

18.02.2021

Axelhøj, Rødovre

Til

Anne Mette Lassen,

Byggesagsbehandler i Byggesags- og Erhvervsafdelingen,

Rødovre Kommune.

Vedr. naboorientering for Højnæsvej 40-44, Matr. 5hd

Tak for fremsendte naboorientering vedr. projektet og ønskede dispensationer for gennemførelse. Vi er glade for at området fremadrettet bliver beboet og ikke fremstår øde.

Vi har dog følgende bemærkninger til projektet:

- Bebyggelsesprocenten ændres til 75%, og der anlægges en 3. etage (tagterrasser).

Vi savner en argumentation for at ansøger skal kunne gennemføre projektet med en bebyggelsesprocent på 75%. På matriklerne mod øst har vi en restriktiv lokalplan med netop nedsat bebyggelsesprocent til 25%.

Det er fornuftigt at ansøger vil fremrykke bygningen ud til Højnæsvej og følge de øvrige bygningers placering. Med den høje bebyggelsesprocent betyder det at hele byggefeltet udnyttes fuldt ud mod øst – og her har ansøger ingen arkitektonisk vision om at følge gavllinen som de øvrige byggerier.

Var gældende lokalplan på 60% fastholdt i projektet ville bygningerne være disponeret anderledes i byggefeltet. Herved kunne eksempelvis friarealer og afstand til omkringliggende matrikler øges.

Af gener er vi bekymrede for indkik og den skyggegivende effekt af en bygning i den størrelse tæt på skel, samt indkik fra planlagte tagterrasser og gavlvindue. Rødovre Kommune skal være opmærksom på at matriklerne i øst ligger lavere i terrænet, hvor bygningsvolumener på ca. 8,5 meters højde, kun 5 m fra skel, vil synes endnu større.

- Rampe 1.2-1.6 m. over terræn – ca. 2,5 m. fra skel.
Der anlægges rampe øst for Bygning B. Den er ikke beskrevet (materiale mv.) eller målsat.

Er rampen, der udgør halvdelen af bredden på det grønne areal, forenelig med lokalplanens §14.5 om opholds- og friareal? Funderet og med støttemure bør konstruktionen vel være inden for byggelinen?

Vi er bekymrede for indkiksgener fra sti/rampe hævet 1,2 m over terræn ca. 2,5 m fra skel der vil være forstærket af at vores matrikel i øst ligger lavere. Umiddelbart ses kote i skel at være -0.4 hvorfor rampe, indgangsparti og terrasser til bygning B reelt vil ligge 1,6 m over terræn.

Vi formoder at eneste årsag til at bygning B er hævet 1,2 meter i forhold til eksisterende terræn samt i forhold til Bygning A, er at man ønsker at spare på udgravning af P-kælder under Bygning B. Sænkes stueplan i Bygning B til samme niveau som i Bygning A kan rampe, hævet terræn og indsigtsgener begrænses markant.

I den viste planløsning er tilgængelighed løst med lang rampe. Kan I forsvare at rampe til eventuelle handicappede eller dårligt gående anlægges længst muligt væk fra HC-parkeringen? Logisk set bør tilgængelighed løses med adgang fra vejareal.

- Beplantning og hegn.

Det fremgår i projekt materialet at eksisterende træer mod øst bevares. Desværre er der ikke fine solitære træer i dag som det er angivet i plantegningen. I dag er et vildnis med enkelte oprette stammer uden kronedannelse. Vi har svært at se hvordan træer (og trærødder) skal bevares, parkeringskælder udgraves og rampe anlægges på samme areal.

Det er fint at der plantes enkelte nye løvfældende lystræer der holdes i en højde svarende til bygningerne således at diverse indkik (begge veje) mindskes.

Der er i dag et lavt – ikke beplantet - trådhegn mellem vores matrikel 5hx og matrikel 5hd. Med udgangspunkt i lokalplanens §14.2 ønsker vi et fast hegn i en højde af 1.80 m – som det er løst mod de øvrige matrikler. Det er fint at ansøger beplanter på sin side af hegnet og holder beplantningen i en højde af ca. 1.80 m. *(Til orientering er der raftehegn suppleret med høj bøggehæk mellem villamatrikler og de øvrige boligblokke på Højnæsvej).*

Et fast raftehegn samt let løvfældende træbeplantning ønskes for at mindske indsyn fra den nye boligblok samt fra rampe- og hævede indgangsforhold, hvis dette udføres som fremvist i materialet.

- Projekt materialet.

For orienteringens skyld ville længde- og tværsnit med omgivende matrikler og bebyggelse være behjælpelige med at forstå projektet. Herudover har ansøger sikkert allerede udarbejdet sol- og skyggediagrammer samt lavet en analyse for indkik (i begge retninger) der kunne være fine at få med i en naboorientering.

Med venlig hilsen

Mette & Mads Møller-Nielsen (Matrikel 5hx)

Axelhøj 47

2610 Rødovre



Bemærkninger ang. Protica Invest A/S byggeri på Højnæsvej 44
Fra beboerne på Axelhøj 45 – Torsdag d. 18. februar 2021

Vi bor i den ejendom som ligger tættest på begge de nye bebyggelser. Vi har begge bygninger i "baghaven".

§ 7.1

Dette er vores lokalmiljø og vores grønne frirum. Derfor går vi også højt op i når en ny bebyggelse søger om at bygge på 75% af grunden. 75%!!! Det er altså en væsentlig forskel fra de 60%, som i forvejen er højt sat i forhold til private grundejere. Vi vil i høj grad gøre indsigelse mod at de får tilladelse til at bygge så meget af den grund til, der praktisk talt er i vores baghave. Vi ønsker fortsat et miljø, der ikke er fuldstændig bygningstæt. Det var det vi faldt for, da vi købte huset.

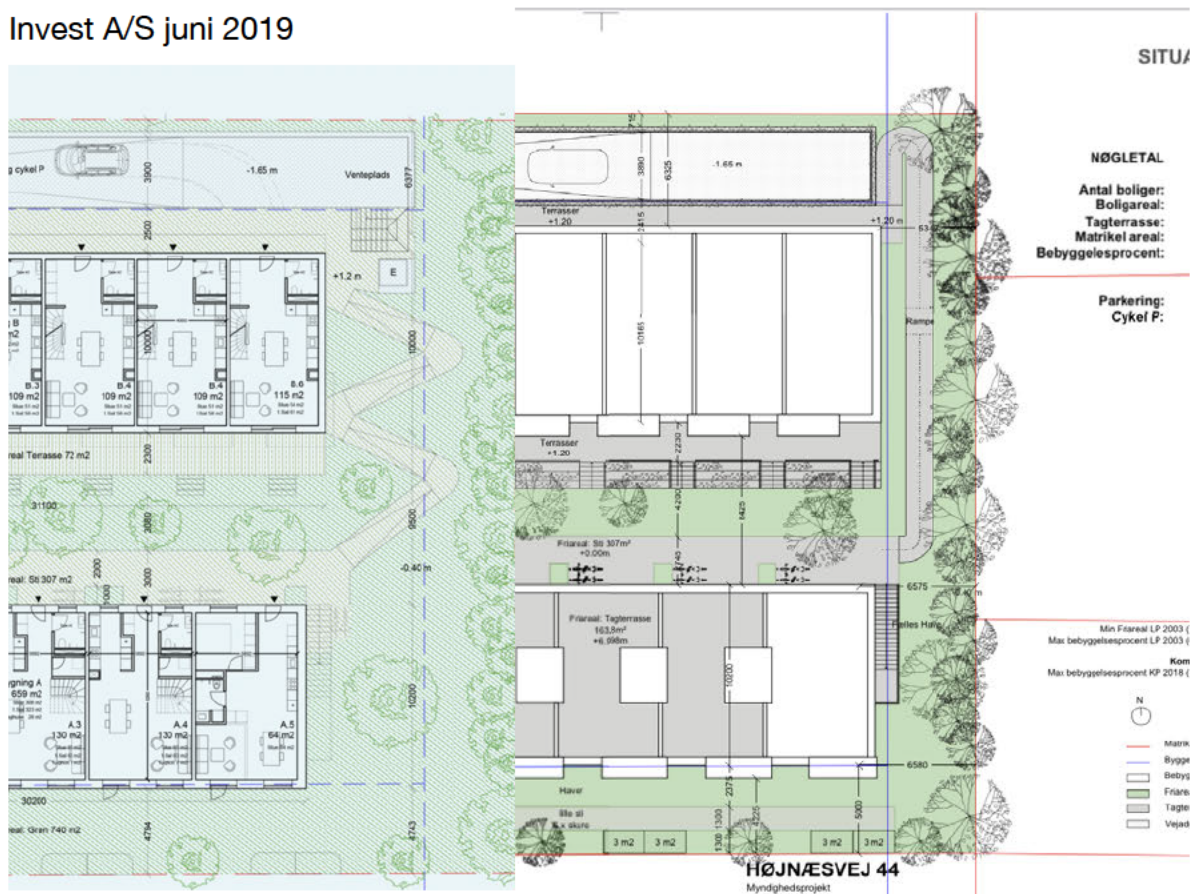
Der bliver i ansøgningen om dispensationen henvist til og sammenlignet med andre bebyggelser på Højnæsvej, men på trods af de ligger tæt, så har de en stor afstand til skel til alle sider. Det vil dette byggeri ikke få hvis de får dispensationerne gennemført. Det bliver en tætpakket bygge- og beboelsesgrund! Vi kan kun håbe på at kommunen vil holde fast i den vedtagede byggeprocent, så vi bibeholder den retning lokalplanen så højt prioriterer med grønt omkring. Med fem meter til skel (inkl en betonrampe), kan det da næppe blive muligt, som de skriver, at der vil være et stort område til både beplantning og ophold. Hvor kommer de kvadratmeter fra, når der bygges på så mange af dem?

Vi har en anden bekymring omkring nedbør, som eventuel relation til og påvirkning fra den høje byggeprocent, og hvordan de sørger for at få opsamlet og tage sig af det på grunden? I forvejen ligger deres grund over 1 meter højere end vores og vi er forvejen mere udsat ved den placering vi har. Og hvis vi så får bygninger 5 meter fra skel, der strækker sig over det meste af længden på

skellet, kan vi da frygte påvirkningen på hele vores klynge af ejerboliger der ligger lavt. I Udbydererklæringen forklarer de opsamling gennem rendeelementer, opsamlingsbede eller bassiner. Men på den nyeste tegning over grunden er det svært at få øje på hvor det skal være, der der langs skel etableres en betonrampe (se nedenfor). Er det blevet uddybet, hvordan de vil sørge for miljøpåvirkninger i form af nedbør?

Fra Udbydererklæring – Protica Invest A/S juni 2019

Fra bilag til naboorientering februar 2021



§ 7.6

De to store og bastante byggerier der ligger virkelig tæt på skel indtil os vil også have dispensation til mindre afstand mellem de to byggerier. Vi vil gerne gøre indsigelse mod at byggeriet opnår dispensation for dette. Det har uden tvivl en større negativ påvirkning på vores liv i hus og have.

Rødovre Kommune

ATT: Byggesagsbehandler Anne Mette Lassen

Rødovre, den 21. feb. 2021

Højnæsvej 40 – 44, matr. 5 hd Rødovre by, Rødovre

Tak for det fremsendte materiale omkring det påtænkte byggeri på Højnæsvej 40 – 44. På mange måder ser det pænt og æstetisk ud, men i relation til lokalplan 71 har vi nogle spørgsmål / indvendinger. – Det skal dog bemærkes, at det ikke er alle de fremsendte tegninger, som vi forstår fuldt ud.

Der er vedtaget et byggeskel på 5,0 meter til de private grunde på østsiden, men byggeriet virker til at være noget massivt grundet den store firkantede gavl med fladt tag. At ejendommen er så høj og firkantet og ligger så tæt på vores grund, vil medføre utilfredsstillende skygge i vores have.

Afstand / indbliksgener: Vi går ud fra, at trappen til første sal på østsiden af huset opfattes som en integreret del af bygningen og således holdes minimum 5 meter væk fra skellet. Det virker som om den bygges ind over de 5 meter, som skal være til skellet.


Ligeledes virker det til, at døren på første sal ikke er af glas, således at lejligheden får frit udsyn over vores ejendom fra et højt niveau. Det er også utilfredsstillende.


Vi kan i øvrigt læse af materialet, at der ikke bygges tagterrasse på fladen nærmest mod øst. Det er svært at vurdere om der vil være indbliksgener ind mod os. Vi tænker faktisk at der netop vil opstå indbliksgener for de omkringliggende boliger, ligesom man kan spørge sig selv, om intensionen med lokalplan 71 om max 2 etager, var 2 etager og en fuld tagterrasse?

Klimasikring: Emnet er slet ikke omtalt i materialet, men derfor kan der selvfølgelig godt være tænkt på det. Vi vil dog påpege, at grunden på Højnæsvej ligger højere end vores grund og grønne områder på ejendommen vurderes væsentligt reduceret ved det omtalte byggeri. Dét, kombineret med en væsentlig større skyggeeffekt af det nye byggeri, medfører faktisk bekymring om vores grund kommer til at virke som vandreservoir for Højnæsvej 44.

Bebyggelsesprocenten i materialet er sat til 75% mod lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent på 60%. Det er en stor overskridelse og er med til at gøre ovennævnte gener større. Dette skal også ses i sammenhold med, at der er kommet en meget restriktiv lokalplan for privatbebyggelse, hvor der blandt andet er en bebyggelsesprocent på 25%. Derfor virker det helt uacceptabelt, hvis man accepterer en bebyggelsesprocent på 75% i dette tilfælde, for hvad er så meningen med lokalplanerne? I forlængelse af dette virker det også uacceptabelt, hvis der gives dispensation til en byggeafstand på mindre end 10 meter mellem de to bygninger, der skal opføres. I vores optik er der i forbindelse med lokalplan 71 givet rigeligt med fordele til nybebyggelse på Højnæsvej på bekostning af de private boligejere på Axelhøj, som støder op til Højnæsvej. Vi må konkludere af den nyligt vedtagne lokalplan 148, at Rødovres "grønne islæt" vejer meget tungt hos et flertal i kommunalbestyrelsen. Det vil derfor være helt uacceptabelt, hvis der gives dispensation for lokalplan 71, i øvrigt med det eneste argument, at der er gode opholdsarealer for beboerne.

Med venlig hilsen


Axelhøj 43
2610 Rødovre



Rødovre Kommune
V/ Byggesagsbehandler
Anne Mette Lassen

Indsigelse vedr. dispensationsansøgninger vedr. byggeri på Højnæsvej 40-44, 2610 Rødovre.

Grundejerforeningen Rødovregaards Villaby ønsker hermed at gøre indsigelser i forhold til de dispensationsansøgninger, der er indsendt til Rødovre Kommune fra arkitekterne Luplau/Poulsen for det kommende byggeri på Højnæsvej 40-44.

Grundejerforeningen ønsker i særdeleshed at gøre indsigelser mod **bebyggelsesprocenten og byggehøjden**.

Bebyggelsesprocenten:

Grundejerforeningen ønsker, at kommunen fastholder bebyggelsesprocenten på 60%, som kommunalbestyrelsen tidligere har vedtaget.

Kommunen har tidligere nedsat bebyggelsesprocenten for området i blandt andet lokalplan 127 til 25% ud fra en målsætning om bevare området som åbent og grønt. Vi går ud fra, at kommunen holdning er generel, hvorfor det ikke bør kunne komme på tale at dispensere fra bebyggelsesprocenten. Grundejerforeningen ser desværre, at der flere steder i Rødovre bygges meget tæt, og de eksisterende naboboligbebyggelser til de ansøgte boliger på Højnæsvej er ikke en undtagelse. Da dispensationsansøgningen ud over en forøgelse af bebyggelsesprocenten også indeholder et ønske om dispensation for byggelinje og afstandskrav kan vi forudse, at byggeriet kan blive meget kompakt og bestemt ikke leve op til kommunens ønske om åbne og grønne områder. Det kan samtidig noteres, at friarealerne til de eksisterende naboboliger primært bruges til parkering, hvorfor der stort set ikke er grønne områder.

Byggehøjden:

Grundejerforeningen ønsker, at kommunen fastholder de 8,5 meters byggehøjde for **hele** byggeriet, som kommunalbestyrelsen tidligere har besluttet

Grundejerforeningen ønsker at henlede opmærksomheden på, at vi i 2017 i vores høringsvar vedr. Bykernen fremførte, at den tilladte byggehøjde gradvist burde falde mod det tilstødende boligområde mod øst, således at den maksimalt tilladte byggehøjde tættest ind mod dette boligområde fastsættes til 1 etage og for den samlede bebyggelse max. 8.5 meter. Dermed ville man opnå en gradvis overgang mellem Rødovre Centrums massive mur på den vestlige del af Højnæsvej og det bevaringsværdige område i foreningens område.

Kommunalbestyrelsen gav grundejerforeningen medhold i den maximale byggehøjde på 8.5 meter, men ønskede ikke at imødekomme os i, at bebyggelsen højst måtte være i 1 etage tættest på husene.

Af hensyn til privatlivet i forhold til indbliksgener for beboerne i husene, der støder op til de kommende boliger, vil grundejerforeningen på det kraftigste opfordre til, at byggehøjden maksimalt bliver 8.5 meter. Det er ikke et holdbart argument, at bygherren vil lade så meget som muligt af den eksisterende beplantning forblive i forbindelse med opførelsen af byggeriet. Det er slet ingen garanti for, at beplantningen forbliver på længere sigt, idet alle træer og buske som bekendt har en begrænset levetid.

På bestyrelsens vegne
Arne Møller Madsen
Axelhøj 68

Formand for Grundejerforeningen Rødovregaards Villaby