LOKALPLAN 149

Daginstitutionen på Vårfluevej

RØDOVRE KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Læsevejledning **2**
Offenliggørelse **3**

Redegørelse **5**
Lokalplanens baggrund 6
Lokalplanens formål 6
Lokalplanområdet 7
Nærliggende områder 7
Lokalplanens indhold 8
Bæredygtighed 9
Bebyggelsens omfang og placering 10
Bebyggelsens ydre fremtræden 11
Veje og parkeringsforhold 11
Ubebyggede arealer 11
Lokalplanens forhold til anden planlægning 13
Lokalplanens forhold til anden lovgivning 15

Bestemmelser **19**
§ 1 Formål 19
§ 2 Område og zonestatus 19
§ 3 Områdets anvendelse 19
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold 19
§ 5 Vej- og stiforhold 20
§ 6 Parkeringsforhold 20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 21
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 21
§ 9 Ubebyggede arealer 23
§ 10 Belysning 25
§ 11 Foranstaltninger mod forurening 25
§ 12 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m. 25
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse 26
§ 14 Servitutter 26
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger 26
Vedtagelse 27

Bilag **28**
Kortbilag 1- Matrikelkort 28
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold 29
Kortbilag 3 - Byggefelt 30
Kortbilag 4 - Adgangsforhold og parkering 31
Kortbilag 5 - Illustrationsplan 33

Udarbejdelse af planer **34**

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

Bestemmelser er konkrete regler for, hvordan en ejendom kan benyttes og udgør den juridiske del af planen.

Bestemmelserne udgør bindende retningslinjer for anvendelse, bebyggelse, beplantning mv.

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

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

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

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

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

Offentliggørelse

Vedtagelse af lokalplanen
Kommunalbestyrelsen har den xx. mdr. 2020 vedtaget Lokalplan 149 Daginstitution på Vårfluevej.

Resultat af den offentlige høring
Lokalplanforslaget har være fremlagt i offentlig høring i ni uger, i perioden fra den 11. juli til den 12. september 2019.
I denne periode er der indkommet 3 høringssvar, som omfatter 15 punkter: På baggrund af den offentlige høring er der sket følgende ændringer:

På side 4 i Redegørelsen under punktet "Lokalplanen skal ikke miljøvurderes" er der foretaget ændring:
Tidligere tekst: Lokalplanen sikrer et støjværn i østlige naboskel, for at reducere støjgener fra daginstitutionen til bolig samt for at reducere trafikstøjen fra Motorring 3 til daginstitutionen.
Ny tekst: "Lokalplanen sikrer mulighed for etablering af støjværn / plankeværk i skel, for at reducere eventuelle støj- og lysgener."

§ 9.1 om beplantningsbælte er uddybet og lyder herefter således:
"Der skal etableres og bevares et min. 1,80 m bredt beplantningsbælte i naboskel.
Beplantningsbæltet kan bestå af spredte træer, buske og græs.
I beplantningsbæltet kan der indrettes for ophold og leg.
Beplantningsbæltet langs den østlige afgrænsning af p-pladsen skal udgøres af en bøgehæk og et græsareal mellem hækken og p-pladsarealet."

§ 9.9 er tilføjet ny bestemmelse: "Der kan etableres et plankeværk i skel ved parkeringspladsen."

Endvidere er der foretaget nedenstående ændringer:

§ 9.8 om hegning er uddybet til følgende formulering:
"Hegn i naboskel skal etableres som levende hegn, dog kan der suppleres med trådhegn/panelhegn. Langs Vårfluevej kan der etableres trådhegn/panelhegn."

§ 11.1 om støjværn er udvidet til at gælde alle hegn og lyder herefter således:
"Der kan etableres støjværn i naboskel for at reducere støj fra Motorring3 til daginstitutionen."

Kortbilag 5 er ændret, idet bebyggelsen er ændret m.h.t. placeringen i byggefeltet.

Kortbilag 6 med de tidligere facadeskitser er udgået.

Der er foretaget redaktionelle ændringer for at indarbejde ovenstående rettelser og tilføjelser i lokalplanen.

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes

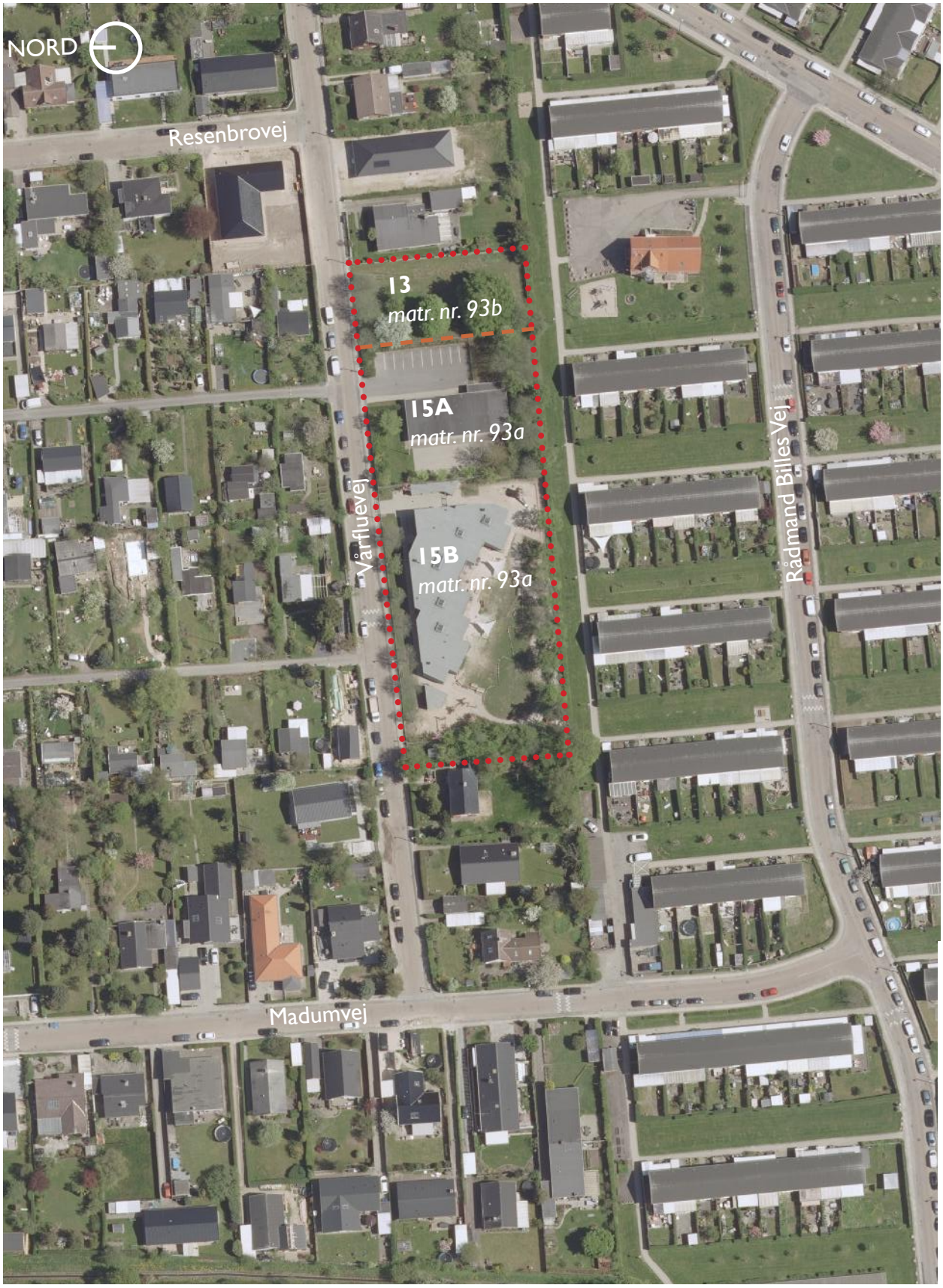
Der er gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer).

Det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, idet den muliggør en udvidelse/en tilbygning med tilhørende udearealer i forbindelse med den eksisterende daginstitution *Skibet-styrbord*, i et område, der i Kommuneplan 2018 er udlagt til offentligt område for Fritids- og institutionsformål.

Lokalplanen sikrer mulighed for etablering af støjværn / plankeværk i skel, for at reducere eventuelle støj- og lysgener.
Det er desuden vurderet, at der ikke er beskyttet bilag IV-arter eller andre beskyttede arter indenfor lokalplanområdet.
I forbindelse med udvidelsen skal der foretages omlægning af vejprofilet på Vårfluevej, for afvikling af trafikken i spidsbelastninger, hvor mange forældre skal aflevere og hente børn indenfor et kort tidsrum.

Denne afgørelse har været i høring hos HOFOR A/S, Kroppedal Museum og i Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de eneste berørte myndigheder.

Foto af eksisterende daginstitution Skibet-styrbord, set fra Vårfluevej - langs institutionens forareal



Oversigtskort *Vårfluevej 13, 15A og 15B*

Lokalplanområdet ••••••••••••••••

Matrikelafgrænsning mellem matr. nr. 93a og 93b – – – – – –

Redegørelse

Lokalplanens baggrund
I forbindelse med byudviklingen i Rødovre bliver der flere steder i kommunen udviklet nye byområder og bygget flere boliger. Der flytter flere borgere til og der opstår behov for andre og flere kommunale servicetilbud, bla. indenfor daginstitutionsområdet.

I januar 2016 blev børneinstitutionen *Vårfluen* og vuggestuen *Sommefuglen* sammenlagt med en fælles ledelse. Institutionerne er i dag opdelt i to afdelinger; *Skibet-styrbord* og *Skibet-bagbord.*

Skibet-bagbord har adresse på Resenbrovej 18 og er normeret til ca. 30 vuggestuebørn fordelt på tre grupperum.

Skibet-styrbord har adresse på Vårfluevej 15B og er normeret til ca. 10 vuggestuebørn og ca. 60 børnehavebørn fordelt på fire grupperum.

Denne lokalplan danner lokalplangrundlag for en udvidelse af eksisterende daginstitution *Skibet-styrbord.* Der inddrages ekstra arealer; Vårfuevej 13, som er en ubebygget grund og Vårfluevej 15A, hvor der i dag er et klubhus som nedrives.

Udvidelsen omfatter en ny bygning for en normering på ca. 40 vuggestuebørn fordelt på fire grupperum plus ca. 60 børnehavebørn fordelt på tre grupperum.
Den nye institution skal kunne fungere i samspil med den eksisterende daginstitution *Skibet-styrbord.*

Note:
En daginstitutionsenhed er:
Et børnehavebarn er én børneenhed og et vuggestuebarn er to børneenheder, hviklet giver mulighed for, at daginstitutionen kan sammensætte børnegruppen efter behovet, indenfor gældende normering og enhed - hvilket vil give mulighed for, at udvidelsen kan rumme op til 140 børn ved fuld normering med børnehavebørn.

Lokalplanens formål
Lokalplanens formål er at danne lokalplangrundlag for opførelse af en ny tilbygning i forbindele med daginstitutionen *Skibet-styrbord,* samt at der kan etableres en fælles ankomst for hele daginstitutionen. Planen omfatter også de tilhørende udearealer samt et parkeringsareal på terræn. Derudover skal planen sikre et sammenhængende arkitektonisk udtryk, at daginstitutionsområdet fremstår med en grøn profil, at der er hensigsmæssige adgangsforhold samt at der kan placeres småhuse til eksempelvis afvikling af affald, cykel- og barnevognsparkering og ander depotfunktioner.
Den nye tilbygnings udseende sikres med bestemmelser om omfang, placering, højde, materialer og udformning.

De pædagogiske læreplaner stiller også krav til både bygninger og de nære udearealer, som skal kunne fungere i et samspil og i pædagogiske sammenhænge.

Foto af Vårfluevej 15a med klubhuset som nedrives.

Foto af eksisterende parkeringsplads som udvides og flyttes til den østlige del af lokalplanområdet.

Foto af Vårfluevej 13 med jordvolden som fjernes, for at gøre plads til udvidelsen.

Lokalplanområdet *se oversigtskortet på side 6*
Lokalplanområdet omfatter ejendommene Vårfluevej 13, 15A og 15B.
Vårfluevej 15A og B (Matr. nr. 93a) er en grund på ca. 1.053 m^2, med en ca. 737 m^2 stor bygning i én etage som huser daginstitutionen *Skibet-styrbord* med tilhørende udearel; stor sydvestvendt træterrasse langs facaden og et kuperet jord-/græsareal, indrettet med forskellige lege- og opholdszoner. Langs den østlige gavl er der etableret en adgangsvej til institutionen fra Vårfluevej. Småbygninger er placerest ved ankomsten og inde på legeområdet, der hhv. fungerer som cykelparkering, affaldsstation og som depot.

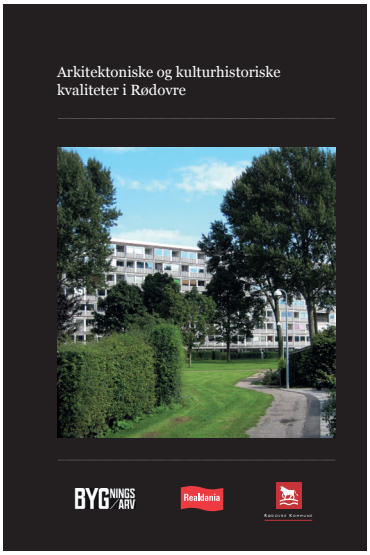
På den østlige del af grunden er der en 185 m^2 stor bygning i én etage inkl. en overdækning på 36 m^2. Bygningen har tidligere fungeret som klubhus for Gynmastik- og idrætsforeningen; Orient. Langs den vestlige facade er der etableret en terrasse og langs den østlige facade er der anlagt en adgangsvej til klubhuset og et parkeringsareal på terræn, for 10 biler. I skel til hhv. østlige og sydlige nabo er der beplantninger af buske og træer.

Vårfluevej 13 (Matr. nr. 93b Islev By, Islev) er en ubebygget grund på ca. 1.000 m^2. På grunden er der ca. seks træer af varierende størrelse og art, hvor de to store bøgetræer på den sydlige del af grunden er vurderet bevaringsværdige.
Midt på grunden ligger en jordvold på langs.
I det nordlige skel er de tre rønnetræer en del af en række med ca. 13 rønnetræer langs Vårfluevej, og i østlige og sydlige naboskel er der et plankeværk, kratbeplantning samt et par træer.

Nærliggende områder
Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Vårfluevej og Andelshaveforeningen Islev, som er beliggende midt i et parcelhuskvarter ved Vårfluevej, Madumvej og Resenbrovej (syd for Slotsherrensvej). Cirka 300 meter nordøst for lokalplanområdet ligger Islev Kirke med tilhørende menighedshus og spejderlokaler.
Mod syd afgrænses lokalplanområdet af den store rækkehusbebyggelse; Tjørneparken ved Rådmand Billes Vej / Hvidsværmervej. Cirka 350 meter øst for lokalplanområdet ligger Vestvolden (på den østlige side af Motorring 3). Nærmeste adgang til Vestvolden er ad cykel-/gangstien via Sløjfen (broen over Motorring 3), som forbinder Vårfluevej og Hvidsværmervej med det store fredede grønne område ved Vestvolden.

Lokalplanområdet er beliggende i området *Islevhus,* som fremstår med en synlige kulturhistorisk fortælling; historien om parcelhusets udvikling fra 1920´erne og frem til i dag, hvor især bebyggelsen på Vårfluevej, Hvidsværmervej og Guldsmedevej vidner om forstadsbosætningen fra havekoloni til nutidens parcelhuskvarter. I løbet af 1930´erne fik boligforeningen efterhånden lov til at købe grundene og boligerne blev løbende godkendt til helårsbrug.
Kvarteret består af blandede bygningskarakter med relativt store tilhørende gamle haver, som vidner om områdets brogede historie, og samtidig giver det en særlig atmosfære.

De store haver er ofte afgrænset af levende hegn mod gaden, som giver området et frodigt, grønt præg og skaber samtidig visuel sammenhæng i kvarteret.



Registranten;
Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre kan ses på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk

Lokalplanens indhold
Lokalplanen danner lokalplangrundlag for en daginstitution på Vårfluevej 13, 15A samt 15B og giver mulighed for etablering af en ny tilbygning i forbindelse med daginstitutionen *Skibetstyrebord*.
Den ubebyggede grund på 1.000 m^2 på Vårfluevej 13 (matr. nr. 93b Islev By, Islev) inddrages og klubhuset på 185 m^2 inkl. overdækningen på 36 m^2 beliggende på Vårfluvej 15A (matr. nr. 93a) nedrives, så der skabes plads for opførelse af en ny ekstra dagsinstitutionbygning med tilhørende lege- og opholdsareal samt en fælles ankomst for hele daginstitutionen. Lokalplanen muliggør desuden, at der kan indrettes og opføres bebyggelse i form af legeredskaber og småhuse til cykelparkering, affaldshåndtering og depotfunktioner osv.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer, at den nye bebyggelse skal tage hensyn til områdets beliggenhed midt i et villakvarter med en grøn profil.

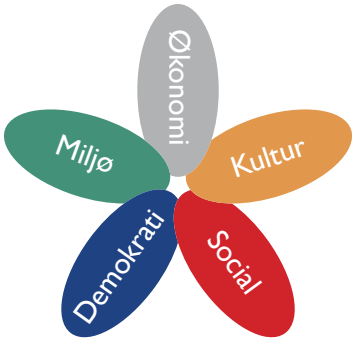
Planen udpeger og sikrer nogle eksisterende træer, som bevaringsværdige.

Lokalplanen muliggør etablering af adgange til lokalplanområdet fra Vårfluevej samt at der kan udlægges parkeringsareal på terræn, for ca. 18 biler. Parkeringsarealet kan anlægges, som bassin for forsinkelse af regnvandet til afvandingssystemet samt for, at en del af parkeringsarealet kan benyttes til eksempelvis en mooncar-bane for børn i institutionen.

I forbindelse med udvidelsen af *Skibet-styrbord* skal det vurderes, hvordan trafikafviklingen skal håndteres i spidsbelastninger, hvor mange forældre afleverer og afhenter deres børn indenfor et kort tidsrum.

I lokalplanen er det sikret, at der kan etableres støjværn / plankeværk i skel, for hhv. at reducere støj- og lysgener.

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. 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.



Bæredygtighedsblomsten fra Kommuneplan 2018

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

Bygningsmaterialer
Bygningerne skal opføres i bæredygtige materialer i overensstemmelse med Nordic Built Charter.

Tilpasning til eksisterende grønne strukturer
Daginstitutionen er beliggende lige syd for den store Andelshaveforening Islev, som ligger med en markant grøn karakter. I det omkringliggende villakvarteret er haver med levende hegn og på en del vejstrækningerne står vejtræer. Denne eksisterende grønne karakter skal lokalplanområdet indgå i, med en grøn profil mod Vårfluevej og til de øvrige naboskel samt ved at tilstræbe en lav belægningsgrad, inde på grunden.

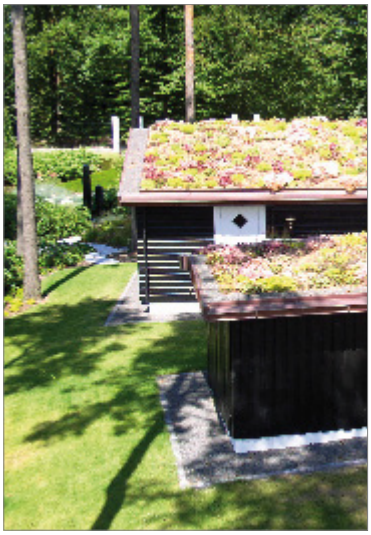
Kollektiv transport
Lokalplanområdet er beliggende med mulighed for at benytte den kollektive transport. Området ligger stationsnært i forhold til den kommende Letbanestation Rødovre Nord. Vårfluevej har forbindelse til letbanestationen via Slotsherrensvej.

Forsinkelse af regnvand
Der gives mulighed for en dobbelt udnyttelse af parkeringsarealet, dels som forsinkelsesbassin for afledning af regnvand før afledning til det offentlige afløbssystem og dels til legeområde/

parkering. Der stilles desuden krav om, at tage på nye småhuse skal etableres som grønne tage (eksempelvis som Sedum).

Alternativ forsyning
For at underbygger intentionen om bæredygtighed giver lokalplanen mulighed for at etablere solcelleanlæg på tag og facader. Hvis der etableres solcelleanlæg skal disse integreres i bygningens arkitektoniske udtryk.

Området er tilstuttet naturgas, men det er muligt, at etablere alternative varmeforsyninger, som eksempelvis varmepumpe og jordvarme.



Eksempel på rrønne tage som vil afhjælpe forsinkelsen af regnvand på egen matrikel, da grønne tage i gennemsnit optager 50-70% af den nedfør, som falder på taget.

Bebyggelsens omfang og placering
Lokalplanen fastlægger, at der kan opføres daginstitutionsbebyggelse indenfor byggefeltet, *som er vist på Kortbilag 3.*

Der er fastlagt en maks. bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed på 30 % for en bebyggelse på maks. 2 etager med maks. bygningshøjde 8, 5 m.

Lokalplanområdet er i alt 5.989 m^2. Inden for området ligget den eksisterende dagintitution *Skibet-styrbord* i en bygning på 737 m^2 med tilhørende lege- og opholdsareal.

Udvidelsen omfatter en bygning på 1.060 m^2 med et tilhørende lege- og opholdsarael samt et parkeringsareal for otte ekstra biler - det nye parkeringsareal på terræn udlægges således for i alt 18 biler i lokalplanområdets nordøstlige del.

For at opnå et samlet udeareal til daginstitutionen, er hovedbygningerne placeret på den nordlige del af lokalplanområdet, langs Vårfluevej. Bygningerne (både den eksisterende og den nye) er vinklet, så der derved opnås sydvestvente lege- og opholdsarealer.

Ankomsten til daginstitutionen sker fra Vårfluvej, gang/cykeladgangen etableres mellem de to hovedbygninger, som en ny fælles ankomst for daginstitutionen.
Kørseladgangen til det nye parkeringsareal etableres i lokalplanområdets østlige del. Der skal sikres adgangsforhold for fodgængere fra parkeringsområderne - både fra cykelparkeringer og bilparkeringsarealer.
Der skal sikres god plads til parkering af store cykler (ladcykel, cykelanhænger) samt overdækning til barnevogne, klapvogne og

andet, der opbevares ved daginstitutionen.

Bebyggelsens ydre fremtræden
Den nye bygning skal tilpasses den eksisterende daginstitutionsbygning i udtryk og materialer, med skiftende tunge og lette facadepartier.
Der tilstræbes et moderne arkitektonisk udtryk og hvor vinduernes lave placeringer vil få bygningen til at signalere børneinstitution.

Skala- og beplantningsmæssigt vil daginstitutionen, trods sin større grundstørrelse og nye to etages bygning, være tilpasset eksisterende skala i villakvarteret. Dette opnås bl.a. ved, at hovedbygningerne er placeret ca. seks meter fra vejskel og vejtræerne på forarealet langs Vårfluevej bevares i muligt omfang, ved stor afstand til østlige nabo, at alle naboskel etableres med brede levende hegn, samt ved at også lege- og opholdsarealet tilstræbes et grønt udtryk.

De nye småhuse/skure/afskærmninger skal holdes i samme materialer og højder, som de eksisterende småhuse/skure ved den eksisterende daginstitution *Skibet-styrbord*. De nye småhuse skal dog etableres med grønne tage.

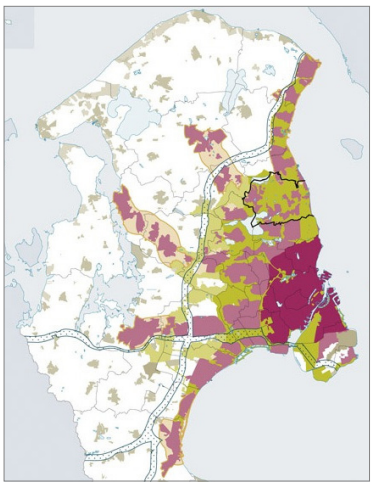
Vej-, sti og parkeringsforhold
Udvidelsen af daginstitutionen vil generere mere trafik til området og der bliver behov for flere parkeringspladser på egen grund. Det er sikret i lokalplans bestemmelser, at inden ibrugtagning af udvidelsen/den nye tilbygning, skal de ekstra parkeringspladser være anlagt.

Ubebyggede arealer
Der er fastsat bestemmelser for omfanget af bebyggelse og udearelaer. Der er lagt vægt på at sikre et attraktivt beliggende udeareal, der kan indrettes for leg og ophold.

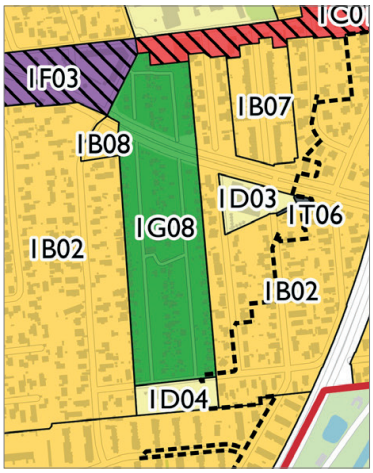
I forhold til klimatilpasning forberedes der for forsinkelse af regnvand, som eventuelt kan indgå som et kreativt legeelement.

Der er fokus på, at lokalplanområdet skal fremstå med en grøn profil, med bl.a. vejtræer mod Vårfluevej og en frodig beplantning med buske og træer i naboskel.
Hegning i skel, ift. trygheden i daginstitutionen, skal etableres som grønt hegn suppleret med trådhegnet/panelhegnet.

Foto af Daginstitutionen Skibet-Styrbord på Vårfluevej 15B - set fra lege- og opholdsarealet.



Fingerplan 2019 - kort



Kommuneplankort med det aktuelle Rammeområde 1D04 Vårfluevej syd.

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 ydre storbyområde, svarende til byfingrene. Lokalplanområdet er beliggende i stationsnært området i forhold til den kommende Letbanestation Rødovre Nord.

Kommuneplan 2018

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 1 Islev.
Lokalplanområdet er omfattet af Rammeområde 1D04 Vårfluevej syd.
Rammeområdet er udlagt til offentligt område for fritids- og institutionsformål, med følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser: Maks. bebyggelsesprocent 30 og maks. 1½ etage (med maks. bygningshøjde på 8,5 m).

Tillæg 2 til Kommuneplan 2018

Lokalplanen er ikke overensstemmelse med kommuneplanens rammer, derfor er der udarbejdet et Tillæg 2 til Kommuneplan 2018 som muliggør, at der kan bygges i maks. 2 etager (med maks. bygningshøjde 8,5 m).

Risikokortlægning - i forbindelse med oversvømmelser

Ved at gange sandsynligheden for oversvømmelse med skadesværdien af en eventuel oversvømmelse er risikoen for oversvømmelser beregnet og kortlagt, se Kommuneplan 2018 på side 250 - 256.

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område, der i Kommuneplan 2018 er udpeget som risikoområde. Imidlertid er lokalplanområdet afløbsmæssigt beliggende i et område, hvor der er observeret oversvømmelse pga. af tætheden til Vissingegrøften.

Ved etablering af kælder under den nye daginstitutionsbygning skal der derfor være opmærksomhed på oversvømmelsesrisikoen.

Deklarationer og servitut

Inden for lokalplanens område findes én servitut; en tinglyst

deklaration for placering og opretholdelse af teknikkabine og bredbåndsnet på ejendommen Vårfluevej 15 (Matr. nr. 93a Islev By, Islev) - tæt ved vestlige naboskel.
Deklarationen fastholdes, da den ikke er i modstrid med nærværende lokalplan.

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.

Lokalplanområdet er iht. støjkortlægning af 2017 beliggende med en støjbelastning på 55 og 60 dB (Lden 1,5 m).
I lokalplanens bestemmelser er det sikret, at der skal etableres et støjværn i skel, for at reducere trafikstøjen fra Mortorring 3 til daginstitutionen.

CO_2–handlingsplan 2018-2020
I Rødovre Kommunes CO_2-handlingsplan 2018-2020 beskrives initiativer og indsatsområder der er med til at reducere udledningen af CO_2. Indsatsområderne i handlingsplanen er byrum og grønne områder, transport og infrastruktur, bygninger og byggeri, varmeforsyning, indkøb, adfærd samt affald. CO_2-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.

Lokalplanområdet er seperatkloakeret.

Vandforsyningsplan
Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdets forsyningsselskab (HOFOR). Af hensyn til grundvands-

kvaliteten besluttede Kommunalbestyrelsen i 1999 at gå over til miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse.

Affaldsplan 2014-2024
Daginstitutioner skal sortere og håndtere affald i henhold til Rødovre Kommunes regulativ samt i henhold til den nationale lovgivning. Der skal afsættes tilstrækkelig plads til opsamling af det affald, som bliver produceret på den enkelte ejendom. Det skal sikres, at der er plads til, at der kan ske en kildesortering af affaldet. Til kildesorteringen er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, metal, elektronik og mad- og restaffald.

Varmeforsyning
Lokalplanområdet er udlagt til varmeforsyning med naturgas. Lokalplanen giver også mulighed for alternativ varmeforsyning ved varmepumpe, jordvarme og solceller.

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

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

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

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 idet der sikres mulighed for etablering af støjværn / plankeværk i skel, for at reducere hhv. støj- og lysgener.

Det er desuden vurderet, at der ikke er beskyttet bilag IV-arter eller andre beskyttede arter indenfor lokalplanområdet.

Støjforhold
Lokalplanen sikrer mulighed for etablering af støjdæmpende foranstaltning i skel som vil reducere støjen fra Motorring 3 til daginstitutionen.
Støjforholdene og evt. etablering af støjværn skal vurderes efter opførelsen af udvidelsen.

Byggeloven
Hvis man vil bygge nyt, bygge om eller ændre i anvendelsen af en bygning, skal der inden arbejdet påbegyndes sendes en ansøgning til kommunens Byggesag- og Erhvervsafdeling. Kommunen skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt bl.a. gældende byggelov og bygningsreglement overholdes.

Overfladeforurening
Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurenet med bl.a. tungmetallerne bly og cadmium. Denne forurening stammer især fra industri og de store veje. Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag med bly, cadmium og tjærekomponenter (PAH) kan findes på www.rk.dk.

Flytning af jord skal anmeldes til Rødovre Kommune. Ved flytning af jord skal det sikres, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt, jf. Jordforureningslovens § 50.

Findes der under bygge- og anlægsarbejde forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses og Rødovre Kommune kontaktes. Kommunen underretter Region Hovedstaden, der inden for en frist på fire uger tager stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71.

Jord
De to ejendomme (matr. nr. 93a og 93b Islev By, Islev) er ikke kortlagt og Rødovre Kommune har ikke kendskab til anden forurening på de to ejendomme, det må dog formodes, at overfladejorden på matr. 93b og en del af matr. 93a (hvor klubhuset er beliggende) kan være lettere forurenet. Det skal fortages

jordundersøgelser inden der opføres ny bebyggelse eller anlægges mere opholds- og legeareal.
Bemærk: Der er en jordvold på grunden Vårfluevej 13 (matr. nr. 93b) som fjernes for at gøre plads til parkeringsarealet, der også anvendes som legeareal for eksempelvis en mooncarbane.

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

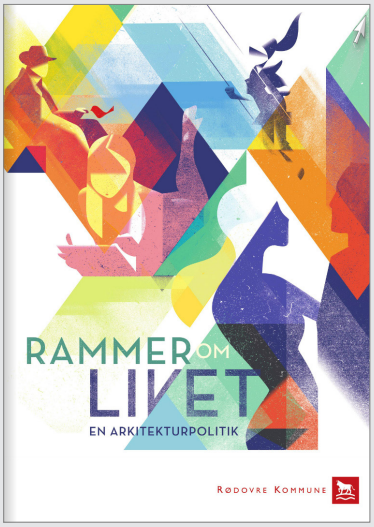
Varmeforsyningsloven
Kommunens varmeplan for lokalplanområder er bestemt af Varmeforsyningsloven således, at den til en hver tid mest samfundsøkonomiske varmeforsyning kan fremmes med henblik på at mindske varmeforsyningens afhængighed af fossile brændsler samt at fremme samproduktion af el og varme.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

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

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

I forbindelse med udvidelsen af daginstitutionen skal der foretages omlægning af vejprofilet på Vårfluevej, for afvikling af trafikken i spidsbelastninger, hvor mange forældre skal aflevere og hente børn indenfor et kort tidsrum.

Bestemmelser



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

Note - bæredygtighed
Det skal tilstræbes, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor bæredygtige tiltag integreres i det arkitektoniske udtryk og iht. Rødovre Kommunes Klimapolitik.

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:
- udlægge området til offentligt formål; daginstitution,
- give mulighed for etablering af ny tilbygning i forbindelse med den eksisterende daginstitution,
- etablere sammenhængende udearealer for leg og ophold,
- sikre hensigsmæssige adgangsforhold til lokalplanområdet,
- sikre bebyggelsens arkitektoniske kvalitet med særlig fokus på placering, højde og udformning.

§ 2 Område og zonestatus
2.1
Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 93a og 93b begge Islev By, Islev, *se Kortbilag 1*.

2.2
I lokalplanen behandles lokalplanområdet, som ét område, med et byggefelt for daginstitutionsbebyggelse, planlagte arealer for adgange og parkering samt resterende arealer der betragtes som friarealer.
For placeringer af byggefelt, se Kortbilag 3 og for adgangsforhold og parkering, se Kortbilag 4.
For anvendelse, se § 3

2.3
På matr. nr. 93a Islev By, Islev nedrives eksisterende klubhusbygning, for at skabe plads til udvidelsen af daginstitutionen.

2.4
Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse
3.1 Anvendelser
Området må kun anvendes til offentlige formål som daginstitution, herunder børnehave og vuggestue, lege- og opholdsarealer, administration og parkering tilknyttet hertil.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold
4.1 Generelt
I forbindelse med lokalplanen foretages en sammenmatrikulering af matr. nr. 93a og 93b begge Islev By, Islev. Herefter kan der ikke udstykkes yderligere inden for lokalplanområdet.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Vejbetjening og adgangsvej

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vårfluevej, som i princippet vist på *Kortbilag 4*.

5.2 Adgange til daginstitutionen

Der etableres to gang- og cykeladgange til daginstitutionen fra Vårfluevej samt en overkørsel til parkeringsarealet fra Vårfluevej.

5.3 Varelevering og affaldsafhentning

Varelevering og affaldsafhentning skal ske fra Vårfluevej eller via parkeringsarealet.

5.4 Overkørsel

Der skal etableres en overkørsl fra Vårfluevej til parkeringsarealet.

Note til § 5

Det er hensigten at foretage omlægninger på Vårfluevej, således at det bliver muligt at etablere korttidsparkering på den sydlige side af Vårfluevej, ud for daginstitutionen - til benyttelse ved aflevering og afhentning af børn samt til varelevering og affaldsafhentning.

Foto, et kig langs Vårfluevej - set fra øst.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Parkeringsnorm for biler

Der skal anlægges én parkeringsplads pr. 100 m^2 etageareal, hvilket i alt er ca. 18 parkeringspladser.

6.2 Parkering

Al personaleparkering skal etableres på egen grund og anlægges i overensstemmelse med principperne som vist på *Kortbilag 4*.

6.3 Parkeringsbåse

Parkeringsbåse skal have en bredde på min. 2,5 m og en længde på min. 5 m.

6.4 Handicapparkering

Der skal udlægges mindst én handicapparkering med brugsareal på 3,5 x 5m.

6.5 Fast belægning

Handicapparkeringspladser og adgang hertil skal anlægges med fast belægning.

6.6 Dobbelt funktion af parkeringsarealet

Cirka halvdelen af parkeringsarealet kan anlægges med mulighed for afspærring og med en belægning, der er velegnet til leg,

Note til § 6.6

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

6.7 Forsinkelse af regnvand

Der skal etableres forsinkelse af regnvand, før afledning til det offentlige afløbssystem.

6.8 Generelt for cykeler, barenvogne mv.
Der skal etableres tilstrækkeligt areal til cykelparkering, samt henstilling af cykelanhængere, barnevogne og lignende til brug for daginstitutionen og dens brugere. Cykelparkeringen på terræn skal være placeret synligt og hensigtsmæssigt i forhold til indgange. Cykelparkering skal være tydelig afgrænset og adskilt fra omkringliggende arealer, herunder adgangsarealer.

En del af cykelparkeringen kan etableres i ny kælder.

6.9 Parkeringsnormen for cykler
Min. 1½ stk. cykelplads pr. 100 m^2 etageareal, heraf skal min. 50% af cykelpladserne være overdækkede.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering
7.1 Daginstitutionsbebyggelse
Indenfor byggefeltet er den eksisterende daginstitutionsbygning *Skibet-styrbord* beliggende og der kan etableres en tilbygning til denne, som i princippet vist på *Kortbilag 3 og 5*.

Bebyggelsesprocenten indefor lokalplanområdet som helhed, må ikke overstige 30 %

Bebyggelsen må højst opføres i to etager (med maks. bygningshøjde på 8,5 m).

Ny bebyggelse kan opføres med 150 - 200 m^2 kælder.
Der kan etableres småhuse / skure til diverse depoter.

7.2 Småhuse, overdækninger og afskærmninger
Der kan etableres småhuse / skure / overdækninger / afskærmninger til diverse depoter funktioner, cykelparkering og affaldsstation i lokalplanområdet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden
8.1 Facader
~~Bygningernes facader skal udformes efter de retnings- og karaktergivende skitser, som er vist på *Kortbilag 6.*~~

Udformning, materialer, farve og øvrig ydre fremtræden skal gennemføres i en høj arkitektonisk standard og kvalitet.

Hovedbygningerne skal opføres som murede facader i blank mur, i mørkebrun/rød gennemfarvede teglmursten.
På større facadepartier må der anvendes hårdtræsfacader.

Sammenbygningen af eksisterende og nye daginstitutionsbygning der kan fungere som den nye fælles ankomst, kan udføres i

et mere åbent udtryk f.eks. med store glaspartier.

Desuden kan der anvendes kobber og zink til mindre bygningskomponenter.

Facader og tage kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur.

Facade- og tagmaterialer (herunder også solenergianlæg) må ikke have genskin, der er til gene for omgivelserne.

8.4 Tage
Tage på hovedbygninger skal udføres som tagpap-tag.

Tage på nye småhuse/skure skal udføres som grønne tage, med eksempelvis græs, urter eller stenurter som sedum.

Øvrige tage ved permanente overdækkede arealer skal udføres som grønne tage eller som tagpap.

8.5 Vinduer og døre
Som materiale til vindues rammer og karme må kun anvendes ubehandlet aluminium og/eller hårdttræ. Karme og rammer skal være ufarvede eller holdes i en mørkgrå farve (som på eksisterende daginstitutionsbygningen). Dørfyldninger skal udføres i en mørkgrå farve eller som glasflade.
Der kan desuden etableres tagvinduer.

Glaspartier skal udføres i planglas og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas. Vinduer og glasdøre må tildækkes med mobile solafskærmende trælameller), som på eksisterende daginstitutionbygning.

Foto af mobil solafskærmning på eksisterende daginstitution.

8.6 Facadeudstyr
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.

8.7 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

Note til § 8.7
I forbindelse med ansøgning om byggetilladese skal det kunne dokumenteres, at § 8.7 overholdes, så ingen tekniske installationer er synlige.

og placeres, så de er til mindst mulig gene for omgivelserne.

Solceller, *se § 8.1*.

8.8 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 eller i samme mørkgrå farve, som er anvendt til karme og rammer på hovedbygningen.

Der kan etableres grønne facader på småhuse/skure.
Tage på småbygninger og overdækkede arealer, *se § 8.4*.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Friarealer

Opholdsareal skal udgøre min. 100 % af etagearealet.

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, udendørs ankomstområder, herunder også parkeringspladser skal udføres med fokus på tilgængelighed og skal være i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejledninger og officielle retninglinjer herom.

- Der skal etableres (og bevares) et min. 1,80 m bredt beplantningsbælte i naboskel.
- Beplantningsbæltet kan bestå af spredte træer, buske og græs.
- I beplantningsbæltet kan der indrettes for ophold og leg.
- Beplantningsbæltet langs den østlige afgrænsning af p-pladsen skal bestå af en bøgehæk og et græs areal mellem hækken og p-pladsarealet.
- Regnvand skal håndteres på egen grund.

Foto af lille legezone i skyggegivende omgivelser.

9.2 Friarealer indrettet for leg- og opholdsareal

Der skal etableres lege- og opholdsarealer, som skal fungere til aldersgruppen 1-6 år. For at understøtte forskellige typer af leg skal legepladsen have mulighed for både små og store kroge samt større friarealer udover legeredskaber, som f.eks. gynger, klatrestativer, ruchebane og sandkasse.

Hele legepladsen skal være indhegnet, så børnene hindres i selv at bevæge sig udenfor området.

Det skal være skyggegivende træer eller anden skyggegivende

løsning på legepladsen, så børnene har mulighed for at opholde sig i skygge i de varme perioder af året.

9.3 Ankomstareal og forareal
Der skal bevares og anlægges et nyt grønt forareal langs Vårfluevej, og der skal etableres ankomstsarealer til lokalplanområdet, som i princippet vist på *Kortbilag 4 og 5*.

9.4 Parkeringsareal
Se under §§ 5 og 6 og Kortbilag 4.

9.5 Beplantning
På ubebyggede arealer bevares eksisterende beplantninger i form af buske og træer i videst muligt omfang. Beplantningen skal variere med henblik på at skabe biodiversitet i området, som i princippet vist på *Kortbilag 5*.

Eksisterende træer, buske og krat i naboskel skal bevares i videst muligt omfang.

Eksisterende vejtræer skal bevares i videst muligt omfang.

Der er udpget bevaringsværdige træer, *for placering, se Kortbilag 2.*

9.6 Terrænregulering
Terrænregulering skal vurderes i forhold til bevaringsværdig beplantning og naboskel.

Eksisterende jordvold på Vårfluevej 13 (matr. nr. 93.b Islev By, Islev) skal fjernes, for at gøre plads til ny daginstitutionsbygning og tilhørende parkeringspladser.

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 i naboskel skal etableres som levende hegn, dog kan der suppleres med trådhegn/panelhegn.
Langs Vårfluevej kan der etableres tråhegn/panelhegn.

§ 9.9 Der kan etableres et plankeværk i skel ved parkeringspladsen.

Foto af beplantning i skel til Tjørneparken.

Foto af beplantning i skel til Vårfluevej 13.

Foto af eksisterende tryghedshegn.

§ 10 Belysning

Belysningen skal placeres på en måde, der sikrer, at daginstitutionens adkomstarealer er tilstrækkeligt oplyst uden mørke og utrygge områder.

Belysningsarmaturer skal være afskærmede, så de ikke generer de omkringboende.

§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener

11.1 Støj fra trafik

Placering af aktiviteter og ophold skal indrettes således, at brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening fra vejtrafik.
Der kan etableres støjværn i ~~østlige~~ naboskel, for at reducere støj fra Motorring 3 til daginstitutionen.

§ 12 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.

12.1 Energi

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med naturgas.

Der må ikke etableres el-opvarmning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbuddet, jf. Energiministeriets cirkulære. Kommunen kan desuden dispensere for huse, der overvejende forsynes med alternativ energi.
Vedrørende solenergi, *se § 8.1*.

Note til § 12.3
Affaldsløsningen skal omfatte sortering af papir, plast, pap, metal og glas samt mad- og restaffald, som skal ske i containere eller nedgravede affaldsbeholdere på egen grund.

Foto af eksisterende teknikkabine i vestlige skel - gemt i beplantningen.

12.2 Ventilation

Ventilationsanlæg, varmepumper - tekniske anlæg, *se § 8.7*.

12.3 Renovation

Der skal afsættes plads til de nødvendige affaldsløsninger.

Affaldsøer må ikke virker skæmmende på omgivelserne og skal placeres, så de er tilgængelige og samtidig opfylder krav til standardplads og adgangsveje.

12.4 Transformerstationer

Inden for området kan der efter en 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 integeres i bygninger eller beplantning så de

er mindst muligt synlige i byrummet.

Inden for lokalplanens område findes en tinglyst deklaration for placering og opretholdelse af teknikkabine og bredbåndsnet på ejendommen Vårfluevej 15B (Matr. nr. 93a Islev By, Islev) - i det vestlige beplantede naboskel.

12.5 Ledningsanlæg
Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

12.6 Vindmøller
Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

12.7 Kloakering og regnvandshåndtering
Kloakering skal udføres som seperatkloakering.

Ved nybyggeri skal der ejendommen forberedes for separakloakering.

Afløbskoefficienter fastsættes til 0,3 for offentligt formål ved regnintensitet på 100 l/s/ha.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse
Ny bebyggelse i området må først tages i brug:
- Når de i § 6 nævnte parkeringspladser er godkendt ifm. byggesagen og etableret.
- Når de i § 9 nævnte friarealer inklusive belægning, beplantning og belysning er godkendt og etableret.
- Når de i § 12.3 omtalte affaldsløsninger er godkendt og etableret.
- Udvidelsen af anvendelsen må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

§ 14 Servitutter
Der er ingen servitutter der aflyses, da de ikke udgør en hindring for lokalplanen.

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

Den eksisterende lovlige brug af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er indeholdt i planen.
Udvidelse ved om- og tilbygning eller overgang til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

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

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

Vedtagelse

Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx. mdr. 2020 og er offentliggjort på www.rk.dk og Rødovre Lokalplan Nyt den x. mdr. 2020.

Erik Nielsen
Borgmester /

Anders Agger
Kommunaldirektør

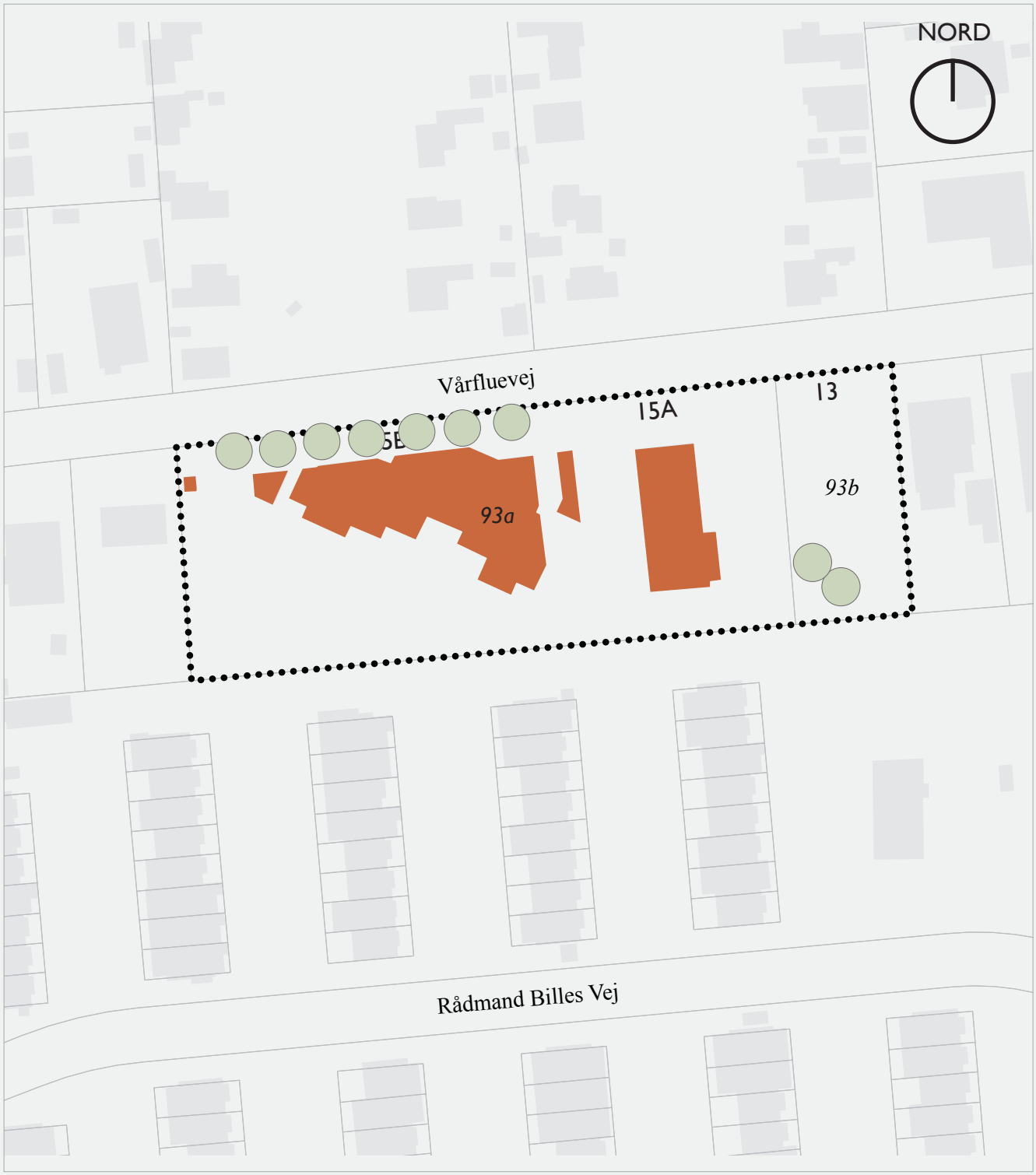
Kortbilag 1 - Matrikelkort

Matrikelkort

Matrikelafgrænsning ——————

Lokalplanafgrænsning ....

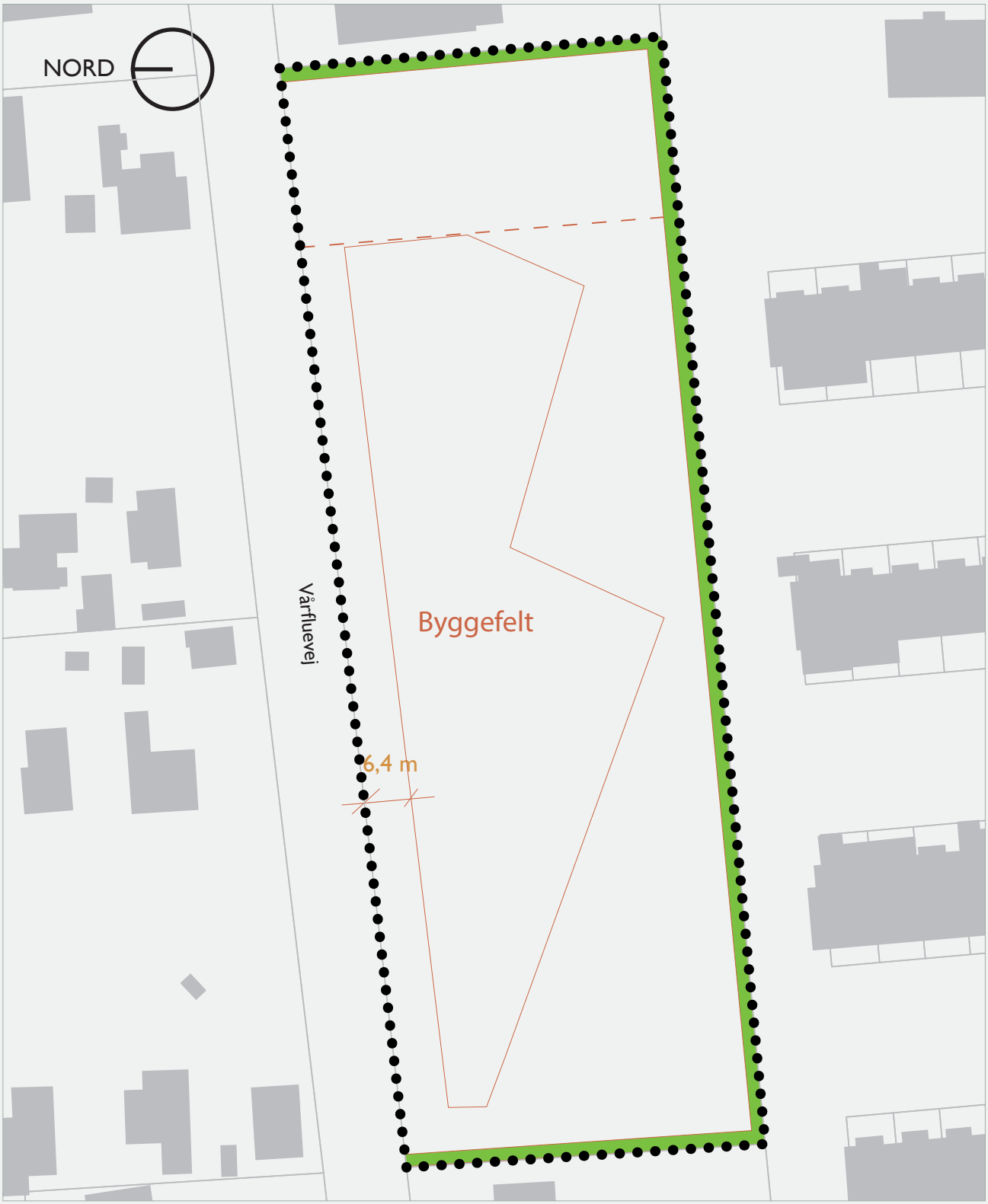
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold



Eksisterende forhold

Bygning inden for lokalplanområdet
Bygning uden for lokalplanområdet
Bevaringsværdige træer
Matrikelafgrænsninge
Lokalplanafgrænsning

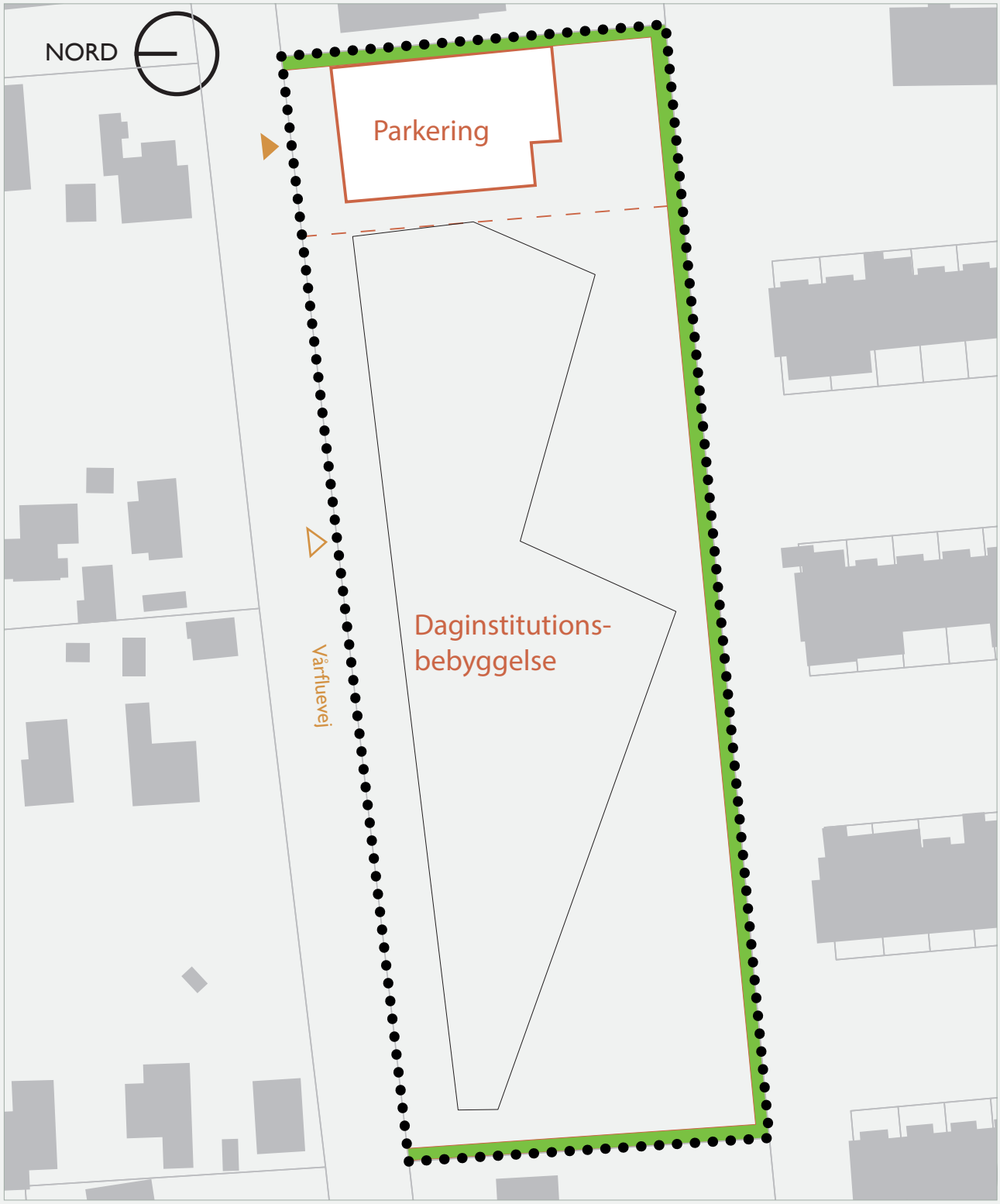
Kortbilag 3 - Byggefelt for daginstitutionsbebyggelse



Byggefelt for daginstitutionsbebyggelse

Byggefelt
Beplantning i naboskel
Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 4 - Adgangsforhold og parkering



Retninsgivende anvisninger for adgange og parkering

Parkering
Overkørsel til parkering
Gangadgang til lokalplanområdet
Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 5 - Illustrationsplan

Illustrationsplanen er retningsgivende

Eksisterende bygning
Ny bygning
Terrasser
Beplantningsstruktur
Lokalplanafgrænsning

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 2019 omhandler Landsplansdirektivet om hovedstadsområdets planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafikanlæg med mere. Fingerplanen udstikker retningslinierne for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikscentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold. Kommuneplan 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 Plandata.dk som findes via Erhvervsstyrelsens Planinfo 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 den xx.xx. 2020
Udarvbejdet af: Rødovre Kommune

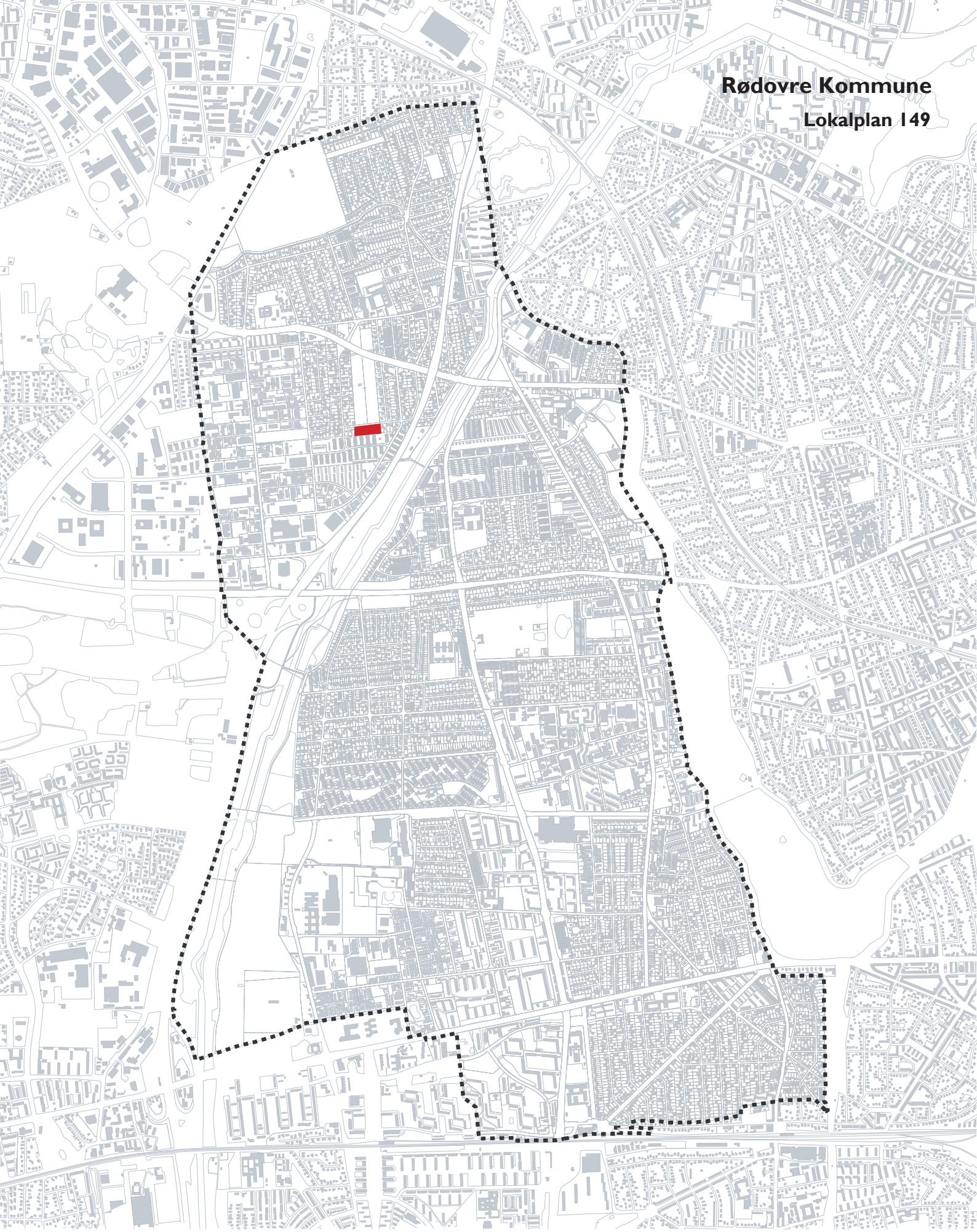
Forsidefoto: Rødovre Kommune

Fotos: Rødovre Kommune

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

Illustrationer: Rødovre Kommune

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos
Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 3637 7000
- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk



Rødovre Kommune

Lokalplan 149

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