

Forslag til Lokalplan 159 Boliger på Rødovrevej 381-389
Høringsskema med forvaltningens kommentarer og indstilling.

Teknisk Forvaltning - Høringssvar med frist den 10. september 2025

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
-----	------	------	------------------------	----------------------------	----------------------------

1	04.09.2025	1 Krone Ejendomme 4 ApS Lyngbyvej 17 2100 København Ø	1 Bygherren har indsendt bemærkninger vedr.: ønske om fleksibilitet i materialevalg af hensyn til LCA-krav; Sammenlægning af matrikler; Mulighed for midlertidige varmepumper; Etablering af beplantning ift. ibrugtagning.		
			1A Vedr. LCA-krav og fleksibilitet i materialevalg til facader Bygherres første LCA-beregninger for projektet viser, at byggeriet i sin nuværende form ikke lever op til de skærpede bæredygtighedskrav i Bygningsreglementet (BR25). Den primære årsag er lokalplanens krav om udvendige teglfacader, som har et højt CO ₂ -aftryk og gør det vanskeligt at realisere projektet inden for de gældende rammer. Bygherre ønsker derfor: <ul style="list-style-type: none"> - Dispensation fra LCA-kravene, hvor lokalplanen foreskriver klimabelastende materialer. - Øget fleksibilitet i materialevalget, så projektet kan tilpasses BR25. 	1A Lokalplanen er udarbejdet som en projektlokalplan med udgangspunkt i det konkrete byggeprojekt, herunder visualiseringer og beskrivelser med teglfacader. Kravet om tegl er således fastlagt i dialog med bygherre. Der kan ikke gives dispensation fra LCA-kravene, men i konkrete tilfælde kan alternative materialer vurderes, såfremt facadens arkitektoniske udtryk og kvalitet anses for tilsvarende og harmonerer med den lokale kontekst ved Rødovrevej og bebyggelsen Horsevænget. Dispensation fra lokalplanens bestemmelser kan i konkrete tilfælde søges i byggesagsbehandlingen, hvor der foretages en samlet vurdering af både arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed.	1A Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslaget.
			1B Vedr. 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-	1B Forslag om mulighed for at anvende træ/trækonstruktioner tages til efterretning og indskrives i lokalplanforslaget.	1B Høringssvaret giver anledning til følgende ændring i lokalplanen: § 8.3 sætning vedr. vinduer og døre revideres til følgen-

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			kravene i BR25. Det foreslås, at bestemmelsen ændres, så det også bliver muligt at anvende træ/trækonstruktioner.		de: <i>Vinduer og døre skal udføres som træ-alu eller træ-træ rammer. For at sikre en ensartet løsning i bebyggelsen skal vindues- og dørrammer, altanværn og inddækninger udføres i samme farve.</i>
			<p>1C Vedr. Franske altaner Bygherre kommenterer, at lokalplanens krav om franske altaner mod Rødovrevej og enkelte mod baghaven medfører et højt CO₂-aftryk pga. stålkomponenter, hvilket fordyrer LCA-regnskabet. Bygherre foreslår:</p> <ul style="list-style-type: none"> - At "skal" ændres til "kan", så franske altaner bliver en mulighed, ikke et krav. - Alternativt foreslås oplukkelige vinduer i stedet for altandøre – dette forbedrer både LCA-score og indretningsmuligheder (fx børneværelser). 	<p>1C Lokalplanens krav om franske altaner mod Rødovrevej og enkelte mod baghaven har til formål at sikre visuel sammenhæng, rytme samt detaljeringsgrad i facaden mod særligt det offentlige rum. Altanværn bidrager desuden til at reducere indblik i boligerne sammenlignet med fuldhøje vinduespartier.</p> <p>Teknisk Forvaltning er opmærksom på, at visse materialevalg – herunder stålprofiler – kan påvirke byggeriets CO₂-aftryk og LCA-resultater. Der vil i konkrete tilfælde kunne vurderes alternative løsninger, herunder oplukkelige vinduer, såfremt det arkitektoniske udtryk og facadens rytme bevares.</p> <p>En ændring fra "skal" til "kan" vurderes dog ikke at være hensigtsmæssig, da det vil svække lokalplanens styring af facadens udformning. Eventuelle afvigelser kan i stedet håndteres via dispensation i byggesagsbehandlingen, hvor der tages konkret stilling til både arkitektur og bæredygtighed.</p>	<p>1C Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslaget.</p>
			1D Vedr. sammenlægning af matrikler	1D Lokalplanforslaget kræver ifølge § 4, at matrikler-	1D Høringssvaret giver an-

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			<p>I §4 står det anført, at matrikel 10B og 9E kan sammenlægges. Ifølge bygherres landinspektør kan matriklerne 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. Bygherre forslår derfor, at der tilføjes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Sammenlægning skal ske inden ibrugtagning af byggeriet." 	<p>ne i lokalplanområdet sammatrikuleres. Indsigelsen tages til efterretning. For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanens krav og den faktiske sagsgang foreslås det, at § 4 og § 14 justeres, så det fremgår, at sammatrikulering skal være gennemført inden ibrugtagning af ny bebyggelse, og ikke som forudsætning for byggetilladelse eller byggestart.</p> <p>Præciseringen fastholder lokalplanens intention om én samlet ejendom og sikrer, at miljøretlige og matrikulære forhold håndteres i korrekt rækkefølge.</p>	<p>ledning til følgende ændring af sætning i lokalplanens:</p> <p>Tilføjelse til §4: <i>Matriklerne skal sammatrikuleres inden ibrugtagning af ny bebyggelse.</i></p> <p>Tilføjelse til §14: <i>Når matriklerne er sammatrikuleret i overensstemmelse med § 4.</i></p>
			<p>1E Vedr. mulighed for varmepumpe For at muliggøre ibrugtagning af byggeriet, selv ved forsinket fjernvarmeudbygning forslår bygherre følgende tilføjelse til note i §12.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Der kan gives dispensation til midlertidige varmepumper, indtil fjernvarme er tilgængelig." 	<p>1E Området er i varmeplanen udlagt til fjernvarme, men ligger i et udbygningsområde, hvor fjernvarme først forventes etableret i perioden 2026–2032. Der er ikke krav om tilslutning til fjernvarme i området, og derfor er der ikke behov for at give en dispensation. Bygherre kan derfor frit vælge anden forsyningsform – fx varmepumpe eller naturgas – indtil fjernvarme bliver tilgængelig. Ved valg af varmepumpe skal de vejledende støjgrænser overholdes, jf. Miljøstyrelsens retningslinjer.</p>	<p>1E Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslaget.</p>
			<p>1F Vedr. ibrugtagning af bebyggelse Lokalplanens krav om et fuldt etablerede haveanlæg (§9) før ibrugtagning kan forsinke indflytning, da visse beplantninger kun kan udføres i efteråret. Bygherre forslår:</p> <ul style="list-style-type: none"> - At der åbnes mulighed for midlertidig ibrugtagningstilladelse, 	<p>1F Teknisk Forvaltning er opmærksom på, at visse beplantningsarbejder – særligt træer og flerårige planter – bedst udføres i efterårssæsonen, og at dette kan påvirke tidsplanen for indflytning. Lokalplanens bestemmelse har til formål at sikre, at de grønne kvaliteter og udearealer etableres i sammenhæng med byggeriet.</p>	<p>1F Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslaget.</p>

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			så beboelse kan påbegyndes, mens resterende beplantning færdiggøres i næste plantesæson.	Der vil derfor i konkrete tilfælde kunne gives midlertidig ibrugtagningstilladelse, såfremt det dokumenteres, at de resterende beplantningsarbejder udføres i førstkomende plantesæson, og at øvrige udearealer er etableret i tilstrækkeligt omfang. Teknisk Forvaltning vurderer, at dette hensyn kan håndteres administrativt i forbindelse med byggesagsbehandlingen og behøver derfor ikke indarbejdes som ændring i lokalplanens ordlyd.	
2	04.09.2025	Troldkærvej 22, 2610 Rødovre 2610 Rødovre	Indsiger har indsendt bemærkninger vedr.: bekymring om bebyggelsestæthed generelt i Rødovre Kommune; Proces og gennemsigtighed ift. høringen, borgermødet samt bygherres høringssvar og ændringsforslag til lokalplanen.		
			2A Vedr. Bebyggelsestæthed Indsigeren udtrykker generel bekymring over, at Lokalplan 159 – ligesom mange andre lokalplaner i Rødovre – lægger op til tæt bebyggelse. Der ønskes generelt lavere bebyggelsestæthed i kommunen.	2A Lokalplan 159 er udarbejdet som en projektlokalplan med udgangspunkt i et konkret byggeprojekt, der skal erstatte eksisterende og tidligere én-etagers værkstedsbygninger, vaskehal, tankstation og administrationsbygninger, hvor størstedelen af grunden i dag er befæstet. Projektets bebyggelsestæthed afspejler den ønskede udnyttelse af området inden for rammerne af kommuneplanen. Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde ikke må overstige 60 %, og at ny bebyggelse maksimalt må opføres i to etager – i lighed med en stor del af den øvrige bebyggelse langs Rødovrevej. Ønsket om generelt lavere bebyggelsestæthed i	2A Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
				kommunen er noteret, men ligger uden for lokalplanens konkrete afgrænsning og formål. Emnet medtages i den igangværende udarbejdelse af ny kommuneplan.	
			<p>2B Vedr. Høringsproces og borgermøde Borgeren mener, at ejer/bygherre bør have deadline for kommentarer før borgermødet, mens borgere bør have deadline efter borgermødet. I dette tilfælde blev borgermødet afholdt den 1. september 2025, og bygherres ændringsforslag blev indsendt den 4. september. Borgeren finder det uhensigtsmæssigt, at borgere ikke har mulighed for at kommentere på ændringer, som kan ende med at blive vedtaget.</p>	<p>2B Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 2. juli til den 10. september 2025. Som en del af høringen blev der afholdt borgermøde den 1. september 2025. Invitation til borgermødet blev sendt via e-Boks til alle inden for høringsområdet, og mødet blev desuden annonceret på kommunens hjemmeside.</p> <p>Både borgere og bygherre har haft mulighed for at deltage i borgermødet, stille spørgsmål og indsende kommentarer frem til høringsfristens afslutning. Vedrørende høringsprocessen bemærkes, at alle høringssvar, der er afgivet inden for høringsperioden – uanset afsender – behandles samlet efter høringsfristens udløb.</p>	<p>2B Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslaget.</p>
			<p>2C Vedr. kommentar til bygherres ændringsforslag Borgeren tager ikke konkret stilling til de foreslåede ændringer, men udtrykker bekymring for processen og gennemsigtigheden.</p>	<p>2C Ændringsforslag fra bygherre, som er modtaget under høringen, vurderes på lige fod med øvrige høringssvar og vil ikke blive vedtaget uden politisk behandling og offentlig tilgængelighed. Der tages konkret stilling til eventuelle ændringer i forbindelse med den samlede politiske behandling af lokalplanforslaget.</p>	<p>2C Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslaget.</p>