

Forslag til

LOKALPLAN

Næsbyvej og Egegårdsvej

| 44



DESIGNMANUAL

Designmanual for Den grønne Karréby
Del 2 til Lokalplan 145 Karrébyen

| 44 + | 45

RØDOVRE KOMMUNE

OPDATERES

Ny illustration

UDKAST DEN
5. OKT. 2018

RØDOVRE KOMMUNE



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan?	2
Offentliggørelse	3
Lokalplanen skal ikke miljøvurderes	3
Klagevejledning	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4
Redegørelse	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanområdet	7
Nærliggende områder	8
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	30
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	34
Bestemmelser	38
§ 1 Formål	38
§ 2 Område og zonestatus	38
§ 3 Områdets anvendelse	38
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	39
§ 5 Vej- og stiforhold	39
§ 6 Parkeringsforhold	40
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	42
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	43
§ 9 Ubebyggede arealer	46
§ 10 Skiltning og belysning	50
§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener	51
§ 12 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.	52
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	54
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	54
§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	54
Vedtagelse	55
Bilag	56
Kortbilag 1. Eksisterende forhold 2018 / Satellitfoto	56
Kortbilag 2. Eksisterende forhold / Matrikelkort	57
Kortbilag 3. Fremtidige forhold / Sammenmatrikuleret	58
Kortbilag 4. Bebyggelsesplan	59
Kortbilag 5. Stueplan / Parkering og erhverv	60
Kortbilag 6. Landskabsplan / Illustrationsplan	61
Bilag 7. Facadeillustrationer	62
Bilag 8. Facadeillustrationer	63
Bilag 9. Lys og skyggediagrammer	64
Udarbejdelse af planer	66

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Lokalplan 144 består af to dele:

Del 1: En lokalplan med redegørelse og bestemmelser (grå sider)

Del 2: En designmanual med detaljerede beskrivelser, der supplerer bestemmelserne i lokalplanens del 1.

Der henvises således til designmanualen (del 2) i lokalplanens bestemmelser (del 1). Designmanualen fungerer derfor, som et bilag til lokalplanen og de to dele udgør tilsammen det gældende plangrundlag.

Redegørelsen består af en gennemgang af planens forudsætninger, områdets eksisterende forhold og 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 og 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 beplantning.

Bestemmelserne suppleres 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 afsnit om 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.xxxx** vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan I44 Næsbyvej og Egegårdsvej i offentlig høring.

Lokalplanforslaget fremlægges til debat i otte 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 I44 Næsbyvej og Egegårdsvej er offentliggjort i perioden fra den **xx.xx.xxxx** til den **xx.xx.xxxx**.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den **xx.xx.xxxx** afgives på Rødovre Kommunes digitale høringsportal, der enten findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk under "aktuelt" eller på www.rk.dk/politik.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 36377227.

Planforslagene kan fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77. Derudover kan du læse materialet på bibliotekerne. Planforslaget kan også ses på www.rk.dk

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes

Der er gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer).

Planen muliggør en omdannelse af en erhvervsbebyggelse til boliger og kontor erhverv. 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.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen for Bykernen udarbejdet en miljøvurdering, der også omfatter nærværende lokalplanområde.

Klagevejledning

Afgørelsen om, at planen ikke skal miljøvurderes kan påklages til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Rødovre Kommune via klageportalen.

Når du klager skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. På Nævnenes Hus hjemmeside www.naevneneshus.dk under Planklagenævnet er en vejledning til, hvordan man klager.

I klageportalen sendes din klage automatisk til Rødovre Kommune. Hvis Rødovre Kommune fastholder afgørelsen, sender Rødovre Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefristen er fire uger fra afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en helligdag, forlænges klagefristen til følgende hverdag.

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Spørgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til Lov om planlægning, skal være anlagt inden seks måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger **Sikring af lokalplanens formål**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der

kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende og lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for at komme med indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Rødovre Kommune tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i henhold til lokalplanforslaget, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde mv.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den dag lokalplanforslaget sendes i offentlig høring og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år fra den offentlige høring.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Siden 2010 har Bykernen været udpeget som et særligt udviklingsområde. Kommunalbestyrelsen vurderede dengang, at der her var særligt gode muligheder for at omdanne området til et attraktivt byområde.

På baggrund af en række forundersøgelser blev der udarbejdet en helhedsplan for Bykernens fremtidige udvikling. I april 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen helhedsplanen for Bykernen. Samtidig blev der vedtaget et kommuneplantillæg, der skulle muliggøre udarbejdelse af nye lokalplaner i overensstemmelse med helhedsplanens bestemmelser. Rammerne og visionerne i planen og tillægget er nu videreført i Kommuneplan 2018.



Helhedsplanen for Bykernen kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk



Kommuneplan 2018 kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk

Visionen er, at Bykernen i fremtiden skal udvikles med fokus på at skabe mere byliv i gode og oplevelsesrige byrum. Bykernen skal være et af hovedstadens mest attraktive bymiljøer. Der er i helhedsplanen lagt vægt på at skabe et attraktivt forløb af byrum, der gør det oplevelsesrigt at færdes gennem hele Bykernen. Dette vil være med til at skabe liv og dermed grundlag for restauranter, cafeer og butikker mfl. Dette forløb kaldes Hovedstrøget, hvoraf en lille del af forløbet ligger inden for lokalplanområdet. Se kortet på side 13 samt den oprindelige vision for Bykernen på side 29.

To konsortier har bedt om en lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanens rammer i henhold til Planlovens § 13. Det ene område er omfattet af denne lokalplan, mens Forslag til Lokalplan 145 Karrébyen er udarbejdet sideløbende med denne lokalplan for det andet område: Gunnekær 60-64 samt Egegårdsvej 53, 57 og 61. De to lokalplanområder ligger lige op til hinanden, og der er derfor sikret koordinering mellem planerne. Lokalplanforslagene er sendt i høring samtidigt.

Nærværende lokalplan tager udgangspunkt i ovenstående visioner samt dispositions- og projektforslaget, ”Jens Nielsens Gård”, dateret 6. april 2018, som er udarbejdet af Edvars & Edvars arkitekter, og hvor landskabsplanen er udarbejdet af Anne Stausholm Landskabsarkitekter i juni 2018.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre en ny karrébebyggelse med boliger og erhverv samt parkering i

stueplan under et hævet dæk. Det hævede dæk skal anlægges i 1. sals højde og fungere som gårdmiljø for områdets beboere og brugere.

Langs Hovedstrøget skal der være mulighed for at etablere hyggelige caféer og restauranter, hvor man kan sidde under åben himmel og se på mennesker og byliv. Lokalplanens formål er derfor også at sikre en attraktiv kantzone samt facade mod Hovedstrøget.

Lokalplanområdet

Centralt beliggende i Bykernen i Rødovre ligger der i erhvervsområdet tre grundstykker med tilhørende erhvervsbygninger. Erhvervsbygningerne er opført i 1950'erne og vil være i drift frem til godkendelse af nærværende lokalplan. Bygningerne på de enkelte grundstykker er opført i murede konstruktioner med sadeltage og flade tage. Bygningerne danner ramme omkring mindre erhvervsvirksomheder og en indoor golf/ski simulator. Alle bygninger på arealerne forventes nedrevet i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Lokalplanområdet afgrænses af Næsbyvej mod vest og Egegårdsvej mod syd. Det samlede grundareal for lokalplanområdet udgør 8.929 m².

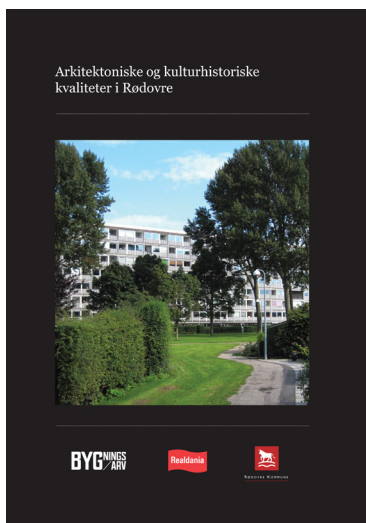
Se kort over nær- og lokalplanområdet på side 9.



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Ejendommen som den tager sig ud fra Egegårdsvej i dag



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

Nærliggende områder

Lokalplanområdet er beliggende i det centrale Rødovre, syd for Jyllingevej og tæt ved Rødovre Rådhus og Rødovre Centrum.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til det eksisterende bolighus langs med Næsbyvej, nord og øst mod kommunens ejendomme, der bl.a. indeholder Teknisk Forvaltning og VUC, samt et erhvervsområde mod syd.

Lokalplanområdet er beliggende i Egegårdskvarteret i et af de oprindelige industri- og værkstedskvarterer i Rødovre Kommune. Området har sit navn fra Egegården, der lå ned mod Damhusengen. Kvarteret blev udlagt som industriområde i dispositionsplanen fra 1945. I en byplanvedtægt for området blev anvendelsen i størstedelen af området fastlagt til industri, dog med mulighed for anden anvendelse mod Tårnvej og Rødovrevej, hvor der bl.a. ligger tre boligstænger opført i 1954.

Egegårdskvarteret er et typisk eksempel på efterkrigstidens industriområder. De mindre og mellemstore virksomheder, der præger området, kiler sig ind mellem hinanden og efterlader et indtryk af et driftigt industriområde opbygget over en kort periode.

Grænser og overgange til kvarteret er mod nord afgrænset tydeligt af Tæbyvej, som på den nordlige side indeholder en traditionel parcelhusbebyggelse. Mod syd er området ligeledes afgrænset tydeligt af Gunnekær og en stokbebyggelse med en sydvestlig orientering. Mod øst og vest er området afgrænset af de store veje: Tårnvej og Rødovrevej.

I sidste halvdel af 1980'erne blev den midterste del af Bykernen gradvist omdannet til boligområde med opførelsen af Sibeliusparken, hvilket har delt kvarteret i to. I den forbindelse blev Egegårdsvej lukket af til to blinde veje.

Rødovre Kommune har i 2011 udarbejdet en registrant over arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre Kommune. I Egegårdskvarteret er følgende bærende kvaliteter registreret: Halbygninger, længebygninger, fladebygninger med shedtag og forpladser.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Se kort over området på næste side.



Kort over nær- og lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

I overensstemmelse med kommuneplanens intentioner omformes det nuværende erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde med et tidssvarende boligtilbud, tilhørende fælles friarealer og med mulighed for etablering af administration, kontorer, liberale erhverv, serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, mindre værksteder, undervisning, institutioner samt virksomheder uden miljøgener. Der gives desuden mulighed for en mindre butik i lokalplanområdet som f.eks. købmand eller kiosk. Butikken skal placeres langs den østlige facade på bygningen mod Hovedstrøget.

Bebyggelsen foreslås udformet som en karrébebyggelse langs bygaderne med en arkitekturprofil, der henter inspiration i områdets industrielle udtryk. Bebyggelsen er karakteriseret ved en rytmisk facadestruktur med varierede motiver i facadekonstruktionen, der sammen med varierende bygningshøjder er medvirkende til at skabe et levende og interessant gadeforløb.



Referencefoto af et grønt tag. Med grønne tage menes der levende tage, som f.eks. kan være med græs, sedum, urter eller blomster med græs m.fl.

Bebyggelsens varierende højde gør det attraktivt at skabe taghaver som rekreative uderum. Taghaver kan eksempelvis møbleres med mistbænke, taghuse og drivhuse. Af hensyn til forsinkelse af regnvand stilles der i bestemmelserne krav om, at alle tagflader, der ikke benyttes som taghaver, udføres som grønne tage.

Parkeringsområdet er beliggende i stueplan og er overdækket af et betondæk, der vil fungere som hævet have/gårdmiljø for husets beboere samt grønt passageforløb åbent for offentligheden. På betondækket over parkeringsområdet vil store udskæringer i betondækket danne åbninger til det underliggende parkeringsområde, hvor der bliver anlagt store bede med træer, buske, stauder og græsser. Træerne vil vokse op gennem de runde åbninger i dækket. Åbningerne bliver omkranset med gelændere eller anden sikring og vil derved fremstå som balkoner til det underliggende parkeringsområde. De overdækkede parkeringsområder vil – via åbninger mellem søjlerne mod nord og øst og via åbningerne i dækket – fremstå som tiltalende åbne beplantede områder.

Fra gårdhaven er der adgang til Egegårdsvej og Hovedstrøget mod øst fra to trappeanlæg.

På første sal med adgang direkte fra gårdhaven indrettes der et beboerhus til f.eks. møderum/selskabslokale, beboercafé, akti-

vitetsrum, viceværtkontor, toilet/baderum o.lign.

Det er et ønske med lokalplanen at skabe et område med moderne og tidssvarende boligtyper i varierede størrelser, der henvender sig til forskellige befolkningsgrupper.

Ud over parkering i stueplan anlægges arealer til depotrum, cykelparkering samt separate miljøstationer for henholdsvis boliger og erhverv.

Ved at udnytte tagflader til tagterrasser for boligerne sikres der, sammen med det hævede semiprivate gård/haveanlæg og friarealer i gademiljø, et samlet opholdsareal på ca. 5100 m² svarende til 40 % for boliger og 15 % for erhverv. Det er intentionen, at hver etagebolig får enten en lille balkon, en lille have i gårdanlægget eller en tagterrasse.

Ved at realisere planen vil bebyggelsen kunne tiltrække ca. 300 beboere samt et antal erhvervsdrivende.

Del 2 - designmanual

Designmanualen, der sammen med redegørelsen og bestemmelserne udgør det gældende plangrundlag, beskriver, hvorledes lokalplanens facade og kantzone mod Hovedstrøget skal udformes.



*Illustration af bebyggelsen
Kilde: Edvars & Edvars arkitekter*

Detailhandel

I henhold til Planlovens § 16 Stk. 5. I skal der i redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

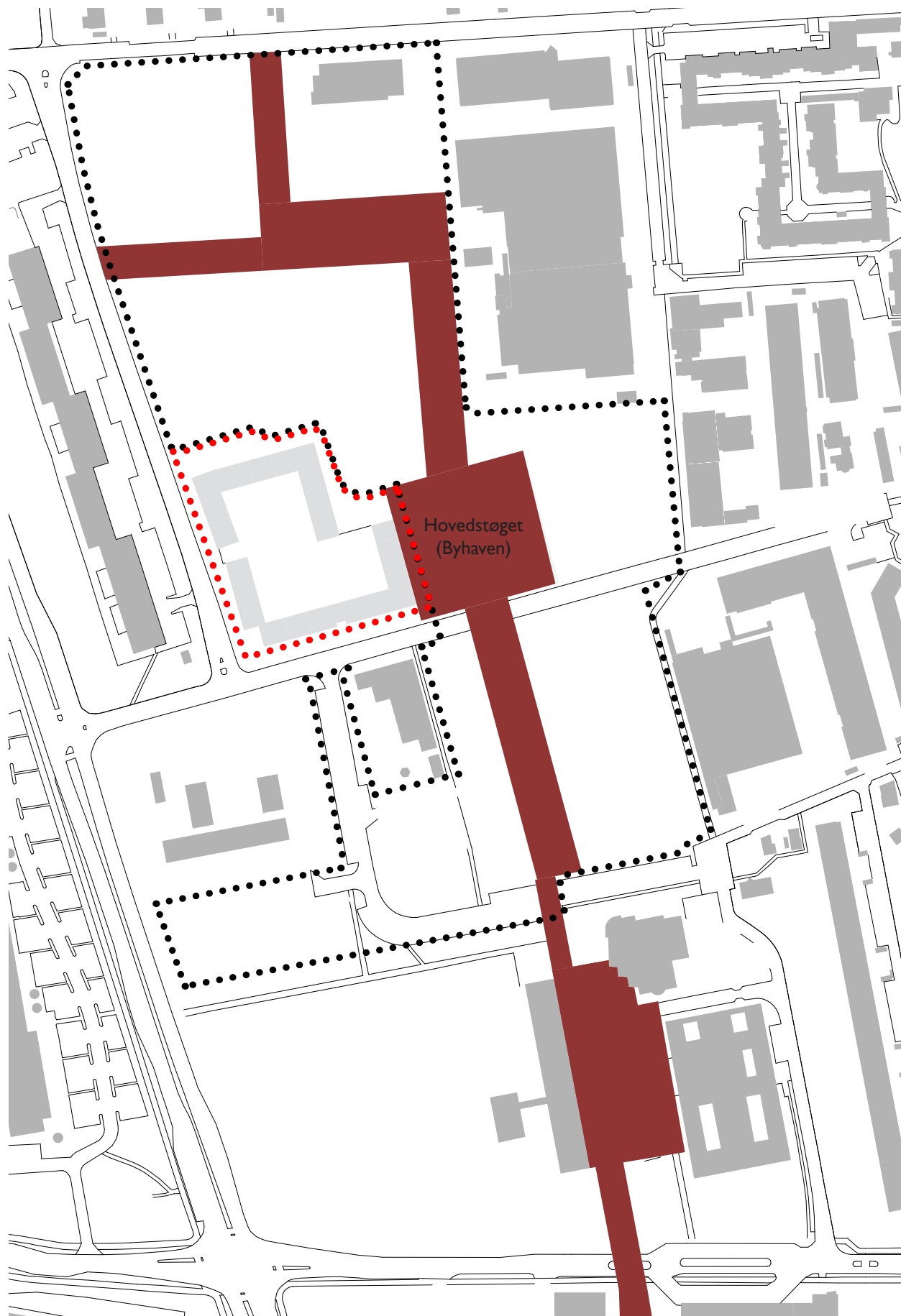
Lokalplanforslaget muliggør en total omdannelse af lokalplanområdet, og det er intentionen, at lokalplanområdet sammen med resten af Karrébyen skal tilbyde et supplerende udbud i forhold til Rødovre Centrum og Viften. Lokalplanområdet skal derfor, udover boliger, primært bestå af erhverv som liberalt erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv såsom caféer.

I henhold til ovenstående, og fordi at lokalplanområdet er beliggende uden for centerstrukturen i kommunen, skal detailhandel jf. Fingerplan 2017 begrænses.

I lokalplanen gives der i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2018 mulighed for, at der kan etableres en mindre butik (f.eks. kiosk eller købmand) langs facaden mod det kommende Hovedstrøg. Da butikken ligger uden for detailhandelsstrukturen må bruttoetagearealet for butik med dagligvarer ikke overstige 250 m² og for butik med udvalgsvarer ikke overstige 200 m². Butikken er primært til at dække lokalplanområdets behov for mindre indkøb. Det forventes ikke, at etableringen af en mindre butik vil påvirke bymiljøet, trafikken eller friarealer omkring lokalplanområdet.

Der kan udover ovenstående tillades mindre butikker til salg af egne varer i tilknytning til en virksomheds produktion. En sådan butik må ikke overstige 250 m².

I Kommuneplan 2018's retningslinjer beskrives, at der som udgangspunkt skal være ca. 500 m mellem butikker udenfor centerstrukturen. I dette tilfælde har Rødovre Kommune vurderet, at afstanden mellem små butikker kan være kortere, da den forventede befolkningstæthed i lokalplanområdet er højere end i f.eks. villaområder, hvor samme regler gælder.



Hovedstrøgets forløb i Karrébyen. De to lokalplanområder er markeret med henholdsvis røde (LP 144) og sorte (LP 145) prikker. Hovedstrøget løber igennem området markeret med rød/brun.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for at udføre en karrébebyggelse på ca. 14.300 m², hvor ca. 12.700 m² udnyttes til boligtyper i varierende størrelser svarende til i alt ca. 120-130 boliger.

I stueplan udnyttes ca. 1600 m² til mindre erhverv. Bebyggelsen består af erhverv i stueplan og boliger fra første til sytjette etage.

Det overdækkede parkeringsområde ligger i stueplan og på betondækket herover ligger et gårdhaveanlæg i første sals højde.

Planen omfatter samtidig en disponering og placering af private og/eller fælles tagterrasser samt et beboerlokale.

Ydre fremtræden

Bebyggelsen opføres som murede teglfacader med arkitekturprofiler, der henter inspiration i den klassiske fabriksarkitektur. Der etableres mindre og større variationer i facaderne, hvor strategien er variationer i detaljen og sammenhæng i hovedgrebet – herved fremstår bebyggelsen homogen, men alligevel levende. Se illustrationerne nedenfor og på side 15 for visualisering af bebyggelsens facadeudtryk.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal fremstå med en sammenhængende grøn karakter. I det hævede gårdrum skabes mulighed for fli-searealer og grønne fællesarealer. Her kan fællesskabet folde



Illustration af facadeudtryk
Kilde: Edvars & Edvars arkitekter

sig ud i aktiviteter som roligt ophold eller eksempelvis køkkenhaver, væksthuse, leg, m.v. Der skabes samtidig mulighed for mindre private haver til boliger på 1. sal, der har direkte adgang til gårdmiljøet. Da alle boliger orienterer sig mod gårdrummet, er der basis for at etablere et fælleskab, som er medvirkende til at give et godt naboskab. Boligerne sikres alle gode lysindfald og udsigt til bebyggelsens fællesarealer.

I parkeringsområdet i stueplan etableres store bede, hvor opsamlet regnvand ledes til faskiner og herfra bidrager til bedenes begrønning. Hermed giver parkeringsarealet en frodighed og oplevelsesværdi til bebyggelsen året rundt.

Fra det beplantede gårdrum etableres trappe- og elevatorforbindelse til fortovsarealerne langs med husenes facader i gadeplan. De brede fortovsarealer, der også kan fungere som opholdsarealer, udføres med forskellige belægningskombinationer og hævede grønne bede med bl.a. træbeplantning, der skaber et varieret og frodigt gadebillede. I området nær ved hovedindgangene etableres der nedgravede affaldsstationer for husets beboere.

Se Kortbilag 6 på side 61 for landskabs-/illustrationsplan samt illustrationerne på side 19 for visualisering af ovenstående.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om etablering af veje, stier og parkeringspladser i lokalplanområdet. Bestem-



*Illustration af facadeudtryk
Kilde: Edvars & Edvars arkitekter*

melserne skal sikre mulighed for en tryk og attraktiv færden i og igennem området, at lokalplanområdet kobles til den resterende Karréby, samt at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

Inden for lokalplanområdet skal 90 % af bilparkeringen placeres i konstruktion, mens op til 10 % af bilparkeringen kan placeres på terræn som gadeparkering, der forbeholdes til gæsteparkering, afsætning, handicapparkering, kortidsparkering samt dele- og elbiler.

Bil og cykelparkering kan være fælles for hele ejendomskomplekset og placeres i stueplan (niveau 0), der, udover parkeringspladser for beboerne, også rummer praktiske funktioner som storskrald og cykelparkering som princippet vist på Kortbilag 5 på side 60.

Ind- og udkørsel til parkeringsområdet i konstruktion foregår fra Næsbyvej.

Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af handicappede køretøjer.

Langs med den nordlige facade skal der udlægges plads til en privat fællesvej, der giver adgang til de udendørs parkeringspladser og den bagvedliggende matrikel.

Bæredygtig udvikling

Rødovre Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning.

Udviklingen af lokalplanområdet tager udgangspunkt i principperne fra 'Nordic Built Charter's 10 punkter for bebyggede omgivelser, der bl.a. sikrer et design med bæredygtige løsninger i et helhedskoncept. I lokalplanforslaget fokuseres der bl.a. på en grøn og attraktiv udvikling af det åbne gårdrum samt parkeringsarealet. Bebyggelsens udformning tager udgangspunkt i den menneskelige skala, hvor der fokuseres på, at ophold og bevægelse gennem området skal gøres attraktiv med behagelige opholdspladser, som vil fremme et stærkt tilhørsforhold til bebyggelsen. Kvaliteten af livet mellem bygningerne og relationen mellem mennesker er et af de bærende elementer i planen, som derfor er udviklet med fokus på varierende oplevelser i uderummet, hvor beboerne får flere mødesteder, som vil fremme fællesskabet og forståelsen for hinanden.

Materialerne, der planlægges at blive anvendt til bygninger og belægninger, er udvalgt med holdbarhed og miljømæssig bæredygtighed for øje.

I forhold til boligudbuddet vil planen supplere og styrke et varieret udbud af boligtyper i det eksisterende og nye boligkvarter. Dette vil være med til at sikre en varieret beboersammensætning og endvidere sikre, at den enkelte beboers skiftende boligbehov kan opfyldes inden for det kommende nye boligkvarter.

For at fremme en grøn og attraktiv by og samtidig have fokus på klimatilpasning fastsættes der i lokalplanforslaget 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 forsinket vandet i dets vej til kloakken og opsuger og fordamper resten. Da der bliver etableret tagterrasser til de øverste boliger vil grønne tage også forskønne udsigten fra tagterrasserne. Omfanget af grønne tage kan ses på Kortbilag 6 på side 61.

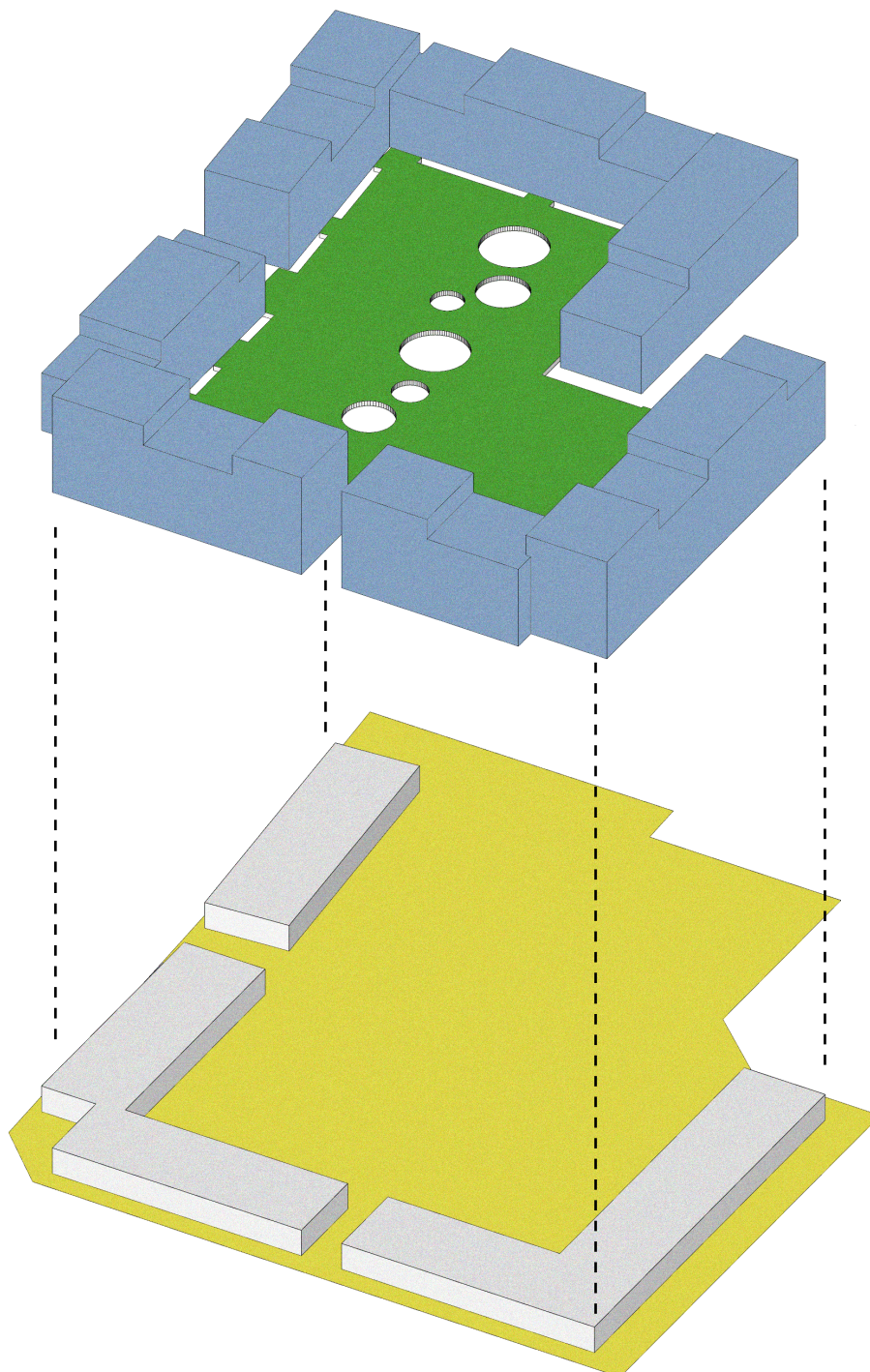
Udover de grønne tage vil grønne områder i fællesarealerne og faskiner i parkeringsområdet også kunne være med til at forsinke og begrænse afledningen af overfladevand fra tage og befæstede arealer til kloakerne.

Energikilder som solceller kan kompensere i varmetabsberegningen i sammenhæng med det gældende bygningsreglements høje krav til isolering. Lokalplanen beskriver, at der kan installeres solceller på tage.

Affald

Lokalplanen indeholder en strategi for sortering af affald, der er enkel og fremtidssikret. Bortskaffelsen af affald sker gennem en affaldsordning med kildesortering af dagrenovation (papir, pap, plast, glas, metal, batterier samt mad- og restaffald).

I bestemmelserne sikres det, at boligerne og erhvervet kommer til at have deres egne separate miljøstationer, hvor ovenstående affald samt storskrald og haveaffald kan smides ud. Til boligerne etableres der desuden nedgravede miljøstationer på gaden til kildesorteret affald. Disse skal kunne tømmes uden hindringer fra gadesiden. Rum til storskrald skal være tilgængelige fra gaden og placeret tæt ved indgangen til parkeringsarealet. Regulativerne for henholdsvis erhvervsaffald og husholdningsaffald skal følges.



Boliger fra første til sjette sal
 Erhverv i stueplan

Parkering i stueplan
 Gårdmiljø i første sals plan

Diagramatisk illustration af bebyggelse
 Kilde: Edvars & Edvars arkitekter



Illustration af gårdanlæg
Kilde: Edvars & Edvars arkitekter



Illustration af parkeringsområde
Kilde: Edvars & Edvars arkitekter

Landskab og klimasikring

Jens Nielsens Gård er centralt beliggende i Karrébyen tæt på det kommende hovedstrøg og vil i samspil med strøget fremme Rødovre Kommunes vision om en grøn by, der er attraktiv at bo og leve i.

I udformningen af landskabet - altså de ubebyggede områder omkring Jens Nielsens Gård - har visionen om ro og fordybelse, motion og bevægelse og natur- og kulturoplevelser - i både en organiseret og uorganiseret form på tværs af aldersgrupper - været vigtige parametre.

I samspil med klimatilpassede løsninger, der også rummer en biologisk mangfoldighed, indgår klimatiltag som en naturlig og integreret del af landskabet omkring bebyggelsen. Samlet set vil landskabet omkring Jens Nielsens Gård fremtræde som et grønt landskab, der sammen med en integreret LAR- og skybrudssikring fremtræder med en miljø- og klimamæssig bæredygtig profil. Udformningen af landskabet vil således i samspil med bygningsarkitekturen lade området udfolde sig med en åbenhed og struktur, der skaber mulighed for mødet mellem mennesker og indbyder til ophold og fællesskab.

Landskabet omkring karréhusene er udformet i overensstemmelse med visionerne for den nye bydel i heldhedsplanen for Bykernen.

Niveauopdelte udearealer

Niveau 0 - P-dæk

På dækket, hvis primære formål er parkering for biler og cykler, er der centralt placerede bede. Ved hjælp af åbninger i dækket kan beplantningen i bedet vokse op gennem taget, så der opstår en begrønnende og rumdannende effekt - også på det hævede dæk, hvor det ellers vil være svært at etablere større træer. Åbningerne giver samtidig et fantastisk lysindfald til p-dækket.

Se Kortbilag 5 på side 60 for kort over stueplan samt illustrationerne på side 19 for visualisering af ovenstående.

Fortovsarealet følger samme designprincip som Gårdhaven med organiskformede bede, men modsat Gårdhaven er de fleste bede regnbede, og kun en mindre del rejser sig i belægningen. Fortovsarealet optræder indholdsmæssigt varierende afhængigt af, om arealet grænser op til liberalt erhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, p-dæk osv.

Stueetagen er hovedsageligt afsat til erhverv med store vinduespartier. Mod nord og nordøst afløses vinduesfacaderne af gitternet med indkig til p-dækket (se kortet til højre). Gitternettet/muren suppleres med skyggetålende klatreplanter eller andet grønt.

Se Kortbilag 6 på side 61 for illustration af ovenstående.

Niveau 1 - Gårdhaven

Dækket - også kaldet Gårdhaven - har et varieret indhold, hvor der er lagt vægt på frodighed og fællesskab omkring forskellige aktiviteter. De bæredygtige løsninger understreger identiteten og bidrager til aktiviteterne. Der er en fleksibilitet i anlægget i forhold til den videre projektering og planlægning.

Da de praktiske funktioner er placeret i niveau 0, er Gårdhaven begunstiget ved at være friholdt for praktiske funktioner og kørende trafik. Det er derfor forbeholdt gang- og opholdsarealer. Adgang til fælleslokaler foregår fra Gårdhaven.

Gårdhaven er opdelt i fire sektioner med hver sit tema: leg, dyrkning, rekreation og aftenophold.

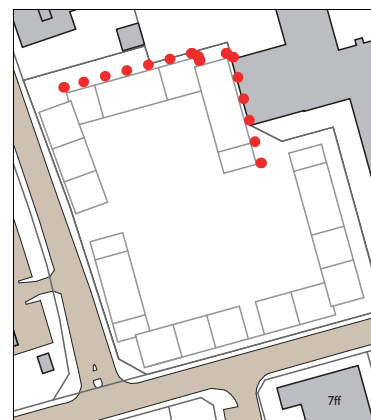
Til de store gennemgående belægningsflader i Gårdhaven kan der knyttes en række aktiviteter, som eksempelvis trampoliner, vandrender, nyttehaver, bænke og/eller et "sovende springvand". Elementer der har en oplagt fællesskabs-, lege- og aktiverende funktion, men som også fungerer som selvstændige arkitektoniske elementer, der understreger gårdens identitet og skaber aktiviteter for alle aldersgrupper.

Belægningsfladerne har en dobbelt funktion, idet de også fungerer som vandopsamlende områder i tilfælde af skybrud, ligesom den permeable belægning sørger for forsinkelse af regnvandet.

Se Kortbilag 6 på side 61 for illustration af ovenstående.

Niveau 2. Taghaverne

Dækket er primært forbeholdt bebyggelsens beboere. Dækket består af grønne tage og taghaver. De grønne tage har en beplantning af fortrinsvis sedumarter. Taghaverne er terrasser med henblik på ophold og med eventuel mulighed for dyrkning i bede og væksthuse. Taghaverne kan fungere som individuelle haver for enkelte beboere og fælles tagterrasser.



På den nordlige og nordøstlige side afløses vinduesfacaderne af gitternet med indkig til p-dækket.

Opholdsarealer (private, halvprivate, halvoffentlige og offentlige rum)

De fire sektioner i Gårdhaven er opdelt i forhold til solens placering hen over dagen, og tager også hensyn til en zoneinddeling i private, halvprivate, halvoffentlige og offentlige rum. Det sikrer optimal tryghed blandt ejendommens beboere og Rødovres andre borgere samtidig med, at det sikrer social bæredygtighed på tværs af alder og kultur.

Langs facaderne danner hække private rum med udgang fra egen lejlighed og en adgang til det halvoffentlige rum. I yderkanterne af sektionerne ud mod facaden dannes små nicher op mod de private hække, hvor ophold i det halvprivate rum vil være en mulighed. Her er det mest oplagt, at beboerne færdes og tager ophold.

På de beplantede og græsklædte områder er der formaliseret ophold af forskellig karakter i det halvoffentlige rum.

Det nordvestlige område med morgensol kan rumme legeområde for mindre børn og et fælles opholdsareal.

Det sydøstlige område er ligeledes et opholdsareal, hvor den rekreative funktion er knyttet til eftermiddags- og aftensol og funktioner forbundet hermed.

Det sydvestlige område er, med et større sammenhængende bed ud til et græsareal og lægivende planter, et mere intimt opholdsområde.

Området i det nordøstlige hjørne rummer nyttehavernerne, hvor der er sol stort set hele dagen.

Alle fire områder har karakter af halvoffentlige rum, der primært er tænkt til beboerne, men hvor synergien med fællesstrøget vil skabe et interagerende socialt miljø.

Se Kortbilag 6 på side 61 for illustration af ovenstående.

Tilgængelighed

Lokalplanområdet planlægges med fokus på god tilgængelighed for personer med forskellige funktionsnedsættelser, så alle kan komme ubesværet rundt i området.

Gangarealer og fortove

Sektionerne i Gårdhaven adskilles af et gennemgående og dyna-

misk formet strøg, der leder gangtrafikken fra gårdens to store trappeanlæg i den syd- og nordøstlige del af bebyggelsen, der også udgør hovedadgangsvejene for gående trafik til bebyggelsens gårdrum.

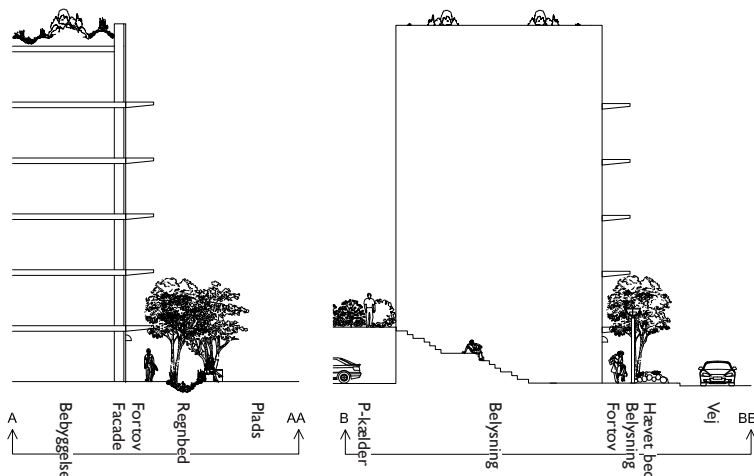
Strøget har karakter af en gade med et offentligt præg og en udstrækning, der varierer i bredden og væver sig ind og ud mellem bedene. Denne form er med til at skabe synergi mellem den bevidst slørede grænse mellem det offentlige og private rum. Hvor strøget er bredest opstår torvepladser, der giver mulighed for forskellige aktiviteter. Centralt placeret, hvor strøggaderne mødes, kan der eksempelvis etableres et væksthuse, eller lign., der kan fungere som samlingspunkt for beboerne i ejendommen.

Langs bygningsfacaderne rummer adskillelsen mellem de private haverum og bede indbydende rum for færdsel og ophold ad et smalt gangstrøg.

Langs karréens sider etableres et kantzone- og fortovsareal i varierende bredde. Arealet anlægges, så det fremtræder med en grøn karakter og bidrager til flotte gaderum. Der kan indrettes regnbede m.v. som vist i principsnittet nedenfor. Bedene kan ligge som "ører" i fortovet, nogle steder over niveau men de fleste steder som udsparinger i gangarealet, hvor de fungerer som regnbede. Minimumsbredden på fortovet vil være 1.8 meter.

I karréens sydvestlige hjørne giver kantzone- og fortovsarealets bredde bl.a. mulighed for at etablere en café med udeservering. I karréens nordvestlige hjørne etableres p-pladser, der supplerer parkeringen under dækket. Fra fortovene er der flere steder indgang til cykelparkering og for tømning af storskrald fra parkeringsdækket.

Langs med karréens østlige side mod Hovedstrøget skal kantzone- og fortovsarealet anlægges i overensstemmelse med principperne for kantzonen mod Hovedstrøget i Designmanualen.



*Principsnit af kantzone- og fortovsareal
Kilde: Anne Stausholm landskabsarkitekter*

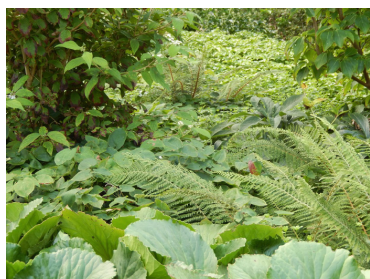
Belægning

Belægningen på dækket består af store fliser, der gennembrydes af smalle græsbånd. De faste belægningsfliser på de store gangarealer skal være permeable og opbygget med en underliggende faskineløsning, der har afledning til vandrenderne. Disse render afgrænser beplantningsområderne og er åbne vandrender. Vandrenderne er med sine organiske former med til at skabe gårdens visuelle identitet. Der etableres riste så man kan passere uhindret i niveau hen over renderne. Belægningen vil tilgodeskrive kravene til tilgængelighed.

Beplantning

Begrønningen er en vigtig del af bebyggelsens identitet. Udformning af bede og valg af planter er med til at understrege en mangfoldighed og årstidsvariation i bebyggelsen. Både fortove og de ovenfor placerede dæk fremtræder med begrønning som en vigtig del af identiteten.

Parametre som genkendelighed og livskvalitet er kendetegnende for indholdet af landskabet i bebyggelsen, og begrønningen udgør en vigtig del af den forståelse. Udformning af bede og beplantning er med tanke for varierede opholds- og gangarealer og mindre pladsdannelser.



Eksempel på skovbundsplantning, bregner og kæmpestenbræk



Eksempel på skovbundsplantning, Hosta

Beplantningen danner et spændende fortovsforløb og et levende gårdrum for beboere, ansatte og andre borgeres færdsel i området. I plantevalget er der lagt vægt på at anvende arter, der skaber stor biodiversitet, og som samtidig er robuste og giver en årstidsvariation. Den biologiske mangfoldighed understøttes af adgangen til regnvandsressourcer og ved muligheden for eventuelt at etablere bistader i forbindelse med nyttehaverne på dækket og i taghaverne.

Både terrændæk og taghavernes bærende konstruktioner sætter begrænsninger for belastningen, og tykkelsen på vækstmediet bliver derfor styrende for karakteren af beplantningen. Dækket tænkes forstærket omkring de bærende søjler, og her koncentrerer de større bede med mest vækstmedie. Bede er i varierende højder og har med deres organiske formsprog en rumdannende funktion, der formidler skalaen mellem bygning og opholdsareal. Samtidig danner bedene mindre opholdsarealer i en menneskelig skala.

De store bede på parkeringsdækket giver mulighed for etablering af store træer, som tagdækket i kraft af begrænsningerne i konstruktionen kun vanskeligt vil kunne bære. Et robust træarts-

valg som pil, løn og fyr vil kunne give en spændende oplevelse i parkeringsområdet og vil kunne gro op fra parkeringsniveauet gennem de etablerede huller. Bedene i parkeringsområdet er skyggebede og planter som bregner, hosta, kæmpestenbræk og andre skyggetålende planter vil fungere godt. Pergolaer med slyngplanter vil kunne skabe rumdannende beplantning og begrønning af rummene. Den øvrige beplantning består af mindre bede med buske, stauder og græsser, og vækstmediet vil variere i tykkelse alt efter beplantning. Regnbedene i fortovsarealet tilplantes eksempelvis med tørke- og vandtålende stauder, græsser og mindre træer. Bedene med buske, stauder og græsser suppleres af større sammenhængende græsflader, der bl.a. kan anvendes til bold-spil og ophold. Langs facaderne omkranses de private rum af hække.

Se Kortbilag 6 på side 61 for illustration af ovenstående.

Belysning

Ved alle opgangsdøre placeres lyskilder. I resten af gården er belysningen orienterende og indgår som en del af det arkitektoniske udtryk.

På fortove opsættes gadearmaturer, der passer med områdets øvrige belysning.

Strategiske steder ved f.eks. pergolaer kan der etableres pultert belysning. Effektbelysning kan etableres i forbindelse med de sovende springvand og i bedene i terrænniveau, kan der sættes up-lights, der belyser trækronerne og giver en flot effekt både i parkeringsområdet og i gårdrummet.

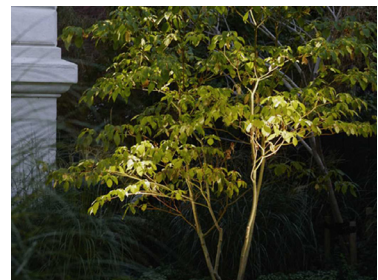
Leg og aktiviteter

Der etableres lege- og opholdsarealer i området. For de mindre børn er legeområdet knyttet til sektionen med mest formiddagssol. De øvrige lege- og aktivitetsområder med eksempelvis trampoliner, sovende springvand, græsplæner, dyrkningshaver og vandrender skaber interesse for alle aldersgrupper og er med til at skabe en dynamik i området, som øger fællesskabsfølelsen.

Se Kortbilag 6 på side 61 for illustration af ovenstående.

Inventar

Langs gangarealet i gårdrummet placeres bænke og plinte der eksempelvis kan formes efter vandrendernes forløb og place-



Belysning af træer nedefra

res, hvor der er rige oplevelsesmuligheder samt efter solorientering. I forbindelse med bænkenes opsættes mindre affaldsbeholdere.

Ved de fælles opholdsarealer (ved legesektionen i nord-vest og ved grillsektionen i syd-øst) kan der etableres pergolaer, der motiverer til ophold og beskytter mod solen samtidig med, at de virker rumdannende og skalaformidlende. På gadesiden kan der ligeledes etableres bænke og affaldskurve i tilknytning til bedene.

Lokal afledning af regnvand

Dimensioneringen for lokal afledning af regnvand i bebyggelsen sker med udgangspunkt i en dimensionering for håndtering af almindelig nedbør og vil foregå i tre niveauer: Fra tage, fra gårdhavedæk og fra terræn. Der er lagt vægt på transport og forsinkelse, men der vil i hele området indgå håndtering af regnvandet, hvor det tilbageholdes, opsamles, genanvendes, fordampes og/eller ledes til et nyt vandområde. De enkelte løsninger rummer samtidig en fleksibilitet i forhold til den endelige dimensionering. Overalt vil regnvandet indgå som et aktiv, der styrker den rekreative værdi og det landskabelige udtryk. Der stilles ingen særskilte krav om rensning af vandet fra tage og belægningsflader.

I de valgte LAR-løsninger er landskabet og indretningen udformet, så det overholder kravet om, at der ikke må ske skader, hverken på egen grund, bygning eller anden bebyggelse ved en 100-årshændelse.



Sedumtag

Tage

De grønne tage med f.eks. sedumplanter forsinket vandet og kan tilbageholde op mod 60 % nedbør. Vandet tænkes genanvendt på sedumbedene og opsamles for senere anvendelse i drivhuse og øvrige bede. Ved maksimal vandkapacitet ledes vandet til de åbne vandrender i gårdrummet.

Gårdhaven

Vand fra tagene og det befæstede areal (både den permeable og den ikke permeable belægning) ledes til de åbne vandrender, der transporterer det videre ind mod midten af anlægget, hvor der etableres overløb til en stor faskine i niveau 0. Her opsamles det for senere genanvendelse. De mange bede, græs- og grusarealer i gårdrummet vil også optage en del vand. På dækket opsamles også regnvand til vanding i nyttehaverne og

væksthuset.

Der foreslås anvendt et særligt vækstmedie, der bl.a. indeholder lette materialer som tegl eller lavasten som indbygning til bede. Vækstmediet udmærker sig ved en lav vægtfylde, der tilgodeser dimensionering af dækket, og som samtidig kan absorbere vand.

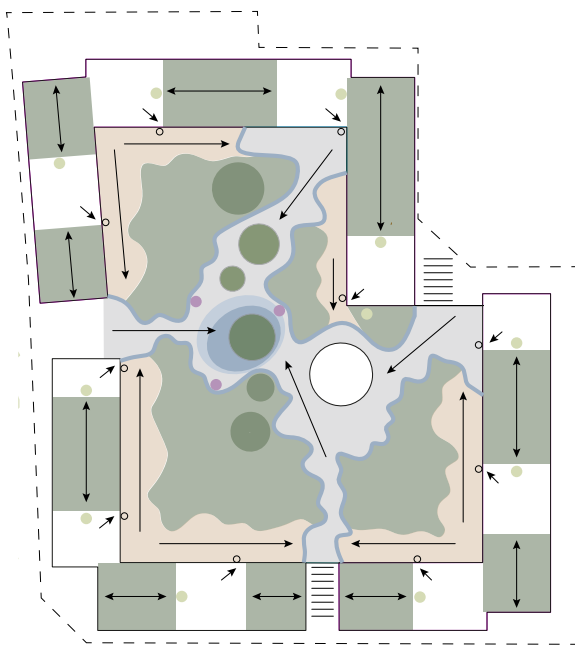
Terræn

Skyggebedet på parkeringsdækket får vand direkte fra åbninger i dækket og fra overløb fra gårdhaven. Omkring bedet anlægges en stor faskine, hvis kapacitet kan optage, tilbageholde og nedsive vand fra alle tre niveauer. Nedsivning er betinget af jordbundens beskaffenhed og må formodes at være begrænset, hvilket vil stille krav til faskinens samlede volumen. Gangarealernes faldretning leder overfladevand fra belægningen til regnbede og vandrender hvor de ved megen nedbør vil danne et vandspejl. Når regnbedene er fyldte med vand, ledes vandet via et overløb videre til faskinen under dækket, hvor det kan genanvendes til vanding af planter mv. Se illustration af ovenstående på næste side.

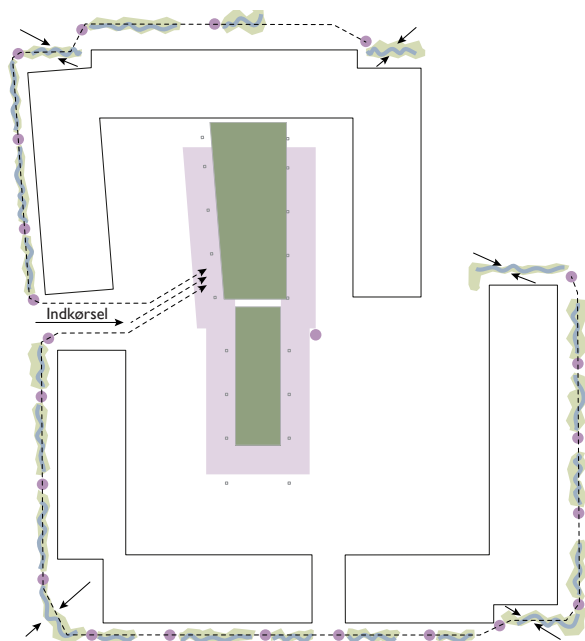
I regnbedene foreslås anvendt vækstmedie, der tillader nedsivning til underliggende lag.

Skybrudssikring

Ved skybrud fyldes alle LAR-enheder på tage og i gårdhaven. Skybrudssituationer kan også håndteres lokalt i bebyggelsen ved at anvende gårdhavens befæstede areal som recipient og forsinkelsesbassin i tilfælde af skybrud. Her vil vandet ledes til midten af det befæstede areal væk fra bygninger, hvor det vil stuve op. Det befæstede areal omkring de midterste åbninger er nedsænket, kanterne omkring åbningerne er forhøjede, og der dannes dermed et vandreservoir. Udvalgte søjler, der bærer dækket, kan fungere som overløb til faskinen på parkeringsdækket. Skybrudssikring dimensioneres for en 100-års hændelse.



1. Princip for LAR-løsning og skybrudssikring på terrændæk



2. Princip for LAR-løsning og skybrudssikring på parkeringsdæk

- Tilbageholdelse
- Nedsivning
- Regnbede
- Vandrender på dæk

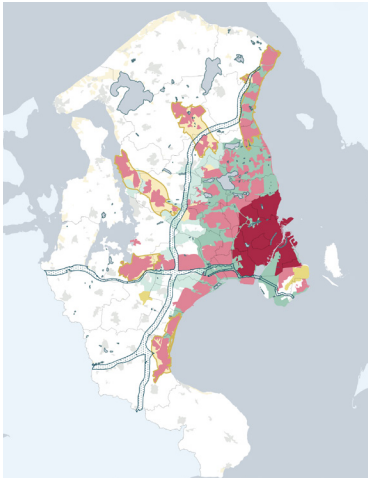
- Opstuvning / skybrudssikring
- Permable befæstelser
- Andre befæstelser
- Overløb
- Faskine i terræn med nedsivning

- Bygninger
- Vandets vej over jorden
- Vandets vej under jorden
- Opsamling af regnvand
- Nedløb til rende

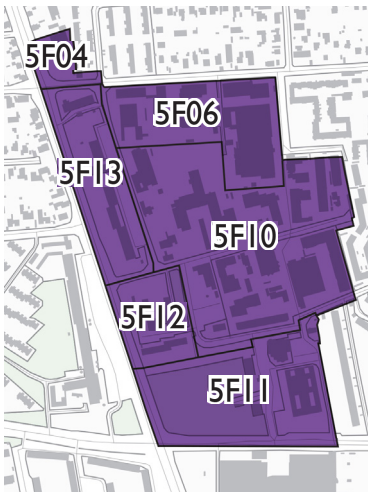
LAR og skybrudssikring på dæk og tag samt LAR i terræn
 Kilde: Anne Stausholm Landskabsarkitekter



Helhedsplanen for Bykernen med hovedstrøget, der skærer sig op gennem området



Fingerplan 2017



Kommuneplankort. Lokalplan er omfattet af rammeområde 5F10

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2017 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet's planlægning.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde, svarende til håndfladen.

Kommuneplan 2018

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018.

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 - Rødovre Øst og er omfattet af Rammeområde 5F10 Egegårdsvej vest. Rammeområdet er udlagt til blandet bolig- og erhverv.

Planlægning for forebyggelse af oversvømmelse og erosion

Erhvervsstyrelsen har udsendt et udkast til Vejledning til planlægning for forebyggelse af oversvømmelse og erosion. I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til Kommuneplan 2018 meddelte Erhvervsstyrelsen, at vi i forbindelse med den nye vejledning skulle tage stilling til, om det var nødvendigt at ændre kommuneplanen for at opfylde de nye krav.

Rødovre Kommune har gennemgået udkast til vejledning og vurderet, at Kommuneplan 2018 lever op til vejledningens krav. Det vides endnu ikke, hvornår en endelig vejledning offentliggøres.

Planlægning for forebyggelse af oversvømmelse og erosion

Erhvervsstyrelsen har udsendt et udkast til Vejledning til planlægning for forebyggelse af oversvømmelse og erosion. I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til Kommuneplan 2018 meddelte Erhvervsstyrelsen, at vi i forbindelse med den nye vejledning skulle tage stilling til, om det var nødvendigt at ændre kommuneplanen for at opfylde de nye krav.

Rødovre Kommune har gennemgået udkastet til vejledningen og vurderet, at Kommuneplan 2018 lever op til vejledningens krav. Det vides endnu ikke, hvornår en endelig vejledning offentliggøres.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Byplan 18, der aflyses for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

Lyste dokumenter

Der er ved udarbejdelse af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse.

Inden for lokalplanens område findes en række servitutter, der regulerer bebyggelse og benyttelse af de ejendomme, hvorpå servitutterne er tinglyst. Alle deklARATIONER, som kommunalbestyrelsen har påtaleretten til, og som er i modstrid med lokalplanen, aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. For de tilbageværende deklARATIONER gælder, at forhold i deklARATIONERNE, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

Følgende deklARATION, der er tinglyst på ejendommene inden for lokalplanforslagets område, aflyses for den del, der er omfattet af den endeligt vedtagne Lokalplan 144 i henhold til Planlovens § 15:

- Servitut af 22.12.1915 med lbnr. 902925-08

Støjhandlingsplan 2018-2023

Støjhandlingsplanen er baseret på en kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2017.

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 2018-2023 er beskrevet i Støjhandlingsplan 2018-2023.

Den bebyggelse, nærværende lokalplan giver mulighed for, vil være med til at skærme det kommende hovedstrøg fra støj fra Tårnvej.

Spildevandsplan 2013-2020

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 græsarmeret flade.

Lokalplanområdet klargøres til en fremtidig separatkloakering og stiller desuden krav til, at tage udføres som grønne tage, samt at der etableres regnvandsbede, opsamlingsbassiner og faskiner til opsamling og forsinkelse af regnvandet.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand fra Hovedstadsområdetets 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 private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

Affaldsplan 2014-2024

Rødovre Kommune har en affaldsordning, der betyder, at borgerne skal sortere deres affald i beholdere til plast, papir, pap, glas, metal, batterier samt mad- og restaffald. Derudover er der indsamling af storskralds- og haveaffald, som borgerne også skal sortere. Affald skal altid sorteres i henhold til det enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald i Rødovre Kommune.

Erhverv skal sortere og håndtere affald i henhold til Rødovre Kommunes regulativ for erhvervsaffald samt i henhold til den nationale lovgivning. Der skal afsættes tilstrækkelig plads til opsamling af det affald, som bliver produceret på den enkelte ejendom og virksomhed. Det skal sikres, at der er plads til, at der kan ske en kildesortering af affaldet. Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, metal, elektronik, restaffald, madaffald og farligt affald. Derudover kan der være øvrige fraktioner afhængig af de pågældende virksomheder og deres produktion.

Udformningen af skraldespandene skal ske efter de principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kom-



Designmanual for byrum i Rødovre Kommune kan findes på www.rk.dk

mune. De nedgravede affaldsbeholdere vil blive leveret af Rødovre Kommune.

Placeringen af affaldsstationerne i lokalplanområdet er valgt i en overkommelig afstand fra boligerne og for at undgå, at erhvervs- og boligaffaldet bliver smidt ud i de samme beholdere.

Se Kortbilag 5 på side 60 for placering af affaldsstationerne (også kaldet miljøstationerne) samt de nedgravede affaldsbeholdere på fortovet.

Varmeforsyning

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

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 samt vand-, fjernvarme-, gas-, 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 træer skal fremme byens grønne udtryk.

Rødovre skal have en sund og mangfoldig træbestand, levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr skal beskyttes og forbedres, og der skal være en god tilgængelighed til de grønne områder. Mangfoldigheden og oplevelsesmulighederne i byens grønne rum skal fremmes.

Den grønne profil, der stilles krav til, i nærværende lokalplan er i god overensstemmelse med ovenstående.

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 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages 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 nedsivningsanlæg kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav efter Miljøbeskyttelsesloven om etablering af sandfang og olieudskillere, 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. Tallene er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A).

Tabel 1: Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs


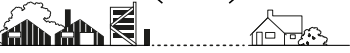


Områdetype (faktisk anvendelse) ↓	Tidsrum →		
	mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	alle dage kl. 22.00-07.00
Boligområde for åben-lav og tæt-lav bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Etageboligområde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

Erhverv

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrelsen udarbejdet en virksomhedsklassifikation. Virksomhederne inddeles i syv miljøklasser alt efter deres miljøbelastning. På s. 51 i "Håndbog om Miljø og Planlægning", Miljøministeriet 2004 er der retningslinjer for vejledende afstandskrav mellem miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, og de syv miljøklasser,

som erhverv inddeles i.

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse I i tabellen på side 35.

ERHVERV	BOLIGER				
Klasse 1-2	0-20 m		Klasse 1	0 m	Feks. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2-4	50-100 m		Klasse 2	20 m	Feks. bogbinderier, elektronikværksteder og laboratorier.
Klasse 5-6	150-300 m		Klasse 3	50 m	Feks. håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 7	mindst 500 m		Klasse 4	100 m	Feks. levedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
			Klasse 5	150 m	Feks. maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
			Klasse 6	300 m	Feks. asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier.
			Klasse 7	500 m	Feks. medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

Afstandsklasser. Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet 2004, s. 51

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".

Jordforureningsloven

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 kontaktes. Kommunen underretter Region Hovedstaden, der inden for en frist på fire uger tager stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71.

Jordforurening

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

En kortlægning medfører, at der skal indhentes en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, inden et bygge- og anlægsarbejde påbegyndes. 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 forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Næsbyvej 16 og en del af Egegårdsvej 80 er kortlagt som forurennet på V2. I forbindelse med byggeri og ændret arealanvendelse kræves der efter Jordforureningsloven en § 8-tilladelse fra Rødovre Kommune. Tilladelsen skal sikre grundvand og menneskers sundhed. Der vil sandsynligvis skulle udføres yderligere undersøgelser som forudsætning for tilladelsen.

Risiko for forurening

Planen vurderes ikke at medføre risiko for forurening. Udbygning med boliger og liberalt erhverv vil give mindre risiko for forurening. Samtidig vil der muligvis i forbindelse med en § 8-tilladelse skulle iværksættes tiltag overfor en del af forureningen.

Naturbeskyttelsesloven

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

Varmeforsyningsloven

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

Museumsloven

Hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allè 3, 2630 Taastrup. Oplysninger kan eventuelt fås 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.

Den nordligt beliggende vej skal udlægges som privat fællesvej til parkeringsarealerne og som mulig adgangsvej til den bagvedliggende matrikel.

Se Kortbilag 6 på side 61 for placering af vejen.

Planloven

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af Planloven trykt som Lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018, Lov om planlægning med senere ændringer.

Udbygningsaftale

I forbindelse med lokalplanforslaget indgår ejerne af ejendommene med matr.nr. 7au, 7bd og 7d en udbygningsaftale i overensstemmelse med planlovens regler her for, jf. § 21b. Udbygningsaftalen indgås efter ønske fra grundejeren med henblik på at opnå en højere kvalitet af den planlagte infrastruktur i området.

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.

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.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- at give mulighed for at opføre en karrébebyggelse med erhverv og boliger til helårsbeboelse.
- at sikre høj arkitektonisk kvalitet i byggeri og ubebyggede arealer jf. Rødovre Kommunes arkitekturpolitik.
- at indarbejde bæredygtige principper i byggeriet herunder klimatilpasningstiltag.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og agrænses som vist på kortbilag I og omfatter matrikel nr. 7au, 7bd og 7d i ejerlav Rødovre by, Rødovre - samt alle parceller, der efter annoncering af den endeligt vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Generelt

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse og erhverv.

Virksomhederne må kun benyttes til erhvervsformål i miljøklasse I.

3.2 Stueplan

Stueplan må kun benyttes til erhvervsformål i form af kontorer, administration, publikumsorienterede serviceerhverv, mindre værksteder, institutioner, undervisning, serviceerhverv og liberale erhverv.

Derudover kan der på den østlige side mod Hovedstrøget etableres en mindre butik som f.eks. købmand eller kiosk. Butikken skal placeres i forbindelse med det kommende hovedstrøg. Se Kortbilag 6 på side 61 for placeringen langs Hovedstrøget.

Der kan desuden tillades mindre butikker til salg af egne varer i tilknytning til en virksomheds produktion.

I den enkelte bygning må andelen af kontor- og serviceerhverv ikke udgøre mere end 1.500 m² pr. bygning.

3.3 Første sal til og med sjette sal

Første sal til og med sjette sal må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger, se dog § 3.4 for undtagelse heraf.

3.4 Erhverv i forbindelse med bolig

Der må drives erhvervsvirksomhed i beboelsesbygninger under forudsætning af:

- at den der driver erhvervet har CPR-adresse i den pågældende bolig.
- at der kun beskæftiges dem, der har CPR-adresse i boligen.
- at erhvervsdelen maksimalt udgør 25 % af den enkelte boligs etageareal.
- at erhvervsudøvelsen kan ske uden gener for omgivelserne i form af lugt, trafik og støj eller lignende.
- at erhvervets arealbehov ikke medfører, at der ikke kan opretholdes en passende bolig.
- at der ikke påføres udendørs oplag.
- at parkering dækkes på ejendommen.

3.5 Spillehal, casino m.m.

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende. Dog må der i tilknytning til en restaurant med alkoholbevilling opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater. Desuden må der i forbindelse med anden aktivitet, som f.eks. kiosk, forhandles Tips, Lotto og lignende.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1 Sammatrikulering

Ejendommene kan ikke udstykkes i yderligere matrikler. Matriklerne inden for lokalplanområdet skal sammenmatrikuleres.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Ankomst

Lokalområdet skal vejbetjenes fra Næsbyvej til parkering i stueplan samt fra den private fællesvej A-B nord for bebyggelsen, se Kortbilag 4 på side 59.

5.2 Privat fællesvej

Langs med den nordlige facade skal der udlægges plads til en privat fællesvej, der giver adgang til parkeringspladserne i terræn og den bagvedliggende matrikel. Vejen skal placeres som strækning A-B vist på Kortbilag 4 på side 59.

Note:

Klasse I (0 meter)

F.eks. liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik. Se tabellen på side 35 for nærmere forklaring.

Note

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

5.2.1 Vendeplads

Der skal etableres en vendeplads for enden af den private fællesvej A-B mod nord, se Kortbilag 6 på side 61.

5.2.2 Vejens indretning

Den private fællesvej A-B skal indrettes som et fælles gang- og køreareal under hensyntagen til bløde trafikanter.

Note til § 5.3

Med kantzone menes der arealet mellem bygningsfacaden og matrikelgrænsen.

Fortovet er gangarealet langs vejarealet. I nærværende lokalplan ligger fortovsarealet uden for lokalplanområdet, på nær langs den nordlige skelgrænse

5.3 Kantzoner og fortove

Kantzonen skal forholde sig til fortovsarealet og være i overensstemmelse med Kortbilag 6 på side 61.

Fortove skal have en minimumsbredde på 1,8 m.

Der skal etableres regnvandsbede med træer på kantzone- og fortovsarealer langs med facader mod Egegårdsvej, Næsbyvej og den nordlige passage, som angivet på Kortbilag 6 på side 61.

For kantzone mod Hovedstrøget se § 9.3 på side 47.

5.4 Tilgængelighed

Lokalplanområdet skal planlægges med fokus på god tilgængelighed for personer med forskellige handicap.

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 nedsvivning.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Generelt

Inden for lokalplanområdet skal min. 90 % af bilparkeringen placeres i konstruktion i stueplan som angivet på Kortbilag 5 på side 60.

Op til 10 % af bilparkeringen kan placeres på terræn på den nordligt beliggende vej. Disse parkeringspladser skal være forbeholdt gæsteparkering, afsætning, handicapparkering, korttidsparkering samt dele- og elbiler. Se Kortbilag 5 på side 60.

6.1 Parkeringsnormen

Parkeringsdækningen for bolig skal være:

Min 1 p-plads pr. etagebolig.

Min 2 stk. cykelparkering pr. bolig.

Parkeringsdækningen for erhverv skal være:

1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for administration.

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for detailhandel.

1 ½ stk. cykelparkering pr. 100 m² bruttoetageareal.
2 stk. cykelparkering pr. 100 m² bruttoetageareal for detailhandel.

Ved øvrige anvendelser vurderes parkeringsdækningen i hvert enkelt tilfælde, med udgangspunkt i ovenstående.

Cykelparkering skal etableres med let adgang til hovedstrøg, hovedindgang/opgange til boliger eller virksomheder.

6.2 Fælles parkeringsløsning

Bil- og cykelparkering skal være en fælles løsning for hele ejendomskomplekset og placeres i stueetagen som princippet vist på Kortbilag 5 på side 60.

Parkeringspladser skal afmærkes i belægningen

Parkeringspladser på terræn udenfor bebyggelsen må ikke overdækkes.

6.3 Elbiler

10 % af parkeringspladserne for hver ejendom skal forberedes med ladestandere til elbiler. Elstandere skal etableres, når Rødovre Kommune kræver det.

Ladestanderne skal placeres nærmest det kommende hovedstrøg, hovedindgang/opgange til boliger eller virksomheder. Ladestandere placeret i forbindelse med virksomheder skal være hurtigt opladende el-standere.

6.4 Erhverv

Varetilkørsel sker med indkørsel fra Næsbyvej til parkeringsdækket, som vist på Kortbilag 4 på side 59.

6.5 Handicapparkering

Der skal anlægges 5 normale handicapparkeringspladser og 2 handicapparkeringspladser til kassebiler. For handicapparkeringspladserne gælder det, at de skal anlægges så:

- brugsarealet for handicapparkeringspladserne er 3,5 m x 5,0 m samt 8 x 4,5 m til kassebiler,
- pladserne for så vidt muligt placeres tæt på hovedindgange/opgange til boliger eller virksomheder.
- belægningen er fast og jævn.
- niveauspring i adgangsarealet fra parkeringsarealet til andet areal højst er 2,5 cm.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde må ikke overstige 160 % med en bygningshøjde på min. 2 og maks. 6 etager inkl. penthouseetager. Se også § 7.6.

Lejligheder skal have en min. størrelse på 65 m², en maks. størrelse på 150 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på 95 m².

Bebyggelse skal placeres som princippet vist på Kortbilag 4 på side 59.

7.2 Vejudlæg, facade- og byggelinje

For lokalplanområdet gælder følgende facade- og byggelinjer:

- Langs med Egegårdsvej gælder der en facade- og byggelinje på 1,8 m fra skel.
- Langs med Næsbyvej gælder der en facade- og byggelinje på 1 m fra skel.
- Langs med nordlige skelgrænse gælder der en facade- og byggelinje på 1,8 m og 6 m fra skel.
- Langs med den østlige skelgrænse gælder der en facade- og byggelinje på 1,8 m og 4 m fra skel.

Se Kortbilag 4 på side 59 for illustration af ovenstående facade- og byggelinjer.

7.3 Fællesrum

Der skal etableres et fællesrum/beboerhus for beboerne på minimum 150 m². Der skal etableres adgang til fællesrummet fra gårdhaven.

7.4 Småbygninger

I Gårdhaven må der kun etableres de småbygninger, der er angivet på Kortbilag 6 side 61. Bygningerne skal placeres i overensstemmelse med kortbilaget. Småbygningerne i Gårdhaven må have en maks. størrelse på 10 m².

Der kan etableres mindre taghuse og drivhuse på tagterrasserne med en samlet maks. størrelse på 10 m² per tagterrasse.

7.5 Depotrum

Der skal etableres depotrum til hver lejlighed med en minimumsstørrelse på 3 m².

Depotrummene skal etableres i stueplan.

Note til § 7.4

Med småbygninger menes der f.eks. overdækninger, væksthuse, små havehuse og pavilloner.

7.6 Højder

For etagebebyggelse fastsættes foruden stueetagen en etagehøjde på max 3,0 m.

Stueetagen skal være 4,0 meter høj.

Dertil kan lægges 1,5 m til teknik og tag.

Karrébebyggelse skal opføres, så den samlede karré varierer i højden. Se § 8.1 for forklaring heraf.

Se også § 7.1.

7.6.1 Småbygninger

Pavillioner og mindre småbygninger må opføres i en højde på maksimalt 3,5 meter.

7.7 Belysning af boliger

Alle boliger skal være velbelyste med dagslysindtag fra min. to verdenshjørner.

7.8 Sokkel

Af hensyn til beskyttelse mod regn skal der etableres sokkel på min. 15 cm på alle bebyggelser inden for lokalplanens område. Dog skal der sikres tilgængelighed i henhold til "Håndbog for tilgængelighed, januar 2013".

7.9 Areal til detailhandel

Butikker inden for lokalplanområdet må maksimalt have et bruttoetageareal på 250 m² for dagligvarebutikker og 200 m² for udvalgsvarebutikker.

Mindre butikker med salg af egne varer i tilknytning til produktion må ikke overstige 250 m².

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Facader

Facader skal fremstå som murede teglstensfacader i forbandt. På mindre områder kan anvendes fiberbeton, glas, træ, zink, stål og kobber.

Tegl skal være gennemfarvede tegl.

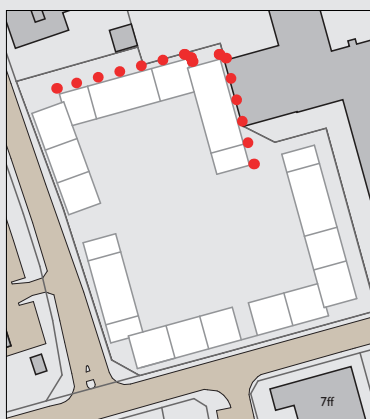
Facaderne skal gives det arkitektoniske udtryk og udføres som afsnit i varierende højer som principperne angivet på Bilag 7 og 8 på side 62 og 63.

Note til § 8.1

Det er i Rødovre Kommune praksis, at der stilles krav om udarbejdelse af "mock-up" af facader i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Bebyggelsen skal være karakteriseret ved en rytmisk facadestruktur. Inden for rammerne af denne struktur skal der arbejdes med varierede motiver og fremspring i facadekonstruktionen, der, sammen med den varierende bygningshøjde, er medvirkende til at skabe et gadebillede i bevægelse som principperne angivet på Bilag 7 og 8 på side 62 og 63.

Gavle skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger, eventuelt altaner og karnapper samt overflader i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.



På den nordlige og nordøstlige side afløses vinduesfacaderne af gitternet med indkig til p-dækket.

Note til § 8.1.3

Den større detaljering i forbandt i de nederste 1-2 etager kan f.eks. udføres som mønstermurværk, hvor nogle sten trækkes en anelse ud i forhold til de andre sten, så der opstår et mønster i facaden. Se også eksemplerne i Designmanualen s. 40.

8.1.1 Den nordlige og nordøstlige facade i stueplan

Den nordlige samt nordlige østlige facade skal i stueplan udføres i mønstermurværk med åbninger og/eller som murstensgitter med åbninger. Gitteret/muren skal suppleres med skyggetålede klatreplanter eller andet grønt. Se placeringen til venstre.

8.1.2 Facadefarver

Murede facader skal udføres i rødlige, rødbrune eller varm-gule nuancer, svarende til farveskalaen vist på facadeillustrationerne på Bilag 7 og 8 på side 62 og 63. Se også § 8.1.3.

Anvendes træbeklædning eller lameller må det kun være ubehandlet, olieret, eller lakeret farveløst.

8.1.3 Facaden mod Hovedstrøget

For karrébebyggelsens facade mod Hovedstrøget gælder, at de nederste 1-2 etager skal opføres i tegl i grålige og/eller mørkegrålige nuancer. Se principperne i Designmanualen på side 38-41.

De øvrige etager skal opføres i rødlige og/eller rødbrune nuancer som vist på Bilag 7 på side 62.

Farveskiftet fra de nederste 1-2 etager op til de øvrige skal markeres med reces. Facaderne i de nederste 1-2 etager skal udføres med en større detaljering i forbandt end de øvrige etager. I de nederste 1-2 etager skal der ske et skifte i facaderytme og/eller forbandt og/eller mønster i forbindelse med et skifte i funktion. Glaspartier kan anvendes i forbindelse med publikumsorienteret erhverv. Se principperne i Designmanualen på side 38-41.

De 1-2 nederste etager (den grå base) skal have en mørkere nuance end de overliggende etager.

8.2 Tage

Bygninger skal opføres med flade tage.

Tagflader skal udføres som grønne tage med sedum eller indrettes som tagterrasser til brug for ejendommens beboere efter princippet angivet på Kortbilag 6 på side 61.

Eventuelle solcelleanlæg må maksimalt have et glanstal på 30 målt efter Teknologisk Instituts metode.

8.3 Altaner

Altaner skal fremstå som en integreret del af facadens arkitektur - også set nedefra

Altaner skal etableres som indeliggende eller ophængt eller en kombination af begge dele. Altaner må kun udføres i et eller flere af følgende materialer: beton/fiberbeton, galvaniseret stålkonstruktion og/eller glas.

8.4 Vinduer og døre

Som materiale til vinduer må kun anvendes ubehandlet aluminium og/eller træ. Karme og rammer samt døre skal være ufarvede eller holdes i en farveskala inden for sort eller sort-grøn.

Glaspartier skal udføres i planglas og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas.

Vinduer må hverken helt eller delvist tildækkes eller blændes.

8.5 Udvendige trapper

Der skal etableres forbindelsestrapper fra den hævede gårdhave til Egegårdsvej og til fortovsarealerne mod øst. Trapperne skal placeres som angivet på Kortbilag 6 på side 61 og udføres i beton, der indpasses i bygningens arkitektoniske formsprog, som vist i principperne på Bilag 7 på side 62.

8.6 Tekniske installationer og lignende

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Eventuelle anlæg og installationer på tag skal placeres så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Tekniske anlæg må ikke være synlige fra vej og skal støjskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for omgivelserne.

Elevatorskærme og trappehuse skal udformes, så de fremtræ-

Note til § 8.2

Den grå base skal fremtræde med mere visuel tyngde end de overliggende etager.

Note til § 8.2

Tagterrasser udgør en selvstændig etage og skal holdes inden for bestemmelser i § 7 om etageantal.

Note til § 8.6

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det kunne dokumenteres, at §8.6 overholdes, så ingen tekniske installationer er synlige.

der som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Antennemasten skal indpasses i omgivelserne så den er mindst muligt synlig for omgivelserne.

Solceller eller lignende skal integreres i facadens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer.

8.7 Facadestyr

Markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Note til § 9.1

Legepladsarealer skal godkendes af Rødovre Kommune inden anlæg-gelse. En godkendelse forudsætter, at kravene i den gældende Dansk Standard for legepladssikkerhed er opfyldt.

Note til § 9.1

Adgangs- og opholdsarealer, pladser m.v. skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne i henhold til DS 3028 "Tilgængelighed for alle" eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Friarealer generelt

Friarealer omhandler altaner, tagterrasser samt Gårdhaven. Kantzonen mod fortov behandles i § 5.

- a) 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.
- b) Friarealer skal etableres i henhold til Kortbilag 6 på side 61.
- c) Friarealet skal udgøre minimum 40 % af etagearealet for boliger og minimum 15 % af etagearealet for erhverv.
- d) Tagterrasser og altaner vil kunne indgå i beregningen af opholdsarealet.
- e) Friarealer skal planlægges i henhold til det kriminalpræventive råds anbefalinger.
- f) Alle boliger skal have sin egen af en af følgende: en altan, en lille have i Gårdhaven eller en tagterrasse.
- g) Der skal sikres offentlig adgang og visuel forbindelse til Gårdhaven.

9.2 Gårdhaven

Gårdhaven på første sal må kun benyttes til rekreative friarealer og fællesbygning. Gårdhaven skal udformes i overensstemmelse med Kortbilag 6 på side 61 og indrettes med:

- fire sektioner:
 - sektion til leg
 - sektion til aftenophold og grill
 - sektion til rekreation og ophold
 - sektion til nyttehaver
- store gennemgående gangarealer, pladser, bænke, plinte, pergolaer, trampoliner, nyttehaver, et sovende springvand o.lign. elementer, der har en oplagt fællesskabs-, lege- og ak-

tiverende funktion, men som også fungerer som selvstændige arkitektoniske elementer,

- mindre affaldsbeholdere i forbindelse med bænke o.lign.,
- regnbede,
- stier,
- åbne vandrender med riste til opsamling og afledning af regnvand,
- seks store udskæringer i betondækket, der sikres med værn eller anden sikring,
- legepladser,
- private haver langs de indvendige facader til ejendommens beboere.

9.3 Kantzone langs Hovedstrøget

Langs den østlige facade ud til Hovedstrøget skal anlægges en kantzone på 2 m fra facadekant efter princippet vist i designmanualen på side 42-43. De resterende 2 m til skel skal udformes i overensstemmelse med principperne for Hovedstrøget/Byhaven vist i afsnittene Byrum Elementer på side 9-21 samt Byrum Principper & Design side 22-35 i designmanualen.

En teglkinke i samme farvenuance som de teglsten, der anvendes i de nederste etager på bygningerne, skal anvendes som belægning i kantzonen.

Se Hovedstrøgets placering i forhold til bebyggelsen på Kortbilag 6 på side 61.

9.4 Terrænregulering

- Tilladt +/- 0,5 meter jord uden for skelzonen (2,5 meter fra skel).
- Tilladt +/- 0,3 meter jord i skelzonen (se dog nedenstående).
- Terrænregulering må ikke ske nærmere end 0,5 meter fra skel.
- Overfladevand skal holdes på egen grund.
- Større reguleringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- Udlægning af lettere forurenede jord, som ikke medfører forurening af grundvandet, skal godkendes af kommunen.
- Opbygning af bede på dæk dimensioneres ud fra den blivende beplantnings vækstkrav og er ikke omfattet af terrænregulering.

9.5 Afløbskoefficient

Følgende afløbskoefficient fastsættes for området:

- Etageejendom: 0,75 ved en regn-intensitet på 130 l/s/ha

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

9.6 Seperatkloakering

Der skal forberedes til separatkloakering inden for lokalplanområdet.

9.7 Hegning og beplantning

Der må ikke opsættes hegn inden for lokalplanområdet på nær levende hegn (hæk) omkring de private haver tilhørende boliger på 1. sal, legepladser og fælles opholdssteder. Se Kortbilag 6 på side 61.

Trådhegn må opsættes i forbindelse med (bagved) levende hegn.

Trådhegn må ikke være højere end den udvoksede hæk/levende hegn.

Højden på hegn fastsættes til maks. 1,5 meter.

9.8 Beplantning i friarealer

Der skal i friarealerne vægtes planter, der skaber stor biodiversitet, og som samtidig har en årstidsvariation og ikke mindst robusthed, der passer til lokaliteten og brugen af friarealerne.

Der skal sikres et tilstrækkeligt vækstmedie, der modsvarer planternes vækstpotentiale, se desuden § 9.9.

Mindre træer som røn, paradisæble, tjørn, bærmispel og avnbøg skal anvendes i Gårdhaven suppleret af buske som sargentsæble, klitrose, kornel, pil og syren. Græsser og stauder som hirse, star, løvefod, purpursolhat og storkenæb skal supplere som en tæt bundplantning.

Omkring de private haver tilhørende boliger på 1. sal, legepladser og fælles opholdssteder skal der etableres hække, se § 9.7 for nærmere detaljer.

På kantzone- og fortovsarealerne skal der anlægges regnbede med træer som løn, el eller hjertetræ. Beplantningen skal suppleres af buske som bærmispel, gedebled, fjeldribs og/eller pil. Stauder og græsser skal danne undervegetation i bedene og skal etables med kambregne, fredløs, sankt hansurt, primula, hjortetrøst, mosebunke og/eller almindelig kattehale.

Se Kortbilag 6 på side 61 for illustration af ovenstående.

9.9 LAR

I forbindelse med skyggebedet i parkeringsområdet i stueetagen skal der anlægges en stor faskine, hvis kapacitet skal kunne optage, tilbageholde og nedsive vand fra alle tre niveauer.

Belægningen i Gårdhaven skal bestå af store fliser, der gennem-brydes af smalle græsbånd. De faste belægninger skal være permeable og opbygget med en underliggende faskineløsning, der har afledning af regnvand til vandrenderne.

Der skal anvendes et vækstmedie med en lav vægtfylde, der tilgodeser dimensionering af dækket, og som samtidig kan absorbere vand til bedene. Tegl og lavasten er eksempler på lette komponenter, der netop gør ovenstående.

Vand fra tagene og det befæstede areal (både den permeable og den ikke permeable belægning) skal ledes til de åbne vandrender, der skal transportere det videre ind mod midten af anlægget. Områderne omkring åbningerne i gårdhaven (i midten af anlægget) skal være nedsænkede, med forhøjede kanter omkring åbningerne, så vandet kan stuve op, hvorved de fungerer som vandreservoirer. Der skal i den forbindelse etableres overløb til faskinen i stueetagen.

Skybrudssikringen skal dimensioneres for en 100-års hændelse og i overensstemmelse med det viste på Kortbilag 6 på side 61.

9.10 Beplantning i parkeringsområde

I parkeringsområdet i stueplan skal der etableres store forsænkede plantebede.

Planteområderne skal beplantes med træer og andet plantemateriale, der ikke er lyskrævende. Placeringen af plantebedene samt valg af træarter skal baseres på, at træerne skal vokse op gennem de etablerede åbninger i betondækket over planteområdet. Træer, som ahorn, lind og fyr egner sig til parkeringsdækket. Skyggetålende græsser og stauder som star, hosta, kæmpestenbræk og høstanemone skal supplere som underplantning.

Se Kortbilag 5 og 6 på side 60 og 61.

9.11 Udendørs Oplag

Der må ikke være udendørs oplag af både, campingvogne, pølsevogne, større anhængere, uindregistrerede biler, biler med salg for øje eller udlejning, affald, permanent oplag af byggematerialer, containere og lignende.

§ 10 Skiltning og belysning

10.1 Skiltning generelt

Al skiltning skal godkendes af Rødovre Kommune.

10.2 Skilte ved erhverv

- a) Der må kun skiltes på facader vendende ud mod Hovedstrøget eller vej.
- 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 5 % af erhvervets facadeareal.
- d) Placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet. Bygningens hoved- og fagopdeling skal respekteres, således at sokler, gesimser, søljer og andre karakteristiske facadeelementer friholdes for skiltning.
- e) Reklameskiltning er ikke tilladt. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.
- f) Skilte skal udføres som planskilte dog må der opsættes et udhængsskilt pr. butik. Udhængsskilte må ikke være til gene for forbigående og må maksimalt udgøre 65 cm i dybden og 45 cm i højden. Der skal være en frihøjde under skiltet på minimum 230 cm.
- g) Facadebelysning, skiltning og lignende må ikke være til gene for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

10.3 Skilte ved boligerne

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbygningen og for de mindre virksomheder, der tillades efter § 3.4 (navn og husnummer). De nævnte virksomheder må have ét skilt, der ikke må være større end 30 x 30 cm. Skiltet skal placeres på facaden i stueetagen.

10.4 Udendørs belysning i gårdrummet

Udendørs belysning på friarealer skal være orienterende og indgå som en del af det arkitektoniske udtryk. Belysningen skal etableres som lysstandere med nedrettet belysning og lave be-

lysningsarmaturer (i max. 100 cm. højde). Belysningsarmaturer skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.

Ved alle opgangsdøre skal der placeres lyskilder.

Strategiske steder ved f.eks. pergolaer skal der etableres pulvertbelysning.

I forbindelse med det sovende springvand og bedende i parkeringsområdet i stueetagen skal der sættes up-lights, der belyser henholdsvis vandstråler og trækroner og giver en flot effekt i både parkeringsområdet og i gårdrummet. Se § 9.2 og Kortbilag 6 på side 61.

10.5 Udendørs belysning på fortovsarealer

Udvendige belysningsarmaturer skal være ens i hele lokalplanområdet. Private fællesveje, kantzone- og fortovsarealer skal være tilstrækkeligt oplyst uden mørke og utrygge områder.

Udendørs belysning på kantzone- og fortovsarealer skal følge Rødovre Kommunes designmanual for byrum.

Kantzonen langs Hovedstrøget skal belyses efter principperne i Designmanualen (del 2 til lokalplanen) side 30.

10.6 Legepladser

Der skal etableres lys på lege- og opholdsarealer i henhold til § 10.4.

§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener

11.1 Støj fra vejtrafik

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 lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening fra vejtrafik.

I områder, hvor støjniveauet overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj, må ny bebyggelse ikke tages i brug, før det er sikret ved en støjberegning, at boliger og udendørs opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger de fra Miljøstyrelsen til enhver tid vejledende grænseværdier.



Designmanual for byrum i Rødovre Kommune kan findes på www.rk.dk

11.2 Støj fra erhverv

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

Vareindlevering skal indrettes således, at det medfører færrest mulige gener for naboerne.

§ 12 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.

12.1 Generelt

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen og dennes arkitektoniske formsprog eller placeres, så de ikke er synlige. Se også § 8.6.

12.2 Energi

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med fjernvarme. 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 ejendomme, der overvejende forsynes med alternativ energi.

12.3 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.

12.4 Ventilationsanlæg, varmepumper - tekniske anlæg

I forbindelse med fødevarerelaterede erhvervsenheder skal der vælges ventilationssystemer og løsninger, der sikrer god luftkvalitet og ikke overfører røg og madlugt til boligene.

12.5 Renovation

Der skal afsættes plads til de nødvendige affaldsløsninger herunder husholdningsaffald, erhvervsaffald, haveaffald og storskrald.

Der skal etableres miljøstationer på terræn i stueplan, hvor papir, pap, plast, glas, metal, batterier, restaffald samt haveaffald og storskrald kan smides ud. Miljøstationerne skal opdeles i bolig

Note til § 12.2

Forsyningsselskabernes leveringsbetingelser beskrevet i "Vedtægter og Tekniske bestemmelser" skal til enhver tid efterkommes.

og erhverv og ligge særskilt fra hinanden.

Til boligerne skal der desuden etableres nedgravede affaldsøer til kildesorteret affald. Disse skal kunne tømmes uden hindringer fra gadesiden.

Rum til storskrald skal være tilgængelige fra gaden og placeret umiddelbart ved indgangen til parkeringsarealet.

Der må maksimalt være 75 meter fra hoveddør til miljøstation/nedgravet affaldsø for beboere. Miljøstationer samt nedgravede affaldsøer skal placeres, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne og placeres, så de er tilgængelige og samtidig opfylder krav til standardplads.

Regulativerne for henholdsvis erhvervsaffald og husholdningsaffald i Rødovre Kommune skal følges.

Se Kortbilag 5 på side 60 for placeringen af affaldsløsninger.

12.6 Antenneanlæg

Paraboler må højst have en diameter på en meter. De må ikke opsættes på terræn eller bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må ikke placeres på balkoner/altaner, facader og gavle.

Paraboler må kun placeres på de højeste tage over tagterrasser.

12.7 Transformerstationer

Inden for lokalplanområdet kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformerstationer mv., der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning. Placering og udformning af disse tekniske anlæg skal kunne godkendes af kommunen.

12.8 Ledningsanlæg

Ledningsanlæg og belysning fremføres som jordkabler.

12.9 Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

12.10 Kloakering

Kloakering skal udføres som separatkloakering.

Følgende afløbskoefficient fastsættes for området:

- Etageejendom: 0,75 ved en regn-intensitet på 130 l/s/ha

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

12.11 Klimatilpasning

Ved nybyggeri skal det sikres, at der højst står 10 cm vand ved soklen af bygningen under en 100-års regn.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må først tages i brug:

- a) Når en plan indeholdende de i § 6 nævnte parkeringsarealer og -pladser er godkendt af Rødovre Kommune og etableret i overensstemmelse med Kortbilag 5 på side 60.
- b) Når de i § 9 nævnte friarealer og opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med Kortbilag 6 på side 61.
- c) Når de i § 12.5 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.
- d) Bebyggelsen må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

Byplan 18 vedtaget 29. august 1961 aflyses for den del, der er omfattet af den endeligt vedtagne Lokalplan 144.

Følgende deklaration, der er tinglyst på ejendommene inden for lokalplanområdet, aflyses for den del, der er omfattet af den endeligt vedtagne Lokalplan 144 i henhold til Planlovens § 15:

- Servitut af 22.12.1915 med lbnr. 902925-08

§ 15 Drift af friarealer mv.

Den til enhver tid værende ejer eller ejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 udlagte vej- og stiarealer og de i § 9 nævnte friarealer, herunder vedligeholde de offentligt tilgængelige arealer inden for lokalplanområdet.

§ 16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

16.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende,

lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

16.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

Vedtagelse

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

Erik Nielsen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I

Eksisterende forhold 2018 / Satelitfoto / Mål 1:1500

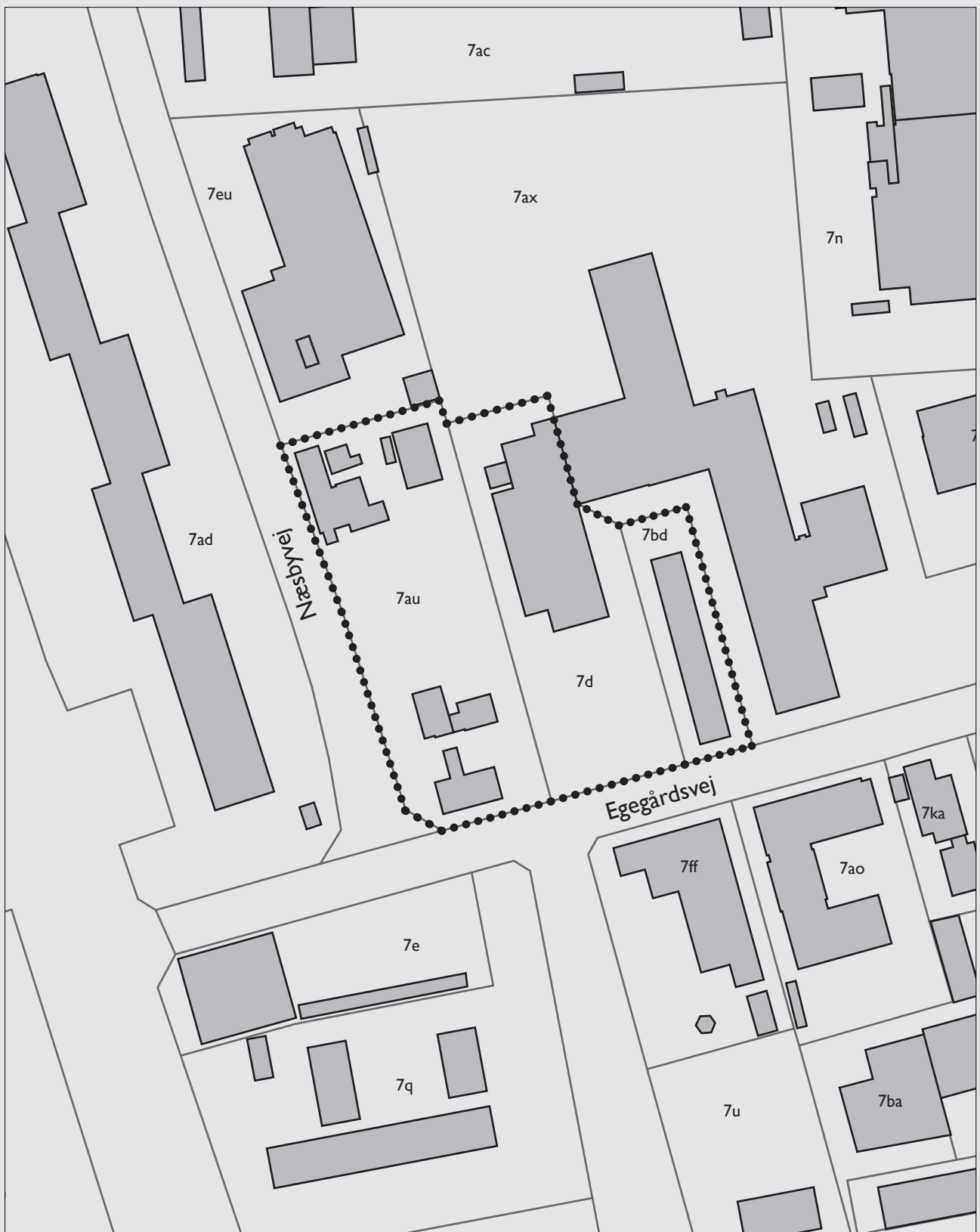


— Lokalplanens afgrænsning



Kortbilag 2

Eksisterende forhold / Matrikelkort / Mål 1:1500



- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelgrænse
- Eksisterende bebyggelse

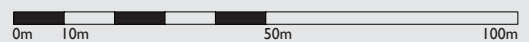


Kortbilag 3

Fremtidige forhold / Sammenmatrikuleret / Mål 1:1500

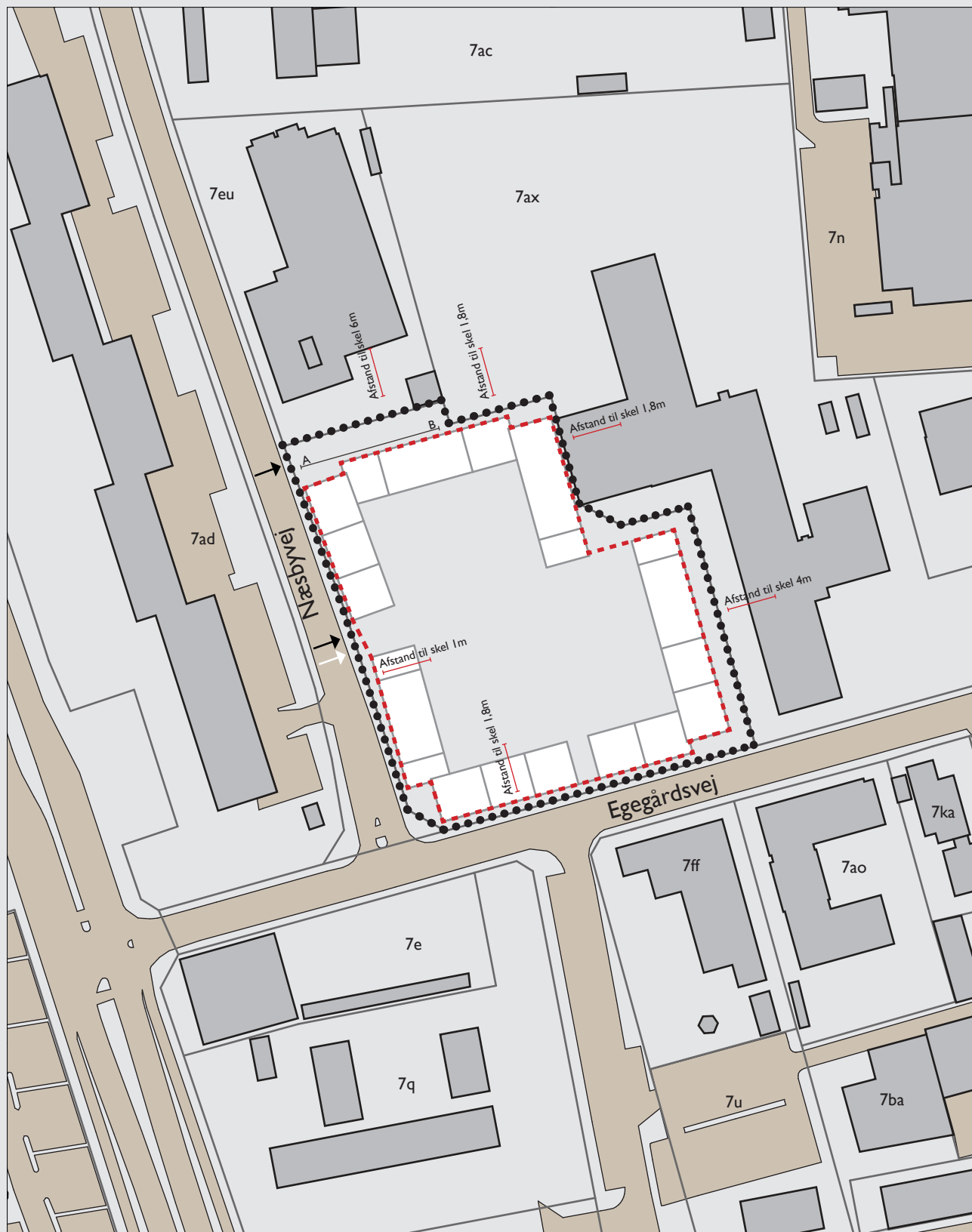


- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelgrænse
- Eksisterende bebyggelse

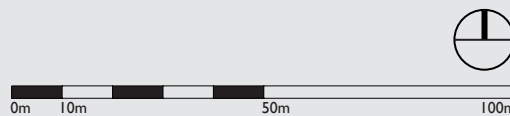


Kortbilag 4

Bebyggelsesplan / Mål 1:1500

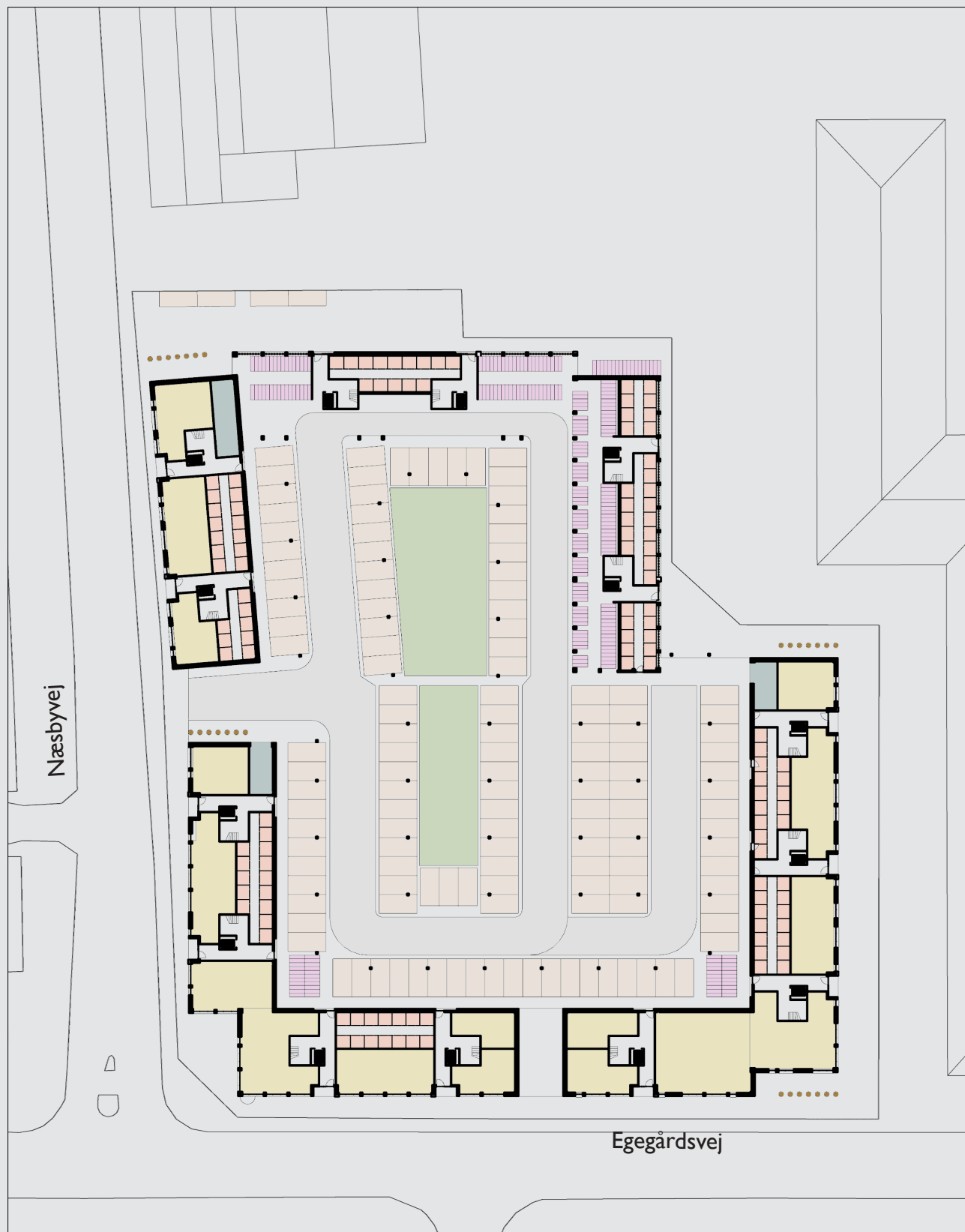










- Lokalplanens afgrænsning
- - - - Byggelinje
- □ □ □ Ny bebyggelse
- ▬ Vej
- ➔ Vejadgang til området
- ➔ Varetilkørsel

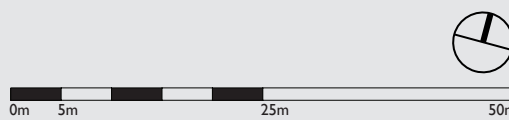


Kortbilag 5

Stueplan / Parkering og Erhverv / Mål 1:750



- | | |
|--|--|
|  Grønt bed |  Parkering |
|  Erhverv |  Kørebane |
|  Depot |  Cykelparkering |
|  Miljøstation |  Nedgravet affald |



Kortbilag 6

Landskabsplan / Illustrationsplan / Mål 1:750



- Gårdmiljø
- Tagterrasser
- Grønne tage



Bilag 7

Facadeillustrationer



Gadefacade orienteret mod syd



Gadefacade orienteret mod øst



Gadefacade orienteret mod vest



Gadefacade orienteret mod nord

Bilag 8

Facadeillustrationer



Gårdfacade orienteret mod syd



Gårdfacade orienteret mod øst



Gårdfacade orienteret mod vest



Gårdfacade orienteret mod nord

Bilag 9

Lys og skyggediagrammer



21-03-2019 kl. 9



21-06-2019 kl. 9



21-03-2019 kl. 12



21-06-2019 kl. 12



21-03-2019 kl. 15



21-06-2019 kl. 15



21-06-2019 kl. 18

Udarbejdelse af planer

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 min. otte 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 fire uger efter høringsperiodens udløb.

Fingerplanen 2017 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 2017.

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 2018 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. juni 2018 og offentliggjort den 16 august 2018.

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 xx.xx.xxxx

Udarbejdet af: Rødovre Kommune i samarbejde med Edvars & Edvars arkitekter

Forsidefoto: Rødovre Kommune

Fotos: Edvars & Edvars arkitekter

Tekniske kort: Rødovre Kommune og KMS (Kort- og Matrikelstyrelsen)
Kortbilag/Bilag side 56-57-58-59-60-62-63-64 Edvars & Edvars arkitekter
Kortbilag side 61 Anne Staunsholm landskabsarkitekter

Illustrationer: Side 9-11-14-15-17-20-21 Edvars & Edvars arkitekter
Side 19-25 Anne Staunsholm landskabsarkitekter
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

