

Svar til høring Forslag til Lokalplan 159

Eksport ved høringsperiodens ophør 2025.09.11 06:00.

Denne PDF indeholder ikke mail-adresser

Samlede høringssvar til Offentlig høring af Forslag til Lokalplan 159 Boliger på Rødovrevej 381-389.

https://dokument.plandata.dk/20_11909099_1750841489222.pdf

Høringssvar nr. 1

Grundoplysninger

Dato: 4/09 2025 13:17
Navn: Kasper Wagner Holm
Organisation: Krone Ejendomme 4 ApS
Adresse: Lyngbyvej 17
2100 København Ø

Øvrige oplysninger

Svar

Se vedhæftede PDF-fil med vores høringssvar.

Høringssvar til Lokalplan 159 – Rødovrevej 381-387

Til Rødovre Kommune

Plan- og Teknikudvalget

Krone Ejendomme 4 ApS er ejer og udvikler af ejendommen Rødovrevej 381-387. Vi har gennemgået lokalplansforslaget og ønsker hermed at indgive et høringssvar med fokus på de tekniske og bæredygtighedsmæssige udfordringer, som planen rejser i forhold til Bygningsreglementet 2025.

Generelt om bæredygtighed og LCA-krav

Vi har som bygherre en betydelig udfordring med at kunne overholde de nye, skærpede bæredygtighedskrav i Bygningsreglement 2025 (BR25).

Vores rådgivere har udført de første LCA-beregninger for byggeriet på Rødovrevej 381-387. Resultaterne viser, at byggeriet i sin nuværende form **ikke overholder de gældende bæredygtighedskrav**.

Årsagen er primært den lokalplanbestemte anvendelse af udvendige teglfacader, som bæredygtighedsmæssigt er særligt belastende i forhold til LCA-beregningen. Disse materialekrav medfører en markant forøgelse af byggeriets CO₂-aftryk og kan dermed gøre projektet umuligt at realisere inden for BR25.

Vi anmoder derfor om:

- **Dispensation fra LCA-kravene**, hvor lokalplanen pålægger anvendelse af særligt klimabelastende materialer.
- At der generelt gives en større **fleksibilitet i materialevalget**, så projektet kan bringes i overensstemmelse med BR25.

Ændringsforslag til lokalplanen

1. § 4 – Udstykninger og matrikulære forhold

I §4 står det anført, at matrikel 10B og 9E kan sammenlægges. Ifølge vores autoriserede landinspektør (SKEL.DK) kan disse matrikler dog **ikke sammenlægges**, før der foreligger en §8-tilladelse efter Jordforureningsloven.

Denne tilladelse og opfyldelse af vilkårene (bl.a. dokumentation for ren jord) kan først gennemføres, når byggeriet og haveanlægget er færdiggjort.

➡ Vi foreslår derfor, at der tilføjes:

”Sammenlægning skal ske inden ibrugtagning af byggeriet.”

2. § 8.3 – Døre og vinduespartier

Lokalplanen fastlægger, at vinduer og døre skal udføres i træ/alu. Dette er bæredygtighedsmæssigt belastende og gør det umuligt at overholde LCA-kravene i BR25.

→ Vi foreslår, at bestemmelsen ændres, så det også bliver muligt at anvende **træ/træ**-konstruktioner.

3. § 8.5 – Altaner

Ifølge lokalplanen skal ejendommen have franske altaner mod Rødovrevej og enkelte mod baghaven. Franske altaner kræver både stålkomponenter og indmurede stålprofiler, hvilket væsentligt fordyrer LCA-regnskabet.

→ Vi foreslår, at formuleringen ændres fra ”skal” til ”kan”, så franske altaner er en mulighed – men ikke et krav.

→ Alternativt bør der gives mulighed for at etablere oplukkelige vinduer i stedet for altandøre. Dette giver både en bedre LCA-score og større indretningsfleksibilitet for beboerne (fx børneværelser).

4. § 12 – Tekniske anlæg, energi og forsyning

Vi ønsker en tilføjelse til note i §12.1:

”Der kan gives dispensation til installation af midlertidige varmepumper, indtil fjernvarme bliver tilgængelig i området.”

Dette sikrer, at byggeriet kan tages i brug, selv hvis fjernvarme først udbygges senere.

5. § 14 – Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

I §14 fremgår det, at byggeriet ikke må tages i brug, før alle haveanlæg (§9) er etableret. Mange af de påkrævede træer og planter kan dog **kun etableres i efteråret**, hvilket kan forsinke indflytning unødigt.

→ Vi foreslår en blødere formulering, hvor der gives mulighed for **midlertidig ibrugtagningstilladelse**, så beboelse kan igangsættes, mens de resterende beplantningskrav fuldføres i den efterfølgende plantesæson.

Afslutning

Vi ønsker at udvikle Rødovrevej 381-387 til et grønt og bæredygtigt boligområde, men vi må understrege, at de nuværende lokalplanbestemmelser gør det umuligt at opfylde Bygningsreglementet 2025.

Vores ændringsforslag vil give projektet den nødvendige fleksibilitet til at kunne realiseres – uden at gå på kompromis med områdets kvalitet eller kommunens grønne visioner.

Med venlig hilsen

Kasper W. Holm

Krone Ejendomme 4 ApS

Ejer og udvikler af Rødovrevej 381-387

2610 Rødovre

Tlf. 52 52 22 22

kh@kroneejendomme.dk

Høringssvar nr. 2

Grundoplysninger

Dato: 4/09 2025 16:15
Navn: R Rasmussen
Organisation:
Adresse: Troldkærvej 22, 2610 Rødovre
2610 Rødovre

Øvrige oplysninger

Svar

Dette høringssvar er en generel kommentar vedr. lokalplaner og høringsfrister:

Lokalplan 159 lægger op til tæt byggeri ligesom mange af de øvrige lokalplaner i Rødovre. Bebyggelsestætheden bør generelt sættes ned i kommunen.

Deadline for kommentarer fra ejer / bygherre vedr. lokalplanen bør ligge før et borgermøde. Borgerne derimod bør have deadline for kommentarer efter borgermødet er afholdt.

I dette tilfælde var borgermødet den 1.9.2025.
Ejer/bygherre har stillet "Ændringsforslag til lokalplanen" den 4.9.2025.

Dette er uhensigtsmæssigt fordi borgerne ikke mulighed for at komme med indsigelser vedr. forslåede ændringer af lokalplanen, som måske ender med at blive vedtaget.

De konkrete ændringer foreslået af ejer / bygherre til lokalplan 159 er der ikke stilling til.