

Høringssvar til Forslag til Lokalplan 161 – Hvidovrevej Nordøst

Kære Politikere i Rødovre Kommune

Tak for muligheden for at afgive høringssvar til Forslag til Lokalplan 161 – Hvidovrevej Nordøst, som er sendt i offentlig høring fra den 31. august til den 26. oktober 2026, og som vi har læst med stor interesse. Som virksomhed i Rødovre Kommune ligger det os meget på sinde at være en del af fællesskabet om kommunens udvikling. Vi vil gerne bidrage til at sikre rammer og nytænkende løsninger, som fundament for et godt og trygt hverdagsliv.

Vi har siden foråret 2025 haft et **ønske om at bygge nye, kvalitetsboliger ved Hvidovrevej 9-11, 2610 Rødovre**. Vi er af administrationen i Rødovre Kommune, blevet bedt om at afvente den nye kommuneplan og lokalplan for området, og vi kvitterer for, at begge nu foreligger.

Området ved Hvidovrevej 9-11, 2610 er i dag omfattet af Lokalplan 129 – Hendriksholmskvarteret, som blev endelig vedtaget i 2019 af den dengang siddende kommunalbestyrelse. Derfor undrer det os som grundejere, at der efter så kort en levetid for lokalplanen nu lægges op til en ny og væsentligt mere restriktiv lokalplan for området.

Gældende lokalplan 129 giver mulighed for boligbyggeri op til 60 pct. bebyggelse i tre etager, svarende til det byggeri, der i dag findes på den anden side af gaden, i byområde 7B14. Af de 60 pct. må 25 pct. være erhverv.

Det **nye forslag til Lokalplan 161** fastlægger vores ejendom i delområde B, hvor anvendelsen fastlægges udelukkende til boligformål som åben-lav, fritliggende enfamiliehuse – dobbelthuse er ikke tilladt (§ 3.2). Bebyggelsesprocenten må her maks. udgøre 25, og bebyggelse må kun opføres i én etage med udnyttet tagetage og en bygningshøjde på maks. 8,5 m (§ 6.2). Til sammenligning må den nordligste matrikel (delområde A, erhverv) bebygges med 50 pct., ligeledes i kun én etage (§ 6.1).

I foråret 2025, har vi med hjælp fra vores arkitekt, Morgan Helt Jacobsen (Holscher & Nordberg arkitekter), søgt at udarbejde et byggeri, der lå indenfor bestemmelserne i den dengang gældende Lokalplan 129 og samtidig passer ind i den typologi, der i øvrigt er på området.

På grunden **ligger der i dag en udtjent, lang bygning**, som oprindeligt er indrettet til garage for udrykningskøretøjer hvorfra der i dag køres patienttransport. Udlejningsniveauet er lavere end cost-prisen og det er således ikke en bæredygtig løsning. Ejendommens udtryk, harmonerer ikke med Rødovre Kommunes ønske om grønne og imødekommende boligområder.

Området er tilmed **støjplaget** – lokalplanforslagets egen redegørelse oplyser, at delområde B er belastet med trafikstøj op til 68 dB (delområde A op til 73 dB). Et nyt byggeri skal derfor støjafskærmes efter § 9, samtidig med at der skal kunne dokumenteres min. 50 pct. opholdsareal af etagearealet (§ 8.1). Det er efter vores vurdering svært foreneligt med en bebyggelsesprocent på kun 25 og én etage.

Det er Reedomus opfattelse, at det fremsatte lokalplanforslag umuliggør en rimelig udnyttelse af vores ejendom. Der vil som udgangspunkt ikke være økonomisk-finansiell mulighed for at udnytte ejendommen til en enkeltstående bolig alene p.g.a. omkostningerne til forberedelse (nedrivning af eksisterende bebyggelse, oprensning af grund og etablering af støjværn) af en kommende bolig på ejendommen. Hertil kommer, at disse omkostninger vil være uforholdsmæssigt høje i.f.t. et forventet salgsprovenu for en enkeltstående helårsbolig på ejendommen.

Dermed efterlader en endelig vedtagelse af lokalplan 161 Reedomus med en udtjent ambulance-garage, som udelukkende kan udnyttes til samme funktion, men hvortil der ikke findes et behov. En ansøgning om ombygning til andre erhvervstyper vil stride imod bestemmelserne i lokalplan 161 og må derfor forventes mødt med et afslag. En endelig vedtagelse af lokalplan 161 vil dermed udgøre et planmæssigt selvmål, som vil betyde at ejendommen vil henligge uændret i mange år frem.

Vi sidder derfor tilbage med følgende spørgsmål:

- **Grunden er vanskelig at udvikle:** At udlægge området til åben-lav byggeri for boliger i kun én etage og med en bebyggelsesprocent på 25 er efter vores vurdering ikke nødvendigvis den rigtigste løsning, set ud fra grundens:
 - trafikmæssige støjbelastning (op til 68 dB, jf. lokalplanforslagets egen redegørelse)
 - det forhold, at der er kotespring på grunden

- status mht. forurening – lokalplanforslaget oplyser selv, at dele af området er kortlagt som forurennet, og at byggeri og ændret arealanvendelse forudsætter en § 8-tilladelse fra Rødovre Kommune efter jordforureningsloven. En oprensning gør et parcelhusbyggeri urentabelt
- **Ønske om senior- og ungdomsboliger?** Det fremgår flere steder i både kommuneplan og kommunens boligstrategi, at der mangler ungdoms- og seniorboliger. Vi bemærker dog, at lokalplanforslagets § 3.2 alene tillader åben-lav, fritliggende enfamiliehuse og udtrykkeligt forbyder dobbelthuse, hvilket reelt udelukker en bebyggelse med flere mindre boliger målrettet netop disse grupper. Vi vil gerne invitere politikerne til en dialog om, hvordan vi – eventuelt gennem en tilpasning af § 3.2 – kan lave et byggeri, der er målrettet begge befolkningsgrupper.
- **Politisk stillingtagen:** Det fremsendte forslag til byggeri har aldrig været behandlet politisk. Hvad er politikernes ønske til arkitektonisk udtryk på denne grund? Med det nuværende oplæg til Lokalplan 161 – herunder en bebyggelsesprocent på 25 og maks. én etage – ser vi os som bygherre ikke i stand til at gennemføre et projekt inden for grundens miljømæssige begrænsninger, hvorfor man politisk må berede sig på, at det nuværende byggeri bevares på trods af den ucharmerende fremtoning og bygningernes dårlige stand.
- **Planmæssig ændring fra 2019 til i dag?** Hvad har planmæssigt ændret sig så meget i Rødovre Kommune, at man på kun seks år ser sig nødsaget til at udlægge nye og væsentligt mere restriktive planmæssige rammer for området?
- **Differentieret byggeret?** Hvordan kan man politisk argumentere for, at der på den nordligste matrikel (delområde A, erhverv) må bygges med en bebyggelsesprocent på 50, mens boligerne i delområde B – herunder vores ejendom – kun må opføres med en bebyggelsesprocent på 25, begge i én etage? Denne differentiering findes ikke i naboområderne.
- Nyere byggeri på Hvidovrevej 17: Der har indenfor de sidste 1,5 år været givet tilladelse til lejlighedsbyggeri i samme område, på Hvidovrevej 17 – en adresse der ligger inden for det nu foreslåede lokalplanområde. Hvordan forholder det sig med ligestillingsprincipperne, når fremtidigt byggeri på naboejendommene fremover skal begrænses til åben-lav enfamiliehuse i én etage?

Vi skal anmode om, at nærværende høringssvar indgår i den videre politiske behandling af Forslag til Lokalplan 161 – Hvidovrevej Nordøst, og vi står naturligvis til rådighed for en uddybende dialog inden høringsfristens udløb den 26. oktober 2026.

Nedenfor er et billede fra grunden, som den ser ud i dag. Det drejer sig om ejendommen i midten af billedet med rød markering og ejendommen til højre herfor.



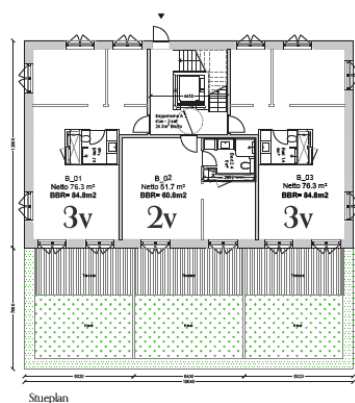
Opstalt af det ansøgte byggeri:



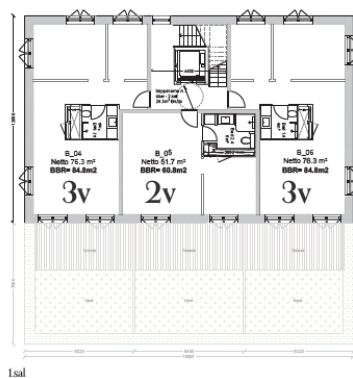
Til sammenligning er nedenfor, en ”principrendering”, for et byggeri, der svarer til Lokalplan 161. Her ser man, at der foran bebyggelsen er opført et støjværn, der skaber et brud med de omkringliggende huses karakter og arkitektoniske fremtoning, idét bebyggelsens karakter primært vil blive en støjmur, hvor man kan se toppen af tagkonstruktionen bag. Vores teknikere vurderer, at støjturen skal være ca. 3 meter høj, for at dæmpe støjten til det lovfastsatte niveau.



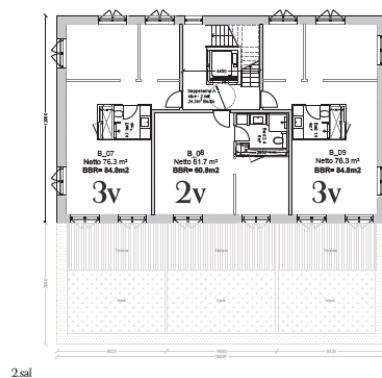
Forslag til indretning for det ansøgte byggeri, en indretning som bestemt kan ændres efter kommunen ønske:



.1_84.8 m2 brutto
.2_60.8 m2 brutto
.3_84.8 m2 brutto



.4_84.8 m2 brutto
.5_60.8 m2 brutto
.6_84.8 m2 brutto



.7_84.8 m2 brutto
.8_60.8 m2 brutto
.9_84.8 m2 brutto

Rendering af forslag til byggeri. Der findes tre andre varianter.



Illustration, der viser støjbelastningen på grunden:

Støj i terræn

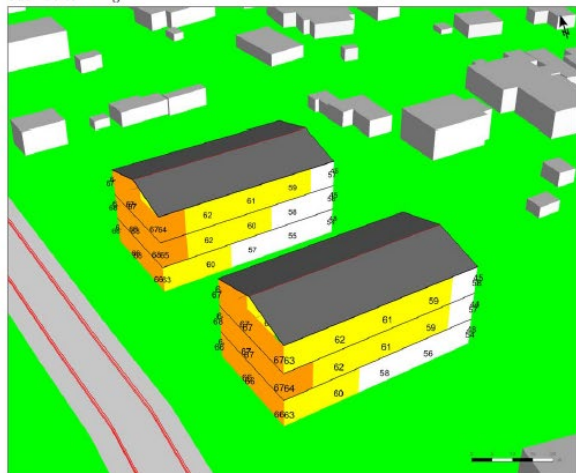
Med afskærmning mod vejen vil man kunne forbedre lydforhold i forhaven og sikre støjr fri facader i alle stueetager.
Arealer mod øst er friholdt for støj og anvendelige som fælles opholdsarealer.



Støjanalyse - facader syd

Med afskærmning mod vejen vil man kunne forbedre lydforhold i forhaven, sikre støjfri facader i alle stueetager.

Uden afskærmning



Med afskærmning

