

LOKALPLAN 153

Ungeboliger ved Rødovrehallen



Skitse

Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan?	2
Offentliggørelse	3
Lokalplanen er ikke miljøvurderet	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	5
Lokalplanområdet	5
Nærliggende områder	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	19
Bestemmelser	22
§ 1 Formål	22
§ 2 Område og zonestatus	22
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	23
§ 5 Vej- og stiforhold	23
§ 6 Parkeringsforhold	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 9 Ubebyggede arealer	26
§ 10 Skiltning og belysning	29
§ 11 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.	29
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
§ 13 Ophævelser af lokalplan og servitutter	31
§ 14 Drift af friarealer	32
§ 15 Lokalplanens retsvisninger	32
Vedtagelse	33
Bilag	34
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	34
Kortbilag 2 Matrikelkort	35
Kortbilag 3 Illustrationsplan	36
Bilag 4 Facader og snit	38
Kortbilag 5 Orienteringskort	40
Bilag 6 Fotos af området	41
Udarbejdelse af planer	42

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Lokalplanen består af to dele - en redegørelse og en række bestemmelser (grå sider).

Redegørelsen består af en gennemgang af planens forudsætninger, områdets eksisterende forhold og 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 og beplantning mv.

Bestemmelserne suppleres med bindende kortbilag, der viser lokalplanområdets afgrænsning, opdeling og andre forhold som f.eks. en fremtidig bebyggelsesplan. I lokalplanens bilag kan også findes andre supplerende oplysninger som udpegning af bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelserne suppleres med en række noter, der uddyber intentionerne med bestemmelserne.

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 afsnit om retsvirkninger.

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

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

Offentliggørelse

Vedtagelse af lokalplanen

Kommunalbestyrelsen har den xx. mdr. 2021 vedtaget Lokalplan 153 - Ungeboliger ved Rødovrehallen.

Resultat af den offentlige høring

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30. marts 2021 Forslag til Lokalplan 153 - Ungeboliger ved Rødovrehallen til offentlig høring i 4 uger i perioden fra den 7. april til den 6. maj 2021.

I perioden er der indkommet fem høringssvar.

I høringsperioden den 22. april blev der afholdt et digitalt borgermøde om lokalplanforslaget.

På baggrund af den offentlige høring er der foretaget følgende ændringer:

Kortbilag 3 med illustrationsplanen er konsekvensrettet:

Alternativ A med adgangsvej for biler vest om Rødovrehallen er valgt, ny placering af kuberne med tilhørende affaldsstation og parkeringsareal samt tilpaset lokalplanafrænsning er indarbejdet i lokalplanens nye illustrationsplan; Kortbilag 3.

§ 5 Vejbetjening er konsekvensrettet (Alternativ B med biladgang til lokalplanområdet øst om Rødovrehallen er slettet).

§ 5.2 er tilføjet: Cyklende og gående har ankomst via eksisterende vejstrækninger i området, samt tilføjet følgende note til §§ 5.2 og 14: Uden for lokalplanområdet etableres et fortov nord og vest om Græshoppen og frem til lokalplanområdet. Jf. Vejloven er følgende et privatretligt forhold: Ejeren af ejendommen omfattet af Lokalplan 153 skal medvirke til driften af den gående og cyklende adgang.

§ 6.3 Parkeringsnormen er revurderet efter boligkonceptet er ændret - fra fortrinsvist deleboliger til fortrinsvist solistboliger: Bil-parkeringsnormen er ændret - fra 0,43 p-plads pr. bolig til 0,33 p-plads pr. bolig.

Cykelparkeringsnormen er ændret - fra 2½ cykelpladser pr. bolig til 2 cykelpladser pr. bolig (svarende til normen i kommuneplanen).

Desuden er der foretaget ændringer i Redegørelsen vedr. byggelsens omfang og placering:

Planforslaget var fremlagt i offentlig høring med ca. 21 deleboliger á 50 m² (for ca. 42 beboere), men efter drøftelser og en

bearbejdning af boligkonceptet er det vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt, at den nye bebyggelse indrettes til ca. 26 ungeboliger/solistboliger på ca. 33 m² samt ca. 12 familieboliger på ca. 43 m².

Ved realiseringen af planen vil bebyggelsen kunne tiltrække ca. 44 beboere.

Derudover er der foretaget konsekvensrettelser og redaktionelle rettelser.

Lokalplanen er ikke miljøvurderet

Der er gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer).

Planen muliggør en etageboligbebyggelse. Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Det er desuden vurderet, at der ikke er beskyttet Bilag IV-arter eller andre beskyttende arter indenfor rammeområderne.

Denne afgørelse har været i høring hos HOFOR A/S og Kropedal Museum, som er de eneste berørte myndigheder.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Udsatterrådet har fremsat et forslag til Rødovre Kommune om at etablere almene boliger for unge i alderen 18-30 år, der af forskellige årsager står uden en bolig. Boligerne etableres i et nyt bofællesskab, der trækker inspiration fra Venligbolig Plus på Frederiksberg - se billede af bebyggelsen på side 14/15.

Formålet er at skabe boliger, der kan give de unge en tryk tilværelse og start på voksenlivet. Her er fællesskabet i boligerne centralt for at forebygge en potentiel udsat livssituation – helt i tråd med indsatsområdet i Rødovrestrategi 2020 om at styrke sociale fællesskaber med f.eks. boliger og boformer til socialt udsatte borgere. Planprojektet knytter sig til Strategimål 3 i Udsattepolitikken, om at alle har en tryk base og bolig, samt temaerne i Rødovre Kommunes boligpolitik om boliger til alle.

Fælles for de unge er, at de er enten i uddannelse eller på vej i uddannelse eller beskæftigelse. Her vil en bolig og et forpligtende fællesskab give de unge mulighed for at få en stabil dagligdag, der gør dem selvstændige, sociale og selvforsørgende.



Rødovrestrategien konkretiserer Kommunens arbejde og visioner for bæredygtig udvikling og FN's verdensmål i overensstemmelse med rammerne fra bæredygtighedsblomsten.

Publikationen kan findes på www.rk.dk.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre en boligbebyggelse bestående af to punkthuse/kuber i 3-4 etager, som kan indrettes med mindre boliger, for ca. 44 beboere. Boligerne etableres i et nyt bofællesskab som omfatter mindre almene boliger og flere fællesarealer, som vil understøtte fællesskabet mellem beboerne. Fællesarealerne integreres forskellige steder i bebyggelsen, hvor ankomsttorvet indrettes for ophold og begge bygninger får en fælles udendørs tagterrasse og et indendørs fælleslokale i stuetaen som placeres i tilknytning til ankomsttorvet.

Derudover er lokalplanens formål, at fastsætte høje krav til arkitektonisk kvalitet, hvor den nye udvikling bl.a. skal forholde sig til den tæt beliggende løbevold og de omkringliggende sportsfaciliteter samt til, i videst muligt omfang, at bevare det grønnes fortsatte dominans i området.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i kommunen, sydvest for Rødovrehallen og nordøst for Irmabyen.

Registranten

I registranten; *Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre* er lokalplanområdet beliggende i området; Rødovrehallen. De bærende kvaliteter i området er:

- Områdets mange aktiviteter og faciliteter, der giver et alsidigt liv og tiltrækker mange borgere og besøgende
- Områdets funktion som nærrecreativt område i samspil med Espelunden og Vestvolden.

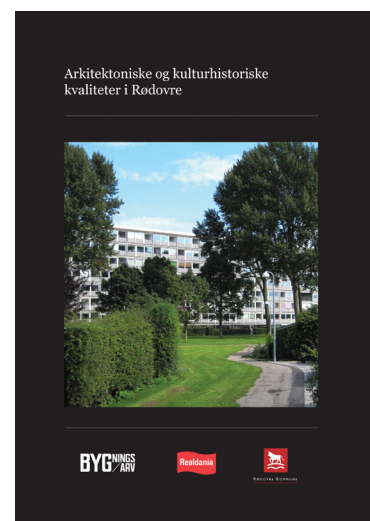
Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet er beliggende midt i et rekreativt område med bypark og idrætsanlæg som nabo.

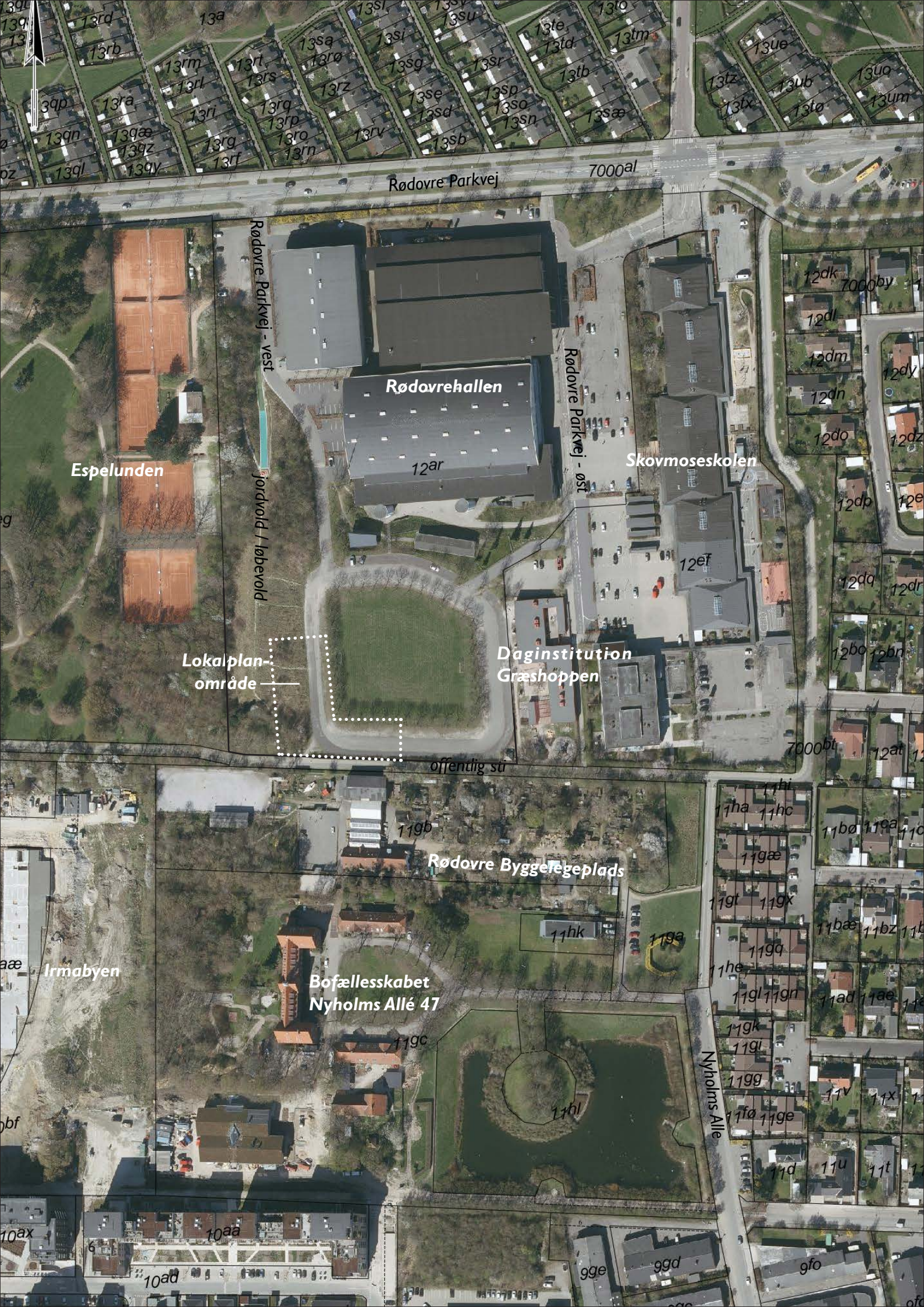
Vest for Rødovrehallen - langs lokalplanområdets vestlige skel er i dag en større jordvold/løbevold, der løber i nord/sydgående retning. Volden begynder helt ude ved en stikvej fra den nordlig beliggende Rødovre Parkvej. Øst for Rødovrehallen er en anden stikvej fra Rødovre Parkvej, som omkranser boldbanen, der er en del af idrætsanlægget. Begge stikveje er ankomstveje til området bag ved Rødovrehallen. Langs lokalplanområdets sydlige skel er en offentlig sti som forbinder lokalplanområdet med hhv. villakvarteret Espely mod øst og den nye bydel; Irma-Byen og byparken; Espelunden mod vest.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Se kort over nær- og lokalplanområdet på side 6.



Registranten "Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre" kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.



Nærliggende områder

De fremtidige boliger vil være tæt på sportsfaciliteter og grønne arealer, hvilket bl.a. har ligget til grund for projektets placering.

Øst for sportsanlægget ligger Skovmoseskolen og daginstitutionen Græshoppen.

Mod vest ligger byparken; Espelunden og syd for lokalplanområdet ligger en byggelegeplads, bofællesskabet; Nyholms Allé 47 og IrmaByen.

Se kort over lokalplanområdet og nærområdet på side 6.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en ungeboligbebyggelse, der er tilpasset grunden og ikke mindst den markante jordvold.

Den nye bebyggelse har sin egen bygningstypologi med mindre 'boligkuber', sammenbygget af små boligenheder.

Boligbebyggelsen skal have fællesrum og fælles udeopholdsarealer, der styrker fællesskabet mellem bebyggelsens beboere, mens de enkelte boliger bliver forholdsvis små. Dette både for, at der kan skabes billige boliger og for, at fællesskabet i fællesområderne understøttes.

Den tæt beliggende jordvold/løbevold skal fortsat fastholde sin grønne dominerende fremtoning i området.

I umiddelbar nærhed til boligerne ligger et udbud af sportsfaciliteter ved Rødovrehallen, hvilket bl.a. omfatter tennis, fodbold, ishockey, badminton og meget mere.

I forhold til boligudbuddet vil planen supplere og styrke boligtilbuddet til unge - herunder unge eliteidrætsudøvere.

Projektets påtænkte udformning og opbygning muliggør en effektiv og rationaliseret byggeproces, hvor en stor del af konstruktionsarbejdet foregår på en fabrik med et dertilhørende effektiviseret ressourceforbrug og forkortet byggeproces på grunden og dermed mindskede gener for naboerne.

Planprojektet understøtter flere visioner og strategier, som der arbejdes med i kommunen, herunder Sammen om Rødovre, Udsattepolitikken og Rødovrestrategien, som det er angivet i afsnittet 'Lokalplanens Baggrund' på side 4.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Bæredygtig udvikling

Rødovre Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning.

Bæredygtighed har været et gennemgående element i udarbejdelsen af lokalplanen. I planens bestemmelser stilles der en række krav med henblik på at fremme projektets bæredygtighed i overensstemmelse med visionerne i Rødovrestrategien.

Hvordan, og hvad der stilles krav til, beskrives i de næste afsnit og i bestemmelserne.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen muliggør en ungeboligbebyggelse bestående af 2 kuber som 3 og 4 etages punkthuse.

Bebyggelsens bruttoetageareal er maks. 1.380 m² og grundarealet er ca. 2.200 m².

Boligerne tænkes udført som bokselementer, der stables i en varierende sammenstilling omkring trapperummet og danner én samlet bebyggelse.

I begge punkthuse etableres en fælles tagterrasse.

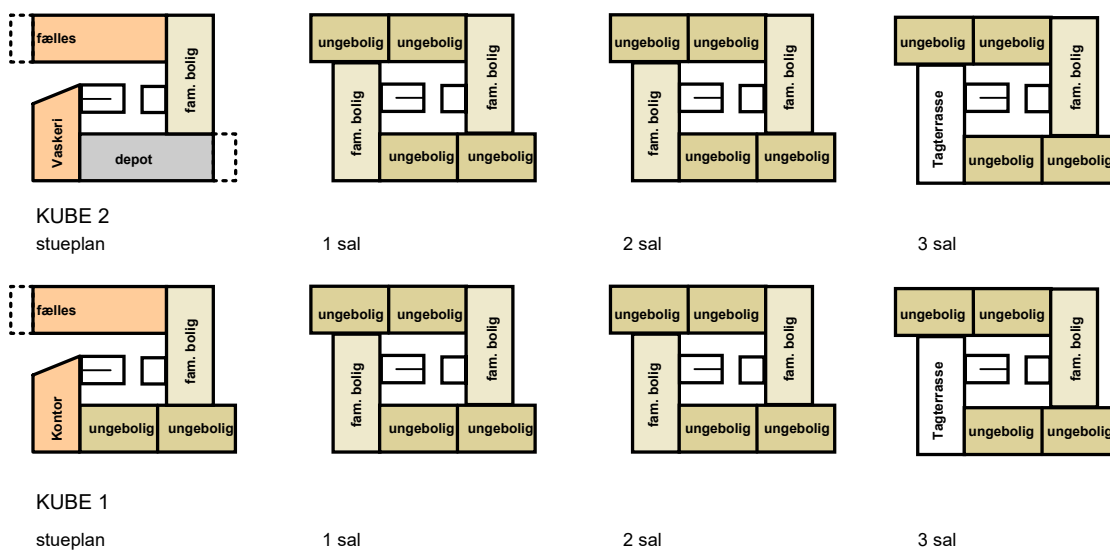
I stueplan placeres et fællesrum ved hver indgang til boligkuberne. I fællesrummene er der gjort plads til større forsamlinger og aktiviteter mellem beboerne, bl.a. gennem fælles madlavning i et stort fælleskøkken.

Fællesrummene er åbne og lyse med store vinduespartier ud mod bebyggelsens ankomsttorv. Dette skaber yderligere interaktion og møder for beboerne på tværs af kuberne.

Samlet rummer bebyggesen ca. **12** ungeboliger/familieboliger af ca. **24** m² og ca. **26** ungeboliger/solistboliger á ca. **15,5 - 16** m²
Ovenstående størrelser er boligens anvendelige kvadratmeter "Gulvmål".

Se illustrationer på side 14/15 for visualisering.

Eksempel på sammensætning af boliger:



Eksempel på arealfordeling:

fam. bolig	12 familieboliger a 43 - 44 m ²	522 m ² BBR	
ungebolig ungebolig	26 ungeboliger a 32 - 34 m ²	858 m ² BBR	BBR-areal er inkl. vægareal, skakt, køkken, bad, fællesareal, kontor, vaskeri og trappeareal.
	Samlet BBR areal	1.380 m² BBR	
fælles	Heraf fælles, kontor og vaskeri	134 m ²	Muligheden for en hems på ca. 3 m ² i hver bolig er ikke medregnet.
depot	Depot (nb. indgår ikke i BBR areal)	39 m ²	

Note - Opholdsareal

Opholdarealer er udendørs arealer egnet til ophold knyttet til en bestemt bebyggelse. Opholdsarealer skal være på terræn, men kan dog tilvejebringes på et overdækket eller hævet gårdareal eller delvist på et tagareal eller på altaner. Opholdsarealer omfatter ikke beplantningsbælter, parkeringsarealer m.v.

Ved opholdsarealprocenten forstås opholdsarealets procentvise andel af etagearealet.

Ubebyggede arealer

Planen omfatter en disponering og placering af udendørs fælles opholdsarealer.

Kubernes opbygning og placering danner et torv, hvor indgange og fællesfaciliteter placeres.

Derudover har begge kuber en fælles tagterrasser og et indendørs fællesrum, der placeres i stueetagen og vender mod torvet.

Alle beboerne har derudover adgang til de grønne rekreative arealer ved Espelunden og sportsfaciliteterne ved Rødovrehallen.

Størrelsen på opholdsarealet er vurderet i forhold til den konkrete bebyggelses nære beliggenhed til offentligt tilgængelige rekreative arealer - i lokalplanen fastsættes opholdsarealprocenten til **min. 35** og der stilles krav til, at der skal plantes træer, ligesom eksisterende træer på grunden skal bevares i videst muligt omfang for at sikre det grønnes fortsatte dominans i området.

Ydre fremtræden

I lokalplanen fastlægges høje krav til arkitektonisk kvalitet, hvor byggeriet bl.a. skal forholde sig til den tæt jordvold/løbevold og de omkringliggende sportsfaciliteter.

Bebyggelsen påtænkes placeret for foden af jordvolden med facade langs det sydlige skel ud til den offentlige sti - bygningene kiles ind mellem jordvolden og træerne som vil give bebyggelsen et varierende udtryk.

Bolighederne, der tilsammen danner kuberne, skal placeres forskudt i forhold til hinanden for at skabe variation med fremspringende bygningspartier, evt. altaner og tagterrasser. Selvstændige saddeltage på en dal af boligheder skal understrege konceptet om, at 'kuberne' er sammensat af mindre boenheder. Generelt er der lagt vægt på, at ny bebyggelse skal have et sammenhængende arkitektonisk udtryk, med materialer, der patinerer smukt.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplan fastlægger bestemmelser om etablering af veje, stier og parkeringspladser i lokalplanområdet. Bestemmelserne skal sikre mulighed for en tryk og attraktiv færden i området, og at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

Ankomst i bil vest om Rødovrehallen

Lokalplanforslaget indeholdt to alternativer med hensyn til placering af parkering, renovation og dertil knyttet vejadgang. Det ene alternativ A: med vejadgang vest om Rødovrehallen frem til parkering og renovation nord for bebyggelsen. Det andet alternativ B: med vejadgang øst om Rødovrehallen frem til parkering og renovation øst for bebyggelsen. I samråd med øvrige brugere af området er det vurderet, at vejadgangen for biler vest om Rødovrehallen er den mest tryk trafikløsning af hensyn til de øvrige brugere af udearealerne. På grundlag heraf er det endelig lokalplanområde defineret / udpeget for udstykning og salg til bebyggelsen.

Ankomst for gående og cyklende øst om Rødovrehallen

Uden for lokalplanområdet skal der anlægges et fortov langs eksisterende vejstrækning nord og vest om daginstitutionen Græshoppen og frem til lokalplanområdets sydøstlige del - for orientering se Kortbilag 5.

Cyklende har ankomst øst om Rødovrehallen af eksisterende vejstrækninger i området.

Kollektiv transport

Bebyggelsen kommer til at ligge ca. 400 m fra buslinjenettet ved linje 7A og 9A, der begge stopper ved Rødovrehallen.

Busserne kører til Rødovre Centrum eller videre ind til København, hvor de skaber forbindelse til skinnebåren trafik i form af S-tog, Metro og Regionaltog.

Bus 9A har desuden en rute til Glostrup St. og den kommende letbane.

Parkering

I Kommuneplan 2018 angives der følgende parkeringsnormer, der har relevans for lokalplanen:

Etageboliger

Min. 1 p-plads og 2 cykelparkeringspladser per boliger.

I Kommuneplan 2018 er det desuden angivet, at kravet til udæg og anlæg af p-pladser vil blive skønnet i hvert tilfælde.

Der er foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet inden for dette lokalplanområde. Det er vurderet, at bebyggelsens beliggenhed med god adgang til stinet og til kollektiv trafik samt boformen med små boliger til unge, er en boform, hvor bilejerskabet forventes at være meget lavt.

Der er derfor ud fra en konkret vurdering fastsat følgende parkeringsnorm inden for lokalplanområdet:

- 0,33 p-plads per boliger (i alt ca. 12 bilparkeringspladser)
- 2 cykelpladser per bolig (i alt ca. 76 cykelpladser)

Se Kortbilag 3 for parkeringsforhold og kortet på side 13 for det kollektive transportnet samt mulige ankomstveje på Kortbilag 5.

Lokalplanens forhold til anden planlægning Fingerplan 2019

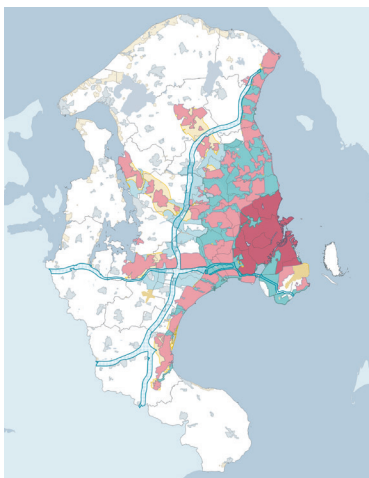
Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde, svarende til håndfladen.



Referencebillede: Venligbolig Plus boliger på Frederiksberg.
Bebyggelsen omfattet af nærværende lokalplan etableres efter samme princip.





Fingerplan 2019



Kommuneplan 2018 kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk

Kommuneplan 2018

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 4 - Rødovre Vest og er omfattet af Rammeområde 4G05 Rødovre Parkvej, som er et rekreativt område udlagt til sports-haller, baner og anlæg til idrætsformål.

Den planlagte udvikling er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018 hvad angår: Fremtidig anvendelse og maks. bebyggelsesprocent.

Tillæg 7 til Kommuneplan 2018 er derfor udarbejdet for et nyt Rammeområde **4B22** som muliggøre etageboligbebyggelse i maks. 4 etager (maks. bygningshøjde 14,5) og med maks. bebyggelsesprocent 65.

Kommuneplanens parkeringsnorm er vurderet ud for den konkrete anvendelse og ændret fra 1 p-plads pr. bolig til 0,33 p-plads pr. bolig.

Udeopholdarealprocenten er ændret - fra min. 40 % til min. 35 % af etagearealet - Dette er ændret ud fra en konkret vurdering af bebyggelsens tætte beliggenhed til offentligt tilgængelige rekreative arealer.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 120 til offentlige formål (sport og institutioner) ved Rødovrehallen af 02.09.2008. Planen aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet af den endeligt vedtagne Lokalplan 153.

Lyste dokumenter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutredigelse.

Følgende servitutter er tinglyst på matrikel 12ar Rødovre By, Rødovre: Servitut af 18.01.91. 000421 og Servitut af 18.01.91. 000422 Vedr. Vejadgang samt ret til benyttelse af parkeringsplads – den er relevant, da den kan udlægge adgangsvejene og stier fra krydset og parkeringspladserne til privat fællesvej jf. § 2.

Deklarationer, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

Støjhandlingsplan 2018-2023

Støjhandlingsplanen er baseret på en kortlægning af vejtrafik-

støjen i Rødovre Kommune udført i 2017.

Rødovre Kommunes indsats for at reducere trafikstøjen sker så vidt muligt på kommunale vejstrækninger, hvor flest mulige stærkt støjbelastede boliger kan hjælpes pr. investeret krone.

Rødovre Kommunes indsats for at reducere og forebygge støj i perioden 2018-2023 er beskrevet i Støjhandlingsplan 2018-2023.

Det skal sikres, at støjniveauet i boligerne overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Spildevandsplan 2013-2020

Husspildevand samt regnvand fra tage og arealer med fast belægning skal afledes til det offentlige afløbssystem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Rødovre Kommune.

Regnvand fra tage og arealer med fast belægning kan alternativt nedsives på egen grund, hvis der indhentes tilladelse fra Rødovre Kommune efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Det er Rødovre Kommunes målsætning at fremme grundvandsdannelsen og begrænse mængden af regnvand, der ledes til kloakken. Der opfordres derfor til, at regnvand fra tage og arealer med fast belægning nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmeret flade.

Området er separatkloakeret. Området er dækket af Landsvæsenskommissionens kendelse af 18. juni 1969 for et større omland omkring Rødovre Parkvej.

Kendelsen fastlægger en afløbskoefficient på 0,75 for etagebyggeri (ved regnintensitet på 130 liter/s/ha.).

Eventuel afvigelse fra afløbskoefficienten kan kun ske efter forudgående godkendelse hos Rødovre Kommune.

Lokalplanområdet er ikke separatkloakeret.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand fra Hovedstadsområdet forsyningsselskab (HOFOR). Af hensyn til grundvandskvaliteten besluttede Kommunalbestyrelsen i 1999 at gå over til miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse. Da Rødovre Kommune kun

står for vedligeholdelsen på en lille del af det samlede areal i kommunen, henstilles det til private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

Affaldsplan 2014-2024

Rødovre Kommune har en affaldsordning, der betyder, at borgerne skal sortere deres dagrenovationen i beholdere til plast, papir, pap, glas, metal samt mad- og restaffald. Derudover er der indsamling af farligt affald, storskrald og haveaffald, som borgerne også skal sortere. Affald skal altid sorteres i henhold til det enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald i Rødovre Kommune.

Placeringen af affaldsstationen til beboerne i lokalplanområdet skal være i en overkommelig afstand fra boligerne, og hvor beholderne problemfrit kan afhentes. Afstanden må maksimalt være 40 m.

Affaldsstationen etableres som nedgravede beholdere - på nær beholdere til porcelæn, elektronik, batterier og farligt affald på terræn. De nedgravede affaldsbeholdere vil blive leveret af Rødovre Kommune.

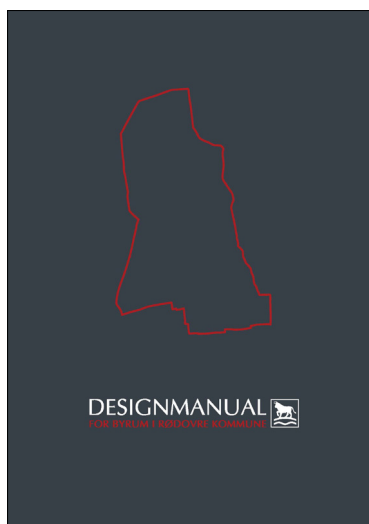
Udformningen af skraldespandene skal ske efter de principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme. Kommunens målsætning er at fremme udbygningen af fjernvarme, hvorfor området fortsat ønskes forsynet med fjernvarme.

Ledningsanlæg

Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart af byggearbejder. Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan eksempelvis dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas-, og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber der dækker det pågældende område.



Designmanual for byrum i Rødovre Kommune kan findes på www.rk.dk

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for det fastsatte BNBO (boringsnære beskyttelsesområde) omkring boringerne til Espevang Vandværk. Her gælder ifølge Kommuneplan 2018 den retningslinje, at der som udgangspunkt ikke tillades nedsivning af vejvand, etablering af vertikale jordvarmeanlæg eller andre potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Den planlagte bebyggelse ligger cirka 50 meter fra den eksisterende indvindingsboring ved tennisbanerne og dermed uden for det fastlagte fredningsbælte på 10 meter.

Inden for fredningsbæltet må der ikke anvendes eller opbevares stoffer, der kan forurene grundvandet.

Park og Naturplan 2011

Det er et af Park- og Naturplanens formål, at Rødovre Kommune skal fremstå som en grøn by. De grønne hovedtræk skal styrkes og træer skal fremme byens grønne udtryk.

Rødovre skal have en sund og mangfoldig træbestand, levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr skal beskyttes og forbedres, og der skal være en god tilgængelighed til de grønne områder. Mangfoldigheden og oplevelsesmulighederne i byens grønne rum skal fremmes.

Området er registreret som del af Det grønne Danmarkskort i Kommuneplan 2018 med spredningskorridorer / økologiske forbindelser.

Området er udlagt indenfor naturbeskyttelsesområde.

Lokalplanområdet støder op til byparken; Espelunden, som er omfattet af Vestvoldsfredningen.

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 planforslaget 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

De til enhver tid gældende regler i Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes.

Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav efter Miljøbeskyttelsesloven om etablering af sandfang og olieudskillere, før udløbet til det offentlige regnvandssystem.

Byggeloven

De til enhver tid gældende regler i Byggeloven skal overholdes.

Jordforureningsloven

Overfladeforurening

Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er lettere forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er lettere forurenet med bl.a. tungmetallerne bly og cadmium. Denne forurening stammer især fra industri og de store veje. Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag med bly, cadmium og tjærekompontener (PAH) kan findes på www.rk.dk.

Flytning af jord skal anmeldes til Rødovre Kommune. Ved flytning af jord skal det sikres, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt, jf. Jordforureningslovens § 50.

Findes der under bygge- og anlægsarbejde forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses og Rødovre Kommune kontaktes. Kommunen underretter Region Hovedstaden, der inden for en frist på fire uger tager stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71.

Risiko for forurening

Rødovre Kommune vurderer, at udvikling af lokalplanområdet til boligformål, og den efterfølgende benyttelse af området til boligformål, ikke vil medføre en væsentlig risiko for forurening.

Varmeforsyningsloven

Kommunens varmeplan for lokalområder er bestemt af Varmeforsyningsloven, således at den til enhver tid mest samfundsøkonomiske varmforsyning kan fremmes med henblik på at mindske varmforsyningens afhængighed af fossile brændsler samt fremme samproduktion af el og varme. Varmeforsyningsloven regulerer også hvilke forbrugere, der har tilslutningspligt

til kollektiv varmemforsyning.

Naturbeskyttelsesloven

Kirkebyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 19 omkring kirker er vurderet ikke gældende, da kirkerne i Rødovre alle er omgivet af bymæssig bebyggelse.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allè 3, 2630 Taastrup. Oplysninger kan eventuelt fås på museet inden arbejdet påbegyndes.

Vejloven

Bekendtgørelse af Lov om private fællesveje LBK nr. 1234 af 04/11/2015 og Lov om offentlige veje mv. Lov nr. 1520 af 27/12/2014

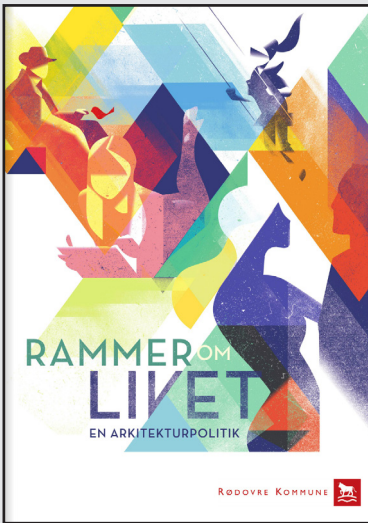
Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til ejendom skal godkendes af kommunen.

Se Kortbilag 5 for placering af færdselsarealer.

Planloven

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16 april 2018, Lov om Planlægning med senere ændringer.

Bestemmelser



Rødovre Kommunes arkitekturpolitik "Rammer om livet" kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.

Note til § 1

Det skal tilstræbes, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor bæredygtige tiltag integreres med arkitektur og byrum som beskrevet i Rødovre Kommunes Klimapolitik.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01.07. 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til helårsbeboelse med etageboliger,
- at muliggøre opførelse af en attraktiv bebyggelse med boliger organiseret i punkthuse ('kuber') med fælles faciliteter og fælles centrale opholdsarealer for beboerne,
- at sikre, at ny bebyggelse og ubebyggede arealer fremtræder med høj arkitektonisk kvalitet.

§ 2 Område og zonestatus

Lokalplanområdet, der er beliggende i byzone, afgrænses som vist på Kortbilag I og omfatter Matrikel nr. 12ar i ejerlav Rødovre By, Rødovre.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Generelt

Området må kun anvendes til boligformål til særlige boformer i form af mindre etageboliger til helårsbeboelse.

3.2

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.3

Ubebyggede arealer må kun benyttes til fri- og opholdsarealer og til parkerings- og adgangsarealer for beboere.

3.2 Liberalt erhverv i forbindelse med bolig

Der må drives erhvervsvirksomhed i beboelsesbygninger under forudsætning af:

- at den der driver erhvervet har CPR-adresse i den pågældende bolig.
- at der kun beskæftiges dem, der har CPR-adresse i boligen.
- at erhvervsdelen maksimalt udgør 25 % af den enkelte boligs etageareal.
- at erhvervsudøvelsen kan ske uden gener for omgivelserne i form af lugt, trafik og støj eller lignende.
- at erhvervets arealbehov ikke medfører, at der ikke kan opretholdes en passende bolig.

- at der ikke påføres udendørs oplag.
- at parkering dækkes på ejendommen.

3.3 Spillehal, casino m.m.

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

Indenfor lokalplanområdet kan der udstykkes en ejendom på ca. 2.200 m² som en selvstændig matrikel af den store Matrikel 12ar, Rødovre By, Rødovre. Der må ikke foretages yderligere udstykninger.

Skelregulering, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Vejbetjening

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Rødovre Parkvej.

Vejadgang for biler skal ske vest om Rødovrehallen - for orientering se Kortbilag 5.

Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til ejendom skal godkendes af kommunen.

5.2 Stiforbindelser

Alle udendørs opholdsarealer på terræn skal etableres med et sammenhængende stinet.

Der skal være direkte forbindelse mellem inde og ude til fællesrummene i stueetagerne

Cyklende og gående har ankomst øst om Rødovrehallen af eksisterende vej-/stistrækninger i området - for orientering se Kortbilag 5.

5.3 Tilgængelighed

Parkeringsarealet skal anlægges som et fælles gang-, køre- og parkeringsareal og indrettes under hensyntagen til bløde trafikanter.

Note til § 5.1

Forsyning (kloak, vand, fjernvarme m.m.) skal ske i jord via veje og stier.

Note til §§ 5.1 og 5.2

Uden for lokalplanområdet etableres der adgangsvejene for bilister, cyklende og gående som skal sikres ved at udlægge dem som hhv. privat fællesvej og privat fællessti.

Note til §§ 5.2 og 14

Udenfor lokalplanområdet etableres der et fortov nord og vest om Græshoppen og frem til lokalplanområdet. Jf. Vejloven er følgende et privatretligt forhold:

Ejeren af ejendommen omfattet af Lokalplan 153 skal medvirke til driften af den gående og cyklende adgang.

Note til § 6.1

Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav om etablering af sandfang og olieudskiller før udløbet til det offentlige regnvandssystem eller nedsivning.

Note til §§ 6.3 og 9.4

Fire af de udlagte p-pladser skal være anlagt før ibrugtagning, de andre otte p-pladser skal anlægges på Kommunalbestyrelsens forlangende.

Note til § 7.1

I lokalplanen anvendes betegnelserne etage og sal til at beskrive bebyggelsens lejlighedslag.

Stueetagen = 1. etage

1. sal = 2. etage

2. sal = 3. etage

Osv.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Bilparkering

Parkering skal etableres som en samlet løsning.

Parkeringspladserne må ikke overdækkes.

Etablering af parkeringsplads og boligbebyggelse skal foregå, så omkringliggende beplantning ikke tager skade.

6.2 Cykelparkering

Der skal etableres én fælles cykelparkeringsløsning. Løsningen skal være overdækket og der skal reserveres plads til cykelparkering til ladcykler.

6.3 Parkeringsnorm

Parkeringsdækningen skal være:

0,33 p-plads per bolig.

Min. **2** stk. cykelparkering per bolig.

Min. 1 stk. cykelparkering til ladcykler pr. 10 boliger.

6.4 Handicapparkering

Der skal anlægges én handicapparkeringsplads til kassevogn.

For handicapparkeringspladsen gælder det, at den skal anlægges så:

- brugsarealet er 4,5 m i bredde x 8 m i længde
- belægningen er fast og jævn,
- niveauspring i adgangsarealet fra parkeringsarealet til andet areal højst er 2,5 cm.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse

Inden for lokalplanområde er der planlagt for en maks. byggeret på 1.380 m² for en bebyggelse i maks. 3 og 4 etager inkl. tagterrasser som vist på Kortbilag 3 og 4.

Al boligbebyggelse skal i princippet placeres som vist på Kortbilag 3.

7.2 Dagslys i boliger

Alle boliger skal være velbelyste med dagslysindtag fra min. to verdenshjørner.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Facader

Alle bygninger skal udføres med facadeplader og partier med træbeklædning.

Ved hver bolig kan der etableres en altan, fransk altan eller terrasse til brug for boligens beboer(e).

Sydlig facader, som vender mod den offentlige sti, skal begrønnes.

Alle facader skal udføres og fremstå i overensstemmelse med principperne angivet på Bilag 4.

8.2 Vinduer og døre

Vinduer, tagvinduer og døre må kun udføres i træ, metal eller en kombination heraf.

Glaspartier skal udføres i planglas og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas.

8.3 Tage

Bygningernes tag, skal af hensyn til helhedsvirkningen, materiale- og farvemæssigt harmonere med facaderne.

Taghaver eller tagterrasser etableres under hensyntagen til arkitektur, brandkrav mv.

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

Der kan etableres solfangere/solceller på taget efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Se også § 11.3 for solenergi.

8.4 Altaner og tagterrasser

Evt. altaner skal fremstå lette og spinkle og tilpasses bebyggelsens arkitektur. Se også § 9.2.2 vedr. placeringen af tagterrasser. Værn og gulvbelægninger ved evt. altaner og tagterrasser skal være ensartede.

8.5 Skure og overdækninger mv.

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres i materialer og farveholdning, der er tilpasset hovedhusenes arkitektur og materialeudtryk.

Note til § 8.1

Det er i Rødovre Kommune praksis, at der stilles krav om udarbejdelse af "mock-up" af facader i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Note til § 8.5

BR tillader 20 m² pr. bolig af småbygninger inkl. cykeloverdækninger.

Tage på mindre bygninger/overdækninger skal udføres som grønne tage.

8.6 Antenner

Den nye boligbebyggelse må højst forsynes med én antenne-mast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabol-antennener må ikke opsættes på facader.

8.7 Tekniske installationer og lignende

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i etageadskillelse. Derudover kan der på bebyggelsens øverste tag etableres anlæg og installationer. Disse skal placeres, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Tekniske anlæg må ikke være synlige fra byparken; Espelunden og skal støjskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for omgivelserne.

Solceller eller lignende skal integreres i facadens arkitektur eller udformes som sammenhængende arkitektoniske elementer.

Se også § 11 for mere om tekniske anlæg.

8.8 Facadeustyr

Markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Generelt

Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der medvirker til at give området et helhedspræg i høj kvalitet.

Alle ubebyggede arealer herunder opholdsarealer skal etableres i princippet som vist på illustrationsplanen på Kortbilag 3 og § 9.2.1.

9.2 Opholdsareal

Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal opholdsarealet udgøre minimum **35** % af boligetagearealet.

Note til §§ 8.7 og 8.8

I forbindelse med et byggeandragende skal der forelægges en princip-løsning for solafskærmning og andet facadeudstyr til godkendelse af Rødovre Kommune.

Note til § 9

Adgangs- og opholdsarealer, pladser m.v. skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne i henhold til DS 3028 "Tilgængelighed for alle" eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

9.2.1 Indretning og placering af opholdsarealer

Der skal udarbejdes en plan som omfatter en disponering, indretning og placering af bebyggelsens udendørs fælles opholdsarealer. Planen skal godkendes af Rødovre Kommune.

Bygningerne danner et torv som er bebyggelsens største fælles udendørs opholdsareal; et fælles torv, hvor indgange og fælles-faciliteter skal placeres - se illustrationsplanen på Kortbilag 3.

Det fælles opholdsareal/torvet skal indrettes for ophold og ankomst. Herudover kan der etableres opholdsarealer på øvrige ubebyggede arealer.

Området er generelt vådt så der skal etableres faste belægnings på ankomst- og opholdsarealer.

Opholdsarealet skal fremstå grønt - se også § 9.8.2

9.2.2 Tagterrasser

Tagterrasser skal **så vidt muligt** orienteres mod aftensolen.

Fælles tagterrasser og evt. altaner vil kunne indgå i beregningen af opholdsarealet, for så vidt støjgrænseværdierne overholdes.

9.3 Affaldsløsninger

Der skal være nedgravede affaldsbeholdere til følgende fraktioner: Madaffald, restaffald, plast, papir, pap, metal og glas. Der skal desuden opsættes en batteribeholder.

Foruden de nedgravede beholdere skal der være plads til affaldsbeholdere på hjul til: Små elektronik, keramik, haveaffald og småt forbrændingseget storskrald. Derudover skal der være plads til et skab til farligt affald, samt en container til tekstiler.

Der skal indrettes en plads hvor løst storskrald kan placeres (hårde hvidevarer, tv-skærme, stor metal, træmøbler, polstrede møbler og madrasser).

Inventar til affaldshåndtering skal primært placeres nær adgangsvejen (og maks. 40 m fra boligen) samt afskærmes og begrønnes.

Den overdækkede cykelparkering og storskrald skal etableres i samme arkitektoniske udtryk som resten af bebyggelsen. Se desuden § 11.4.

Note til § 9.2.1

For at sikre den sociale sammenhængskraft indrettes opholdsarealer i forskellige zoner, der tilbyder hyggekrege med borde og bænke, hvor naboer kan mødes med hinanden.

Note til § 9.2.1

Evt. legepladsareal skal godkendes af Rødovre Kommune inden anlæg-gelse. En godkendelse forudsætter, at kravene i den gældende Dansk Standard for legepladssikkerhed er opfyldt.

Note til § 9.3

For afhentning af affald gælder, at der skal kunne komme en kranbil frem til de nedgravede affaldsbeholdere.

Storskrald og haveaffald skal kunne tilkøres i en afstand på maks. 5 meter til skraldebilen.

9.4 Parkeringsløsninger

Parkeringspladsen skal udføres med asfalt på kørearealer og en anden type belægning end asfalt i parkeringsbåsene.

Afmærkningen af parkeringsbåsene skal indarbejdes i belægningen, så den fremstår tydelig og som en æstetisk helhed.

Se i øvrigt § 5.1

9.6 Terrænregulering

Den ene bygning/kube etableres tæt på jordvolden, hvor en del af jordvolden evt. udgraves og enkelte træer fjernes. Jordvolden skal fortsat fastholde sin grønne dominerende fremtoning i området.

- Overfladevand skal holdes på egen grund.
- Der må ikke foretages terrænregulering tættere end 1 meter fra skel end +/- 30 cm uden Kommunalbestyrelsens godkendelse
- Udlægning af lettere forurenede jord, som ikke medfører forurening af grundvandet, skal godkendes af kommune
- Området er generelt vådt, derfor bør der etableres fast belægning.

9.7 Hegning

Der må ikke ske trådhegning i lokalplanskel udover eksisterende trådhegn i sydlige skel, dog kan mindre beplantninger og reetablering af beplantning efter byggeriet tillades.

Der kan desuden opsættes afskærmning mod boldbanen, hvis der opstår behov for det.

9.8 Beplantning

9.8.1 Bevaringsværdige træer

Eksisterende træer rundt om boldbanen er bevaringsværdige. De må ikke fældes og større rødder må ikke beskadiges. Træerne skal bevares som fuldkronede træer.

9.8.2 Beplantning i øvrigt

Den nuværende beplantning skal så vidt muligt bevares.

Der skal vægtes planter, der skaber stor biodiversitet, som har en årstidsvariation og ikke mindst robusthed, der passer til lokaliteten og brugen af de ubebyggede arealer.

Der skal sikres et tilstrækkeligt vækstmedie og vækstlag, der

modsvare beplantningens vækstpotentiale (herunder træer).

Bede og højbede skal beplantes, så de altid fremstår grønne og frodige. De kan f.eks. beplantes med forskellige stauder, græsser og buske.

§ 10 Skiltning og belysning

10.1 Skiltning generelt

Al skiltning skal godkendes af Rødovre Kommune.

10.2 Skilte ved boligerne

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbebyggelsen og for de mindre virksomheder, der tillades efter § 3.4 (navn og husnummer). De nævnte virksomheder må have ét skilt, der ikke må være større end 30 x 30 cm. Skiltet må kun placeres ved opgangs- og hoveddøre.

10.3 Udendørs belysning

Udvendige belysningsarmaturer på terræn skal være ens (i samme designserie) i hele lokalplanområdet.

Parkeringspladsen, cykelparkeringspladser, hovedindgangsdøre samt primære gangarealer skal være tilstrækkeligt oplyst.

Andre steder kan udendørs belysning være orienterende og indgå som en del af det arkitektoniske udtryk.

Belysningen skal designes efter at minimere evt. lysgener for beboere og omkringboende.

Belysningen skal derfor fortrinsvist etableres som lysstandere og lave belysningsarmaturer (i max. 100 cm. højde).

Al belysning skal godkendes af Rødovre Kommune.

§ 11 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.

11.1 Generelt

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen og dennes arkitektoniske formsprog eller placeres, så de ikke er synlige fra byparken; Espelunden - se også § 8.7 og 8.8.

11.2 Energi

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med fjernvarme.

Der må ikke etableres el-opvarmning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbuddet jf. Energiministeriets cirkulære af 6.

Note til § 10.3

Belysning: Vigtigt opmærksomhedspunkt ikke kun i lokalplanområdet, men også i de omkringliggende arealer og stier, så området bliver trygt at færdes og opholde sig i for de unge.

Note til § 11.2

Forsyningsselskabernes leveringsbetingelser beskrevet i "Vedtægter og Tekniske bestemmelser" skal til enhver tid efterkommes.

maj 1994. Kommunen kan desuden dispensere for ejendomme, der overvejende forsynes med alternativ energi.

Note til § 11.3

"Opsætning af solenergianlæg - en vejledning" kan findes på www.rk.dk under borger - bolig og byggeri - byggeri.

11.3 Solenergi

Solenergianlæg kan opsættes på bebyggelsen under følgende forudsætninger:

- Solenergianlæg skal udføres refleksfrit, så de ikke blænder.
- Solenergianlæg skal integreres i tagfladen i samme hældning som denne - tilsvarende på facademur. Kun på flade tage, hvor det ikke giver gene for omkringliggende bygninger, kan anlægget få en vinkel i forhold til taget.
- Solenergianlæg skal opsættes i ens retning og i en samlet form - én firkantet flade, som placeres med mindst ½ m afstand til tagkanter eller facadeafslutning / eller udfylde hele tagfladen.
- Solenergianlæg skal have samme farve som taget, også hvad angår inddækninger, afslutninger m.m.
- Solenergianlæg skal indpasses i tagets form, størrelse, rytme og linjer.
- Solenergianlæg skal udføres med skjulte rør og kabler.
- Solenergianlæg integreret på vinduer og altaner, skal tage hensyn til lysindfald, udsyn og bygningens arkitektoniske udtryk.
- Solenergianlæg skal integreres i bebyggelsens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer.

Rødovre Kommunes vejledning for opsætning af solenergianlæg udstikker en række retningslinjer, der gælder ved opsætning af solenergianlæg i Rødovre.

Note til § 11.4

De til enhver tid gældende regulativer for husholdningsaffald i Rødovre Kommune skal følges.

11.4 Renovation

De til enhver tid gældende regulativer for husholdningsaffald i Rødovre Kommune skal følges.

Der skal etableres en affaldsstation med tilhørende storskrald og haveaffald i forbindelse med cykelparkeringspladsen som afskærmes og begrønnes.

Affaldsbeholderne til dagrenovation ved affaldsstationen skal være nedgravede. De nedgravede affaldsbeholdere skal kunne tømmes med kranbil. Affaldsbeholdere til storskrald og haveaffald er overjordiske beholdere på hjul.

Der skal opsættes skraldespande på ankomstarealet/torvet.

11.5 Antenneanlæg

Paraboler må højst have en diameter på 1 meter. De må ikke opsættes på terræn eller bebyggelse, så de er synlige fra byparken; Espelunden.

11.6 Transformerstationer

Inden for lokalplanområdet kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformerstationer mv., der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning. Placering og udformning af disse tekniske anlæg skal godkendes af kommunen.

11.7 Ledningsanlæg

Ledningsanlæg og belysning fremføres som jordkabler under belægningen, og hvor der ikke er planlagt træer.

11.8 Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller inden for lokalplanområdet.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må først tages i brug:

- a) Når en plan indeholdende de i § 6 nævnte parkeringsarealer og -pladserne er godkendt af Rødovre Kommune og etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6.
- b) Når de i § 9 nævnte friarealer og opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med den i § 9.2.1 nævnte plan for indretning af opholdsarealer.
- c) Når de i § 11.4 omtalte affaldsløsninger er etableret og godkendt af Rødovre Kommune.
- d) Når bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.
- e) Når der er aftalt og anlagt vejbetjening af bebyggelsen jf. § 5.1.

Note til § 12

Fire af de udlagte p-pladser skal være anlagt før ibrugtagning, de andre otte p-pladser skal anlægges på Kommunalbestyrelsens forlangende.

§ 13 Ophævelser af lokalplan og servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 120 til offentlige formål (sport og institutioner) ved Rødovrehallen af 02.09.2008. Planen aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet af den endeligt vedtagne Lokalplan 153.

Deklarationer, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

Note til §§ 5.2 og 14

Udenfor lokalplanområdet etableres der et fortov nord og vest om Græshoppen og frem til lokalplanområdet. Jf. Vejloven er følgenet et privatretligt forhold:

Ejeren af ejendommen omfattet af Lokalplan 153 skal medvirke til driften af den gående og cyklende adgang.

§ 14 Drift af friarealer mv.

Den til enhver tid værende ejer eller ejerforening skal medvirke til drift og vedligeholdelse af den i § 5 anlagte adgangsvej (da eksisterende vejstrækning anvendes som ankomstvej til lokalplanområdet skal der indgås aftale med ejer).

Den til en hvertid værende ejer eller ejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse de i § 9 nævnte ubebyggede arealer herunder opholdsarealer og stier inden for lokalplanområdet.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlig brug af ejendommen 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. 2021** og offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokal Nyt den **xx.xx. 2021** jf. § 27 i lov om planlægning.

Britt Jensen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I Eksisterende forhold med lokalplanområdet



Kortbilag 2

Matrikelkort med lokalplanområdet



Kortbilag 3

Illustrationsplan som principplan med bebyggelsesprincip

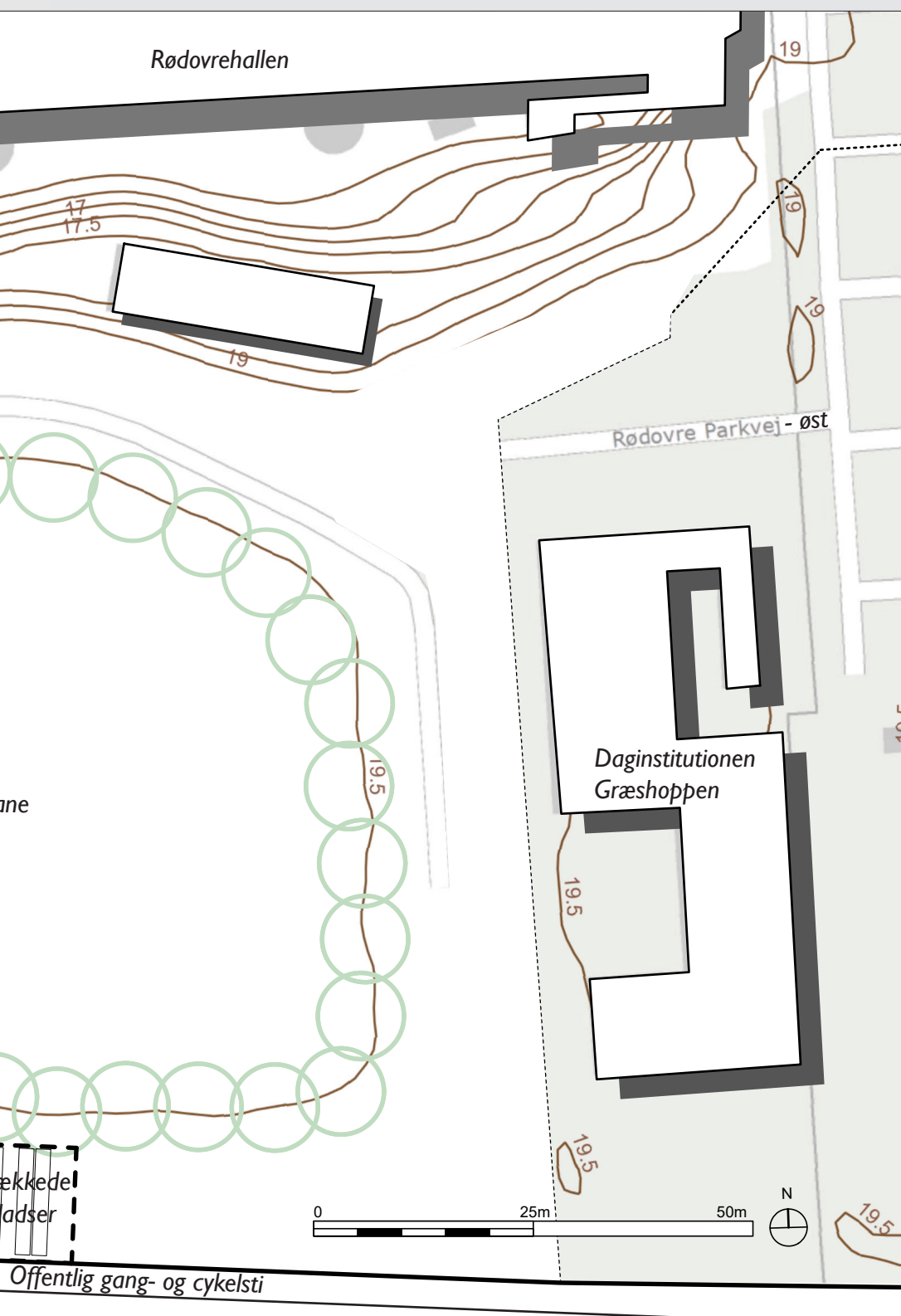


Illustrationsplan som principplan:

Grundareal 2.200 m2

maks. 1.380 m² / bebyggelsesprocent maks. 65 %

Bemærk: Lokalplanområdet er indtegnet omtrentligt.

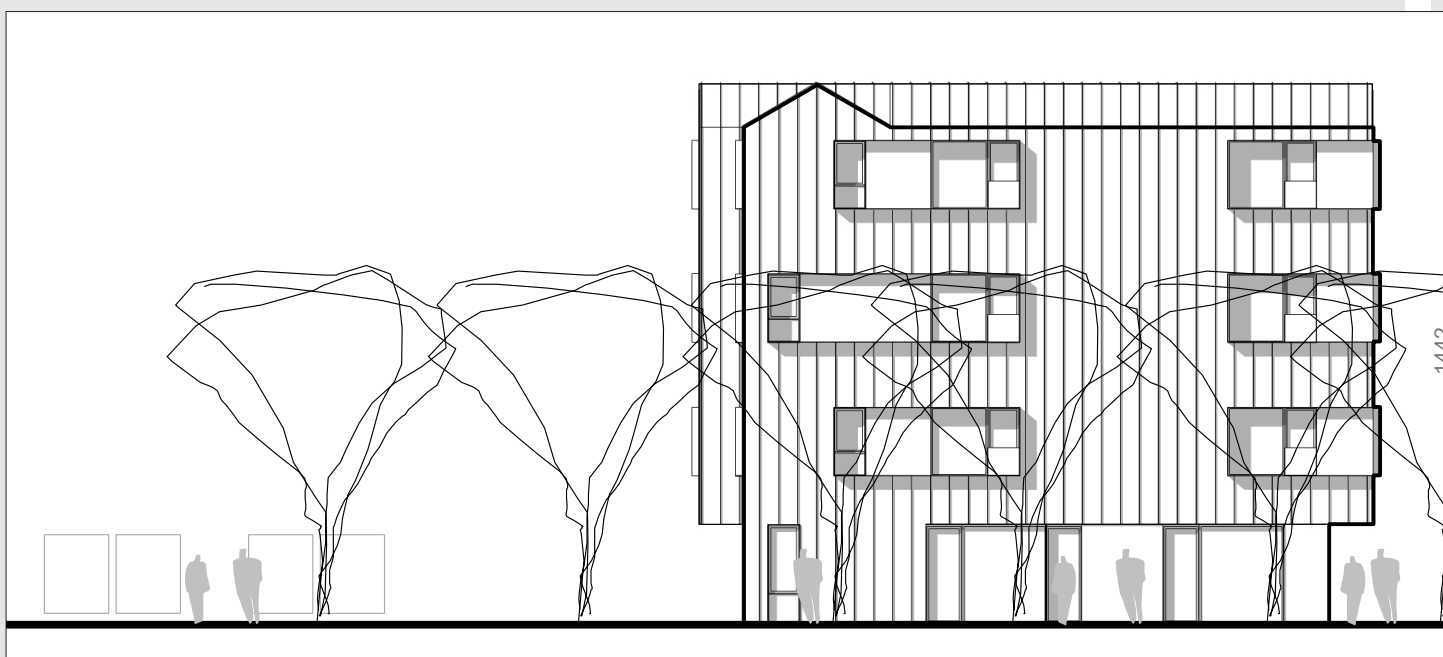


Bilag 4

Facader og snit



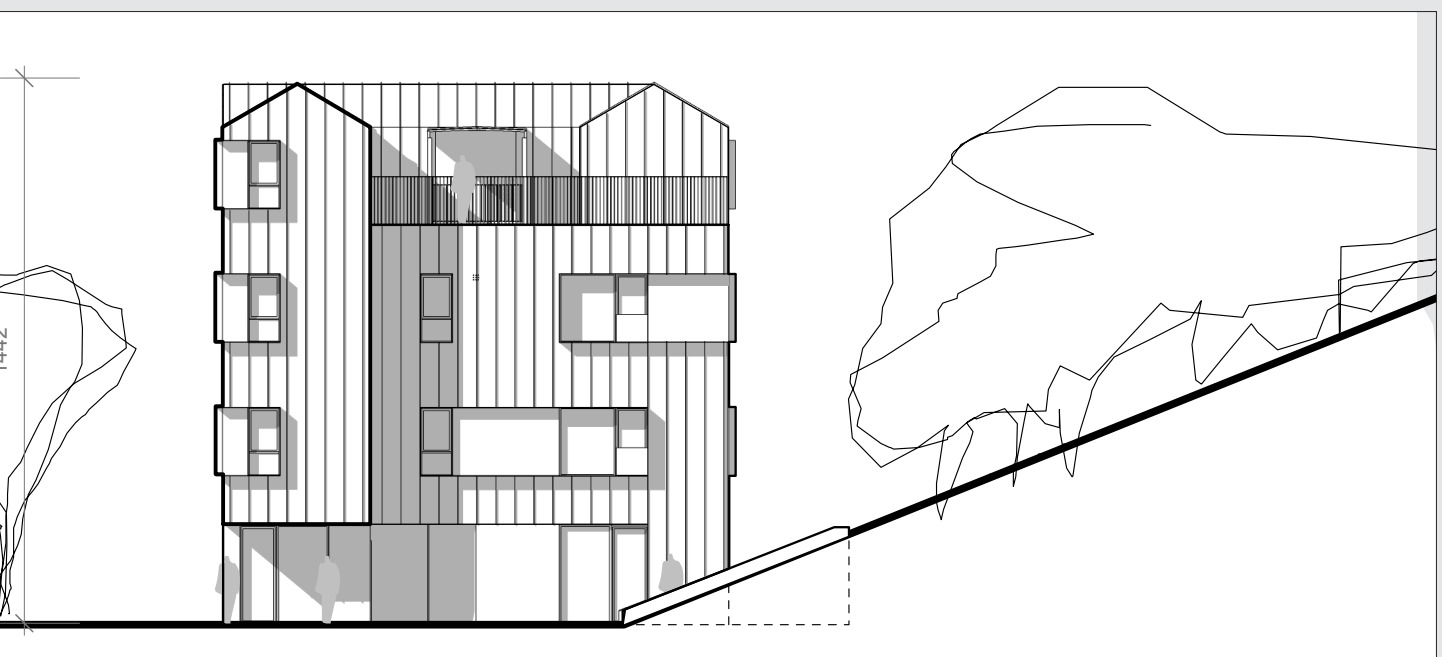
Principskitser af nordfacader set i perspektiv



Principskitse: Snit ved cykelparkering - ved bebyggelse - gennem del af jordvold

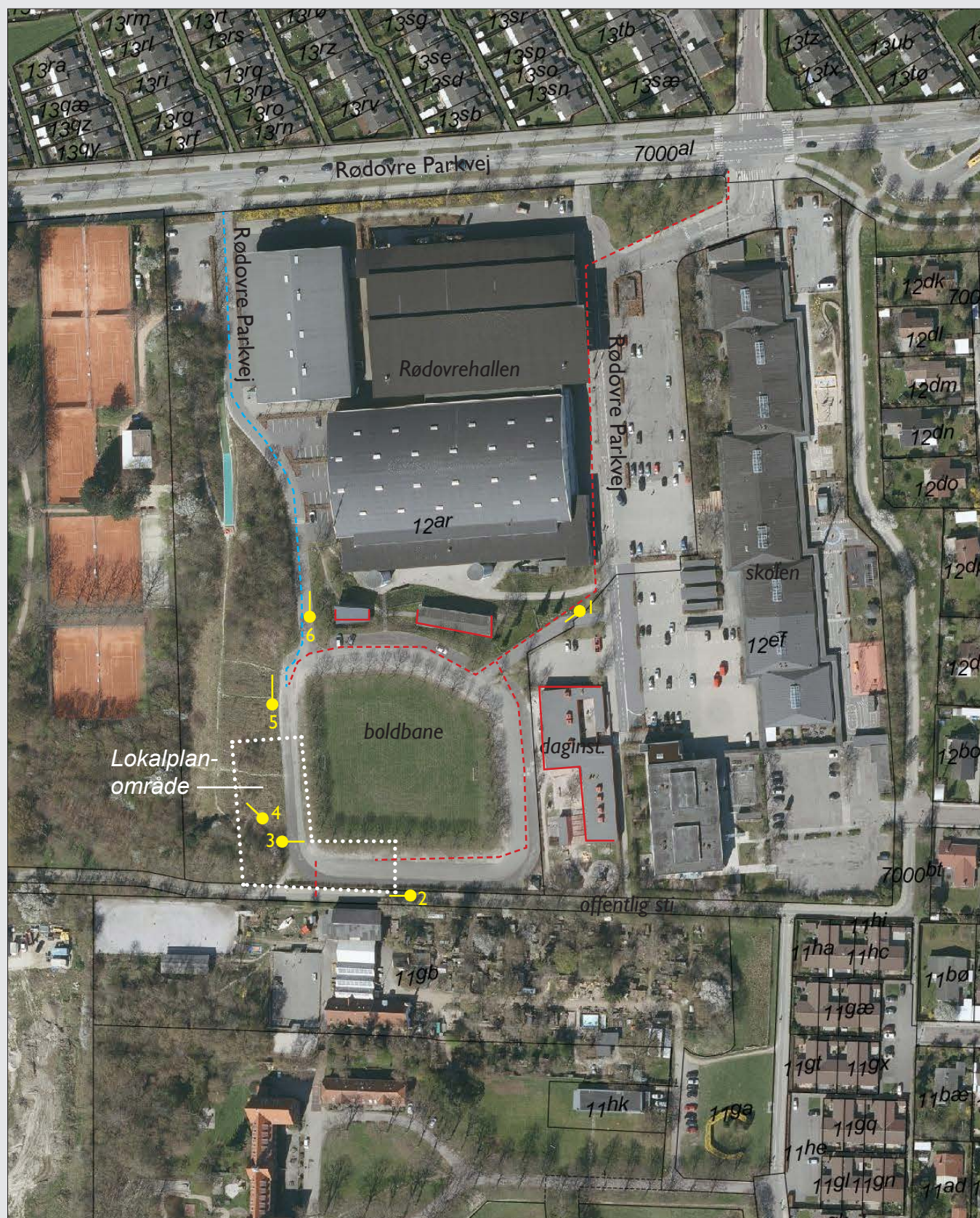


Principskitser af sydfacader set i perspektiv



Kortbilag 5 Orienteringskort

- mulige ankomster til lokalplanområdet
- foto-henvisninger



- Gående og cyklende
- Bilister

Bilag 6 Fotos af området



Udarbejdelse af planer

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 i min. otte uger 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 fire 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 Plandata.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 2021

Udarbejdet af: Rødovre Kommune

Forsideillustration: ONV Arkitekter

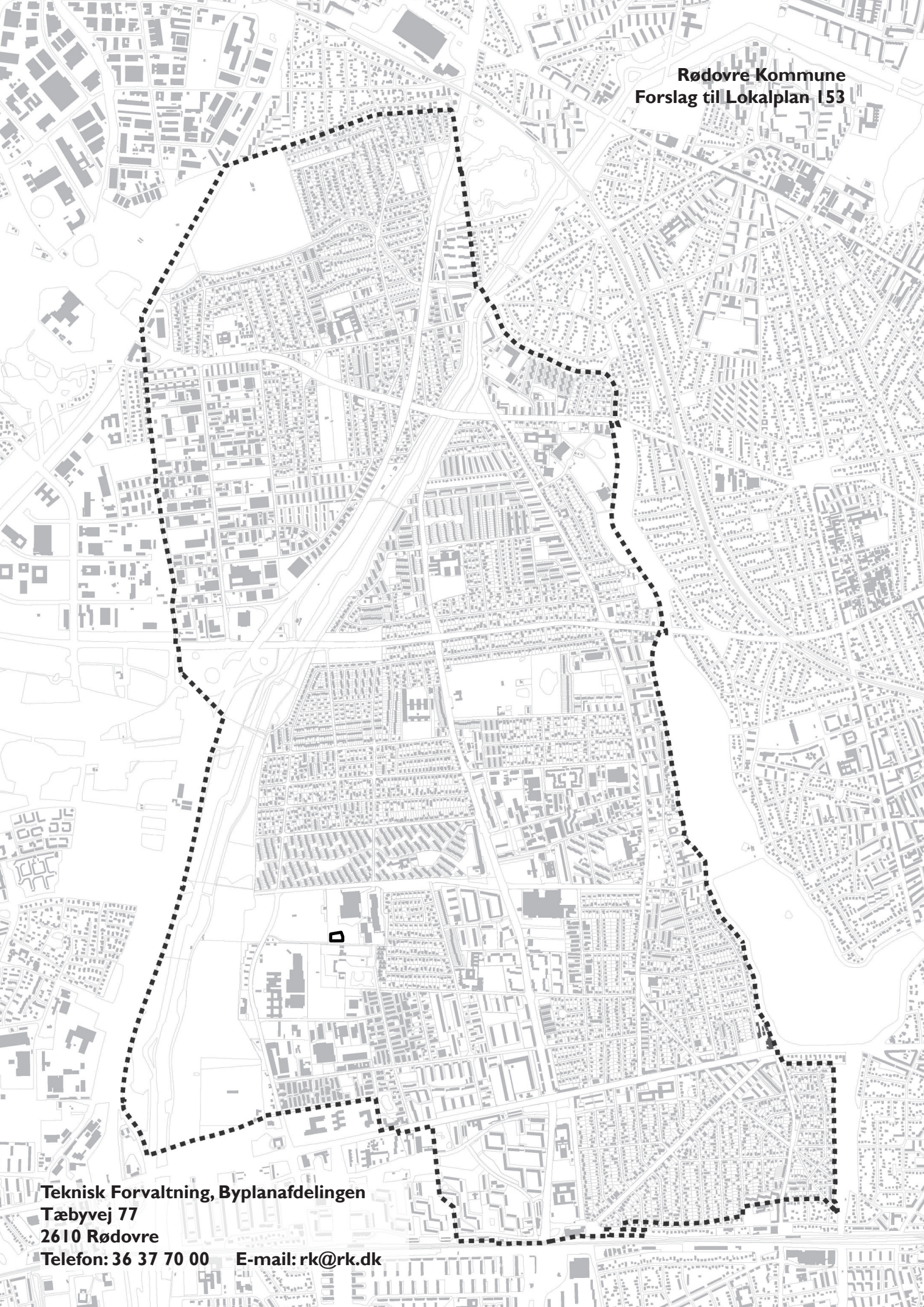
Fotos: Rødovre Kommune og KMS (Kort- og Matrikelstyrelsen)

Kortbilag/Bilag: ONV Arkitekter

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos:

Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 36 37 70 00

- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk



D