

Internt Notat

Dato: 08-08-2023

Sagsnummer: 01.02.05-A26-1-23

Sagsbehandler:

Ansættelsessted: Byplanafdelingen

Baggrund

I forlængelse af Kommunalbestyrelsens ønske om, at Lokalplan 148 skal evalueres, belyses administrationspraksis vedr. Lokalplan 148 samt borgernes perspektiver vedr. lokalplanens temaer i dette notat. Desuden belyser notatet lokalplanens enkelte bestemmelser samt antallet af ansøgninger, der er behandlet i forvaltningen under de enkelte bestemmelser.

Teknisk forvaltning administrerer ansøgninger ud fra gældende lovgrundlag samt administrationspraksisser. Det drejer sig om:

- Planloven (Kommuneplanen, Lokalplaner)
- Byggelov (Bygningsreglement BR18)
- Administrationspraksis: Småbygninger placeret foran vejbyggelinjer (TMU 13.11.2012)
- Administrationspraksis: Udmøntning af Kommuneplan 2018 mht. maksimal bebyggelsesprocent i parcelhusområder (TMU 03.12.2019)

Proces

Forslag til proces for inddragelse af borgerne i evalueringen af Lokalplan 148, efter drøftelsen i KNU og TMU den 15. august 2023, omfatter en drøftelse i SAGIR, hvor mange grundejere kan bidrage til evalueringen med henblik på at kvalificere forvaltningens forarbejde til en offentlig høring.

Forslag til proces:

- Drøftelse i KNU & TMU (august 2023)
- Teknisk Forvaltning udarbejder konkrete forslag til eventuelt tillæg til Lokalplan 148, jævnfør de politiske drøftelser
- Drøftelse i SAGIR som kvalificering af forslag forud for høring (Efterår 2023)
- Forlæggelse af forslag til beslutning i TMU (primo 2024)
- Høring (Forår 2024)
- Vedtagelse (Medio 2024)

Evaluering af Lokalplan 148

Lokalplan 148, vedtaget 29. september 2020, er en temalokalplan for åben-lav-boligområde. Formålet med lokalplanen er, at sikre at boligområderne forbliver grønne og åbne. Lokalplanen blev udarbejdet i forlængelse af Kommuneplan 2018, vedtaget 26 juni 2018. Efter ønske fra Kommunalbestyrelsen blev kommuneplanens rammebestemmelser for maksimal bebyggelsesprocent i parcelhusområder ændret fra tidligere at være 30 %, hvilket svarer til bestemmelserne i Bygningsreglementet, til nu at være 25 %. Baggrunden for ændringerne, var et ønske om at bevare parcelhusområdernes åbne og grønne karakter, hvor husene ligger frit mellem hinanden. Lokalplan 148 blev udarbejdet for de områder, udlagt til parcelhusområde i Kommuneplan 2018, der ikke i forvejen var lokalplanlagt.

I Teknisk Forvaltning er det Byudvikling, der behandler og administrerer henvendelser vedrørende følgende bestemmelser, som her er i fokus:

- § 6.1 Bebyggelsesprocent og bygningshøjde
- § 6.5 Byggelinjer
- § 9.3 Hegn og beplantning
- § 9.5 Belægning
- § 9.6 Markante træer
- § 10.2 Solenergi
- § 10.3 Ventilationsanlæg, varmepumper o.lign. tekniske anlæg
- § 10.4 Antenner
- § 10.5 Renovation

Bebyggelsesprocent og bygningshøjde

Lokalplanens formål er at danne grundlag for, at områderne forbliver grønne og åbne boligområder.

§ 6.1 Bebyggelsesprocent og bygningshøjde

I lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 %.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Borgernes perspektiv

Op til vedtagelsen af Lokalplan 148, fik Byudvikling flere bekymrede henvendelser fra borgere, der var nervøse for, at deres huse ville falde i værdi, når der ikke længere måtte bygges så meget som tidligere. Flere var også bekymret over, at huset ville blive for småt ved familieudvidelser.

Efter vedtagelsen oplever Byudvikling fortsat utilfredshed med bestemmelsen, da det er en indskrænkning af byggeretten i Bygningsreglementet. Borgerne accepterer nu, at det er et vilkår, der er besluttet politisk med vedtagelsen af lokalplanen.

Når borgerne søger om byggetilladelse til opførelse af nye enfamiliehuse, overholder ansøgningen som regel kravet om en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Der opleves ikke problemer med bygningshøjden.

Administration og dispensation

Ved opførelse af nye enfamiliehuse skal bestemmelsen overholdes. Ved indvendig ombygning af eksisterende bygninger, hvor boligarealet bliver udvidet, kan der i særlige tilfælde gives dispensation.

Der foreligger en dispensationspraksis, som Byudvikling administrerer efter. Her fastlægges en række kriterier, for at opnå dispensation til mere end 25 %. Dispensationspraksis er politisk behandlet i TMU d. 3/12 2019.

Kriterierne er:

- At der er tale om at indrette et ældre, uudnyttet, tilgængeligt tagrum, som ikke medfører et udvidet bygningsvolumen.
- At det i den enkelte sag vurderes, at udnyttede tagetager er sædvanlige i området.
- At det i den enkelte sag vurderes, at udnyttelsen af tagetagen ikke vil medføre en negativ påvirkning af naboejendommene.
- At der kan dispenseres til mindre overskridelser (i størrelsesordenen 2-3 m²) i situationer hvor hensynet til en samlet, harmonisk løsning på en ejendom taler for en mindre dispensation.

Ud over de 25 % er det i følge Bygningsreglement 2018 tilladt at opføre et samlet areal på op til 50 m² småbygninger (f.eks. carporte, udhus, drivhuse, overdækkede terrasser m.m.), som ikke tæller med i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Der er efter lokalplanens vedtagelse givet dispensation i 5 ud af 12 sager.

Der har ydermere været 25 forhåndsdialoger.

Byggelinjer og belægning

Områderne skal fremstå med grønne og åbne forhaver og tilbagetrukne bygninger på grunden. For at sikre åbne forhaver, har lokalplanen en bestemmelse om en byggelinje på 5 meter fra eksisterende skel mod vej.

§ 6.5 Byggelinjer

Langs alle veje fastsættes en byggelinje 5 m. fra vejskel. Al bebyggelse herunder carporte, garager, småbygninger og lignende skal placeres i eller bag byggelinjen.

I forlængelse heraf begrænses arealet for fast belægning. Det skal muliggøre størst mulig nedsivning og forsinkelse af regnvand.

§ 9.5 Belægning

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 (ca. 25 m²). Regnvand skal håndteres på egen grund via nedsivning, genanvendelse eller afledning til den offentlige kloak. Regnvand må ikke ledes på overflader til fortov, vej eller nabomatrikler.

Borgernes perspektiv

Byudvikling oplever, at borgerne generelt er meget utilfredse med bestemmelsen om byggelinjer.

Et par generelle eksempler er:

- Små smalle og skæve grunde, der umuliggør at opføre en carport, da der ikke er plads ved siden af huset.
- Borgerne vil gerne have et overdækket cykelskur eller en carport i forhaven.
- Hvis en carport skal ligge fem meter inde på grunden, optager den et (grønt) opholdsareal og efterlader et "spildareal" foran carporten med belægning.
- Borgerne ønsker etablering af "tag" på indhegningen til skraldespande, for at beskytte dem mod fuglekrementer.

Administration og dispensation

Byudvikling dispenserer kun i meget få tilfælde, hvis der er en ganske særlig begrundelse, da det ellers kan skabe præcedens og dermed gøre det svært at håndhæve bestemmelsen. Dispensationspraksis er politisk behandlet i TMU d. 13/11 2012.

Bestemmelserne er ikke entydigt medvirkende til opfyldelse af formålet med lokalplanen, nemlig at sikre, at boligområderne forbliver grønne og åbne. Da reglen betyder, at carporte skal placeres tilbage på grunden,

bliver indkørslen fra vej til carport meget lang, og meget af forhaven bliver flisebelagt. Andre vælger helt at fjerne hækken, og i stedet belægge forhaven med fliser, for at kunne parkere der.

I Rødovre findes andre lokalplaner der tillader, at carporte placeres tættere på vejskel end andre bygninger. F. eks. Lokalplan nr. 95, der fastlægger følgende i § 7.4: ”Langs alle veje i delområde A gælder en byggelinje på 5 m. fra vejskel. Ny bebyggelse må ikke placeres mellem byggelinjen og vejskellet. Åbne carporte uden læskærme eller lukkede sider kan dog opføres inden for byggelinjearealet, når carportens tag holdes mindst 0,5 m fra vejskellet.”

Byudvikling oplever, at borgerne er mere tilfredse med den løsning, da det giver dem mulighed for at få en carport. De fleste forstår godt argumenterne for åbne parcelhusområder og vil gerne ”Den Grønne By”. Byudvikling lave ikke opsøgende arbejde, så det er kun, hvis der kommer en byggesag på ejendommen, at vi går ind i det. Vi har også haft sager, hvor borgerne har udfordret os på belægningstyper.

Der er efter lokalplanens vedtagelse givet dispensation i 5 ud af 19 sager.

Der har ydermere været 13 forhåndsdialoger.

Hegn og beplantning

For at understøtte den grønne karakter i boligområderne skal lokalplanen regulere, at hegn mod vej kun etableres som levende hegn/hæk evt. suppleret med et trådhegn. Dog gælder der særlige bestemmelser ved særligt støjplaget områder. Vejhegn har en maksimal højde på 1,8 meter for at sikre, at områderne opleves som grønne og trygge fra offentligt tilgængeligt areal.

§ 9.3 Hegn og beplantning

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 trådhegn altid være lavere end det levende hegn. I etableringsfasen for små hækplanter (lavere end 1,2 meter) er trådhegn med en højde på 1,2 meter dog tilladt.

Hegn, der støder op til tekniske anlæg skal etableres i den for aktiviteten nødvendige højde og skal så vidt muligt begrønnes.

Borgernes perspektiv

Byudvikling oplever større og større opbakning til levende hegn i form af flere klager, når der bliver opført plankeværker, der strider mod lokalplanen. Vi oplever også, at der er flere, der ringer og spørger, hvad de må, inden de går i gang. Ofte er det pga. støj eller gennemkørende trafik, at borgerne ønsker et fast hegn. Der kan opstå administrative udfordringer, da nogle borgere ikke er opmærksomme på bestemmelsen. Mange ansøgere har en opfattelse af at have ret til et hegn, hvis de er generet af støj, men er ikke opmærksomme på den vejledende støjgrænse og kravene til et eventuelt støjhegn.

Administration og dispensation

Praksis er, at der ikke dispenseres fra denne bestemmelse. Lokalplanen giver kun mulighed for at opsætte fast hegn, hvis det er nødvendigt for at nedbringe støj efter de vejledende støjgrænser for opholdsarealer. Eventuelle støjhegn skal dækkes af beplantning mod vej og skal godkendes af kommunen. Rødovre Kommune har kortlagt vejstøj i hele kommunen i 2017. En ny og opdateret udgave er under udarbejdelse. Den vejledende støjgrænse for opholdsarealer er maks. 58 dB. Hvis den vejledende støjgrænse er overskredet for de primære opholdsarealer, gives en planmæssig tilladelse til at opføre et støjhegn.

Krav til støjhegn:

- Hegnet skal være 1,8 meter højt.
- Hegnet skal være tæt – også tæt i samlinger mod terræn
- Hegnet skal veje mindst 15 – 20 kg pr. m² – helst 20 kg.
- Hegnet skal begrønnes mod vej.

Der er efter lokalplanens vedtagelse givet dispensation i 1 ud af 3 sager.

Der har ydermere været 3 forhåndsdialoger.

Markante træer

Lokalplanen sikrer, at store karakteristiske træer bevares, af hensyn til byens grønne udtryk, biodiversitet og den positive effekt på byklimaet.

§ 9.6 Markante træer

Træer med en samlet stammeomkreds på minimum 75 cm målt én meter over jorden, må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra kommunen. Derudover må træer ikke stynes, topkappes el.lign. og store rødder må ikke overgraves eller blotlægges uden forudgående tilladelse fra kommunen.

Borgernes perspektiv

Det er erfaret, at flere borgere kun er blevet gjort opmærksomme på lokalplanens bestemmelse af naboer. Det kan ikke udelukkes, at markante træer er blevet fældet, grundet manglende kendskab til bestemmelsen blandt borgerne.

Administration og dispensation

Sikring af markante og bevaringsværdige træer har været praksis i flere år. Sædvanligvis udpeges disse i den enkelte lokalplans kortbilag.

Når forvaltningen modtager en ansøgning om at fælde et træ, vurderes træet ud fra art, sundhed, alder, bidrag til biologisk diversitet, placering og synlighed, samlede træbestand på grunden og i lokalområdet, jf. lokalplanen.

Ved vurdering af, om tilladelse til fældning af træer skal gives, anlægger Teknisk Forvaltning en helhedsvurdering af matriklen og området. Tilladelse til fældning udstedes/ gives f.eks. hvis:

- Der er mange store træer på grunden og fældning er nødvendig, for at kunne udbygge eller optimere ejendommen.
- Træet lider af sygdom eller på anden vis er døende, tillades fældning også.

Der er efter lokalplanens vedtagelse givet dispensation i 15 ud af 20 sager.

Der har ydermere været 4 forhåndsdialoger.

Solenergi

Lokalplanen har bestemmelser for opsætning af solenergianlæg, for at sikre at denne type anlæg opsættes med hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden. Anlæggene skal integreres i bebyggelsen, så de indpasses i facaden eller taget og respekterer bygningens arkitektur – farve, form og rytme.

§ 10.2 Solenergi

Solenergi (f.eks. solceller og solfangere) må opsættes under forudsætning af, at de opsættes i samme farve som taget og med struktureret, refleksfrit glas. Solenergianlæg må kun opsættes på bygninger bag byggelinjen. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal de placeres så de ikke er synlige fra vej, fortov og sti.

Ved nybyggeri og/eller tilbygninger, der opføres efter september 2020 gælder, at solenergianlæg skal integreres i facader og/eller tage. Opsætning af solenergianlæg, der opsættes på bygninger skal i alle tilfælde godkendes af kommunen.

Administration

Lokalplanen foreskriver, at solenergianlæg skal godkendes af kommunen i alle tilfælde. Det vil også sige i de tilfælde, hvor alt er overholdt (f.eks. sorte solceller på et sort tag).

Byudvikling opfordrer i øvrigt til, at man følger "Vejledning til opsætning af solenergianlæg", der ligger på hjemmesiden.

Det er svært at håndhæve, at solceller ved nybyggeri skal integreres i facader eller tage. Bestemmelsen kan omgås ved at vente til huset er et par måneder gammelt. Huset er dermed ikke længere nyt, og der gælder derfor andre regler.

Dispensation

Der dispenseres for farve (f.eks. sorte solceller på et rødt tag), da udviklingen af solceller ikke er gået i det tempo, som var forventet da lokalplanen blev vedtaget. De farvede solceller er vanskelige at skaffe og prisen er markant højere end ved de traditionelle løsninger med sorte solceller.

Der er efter lokalplanens vedtagelse givet dispensation i 3 sager.

Der har ydermere været 15 forhåndsdialoger, hvor alle har fået tilladelse.

Tekniske anlæg, antenner og renovation

De følgende bestemmelser behandler tekniske anlæg, antenner og renovation. Fælles for disse bestemmelser gælder, at der ikke skal søges om byggetilladelse til opførelse. Teknisk Forvaltning vejleder ved borgerhenvendelser.

Ventilationsanlæg, varmepumper o.lign. tekniske anlæg.

Lokalplanen skal sikre, at ventilationsanlæg, varmepumper o.lign, afskærmes fra vejen.

§ 10.3 Ventilationsanlæg, varmepumper o.lign. tekniske anlæg

Ventilationsanlæg, varmepumper o.lign. 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.

Borgernes perspektiv

Prisen på brændsel til opvarmning af huse er steget markant det sidste år. Dette har medført en øget efterspørgsel på varmepumper i parcelhusområderne. Pumperne er forsynet med en ventilator/kompressor, der afgiver larm.

Administration

Teknisk forvaltning modtager hovedsageligt to slags henvendelser:

- Etablering af varmepumpe i forbindelse med opførelse af nye huse.
- Naboklager vedrørende støjgener.

Byudvikling vejleder i forbindelse med opsætning af varmepumper ved opførelse af nye huse. Her refereres til Bygningsreglementet, der sikrer, at opsætningen ikke er til fare for hverken mennesker eller bygninger. Ydermere henvises til Energistyrelsen der foreskriver, at varmepumpen skal placeres så støjgener undgås både for indehaver og nabo.

Miljø modtager klager vedrørende støj fra varmepumper. Her administreres efter Miljøstyrelsen vejledende støjgrænse på maksimalt 35 dB i skel til nabo om natten. Miljø foretager støjmålinger på stedet. Hvis grænsen overstiges, rådgives om lydisolering eller flytning af anlæg. Udbedres støjgenerne ikke, medfører det et påbud.

Teknisk forvaltning har modtaget få henvendelser vedrørende bestemmelsens formål, nemlig tilpasning til arkitektur og afskærmning fra vej.

Antenner

Lokalplanen har bestemmelser for opsætning af antenner og paraboler, for at sikre at denne type anlæg opsættes med hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden.

§ 10.4 Antenner

Der må opsættes maks. én antenne/parabol el.lign. for hver ejendom. Paraboler må højst have en diameter på en meter. De må ikke opsættes på terræn eller bebyggelse, så de er synlige fra veje og stier og fællesarealer. Antenner og paraboler må ikke placeres udvendigt på altaner, men kan godt placeres indvendigt på altaner når de har samme farvetone som baggrunden.

Teknisk Forvaltning modtager få forespørgsler vedrørende antenner eller paraboler.

Renovation

Lokalplanen beskriver placering og afskærmning af affaldsbeholdere.

§ 10.5 Renovation

Affaldsbeholdere skal placeres på egen grund og skal visuelt afskærmes fra vejen.

Teknisk Forvaltning modtager få forespørgsler vedrørende planforholdende i forholdt til renovation.

Der er efter lokalplanens vedtagelse givet dispensation i 1 ud af 1 sager.

Der har ydermere været 1 forhåndsdialoger.

Generel sagsbehandling

Mange gange ringer ansøger til Byudvikling, og præsenterer forslaget til ansøgningen, før den indgives. Generelt for Byudviklings arbejde er, at der løbende er omfattende dialog med ansøgere. Sagsbehandlerne ”oversætter” og rådgiver borgerne om lokalplaner og bygningsreglementet. Hvis der gives tilladelse eller afslag til det ansøgte, meddeles det skriftligt. Hvis ansøger får afslag, følges det op af en opringning fra sagsbehandleren, som forklarer årsagen til afslaget.

Lokalplan 148 muliggør en ensartet sagsbehandling, der yderligere sikres gennem to ugentligt møder, omhandlende komplekse sager. Her er fokus på ensartet sagsbehandling.