

Forslag til

# LOKALPLAN 138

Plejemmet Ørbygård  
ved Roskildevej



# Indholdsfortegnelse

<b>Læsevejledning</b>	<b>1</b>
Hvad er en lokalplan?	1
<b>Offentliggørelse</b>	<b>2</b>
Lokalplanen skal ikke miljøvurderes	2
<b>Lokalplanens redegørelse</b>	<b>5</b>
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål	6
Nærliggende områder	6
Lokalplanområdet	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	17
<b>Bestemmelser</b>	<b>20</b>
§ 1 Formål	20
§ 2 Område og zonestatus	20
§ 3 Områdets anvendelse	20
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	21
§ 5 Vejforhold	22
§ 6 Parkering	22
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 9 Bevaring af bygninger og beplantning	25
§ 10 Skiltning og belysning	26
§ 11 Ubebyggede arealer	26
§ 12 Bæredygtighed og regnvand	29
§ 13 Støj	29
§ 14 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.	29
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
§ 16 Ophævelser af lokalplan og servitutter	31
§ 17 Midlertidige retsvirkninger	31
Vedtagelse	32
<b>Bilag</b>	<b>34</b>
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	34
Kortbilag 2 Matrikulære forhold og delområder	36
Kortbilag 3 Anvendelse og vejadgang	38
Kortbilag 4 Illustration	40

# 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 sammen med de fremtidige intentioner for området.

Bestemmelser er konkrete regler for, hvordan en ejendom kan benyttes og udgør den juridiske del af planen.

Bestemmelserne udgør bindende retningslinjer for anvendelse, bebyggelse, beplantning mv.

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 bevarelsesværdig bebyggelse og beplantning.

Bestemmelserne suppleres også 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 og der er med andre ord ikke handlepligt for grundejere. Dette kan du se mere om i lokalplanens retsvirkninger.

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

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

# Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den X.X 2015 vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 138. Lokalplanforslaget fremlægges til debat i 8 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 138 er offentliggjort i perioden fra den X.X 2015 til den X.X 2015.

I perioden, fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger. Bestemmelserne fremgår af § 17 på side 31. Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanforslaget skal senest den X.X 2015 sendes til:

Rødovre Kommunalbestyrelse  
Rådhuset, Rødovre Parkvej 150, 2610 Rødovre  
mærket: "Lokalplan 138"  
eller mailes til: rk@rk.dk, mærket "Lokalplan 138".

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Plan- og Byggesagsafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 36377000. Lokalplanforslaget kan også ses på [www.rk.dk](http://www.rk.dk) eller fås i Borger-service på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, eller du kan læse materialet på bibliotekerne.

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. 939 af 03.07.2013 med senere ændringer). Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, idet bebyggelsens omfang ikke vil blive væsentligt forøget. Ligeledes vil planen ikke have en væsentlig indvirkning på trafikforholdene. Forholdene i området vil blive forbedret og forskønnet.

Der kan klages over afgørelsen om, at planen ikke har en væsentlig indflydelse på miljøet, jf. Planlovens § 60 stk. 1. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt af landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen jævnfør planlovens §§ 58 og 59. Klagefristen er 4 uger fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse.

Klager skal som udgangspunkt indgives via Natur- og Miljøklagenævnets klageportal. En vejledning i brug af klageportalen kan findes ved at følge nedenstående link:  
<http://nmkn.dk/klage/hvordan-klager-du/>



Luftfoto, der viser lokalplanområdets afgrænsning





Stemmingsbillede fra det nye Ørbygård. Billedet viser den indre gårdhave.



Fugleperspektiv af de nye Ørbygård. Bebyggelsen ses fra syd-vest.



# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Rødovre Kommune ønsker at modernisere og ombygge Plejehjemmet Ørbygård, så plejeboligerne lever op til nutidens krav til plejeboliger og arbejdsforhold for stedets ansatte.

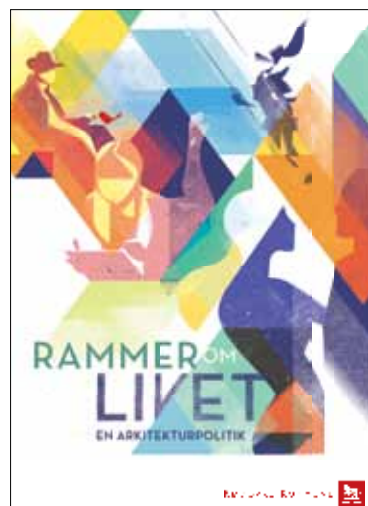
De eksisterende boligfløje ønskes nedrevet og erstattet med to nye sammenhængende bygninger i henholdsvis to og tre etager. Den nye bebyggelse omkranser et lukket gårdrum og et åbent sydvendt haverum. Den eksisterende ankomstbygning mellem dagscenteret og plejeboligerne ombygges og centerets café og produktionskøkken ombygges og udvides.

Det nye Plejehjem Ørbygård vil indeholde 82 plejeboliger med tilhørende servicearealer, hvoraf 64 er et-rums boliger og 18 er to-rums boliger. Plejeboligerne grupperes omkring et fælles opholdsrum, hvorfra der er adgang til terrasse eller altan. I tilknytning til de nye plejeboliger anlægges et nyt haveanlæg for beboerne.

I forbindelse med fornyelsen af Plejehjemmet Ørbygård er det ønsket at skabe en ny forplads ud til Roskildevej. Den nye forplads skaber sammenhæng mellem det nye plejehjem og Roskildevej således, at der skabes en ny og mere attraktiv ankomstplads. Den nye plads er en del af en samlet vitalisering og fornyelse af Roskildevej og udformes som et lokalt åndehul med beplantning samt opholds- og legemuligheder. Pladsen indeholder endvidere en mindre andel af parkeringen til Ørbygård samt et afsætningsareal i tilknytning til plejehjemmets hovedindgang.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Rødovre Kommunes Arkitekturpolitik.

Stemmingsbillede fra det nye Ørbygård. Billedet viser den indre gårdhave.



Rødovre Kommunes Arkitekturpolitik





Øverst: Ankomstpladsen og hovedindgangen til Ørbygård set fra Roskildevej.

Midte: Ankomstpladsen set fra Agerskovvej. Centralt i billedet ligger spisesalen og bagerst ses etageboliger i delområde B.

Nederst: Ørbygård set fra det offentlige grønne areal mellem Varnæsvej og Agerskovvej. I forgrunden ses bygningen, der skal nedrives og erstattes af de nye plejeboliger.

## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en om- og udbygning af plejehjemmet Ørbygård.

Denne lokalplan skal modernisere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for at:

- muliggøre en om- og udbygning af plejehjemmet Ørbygård,
- sikre at området kan anvendes til boligformål, plejehjem, café og andre servicefunktioner i tilknytning til plejehjemmet,
- fastlægge bebyggelsens omfang og placering omkring fælles grønne friarealer til områdets beboere,
- muliggøre et attraktivt byrum mellem Ørbygård og Roskildevej,
- modernisere de bebyggelsesregulerende bestemmelser indenfor lokalplanområdet.
- afløse Byplanvedtægt nr. 20 indenfor lokalplanens område. Byplanvedtægt nr. 20 fastlægger en reservation til et parkeringsanlæg inden for lokalplanens delområde C, som ønskes afløst.

## Nærliggende områder

Området ligger i den sydlige del af kommunen og er en del af lokalområdet Henriksholm.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Roskildevej. Langs vejens nordside ligger en randbebyggelse i 2-3 etager.

Øst for lokalplanområdet ligger Medelbyvej og en nyere rækkehusbebyggelse med lænehuse i to etager. Lænehuserne er anlagt, så de danner en række grønne gårdrum som fælles areal for områdets beboere.

Syd for lokalplanområdet ligger Varnæsvej og et offentligt grønt område samt villakvarteret Hendriksholm, der er udbygget fra 1930'erne og frem med mange bevarede ældre enfamiliehuse fra 1930'erne og 1940'erne, som spænder stilmæssigt fra små selvbyggerhuse over bungalower til bygmesterhuse.

Vest for lokalplanområdet ligger Agerskovvej og en etageboligbebyggelse i 8 etager samt en nyere erhvervsbebyggelse i 2 etager langs Roskildevej.



## Lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet ligger Plejehjemmet Ørbygård med plejeboliger, dagscenter og café med tilhørende køkken.

I lokalplanens nordøstlige hjørne ligger en boligblok i 8 etager, der er sammenbygget med plejehjemmet omkring en lukket gårdhave. Mod nord er der ud mod Roskildevej placeret en indhegnet materialegård på ca. 365 m<sup>2</sup> tilhørende Rødovre Bologselskab, afdeling 17.

I lokalplanens nordvestlige hjørne ligger tre ejendomme med i 2-3 etager.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeles i 3 delområder benævnt A, B og C.

Område A omfatter plejehjemmet Ørbygård, der ønskes ombygget og moderniseret.

Område B omfatter en eksisterende ejendom med etageboliger i 8 etager, der ønskes bevaret.

Område C omfatter 3 ejendomme langs Roskildevej med bolig, erhverv og butikker, der ønskes bevaret.

## Bebyggelse

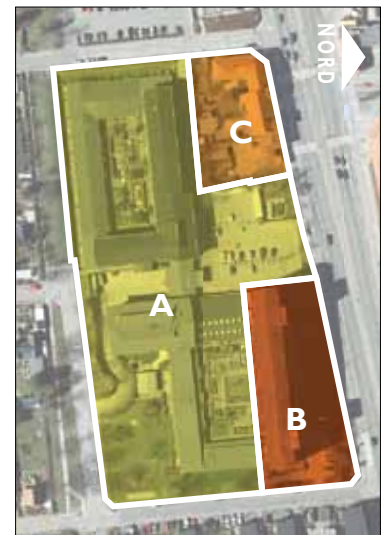
De nye plejeboliger ønskes opført i gule tegl med farvespil. Vinduerne vil fremstå i træ og aluminium og vil være henholdsvis tilbagetrukne og i plan med facaden for at skabe en variation i facadeudtrykket.

Bebyggelsens tag har en ensidig taghældning ind mod gårdrummet og haven. Taget vil fremstå med en trempel mod bygningens ydre facader og taget bliver beklædt med tagpap i overensstemmelse med den øvrige del af plejehjemmet.

## Forpladsen ved Roskildevej

Arealet mellem Roskildevej og Ørbygård kan omlægges til en ny offentlig plads for bydelens beboere. Forpladsen anlægges i asfalt og belægningssten med plantebede, træer, pergolaer, bænke og andre lege- og opholdsfunktioner.

Langs Roskildevej kan der etableres en sammenhængende pergola, der samler rummet og danner en rumlig afskærmning mod den trafikerede vej. Den nye forplads skal fortsat være



Lokalplanens delområder



Eksempel på anvendelse af højbede på forpladsen mellem Roskildevej og Ørbygård

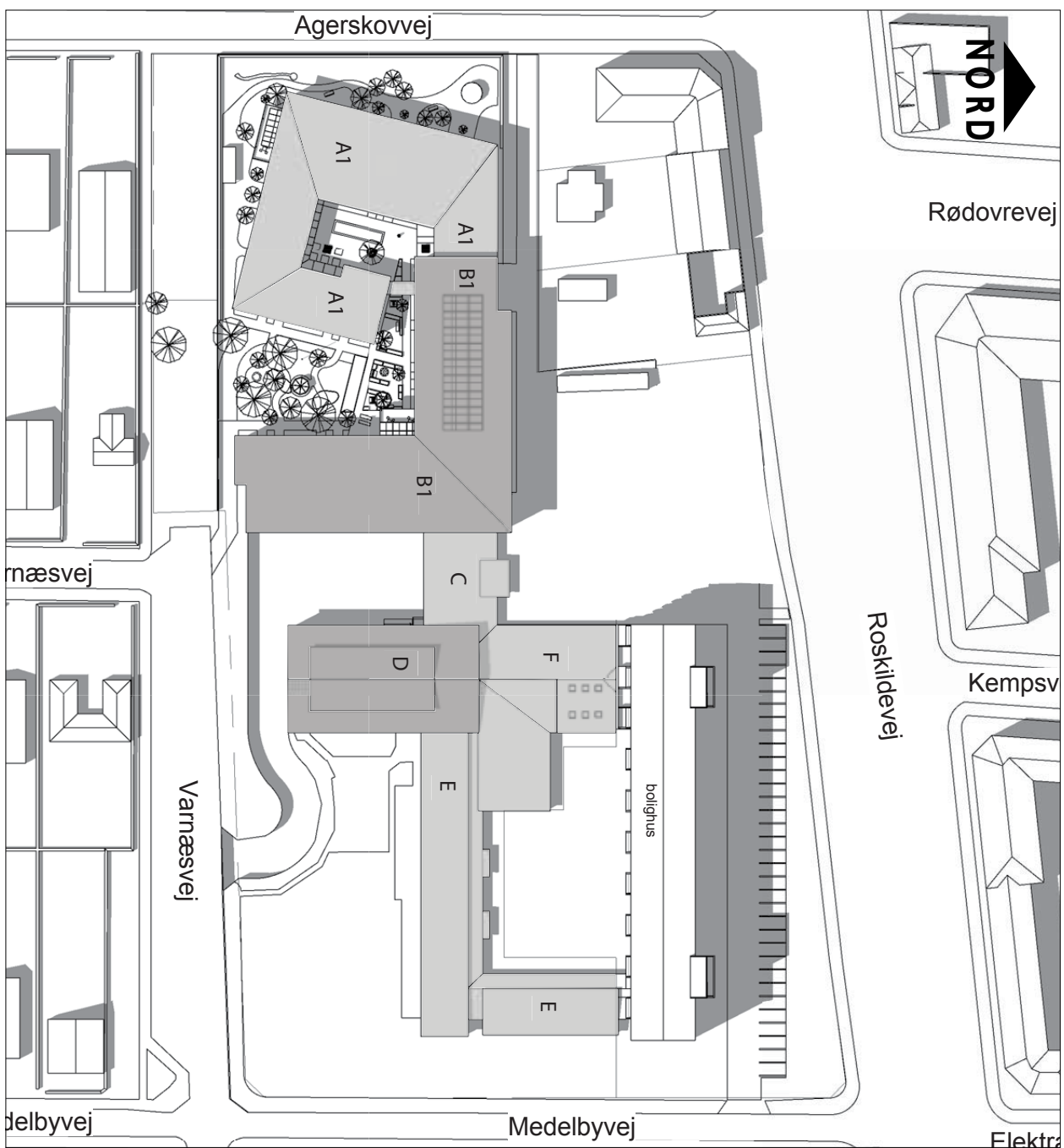


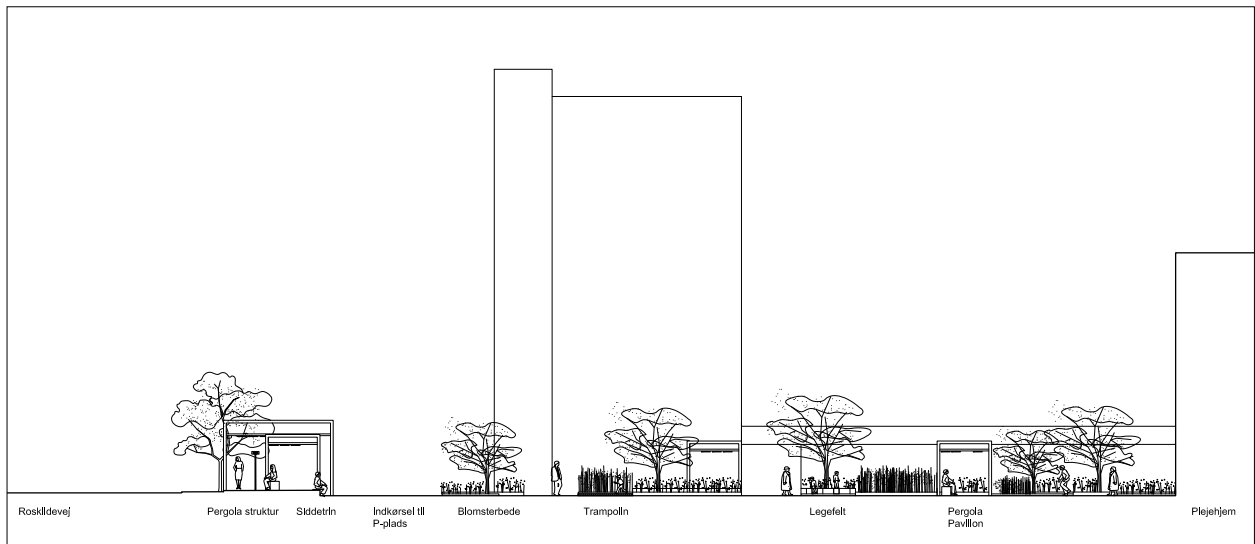
Illustration af nordfacaden på tilbygningen til Ørbygård



Illustration af sydfacaden på tilbygningen til Ørbygård

Oversigtsplan, der viser den fremtidige bebyggelse i lokalplanområdet.





Snit AA gennem den fremtidige forplads, Roskildevej er i snittets venstre side og Ørbygård snittets højre side.

Illustration af den fremtidige forplads ud mod Roskildevej





den primære adgang til Ørbygård og udformes med parkering for gæster og personale samt afsætningsarealer for busser til plejehjemmet

### **Haveanlægget**

Friarealerne ved Ørbygård omfatter et ydre haveareal omkring den nye 2-etagers boligfløj samt et åbent og et lukket gårdrum.

Den lukkede gårdhave anlægges med inspiration fra klosterhaver med befæstede opholdsarealer, vandbassin, arealer med plantebede til bl.a. urter og pergolaer til slyngplanter.

Ved valg af planter tages hensyn til at skabe frodige og oplevelsesrige plantninger, udformet således, at der tages hensyn til både den fremtidige drift og beboernes muligheder for at kunne deltage i havearbejdet.

Ved valg af belægningsmaterialer tages blandt andet hensyn til tilgængeligheden for beboere og brugere samt for de belastninger som dele af arealerne udsættes for.

### **Vej- og stiforhold**

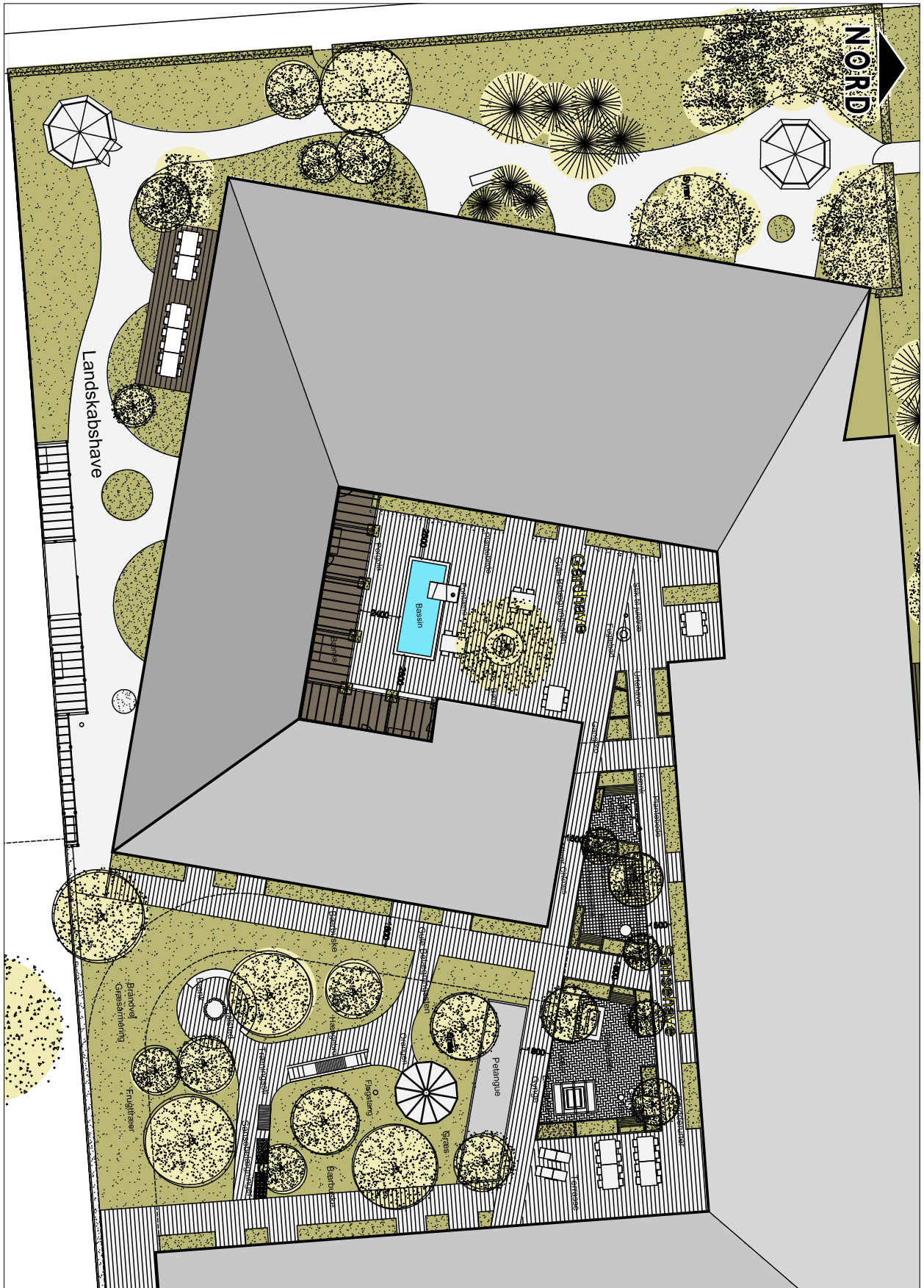
Der er i dag overkørsler til lokalplanområdet fra Medelbyvej, Varnæsvej og Agerskovvej. Herudover er der en eksisterende overkørsel til Roskildevej fra ejendommen Roskildevej 325.

Biladgang til Ørbygård og etageboligerne vil i fremtiden kun ske fra Medelbyvej via den eksisterende overkørsel. Herudover anlægges endnu en overkørsel fra Medelbyvej til den planlagte parkeringsplads langs Medelbyvej.

Vejadgangen fra Agerskovvej lukkes for almindelig trafik. Fra Agerskovvej vil der dog stadig være adgang for redningskøretøjer, da der etableres en brandvej nord for plejehjemmet mellem ankomstpladsen og Agerskovvej. Herudover anlægges en brandvej gennem haveanlægget på plejehjemmets sydside.

Varetilkørsel til Ørbygård vil foregå via den nuværende varegård med tilkørsel fra Varnæsvej.

Den direkte overkørsel til Roskildevej fra ejendommen Roskildevej 325 fastholdes. Herudover tillades der ikke overkørsler til Roskildevej fra lokalplanområdet.



For cykler og gående er der direkte adgang fra Agerskovvej, Varnæsvej, Medelbyvej og Roskildevej.

### **Parkering**

Der er 73 lejemål i naboejendommen på matr. 4tq, der ejes af Rødovre Boligselskab, afdeling 17 og der er 82 boliger i det nye plejehjem. Der bliver således i alt 155 boliger indenfor delområde A og B. I øjeblikket er der 84 parkeringspladser til at dække det samlede parkeringsbehov. Der anlægges nu yderligere 3 parkeringspladser så der indenfor delområde A i alt bliver 87 parkeringspladser til at dække parkeringsbehovet både for boligselskabet og til plejehjemmet. Parkeringsarealerne placeres i princippet som vist på kortbilag 4.

Parkeringsarealerne i området anlægges med asfalt, belægningssten eller skærver. Hvor det er muligt anvendes permeable belægningsarter, der tillader nedsivning af regnvand.

### **Bæredygtig udvikling**

Det er hensigten, at lokalplanområdets bebyggelse skal bidrage mindst muligt til udledning af CO<sup>2</sup>. Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme, da området er udlagt til fjernvarme.

Det nye byggeri opføres i energiklasse 2015 og får således et relativt lavt energiforbrug. Der vil endvidere blive etableret solceller på det sydvendte tag på de nye plejeboliger. Herudover vil højbede og permeable belægningsarter bidrage til, at en del af regnvandet kan nedsives på egen grund.

### **Biodiversitet**

Det er hensigten at områdets beplantning skal bidrage til en større biodiversitet i lokalområdet. Med lokalplanen stilles derfor krav om, at områdets beplantning primært skal bidrage til et oplevelsesrigt og varieret havepræg til glæde for områdets beboere.



## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2013 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning. Lokalplanen er placeret i et stationsnært område inden for det indre storbyområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser.

### Kommuneplan 2010-2022

Lokalplanområdet indgår i Kommuneplanens rammeområder:  
7B09: Der fastsætter anvendelsen til etageboliger med maksimalt 3 etager med en bebyggelsesprocent på 70.  
7F02: Der fastsætter anvendelsen til blandet bolig og erhverv i maksimalt 3 etager med en bebyggelsesprocent på 70.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Ændringer i Kommuneplantillægget vedrører etableringen af et nyt rammeområde 7F05, der muliggør blandet bolig og erhverv i maksimalt 3 etager med en bebyggelsesprocent på 120 samt en ændring af rammeområde 7B09, der tillader etageboliger med maksimalt 8 etager med en bebyggelsesprocent på 140.

I Kommuneplan 2014 for Rødovre Kommune er 2 ejendomme beliggende på Roskildevej 327 og 329 registreret som bevaringsværdige. Udpegningen af de 2 bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen er sket på baggrund af udpegninger i Kommuneatlas for Rødovre Kommune udarbejdet i 1991. De udpegede bevaringsværdige bygninger er registreret med en moderat lav bevaringsværdi 4. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan sket en revurdering af de 2 bygninger. Bygningerne er ikke i helt god stand og skønnes heller ikke længere at tilføre lokalområdet en arkitektonisk kvalitet. Bevaringsværdien ønskes derfor ophævet i Tillæg 4 til Kommuneplan 2014.

### Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 20 vedtaget d. 29. august 1961 med tilhørende tillæg I vedtaget d. 17. december 1974.



Kommuneplanens gældende rammer



Kommuneplanens fremtidige rammer

Byplanvedtægt nr. 20 med tilhørende Tillæg I aflyses indenfor lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse og bekendtgørelse af Lokalplan 138 for Plejehjemmet Ørbygård.

### **Servitutter**

Inden for lokalplanens område findes en række servitutter, der regulerer bebyggelse og benyttelse af de ejendomme, hvorpå servitutterne er tinglyst.

Ingen af de tinglyste dokumenter er i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Servitut af 19. december 1962 fastlægger en vejbyggelinje langs Roskildevej i en afstand af 25 meter fra vejmidten. Vejbyggelinjen fastholdes i nærværende lokalplan.

### **Støjhandlingsplan**

Støjhandlingsplan 2013-2018 er baseret på en kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2012. Den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj er 58 dB for boliger og anden støjfølsom arealanvendelse, såsom undervisningsbygninger.

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 2013-2018 er beskrevet i Støjhandlingsplan 2013-2018. Ifølge støjkortlægningen fra 2012 er støjniveauet fra vejtrafikken mellem 58 dB og 68 dB i en stor del af lokalplanområdet.

På arealer ud til Roskildevej er støjniveauet 68-73 dB. I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" bør der aldrig planlægges støjfølsom anvendelse, hvor støjniveauet er over 68 dB.

### **Spildevand og regnvand**

Bebyggelsen kloakeres i henhold til Kommunens Spildevandsplan 2013-2020. Området er udlagt til fælleskloakering, hvorfor spildevand og regnvand bortledes i samme system. Der findes landvæsenskommissionskendelser for området, der fastlægger hvor meget regnvand, der må ledes til den offentlige kloak. Hvis man ønsker at lede en større mængde vand til kloak skal det godkendes af kommunen.

Det er Rødovre Kommunes målsætning at fremme grundvandsdannelsen og aflaste kloaksystemet. Kommunen opfordrer derfor til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmerede flader eller der kan etableres et forsinkelsesbassin til en del af området regnvand.

### **Varmeforsyning**

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

### **Vandforsyningsplan 2008-2018**

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af HOFOR A/S. HOFOR A/S blev dannet i 2012 ved fusion af de tidligere kommunale vandforsyningselskaber i Albertslund, Brøndby, Dragør, Herlev, Hvidovre, København, Rødovre og Vallensbæk.

### **Grundvandsbeskyttelse**

Der er ikke udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser, (OSD) i Rødovre Kommune, men en stor del af kommunens areal, ligger indenfor indvindingsoplande til almene vandværker. Lokalplanområdet er således beliggende indenfor indvindingsoplande til Espevang Vandværk.

Lokalplanområdet er omfattet af Vandplan 2.4 Køge Bugt. De statslige vandplaner fastlægger nye retningslinjer for grundvandsbeskyttelse i OSD områder og i indvindingsoplande til almene vandværker. Af særlig relevans for lokalplanområdet er retningslinje 40 og 41 om grundvand, idet lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Espevang Vandværk. Retningslinje 40 medfører, at der som udgangspunkt ikke må etableres særligt grundvandstruende aktiviteter i området.

Som særligt grundvandstruende aktiviteter anses f.eks. etablering af deponeringsanlæg og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

Retningslinje 41 medfører, at området så vidt muligt skal friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Det skal fremgå

*Note til varmforsyning:*

*Området er udlagt til fjernvarmforsyning. Bebyggelsen forventes derfor forsynet med fjernvarme fra Rødovre Kommunale Fjernvarmforsyning. Der er dog kun tilslutningsret og ikke tilslutningspligt, da bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri.*



af lokalplanens retningslinjer, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

Den byudvikling, der er planlagt indenfor lokalplanområdet, består i udvidelsen af et eksisterende plejehjem og tilknyttede servicefunktioner. Indenfor lokalplanområdet forekommer der derfor ikke aktiviteter, der truer grundvandet.

### **Ledningsanlæg**

Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart på byggearbejder. Ejere og bygherrer 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 fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

### **Affaldsplan - affaldshåndtering**

Rødovre Kommune har en affaldsordning, der betyder, at borgerne skal sortere deres affald i beholdere til plast, papir, glas, metal samt bio- og restaffald. Erhverv skal sortere og håndtere affald i henhold til Rødovre Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald, som bliver produceret på den enkelte ejendom. Udover plads til opsamling af kildesorteret dagrenovation, skal der afsættes plads til opsamling af storskrald i større affaldsbeholdere og VIP-containere og der skal i den forbindelse afsættes tilstrækkelig plads foran VIP-containere, så renovationsbilen kan bakke ind og tømme containeren.”

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, metal, elektronik og farligt affald, foruden restaffald og bioaffald.

### **Park og Naturplan 2011**

Det er et af Park- og Naturplanens formål, at Rødovre skal opleves som en grøn by, de grønne hovedtræk skal styrkes og træerne skal fremme byens grønne udtryk. Inden for lokalplanområdet tilstræbes det at sikre det grønne udtryk ved at udpege bevaringsværdige træer indenfor lokalplanområdet som vist på kortbilag I.

## 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. 939 af 03.07.2013.) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

### Miljøbeskyttelsesloven

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

### Byggelov

Hvis man vil bygge nyt, bygge om, ændre anvendelsen af en bygning skal der inden arbejdet påbegyndes sendes en ansøgning til kommunen, der skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt gældende byggelov og bygningsreglement overholdes.

Offentlige udendørs områder, herunder veje, stier og parkeringspladser skal udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning og standarder med henblik på at give handicappede større uafhængighed, bevægelsesfrihed og –sikkerhed (DS håndbog 105 ”Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden” og DS 3028 ”Tilgængelighed for alle”).

### Jordforureningslov

Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurenet med bl.a. tungmetallerne bly og cadmium samt tjærestoffer. I Rødovre Kommune stammer forureningen især fra industri og de store veje. Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag med bly, cadmium og tjærekompener (PAH) kan findes på [www.rk.dk](http://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 skal kontaktes. Per tages inden for en frist på 4 uger stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den

forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71.

Kortlægning af jordforurening sker på to niveauer, henholdsvis vidensniveau 1 og 2. Arealer kan kortlægges på vidensniveau 1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet, mens kortlægning på vidensniveau 2 forudsætter dokumentation for forurening.

Hvis en ejendom er forurenede og/eller kortlagt kræves særlige tilladelser iht. Jordforureningsloven inden udførelse af grave- og anlægsarbejde.

Der er konstateret jordforurening på vidensniveau 2 på ejendommen Roskildevej 327.

### **Varmeforsyningslov**

Kommunens varmeplan for lokalplanområdet 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 at fremme samproduktion af el og varme. Varmeforsyningsloven regulerer også hvilke forbrugere, der har tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

### **Museumslov**

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal, Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup (Museumsloven – lov nr. 1505 af 14. december 2006 (med senere ændringer)). Oplysninger kan eventuelt fås på Museet inden arbejdet påbegyndes.



## **Vejlov**

Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlig vej til en ejendom skal godkendes af kommunen. Overkørsler fra en kommunevej, eller overkørsler, der er placeret nærmere end 50 m fra en statsvej, skal godkendes af Vejdirektoratet.

## **Planlov**

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, Lov om Planlægning (med senere ændringer).

## **Tilladelse fra andre myndigheder**

Opførelse af byggeri inden for vejudvidelseslinjen langs Roskildevej kræver dispensation fra Rødovre Kommune i henhold til § 42 i Vejloven.

# Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. 05. 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

## § 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- muliggøre en om- og udbygning af plejehjemmet Ørbygård,
- sikre, at området kan anvendes til boligformål, plejehjem, café og andre servicefunktioner i tilknytning til plejehjemmet,
- at fastlægge bebyggelsens omfang og placering omkring fælles grønne friarealer til områdets beboere,
- muliggøre et attraktivt byrum mellem Ørbygård og Roskildevej,
- aflyse Byplanvedtægt 20, der fastlægger en reservation til parkeringsanlæg inden for lokalplanområdet samt forenkle og modernisere reguleringen af bebyggelsen i området.

## § 2 Område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matriklerne 4bn, 4fy, 4fz, 4fæ, 4tq, alle af Rødovre By, Hendriksholm.

### 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og C som vist på kortbilag 2.

- Område A: Plejeboliger med tilhørende servicefunktioner
- Område B: Boligområde, etageboliger
- Område C: Boligområde, etagebebyggelse, bolig og erhverv

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse), blandet bolig og erhverv samt offentligt grønt område.

### *Delområde A*

### 3.2

Bebyggelsen indenfor delområderne A må kun opføres som plejeboliger med tilhørende servicefunktioner.

### 3.3

Der kan i tilknytning til plejeboligerne etableres dagcenter, café og lignende aktiviteter, der også servicerer borgere udenfor lokalplanområdet.

### *Delområde B*

#### 3.4

Bebyggelse indenfor delområde B må kun anvendes som etageboliger til helårsbeboelse.

### *Delområde C*

#### 3.5

Bebyggelse indenfor delområde C må kun anvendes som etageboliger til blandet bolig og erhverv, herunder administration, serviceerhverv, liberale erhverv, og andre virksomheder uden miljøgener.

### *Virksomhed i egen bolig*

#### 3.6

Indenfor lokalplanområdet kan der i den enkelte bolig drives mindre erhvervsvirksomhed under følgende forudsætninger:

- Virksomhedens indehaver skal bebo boligen som helårsbolig, og den del af boligen, der benyttes til erhvervsformål må højst udgøre 25 % af den enkelte boligs etageareal.
- Virksomheden må ikke genere omgivelserne med støj, trafik, lugt eller lignende.
- I forbindelse med virksomheden må der ikke være uden-dørs oplag, herunder oplag af biler med salg eller udlejning for øje.
- Virksomheden må ikke forandre områdets karakter af boligområde, og ejendommen må ikke ved skiltning eller lignende ændre karakter af beboelsesejendom.
- Virksomhedens behov for parkering, skal kunne dækkes på den pågældende ejendom.

### *Forlystelser*

#### 3.7

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres og/eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, kasino eller lignende. Der kan i forbindelse med anden aktivitet, som f.eks. kiosk, forhandles Tips, Lotto og lignende.

## **§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold**

### 4.1

Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for lokalplanområdet. Der kan dog foretages arealoverførsler og skelændringer.

#### Note til § 3.5

Virksomheder uden miljøgener er virksomheder i miljøklasse I.

#### Note til § 3.6

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven. Ændring af anvendelse vil kræve tilladelse efter byggeloven.

## § 5 Vejforhold

### *Vejadgang*

#### 5.1

Vejadgang til plejehjemmet Ørbygård skal ske fra Medelbyvej, Varnæsvej og Agerskovvej, i princippet som vist på kortbilag 3.

#### 5.2

Kommunalbestyrelsen kan tillade overkørsel direkte til Roskildevej fra Matrikel 4fæ.

### *Interne veje*

#### 5.3

Interne adgangsveje skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

## § 6 Parkering

### *Delområde A*

#### 6.1

Der skal inden for delområde A anlægges parkeringspladser svarende til 0,5 p-plads pr. bolig. Parkeringspladserne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4.

### *Delområde B*

#### 6.2

Der skal inden for delområde B anlægges parkeringspladser svarende til minimum 1 p-plads pr. bolig. Parkeringspladserne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4.

### *Delområde C*

#### 6.3

Der skal inden for delområde C udlægges parkeringspladser svarende til minimum 1 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

### *Henstilling af store køretøjer*

#### 6.4

Indenfor parkeringsarealer i lokalplanområdet må der ikke placeres køretøjer med en totalvægt på mere end 3500 kg, eller campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer. m.m.



## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### *Områdets bebyggelse*

#### 7.1

Bygninger skal placeres minimum 3 meter fra skel og inden for byggefeltene, som er vist på kortbilag 3.

#### 7.2

Sekundære bygninger, så som overdækninger, skure, miljøstationer og lignende kan opføres udenfor byggefeltene, som er vist på kortbilag 3.

### *Delområder A*

#### 7.3

Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 80 %.

#### 7.4

Bebyggelse inden for delområde A må opføres i op til 3 etager samt kælder.

### *Delområde B*

#### 7.5

Inden for delområde B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 140 %.

#### 7.6

Bebyggelse må opføres i op til 8 etager samt kælder.

### *Delområde C*

#### 7.7

Inden for delområde C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 120 %.

#### 7.8

Bebyggelse må opføres i højst 3 etager samt kælder.

### *Vejudlæg og byggelinjer*

#### 7.9

Ny bebyggelse i delområde C forudsætter dispensation fra byggelinje langs Roskildevej, tinglyst 1962. Byggelinjen ligger 25 meter fra vejmidte på Roskildevej.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### *Delområde A*

#### 8.1

Tage skal opføres som saddeltage eller med ensidig taghældning med en hældning på maksimalt 15 grader. Tagflader skal dækkes med tagpap eller kan opføres som grønne tage.

#### 8.2

Facader skal fremstå som blank mur i gul tegl. Mindre dele af facaderne kan partielt fremstå i træ, fibercement eller lignende. Der tillades grønne, beplantede facader. Bygningerne må ikke vandskures, pudses eller males.

### *Delområde B*

#### 8.3

Tage kan opføres som saddeltage eller med ensidig taghældning. Tage med ensidig taghældning må maksimalt være 15 grader. Tagflader skal fremstå med tagpap eller som grønne tage.

#### 8.4

Facader skal fremstå med lys facadebeklædning i hvide eller grå nuancer eller som blank mur i gule tegl eller som filtsede eller pudsede facader. Der tillades grønne, beplantede facader.

### *Delområde C*

#### 8.5

Tage kan opføres som saddeltage. Tagflader skal fremstå i rød tegl.

#### 8.6

Facader skal opføres som blank mur i gul tegl.

### *Tagflader generelt*

#### 8.7

Blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tegl, må ikke anvendes. Som tagmateriale kan der kun anvendes tegl med et glanstal på maksimalt 30.

### *Tekniske anlæg*

#### 8.8

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Elevatortårne, anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

#### *Note § 8.7:*

*Blanke eller reflekterende tagmaterialer med glanstal over 30 målt efter Teknologisk Instituts metode må ikke anvendes. Undtaget herfra er solfangere og solpaneler/celler og andre energioptimerende foranstaltninger.*

### *Småbygninger*

#### 8.9

Småbygninger som skure, miljøstationer, udhuse, overdækninger og lignende skal fremstå med samme arkitektoniske udtryk inden for det enkelte delområde. Småbygningerne skal fremstå med facader i træ eller blank mur i gule tegl og tagflader med tagpap eller grønne tage.

## **§ 9 Skiltning og belysning**

### *Skiltning i delområde A og B*

#### 9.

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbebyggelsen, plejeboligerne og tilknyttede offentlige funktioner. Skilte skal placeres på facader i stueetagen samt ved indkørsel til området.

### *Skiltning i delområde C*

#### 9.2

Der må kun opsættes skilte i tilknytning til områdets virksomheder. Der må kun skiltes med virksomhedens navn og der kan i begrænset omfang anvendes logo.

#### 9.3

Skiltning skal opsættes som facadeskilte eller udhængsskilte og opsættes i stueetagen over eller ved siden af den pågældende butik eller virksomheds indgang eller vinduer.

#### 9.4

Der må kun opsættes ét udhængsskilt. Dog kan opsættes til hver gadeside, hvis butikken ligger på et hjørne.

#### 9.5

Hvor flere virksomheder/butikker har fælles indgang eller port skal skilte for virksomhederne samordnes.

#### 9.6

### *Belysning af interne veje og stier*

Der skal etableres belysning af parkeringsarealer, vejarealer og stier.

#### 9.7

Belysning af parkeringsarealer, interne veje og stier må kun ske med parklamper med en lyspunktshøjde på maksimalt 3,5 m over terræn.

## 9.8

Belysning på forpladsen skal etableres efter en samlet plan, der skal kunne godkendes af Rødovre Kommune.

## 9.9

Der må ikke opsættes projektørlys eller anden belysning til oplysning af bebyggelse og udearealer, der kan virke skæmmende eller generende på omgivelserne.

# § 10 Bevaring af beplantning

## *Bevaringsværdige træer*

### 10.2

Bevaringsværdige træer i hele lokalplanområdet er markeret på kortbilag 1 og må ikke fældes. Træerne skal bevares fuldkrone.

### 10.3

Bevaringsværdige træer indenfor lokalplanområdet skal i byggeperioden hegnes i trækronens udstrækning.

### 10.4

Øvrige eksisterende store træer i området skal så vidt muligt bevares. Ved nybyggeri skal eksisterende beplantning gennemgås sammen med kommunen i forbindelse med byggesagsbehandling.

# § 11 Ubebyggede arealer

## *Udformning og indretning af ubebyggede arealer*

### 11.1

Ubebyggede arealer inden for delområde A skal udformes i princippet som vist på kortbilag 4 og etableres med udeopholdsarealer, ankomstarealer og parkeringsarealer til beboere og ansatte.

### 11.2

På forpladsen skal gadeinventar og møblering opføres efter en samlet plan, der skal kunne godkendes af Rødovre Kommune.

## *Belagte arealer*

### 11.3

Belægnings skal ske i princippet som vist på Kortbilag 4.



#### 11.4

Ved valg af belægning skal der tages hensyn til tilgængelighed for områdets beboere og brugere samt de belastninger som køretøjer forårsager.

#### 11.5

Parkeringsanlæg på mere end 5 pladser skal etableres med permeabel overflade.

Note til § 11.5

*Parkering med permeabel overfalde kan anlægges af f.eks. armeret græs, grus skræver eller lign.*

#### *Beplantning*

#### 11.6

Beplantning af ubebyggede arealer skal fortrinsvis ske med henblik på at skabe en varig og oplevelsesrig beplantning med årstidsvariation til glæde for områdets beboere.

Note til § 11.6

*Indenfor lokalplanområdet kan der etableres sansehaver, køkkenhaver og lignende.*

#### *Tilgængelighed*

#### 11.8

Udendørsarealer, herunder vej- og stianlæg samt fællesarealer, skal udføres med hensynstagen til handicappede og indrettes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende DS-henvisning.

Note til § 11.8

*De nuværende regler for handicappedes færdsel er beskrevet i DS-Håndbog 105 "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" og DS 3028 "Tilgængelighed for alle".*

#### *Redningsveje*

#### 11.9

Der skal anlægges redningsveje til udrykningskøretøjer vist som a-a og b-b på kortbilag 3. Redningsveje skal anlægges med en bredde på 3,5 meter.

Note til § 11.9

*Veje, der benyttes som brandveje, udføres, så de er tilstrækkeligt befæstet og afmærket synligt. Der skal tages højde for tilstrækkelig drejeradius ved ind- og udkørsler samt vejsving.*

#### *Hegn*

#### 11.10

I skel mod Varnæsvej, Medelbyvej og Agerskovvej skal der enten etableres et åbent areal med beplantning eller en hækbeplantning. Der kan i sammenhæng med hækbeplantning opsættes et trådhegn på maks. 1.2 m - dog må trådhegnet ikke være højere end hækken.

#### 11.11

Mod Roskildevej må der ikke etableres hegn.

#### 11.12

Hegn i skel mod matrikel nr.. 4bq skal opføres efter en samlet plan, der skal kunne godkendes af Rødovre Kommune.

#### 11.13

Arealet mellem bebyggelsen indenfor lokalplanens område og Roskildevej skal fremstå med et grønt udtryk.



Eksempler på pergola med slyngplanter



Eksempel på støttemur ved terrænspring

#### 11.14

Hegn mod materialegård på matr. nr. 4tq skal være fast hegn med en minimumshøjde på 1,8 m. Hegnet skal begrønnes med stedsegrønne planter.

#### 11.15

Der må ikke opsættes hegn i skel mellem ejendommene matrikel nr. 4bn og matr. nr. 4tq.

#### 11.16

Hegn i øvrige skel skal fremstå som levende hegn i form af hæk eller buske i en højde af maks. 1,50 m. Det levende hegn kan på indvendig side suppleres med et trådhegn på maks. 1.20 m - dog må trådhegnet ikke være højere end hækken.

#### 11.17

Pergolaer, fast hegn og redskabsskure skal begrønnes med slyngplanter.

#### *Terrænregulering*

#### 11.18

Inden for lokalplanområdet må terrænregulering i forhold til det eksisterende terræn kun ske efter Rødovre Kommunes godkendelse.

#### 11.19

Kommunen kan efter byggeloven kræve en terrænregulering ført tilbage til naturligt terræn, hvis den vurderes at være til gene for naboer eller andre.

#### *Vedligeholdelse og oplag*

#### 11.20

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordenligt udseende.

#### 11.21

Udendørs oplag som campingvogne, store trailere, pølsevogne, kølbåde, uindregistrerede køretøjer m.v. samt oplagring af materialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommene.

## § 12 Forsyning

### Solenergi

#### 12.1

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på tage under forudsætning af:

- at anlæggene opsættes parallelt med tagfladerne eller integreres heri,
- at anlæggene har matte eller antirefleksbehandlede overflader,
- at baggrunde, rammer og stativer mv. er mørke,
- at anlæggene placeres, så der ikke opstår refleksionsgener for naboer og trafik.
- at solenergianlæg på flade tage placeres mindst 2 meter fra facaden og med en maksimal hældning på 15 grader.

#### Note til § 13

Retningslinjer for støj er fastsat i henhold til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007: Støj fra veje, nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbaner med tillæg fra juli 2007, samt nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

## 13. Støj fra Vejtrafik

### 13.1

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med gældende lovgivning og Rødovre Kommunes nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening fra vejtrafik.

### 13.2

I områder, hvor støjniveauet overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for vejtrafikstøj, må ny bebyggelse ikke tages i brug, før det er sikret ved en støjberedning, at boliger med lukkede vinduer og udendørs opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledninger om trafikstøj, pt., nr. 4/2007, Støj fra veje.

## § 14 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.

### 14.1 Energi

Området er omfattet af Rødovre Fjernvarme Forsyning, Fjernvarmeområde Agerkær.

### 14.2

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 huse, der overvejende forsynes med alternativ energi.

### *Ventilationsanlæg, varmepumper - tekniske anlæg*

#### 14.3

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen eller placeres så de ikke er synlige fra offentlige arealer.

### *Antenneanlæg*

#### 14.4

Placering og udformning af fælles antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra veje og pladser.

Individuelle antenner må højst have en diameter på en meter, og må ikke opsættes synligt fra offentligt tilgængelige områder.

### *Renovation*

#### 14.5

Der skal være afsat plads til de nødvendige renovationsstativer, affaldscontainere og genbrugsbeholdere enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme. Disse skal indhegnes eller placeres, så de dels ikke virker skæmmende på omgivelserne, er tilgængelige for alle og dels overholder Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald og regulativ for Erhvervsaffald.

### *Transformerstationer*

#### 14.6

Inden for området kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformerstationer m.v., der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygninger gives et udtryk, der svarer til den eksisterende bebyggelses materialer og farver. Placering og udformning af disse tekniske anlæg skal kunne godkendes af kommunen.

#### 14.7

Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

#### 14.8

Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

#### *Note til § 14.5*

*Hvis affaldsbeholdere skal hentes på grunden i forbindelse med tømnings, skal adgangsvejen være mindst en meter bred, have en fast og jævn belægning og være uden trin eller stigninger over 10%.*



## **§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

### 15.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet kloaksystemet efter HOFORs anvisninger.

### 15.2

Samtlige parkeringspladser, indenfor delområde A skal jf. § 6 være anlagt senest ved byggeriets afslutning.

### 15.3

Det sydvendte haveanlæg skal senest ved byggeriets afslutning være anlagt i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag 4.

### 15.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før vejledende regler for støjfølsom anvendelse er overholdt jf. §13.

## **§ 16 Ophævelser af lokalplan og servitutter**

### 16.1

Byplanvedtægt 20 vedtaget d. 29.08.1961 og tillæg I til Byplanvedtægt 20 vedtaget d. 17.12.1974, ophæves for den del der er omfattet af nærværende Lokalplan 138.

## **§17 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

### 17.1

I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet i Rødovre Kommune, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

### 17.2

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den nuværende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

### 17.3

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

#### 17.4

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

#### **Vedtagelse**

Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den XXXX og er offentliggjort på [www.rk.dk](http://www.rk.dk) og i Rødovre Lokal Nyt DATO, jf. § 27 i Lov om planlægning.

Erik Nielsen  
Borgmester

/

Per Ullerichs  
Kommunaldirektør







# Kortbilag I

0 m 25 m 50 m



## Eksisterende forhold

### Lokalplanens afgrænsning

- Lokalplangrænse 
- Bevaringsværdige bygninger 
- Bevaringsværdige træer 
- Øvrige eksisterende træer 

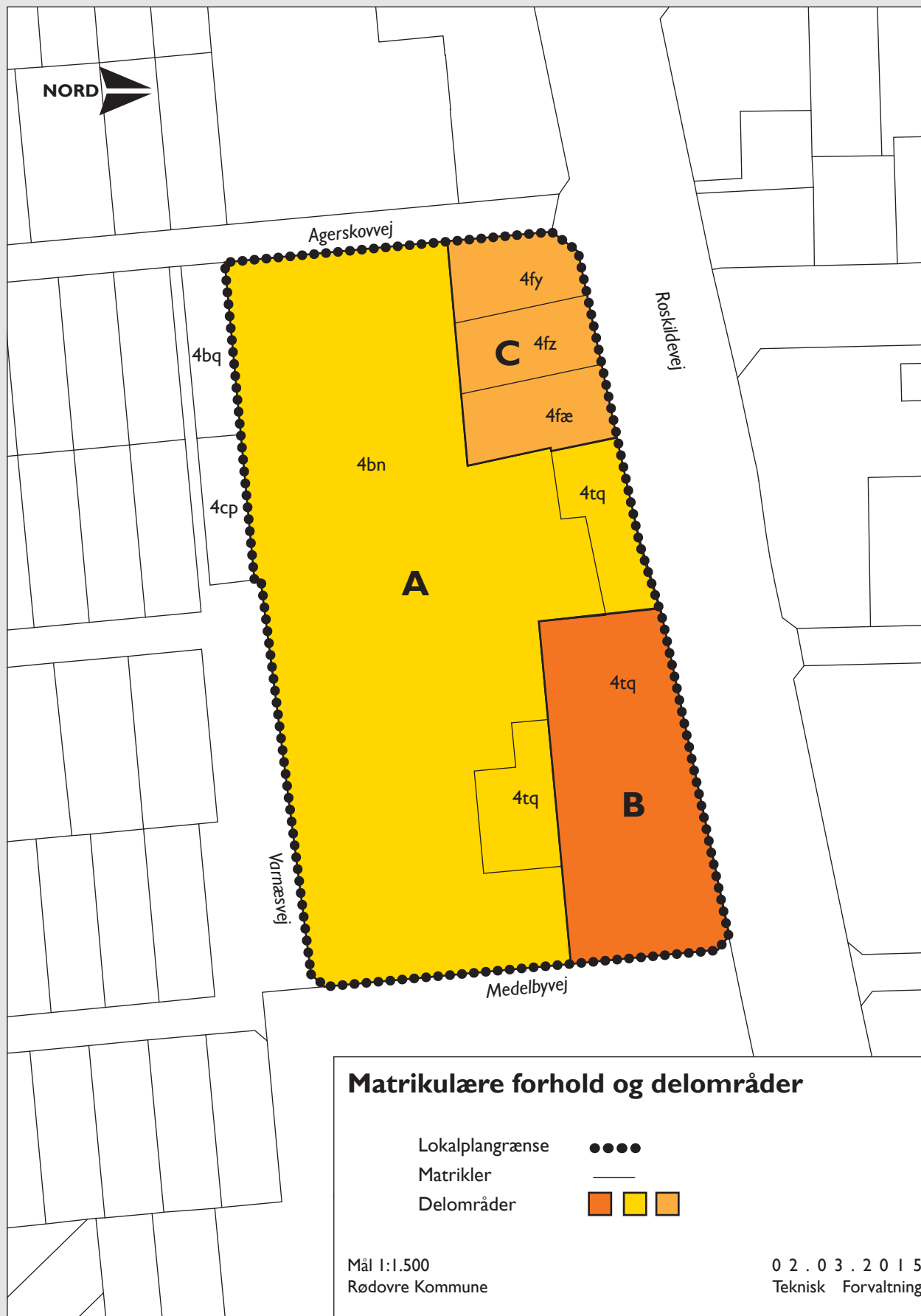
Mål 1:1.500  
Rødovre Kommune

0 2 . 0 3 . 2 0 1 5  
Teknisk Forvaltning



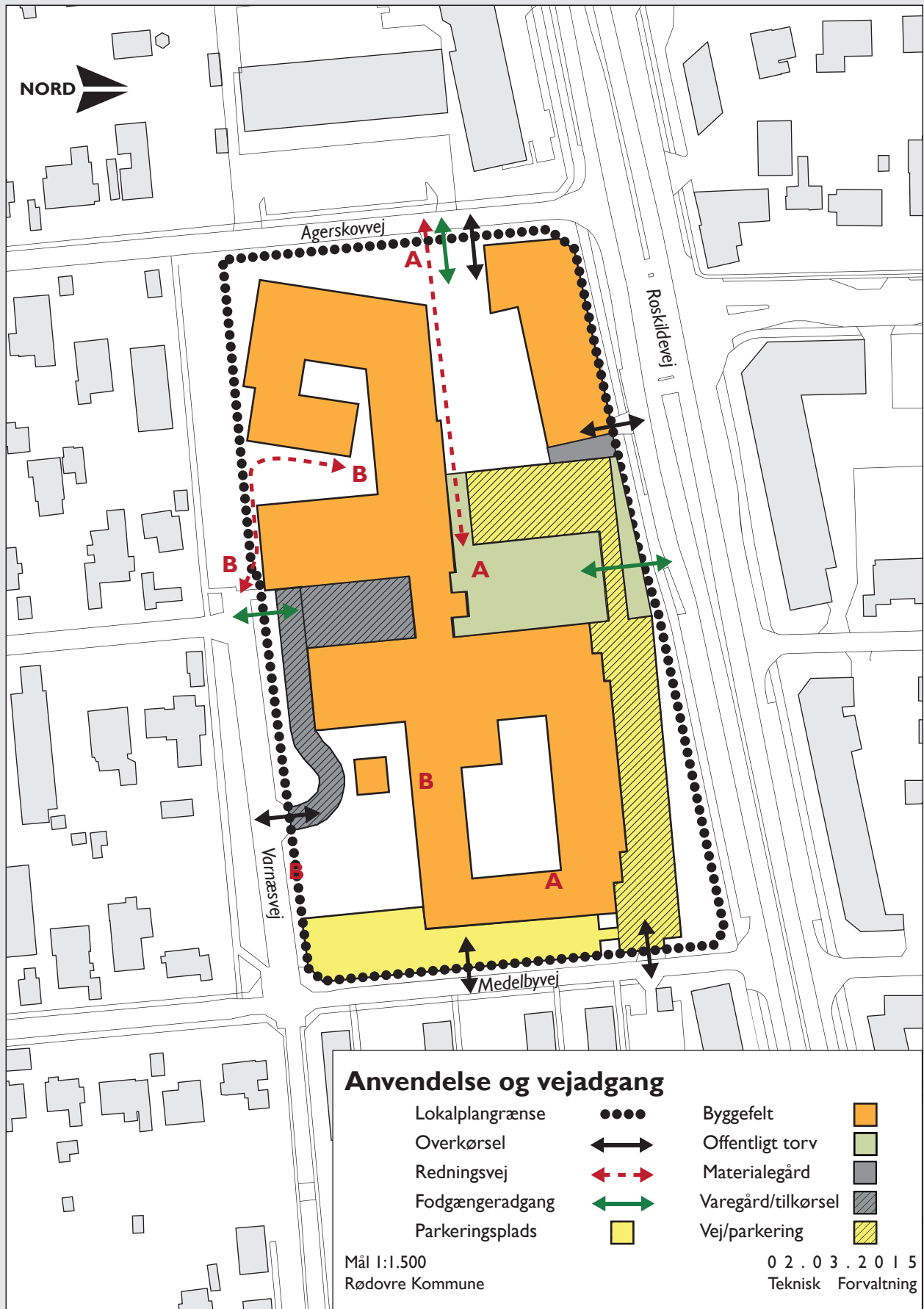
# Kortbilag 2

0 m 25 m 50 m



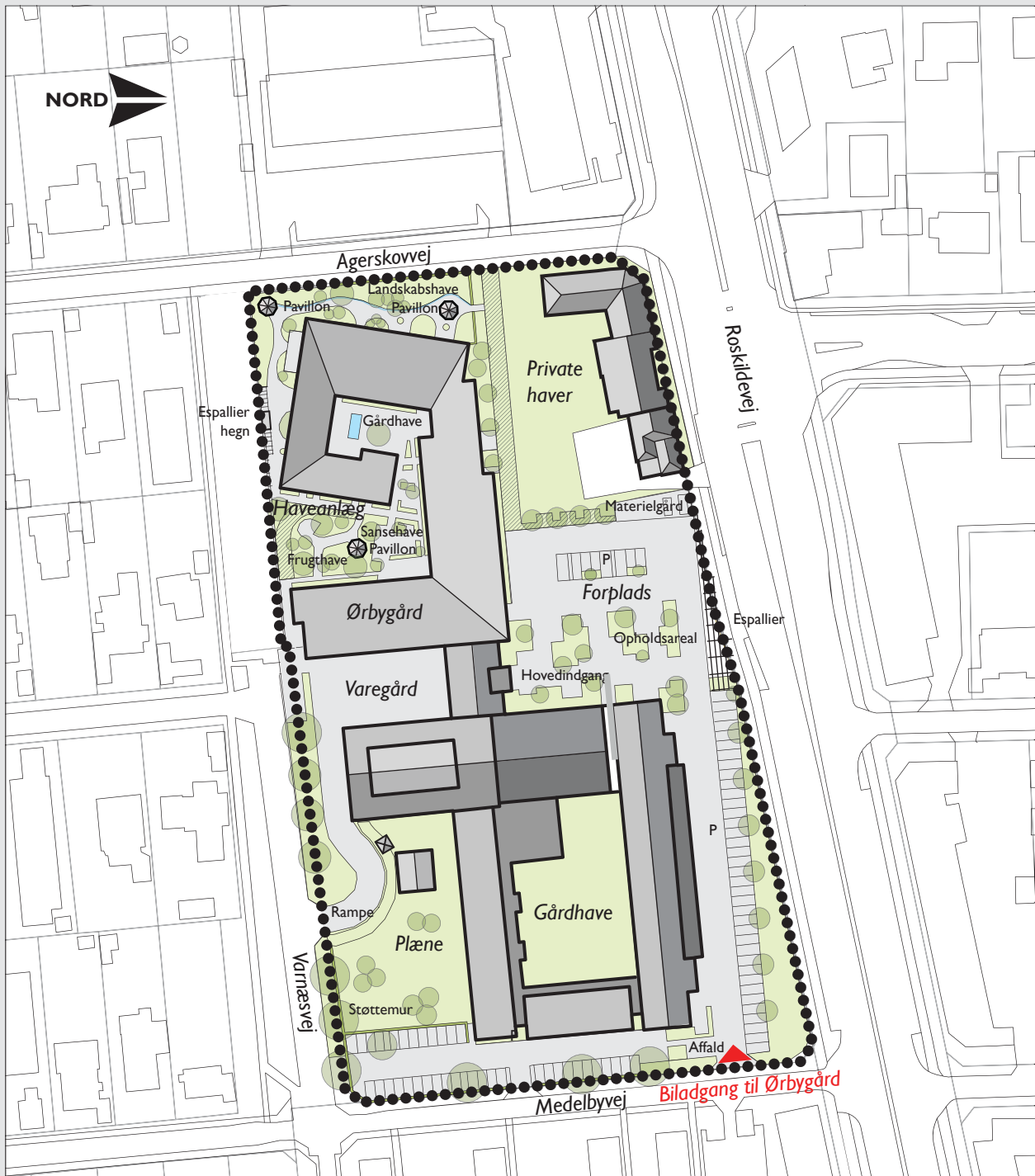
# Kortbilag 3

0 m 25 m 50 m



# Kortbilag 4

0 m 25 m 50 m




## Illustration - Bebyggelse og landskab

Lokalplangrænse ●●●●

Mål 1:1.500  
Rødovre Kommune

0 2 . 0 3 . 2 0 1 5  
Teknisk Forvaltning





Teknisk Forvaltning, Plan- og Byggesagsafdelingen  
Tæbyvej 77  
2610 Rødovre  
Telefon: 36 37 70 00 E-mail: [rk@rk.dk](mailto:rk@rk.dk)