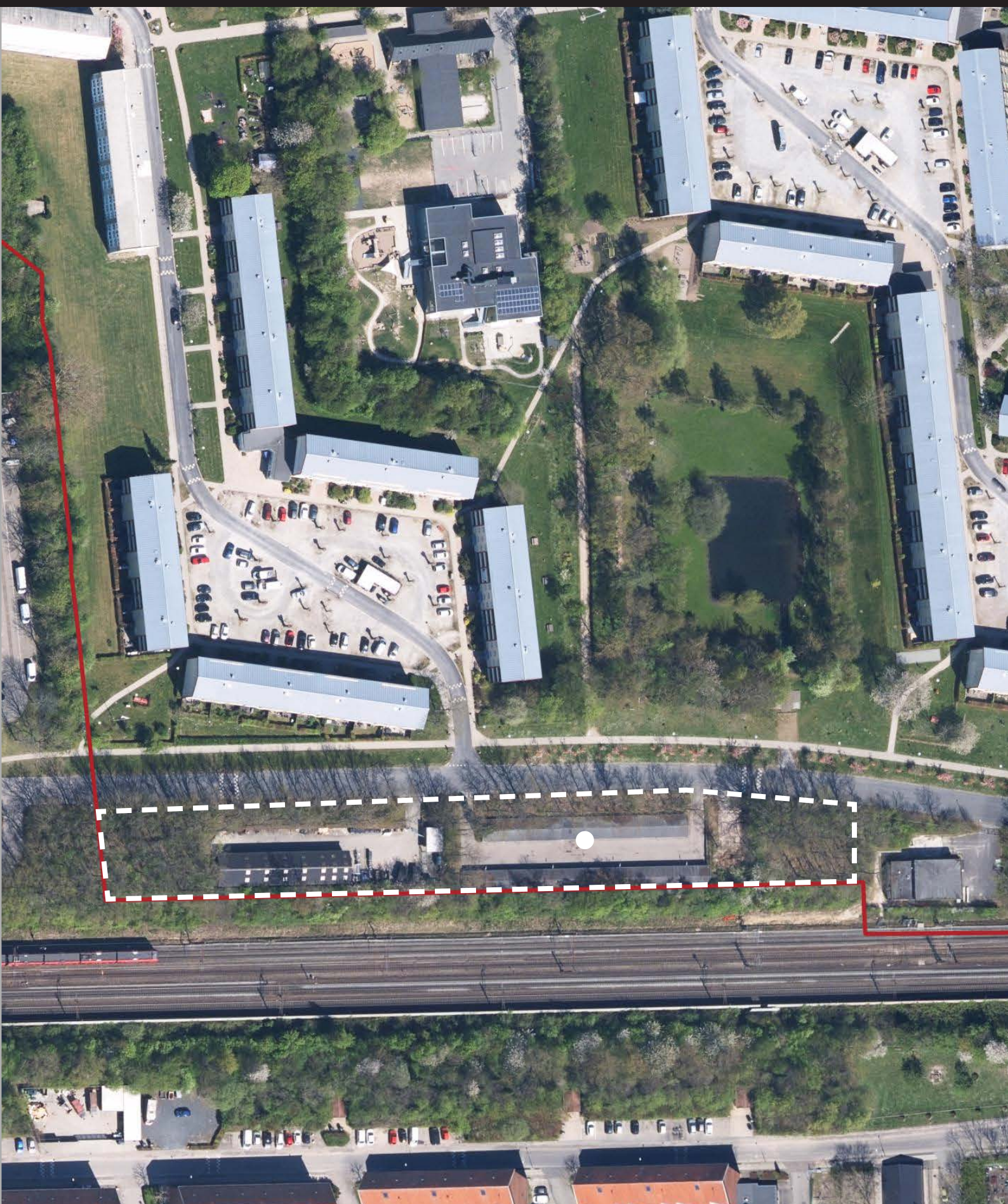


Startredegørelse

Lokalplan 158 for et fælleshus til AABs Afdeling 43



Lokalplan for et fælleshus til AABs Afdeling 43

Baggrund

Grundejer boligforeningen (AAB) ønsker at benytte grundens potentiale til at opføre et nyt fælleshus med tilhørende udearealer for Afdeling 43, som i dag omfatter 300 etageboliger i Ruskær og Ulkær. Det nye fælleshus vil evt. medføre nedrivning af et garageanlæg som omfatter 40 garager. Se desuden på side 7 under afsnittet *Særlige afklaringspunkter i lokalplanfasen*.

Der er udarbejdet en Helhedsplan af 2023 som beskriver de udfordringer Afdeling 43 står overfor, men der peges også på nogle forslag og idéer til, hvorledes bebyggelsen kan renoveres og fremtidssikres. Et nyt fælleshuset er en del af Helhedsplanens fokus på styrkelse af den social bæredygtighed i boligområdet. Formålet med AABs helhedsplan er at søge Landsbyggefonden om renoveringsstøtte, hvilket er betinget af, at arbejderne igangsættes i 2024.

Kommuneplan 2022

Lokalplanområdet er beliggende i Lokalområde 6 - Rødovre Syd og er omfattet af Rammeområde 6F01 Milestedet - Højhusbebyggelsen Milestedet.

Rammeområde	Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Antal etager	Andet	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer
6F01 Milestedet - Højhusbebyggelsen Milestedet	Blandet bolig og erhverv. Boligområde, kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner.	40% for området som helhed	maks. 17 min. 2	Stationsnært kerneområde Værdifuldt kulturmiljø	Lokalplan 108 af 12.10.2005.

Se Kortbilag 1 for placering og Rammeområde 6F01.

Den planlagte udvikling i lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022. (Bemærk min. 2 etager, som dog er møntet på boligbygninger).

Lokalplan 108 af 2005

Iht. § 7.1 er bebyggelsesprocenten 60 i Delområde A (hvor fælleshuset foreslås etableret). Se Kortbilag 2.

Iht. Kortbilag 3 må mindre fællesbygninger (til detailhandel og institutioner) maks. etableres i én etage.

Lokalplan 108 for boligområdet
Milestedet kan ses på Plandata.dk:
LINK: https://dokument.plandata.dk/20_1213982_1707830123165.pdf

Udpeget værdifuldt kulturmiljø

I henhold til Kulturmiljøbeskrivelse nr. 14 Milestedet er områdets bærende fortælling: ”Den enorme almene parkbebyggelse med stor skala i beplantning og grønne arealer, et af de tidligste montagebyggerier i Danmark, et bud på 1900-tallets mønsterby til den moderne arbejder, samt nærheden til S-banen (Fingerplanen) og dermed også et eksempel på Rødovres stilling i hovedstadens regionale planlægning”.

Status

Teknisk Forvaltning har været i dialog med boligforeningen AAB og deres rådgivende arkitekt vedrørende ønsker om et nyt fælleshus til AABs Afdeling 43.

Grundejer AAB har efterfølgende fremsendt materiale til Rødovre Kommune, samt anmodning om påbegyndelse af en lokalplanproces inkl. behandling af en startredegørelse. Se *Kortbilag 3 med en skitse af situationsplanen og beskrivelsen af idéen med fælleshuset.*

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Milestedet, helt nede langs jernbanesporet. Lokalplanafgrænsningen følger afgrænsningen for matr. nr. 8gm Rødovre By, Hendriksholm som er 4.578 m² og omfatter to adresser: Storkær 7 med et garageanlæg og Storekær 9 med en lager/garagebygning for boligforeningen AABs maskin- og materielgård.

Se fotos i notefeltet og oversigtskortet på side 8.

Det store almene boligområde Milestedet er sammen med den nye urbane bydel Rødovre Port beliggende i stationsnært kerneområde. Milestedet er forbundet med Rødovre Station via en cykel/gangbro over Tårnvej og gennem strædet i Rødovre Port.

Lokalplanområder inddeles i Delområde A med fælleshuset (og garageanlægget) og Delområde B med maskin- og materielgården.



Kulturmiljøbeskrivelse nr. 14
Milestedet kan ses på kommunens hjemmeside - i Kommuneplan 2022 under temaet Kulturarv.



Storkær 7:
To bygninger til garager på hhv. 304 og 370 m²



Storkær 9:
AABs materielgård: En bygning til garage, maskin- og lagerbygning på 285 m² samt et udhus på 25 m².

Forventet indhold i hovedtræk

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at nedrive et eksisterende garageanlæg i teglmurværk og træporte, for at opføre et nyt fælleshus, samt at indpasse tilhørende udearealer for ophold, samt at indpasse tilførende udearealer for ophold.

Derudover er formålet at planlægge ankomstarealet til lokalplanområdet samt at forbinde fælleshusgrunden til eksisterende veje- og stinet, med et særligt fokus på en tryk forbindelse til fælleshuset til/fra boligbebyggelsen nord for Storkær.

Note - opholdsareal

Kommuneplanens generelle rammer for institutioner beliggende i et boligområde er:

Min. 100 % opholdsareal.

I en lokalplan fastsættes nærmere bestemmelser om størrelse og placering af opholdsarealer.

Opholdsarealer 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.

Opholdsarealer omfatter ikke beplantningsbælter, parkeringsarealer m.v.

Anvendelse og omfang

Fælleshuset placering foreslås trukket langt ind på grunden, således at den lange sydfacade følger jernbanestrækningen. Selve bygningen er ca. 29 m lang og 10,5 m bred, er i én etage med stigende bygningshøjde, fra 3,1 m i øst til 4,5 m mod vest.

Ankomsten til fælleshuset vil ske via Storkær, gennem et stort nyanlagt grønt forareal, hvor der etableres en stor terrasse, som omkranser huset nord-, øst- og vestlige facade, hvor ophold vil være beskyttet af "læhegn" langs jernbanen.

Idéer til fælleshuset er hentet ved beboerinddragelse, som er foretaget via spørgeskemaer og møder, hvor følgende ønsker til funktioner blev foreslået:

- Sociale arrangementer
- Fællesspisning
- Hobbyrum
- Værksted
- Gæsteværelser
- Foreningsarbejde
- Fester

Herudover foreslås følgende:

- Låncykler
- Legehjørne/legeplads
- Grøntsagshave
- Blomsterhave

Arkitektur

Den nye bygning skal gennemføres med høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet og i overensstemmelse med principperne i Rødovre Kommunes arkitekturpolitik.

Bemærk, at der iht. Lokalplan 108 i § 8.1 er stillet specifikke krav til beboer- og klubhuses udformning og materialer; disse bestemmelser er i nogen grad udfordret ifm. med dette skitoprojekt, som foreslås placeret i udkanten af boligområdet.

Beplantning

Milestedets oprindelige landskabsplan er tegnet af C.Th. Sørensen. Dens grønne elementer er i dag vokset til og fremstår sunde og frodige i et sammenhængende parklandskab. I lokalplanprocessen vil det blive undersøgt, hvilke tiltag der skal stilles krav til, for at området stadig fremstår med en parkagtig karakter.

I henhold til Lokalplan 108 §13 Bevaring af beplantning: ”Bevaringsværdige træbeplantninger i området, der er markeret med særlig signatur på Kortbilag 4, skal bevares som fuldkronede træer. De øvrige eksisterende træer i området skal så vidt muligt bevares. Ved nybyggeri skal eksisterende beplantning gennemgås sammen med kommunen, og ejer skal redegøre for de foranstaltninger, der er gjort for at sikre bevaringsværdige træer” - se i notefeltet.

Der er ikke bevaringsværdige træer inde på projektgrunden, men der er en del høje bevaringsværdige beplantninger langs vejen foran det kommende ankomstareal til fælleshuset.

Parkering

I Kommuneplan 2022 er følgende parkeringsnorm for institutioner mv. som er beliggende i stationsnært område: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal. De 6 planlagte parkeringspladser til fælleshuset er i overensstemmelse med denne norm, og der er desuden mulighed for at anvende de eksisterende parkeringspladser ved de nært beliggende boliger i Afdeling 43.

I lokalplanprocessen vil behovet for bilparkeringspladser, cykelparkeringspladser og for forberedelse til ladestander til el-biler blive vurderet.

Affaldsstationer

Der vil i lokalplanen blive stillet krav til en affaldsordning med sortering af husaffald og haveaffald.



Rødovre Kommunes Arkitekturpolitik
- Rammer om livet kan findes på
Rødovre Kommunes hjemmeside.

Note - Vedr. træer og beplantninger



Kortbilag 4 i Lokalplan 108 af 2005, som viser udpegede træer og beplantninger i den bevaringsværdige haveplan.

Rødovre cykelstrategi - Den stærke cykelby 2021-2033

Når der udvikles skal der fortsat planlægges for, at Rødovre er en by, som har god mobilitet for alle - men strategien er, at vi skal hjælpe cyklen frem, så det fremover bliver den tohjulede, der er det nemmeste valg, når der foretages ture inden for kommunegrænsen.

Det tæt på beliggende parkstrøg Agerkær er i cykelstrategien peget på, som et muligt nyt cykelprojekt, fordi hele Agerkær-stækningen danner rygrad i det lokale vejnet. Der skal udvikles med fokus på trafiktryghed i området, hvor biltrafik, parkering og den bløde trafik er blandet. I dag kan de bløde trafikanter færdes på tværs af Agerkær og af stinettet igennem boligområderne til skole og andre aktiviteter.

Rødovrestrategi 2020

Den foreslåede udvikling i Milestedet, skal gennem dialog med bygherre og via de rette løsninger sikret i en lokalplan, understøtte visionerne i Rødovrestrategien.

I den indledende lokalplanfase vil der være fokus på fornyelse gennem respekt for områdetets eksisterende grønne udtryk og beplantning.

Der vil desuden være fokus på, at fællehuset og fælleshusgrunden fremstår i høj kvalitet, samt på forbindelsen til de omkringliggende boligområder og Rødovre Station, med et særligt fokus på tryghed og tilgængelighed.

I lokalplanprocessen vil det blive undersøgt, om der kan indrettes for forsinkelse af regnvand.

Det nye fælleshus vil supplere Milestedet med et nyt mødested som skaber fysiske rammer for inklusion og diversitet i trygge omgivelser, elementer som vil styrke den sociale bæredygtighed. Se *fælleshusets funktioner på side 4 og en skitse af situationsplanen på Kortbilag 3.*

I lokalplanprocessen skal det sikres at nyt byggeri og anlæg i valg af udformning, materialer og forventet brug, bidrager positivt til udviklingen af bygningskulturen i Rødovre og er med til at bære kulturarven i kommunen videre.

Særlige afklaringspunkter i lokalplanfasen

Et gennearbejdet skitseprojekt på lokalplanniveau fra udvikler/bygherre foreligger ikke pt.

DSB skal involveres ift. byggelinjen langs sydlige skel.

Der skal foretages en vurdering af den bevaringsværdige beplantning langs nordlige skel og evt. erstatningsbeplantning.

Der nedrives muligvis 40 garager, så den fremtidige parkeringsnorm i boligområdet skal vurderes.

Det skal undersøges om garageanlægget kan bevares (for evt. at etablere fælleshuset oven på eksisterende bygninger), eller hvis nedrivningen realiseres, skal det undersøges, om facade-teglstenene kan genanvendes i forbindelse med fælleshusbyggeriet.

Det skal vurderes om der er mulighed for at etablere grønt tag og/eller solceller på taget.

Tidsplan og inddragelse

I indledningsfasen for den ønskede udvikling har grundejer boligforeningen AAB og deres arkitektrådgiver været i dialog med beboerne, som i den forbindelse har været inddraget ift. deres ønsker og idéer til fælleshuset.

Vedtagelse af forslag til lokalplan - december 2024

Offentlig høring i fire uger - uge 2-6 i 2025

Evt. afholdelse af et borgermøde - uge 4 2025

Endelig vedtagelse af lokalplan - april 2025.

AAB vil tage kontakt til DSB lige efter den politiske behandling af startredegørelsen. I lokalplanprocessens opstart skal vi kende DSBs betingelser til et projekt så tæt på jernebanestrækningen.

AAB vil vurdere behovet for afholdelse af et borgermøde i lokalplanens offentlighedsfasen, da dette vil afhænge af den beboerinvolvering som er foregået ifm. fælleshusprojektet. Nærmeste naboer er DSB og AABs Afdeling 43.





Eksisterende ankomst til Storekær 7 - østlige del af matr. nr. 8gm

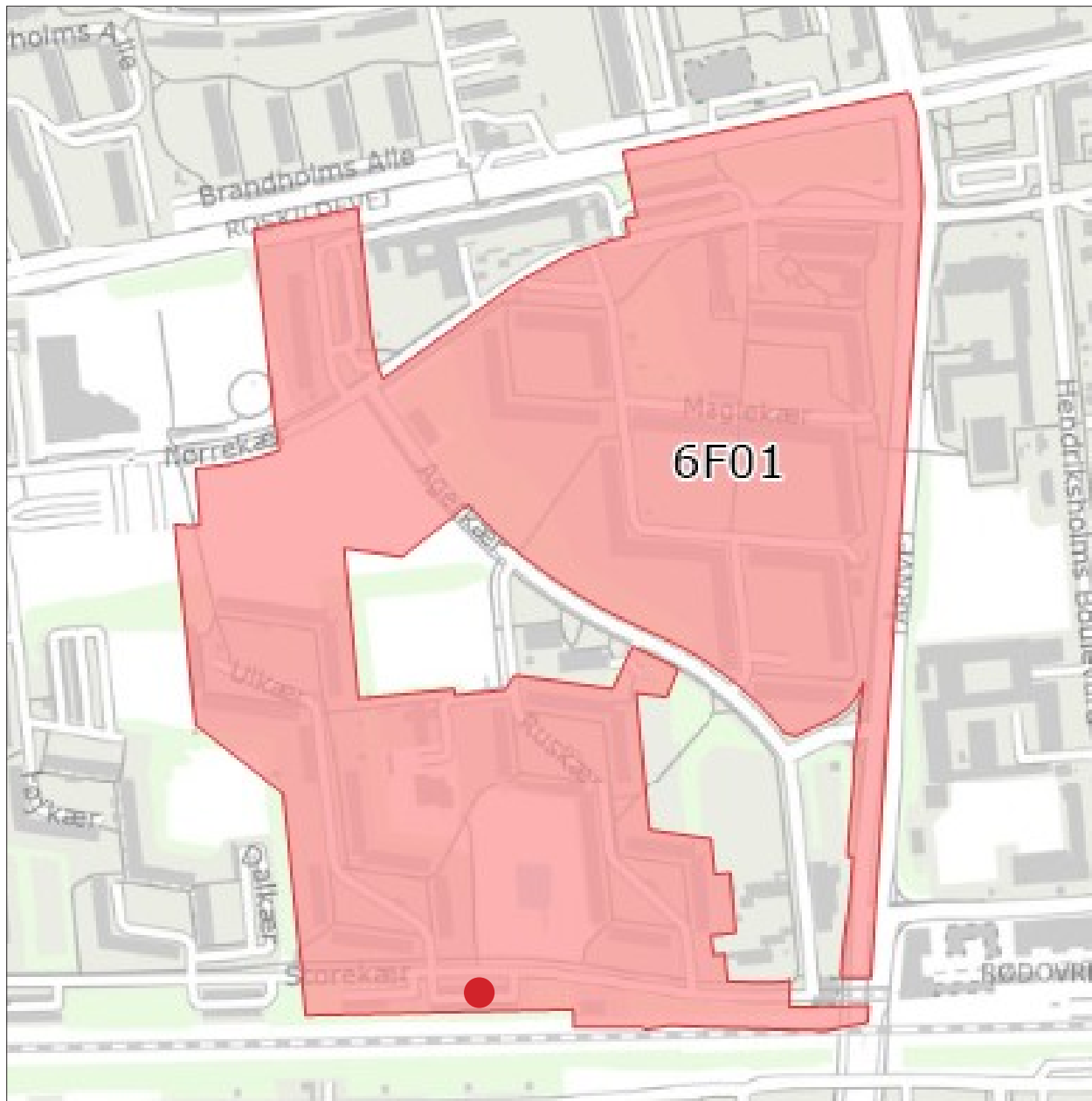


Eksisterende forhold - Storekær 7 med et kig mod vest til Storekær 9 til AABs materielgård



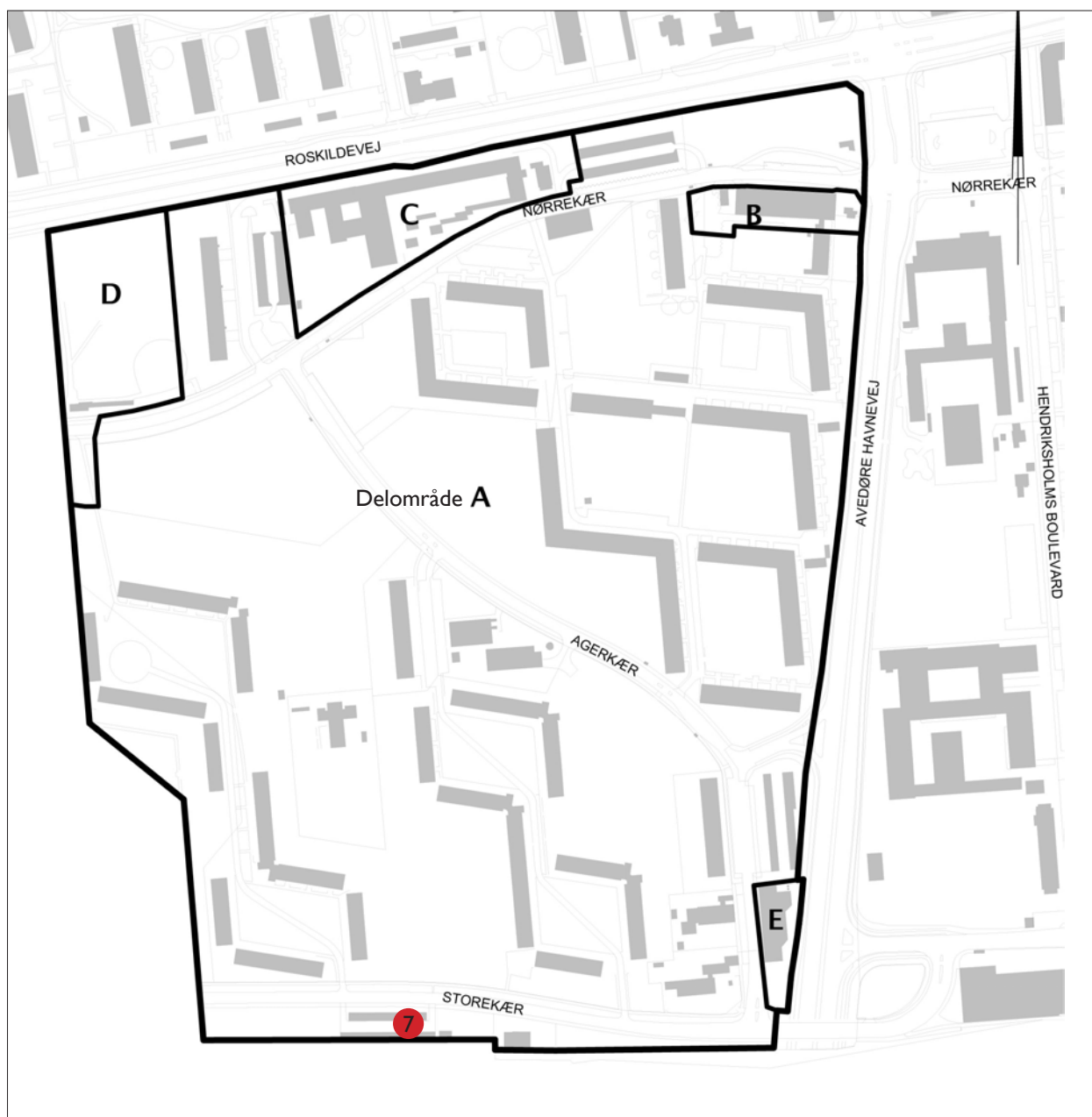
Eksisterende sti mellem Ulkær og sømrådet - nord for lokalplanområdet

Kortbilag I - Rammeområde 6F01 Milestedet - Højhusbebyggelsen Milestedet



	Boligområde
	Blandet bolig og erhverv
	Erhvervsområde
	Område til butiksformål
	Recreation/fritidsformål
	Offentlige formål
	Tekniske anlæg

Kortbilag 2 - Lokalplan 108



Lokalplan 108 af 2005 - Matrikel nr. 8gm Rødovre By, Hendriksholm (Storkær 7 og 9) er beliggende i Delområde A som iht. § 7.1 er fastlagt med en bebyggelesprocent på maks. 60 for den enkelte ejendom.

Kortbilag 3 - Situationsplan-skitse

Fælleshus AAB afd. 43

Bruttoareal 318 m²
(svarende til 1 m² pr. bolig)

Der etableres p-pladser ved fælleshuset. I alt 6 p-pladser.
I forbindelse med helhedsplanen skal der arbejdes med tryghedsskabende tiltag fra bebyggelsen til fælleshuset, samtidig med der skal være fokus på at sikre tilgængeligheden for alle i bebyggelsen til fælleshuset.

Fælleshuset er orienteret mod bebyggelsen med store glaspartier, der skal være med til at skabe interesse for aktiviteterne i fælleshuset og vise liv og aktivitet i fælleshuset. Bygningen danner ryg mod skinnerne.

Den overordnede idé med fælleshuset er at skabe et fleksibelt fælleshus, der kan rumme store som små arrangementer. Alt fra beboermøder til strikkeklub. Caféen er hjertet i bygningen og det sted hvor man kan droppe ind og få en kop kaffe og sludre med naboen.

Situationsplan-skitse (ikke målfast)

