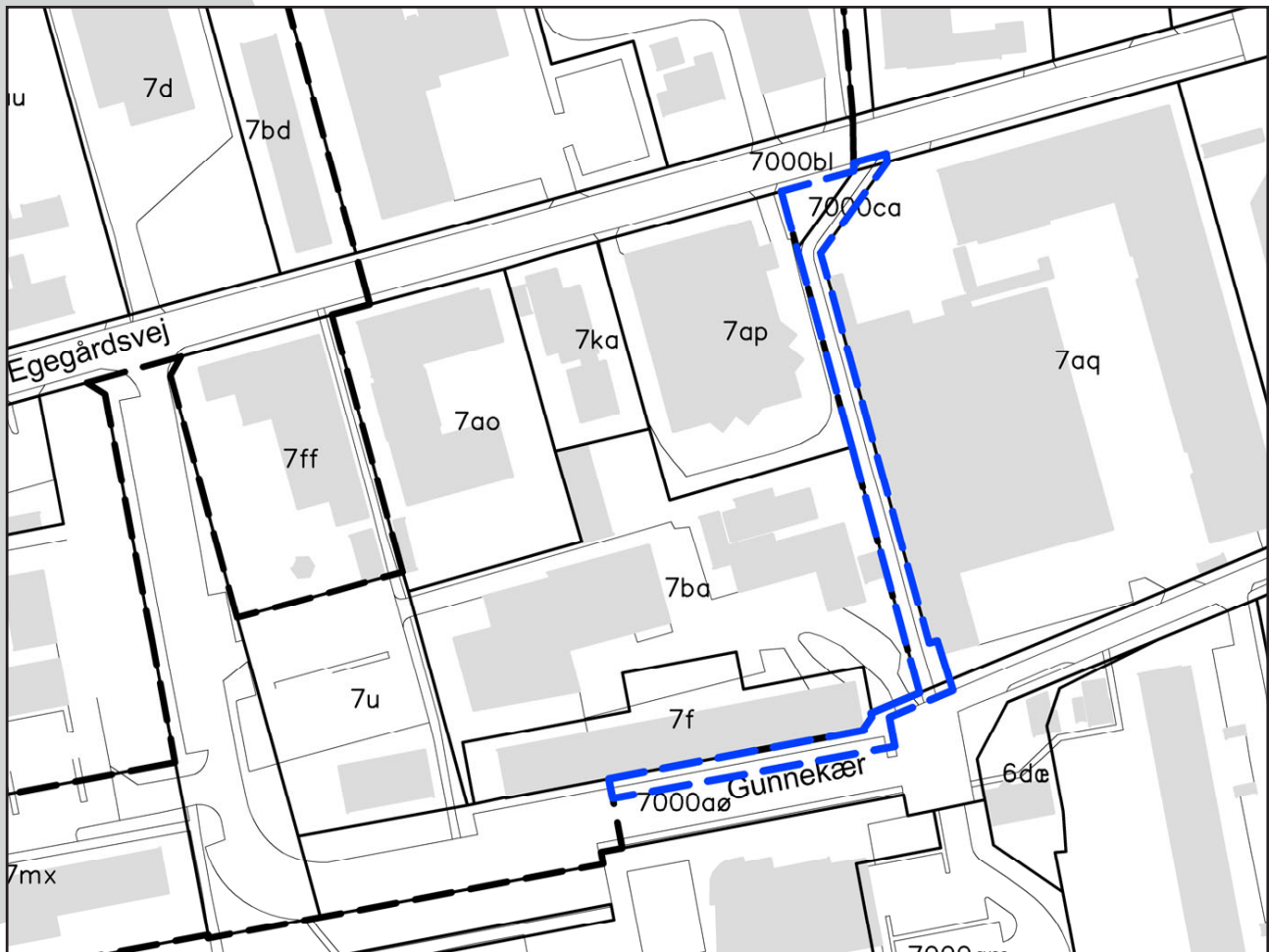


Forslag til Tillæg I til

LOKALPLAN

Udvidelse af delområde F og G

145



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Offentliggørelse	3
Redegørelse	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanområdet	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	8
Bestemmelser	10
§ 1 Formål	10
§ 2 Område og zonestatus	10
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	10
§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	11
Vedtagelse	11
Bilag	12
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold 2018	12
Kortbilag 2 - Delområder	13
Kortbilag 3 - Bebyggelsesregulerende plan	14
Kortbilag 4 - Trafik og parkering	15
Kortbilag 5 - Illustrationsplan	16
Udarbejdelse af planer	17

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Tillæg I til Lokalplan 145 er et supplement til Lokalplan 145 med tilhørende designmanual. Tillægget udvider det samlede lokalplanområde så Lokalplan 145's bestemmelser gælder for stiområdet, der ligger mellem Egegårdsvej og Gunnekær og på en del af fortovsarealet på Gunnekær.

Tillægget indeholder supplerende bestemmelser til følgende bestemmelser i lokalplan 145:

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

Derudover er kortbilag 1-5 justeret med udvidelsen af lokalplanområdet.

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 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. juni 2019 vedtaget at fremlægge Forslag til tillæg I til lokalplan 145 - udvidelse af delområde F og G i offentlig høring.

Lokalplanforslaget fremlægges til debat i fire 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 Tillæg I til Lokalplan 145 - udvidelse af delområde F er offentliggjort i perioden fra den X. juni 2019 til den X. juli 2019.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den X. juli 2019 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. 36377258.

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 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer).

Planen muliggør en omdannelse af en stiareal og fortovsareal til et blandet bolig- og erhvervsområde. Denne afgørelse har været i høring hos HOFOR A/S, Kroppedal Museum og i Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de eneste berørte myndigheder.

Klagevejledning

Rødovre Kommunes afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering 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.naevneshus.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.

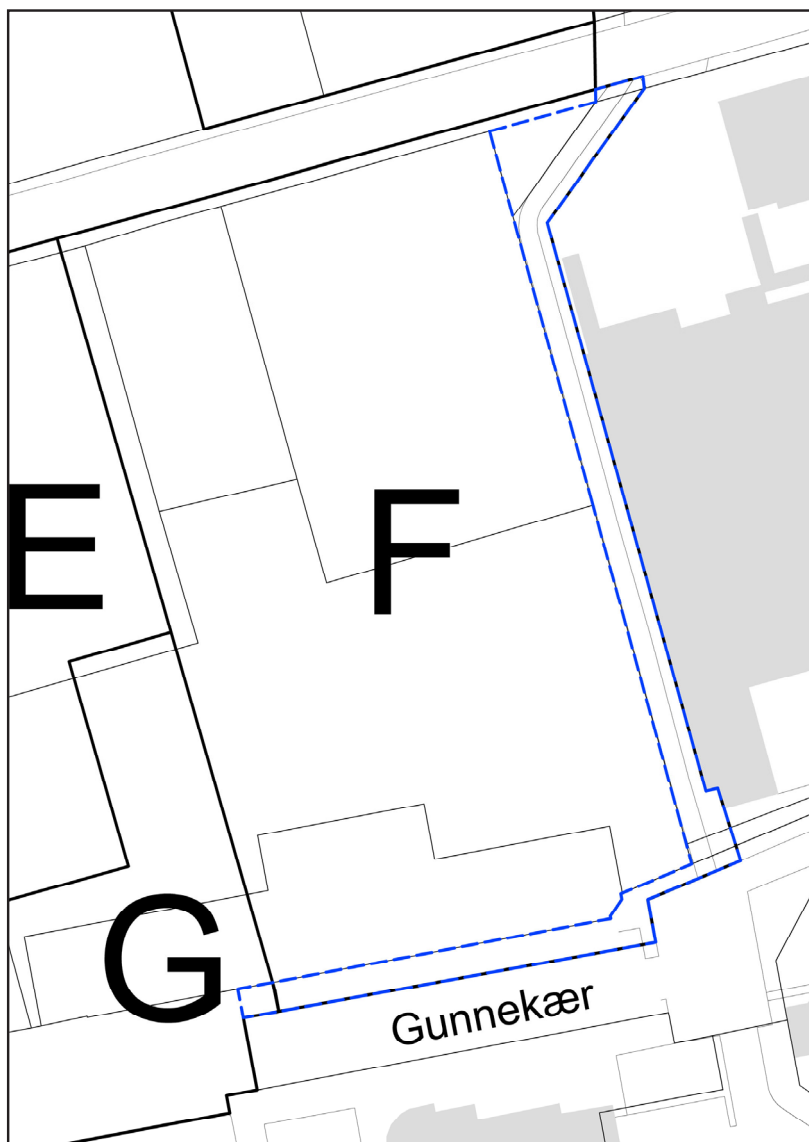
Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende og lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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.



Udsnit af afgrænsning af Tillæg 1 til Lokalplan 145 inkl. ny delområdeafgrænsning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

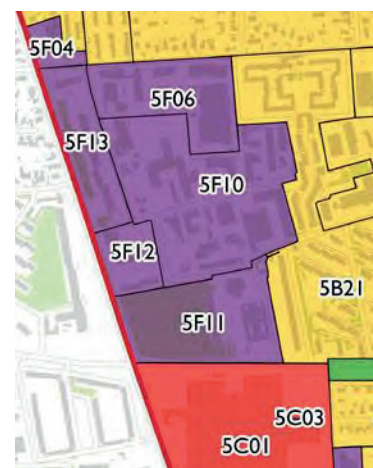
Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019.

Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets 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 en del af rammeområde 5F10.



Kommuneplankort med de aktuelle rammeområder.

Området er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplaner

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

Det omhandler følgende:

- Lokalplan 27 for et område omkring Rådhus og Bibliotek, der er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 31. maj 1988.
- Lokalplan 41 for et område til erhvervsformål, der er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26. februar 1991.

Lokalplanområdet inden for Tillæg I til Lokalplan 145 vil blive omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 145, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2019.

Støjhandlingsplan 2018-2023

Se Lokalplan 145

CO₂-handlingsplan 2018-2020

Se Lokalplan 145

Spildevandsplan 2013-2020

Se Lokalplan 145

Vandforsyningsplan

Se Lokalplan 145

Affaldsplan 2014-2024

Se Lokalplan 145

Varmeforsyning

Se Lokalplan 145

Ledningsanlæg

Se Lokalplan 145

Park og Naturplan 2011

Se Lokalplan 145

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 1225 af 25. oktober 2018 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

Se Lokalplan 145

Byggeloven

Se Lokalplan 145

Overfladeforurening

Se Lokalplan 145

Jord

Se Lokalplan 145

Naturbeskyttelsesloven

Se Lokalplan 145

Varmeforsyningsloven

Se Lokalplan 145

Museumsloven

Se Lokalplan 145

Vejloven

Se Lokalplan 145

Bestemmelser

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 at området kan udvikles i sammenhæng med de tilstødende arealer indenfor lokalplan 145 - herunder at sikre at bestemmelserne i lokalplan 145 gælder for nærværende lokalplanområde.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af vejmatrিকlerne 7000bl, 7000ca og 7000aø samt alle parceller, der efter annonceringen af den endeligt vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet tilføjes til henholdsvis delområderne F og G som vist på kortbilag 2.

2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

14.1

Lokalplan 27 vedtaget den 31. maj 1988 og Lokalplan 41 vedtaget den 26. februar 1991 aflyses indenfor lokalplanens område.

- Lokalplan 27 for et område omkring Rådhus og Bibliotek, der er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 31. maj 1988.
- Lokalplan 41 for et område til erhvervsformål, der er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26. februar 1991.

§ 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. juni 2019 og er sendt i offentlig høring i 4 uger fra den X. juni 2019 til den X. juli 2019, jf. § 24 i Lov om planlægning.

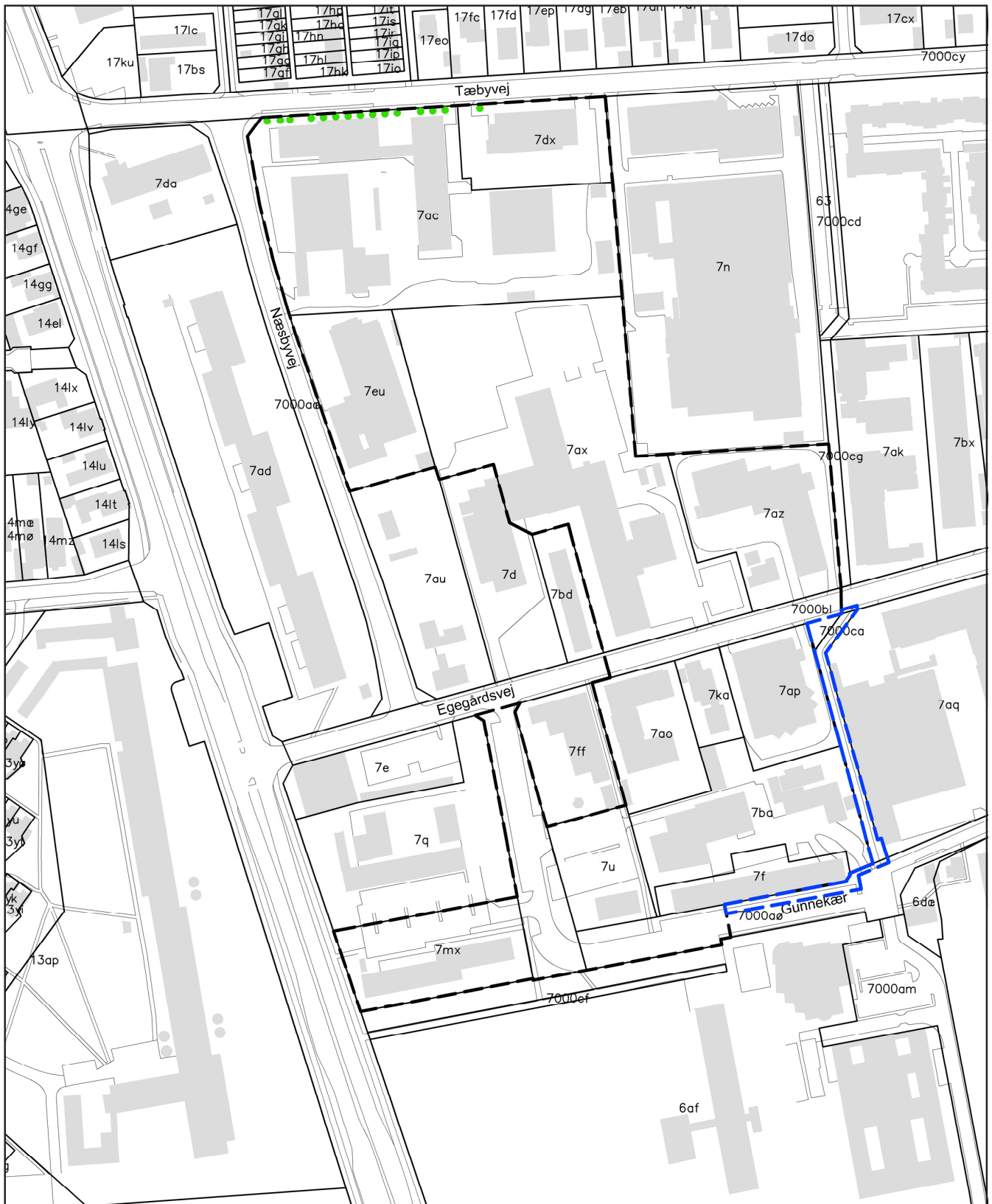
Erik Nielsen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I

Eksisterende forhold 2019



Lokalplanafgrænsning
Tillæg til lokalplan 145

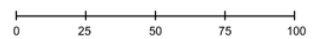
Lokalplanafgrænsning 145

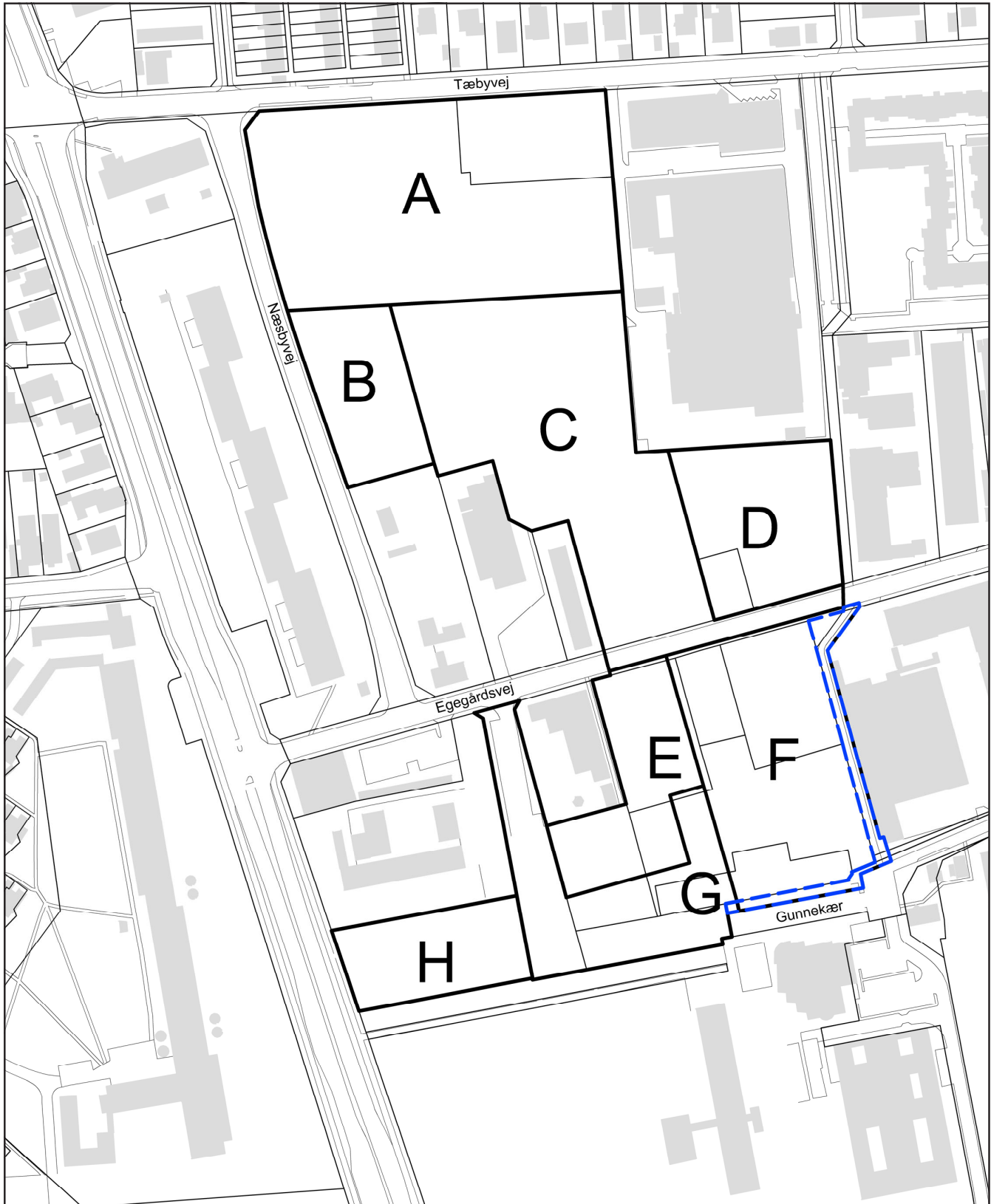
Eksisterende bygninger

Matrikler med matrikelnr.

— Veje

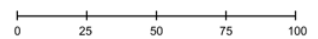
• Bevaringsværdigt træ





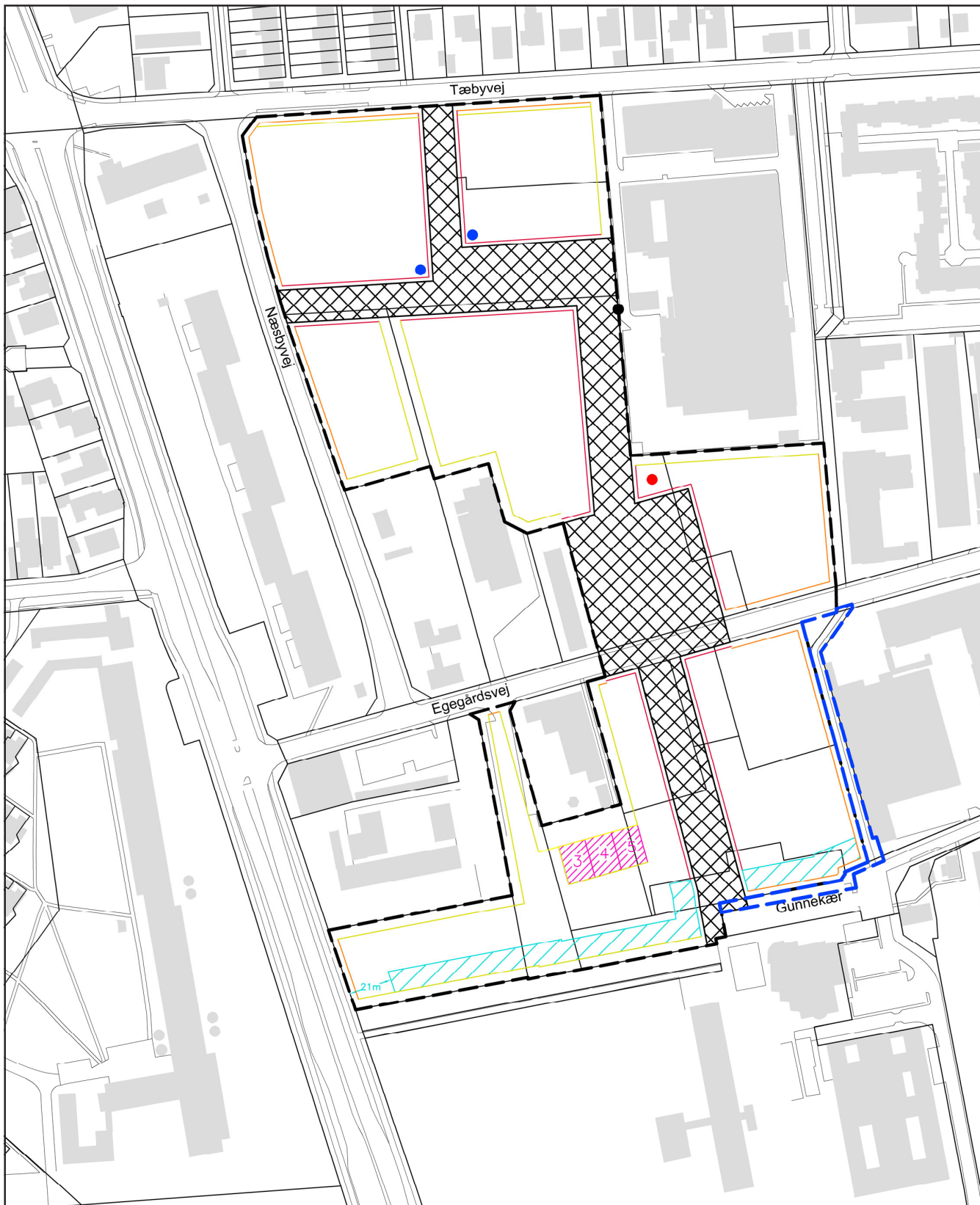
B Delområder

□ Afgrænsning af tillæg til Lokalplan 145

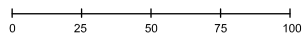


Kortbilag 3

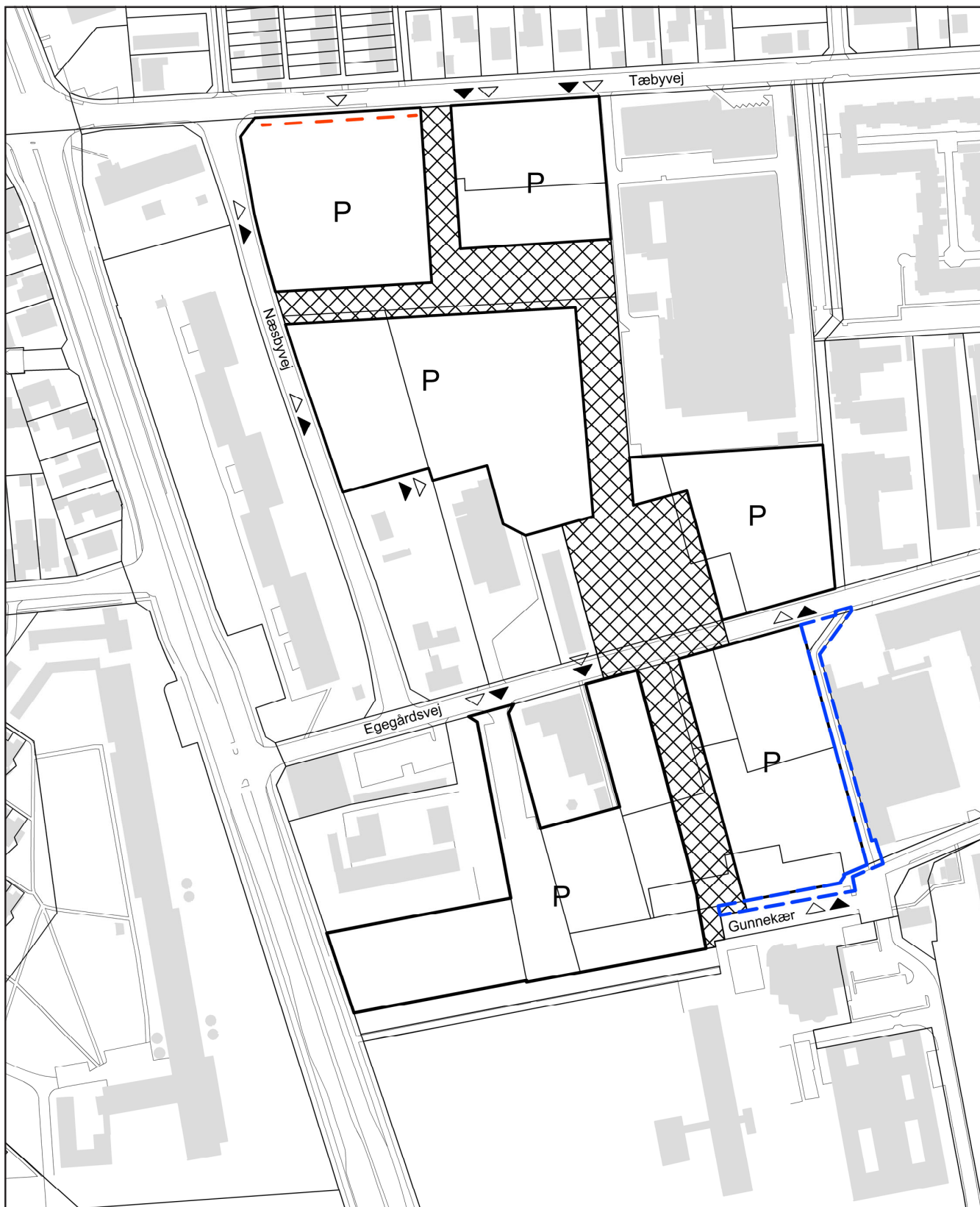
Byggefeltet





- Lokalplanafgrænsning Tillæg til lokalplan 145
- Lokalplanafgrænsning 145
- Byggelinje 2 m fra skel
- Byggelinje 3 m fra skel
- Byggelinje 12 m fra skel
- Byggelinje 5 m fra skel
- Respektzone (10,5 m fra byggelinje eller skel)
- Hovedstrøg
- Zone med max. etagehøjde
- Ikonbyggeri
- Publikumsorienterede servicefunktioner



Kortbilag 4 Trafik og parkering




 Lokalplanafgrensning
Tillæg til lokalplan 145

 Enkelt p-overkørsler

 Parkering

 Vejadgang

 Varelevering

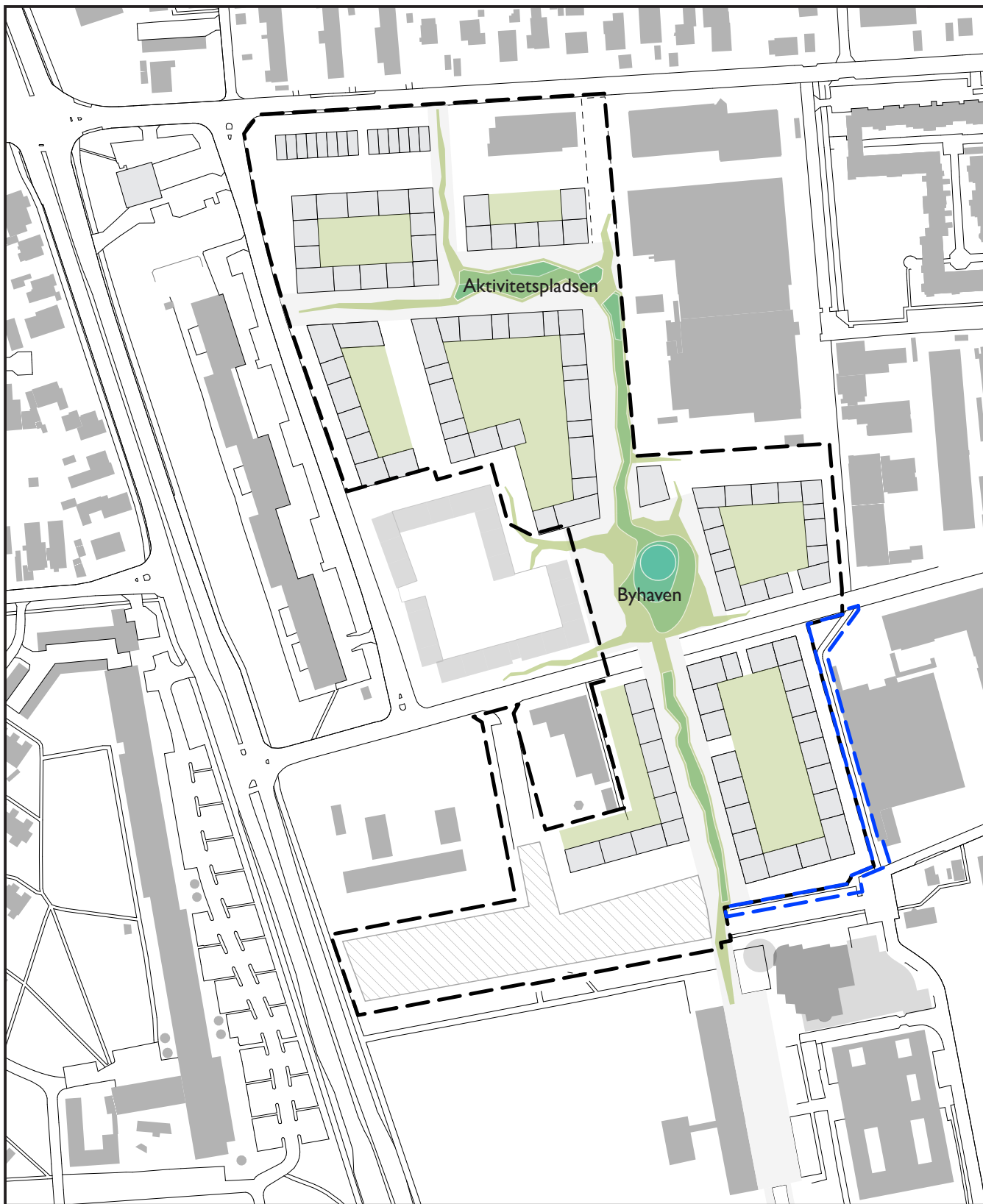
 Hovedstrøg



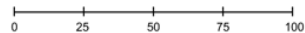
0 25 50 75 100

Kortbilag 5

Illustrationsplan



- Lokalplanafgrænsning Tillæg til lokalplan 145
- Lokalplanafgrænsning 145
- Bygninger
- Eksisterende bygninger
- Område, der kan bebygges
- Hovedstrøg
- Planlagt byggeri udenfor lokalplanområde
- Gårdrum



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 2-8 uger, alt efter omfanget af lokalplanen, 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 2019 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 2019.

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 X. juni 2019
Udarbejdet af: Rødovre Kommune

Fotos: Rødovre Kommune

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

Illustrationer: Illustrationer af Urban Power og 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

