

Forslag til

LOKALPLAN

145

Karrébyen

Del I: Redegørelse og bestemmelser



DESIGNMANUAL

Designmanual for Hovedstrøget i Karrébyen
Del 2 til Lokalplan 144 - Næsbyvej og Egegårdsvej samt
Del 2 til Lokalplan 145 - Karrébyen



RØDOVRE KOMMUNE

RØDOVRE KOMMUNE



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Offenliggørelse	3
Redegørelse	6
Lokalplanens baggrund	7
Dialogmøde om kommende lokalplan	8
Lokalplanens formål	9
Lokalplanområdet	9
Nærliggende områder	10
Lokalplanens indhold	12
Bæredygtig udvikling	13
Detailhandel	15
Bebyggelsens omfang og placering	16
Bebyggelsens ydre fremtræden	16
Ubebyggede arealer	20
Lokalplanens forhold til anden planlægning	22
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	27
Bestemmelser	30
§ 1 Formål	30
§ 2 Område og zonestatus	30
§ 3 Områdets anvendelse	30
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	32
§ 5 Vej- og stiforhold	33
§ 6 Parkeringsforhold	33
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	35
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	38
§ 9 Ubebyggede arealer	41
§ 10 Skiltning og belysning	44
§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener	45
§ 12 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.	46
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	48
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	48
§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	49
Vedtagelse	50
Bilag	52
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold 2018	52
Kortbilag 2 - Delområder	53
Kortbilag 3 - Byggefelter	54
Kortbilag 4 - Trafik og parkering	55
Kortbilag 5 - Illustrationsplan	56
Udarbejdelse af planer	57

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Lokalplan 145 består af to dele:

Del 1: En lokalplan med redegørelse og bestemmelser

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

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

Lokalplanens del 1 består af en redegørelse og en række bestemmelser (grå sider).

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

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

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

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

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

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

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

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den **xx.xx.xxxx** vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 145 - Karrébyen 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 145 - Karrébyen 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.

Planforslaget 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.

Klagevejledning

Denne afgørelse 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.

Miljøscreeningen kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk sammen med planforslaget.

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.

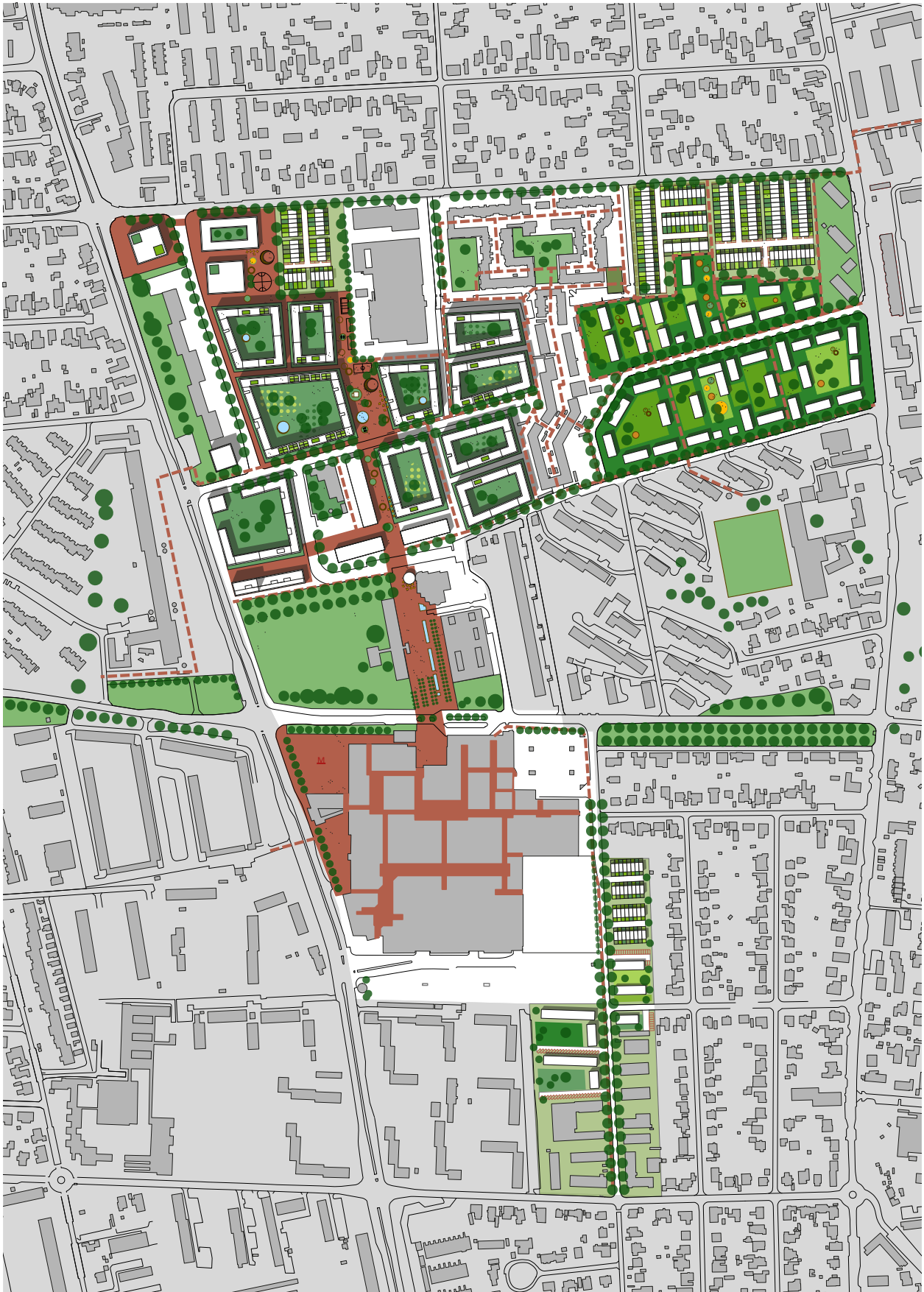
Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende og lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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 efter 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 nævnte dato.



Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog i april 2017 en helhedsplan for Bykernen.

Siden 2010 har området været udpeget som et særligt udviklingsområde. Kommunalbestyrelsen vurderer, at der er særligt gode muligheder for, at omdanne området til en attraktiv bykerne. Byudviklingsområderne i Rødovre skal tilsammen tiltrække og fastholde en mangfoldig befolkning. I de seneste år er der udviklet både i IrmaByen og Rødovre Port. Bykvartererne og boligtyperne varierer og tilbyder noget for forskellige befolkningsgrupper.

På baggrund af en række forundersøgelser er der udarbejdet en helhedsplan for Bykernens fremtidige udvikling. Dette er nu indarbejdet i Kommuneplan 2018.

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 m.fl. Dette forløb kaldes Hovedstrøget.

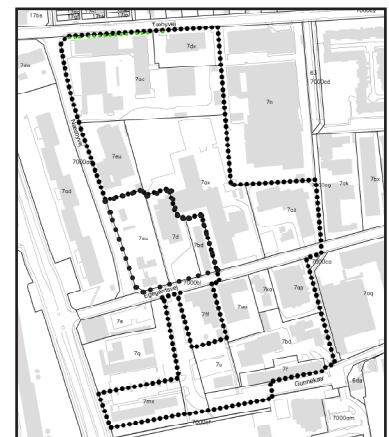
Der er generelt interesse for at udvikle ejendomme i Bykernen og specielt i Karrébyen. Det er derfor et godt tidspunkt at igangsætte en samlet udvikling af Karrébyen. Den 14. marts 2018 besluttede Økonomiudvalget derfor, at igangsætte et udviklingsprojekt, der skal sikre en hensigtsmæssig og koordineret udvikling af Karrébyen.

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. Det drejer sig om ejendommene Gunnekær 60-64 samt Egegårdsvej 53, 57 og 61. Der er også udarbejdet en lokalplan på baggrund af den anden anmodning for ejendommene Egegårdsvej 72-80 samt Næsbyvej 16. De to lokalplanområder ligger op til hinanden, og der er derfor sikret koordinering mellem planerne. Lokalplanforslagene er derfor også sendt i høring samtidigt.



Forsiden af Helhedsplanen fra 2016.
På modsatte side ses illustrationsplanen.

Her ses afgrænsningen af de to lokalplaner.
Lokalplan 144 er markeret med blå og
Lokalplan 145 er markeret med sort.



Dialogmøde om kommende lokalplan

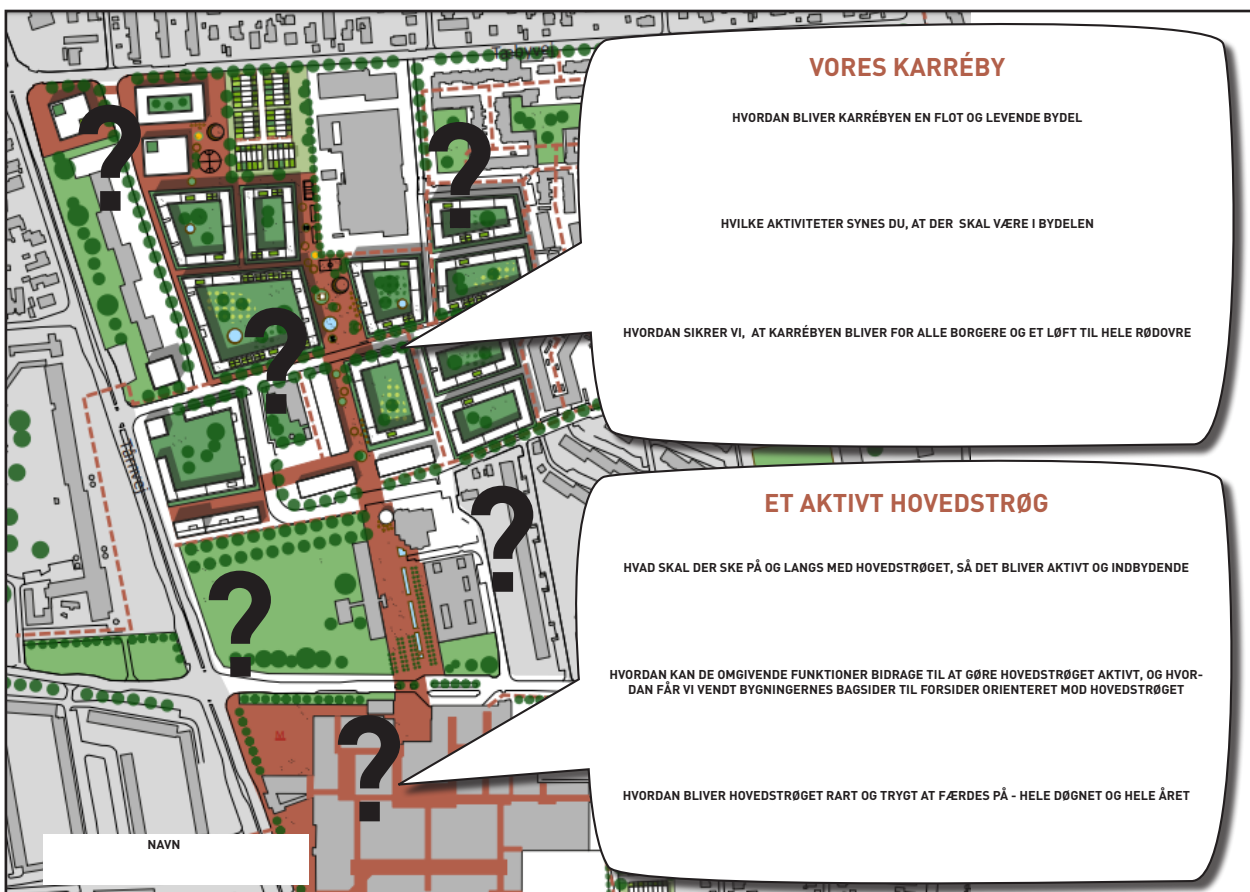
Grundejere i lokalplanområdet og naboer til området var den 13. juni 2018 inviteret til dialogmøde om den forestående lokalplanlægning. Der var 15 tilmeldte deltagere. Alle grundejere i lokalplanområdet bortset fra Radius Elnet A/S deltog i mødet. Der blev nedsat tre grupper, der diskuterede de samme debatspørgsmål. Debatspørgsmålene kan ses på illustrationen herunder.

Formålet med dialogmødet var at give de inviterede mulighed for at give input til den forestående planlægning herunder bl.a. kommende funktioner langs Hovedstrøget.

Det var også målet at give deltagerne kendskab til og mulighed for at tage ejerskab til den kommende udvikling.

Tilbagemeldingerne gik primært på emnerne højde og tæthed, trafik (herunder især parkering), byliv og en lang række forslag til aktivering og indretning af det centrale byrum Hovedstrøget.

En opsamling fra dialogmødet er forelagt Kommunalbestyrelsen samtidig med behandlingen af lokalplanforslaget.



Lokalplanens formål

Lokalplanområdet skal omdannes til en blandet bydel med boliger og erhverv såsom liberale erhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, undervisning, kontorer, service- og administrationserhverv samt mindre håndværks- og produktionsvirksomheder uden miljøgener. Der kan desuden etableres offentlige funktioner såsom funktioner i tilknytning til det eksisterende rådhus, borgerservice, jobcenter og lign. tættest på det eksisterende rådhusområde.

Hovedstrøget - Karrébyens vigtigste byrum

Karrébyen er den tætteste og mest urbane del af Bykernen. Her løber Hovedstrøget igennem og skaber pladser og stræder for de bløde trafikanter. Det er her de publikumsorienterede funktioner skal placeres.

Det er vigtigt, at byrummene får hver sin karakter med forskellig indhold, da det er mest attraktivt. Pladserne skal være af høj arkitektonisk kvalitet og gerne med vand, kunst, træer, blomster og leg indrettet efter de omgivende bygninger. Det er også vigtigt, at der er læ og sol, da dette er en betingelse for, at man ønsker at opholde sig på stedet i længere tid.

Langs Hovedstrøget skal der være mulighed for at etablere hyggelige caféer og restauranter, hvor man kan sidde under åben himmel, se på mennesker og nyde på bylivet.

Lokalplanens formål er derfor, at sikre attraktive byrum gennem Hovedstrøget og facadeprincipper for den nye bebyggelse efter principperne i helhedsplanen.

Hovedstrøget udlægges som offentlig sti og har et areal på ca. 14.700 m².

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et større område i den vestlige del af Egegårdskvarteret mellem Tårnvej, Rådhusområdet, Tæbyvej og boligbebyggelsen Sibeliusparken.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene Tæbyvej 67 og 77, Næsbyvej 20, Egegårdsvej 53, 57, 60, 61, 66 og 77 samt Gunnekær 60, 62, 64 og 66. Flere af ejendommene er kommunale ejendomme, der i dag huser en række kommunale arbejdspladser herunder Teknisk Forvaltning, Rødovre Jobcenter samt Social- og Sundhedsforvaltningen. Derudover omfatter lokalplanområdet flere private grunde med forskellige virksomheder.

Nærliggende områder

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Tæbyvej, hvor der er et villa- og rækkehusområde.

Mod øst ligger NEXT Københavns afdeling i Rødovre. Lidt længere mod øst ligger den almene boligbebyggelse Sibeliusparken.

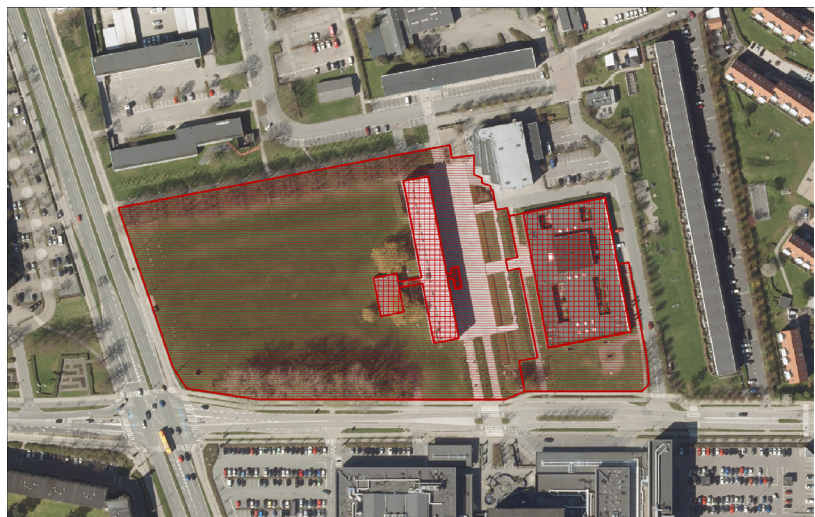
Mod syd grænser lokalplanområdet op til Rådhusområdet med rådhus, bibliotek, rådhusplads og kulturhuset Viften. Der er planer om at udvide Viftens funktioner med café og musikskole. Byggeriet forventes igangsat i 2019.

Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Tårnvej, den tidligere politistation på Egegårdsvej, Vestegenens HF og VUC afdeling i Rødovre, samt den almene boligbebyggelse Næsbyparken. Lige op ad lokalplanområdet ved Egegårdsvej ligger den kommunale daginstitution Solen. På hjørnet af Egegårdsvej og Næsbyvej er et nyt boligprojekt under planlægning som tidligere beskrevet.

Kobling til Rådhusområdet

Det er vigtigt, at udbygningen af lokalplanområdet forholder sig til det fredede område omkring rådhus og bibliotek. Hovedstrøget fortsætter fra Gunnekær over Rådhuspladsen til Rødovre Centrum.

Ved Rådhuset og Biblioteket er langt det meste af området omfattet af en fredning. Det er Rødovre Kommune der ejer det meste af lokalplanområdets arealer i direkte forbindelse med Rådhusområdet.



Her ses afgrænsningen af de fredede områder.



Visualisering af forbindelsen fra Rådhuspladsen og Viften (med den planlagte nye udvidelse) til Karrébyen.

Omkring Viften er der planlagt en udvidelse af Viftens funktioner med café og musikskole. Den nye projekt ved Viften skal koble sig på Hovedstrøget og det er væsentligt, at der tænkes i, at der ikke skabes bagsider fra byggeriet ud mod Gunnekær og Hovedstrøget.

Kobling til den grønne akse

Hovedstrøget krydser den grønne akse, der er langs Rødovre Parkvej, hvor de store naturområder Vestvolden samt Damhusengen og søen forbindes. Lokalplanområdet, og dermed den nye Bykerne, kobles på de store grønne træk gennem dette krydsfelt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre Hovedstrøget gennem bydelen og muliggøre en omdannelse af området fra et slidt industri- og erhvervskvarter til et attraktivt område for boliger og lettere erhverv. Området skal både indeholde attraktive rammer for nye beboere i området samtidig med, at det skal tilbyde nye byrum og attraktioner for Rødovres øvrige borgere f.eks. i form af caféer med udendørs servering og aktiviteter til alle aldre i byrummet.

Hovedstrøget strækker sig fra Rødovre Centrum over Rådhuspladsen gennem lokalplanområdet fra Gunnekær til Tæbyvej/Næsbyvej. En del af Hovedstrøget ligger udenfor lokalplanområdet. Hovedstrøget skal fremstå med et grønt spor og tre centrale pladser, hvoraf der er planlagt to nye i lokalplanområdet. Den første plads er Rådhuspladsen, som ligger udenfor lokalplanområdet. Den første af de to nye pladser ligger umiddelbart nord for Egegårdsvej - "Byhaven" og den næste midt i den nye bebyggelse lidt syd for Tæbyvej - "Aktivitetspladsen". Pladserne tilbyder forskellige typer af ophold og aktiviteter, så der er noget for alle aldre og uanset om man bor i området, arbejder eller er på besøg i området.

Lokalplanens del 2 - Designmanual for den grønne Karréby omhandler Hovedstrøget og beskriver byrumselementerne for de to pladser samt for de mellemliggende stræder.

Bebyggelsen i hele Karrébyen består hovedsageligt af karrébebyggelse i 2 til 6 etager. Nord for den centrale plads "Byhaven" ved Egegårdsvej er der mulighed for et ikonbyggeri på op til 6 etager. Bygningen skal fungere som et landmark og trække opmærksomheden mod den centrale del af den nye bydel. Det er væsentligt, at bygningen bliver en arkitektonisk perle som helhedsplanen beskriver.

I forbindelse med udviklingen af Bykernen undersøger Rødovre Kommune muligheden for at fastholde de kommunale administrative arbejdspladser i Bykernen. På nuværende tidspunkt har Rødovre Kommune en lang række borgerrettede funktioner og arbejdspladser fordelt på en række adresser i Bykernen. De kommunale funktioner ønskes placeret i nærheden af Rådhuset, hvor de kan være med til at skabe liv i bydelen. Lokalplanen gør det muligt at fastholde de kommunale arbejdspladser, der allerede findes i lokalplanområdet, tæt på det eksisterende rådhusområde.

Efter planloven kan kommunalbestyrelsen foretage ekspropriation af privat ejendom, hvis det er nødvendigt for at realisere en lokalplan eller en byplanvedtægt. For at gennemføre en ekspropriation skal den være lovlige, nødvendig og tidsmæssig aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet i den konkrete situation. Denne lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation.

Bæredygtig udvikling

I Kommuneplan 2018 er der sat fokus på at sikre en bæredygtig udvikling. Rødovre vokser, og det er ambitionen, at det sker på en bæredygtig måde. Målet er en grøn og sammenhængende by med borgeren i fokus, der kan rumme den forventede befolkningstilvækst og samtidig skabe forbedrede muligheder for erhvervslivet. Visionen er at skabe en levedygtig by, der er opbygget af bæredygtige systemer, som gør det attraktivt og nemt for borgere, virksomheder og foreninger at træffe bæredygtige og sunde valg.

Det traditionelle bæredygtighedsbegreb er udvidet med to parametre, så Rødovre Kommune arbejder derfor med udgangspunkt i miljømæssig, kulturel, økonomisk, demokratisk og social bæredygtighed.

Miljø

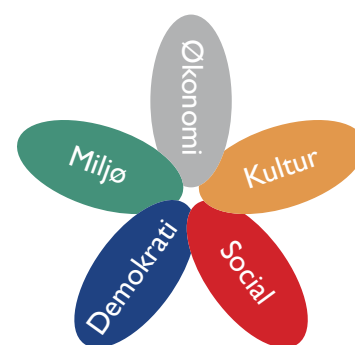
Et stort fokus i omdannelsen af Karrébyen er at sikre de blå- og grønne forbindelser gennem byen. Der stilles derfor krav om etablering af LAR-anlæg, grønne spor og biodiversitet både i det offentlige byrum Hovedstrøget, men også i mindre skala i gårdrummene. Der stilles ligeledes krav om etablering af grønne tage på synlige tagflader.

Der er afsat et stort område til bløde trafikanter, der skal være med til at fremme en bæredygtig transport i bydelen. Hovedstrøget forbindes bl.a. via Rødovre Parkvej til større stisystemer og regionale cykelruter.

Derudover er der sikret forberedelse til el-biler.

Kultur

De to nye pladser i lokalplanområdet er oplagte områder til kunst i byen. Derudover vil de to pladser og Hovedstrøget være steder, der kan danne rammerne for f.eks. idræts- og fritidsaktiviteter i byrummet.



Bæredygtighedsblomsten fra Kommuneplan 2018

Økonomi

Udviklingen af Bykernen skal være med til at sikre en varieret befolknings sammensætning, der kan være med til at sikre en økonomisk robust kommune.

Demokrati

Det har været vigtigt for Rødovre Kommune at få input fra naboerne til Bykernen og fra beboere/grundejere i Bykernen i forbindelse med udviklingen. Derfor har Rødovre Kommune i forbindelse med udviklingen af Bykernen inviteret til dialogmøde både i 2016 og i 2018. I forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen i 2016 blev alle grundejere i Bykernen inviteret med til at planlægge udviklingen af den samlede Bykerne. I juni 2018 inviterede Rødovre Kommune igen til dialogmøde omkring den forestående lokalplanlægning af Karrébyen.

Social

I lokalplanområdet er der lagt vægt på at skabe mulighed for mødesteder med mange forskellige aktiviteter, der kan være med til at støtte op om lokale fællesskaber og medborgerskab.

Derudover er der planlagt for kantzoner mellem bygninger og offentlige områder, som zoner, der skal skabe overgange fra det helt private område til det helt offentlige område. Kantzonerne er planlagt med fokus på at tilføre elementer i mindre skala til området, der kan være med til at skabe tryghed, liv og oplevelser i byrummet. Se Designmanualen s. 46-47.

Detailhandel

I henhold til Planlovens § 16 stk. 5.1 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.

Detailhandelsstrukturen er beskrevet i Kommuneplan 2018.

Lokalplanforslaget muliggør en total omdannelse af lokalplanområdet, og det er intentionen, at lokalplanområdet skal tilbyde et supplerende udbud i forhold til Rødovre Centrum og Viften. Som udgangspunkt er det forventningen, at lokalplanområdet skal være præget af erhverv som liberale erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv såsom caféer.

Der gives mulighed for to mindre butikker (f.eks. kiosk eller købmand) i området. Butikkerne ligger udenfor detailhandelsstrukturen. Bruttoetagearealet til en butik må for dagligvarer ikke overstige 250 m² og for udvalgsvarer ikke overstige 200 m².

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

Butikkerne er primært til at dække lokalplanområdets behov for mindre indkøb. Det forventes ikke, at etableringen af de mindre butikker vil påvirke bymiljøet, trafikken eller friarealer omkring lokalplanområdet.

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 de små butikker kan være kortere, da den forventede befolkningstæthed i lokalplanområdet er højere end i f.eks. villaområder, hvor samme regler gælder.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastlægger, at der kan opføres bebyggelse indenfor byggefelterne som vist på Kortbilag 3.

Der er fastlagt bebyggelsesprocenter for de 8 delområder. Bebyggelsesprocenten varierer fra 70 til 160 %. Etagehøjden varierer fra 2 til 6 etager med aftrapning mod boligområdet nord for Tæbyvej og mod det fredede Rådhus med omgivelser mod syd.

Lokalplanen indeholder bestemmelser til fordeling af andelen af bolig og erhverv. Primært skabes der mulighed for at placere erhverv i stueetagerne ud mod Hovedstrøget. Erhverv må ikke placeres over bolig.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Der er lagt vægt på, at skabe et attraktivt Hovedstrøg og der er detaljerede bestemmelser for bebyggelsens udseende mod Hovedstrøget og mere åbne bestemmelser på de øvrige facader. Se også Designmanualen - lokalplanens del 2.

Karréer

De nederste 1-2 etager skal bidrage til oplevelsesrige pladser og stræder og der er forskellige muligheder for at variere facadebilledet og oplevelsen fra strøget. Facaderne nederst skal forskydes og varieres i materialevalget.

Udseendet af de øvre etager kan fremstå mere ensartede med mulighed for at indbygge altaner.

Karrébyens facader skal primært fremstå i tegl i rødlige og rødbrune nuancer. De nederste 1-2 etager skal primært fremstå i tegl i grålige nuancer på facader mod Hovedstrøget. Derudover kan der etableres glaspartier ved publikumsorienterede funktioner som f.eks. café. Der kan arbejdes med mønstre og forskellige forbandt i de nederste etager sammen med fremspring og tilbagetrækning af facaden.

Der er fastsat bestemmelser omkring belægning for Hovedstrøget og kantzoner langs den nye bebyggelse.

Ikonbyggeri ved Byhaven

Ved Byhaven skal lokalplanen sikre mulighed for opførelse af en af de i helhedsplanen beskrevne arkitektoniske perler. Byggeriet skal være af høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet.



Visulisering af Byhaven med ikonbyggeri.

Ikonbyggeriet skal give karakter til byrummet og fungere som et pejlemærke i bydelen.

Rækkehuse

Rækkehusene skal fremstå i rødlige tegl og et nutidigt formsprog.

Byggeri i delområde G og H

Det forventes, at der udskrives en arkitektkonkurrence for området tættest på Rådhuset, hvorfor der er åbnet mulighed for en større variation i materialevalget.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Med etableringen af Hovedstrøget ønskes trafikken på Egegårdsvej og Gunnekær ændret på sigt. Det er ønsket at Hovedstrøget så vidt muligt ikke krydses af biltrafik. Det vil betyde en ændring af det eksisterende vejforløb. Ændringer som dog

først bliver aktuelle når det sidste af Karrébyen udvikles. Disse trafikændringer er vurderet i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen i 2016.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser omkring adgangsveje for de kommende bebyggelser. Adgangsvejene er fordelt over hele lokalplanområdet, så trafikken fordeles jævnt og i videst muligt omfang holdes væk fra Hovedstrøget.

Med denne lokalplan gives der mulighed for at bygge på det areal der i dag er vejareal på Gunnekær. Det kan betyde, at der skal lukkes for gennemkørende trafik på Gunnekær ved Rådhuspladsen og op ad det kommende Hovedstrøg.

Der stilles krav om, at de fleste parkeringspladser i lokalplanområdet etableres i konstruktion. Dog kan en mindre del anlægges på terræn f.eks. ved rækkehuse mod Tæbyvej. En del af de nye parkeringspladser skal være offentligt tilgængelige. Der er desuden stillet krav om forberedelse for ladestandere til el-biler.

Realisering af lokalplanens bestemmelser vil betyde nedlæggelse af en række parkeringspladser, der er knyttet til eksisterende funktioner i rådhusområdet. Parkeringspladser til Rådhus, bibliotek og Viften er i dag placeret ved Gunnekær. Lokalplanen giver mulighed for at bygge på disse arealer. Derfor skal der med denne lokalplan sikres parkeringspladser til en række funktioner udenfor lokalplanområdet f.eks. til daginstitutionen Solen. Parkeringsdækningen for disse funktioner har indtil nu været fastsat med Lokalplan 27. Lokalplan 145 sikrer, at det også fremadrettet vil være muligt at finde parkeringspladser til de omkringliggende funktioner. Det kan bl.a. ske ved at samtænke parkering for hele rådhusområdet. Rødovre Kommune vil derfor foretage en samlet vurdering når det nye byggeri ved Gunnekær kendes, der sikrer trafiksikre og hensigtsmæssige parkeringsmuligheder til alle funktioner.



Ubebyggede arealer

Hovedstrøget

Der er fastsat bestemmelser for udformning og udseende af Hovedstrøget - se også Designmanualen. Der er lagt stor vægt på at sikre et attraktivt og grønt offentligt byrum. Hovedstrøget betår indenfor lokalplanområdet af to pladser, henholdsvis Byhaven og Aktivitetspladsen, samt stræder, der forbinder pladserne og området til de omkringliggende byrum udenfor lokalplanområdet - se Kortbilag 5.

Det er væsentligt, at Hovedstrøget udformes, så der er mulighed for forsinkelse af regnvand (LAR). Der skal udarbejdes et egentligt LAR-projekt i forbindelse med projekteringen af Hovedstrøget.

Byhaven skal indrettes som byens grønne mødested. Byhaven er en kombination af park, have og plads. Pladsen skal indrettes som et skålformet landskab med de primære færdselsarealer langs kanten af pladsen.

Aktivitetspladsen skal indrettes med mulighed for forskellige aktiviteter som f.eks. parkour, petanque og lignende, som ikke er til gene for den omkringboende.

Stræderne skal indrettes med et gennemgående grønt spor, der skaber den bærende identitet for stræderne. Mellem det grønne spor og den nye bebyggelse anlægges primære færdselsarealer. I det grønne spor kan placeres forskellige funktioner til bl.a. ophold, legeområder, nyttehaven mv.

Der er fastsat bestemmelser om belægninger.

Gårdmiljøer og andre opholdsarealer

Den nye bebyggelse består hovedsageligt af karrébebyggelse. Karréerne danner indre gårdrum, hvor de primære opholdsarealer for kommende beboere. Gårdrummene skal indrettes med områder til ophold og leg. Ligesom der skal tænkes i bæredygtige løsninger herunder bl.a. opsamling og forsinkelse af regnvand (LAR). Der skal være gennemgangsmulighed for offentligheden gennem gårdrummene. Ligesom der skal være visuel forbindelse fra veje, stier og pladser til gårdrummene.

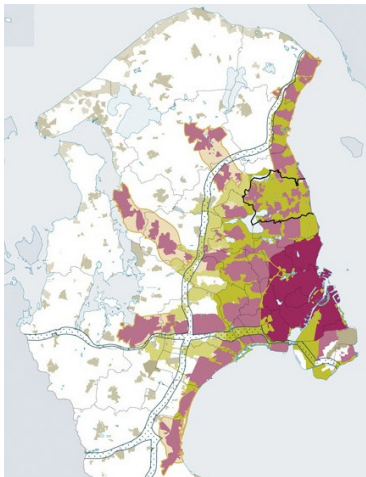


Visulisering af et af stræderne på Hovedstrøget.

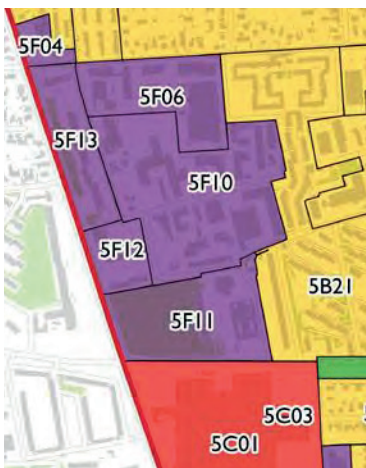
Kantzone

Langs den nye bebyggelse er udlagt en kantzone, der skal danne overgang mellem de offentlige områder (Hovedstrøget, veje, stier mv) og den private bebyggelse. Kantzonen skal anlægges med et grønt udtryk.

I kantzonen, der ikke er mod Hovedstrøget, kan placeres cykel-parkering, affaldsopsamling mv.



Fingerplan 2018 - kort



Kommuneplankort med de aktuelle rammeområder.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2017.

Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde, svarende til håndfladen.

Kommuneplan 2018

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 Rødovre Øst.

Lokalplanområdet omfatter rammeområde 5F06 samt dele af rammeområderne 5F10, 5F11 og 5F12.

Alle områder er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanområdet ligger i et område, der i Kommuneplan 2018 er udpeget som et risikoområde.

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 Rødovre Kommune 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.

Lokalplaner

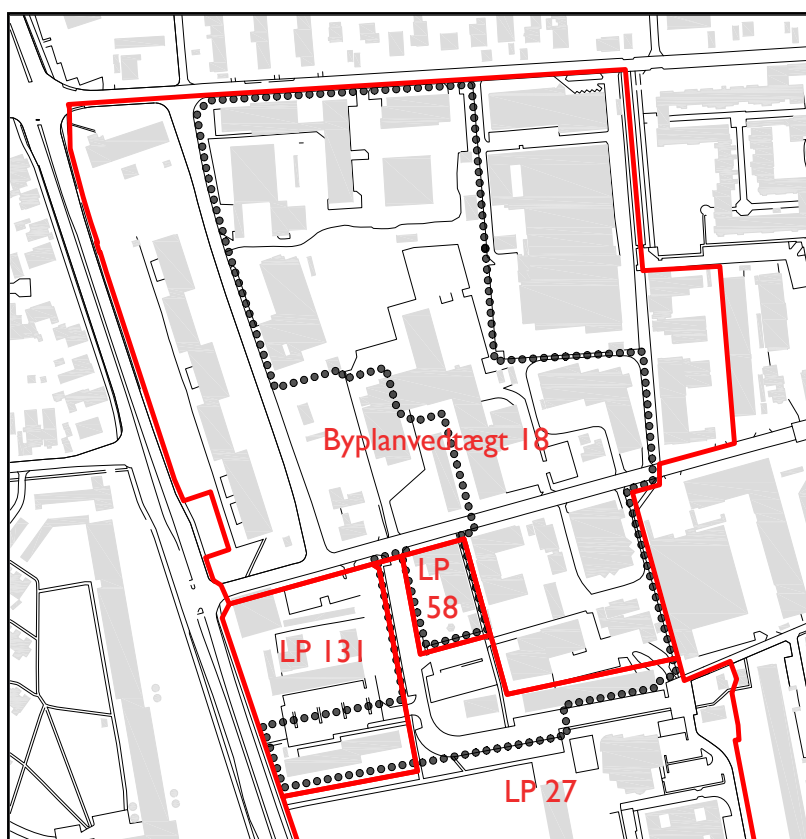
Området er omfattet af flere lokalplaner, der aflyses for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Det omhandler følgende:

- Byplanvedtægt 18 "Egegårdsvej", der er vedtaget af Kom-

municipalbestyrelsen den 29. august 1961.

- Lokalplan 27 for et område omkring Rådhus og Bibliotek, der er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 31. maj 1988.
- Lokalplan 58 for en børneinstitution på Egegårdsvej, der er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 28. maj 1996.
- Lokalplan 131 - Offentlige formål på hjørnet af Egegårdsvej og Tårnvej, der er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 27. januar 2015.



Lokalplaner der aflyses delvist er vist med rød.

Afgrænsningen af lokalplan 145 er vist med sort stipling

Deklarationer og servitutter

Der er ved udarbejdelse af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse.

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

Følgende deklarationer, der er tinglyst på ejendommene inden for lokalplanforslagets område, aflyses for den del, der er omfattet af den endeligt vedtagne Lokalplan 145 i henhold til Planlovens § 15:

- Servitut af 22.12.1915 med lbnr. 902925-08 gældende for matrikelnr. 7ao, 7ax, 7ba, 7eu, 7f, 7ka, 7mx
- Servitut af 09.07.1970 med lbnr. 3437-08 gældende for matrikelnr. 7ac
- Servitut af 16.10.1975 med lbnr. 7859-08 gældende for matrikelnr. 7 ac og 7dx

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.

CO₂-handlingsplan 2018-2020

I Rødovre Kommunes CO₂-handlingsplan 2018-2020 beskrives initiativer og indsatsområder der er med til at reducere udledningen af CO₂. Indsatsområderne i handlingsplanen er byrum og grønne områder, transport og infrastruktur, bygninger og byggeri, varmforsyning, indkøb, adfærd samt affald. CO₂-handlingsplanen skal bruges til at skabe overblik over de forskellige initiativer og sikre, at der fastholdes fokus på klima i relevante planer og projekter samt drift og vedligeholdelsesopgaver.

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.

Det fremgår af Tillæg 2 til Spildevandsplan 2013-2020, at etablering af separat regnvandssystem i fælleskloakerede områder

i forbindelse med byudvikling, vejrenoveringer med videre er en del af Rødovre Kommune strategi for udbygning af det offentlige afløbssystem. Der kræves derfor seperatkloakering i lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanområdet er dækket af kendelse af 18. juni 1969 om supplerende kloakledninger for opland B VIII. Kendelsen fastlægger en afløbskoefficient på 0,85 for industri, 0,75 for etageejendom, 0,35 for rækkehus og 0,3 for parcelhus.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdet forsyningselskab (HOFOR). Af hensyn til grundvandskvaliteten besluttede Kommunalbestyrelsen i 1999 at gå over til miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse. Da Rødovre Kommune kun står for vedligeholdelsen på en lille del af det samlede areal i kommunen, henstilles det til de private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

I forbindelse med udmatrikulering, hvor tidligere erhvervsgrunde omdannes til bolig, påhviler det bygherre at etablere vandforsyning til de nye ejendomme. Vandforsyningen skal etableres i overensstemmelse med HOFORs kravspecifikationer med henblik på, at HOFOR senere kan overtage ledningerne frem til skel for de udmatrikulerede ejendomme.

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

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 bygearbejder. Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan eksempelvis dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ledningstrace skal planlægges i forhold til den grønne struktur (vejbeplantning, trægrupper mv.). Hovedledninger bør placeres i vejareal, og Hovedstrøget bør i videst muligt omfang friholdes for ledningsanlæg.

Park og Naturplan 2011

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

De grønne byrum er en del af byens mødesteder. Det er her, vi kan være sammen, opleve sammen, udfolde os aktivt, og det er også her, vi kan trække os tilbage fra en travl hverdag og finde steder, der giver os et pusterum. Kontrasten mellem det grønne og det urbane er en af kvaliteterne i byens hverdagsliv, hvor variation i bynatur og bylandskab giver mulighed for alsidige og mangfoldige oplevelser.

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 nedslivningsanlæg 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 regnvandsystem. 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).

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse I i tabel 2.

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)
Område for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Tabel 2: Klassifikation af virksomheder i eksisterende områder

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

Byggeloven

Hvis man vil bygge nyt, bygge om eller ændre i anvendelsen af en bygning, skal der inden arbejdet påbegyndes sendes en ansøgning til kommunen. Kommunen skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt bl.a. gældende byggelov og bygningsreglement overholdes. Offentlige udendørs områder, herunder veje, stier og parkeringspladser, skal udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning og standarder med henblik på at give

handicappede større uafhængighed, bevægelsesfrihed og sikkerhed /DS håndbog 105 "Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" og DS 3028 "Tilgængelighed for alle".

Overfladeforurening

Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurennet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurennet 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.

Jord

Der er en række kortlagte ejendomme i lokalplanområdet. I forbindelse med byggeri på kortlagte ejendomme kræves der en § 8-tilladelse efter Jordforureningsloven fra Rødovre Kommune. Hvis der ændres anvendelse fra erhverv til bolig, børneinstitution eller anden følsom anvendelse, kræves der ligeledes en § 8-tilladelse til dette. En § 8-tilladelse skal sikre grundvand, menneskers sundhed samt at der ikke bygges ovenpå forurening. Der vil sandsynligvis skulle udføres yderligere undersøgelser af forureningen på de kortlagte ejendomme som forudsætning for en tilladelse. Det kan også være nødvendigt at fjerne forurening og/eller at få beregnet om forureningen kan have betydning for indeklimaet.

Naturbeskyttelsesloven

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

Varmeforsyningsloven

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

Museumsloven

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

Vejloven

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

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:

- sikre et formmæssigt, materialemæssigt og funktionelt sammenhængende bykvarter.
- muliggøre etablering af et hovedstrøg igennem lokalplanområdet.
- muliggøre etablering af et blandet bolig- og erhvervsområde.
- at fastholde de kommunale funktioner i Bykernen nær det eksisterende rådhusområde.
- tilbyde attraktive helårsboliger med grønne uderum.
- sikre høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og ubebyggede arealer jf. Rødovre Kommunes arkitekturpolitik.
- at indarbejde bæredygtige principper i byggeriet herunder klimatilpasningstiltag.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene 7ac, 7ao, 7ap, 7ax, 7az, 7ba, 7dx, 7eu, 7f, 7ka, 7mx, 7u alle af Rødovre By, Rødovre samt dele af vejmatrিকlerne 7000aø og 7000bl samt alle parceller, der efter annonceringen af den endeligt vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E, F, G og H som vist på Kortbilag 2.

2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Generelt

Lokalplanområdet må anvendes til helårsbeboelse, erhverv og offentlige formål. Se den specifikke anvendelse for delområderne i § 3.2 til § 3.8

Virksomheder inden for lokalplanområdet må kun være miljøklasse I.

3.2 Delområde A

Delområde A (se Kortbilag 2) må kun anvendes til tæt-lav bo-

lig, etageboliger, administration, liberale erhverv, serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og undervisning.

Mod Tæbyvej kan kun placeres tæt-lav bebyggelse.

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

3.3 Delområde B, C, D, E, F, G og H

Delområderne B, C, D, E, F, G og H (se Kortbilag 2) må kun anvendes til etageboliger, kontorer, administration, serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, mindre værksteder, institutioner, undervisning, liberale erhverv.

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

3.4 Offentlige formål

Delområde E, G og H (se Kortbilag 2) må anvendes til offentlige formål så som funktioner i tilknytning til rådhus, borgerservice, jobcenter og lign.

3.5 Detailhandel

Der gives mulighed for to mindre butikker i lokalplanområdet som f.eks. købmand eller kiosk. Butikkerne skal placeres med facade mod Hovedstrøget (se Hovedstrøgets forløb på Kortbilag 3).

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

3.6 Erhverv i forbindelse med bolig

I hele lokalplanområdet kan liberalt erhverv tillades etableret som en del af boligen 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 i forbindelse med virksomheden ikke må være udendørs oplag, herunder oplag af biler med salg eller udlejning for øje.
- at parkering skal kunne dækkes på ejendommen.

Note:

Klasse 1 (0-20 meters afstand til støjfølsom anvendelse) er f.eks. liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik.

Det er virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Den nævnte miljøklasse med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden og dens miljøpåvirkning. Se tabel 2 på side 27.

3.7 Funktioner langs Hovedstrøget

Der gælder særlige lokaliseringsprincip for funktioner langs Hovedstrøget.

Stueplan: Detailhandel (se § 3.5), serviceerhverv, publikumsorienteret service, liberalt erhverv, mindre værksteder og undervisning.

Boliger kan etableres i mindre omfang langs Hovedstrøget når erhvervsdelen udgør minimum 75 % af facadelængden mod Hovedstrøget.

I. sal: liberalt erhverv, serviceerhverv, kontorer og bolig.

Øvrige etager: bolig.

Erhverv må ikke placeres over boliger.

På øverste etage i et ikonbyggeri ved Byhaven (se kortbilag 5) kan der etableres serviceerhverv.

Der må ikke placeres pølsevogne, madvogne og lign. på Hovedstrøget.

3.8 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.

3.9 Antennemast

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres én antennemast. Det skal tilstræbes, at masten kan anvendes af flere operatører.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1 Generelt

Ingen ejendomme må udstykkes til en størrelse på under 1000 m².

4.2 Tæt-lav i delområde A

På grunde over 1600 m² kan der udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse. Opholdsarealet skal kunne tilgodeses på den enkelte boligmatrikel.

Note til § 4.2

Når der opføres mere end det en-familieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. I henhold til Byggelovens § 10 a.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Vejbetjening

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tæbyvej, Næsbyvej, Gunnekær og Egegårdsvej, som vist på Kortbilag 4.

5.2 Adgangsveje

Der skal udlægges adgangsveje som vist på Kortbilag 4.

5.3 Hovedstrøget

Der skal etableres et fælles strøg (Hovedstrøget) for fodgængere og cyklister fra Rådhuspladsen op til Tæbyvej og Næsbyvej som vist på Kortbilag 4. Hovedstrøget må anvendes til opholds-, lege -og stiareal samt LAR anlæg. Derudover må det anvendes til kommercielle formål som f.eks. fortovscafé, markedsplads eller lignende.

Hovedstrøget kan anvendes af kørende trafik i forbindelse med redning, affaldsindsamling og lignende.

Hovedstrøget udlægges som offentlig sti.

5.4 Varelevering

Varelevering skal ske via adgangene vist på Kortbilag 4. Hvis varelevering foregår via parkeringskælder skal frihøjden svare til den nødvendige transport type.

Aflæsning af varer m.v. må ikke foregå på offentlig vej eller via Hovedstrøget.

5.6 Vejlukning og -omlægning

Vejarealerne ved Gunnekær og Egegårdsvej kan nedlægges og/eller omdannes til sti når, der er sikret en anden vejadgang til matrikler, der vil blive påvirket af lukningen.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Bilparkering

Parkeringsarealer skal placeres i overensstemmelse med kortbilag 4.

Parkering kan være fælles for flere ejendomme.

Parkeringspladser skal afmærkes på belægningen med en minimumsstørrelse på 2,5x5m.

10-20 % af pladserne til bilparkering inden for hver ejendom skal udlægges til offentlig benyttelse.

90% af parkeringspladserne til etageboliger og erhverv skal pla-

Note til § 5 -overkørsler

Etablering og ændring af overkørsler til offentlig vej fra ejendommene skal godkendes af Rødovre Kommune, som er vejmyndighed.

Note til § 6

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

Note til § 6.1

Minimumsstørrelsen er baseret på anbefalinger fra "Anlæg for parkering og standsning i byer 2018.

Note til § 6.1

I det Lokalplan 145 aflyser de udlagte parkeringsarealer til Rådhusområdet (Lokalplan 27) skal der etableres erstatningspladser inden for delområde F og G.

Antallet svarer til de godkendte antal pladser til funktionerne ved Rådhuset samt de nødvendige pladser til udvidelse af Viften, hvor der påtænkes bygget en musikskole. En del af pladserne kan sikres ved fastholdelse af eksisterende pladser i området f.eks. ved Gunnekær. Der kan i mindre grad tænkes i dobbeltudnyttelse af parkeringspladser til funktioner, som har behov på forskellige tidspunkter. Se i øvrigt Redegørelsen side 16.

ceres i konstruktion som enten overdækket gårdrum, halvtned-gravet parkering, 2/3 negravet parkering eller parkeringskælder (se mulighederne beskrevet i Designmanualen side 46.)

Op til 10% af parkeringen kan placeres på terræn som gadeparkering, der forbeholdes til gæsteparkering, afsætning, handicap-parkering, korttidsparkering samt dele- og elbiler.

Parkering til tæt-lav bebyggelse i delområde A må også ske alene på terræn.

Indenfor delområde G og H skal findes plads til min. 94 parkeringspladser udover den i § 6.3 fastsatte parkeringsnorm (afklares i uge 47).

6.2 Cykelparkering

Cykelparkering skal etableres med let adgang til Hovedstrøget, hovedindgang/ogange til boliger eller virksomheder i henhold til parkeringsnormen i § 6.3.

6.3 Parkeringsnormen for lokalplanområdet

Parkeringsdækningen for bolig skal være:

- Min 1 ½ p-plads pr. bolig i tæt-lav.
- 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.

6.4 Handicapparkering

For hver ejendom skal der anlægges et passende antal parkeringspladser til handicapparkering på terræn og i konstruktion. Ramper til parkeringsarealer skal have en frihøjde på min. 2,5 m, så det er muligt for mindre kassebiler at passere.

Handicapparkering skal så vidt muligt placeres tæt på Hovedstrøg, hovedindgange/ogange til boliger eller virksomheder. En del af handicapparkeringsbåsene skal være egnet til brug af kassebiler med lift i siden.

Størrelsen på handicapparkeringspladser til almindelige person-

biler skal være minimum 3,5 x 5m og for kassebiler minimum 4,5 x 8 m.

Der skal etableres minimum 1,5 almindelig handicapparkeringsplads pr. 25 parkeringspladser.

Der skal minimum etableres 1 handicapparkeringsplads til kassebiler pr. 75 parkeringspladser.

Der skal altid som minimum etableres 1 almindelig handicapparkeringsplads og en handicapparkeringsplads til kassebiler uanset antal parkeringspladser i et parkeringsområde.

6.5 Elbiler

10% af parkeringspladserne (en del skal være offentligt tilgængelige) for hver ejendom skal forberedes med ladestandere til elbiler. Ladestandere skal etableres når Rødovre Kommune kræver det.

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Delområde A (se Kortbilag 3)

Bebyggelse skal opføres som tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) eller karrébebyggelse.

Inden for delområdet som helhed må bebyggelsesprocenten højst udgøre 70% for tæt-lav boliger og 80% for øvrige funktioner.

Bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager. Se også § 7.6.

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på 90 m².

7.2 Delområde B, C, D, E og F (se Kortbilag 3)

Bebyggelse skal opføres som karrébebyggelse.

Inden for hvert delområde som helhed må bebyggelsesprocenten højst udgøre 160 %.

Bebyggelse må opføres i 2 til 6 etager. Se også § 7.6.

Tættest på rådhuset må bebyggelse ikke opføres højere end 3 etager. Se desuden respektzone på Kortbilag 3

Note til § 6 - Bekendtgørelse om standsning og parkering

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

Note til § 7 - bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten udregnes for delområdet som helhed.

Note til § 7 - Karréer

En karré skal forstås som en sammenhængende bygning med mindst 3 sammenbyggede fløje, der afgrænser et indre gårdrum.

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på 90 m².

7.3 Delområde G (se Kortbilag 3)

Bebyggelse skal opføres som etagebebyggelse.

Inden for delområdet som helhed må bebyggelsesprocenten højst udgøre 160 %.

Bebyggelse må opføres i 2 til 6 etager. Se også § 7.6.

Tættest på Rådhuset må bebyggelse ikke opføres højere end 3 etager. Se desuden respektzone på Kortbilag 3

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på 90 m².

7.4 Delområde H

Bebyggelse skal opføres som etagebebyggelse.

Inden for delområdet som helhed må bebyggelsesprocenten højst udgøre 140%.

Bebyggelse må opføres i 2 til 6 etager. Se også § 7.6.

Tættest på rådhuset må bebyggelse ikke opføres højere end 3 etager. Se desuden respektzone på Kortbilag 3.

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på 90 m².

7.5 Byggefelter

Bebyggelse må opføres inden for det skraverede område som vist på Kortbilag 3.

7.6 Højder

Bebyggelse må maksimalt opføres og indrettes med det antal etager, som er angivet § 7.1, 7.2, 7.3 og 7.4.

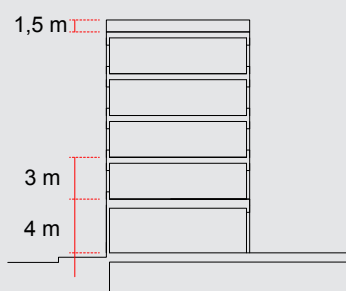
Ny bebyggelse skal tilpasses det omgivende terræn. Bygningens højde regnes fra omgivende terræn.

For tæt-lav bolig fastsættes en etagehøjde på 3 m. Dertil kan lægges 1,5 m til teknik og tag.

For etagebebyggelse fastsættes en etagehøjde på 3 m. Etagehøjden i stueplan skal dog være 4 meter høj når den bruges til erhverv. Når stueetagen anvendes til bolig, skal overkanten af stueetagens gulv placeres 1 m over den fastsatte sokkelhøjde og etagehøjden skal være 3 m.

Note til § 7.6

Princip for højder



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

Karrébebyggelse skal opføres, så den samlede karré varierer i højden inden for principperne i Designmanualen på s. 45.

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" med senere opdateringer.

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

Hvis der etableres en antennemast, skal den integreres i en bygnings arkitektur. Antennen må opføres i op til 20 meters højde (inkl. bygningens højde) eller maksimalt i samme højde som den bygning, den er integreret i.

7.7 Dagslysindtag i boliger

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

7.8 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.

7.9 Facade- og byggelinjer

Byggeriet skal placeres indenfor de herunder beskrevne facade- og byggelinjer.

Der må ikke placeres bebyggelse i arealet mellem vej/fortov/Hovedstrøget og facade- og byggelinjer.

Langs Hovedstrøget skal facaden placeres 2 meter fra Hovedstrøget. Arealet indrettes som kantzone som beskrevet i § 9.3 og i Designmanualen side 39, 42-43.

For etagebebyggelse i delområde A, B, C, D, E og F ælder, at facader, der ikke ligger ud mod Hovedstrøget skal placeres 3 meter fra skel mod fortov.

For tæt-lav bebyggelse gælder, at al bebyggelse skal placeres min. 5 m fra skel mod fortov.

7.10 Småbygninger tæt-lav bebyggelse i delområde A

Småbygninger skal opføres indenfor byggefeltene som beskrev-

Note til § 7.6

Parkeringskældre skal også sikres mod skybrud f.eks. ved etablering af opkant ved indkørsel til kælderen.

Note til § 7.8

I henhold til Kommuneplan 2018 kan der etableres mindre butikker i tilknytning til produktionslokaler til salg af egne produkter. Egne produkter er produkter, der produceres i de tilknyttede produktionslokaler i lokalplanområdet.

I dette lokalplanområde må der etableres produktionsvirksomheder indenfor miljøklasse 1.

vet i § 7.5 og på Kortbilag 3.

Der må etableres et skur på max. 10 m² pr. bolig.

7.11 Småbygninger etagebebyggelse

Småbygninger skal opføres indenfor byggefeltene som beskrevet i § 7.5 og på Kortbilag 3.

Der må maksimalt etableres småbygninger svarende til 15% i forhold til etagearealet til brug for bl.a. overdækket cykelparkering, affaldsgårde, overdækninger, pavillioner mv. i karréernes gårdrum under forudsætning af, at de i § 9.1 omtalte opholdsarealer kan friholdes.

Note til § 7.12 - depotrum

I tilknytning til etageboliger og sammenbyggede enfamiliehuse skal der etableres et tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer.

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.

7.12 Depotrum

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

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Facader generelt

Bygningernes facader skal udformes efter principperne i designmanualen.

Materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal gennemføres med en høj arkitektonisk standard og kvalitet i overensstemmelse med principperne i Rødovre Kommunes arkitekturpolitik.

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

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, træ, metal og glas. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Se i øvrigt § 8.2-8.7 for de enkelte delområder.

Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Der kan etableres grønne facader på dele af bebyggelsen.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur.

I vinduer må kun anvendes klart planglas uden spejlende virkning. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas, der ikke må tildækkes.

8.2 Facader i delområde A, B, C, D, E og F

Bebyggelsen skal opføres med murede facader i blank mur.

På mindre arealer af facaderne må der desuden anvendes træ, glas, kobber, stål og zink. Træ må fremstå ubehandlet eller behandlet med farveløs overfladebehandling.

Tegl skal være gennemfarvede tegl.

Tæt-lav bebyggelse skal opføres i rødlige og/eller rødbrune tegl.

For etagebebyggelse/karrébebyggelsens facader mod Hovedstrøget gælder, at de nederste 1-2 etager skal opføres i tegl i grålige og/eller mørkegrålige nuancer. Dog kan rødlige og/eller rødbrune teglsten anvendes i de nederste etager omkring indgangspartier til boliger. Se principper i designmanualen på side 36-41. De øvrige facader kan være i rødlige og/eller rødbrune nuancer fra sokkel og op.

De øvrige etager i etagebebyggelse/karrébebyggelse skal opføres i rødlige og/eller rødbrune nuancer. Farveskiftet fra de nederste 1-2 etager op til de etager øvrige skal markeres med recess. 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 skift i facaderytme og/eller forbandt og/eller mønster i forbindelse med et skift i funktion. Glaspartier kan anvendes i forbindelse med publikumsorienteret erhverv.

Den grå base skal have en mørkere nuance end de overliggende etager som vist i Designmanualen.

Et ikonbyggeri ved Byhaven (placering vist på Kortbilag 5), skal opføres i røde tegl. De nederste 1-2 etager skal markeres med større detaljering i forbandt end de øvrige etager.

8.3 Facader i delområde G og H

Bygninger inden for delområderne G og H må opføres med facader i tegl, træ, kobber, zink, beton, glas og stål.

Tegl skal være gennemfarvede tegl.

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.

Note til § 8.2 - variation i facaden

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. 43.

Note til § 8.2 - forhold mellem etagernes farvenuancer

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

Note til § 8.4

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

8.4 Tage

Bygninger skal opføres med flade tage uden udhæng.

Tagflader der er synlige fra arbejdspladser eller boliger skal udføres som grønne tage, med eksempelvis græs, urter, sedum og stenurter, eller indrettes som tagterrasser til brug for ejendommens beboere.

Bortset fra glas må blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tegl, ikke anvendes. Tagmateriale (herunder også solenergianlæg) må maksimalt have et glanstal på 30 målt efter Teknologisk Instituts metode.

8.5 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 gråtoner.

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 Facadeustyr

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.

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 fremtræder 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.

Note til § 8.6

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

8.7 Småbygninger

Småbygningers arkitektoniske udformning og farvevalg skal være i harmoni med den omkringliggende bebyggelse og området som helhed.

Småbygninger skal udføres i træ og må kun være ubehandlede, olierede eller farvebehandlet i neutrale farver (jordfarver, sort og grå).

Mindre facadearealer på småbygninger må opføres i tegl i rødlige og/eller rødbrune nuancer eller i grålige og/eller mørkegrålige nuancer.

Eventuelle pavilloner i gårdrum må desuden opføres med facader i glas, kobber og zink.

Tage på småbygninger skal udføres som grønne tage eksempelvis med græs, urter, sedum og stenurter.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Friarealer

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, pladser, stier eller terrasser skal indrettes som opholdsarealer.

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.

- a) Der skal udarbejdes en "Plan for friarealer" inklusiv beplantning, belægning, belysning, øvrigt inventar og terræn, som skal godkendes af Rødovre Kommune. "Plan for friarealer" kan godkendes på delområdeniveau.
- b) Friarealet (eksklusive småbygninger, parkerings- og tilkørselsareal) skal være minimum 40 % af etagearealet af etageboliger og 50 % for rækkehusbebyggelse. For erhverv skal det være 15 % af etagearealet. Friarealer skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.
- c) Altaner og tagterrasser vil kunne indgå i beregningen af friarealet.
- d) Fra de enkelte lejligheds-/rækkehuses ubebyggede arealer skal etableres adgang til de offentlige passagemuligheder.
- e) Der skal udlægges legepladsareal med tilhørende udstyr i friarealet i delområde A, B, C, D, E og F.
- f) Udearealer skal etableres i henhold til det kriminalpræventive råds anbefalinger.
- g) Udendørs områder, herunder også veje og stier, skal udføres med fokus på tilgængelighed og skal være i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejledninger og

Note til § 9e

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

Note til § 9e

Det er væsentligt for oplevelsen i byen, at det er muligt at se livet i gårdrummene.

officielle retningslinjer herom.

- h) Gårdrum skal have tilfredsstillende lysforhold.
- i) Der skal sikres plads til de nødvendige brandredningsarealer.
- j) Regnvand skal håndteres på egen grund f.eks. gennem LAR-løsninger i gårdrummene se også § 12.9.
- k) Der skal sikres offentlig adgang og visuel forbindelse til karéernes gårdrum.

9.2 Hovedstrøget

Hovedstrøget skal anlægges som offentligt tilgængeligt byrum som vist på Kortbilag 3 efter principperne i Designmanualen.

Der skal udarbejdes "Plan for Hovedstrøget" efter principperne i Designmanualen.

Hovedstrøget skal udformes så der er mulighed for lokal afledning af regnvand efter principperne i Designmanualen side 29. Der skal udarbejdes et egentligt LAR projekt forud for etablering. LAR projektet skal indgå i "Plan for Hovedstrøget" og være i overensstemmelse med principperne i designmanualen.

Der skal sikres plads til brandredningsarealer langs Hovedstrøget.

Der skal udlægges legepladsarealer på Hovedstrøget efter principperne i Designmanualen.

Hovedstrøget belægges med betonfliser og chassésten omkring og langs med grønne arealer efter principperne i Designmanualen på side 24 til 28. Mødet mellem belægning med forskellig retning skal løses som beskrevet i Designmanualen.

9.3 Kantzoner langs Hovedstrøget

Langs facaderne ud til Hovedstrøget skal anlægges en kantzone på 2 m fra facadekant efter princippet vist i designmanualen på side 46-47.

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

9.4 Kantzoner langs bebyggelse (ikke langs Hovedstrøget)

Langs facaderne skal anlægges en kantzone på 3 m fra facade til skel mod fortov.

Kantzonen indrettes med et grønt udtryk. Der kan indrettes mulighed for cykelparkering, affaldsopsamling mv.

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

Indretning af kantzoner skal tage hensyn til, at der skal sikres plads til brandredningsarealer til bebyggelserne.

9.5 Beplantning

På ubebyggede arealer etableres beplantning i form af græsser, løgplanter, buske og træer. Beplantningen skal varieres med henblik på at skabe biodiversitet i området.

Trærækken markeret på kortbilag I langs Tæbyvej skal bevares.

Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang.

9.6 Terrænregulering

Indenfor området må der ikke ske terrænregulering nærmere skel end 0,5 m.

Terrænregulering på +/- 0,3 m i forhold til eksisterende terræn må ske indtil 0,5 m fra skel.

Terrænregulering på +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn må ske indtil 2,5 m fra skel.

Større terrænreguleringer skal godkendes af kommunen.

Overfladevand skal kunne tilbageholdes på egen grund ved skybrud op til en 100-års hændelse.

Udlægning af lettere forurenede jord, som ikke medfører forurening af grundvandet, skal godkendes af kommunen.

Terrænregulering skal vurderes i forhold til bevaringsværdig beplantning.

9.7 Oplag

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

9.8 Hegning

Hegn skal etableres som levende hegn.

Note til § 9.5

Bebyggelse og beplantninger skal tilpasses omgivelserne, så der opnås en god helhedsvirkning og formidles en overgang mellem naboområderne og lokalplanområdet herunder særligt i forhold til de fredede omgivelser ved Rådhus og bibliotek.

Det levende hegn må have en højde på op til 1 m i kantzonen ud til Hovedstrøget. Derudover må levende hegn have en maksimal højde på 1,5 m.

Til støtte for det levende hegn, kan der opsættes trådhegn bagved det levende hegn med en maksimal højde på 1,2 m - dog aldrig højere end det levende hegn.

9.9 Varegårde

Der må etableres varegårde i tilknytning til erhverv eller butikker. Varegårde skal afskærmes og integreres i den øvrige bebyggelse på en måde, så farver og materialer fremstår som en del af den øvrige arkitektur. Varegårde må ikke placeres mod Hovedstrøget.

§ 10 Skiltning og belysning

10.1 Skiltning ved beboelse

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbebyggelsen og for de mindre virksomheder, der tilladelse efter § 3.6 (navn og husnummer). De nævnte virksomheder må maksimalt have ét skilt, der ikke er større end 30 x 30 cm. Skiltet skal placeres på facaden i stueetagen.

10.2 Skiltning 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 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, søjler 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) Skilte må kun opsættes på facaden i stueetagen. Hvis 1.sal er indrettet til erhverv, kan der skiltes med enkeltstående bogstaver i et eller flere af lejemaalets vinduer.

- h) Al skiltning skal godkendes af Rødovre Kommune inden opsætning.

10.3 Belysning

Belysningen skal placeres på en måde, der sikrer at lokalplanområdets ubebyggede arealer er tilstrækkeligt oplyst uden mørke og utrygge områder.

For Hovedstrøget gælder at udvendige belysningsarmaturer skal være i overensstemmelse med principperne i Designmanualen på side 30. Kantzonen langs Hovedstrøget skal belyses efter principperne i Designmanualen side 30.

Udendørsbelysning i gårdrum skal etableres som lave belysningsarmaturer med nedadrettet belysning i max. 100 cm højde.

På øvrige områder skal belysningsarmaturer vælges ud fra armaturerne i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

Belysningsarmaturer skal være afskærmet, så det ikke generer de omkringboende.

10.4 Øvrigt inventar

Øvrigt inventar i byrummene skal følge:

- Designmanualen for Hovedstrøget i Karrébyen - for området inden for Hovedstrøget.
- Designmanualen for byrum i Rødovre Kommune - for de øvrige områder inden for lokalplanområdet.

§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener

11.1 Støj fra trafik

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

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.

11.3 Jord

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

§ 12 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.

12.1 Energi

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

12.2 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.

Se i øvrigt § 8

12.3 Ventilation

Ventilationsanlæg, varmepumper - tekniske anlæg

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen og dennes arkitektoniske formsprog eller placeres, så de ikke er synlige. Se § 8.5.

12.4 Renovation

Der skal afsættes plads til de nødvendige affaldsløsninger; husholdningsaffald, erhvervsaffald og storskrald. Der skal være af-

Note til § 12

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

faldsløsninger til de enkelte ejendomme hver for sig. Desuden skal husholdningsaffald og erhvervsaffald holdes adskilt.

For de private husstande gælder at affaldsløsningen til papir, plast, pap, metal og glas samt mad- og restaffald skal ske i nedgravede affaldsbeholdere. Der må maksimalt være 75 meter fra hoveddør til affaldsø for beboerne.

For både private husstande og erhvervsaffald gælder at affaldsøer skal indhegnes (se § 9.8) eller placeres, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne og placeres, så de er tilgængelige og samtidig opfylder krav til standardplads og adgangsveje.

Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald skal følges.

12.5 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.

12.6 Transformerstationer

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

Teknikskabe skal integreres i bygninger eller beplantning så de er mindst muligt synlige i byrummet.

12.7 Ledningsanlæg

Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

12.8 Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

12.9 Kloakering og regnvandshåndtering

Kloakering skal udføres som separatkloakering.

Ved nybyggeri skal bygherre forberede ejendommen for separatkloakering.

Der fastlægges følgende afløbskoefficienter for lokalplanområdet:

0,85 for erhverv
0,75 for etageejendom
0,35 for rækkehus
0,3 for parcelhus

Ved en regnintensitet på 130 l/s/ha

12.10 Klimatilpasning

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

Note til § 13

Etablering af separat kloakering skal ske i sammenhæng med etablering af LAR-løsninger i gårdrum og på Hovedstrøget så en passende mængde regnvand anvendes rekreativt i forsinkelsesbassiner og noget ledes til kloak.

§ 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.
- b) Når de i § 9.1 nævnte friarealer inklusive beplantning, belægning og belysning er etableret i overensstemmelse med ”plan for friarealer”.
- c) Når Hovedstrøget nævnt i § 9.2 er anlagt. Tilladelse kan gives for hvert delområde, hvis det sker på baggrund af en samlet plan for Hovedstrøget.
- d) Når de i § 12.4 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.
- e) Nye anvendelser må ikke tages i brug før den er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

14.1

Lokalplan 131 vedtaget 27. januar 2015, Lokalplan 58 vedtaget 28. maj 1996, Lokalplan 27 vedtaget 31. maj 1988 og Byplanvedtægt 18 vedtaget 29. august 1961, aflyses indenfor lokalplanens område.

Følgende deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommen indenfor lokalplanområdet ophæves af Lokalplan 145 jf. planlovens §15:

- Servitut af 22.12.1915 med lbnr. 902925-08 gældende for matrikelnr. 7ao, 7ax, 7ba, 7eu, 7f, 7ka, 7mx
- Servitut af 09.07.1970 med lbnr. 3437-08 gældende for matrikelnr. 7ac

- Servitut af 16.10.1975 med lbnr. 7859-08 gældende for matr. nr. 7 ac og 7dx

§15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

15.1 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 ind til den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst ind til et år fra forslagets offentliggørelse.

15.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

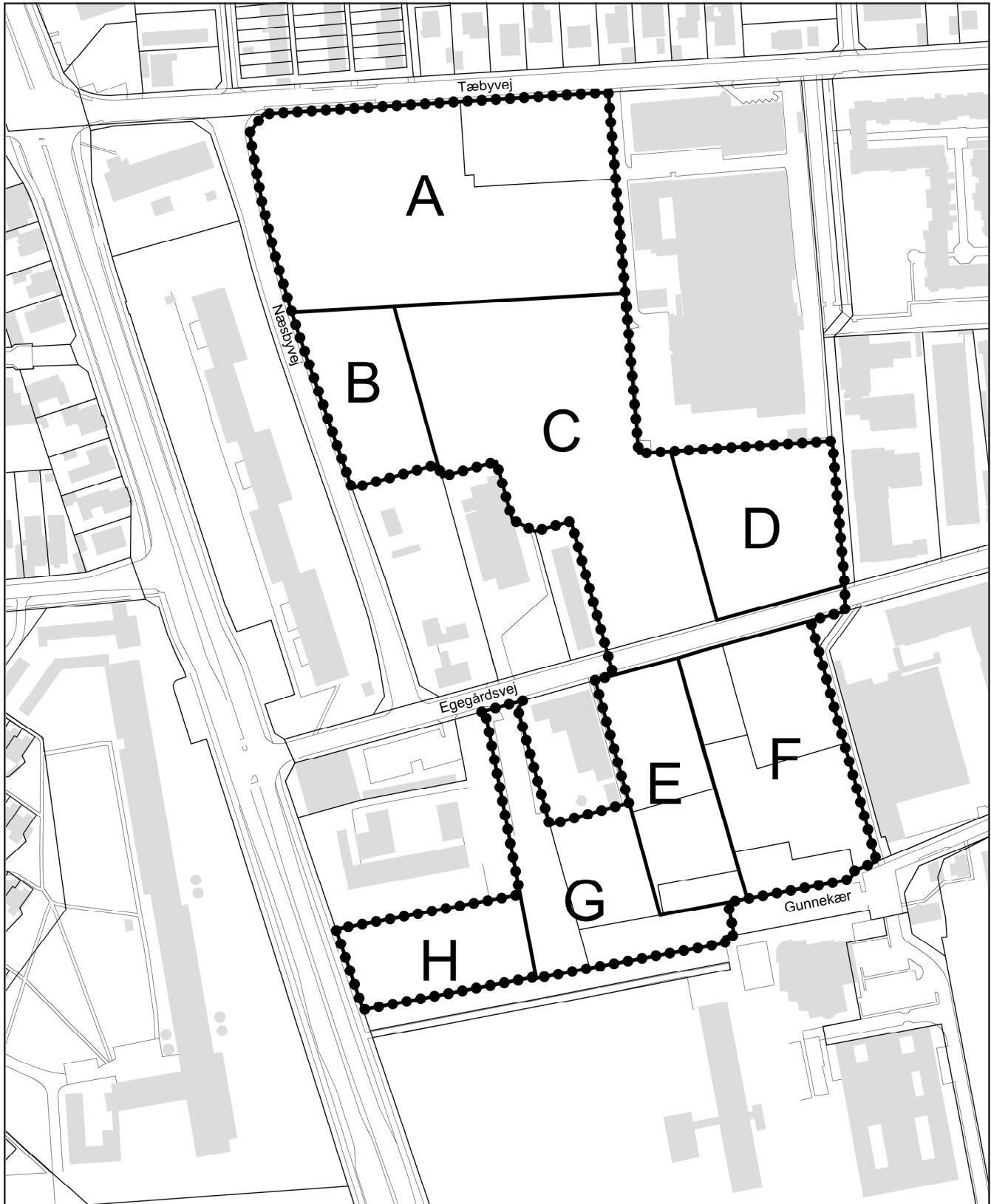
Vedtagelse

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

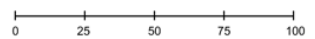
Erik Nielsen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

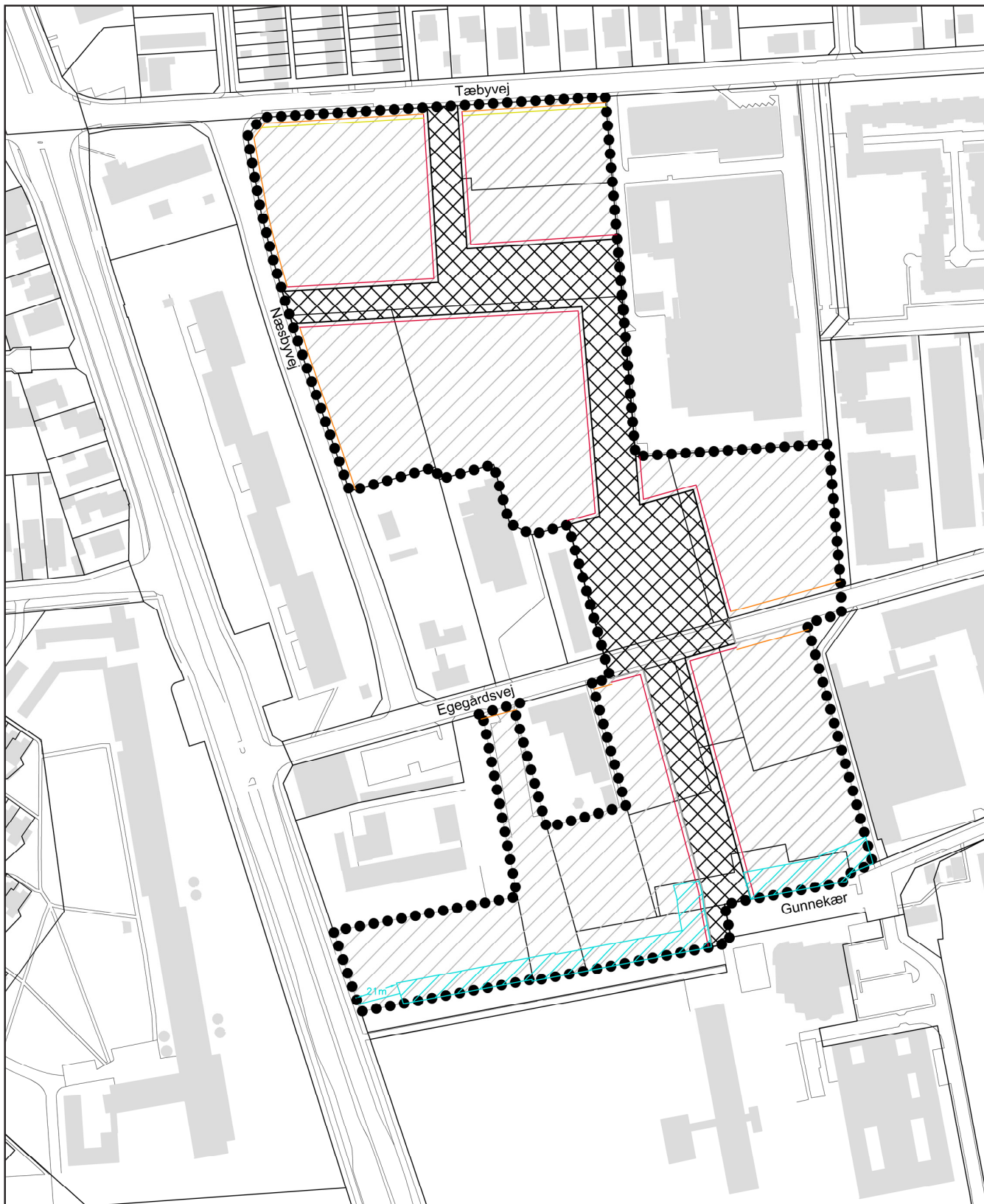


- B** Delområder
- Lokalplanafgrænsning



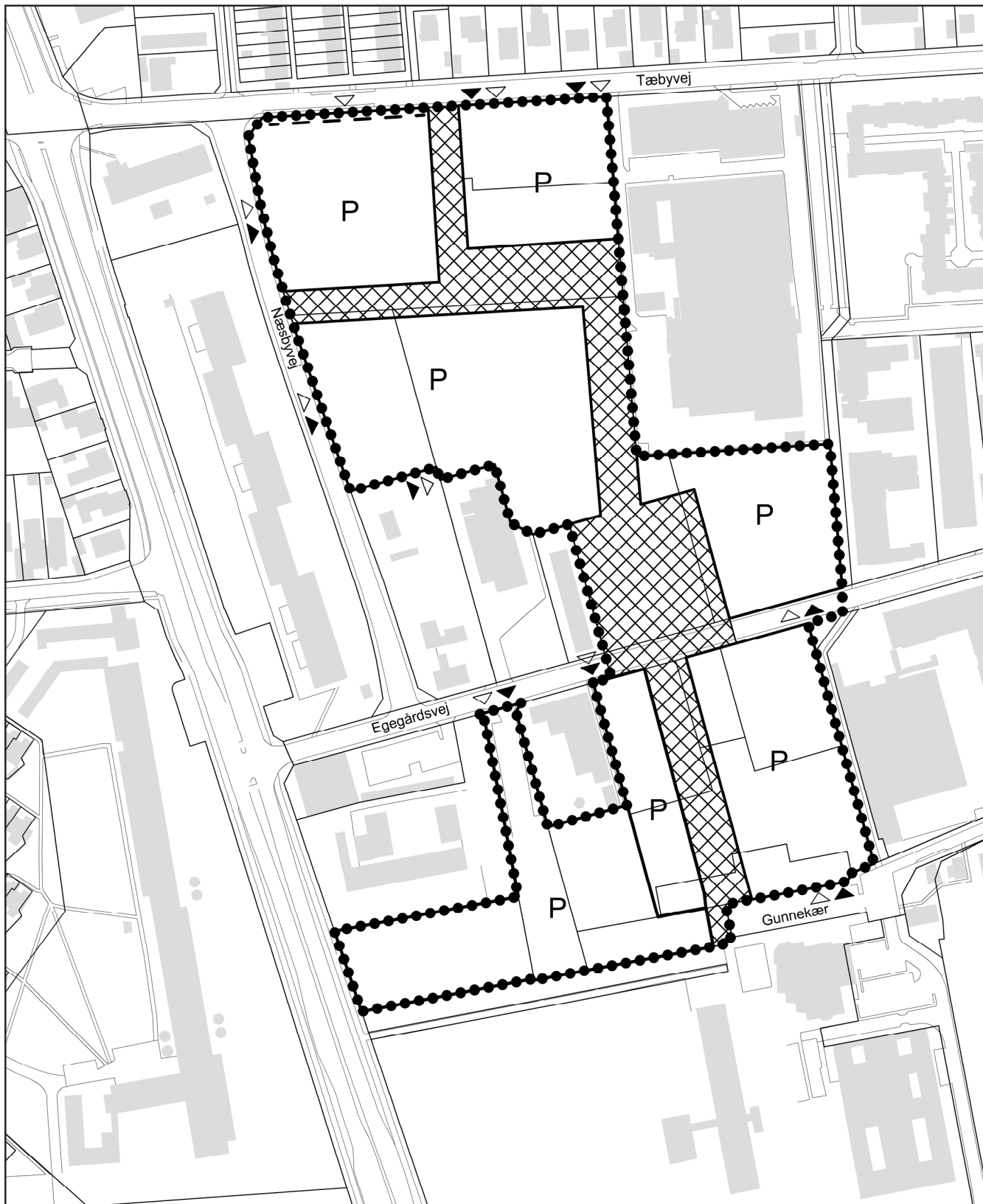
Kortbilag 3

Byggefelter



- Lokalplanafgrensning
- ⊠ Hovedstrøg
- ▨ Byggefelter
- Byggelinje 2 m fra skel
- Byggelinje 3 m fra skel
- Byggelinje 5 m fra skel
- ▨ Respektzone (10,5 m fra byggelinje eller skel dog 21 m fra Tårnvej)

Kortbilag 4 Trafik og parkering



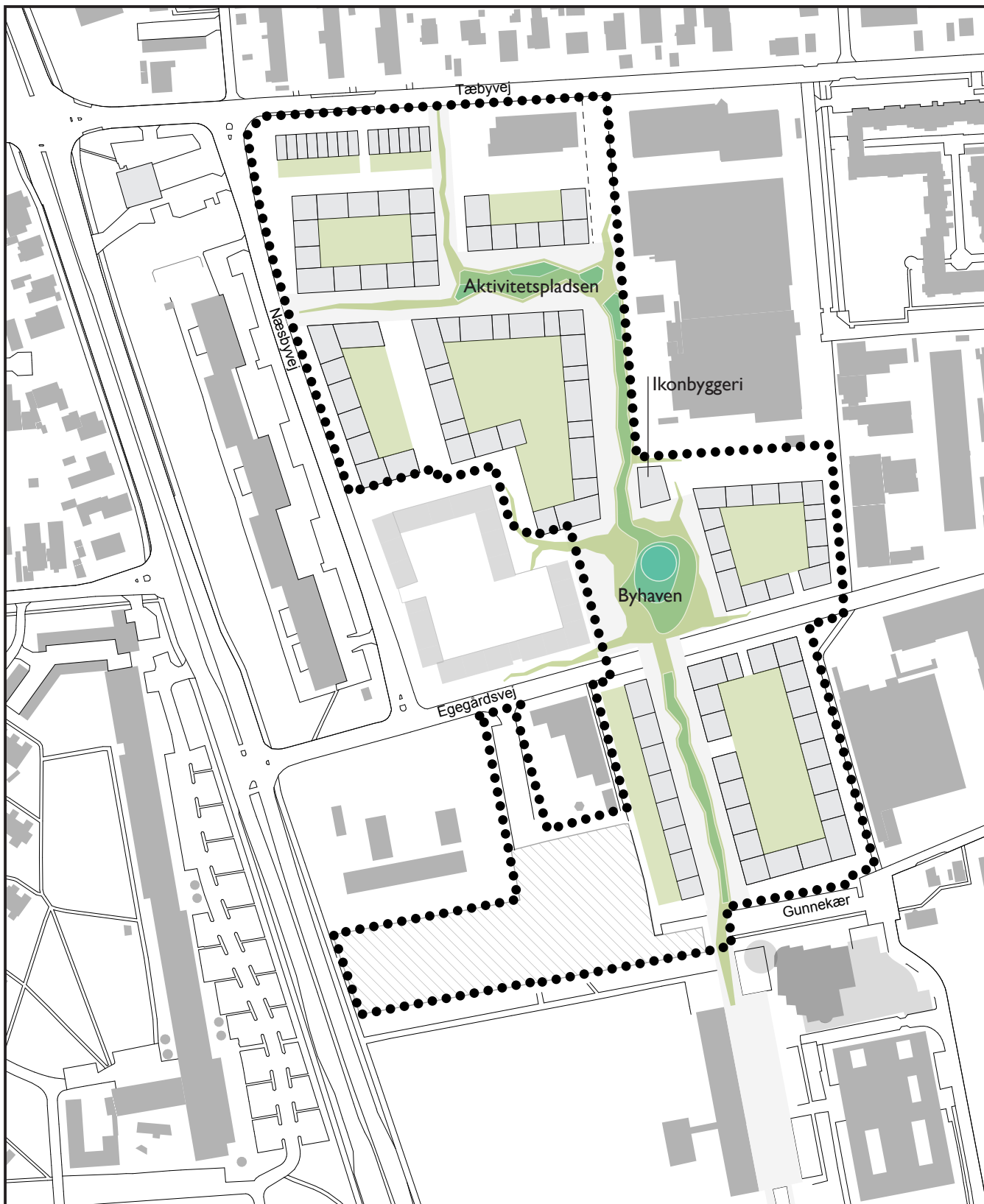
- Lokalplanafgrænsning
- Enkelt p-overkørsler
- ▽ Vejadgang
- ⊠ Hovedstrøg
- ⊠ Parkering
- ▼ Varelevering



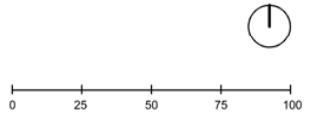
0 25 50 75 100

Kortbilag 5

Illustrationsplan



- Gårdrum
- Bygninger
- Eksisterende bygninger
- Område, der kan bebygges
- Lokalplan-afgrænsning
- Hovedstrøg
- Planlagt byggeri udenfor lokalplanområde



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 som udgangspunkt i minimum 8 uger, for at kommunens borgere kan få kendskab til planlægningen og lejlighed til at komme med indsigelser, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt. Hvis der kommer indsigelser, kan lokalplanen først vedtages endeligt 4 uger efter høringsperiodens udløb.

Fingerplanen 2017 omhandler Landsplansdirektivet om hovedstadsområdet 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 **DATO**
Udarbejdet af: Rødovre Kommune

Forsidefoto: VISMO og Rødovre Kommune

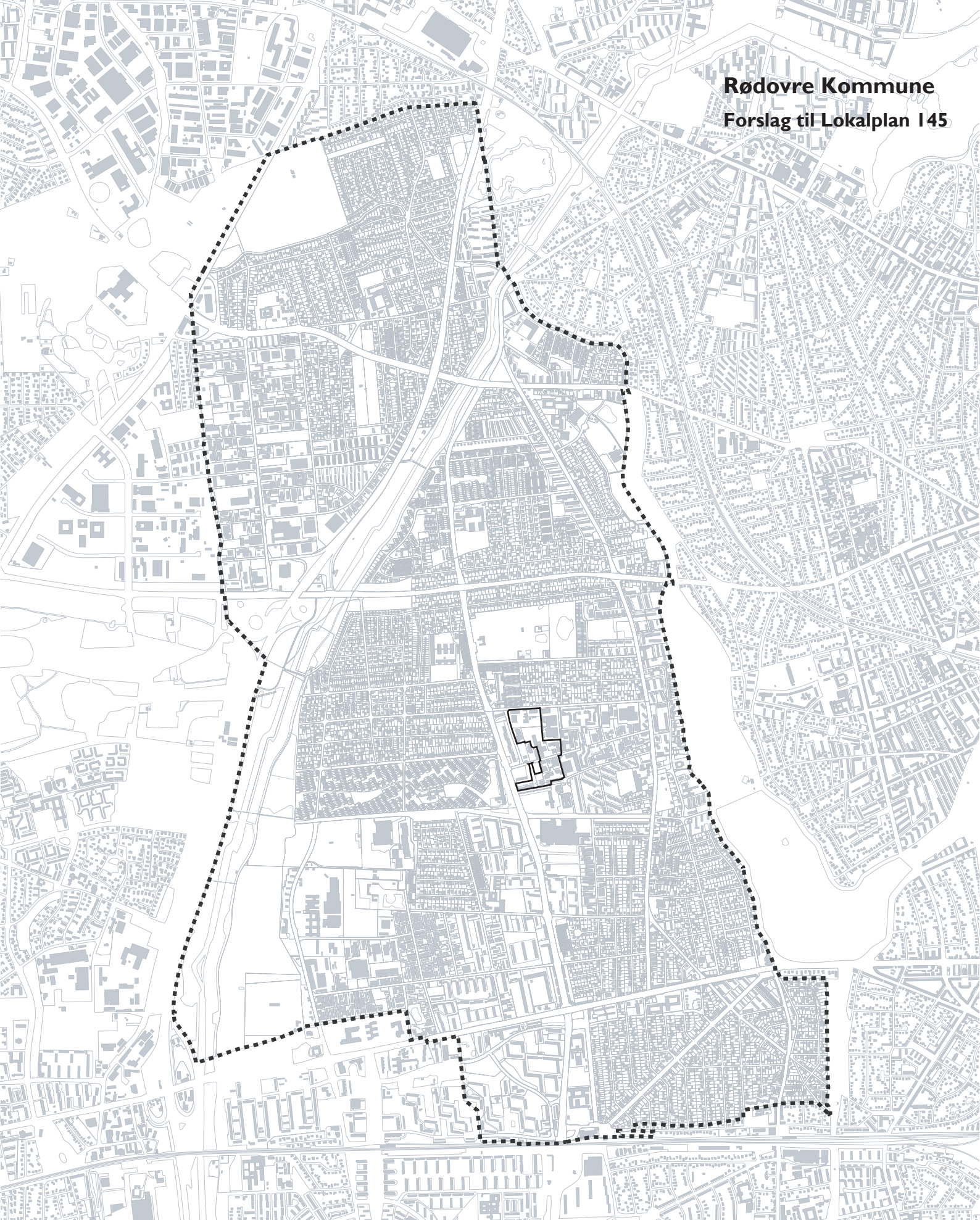
Fotos: Rødovre Kommune

Tekniske kort: Rødovre Kommune og KMS (Kort- og Matrikelstyrelsen)

Illustrationer: Side 11,17,19 og 21 afVISMO
Side 56 illustration af Rødovre Kommune og URBAN POWER
Øvrige illustrationer af Rødovre Kommune

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos
Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 36 37 70 00
- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

Rødovre Kommune
Forslag til Lokalplan 145



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