

FORSLAG TIL

LOKALPLAN 139

Tjørneparken



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan?	2
Offentliggørelse	3
Resultat af den offentlige høring	3
Lokalplanen er ikke miljøvurderet	3
Redegørelse	7
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål	9
Nærliggende områder	9
Lokalplanområdet	11
Lokalplanens indhold	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	22
Bestemmelser	26
§ 1 Formål	26
§ 2 Område og zonestatus	26
§ 3 Områdets anvendelse	27
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	28
§ 5 Vej- og stiforhold	28
§ 6 Parkering	28
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	29
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	31
§ 9 Bevaringsværdig beplantning	36
§ 10 Skiltning og belysning	36
§ 11 Ubebyggede arealer	37
§ 12 Støj	39
§ 13 Tekniske anlæg, lavenergi, forsyning m.m.	39
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	41
§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter	41
§ 16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	41
Vedtagelse	-
Bilag	44
Kortbilag 1 Matrikelkort	44
Kortbilag 2 Lokalplanens afgrænsning og delområder	45
Kortbilag 3 Bebyggelsesregulerende bestemmelser	46
Kortbilag 4 Bebyggelsesregulerende bestemmelser, deludsnit	47
Kortbilag 5 Bebyggelsesplan	48
Bilag 6 Anbefalinger for Tjørneparken	50
Udarbejdelse af planer	54

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Lokalplanen består af to dele - en redegørelse og en række bestemmelser (grå sider).

Redegørelsen består af en gennemgang af planens forudsætninger, områdets eksisterende forhold sammen med de fremtidige intentioner for området.

Bestemmelser er konkrete regler for, hvordan en ejendom kan benyttes og udgør den juridiske del af planen. Bestemmelserne udgør bindende retningslinjer for anvendelse, bebyggelse, beplantning mv.

Bestemmelserne suppleres med bindende kortbilag, der viser lokalplanområdets afgrænsning, opdeling og andre forhold som f.eks. en fremtidig bebyggelsesplan. I lokalplanens bilag kan også findes andre supplerende oplysninger som udpegning af bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.

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

En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Det betyder, at en lokalplan alene fastsætter bestemmelser for fremtidige forhold. Der er med andre ord ikke handlepligt for grundejere. Dette kan du se mere om i lokalplanens retsvirkninger.

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

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

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den **xx.xx.2017** vedtaget at fremlægge forslag til Lokalplan 139.

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 139 er offentliggjort i perioden fra den **xx.xx.2017** til den **xx.xx.2017**.

Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanforslaget skal med tydelig afsenderadresse, inden den **xx.xx.2017**, sendes til:

Rødovre Kommunalbestyrelse
Rådhuset
Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre
mærket: "Lokalplan 139"
eller mailtes til: rk@rk.dk, mærket "Lokalplan 139".

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Plan- og Byggesagsafdelingen 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.

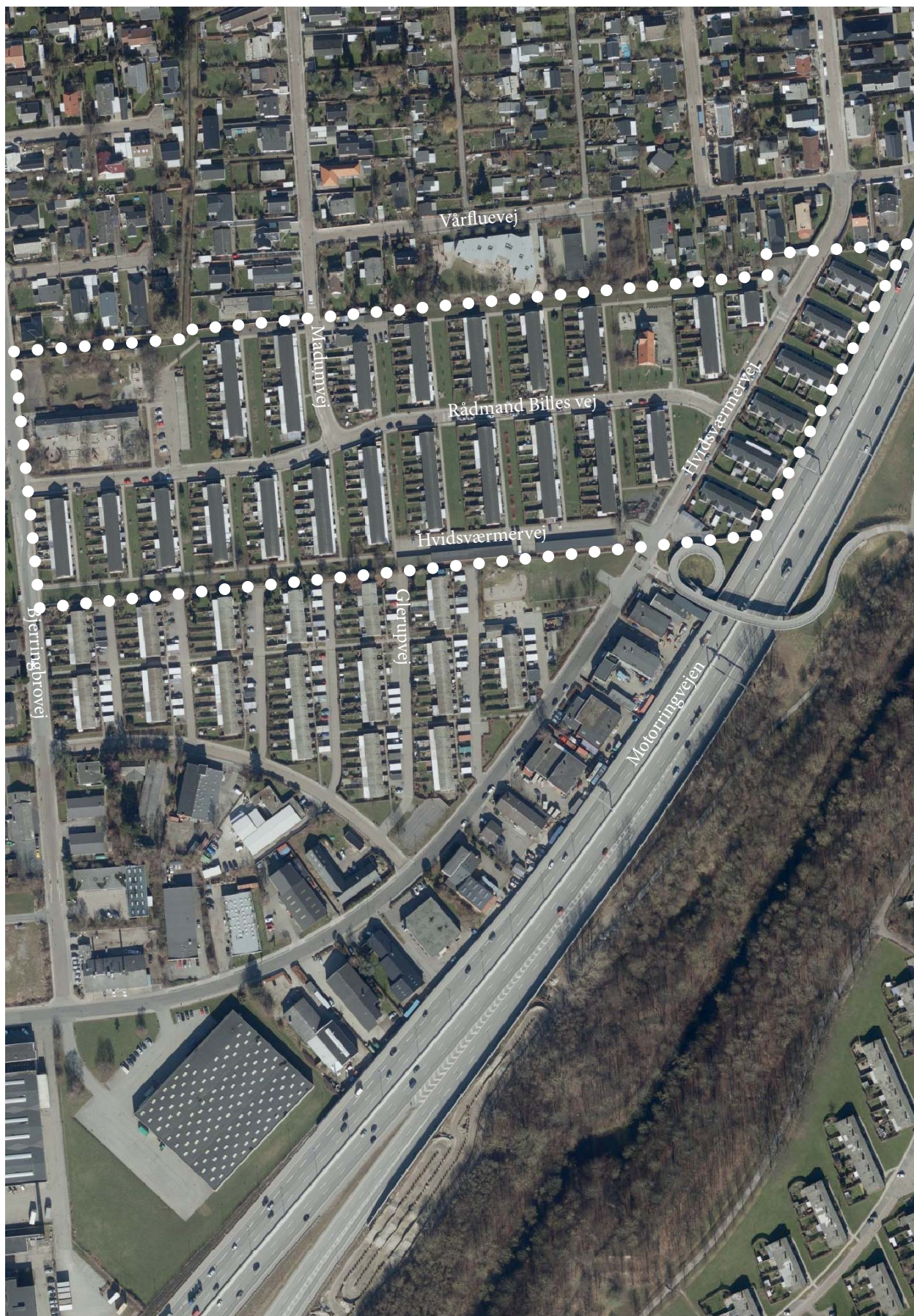
Lokalplanforslaget kan også ses på www.rk.dk

Lokalplanen er ikke miljøvurderet

Rødovre Kommune har foretaget en screening i henhold til Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 1533 af 10.12.2015 med senere ændringer) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der kan klages over afgørelsen om, at planen ikke har en væsentlig indflydelse på miljøet, jf. Planlovens § 60, stk. 1. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt af landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen jævnfør planlovens §§ 58 og 59. Klagefristen er 4 uger fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse. Klager skal som udgangspunkt indgives via Natur- og Miljøklagenævnets klageportal. En vejledning i brug af klageportalen kan findes ved at følge nedenstående link:

<http://nmkn.dk/klage/hvordan-klager-du/>



Lokalplanområde
Målestok: 1:3000



Eksisterende indgangspartier mod øst, set fra det grønne friareal mellem de røde rækkehuse. Interne gangstier mellem forhaver og fællesarealer.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet for at kunne gennemføre en gennemgribende renovering af Lejerbos afd. 56 Tjørneparken. Bebyggelsen består i dag af rækkehuse i én og to etager omgivet af grønne fælles arealer.

Udover opdatering af byggetekniske og energimæssige forhold omfatter renoveringen ombygning af nogle af de to-etagers rækkehuse til etageboliger og for alle boligerne bliver der mulighed for at forøge boligarealet med en udestue. Fællesarealerne udpeges som rekreative arealer med offentlig adgang. Renoveringen tager udgangspunkt i de arkitektoniske og bolig-mæssige kvaliteter som bebyggelsen rummer i dag.

Visionen med lokalplanen er at opnå et varieret udbud af nye attraktive boliger for både unge og ældre, familier og enlige. For at muliggøre dette ombygges de eksisterende boliger til nye boligtyper.

Boligerne ligger i rekreative udearealer, hvor der skabes mulighed for etablering af gode fællesfunktioner, for både beboere og nærområdet.

Ved til- og ombygningerne sikres de arkitektoniske kvaliteter, herunder fastholdelse af de rytmisk placerede gavle og erstatning af de midlertidige udestuer med permanente opvarmede opholdsrum.

Bebyggelsen indeholder i dag 3- og 4-rums boliger på ca. 83 m², fordelt på 176 stk. 2-etagers rækkehuse med egen have og 22 étplans rækkehuse med egen have. En del af rækkehusene har tilbygget udestue, som forøger boligarealet med 12-18 m². Den eksisterende ensartede lejlighedsstørrelse betyder en meget lille variation i beboersammensætningen.

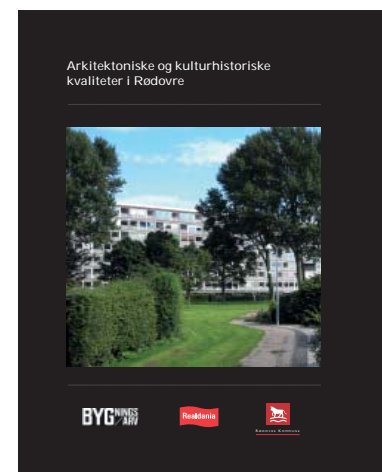
Boligselskabets udlejningserfaringer viser, at der mangler mere nutidige familieboliger, men også mindre boliger. De nuværende beboere ønsker samtidig, at en del af boligmassen forbliver i "samme størrelse", hvilket forslaget også indeholder.

Der er også et ønske om flere handicapvenlige familieboliger fra beboernes side, hvilket der er blevet mulighed for

Note

Rødovre Kommune har i 2011 udført en kortlægning af Arkitektoniske og Kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre Kommune.

Tjørneparken og rækkehusbebyggelsen på Glerupvej syd for Tjørneparken er nævnt som eksempler på rækkehusbebyggelser som skriver sig ind i historien omkring den første opførelse af rækkehusbebyggelse i Rødovre Kommune, der startede sin udvikling i 50'erne og 60'erne.



at etablere, og som sammen med de øvrige niveaufri boliger udgør 23% af det samlede udbud.

Beboerne ønsker endvidere bedre legepladser og flere attraktive steder hvor alle kan mødes, på tværs af generationer.

Etablering og indretning rekreative fællesarealer og fællesfaciliteter skal skabe rammer for et godt socialt fællesskab i hele bebyggelsen på tværs af delområderne.

Terrændæk i alle boliger er uisolerede og det har forårsaget store problemer med skimmelsvamp. En del boliger står tomme af den grund.

Tjørneparkens største udfordring ligger i indeklima- og skimmelsvamp-problemer, hvorfor en gennemgribende renovering af de tekniske installationer er en del af planen.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastholde områdets overordnede kvaliteter. I området skal der med lokalplanen kunne etableres etageboliger, tæt-lavboliger og offentlige funktioner.

Derudover er det formålet med lokalplanen at skabe rammer for at den eksisterende bebyggelse, der primært består af rækkehuse, der kan ombygges til flere og mere varierede boliger til både familier, unge og enlige, ved f.eks. at etablere etageboliger i gavlbygningen i en del af de to-etagers rækkehuse.

Det er også lokalplanens formål at muliggøre bæredygtige og klimamæssige løsninger i området.

Lokalplanen skal samtidigt sikre, at områdets eksisterende grønne fællesarealer mellem husene udpeges til rekreative arealer med offentlig adgang.

Desuden skal lokalplanen sikre et boligmiljø med gode arkitektoniske kvaliteter.

Nærliggende områder

Lokalplanområdet afgrænses af Motorring 3 mod øst, Bjerringbrovej mod vest, parcelhusgrunde på Vårfluevej og Madumvej mod nord og en rækkehusbebyggelse mod syd.

Motorring 3, der ligger sydøst for lokalplanområdet, udgør en af hovedstadens vigtige trafikårer og er derfor både visuelt og trafikalt dominerende i området. De ejendomme, som ligger langs Motorring 3, er afgrænset af en støjskærm.

Syd for lokalplanområdet ligger rækkehuse af samme type som Tjørneparken. Mod nord ligger et parcelhusområde bygget fra sidst i 1960'erne og frem. Mod vest grænser lokalområdet op til Rødovres erhvervs- og industriområde.

Tjørneparken ligger med forbindelse til Vestvolden via en cykel- og gangbro over Motorring 3.



*Herover
Bjerringbrovej industriområde som
grænser op til lokalplanområdet.*

*Nedenfor
De røde rækkehuse har karakteristi-
ske gavle ud til Rådmand Billes Vej.*





*Eksempel på præcise grønne
uderum i bebyggelsen, her mellem de
røde rækkehuse.*

Lokalplanområdet

Denne lokalplan omfatter en eksisterende boligbebyggelse i Lejerbos afdeling 056 i Rødovre. Boligområdet består af rækkehusbebyggelser på Rådmand Billes Vej 1-211 (ulige numre) 2 og 18-134 (lige numre) Hvidsværmervej 60-80 (lige numre) samt 61-103 (ulige numre).

Grunden ligger på den tidligere Islev mark, der tilhørte Islevhus og blev solgt og overdraget til husmænd fra Rødovre, Vanløse, Ejby og Husum i 1793.

Bebyggelsen skriver sig ind i historien omkring den første opførelse af rækkehusbebyggelse i Rødovre Kommune, der startede sin udvikling i 50'erne og 60'erne.

I 1957-59 blev Tjørneparkens 198 rækkehuse opført på Rådmand Billes Vej og Hvidsværmervej af boligselskabet Lejerbo.

Rækkehusene er opført i to områder, i hhv. rødt og gult tegl. Bygningerne vender gavlen ud mod vejen, hvormed der skabes to grønne sider - en privat have og et grønt fælles forareal med sti-forbindelse ind til boligerne.

Internt ligger rækkehusene som parallelle stokke på begge sider af Rådmand Billes Vej og langs Hvidsværmervej med præcise grønne uderum mellem stokkene.

Adgangen til området foregår via Madumvej, Bjerringbrovej og Hvidsværmervej. Området er forholdsvis fladt og afgrænset af buske og mindre træer mod nord og hække mod rækkehusbebyggelsen syd for området. Mod Bjerringbrovej er området afgrænset af hække. I den østlige del af sydskellet er bebyggelsen afgrænset af garageanlæg. På syd- og nordsiden af bebyggelsen løber interne gangstier, hvorfra der er adgang til parkeringsområder og gangstier mellem de enkelte stokke. Der er ikke adgang for bilkørsel mellem stokkene.



Gule rækkehuse m. vinkeludbygning og beskyttede terrasser.



Interne gangstier på nord- og sydsiden af bebyggelsen.



Eksempel på vertikale partier med lette hvide vindues- og dørpartier med grå udfyldning imellem.



Fælleshuset "den Røde Villa".

Delområde A

De eksisterende boliger i de toplans røde rækkehuse i delområdet A ligger vinkelret på vejen i et modul på 5,5 meter med privat forareal og privat have.

Facaderne består af røde mursten i vertikale partier med lette hvide vindues- og dørpartier og grå udfyldninger imellem. Tagbeklædningen er mørkegrå stålølgeplader. Gennem årene er der på indgangssiden inddraget det oprindelige indeliggende uisolerede udhus i boligen og påbygget en del halvtage, mens havesiden har fået påbygget halvtage og havestuer på en stor del af boligerne.

Fælleshuset "den Røde Villa" er bygget i røde mursten med rødt tegltag.

Delområde B

Boligerne i de gule étplansrækkehuse i delområdet B ligger vinkelret på vejen i et modul på 9,8 meter med privat for areal og privat have. Bebyggelsen domineres af stuerne vinkeludbygning, der også skaber afskærmede terrasser. Facaderne består af gule mursten i vertikale partier med hvide vindues- og dørpartier. Hvor der er udfyldningspartier er disse lukket med grå facadeplader svarende til de røde rækkehuse. Tagbeklædningen er mørkegrå stålølgeplader. Gennem årene er der på havesiden bygget en del havestuer og skure.

Delområde C

I delområdet C ligger institutionen "Tjørneparken", der blev bygget i 1970 og indeholder vuggestue og børnehave.

Institutionen er bygget i gule tegl med hvide vinduespartier og sorte saddeltage omgivet af lavereliggende tage med ensidig taghældning.

Bebyggelsen har gennem årene undergået en del forandringer, dog mest i det ydre. Der er lagt nye tage og i 2007/08 blev alle vinduespartier udskiftet både på indgangs- og havesiden.

Gavlene er blevet efterisoleret og beklædt med ru steniplader. En del af bebyggelsen har fugt, på grund af opstigende grundfugt og manglende udluftning fra køkken og bad.

Bebyggelsen er tilsluttet den kommunale fjernvarme.

Bebyggelsen er tegnet af arkitekter Ellen & Carl Kann, Hauge & Kornerup-Bang. Ingeniører A. J. Justesen. Landskabsarkitekt Agnete & Erik Mygind.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til at være tæt-lav boliger, etageboliger, offentlige formål/institution samt grønne områder, fælleshus og varmecentral. Lokalplanen muliggør en renovering og en om- og tilbygning af boligerne, samt en renovering og ombygning af fælleshuset ”Tjørnehuset” og den eksisterende varmecentral.

Bebyggelsen er opført i én og to etager som rækkehuse udlagt i en grøn havestruktur. Bebyggelsen skal have et arkitektonisk udtryk, så bebyggelsen i samme delområde opleves, som en arkitektonisk helhed.

Lokalplanen skaber mulighed for, at nye rekreative fællesarealer indrettes, så de understøtter et aktivt liv for beboerne, inklusiv de nye børnefamilier og enlige.

I blandingen af boligstørrelser og typer er der sikret en del små boliger, som kan fungere som boliger for unge/studerende eller enlige. Hermed skabes der mulighed for, at beboere i alle generationer kan bo i afdelingen.

Lokalplanen skaber desuden mulighed for en fremtidssikring af boligområdet. Gennem en gennemgribende renovering, som omfatter både en forsynings- og bygningsmæssig renovering, med opdateringer af byggetekniske og energimæssige forhold og regnvandshåndtering, gøres boligområdet tidssvarende.

En fremtidssikring af afdelingen omfatter også løsninger, som niveaufri adgang af boligerne, som især er møntet på borgere, der har nedsat mobilitet. Rumlige udvidelser som udestuer, udhuse og vindfang vil forbedre indeklimaet, højne boligernes arkitektoniske kvalitet og brugsværdi.

Lokalplanens delområder

Lokalplanen opdeler området i 3 delområder benævnt A, B og C, se kortbilag 2.

Delområde A omfatter en rækkehusbebyggelse der omfatter



Herover
Øverst de eksisterende røde
rækkehuse på Rådmand Billes Vej.

Nederst de eksisterende gule
rækkehuse på Hvidtjørnevej.

21 rækker med op til 10 boliger i hver række. Rækkehusene er røde i to etager med øst/vestvendte facader.

I området ligger også fælleshuset "den Røde Villa", varmecentral samt garageanlæg/parkeringsplads.

Delområde B omfatter 6 gule rækkehuse i én etage med 3-4 boliger i hver række, som har nord-øst og syd-vest vendte facader.

I området ligger også fælleshuset (pt. midlertidigt varmemesterkontor) "Tjørnehuset" samt parkeringsplads.

Delområde C omfatter eksisterende institution i én til to etager.

Alle rækkehusene har private haver som støder op til grønne fællesarealer.

I delområde A bliver det med lokalplanen muligt at tilbygge opholdsstuer og mindre udhuse på vestsiden og mindre udhuse på østsiden. (se kortbilag 3 og 4).

I delområde A bliver det endvidere med lokalplanen muligt at ændre en del af gavlboligerne til etageboliger med udvendig trappeadgang, herunder isoleret vindfang til lejlighed i stueplan.

I delområde A og B udpeges de grønne fællesarealer mellem husene som rekreative arealer med offentlig adgang.

I delområde B bliver det tilladt at bygge mindre i udestuer mellem vinkeludbygningerne på havesiden.

I delområde B bliver det tilladt at bygge mindre udhuse på havesiden og i P-område. (se kortbilag 3 og 4)

I delområde C sker der ingen ændringer.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen indeholder rækkehusboliger i tæt/lav bebyggelse i ét- og to plan. På sigt vil der være både rækkehuse og etagebo-

liger. Bebyggelsesprocenten er i dag ca. 33 %. Fremtidig bebyggelsesprocent vil være ca. 38 %.

De eksisterende boliger i de to-plans røde rækkehuse i delområdet A ligger vinkelret på Rådmand Billes Vej i et modul på 5,5 meter med privat forareal og privat have. Bebyggelsen domineres af gavlmotivet som forskyder sig let gennem Rådmand Billes Vej. De eksisterende boliger i de gule ét-plans rækkehuse ligger vinkelret på Hvidsværmervej. Bebyggelsen domineres af stuernes vinkeludbygning.

De eksisterende boliger fordeler sig således:

Ét-plans boliger udgør 22 af 198 = 11 %

to-plans boliger udgør 146 af 198 = 89 %

Ønsket er, at antallet af boliger forøges med 30 fra 198 til 228.

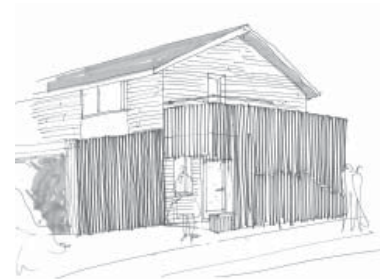
Ved at ændre i boligstørrelserne, såvel arealmæssigt som typemæssigt mht. antal af værelser, opnås flere boligtyper som appellerer til forskellige typer af boligsøgende og derved fremtidssikrer afdelingen. En del af gavlboligerne i de to-plans rækkehuse ændres til etageboliger. Den foreslåede fordeling skaber mange af de boligtyper, der i dag mangler i bebyggelsen:

Tilgængelighedsboliger udgør 52 af 228 = 23 %

Udvidede boliger udgør 146 ud af 228 = 64 %

Små boliger udgør 60 ud af 228 = 26 %

Moderniserede boliger udgør 228 af 228 = 100 %



Skitse til nye gavlboliger med adgang til lejlighed i hhv. stue og på 1. sal.

Bebyggelsens ydre fremtræden

De væsentligste ændringer i bebyggelsens ydre fremtræden sker i delområdet A.

I de øvrige områder foregår primært indvendige ombygninger. Samlet set vil det fremtidige område indeholde mere varierede boligstørrelser.

NOVA5 arkitekter har udarbejdet en helhedsplan for området, hvor en del af de eksisterende gavlboliger ændres til etageboliger. I den forbindelse tilbygges et let vindfang og en udvendig

trappe som giver adgang til de nye gavlejligheder. Tilbygningen accentuerer og bygger videre på det eksisterende gavlmotiv lang Rådmand Billes Vej. De nye opholdsrum på havesiden af to-plans rækkehusene og de nye gavlboliger er i ét plan med ovenlys indfældet i havestuerne ensidigt hældende tage. Facader er lette med hvide tilsætninger som passer til eksisterende vinduer. På indgangssiden kan placeres udhuse ud til de interne adgangssteder og på havesiden kan placeres udhuse ved hæk.

Bebyggelsen vil fremstå som et harmonisk hele understøttet af de grønne områder med karakteristiske træer langs veje og bløde fællesarealer mellem bygningerne.

Der kan placeres op til 10 decentrale varmecentraler forskellige steder i bebyggelsen, eller bygges én ny varmecentral.

Disponering af boligerne

Fremtidssikring af rækkehusene handler i hovedtræk om omdisponeringer af boligerne til forskellige boligstørrelser, rumlige udvidelser i form af opholdsstuer på havesiden og udhuse og vindfang på indgangssiden. Herudover optimeres dagslysforsyningerne, idet de nye havestuer suppleres med ovenlys. Om disponeringen betyder, at der vil være boliger fra 45-99 m² med forskellig indretning.

Alle to-plans rækkehuse suppleres med en ny opholdsstue som udvider den eksisterende stue med ca. 18 velbelyste m². Arealet kan anvendes som stue, spisestue, arbejdsplads eller noget helt tredje, og vil materialemæssigt fremstå robust og lyst. På 1. sal ligger værelser og ny renoveret badeværelse.

Alle to-plans rækkehuse får mulighed for at få depoter i form af udhus og overdækket indgang med plads til cykler og barnevogne. Hvor gavlboliger ombygges til to mindre lejligheder, forsynes den tilgængelige stuelejlighed med vindfang. Adgang til 1.sals lejligheden sker via udvendig trappe, hvor 1. sals-reposen er udvidet, så den kan anvendes til balkon.

To-plans rækkehuse ombygges til tilgængelige boliger med tidsvarende badeværelser og køkkener. Alle ét-plans rækkehuse får mulighed for at få mindre skure samt udestue imellem vinkelejlighederne på havesiden (syd-vest).

Vej- og stiforhold (se kortbilag 3)

I forbindelse med lokalplanen suppleres området med en ud-kørsel for at opnå en mere sikker afvikling af eksisterende parkering øst for delområde C i delområde A. Institution "Tjørneparken" anvender parkeringen i dagtimerne.

For at muliggøre trappetilbygning på gavlene mod Rådmand Billes Vej indskrænkes vejudvidelseslinjen med 2,5 m mod syd.

Lokalplanen fastlægger endvidere dimensioner på gangstier.

Parkering

Lokalplanen fastlægger placering og minimumskrav til parkeringen og cykelparkering i området. Parkering i delområde A og B skal foregå på eksisterende parkeringspladser.

Parkering til delområde C skal foregå på P-arealet øst for institutionen.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen indeholder bestemmelser for at områdets rekreative grønne fællesarealer skal bibeholdes og sikres offentlig adgang. For at skabe en grøn afgrænsning mod naboområder og tilstødende veje, skal hegn i tilknytning til boliger være levende hegn eller beplantede mure, hvis disse er udformet som en del af bebyggelsen. Der skal desuden plantes nye træer langs Rådmand Billes Vej.

Ved etageboligerne i gavlbygninger skabes mulighed for, at der kan etableres private haver til stuelejlighederne, for at understøtte aktiveringen af de store fællesområder. Alt i alt skal fællesarealerne virke attraktive for beboerne, så de får lyst til at trække udenfor og mødes i et positivt fællesskab med naboerne. I planlægningen lægges stor vægt på at skabe trygge adgangsforhold.

De åbne grønne fællesarealer imellem stokkene styrker bebyggelsens rekreative kvaliteter og kan anvendes til regnvandshåndtering både med frodig karakter og mulighed for leg og ophold. Den primært lave beplantning understreger den åbne



De åbne grønne fællesarealer imellem stokkene kan anvendes til vandhåndtering.

karakter. Fælles retningslinjer for højden af hække er en måde, hvorpå homogeniteten i området kan styrkes.

Grønne områder skal fortsat bevares med sammenhængende græsplæner og træer, men tillægges fremover en større oplevelsesværdi og variation over året af blomster, farver og frugter. Bebyggelsen skal også fremover fornemmes grøn og frodig i tråd med Rødovre Kommunes Park og Naturplan.

(Kan findes på www.rk.dk)

I lokalplanen er udpeget bevaringsværdige træer og grønne strukturer.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om, at parkeringsarealer skal tilplantes eller omkranses af hæk.



Kommuneplan 2010-2022.



Kommuneplan 2014

Bæredygtig byudvikling

I lokalplanområdet fokuseres på en grøn og attraktiv by samt klimatilpasning. En af konsekvenserne af klimaændringerne er et mere ekstremt vejr med hyppigere og kraftigere regnskyl. Med fokus på klimatilpasning fastsættes bestemmelser om, at områdets rekreative fællesområder kan anvendes til regnvandshåndtering.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Den ønskede renovering er en fortsættelse af de aktiviteter, der allerede er i området i dag, og lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med landsplandirektivet.

Kommuneplan 2014

Kommuneplan 2014 er en temarevision af Kommuneplan 2010-2022 for byudviklingsområderne i kommunen. Lokalplanområdet ligger udenfor byudviklingsområderne.

Kommuneplan 2010-2022

Rækkehusbebyggelserne er omfattet af Kommuneplan 2014 - Rammeområde IB10.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022 (der er en del af Kommuneplan 2014), derfor er der udarbejdet Forslag til Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2014 i forbindelse med lokalplanen. Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2014 offentliggøres samtidigt med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist. Ændringerne i kommuneplantillægget omfatter ændring af den fremtidige anvendelse til at omfatte tæt-lav bolig og etagebolig. Afgrænsning, anvendelse og øvrige rammebestemmelser er uændret. Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2014 kan ses på www.rk.dk

Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre

Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre er en anbefaling, som beskriver bebyggelsens kvaliteter samt hvilke landskabelige træk, der anbefales fastholdt. Herunder det vigtige gavlmotiv langs Rådmand Billes Vej og de grønne fællesarealers betydning.

Rammer om livet - Rødovres arkitekturpolitik

Rammer om livet - Rødovres arkitekturpolitik fra 2013 er en beskrivelse af Rødovre Kommunes arkitekturpolitik. Lokalplanområdet styrkes ved ombygning og reovering på en måde, som både forstærker de eksisterende arkitektoniske kvaliteter og landskabelig oplevelser i området og bidrager til en bæredygtig og klimasikret udvikling.

Lokalplaner

Der eksisterer ikke nogen lokalplan for området.

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 deklamationer, som Kommunalbestyrelsen har påtaleretten til, aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. For de tilbageværende deklamationer gælder, at forhold i deklamationerne, 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:

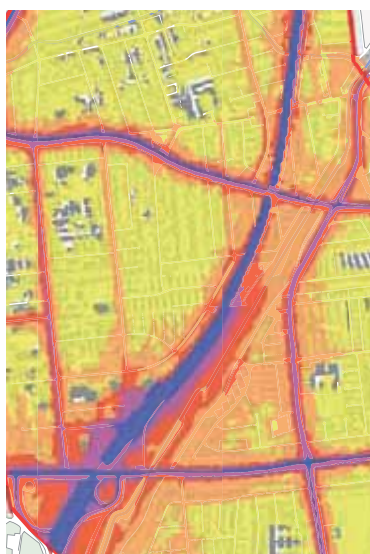


Note

Anbefalinger i forhold til arkitektoniske og kulturhistoriske værdier for Tjørneparken for hhv. røde blokke og gule blokke er vedlagt som bilag 5.



- Tinglyst d 27.09.1969 vedrørende bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv aflyses i sin helhed for matr.nr 37e, 37f, 37g, 37gæ, 37h, 37i, 37k, 37l, 37m, 37n, 37o, 37p, 37q, 37r, 37s, 37t, 37u, 37v, 37x, 37y, 37z, 37æ og 37ø, 37a, 37aa, 37ab, 37ac, 37ad, 37ae, 37af, 37ag, 37ah, 37ai, 37ak, 37al, 37am, 37an, 37ao, 37ap, 37aq, 37ar, 37as, 37at, 37au, 37av, 37ax, 37ay, 37az, 37aæ, 37aø, 37ba, 37bb, 37bc, 37bd, 37be, 37bf, 37bg, 37bh, 37bi, 37bk, 37bl, 37bm, 37bn, 37bo, 37bp, 37bq, 37br, 37bs, 37bt, 37bu, 37bv, 37bx, 37by, 37bz, 37bæ 37bø, 37ca, 37cb, 37cc, 37cd, 37ce, 37cf, 37cg, 37ch, 37ci, 37ck, 37cl, 37cm, 37cn, 37co, 37cp, 37cq, 37cr, 37cs, 37ct, 37cu, 37cv, 37cx, 37cy, 37cz, 37cæ, 37cø, 37da, 37db, 37dc, 37dd, 37de, 37df, 37dg, 37dh, 37di, 37dk, 37dl, 37dm, 37dn, 37do, 37dp, 37dq, 37dr, 37ds, 37dt, 37du, 37dv, 37dx, 37dy, 37dz, 37dæ, 37dø, 37ea, 37eb, 37ec, 37ed, 37ee, 37ef, 37eg, 37eh, 37ei, 37ek, 37el, 37em, 37en, 37eo, 37ep, 37eq, 37er, 37es, 37et, 37eu, 37ev, 37ex, 37ey, 37ez, 37æ, 37eø 37fa, 37fb, 37fc, 37fd, 37fe, 37ff, 37fg, 37fh, 37fi, 37fk, 37fl, 37fm, 37fn, 37fo, 37fp, 37fq, 37fr, 37fs, 37ft, 37fu, 37fv, 37fx, 37fy, 37fz, 37fæ, 37fø, 37ga, 37gb, 37gc, 37gd, 37ge, 37gf, 37gg, 37gh, 37gi, 37gk, 37gl, 37gm, 37gn, 37go, 37gp, 37gq, 37gr, 37gs, 37gt, 37gu, 37gy og 37gz, 37gx og 36al Islev By, Islev.
- Tinglyst 28.11.1972 vedrørende Ekspropriationsfortegnelse aflyses for matr. nre 37e, 37f, 37g, 37gæ, 37h, 37i, 37k, 37l, 37m, 37n, 37o, 37p, 37q, 37r, 37s, 37t, 37u, 37v, 37x, 37y, 37z, 37æ og 37ø, Islev By, Islev.
- Ny deklaration. Der skal tinglyses en deklaration for ny vejudvidelseslinje.



Støjkort fra Støjhandlingsplanen.

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 mulig stærkt støjbelastede boliger kan hjælpes pr. investeret krone. Rødovre Kommunes indsats for at reducere og forbygge støj i perioden 2013-2018 er beskrevet i Støjhandlingsplanen 2013-2018.

I størstedelen af lokalplanområdet er støjniveauet fra vejtra-

fikken mellem 60-65 dB, men ud mod Motorringvejen (ved de gule rækkehuse) er støjniveauet fra vejtrafikken mellem 65 og 70 dB. I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4, 2017 "Støj fra veje" bør der aldrig planlægges boliger eller anden støjfølsom anvendelse, hvor støjniveauet er over 58 dB.

Lokalplanområdet omfatter et boligområde, der allerede er udbygget. Der er derfor ikke indføjet krav om maksimal støjbelastning eller etablering af afskærmningsforanstaltninger i lokalplanen.

Der kan kun stilles krav om støjafskærmning og støjgrænser såfremt der rives ned og bygges nyt.

Spildevandsplan

Husspildevand samt regnvand fra tage og arealer med fast belægning skal afledes til det offentlige afløbssystem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Rødovre Kommune. Regnvand fra tage og arealer med fast belægning kan alternativt nedsives på egen grund, hvis der indhentes tilladelse fra Rødovre Kommune efter Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Det er Rødovre Kommunes målsætning at fremme grundvandsdannelsen og begrænse mængden af regnvand, der ledes til kloakken. Der opfordres derfor til, at regnvand fra tage og arealer med fast belægning nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmede flader. Området har et 2-strengt afløbssystem, og regnvand fra tage og befæstede arealer må ikke ledes til spildevandskloakken.

Vandforsyning

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdetets 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 forsynings-selskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

Affaldsplan - affaldshåndtering

Projektet opererer med en affaldsplan med miljøstationer til affaldssortering. Rødovre kommune har en affaldsordning, der betyder, at borgerne skal sortere deres affald i beholdere til plast, papir, glas, metal, papsamt mad- og restaffald.

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. Området er ikke forurenet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Rødovre Kommune har foretaget en screening i henhold til Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 1533 af 10.12.2015 med senere ændringer) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøbeskyttelsesloven

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

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. Se skema nedenfor

Afstandsklasser

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1	0 meter	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	bogbinderier, elektronikværksteder og. f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 meter	maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter	asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stål-valseværker.

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.

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.

Der er på tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen ikke registreret beskyttede naturtyper i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Der er dog registreret jagende flagermus, som har en særlig bevaringsstatus i henhold til Naturbeskyttelseslovens kap. 5 (bilag IV - arter).

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 LBK 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

Note til § 1:

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som f.eks. – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører, arkitekt og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Kommunalbestyrelsen har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra 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. Ved ansøgninger om dispensation foretager Kommunalbestyrelsen en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Det skal tilstræbes, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor bæredygtige tiltag integreres med arkitektur og byrum som beskrevet i Rødovre Kommunes Klimapolitik, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i juni 2009.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse LBK nr. 1529 af 23.11.2015) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- udlægge området til etageboliger, tæt-lav boliger og offentlige funktioner.
- sikre at der kan etableres nye boliger ved en ombygning af den eksisterende rækkehusbebyggelse.
- sikre muligheden for at skabe rekreative udearealer og mulighed for etablering af fællesfunktioner.
- sikre et boligmiljø med gode arkitektoniske kvaliteter.
- sikre varieret boligsammensætning med små og store boliger.
- sikre mulighed for udvidelse af boligarealet ved tilbygning.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag I og omfatter matrikel nr. 37gy (37aa, 37ab, 37ac, 37ad, 37ae, 37af, 37ag, 37ah, 37ai, 37ak, 37al, 37am, 37an, 37ao, 37ap, 37aq, 37ar, 37as, 37at, 37au, 37av, 37ax, 37ay, 37az, 37aæ, 37aø, 37ba, 37bb, 37bc, 37bd, 37be, 37bf, 37bg, 37bh, 37bi, 37bk, 37bl, 37bm, 37bn, 37bo, 37bp, 37bq, 37br, 37bs, 37bt, 37bu, 37bv, 37bx, 37by, 37bz) 37gz (37bæ, 37bø, 37ca, 37cb, 37cc, 37cd, 37ce, 37cf, 37cg, 37ch, 37ci, 37ck, 37cl, 37cm, 37cn, 37co, 37cp, 37cq, 37cr, 37cs) 37a (37ct, 37cu, 37cv, 37cx, 37cy, 37cz, 37cæ, 37cø, 37da, 37db, 37dc, 37dd, 37de, 37df, 37dg, 37dh, 37di, 37dk, 37dl, 37dm, 37dn, 37do, 37dp, 37dq, 37dr, 37ds, 37dt, 37du, 37dv, 37dx, 37dy, dz, 37dæ, 37dø, 37ea, 37eb, 37ec, 37ed, 37ee, 37ef, 37eg, 37eh, 37ei, 37ek, 37el, 37em, 37en, 37eo, 37ep, 37eq, 37er, 37es, 37et, 37eu, 37ev, 37ex, 37ey, 37ez, 37eæ, 37eø, 37fa, 37fb, 37fc, 37fd, 37fe, 37ff, 37fg, 37fh, 37fi, 37fk, 37fl, fm, 37fn, 37fo, 37fp, 37fq, 37fr, 37fs, 37ft, 37fu, 37fv, 37fx, 37fy, 37fz, 37fæ,

37fø, 37ga, 37gb, 37gc, 37gd, 37ge, 37gf, 37gg, 37gh, 37gi, 37gk, 37gl, 37gm, 37gn, 37go, 37gp, 37gq, 37gr, 37gs, 37gt, 37gu) 37t (37e, 37f, 37g, 37h, 37i, 37k, 37l, 37m, 37n, 37o, 37p, 37q, 37r, 37s, 37t, 37u, 37v, 37x, 37y, 37z, 37æ, 37ø) og 37gx og del af vej litra 7000s, alle Islev by, Islev.

§ 3 Områdets anvendelse

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

3.1 Delområde A

Delområdet må kun anvendes til tæt-lav bolig og/eller etageboligformål (helårsbeboelse) og tilhørende fællesfaciliteter som rekreative grønne fællesarealer med offentlig adgang, varmemesterkontor, fælleshus, carporte, udhuse og garagebygninger.

3.2 Delområde B

Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligformål (helårsbeboelse) og tilhørende varmemesterkontor, udhuse og rekreative grønne fællesarealer med offentlig adgang.

3.3 Delområde C

Lokalplanområdet må kun anvendes til daginstitution.

3.4 Spillehal, casino m.m.

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

3.5

I den enkelte bolig er det tilladt, at der drives mindre erhvervsvirksomhed under følgende omstændigheder:

- Erhvervet drives uden fremmed medhjælp.
- Boligen skal bebos som helårsbolig.
- Virksomheden må ikke genere omgivelserne med støj, trafik, lugt eller lignende.
- I forbindelse med virksomheden må der ikke være udendørs oplag af biler med salg eller udlejning for øje.
- Virksomheden må ikke forandre områdets karakter af boligområde, og ejendommen må ikke ved skiltning eller lignende ændre karakter af beboelsesejendom.
- Virksomheden må ikke medføre et øget parkerings-



Delområde A

Billede fra de eksisterende røde rækkehuse.



Delområde B

Billede fra de eksisterende gule rækkehuse.

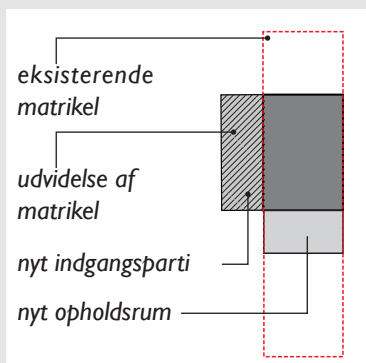


Illustration § 4.1

Princip for udvidelse af matrikelgrænsen ved gavlboliger i delområde A.

Note § 4.2

Der er tinglyst en vejudvidelseslinje på 10 meter fra vejmidte på begge sider ifølge deklaration af Deklaration af 27. september 1969. Med denne lokalplan indskrænkes den til 7,5 meter mod syd.

Note § 5

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.

behov, og parkering skal kunne dækkes indenfor de anlagte parkeringspladser for ejendommen

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1

Der må ikke foretages yderligere udstykning i området. Ved gavlboliger i delområde A kan matrikelgrænsen ændres i overensstemmelse med princip som vist på illustration til § 4.1.

4.2

Vejudvidelseslinje på sydsiden af Rådmand Billes Vej indskrænkes med 2,5 m mod syd. (Jf. kortbilag 3).

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1

Der udlægges areal til ny intern udkørselsvej fra eksisterende parkeringsområde øst for område C med en beliggenhed, som vist på kortbilag 3. Vejen udlægges med en bredde på mindst 3 m.

5.2

Bygninger skal placeres, så redningsberedskabets køretøjer kan nå frem, og brandveje skal opfylde krav efter det til enhver tid gældende bygningsreglement.

5.3

Etablering og ændring af overkørsler til offentlig vej og privat fællesvej fra ejendommene skal godkendes af kommunen. Overkørsler må anlægges i en bredde på maksimalt 5 m.

5.4

Gangstier skal have en bredde på minimum 1,8 m.

§ 6 Parkering

6.1

Der skal etableres parkeringspladser til nye boliger efter kommuneplanens parkeringsnorm.

Parkeringsnormen skal være i størrelsesordenen:
Etageboliger: Min. 1 P-plads pr. bolig og 2 stk. cykelparkering pr. bolig.
Der henvises til Bekendtgørelse om standsning og parkering i Rødovre Kommune.

6.2 Cykelparkering

Cykelparkering anlægges i boligernes private forhaver og kan overdækkes i overensstemmelse med kortbilag 4.

6.3 Køretøjer, campingvogne m.m.

Inden for parkeringsarealerne i lokalplanområdet og på bolig-matriklen må der ikke placeres køretøjer med en totalvægt på mere end 3500 kg, campingvogne, både, eller køretøjer der ikke er indregistreret m.m.

6.4 Natparkering

Natparkering (i tidsrummet kl. 19-07) af køretøjer med mere end 3500 kg totalvægt må ikke finde sted i lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for lokalplanen under ét må ikke overstige 40.

7.2 Delområde A

Bebyggelsen kan indeholde både vandrette og lodrette boligskel.

7.2.1 Bebyggelsen kan forsynes med tilbygninger og udvendige adgangstrapper, der indgår i boligarealet i princippet som vist på kortbilag 5 og indenfor byggefeltene som vist på kortbilag 3 og 4.

7.2.2 Tilbygningen for trappeadgang og entré til gavlbolig må maksimalt have en dybde på 2,5 m fra facaden og højden må maksimalt være 4,5 m.

7.2.3 På havesiden kan rækkehusene suppleres med tilbygninger som opholdsrum og mindre udhuse. (Se byggefeltet på kortbilag 4).

Note til § 6.1:

I delområde A og B skal der som minimum etableres 198 P-pladser svarende til det antal der var før renoveringsprojektet.

Parkering skal anlægges som fælles P-pladser på egen grund iht. kortbilag 3 og 5.

Parkering til 30 nye boliger er vist som udlæg på kortbilag 5.

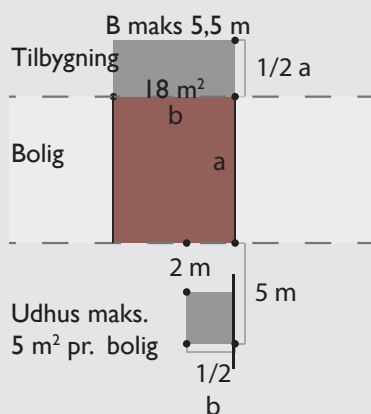
Delområde C: 20 P-pladser skal være til rådighed for institutionen Tjørneparken i dagtimerne.

Note til § 7:

Bebyggelsesprocenten for hele bebyggelsen vil være under 40% med et fuldt udbygget område, i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Illustration § 7.2.5 og 7.2.6

Nedenfor princip for tilbygninger ved røde rækkehuse midt i rækken.



Note § 7.2.6 Brandkrav

Ved afstand til udhus under 2,5 m udløses brandkrav.

7.2.4 Tilbygninger/opholdsstuer mod havesiden må maksimalt udgøre halvdelen af husdybden for det enkelte rækkehus.

7.2.5 På indgangssiden kan rækkehusene suppleres med udhuse og overdækninger. (Se byggefelter på kortbilag 4).

7.2.6 Småbygninger/udhuse må maksimalt udgøre halvdelen af facadelængden for det enkelte rækkehus, og må ikke placeres mere end 5 meter fra facaden.

7.2.7 Op til 10 lokale varmecentraler á maksimalt $3 \times 5 \times H$ 2,8 m kan placeres mod Rådmand Billes Vej for enden af private haver indenfor byggefelter vist på kortbilag 3. Bygninger skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur. Dette gælder også afkasts- og indtags-hætter.

7.2.8 Eksisterende varmecentral ved Madumvej kan erstattes af ny varmecentral indenfor byggefelt vist på kortbilag 3. Ny bygning skal udformes således at den fremtræder som integreret del af bebyggelsens arkitektur.

7.2.9 Der kan opsættes redskabsskur og/eller drivhus i baghaverne indenfor byggefelterne og bag ved hæk. Der må maksimalt opføres 1 stk. redskabsskur/drivhus pr. have. Redskabsskur/drivhus må maksimalt være 5 m^2 i grundplan, og maksimalt 2,2 meter højt. Se kortbilag 3 og 4.

7.3 Delområde B

7.3.1 Mellem vinkeludbygningerne mod syd-vest, kan rækkehusene forsynes med udestuer i lette materialer eller halvtage i gennemsigtigt materiale. Se byggefelter på kortbilag 4.

7.3.2 Der kan opsættes et redskabsskur og/eller drivhus i baghaverne indenfor byggefelterne og bag ved hæk. Der må maksimalt opføres 1 stk. redskabsskur/drivhus pr. have. Redskabsskur/drivhus må maksimalt være 5 m^2 i grundplan, og maksimalt 2,2 meter højt. (Se kortbilag 3 og 4).

7.3.3 Bebyggelsens fælleshus "Tjørnehuset" kan udvides til nyt varmemesterkontor i ét plan, placeret som vist på kortbilag 3.

7.3.4 Mindre skur for haveredskaber mv. kan opstilles i P-område mod syd-øst. Højden må maksimalt være 2,5 m. Størrelsen

må maksimalt være i omfang svarende til 2 P-pladser. (se Kortbilag 3).

7.4 Fælles for alle områder

Bebyggelsen kan forsynes med fælles småbygninger til tekniske installationer, miljøstationer, tørregårde og skure til cykler og barnevogne, transformerstationer, garager, carporte. (Se byggeplaner på kortbilag 3 og 4).

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Tage rækkehuse mv.

8.1.1 Tagflader på rækkehuse og etageboliger skal udføres i matte sorte tegltagsten, og tagflader på "den Røde Villa" i røde tagsten. Til udestuer og udhuse anvendes sort tagpap. Ved reparation kan tagmateriale som eksisterende anvendes. Dette gælder ved punktvis reparation.

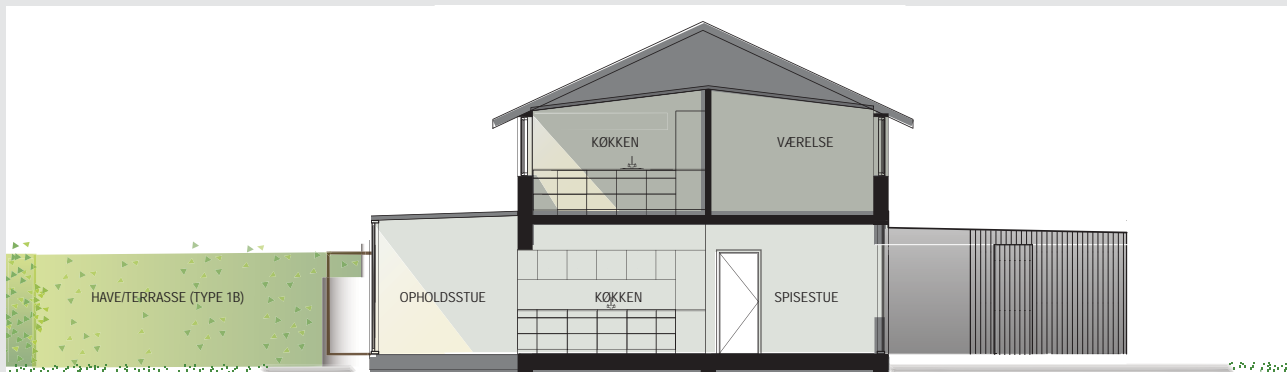
8.1.2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer med glanstal over 30 målt efter Teknologisk Instituts metode må ikke anvendes, herunder glaserede tegl.

Der kan etableres solenergianlæg f.eks. solceller og solfangere på bygningernes tage under forudsætning af, at det ikke indebærer væsentlige refleksionsgener og ikke med glanstal over 30.

8.1.3 Rækkehusene kan forsynes med integrerede solceller/sol-



Illustration § 7.2
Gavlboliger eksempel på
materialekarakter.



Snit i røde rækkehuse som viser tilbygget opholdsstue med ovenlys på vestsiden og udhuse/indgange på østsiden.

fangere på tagfladerne. Disse skal indarbejdes efter en samlet plan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.1.4 Tagmaterialer skal tilpasses bygningernes øvrige materialegarakter, således at det samlede udtryk udgør et harmonisk hele.

8.1.5 Tagflader kan tilføres ovenlysvinduer i materialer som glas, zink, aluminium og lakerede plader i sortgrå farve.

8.2 Tilbygninger og småbygninger i delområde A

8.2.1 Enderækkehus kan opdeles i 2 små boliger i hhv. stueplan og 1. sal med udvendig adgangstrappe samt vindfang til lejlighed i stueplan. Se byggefelter på kortbilag 3.

8.2.2 Taghældningen på tilbygninger på havesiden skal være ens, min. 1:40, maksimum 20 grader med hældning væk fra boligen. Tag kan etableres med ovenlys på en sådan måde, at det udgør et harmonisk hele i plan med tagfladen eller højst 30 cm herover og ikke større end 3,5 m bredt og 1,5 m dybt.

8.2.3 Taghældning på udhuse og overdækninger mod indgangssiden skal være ens, minimum 1:40, maksimum 20 grader med hældning væk fra boligen.

8.2.4 Rækkehuse kan forsynes med overdækninger som forlængelse af skurets tagflade, i gennemsigtigt materiale eller i samme materiale og i hældning som tagfladen.

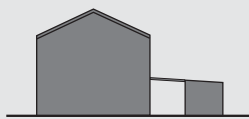


Illustration § 8.2.2 + § 8.2.4

Princip for overdækninger i forlængelse af skure.

8.3 Småbygninger i delområde B

8.3.1 Udestuerne kan suppleres med ovenlys og integrerede solceller på en sådan måde, at det udgør et harmonisk hele i

plan med eksisterende tagflade eller højest 30 cm herover og ikke større end 3 m².

8.3.2 Fælleshuset "Tjørnehuset" kan udvides på en måde, så det udgør et harmonisk hele med eksisterende bygning. (Se byggefelt på kortbilag 3).

8.4 Facader i delområde A

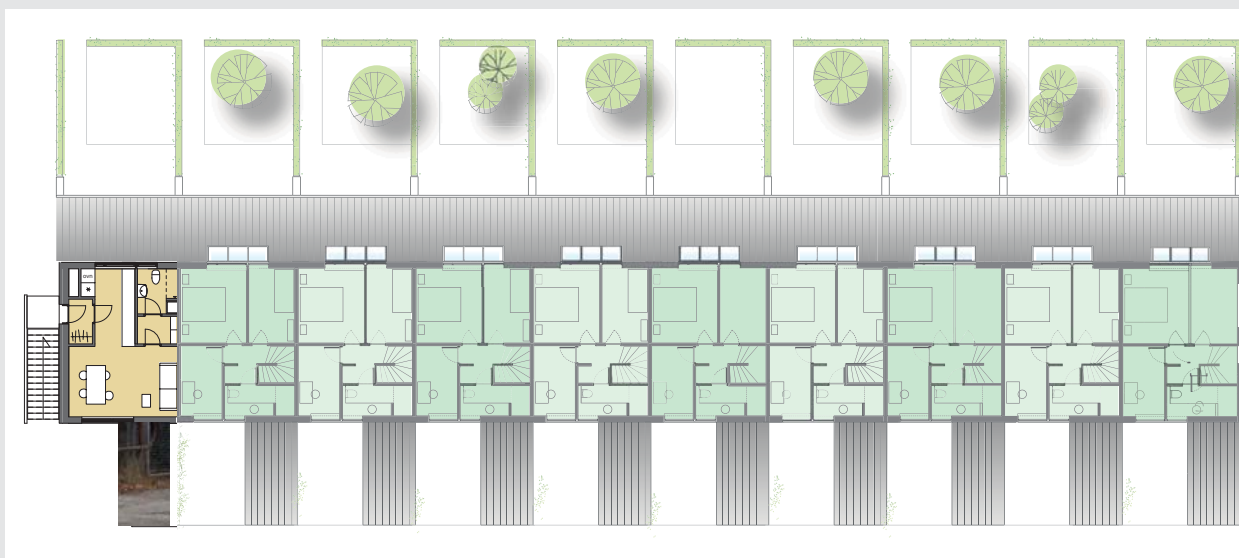
8.4.1 Rækkehusenes og "den Røde Villas" facader i delområde A skal være i røde teglsten, og mures som blankt murværk. Vinduer skal være hvide, og lette facadepartier skal være grå. Facadepartier skal være dokumenteret farvebestandige.

8.4.2 Tilbygninger på havesiden skal udføres i lette materialer som træ, glas, zink, aluminium og lakerede plader i grå farve.

Røde blokke i delområde A.

Øverst: 1. sals plan

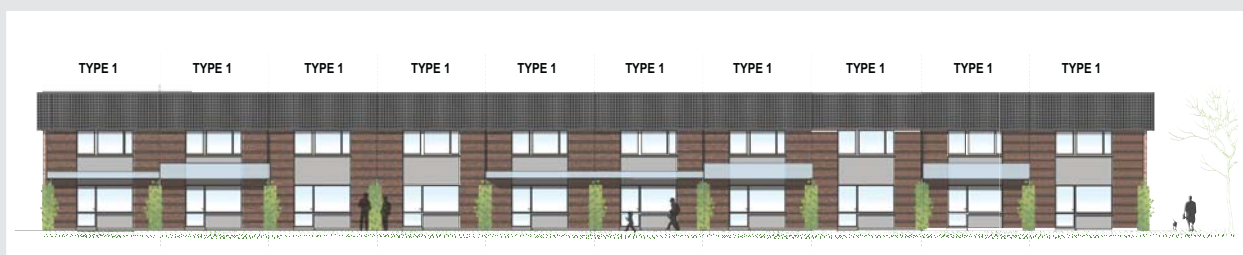
Nederst: stueplan.



Nedenfor. Delområde A. Eksisterende og fremtidig indgangsfacade mod øst i røde rækkehuse.



Nedenfor. Delområde A. Eksisterende og fremtidig havefacade mod vest i røde rækkehuse.



8.4.3 Gavle som efterisoleres skal udføres i tegl, og kan kombineres med lette materialer som træ, glas, zink og aluminium.

8.4.4 Tilbygninger ved gavle skal udføres i tegl eller træ, og kan kombineres med lette materialer som glas, zink og aluminium.

8.4.5 Udhuse på indgangssiden skal udføres i træ eller facadeplader der kombineres med lette materialer som glas, zink og aluminium. Facadeplader skal være dokumenteret farvebestandige.

8.4.6 Nye varmecentraler skal udføres i tegl, træ eller facadeplader der kombineres med lette materialer som glas, zink og aluminium. Hvor varmecentralerne står i forbindelse med grønne arealer sættes afskærmende beplantning omkring, f.eks. hæk.

8.5 Facader i delområde B

8.5.1 Rækkehusenes og fælleshuset Tjørnehusets facader skal være i gule teglsten, og mures som blankt murværk. Vinduer skal være hvide og lette facadepartier skal være grå.

8.5.2 Tilbygning til Tjørnehuset skal udføres i gule teglsten som kan kombineres med materialer som træ, glas, zink og aluminium.

8.5.3 Facader som efterisoleres skal udføres i tegl, og kan kombineres med lette materialer som træ, glas, zink og aluminium.

8.5.4 Tilbygninger på havesiden i delområde B skal udføres i lette materialer som træ, glas, zink, aluminium og lakerede plader i grå farve.

8.6 Garager/carporte rækkehuse

Bebyggelsen indeholder i dag både fælles garage- og carportbebyggelse. Garager / carporte skal udføres iht. kortbilag 3 og indarbejdes efter en samlet plan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Nye garager ved parkering i det nordøstlige hjørne udføres i harmoni med eksisterende og med samme bredde, højde, taghældning i samme materialer som disse.

8.7 Miljøstationer rækkehuse

Affaldsbeholdere på fælles affaldsøer etableres som nedgravede affaldsbeholdere til affaldsfraktionerne: madaffald, restaffald,

plast, papir, metal, glas og pap. Midten på hver af de nedgravede beholdere, må maksimalt være placeret 5 m fra fortovs kant og der må ikke parkeres biler eller andet mellem de nedgravede beholdere og vejen. De sider af miljøstationerne som vender mod de grønne fælles arealer og boliger skal afgrænses med hæk. Se placering på kortbilag 5.

§ 9 Bevaringsværdig beplantning

9.2 Bevaringsværdige træer og grønne strukturer

Bevaringsværdige træer og grønne strukturer er markeret på kortbilag 5.

Bevaringsværdige træer må ikke fældes uden Rødovre Kommunes tilladelse. Hvis der gives fældningstilladelse, skal der genplantes et nyt træ. Gravearbejde må ikke forekomme inden for drypzonen af det bevaringsværdige træ uden Rødovre Kommunes tilladelse.

Når gamle/syge træer fældes skal der genplantes træer med samme udtryk. Markerede rekreative grønne friarealer skal bevares som sammenhængende grønne områder. Den sydlige og nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, der består af fritvoksende tjørn i klippet tjørnehæk, skal bevares med samme præg. Hvis nogle af de fritvoksende tjørn fælles eller dør, skal der plantes nye som erstatning. Mellem delområde C og parkeringspladsen bevares et grønt beplantningsbælte.

Note § 9.2

Fældningstilladelse vil være en dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

§ 10 Skiltning og belysning

10.1 Skilte

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbebyggelsen og for de mindre virksomheder, der tillades efter § 3.5 (navn og husnummer). De nævnte virksomheder må have ét skilt som ikke må være større end 50 x 50 cm. Skiltet skal placeres på facaden i stueetagen.

Der skal indsættes skiltningstilbud for daginstitutioner.

10.2 Belysning af interne veje og stier

Belysning af interne veje og stier skal være afskærmet, så det ikke generer omboende.

Belysning skal etableres i henhold til Designmanualen for Rødovre Kommune.

Note § 10

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

10.3 Anden belysning

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

§ 11 Ubebyggede arealer

11.1 Rekreative grønne fællesarealer

Friarealet (ekskl. veje, parkerings- og tilkørselsarealer) skal være minimum 100% af etagearealet til boliger med opholdsareal for beboere og brugere.

Ubebyggede arealer i delområde A og B skal fremstå grønne og med sammenbindende græsflader, karakterfulde træer og årstidsvarieret beplantning. Træer skal fremstå med naturlig krone og må ikke formklippes, topkappes, stynes eller sporebeskæres.

Ved ændring af nuværende beplantning mellem rækkehusene for delområde A og B efterstræbes et parklignende og organisk udtryk, hvor træer og buske ikke står på lige rækker.

De grønne områder skal indrettes med legepladser og fælles opholdsmuligheder. I princippet som vist på kortbilag 5.

De rekreative grønne friarealer med offentlig adgang omkring blokkene i delområde A og B, som kan anvendes til regnvandshåndtering, skal fremstå med grønt præg. Se kortbilag 4. Ved bearbejdning af terræn i forbindelse med regnvandshåndtering skal efterstræbes anlæg, som ikke er stejlere end 1:10. anlæg må maksimalt være 1:5 i forbindelse med regnvandshåndtering. Udformningen af terræn skal gives et naturligt og organisk udseende.

Eksisterende, større træer skal respekteres og så vidt muligt bevares.

Der skal plantes nye træer langs Rådmand Billes Vej ud for de grønne fællesarealer, f.eks. prydkirsebær. Langs Hvidsværmervej plantes lignende vejtræer. Træerne skal stå med ens indbyrdes afstand mellem 8-12 m og have en kvalitet i forhold til årstidsvariationer samt være af arter, som i udviklet tilstand maksimalt får en højde på 9 m. Arealerne rundt om fælleshuset "Den Røde Villa" skal begrønnes.



Herover
Eksempel på hvordan det særlige rekreative grønne friareal kan se ud.

11.2 Private haver

Areal foran indgange til stuelejligheder i gavlboliger må anvendes til privat udeophold.

11.3 Hegn/plankeværk

Sydlig og nordlig skel fastholdes med hæk af liguster el. lignende samt tjørn for ca. hver 5. meter.

Rækkehusenes baghaver skal hegnes med klippede hække af ens hæktyper. Højde på hækkene må maksimalt være 1,8 meter.

Mellem udhuse og indgangsfacade i område A kan der opføres plankeværk i samme materiale som udhuse i maksimalt 1,8 meter. Plankeværk skal begrønnes.

11.4 Terrænregulering

Inden for lokalplanområdet må terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn kun ske efter kommunens godkendelse. Terrænregulering må ske indtil 0,5 m fra naboskel med hældning som i 11.1.

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

11.5 Veje og stier

Langs Rådmand Billes Vej og Hvidsværmervej beplantes minimum med træer som vist på kortbilag 5.

11.6 Belægning

Gangstier skal etableres med fast belægning.

På de enkelte parceller må der udføres fast belægning (lukkede fliser, asfalt eller lignende). Rækkehusenes og den røde villas private for- og baghaver må maksimalt belægges med 50 % af grundarealet fratrukket det bebyggede areal (bebyggelsens fodaftryk).

Sekundære stiforbindelser kan udlægges i grus eller fast belægning. Veje, parkeringspladser og primære stier udlægges i fast belægning.

11.7 Vedligeholdelse og oplag

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

Udendørs oplag som campingvogne, store trailere, pølsevogne, kølbåde, uindregistrerede køretøjer m.v. samt oplagring af ma-

Note § 11.4

Opholdsarealer må maksimalt være 30 cm over terræn 2,5 meter fra skel.

Note § 11.6

Formålet med at begrænse faste belægnings er at muliggøre størst mulig forsinkelse af regnvand - græs tilbageholder vand, det gør belægnings ikke.

terialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommene.

§ 12 støj

12.1 Trafikstøj

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal i overensstemmelse med lovgivningens krav og bestemmelser og Rødovre Kommunes nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vejtrafik.

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

13.1 Solenergi

Solenergianlæg skal integreres i bebyggelsens arkitektur, facade og tagudformning på en sådan måde, at de opleves som en del af bebyggelsens arkitektur og ikke er til gene for omgivelserne. Solenergianlæg må ikke være reflekterende. Se § 8.1.2.

13.2 Opvarmning

Kommunens varmeplan angiver, hvilken mulighed for kollektiv varmforsyning der er til rådighed i lokalplanområdet. Der må ikke etableres el-opvarmning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbuddet jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994. Kommunen kan desuden dispensere for huse, der overvejende forsynes med alternativ energi.

13.3 Tekniske anlæg

Tekniske installationer, der er relateret til bygningen, skal udføres således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur, og må opsættes i normalt omfang.

13.4 Antenner

Der må opsættes maks. 1 antenne/parabole el.lign. for hver ejendom. Paraboler må højst have en diameter på 1 m. De må ikke opsættes på terræn eller bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

Antallet af parabolantener og placeringen kan dog lempes, hvis det over for kommunen kan dokumenteres, at signal ikke kan modtages tilfredsstillende.

Note § 13

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergi-bebyggelse.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Note: § 13.5

Hvis affaldsbeholdere skal hentes på grunden i forbindelse med tømning, skal kørevej for beholdere have en fast og jævn belægning og følge anvisningerne i Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

13.5 Renovation

Der skal være afsat plads til de nødvendige nedgravede affaldsbeholdere for dagrenovation, på de fælles affaldsøer for flere ejendomme (tæt/lav boligbebyggelse). Disse skal være tilgængelige for afdelingens beboere og overholde Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Der skal etableres en affaldsgård/plads til storskrald og haveaffald. Der skal afsættes den nødvendige plads til beholdere og containere.

13.6 Transformerstationer

Inden for området kan der, efter nærmere godkendelse, opføres de transformerstationer m.v., der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning. Stationer skal udføres i træ, metal eller facadeplader og kan kombineres med lette materialer som zink og aluminium. Placering og udformning af disse tekniske anlæg skal godkendes af kommunen.

13.7 Ledningsanlæg

Ledningsanlæg, herunder ledninger til belysning må kun fremføres som jordkabler.

13.8 Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

13.9 Afløbsforhold

Landvæsenskommissionen har afsagt kendelser om kloakering af området. En del af lokalplanområdet er dækket af kendelser af 4. maj 1955 samt 4. juli 1957 for opland nr. A III. Resten af lokalplanområdet er dækket af kendelser af 22. marts 1962 samt 10. oktober 1962 for opland nr. A VII. Kendelsernes indhold er sammenfattet i Rødovre Kommunes spildevandsplan 2013-2020. I overensstemmelse med kendelserne fastsættes følgende afløbskoefficienter for området:

Villaer, rækkehuse, etageboliger: 0,28

Offentlige bygninger: 0,30

Industri: 0,50

Offentlig vej: 0,90

Privat vej: 0,75

Eventuel afvigelse fra afløbskoefficienterne kan kun ske efter forudgående godkendelse hos Rødovre Kommune.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

De reoverede og ombyggede bebyggelser må først tages i brug:

- a) når boligerne er gentilsluttet varme-, elektricitet og vandinstallationer, samt tilslutning til kloak.
- b) når overkørsels- og parkeringsforhold er genetableret i overensstemmelse med § 5 og 6.
- c) når beplantning af friarealer er i overensstemmelse med § 11.
- d) når de i § 13 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune.

§ 15 Ophævelser og ændringer af servitutter

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

- Servitut tinglyst d. 27.09.1969 med løbenummer 4993-08.
- Servitut tinglyst 28.11.1972 med løbenummer 8173-08
- Tilbagetrækning af vejudvidelseslinje.
- Der oprettes deklaration for ændring af vejudvidelseslinje langs Rådmand Billes Vej.

§ 16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

16.1

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

16.2

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

16.3

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

16.4

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

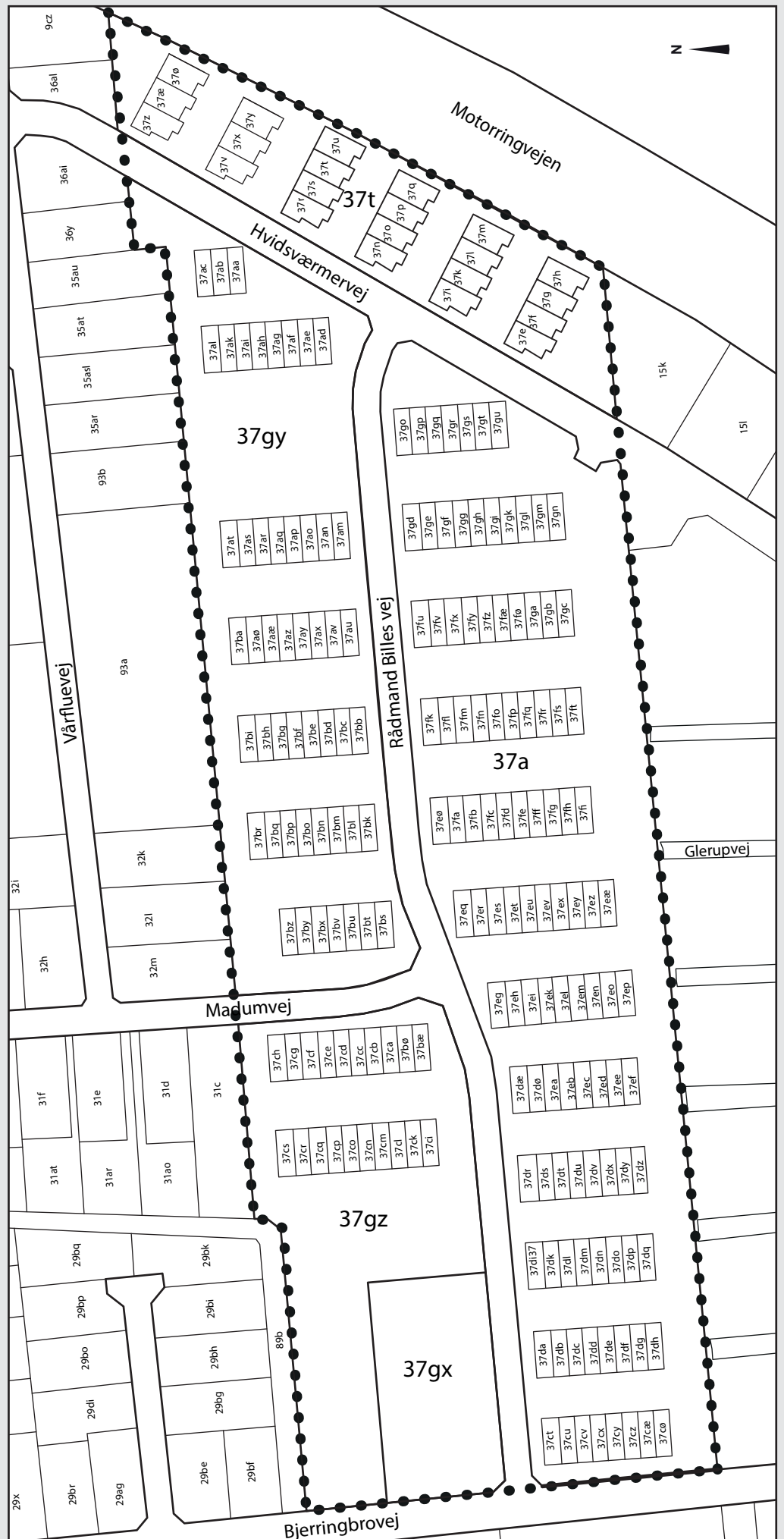
Erik Nielsen
Borgmester

Per Ullerichs
Kommunaldirektør

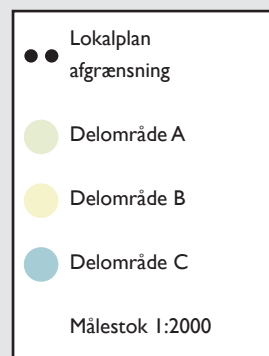
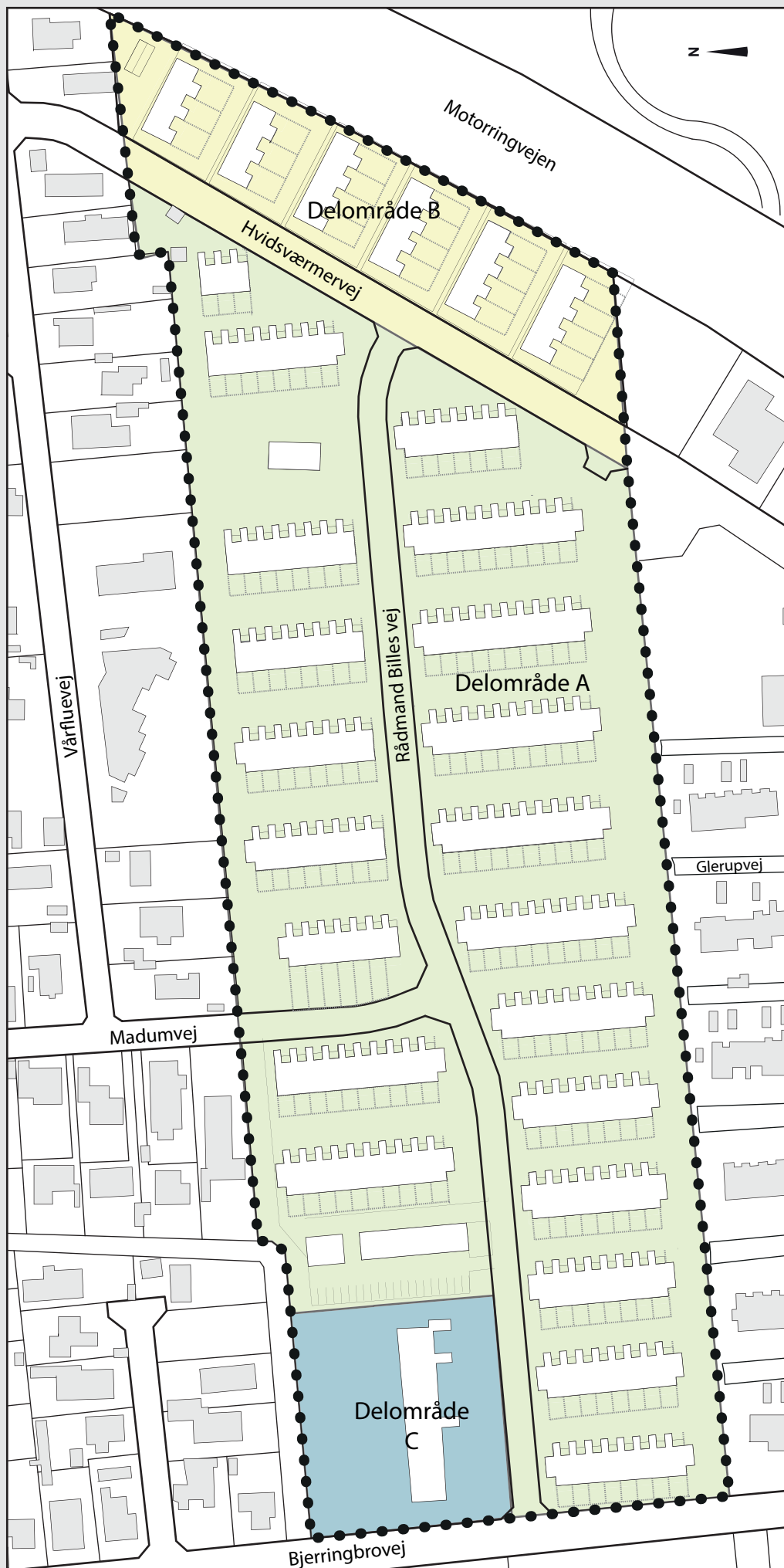
KORTBILAG I
Matrikelkort

●● Lokalplan
afgrænsning

Målestok 1:2000



KORTBILAG 2
Lokalplanens
afgrænsning
og delområder

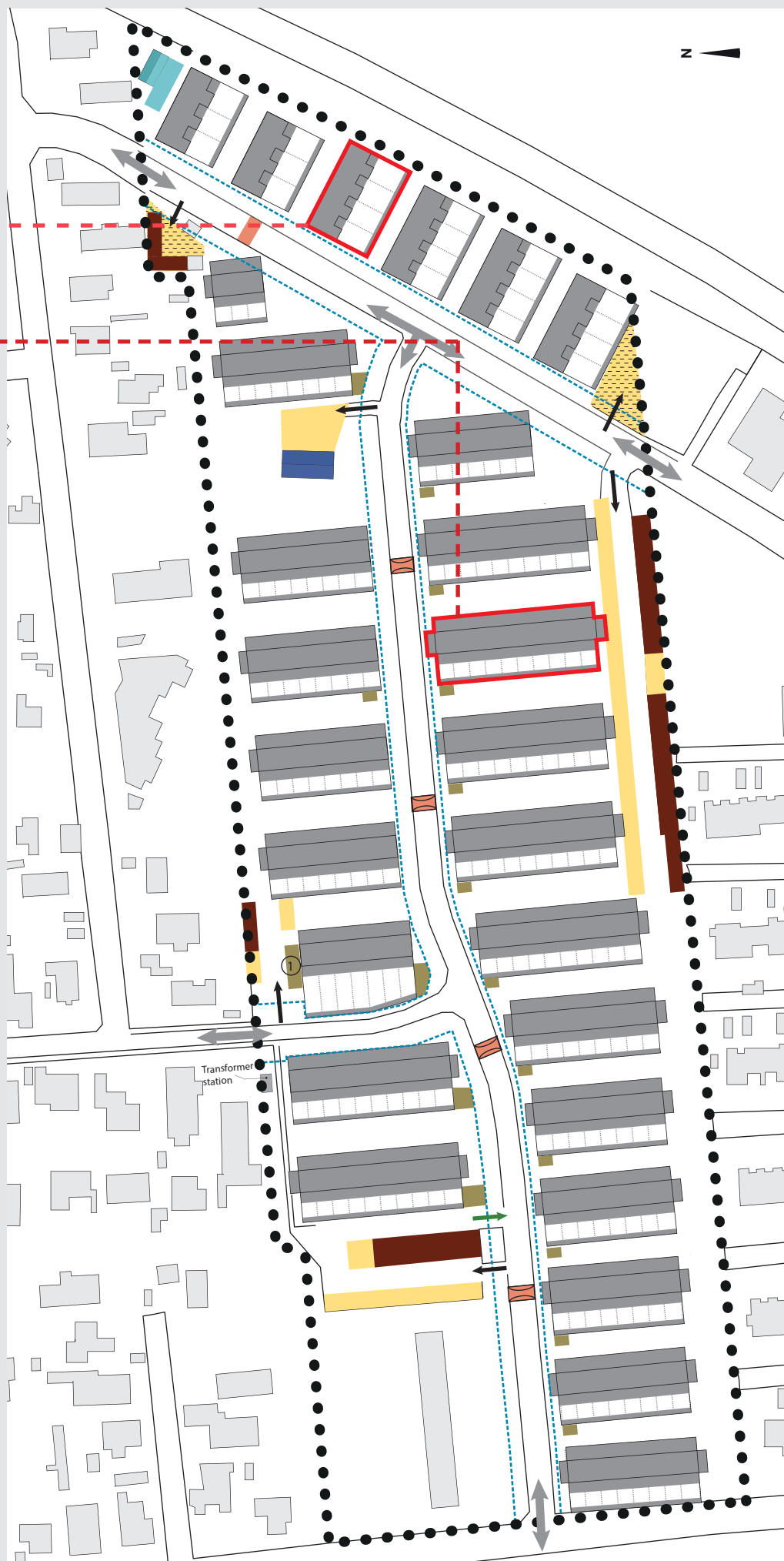


KORTBILAG 3 Bebyggelsesregulerende bestemmelser

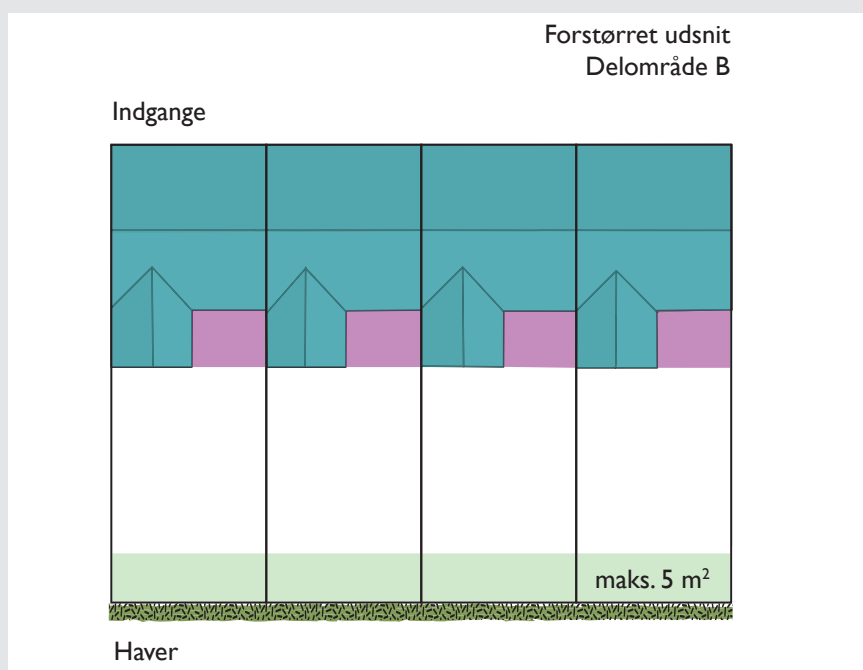
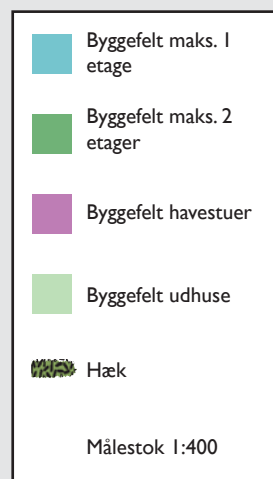
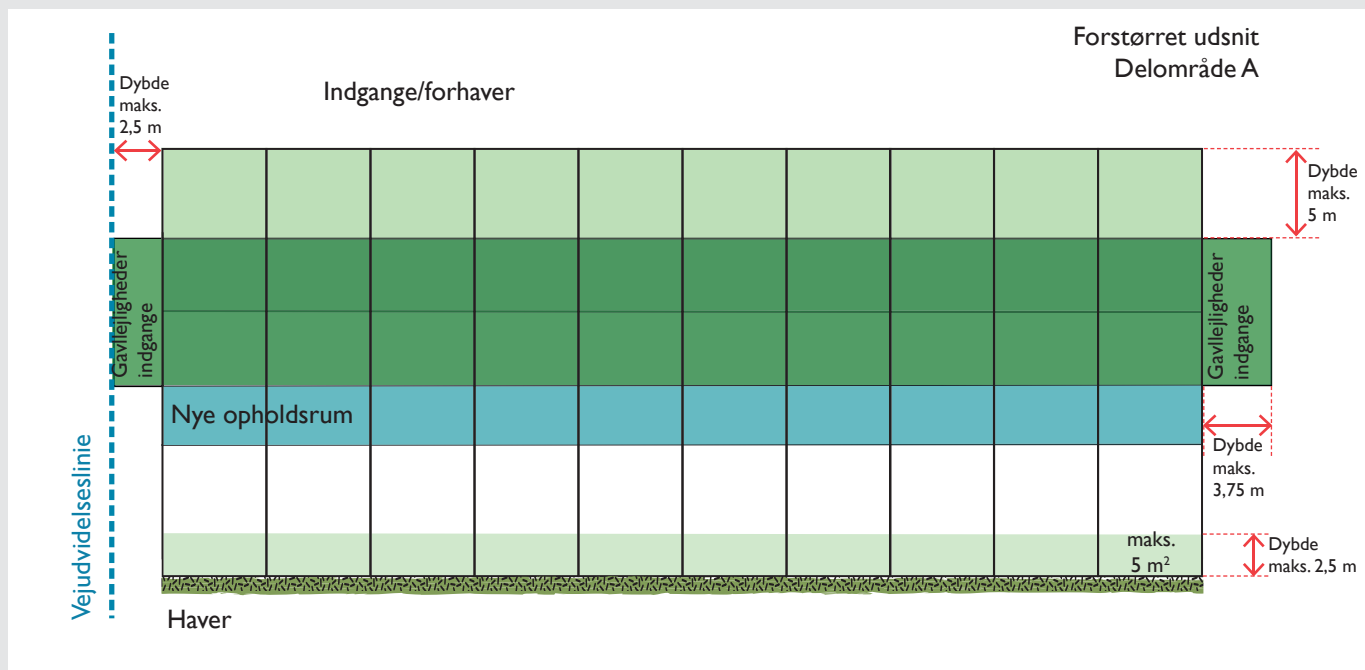
Se kortbilag 4

Se kortbilag 4

- Lokalplan afgrænsning
 - Byggefelter - se forstørret deludsnit omr. A+B
 - Den røde villa fælleshus
 - Parkeringsareal
 - Parkeringsareal med mulighed for opførelse af skur
 - Byggefelt garager/ carporte
 - Byggefelt varmecentraler
 - ① Eksist. varmecentral
 - Tinghuset Varmemester kontor / fælleshus
 - Bump
 - Vejbyggelinie
 - ➔ Vejadgang til området
 - ➔ Vejadgang til parkering
 - ➔ Ny overkørsel parkering
- Målestok 1:2000



KORTBILAG 4
 Bebyggelsesregulerende
 bestemmelser
 Deludsnit



KORTBILAG 5 Bebyggelsesplan/ Illustrationsplan



- Lokalplan afgrænsning
 - Primære adgangsstier
 - Sekundære stiforbindelser
 - ▭ Rekreative grønne friarealer med off. adgang
 - ➔ Vejadgang til området
 - ➔ Vejadgang til parkering
 - ▭ Bump
 - P Parkering
 - ▭ Parkeringsbåse
 - ▭ Miljøstationer
 - ▭ Storskrald
 - Ophold/grill
 - Legeplads
 - ▭ Eksisterende udhuse/havestuer
 - ▭ Nye udhuse/havestuer
 - ▭ Ny trappe/vindfang og opholdsrum
 - Bevaringsværdige træer
 - ▭ Varmecentral
- Målestok 1:2000

Anbefalinger for Tjørneparken De røde blokke

Bebyggelsen ligger i en række parallelle stokke.



Bebyggelsen består af en række parallelle stokke i 2 etager, hvor alle bygningerne er ens. Bebyggelsen gennemskæres af Rådmand Billes vej, som stort set alle stokke ligger vinkelret på.

Gavlmotivet er dermed et af bebyggelsens mest markante motiver. Gavlenes lette forskydning igennem Rådmand Billes vej giver bebyggelsen både sammenhæng og særkende. Generelt er det repetitionen af de ens elementer, der giver bebyggelsen en særlig karakter.

Adgang til boligerne sker via adgangssti.



De parallelle stokke i bebyggelsen ligger som en parkbebyggelse i et stort grønt område, hvor adgangen til boligerne sker via adgangsstierne, som er karakteristiske ved at der er åbne grønne fællesarealer på den ene side af stien. Stierne er af stor betydning for bebyggelsens karakter. Sammenhæng imellem fællesrealerne og stierne, sammen med de private forhaver er desuden et vigtigt træk

Bebyggelsen er omkranset af grønne arealer.



De åbne grønne fællesarealer imellem stokkene forstærker bebyggelsens karakter af parkbebyggelse. Den primært lave beplantning understreger den åbne karakter. Alle private haver støder direkte op til fællesrealerne, afgrænset af grønne hække. Fælles retningslinjer for højden af hække kan være at foretrække for at forstærke den homogene karakter.

Bebyggelsens facademateriale består af teglsten



Teglens varme karakter og mulighed for at patinere smukt giver bebyggelsen en særlig karakter, der skal fastholdes.

Teglene er her benyttet som dels vertikale piller, dels gavle. Bebyggelsen fremstår homogen, da der kun er benyttet få materialer udover teglen, hvide vinduespartier, og grå udfyldningspartier.

Tagene bør friholdes for kviste, da de er med til at understøtte karakteren af en præcis stokbebyggelse.

Anbefalinger for Tjørneparken De gule blokke

*Bebyggelsen ligger i en række
parallelle stokke.*



Ligesom de røde stokke er de gule stokke karakteristiske ved, at de ligger vinkelret på vejen, her Hvidsværmervej, der ligger vinkelret på Rådmand Billesvej. De gule stokke er karakteristiske ved stuerne: vinkeludbygning, der også skaber afskærmede terrasser.

*Adgang til boligerne sker via
adgangssti.*



Som i de røde stokke er adgangsvejen til boligerne igennem adgangsstier, der har åbne grønne fællesarealer på den ene side. Modsat de røde stokke er der ikke en tværgående sti bag stokkene, da motorringvej 3 afgrænser området mod øst tæt på bebyggelsen.

*Bebyggelsen er omringet af
grønne arealer.*



Ved de gule stokke langs Hvidsværmervej er karakteren af parkbebyggelse ikke så udtalt som bebyggelsen langs Rådmand Billes vej. Dette skyldes blandt andet tæt beplantning og plankeværk ud mod Hvidsværmervej.

*Bebyggelsens facademateriale
består af gule mursten.*



Facademateriale er primært gule teglsten, dog er gavlene senere blevet efterisoleret og beklædt med gule facadeplader. Vindue og dørpartier er hvidmalede, hvilket også gælder sternbrædder og vindskeder. Hvor der er udfyldningspartier er disse lukket med grå facadeplader, svarende til de røde stokke.

Landskabet:

- **Fællesarealer**

De grønne fællesarealer bør fastholdes og hegn mod private haver bør være grønne hække og ikke plankeværk.

- **Hække**

Hække bør holdes i en højde der ikke er over 2 meter, således at karakteren af stokbebyggelse bevares.

- **Grønt areal mod vejen**

En del af det grønne fællesareal mod Rådmand Billes vej er inddraget til de private haver. Dette bør frigives til fællesareal, således at der åbnes op mod Rådmand Billes vej og gavlmotivet ned igennem vejen forstærkes.

- **Beplantning**

Fællesarealerne mod Rådmand Billes vej og Hvidsværmervej bør friholdes for høj og tæt beplantning, således at gavlmotivet mod vejen ikke svækkes.



Anbefalinger til bebyggelsen Tjørneparken

Bebyggelsen:

- **Facadematerialer**
Enkelheden i facadematerialer bør fastholdes ved ombygninger. Tegl, hvide vindues- og dørpartier, samt grå udfyldningspartier.
- **Gavle**
Gavlene er i begge afdelinger et karakteristisk motiv, der bør fastholdes og forstærkes arkitektonisk.
- **Tage**
De gennemgående tagflader understreger bebyggelsens karakter af en stok bebyggelse, og bør derfor friholdes for kviste.
- **Tilbygninger**
Det bør tilstræbes, at havestuer og skure understreger repetitionsmotivet, således at disse fremstår med et ensartet udtryk.



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.

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 2013
Forsidefoto:	Jens V. Nielsen
Fotos:	Rødovre Kommune og Christensen & Co
Tekniske kort:	Rødovre Kommune og KMS (Kort og Matrikelstyrelsen)
Illustrationer:	Christensen & Co
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

