LOKALPLAN 143

Rødovrevej 239

RØDOVRE KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan	2
Offenliggørelse	3
Redegørelse	4
Introduktion	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdet og nærliggende områder	5
Lokalplanområdets afgrænsning	7
Lokalplanens indhold	8
Bebyggelsens omfang og placering	8
Ubebyggede arealer	9
Bæredygtighed	12
Bevaringsværdig beplantning	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	15
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	18
Bestemmelser	22
§ 1 Formål	22
§ 2 Område og zonestatus	22
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	23
§ 5 Vej- og stiforhold	23
§ 6 Parkeringsforhold	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 9 Ubebyggede arealer	26
§ 10 Skiltning og belysning	27
§ 11 Beplantning	28
§ 12 Foranstaltninger mod forureningsgener	29
§ 13 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.	30
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter	31
§ 16 Ejerforening	32
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger	32
Vedtagelse	33
Bilag	
1. Matrikelkort og delområder	34
2. Omfang og anvendelse af kælder	35
3. Arealanvendelse og etager	36
4. Illustrationsplan, principiel	37
5. Eksisterende forhold (nedrivning)	38
6. Lys- Skyggediagram	39
7. Bevaringsværdig beplantning	40
Udarbejdelse af planer	41

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

Vedtagelse af lokalplanen
Kommunalbestyrelen har den xx.xx. 2017 vedtaget Lokalplan 143 - Rødovrevej 239.

Resultat af den offentlige høring
Kommunalbestyrelsen vedtog den 23. maj 2017 Forslag til Lokalplan 143 Rødovrevej 239 til offentligt høring i 9 uger i perioden fra den 7. juni 2017 til den 9. august 2017. I perioden er der ikke indkommet høringssvar.

Lokalplanen er ikke miljøvurderet
Der er gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lbk. nr. 1533 af 10. december 2015 med senere ændringer).

Planen muliggør en omdannelse af en erhvervsbebyggelse til boliger og kontorerhverv i et stationsnært område. Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Denne afgørelse har været i høring hos HOFOR A/S, Kroppedal Museum og i Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de eneste berørte myndigheder.

Ejendommen som den tager sig ud fra Rødovrevej i dag

Redegørelse

Introduktion

Centralt beliggende i det midt-østlige del af Rødovre ligger en gamle erhvervsbebyggelse samt en hal i den vestlige del.
Den oprindelige del af bygningen er opført i 1952. Omkring 1985 blev der tilføjet 3 fløje samt en hal i den vestlige del af grunden. Det samlede areal af de nuværende bygninger udgør i dag ca. 6.700 m² eksklusiv kælder.
Bygningens facadematerialer består i dag af hvidmalede røde teglsten, hvide mursten samt alupaneler. Vinduer er i både træ og aluminium. På alle bygninger er der fladt tag med tagpap.
Bygningen har senest været brugt af Tele Danmark og De gule Sider, men har i en årrække stået tom.

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med denne lokalplan, er at give mulighed for at omdanne den eksisterende bebyggelse, som i dag indeholder kontorer og en lagerhal, til boliger samt et mindre område med erhverv i stueetagen/kælder som vender ud mod Rødovrevej, se kortbillag 2 og 3.
I overensstemmelse med kommuneplanens intentioner omdannes erhvervsområdet til et blandet bolig- og erhvervsområde, med et tidssvarende boligudbud tilhørende fælles friaarealer og mulighed for etablering af serviceerhverv og/eller liberalt erhverv.
De 2 etagers bygninger omdannes til en kombination af rækkehuse og lejligheder og ny tilbagetrukket tagetage bliver tilføjet for at højne den samlede kvalitet af bebyggelsen.

Lagerhallen på ca. 900 m² nedrives og giver plads for en privat fælleshave til bebyggelsens beboere. Her skabes en mulighed for at beboerne vil kunne dyrke udendørs fitness, ligge og sole sig på plænen, dyrke lidt grønsager i deres eget lille urtebed eller i det fælles væksthus. Børnene kan lege ugeneret på legepladsen og familierne kan grille deres mad på en af de indrettede grillpladser.
Det er et ønske at skabe et område, der henvender sig til børnefamilier med en bebyggelse, som indeholder væsentlige boligkvaliteter med gode friarealer og moderne tidssvarende boliger.
Med udgangspunkt i den eksisterende bygningsmasse skabes en bebyggelse med et varieret udtryk i en skala, der signalerer boliger, som den enkelte kan relatere sig til.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 16e, Rødovre By, Grøndalslund, Rødovervej 239, se kortbillag 1

Det samlede grundareal for lokalplansområdet udgør 8.024 m².

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Delområde A, hvor hallen nedrives og arealet udlægges til et fælles grønt område for beboerne, samt delområde B, hvor bygningerne bibeholdes og konverteres til boliger samt en mindre erhvervsdel mod Rødovrevej.

Lokalplanområdet og nærliggende områder

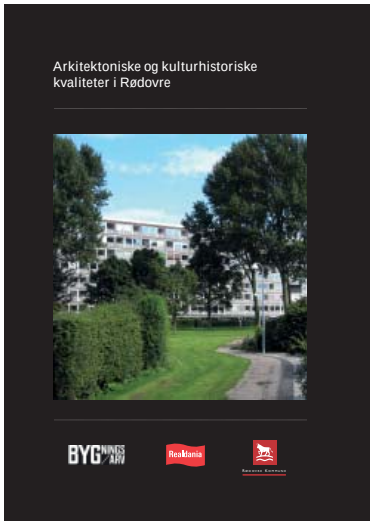
Lokalplanområdet er beliggende i den midt-østlige del af Rødovre, syd for Jyllingevej og tæt på det store rekreative område; Damhusengen.

Lokalplanområdet grænser mod syd til den tre etages boligbebyggelse på Mariehøj og mod øst til Rødovrevej med den treetages boligbebyggelse på Engdiget ved Damhusengen.

Kvarteret præges desuden af ældre parcelhuse og villaer i både 1 plan og 1½ plan, enkelte boliger i to etager samt rækkehus bebyggelse.

Mod vest og nord grænser lokalplanområdet til erhvervsbebyggelser. Vestlige nabo er et stort flyttefirma og nordlige nabo er en større bygning, som huser forskellige kontor- og klinikerhverv, et motionscenter, en køreskole og nogle lagerfaciliteter.

Cirka 150 meter vest for lokalplanområdet er endnu en offentlig tilgængelig park; Schweizerdalsparken med et stort søområde, der grænser op til de grønne kirkegårdsarealer ved Grøndalslundkirke.



Registranten "Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre" kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

I kommunens registrant, Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre er lokalplanområdet beliggende i Schweizerdalskvarteret.. Her er de to grønne områder; Schweizerdalsparken og de grønne kirkegårdsarealer beskrevet som karakteristiske bærende kvaliteter for Schweizerdalskvarteret. Også den bløde/grønne grænse mellem boligområdet og Damhusengen øst for lokalplanområdet, rækkehusene på Schweizerdalsstien samt bebyggelsen på Schweizerdalsvej vest for lokalplanområdet er nævnt som bærende kvaliteter for området. Lokalplanområdet er beliggende ca. 650 meter øst for Grøndalslund Kirke med tilhørende kirkegård, som er beliggende i byzone. Omdannelsen af erhvervsbebyggelsen til boligbebyggelse påvirker ikke kirken og de øvrige bærende kvaliteter i Schweizerdalskvarteret.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Schweizerdalsparken 1985
kilde: Rødovre Lokalhistorisk Samling

Afgrænsning af lokalplanområdet
NORD
Jyllingevej
Jyllingevej
Nørregårdsvej
Engdiget
3 etagers boligbebyggelse
Damhusengen
Rødovrevej
LOKALPLAN OMRÅDET
Rødovrevej
Schweizerdalstien
3 etagers boligbebyggelse
Engdiget
Rødovrevej
Mariehøj

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at ejendommen på Rødovrevej 239, kan omdannes til ca. 50 familieboliger og en mindre del til erhvervsfunktioner. Der gives mulighed for at tilføje tilbagetrukne tagetager på den eksisterende bebyggelse (placering af tilbagetrukne tagetager fremgår af skiten på side 11 og på kortbilag 4).

Lokalplanen sikrer en hensigtsmæssig placering af opholdsarealer, adgang til boligerne samt parkering.

Området er beliggende nær Jyllingevej Station og med gode busforbindelser. Der er derfor planlagt med et begrænset udbud af parkeringspladser svarende til: min. 0,9 p-pladse - maks. 1 pr. lejlighed, min. 0,9 p-plads - maks. 1 pr. rækkehus og min. 0,9 p-plads - maks. 1 pr. 100 m² erhvervsanvendelse.

Ved at udnytte tagflader til boligers tagterrasser, sikres sammen med de private haver, et friareal på over 70 %. Det er intentionen at hver etagebolig får enten en lille have, balkon eller tagterrasse., og hvert rækkehus får en lille have og en tagterrasse. Ved en realisering af planen vil bebyggelsen tiltrække 100 – 140 borgere.

Bebyggelsens omfang og placering

Udover et mindre væksthus i delområde A (fælleshaven) ligger hele bebyggelse i delområde B (se kortbilag 1 og 4).

Planen omfatter en disponering af arealerne samt placering af nye tagetager i delområde B.

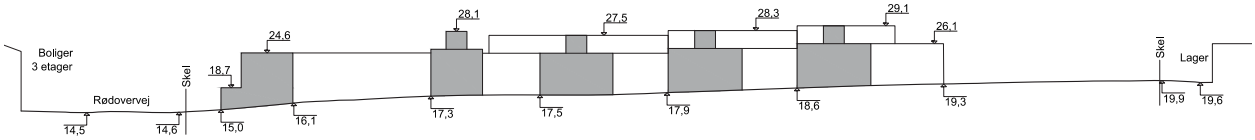
Her foreslås, at der etableres nye tilbagetrukne tagetager som indrettes for boliger med tagterrasser.

Med udgangspunkt i den eksisterende råhuskonstruktion etableres boligfacader, hvor der er lagt vægt på en opdeling, hvis skala signalerer boliger. Der etableres en mindre variation i facaderne i form af tagetager med tagterrasser, altaner, boligform (rækkehuse og lejligheder) udearealer, kotespring og indgange.

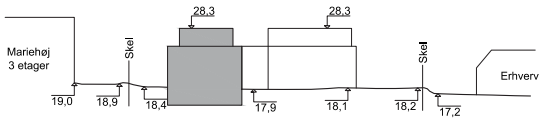
Samtidig er det ønsket med den enkle farvesætning, at bebyggelsen fremstår som et samlet hele.

Strategien er variation i detaljen og sammenhæng i hovedgrebet, hermed fremstår bebyggelsen ikke "støjende" imod omgivelserne, men alligevel levende når man bevæger sig rundt i den.

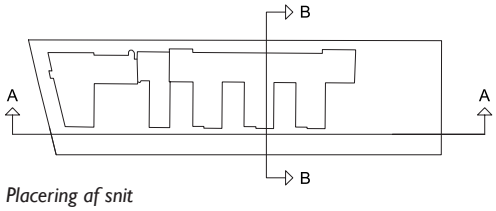
Simpel illustration af bebyggelsen med nye tilbagetrukne tageetager
Kilde: Gröning Arkitekter



Princip længdesnit i bebyggelse A-A



Princip tværsnit i bebyggelsen B-B



Placering af snit

Ubebyggede arealer

Det er intentionen, at de ubebyggede arealer skal fremstå med en sammenhængende grøn karakter. I den private fælleshave i bunden af ejendommen mod vest (delområde A), skabes mulighed for at folde fællesskabet ud i aktiviteter som køkkenhaver, bålplads, væksthus, leg etc.
I den private fælleshave og det levende hegn langs sydskellet skal beplantningen varieres med henblik på at skabe biodiversitet i området

Gårdrummene mellem rækkehusene (stængerne) fungerer både som mindre friareal til boligerne og som adkomstareal via,

Eksempel på en mulig indretning af fælles haven
Kilde: Gröning Arkitekter

Illustration af facadeudtryk
Kilde: Gröning Arkitekter

vejen fra p-pladserne, til lejlighederne.
Til de forskellige gårdrum er tilknyttet 10-12 boliger, og det er intentionen, at der med så lille et antal boliger omkring et gårdrum, opnåes et fællesskab, som er med til at give et godt naboskab.
Terrænreguleringen giver mulighed for terraserede friarealer med trapper og siddepladser ud til fællesarealet, som også indeholder en beplantningszone med enkelte træer og blomsterbede.
Det er ønsket at gårdrummet fremstår som et levende areal, med ankomst til boliger, og som et opholdsareal, med semioffentlige og private zoner omkring boligerne.

Illustration af gårdrum ved boliger
Kilde: Gröning Arkitekter

Livet mellem husene vil blive suppleret med aktiviteter på altaner og tagterrasser.
Boligerne sikres alle gode lysindfald og udsigt til bebyggelsens grønne fællesarealer. De boliger som har nordvendt facade ud mod gårdrummet etablers så de, at der sikres et godt lysindfald fra syd. Bebyggelsen vil supplere Schweizerdalskvarteret med et moderne udbud af familieboliger, større akkumulering af mennesker i boligområdet som vil styrke områdets sociale nærvær og mødet mellem mennesker.

Bæredygtighed

Rødovre Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning. En bæredygtig udvikling er en helhedsorienteret sammentænkning af en miljømæssig, social og økonomisk udvikling. Disse tre dimensioner er meget tæt forbundet.

I lokalplanen fokuseres der bl.a. på en grøn og attraktiv udvikling af boligområdet. Materialerne til bygninger og belægninger er udvalgt med holdbarhed og miljømæssig bæredygtighed for øje.

Omdannelsen tager udgangspunkt i den menneskelige skala, hvor der fokuseres på, at ophold og bevægelse gennem området skal gøres attraktiv med varieret bebyggelse og behagelige opholdspladser som vil fremme et stærkt tilhørsforhold til bebyggelsen. Sammenhængen mellem mennesker er et af de bærende elementer i planen, som derfor er udviklet med fokus på varierende uderum, hvor beboerne får flere mødesteder som vil fremme fællesskabet og forståelsen for hinanden.

Planen vil supplere og styrke et varieret udbud af boligtyper i Schweizerdalskvarteret, som vil sikre en varieret beboersammensætning og sikre at den enkelte beboers skiftende boligbehov kan opfyldes indenfor kvarteret.

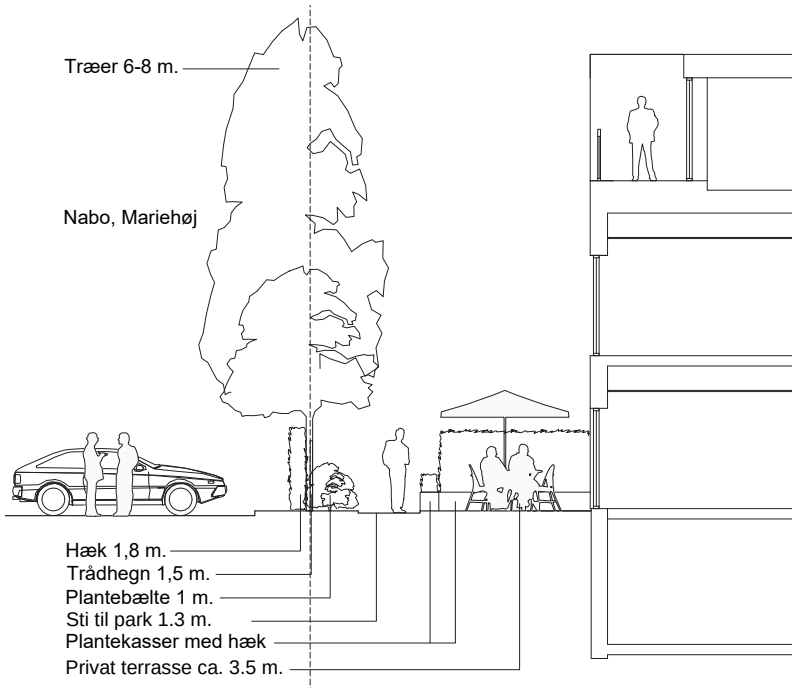
For at fremme en grøn og attraktiv by og samtidigt have fokus på klimatilpasning fastsættes der bestemmelser om, at der skal etableres grønne tage på bygningerne. En fordel ved grønne tage, udover at de fremmer den grønne profil, er at de forsinker vandet i dets vej til kloakken og opsuger og fordamper resten. Da der bliver etableret tagterrasser til en stor del af beboerne vil det grønne tag også forskønne udsigten fra tagterrasserne. Omfanget af grønne tage kan ses på kortbilag 4

Da der findes en grundvandstruende forurening i området, er nedsivning af regnvand uønsket. Afledning af overfladevand fra tage samt de befæstede arealer til kloak skal derfor begrænses mest muligt. Det sikres ved etablering af de grønne tage samt forsinkelse af regnvandet ved f.eks. et forsinkelses bassin i fællesarealet eller underliggende forsinkelsestanke i parkerings- og kørearealet.

Terrænet skråner mod øst og man skal man være opmærksom på, at der ikke må foregå afstrøming af overfladevand ud over matrikelskel.

Energikilder som solceller kan sikre en CO2 – udledning i sammenhæng med gældende bygningsreglements høje krav til isolering. Lokalplanen beskriver, at der kan installeres solceller på tage.

Lokalplanen indeholder en strategi for sortering af affald, der er enkel og fremtidssikret. Der etableres en affaldsø til sortering og håndtering af husholdningsaffald og der er affaldszone til storskrald og haveaffald, og regulativet for erhvervsaffald skal følges.



Snit i skel viser mulig fremtidig indretning af forhaver mod syd.

Bevaringsværdig beplantning

I lokalplanområdet er bevaringsværdig beplantning registreret i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. Det levende hegn, som løber langs det sydlige skel ind mod boligkvarteret Mariehøj, er registreret som bevaringsværdig grøn struktur, se kortbilag 7. Den bevaringsværdige grønne struktur må ikke fældes eller beskæres uden Rødovre Kommunes tilladelse, og træer skal bevares fuldkronede. Såfremt der gives tilladelse, kan der blive stillet krav om genplantning, så karakteren af levende hegn med buske og træer bevares.
Buske som står mere end en meter fra skellet kan rydes, så der skabes plads til terrasser for boligerne samt mulighed for en sti. Der skal udarbejdes en "Plan for friarealer" som sikrer beplantning på fællesarealerne samt udformningen af private udearealer i gårdrum og arealet syd for bebyggelsen som vender mod Mariehøj.

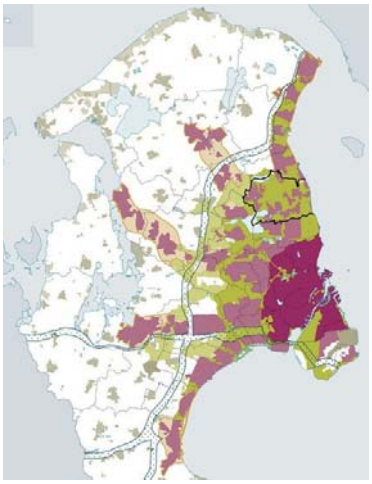
Nuværende beplantningen i sydskel

Illustration af mulig indretning af uderum mod syd
Kilde: Gröning Arkitekter

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanområdet er beliggende i stationsnært område i forhold til Jyllingevej Station. Det betyder at området skal udvikles i henhold til stationsnærhedsprincippet, hvor der kan planlægges for trafikskabende funktioner, som etageboliger og kontorbyggeri af regional betydning, såfremt biltrafikken samtidig søges begrænset og dermed tilskynde til at mange benytter den kollektive trafik. Dette kan gøres ved begrænsning af udbuddet af parkeringspladser som kan fremme brugen af cykel og gang samt ved at forbedre den kollektive trafik til og fra stationen.



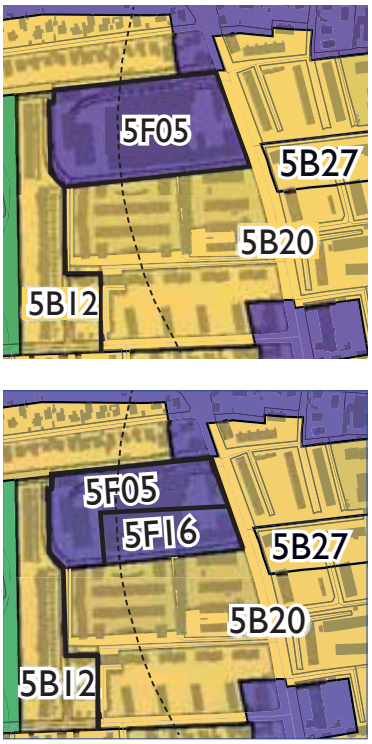
Fingerplan

Kommuneplan 2014

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 Rødovre Øst.
Rammeområde 5F05 Rødovrevej syd for Nørregårdsvej er planlagt med følgende rammebestemmelser:
Blandet bolig- og erhvervsområde, med beliggenhed i et stationsnært område til fremtidig anvendelse for boliger, administration, serviceerhverv, liberalt erhverv og virksomheder uden miljøgener med maksimal bebyggelsesprocent på 60% for en bebyggelse i minimum 2 etager og maksimum 3 etager.
Nuværende anvendelse er kontorer, værksteder med administration og lagervirksomhed.

Tillæg 10 til kommuneplan 2014

Lokalplanen er imidlertid ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. I forbindelse med lokalplanen ønskes en forøgelse af bebyggelsesprocenten i det stationsnære område, derfor er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, som muliggør oprettelsen af et nyt Rammeområde 5F16 Rødovrevej 239 og forøgelse af den maksimale bebyggelsesprocent fra 60% til 85%.



Kommuneplankort med de aktuelle rammeområder (5F05 og 5F16)

Lokalplaner
Området er omfattet af Lokalplan 45 for et erhvervsområde til erhvervsformål ved Rødovrevej af 06.11. 1991 som aflyses, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Følgende deklarationer, der er tinglyst på ejendommen indenfor lokalplanområdet ophæves, for den del der er omfattet af endelig vedtaget Lokalplan 143, jf. planlovens § 15
Deklaration af 28.05.1985 med lbnr. 6239-08 (vedr. Byggetilladelse til 3 tilbygninger med krav om yderligere 50 p-pladser).
Deklaration af 15.11.1991 med lbnr.7325-08 (vedr. bebyggelsesforhold, vej og parkering).

Støjhandlingsplan 2013-2018
Støjhandlingsplanen er baseret på en kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2012.

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.

CO2–handlingsplan 2016-2017
I Rødovre Kommunes CO2-handlingsplan beskrives de initiativer vi igangsætter i perioden 2016-2017 for at reducere CO2-udledningen. Baggrund for planen er, at kommunalbestyrelsen i 2009 vedtog en klimapolitik for Rødovre Kommune. CO2-handlingsplanen er udarbejdet for at realisere målsætningerne i klimapolitikken.

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.
Da der i lokalplanområdet findes en grundvandstruende forurening er nedsivning af regnvand uønsket.
Da terrænet skråner mod øst, skal man være opmærksom på, at der ikke må foregå afstrømning af overfladevand ud over matrikelskel.

Ved større renovering, omlægning og anlæg af veje og parkeringsarealer bør der, i det omfang det er muligt, etableres anlæg

til lokal håndtering af regnvand for at begrænse afledning af overfladevand til kloak mest muligt f.eks. ved forsinkelse, udførelse af grønne tage eller opsamling og genanvendelse af regnvand.

Lokalplanområdet er dækket af kendelse af kloakering af opland "Grøndalslund m.v." i Rødovre Kommune af 6. november 1952. Kendelsen fastlægger følgende afløbskoefficienter ved en regnintensitet på 130l/s/ha i 10 minutter:

- Boliger: 0,20
- Erhverv: 0,33
- Offentlig vej: 0,90
- Privat vej: 0,75.

Vandforsyningsplan
Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdets forsyningsselskab (HOFOR). 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.

Handlingsplan for klimatilpasning 2014-2018
Handlingsplan for klimatilpasning 2014-2018 beskriver de handlinger, som Rødovre Kommune vil igangsætte i perioden 2014-2018 for at tilpasse Rødovre til det ændrede klima. Handlingerne drejer sig både om at lave konkrete klimatilpasningsløsninger, gennemføre undersøgelser, og om at integrere klimatilpasningen i den fysiske planlægning og udvikling af Rødovre.
Den østlige del af lokalplanområdet ligger i et af de risikoområder, der er udpeget i Rødovre Kommunes klimatilpasningsplan

Affaldsplan - affaldshåndtering
Rødovre Kommune har en affaldsordning, der betyder, at borgerne skal sortere deres affald i beholdere til plast, papir, pap glas, metal samt mad- og restaffald. Derudover er der indsamling af storskralds- og haveaffald. Som borgerne også skal sortere.

Erhverv skal sortere og håndtere affald i henhold til Rødovre Kommunes regulativ for erhvervsaffald samt den nationale lovgivning. Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald, som bliver produceret på den enkelte ejendom.

Varmeforsyning
I henhold til varmeforsyningsplanen for Rødovre kommune er lokalplanområdet omfattet af individuel opvarmning.

Grundvand
Af hensyn til grundkvaliteten 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 af byggearbejder. Ejere og bygherre 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.

Park og Naturplan 2011
Det er et af Park og Naturplanens formål, at Rødovre Kommune skal fremstå som en grøn by. De grønne hovedtræk skal styrkes, og træerne skal fremme byens grønne udtryk.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Miljøloven
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. december 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
De til enhver tid gældende regler i Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes.

Etablering af nedrivningsanlæg kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.
Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav, efter miljøbeskyttelsesloven, om etablering af sandfang og olieudskiller før udløbet til det offentlige regnvandssystem.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der vejledende grænser for støj fra erhverv. De vejledende støjgrænser for de forskellige områdetyper kan ses i tabel 1 på side 21. Tallene er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A).

Tabel 1: *Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs*

Tidsrum → / Områdetype (faktisk anvendelse) ↓	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 1 i nedenstående Tabel 2.

Tabel 2: *Klassifikation af virksomheder i eksisterende områder*

Klasse 1	0 meter	F.eks. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Byggeloven

Hvis man vil bygge nyt, bygge om eller ændre i 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".

Overfladeforurening
Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurenet med bl.a. tungmetallerne bly og cadmium. Denne forurening stammer især fra industri og de store veje. Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag med bly, cadmium og tjærekomponenter (PAH) 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. jordforureningslovens § 50.
Findes der under bygge- og anlægsarbejde forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses og Rødovre Kommune skal kontaktes. Kommunen underretter Region Hovedstaden, der inden for en frist på 4 uger tager stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71.

Jordforurening
Der er kraftig jordforurening flere steder i projektområdet. Omdannelse af eksisterende bygninger til boliger med parkområde, vil kræve at der etableres foranstaltninger, der sikrer indeklima og udeluft. I projektet skal der tages hensyn til forureningen og grundvand ved, at der etableres robuste løsninger, der sikrer inde- samt udeklimaet.

Projektet medfører, at en del af belægningen ændres fra fast belægning til græs, grus og lignende. Projektet skal tage hensyn til, at nedsivning af forurening til grundvandet mindskes mest muligt. Projektet kræver en tilladelse efter jordforureningslovens §8. I denne tilladelse vil der stilles krav, der beskytter grundvand og sikrer indeklima og udeluft.

Der er i § 72b i jordforureningsloven krav vedrørende de øverste jordlag på arealer, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads og kolonihave. Her skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

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

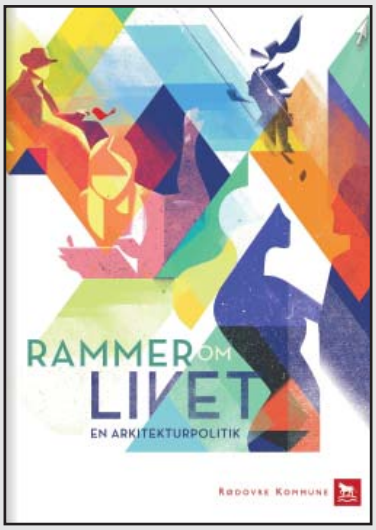
Varmeforsyningsloven
Kommunens varmeplan for lokalplanområder er bestemt af Varmeforsyningsloven således at den til en hver tid mest samfundsøkonomiske varmeforsyning kan fremmes med henblik på at mindske varmeforsyningens afhængighed af fossile brændsler samt at fremme samproduktion af el og varme. Varmeforsyningsloven regulerer også hvilket forbrugere, der har tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.

Museumsloven
Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Musset på Kroppedal, Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup (med senere ændringer). Oplysninger kan eventuelt får på museet, inden arbejdet påbegyndes.

Vejloven
Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til 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.

Bestemmelser



Rødovre Kommunes arkitekturpolitik "Rammer om livet" kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

Note
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.

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.

§ 1 Formål
Lokalplanens formål er at:
- omdanne en erhvervsbebyggelse til boliger og liberalt erhverv,
- give mulighed for at indrette ca. 50 helårsboliger i den eksisterende erhvervsbygning,
- tilbyde en attraktiv boligbebyggelse med fælleshave for udeliv,
- skabe mulighed for at etablere og indrette tagetage,
- fastsætte bestemmelser, der sikrer en bebyggelse i høj arkitektonisk kvalitet med variation i den arkitekttoniske helhed,
- skabe en bæredygtig udvikling i området i forlængelse af Komuneplan 2010-22 og Komuneplan 2014,
- fastsætte principperne for områdets øvrige disponering og vej adgang,
- udnytte potentialet for fortætning af bebyggelse i forbindelse med stationsnærhed og
- nedlægge hallen i delområde A og anlægge et fællesareal.

§ 2 Område og zonestatus
2.1
Lokalplanområdet har en størrelse på 8.024 m^2, afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matrikel nr. 16e, Rødovre By, Grøndalslund, Rødovervej 239.

2.2
Lokalplanområdet opdeles i underområderne A på 1.650 m^2 og B på 6.374 m^2 som vist på kortbilag 1.

2.3
Lokalplanområdet er i dag udlagt til erhverv, dette ændres til helårs beboelse.

2.4
Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse
3.1 Delområde A
Delområde A må kun anvendes til rekreative, grønne formål. Der må opføres et eller flere væksthuse med et samlet areal på op til 75 m^2 som angivet på kortbilag 3.

3.2 Delområde B
Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af række-

hus- og etagebebyggelse, samt mindre småbygninger, som f.eks. cykelskure, affaldsskure, depot mm., til områdets beboere.

3.3 Bebyggelse mod Rødovervej

Inden for lokalplanområdets delområde B kan der i bygningen som vender ud mod Rødovrevej indrettes mindre erhverv svarende til klasse 1 som f.eks. liberalt erhverv, kontorer og småværksteder med butik (se kortbilag 2 for det område der kan anvendes til erhverv).
Erhvervsdelen må ikke generere tung trafik til ejendommen.

Note:
Klasse 1 (0 meter)
F.eks. liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik

Note
De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden. Se tabel 2 på side 21.

3.4 Kælder

Kælderetagen kan anvendes til depot for alle boliger, cykelparkering, teknik samt til depot for mindre erhverv. Endvidere kan den anvendes som kælder for boliger i stueetagen, se kortbilag 2 for placering.

3.5 Erhverv i forbindelse med bolig

Liberalt erhverv kan tillades etableret som en del af boligen, under forudsætning af:

- at den der driver erhvervet har CPR-adresse i den på gældende bolig.
- at der kun beskæftiges arbejdskraft der har CPR-adresse i boligen.
- at erhvervsdelen maksimalt udgør 25 % af den en kelte boligs etageareal.
- at erhvervsudøvelsen kan ske uden gener for omgivelserne.
- at erhvervets arealbehov ikke medfører, at der ikke kan opretholdes en passende bolig.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1

Området kan ikke udstykkes yderligere. Bortset fra mindre skeljusteringer.

§ 5 Vej- og stiforhold (se kortbillag 4)

5.1 Ankomst

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via en privatvej.

5.2 Vendeplads

Der skal etableres en vendeplads i den vestlige del, se kortbillag 4 for placering.

5.3 Vejens indretning
Vejen skal indrettes som et fælles gang og kørearealmed hensyntagen til bløde trafikanter.

5.4 Fartdæmpende foranstaltning
Der skal etableres fartnedsættende foranstaltninger ved stiadgang til gårdrum som angivet på kortbilag 4. Det skal dog sikres at disse ikke er til gene for fodgængere.

5.5 Beplantning
Der skal placeres træer i vejarealer, i princippet som angivet på kortbilag 4.

5.6 Overkørsel
De 2 eksisterende overkørsler til Rødovrevej skal bibeholdes.

§ 6 Parkeringsforhold
6.1 Parkeringsnormen
Parkeringsdækningen skal være:
- min. 0,9 p-plads - maks. 1 p-plads pr. rækkehus.
- min. 0,9 p-plads - maks. 1 p-plads pr. etagebolig.
- min. 0,9 p-plads - maks. 1 p-plads pr. 100 m^2 erhvervsareal.
- Der skal derudover etableres handicap parkering svarende til SBI anvisning 258 af 2016.
- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1½ pr. 100 m^2 erhvervsareal.

Note til § 6.2
Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav om etablering af sandfang og olieudskiller før udløbet til det offentlige regnvandssystem eller nedsivning.

6.2 Parkering
Bilparkering kan være fælles for flere ejendomme.
Parkeringspladser skal afmærkes på belægningen.
Parkeringspladser på terræn må ikke overdækkes.

6.3 Bekendtgørelse
Parkering i lokalplanområdet skal ske efter bekendtgørelse om standsning og parkering i Rødovre Kommune. Bekendtgørelsen kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk ”parkeringsregler”.

6.4 Parkering
Virksomhedens behov for parkering skal dækkes på den pågældende ejendom.

6.5 Natparkering
Natparkering (i tidsrummet kl. 19-07) af køretøjer med mere

end 3500 kg totalvægt må ikke finde sted i lokalplanområdet. Her henvises til ovenstående paragraf 6.3.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Delområde A & B

Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplansområde må ikke overstige 85% med en bygningshøjde på maks. 3 etager inklusiv tilbagetrukket tageetage.
Eksisterende bebyggelsesprocent er på 84%.

Note til § 7
Der skal sikres opbevaringsrum til lejlighederne jf. Bygningsreglementet kapitel 3.3.1.

7.2 Byggelinie

Der er en byggelinje på 5 meter langs det sydlige naboskel. Langs sydlige skel og i alle gårdrum må der ikke opføres skure og ligende småbygninger i byggelinieareal.

7.3 Delområde B - Tagetage

Der må opføres en ny tilbagetrukket tagetage i omfang som vist på kortbilag 4.

7.4

I delområde A kan der opføres et eller flere væksthuse som vist kortbilag 3.
Samlet areal af væksthuse må ikke overstige 75 m^2 bruttoetageareal.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Samlet plan

Bebyggelsen skal fremstå som én bebyggelse, der skal etableres efter en samlet plan for boligerne.

8.2 Materialer

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt, og ved renovering og tilbygning skal der anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt,

8.3 Bæredygtighed

Bebyggelsen skal så vidt muligt, opføres med bæredygtighed for øje.

8.4 Facade mod Rødovrevej

Facaden mod Rødovrevej skal bevare sit nuværende funktionalistiske udtryk, og den lodrette rytmiske lamelopdeling, se foto på side 4.

8.5 Tilbagetrukne tagetager
Tilbagetrukne tagetager som angivet på kortbilag 2 og 3 skal fremstå som en let konstruktion.

8.6 Belægning på terrasser
Terrasser på tagetage skal belægges med træ. Træbelægninger må kun være ubehandlede olierede eller farvebehandlede i neutrale farver. På terrasser i stueplan kan også anvendes flisebelægninger.

8.7 Trappe og elevator
Trappe- og elevatortårn til tageetager kan fremstå som en tung konstruktion svarende til stue og 1 sal og skal indpasses i bygnings arkitektoniske formsprog.

8.8 Facade farver
På facaden, inkl. på tagetager, kan der anvendes jordfarver samt sort og hvid. Træ skal fremstå i naturlige nuancer.

8.9 Facade overflader
Facadematerialer skal fremstå som facadepuds, fiberbeton, stål, glas eller tegl.
På mindre områder må desuden anvendes træ, kobber og zink.
Facadebeklædning på tagetage skal fremstå som facadepuds, fiberbeton, stål, glas, tegl eller træbeklædning.
Anvendes træbeklædning må det kun være ubehandlet, olieret, lakeret eller farvebehandlet i sort.
Facadematerialets farve, type og omfang skal endelig godkendes af Rødovre Kommune.

8.10 Vinduer og døre
Vinduer og døre skal holdes i sort eller gråtoner. Som materiale kan anvendes aluminium eller træ.

8.11 Isolering
Ved ekstraisolering af facaden kan afstandskravet jf. § 7.2 på 5 meter til skel overskrides med op til 30 cm.

§ 9 Ubebyggede arealer
9.1 Friarealer
a) Der skal udarbejdes en "Plan for friarealer" inklusiv beplantning, belægning og belysning.
b) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være minimum 40 % af etagearealet af etageboliger og rækkehusbebyggelse. For erhverv skal det være 15 % af eta-

gearealet. Friarealer skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Rødovre Kommunes nærmere godkendelse.

c) Altaner og tagterrasser vil kunne indgå i beregningen af friarealet.
d) Fra de enkelte lejligheders/rækkehuses ubebyggede arealer skal etableres adgang til de offentlige passagemuligheder.
e) Der skal udlægges legepladsareal i friarealet i delområde A. Legepladsarealer skal godkendes af Rødovre Kommune inden anlæggelse. En godkendelse forudsætter at kravene i den gældende Dansk Standard for legepladssikkerhed er opfyldt.
f) Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der medvirker til at give området et helhedspræg i høj kvalitet. Adgangs- og opholdsarealer, pladser mv. skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

9.2 Terrænregulering

Indenfor området må terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn kun ske efter Rødovre Kommunes godkendelse.
Alt terrænregulering tættere end 1,0 meter fra skel skal godkendes af Rødovre Kommune.

9.3 Oplag

Udendørs oplag såsom campingvogne, store trailere, pølsevogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og lign. samt oplagring af materialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommene.

§ 10 Skiltning og belysning

10.1 Skiltning

Der må ikke skiltes på beboelsesejendommen.

10.2 Skiltning

a) Der må kun skiltes på facaden vendende ud mod Rødovrevej.
b) Der må ikke opstilles flagstænger, pyloner el.lign.
c) Der må kun skiltes med ét navneskilt for hver virksomhed og skilte må maksimalt fylde et areal svarende til 10 % af erhvervets facadeareal.
Placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold

til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
d) Reklameskiltning er ikke tilladt. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer.
e) I forbindelse med indkørslen fra Rødovrevej kan der dog opsættes en skiltepylon, hvis det sker i henhold til Rødovre Kommunes Erhvervsskiltemanual.
f) Al skiltning skal godkendes inden opsætning, af Rødovre Kommune.

10.3 Udendørs belysning
Udendørs belysning på de private fællesveje skal etableres som lave belysningsarmaturer i max. 100 cm højde.
Belysningsarmaturer skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.

10.4 Armaturer
Udvendige belysningsarmaturer skal være ens i hele lokalplanområdet, og private fællesveje og fortov skal være tilstrækkeligt oplyst uden mørke og utrygge områder.

10.5 Legepladser
Der skal etableres lys på lege- og opholdsarealer i henhold til §10.3.

§ 11 Beplantning
11.1 Bevaringsværdig beplantning
Det levende hegn langs sydskellet grænsende op til matr. nr. 16hh er registreret som bevaringsværdig grøn struktur, se kortbilag 7. Den bevaringsværdige grønne struktur skal bevares i sit udtryk som levende hegn med fritvoksende buske og fuldkronede træer. Beplantningen (som helhed eller som enkelte buske og træer) må ikke beskæres eller fældes uden en foregående dispensation fra Rødovre Kommune. Dog må man gerne indtil 1 meter fra skel klippe siderne af buske og opstamme træer i op til 2,5 meter højde for at skabe frirum for en fælles sti, langs terrasserne. I tilfælde af dispensation kan Rødovre Kommune stille krav om genplantning af tilsvarende træer, så det markante beplantningsudtryk bevares.

11.2 Øvrig beplantning
Beplantningen skal varieres med henblik på at skabe biodiversitet i området. Eksisterende træer og større grønne træk skal bevares i videst muligt omfang. "Plan for friarealer" skal fremlægges Rødovre Kommune inden ibrugtagning.

Der skal udarbejdes en løsning, hvor bebyggelse og beplantninger vil blive tilpasset omgivelserne, så der opnås en god helhedsvirkning og formidles en overgang mellem naboområderne og lokalplanområdet.

11.5 Hegning
Der må kun etableres levende hegn og klippede hække i tilknytning til bolibebyggelsen i delområde B i en maksimal højde på 1,40 m. Til støtte for det levende hegn, kan der på indersiden af dette opsættes et åbent trådhegn med en maksimal højde på 1,2 m - dog aldrig højere end det levende hegn.

11.6 Hegning mellem beboelser
I skel mellem private opholdsarealer skal der plantes levende hegn. Det kan være i plantekasser som vist på illustrationer side 12, 13 & 16.

§ 12 Foranstaltninger mod forureningsgener
12.1
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljølovgivningens 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, vibrationer og luftforurening fra vejtrafik.

12.2 Støj
Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal tilstræbes et støjniveau på højst 58 dB. Hvis det udendørs støjniveau overstiger 58 dB, er der, for forureningsfølsom anvendelse som boliger, krav om, at det indendørs støjniveau med åbne vinduer, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje", ikke må overstige 46 dB i nye boliger. Hvis det udendørs støjniveau er over 58 dB, er der desuden krav om at orientere boligerne, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

12.3 Jord
Når der etableres nye boliger, gårdanlæg, legeplads o.lign., der betegnes som miljøfølsom arealanvendelse, skal den øverste 0,5 m på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.).

Note til § 12 stk. 3
Kommunen kan efter byggeloven kræve en terrænregulering ført tilbage til naturligt terræn, hvis den vurderes at være til gene for naboer eller andre. Rødovre Kommune vil i den konkrete sag definere niveauplaner for det pågældende område.

Note til § 13 stk. 1
Forsyningsselskabernes leveringsbetingelser beskrevet i "Vedtægter og Tekniske bestemmelser" skal til enhver tid efterkommes.

§ 13 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.

13.1 Energi

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med fjernvarme.
Kommunens varmeplan angiver hvilken mulighed for kollektiv varmeforsyning der er til rådighed i lokaplanområdet. 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.

13.2 Ventilation

Ventilationsanlæg, varmepumper - tekniske anlæg
Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen og dennes arkitektoniske formsprog eller placeres, så de ikke er synlige.

13.3 Renovation

Der skal afsættes plads til de nødvendige affaldsløsninger; husholdningsaffald, erhvervsaffald og storskrald, som fællesløsning (se kortbilag 4).
Affaldsløsningen til papir, plast, pap, metal og glas samt mad- og restaffald skal ske i nedgravede affaldsbeholdere. Der må maksimalt være 75 meter fra hoveddør til affaldsø for beboerne.
Affaldsøen skal hegnes eller placeres, så den ikke virker skæmmende på omgivelserne og placeres, så den er tilgængelig og samtidig opfylder krav til standardplads og adgangsveje.
Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald skal følges.

13.4 Solenergi

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på tage under forudsætning af:

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

13.5 Antenneanlæg

Placering og udformning af fællesantenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra veje og pladser.
Individuelle antenner må højst have en diameter på en meter, og må ikke opsættes synligt fra offentligt tilgængelige områder.

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

13.7 Ledningsanlæg
Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

13.8 Vindmøller
Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse
Ny bebyggelse i området må først tages i brug:

a) Når en plan indeholdende de i § 6, stk. 1 nævnte parkeringsarealer og -pladser er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.
b) Når de i § 9, stk. 1 nævnte friarealer er etableret i overensstemmelse med "plan for friarealer"
c) Når de i § 13, stk. 4 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.
d) Nye anvendelser må ikke tages i brug før den er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.
e) Bebyggelsen kan ikke ibrugtages før der er oprettet en ejerforening.
f) når de i lokalplanen illustrerede ubebyggede arealer som pladser og friarealer for bebyggelsen er etableret i overensstemmelse med "Plan for friarealer" inklusiv beplantning, belægning og belysning.

§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter
15.1
Lokalplan 45 samt følgende deklarationer, der er tinglyst på ejendommen indenfor lokalplanområdet ophæves af Lokalplan 143 jf. planlovens §15:Servitut af 28.05.1985 med lbnr. 6239-08 Servitut af 15.11.1991 med lbnr.7325-08.

Følgende servitutter bibeholdes:
Servitut af 05.07.1899 med lbnr. 906313-08.
Servitut af 20.12.1993 med lbnr. 24309-08.
Servitut af 07.10.1960 med lbnr. 5320-08.

§ 16 Ejerforening

16.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en ejerforening, hvortil samtlige ejere af har medlemspligt.

16.2 Oprettelse

Ejerforeningen skal oprettes når, mere end halvdelen af boligerne er solgt.

16.3 Vedligeholdelse

Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 udlagte vej– og stiarealer og de i § 9 nævnte friarealer, herunder anlægge og vedligeholde de offentlig tilgængelige arealer.

16.4 Vedtægter

Ejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af kommunen.

§17 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.

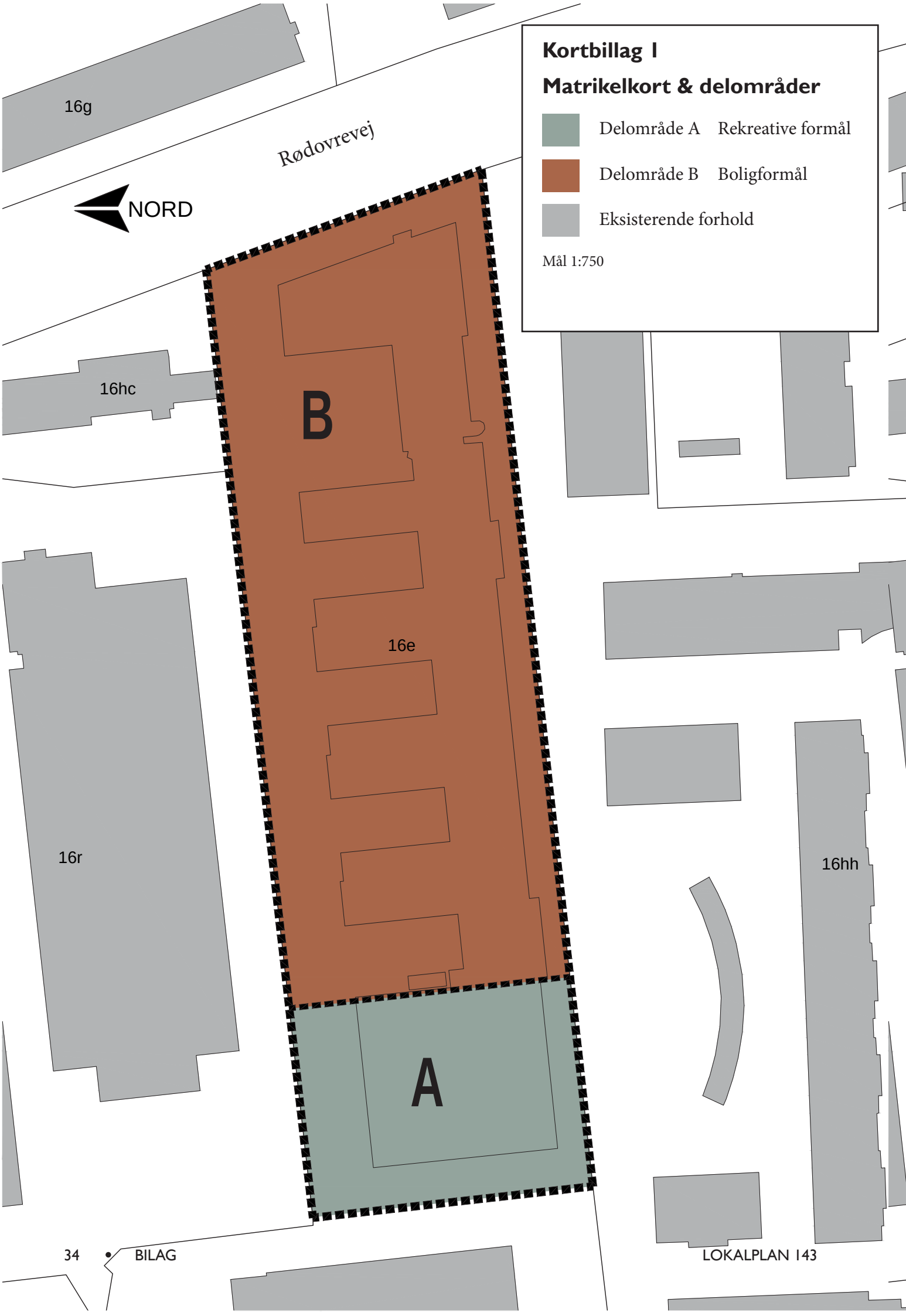
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen, jf. § 18 i Lov om planlægning (Planloven).

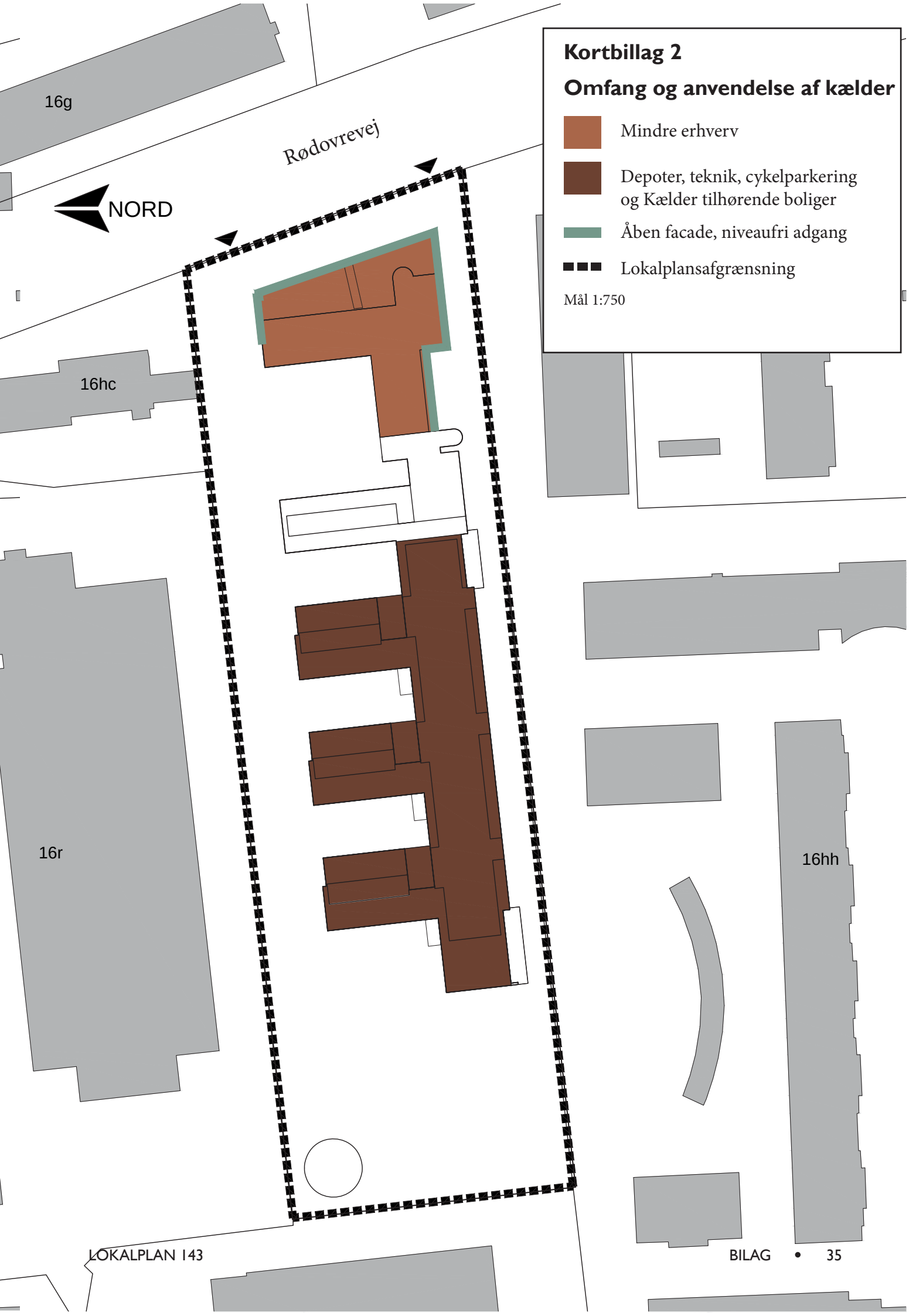
Vedtagelse

Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx. 2017 og er offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokal Nyt den xx.xx. 2017 jf. § 27 i Lov om planlægning.

Erik Nielsen
Borgmester /

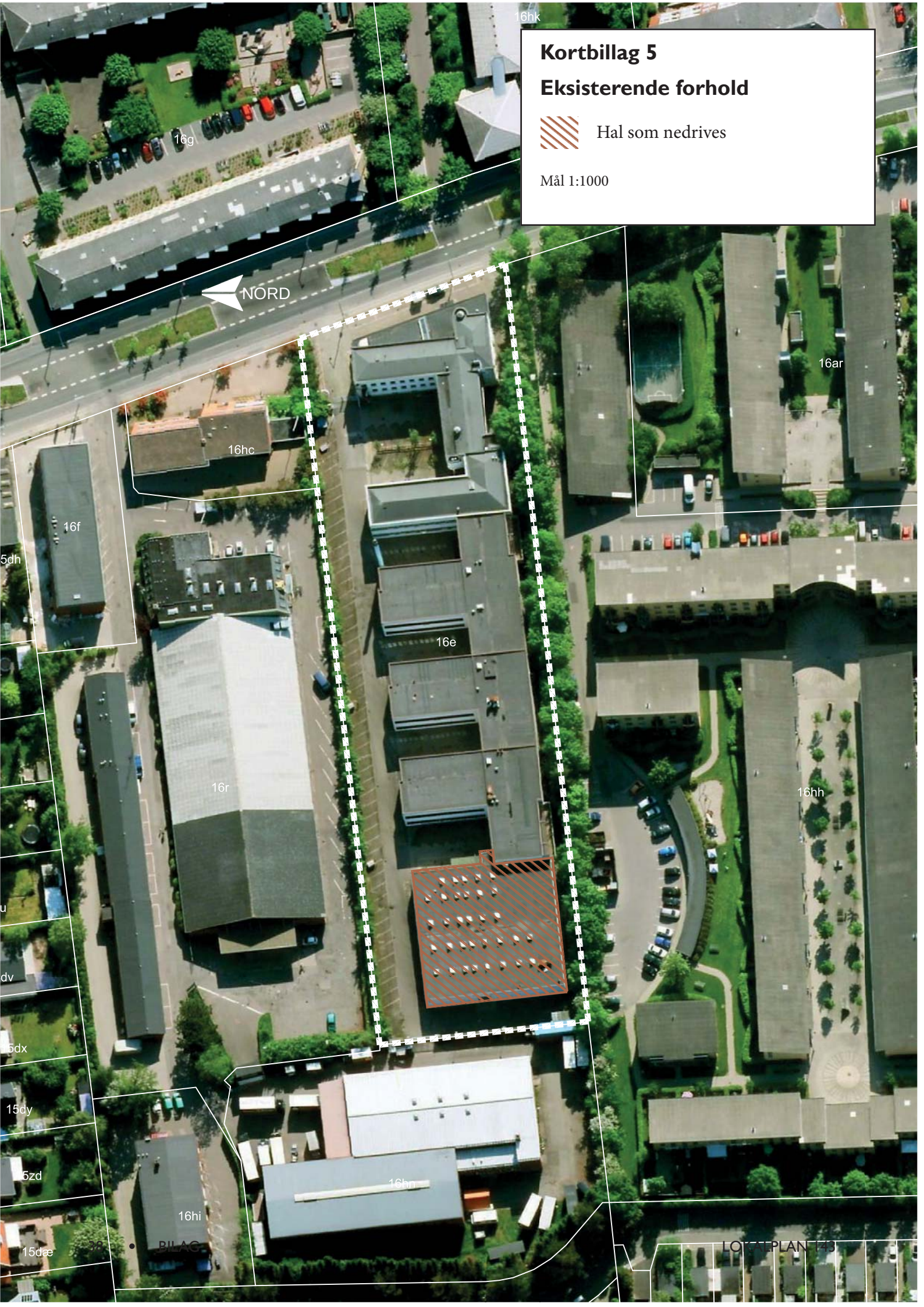
Anders Agger
Kommunaldirektør


Kortbillag 1
Matrikelkort & delområder
Delområde A Rekreative formål
Delområde B Boligformål
Eksisterende forhold
Mål 1:750
16g
Rødovrevej
NORD
16hc
B
16e
16r
16hh
A


Kortbillag 2
Omfang og anvendelse af kælder
Mindre erhverv
Depoter, teknik, cykelparkering og Kælder tilhørende boliger
Åben facade, niveaufri adgang
Lokalplansafgrænsning
Mål 1:750
16g
Rødovrevej
NORD
16hc
16r
16hh

Kortbillag 3
Arealanvendelse & etager
Vejadgang
Bygning
Tagetage m. tagterrasse
Udeareal fælles
Udeareal privat
Parkering
1,2,3 Maks. etagehøjde
Mål 1:750
16g
Rødovrevej
NORD
16hc
16r
16hh
1
3 (stue/kælder)
2
3
Væksthus placeres

Kortbillag 4
Illustrationsplan
Hæk / lav beplantning
Grus / Sti
Græs
Asfalt
Parkering
Parkering cykler
Private terrasser
H Handicap parkering
Fartdæmpende foranstaltninger
Grønne tage
Mål 1:750
16g
Rødovrevej
NORD
16hc
16r
16hh
Tagetage
Affaldsskakter
Placering af affaldsgård til dagrenovation og storskrald
Vendeplads
Placering af affaldsgård til haveaffald
Højbede
Græsplæne
(forsinkelsesbassin)
Legeplads
Væksthus



Kortbillag 5

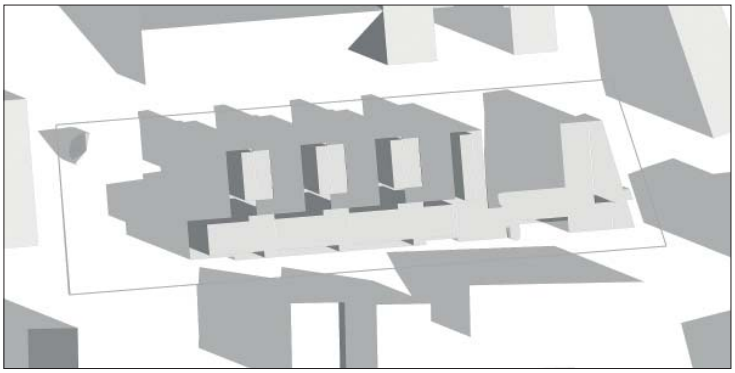
Eksisterende forhold

Hal som nedrives

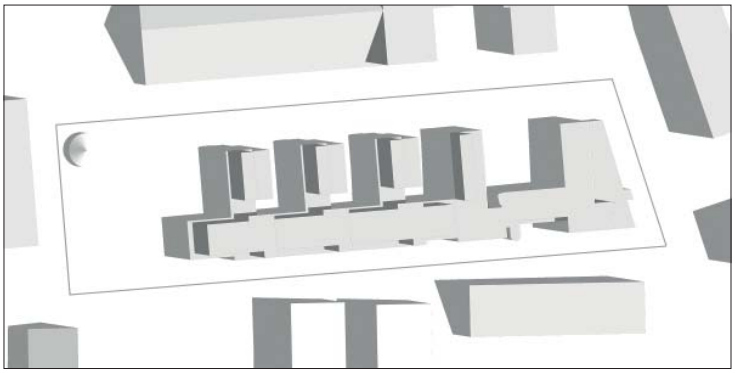
Mål 1:1000

Kortbillag 6

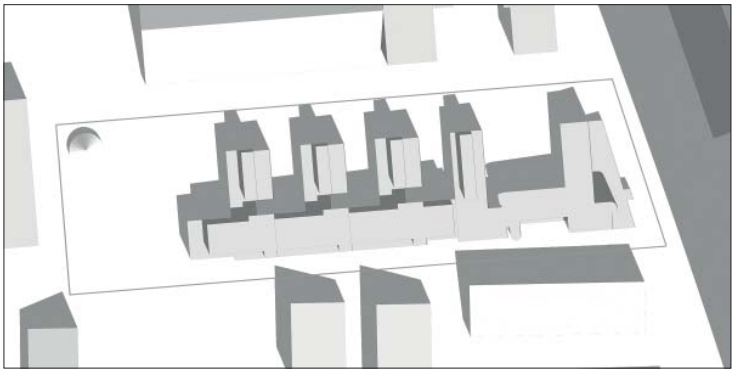
Lys og skyggediagrammer



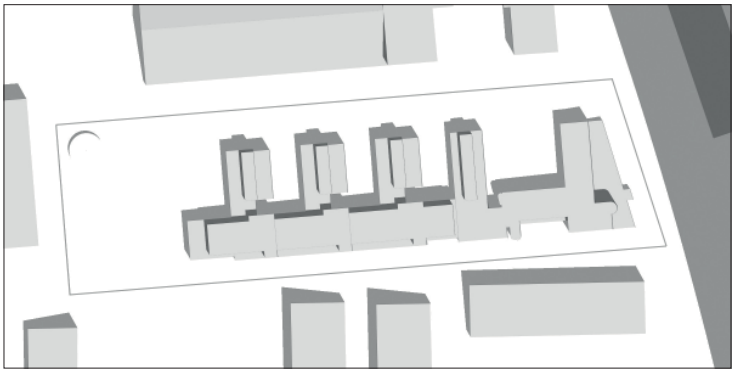
21-03-2017 kl. 9



21-06-2017 kl. 9

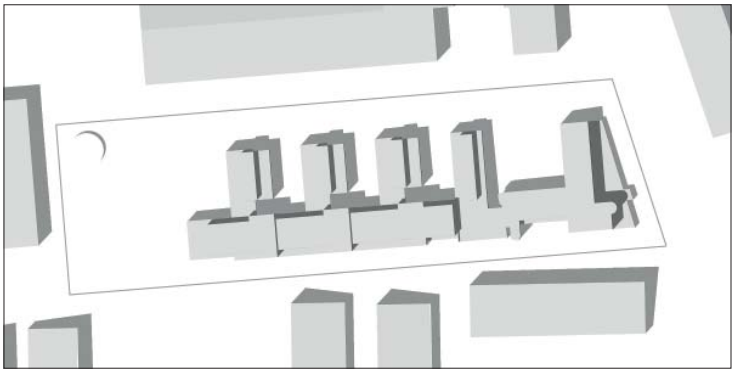


21-03-2017 kl. 12

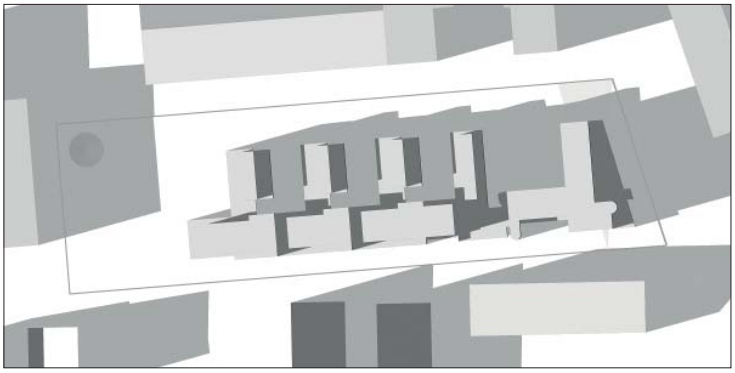


21-06-2017 kl. 12

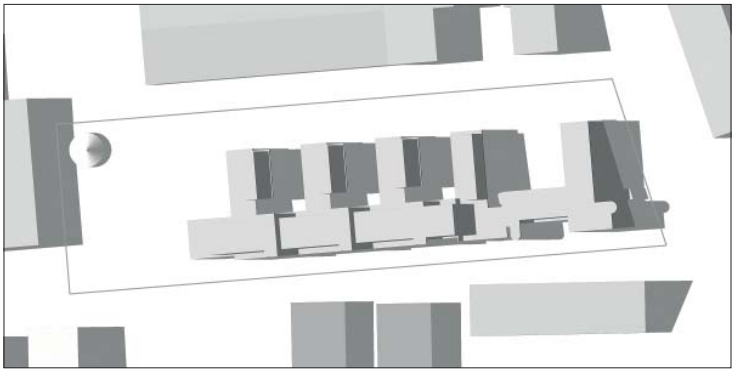
21-03-2017 kl.15



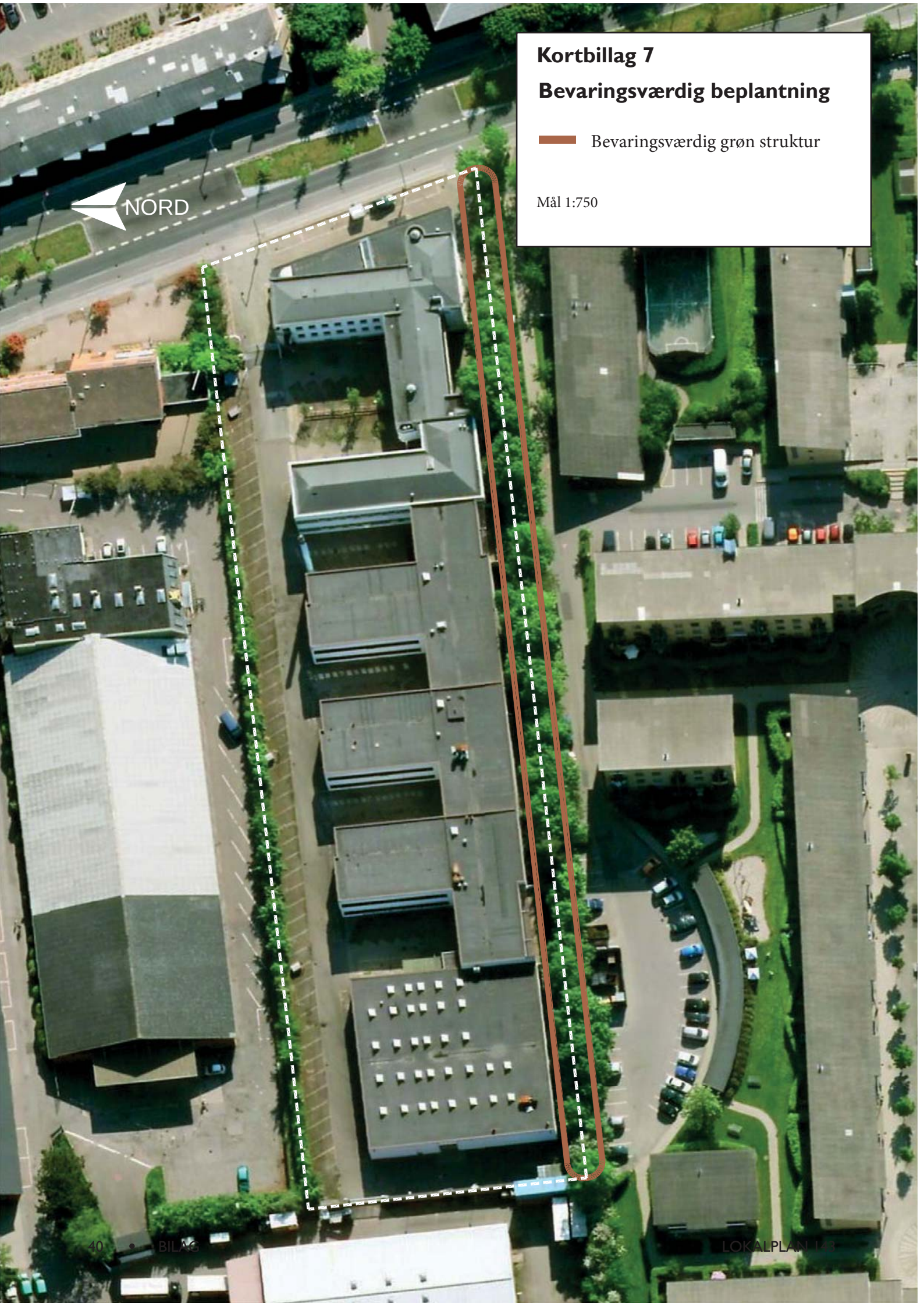
21-06-2017 kl. 15



21-03-2017 kl. 18



21-06-2017 kl. 18



Kortbillag 7

Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdig grøn struktur

Mål 1:750

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, trafikanlæg 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.

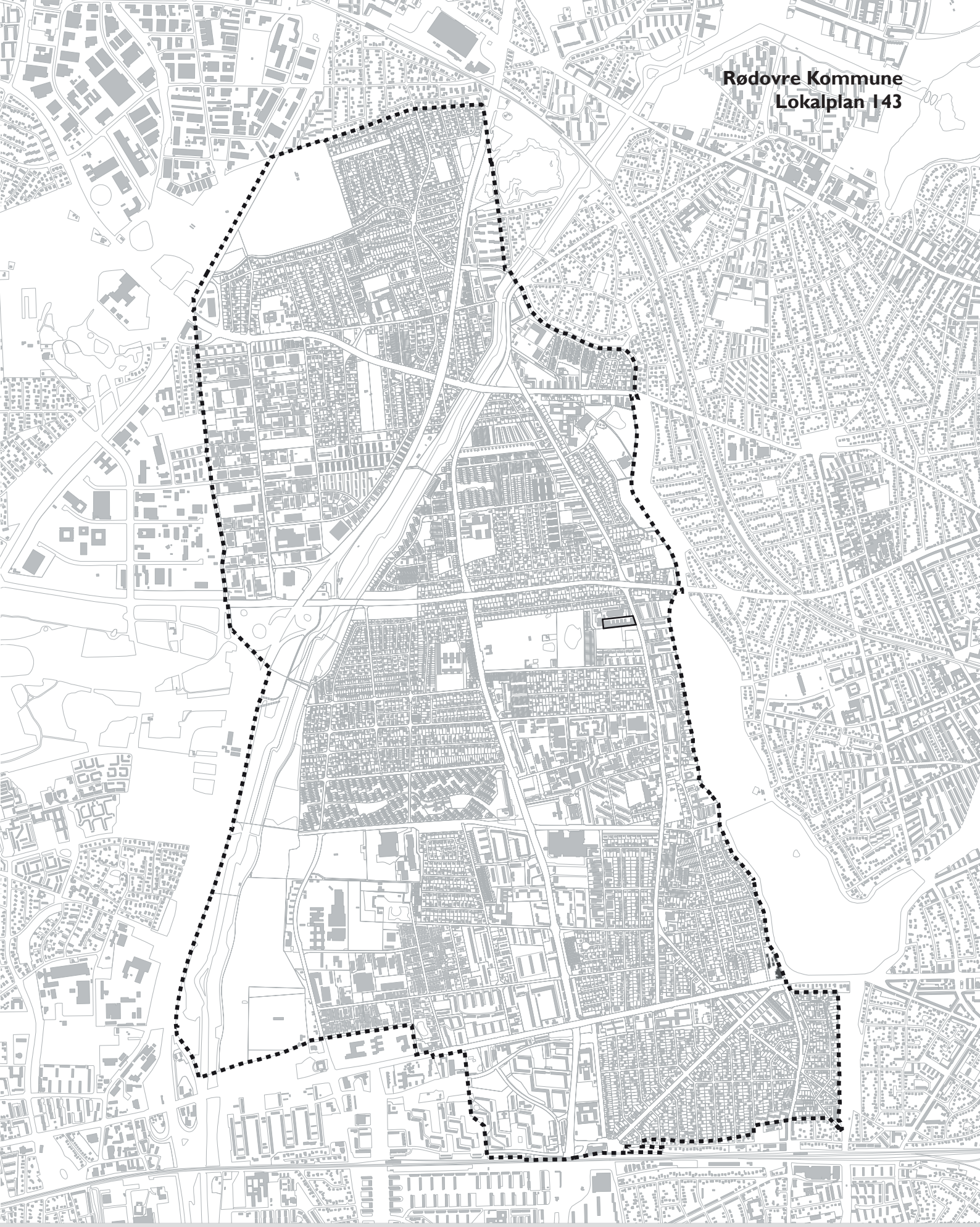
Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikscentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold. Kommuneplan 2010-2022 for Rødovre Kommune er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 31. august 2010 og offentliggjort den 6. oktober 2010. Kommuneplan 2014 for Rødovre Kommune er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17. juni 2014 og offentliggjort den 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 07.06. 2017
Udarvbejdet af:	Gröning Arkitekter Aps i samarbejde med Rødovre Kommune
Forsidefoto:	Rødovre Kommune
Fotos:	S. 6: Lokalhistorisk Samling, Rødovre Kommune
Tekniske kort:	Rødovre Kommune og KMS (Kort- og Matrikelstyrelsen) Bilag side 28-33 Gröning Arkitekter Aps
Illustrationer:	4-8-10 Gröning Arkitekter Aps. Øvrige illustrationer af Rødovre Kommune

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
Lokalplan 143



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