

Forslag til

LOKALPLAN

Ungeboliger ved Rødovrehallen

153



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan?	2
Offentliggørelse	3
Lokalplanen skal ikke miljøvurderes	3
Klagevejledning	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
Redegørelse	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanområdet	6
Nærliggende områder	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	21
Bestemmelser	24
§ 1 Formål	24
§ 2 Område og zonestatus	24
§ 3 Områdets anvendelse	24
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	25
§ 5 Vej- og stiforhold	25
§ 6 Parkeringsforhold	25
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 9 Ubebyggede arealer	28
§ 10 Skiltning og belysning	30
§ 11 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.	31
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	33
§ 13 Ophævelser af lokalplan og servitutter	33
§ 14 Drift af friarealer	33
§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	34
Vedtagelse	35
Bilag	36
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	36
Kortbilag 2 Matrikelkort	37
Kortbilag 3 Illustrationsplan	38
Bilag 4 Facader ofg snit	40
Kortbilag 5 Orienteringskort	42
Bilag 6 Fotos af området	43
Udarbejdelse af planer	44

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

Kommunalbestyrelsen har den xx. måned 2021 vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 153 *Ungeboliger ved Rødovrehallen* 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 Lokalplan 153 *Ungeboliger ved Rødovrehallen* er offentliggjort i perioden fra den x. måned 2021 til den x. måned 2021.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den x. måned 2021 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 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77. Derudover kan du læse materialet på bibliotekerne. Planforslaget kan også ses på www.rk.dk

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes

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 boligbebyggelse i hhv. rækkehuse og etagebebyggelse. Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Denne afgørelse har været i høring hos HOFORA/S og Kroppedal Museum, som er de eneste berørte myndigheder.

Klagevejledning

Afgørelsen, om at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via 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 du klager skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. På Nævneshus Hjemmeside www.naevneneshus.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 over denne afgørelse har 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.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende og lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for at komme med indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Rødovre Kommune tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i henhold til lokalplanforslaget, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde mv.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den dag lokalplanforslaget sendes i offentlig høring og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år fra den offentlige høring.

Redegørelse



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

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 11 og 16/17.

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. Forslaget 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 forpligten-fællesskab give de unge mulighed for at få en stabil dagligdag, der gør dem selvstændige, sociale og selvforsørgende.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre en ny ungeboligbebyggelse som en kombination af bofællesskab og delte lejligheder. Dertil etableres fælles tagterrasser, et fælles torv samt fælleslokale, der skal understøtte fællesskabet og være anvendeligt til ophold og andre rekreative aktiviteter.

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

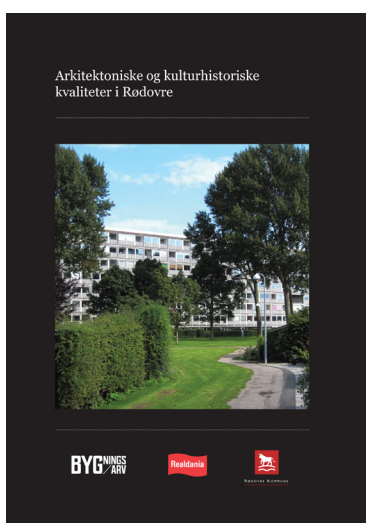
Lokalplanområdet

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



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

- 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 idræstanlæg som nabo.

Vest for Rødovrehallen - langs lokalplanområdets vestlige skel er i dag en større jordvold, 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 omkredser boldbanen, der er en del af idrætssanlægget. Begge stikveje er ankomstveje til lokalplanområdet. Langs lokalplanområdets sydlige skel er en offentlig sti som forbinder lokalplanområdet med hhv. villakvarteret Espely mod øst og den nye bydel; IrmaByen og byparken; Espelunden mod vest.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Se kort over nær- og lokalplanområdet på side 8.

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 8.

Lokalplanens indhold

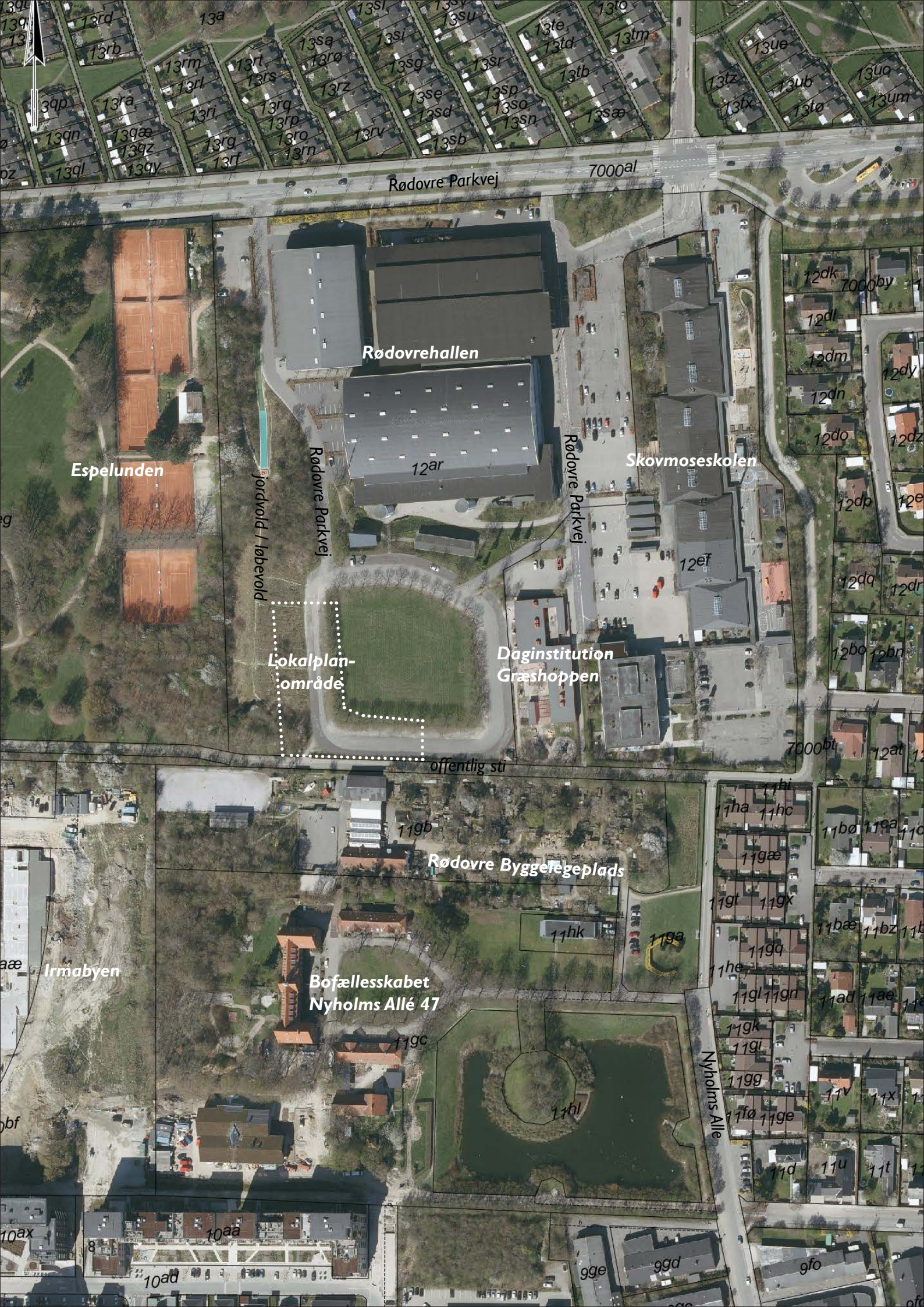
Lokalplanen muliggør en ungeboligbebyggelse, der er tilpasset grunden og ikke mindst den markante jordvold.

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.



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Den nye bebyggelse forudsætter indgravning og indbygning i jordvolden, hvor en del af jordvolden udgraves og enkelte træer fjernes. Jordvolden 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.

Projektet 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 6.

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.



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.



*BLOX: Venligbolig Plus model
ONV Arkitekter, 2+1 Idébureau*

Bebyggelsens omfang og placering

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

Bebyggelsens bruttoetageareal er maks. 1.300 m² og grundarealet er ca. 2.200 m².

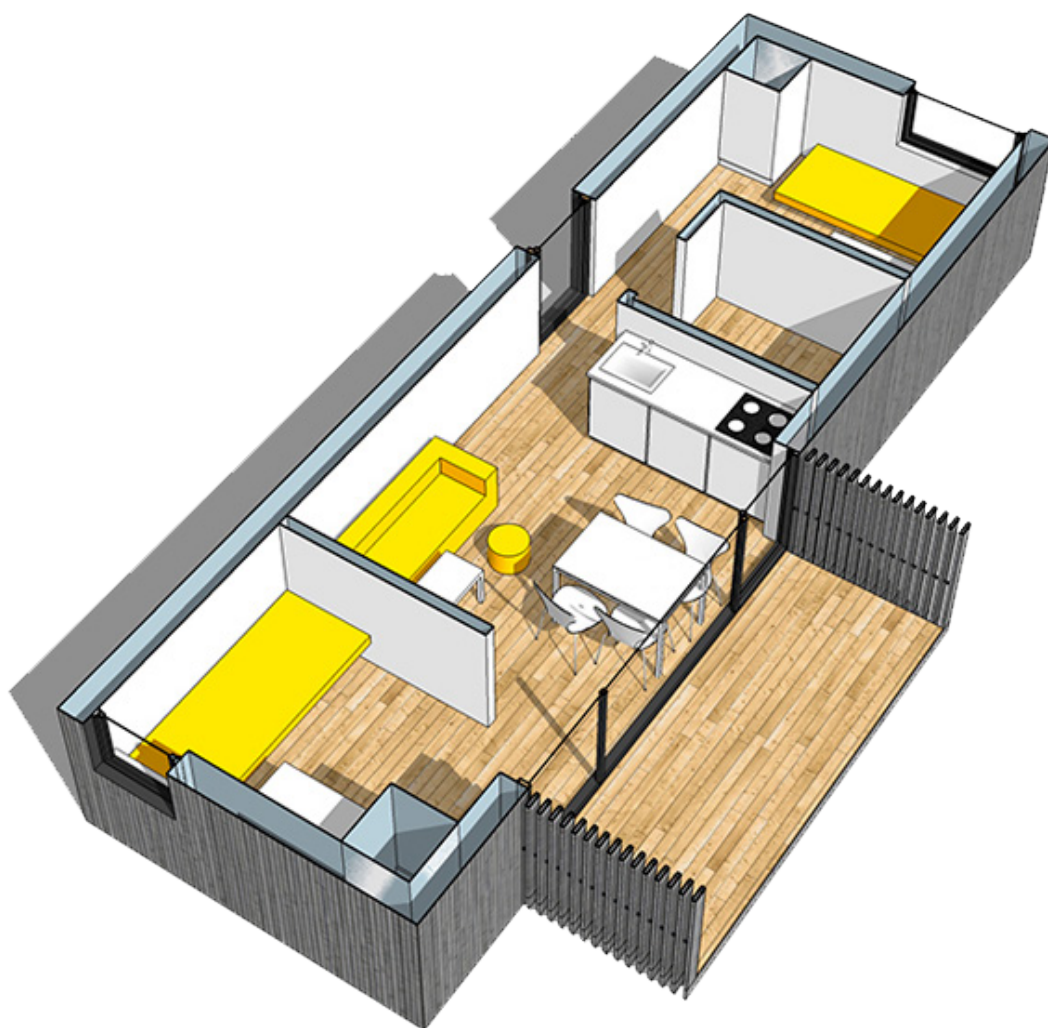
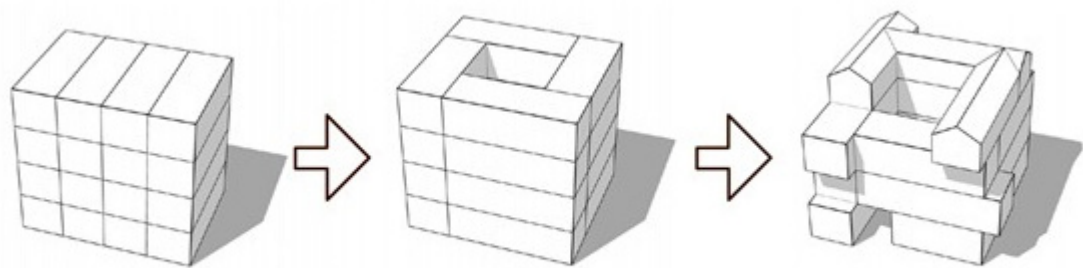
Boligerne tænkes udført som bokselementer, der stables i en varierende og dynamisk sammenstilling omkring trapperummet og danner én samlet bebyggelse. Hvert bokselement indeholder som standard to boliger - samlet om fælles bad og køkken/ophold. Alle boliger har derudover adgang til det fælles torv på terræn og delt terrasse eller balkon.

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 gårdrum. Dette skaber yderligere interaktion og møder for beboerne på tværs af kuberne.

Samlet rummer bebyggesen ca. 21 boliger á ca. 50 m².

Se illustrationer på side 11 og 16/17 for visualisering.



Rejst princip-plan af boligerne:

En Venligbolig Plus er 33 m² ekskl. fællesarealer, som skal deles af to personer.

Man har hvert sit private værelse på ca. 9 m² og fælles køkken/stue, bad og med mulighed for evt. terrasse eller evt. altan/fransk altan.

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 større altaner. Opholdsarealer omfatter ikke beplantningsbælter, parkeringsarealer m.v.

Ved opholdsarealprocenten forstås opholdsarealets procentvis andel af etagearealet.

Ubebyggede arealer

Planen omfatter en disponering og placering af udendørs delte og 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.

I lokalplanen fastsættes opholdsarealprocenten til 40 %, 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 gennemskærende jordvold og de omkringliggende sportsfaciliteter.

Bebyggelsen påtænkes placeret for foden af jordvolden skiftevis mere eller mindre inde i jordvolden, hvor den skærer sig ind i og rejser sig som en del af volden.

Boligenhederne, der tilsammen danner kuberne, skal placeres forskudt i forhold til hinanden for at skabe variation med fremspringende bygningspartier, altaner og overdækninger af samme. Selvstændige saddeltage på de øverste boligenheder skal understrege konceptet om, at 'kuberne' er sammensat af de enkelte boliger.

Generelt er der lagt vægt på, at ny bebyggelse skal have et sammenhængende arkitektonisk udtryk, med materialer, der patinerer smukt.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanforslaget 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. I lokalplanforslaget er angivet to alternativer for biladgang til lokalplanområdet og tilsvarende to alternativer for bilparkering, cykelparkering og renovation.

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.

Ældreboliger, specialboliger, kollegier

0,5 p-plads per bolig og 1,5 cykelparkeringsplads per 100 m² etagemeterareal.

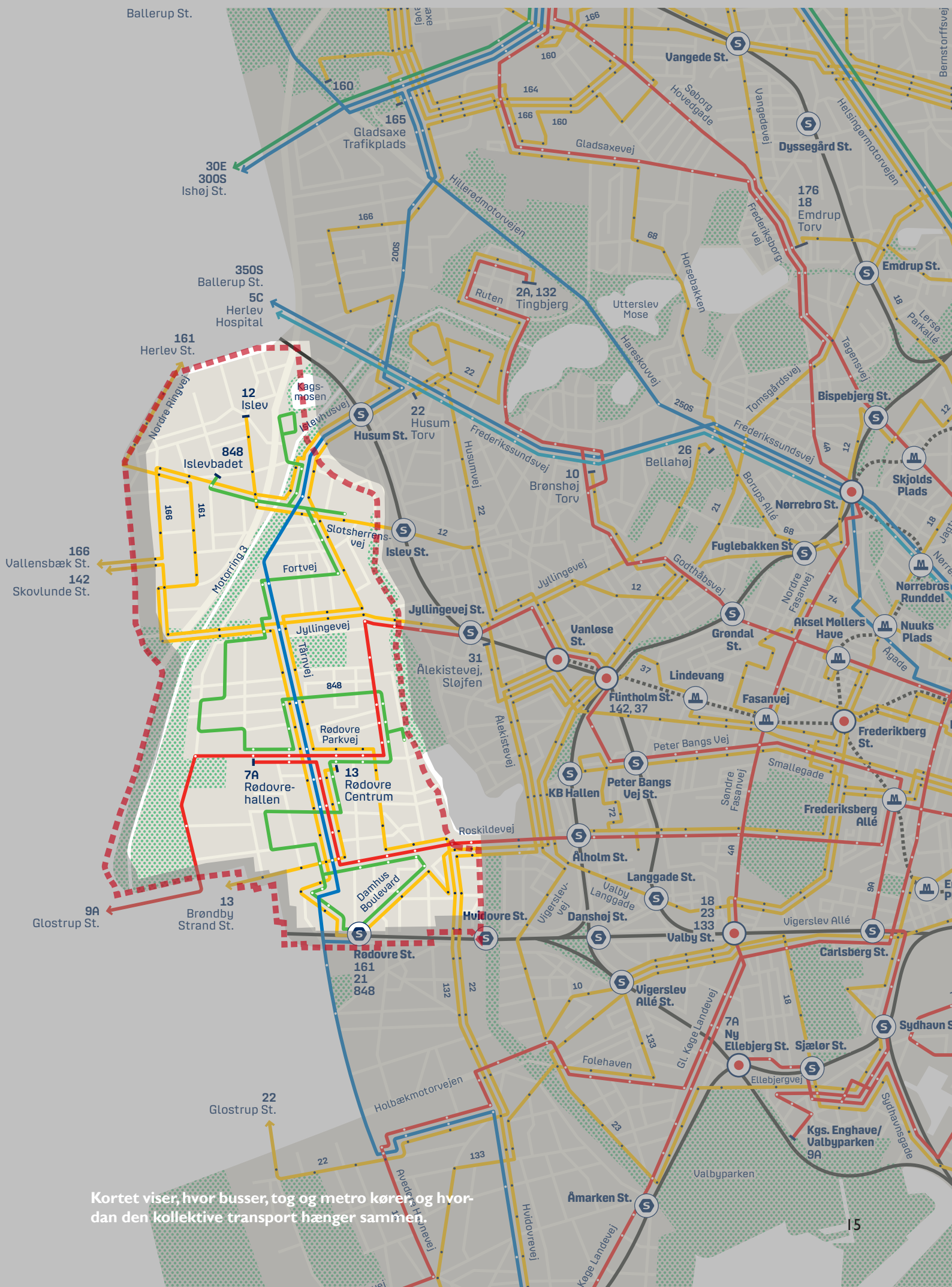
I Kommuneplan 2018 er det desuden angivet, at kravet til udæg og anlæg af p-pladser vil blive skønnet i hvert tilfælde.

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:

- 0,43 p-plads per boliger (i alt 9 bilparkeringspladser)
- 2½ cykelparkeringsplads per bolig (ialt 53 cykelparkeringspladser)

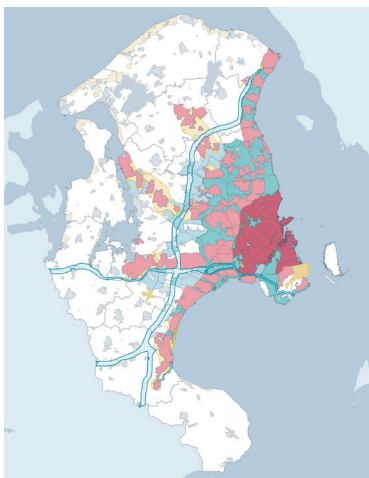
Se Kortbilag 3 for vej-, sti- og parkeringsforhold og kortet på side 15 for det kollektive transportnet samt mulige ankomstveje på Kortbilag 5.





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

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.

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 at muliggøre etageboligbebyggelse i maks. 4 etager (maks. bygningshøjde 14,5) og med maks. bebyggelsesprocent 65.

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 servitutredigørelse.

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.

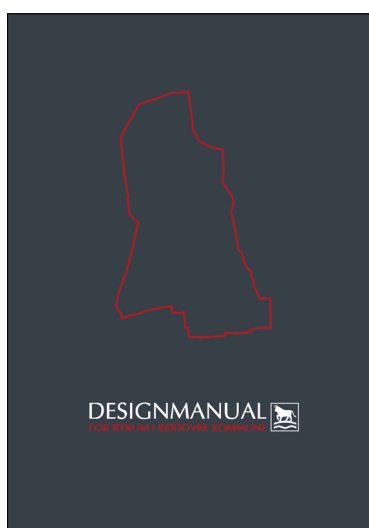
Udformningen af skraldespandene skal ske efter de principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

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

Antennemast

Der er reserveret plads til en antennemast lige nord for lokalplanområdet.

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 samfunds-

økonomiske varmeforsyning kan fremmes med henblik på at mindske varmeforsyningens afhængighed af fossile brændsler samt fremme samproduktion af el og varme. Varmeforsyningsloven regulerer også hvilke forbrugere, der har tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.

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

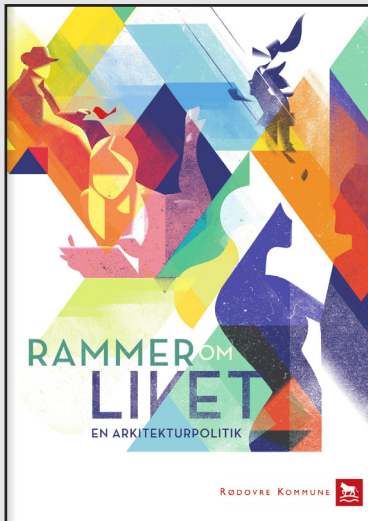
Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til ejendom skal godkendes af kommunen.

Se Kortbilag 3 for placering af færdselsarealer og generelt for orientering på Kortbilag 5.

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. 287 af 16.04.2018) 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 enten vest om Rødovrehallen eller øst 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

5.3 Tilgængelighed

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

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Bilparkering

Parkering skal etableres som en samlet løsning.

Parkeringspladserne må ikke overdækkes.

Note til § 5.1

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

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.

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:
0,43 p-plads per bolig.

Min. 2½ 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 1.300 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 deleboligenhed skal der etableres en altan, fransk altan eller terrasse til brug for enhedens beboere.

Note til §§ 6.3 og 9.4

Tre af de udlagte p-pladser skal være anlagt før ibrugtagning, de andre seks 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.

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.

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

Altaner skal fremstå lette og spinkle og tilpasses bebyggelsens arkitektur. Se også § 9.2 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.

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-antenners 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.

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.

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 § 9.2.1

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

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 Facadeudstyr

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**

Bepantning, 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 § 9.1.2.

9.2 Opholdsareal

Ved opørelse af ny boligbebyggelse skal opholdsarealet udgøre minimum 40 % af boligetagearealet.

9.2.1 Indretning og placering af opholdsarealer

Der skal udarbejdes en planen 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 store 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 belægnin-

ger på ankomst- og opholdsarealer.

Opholdsarealet skal fremstå grønt.

9.2.2 Tagterrasser

Tagterrasser skal orienteres mod aftensolen.

Fælles tagterrasser og 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: Småt 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.

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 nye bebyggelse forudsætter indgravning og indbygning i græsvolden, hvor en del af græsvolden udgraves og enkelte træer fjernes. Græsvolden skal fortsat fastholde sin grønne do-

minerende 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 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 modsvarer beplantningens vækstopotentiale (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 etableres som lysstandere og lave belysningsarmaturer (i max. 100 cm. højde).

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

Al belysning skal godkendes af Rødovre Kommune.

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.

§ 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 § 8.10

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

Note til § 11.2

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

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

Note til § 11.3

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

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.

Bemærk: Der er planlagt/reserveret plads til en antennemast nord for lokalplanområdet.

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 § 12.4 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

Tre af de udlagte p-pladser skal være anlagt før ibrugtagning, de andre seks 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.

§ 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 midlertidige retsvirkninger

15.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år fra forslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

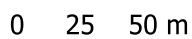
Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx. måned 2021 og er sendt i offentlig høring i 4 uger fra den x. måned 2021 til den x. måned 2021, jf. § 24 i Lov om planlægning.

Britt Jensen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I

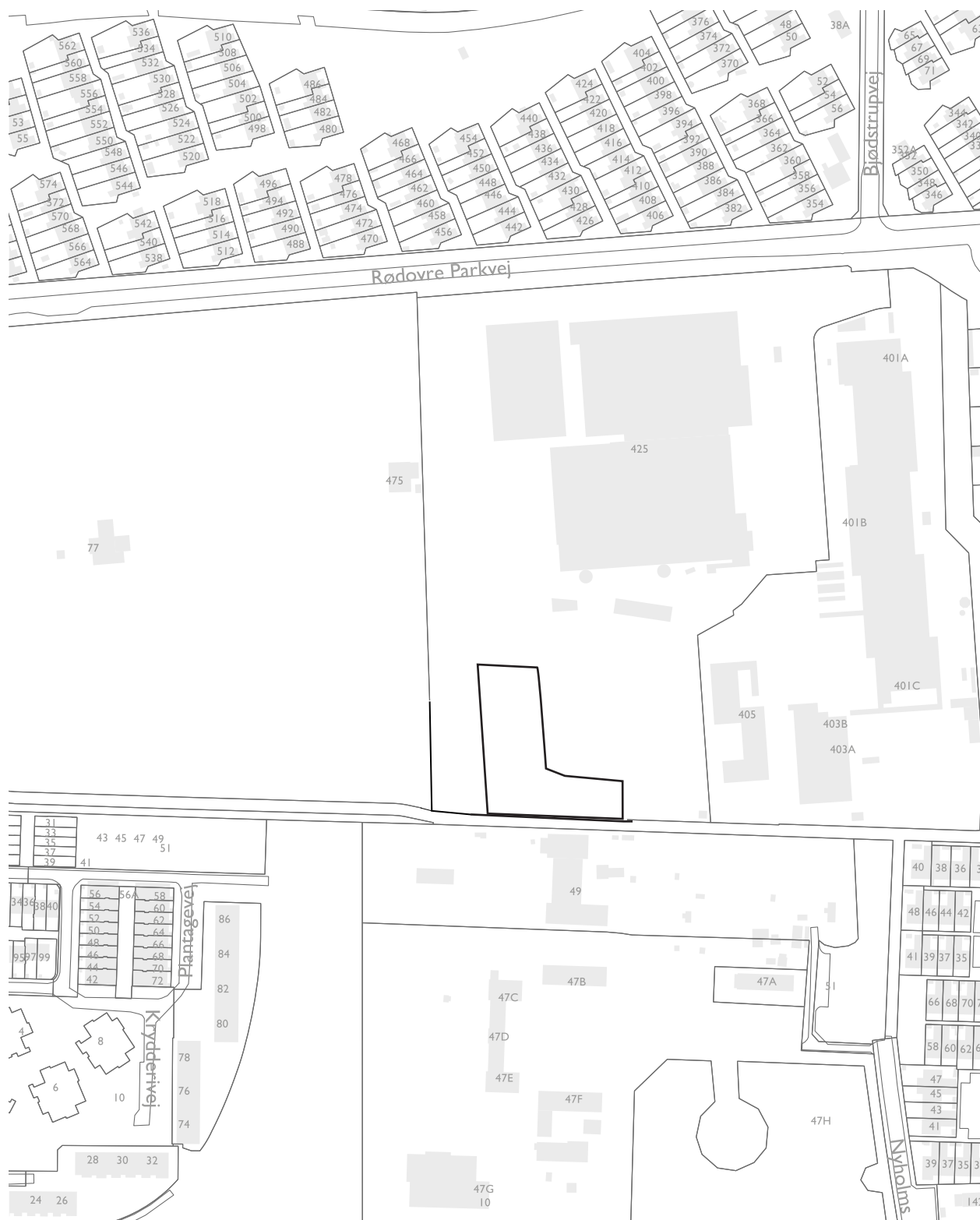


☐ Lokalplanens afgrænsning

Bygninger

□ Matrikler

— Vejkant



Kortbilag 2

Matrikelkort

0 25 50 m



☐ Lokalplanens afgrænsning

Matrikler



Kortbilag 3 Illustrationsplan som principplan med bebyggelsesprincip og antal boliger

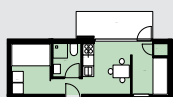
En ny ungeboligbebyggelse med en smuk beliggenhed - i hjertet af Rødovre.

En bebyggelse som er tilpasset grunden og ikke mindst den markante jordvold og stedets mange træer.

2 kuber som 3-4 etages punkthuse placeret nænsomt ved foden af den markante jordvold.

Bygningerne danner et mindre torv hvor indgange og husets fællesfaciliteter placeres.

Forventet antal boliger og eksempel på fordeling af boligtyper:



12 stk. deleboliger - 2 beboere deler 50 m² - i alt 600 m²



9 stk. familie og ungeboliger á 50 m² - i alt 450 m²



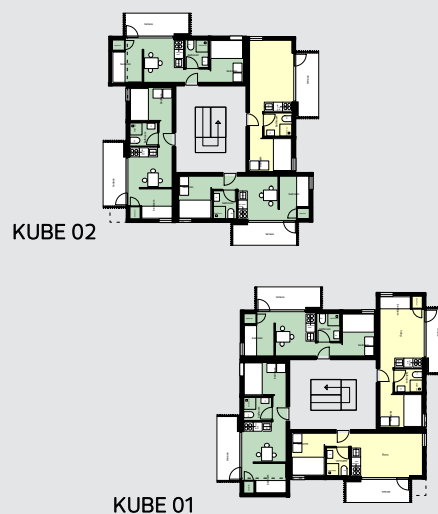
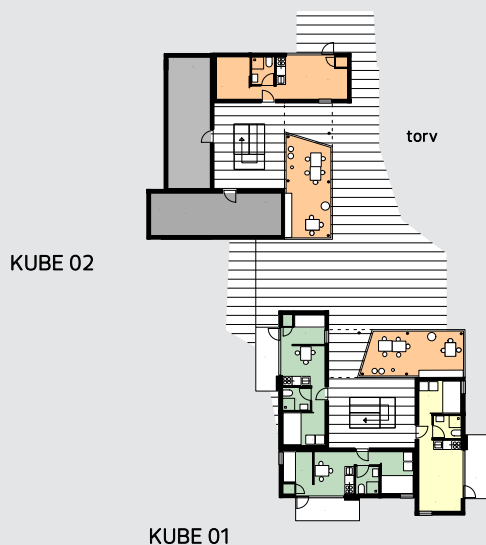
Fællesarealer inkl. vaskeri - 140 m²



Depoter i skrænt - 90 m²

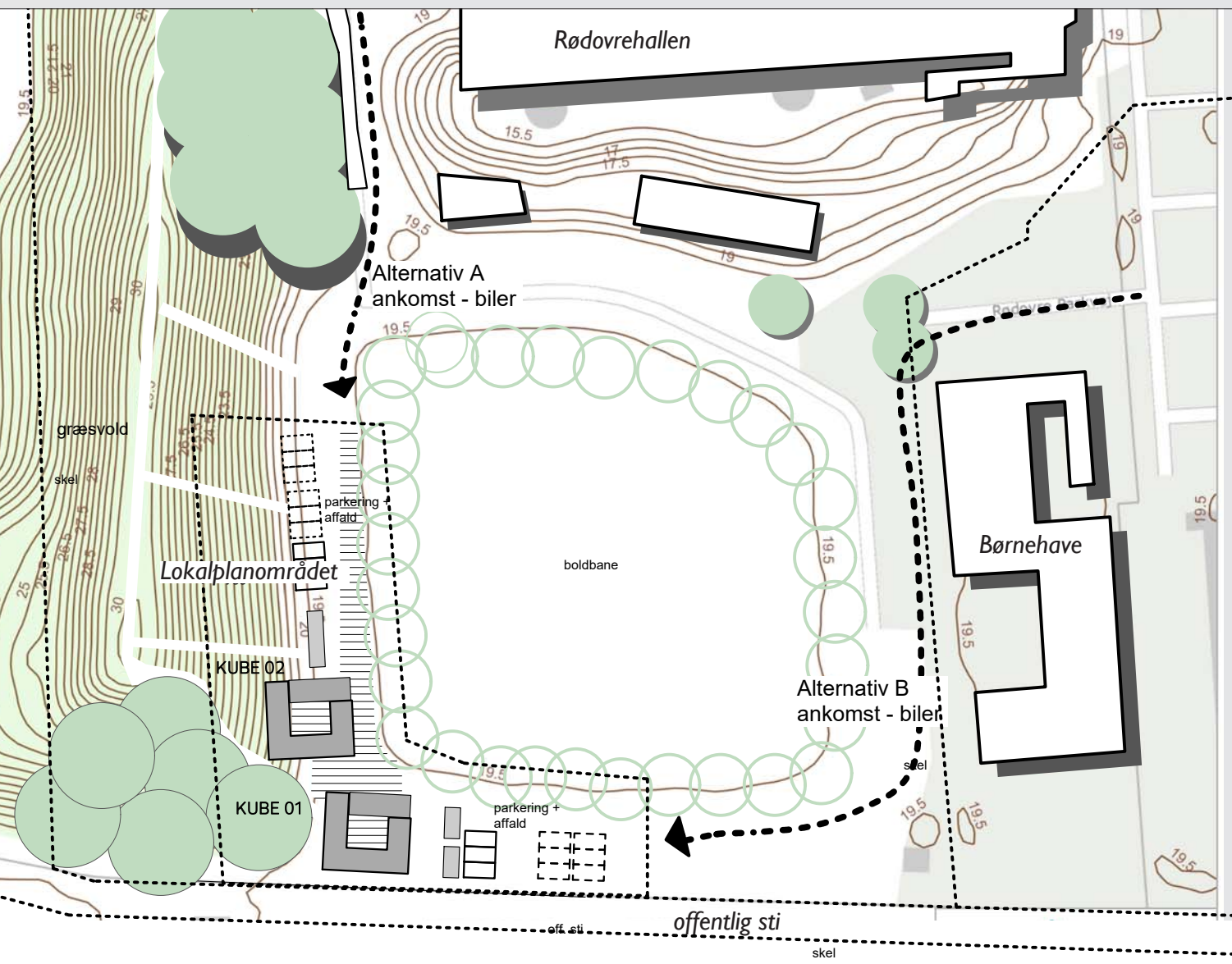
I alt 1.250 - 1.300 m²

Bebyggelsesprincip og placeringsprincip af boligenheder:

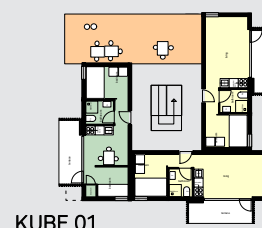
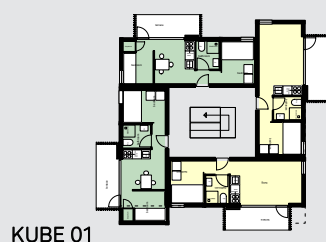
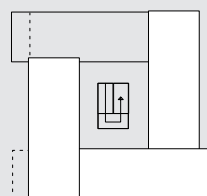
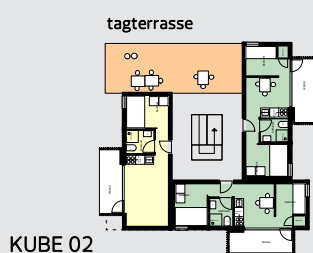


STUEPLAN

1 SAL



ionsplan som principplan - Grundareal 2.200 m² - maks. 1.300 m² - Bebyggelsesprocent maks. 65 %



2 SAL

3 SAL

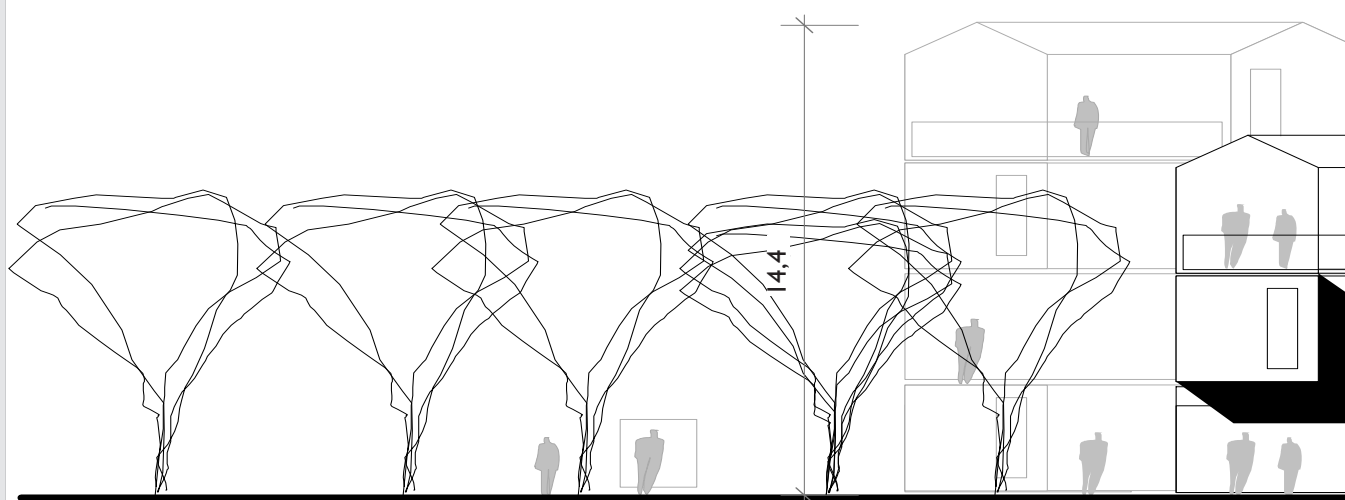
Bilag 4

Facader og snit



ankomst

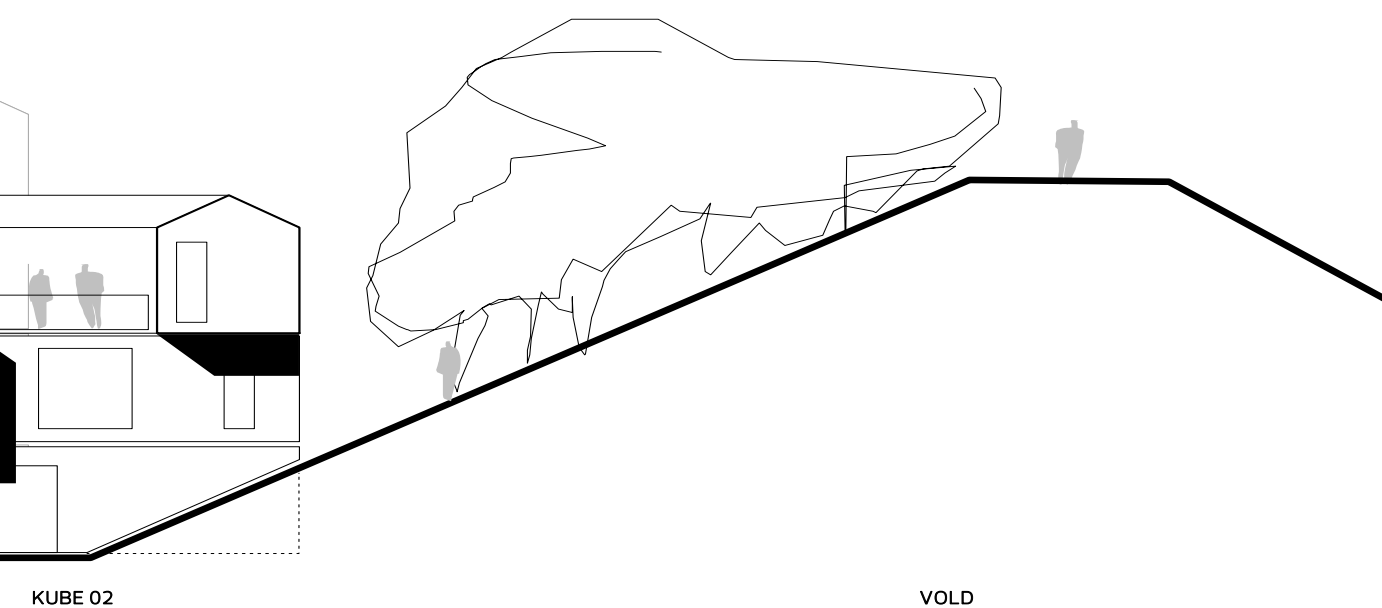
Principskitse af facader



Principsnit

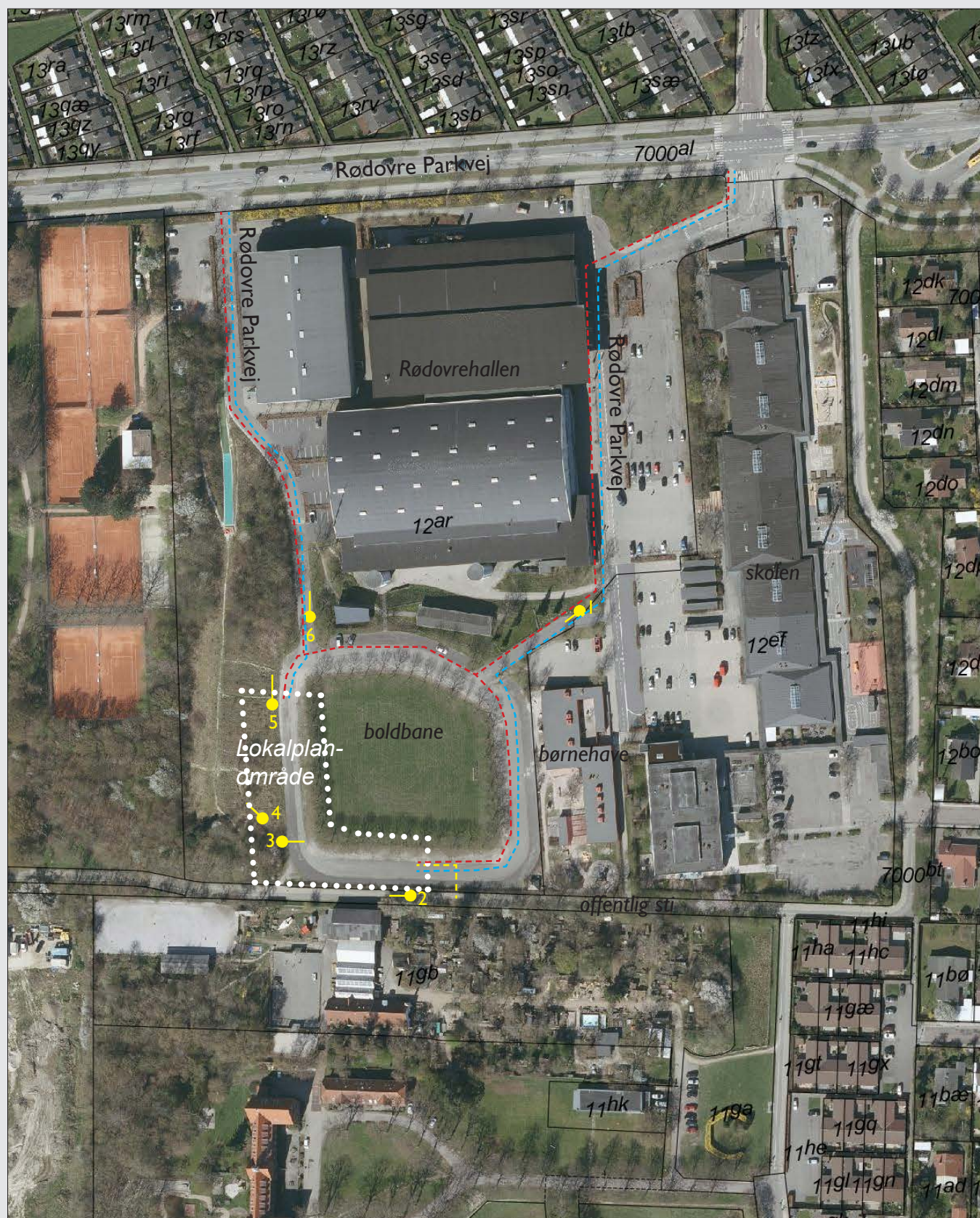
BOLDBANE

KUBE 01



Kortbilag 5 Orienteringskort

- mulige ankomster til lokalplanområdet
- foto-henvisninger



- Gående og cyklende
- Gående
- 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

