

Svar til høring Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2018

Eksport ved høringsperiodens ophør 2019.08.06 13:38.

Denne PDF indeholder ikke mail-adresser

Samlede høringssvar til Offentlig høring af Forslag til Tillæg 3 Hendriksholmskvarteret til Kommuneplan 2018.

https://dokument.plandata.dk/12_9618562_1559645862394.pdf

Høringssvar nr. 1

Grundoplysninger

Dato: 8/07 2019 13:40
Navn: Steen Rem Hendriksen
Organisation:
Adresse: Skærbækvej 29
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Goddag.

Hvad er meningen med at fratage mig som grundejer 5% i bebyggelses procent?

Den landsdækkende procentsats er ved lov 30 for villagrunde.

Jeg mener at RØDOVRE kommune ved dette tiltag, forringer min grunds værdi, idet at jeg ved udbygning/ombygning/nybygning fremadrettet, må nøjes med en bolig som bliver 35m² mindre end de der allerede har bygget op til 30% reglen, det betyder altså mindre salgsværdi.

Det virker som om at kommunalbestyrelsen, kun tilgodeser eksempelvis Rødovre Port, med en væsentlig Højer bebyggelses % sats.

Jeg tillader mig på denne baggrund at gøre indsigelse og et opslag på FACEBOOK, tyder på, jvf. reaktionerne på dette opslag, at kommunen kommer som en tyv om natten og kører henover borgerne med % ændringen.

Det er muligt, at jeg ikke har forstået lokalplansarbejdet forslaget korrekt, men så er jeg ikke alene.

Venlig hilsen Steen Rem Hendriksen

Høringssvar nr. 2

Grundoplysninger

Dato: 9/07 2019 11:31
Navn: Michael Lundberg Gissel
Organisation:
Adresse: Medelbyvej, 14
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Hej RK

Vi er da meget kede af dette forslag til lokalplanen.

Det er jo en klar forringelse af værdi og muligheder for fremtidige drømme projekter på huset.

Vi har allerede et projekt i støbeskeen, som vi har fået lavet tegninger på, for en del år siden. Vi har bare ikke haft muligheden, for at føre det ud i livet, grundet sygdom? Huset er et familiehus og har været i familiens eje, siden 1927/28.

Det har gennemgået mange forbedringer undervejs og Vores sidste projekt med køkken/alrum vil der så blive sat en stopper for, med Jeres forslag. Og det er endda på i forvejen bebygget areal, vi vil bygge.

Det mener vi ikke er rimeligt, at nogle så har fået lov til, at bygge op til 30% og vi andre skal straffes, bare fordi vi ikke var hurtige nok.

Det vil vi gerne have lov til, at indgive indsigelse imod!

Mvh Michael Lundberg Gissel

Høringssvar nr. 3

Grundoplysninger

Dato: 18/07 2019 00:28
Navn: Sandra Russel
Organisation:
Adresse: Hendriksholms Boulevard 69
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Det er meget forvirrende at finde rundt i alle de forslag der er sat i høring og det er svært at se hvor man skal skrive indsigelser mod de forskellige forslag. Derfor bliver de nu samlet her.

Indsigelse mod at ændre bebyggelses procenten fra 30% til 25%. Dette vil blandt andet forringe værdien af vores boligerne, det vil hindre vores muligheder for at udbygge samt at opdaterer vores udbygninger til mere tids svarende alternativer.

Indsigelse mod at begrænse mængden af fast belægning på egen grund. Selvom jeg ikke kan finde forslaget nu, har det flere gange været nævnt at der skal være en stor cykelsti ned af Hendriksholms Boulevard, dette vil betyde at der vil være langt færre parkeringspladser på Hendriksholms boulevard, et område der i forvejen mangler parkering og behovet bliver ikke mindre når Rødovre port er færdig. Beboerne på vejen vil blive nødsaget til at holde på egen grund. Det er ikke alle der har den mulighed nu, ved at sætte begrænsninger på belægning som fliser, vil det fx ikke være muligt at flytte skure til andre steder i haven og samtidig lave belægning hvor man parkerer. Dette vil have flere negative konsekvenser for os bolig ejere.

Mvh Sandra Russel

Høringssvar nr. 4

Grundoplysninger

Dato: 19/07 2019 07:59
Navn: Elsebeth Larsen
Organisation:
Adresse: Grambyvej 18
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Kære RK

Hvis il ønsker at jeres nuværende boligejere, skal opleve en ?forringelse? af deres boligs værdi, og ikke ønsker at tiltrække nye borgere med gode indtægter, ja så skal I da endelig vedtage de 25 % i max bebyggelse - hvem er det lige der ligger de fleste skattekroner i denne kommune !!!

Høringssvar nr. 5

Grundoplysninger

Dato: 22/07 2019 21:51

Navn: Morten Aagaard

Organisation:

Adresse: Løgumvej 3
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Det giver ingen mening at vi skal begrænses af at sætte bebyggelsesprocent ned til 25 %. Det ødelægger vores byggedrømme og muligheder for at gøre plads til familieførøgelser i vores hjem. Derudover vil det forringe boligernes værdi.

Klart "nej tak" herfra.

Høringssvar nr. 6

Grundoplysninger

Dato: 22/07 2019 21:53
Navn: Lærke Rosendal
Organisation:
Adresse: Løgumvej 3
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Hej.

Jeg synes ikke omforslaget om at nedsætte bebyggelsesprocenten fra 30 til 25 %. Det vil gøre at vi ikke kan udvide vores bolig som planlagt om et par år når vi har sparet op til det. Det vil gøre at vi ikke har plads til vores familieudvidelse og vi derfor må flytte ud af området, hvilket vi bestemt ikke ønsker.

Høringssvar nr. 7

Grundoplysninger

Dato: 22/07 2019 22:27
Navn: frank johansen
Organisation:
Adresse: randrupvej 45
2610 rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Det er VANVID at nedsætte bygningsprocenten til 25% og dermed stille kvarterets beborere ringere end resten af Rødovre

Det kan I godt droppe.

reglen om 5 meter indkørsel er også til grin.

Hvornår får vi cykelstier???

Høringssvar nr. 8

Grundoplysninger

Dato: 27/07 2019 23:38
Navn: Mickel Hedemand
Organisation:
Adresse: Frøslevvej 17
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Vi har indsendt høringssvar til forslag til lokalplan 129. Dette høringssvar skal også ses som implicit høringssvar til forslag til tillæg 3 til kommuneplan 2018 i den udstrækning, det er relevant.

Høringssvar nr. 9

Grundoplysninger

Dato: 30/07 2019 11:20
Navn: Lyngé Bjørklund
Organisation:
Adresse: Vamdrupvej 40
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Høringssvar vedr. forslag til lokalplan 129 ? Hendriksholmkvarteret.

Vi gør indsigelse mod forslaget om at nedsætte bebyggelsesprocenten fra 30% til 25%. Rødovre Kommune har ry for at være børnefamiliernes kommune, hvilket også må betyde, der skal være plads til os. Vi står foran en om- og tilbygning af vores hus. Dette er en nødvendighed grundet familieforøgelse, så hvis vi skal kunne være i huset, er vi nødsaget til at udvide. Dette vanskeliggøres væsentligt med forslaget om at mindske bebyggelsesprocenten. Vi deler ikke holdningen om, at kvarteret bliver mindre grønt eller luftigt, fordi man bygger 30%. Det kan man se, når man går tur i kvarteret og ser på alle de huse, der allerede er bygget.

Høringssvar nr. 10

Grundoplysninger

Dato: 30/07 2019 14:01
Navn: Giersing
Organisation:
Adresse: Medelbyvej 46
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Rødovre Kommune

Høringssvar vedr. forslag til lokalplan 129 ? Hendriksholmkvarteret

Vi har set forslag til lokalplan 129 for Hendriksholmkvarteret, og som grundejere i kvarteret ser vi os desværre nødsaget til at kommentere på en række forhold i forslaget. Høringssvaret skal også ses som et implicit høringssvar til forslag til tillæg 3 til kom- muneplanen i den udstrækning, det er relevant.

Vi er nybyggere og er derfor bekendt med de overvejelser, der ligger bag planlægningen af et nyt hus.

Vores høringssvar tager udgangspunkt i delområde A, da det er det, vi har bedst kendskab til.

Helt grundlæggende er vi enige i de overordnede ønsker for området, herunder:

? Grønne boligområder

? Åben-lav bebyggelse

? Mangfoldig arkitektur

Desværre er mange af de specifikke krav dog i direkte modstrid med de overordnede ønsker. Mange af kravene indebærer desuden uforholdsmæssigt høje økonomiske og prak- tiske konsekvenser for områdets beboere.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanforslaget har en glimrende beskrivelse af området, men undlader at nævne, at området i udstrakt grad består af fritliggende villaer beliggende på relativt små (mange omkring 700 m²) smalle grunde med en kort side mod vej.

Husene er endvidere i høj grad bygget kort efter udstykningen og er derfor boliger, som må siges at stå for en udskiftning eller omfattende renovering de kommende år. Dermed er de ændrede krav særdeles indgribende for områdets boligejere.

Reduktion af bebyggelsesgraden til 25 % (§ 7.1-7.2) ? værdi

Det vel nok største indgreb er reduktionen af bebyggelsesgraden til 25 %. Aktuelt gælder, ?Kun 1/3 af parcelarealet må bebygges? i servitut fra 23. august 1921. Reduktionen til 25 % blev allerede indskrevet i kommuneplanen fra 2018, men vi er mange, som aldrig opdagede, at den kom i høring.

For en grund på f.eks. 1.200 m² vil ændringen i bebyggelsesgraden betyde maksimalt 300 m² frem for 400 m² bolig. Der er således tale om, at man kun må bygge en meget stor bolig frem for en ualmindeligt stor bolig. Men så store er der ikke mange grunde i området, der er.

For en grund på 700 m² betyder ændringen maksimalt 175 m² frem for 233 m² bolig. Så handler det ikke længere om blot at begrænse boligarealet; men også, om det overhovedet giver mening at bygge en ny bolig på grunden.

27. juli 2019

Det gennemsnitlige samlede areal for nybyggede parcelhuse har de sidste ti år ligget over 200 m², og tendensen er stigende.¹

For mange kan boligarealer tæt på 200 m² måske virke ekstravagant, men det er ikke kun ønsket om mere plads, der giver sig udslag i større boliger.

Ældre boliger har ofte en kælder og et loftsrum, der ikke tæller med i boligarealet. Selvom disse formelt ikke må anvendes til beboelse, er det areal, som kan udnyttes til opbevaring, vaskerum, bad og meget andet. I en ny bolig er energikravene så høje, at arealprisen for en kælder er den samme som for boligareal. Derfor kan det ikke betale sig at etablere kældre. Desuden er isoleringen så tyk, at et eventuelt loftsareal er væsentligt formindsket. I et nybygget hus vil langt de fleste anvendelige kvadratmeter derfor typisk være opgjort som boligareal i modsætning til et ældre hus.

De tykkere vægge i et nyere hus skal heller ikke negligeres. Et rektangulært hus på 181 m² med 8 meter i bredden har således 7 m² mere mur, hvis murtykkelsen er 47 cm frem for 35 cm. Et nybygget rektangulært hus på 175 m² skal derfor arealmæssigt sammenlignes med et ældre hus på 168 m² alene på grund af murtykkelsen.

Selvom en ændring i bebyggelsesgraden fra 33,3 % til 25 % næsten lyder kosmetisk, så betyder reduktionen for rigtig mange af områdetts grunde, at renovering og nybyggeri er udelukket for den aktuelle ejer, og at kundekredsen ved videresalg er reduceret meget kraftigt. I et område, der ellers tiltaler børnefamilier, vil grunden reelt kun kunne bruges til nybyggeri for par uden børn. Værdien af grunden er med andre ord alvorligt reduceret (såvel økonomisk som i egennyttевærdi), hvilket vi i området naturligvis er særdeles utilfredse med.

Vi mener, at bebyggelsesgraden i lokalplanen for område A (m.fl.) derfor bør fastholdes som den gældende 1/3 eller i det mindste følge bygningsreglementets 30 %.

Reduktion af bebyggelsesgraden til 25 % (§ 7.1-7.2) i anvendelse af bebyggelsesgraden på 25 % vil som nævnt gøre det svært at planlægge et anvendeligt nybyggeri på mange af grundene, men eftersom mange af områdets huse står over for en udskiftning, vil det i mange tilfælde være eneste mulighed. Den kommende bygherre vil skulle anstrenge sig for at reducere boligarealet.

Når valget står mellem ét eller flere plan, skal man være opmærksom på, at flere plan kræver et større boligareal. Der skal indføres en trappe, der tæller med som boligareal på hver etage; der er (ved 11?2 plan) skråvægge, der gør rummene mindre anvendelige, og ydermuren (og tagtykkelsen ved skråvægge) udgør en forholdsmæssigt større del af beboelsesarealet. Et hus på 190 m² i ét plan skal derfor op i ca. 206 m² ved 11?2 plan for at have sammenlignelig plads i hvert rum. Den relative forskel bliver kun større ved mindre huse.

Det er derfor vores bud, at en reduktion i bebyggelsesgraden til 25 % de facto begrænser nybyggeri til ét plan. Et hus i ét plan har naturligvis et større fodaftryk på grunden end et tilsvarende hus i 11?2 eller flere plan. Det er areal, som tages fra haven og dermed områdets grønne karakter. Så ironisk nok vil en reduktion i bebyggelsesgraden for Hendriksholmskvarteret betyde mindre haveareal frem for mere.

¹ Kilde: <https://www.statistikbanken.dk/bygv06>

De lange smalle grunde er i mange tilfælde for smalle til etablering af en vinkel på huset. Husene bliver derfor længehuse i grundens længde. Med et hus på f.eks. 175 m² i bredden 8 m placeret i hjørnet (2,5 m til skel) af en grund på 15 m i bredden vil der således blive en bremme rundt om huset på 2,5 m på to sider og 4,5 m på én side i alt 179,4 m², som reelt kun kan udlægges til flisegang eller græsplæne og derfor uden større botanisk værdi.

Her er forsøgt skitseret en grund som anført i eksemplet i 700 m², 15 m i bredden med et hus på 175 m², 8 m i bredden, placeret 2,5 m fra to naboskel. Der er desuden indtegnet en carport med redskabsskur 5 m fra vejskel (omtales nedenfor):

Vi mener, at bebyggelsesgraden i lokalplanen for område A (m.fl.) derfor bør fastholdes som den gældende 1/3 eller i det mindste bygningsreglementets 30 %. Alternativt kan en højere bebyggelsesgrad tillades ved

bygning i flere plan for derigennem at tilskynde byggeri i flere etager og dermed etablering af mere have. Byggelinje 5 m fra vejskel (§ 7.7.3)

Vi ser en byggelinje på 5 m fra vejskel som værende i direkte modstrid med intentionen om flere grønne områder.

Grundene i Hendriksholmskvarteret er generelt små, og en stor del af havearealet er afsat til et smalt areal mellem hus og naboskel. Så hvis fremtidige byggerier af carporte og redskabsskure som minimum skal placeres 5 m inde på grunden, forsvinder en væsentlig del af havearealet.

For et hus, der er rykket væk fra vejen (som skitseret ovenfor), tages arealet fra den anvendelige sammenhængende del af haven.

For et etableret hus, der er rykket frem mod vejen, er der måske slet ikke plads til at etablere carport. Og for et nyt hus, der ellers ønsket rykket frem mod vejen for at etablere en samlet have bag huset, skal huset rykkes væk fra vejen (5 m plus carportens længde plus evt. afstand til hus), så det reelt mistede haveareal er ikke blot carportens bredde og afstand til skel, men derimod i hele grundens bredde.

Her er forsøgt skitseret en grund med samme detaljer, som anført i eksemplet ovenfor, men dog, hvor huset er forsøgt trukket mod vej for derigennem at etablere en anvendelig have modsat vejen. Med 2 m til vejskel (øverst) og 5 m til vejskel (nederst) ses, hvordan den anvendelige del af haven reduceres signifikant, når byggelinjen rykkes ind på grunden:

Side 3 af 7

Cykelskur er her illustreret i forlængelse af carporten, men kan selvfølgelig også placeres ved siden af carporten, hvilket dog ikke bidrager positivt til ønsket om en åben bebyggelse.

Byggelinjearealet vil blive belagt med fliser, eftersom der vil være behov for indkørsler til de carporte, som skal stå langt inde på grundene. I § 11.2 er det beskrevet, at der i arealet mellem skel mod vej og byggelinje skal etableres et åbent areal med græs eventuelt kombineret med hæk, buske eller træer, men der vil netop komme et øget behov for flisebelægning, hvis carporte/skure skal flyttes længere væk fra vejen. Hver meter, byggelinjen flyttes ind på grunden, er en meter have, der udskiftes med en meter fliser.

En carport langt inde på grunden vil desuden være med til at etablere en barriere mellem naboer, så området lukkes frem for at blive åbnet.

Vi mener, at det skal være tilladt at opføre garager, carporte, redskabsskure m.m. ud mod skel til vej, eventuelt med en byggelinje på maksimum 2 meter.

Ændring af byggehøjde til højst 11?2 plan (§ 7.1)

Sammen med ændringen af bebyggelsesgraden (se ovenfor) betyder kravet om højst én etage med udnyttet tagetage, at boligmassen bliver mindre mangfoldig. Hvor området i dag er mere ?luftigt? i kraft af blandingen mellem lave og høje (2-21?2 etager) bygninger, vil boligmassen fremover blive presset mod jorden. Området bliver lavt, men ikke åbent.

Boliger i flere etager fylder mindre på grunden, og med områdets lange smalle grunde, vil boliger i flere etager gøre det muligt at placere huse hhv. fremme eller tilbage på grunden, så de ligger modsat af nabohusene. Dermed skygger husene ikke for hinanden, man undgår indkig til naboens hjem, og naboernes haver bidrager til den grønne og luftige oplevelse af området.

Side 4 af 7

De lange smalle grunde betyder, at vi under alle omstændigheder bor tæt. Ved at holde husene i 11?2 eller de facto ét plan (se ovenfor vedr. bebyggelsesgrad) undgås indkig til naboens hjem kun ved at skjule huset bag en tæt stedsegrøn hæk eller et plankeværk. Med 2,5 eller højst 4 m til skel giver det en alt andet end åben fornemmelse.

Vi mener, at det fortsat bør være muligt at bygge i 2 og evt. 21?2 plan.

Vejlukninger (§ 5.2)

Som en børnefamilie med aktive cyklister er vi meget tilfredse med forslaget om, at vej- lukninger forsynes med cykelåbning på min. 1,3 m pr. kørselsretning. Forhåbentlig bliver disse åbninger uden et ?knæk?. Vi finder det i dag mere end almindeligt svært at føre en cykel med cykelanhænger gennem f.eks. slusen mellem Hendriksholm Boulevard og Skod- borgvej, de to sluser mellem Fritz Møllers Vej og Hviddingvej, tunnelen

under Roskildevej mellem Fritz Møllers Vej og Højnæsvej samt slusen mellem Agerskovvej og Varnæsvej for bare at nævne nogle stykker. De to sluser omkring Kærhuset (del af Hendriksholm Skoles SFO, mellem Ruskær og Ulkær) var da også lidt af en udfordring, før det igangværende byggeri startede.

Vi mener, at sluser for cyklister også bør kunne passeres af en cykel med cykelanhænger.

Parkering af store køretøjer, campingvogne m.v. (§ 6.6)

Forbudet mod parkering af store køretøjer, campingvogne m.v. er formuleret, så det tilsyneladende også omfatter parkering ifm. af- og pålæsning (f.eks. ifm. flytning) samt korterevarende parkering ifm. pakning/klargøring inden rejse med campingvogn eller båd.

Vi mener, at parkeringer under 24 timer af store køretøjer, campingvogne m.v. natur- ligvis bør kunne accepteres.

Materialer (§ 8)

I §8 opremses i mange tilfælde en endelig liste med tilladte materialer. Dette udelukker brugen af nuværende og fremtidige materialer, der i samme eller bedre grad opfylder lokalplanforslagets overordnede ønsker. F.eks. vil det efter lokalplanforslaget ikke længere være muligt at anlægge tag med Decra-tagsten.

Vi mener, at lokalplanen bør tillade brugen af materialer, der på kort og lang sigt har en fremtoning tilsvarende de oplistede materialer.

Desuden afgrænser lokalplanforslaget sig i § 8.1.1 ikke fra sekundære bygninger (uopvarmede småbygninger) og lægger dermed en unødigt kraftig begrænsning på tilladte tagmaterialer for disse bygninger. Mange carporte opføres med tag i forskellige lette materialer, og så længe disse tage er stort set vandrette, har det ingen indvirkning på områdets fremtoning.

Vi mener, at lokalplanen ikke bør fastsætte regler for tagmaterialer på uopvarmede småbygninger med taghældning under 3°.

Side 5 af 7

Skiltning (§ 10.1)

Virksomheder placeret i helårsboliger efter § 3.8 må skilte med ét skilt placeret på husets facade. Bevoksning, småbygninger og husets placering på grunden betyder, at et beskedent skilt på husets facade i stueetagen ikke nødvendigvis er synlig fra vejen, hvilket må antages at være skiltningens formål.

Vi mener, at muligheden for alternativ placering af skiltning bør overvejes.

Eloppvarmning (§ 13.1)

Lokalplanforslaget forbyder oppvarmning ved el. Noten til § 13.1 henviser til ?Energi- ministeriets cirkulære af 6. maj 1994?. Det er ikke lykkedes os at fremsøge det omtalte dokument på retsinfo.dk. Der er tale om en meget relevant henvisning, som på afgørende vis modificerer indholdet af lokalplanforslaget. Det er derfor særdeles vigtigt, at henvisningen er korrekt og enten er citeret i sin helhed eller fremstår, så den umiddelbart kan fremsøges.

Vi mener, at regler fastsat i lokalplanen skal fremgå af lokalplanen.

Oppvarmning ved el omfatter også oppvarmning ved varmepumper (f.eks. luft-til-vand, luft-til-luft eller jordvarmeanlæg), oppvarmning ved egenproduceret el fra solceller e.l. eller sågar oppvarmning ved fjernvarme produceret helt eller delvist med el fra overskudsproduktion. Med det forbehold, at bestemmelsen kan være modificeret i noten til § 13.1, kan forbudet mod oppvarmning med el hindre indførelsen af nye miljørigtige oppvarmingsmetoder i området.

Vi mener, at det naturligvis skal være muligt at opvarme sin bolig på en miljømæssigt bæredygtig og økonomisk forsvarlig måde, og at lokalplanen skal kunne tage højde for fremtidig teknologiudvikling.

Placering af varmepumper (§ 13.3)

Med bestemmelsen om, at tekniske anlæg ikke må placeres på facade mod vej, nedlægger lokalplanforslaget forbud mod varmepumper på et meget stort antal huse. Huse, der er trukket væk fra vejen, har så kort til alle naboskel, at krav om afstand til naboskel på grund af støjgener (typisk 4-5 meter efter vores oplysninger) betyder, at facade mod vej er eneste mulige placering.

Om end varmepumper, som de for tiden typisk tager sig ud, er alt andet end forskønnende, er de i realiteten en nødvendighed ved mange nybyggerier. Bygningsreglementets krav til energiforbrug udelukker typisk de klassiske oppvarmingsmetoder, og blandt de alternative oppvarmingsmetoder er varmepumpen et af de få,

der også økonomisk giver mening.

Desuden er en placering på facade eller gavl mod vej ikke ensbetydende med, at det tekniske anlæg også kan ses fra vejen.

Vi mener, at tekniske anlæg også bør kunne placeres mod vej, hvis de ikke kan ses fra vejen, eller hvis de er udformet på en for omgivelserne harmonisk måde ? herunder er skjult i en kasse, der passer til bygningens udseende.

Side 6 af 7

Paraboler (§ 13.4)

Det er stort set umuligt at placere en parabol, så den ikke er synlig fra veje/stier. Langt hovedparten af områdets grunde er aflange i øst-/vestlig retning med vej mod øst eller vest. En parabol skal placeres med udsigt mod syd. Hvis det skal ske modsat vejen ? altså fra husets vestlige eller østlige gavl, kræver det en placering på taget eller på en arm, så det vil virke særdeles skæmmende for naboer på alle sider. For beboere, der også har vej eller sti mod syd, er det ikke muligt at placere en fungerende parabol, som ikke er synlig fra vej.

Kabel-TV er kun et muligt alternativ for visse af områdets husstande.

Vi mener, at paraboler skal placeres hensigtsmæssigt og op ad huset, men et krav om, at de ikke må være synlige fra veje eller stier, er ikke rimeligt.

Ophævelse af servitutter (§ 15)

Området er udstykket for snart 100 år siden, og der er tinglyst en lang række servitutter på områdets matrikler. Disse gamle dokumenter er svære at finde rundt i og er efter sigende i flere tilfælde bortkommet. Og med mange senere dokumenter er deres rets- virkninger i særdeleshed uklar. Rødovre Kommune vil kunne spare rigtig mange mennesker meget arbejde ved at benytte lejligheden til én gang for alle at få ryddet ud i de gamle servitutter og indskrive de stadigt gældende bestemmelser i den aktuelle lokalplan.

Vi mener, at en lokalplan skal kunne afløse alle lokalplanområdets eksisterende tinglyste deklARATIONER og servitutter.

Således vores kommentarer til lokalplanforslag 129 og tillæg 3 til kommuneplanen. Vi står naturligvis til rådighed for spørgsmål eller kommentarer.

Med venlig hilsen

Rikke & Mickel Hedemand

(ejere af samt tidligere og kommende beboere på Frøslevvej 17; 2610 Rødovre) Ålekistevej 90, 2.th.
2720 Vanløse

Side 7 af 7

Høringssvar nr. 11

Grundoplysninger

Dato: 31/07 2019 07:40
Navn: Emma altinkaya
Organisation:
Adresse: Nybølvej 17
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Rødovre Kommune

Høringssvar vedr. forslag til lokalplan 129 ? Hendriksholmkvarteret

Vi har set forslag til lokalplan 129 for Hendriksholmkvarteret, og som grundejere i kvarteret ser vi os desværre nødsaget til at kommentere på en række forhold i forslaget. Høringssvaret skal også ses som et implicit høringssvar til forslag til tillæg 3 til kom- muneplanen i den udstrækning, det er relevant.

Vi er nybyggere og er derfor bekendt med de overvejelser, der ligger bag planlægningen af et nyt hus.

Vores høringssvar tager udgangspunkt i delområde A, da det er det, vi har bedst kendskab til.

Helt grundlæggende er vi enige i de overordnede ønsker for området, herunder:

? Grønne boligområder

? Åben-lav bebyggelse

? Mangfoldig arkitektur

Desværre er mange af de specifikke krav dog i direkte modstrid med de overordnede ønsker. Mange af kravene indebærer desuden uforholdsmæssigt høje økonomiske og prak- tiske konsekvenser for områdets beboere.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanforslaget har en glimrende beskrivelse af området, men undlader at nævne, at området i udstrakt grad består af fritliggende villaer beliggende på relativt små (mange omkring 700 m²) smalle grunde med en kort side mod vej.

Husene er endvidere i høj grad bygget kort efter udstykningen og er derfor boliger, som må siges at stå for en udskiftning eller omfattende reovering de kommende år. Dermed er de ændrede krav særdeles indgribende for områdets boligejere.

Reduktion af bebyggelsesgraden til 25 % (§ 7.1-7.2) ? værdi

Det vel nok største indgreb er reduktionen af bebyggelsesgraden til 25 %. Aktuelt gælder, ?Kun 1/3 af parcelarealet må bebygges? i servitut fra 23. august 1921. Reduktionen til 25 % blev allerede indskrevet i kommuneplanen fra 2018, men vi er mange, som aldrig opdagede, at den kom i høring.

For en grund på f.eks. 1.200 m² vil ændringen i bebyggelsesgraden betyde maksimalt 300 m² frem for 400 m² bolig. Der er således tale om, at man kun må bygge en meget stor bolig frem for en ualmindeligt stor bolig. Men så store er der ikke mange grunde i området, der er.

For en grund på 700 m² betyder ændringen maksimalt 175 m² frem for 233 m² bolig. Så handler det ikke længere om blot at begrænse boligarealet; men også, om det overhovedet giver mening at bygge en ny bolig på grunden.

27. juli 2019

Det gennemsnitlige samlede areal for nybyggede parcelhuse har de sidste ti år ligget over 200 m², og tendensen er stigende.¹

For mange kan boligarealer tæt på 200 m² måske virke ekstravagant, men det er ikke kun ønsket om mere plads, der giver sig udslag i større boliger.

Ældre boliger har ofte en kælder og et loftsrum, der ikke tæller med i boligarealet. Selvom disse formelt ikke må anvendes til beboelse, er det areal, som kan udnyttes til opbevaring, vaskerum, bad og meget andet. I en ny bolig er energikravene så høje, at arealprisen for en kælder er den samme som for boligareal. Derfor kan det ikke betale sig at etablere kældre. Desuden er isoleringen så tyk, at et eventuelt loftsareal er væsentligt formindsket. I et nybygget hus vil langt de fleste anvendelige kvadratmeter derfor typisk være opgjort som boligareal i modsætning til et ældre hus.

De tykkere vægge i et nyere hus skal heller ikke negligeres. Et rektangulært hus på 181 m² med 8 meter i bredden har således 7 m² mere mur, hvis murtykkelsen er 47 cm frem for 35 cm. Et nybygget rektangulært hus på 175 m² skal derfor arealmæssigt sammenlignes med et ældre hus på 168 m² alene på grund af murtykkelsen.

Selvom en ændring i bebyggelsesgraden fra 33,3 % til 25 % næsten lyder kosmetisk, så betyder reduktionen for rigtig mange af områdetts grunde, at renovering og nybyggeri er udelukket for den aktuelle ejer, og at kundekredsen ved videresalg er reduceret meget kraftigt. I et område, der ellers tiltaler børnefamilier, vil grunden reelt kun kunne bruges til nybyggeri for par uden børn. Værdien af grunden er med andre ord alvorligt reduceret (såvel økonomisk som i egennyttelværdi), hvilket vi i området naturligvis er særdeles utilfredse med.

Vi mener, at bebyggelsesgraden i lokalplanen for område A (m.fl.) derfor bør fastholdes som den gældende 1/3 eller i det mindste følge bygningsreglementets 30 %.

Reduktion af bebyggelsesgraden til 25 % (§ 7.1-7.2) i anvendelse af bebyggelsesgraden på 25 % vil som nævnt gøre det svært at planlægge et anvendeligt nybyggeri på mange af grundene, men eftersom mange af områdets huse står over for en udskiftning, vil det i mange tilfælde være eneste mulighed. Den kommende bygherre vil skulle anstrenge sig for at reducere boligarealet.

Når valget står mellem ét eller flere plan, skal man være opmærksom på, at flere plan kræver et større boligareal. Der skal indføres en trappe, der tæller med som boligareal på hver etage; der er (ved 11?2 plan) skråvægge, der gør rummene mindre anvendelige, og ydermuren (og tagtykkelsen ved skråvægge) udgør en forholdsmæssigt større del af beboelsesarealet. Et hus på 190 m² i ét plan skal derfor op i ca. 206 m² ved 11?2 plan for at have sammenlignelig plads i hvert rum. Den relative forskel bliver kun større ved mindre huse.

Det er derfor vores bud, at en reduktion i bebyggelsesgraden til 25 % de facto begrænser nybyggeri til ét plan. Et hus i ét plan har naturligvis et større fodaftryk på grunden end et tilsvarende hus i 11?2 eller flere plan. Det er areal, som tages fra haven og dermed områdets grønne karakter. Så ironisk nok vil en reduktion i bebyggelsesgraden for Hendriksholmskvarteret betyde mindre haveareal frem for mere.

¹ Kilde: <https://www.statistikbanken.dk/bygv06>

De lange smalle grunde er i mange tilfælde for smalle til etablering af en vinkel på huset. Husene bliver derfor længehuse i grundens længde. Med et hus på f.eks. 175 m² i bredden 8 m placeret i hjørnet (2,5 m til skel) af en grund på 15 m i bredden vil der således blive en bremme rundt om huset på 2,5 m på to sider og 4,5 m på én side i alt 179,4 m², som reelt kun kan udlægges til flisegang eller græsplæne og derfor uden større botanisk værdi.

Her er forsøgt skitseret en grund som anført i eksemplet i 700 m², 15 m i bredden med et hus på 175 m², 8 m i bredden, placeret 2,5 m fra to naboskel. Der er desuden indtegnet en carport med redskabsskur 5 m fra vejskel (omtales nedenfor):

Vi mener, at bebyggelsesgraden i lokalplanen for område A (m.fl.) derfor bør fastholdes som den gældende 1/3 eller i det mindste bygningsreglementets 30 %. Alternativt kan en højere bebyggelsesgrad tillades ved

bygning i flere plan for derigennem at tilskynde byggeri i flere etager og dermed etablering af mere have. Byggelinje 5 m fra vejskel (§ 7.7.3)

Vi ser en byggelinje på 5 m fra vejskel som værende i direkte modstrid med intentionen om flere grønne områder.

Grundene i Hendriksholmskvarteret er generelt små, og en stor del af havearealet er afsat til et smalt areal mellem hus og naboskel. Så hvis fremtidige byggerier af carporte og redskabsskure som minimum skal placeres 5 m inde på grunden, forsvinder en væsentlig del af havearealet.

For et hus, der er rykket væk fra vejen (som skitseret ovenfor), tages arealet fra den anvendelige sammenhængende del af haven.

For et etableret hus, der er rykket frem mod vejen, er der måske slet ikke plads til at etablere carport. Og for et nyt hus, der ellers ønsket rykket frem mod vejen for at etablere en samlet have bag huset, skal huset rykkes væk fra vejen (5 m plus carportens længde plus evt. afstand til hus), så det reelt mistede haveareal er ikke blot carportens bredde og afstand til skel, men derimod i hele grundens bredde.

Her er forsøgt skitseret en grund med samme detaljer, som anført i eksemplet ovenfor, men dog, hvor huset er forsøgt trukket mod vej for derigennem at etablere en anvendelig have modsat vejen. Med 2 m til vejskel (øverst) og 5 m til vejskel (nederst) ses, hvordan den anvendelige del af haven reduceres signifikant, når byggelinjen rykkes ind på grunden:

Side 3 af 7

Cykelskur er her illustreret i forlængelse af carporten, men kan selvfølgelig også placeres ved siden af carporten, hvilket dog ikke bidrager positivt til ønsket om en åben bebyggelse.

Byggelinjearealet vil blive belagt med fliser, eftersom der vil være behov for indkørsler til de carporte, som skal stå langt inde på grundene. I § 11.2 er det beskrevet, at der i arealet mellem skel mod vej og byggelinje skal etableres et åbent areal med græs eventuelt kombineret med hæk, buske eller træer, men der vil netop komme et øget behov for flisebelægning, hvis carporte/skure skal flyttes længere væk fra vejen. Hver meter, byggelinjen flyttes ind på grunden, er en meter have, der udskiftes med en meter fliser.

En carport langt inde på grunden vil desuden være med til at etablere en barriere mellem naboer, så området lukkes frem for at blive åbnet.

Vi mener, at det skal være tilladt at opføre garager, carporte, redskabsskure m.m. ud mod skel til vej, eventuelt med en byggelinje på maksimum 2 meter.

Ændring af byggehøjde til højst 11?2 plan (§ 7.1)

Sammen med ændringen af bebyggelsesgraden (se ovenfor) betyder kravet om højst én etage med udnyttet tagetage, at boligmassen bliver mindre mangfoldig. Hvor området i dag er mere ?luftigt? i kraft af blandingen mellem lave og høje (2-21?2 etager) bygninger, vil boligmassen fremover blive presset mod jorden. Området bliver lavt, men ikke åbent.

Boliger i flere etager fylder mindre på grunden, og med områdets lange smalle grunde, vil boliger i flere etager gøre det muligt at placere huse hhv. fremme eller tilbage på grunden, så de ligger modsat af nabohusene. Dermed skygger husene ikke for hinanden, man undgår indkig til naboens hjem, og naboernes haver bidrager til den grønne og luftige oplevelse af området.

Side 4 af 7

De lange smalle grunde betyder, at vi under alle omstændigheder bor tæt. Ved at holde husene i 11?2 eller de facto ét plan (se ovenfor vedr. bebyggelsesgrad) undgås indkig til naboens hjem kun ved at skjule huset bag en tæt stedsegrøn hæk eller et plankeværk. Med 2,5 eller højst 4 m til skel giver det en alt andet end åben fornemmelse.

Vi mener, at det fortsat bør være muligt at bygge i 2 og evt. 21?2 plan.

Vejlukninger (§ 5.2)

Som en børnefamilie med aktive cyklister er vi meget tilfredse med forslaget om, at vej- lukninger forsynes med cykelåbning på min. 1,3 m pr. kørselsretning. Forhåbentlig bliver disse åbninger uden et ?knæk?. Vi finder det i dag mere end almindeligt svært at føre en cykel med cykelanhænger gennem f.eks. slusen mellem Hendriksholm Boulevard og Skod- borgvej, de to sluser mellem Fritz Møllers Vej og Hviddingvej, tunnelen

under Roskildevej mellem Fritz Møllers Vej og Højnæsvej samt slusen mellem Agerskovvej og Varnæsvej for bare at nævne nogle stykker. De to sluser omkring Kærhuset (del af Hendriksholm Skoles SFO, mellem Ruskær og Ulkær) var da også lidt af en udfordring, før det igangværende byggeri startede.

Vi mener, at sluser for cyklister også bør kunne passeres af en cykel med cykelanhænger.

Parkering af store køretøjer, campingvogne m.v. (§ 6.6)

Forbudet mod parkering af store køretøjer, campingvogne m.v. er formuleret, så det tilsyneladende også omfatter parkering ifm. af- og pålæsning (f.eks. ifm. flytning) samt korterevarende parkering ifm. pakning/klargøring inden rejse med campingvogn eller båd.

Vi mener, at parkeringer under 24 timer af store køretøjer, campingvogne m.v. natur- ligvis bør kunne accepteres.

Materialer (§ 8)

I §8 opremses i mange tilfælde en endelig liste med tilladte materialer. Dette udelukker brugen af nuværende og fremtidige materialer, der i samme eller bedre grad opfylder lokalplanforslagets overordnede ønsker. F.eks. vil det efter lokalplanforslaget ikke længere være muligt at anlægge tag med Decra-tagsten.

Vi mener, at lokalplanen bør tillade brugen af materialer, der på kort og lang sigt har en fremtoning tilsvarende de oplistede materialer.

Desuden afgrænser lokalplanforslaget sig i § 8.1.1 ikke fra sekundære bygninger (uopvarmede småbygninger) og lægger dermed en unødigt kraftig begrænsning på tilladte tagmaterialer for disse bygninger. Mange carporte opføres med tag i forskellige lette materialer, og så længe disse tage er stort set vandrette, har det ingen indvirkning på områdets fremtoning.

Vi mener, at lokalplanen ikke bør fastsætte regler for tagmaterialer på uopvarmede småbygninger med taghældning under 3°.

Side 5 af 7

Skiltning (§ 10.1)

Virksomheder placeret i helårsboliger efter § 3.8 må skilte med ét skilt placeret på husets facade. Bevoksning, småbygninger og husets placering på grunden betyder, at et beskedent skilt på husets facade i stueetagen ikke nødvendigvis er synlig fra vejen, hvilket må antages at være skiltningens formål.

Vi mener, at muligheden for alternativ placering af skiltning bør overvejes.

Eloppvarmning (§ 13.1)

Lokalplanforslaget forbyder oppvarmning ved el. Noten til § 13.1 henviser til ?Energi- ministeriets cirkulære af 6. maj 1994?. Det er ikke lykkedes os at fremsøge det omtalte dokument på retsinform.dk. Der er tale om en meget relevant henvisning, som på afgørende vis modificerer indholdet af lokalplanforslaget. Det er derfor særdeles vigtigt, at henvisningen er korrekt og enten er citeret i sin helhed eller fremstår, så den umiddelbart kan fremsøges.

Vi mener, at regler fastsat i lokalplanen skal fremgå af lokalplanen.

Oppvarmning ved el omfatter også oppvarmning ved varmepumper (f.eks. luft-til-vand, luft-til-luft eller jordvarmeanlæg), oppvarmning ved egenproduceret el fra solceller e.l. eller sågar oppvarmning ved fjernvarme produceret helt eller delvist med el fra overskudsproduktion. Med det forbehold, at bestemmelsen kan være modificeret i noten til § 13.1, kan forbudet mod oppvarmning med el hindre indførelsen af nye miljørigtige oppvarmingsmetoder i området.

Vi mener, at det naturligvis skal være muligt at opvarme sin bolig på en miljømæssigt bæredygtig og økonomisk forsvarlig måde, og at lokalplanen skal kunne tage højde for fremtidig teknologiudvikling.

Placering af varmepumper (§ 13.3)

Med bestemmelsen om, at tekniske anlæg ikke må placeres på facade mod vej, nedlægger lokalplanforslaget forbud mod varmepumper på et meget stort antal huse. Huse, der er trukket væk fra vejen, har så kort til alle naboskel, at krav om afstand til naboskel på grund af støjgener (typisk 4-5 meter efter vores oplysninger) betyder, at facade mod vej er eneste mulige placering.

Om end varmepumper, som de for tiden typisk tager sig ud, er alt andet end forskønnende, er de i realiteten en nødvendighed ved mange nybyggerier. Bygningsreglementets krav til energiforbrug udelukker typisk de klassiske oppvarmingsmetoder, og blandt de alternative oppvarmingsmetoder er varmepumpen et af de få,

der også økonomisk giver mening.

Desuden er en placering på facade eller gavl mod vej ikke ensbetydende med, at det tekniske anlæg også kan ses fra vejen.

Vi mener, at tekniske anlæg også bør kunne placeres mod vej, hvis de ikke kan ses fra vejen, eller hvis de er udformet på en for omgivelserne harmonisk måde ? herunder er skjult i en kasse, der passer til bygningens udseende.

Side 6 af 7

Paraboler (§ 13.4)

Det er stort set umuligt at placere en parabol, så den ikke er synlig fra veje/stier. Langt hovedparten af områdets grunde er aflange i øst-/vestlig retning med vej mod øst eller vest. En parabol skal placeres med udsigt mod syd. Hvis det skal ske modsat vejen ? altså fra husets vestlige eller østlige gavl, kræver det en placering på taget eller på en arm, så det vil virke særdeles skæmmende for naboer på alle sider. For beboere, der også har vej eller sti mod syd, er det ikke muligt at placere en fungerende parabol, som ikke er synlig fra vej.

Kabel-TV er kun et muligt alternativ for visse af områdets husstande.

Vi mener, at paraboler skal placeres hensigtsmæssigt og op ad huset, men et krav om, at de ikke må være synlige fra veje eller stier, er ikke rimeligt.

Ophævelse af servitutter (§ 15)

Området er udstykket for snart 100 år siden, og der er tinglyst en lang række servitutter på områdets matrikler. Disse gamle dokumenter er svære at finde rundt i og er efter sigende i flere tilfælde bortkommet. Og med mange senere dokumenter er deres rets- virkninger i særdeleshed uklar. Rødovre Kommune vil kunne spare rigtig mange men- nesker meget arbejde ved at benytte lejligheden til én gang for alle at få ryddet ud i de gamle servitutter og indskrive de stadigt gældende bestemmelser i den aktuelle lokalplan.

Vi mener, at en lokalplan skal kunne afløse alle lokalplanområdets eksisterende ting- lyste deklARATIONER og servitutter.

Således vores kommentarer til lokalplanforslag 129 og tillæg 3 til kommuneplanen. Vi står naturligvis til rådighed for spørgsmål eller kommentarer.

Med venlig hilsen

Rikke & Mickel Hedemand

(ejere af samt tidligere og kommende beboere på Frøslevvej 17; 2610 Rødovre) Ålekistevej 90, 2.th.
2720 Vanløse

Høringssvar nr. 12

Grundoplysninger

Dato: 31/07 2019 12:41
Navn: Jinja Helstrup
Organisation:
Adresse: Agerskovvej 21
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

I facebook gruppen Grundejerforeningen Hendriksholm har der den sidste måned været debat om den forestående Lokalplan 129 for området. Dette har medført en indsigt i denne og dens deraf betydning for området. Idet der pt. er stor tilflytning til området, da Rødovre Kommune er blevet attraktiv, kan man antage at denne lokalplan netop kan have indflydelse på tilflytningen. I værste fald kan det stagnere.

Derudover er der andre væsentlige implikationer for nuværende beboer og tilflyttere, som i den grad ikke motiverer til at lave fornyelser, idet dette kun bliver straffet jr. Nedenstående skrivelse.

Det er skønt at kommunen vil naturbevare, men når dette blive indlagt i en lokalplan, således at konsekvenserne af dette, betyder at man mister grønt, vidner det om politikere, som ikke har gennemtænkt forslaget.....i det mindste har I ikke lavet grafik af dette til jeres egen forståelse. Netop det belyser nedenstående skrivelse også:

Rødovre Kommune

Høringssvar vedr. forslag til lokalplan 129 ? Hendriksholmkvarteret

Vi har set forslag til lokalplan 129 for Hendriksholmkvarteret, og som grundejere i kvarteret ser vi os desværre nødsaget til at kommentere på en række forhold i forslaget. Høringssvaret skal også ses som et implicit høringssvar til forslag til tillæg 3 til kom- muneplanen i den udstrækning, det er relevant.

Vi er nybyggere og er derfor bekendt med de overvejelser, der ligger bag planlægningen af et nyt hus.

Vores høringssvar tager udgangspunkt i delområde A, da det er det, vi har bedst kendskab til.

Helt grundlæggende er vi enige i de overordnede ønsker for området, herunder:

? Grønne boligområder

? Åben-lav bebyggelse

? Mangfoldig arkitektur

Desværre er mange af de specifikke krav dog i direkte modstrid med de overordnede ønsker. Mange af kravene indebærer desuden uforholdsmæssigt høje økonomiske og prak- tiske konsekvenser for områdets beboere.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanforslaget har en glimrende beskrivelse af området, men undlader at nævne, at området i udstrakt grad består af fritliggende villaer beliggende på relativt små (mange omkring 700 m2) smalle grunde med en kort side mod vej.

Husene er endvidere i høj grad bygget kort efter udstykningen og er derfor boliger, som må siges at stå for en

udskiftning eller omfattende renovering de kommende år. Dermed er de ændrede krav særdeles indgribende for områdets boligejere.

Reduktion af bebyggelsesgraden til 25 % (§ 7.1-7.2) ? værdi

Det vel nok største indgreb er reduktionen af bebyggelsesgraden til 25 %. Aktuelt gælder, ?Kun 1/3 af parcelarealet må bebygges? i servitut fra 23. august 1921. Reduktionen til 25 % blev allerede indskrevet i kommuneplanen fra 2018, men vi er mange, som aldrig opdagede, at den kom i høring.

For en grund på f.eks. 1.200 m² vil ændringen i bebyggelsesgraden betyde maksimalt 300 m² frem for 400 m² bolig. Der er således tale om, at man kun må bygge en meget stor bolig frem for en ualmindeligt stor bolig. Men så store er der ikke mange grunde i området, der er.

For en grund på 700 m² betyder ændringen maksimalt 175 m² frem for 233 m² bolig. Så handler det ikke længere om blot at begrænse boligarealet; men også, om det overhovedet giver mening at bygge en ny bolig på grunden.

27. juli 2019

Side 1 af 7

Det gennemsnitlige samlede areal for nybyggede parcelhuse har de sidste ti år ligget over 200 m², og tendensen er stigende.¹

For mange kan boligarealer tæt på 200 m² måske virke ekstravagant, men det er ikke kun ønsket om mere plads, der giver sig udslag i større boliger.

Ældre boliger har ofte en kælder og et loftsrum, der ikke tæller med i boligarealet. Selvom disse formelt ikke må anvendes til beboelse, er det areal, som kan udnyttes til opbevaring, vaskerum, bad og meget andet. I en ny bolig er energikravene så høje, at arealprisen for en kælder er den samme som for boligareal. Derfor kan det ikke betale sig at etablere kældre. Desuden er isoleringen så tyk, at et eventuelt loftsareal er væsentligt formindsket. I et nybygget hus vil langt de fleste anvendelige kvadratmeter derfor typisk være opgjort som boligareal ? modsat et ældre hus.

De tykkere vægge i et nyere hus skal heller ikke negligeres. Et rektangulært hus på 181 m² med 8 meter i bredden har således 7 m² mere mur, hvis murtykkelsen er 47 cm frem for 35 cm. Et nybygget rektangulært hus på 175 m² skal derfor arealmæssigt sammenlignes med et ældre hus på 168 m² ? alene på grund af murtykkelsen.

Selvom en ændring i bebyggelsesgraden fra 33,3 % til 25 % næsten lyder kosmetisk, så betyder reduktionen for rigtig mange af områdets grunde, at renovering og nybyggeri er udelukket for den aktuelle ejer, og at kundekredsen ved videresalg er reduceret meget kraftigt. I et område, der ellers tiltaler børnefamilier, vil grunden reelt kun kunne bruges til nybyggeri for par uden børn. Værdien af grunden er med andre ord alvorligt reduceret (såvel økonomisk som i egennyttéværdi), hvilket vi i området naturligvis er særdeles utilfredse med.

Vi mener, at bebyggelsesgraden i lokalplanen for område A (m.fl.) derfor bør fastholdes som den gældende 1/3 eller i det mindste følge bygningsreglementets 30 %.

Reduktion af bebyggelsesgraden til 25 % (§ 7.1-7.2) ? anvendelse Bebyggelsesgraden på 25 % vil som nævnt gøre det svært at planlægge et anvendeligt nybyggeri på mange af grundene, men eftersom mange af områdets huse står over for en udskiftning, vil det i mange tilfælde være eneste mulighed. Den kommende bygherre vil skulle anstrenge sig for at reducere boligarealet.

Når valget står mellem ét eller flere plan, skal man være opmærksom på, at flere plan kræver et større boligareal. Der skal indføres en trappe, der tæller med som boligareal på hver etage; der er (ved 11?2 plan) skråvægge, der gør rummene mindre anvendelige, og ydermuren (og tagtykkelsen ved skråvægge) udgør en forholdsmæssigt større del af beboelsesarealet. Et hus på 190 m² i ét plan skal derfor op i ca. 206 m² ved 11?2 plan for at have sammenlignelig plads i hvert rum. Den relative forskel bliver kun større ved mindre huse.

Det er derfor vores bud, at en reduktion i bebyggelsesgraden til 25 % de facto begrænser nybyggeri til ét plan. Et hus i ét plan har naturligvis et større ?fodaftryk? på grunden end et tilsvarende hus i 11?2 eller flere plan. Det er areal, som tages fra haven og dermed områdets grønne karakter. Så ironisk nok vil en reduktion i bebyggelsesgraden for Hendriksholmskvarteret betyde mindre haveareal frem for mere.

De lange smalle grunde er i mange tilfælde for smalle til etablering af en vinkel på huset. Husene bliver derfor længehuse i grundens længde. Med et hus på f.eks. 175 m² i bredden 8 m placeret i hjørnet (2,5 m til skel) af en grund på 15 m i bredden vil der således blive en bremse rundt om huset på 2,5 m på to sider og 4,5 m på én side ? i alt 179,4 m², som reelt kun kan udlægges til flisegang eller græsplæne og derfor uden større botanisk værdi.

Her er forsøgt skitseret en grund som anført i eksemplet ? 700 m², 15 m i bredden ? med et hus på 175 m², 8 m i bredden, placeret 2,5 m fra to naboskel. Der er desuden indtegnet en carport med redskabsskur 5 m fra vejskel (omtales nedenfor):

Vi mener, at bebyggelsesgraden i lokalplanen for område A (m.fl.) derfor bør fastholdes som den gældende 1/3 eller i det mindste bygningsreglementets 30 %. Alternativt kan en højere bebyggelsesgrad tillades ved bygning i flere plan for derigennem at tilskynde byggeri i flere etager og dermed etablering af mere have. Byggelinje 5 m fra vejskel (§ 7.7.3)

Vi ser en byggelinje på 5 m fra vejskel som værende i direkte modstrid med intentionen om flere grønne områder.

Grundene i Hendriksholmskvarteret er generelt små, og en stor del af havearealet er afsat til et smalt areal mellem hus og naboskel. Så hvis fremtidige byggerier af carporte og redskabsskure som minimum skal placeres 5 m inde på grunden, forsvinder en væsentlig del af havearealet.

For et hus, der er rykket væk fra vejen (som skitseret ovenfor), tages arealet fra den an- vendelige sammenhængende del af haven.

For et etableret hus, der er rykket frem mod vejen, er der måske slet ikke plads til at etablere carport. Og for et nyt hus, der ellers ønsket rykket frem mod vejen for at etablere en samlet have bag huset, skal huset rykkes væk fra vejen (5 m plus carportens længde plus evt. afstand til hus), så det reelt mistede haveareal er ikke blot carportens bredde og afstand til skel, men derimod i hele grundens bredde.

Her er forsøgt skitseret en grund med samme detaljer, som anført i eksemplet ovenfor, men dog, hvor huset er forsøgt trukket mod vej for derigennem at etablere en anvendelig have modsat vejen. Med 2 m til vejskel (øverst) og 5 m til vejskel (nederst) ses, hvordan den anvendelige del af haven reduceres signifikant, når byggelinjen rykkes ind på grunden:

Side 3 af 7

Cyklenskur er her illustreret i forlængelse af carporten, men kan selvfølgelig også placeres ved siden af carporten, hvilket dog ikke bidrager positivt til ønsket om en åben bebyggelse.

Byggelinjearealet vil blive belagt med fliser, eftersom der vil være behov for indkørsler til de carporte, som skal stå langt inde på grundene. I § 11.2 er det beskrevet, at der i arealet mellem skel mod vej og byggelinje skal etableres et åbent areal med græs eventuelt kombineret med hæk, buske eller træer, men der vil netop komme et øget behov for flisebelægning, hvis carporte/skure skal flyttes længere væk fra vejen. Hver meter, byggelinjen flyttes ind på grunden, er en meter have, der udskiftes med en meter fliser.

En carport langt inde på grunden vil desuden være med til at etablere en barriere mellem naboer, så området lukkes frem for at blive åbnet.

Vi mener, at det skal være tilladt at opføre garager, carporte, redskabsskure m.m. ud mod skel til vej, eventuelt med en byggelinje på maksimum 2 meter.

Ændring af byggehøjde til højst 11?2 plan (§ 7.1)

Sammen med ændringen af bebyggelsesgraden (se ovenfor) betyder kravet om højst én etage med udnyttet tagetage, at boligmassen bliver mindre mangfoldig. Hvor området i dag er mere ?luftigt? i kraft af blandingen mellem lave og høje (2-21?2 etager) bygninger, vil boligmassen fremover blevet presset mod jorden. Området bliver lavt, men ikke åbent.

Boliger i flere etager fylder mindre på grunden, og med områdets lange smalle grunde, vil boliger i flere etager gøre det muligt at placere huse hhv. fremme eller tilbage på grunden, så de ligger modsat af nabohusene. Dermed skygger husene ikke for hinanden, man undgår indkig til naboens hjem, og naboernes

haver bidrager til den grønne og luftige oplevelse af området.

Side 4 af 7

De lange smalle grunde betyder, at vi under alle omstændigheder bor tæt. Ved at holde husene i 11?2 eller de facto ét plan (se ovenfor vedr. bebyggelsesgrad) undgås indkig til naboens hjem kun ved at skjule huset bag en tæt stedsegrøn hæk eller et plankeværk. Med 2,5 eller højst 4 m til skel giver det en alt andet end åben fornemmelse.

Vi mener, at det fortsat bør være muligt at bygge i 2 og evt. 21?2 plan.

Vejlukninger (§ 5.2)

Som en børnefamilie med aktive cyklister er vi meget tilfredse med forslaget om, at vej- lukninger forsynes med cykelåbning på min. 1,3 m pr. kørselsretning. Forhåbentlig bliver disse åbninger uden et ?knæk?. Vi finder det i dag mere end almindeligt svært at føre en cykel med cykelanhænger gennem f.eks. slusen mellem Hendriksholm Boulevard og Skod- borgvej, de to sluser mellem Fritz Møllers Vej og Hviddingvej, tunnelen under Roskildevej mellem Fritz Møllers Vej og Højnæsvej samt slusen mellem Agerskovvej og Varnæsvej for bare at nævne nogle stykker. De to sluser omkring Kærhuset (del af Hendriksholm Skoles SFO, mellem Ruskær og Ulkær) var da også lidt af en udfordring, før det igangværende byggeri startede.

Vi mener, at sluser for cyklister også bør kunne passeres af en cykel med cykelanhænger.

Parkering af store køretøjer, campingvogne m.v. (§ 6.6)

Forbudet mod parkering af store køretøjer, campingvogne m.v. er formuleret, så det tilsyneladende også omfatter parkering ifm. af- og pålæsning (f.eks. ifm. flytning) samt korterevarende parkering ifm. pakning/klargøring inden rejse med campingvogn eller båd.

Vi mener, at parkeringer under 24 timer af store køretøjer, campingvogne m.v. natur- ligvis bør kunne accepteres.

Materialer (§ 8)

I §8 opremses i mange tilfælde en endelig liste med tilladte materialer. Dette udelukker brugen af nuværende og fremtidige materialer, der i samme eller bedre grad opfylder lokalplanforslagets overordnede ønsker. F.eks. vil det efter lokalplanforslaget ikke længere være muligt at anlægge tag med Decra-tagsten.

Vi mener, at lokalplanen bør tillade brugen af materialer, der på kort og lang sigt har en fremtoning tilsvarende de oplistede materialer.

Desuden afgrænser lokalplanforslaget sig i § 8.1.1 ikke fra sekundære bygninger (uopvarmede småbygninger) og lægger dermed en unødigt kraftig begrænsning på tilladte tagmaterialer for disse bygninger. Mange carporte opføres med tag i forskellige lette materialer, og så længe disse tage er stort set vandrette, har det ingen indvirkning på områdets fremtoning.

Vi mener, at lokalplanen ikke bør fastsætte regler for tagmaterialer på uopvarmede småbygninger med taghældning under 3°.

Side 5 af 7

Skiltning (§ 10.1)

Virksomheder placeret i helårsboliger efter § 3.8 må skilte med ét skilt placeret på husets facade. Bevoksning, småbygninger og husets placering på grunden betyder, at et beskedent skilt på husets facade i stueetagen ikke nødvendigvis er synlig fra vejen, hvilket må antages at være skiltningens formål.

Vi mener, at muligheden for alternativ placering af skiltning bør overvejes.

Eloppvarmning (§ 13.1)

Lokalplanforslaget forbyder oppvarmning ved el. Noten til § 13.1 henviser til ?Energi- ministeriets cirkulære af 6. maj 1994?. Det er ikke lykkedes os at fremsøge det omtalte dokument på retsinfo.dk. Der er tale om en meget relevant henvisning, som på afgørende vis modificerer indholdet af lokalplanforslaget. Det er derfor særdeles vigtigt, at henvis- ningen er korrekt og enten er citeret i sin helhed eller fremstår, så den umiddelbart kan fremsøges.

Vi mener, at regler fastsat i lokalplanen skal fremgå af lokalplanen.

Oppvarmning ved el omfatter også oppvarmning ved varmepumper (f.eks. luft-til-vand, luft- til-luft eller jordvarmeanlæg), oppvarmning ved egenproduceret el fra solceller e.l. eller sågar oppvarmning ved fjernvarme

produceret helt eller delvist med el fra overskudsproduktion. Med det forbehold, at bestemmelsen kan være modificeret i noten til § 13.1, kan forbudet mod opvarmning med el hindre indførelsen af nye miljørigtige opvarmingsmetoder i området.

Vi mener, at det naturligvis skal være muligt at opvarme sin bolig på en miljømæssigt bæredygtig og økonomisk forsvarlig måde, og at lokalplanen skal kunne tage højde for fremtidig teknologiudvikling.

Placering af varmepumper (§ 13.3)

Med bestemmelsen om, at tekniske anlæg ikke må placeres på facade mod vej, nedlægger lokalplanforslaget forbud mod varmepumper på et meget stort antal huse. Huse, der er trukket væk fra vejen, har så kort til alle naboskel, at krav om afstand til naboskel på grund af støjgener (typisk 4-5 meter efter vores oplysninger) betyder, at facade mod vej er eneste mulige placering.

Om end varmepumper, som de for tiden typisk tager sig ud, er alt andet end forskønnende, er de i realiteten en nødvendighed ved mange nybyggerier. Bygningsreglementets krav til energiforbrug udelukker typisk de klassiske opvarmningsmetoder, og blandt de alternative opvarmningsmetoder er varmepumpen et af de få, der også økonomisk giver mening.

Desuden er en placering på facade eller gavl mod vej ikke ensbetydende med, at det tekniske anlæg også kan ses fra vejen.

Vi mener, at tekniske anlæg også bør kunne placeres mod vej, hvis de ikke kan ses fra vejen, eller hvis de er udformet på en for omgivelserne harmonisk måde ? herunder er skjult i en kasse, der passer til bygningens udseende.

Side 6 af 7

Paraboler (§ 13.4)

Det er stort set umuligt at placere en parabol, så den ikke er synlig fra veje/stier. Langt hovedparten af områdets grunde er aflange i øst-/vestlig retning med vej mod øst eller vest. En parabol skal placeres med udsigt mod syd. Hvis det skal ske modsat vejen ? altså fra husets vestlige eller østlige gavl, kræver det en placering på taget eller på en arm, så det vil virke særdeles skæmmende for naboer på alle sider. For beboere, der også har vej eller sti mod syd, er det ikke muligt at placere en fungerende parabol, som ikke er synlig fra vej.

Kabel-TV er kun et muligt alternativ for visse af områdets husstande.

Vi mener, at paraboler skal placeres hensigtsmæssigt og op ad huset, men et krav om, at de ikke må være synlige fra veje eller stier, er ikke rimeligt.

Ophævelse af servitutter (§ 15)

Området er udstykket for snart 100 år siden, og der er tinglyst en lang række servitutter på områdets matrikler. Disse gamle dokumenter er svære at finde rundt i og er efter sigende i flere tilfælde bortkommet. Og med mange senere dokumenter er deres retsvirkninger i særdeleshed uklare. Rødovre Kommune vil kunne spare rigtigt mange mennesker meget arbejde ved at benytte lejligheden til én gang for alle at få ryddet ud i de gamle servitutter og indskrive de stadig gældende bestemmelser i den aktuelle lokalplan.

Vi mener, at en lokalplan skal kunne afløse alle lokalplanområdets eksisterende tinglyste deklarerationer og servitutter.

Således vores kommentarer til lokalplanforslag 129 og tillæg 3 til kommuneplanen. Vi står naturligvis til rådighed for spørgsmål eller kommentarer.

Med venlig hilsen

Rikke & Mickel Hedemand

(ejere af samt tidligere og kommende beboere på Frøslevvej 17; 2610 Rødovre) Ålekistevej 90, 2.th.

2720 Vanløse

Side 7 af 7

Med venlig hilsen

Claus og Jinja Helstrup
Agerskovvej 21 b
2610 Rødovre

Høringssvar nr. 13

Grundoplysninger

Dato: 1/08 2019 14:31
Navn: Finn Andersen
Organisation:
Adresse: Vamdrupvej 67
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Sidste år var jeg indbudt til et møde om trafiksanering i området på Hendriksholm skole. Jeg undre mig over at alle de tiltag til trafiksanering i hele Hendriksholm området ikke er taget med i denne lokal plan. Det er det, der generer os mest. En så gennemgribende lokalplan, som denne bør også tage hensyn til den gennemkørende trafik, specielt fra de to autofirmaer på Vojensvej. Hvor er de fartdæmpende foranstaltninger?

Med hensyn til foreliggende lokalplan har jeg følgende kommentarer:

7.2 Delområde B

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

Ændring af bebyggelsesgraden fra 30 til 25 %. Hvorfor? Når de kloge hoveder der skriver Bygningsreglementet 2018 foreslår 30 % hvorfor så pludselig ændre det?

§ 9.2.2 Bevaringsværdig beplantning

Jeg synes det er fint, at lokalplanen tager hensyn til disse gamle træer, men jeg vil gøre opmærksom på, at der, da jeg flyttede hertil for 52 år siden var betydeligt flere store træer. Jeg fik at vide, at det skyldes, at der for mange år side havde gået en gammel dame rundt med lommerne fulde af nødder og kastanier og dem havde hun puttet i jorden på de ubebyggede grunde. Jeg har i dag et kastanietræ, to valnøddetræer og en hasselnødebusk, der alle er tæt på 100 år gamle. De var allerede meget store, da jeg købte huset. Man bør nok foretage en registrering af disse gamle træer, da de giver området karakter.

§ 13.4 Antenner og paraboler.

Der er en voldsom indskrænkning i vores brug af elektroniske midler, når vi kun må have en enten antenne eller parabol. Jeg forstår godt at de skal være så diskrete som muligt, men at forslå kun en enkelt er for restriktivt.

Hvis § 13.4 skal tages for pålydende, så kommer §13.7 i anvendelse. Kabler i vejen.

Der har været flere tiltag til at få hurtigt fibernet i hele Hendriksholm, men det er flere gange faldet på grund af manglende tilslutning. Nu har et firma, Gigabit, tilbudt at etablere det, men kun hvor der er stor tilslutning.

Det er der ikke på min vej.

Jeg vil derfor foreslå, da det er kommunens veje, at Gigabit er forpligtiget til at lægge kabel i alle veje således at nye beboere fremover vil kunne få fibernet, når de ønsker det.

På den måde kan de fleste antenner fjernes.

Finn Andersen
Vamdrupvej 67

Høringssvar nr. 14

Grundoplysninger

Dato: 1/08 2019 17:50
Navn: Birgit D. Jensen
Organisation:
Adresse: Medelbyvej 34
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

kommentar til forslag til tillæg 3 til kommuneplan 2018 og forslag til lokalplan 129 for Hendriksholm kvarteret

Jeg tilslutter mig høringssvar fra Rikke og Mickel Hedemand og kan dertil uddybe følgende:

Max. bebyggelsesgrad bør følge bygningsreglementet som 30 % og ikke nedsættes til 25 %.

Ensidig liste med tilladte byggematerialer er alt for restriktiv, og tager ikke hensyn til udviklingen i fremtidige materialer. Det der anses for miljøkorrekt i dag, kan vise sig at være helt forkert om 10 år.

"Facader inklusiv vinduer og anden bygningsdel i facader skal være ubehandlede, olierede eller farvebehandlede i jordfarver, hvid eller sort eller disse farvers indbyrdes blanding. Desuden skal småbygningers arkitektoniske udformning og farvevalg være i harmoni med den eksisterende bebyggelse".

Det harmonerer ikke med at byggemateriale kan være det samme som hovedhus. Det er ikke nødvendigvis i jordfarver, sort eller hvid.

"der må ikke etableres el-opvarmning". Dette dækker forhåbentlig ikke el-baserede varmekilder som fx. varmepumper som energikorrekt alternativ til andre varmekilder. Eller solenergibaseret solfangere el. lign. Urimeligt krav at varmepumpe ikke må placeres på facade mod vej. det kan gøre det umuligt at installere varmepumpe i hus på en af de lange smalle hjørnegrunde, hvor tilsvarende krav om afstand til nabo kan gøre placering mod vej den eneste mulighed. Desuden vil installationen ikke kunne fra vejen, hvis grunden har hæk mod vej.