

Borgere, foreninger, virksomheder m.fl.

Dato: 31-01-2024
Sags-ID: 01.02.05-A50-1-23

Endelig vedtagelse af Lokalplan 155 Agerkær og Ruskær

Kommunalbestyrelsen har den 30. januar 2024 vedtaget Lokalplan 155 Agerkær og Ruskær.

Planen er offentliggjort fra den 13. februar 2024 på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk under "AKTUELT" og Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside Planinfo / Plandata <https://planinfo.dk/plandatadk>

Et printet eksemplar af lokalplanen kan, efter aftale, afhentes i Teknisk Forvaltning på Tæbyvej 77.

Lokalplan 155

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af to nye boligbebyggelser på de to tidligere højhusgrunde (matr. nr. 8eæ og 8eø Rødovre By, Hendriksholm). De to nye bebyggelser omfatter bygninger i 3-6 etager med ca. 240 boliger med tilhørende fælles bolignære udearealer samt et fælleshus. De nye boliger er planlagt som henholdsvis familieboliger, boliger i et seniorbofællesskab samt mindre og større almene boliger. De almene boliger udgør ca. 22% af det totale bruttoetageareal.

Baggrunden for projektet og lokalplanen er, at de to højhuse med i alt 312 boliger blev revet ned i 2012. I forlængelse heraf godkendte Kommunalbestyrelsen i 2021, at en del af de tidligere højhusgrunde kan sælges til en privat investor, hvilket medfører at de grønne arealer reduceres i forhold til de friarealer, der siden 2012 har været benyttet af beboerne i området.

Høringsperioden

Forslag til Lokalplan 155 har været i offentlig høring i ni uger, i perioden fra den 11. juni til og med den 30. august 2023. Den 24. august 2023, blev der afholdt et Borgermøde, hvor der fremkom en række bemærkninger, spørgsmål og ændringsforslag som er afspejlet i de indkomne høringssvar.

I høringsperioden er der indkommet 17 høringssvar, som omfatter 80 punkter, fra lejere i hhv. Ruskær og Ulkær. Høringssvarene omhandler primært beplantninger og træer i relation til udsigter og indbliksgener, omfanget af udearealer, biodiversitet, parkering på terræn, bebyggelsernes "fodastryk" og tæthed til eksisterende boligbebyggelser i Ruskær og Ulkær samt arkitektur.

I forbindelse med behandlingen af høringssvarene har der været et særlig fokus på tætheden mellem eksisterende og ny bebyggelse. Der er derfor foretaget skærpende bestemmelser i lokalplanen for grønnere udsigter, for reducere af indbliksgener, samt for forbedringer af lysforhold i den nye bebyggelse:

- Den 3-etages bygning med fælleshuset som er beliggende tættest på Ruskær 10-14 er flyttet 1,5 meter mod nord og 1 meter mod øst, så der bliver mere plads til beplantninger.
- På samme bygning er to altaner flyttet til vestlige gavl.
- På nabobygningen er muligheden for at etablere vinduer og altaner slettet.
- Ved fælleshuset er arealet mod Ruskær 10-14 ændret, så det ikke indrettes for ophold. Vindue- og dørpar

tiet er ligeledes ændret til et enkelt vindue.

- Ved det nye parkeringsareal ud for Ruskær 16-20 er der indgået aftale mellem AAB og bygherre om af skærmende beplantninger langs skel.

Du kan finde høringsvarene i deres fulde længde samt et høringskema med behandling af de indkomne høringsvar på Rødovre Kommunes hjemmeside <https://www.rk.dk/politik/kommunalbestyrelsen> under dagsorden og referat. Som følge af de indkomne høringsvar er der desuden foretaget følgende ændringer i lokalplanen (se kursiv tekst):

Sletning i redegørelsen på side 23 og 27: *Muligheden for at anvende træ som konstruktivt byggemateriale.*

Tilføjelse i § 3.3 Delområde B: Området må anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af en vinkelbygning og to enkeltstående bygningsstænger, et fælleshus samt parkering på terræn, renovationspladser og opholdsarealer m.m. til områdets beboere. Eksisterende mulighed for at placere fælleshuset i Delområde A fastholdes.

Tilføjelse i § 8.2.3: *Porte skal udføres i min. 2 etages højde, som vist i principskitser på Kortbilag 7.*

Tilføjelse i § 8.2.4: *Vægge i porte skal udføres i samme teglsten som på facaden (eller med trælameller). Lofter i porte skal afsluttes med loftplader (eller trælameller). Der skal være et grønt kig gennem porte til gårdrum. Se inspirationsfoto i notefeltet, men eksempel på loftsplader og grønt kig gennem port.*

Tilføjelser i § 8.3 i Delområde A: *Ved Bygning A2 skal de to vestligste altaner (på hhv. 1. og 2. sal) etableres på vest-gavlen, ikke på syd-facaden.*

Præcisering i § 8.3 i Delområde A: *Der må ikke etableres vinduer i syd-gavlen på Bygning A3.*

Tilføjelse i § 8.4: *Altaner kan udføres som delvist tilbagetrukne eller påsatte altaner. Altaner skal udføres med bundplade, som skjuler konstruktionsopbygningen, når altanen ses nede fra.*

Ændring i § 8.7.1: *Tekniske anlæg skal fremtræde som integreret dele i bygningens arkitektur konstruktion samt at tekniske anlæg ikke må være synlig fra vej-terræn.*

Tilføjelse i § 9.8.7 (vedr. Delområde A): *Erstatningsbeplantningen skal placeres så den understøtter den rumskabende og skalaformidlende beplantning. Især skal der afskærms med beplantninger mellem den nye bebyggelse i Delområde A og Ruskær 10-12-14, disse beplantninger skal bestå af solitære træer, med en stammeomkreds på min. Ø18-20 cm. samt buske, se Kortbilag 15 og 16.*

Tilføjelse i § 9.8.7: *For at sikre en "grøn korridor" skal gavle på boligbygninger, så vidt det er muligt, begrønnes med klatreplanter. Se i øvrigt redegørelsen på side 31 vedr. potentielle økologiske forbindelser. Se note på side 55 vedr. klatreplanter: Hvis klatreplanter på gavle skal medregnes i erstatningsbeplantning, så er det kun grundarealet (bedet) hvor der plantes, som kan tælles med. Hvis en klatreplante skal opnå sin maksimale størrelse, skal den bruge 30 m³ jord.*

Der skal udarbejdes en beplantningsplan, som skal godkendes af Rødovre Kommune.

Sletninger i § 12.3:

- *Dot 2 Solenergianlæg på flade tage skal placeres, hvor de ikke er synlige fra vej.*
- *Dot 3 Solenergianlæg skal integreres i tagfladen i samme hældning som denne – tilsvarende på facademur. Kun på flade tage, hvor det ikke kan ses fra vej og ikke giver gene for omkringliggende bygninger, kan anlægget få en vinkel ift. taget.*
- *Dot 4 Solenergianlæg skal opsættes i ens retning og i en samlet form mm.*
- *Dot 5 Solenergianlæg skal have samme farve som taget mm.*
- *Dot 6 Solenergianlæg skal indpasses i tagets form, størrelse, rytme og linjer.*
- *Dot 7 Solenergianlæg skal udføres med skjulte rør og kabler.*

Ændringer i Kortbilag 9 (Delområde A) vedr. flytning af altaner: *To altaner er flyttet fra syd-facade til vest-gavlen for at reducere indkigsgener til Ruskær 10 samt for at opnå bedre solorientering på de to altaner.*

Ændring i Kortbilag 6, 9 og 15 (Delområde A) vedr. flytning af bygning: Den sydøstlig beliggende 3-etages bygning er flyttet for at opnå mere luft og plads til afskærmende beplantninger mellem ny og eksisterende bebyggelse (Ruskær 10-12-14) samt for at forbedre lysforhold i de nye boliger.

Ændringer i Kortbilag 6, 8, 9 og 15 (Delområde A) vedr. udearealer ved fælleshuset: Den tidligere flisebelægning langs syd-facaden er fjernet til fordel for beplantninger (solitære træer og buske) og et dør-/vinduesparti er ændret til et vinduesparti. Dette for at opnå en afskærmende effekt ved 5,6 meter af den eksisterende facade til Ruskær 10.

Redegørelsen er konsekvensrettet, så den afspejler lokalplanens bestemmelser.

Ændringer og tilføjelser er oplistet på side 3 - 4 i lokalplanen.

Yderligere oplysninger om planen kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 3637 7000.

Planen er ikke miljøvurderet

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal Rødovre Kommune gennemføre en miljøvurdering, hvis Lokalplan 155 må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Det er ved indledende miljøscreening og -scoping vurderet, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Retsvirkninger

I henhold til § 18 i Planloven må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, med mindre Kommunalbestyrelsen har givet dispensation hertil.

Klagevejledning

Hvis du vil klage over vedtagelsen af denne lokalplan, kan du klage til Planklage-nævnet via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk Du logger på med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Rødovre Kommune via klageportalen.

Når man klager, skal der betales et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. På Nævnenes Hus hjemmeside www.naevnenes-hus.dk under Planklagenævnet er en vejledning til, hvordan man klager.

I klageportalen sendes din klage automatisk til Rødovre Kommune. Hvis Rødovre Kommune fastholder afgørelsen, sender Rødovre Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefristen er fire uger fra afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en helligdag, forlænges klagefristen til følgende hverdag.

En klage har normalt ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Spørgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til Lov om planlægning, skal være anlagt inden seks måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Med venlig hilsen



Britt Jensen
Borgmester



Henrik Abildtrup
Kommunaldirektør