføres specifikt på side 27, at der er krav om "grønne tage", hvilket intet har med Tagterrasser at gøre.

Nu fremsættes ønske om terrasser til anvendelse for større forsamlinger af boere i den kommende terrassebygning. Altså INTET om grønne tage. En sådan halvoftentlig terrasse vil skabe en række støjgener til skade for de omkringliggende beboere. Større forsamlinger på tagterrasser i perioden maj til september er forventeligt. I disse Covid-19-tider er det med al tydelighed bevist at støjgener fra større forsamlinger skaber store gener for naboer og det omkringliggende miljø. En terrasse der angiveligt kan huse 30-50 personer i en bygning der ligger klos op ad andre boliger vil uvilkaarlig skabe store støjgener qua denne terrasse der med fordel således vil blive anvendt til beboerfester, ungdomsfester m.v.

For at undgå et meget dårligt naboforhold mellem boligblokkene vil en stor halvoftentlig tagterrasse ikke være foreneligt med Irma Byens intentioner om et hyggelig og fredeligt beboelse kvarter.

Det er mit håbe at mine bekymringer vil blive taget med i Jeres debat om ændringen af byggeprojektet for byggefelt 20 i Irmabyen.

På forhånd tak

Mikael Overgaard
Plantagevej 86, 5.tv
2610 Rødovre

--- o ---

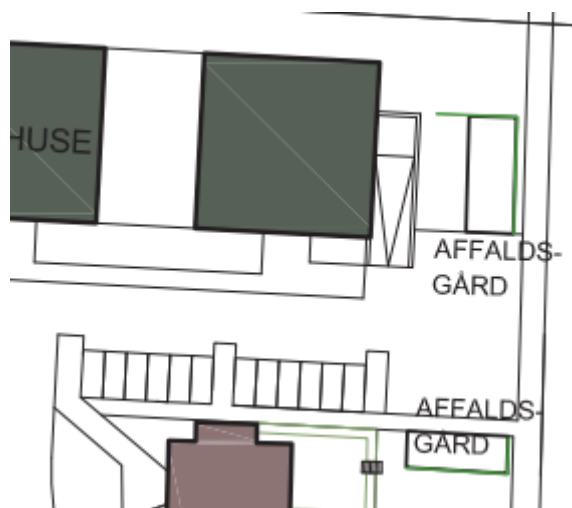
Efterfølgende henvendelse om sagen 3 af 3:

Hej Jan

I forbindelse med borgermødet, 17/9 ang. delområde 20 i Irmabyen, blev der orienteret omkring lysgener ifm. opkørsel fra parkeringskælder. Ifm. med dispensationsansøgningen til byggeret flyttes adgangsvejen til parkeringskælderen fra byggeriets østlige side til den vestlige.

I den anledning har vi som beboere i barista rækkerne gjort indvending, da det vil betyde at facaderne på vores huse oplyses af kraftige billygter hver gang en bil kører ud. Dette vil selvsagt være til stor gene.

Det blev anført til mødet at placeringen i lokalplanen er ud for gavlen til parkkanten og at opkørsel under alle omstændigheder vil være til gene for nogen. Dette er faktisk forkert.



Som det fremgår af billedet er opkørslen placeret ud for koten til parkkanten, altså mere end 10m fra gavlen til parkkanten. Elf har tilmed i deres ansøgning søgt om at flytte byggeriet yderligere mod øst.

Hvis den originale placering fastholdes, eller den nye placering flyttes til vores gavl, frem for vores forhav, vil der ikke være gener for nogen beboere.

Der er således ikke tale om et valg om hvem der skal generes, men om nogen skal generes overhoved.

Jeg mener at det er vigtigt at der bliver taget stilling til det foreslåede byggeri et faktisk grundlag og ville derfor også gerne have sendt denne mail til Poul Jepsen. Jeg har desværre ikke kunne finde en mail på ham. Kunne du være behjælpelig med at videresende denne mail?

Med venlig hilsen
Simon Joseph King Kristensen