

Notat om: Møde med Rådhuskontorerne ApS. vedrørende Forslag til Lokalplan 145		
Sagsbehandler: Anne-Mette Kirk	Dato:	12-04-2019
	J. nr.:	01.02.05-K04-5-19

I forbindelse med høringen af Forslag til Lokalplan 145 har der været afholdt møde den 5. april 2019 med grundejer, Rådhuskontorerne ApS., for ejendommene indenfor lokalplanområdet mellem Gunnekær og Egegårdsvej.

Rødovre Kommune (RK) var repræsenteret med kommunaldirektør Anders Agger og teknisk direktør Poul Jepsen. Rådhuskontorerne ApS. (RHK) var repræsenteret ved Bent Neubert.

Da mødet er afholdt indenfor høringsperioden indgår notatet som hørings svar.

Herunder er en kort beskrivelse af de emner, der blev drøftet på mødet. *Med kursiv er angivet RK's tilbagemelding på emnet.*

Bebyggelse i delområde E:

Mulighederne for et mageskifte mellem RK og RHK på arealerne ved Gunnekær matrikel 7u (RK) og 7ba og 7f (RHK) blev drøftet.

Mageskiftet ville give RHK mulighed for at bygge en vinkelbygning fra Egegårdsvej mod syd med vinkel mod vest. RK ville opnå mulighed for at placere et nyt byggeri med facade mod Hovedstrøget ved Gunnekær og dermed opnå en mere central placering i forhold til det eksisterende rådhusområde og det kommende Hovedstrøg.

Begge parter er positivt indstillet i forhold til et mageskifte, der i givet fald skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Mageskifte kræver en tilkendegivelse fra Ankestyrelsen om, at mageskiftet er undtaget fra reglerne om offentligt udbud.

For at mindske eventuelle skyggegener for daginstitutionen Solen vurderer RK, at en bygning i øst-vestgående retning syd for daginstitutionen Solen bør have en nedtrapning i etageantal fra maksimalt 6 til 3 etager og at bygningen placeres mindst 12 m fra skellet mod nord.

Hvis delområdeafgrænsningen skal afspejle det ovenstående mageskifte vil det betyde ændringer af lokalplanforslaget. Områdeafgrænsningen er fastsat i § 2 og på Kortbilag 2. Nedtrapning af etagehøjde kan sikres i § 7 om bebyggelsens omfang og placering, samt af deraf afledte kortbilag.

For at sikre nedtrapning kan det være nødvendigt, at flytte en mindre del af byggeretten fra delområde E til F. Det vil kræve ændring af delområdeafgrænsningen.

Boliger med ensidigt lysindfald:

RHK ønsker mulighed for, i begrænset omfang, at etablere boliger med ensidigt lysindfald.

Boliger med ensidigt lysindfald vil kun kunne godkendes efter en konkret vurdering af et projekt. Hvis der i et projekt kan dokumenteres tilfredsstillende lysforhold med ensidigt lysindfald vil Rødovre Kommune være indstillet på, at overveje dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Funktioner mod Hovedstrøget:

RHK ønsker kravet til andelen af erhverv der skal etableres i stueetagens facade mod Hovedstrøget nedsat til 25 % fremfor de i § 3.7 fastsatte 75 %.

RK er indstillet på at undersøge mulighederne for, at nedsætte andelen af erhverv i stueetagens facade. Det vil kræve en ændring af § 3.7.

Vejarealer omkring delområde E og F:

Det blev drøftet om fortovsarealer ved Gunnekær og Egegårdsvej kunne inddrages i delområde E og F for bedre at kunne skabe sammenhæng mellem fortov og den nye bebyggelse.

Ligeledes blev det drøftet om stiaarealet øst for delområde F kunne bruges som brandvej.

RK undersøger mulighederne for inddragelse af arealerne i delområde E og F. Inddragelse af fortovsarealer vil kræve ændring af delområdeafgrænsningen. Inddragelse af stiaarealet øst for delområde F vil betyde ændring af lokalplanafgrænsningen. En ændring af lokalplanafgrænsningen vil kræve udarbejdelse af et nyt lokalplantillæg, der skal sendes i offentlig høring i henhold til Planlovens § 24 og § 26.