

Startredegørelse

Lokalplan 146 Parkbyen



RØDOVRE KOMMUNE



Projektet

Baggrund

Siden 2010 har Bykernen været udpeget som et særligt udviklingsområde. Kommunalbestyrelsen vurderer, at der her er særligt gode muligheder for at omdanne området til et attraktivt byområde.

På baggrund af en række forundersøgelser blev der udarbejdet en helhedsplan for Bykernens fremtidige udvikling. I april 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen helhedsplanen for Bykernen. Samtidig blev der vedtaget et kommuneplantillæg, der skulle muliggøre udarbejdelse af nye lokalplaner i overensstemmelse med helhedsplanens bestemmelser. Rammerne og visionerne i planen og tillægget er nu videreført i Kommuneplan 2018.

Visionen er, at Bykernen i fremtiden skal udvikles med fokus på at skabe mere byliv i gode og oplevelsesrige byrum. Bykernen skal være et af hovedstadens mest attraktive bymiljøer bestående af seks kvarterer: Karrébyen, Parkbyen, Sibeliusparken, Kulturmidten, Rødovre Centrum og Højnæsvej.

Karrebyen er i mellemtiden blevet til Gartnerbyen, som næsten er færdigplanlagt - på nær nogle få matrikler - med de vedtagne lokalplaner: Lokalplan 144 og Lokalplan 145.

Næste skridt mod en realisering af visionerne i helhedsplanen er at igangsætte planarbejdet med det andet store kvarter i Bykernen ved navn Parkbyen.

I januar 2020 - før coronaen satte ind - var Kommunalbestyrelsen samlet til et temamøde om om Parkbyen. Oplægget fra temamødet er opsummeret og ajourført i denne startredegerelse.

Helhedsplanens principper for Parkbyen

I helhedsplanen for Bykernen blev nedenstående principper for Parkbyen fastslået:

Generelt

- Opholdsareal: 40 % i forhold til etageareal (boliger)
15 % i forhold til etageareal (erhverv)
- Grønne fællesrum
- Grønne forhaver og vejtræer
- Stier langs matrikelskel
- Boliger, serviceerhverv, evt. daginstitution

Lave etagebebyggelser (3 1/2 etage) i parkområde

- Maks. bebyggelsesprocent: 80 %
- 2/3 parkering i konstruktion

Tæt-lav (rækkehuse) i 3 etager i mod Tæbyvej

- Maks. bebyggelsesprocent: 70 % (bolig)
80 % (øvrig anvendelse)
- Parkering på terræn

Kommuneplan 2018 - rammebestemmelser

Følgende rammebestemmelser gør sig gældende for Parkbyen i Kommuneplan 2018:

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer
5B29 Tæbyvej øst	Tæt-lav bolig Etageboliger	70 % (for tæt-lav) 80 % (for etageboliger)	3	Parkering på terræn	Fagskole Pædagogisk udviklingscenter	Lokalplan 122 af 09.06.2010
5B30 Egegårdsvej øst	Etageboliger	80 %	3,5	2/3 parkering i konstruktion	Værksteder Serviceerhverv	Lokalplan 62 af 22.04.1998 (for en del) Lokalplan 122 af 09.06.2010 (for en del)

Kortbilag I viser rammeområdernes afgrænsning.

Lokalplanområdet

Beliggenhed og historie

Lokalplanområdet er centralt placeret i Rødovre Kommune i den nordøstlige del af Bykernen - som i dag udgør den østlige del af Egegårdskvarteret. Boligbebyggelsen Sibeliusparken løber ned igennem Egegårdskvarteret og deler det i to og lukker samtidig Egegårdsvej af til to blinde veje med de to kommende kvarterer Gartnerbyen i vest og Parkbyen i øst.

Strækningen af Egegårdsvej vest for Sibeliusparken har Kommunalbestyrelsen i december 2020 besluttet at tildele nye, selvstændige vejnavne: Else Sørensens Vej mellem Sibeliusparken og Gartnerbyens hovedstrøg hhv. Kirstine Pedersens Vej mellem Tårnevej og hovedstrøget.

Egegårdskvarteret er et af de oprindelige industri- og værkstedskvarterer i Rødovre Kommune. Kvarteret blev udlagt

som industriområde i Dispositionsplanen for Rødovre Kommune fra 1945 og efterfølgende fastlagt til overvejende industri i Byplanvedtægt 18 fra 1962.

Området er et typisk eksempel på efterkrigstidens industriområder og huser overvejende mindre kontorvirksomheder, værksteder og tømmerhandel men også nogle få boliger. De mindre og mellemstore virksomheder, der præger området, kiler sig ind mellem hinanden på relativt smalle matrikler og efterlader et indtryk af et broget og sammensat industriområde. Tre grunde i Parkbyen er allerede omdannet til boliger, eller ganske tæt på. Det drejer sig om Egegårdsvej 32, Gunnekær 8 og Egegårdsvej 4, hvor små boligprojekter er blevet godkendt efter den nuværende lokalplan 122.

Afgrænsning

Lokalplanområdet er aftegnet i forhold til eksisterende matrikel og afgrænses mod nord af Tæbyvej, der på den nordlige side indeholder en traditionel parcelhusbebyggelse. Mod syd afgrænses området af Gunnekær og en stokbebyggelse med en sydvestlig orientering samt Rødovre Skole. Mod øst og vest er området afgrænset af henholdsvis Rødovrevej og Sibeliusparken.

De tre boligstokke, der ligger ud mod Rødovrevej er medtaget i lokalplanen for at sikre en sammenhængende planlægning af stiforbindelser og beplantning i område, men ønskes derudover fastholdt som de er.

Lokalplanområdet udgør ca. 84.000 m².

Kortbilag 2 viser lokalplanområdet.

Kortbilag 3 viser udviklings- og ejerforhold

Status for forarbejdet

Teknisk Forvaltning har været og er fortsat i dialog med flere grundejere, rådgivere og potentielle investorer i området. Der er stor interesse for at omdanne til boliger, herunder seniorbofællesskaber.

Potentialet for seniorbofællesskaber i Parkbyen er stort ifølge potentieanalysen, som blev forelagt KB i januar 2021. I overensstemmelse med helhedsplanen for Bykernen er lokalplanens overordnede formål at danne grundlag for, at området

kan udvikles til et grønt og sammenhængende beboelseskvarter.

Forventet indhold

Lokalplanens formål

I overensstemmelse med helhedsplanen for Bykernen er lokalplanens overordnede formål at danne grundlag for, at området kan udvikles til et grønt og sammenhængende beboelseskvarter.

Et grønt kvarter

Med Lokalplan 146 Parkbyen er det tanken at danne grundlag for det grønneste kvarter i Bykernen. Træer og øvrig beplantning skal bruges til at skabe og markere områdets struktur, som dermed bliver mindre sårbar overfor de enkelte bygninger. Dette er hensigtsmæssigt idet omdannelsen af kvarteret kan strække sig over flere år, hvor boliger og erhverv skal fungere side om side.

For at fremme en grøn udvikling vil det i lokalplanprocessen blive undersøgt, hvilke grønne tiltag, der skal stilles krav til. Det kan eksempelvis være krav om, at beplantning skal fortsætte op ad facader til tagfladerne, at der skal plantes et bestemt antal træer i forhold til udviklet m² eller at tage skal udføres som taghaver, tagterrasser eller grønne tage med et markant grønt udtryk.

Opholdsarealsprocenten i Parkbyen fastsættes til 60 % for at sikre det grønnes dominans i området. Jo højere opholdsarealprocent, der fastlægges, jo mindre vil bygningens fodaftryk som regel være. Se eksemplet til højre for forholdet mellem opholdsarealet, bygningens fodaftryk og vejarealet.

Biodiversitet

Med grøn menes ikke kun sedum og græs. Teknisk Forvaltning påtænker at stille krav, der fremmer biodiversitet i lokalplanen - dette i form af variation i artsvalg og samtidig lægge op til, at naturen skal have plads til at udvikle sig uden for stor indblanding. Dette kan medvirke til at sikre en mangfoldig og levedygtig beplantning i Parkbyen.

Bilag 5 viser planlagt biodiversitet.

Kulturhistorie

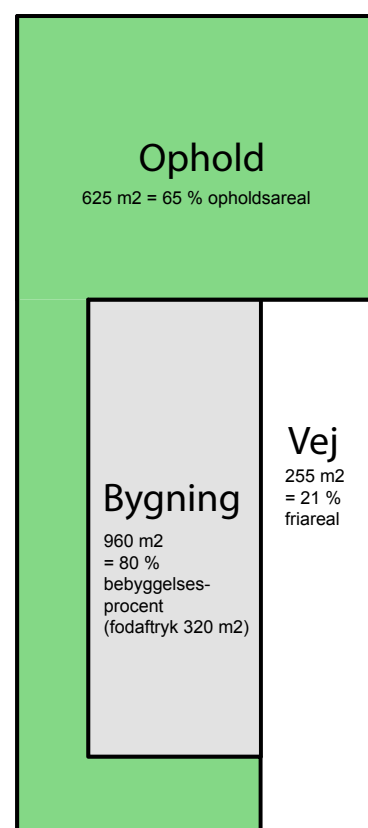
Inden for lokalplanområdet er der ikke udpeget nogen fredede

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 opholdsareals procentvis andel af etagearealet.



Eksempel på arealanvendelsen af en 1200 m² stor grund fordelt på opholdsareal, vejareal og bygning i tre etager.

Note - bebyggelsesprocent

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvis andel af grundens areal.

eller bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2018.

Den gamle Linex-fabrik på Gunnekær 24-26 er i Helhedsplanen for Bykernen udpeget som bevaringsværdig i overensstemmelse med daværende Kommuneplan 2010-2022. Ligeledes er de tre etageejendomme på Rødovrevej 165-177 udpeget som karakteristiske med deres grønne fælles rum mellem husene.

Linex-bygningen er et fint og typisk eksempel på efterkrigstidens industribyggeri med den karakteristiske tagprofil (shedtag). Endvidere har bygningen huset en landskendt virksomhed, der producerede linealer o.lign. til nær og fjern. Bygningen har således en væsentlig fortælleverdi, som berettiger til via planlægning af sikre dens bevaring.

Derudover ligger der en række bygninger inden for lokalplanområdet, der repræsenterer en værdi både i form af deres materialer og deres kulturhistorie. I de tilfælde, hvor de eksisterende bygninger repræsenterer en arkitektonisk kvalitet, påtænker Teknisk Forvaltning at opfordre til genanvendelse af bygningerne både gennem lokalplanens redegørelse i den efterfølgende byggesagsbehandling.

Veje og stier

I Helhedsplan for Bykernen er det i forbindelse med Parkbyen angivet, at Egegårdsvej forbindes med Gunnekær. Dette forventes at indgå i lokalplanen for Parkbyen.

I Helhedsplanen er ligeledes angivet et potentielle stiforbindelser i Parkbyen.

Lokalplanen vil sikre udlæg af de væsentligste forbindelser, og lade øvrige stier opstå i takt med beboernes og brugernes behov og ønsker. De væsentligste stier er en god og tryk forbindelse fra Tæbyvej mod Rødovre Skole samt Rådhuset, Viften og Hovedbiblioteket (kaldet Kulturmidten), samt fra Damhusengen til Sibeliusparken og Karrébyen.

Anvendelse og omfang

I Kommuneplan 2018 blev anvendelsen i området ændret fra blandet bolig og erhverv (fra helhedsplanen) til udelukkende at være bolig. Dette skyldes ønsket om at samle Bykernens erhverv i Gartnerbyen og Rødovre Centrum. I forlængelse af dette foreslås områdets nye anvendelse fastlagt til boligformål med mulighed for en enkelt daginstitution, hvis der viser sig et behov.

Det foreslås at fastlægge i lokalplanen, at en vis andel af boligerne skal være almene boliger, således at der sikres et bredt og varieret boligudbud i Parkbyen. Kravet om almene boliger kan højst være 25 %. Det anbefales dog at tilpasse kravet til de konkrete forhold, således at de almene boliger i praksis kan realiseres.

Forudsætningen for at kunne stille krav om almene boliger i en lokalplan er, at der i kommuneplanen er formuleret retningslinjer om almene boliger. Det foreslås i givet fald at udarbejde et forslag til kommuneplantillæg om almene boliger forud for lokalplanforslag for Parkbyen.

Lokalplanen skal skabe mulighed for gode boliger i lave etageejendomme i maks. 3,5 etager med udnyttede tagetage enten i form af saddeltag eller som tilbagetrukkede penthouselejligheder. Mod Tæbyvej skal bebyggelsen være rækkehuse i maks. 3 etager, der placeres og udformes med størst mulig omtanke og hensyn til det eksisterende villaområde på den anden side af Tæbyvej.

Bebyggelsesprocenten i lokalplanen foreslåes til 70 % for tæt-lav bebyggelse mod Tæbyvej og 80 % for resten af området, svarende til en bebyggelse på ca. 65.000 etagemeter.

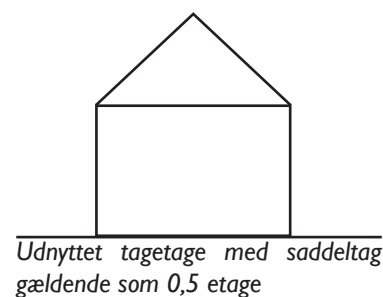
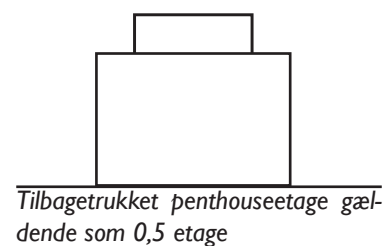
Kortbilag 5 viser nuværende og planlagte højder.

Arkitektur

I lokalplanen påtænkes det at fastlægge overordnende arkitektoniske principper, der skal sikre arkitektonisk kvalitet, men samtidig give plads til forskellighed og dermed variation i kvarteret.

Øvrigt

Det påtænkes, at der ud over det netop beskrevne skal fastsættes bestemmelser omkring belysning, stier, parkering, tilgængelighed, befæstelsesgrad, hegn og klimatilpasning.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning.

Lokalplanen vil være i overensstemmelse med fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde, svarende til håndfladen.

Kommuneplan 2018

Lokalplanen forventes at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2018 jævnfør dog afklaringspunktet om almene boliger på side 9.

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 - Rødovre Øst og er omfattet af Rammeområde 5B29 Tæbyvej øst og 5B30 Egegårdsvej øst. Rammeområderne er udlagt til bolig i form af henholdsvis tæt-lav og etageboliger (5B29) og etageboliger (5B30).

Kortbilag I viser rammeområdernes afgrænsning.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 62 (1998) og Lokalplan 122 (2010), der ved vedtagelse af en ny lokalplan bliver aflyst. Planerne udlægger området til bolig og erhverv, såsom mindre værksteds- og håndværksvirksomheder med tilhørende administration, samt til liberale erhverv, administrations- og serviceerhverv.

Samarbejde med Det Kongelige Akademi

I 2019 samarbejdede Teknisk Forvaltning med et hold arkitektstuderende fra Det Kongelige Akademi. De studerende havde Parkbyen i Rødovre som ramme for deres semesterprojekt - 4. år 2. semester - på kandidatprogrammet: Bosætning, økologi & tektonik.

De studerendes arbejde resulterede i 13 projekter som var udstillet på Rødovre Bibliotek og nu er samlet i et inspirationskatalog.

Punkter der skal afklares

Almene boliger og kommuneplantillæg: Hvor stor en andel af almene boliger skal lokalplanen sikre?

Daginstitution: Skal lokalplanen indeholde mulighed for daginstitution, og skal der i givet fald udlægges et konkret areal?

Parkering: Kan kommuneplanens generelle parkerings-norm differentieres i lyset af forventningen om et eller flere seniorbofællesskaber i området?

Tidsplan og inddragelse

Startredegørelse apr. 2021

Dialog med grundejere og potentielle investorer apr.-aug. 2021

Forslag til KP-tillæg om almene boliger aug. 2021

Høring af KP-tillæg sep.-okt. 2021

Endelig vedtagelse af KP-tillæg dec. 2021

Borgermøde om Parkbyen og seniorbofællesskaber sep. 2021

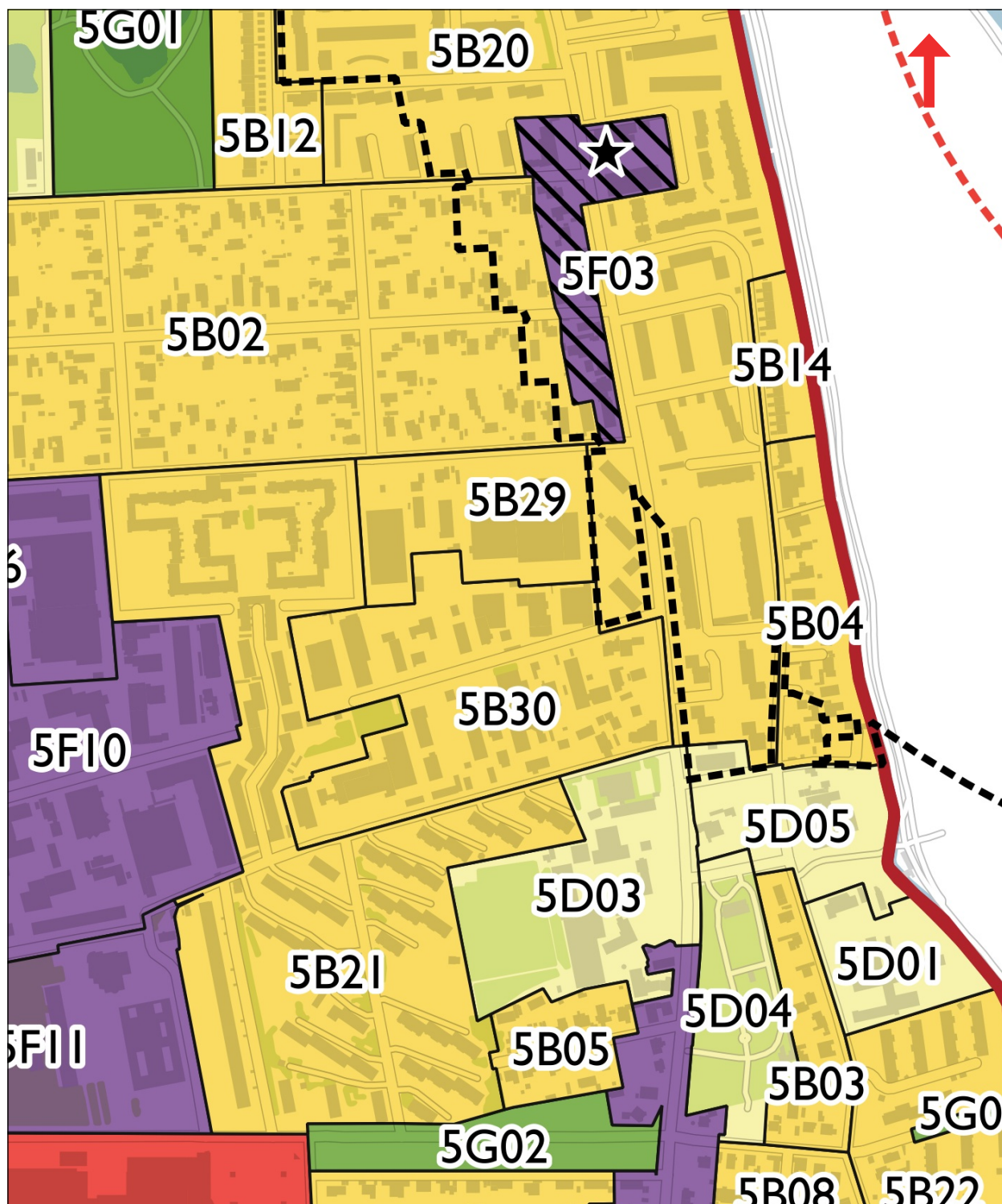
Forslag til lokalplan jan. 2022

Høring i otte uger feb.-mar. 2022

Endelig vedtagelse af lokalplan jun. 2022

Offentliggørelse jul. 2022

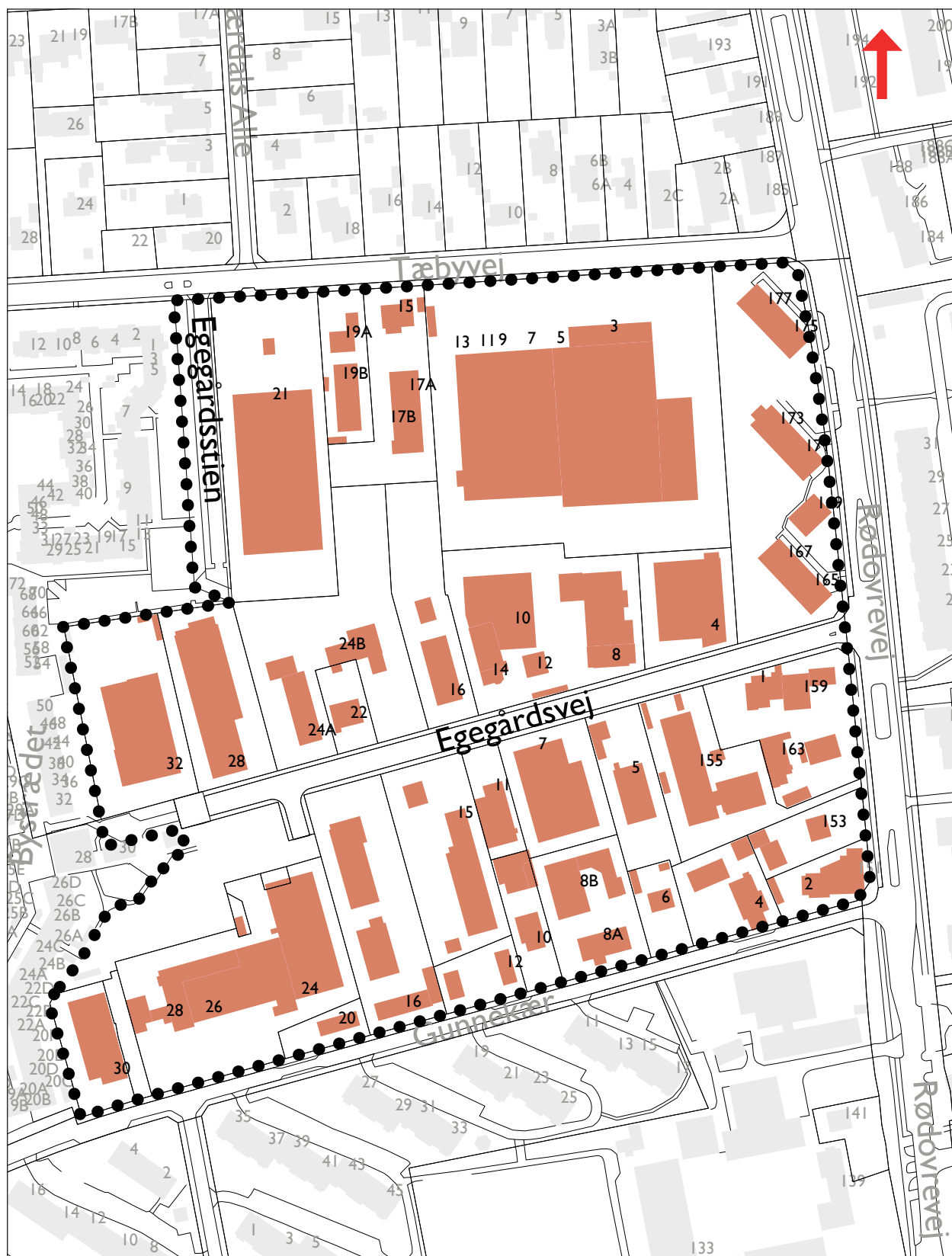
Kortbilag I - Rammeområder



Områdetyper:

- | | |
|---|--|
| Boligområder | Stationsnært kerneområde |
| Blandede bolig- og erhvervsområder | Stationsnært område |
| Rekreative områder | Stationsnært udviklingsområde |
| Offentlige områder | |
| Centerområder | |

Kortbilag 2 - Lokalplanområdet



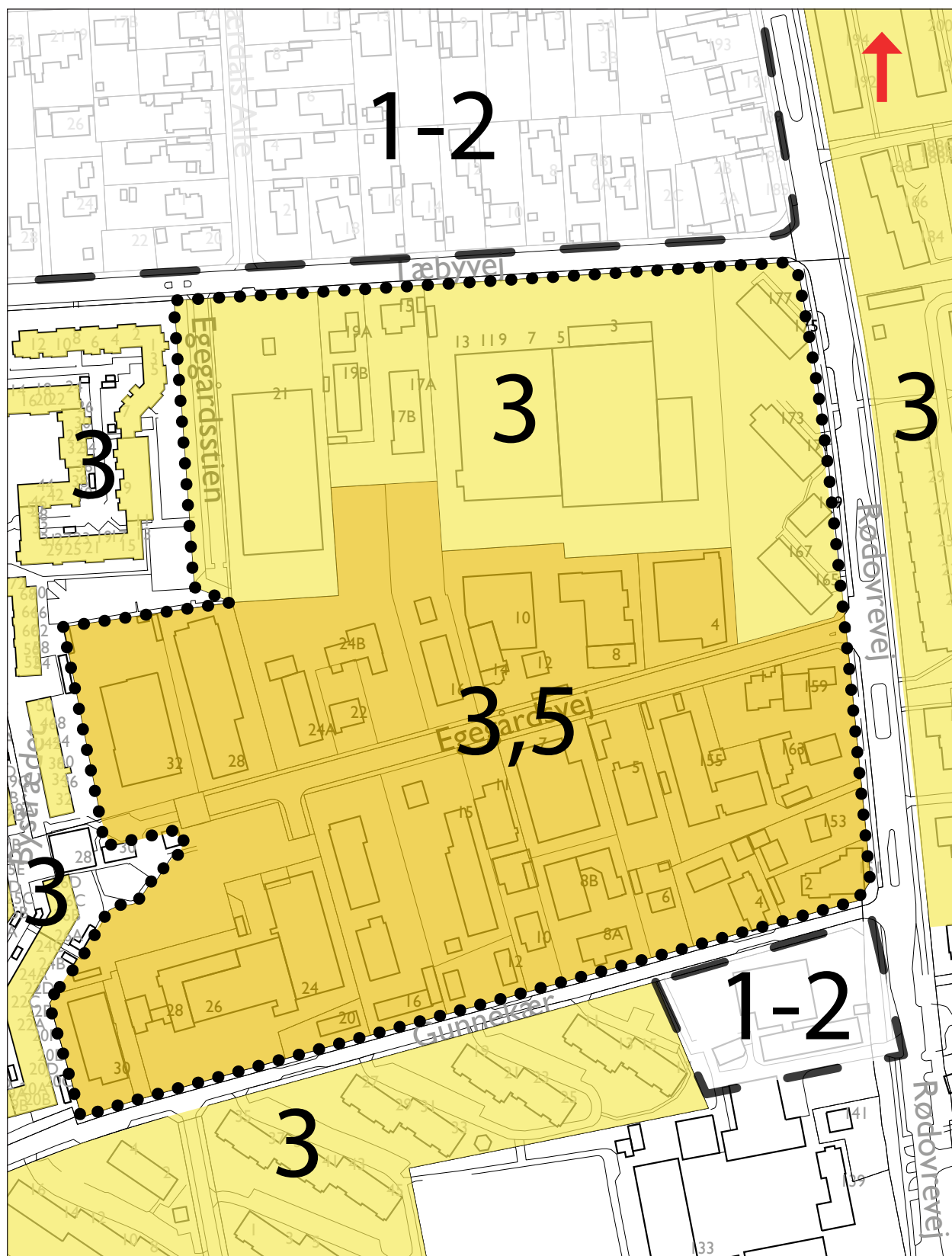
Lokalplanafgrensning og eksisterende forhold. Ikke målfast

Kortbilag 3 - Ejer- og udviklingsforhold



- | | | |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| ■ Igangværende privat udvikling | ■ Rødovre Boligselskab | ■ Bente K. Riise & Hanne B. Hjernø |
| ■ Rent Estate A/S | ■ A/S Bunec II (Rødovre Trælast) | ■ Ejendomsselskabet AF 13/3 2008 ApS |
| ■ Rødovre Kommune | ■ Tæbyvej 3-13 ApS | □ Mindre enkelte grundejere |
| ■ Sibeliussparken | ■ Indgår ikke i plan | |

Kortbilag 4 - Højder



Nuværende højder uden for lokalplanområdet og planlagte maks. højder inden for lokalplanområdet.

Bilag 5 - Planlagt biodiversitet



Skt. Kjelds Plads - København (Østerbro) - Mikkel Eye



Skt. Kjelds Plads - København (Østerbro) - Mikkel Eye