

UDKAST

Forslag til Tillæg 3 til

LOKALPLAN

Sammenlægning af delområde G og H
Udvidelse af delområde E

145



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Offentliggørelse	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	7
Bestemmelser	9
§ 1 Formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	10
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	11
Vedtagelse	11
Bilag	12
Kortbilag 1 - Matrikelkort	12
Kortbilag 2 - Delområder	13
Udarbejdelse af planer	14

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om anvendelse og udformning af bebyggelse og arealer for et udpeget geografisk område.

Tillæg 3 til Lokalplan 145 er et supplement til Lokalplan 145 med tilhørende designmanual. Tillæg 3 til Lokalplan 145 omhandler sammenlægning af delområde G og H, da lokalplanen er en tilpasning til opførelsen af den nye administrationsbygning. Lokalplanens afgrænsning justeres så den følger skellet mod matrikelnummer 7ff.

Tillægget indeholder supplerende bestemmelser og ændringer til følgende bestemmelser i Lokalplan 145:

§ 1 Formål

§ 2 Område og zonestatus

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

Følgende bestemmelser udgår af Lokalplan 145 med vedtagelse af Tillæg 3 til Lokalplan 145:

§4.1

§7.5

Disse vil fremgå med overstregninger i forslaget til lokalplantillægget.

Kortbilag 1-2 er justeret med udvidelsen af lokalplanområdet og sammenlægningen af delområde G og H.

Som et resultat af, at delområde H bliver en del af delområde G, vil Lokalplan 145 bliver konsekvensrettet efter endelig vedtagelse af Tillæg 3 til Lokalplan 145, således at delområde H ikke længere optræder.

Redegørelsen består af en gennemgang af planens forudsætninger, områdets eksisterende forhold samt de fremtidige intentioner for området.

Bestemmelser er konkrete regler for, hvordan en ejendom kan benyttes og udgør den juridiske del af planen. Bestemmelserne udgør bindende retningslinjer for anvendelse, bebyggelse, beplantning mv.

En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Det betyder, at en lokalplan alene fastsætter bestemmelser for fremtidige forhold. Der er med andre ord ikke handlepligt for grundejere. Dette kan du se mere om i lokalplanens retsvirkninger.

Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes og skal sørge for lovliggørelse af ulovlige forhold.

Du kan se mere om lokalplanens sammenhæng med kommuneplanen mv. bagerst i lokalplanen under afsnittet "Udarbejdelse af planer".

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den **xx. måned** 2022 vedtaget at fremlægge Forslag til Tillæg 3 til Lokalplan 145 i offentlig høring.

Lokalplanforslaget fremlægges til debat i fire uger, for at borgerne kan komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget. Ud fra de indkomne bemærkninger beslutter Kommunalbestyrelsen, om der skal ændres i lokalplanforslaget, inden det vedtages endeligt.

Forslag til Tillæg 3 til Lokalplan 145 er offentliggjort i perioden fra den **xx. måned** 2022 til den **xx. måned** 2022.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den **xx. måned** 2022 afgives på Rødovre Kommunes digitale høringsportal, der enten findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk under "aktuelt" eller på www.rk.dk/politik/høringer.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 3637 7227.

Planforslagene kan fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150. Derudover kan du læse materialet på bibliotekerne. Planforslaget kan også ses på www.rk.dk

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplan 145 - Karrébyen blev vedtaget den 25. juni 2019 og Tillæg 1 til Lokalplan 145 - Udvidelse af delområde F og G blev vedtaget den 24. september 2019. Tillæg 2 til Lokalplan 145 - aflysning af servitutter blev vedtaget 27. april 2021.

I sommeren 2021 afsluttedes arkitektkonkurrencen om en ny administrationsbygning ved Rådhuset, med udpegning af et vinderforslag, udarbejdet af WERK Arkitekter aps.

Lokalplan 145 sikrer det planmæssige grundlag, for at etablere offentlige formål i form af funktioner i tilknytning til Rådhuset. Med det konkrete vinderprojekt, er der konstateret et behov for justeringer af Lokalplan 145, for at indpasse den nye administrationsbygning, så områdets arkitektur og byrum opleves sammenhængende og attraktive.

Justeringer i Tillæg 3 drejer sig i hovedsagen om at sammenlægge to delområder (G og H) og tilpasse lokalplanafgrænsningen til de nye matrikelskel mod matrikelnummer 7ff.

Endvidere vil lokalplantillægget ændre, at de fastsatte etagehøjder gælder for boligbebyggelse og ikke erhvervsbyggeri, hvor behov for tekniske installationer i reglen medfører større etagehøjder end for boliger.



Placering af ny administrationsbygning

Ny administrationsbygning
WERK Arkitekter aps.



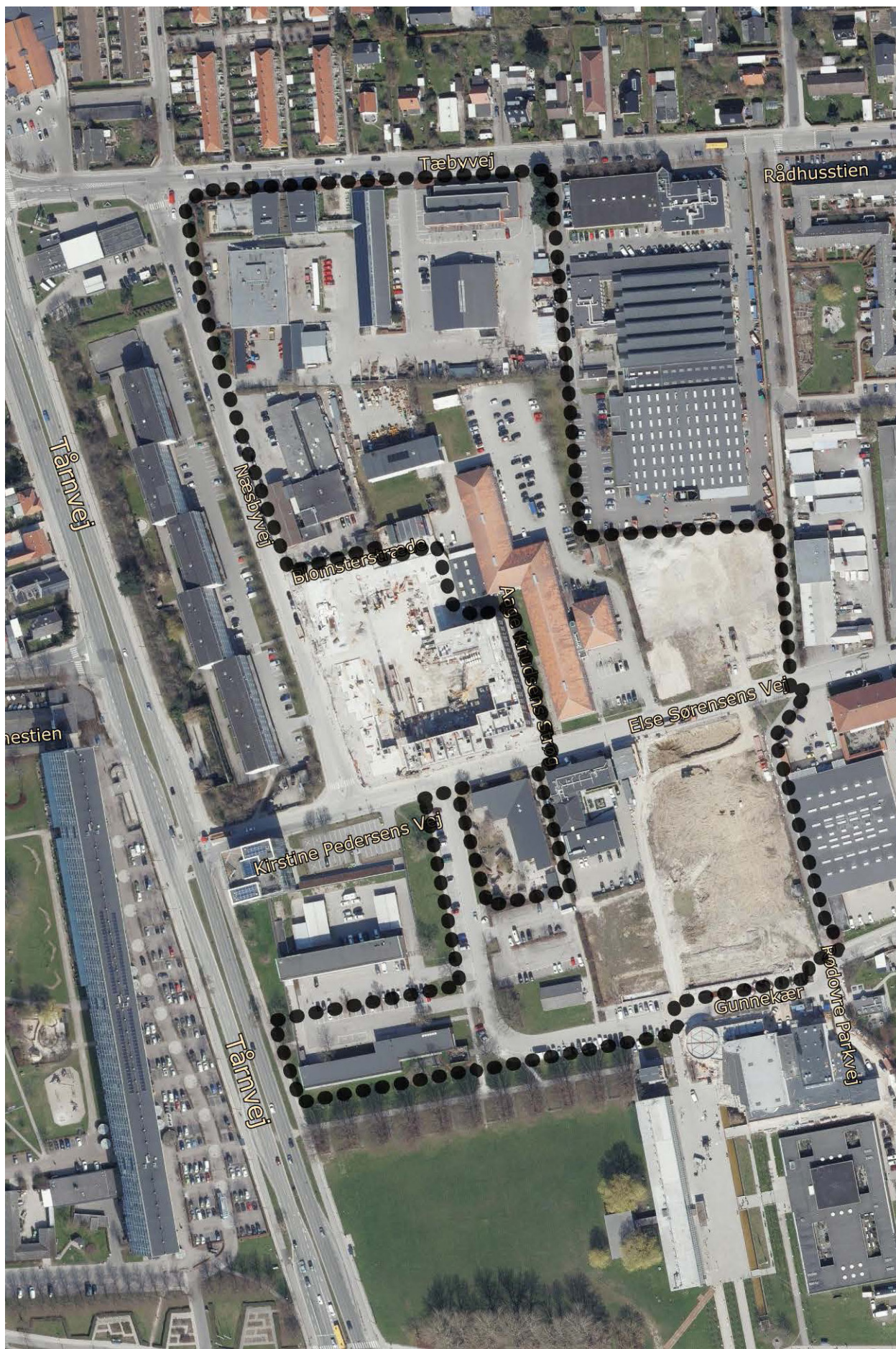
Lokalplanens formål

Det overordnede formål med Tillæg 3 til Lokalplan 145 er at sikre muligheden for opførelse af vinderprojektet i arkitektkonkurrencen om den nye administrationsbygning til Rådhuset, samt at sikre den sammenhængende byudvikling der er planlagt for i Lokalplan 145 Karrébyen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matrikel 7mx, 7ao, 7u, 7ap, 7ax, 7az, 7eu, 7ac, 7dx samt dele af vejmatrিকlerne 7000aø, 7000bl og 7000ca og en del af matrikel 7ff.

Ortofoto modsatte side:
Lokalplanområdet april 2021.



Lokalplanens indhold

Delområde G og H sammenlægges til delområde G. Dette gøres for at sikre et sammenhæng mellem den nye administrationsbygning og den resterende bygningsmasse, der er planlagt for i Lokalplan 145. De nuværende byggemuligheder inden for delområde G og H er tilsammen ca. 15.000 etage m². Dette ændres ikke med lokalplantillægget. Delområde G fastsættes med en bebyggelsesprocent på 150, hvilket svarer til ca. 15.000 etage m². Delområdet er illustreret på Kortbilag 2.

For det nye delområde G fastsættes det, at bebyggelsens udseende i området i sin helhed skal fremstå ensartet med hensyn til proportioner, materialer og facadeudtryk. Mod Rådhushaven må maksimalt bygges i 3 etager.

Delområde E udvides med ca. 111 m² i nordlig retning mod matrikelnummer 7ff og tilpasses endvidere til nye matrikelgrænser, som vist på Kortbilag 1.

Bestemmelserne i Lokalplan 145 om højden på etager ændres, så de alene gælder for fremtidige boliger og ikke erhvervsbyggeri herunder administrationsbygningen.

§4.1 og §7.5 udgår af lokalplanen.

På baggrund af ovenstående ændringer konsekvensrettes §§ 2.2, 3.3, 3.4 og 6.1, så delområde H udgår.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

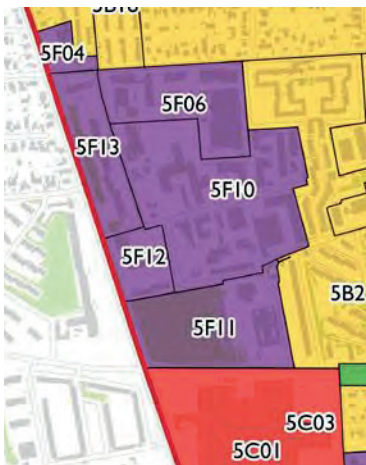
Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019.

Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde, svarende til håndfladen.

Kommuneplan 2022

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 Rødovre Øst.

Lokalplanområdet er omfattet af Rammeområde 5F06, 5F10 og 5F12. Rammeområde 5F06 udlægger området til blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på 70 for tæt-lav og 80 for øvrige funktioner. Rammeområde 5F10 udlægger området til blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på 160 af den enkelte grund. Rammeområde 5F12 udlægger området til blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på maksimal 140 for den enkelte grund.



Kommuneplankort med de aktuelle rammeområder.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Derfor udarbejdes et Tillæg til Kommuneplan 2022 samtidig med lokalplanen.

Tillæg 1 til Kommuneplan 2022 udvider grænsen for rammeområde 5F10 til også at indeholde matrikelnummer 7mx. Ændringen muliggør Tillæg 3 til Lokalplan 145, hvor der fastsættes en bebyggelsesprocent på 150 for delområde G.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 145 - Karrébyen og Tillæg 1 til Lokalplan 145. Lokalplanområdet inden for Tillæg 2 til Lokalplan 145 vil blive omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 145 (m/Tillæg 1 til LP 145), der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2019 (24. september 2019).

Lokalplan 145 er udarbejdet i henhold til retningslinjerne i Helhedsplan vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2017.

Støjhandlingsplan 2018-2023

Se Lokalplan 145

CO₂-handlingsplan 2018-2020

Se Lokalplan 145

Spildevandsplan 2013-2020

Se Lokalplan 145

Vandforsyningsplan

Se Lokalplan 145

Affaldsplan 2022-2033

Se Lokalplan 145

Varmeforsyning

Se Lokalplan 145

Ledningsanlæg

Se Lokalplan 145

Park og Naturplan 2011

Se Lokalplan 145

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Rødovre Kommune har foretaget en screening i henhold til bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer) og vurderet, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøbeskyttelsesloven

Se Lokalplan 145

Byggeloven

Se Lokalplan 145

Overfladeforurening

Se Lokalplan 145

Jord

Se Lokalplan 145

Naturbeskyttelsesloven

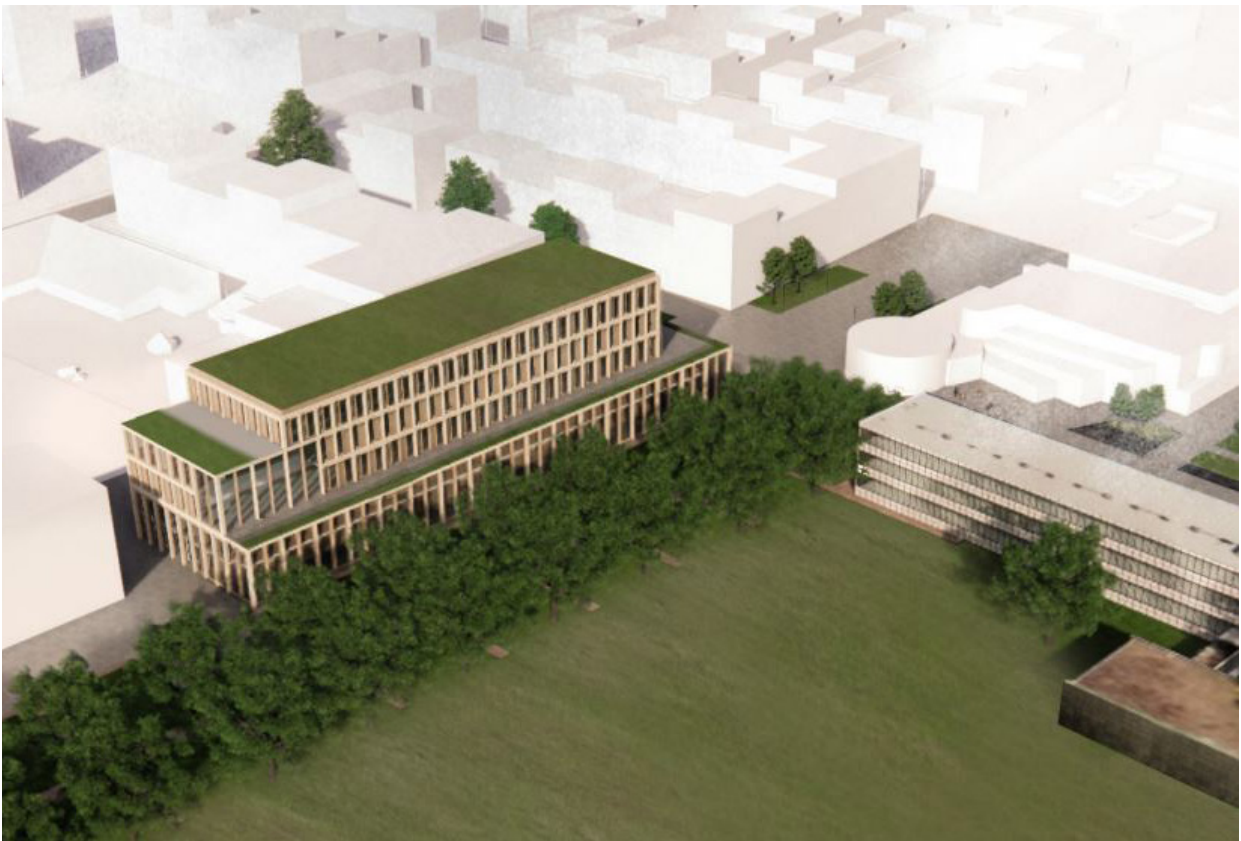
Se Lokalplan 145

Varmeforsyningsloven

Se Lokalplan 145

Museumsloven

Se Lokalplan 145



*Ny administrationsbygning
WERK Arkitekter aps.*

Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplantillæggets formål er at:

- Sammenlægge delområde G og H til delområde G
- Fastsætte en bebyggelsesprocent på 150 for området som helhed i delområde G
- Udvide delområde E

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1. Det drejer sig om matriklerne 7mx, 7ao, 7u, 7ap, 7ax, 7az, 7eu, 7ac, 7dx samt dele af vejmatrakerne 7000aø, 7000bl og 7000ca og en del af matrikel 7ff.

2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

~~4.1 Generelt~~

~~Ingen ejendomme må udstykkes til en størrelse på under 1000 m².~~

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.3 Delområde E (se kortbilag 2)

7.4 Delområde G (se kortbilag 2)

Inden for delområdet som helhed må bebyggelsesprocenten højst udgøre ~~160 %~~ 150%.

Bebyggelse må opføres i 2 til 6 etager. Se også § 7.6.

Tættest på Rådhuset, må bebyggelse ikke opføres højere end 3 etager.

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m².

Fælles, indendørs opholdsareal kan indgå i beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse ved etablering af f.eks. bofælles-

skaber. De fælles opholdsarealer må ikke anvendes som selvstændige boliger og skal være tilgængelige for ejendommens beboere og må ikke indgå i offentlige eller institutionslignende funktioner (se i øvrigt § 13).

~~7.5 Delområde H~~

~~Bebyggelse skal opføres som etagebebyggelse.~~

~~Inden for delområdet som helhed må bebyggelsesprocenten højst udgøre 140%.~~

~~Bebyggelse må opføres i 2 til 6 etager. Se også § 7.6.~~

~~Tættest på rådhuset må bebyggelse ikke opføres højere end 3 etager. Se desuden respektzone på Kortbilag 3.~~

~~Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på min. 80 m².~~

7.6 Højder

For etageboligbebyggelse ~~etagebebyggelse~~ fastsættes en etagehøjde på 3 m.

Etagehøjden i stueplan skal dog være 4 meter høj når den bruges til erhverv. Når stueetagen anvendes til bolig, skal overkanten af stueetagens gulv placeres 1 m over den fastsatte sokkelhøjde og etagehøjden skal være 3 m. Dertil kan lægges 1,5 m til teknik og tag.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.3 Facader i delområde G og H

~~Bygninger inden for delområderne G og H må opføres med facader i tegl, træ, kobber, zink, beton, glas og stål.~~

~~Tegl skal være gennemfarvede tegl.~~

~~Bebyggelse inden for delområde G, skal i sin helhed fremstå ensartet med hensyn til proportioner, materialer og facadeudtryk. Tættest på Rådhusplænen må bebyggelse ikke opføres højere end 3 etager.~~

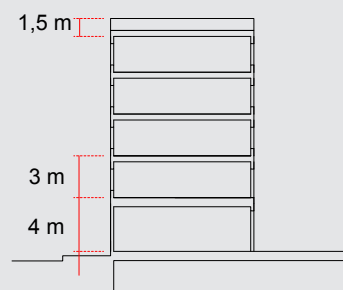
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

14.1

Lokalplan 58 vedtaget 28. maj 1996 aflyses indenfor lokalplanens område.

Note til § 7.6

Princip for højder for etageboligbebyggelse



Note til § 7.6

Parkeringskældre skal også sikres mod skybrud f.eks. ved etablering af opkant ved indkørsel til kælderen.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget planen endeligt og offentliggjort den, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige brug af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Udvidelse ved om- og tilbygning eller overgang til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Ændringer, der afviger fra lokalplanens principper dvs. formål og anvendelse, kan kun gennemføres, hvis der laves en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen, jf. § 18 i Lov om planlægning (Planloven).

Vedtagelse

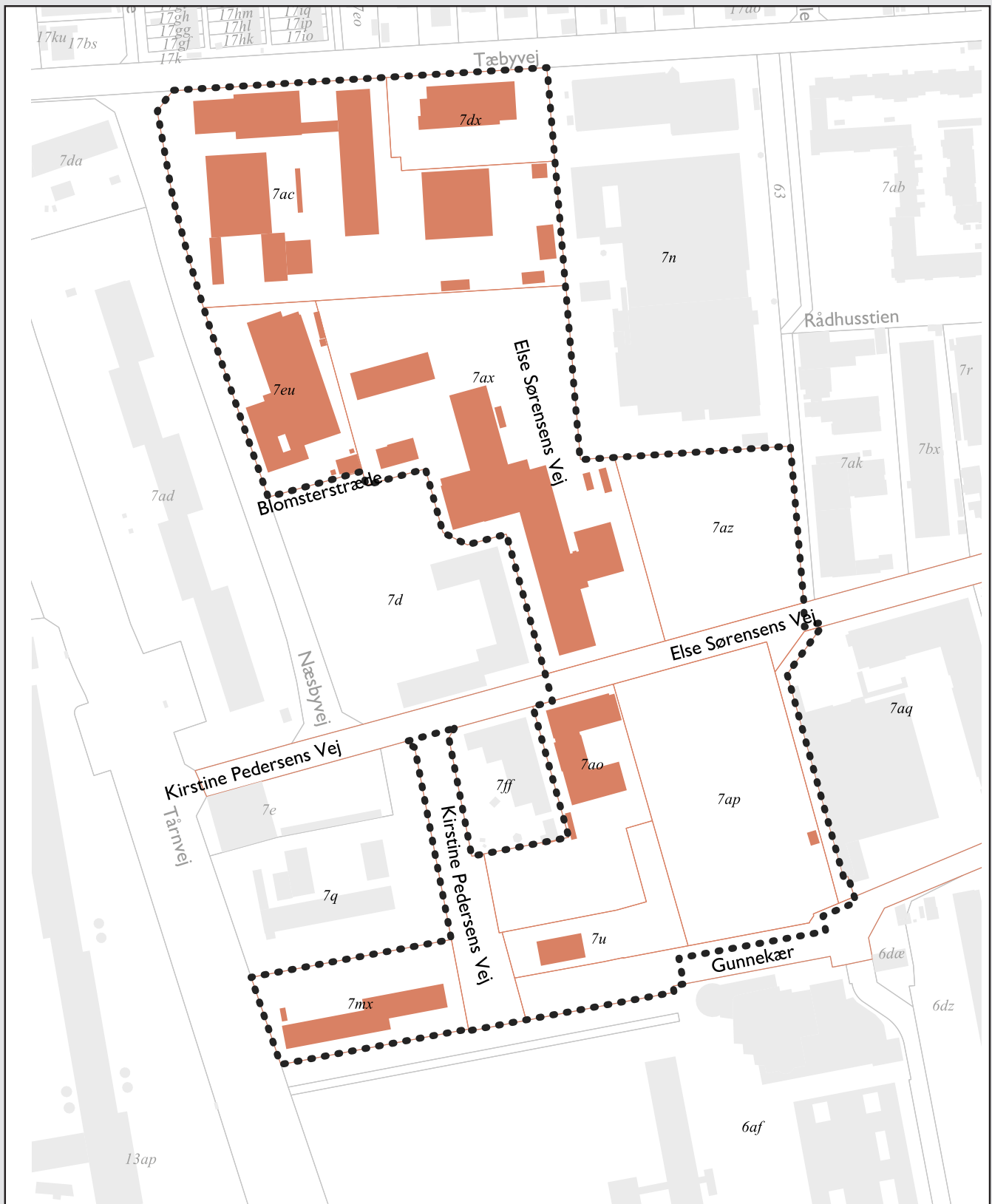
Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.20xx og er offentliggjort på www.plandata.dk, www.rk.dk og Rødovre Lokal Nyt den xx.xx.20xx.

Britt Jensen
Borgmester

/

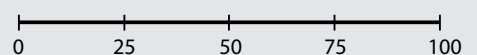
Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I

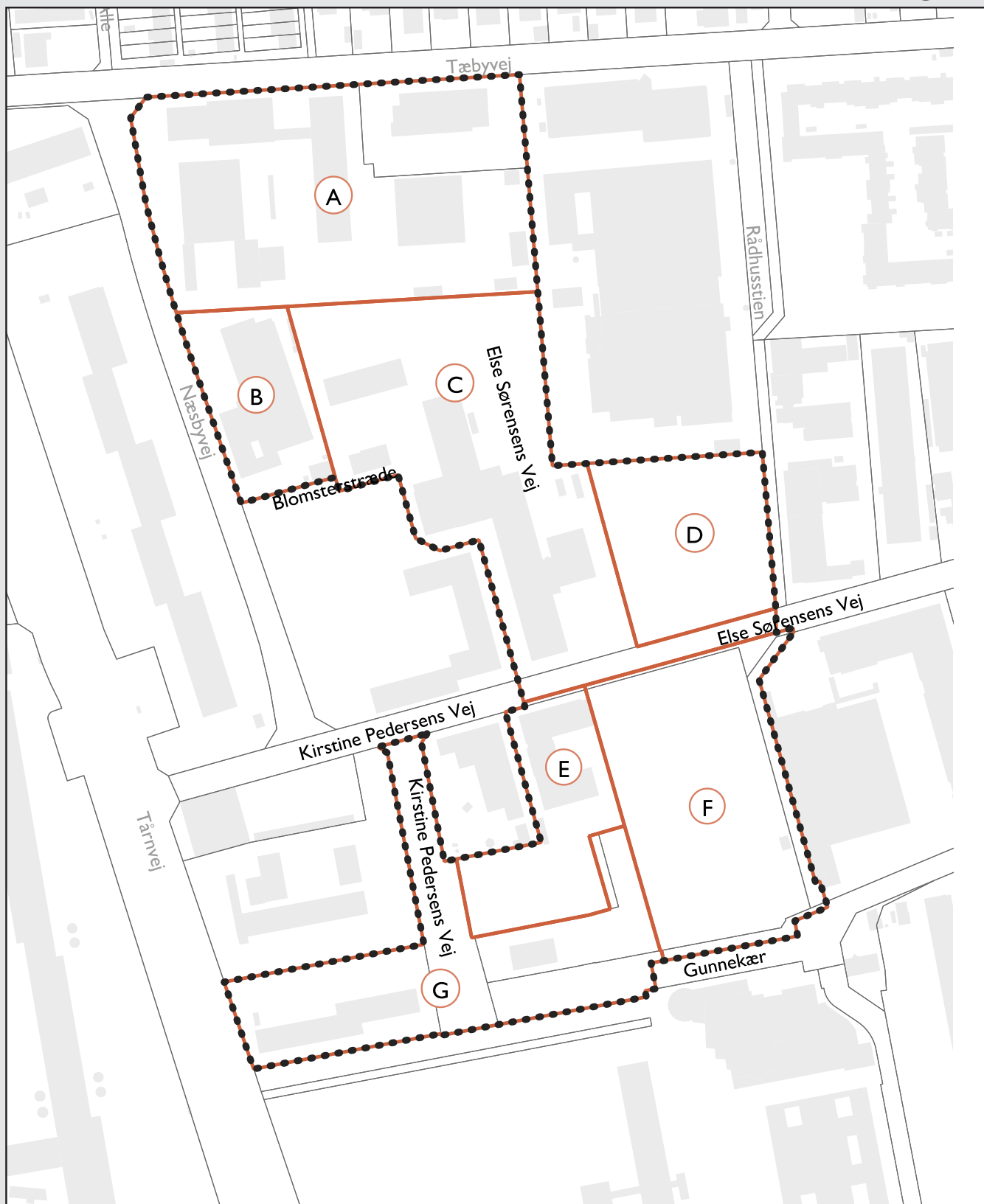


Matrikelkort

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel inde i lokaplanområdet

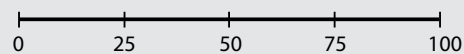


Kortbilag 2



Delområder

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder inde i lokalplanområdet



Udarbejdelse af planer

Ifølge planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen bliver gennemført eller før større bygge- eller anlægsarbejder, herunder hvis bebyggelse skal nedrives.

Forslag til lokalplaner skal fremlægges i offentlig høring som udgangspunkt i minimum 2-8 uger, alt efter omfanget af lokalplanen, for at kommunens borgere kan få kendskab til planlægningen og lejlighed til at komme med indsigelser, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt. Hvis der kommer indsigelser, kan lokalplanen først vedtages endeligt 4 uger efter høringsperiodens udløb.

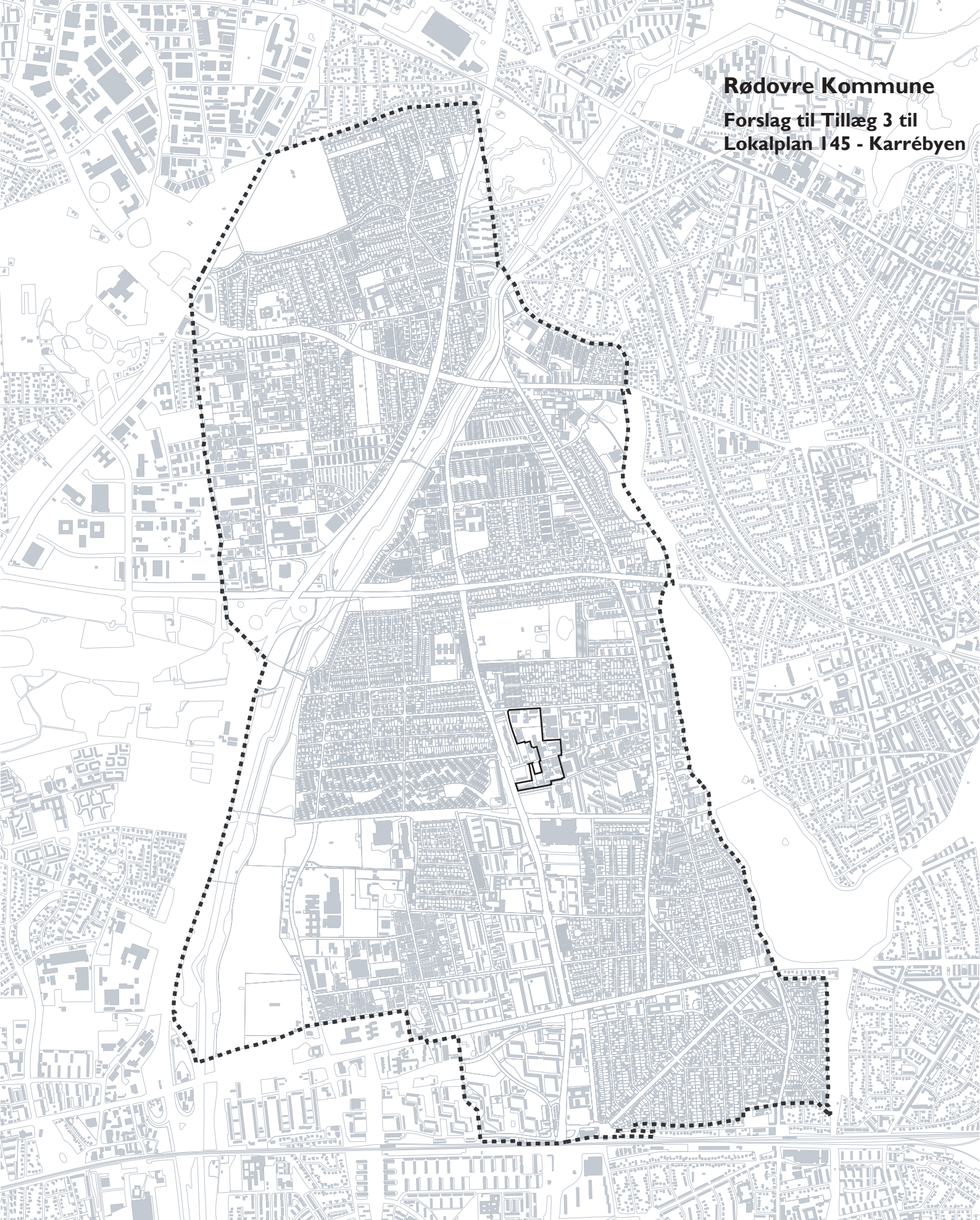
Fingerplanen 2019 omhandler Landsplansdirektivet om hovedstadsområdets planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg med mere. Fingerplanen udstikker retningslinierne for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold. Kommuneplan 2018 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. juni 2018 og offentliggjort den 16. august 2018.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal bruges og se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. De ejendomme, der er omfattet af planen, er indberettet på Plansystem.dk, og er som sådan juridisk bindende for fremtidige dispositioner på ejendommen. Lokalplanen regulerer ikke eksisterende lovlig anvendelse og påfører ikke handlepligt.

Udgivet af: Rødovre Kommune xx.xx 20xx
Udarbejdet af: Rødovre Kommune
Fotos: Rødovre Kommune
Tekniske kort: Rødovre Kommune og SDFE
(Styrelsen for Dataforsyning og effektivisering)

Du kan få flere oplysninger om lokalplanen hos
Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 36 37 70 00



Rødovre Kommune

**Forslag til Tillæg 3 til
Lokalplan 145 - Karrébyen**

Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen

Tæbyvej 77

2610 Rødovre

Telefon: 36 37 70 00 E-mail: rk@rk.dk