

23. november 2021
J.nr.: 112-4154
Advokat Ulrik Lefevre

HØRINGSSVAR

Jeg skal på vegne af Grundejerforeningen Ørbækhave indgive følgende høringssvar for lokalplanforslag 4-1047 "Overdækket passage ved Rosengårdscenteret".

Grundejerforeningen Ørbækhave er grundejerforening for de 204 boliger, som består i Ørbækhave området. Ørbækhave ligger lige overfor Rosengårdscenteret. Ørbækhave Grundejerforening finder, at lokalplansforslaget ikke i tilstrækkelig grad varetager hensyn til boligområdet.

Bygningshøjde

En bygningshøjde på 5 meter forekommer uforholdsmæssigt højt, når der ses på, at bebyggelsen i byggefelt B1 blot skal fungere som en overdækket fodgængerpassage og cykelparkering på strækningen mellem letbanens station og Rosengårdscenteret.

Letbanestationen har et relativt let og enkelt designmæssig udtryk med sine overdækkede venteområder og uoverdækkede bænke. Der vil således være en højdeforskel på hen ved 2,5 meter mellem letbanestationens overdækkede venteområde og den fodgængerpassage og cykelparkering, som kan etableres med op til 5 meters højde.



Til sammenligning så er frihøjden under overdækningen på Shell tankstationen (Ørbækvej 87) opgivet på stedet til 4 meter, og med tillæg af bærende tagkonstruktion og beklædning, så står den antageligt i omkring 5 meters højde.



Overdækningen på tankstationen skal kunne række over høje varevogne og små lastbiler, hvorfor denne bygningshøjde er funktionsbegrundet. Det ses ikke at være tilfældet med den valgte byggehøjde på den overdækkede fodgængerpassage og cykelparkering, hvorfor en bygningshøjde på 5 meter forekommer at være uproportionel med det formål, man ønsker at fremme.

Distancen fra byggefelt B1 til nærmeste skel til privat helårsbeboelse i Ørbækhave er kun 56 meter, og alene adskilt af Ørbækvej inkl. letbanespor. Afstanden til nærmeste husfacade til helårsbeboelse er 73 meter. Distancen mellem lokalplanområdet og Ørbækhave er helt åben, alt den stund der er tale om vejbane og letbanespor.

Lokalplanområdet er beliggende i kote 19,5 og opefter, mens den nærmeste helårsbebyggelse ligger i kote 18 og nedefter. Set fra Ørbækshaves nærmeste bebyggelse vil en bebyggelse på 5 meters højde fremstå meget højt og unødvendigt visuelt dominerende.

Det er Grundejerforeningen Ørbækshaves opfattelse, at det er unødvendigt at tillade en bebyggelse på op til 5 meters højde for at opnå formålet med at etablere en overdækket fodgængerpassage og cykelparkering. Det bør være muligt at etablere en sådan bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 3½ meter.

I forhold til de to illustrationer som forligger under punkt 7 "Bebyggelsens ydre fremtræden" da finder Grundejerforeningen Ørbækhave, at illustration 4 og 5 udgør den bedste løsning, med forbehold for de forhold til påpeges i dette høringssvar. Det er særligt den brudte tagflade kombineret med beplantning langs vejen, som giver denne udførelse et væsentligt lettere udtryk. Der ses ikke at være noget til hindring for, at en sådan løsning kan udføres med en reduceret bygningshøjde.

Lys

Lokalplanen indeholder kun få vilkår om lysforhold, og disse findes utilstrækkelige. Med opførelse af en bebyggelse som den skitserede, så må det forventes, at der sker en væsentlig fremrykning og forøgelse af belysningsområdet. I dag henligger området som et simpelt fortov langs én af mange adgangsveje til Rosengårdscenteret.

Boligområdet i Ørbækhave er allerede i dag påvirket og generet af belysningen fra Rosengårdscenteret, og af lys fra de biler, der besøger Rosengårdscenteret. Dette er blevet forstærket af kommunens letbanebyggeri, som har medført, at det tidligere hegn og hele den grønne hæk mellem parkeringspladsen og Ørbækvej er blevet fjernet. Der er ikke sket reetablering af den grønne hæk på arealet mellem letbanesporet og vejbanen. Det har medført en væsentlig forøgelse af generne af lyset fra personbiler, som efter mørkets frembrud færdes på parkeringspladsen, og under svingning derfor lyser direkte over i boligbebyggelsen på den anden side af Ørbækvej. Det giver pludselig og kraftig oplysning inde i boligerne. Her spiller områdets højdeforskel også ind, idet billygter er indstillet til at fokusere belysningen nedad.

Lokalplanforslaget angiver, at belysning langs fodgængerforbindelser skal have en lyspunktshøjde på højst 5 meter. Ligesom bygningshøjden, så bør lyspunktshøjden også reduceres. Det forekommer unødvendigt med denne højde, når formålet alene er at belyse fodgængerforbindelsen. En lyspunktshøjde på 5 meter vil meget vel kunne forekomme generende for den nærmeste boligbebyggelse i Ørbækhave, som med sin lavere beliggenhed vil kunne opleve lysgener og blænding fra det permanente lys afhængig af placering og styrke. Lyspunktshøjden bør reduceres – også i det tilfælde, hvor byggehøjden måtte forblive uændret.

Lokalplanforslaget angiver ikke nogen maksimal lysstyrke for området. Og lokalplanforslaget angiver ikke nogen krav om, at belysningen skal slukkes eller nedsættes væsentligt uden for centerets åbningstid. Der bør indsættes vilkår om, at den faste belysning af fodgængerforbindelsen ikke må virke generende for naboer. Herudover så forekommer det ikke nødvendigt, at fodgængerforbindelsen er belyst i de perioder på døgnnet, der ligger længe efter og længe inden, at centeret og øvrige virksomheder i området holder åbnet.

Det er sandsynligt, at Rosengårdscenteret vil finde det formålstjenligt at opsætte reklamelysskærme i området ved fodgængerforbindelsen. Det foreslås derfor, at dette også reguleres i lokalplanen, og således at gene af naboer undgås.

Affaldshåndtering

Det fremgår af lokalplanforslaget, at planlægningen ikke medfører ændringer i eksisterende affaldshåndtering. Hvilket må forstås sådan, at lokalplanforslaget ej heller stiller skærpede krav til affaldshåndtering.

Det må forventes, at fodgængerforbindelsen vil medføre en koncentration af personer i lokalplanområdet, og at disse vil være i bevægelse mellem centeret og

letbaneforbindelsen. Det forekommer også meget sandsynligt, at disse personer vil være i besiddelse af mad og drikkevarer købt i centeret med henblik på konsumering på vej ud af centeret og ud mod letbaneforbindelsen.

Ørbækhave har over årene oplevet stigende problemer med affald, der "flyder" fra Rosengårdscenterets parkeringsområde, ud over Ørbækvej og finder vej over i grundejerforeningens grønne områder og i private haver. Problemet har været tiltagende, og er særligt forstærket efter nedlæggelse af den grønne hæk langs Ørbækvej. Forøgelsen af affaldet skyldes ikke, at der er sket en øget tilstrømning fodgængere mellem parkeringspladsen og stisystemet i Ørbækhave. Etablering af letbanesporet her netop blokeret for de overgange over Ørbækvej, som fodgængerne tidligere benyttede, hvilket har samlet færdslen til de få punkter, hvor man nu uhindret kan krydse letbanesporet.

Nuværende åbenhed mellem parkeringsplads og Ørbækvej.



Tidligere beplantning og afskærmning.



Lokalplanforslaget bør derfor stille krav om en affaldshåndtering, der er tilstrækkelig for at betjene et område med høj koncentration af fodgængere samt sikre at fodgængerne på tilstrækkeligvis tilbydes affaldshåndtering langs deres rute.

Med venlig hilsen

Ulrik Lefevre, advokat (H)
Lexsos Advokater