

Forslag til

LOKALPLAN

Rødovre Port

Del I: Redegørelse og bestemmelser

141



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan?	2
Offentliggørelse	4
Lokalplanen er miljøvurderet	5
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	6
Redegørelse	7
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål	7
Nærliggende områder	8
Lokalplanområdet	8
Lokalplanens indhold	10
Rødovre Stationsplads - Dispositionsforslag	10
Blandet by	11
Bæredygtig udvikling	16
Vej- og stiforhold	18
Parkering	19
Tilgængelighed, sikkerhed og tryghed	19
Byrum og ubebyggede arealer	20
Affaldshåndtering	20
Trafikstøj	20
Påvirkning af bymiljø	22
Lokalplanens forhold til anden planlægning	23
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	28
Bestemmelser	32
§ 1 Formål	32
§ 2 Område og zonestatus	32
§ 3 Områdets anvendelse	33
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	36
§ 5 Vej- og stiforhold	36
§ 6 Parkering	38
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	40
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	44
§ 9 Skiltning og belysning	46
§ 10 Ubebyggede arealer	47
§ 11 Støj	48
§ 12 Tekniske anlæg, lavenergi, forsyning m.m.	49
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	51
§ 14 Grundejerforening	52
§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter	53
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	53
Vedtagelse	54

Bilag	56
Kortbilag 1: Eks. matrikulære forhold	56
Kortbilag 2: Eks. forhold - Luftfoto 2014	57
Kortbilag 3: Lokalplanområdets delområder	58
Kortbilag 4: Byggefelter i delområde Vest	59
Kortbilag 5: Fremtidige matrikulære forhold	60
Kortbilag 6: Illustrationsplan	61
Kortbilag 7: Vindanalyse	62-63
Kortbilag 8: Dagslysdiagrammer	64-65
Kortbilag 9: Byggehøjder og terrænkoter	66
Kortbilag 10: Adgange og trafikflow	67
Kortbilag 11: Brandvej	68

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Denne lokalplan er inddelt i 2 dokumenter:

Del 1: Lokalplanens redegørelse og bestemmelser

Del 2: Designmanual

Del 1: Lokalplanens redegørelse og bestemmelser 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 bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.

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

Del 2: Designmanual illustrerer udmøntningen af lokalplanens bestemmelser (del 1). Designmanualen gengiver blandt andet principper for bebyggelsens placering og udstrækning, udformning af de enkelte bebyggelser, byrumsforløb og beplantninger. Disse principper skal være styrende for lokalplanområdets udvikling.

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 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.

Lokalplanen gælder også for forhold, der ikke kræver byggetilladelse fx hegn og beplantning.

Kommunalbestyrelsen har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra en lokalplan, når det ikke er i strid med planens principper. Det drejer sig om de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Principperne i planen, formålsbestemmelserne og anvendelsesbestemmelser kan der ikke dispenseres fra.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Kommunalbestyrelsen en konkret vurdering af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den xx.xx. xxxx vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 141 Rødovre Port. 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 141 Rødovre Port er offentliggjort i perioden fra den x. mdr 201x til den x. mdr 201x.

I perioden, fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger. Bestemmelserne fremgår af § 16 på side 53. Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanforslaget skal senest den x. mdr 201x sendes til:

Rødovre Kommunalbestyrelse

Rådhuset

Rødovre Parkvej 150

2610 Rødovre

mærket: "Lokalplan 141 Rødovre Port og/eller Tillæg 5 til KP 2014"

eller mailes til: rk@rk.dk, mærket "Lokalplan 141 Rødovre Port" og/eller Tillæg 5 til KP 2014.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 3637 7000.

Lokalplanforslaget kan fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, eller du kan læse materialet på bibliotekerne.

Lokalplanforslaget kan også ses på www.rk.dk

Lokalplanen er miljøvurderet

Rødovre Kommune har foretaget en miljøvurdering af planforslaget. Når en plan vedtages endeligt afløses miljøvurderingen af en sammenfattende redegørelse. I den sammenfattende redegørelse er der bl.a. gjort rede for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan de bemærkninger, der er indkommet i den offentlige høring, er taget i betragtning.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1533 af 10. december 2015 med senere ændringer) er der pligt til at miljøvurdere planer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor er der gennemført en miljøvurdering af de planmæssige ændringer, som vurderes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet.

Rødovre Kommune har foretaget en afgrænsning (scoping), og på baggrund af den vurderet, at miljøvurderingen skal omfatte en beskrivelse af påvirkninger på:

- Trafik
- Trafikstøj
- Vind
- Lys- skyggeforhold
- Regnvandshåndtering
- Tilgængelighed
- Affald - Anlægsfasen
- Affald - Driftsfasen
- Jordforurening

Udkast til Lokalplanforslag 141 - Rødovre Byport samt afgrænsning af emner og undersøgelsesområde for miljøvurderingen er sendt i høring hos Kroppedal Museum, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, HOFOR, Banedanmark samt Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de berørte myndigheder. Der er ikke kommet bemærkninger til afgrænsningen.

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, 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 efter lokalplanforslagets, 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 offentligt bekendtgjort, dog højst indtil et år fra nævnte dato.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan skal danne grundlag for udviklingen af et areal beliggende i den sydlige del af Rødovre ved Rødovre Station. Arealet er en del af et større lokalområde, som i Kommuneplan 2014 er udpeget, som ét af fem byudviklingsområder i Rødovre Kommune.

I overensstemmelse med kommuneplanens intentioner ønskes arealet udviklet til et nyt blandet byområde, kaldet 'Rødovre Port'.

Den nye bydel skal bestå af forskellige typer af boliger, erhverv, butikker samt spændende byrum for et aktivt byliv. Det er en fortættet bydel, som vil styrke forbindelsen mellem Rødovre Station og boligbebyggelserne vest for Avedøre Havnevej.

Den nye bydel er en del af den større plan, med en vision om at udvikle Rødovre Syd, som en bæredygtig bydel i bred forstand: økonomisk, miljømæssigt og socialt. Der skal skabes trygge og sunde rammer for at bo og arbejde i Rødovre Syd. Det kan opnås via en planlægning, hvor der er fokus på alsidig blanding af funktioner, forskønnelse af området og arkitektur af god kvalitet. I planlægningen for de nye funktioner skal der desuden redegøres for virkemidler, der kan reducere støjen fra trafik fra de omkringliggende veje og fra jernbanen.

I Rødovre Syd er der et stort potentiale for bolig- og erhvervsudvikling, som vil bidrage til at skabe vækst i kommunen. Området omkring Rødovre Station skal udvikles til et centerområde, hvor der kan etableres funktioner af regional betydning, intensive byfunktioner, som eksempelvis kontorbygninger og hotelvirksomhed. Bydelen er beliggende i det såkaldte stationsnære kerneområde og har derfor særlige muligheder for en tæt udnyttelse. Den nye bydel vil binde eksisterende og nye funktioner sammen og skabe et grundlag for mere byliv til området.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at muliggøre etableringen af en ny blandet bydel i Rødovre Kommune. Det nye byområde skal kunne rumme en mangfoldighed af anvendelser og indeholde byrum for ophold for hele byen, og skal samtidig forbindes til Rødovres eksisterende byområder og grønne områder gennem etablering af nye forbindelser, og gennem en bearbejdning af det eksisterende stisystem i området.

Der skal fastlægges bestemmelser, der højner områdets arkitektonisk kvaliteter, både hvad angår materialevalg, design og udformning af byggeri og landskab.

Det skal sikres, at der etableres en byrumsstruktur i området, som kan danne ramme for forskellige typer af ophold og aktivitet, og samtidig sikre en velfungerende vej- og stistruktur der kan afvikle bydelens trafikbehov.

Endelig er det et mål at skabe en bæredygtig udvikling i området gennem etablering af en ny bydel med blandede funktioner, social variation og anvendelse af miljøvenlige materialer. De bæredygtige initiativer der tages i anvendelse, ligger i forlængelse af visionerne i kommuneplanen og "Nordic Built Charter", som Rødovre Kommune tilsluttede sig i 2012, se i øvrigt side 16.



Stationspladsen



Tidligere stationscenter



Parkeringspladsen mod vest

Nærliggende områder (se bilag 2)

Lokalplanområdet afgrænses af vejen Rødovre Stationscenter og Rødovre Gymnasium mod nord, vejene Agerkær og Storekær mod vest og jernbanen og Hvidovre Kommune mod syd. Umiddelbart nordøst for lokalplanområdet ligger boligområdet Hendriksholm-kvarteret som hovedsageligt udgøres af parcelhuse og villaer. Mod vest ligger Milestedet - et boligområde med etagebyggeri og højhuse.

Derudover krydser Avedøre Havnevej arealet i nord-syd gående retning. Avedøre Havnevej udgør en af Rødovres vigtige trafikårer og er derfor både visuelt og trafikalt dominerende i området.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den sydligste del af Rødovre Kommune ved kommunegrænsen til Hvidovre Kommune mod syd og Brøndby Kommune mod sydvest.

Lokalplanområdet er en del af et større område i Rødovre Kommune der er udpeget som byudviklingsområde.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 8fæ, 8fz og dele af matrikler for udskilt offentlig vej: 7000 'at', 7000 'af' og 7000 'dh'.

Lokalplanområdet er beliggende i Kommuneplan 2014 rammeområdet 7C01, det sydøstligste hjørne af Rammeområde 6F02, samt et mindre vejareal beliggende i Rammeområde 7B02 syd for Damhus Boulevard. Lokalplanområdet udgør i alt ca. 17.100



Passagen syd for det tidligere Rødovre Stationscenter

m². Se kortbilag I, eksisterende matrikulære forhold.

Lokalplanområdet er en del af det samlede stationsområde ved Rødovre Station. Det eksisterende område kan inddeles i to zoner - en trafik- og vejzone mod vest som udgøres af vejene Rødovre Stationscenter og Storekær, og en zone mod øst der domineres af den udbrændte bygning som tidligere husede Rødovre Stationscenter. Dette område indbefatter også Rødovre Stationsplads, herunder et mindre byrum med to træer, den overdækkede cykelparkering, og vej- og fortovsareal med busholdeplads, parkeringsplads og kørebaner. I delområdet omkring brændtomten og stationspladsen fremstår terrænet forholdsvist fladt.

I trafik- og vejzonen mod vest fører en rampe fra Rødovre Stationscenter via Storekær op til en vejbro som krydser Avedøre Havnevej. I krydszonen mellem Storekær, Avedøre Havnevej og Rødovre Stationscenter ligger en større parkeringsplads. I området omkring rampeanlægget og vejbroen er terrænet præget af de infrastrukturelle løsninger, herunder rampens forløb og hældning, tekniske skråningsanlæg og støttemure.



Avedøre Havnevej set fra vejbroen



Rampen ved vejbroen og stationscenteret i baggrunden



Referencefoto:
Promenade Plantée (Paris)
Hævet byrum på brokonstruktion



Referencefoto:
Almera City Center (Holland)
Bydel med blandede funktioner

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres en ny bydel med boliger og erhverv. Lokalplanområdet inddeles i to delområder, Øst og Vest. Der kan indenfor delområde Vest opføres i alt 37.500 m² bruttoetageareal, excl. parkeringskælder, varegårde, storskrældsrum, porte, arkader, gennemgange under bygninger og arealer beliggende under niveauplan kote 15, svarende til en bebyggelsesprocent på 300 % for delområde Vest under ét.

Lokalplanen fastlægger de bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bygningshøjder, bygningstypologi og arkitektoniske udtryk, materialer, beplantninger, belægninger og belysning samt trafik- og parkeringshåndtering mv.

I delområde Vest placeres 5 byggefelter A-E, se kortbilag 4.

Rødovre Stationsplads - Dispositionsforslag

Der skal i forbindelse med opførelsen (og før ibrugtagningstiladelsen) af det nye byggeri, udarbejdes et dispositionsforslag for Rødovre Stationsplads og de tilgrænsende arealer. Forslaget skal redegøre for de trafikale forhold omkring Forpladsen til det nye byggeri og Rødovre Stationsplads, herunder placering af cykelstativer, parkeringspladser, busholdepladser, busstoppested og byrumsinventar.

Forslaget skal redegøre for Rødovre Stationsplads interne trafiksystem, ind- og udkørsel til Stationspladsen, ind- og udkørsel til Strædet/Forpladsen og til porte, varegårde o.l. i bygningens nordøstlige hjørne.



Skyggerne er illustrative. For realistiske skygger se Lokalplan 141 – del I: Redegørelse og bestemmelser, bilag 8.

Illustrationsplan - ikke målfast

Blandet by

Det er intentionen at skabe en blandet, tæt og levende bydel, hvor der lægges særlig vægt på boligkvaliteter, arkitektur og byrum, hvor et mangfoldigt byliv kan udspille sig - en ny og spændende bydel som kan give det nedslidte område omkring stationen et løft, og præge kvarteret i en positiv retning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen starter fra øst ved Forpladsen og Rødovre Stationsplads, i en bebyggelse med 2-4 etager der trapper ned mod et indre stræde med små pladser, terrasser og hævede gårdrum. Bebyggelsen skaber dermed en menneskelig skalamæssig overgang mellem Strædet og områdets høje bygninger.

Mod vest intensiveres tætheden i bebyggelsen omkring Avedøre Havnevej. De tre tårne springer i højden fra 14 til 19 etager. Tårnene fremstår slanke i toppen og vokser i grundplan ned mod Strædet så de bygningskroppe der tangerer Strædet opleves som 5-8 etager. Tårnenes lodrette facader skal brydes så de, ligesom resten af bebyggelsen, fremstår med en række



Referencefoto:

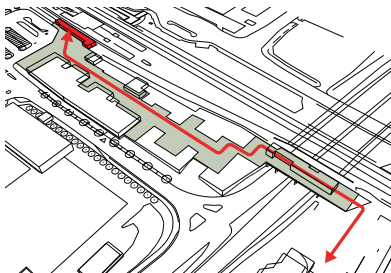
Bydelen Bo01 i Malmø

Stræde og byrum i varieret skala

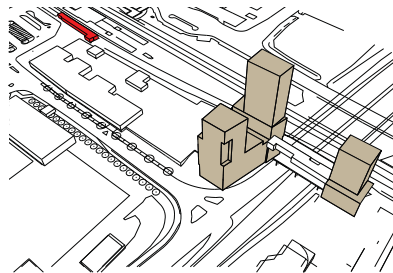


Princip for tårnenes udformning

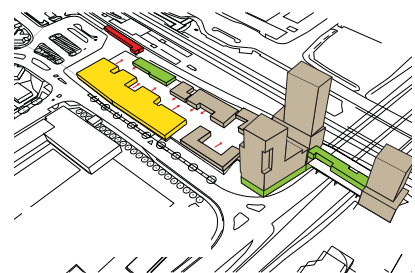
- Detailhandel
- Erhverv
- Bolig / erhverv
- Rødovre Station



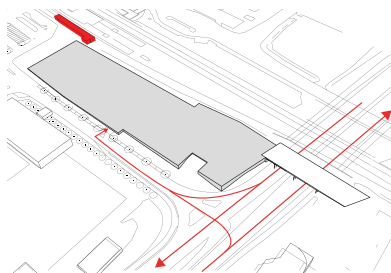
Der etableres et nyt bymæssigt stræde der forbinder stationen med boligbebyggelserne i vest. Broforbindelse over Avedøre Havnevej opgraderes til en grøn forbindelse for cyklister og gående.



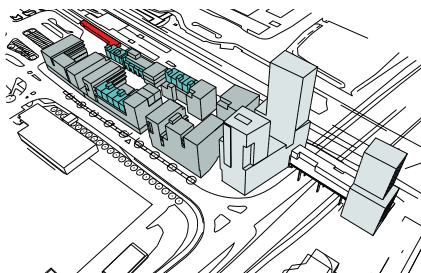
Der placeres tre tårne omkring Avedøre Havnevej, der markerer ankomsten og skaber en tæt bymæssighed omkring de to broer. I tårnene kan der både være bolig og/eller erhverv, som eksempelvis publikumsorienterede serviceerhverv og hotel.



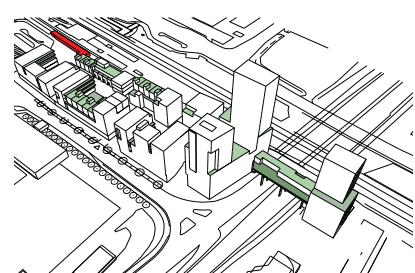
Detailhandel og erhverv placeres ved forpladsen til stationen og langs den nye forbindelse. Bygningerne åbnes mod det nye stræde med åbne facader, indgange og butiksfacader der skaber aktivitet i bybilledet døgnet rundt.



Parkeringskælder placeret delvist nedgravet. Kælderen kan etableres i 1-2 etager.



Der etableres boliger i mange varianter og typologier med adgang til bebyggelsens tage.



Udvalgte tage begrønnes. Der etableres grønne udsparinger i de belagte flader i gadeniveau.



Referencefoto:
Den klassiske købstads bygade



Referencefoto:
Værløse Bymidte
Niveauspring i byrummene

terrasser med private grønne opholdsrum. For yderligere informationer - Se Lokalplan 141 – del 2: Designmanual, afsnit 2. Bygning og arkitektur, side 16-33.

Strædet

Strædet spænder fra stationen i øst over broen i vest og ender i Kærrernes grønne parkrum. Den nye bydel bliver herved et forbindelsesled mellem de eksisterende boligkvarterer og Rødovre Station. Forløbets udformes med små fremskydninger og nicher som mimer de klassiske bycentres rummeligheder og danner mindre fleksible pladser til ophold, udeservering, legepladser og forskellige typer af beplantning. Langs facaderne er der mulighed for indretning af nogle aktive kantzoner. Kantzonerne indrettes med lette skærme og plantekasser der definerer de mere private zoner.

Forpladsen ved stationen

Forpladsen ved stationen kobler sig til den eksisterende stationsplads og skaber en attraktiv ankomst til området. Pladsen defineres af den nye bebyggelse der åbner sig op og leder folk igennem det indre stræde. Pladsens indrettes med opholdsmøbler, træer og cykelparkering. Pladsen indgår som en del af det samlede dispositionsforslag for Rødovre Stationsplads som beskrevet på side 10.

Nedenfor: Karaktergivende visualisering af "Byporten" set fra Avedøre Havnevej mod Hvidovre.



Porten

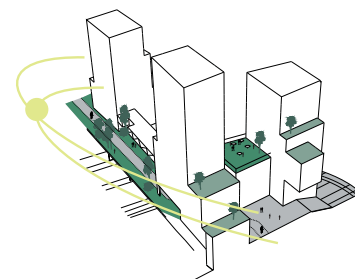
Projektet anviser en ny byport bestående af tre boligårne og to broer over Avedøre Havnevej. Porten vil iscenesætte overgangen mellem to kommuner og skabe et nyt pejlemærke for bydelen ved Rødovre Station, som markerer den sydlige ankomst til Rødovre Kommune.

Portens broer ligger i to forskellige plan, hvor den nederste etage vil håndtere gang- og cykeltrafik over Avedøre Havnevej og vil fremstå, som et grønt og karakteristisk byrum, inspireret af Highline i New York og Promenade Plantée i Paris. I den øverste bro etableres publikumsorienterede funktioner eller liberalt erhverv, hvis liv vil få broen til at fremstå, som et lysende aktiv og signalere dynamik og bevægelse på tværs af Avedøre Havnevej.

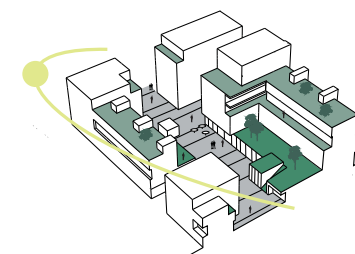
Anvendelse og udformning

Den nye bydel skal indeholde en blanding af erhverv og bolig i etagebebyggelse. Der planlægges flere varianter af boligtyper og boligstørrelser med forskellige kvaliteter.

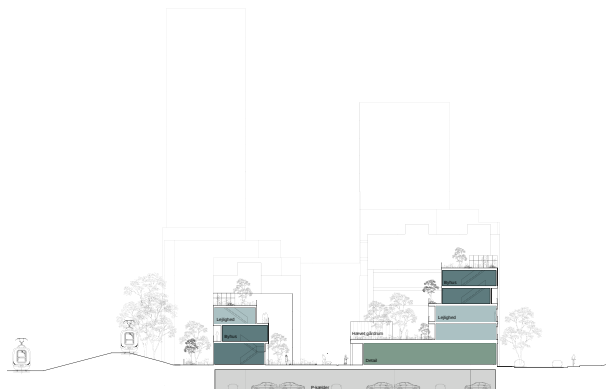
De U-formede bebyggelser mod Rødovre Gymnasium foreslås, som en blanding af boligtyper, som eksempelvis to-plans lejligheder placeret på de øverste etager eller et-plans lejligheder med udgang til de hævede gårdrum oven på detailhandels funk-



Perspektiv af den vestlige del af området.



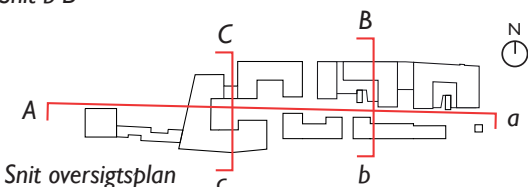
Perspektiv af den østlige del af området.



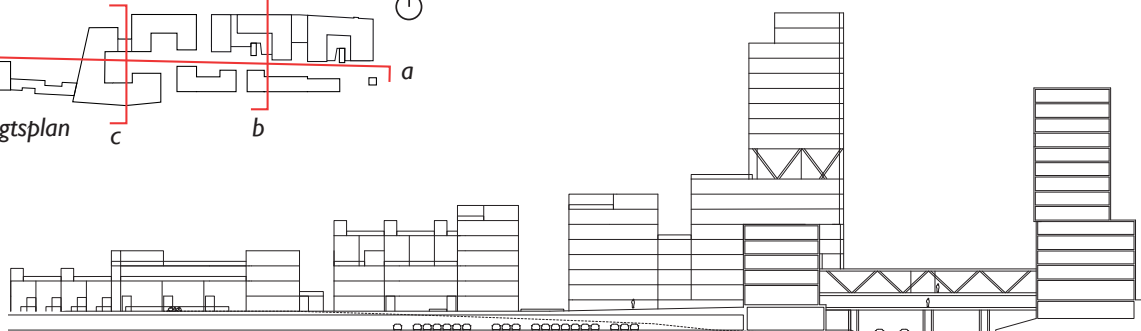
Snit b-B



Snit c-C



Snit oversigtsplan



Snit a-A



Referencefoto:
Almera City Center (Holland)
Handel og publikumsorienterede
funktioner i stueplan

tioner i stueplan. Langs banen placeres en lavere bebyggelse der kan rumme små boliger. I de tre tårne ved Avedøre Havnevej skal bolig og/eller erhverv udformes så de udnytter den meget unikke placering og udsigt. I de to tårne på den østlige side af Avedøre Havnevej placeres der erhverv i stueetagen (den nederste etage ud mod Avedøre Havnevej). Der placeres ikke boliger under niveauplan kote 15.

Generelt for bebyggelsen skal altaner være med til at sikre gode boliger og de skal udformes så de indskrives i bebyggelsens samlede arkitektur. I tårnene skal eventuelle altaner placeres så udearealerne, så vidt muligt, ikke generes af vind og turbulens. I de lavere bebyggelser placeres altanerne mod Strædet så bygningernes indre liv får lov at udspille sig mod det nye offentlige rum.



Til højre:
Principskitse der illustrerer disponeringen af detailhandel, caféer og boliger omkring stationspladsen.



Ovenfor: Karaktergivende visualisering af strædet set fra øst mod vest.

I stueplan, langs det nye stræde, etableres en række detailhandels- og publikumsorienterede funktioner, som dagligvareforretninger, café og enkelte butikker med åbne facader og indgange mod Strædet.

Bebyggelsen rummer også mulighed for, at der kan udvikles en række erhvervs- og uddannelsesfaciliteter, herunder kontor og administration, serviceerhverv og liberalt erhverv.

Detailhandel forventes placeret i stueetagen i bebyggelsens nordøstlige hjørne, hvor butiksfunktionerne vil tilføre daglige aktiviteter og liv til det nye og eksisterende byrum.

I de tre tårne vil det være muligt at etablere publikumsorienterede serviceerhverv, som f.eks. hotel.

Materialer

Hele bebyggelsen skal fremstå som en samlet helhed og fremstå homogen i sin arkitektur i både form og materialevalg. Grundet byggeriets høje tæthed og volumen skal der primært anvendes facadematerialer i hvide og lyse nuancer som kan reflektere lys ned i byrummene.

Der skal anvendes materialer, som lyse tegl, hvidskuret eller hvidmalet tegl, pudset facader eller indfarvet beton. Facadefarverne skal reflektere lyset i varme farver.

Bebyggelsens stueetager skal fremstå transparente mod Strædet og facaderne til detailhandelsfunktionerne skal åbne op mod de offentlige rum med transparente glaspartier. I boligbebyggelsens stueetager skal opgange markeres med vinduespartier der markerer indgangssituationen.

I bebyggelsens øvre etager skal de hvide facader brydes af vinduessætninger og inde/udeliggende altaner i komplimenterende materialer som eksempelvis træ, zink og kobber og aluminium.

Byrum og friarealer bliver anlagt i robuste og bæredygtige materialer der vil indgå i en materialemæssig sammenhæng med bebyggelsen udtryk.

Belægningerne i strædet og byrummene skal være lyse og medvirkende til at give et varmt lys i byrummene.

Se også Lokalplan I41 - Del 2: Designmanual, afsnit 3. Byrum, side 34-51.



Referencefoto:
Fiberbeton facadeplader



Referencefoto:
Pudset facade

Nedenfor:
Princip for facadernes udtryk



Nordic Built Charter's ti punkter for bebyggede omgivelser, der sikrer et design med bæredygtige løsninger i et helhedskoncept:

1. Er skabt for mennesker og som fremmer livskvalitet.
2. Rykker grænser for bæredygtige aktiviteter, ved brug af innovativ tankegang og højt vidensniveau.
3. Forener byliv med naturens kvaliteter.
4. Har CO2-neutral emission i et livscyklusperspektiv.
5. Er funktionelle, gennemtænkte og æstetisk appellerende, og som bygger på det bedste fra den nordiske tradition for design.
6. Er robuste, holdbare, fleksible og tidløse – bygget med lang holdbarhed.
7. Udnytter lokale ressourcer og tilpasset lokale forhold.
8. Produces og vedligeholdes via partnerskaber, der bygger på et åbent samarbejde på tværs af grænser og fagområder.
9. Udvikler koncepter som er skalerbare og kan bruges globalt.
10. Er til gavn for mennesker, virksomheder og miljøet.



Milestedet



Hendriksholmkvarteret

Bæredygtig udvikling

Rødovres nye bydel tager sit afsæt i værdigrundlaget fra 'Nordic Built Charter's' 10 overordnede bæredygtighedsprincipper og er udarbejdet i overensstemmelse med Rødovre Kommunes arkitekturpolitik 'Rammer om livet', der har til hensigt at sikre bebyggede omgivelser med socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige løsninger der understøtter et rigere og mangfoldigt hverdagsliv i byens rum.

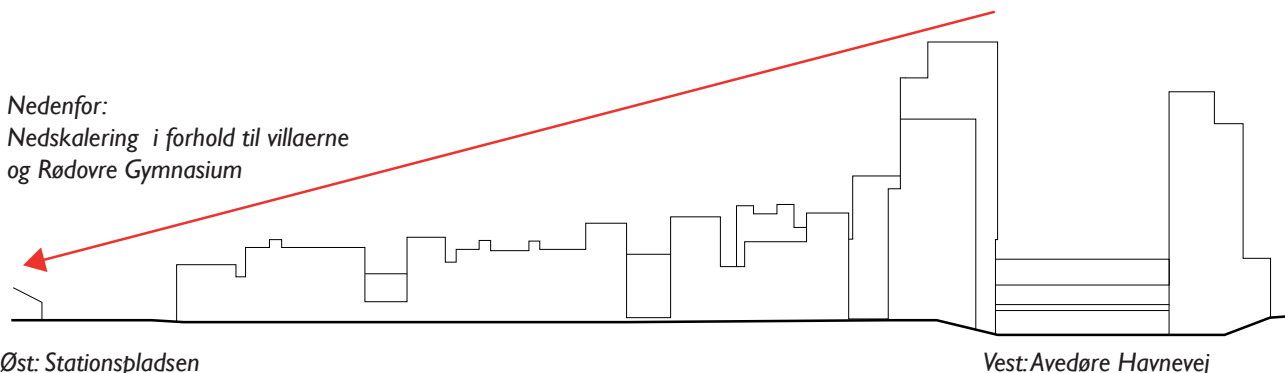
Den nye bydel vil igennem den øgede tæthed og intensitet forbedre betingelserne for forretningslivet og etableringen af bymæssige funktioner. Den større akkumulering af mennesker vil styrke byens sociale nærvær og mødet imellem mennesker. Bebyggelsens forskellige boligtyper vil være med til at sikre optimale boligkvaliteter og et varieret udbud af boformer som vil appellere til mange forskellige mennesker.

Mødet mellem mennesker og social interaktion er et af de bærende elementer i planen, og er derfor udviklet med stor fokus på varierende rumligheder og på at forstærke oplevelsen af byens fysiske og infrastrukturelle sammenhænge og dermed styrke borgernes tilhørsforhold til byen.

Den lokale kontekst

Den nye bydel er skabt med respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i de to tilstødende områder, Hendriksholmkvarteret og Milestedet. I den østlige del af lokalplanområdet trapper bebyggelsen ned til 2-4 etager således at der opnås en blød skalamæssig overgang til Henriksholmskvarterets to-etagers familiehus. Byggeriet trappes gradvis op mod vest, hvor overgangen over Avedøre Havnevej markeres af to tårnhuse på henholdsvis 16 og 19 etager. Den højere bebyggelse i den vestlige del af lokalplanområdet indpasser sig rumligt i den skalamæssige kontekst med højhusene mod syd i Rebæk Sø-

Nedenfor:
Nedskalering i forhold til villaerne
og Rødovre Gymnasium



Øst: Stationspladsen

Vest: Avedøre Havnevej

park og Gillesager i Hvidovre Kommune, og de 19 tre-etagers boligblokke ved Milestedet. Samtidig markerer tårnene indgangen til Rødovre Kommune og fungerer som identitetsskabende pejlemærke for den nye bebyggelse.

Stationsnærhed

Rødovre Kommune ønsker i henhold til stationsnærhedsprincippet at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning. En vigtig del af en bæredygtig udvikling er at bygge tæt i stationsnære områder og herved tilskynde at flest mulige mennesker har let adgang til, og bruger offentlig transport. Lokalplanens område ligger i det stationsnære kerneområde og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser der sikrer, at området kan bebygges med en tættere struktur end det omgivende parcelhusområde. Antallet af parkeringspladser kan som følge af stationsnærheden reduceres.



Rødovre station

Beplantning og regnvand

Det er vigtigt, at der skabes en bebyggelse der har et bredt udvalg af attraktive rum med både offentlig og privat karakter. Projektets tæthed giver anledning til, at de friarealer der knytter sig til boligerne etableres på bebyggelsens terrasser, tage og

Nedenfor: Visualisering af den nye broforbindelse over Avedøre Havnevej



de hævede gårdrum.

Langs Strædet er beplantningen tænkt ind, som udsparringer i de belagte flader eller hævede plantebede, hvor der er plads til træer, buske og græsser, der udover at sikre gode mikroklimatiske forhold i den offentlige gade, opleves frodigt og inviterende. Den nedre bro over Avedøre Havnevej transformeres fra at være et trafikrum til et hævet grønt byrum for bløde trafikanter der trækker Milestedets grønne karakter over Avedøre Havnevej og ind i den nye bebyggelse.

Friarealerne bliver anlagt på etagedæk, og der skal i den videre projektering sikres, at konstruktionen dimensioneres til at kunne bære de nødvendige muld- og vækstlag, som er nødvendige for at træer, buske og græsser får gode vækstvilkår og kan skabe en grøn og frodig karakter i byrummene. Beplantningen skal have et klart koncept, hvor der er taget stilling til robustheden i plantevalget, overordnede plantesammenhænge, planteudtryk, artsdiversitet, skala, farve og dufte.

På bebyggelsens tage etableres tagterrasser med plads til plantebede der kan indtages og bruges af beboerne til dyrkning. På andre tage etableres der ekstensive grønne tagflader som sedumtage, der vil kunne optage en del af den årlige nedbør.

Grundet parkeringsanlægget kan det ikke lade sig gøre at etablere forsinkelses- eller nedsivningsbassiner. Regnvand fra tage og befæstede overflader ledes derfor til det eksisterende afløbssystem.

Befæstelsesgraden øges ikke i forhold til den eksisterende situation.

Vej- og stiforhold

Der etableres et nyt bymæssigt vest-øst gående stræde og broforbindelse for fodgængere og cyklister. Den eksisterende broforbindelsen over Avedøre Havnevej skal omdannes eller nyetableres, som et grønt trafik- og opholdsrum, og vil indgå, som en del af den samlede forbindelse. Strædet og broen forbinder Vestpladsen på den vestlige side af Avedøre Havnevej og Forpladsen og Rødovre Stationscenter i den østlige del af lokalplanområdet og bliver en attraktiv forbindelse for kommunens borgere, som vil skabe infrastrukturel sammenhæng i lokalområdet.

Etablering af Rødovre Port medfører en række omlægninger af trafikken i området omkring stationen, herunder etablering

af to signalanlæg i krydsene mellem Avedøre Havnevej / Rødovre Stationscenter og Avedøre Havnevej / Agerkær med fuld svingudveksling for bilister. De to signalanlæg skal etableres før at vejbroen over Avedøre Havnevej nedlægges for motorkøretøjer.

Endvidere medfører lukning af broen over Avedøre Havnevej for biltrafik, at bilisterne, ved Storekær, skal finde alternative ruter, og vil med fordel kunne anvende de nye krydsningsmuligheder på Avedøre Havnevej.

Parkering

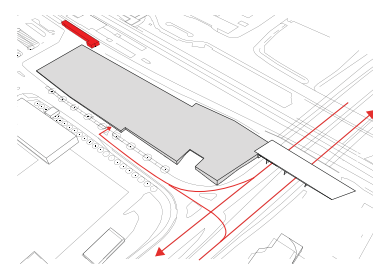
Den nye bydels stationsnære placering muliggør en udnyttelse af den kollektive trafik og en begrænsning af biltrafikken, og dermed en reduktion i mængden af parkeringspladser. Planen anviser en parkeringsløsning i en delvist nedgravet kælder under store dele af området. Den primære ind og udkørsel, til kælderen, sker fra vejen mellem bebyggelsen og Rødovre Gymnasium. Adgangen for gående tænkes ind i forbindelse med det offentlige stræde for at få mere aktivitet ud i det nye byrum.

Projektet anviser en udformning af parkeringskælderen der kan rumme i alt 120 pladser hvilket svarer til en p-norm på 1 p-plads pr. 312 m² etageareal. Af disse skal 5 af parkeringspladserne være handicapparkeringspladser (3,5 x 5 m). Der er dog også mulighed for at opføre en parkeringskælder i 2 etager med en kapacitet på maksimalt 300 pladser.

Parkeringskælderen gøres delvis offentlig tilgængelig.

Derudover etableres der handicapparkeringsplads (4,5 x 8 m) for minibus på terræn i gaden mellem den nye bebyggelse og Rødovre Gymnasium.

Der etableres både cykelparkering til boligerne på terræn i tilknytning til indgangene og i parkeringskælderen. Derudover skal de eksisterende cykelparkeringspladser til pendlere i forbindelse med bygge- og anlægsfasen reetableres på Forpladsen og på Rødovre Stationsplads.



Parkering i konstruktion

Tilgængelighed, sikkerhed og tryghed

Den nye bydel skal planlægges med fuld tilgængelighed for personer med forskellige handicap i hele lokalplanområdet.

Det skal sikres, at bydelen udformes, så den bliver tryk at færdes og opholde sig i, og således at indretningen af byen sker med kriminalpræventive løsninger.

Der skal i forbindelse med detailudformningen af projektet udarbejdes en trafik- og tilgængelighedsrevision.

Byrum og ubebyggede arealer

Lokalplanen indeholder bestemmelser for områdets ubebyggede arealer om, at de skal indrettes som et sammenhængende byrum af høj kvalitet. Dette gælder både for det indre stræde og de små interne passager og pladser i bebyggelsen.

Alle pladser, med undtagelse af de hævdede fællesrum, er med offentlig adgang, også for mennesker, som ikke bor i bydelen.

Affaldshåndtering

Der placeres 'affaldsøer' i tilknytning til de forskellige ejendomme i strædeforløbet og ved forpladsen til det vestligste tårn - Vestpladsen. Hver 'affaldsø' består af 4 nedgravede beholdere med 2-delte rum. 'Affaldsøerne' skal indeholde syv forskellige fraktioner, henholdsvis restaffald, bioaffald, glas, metal, papir, pap, plastik samt en batteribeholder. Derudover skal der etableres plads til storskrald i konstruktion i enten kælder eller stueetage.

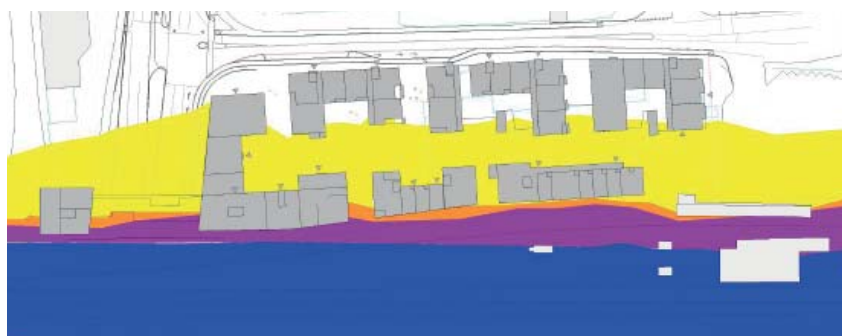
I forbindelse med erhvervsenheder etableres en eller flere fælles vare- og affaldsgårde i konstruktion i enten kælder eller stueetage. Dimensionering og placering af vare- og affaldsgårde afhænger af typen og mængden af erhverv i det færdige byggeri.

Trafikstøj

I Miljøvurdering til 'Lokalplan 141 – Rødovre Port' er der redegjort for den forventede trafikstøj, når den nye bydel er udbygget samt foreslået, hvilke initiativer der kan iværksættes for at reducere støjen i området.

Af Miljøstyrelsens retningslinjer for vejstøj for 'Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder' Vejledning nr. 4/207 'Støj fra Veje' fremgår at:

"I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan også i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres at:



Jernbanestøj Lden (dB) 1,5 m

58-63
63-68
68-73
> 73

Jernbanestøj (Lden) i modtagerhøjden 1,5 m over terræn



Vejtrafikstøj Lden (dB) i 1,5 m

58-63
63-68
68-73
> 73

Trafikstøj (Lden) i modtagerhøjden 1.5 m over terræn

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
 - Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
 - Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.
- For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal desuden være overholdt for at bygningen kan tages i brug.”

Støjreducerende foranslatninger

- Der skal etableres støjafskærmning så tæt på banelegemet som muligt.
- I særligt støjbelastede dele af byggeriet kan der, i det omfang

det er nødvendigt, etableres ventilationsvinduer som fx "russervinduer", der har en god lydisolation i åben tilstand.

- Der skal i det omfang det er nødvendigt etableres støjafskærmende foranstaltninger der sikrer at Bygningsreglementets støjkrav til boliger og kontor med henholdsvis åbne og lukkede vinduer overholdes.

- Der skal, i det omfang det er nødvendigt, etableres støjafskærmende foranstaltninger der sikrer, at det samlede støjniveau fra vejtrafik og jernbane på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser på hhv. Lden 58 db fra veje og Lden 64 fra jernbanen. Dette gælder dog ikke fortove og andre gangarealer uden for Strædet på vejen Rødovre Stationscenter, Storekær, Agerkær og Avedøre Havnevej.

Forslag til supplerende støjreducerende tiltag

- Anvendelse af støjreducerende belægning (kan reducere støjen med 3-4 dB).

- Hastighedsreduktion fra 70 km/t til 60 km/t på Avedøre Havnevej, der vil medføre en reduktion i støjen på 1,8 dB.

- For at opnå et mindre støjbelastet stræde / gårdrum kan der etableres lydabsorption i forbindelse med porte, gennemgange og passager.

Påvirkning af bymiljø

Planlægningen for placering af detailhandel i den nye bydel er i overensstemmelse med Rødovre Kommunes hovedstruktur vedr. detailhandel jf. Kommuneplan 2010. I henhold til Planlovens § 16 stk. 6, skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, gøre rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres detailhandel med tilhørende parkeringsanlæg i den nye bebyggelse, hvilket vil medføre forskellige bymæssige påvirkninger i forhold til trafikken og den eksisterende bebyggelse. Der er derfor, sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, planlagt en omstrukturering af de trafikale forhold, som omfatter en række omlægninger af trafikken i området omkring Rødovre Station, herunder etablering af to signalanlæg i krydsene mellem Avedøre Havnevej / Rødovre Stationscenter og Avedøre Havnevej / Agerkær med fuld svingudveksling for bilister. De to signalanlæg skal etableres før, at vejbroen over Avedøre Havnevej nedlægges for motorkøretøjer.

Generelt vil de nye butiksfunktioner tilføre en øget trafik af handlende til området og skabe liv i eksisterende og nye byrum. Det ny anlagte byrum 'Forpladsen' markerer indgangen til den nye bebyggelse og Strædet, men vil også fungere, som den lokale kvartersplads, hvorfra en stor del af handlen og cafélivet vil foregå. Butikkerne har åbne facader ud mod Strædet og Forpladsen, og som følge heraf, vil vejen Rødovre Stationscenter have en mindre grad af aktive facader og indgange.

Vareleveringer sker med mindre varevogne og lastbiler via Strædet. Ved større detailhandelsbutikker sker vareleveringer til en central varegård.

På grund af andre trafikale omlægninger i nærområdet, vurderes det, at trafikbelastningen efter udbygningen vil være uændret omkring Rødovre Stationscenter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning

Lokalplanen indgår i Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet er beliggende i stationsnært kerneområde inden for det indre storbyområde, med Rødovre Station, som knudepunktsstation. Det betyder at området skal udvikles i henhold til stationsnærhedsprincippet, hvor byfunktioner af regional karakter og intensive byfunktioner, som eksempelvis kontorbygninger med et eta-geareal over 1.500 m², fortrinsvis skal lokaliseres her samt at der skal inddrages virkemidler til begrænsning af biltrafikken, eksempelvis ved begrænsning af udbuddet af parkeringspladser som kan fremme brugen af cykel og gang til stationen samt ved at forbedre den kollektive trafik til og fra stationen.

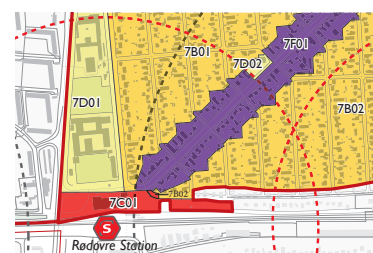
Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med landsplandirektivet.

Kommuneplan 2014

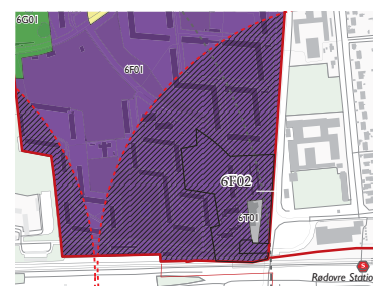
Kommuneplan 2014 er en temarevision af Kommuneplan 2010-2022 for byudviklingsområder i Rødovre Kommune. Kommuneplan 2014 er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 17. juni 2014.

Området vest for Rødovre Station er beliggende i hhv. lokalområde 6 og 7.

Det stationsnære kerneområde er udpeget til ét af kommunens fem byudviklingsområder, med visioner for en bæredygtig blandede bydel, med boliger, erhverv, detailhandel og uddannelses-



Kommuneplan 2014
Rammeområdet 7C01
Den røde stibling angiver det stationsnære kerneområde.



Kommuneplan 2014
Rammeområdet 6F02
Den røde stibling angiver det stationsnære kerneområde.

funktioner - en bydel, hvor et mangfoldigt byliv kan leves. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens visioner. Lokalplanområdet er beliggende inden for del af rammeområdet 6F02 højhusbebyggelsen Milestedet og del af rammeområdet 7C01 Rødovre Stationscenter.

Rammeområdet 6F02 Højhusbebyggelsen Milestedet er planlagt med følgende rammebestemmelser:

Blandet bolig- og erhvervsområde, med en beliggenhed i et stationsnært kerneområde til fremtidig anvendelse for boliger, administration, serviceerhverv, liberalt erhverv, virksomheder uden miljøgener, kulturelle formål og uddannelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 250 % for en bebyggelse i maksimalt 9 etager. Området er udpeget, som Lokalcenter, hvor der må placeres detailhandel med et etageareal pr. butik til dagligvarer på maksimalt 1.000 m² og til udvalgsvarer på maksimalt 500 m² - udvidelsesmuligheden pt. er 2.300 m² (dog må der de tre lokalcentre samlet omfatte maksimalt 10.800 m² butiksarealer).

Rammeområdet 7C01 er planlagt med følgende rammebestemmelser:

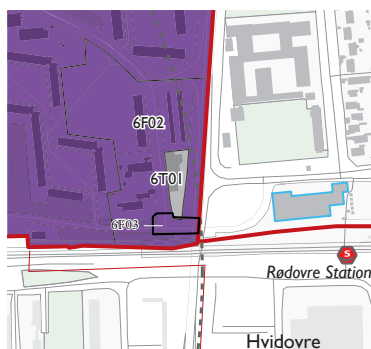
Centerområde, med beliggenhed i et stationsnært kerneområde til fremtidig anvendelse for detailhandel, boliger, kulturelle formål, uddannelse, parkering, liberalt erhverv, administration, publikumsorienterende serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 300 % for en bebyggelse i maksimalt 9 etager. Området er udpeget, som Bydelscenter, hvor der kan placeres detailhandel med et etageareal pr. butik til dagligvarer på maksimalt 2.000 m² og til udvalgsvarer på maksimalt 1.000 m².

Tillæg 5 til Kommuneplan 2014

Lokalplanen er imidlertid ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. I forbindelse med lokalplanen ønskes en tættere og højere bebyggelse i det stationsnære kerneområde, derfor er der sideløbende med lokalplanen, udarbejdet et kommuneplantillæg, som muliggør oprettelsen af et nyt rammeområde (6F03 Rødovre Byport) og en forøgelse af den maksimale etagehøjde inden for lokalplanområdet.

I Rammeområdet 6F02 Højhusbebyggelsen Milestedet sker følgende ændringer:

Rammeområdefrænsningen ændres i forbindelse med oprettelse af et nyt rammeområde F603 Rødovre Port, som ram-



Tillæg 5 til Kommuneplan 2014
Rammeområdet 6F03

melægges med en højere bebyggelsesprocent – fra maksimalt 250 % til maksimalt 300 % - og for en bebyggelse med et højere antal etager – fra maksimalt 9 etager til maksimalt 16 etager. Fremtidig anvendelse for det nye rammeområde er uændret i forhold til rammeområde F602.

I Rammeområde 7C01 Rødovre Stationscenter sker følgende ændringer:

En forøgelse af bebyggelsens antal etager – fra maksimalt 9 etager til maksimalt 19 etager.

Fremtidig anvendelsen for rammeområdet er uændret.

Et mindre vejareal beliggende i Rammeområde 7B02 Henriksholm syd for Damhus Boulevard er inddraget i Rammeområde 7C01 Rødovre Stationscenter.

Lokalplanområdet er beliggende i et stationsnært kerneområde, hvor der gives særlige muligheder for planlægningen. Det er intentionen, at det stationsnære kerneområde skal bidrage til, at flere bruger den kollektive trafik. Derfor kan området udvikles mere intensivt, og der stilles krav om, at parkering begrænses, så flere personer flyttes over i kollektiv transport frem for private biler. Der stilles derfor krav om færre parkeringspladser i de stationsnære områder end der normalt stilles i områder beliggende længere væk fra stationen.

I forbindelse med byudviklingen i området er der fastlagt en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 312 m² etageareal og en friarealprocent ved hhv. boliger og erhverv på minimum 15% af etagearealet ved etageboliger og minimum 10% af etagearealet ved erhverv.

Forhøring

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 27. oktober 2015, at der i henhold til Planlovens § 23c skulle indkaldes idéer og forslag til planlægningen for Rødovre Syd og samtidig orienteres om de hensigtsmæssige ændringer i plangrundlaget. ”Forhøringen” blev gennemført i perioden fra den 4. november til den 2. december 2015. Rødovre Kommune modtog 6 høringsvar. Kommunalbestyrelsen vedtog på et møde d. 26. januar 2016, at høringsvarene skal indgå i det videre arbejde med hhv. kommuneplantillæg og lokalplan for udviklingen af Rødovre Syd.

Forslag til kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget og med samme indsigelsesfrist.

Lokalplaner

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 8 af 03.02.1956 og Lokalplan 108 for området Milestedet samt Tillæg I til Lokalplan 108, som begge aflyses, for den del der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lyste dokumenter

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

Flere af de deklarationer, som kommunalbestyrelsen har påtale retten til, aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. For de tilbageværende deklarationer gælder, at forhold i deklarationerne, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser, jf. § 18 i Planloven.

Følgende servitutter, der er tinglyst på ejendomme i lokalplanens område, aflyses i henhold til planlovens paragraf 15 med vedtagelse af lokalplanen:

- Servitut af 04.11.1919 med lbnr. 903866-08
- Servitut af 25.02.1956 med lbnr. 5060-08

Støjhandlingsplan 2013-2018

Støjhandlingsplanen er baseret på en kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2012. Den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj er 58 dB for boliger. 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.

Spildevandsplan

Spildevand og evt. regnvand skal afledes til det offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Det samlede afløb må ikke overstige den vandmængde, der svarer til de til en hver tid gældende afløbskoefficienter. Se Spildevandsplanen 2013-2020.

Vandforsyning

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdet Forsyningsselskab (HOFOR).

Varmeforsyning

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

Grundvand

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 de private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

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 eksempelvis 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

Lokalplanen indeholder en strategi for bydelens affaldshåndtering, der er enkel og fremtidssikret. Affaldsstrategien tager sit afsæt i Rødovres Kommunes 'Affaldsplan 2014-2024' og 'Affaldshåndbog 2013'.

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.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Der er udarbejdet en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af Planer og Programmer. Miljøvurderingen er afgrænset til at omfatte vurdering af konsekvenserne af øget trafik til og fra området, placering af boliger i forhold til trafikstøj, vind, lys- skyggeforhold, regnvandshåndtering, tilgængelighed, affald og jordforurening. Miljøvurderingen findes i et særskilt dokument.

Miljøbeskyttelsesloven

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der vejledende grænser for støj fra erhverv. De vejledende støjgrænser for de forskellige områdetyper kan ses i skemaet herunder. Tallene er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A).

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt i det mest støjende punkt udenfor virksomhedens eget areal.
"Ekstern støj fra virksomheder"

Områdetype (faktisk anvendelse)	Tidsrum →		
	mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	mandag - fredag kl. 18.00-22.00, lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	alle dage kl. 22.00-07.00
Boligområde for åben-lav og tæt-lav bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Etageboligområde	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Område for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Erhverv

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse I i nedenstående skema.

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrelsen udarbejdet virksomhedsklassifikationer. Virksomhederne inddeles i 7 miljøklasser alt efter deres miljøbelastning. På side 51 i "Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet 2004" er der retningslinjer for vejledende afstandskrav mellem miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, og de 7 miljøklasser, som erhverv inddeles i. I skemaet herunder er kun vist den for lokalplanprojektet relevante miljøklasse:.

Klasse I	0 meter	Feks. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
----------	---------	--

Byggeloven

Hvis man vil bygge nyt, bygge om eller ændre anvendelsen af en bygning, skal der inden arbejdet påbegyndes sendes en ansøgning til kommunen. Kommunen skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt bl.a. 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").

Jordforureningsloven

Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, der 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 samt tjærestoffer. Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag kan findes på www.rk.dk.

Ejendommen er ikke kortlagt forurenet. Projektområdet har været benyttet til vej og butikscenter. Aktiviteterne i butikscenteret har ikke i sig selv nødvendigvis medført forurening, men da centeret brændte og siden hen har fremstået som brandtomt, bør det belyses om dette muligvis kan have medført forurening.

Projektet omfatter byggeri af blandet bolig/erhverv. I forbindelse med byggemodning kan det være nødvendigt at fjerne jord fra de øvre jordlag, der som udgangspunkt kan formodes at være lettere forurenet.

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. Jordforureningsloven.

Findes der under bygge- og anlægsarbejde forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses, og Rødovre Kommune skal kontaktes. Der 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. Jordforureningsloven.

Naturbeskyttelsesloven

I forbindelse med byggesagsbehandling skal naturmyndigheden inddrages for at vurdere om byggeriet er i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Varmeforsyningsloven

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.

Museumsloven

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.

Vejloven

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

Planloven

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015.

Tilladelse fra andre myndigheder

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

Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1351 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

Note § 1

Byudvikling i Rødovre skal udføres i overensstemmelse med visionerne i Rødovre Kommunes arkitekturpolitik "Rammer om Livet".



Det skal endvidere 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.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- udnytte potentialet for intensive byfunktioner og øget benyttelse af kollektiv trafik i forbindelse med stationsnærhed.
- omdanne et nedslidt område til en ny attraktiv bydel.
- opføre etagebebyggelse til helårsbolig og erhverv.
- tilbyde et varieret udbud af helårsbeboelse (herunder ungdomsboliger) i lokalområdet.
- fastlægge bestemmelser, der sikrer, at den nye bebyggelse opføres i høj arkitektonisk kvalitet med variation i den arkitektoniske helhed.
- skabe en ny byport, der iscenesætter indgangen til Rødovre Kommune og skaber et nyt vartegn på tværs af Avedøre Havnevej.
- skabe en ny grøn broforbindelse over Avedøre Havnevej.
- skabe et urbant stræde / byrumsforløb der kan sammenbinde lokalområdet.
- fastlægge principperne for områdets øvrige disponering og vejadgang.
- udforme bydelen, så den bliver tryk at færdes og opholde sig i, og således at indretningen af byen sker med kriminalpræventive løsninger.
- sikre en bæredygtig udvikling af området i forlængelse af visionerne i Kommuneplan 2014.
- at sikre sammenhæng mellem den nye bebyggelse og Rødovre Stationsplads.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag 1-2 og omfatter matrikel nr. 8fæ, 8fz og dele af matrikler for udskilt offentlig vej: 7000 'at', 7000 'af' og 7000 'dh' i ejerlav Rødovre By, Hendriksholm.

Lokalplanområdet har en samlet størrelse på ca. 17.100 m².

Princippet for den fremtidige matrikulære udstykning fremgår af kortbilag 5.

2.2

a) Lokalplanområdet opdeles i delområderne Øst med et areal på 4.400 m² og Vest med et areal på 12.700 m². Delområde Øst omfatter Rødovre Stationsplads og delområde Vest omfatter den nye bebyggelse.

b) I Delområde Vest placeres byggefeltene A-E som vist på kortbilag 4. Der kan indenfor byggefeltene A-E opføres i alt 37.500 m² bruttoetageareal, excl. parkeringskælder, varegårde, storskrælsrum, porte, arkader, gennemgange under bygninger og arealer beliggende under niveauplan kote 15.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde Vest - Byggefelter A-E

a) Området må anvendes til boligformål i form af rækkehuse, townhouses, etageboliger, ungdomsboliger, samt mindre småbygninger, som f.eks. cykelskure, affaldsskure, depot mm., til områdets beboere.

b) Området må anvendes til erhvervs- og uddannelsesfaciliteter, herunder detailhandel, kontor og administration, serviceerhverv, liberalt erhverv og andre virksomhedstyper som kan klassificeres efter afstandskravene i klasse I i "Håndbog for Miljø og Planlægning"

c) I de tre tårne må der, udover boliger, erhverv og uddannelsesinstitutioner placeres publikumsorienterede serviceerhverv, som eksempelvis til hotel.

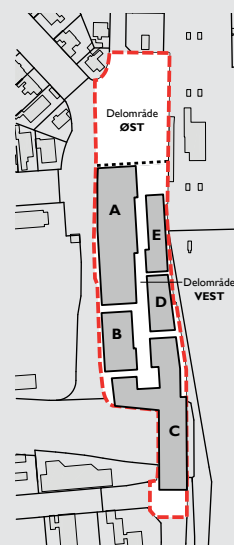
d) Der skal sikres offentlig adgang til det højeste tårns øverste etage, f.eks. i form af restaurant.

e) Der må maksimalt etableres 3500 m² butiksareal. Heraf må der etableres dagligvarebutikker på maks. 2.000 m² pr. butik og udvalgswarebutikker på maks. 1.000 m² pr. butik.

f) Der må placeres bolig på alle etager, dog må detailhandlen kun placeres i stueetagen.

g) I dele af stueetagen skal der etableres publikumsorienterede erhverv.

h) Alle boliger, med undtagelse af eventuelle ungdomsboliger, skal etableres, som én bolig for én familie.



Byggefelter i Delområde Vest



Offentligt tilgængelige arealer i delområde Vest

Note § 3.1

Der må, jf. Rødovre Kommuneplan 2010-2022 maksimalt etableres 3500 m² butiksareal incl. udvidelsesmulighed. Heraf må der, iht. Planloven maksimalt etableres henholdsvis 2000 m² dagligvarebutik og 1000 m² udvalgsware. Bruttoetagearealet defineres, som butikkens areal inklusiv lagerrum o.lign. men eksklusiv personalefaciliteter på op til 200 m².

i) Bolig og erhverv skal fordeles således:

Ud af det samlede etageareal skal minimum 10% udgøres af erhverv og/eller uddannelsesinstitutioner og minimum 50% af boliger. Ud af det samlede boligareal kan op til 25% af boligerne være ungdomsboliger.

j) Der må ikke placeres boliger under niveauplan kote 15.

3.2 Delområde Vest - Offentligt tilgængelige arealer

a) Området anvendes som friareal for beboere og som byrum og stræde med offentlig adgang.

b) I området skal placeres publikumsorienterede funktioner i form af mindre pladser og opholdsrum, udeservering, aktivitet og leg.



Referencefoto:
"Highline". Den grønne forbindelse

c) Der skal etableres fortovsareal langs den nordlige facade på vejen Rødovre Stationscenter. Fortovet etableres som københavner-fortov med udlignings- og inventarzoner i chaussésten og en granitkantsten mod cykelstien.

d) Der skal anlægges en plads ved det vestlige tårn - Vestpladsen. Pladsen håndterer den trafikale sammenkoblingen mellem delområde Vest og det tilstødende område mod vest.

e) Der skal anlægges en plads i den østlige ende af Strædet - Forpladsen. Pladsen skal indrettes med henblik på at kunne fungere både som transitrum og lokal kvartersplads. Pladsen skal indeholde udeservering, opholdsmulighed, beplantning og cykelparkering. Forpladsen skal udgøre en funktionel og designmæssig helhed med Rødovre Stationsplads.

f) Der skal anlægges en indre plads i den vestlige ende af Strædet - Tårnpladsen. Pladsen skal indrettes, som en åben plads uden aptering og byrumsinventar.

g) Den eksisterende bro over Avedøre Havnevej skal omdannes eller nyetableres som et grønt trafik- og opholdsrum for bløde trafikanter. Broen forbinder Vestpladsen og Strædet over Avedøre Havnevej.

h) Der skal udlægges et legepladsareal på terræn i et af fællesrummene i strædeforløbet i delområde Vest.

Note §3.2 f

Tårnpladsen skal indrettes som en åben plads uden aptering og byrumsinventar, da den skal fungere som vendeplads for flyttebiler, renovations- og redningskøretøjer.

i) Udeservering fra café og restaurant må placeres inden for en zone af 5 meters afstand fra virksomhedens facade. Dog må der ikke placeres inventar i kørevejszonen for brandredningskøretøjer og renovationskøretøjer.

j) Der etableres én handicapparkeringsplads (4,5 x 8 m) for minibus som længdeparkering langs fortovet på vejen Rødovre Stationscenter. Ved konstateret behov kan Rødovre Kommune forlange anlæg af yderligere pladser.

3.3 Delområde Øst - Rødovre Stationsplads

a) Delområde Øst omfatter Rødovre Stationsplads. Delområdet skal håndtere de stationsmæssige funktioner som cykelparkering, parkering til stationen, busholdepladser, ophold, fortov og vejareal.

b) Den nye bebyggelse kan først ibrugtages når der foreligger et "dispositionsforslag" for området omfattende Forpladsen (i delområde Vest) og Rødovre Stationsplads (i delområde Øst).

c) "Dispositionsforslaget" skal redegøre for afviklingen af trafikken på Forpladsen (i delområde Vest) og Stationspladsen (i delområde Øst), herunder det interne trafiksystem, ind- og udkørsel til stationspladsen, ind- og udkørsel til Strædet og til porte, varegårde o.l. i bygningen.

d) "Dispositionsforslaget" skal redegøre for placering af cykelstativer, parkeringspladser, busholdepladser, busstoppested og byrumsinventar.

e) Dispositionsforslaget skal godkendes af Rødovre Kommune.

3.4 Erhverv i forbindelse med helårsbolig.

For delområde Vest er det tilladt, at der drives mindre erhvervsvirksomhed i forbindelse med den enkelte bolig under følgende forudsætninger:

a) 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.

b) Virksomheden må ikke genere omgivelserne med støj, trafik, lugt eller lignende.

c) I forbindelse med virksomheden må der ikke være udendørs oplag, herunder oplag af biler med salg eller udlejning for øje.

d) Erhverv placeret i bolig må ikke ved skiltning og lignende ændre karakter af beboelsesejendom.

e) Virksomhedens behov for parkering skal kunne dækkes på den pågældende ejendom.

3.5 Spillehal m.m.

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

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1

a) Udstykninger må ikke ske i strid med lokalplanens formål og principper.

b) Storparcellen kan i tilfælde af frasalgs af byggeret udstykkes til mindre parceller på minimum 1.000 m².

c) Lokalplanområdet kan udstykkes i 2 selvstændige ejendomme, A og B, som kan sammenlægges til én samlet fast ejendom, som vist på kortbilag 5. Dele af de offentlige veje inden for lokalplanens område nedlægges og inddrages under matriklerne A og B, som beskrevet herunder:

- Delnr. 1 af 7000 "at" og delnr. 2 af 7000 "af" nedlægges og inddrages under matrikel A.

- Delnr. 3 af 7000 "dh" og del nr. 4 af 7000 "af" nedlægges og inddrages under Matrikel B.

Matriklerne 8fæ og 8fz inddrages under den fremtidige matrikel A enten ved udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning.

d) Den øvre gangbro / forbindelse mellem tårnene er placeret på matrikel 7000 'af' for udskilt vej. Gangbroen / forbindelse defineres som en udkragning mellem de to tårne. Se kortbilag 5 for princip for fremtidig udstykning.

§ 5 Vej- og stiforhold

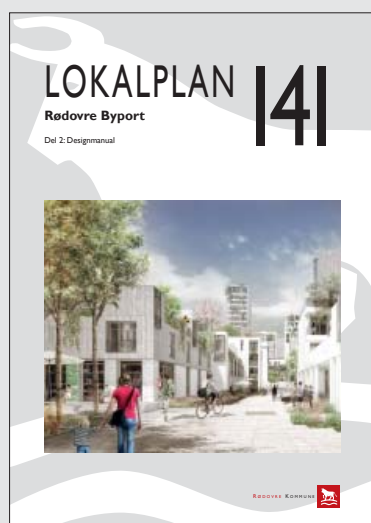
5.1

a) Der skal sikres adgang til lokalplanområdet fra Vestpladsen på den vestlige side af Avedøre Havnevej, og fra Stationspladsen og Forpladsen i den østlige ende af Strædet.



Note §4.1 d

To broer i forskelligt plan forbinder de to tårne over Avedøre Havnevej.



Note §5.1

Se Lokalplan 141, Del 2: Designmanual, side 10-11, 14-15 og 52-53

b) Der skal sikres adgang til lokalplanområdet via to trappeanlæg og en rampe fra vejen Rødovre Stationscenter som er beliggende mellem Rødovre Gymnasium og den fremtidige bebyggelses nordvendte facade. Se kortbilag 6 og 10.

c) Der skal etableres et nyt bymæssigt vest-øst gående stræde. Strædet forbinder Vestpladsen på den vestlige side af Avedøre Havnevej og Forpladsen i den østlige del af delområde Vest.

d) Broforbindelsen over Avedøre Havnevej skal omdannes eller nyetableres, som et grønt trafikrum for cyklister og gående. Se kortbilag 6 og 10.

e) Kørsel i forbindelse med flytning samt vare- og renovationskørsel er tilladt på Strædet.

f) Pladser, fortove, byrum, overkørsler og andre belægningsanlæg skal anlægges efter Lokalplan 141 - Del 2: Designmanual, afsnit 3. Byrum og overholde gældende normer og standarder, herunder 'Vejreglerne - Tilgængelighed for alle'.

g) Der etableres adgang til parkeringskælder fra den nordvendte facade, via den eksisterende vej Rødovre Stationscenter. Tilslutning til offentlig vej skal ske efter gældende vejregler.

h) Bygninger, tilkørselsveje og brandredningsarealer skal placeres og dimensioneres, så redningsberedskabets køretøjer kan nå frem, og skal opfylde kravene efter gældende bygningsreglement og gældende vejledninger fra de relevante brandmyndigheder. Se bilag 11.

i) Strædets offentligt tilgængelige gang- og cykelareal skal dimensioneres med en bredde på minimum 6 m, som er befæstet og friholdt for inventar og beplantning. Dette gælder ikke Den Grønne Bro.

j) Hvis der skal etableres eller ændres på eksisterende overkørsler inden for lokalplanområdet kræver det godkendelse fra Rødovre Kommune.

k) Overkørsler må anlægges i en bredde på maks. 5 m.

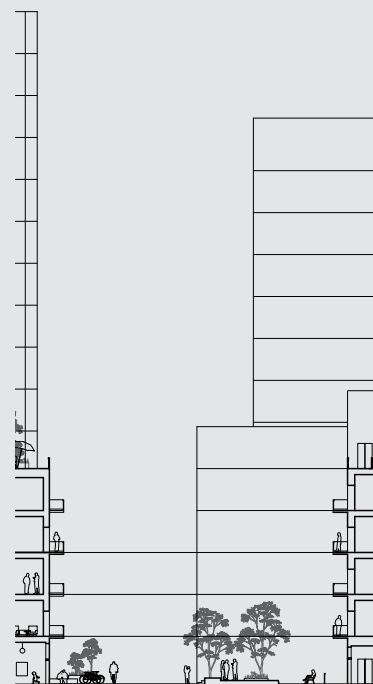
l) Ombygning af offentlige vej- og stiarealer og færdiggørelse af disse arealer med byinventar som belysningsamaturer, vejnavneskilte, bænke, affaldskurve, belægningsmateriale m.m. skal ske

Note §5.1 h

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.

Note §5.1

Det udlagte stræde og byrum er principper og kan justeres efter bebyggelsesstrukturen.



Snit gennem bebyggelsen

efter de principper, der er indeholdt i Designmanual for Byrum i Rødovre Kommune og Lokalplan 141 - Del 2: Designmanual, afsnit 3. Byrum, side 34-51. Se i øvrigt § 7.5 Friarealer.

m) Der skal i forbindelse med detailudformningen af projektet udarbejdes en trafik- og tilgængelighedsrevision.

n) Der skal under anlægsfasen af byggeriet sikres adgang for fodgængere og cyklister over Avedøre Havnevej via den eksisterende vejbro eller en midlertidig adgangsvej.

o) Der skal under anlægsfasen af byggeriet sikres en vest-øst gående forbindelse, for fodgængere og cyklister, fra vejbroen ved Avedøre Havnevej til Rødovre Station. Den eksisterende sti langs jernbanen kan benyttes som midlertidig sti under anlægsperioden. Alternativt kan der etableres en midlertidig befæstet sti.

Note § 6.1

Rødovre Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning. En vigtig del af en bæredygtig udvikling er at bygge tæt i stationsnære områder og herved tilskynde at flest mulige mennesker har let adgang til, og bruger offentlig transport. Lokalplanens område ligger stationsnært og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser der sikrer, at området kan bebygges med en tættere struktur end det omgivende parcelhusområde. Antallet af parkeringspladser kan som følge af stationsnærheden derfor reduceres.

§ 6 Parkering

6.1 Bilparkering - delområde Vest

a) Der skal etableres parkeringspladser i kælder, med en minimums p-pladsnorm på 1 p-plads pr. 312 m² etageareal, svarende til 120 p-pladser ved opførelse af et byggeri på 37.500 m².

b) Der må maksimalt etableres 300 p-pladser i parkeringskælderen.

c) Parkeringskælderen kan etableres i 1-2 etager.

d) Den primære ind og udkørsel, til parkeringskælderen, sker fra vejen Rødovre Stationscenter i den nordvendte facade.

e) Der skal etableres mulighed for én handicapparkeringsplads (4,5 x 8 m) for minibuss på terræn på vejen Rødovre Stationscenter nord for bebyggelsen. Ved konstateret behov kan Rødovre Kommune forlange anlæg af yderligere pladser.

f) 5 af parkeringspladserne i parkeringskælderen skal reserveres til handicapparkering (3,5 x 5 m).

g) Parkeringskælderen skal være delvis offentligt tilgængelig.

h) Der skal sikres en forholdsmæssig fordeling af parkeringspladserne der svarer til bebyggelses fordeling mellem bolig og erhverv.

6.2 Cykelparkering

a) For delområde Vest gælder, at der skal etableres mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bolig og 1 pr. 100 m² erhvervs-etageareal.

b) Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte bygninger med en minimumsandel på 25% i konstruktion, dvs. kælder, cykelskur eller stueetager.

c) Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 2500 m² etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.

d) Cykelparkering kan etableres fælles for flere af bygningerne.

e) Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering, kapacitet og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og aktiviteter.

f) Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

g) Der skal på Forpladsen (delområde Vest) og på Rødovre Stationsplads (delområde Øst), ud over den i § 6.2a beskrevne parkeringsnorm, etableres minimum 200 pladser fordelt på de to delområder til cykelparkering til brug for pendlere.

h) Cykelparkeringen skal dimensioneres efter retningslinjerne angivet i Cykelparkeringshåndbog udgivet af Dansk Cyklist Forbund 2007.

i) Cykelparkeringen kan etableres som cykelstativer i to etager. Cykelstativer skal godkendes af Rødovre Kommune.

6.3 Belægning på p-arealer

Parkeringsarealer på terræn skal anlægges med en fast belægning og være markeret.

6.4 Overdækning af p-arealer for biler

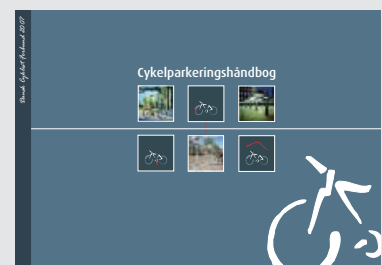
Parkeringspladser på terræn må ikke overdækkes.

6.5 Køretøjer, campingvogne m.m.

Inden for parkeringsarealerne i delområde Vest og på boligatriklen må der ikke placeres køretøjer med en totalvægt på mere end 3500 kg, campingvogne, både, eller køretøjer der ikke er indregistreret m.m.

Note § 6.2 g

Jf. overenskomst af den 3 november 1960 mellem, på den ene side Hvidovre og Rødovre kommune, og på den anden side statsbanerne (nuværende Banedanmark), skal der på stationspladsen nord for Rødovre Station placeres 200 cykelparkeringspladser. I dag findes ca. 300 cykelparkeringspladser nord for banen.



Note §6.2 h

Cykelparkeringshåndbogen
Dansk Cyklistforbund 2007

6.6 Parkeringsbekendtgørelse

Der henvises i øvrigt til de lokale parkeringsregler i Rødovre Kommune. Se bekendtgørelsen om standsning og parkering i Rødovre Kommune.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Området generelt

a) Bebyggelsen skal placeres inden for de anviste byggefeltter på kortbilag 4. Der placeres ikke ny bebyggelse i delområde Øst.

b) Strædet, Den Grønne Bro og byrummene Vestpladsen, Tårnpladsen og Forpladsen skal anlægges, som byrum med offentlig adgang.

7.2 Bebyggelsen i delområde Øst

I delområde Øst må der kun placeres mindre bygninger til støtte for områdets funktioner f.eks. i form af overdækket cykelparkering og buslæskure i overensstemmelse med det i § 3.3 omtalte ”dispositionsforslag”.

7.3 Bebyggelsen i delområde Vest

a) Der kan indenfor delområde Vest opføres i alt 37.500 m² bruttoetageareal, excl. parkeringskælder, varegårde, storskraldrum, porte, arkader, gennemgange under bygninger og arealer beliggende under niveauplan kote 15, svarende til en bebyggelsesprocent for delområde Vest som helhed på maksimalt 300%.

b) Byggeriet skal placeres inden for de viste byggefeltter på kortbilag 4.

c) Ud af det samlede etageareal skal der minimum etableres 10% erhverv, hvoraf een dagligvarebutik kan udgøre op til 2000 m².

d) Bebyggelsen skal opføres som byhuse eller lejligheder, varierende i en til to etager med terrasser, inde- og udeliggende altaner og hævede gårdrum.

e) Alle boliger skal være velbelyste, og boliger over 50 m² bruttoareal belyst fra minimum 2 verdenshjørner.

7.4 Bygningshøjde i delområde Vest

a) Inden for byggefeltet kan bebyggelsen maksimalt opføres med

Note §7.3e

Eventuelle undtagelser herfra må kun ske i meget begrænset omfang og kun for så vidt, det kan dokumenteres ved lysberegninger, at boligen er velbelyst, og at der kan etableres en gunstig udsigt fra boligen.

det etageantal som er angivet på kortbilag 9. Teknikhuse, trappe- og elevatortårne og andre installationer er ikke indbefattet af den maksimale bebyggelseshøjde.

b) Byggeriet skal aftrappes fra vest mod øst således, at den laveste del af byggeriet opføres mod Stationspladsen og Damhus Boulevard i 2-3 etager.

c) På tage, med undtagelse af de tre tårne, skal der etableres sedumtage eller tage med tagterrasser og mulighed for ophold.

d) Mindre, sekundære bygninger som cykelskure, redskabsskure o.l. kan opføres i maksimalt én etage.

e) Stueetager der indrettes til erhverv skal have en rumhøjde på minimum 3,5 m.

7.5 Afstand til skel

Området bebygges, som een samlet bebyggelse og der må derfor bygges til skel mod nabogrundene.

7.6 Friarealer

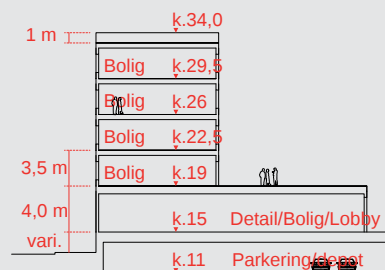
a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et areal svarende til minimum 15 % af etagearealet til etageboliger og minimum 10 % af etagearealet til erhverv.

b) Friarealet udgøres af ejendommens ubebyggede grundareal incl. altaner (med plads til ophold), tagterrasser, byrum, fortove, pladser, legepladser, Strædet, Den Grønne Bro og ikke overdækkede cykelparkeringsarealer.

Til friarealet medregnes også de offentlige passagemuligheder, samt dele af interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, eventuelt i form af andele heraf for den enkelte ejendom. Overdækkede cykelparkeringsarealer kan ikke medregnes som friarealer.

c) Der skal udlægges et legepladsareal i strædeforløbet i delområde Vest. Legepladsarealer skal godkendes af Rødovre Kommune inden anlæggelse. En godkendelse forudsætter dels at kravene i den gældende Dansk Standard for legepladssikkerhed er opfyldt og dels at størrelsen på legepladsen skønnes passende.

d) Der fastlægges, jf. § 5.1, offentlige stier igennem området for fodgængere og cyklister som vist på kortbilag 10. Fysiske



Note §7.4

Princip for etagehøjder



Note §7.6

Se Lokalplan 141, Del 2: Designmanual, afsnit 3. Byrum

foranstaltninger til forhindring af gennemkørsel med motorkøretøjer skal etableres ved overgangen mellem vej og sti/passagemuligheder ved Vestpladsen.

e) Adgangs- og opholdsarealer, pladser, Strædet mv. skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses- og synshæmmedes færdsel på arealerne og overholde gældende normer og standarder, herunder 'Vejreglerne - Tilgængelighed for alle'.

f) Belægninger etableres i enten beton eller natursten, som eksempelvis betonfliser eller klinker i lyse farver.

g) Der skal etableres fællesrum i terræn. Fællesrum placeres i tilknytning til Strædet i de lommer og nicher der opstår ved tilbagetrækning af facaden. Se Lokalplan 141 - Del 2: Designmanual side 37, 46-47 for principiel placering af fællesrum.

h) Stræde og byrum indrettes med et identitetsskabende byrumsmøbler der også kan fungere som højbede.

i) Der skal etableres siddemulighed i forbindelse med højbede og kantafrænsninger med terrænspring. Siddeplintene skal flere steder være forsynet med arm- og ryglæn for at sikre siddemuligheder for ældre og gangbesværede.

j) Forsyningsledninger i området (både eksisterende og nye) kan være forsynet med servitutter, der skal beskytte ledningerne.

k) Arealer udlagt til bebyggelse skal anlægges med beplantning bl.a. med henblik på en rekreativ udnyttelse, indtil nybyggeri bliver aktuelt.

l) Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af udearealer, herunder haver, bør der ikke anvendes kemiske bekæmpelsesmidler.

m) Ethvert byggeprojekt skal vurderes mht. egnethed for håndtering af tagvand og overfladevand fra øvrige befæstede arealer på egen grund.

n) Det skal sikres, at bydelen udformes, så den bliver tryk at færdes og opholde sig i, og således at indretningen af byen sker med kriminalpræventive løsninger. Se Lokalplan 141 - Del 2: Designmanual afsnit 10, side 61-63.



Note §7.6n

*Byplanlægning, der skaber tryghed
Guide til mere trykke byer
TrygFonden*

o) Hele bebyggelsen øst for Avedøre Havnevej skal sikres direkte adgang til Strædet via fælles trappeopgang eller gennem fællesarealer grænsende til Strædet.

p) Valg af siddeplinte og bænke skal være gennemgående for hele området og godkendes af Rødovre Kommune.

7.7 Beplantning

a) Friarealerne skal for så vidt muligt fremstå grønne med en varieret beplantning der understreger byrummets brug, skala og karakter og bidrager til variation i bybilledet.

b) Træerne skal på de mest attraktive og soleksponerede opholdsarealer være letløvede.

c) Træer og buske der plantes i plantebede uden lysning til belægningen skal være salttolerante.

d) Træer og buske der plantes på vindudsatte steder som Vestpladsen og Den Grønne Bro skal være vindtolerante.

e) Ved indgange til delområde Vest og i Strædet plantes signaltræer som et særligt kendetegn der markerer området.

f) Der skal etableres vandudtag i Strædet, i de hævede fællesrum og i byrum for at sikre en let tilgang til vand til vanding af planter.

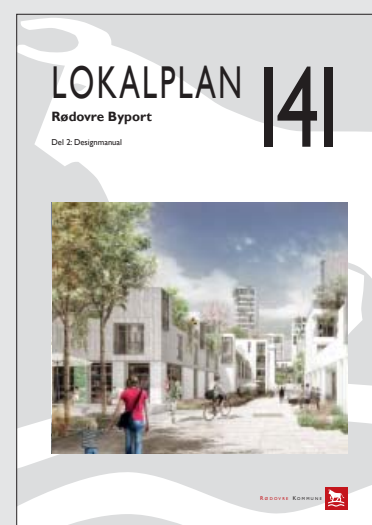
g) Træer og buske skal, for så vidt muligt, etableres i højbede eller plantebede med mindre bakker for øget jordvolumen.

h) Konstruktionen skal dimensioneres til at kunne bære de nødvendige muld- og vækstlag som er nødvendige for at træer og buske får tilfredsstillende vækstvilkår og kan skabe en grøn og frodig karakter i byrummene.

i) I Fællesrum i terræn skal plantebede minimum udgøre 30% af det samlede areal.

j) I Fællesrum på tagflader skal plantebede minimum udgøre 20% af det samlede areal.

k) Støjskærmen og skråningen langs jernbanen skal begrønnes på siden ind mod bebyggelsen. Dette kan kun ske efter aftale og med godkendelse fra BaneDanmark.

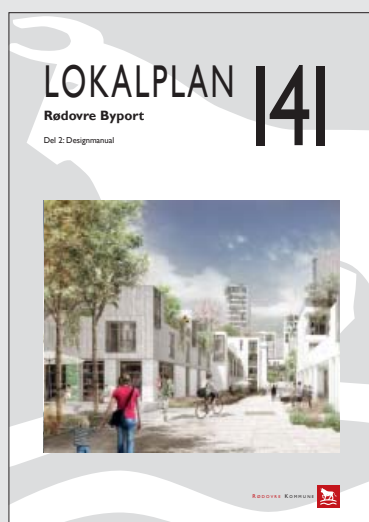


Note §7.7

Se Lokaltplan 141, Del 2: Designmanual, afsnit 6. Beplantning

Note § 7.71

Vindafskærmende beplantning uden for lokalplanområdet skal ske efter nærmere aftale med de pågældende grundejere.



Note §8

Se Lokaltplan 141, Del 2: Designmanual, afsnit 2. Bygning og arkitektur



Referencefoto:

Grønne terrasser og altaner med integrerede plantekasser

l) For at forbedre vindmiljøet omkring Den Grønne Bro og ved Vestpladsen, skal der i det omfang det er muligt, plantes træer på Avedøre Havnevej og på skråningerne langs vejen. Se kortbilag 7 og forslag til beplantning til forbedring af vindmiljøet uden for lokalplanområdet i Lokaltplan 141 - Del 2: Designmanual, afsnit 6. Beplantning.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Facader

a) Bebyggelsen skal fremstå som en samlet helhed og fremstå homogen i sin arkitektur i både form og materialevalg.

Bebyggelsen skal opføres i arkitektonisk overensstemmelse med de karaktergivende illustrationer i Designmanualen. Det er især væsentligt, at facadeudtryk og bygningsformer udføres i henhold til disse anvisninger som har til hensigt at sikre bydelens overordnede bebyggelsesstruktur og det arkitektoniske formsprog, som refererer til de byfunktioner de er placeret i. Dette ses eksempelvis ved de store åbne facadeforløb langs strøget og i de tre tårnes formmæssige tyngde i de nederste etager, som i takt med forøgelsen af bygningshøjden trækkes tilbage, hvor ved der opnås et lettere arkitektonisk udtryk i facaden og formen. Generelt gælder således, at bebyggelsen skal opføres i henhold til illustrationer og beskrivelser i lokalplanens del 2; Designmanualen.

b) Der skal anvendes facadematerialer i hvide og lyse nuancer som kan reflektere lys ned i byrummene.

c) Der kan anvendes materialer, som lyse tegl, hvidskuret eller hvidmalet tegl, pudset facader eller indfarvet beton. Facadefarverne skal reflektere lyset i varme farver.

d) Bebyggelsens stueetager skal fremstå transparente mod strædet og facaderne til detailhandelsfunktionerne skal åbne op mod de offentlige rum med transparente glaspartier.

e) I boligbebyggelsens stueetager skal opgange markeres med større vinduespartier.

f) Som solafskærmning kan anvendes markiser i lyse farver. Bredden på markisen skal svare til vinduesåbningen.

g) Teknikrum og tekniske installationer på facader og tage skal

indarbejdes i bygningernes arkitektoniske helhed.

8.2 Tage generelt

a) Tagene skal, med undtagelse af de tre tårne, udføres som enten ekstensive (sedum-tag) eller intensive grønne tage med private tagterrasser og plantebede.

b) Minimum 50% af bebyggelsens tagareal skal etableres som taghaver / tagterrasser.

c) Bygningernes konstruktion skal dimensioneres til at kunne bære en beplantning med tilhørende vækst- og muldlag.

d) Småbygninger på mere end 10 m² til fælles formål, som cykelskure, affaldsstationer m.v. med tre eller flere lukkede sider, skal ligeledes udføres med grønne tage.

8.3 Vinduer

a) Bebyggelsens vinduespartier placeres så de skaber variation i facademotivet og samtidigt afspejler bebyggelsens variation i boligtype, detailhandelsfunktion etc.

b) Mod det indre stræde skal bebyggelsen åbnes op med større vinduespartier og karnapper der skaber et mere varieret og åbent udtryk end mod bebyggelsens øvrige facader.

c) Boliger der placeres i hjørner og særligt mørke områder skal indrettes med større vinduespartier end de gældende krav.

d) I vinduer må kun anvendes klart planglas uden spejlende virkning.

e) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klar glas. Vinduer må ikke blændes.

f) I særligt støjbelastede dele af byggeriet kan der etableres ventilationsvinduer som fx "russervinduer", der har en god lydisolations i åben tilstand.

8.4 Altaner

a) I tårnene skal eventuelle altaner placeres enten helt eller delvist indeliggende så udearealerne så vidt muligt ikke generes af vind og turbolens.



Referencefoto:
Facadematerialer



Referencefoto:
Facadematerialer



Referencefoto:
Facadematerialer

Note §9.1b

Det er kun den del af facaden, der er tilknyttet det enkelte erhverv, der medregnes. Der er ikke tale om den samlede facade for hele bygningen.

b) Altanerne i tårnene skal udformes med lukket værn i klar glas eller som, en integreret del af facadens materiale.

c) Materialevalg og udformning skal fremstå integreret i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

d) I de lavere bebyggelser skal altanerne placeres mod det indre stræde så bygningernes indre liv for lov at udspille sig mod det nye offentlige rum.

e) Altanerne mod strædet skal udformes med åbne værn i stål og eller glas.

§ 9 Skiltning og belysning

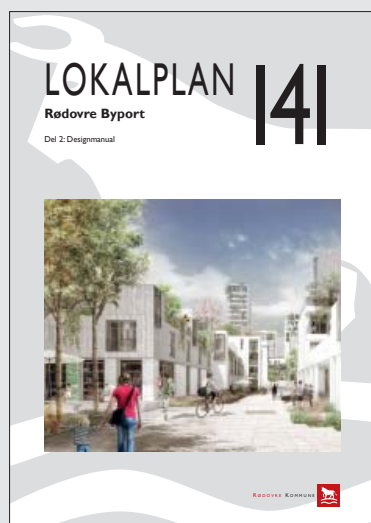
9.1 Skilte i området

a) Der må kun skiltes med ét navneskilt for hver facade pr. virksomhed.

b) Skilte må maksimalt fylde et areal svarende til 10 % af den enkelte facades areal for det pågældende erhverv.

c) Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Rødovre Kommunes skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering.

d) Facadebelysning, skiltning og lignende må ikke være til gene for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilleddets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.



Note §9.2

Se Lokaltplan 141, Del 2: Designmanual, afsnit 9. Belysning og tryghed

9.2 Belysning af interne veje og stier

a) Belysningen skal være retningsbestemt og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

b) Belysningen skal medvirke til at give bebyggelsen en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

c) Belysningen skal virke kriminalpræventivt og forhindre, at der opstår uoplyste kroge og hjørner i bebyggelsen.

d) Belysningsdesign og valg af mast, pullert og armatur skal være gennemgående for hele bebyggelsen og valg af armaturer, mast/pullert skal godkendes af Rødovre Kommune. Lyssætning skal ske i overensstemmelse med Designmanual for Byrum i Rødovre Kommune og Lokalplan 141 - Del 2: Designmanual, afsnit 9. Belysning og Tryghed, side 60.

e) På Vestpladsen og Forpladsen ved Stationen etableres belysning på master. Dette kan eventuelt suppleres med effektbelysning i samspil med pladsens design.

f) I strædet etableres gadebelysning på mast eller som pullert.

g) Belysningen i området skal overholde de respektive belysningsklasser jvf. 'Håndbog for kommunernes vej- og byrumsbelysning'.

9.4 Anden belysning

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

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Særligt fællesanlæg med offentlig adgang

a) Strædet og alle byrum, med undtagelse af de hævdede fællesrum, er med offentlig adgang, også for mennesker, som ikke bor i bydelen.

b) Arealet skal have karakter af et urbant og offentligt tilgængeligt byrum og kunne anvendes som et transitområde for cyklister og fodgængere, og som et område for ophold og leg. Se § 3.2 Offentligt tilgængelige arealer. § 7.5 Friarealer og Lokalplan 141 - Del 2: Designmanual, afsnit 3. Byrum, side 34 – 51 for yderligere beskrivelse.

c) Der må ikke opsættes hegn, eller andre afgrænsende foranstaltninger der kan forhindre adgangen til de offentlige arealer.

10.2 Vedligeholdelse og oplag

a) Ubebyggede arealer skal begrønnes og fremstå rene og vedligeholdte.

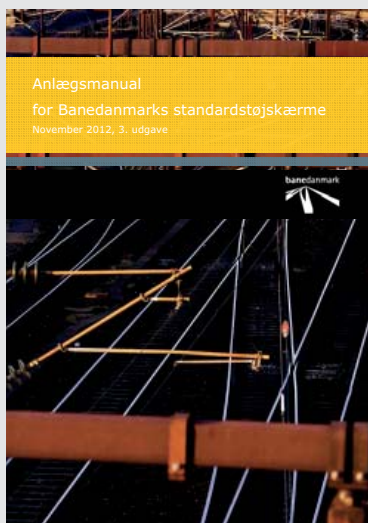
b) Udendørs oplag som campingvogne, store trailere, pølsevogne

Note §10.5c

Dette gælder ikke plantekasser, højbede o.l. som beboere opsætter på deres egne terrasser og altaner.

Note §11.2a,d

Støjskærmen vil, med en placering så tæt på banelegemet som muligt, inde på BaneDanmarks ejendom, have den største støjreducerende virkning. Der skal i forbindelse med detailprojektet indhentes tilladelse fra BaneDanmark til opførelse af en støjskærm. Støjskærmen skal placeres, konstrueres og vedligeholdes i henhold til Anlægsmanual for BaneDanmarks standardstøjskærme.



Anlægsmanual for BaneDanmarks standardstøjskærme.

ne, både, uindregistrerede køretøjer m.v. samt oplagring af materialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommene.

10.3 Terrænregulering

Inden for delområde Vest må der ske terrænregulering med henblik på gennemførelse af byggeriet. Se kortbilag 9 for generelle terrænkoter.

10.4 Beplantning

Der er ingen bevaringsværdig beplantning i lokalområdet. Se § 7.6h og § 7.7 Beplantning for yderligere beskrivelse af beplantning.

10.5 Hegn

a) Der skal opsættes en begrønnet støjskærm så tæt på banelegemet som muligt.

b) I det indre stræde må der i forbindelse med indretning af kantzoner, private haver og zoner for udeservering kun indrettes med lette skærme, plantekasser, højbede og levende hegn, f.eks. i form af hækbeplantning på maksimalt 1,2 meters højde.

c) Design af lette skærme, plantekasser, højbede og levende hegn skal være gennemgående for hele byggeriet.

§ 11 støj

11.1 Støj fra erhverv

a) Bebyggelse, støjafskærmning og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

b) Det skal sikres at det samlede støjniveau fra virksomheder på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser (vejledning nr. 5 / 1984 'Ekstern støj fra virksomheder').

c) Vareindlevering skal indrettes og placeres således, at det medfører færrest mulige gener for naboerne.

d) Vareindlevering til virksomheder i lokalplanområdet skal foregå på tidspunkter hvor det medfører færrest mulige gener for naboerne og for afviklingen af trafikken på stationspladsen.

11.2 Trafikstøj

Med henblik på en opfyldelse af Rødovre Kommunes Støjhandlingsplan 2013-2018 og Miljøstyrelsens retningslinjer for vejstøj for 'Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder' Vejledning nr. 4/207 'Støj fra Veje', og retningslinjer for jernbanestøj, vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner', samt tillæg fra juli 2007 er der for lokalplanens område behov for støjafskærmende foranstaltninger til sikring af opholdsarealer og indendørs støjniveau.

a) Der skal etableres støjafskærmning mod jernbanen før ibrugtagning af bebyggelsen. Støjskærmen skal placeres så tæt på banelegemet som muligt.

b) Der skal i det omfang det er nødvendigt etableres støjafskærmende foranstaltninger der sikrer at det samlede støjniveau fra vejtrafik og jernbane på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser på hhv. Lden 58 db fra veje og Lden 64 fra jernbanen." Dette gælder ikke for tove og andre gangarealer uden for Strædet på vejen Rødovre Stationscenter, Storekær, Agerkær og Avedøre Havnevej.

c) Der skal i det omfang det er nødvendigt etableres støjafskærmende foranstaltninger der sikrer overholdelse af Bygningsreglementets støjkrav til bolig og kontor med henholdsvis åbne og lukkede vinduer.

d) Bygherre har pligt til at opsætte og finansiere de støjreducerende tiltag inden for delområde Vest, som der kræves for at støjniveauerne nedbringes – Derudover har bygherre pligt til at opsætte et støjværn langs banen med en placering så tæt på banen som muligt. Dette kan efter aftale og godkendelse af BaneDanmark evt. etableres på BaneDanmarks matrikel.

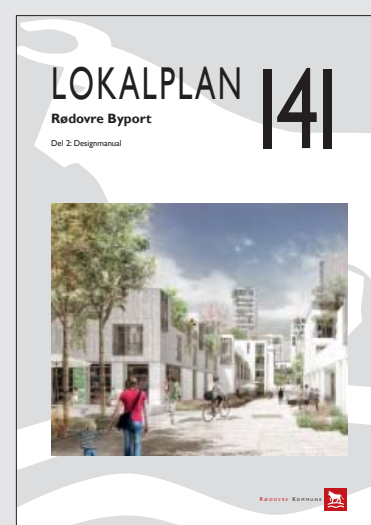
e) I særligt støjbelastede dele af byggeriet kan der, i det omfang det er nødvendigt, etableres ventilationsvinduer som fx "russervinduer", der har en god lydisolation i åben tilstand.

f) Forud for etablering af støjreducerende foranstaltninger skal form og funktion godkendes af Rødovre Kommune.

§ 12. Tekniske anlæg, lavenergi, forsyning m.m.

12.1 Tekniske anlæg

a) Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen eller placeres, så



Note §12.2

Se Lokalplan 141, Del 2: Designmanual, afsnit 8. Affald

de ikke er synlige fra vej samt støjafskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for omgivelserne.

b) Bygherre skal i samarbejde med HOFOR A/S undersøge om det er økonomisk og miljømæssigt bæredygtigt at forberede delområde Vest for fraseparering af tag- og overfladevand.

12.2 Renovation

a) Der skal placeres 'affaldsøer' som underjordiske container-systemer i tilknytning til de forskellige ejendomme i Strædet og på Vestpladsen. Containersystemernes underjordiske opsamlingsbeholder placeres i kælderen mens selve indkast-delen tilgås fra terræn. Containerne tømmes ligeledes fra terræn.

b) Hele bebyggelsen øst for Avedøre Havnevej skal sikres adgangsmulighed til Strædet så 'affaldsøerne' kan tilgås inden for en fornuftig afstand fra trappeopgangene.

c) Hver 'affaldsø' består af 4 nedgravede beholdere med 2-delte rum.

d) 'Affaldsøerne' skal indeholde syv forskellige fraktioner, henholdsvis restaffald, bioaffald, glas, metal, papir, pap, plastik samt en batteribeholder.

e) 'Affaldsøerne' skal placeres og indrettes efter retningslinjerne i Rødovre Kommunes 'Affaldshåndbog 2013' så de let kan tilgås af renovationsmedarbejderne.

f) Kørevejen til afhentning af affald skal have en fast og jævn belægning og følge anvisningerne i Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

g) Der skal etableres plads til storskrald i et særligt indrettet stortskralsrum i konstruktion i enten kælder eller stueetage. Storskralsrum kan eventuelt indrettes i kombination, eller forlængelse af en indvendig vare- og affaldsgård for erhvervsenheder.

h) Varegård og storskralsrummet skal etableres med en frihøjde på min. 7 meter for at kunne tilgås af renovationskøretøjer.

i) Placering af varegård og storskralsrum skal godkendes af Rødovre Kommune.

j) I storskraldrummet skal der som minimum beregnes plads til følgende fraktioner:

Elektronik affald, TV- og andet skærmholdigt elektronik affald (stilles løst), hårde hvidevare (stilles løst), fjedermøbler/polstrede møbler (stilles løst), rent træ (stilles løst), forbrændings-egnet affald (vippecontainer*), pap, haveaffald (vippecontainer*), keramik og porcelæn.

k) Der skal etableres en eller flere fælles vare- og affaldsgårde i konstruktion i enten kælder eller stueetage for erhvervsenheder.

Dimensionering og placering af vare- og affaldsgårde afhænger af typen og mængden af erhverv i det færdige byggeri.

l) Farligt affald skal afleveres på den nærliggende genbrugsstationen på Valhøjs Allé 182.

12.3 Energiramme

Kommunens varmeplan angiver, hvilken mulighed for kollektiv varmforsyning der er til rådighed i lokalplanområdet.

Nybyggeri skal opføres så det opfylder energirammerne, der er fastsat i det gældende bygningsreglement.

12.4 Antenner

Der må ikke opsættes antenner eller paraboler. Der kan dog opsættes antenner på terræn eller på bebyggelsen, hvis ikke de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer.

12.5 Ventilationssystemer

I forbindelse med fødevarerrelaterede erhvervsenheder skal der vælges ventilationssystemer og løsninger der sikrer en god luftkvalitet og ikke overfører røg og madlugt til boligenhederne og de fælles udearealer.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1

a) I anlægsfasen må bebyggelsen tages i brug etapvist *uden* at alle friarealer, adgangs- og parkeringsforhold er endeligt etableret.

b) Legeområder skal ved ibrugtagning af bebyggelsen være udpeget. Indretning med legeredskaber kan vente, så beboere har mulighed for at medvirke i legeområdernes udformning og ind-

retning.

c) I forbindelse med etapevis opførelse af den samlede bebyggelse, kan der for de enkelte opførte bebyggelser, i en tidsbegrænset periode dispenseres fra Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj for 'Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder,' pt. nr. 4/2007, Støj fra veje.

d) Der kan først gives ibrugtagningstilladelse til den ny bebyggelse når der forelægger et "dispositionsforslag" for området omfattende Forpladsen (i delområde Vest) og Rødovre Stationsplads (i delområde Øst).

e) Før ibrugtagningstilladelse af den samlede bebyggelse skal det med støjberegninger dokumenteres, at de udendørs opholdsarealer beskrevet i § 11.2 b ikke overstiger Lden 58 db fra veje og Lden 64 fra jernbanen.

f) Før ibrugtagningstilladelse af den samlede bebyggelse skal det med støjanalyser dokumenteres at det samlede støjniveau fra virksomheder ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser (vejledning nr. 5 / 1984 'Ekstern støj fra virksomheder').

13.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før nedenstående er opfyldt for den enkelte bebyggelse:

a) der er oprettet en grundejerforening i henhold til § 14.

b) vej- og stiforhold er etableret i henhold til § 5.

c) de i § 6 nævnte parkeringspladser er etableret.

d) de nævnte belysninger i § 9 er etableret.

e) de ubebyggede arealer er indrettet og anlagt i henhold til § 7.5 og § 10.

f) de i § 12 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.

§ 14 Grundejerforening

14.1

Der skal oprettes en grundejerforening, hvortil samtlige ejere af ejendomme inden for delområde Vest har medlemspligt.

14.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 udlagte vej- og stiarealer, det i § 3.2 nævnte arealer med offentlig adgang samt de i § 12 omtalte affaldsløsninger.

14.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal kunne godkendes af Rødovre Kommune.

14.4

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

14.5

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

14.6

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

14.7

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter

Følgende servitutter, der er tinglyst på ejendomme i lokalplanens område, aflyses:

Servitut af 04.11.1919 med lbnr. 903866-08

Servitut af 25.02.1956 med lbnr. 5060-08

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan forgribe 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.

16.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige brug af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Udvidelse ved om- og tilbygning eller overgang til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Ændringer, der afviger fra lokalplanens principper, dvs. formål og anvendelse, kan kun gennemføres, hvis der laves en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Lov om planlægning (Planloven).

Vedtagelse

Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx. xx. xxxx og er sendt i offentlig høring i 8 uger fra den xx.xx 2016 til den xx.xx. 2016, jf. § 24 i Lov om planlægning.

Erik Nielsen
Borgmester

/

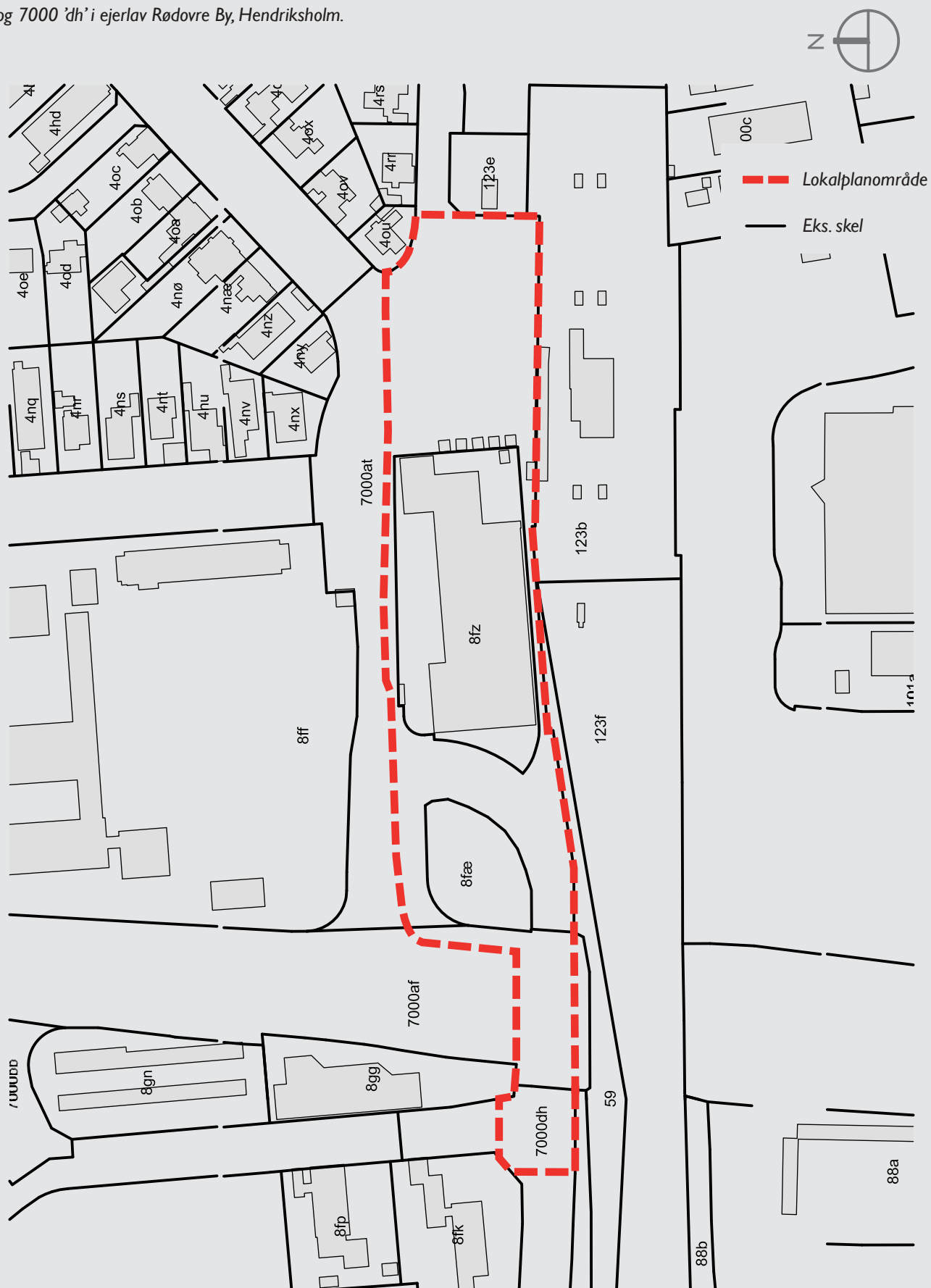
Per Ullerichs
Kommunaldirektør

KORTBILAG I

Eks. matrikulære forhold

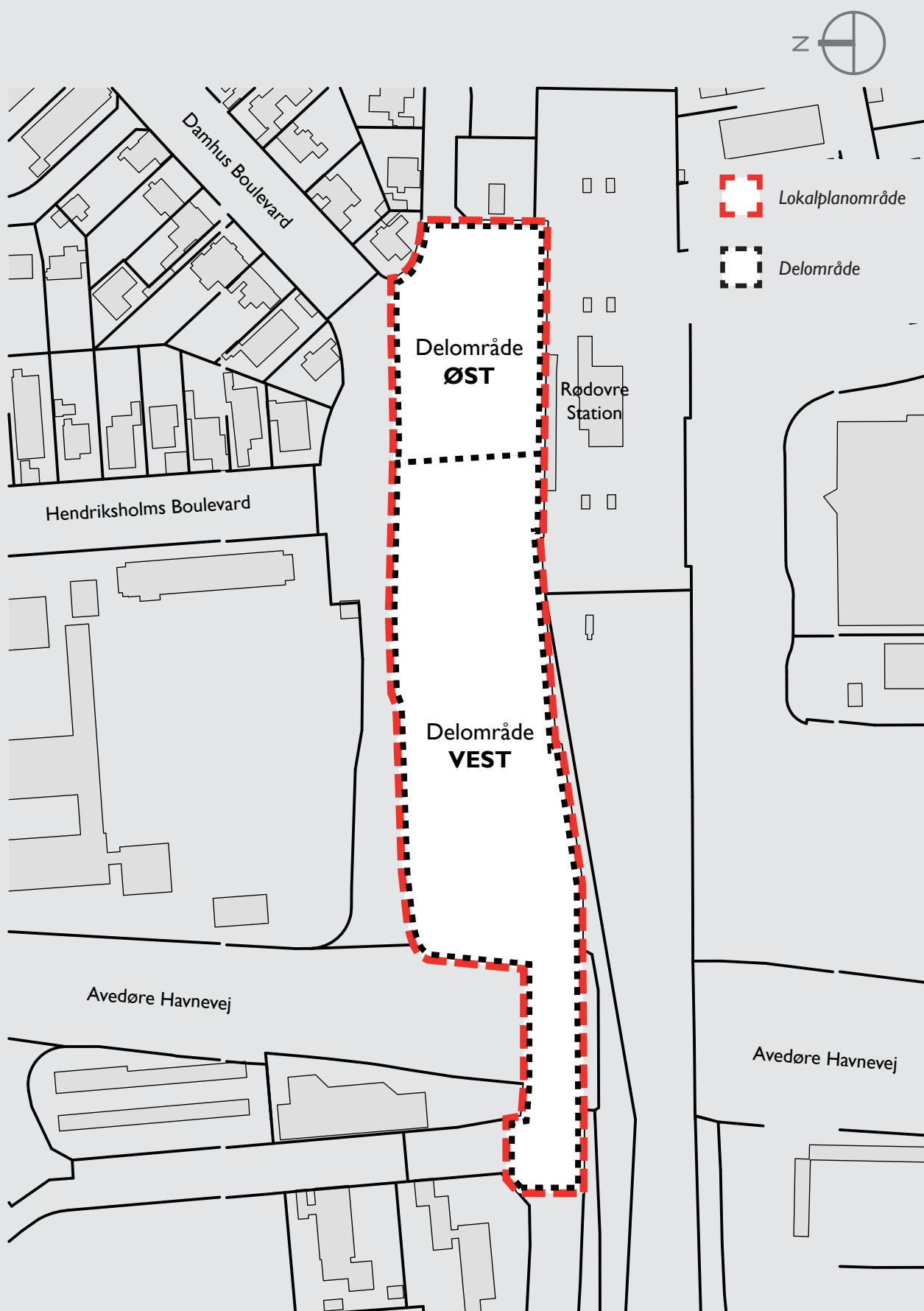
1:2000

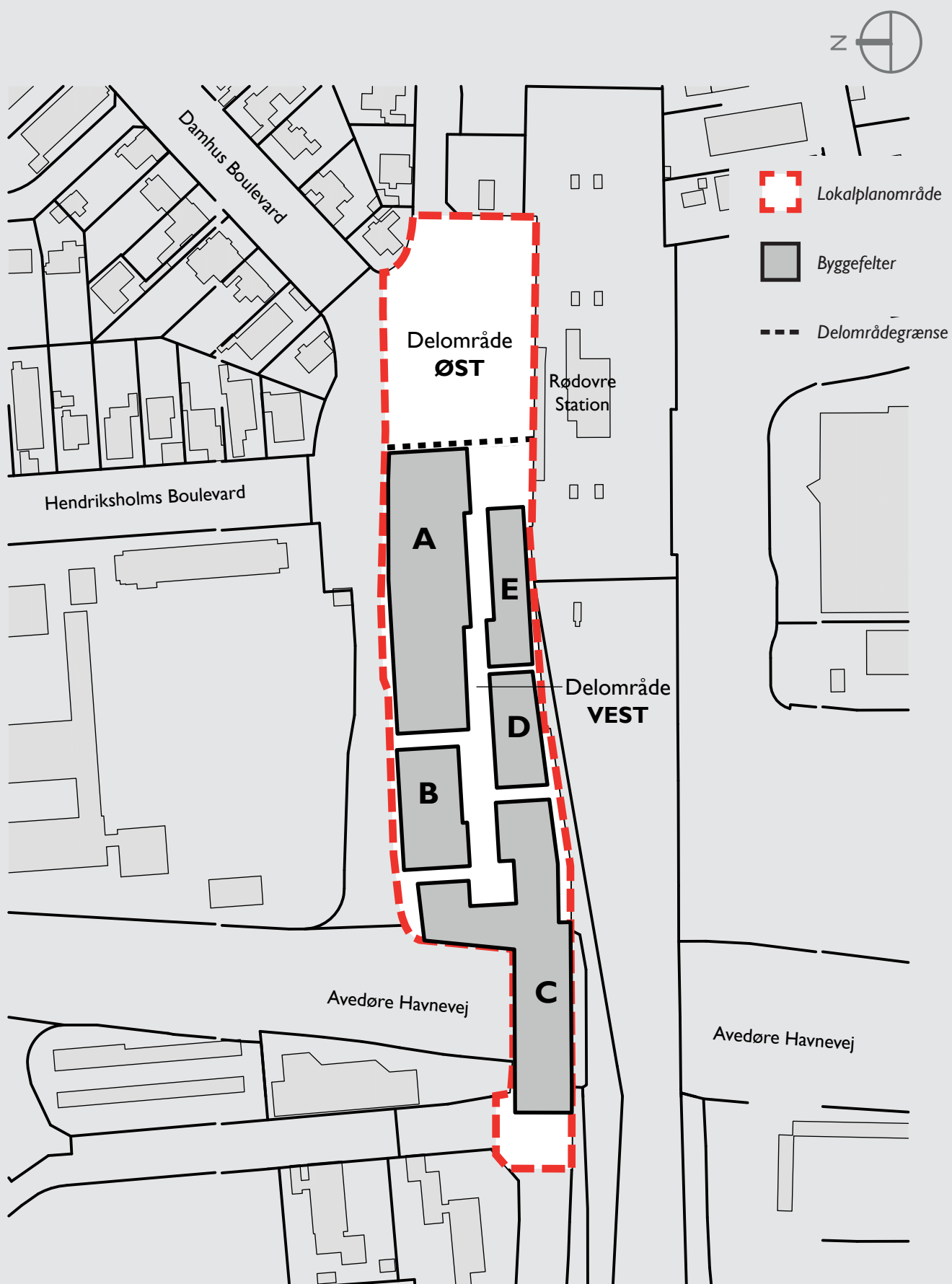
Matrikel nr. 8fæ, 8fz og dele af matrikler for udskilt offentlig vej: 7000 'at', 7000 'af' og 7000 'dh' i ejerlav Rødovre By, Hendriksholm.



— Lokalplanområde







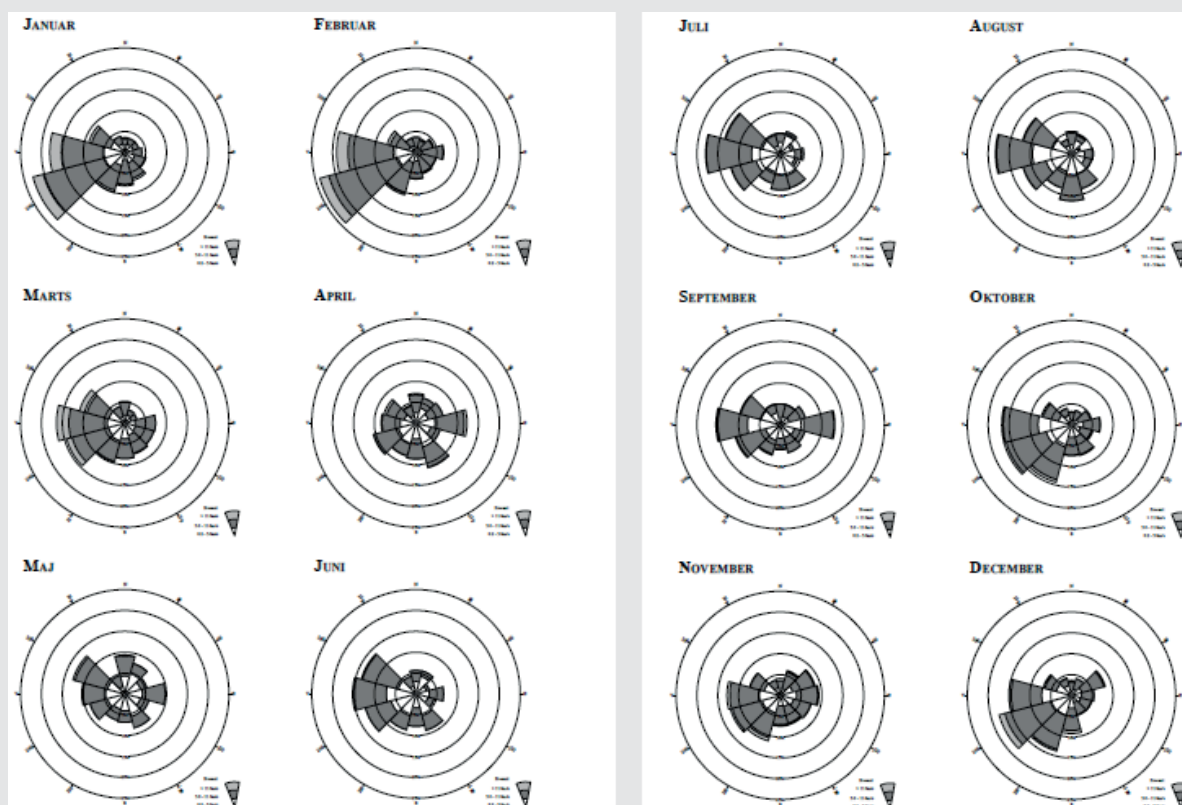
KORTBILAG 5

Princip for fremtidig udstykning

1:1500







Modellen er blevet beregnet for vind i 12 forskellige vindretninger: 0°, 30°, 60°, 90°, 120°, 150°, 180°, 210°, 240°, 270°, 300° og 330°. De 12 forskellige vindretninger vægtes i forhold til, hvor ofte og hvor kraftigt det blæser fra den pågældende vindretning.

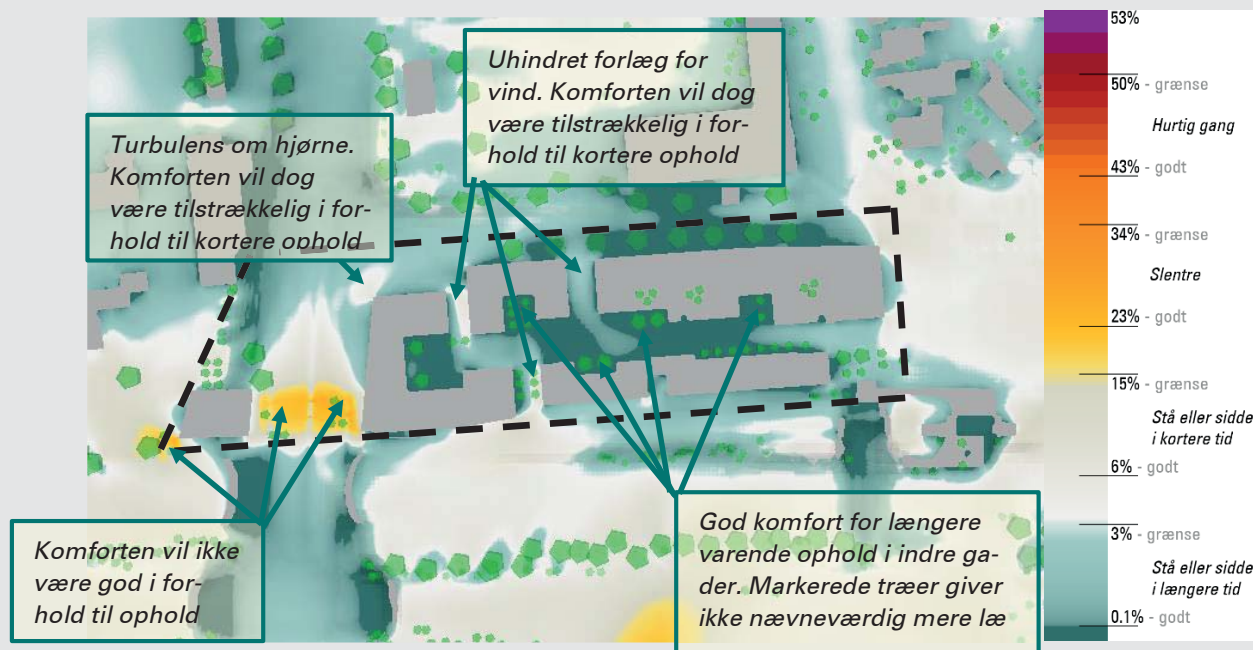
Komfortkriterier

Vindkomfort er meget individuelt og områdespecifikt. I bilag 1 er de mest anvendte og anerkendte komfortkriterier beskrevet. Beregningsresultaterne vil blive vurderet i forhold til Davenport's komforttabel. Nedenstående figur viser de forskellige kategorier i forhold til en overskridelse af 6 m/s.

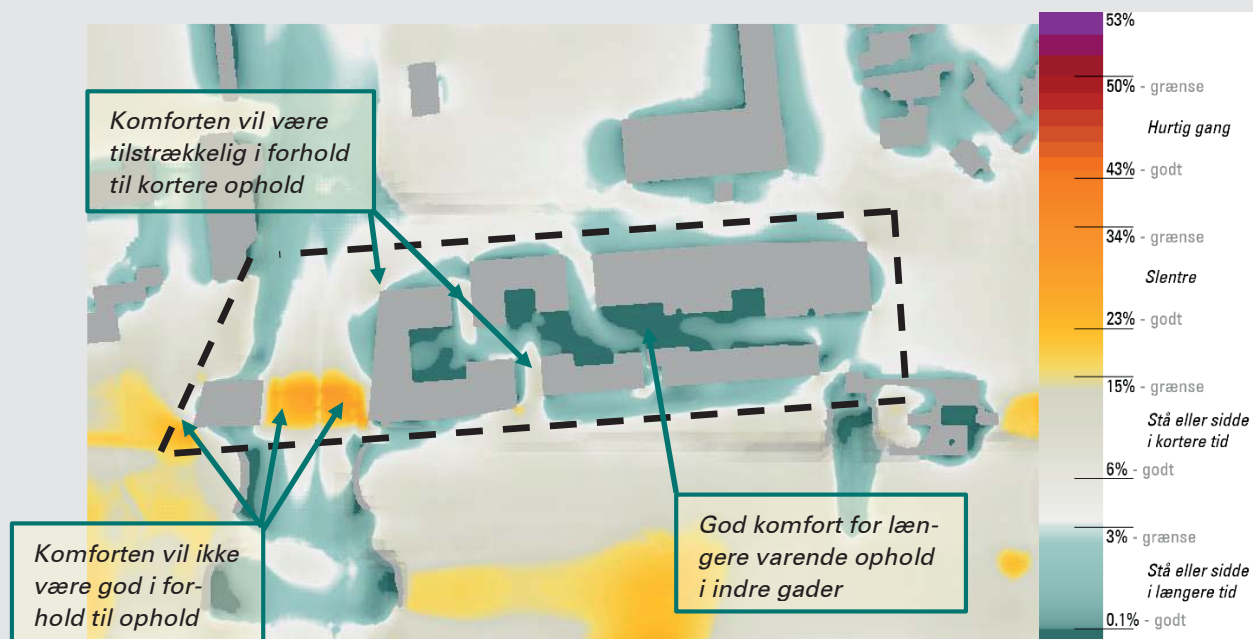
Aktivitet	Område	Karakteristik af vindmiljø		
		Acceptabelt	Ubehageligt	Meget ubehageligt til farligt
Hurtig gang	Fortov, stier	43%	50%	53%
Slentre	Parker, butiksgader	23%	34%	53%
Stå eller sidde i kort tid	Parker, pladser	6%	15%	53%
Stå eller sidde i længere tid	Udendørs restauranter, fri-luftsteater	0,1%	3%	53%

4.1 Vindkomfort i terræn

Vindforholdene for Rødovre Syd er generelt gode i de indre gader af bebyggelsen. Omkring broen over Avedøre Havnevej samt omkring højhuset vest for vejen er der udfordringer i forhold til vinden. På Figur 2 kan vindkomforten for området ses. Oversigten viser, hvor der kan være længerevarende og kortere ophold. De træer, som er placeret i indhakkene i de indre gader, bidrager ikke væsentligt til vindkomforten. Man kunne overveje, at flytte dem ud fra facaderne, hvor de ville kunne blokkere for de uhindrede forløb.

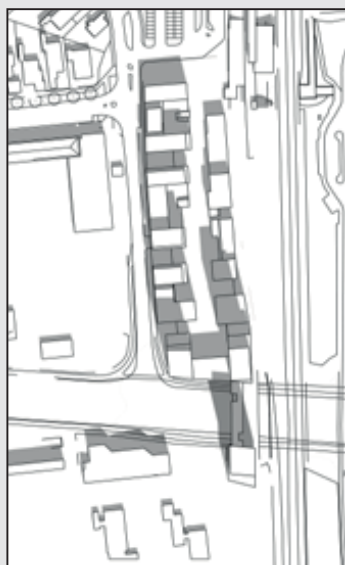


Figur 2 Vindkomfort for fremtidige forhold med beplantning.

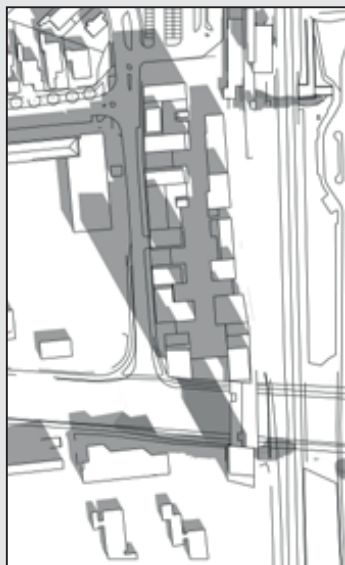


Figur 3 Vindkomfort for fremtidige forhold uden beplantning.

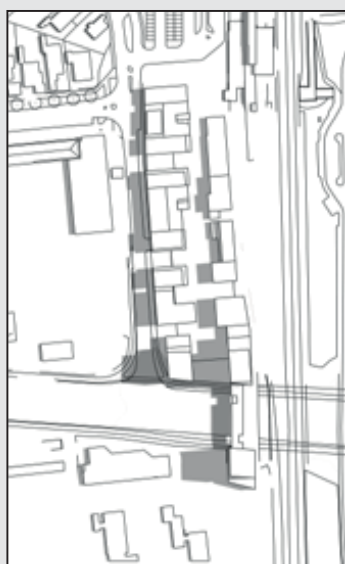
Vindforholdene langs Avedøre Havne vej, under broen er udfordret for bløde trafikanter. Under broen vil vinden blive forstærket, idet den ledes ind under en bygning. Desuden vil de høje bygninger på hver side af vejen, vil bøje øst-vestgående vinde ind mellem bygningerne, se Figur 4.



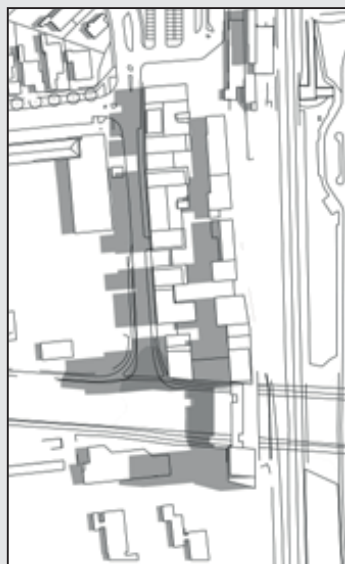
21 juni kl. 16.00



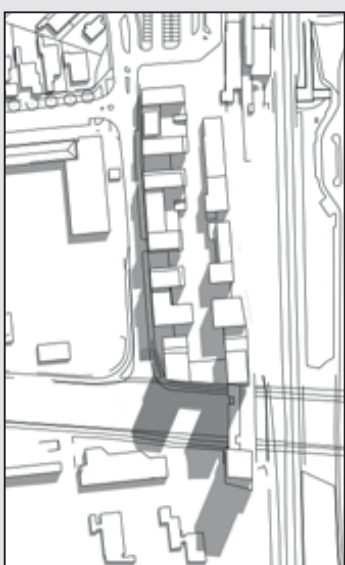
21 marts kl. 16.00



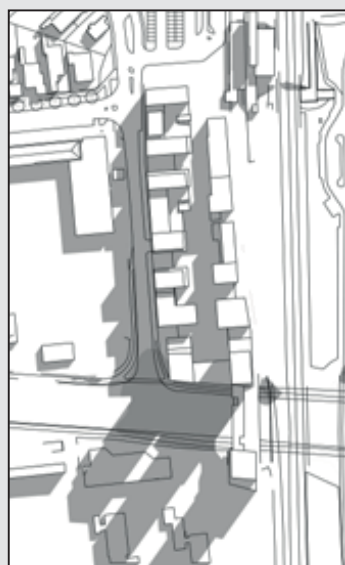
21 juni kl. 12.00



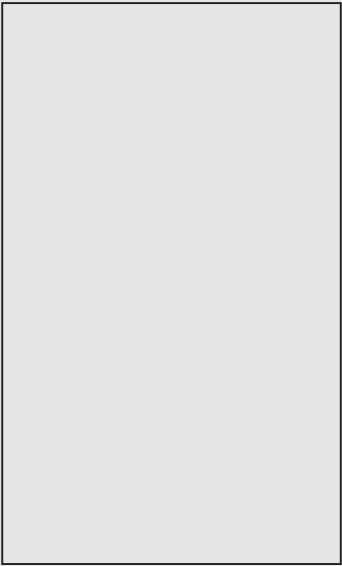
21 marts kl. 12.00



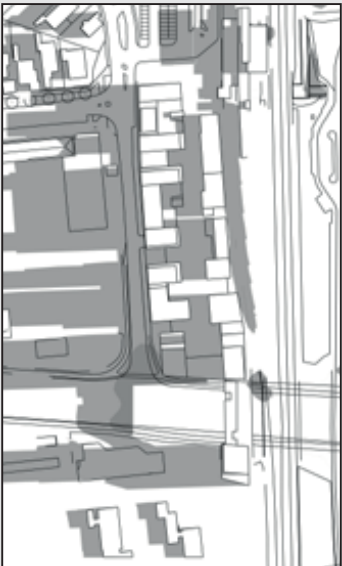
21 juni kl. 9.00



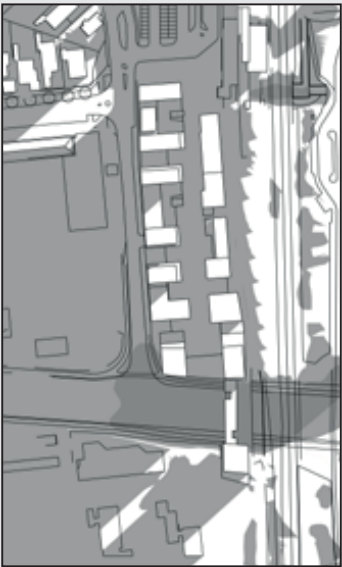
21 marts kl. 9.00



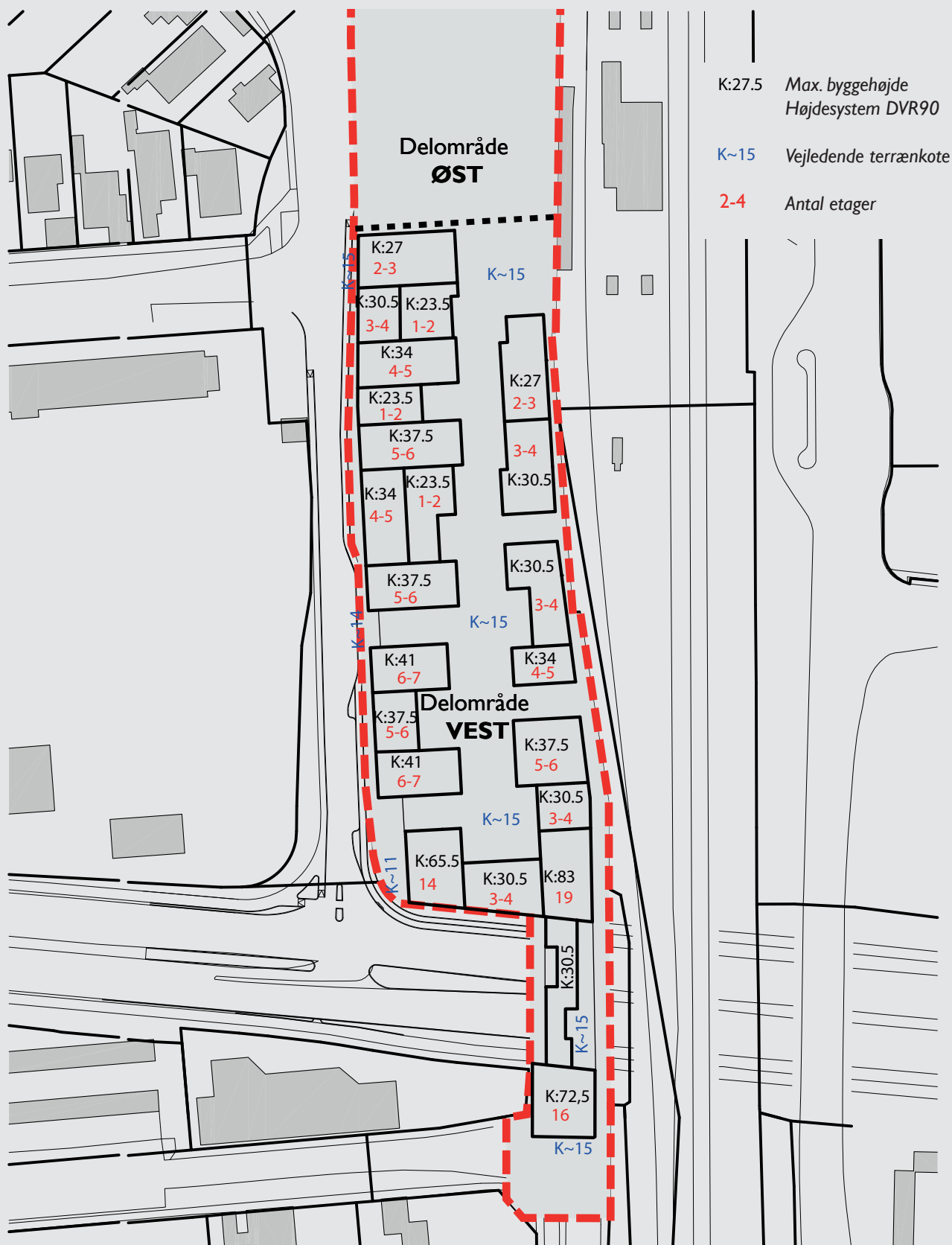
22 dec kl. 16.00 (solen er gået ned)



22 dec kl. 12.00



22 dec. kl. 9.00



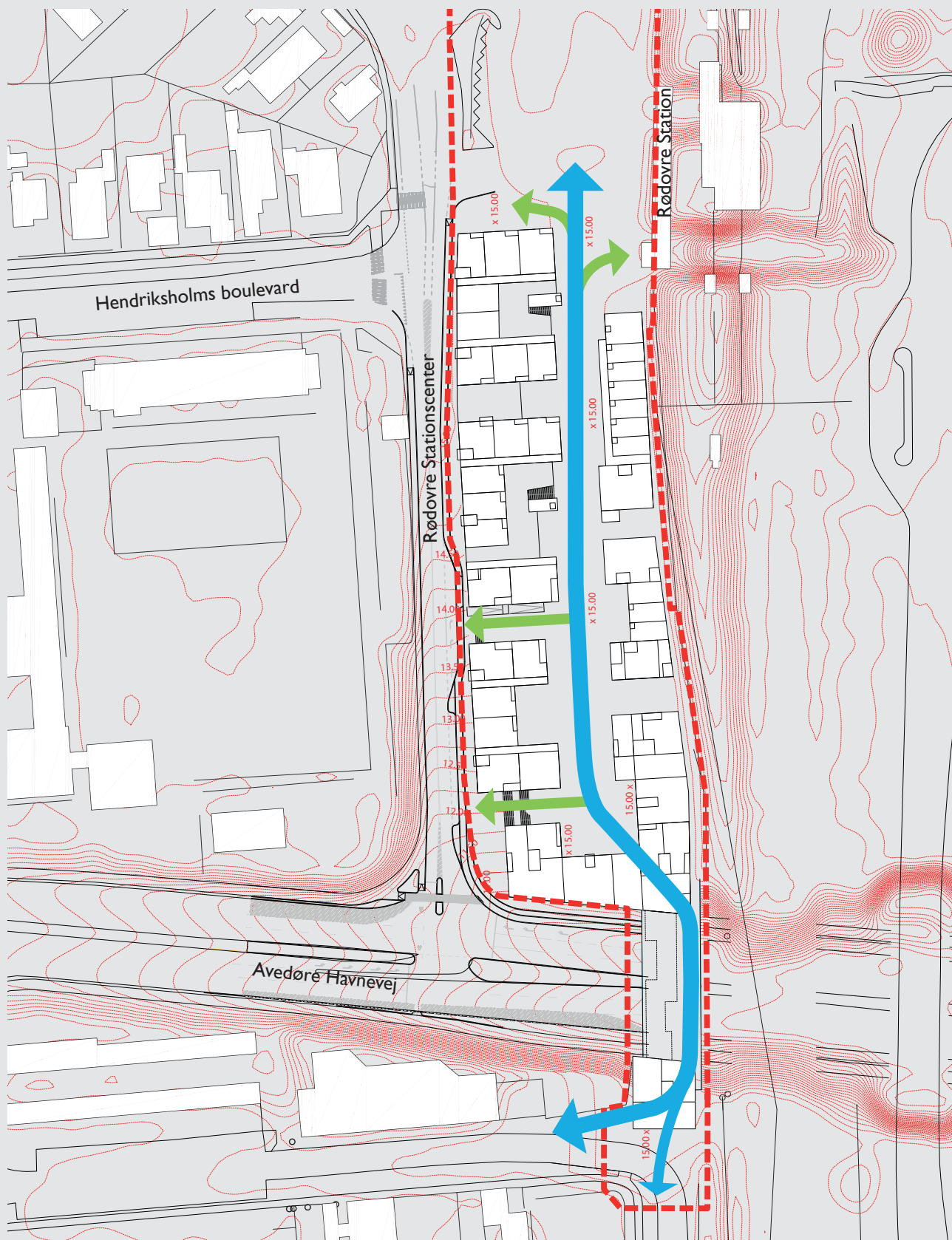
KORTBILAG 10

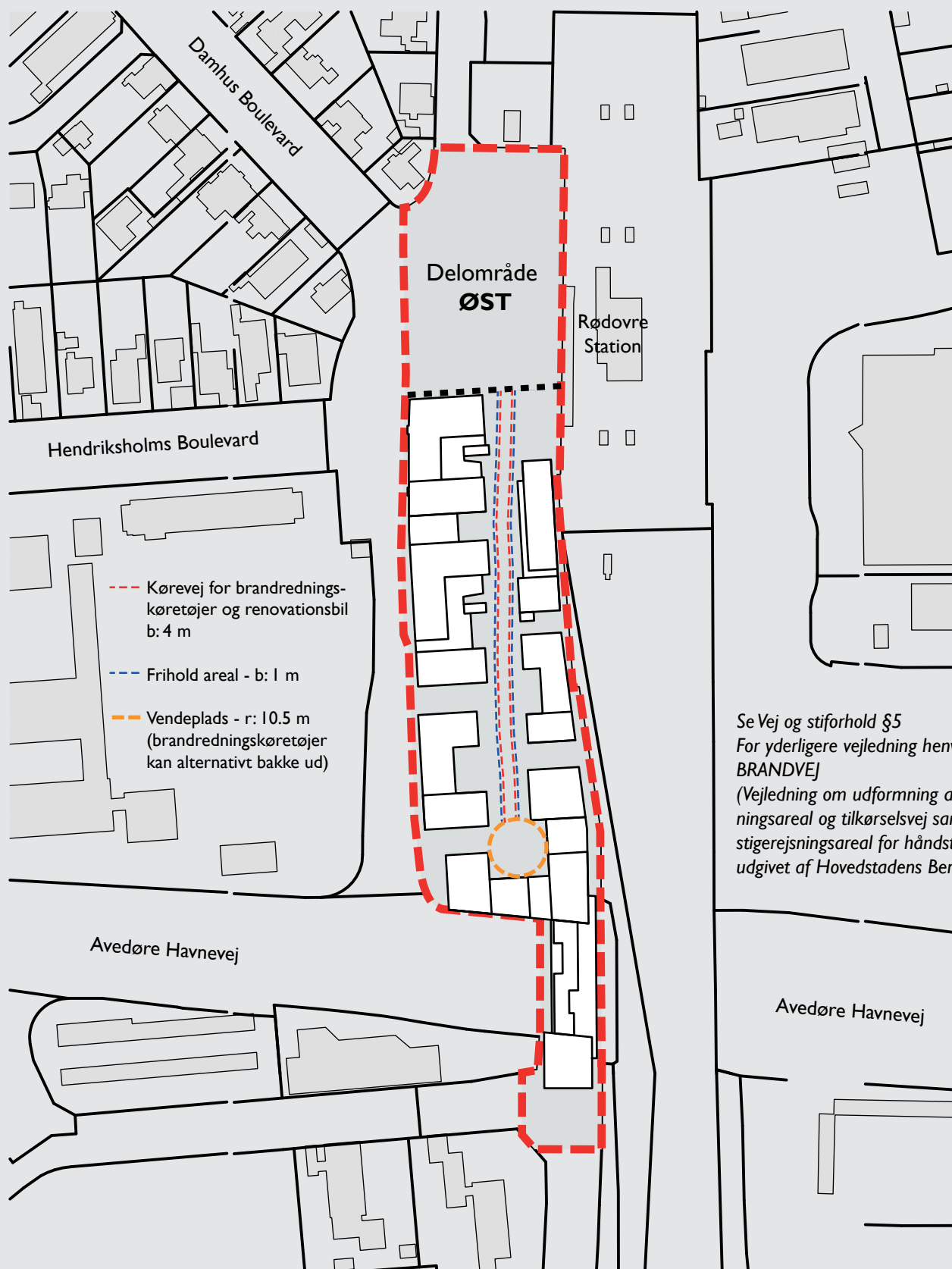
Adgange og trafikflow for gående og cyklister
1:1500

Højdekurver, 25 cm

Bevægelsesflow,
fodgænger og cyklister

Bevægelsesflow,
fodgænger





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 minimum 8 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 4 uger efter høringsperiodens udløb.

Fingerplanen 2013 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 2013.

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 2010-2022 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 31. august 2010 og offentliggjort den 6. oktober 2010.

Rødovre Kommuneplan 2014 - En temarevision om bæredygtig byudvikling er medtaget af Kommunalbestyrelsen d. 17. juni 2014 og offentliggjort d. 20. august 2014.

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 Plansystem.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 2016
Forsidevisualisering:	Tegnestuen Vandkunsten
Fotos:	Tegnestuen Vandkunsten, Tvilum Landinspektørfirma A/S
Tekniske kort:	Rødovre Kommune og GST (Geodatastyrelsen), Tvilum Landinspektørfirma A/S
Visualiseringer:	Tegnestuen Vandkunsten
Plan og snit:	Tegnestuen Vandkunsten, Tvilum Landinspektørfirma A/S
Kortbilag:	Tvilum Landinspektørfirma A/S
Tryk:	Rødovre Kommune (digitalt)

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos:

Teknisk Forvaltning

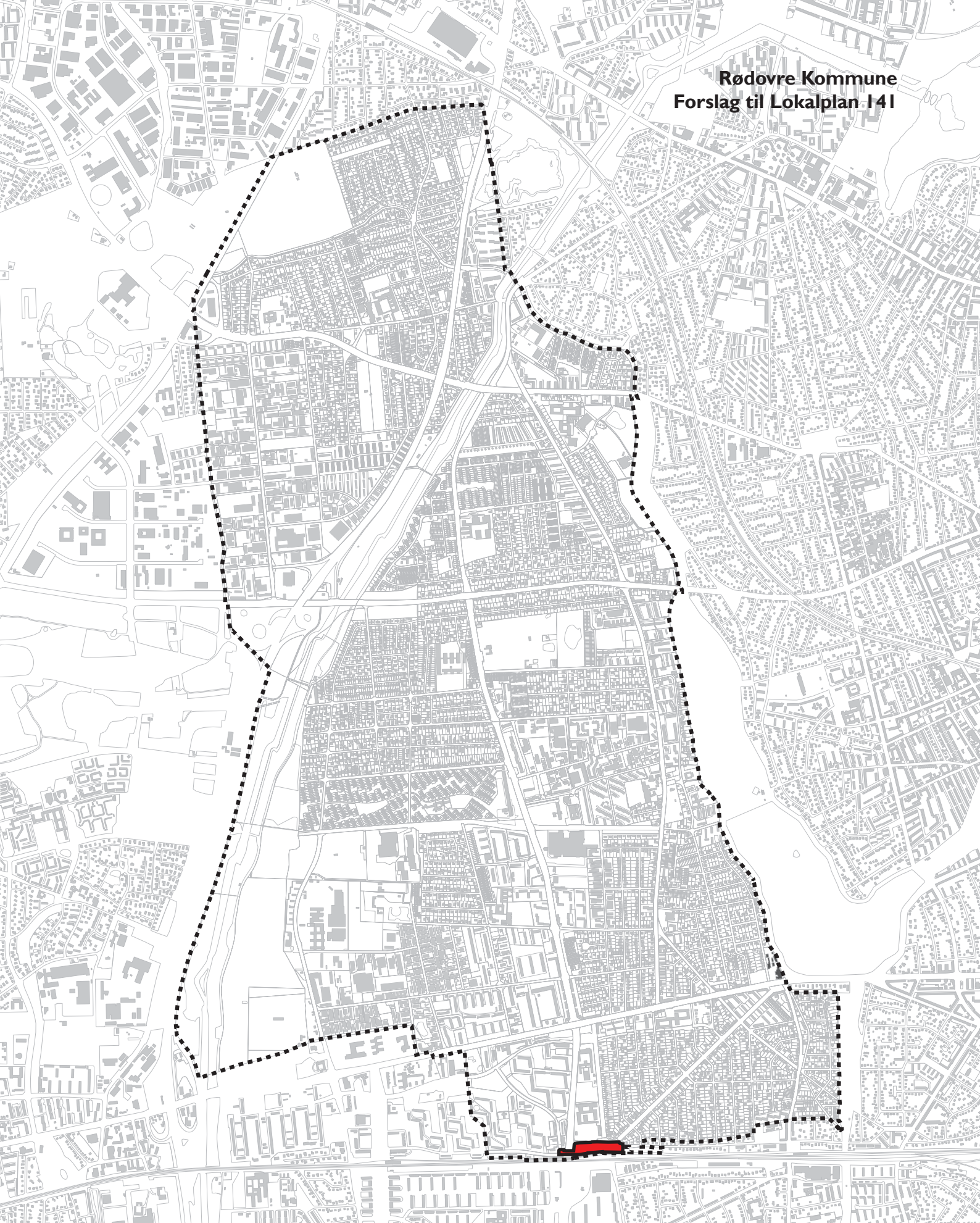
Tæbyvej 77

2610 Rødovre

tlf. 36 37 70 00

- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

Rødovre Kommune
Forslag til Lokalplan 141



Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
Telefon: 36 37 70 00 E-mail: rk@rk.dk