

Forslag til Tillæg I til

# LOKALPLAN 127

Ændring af bebyggelsesprocent for  
Delområde A, C og D





# Indholdsfortegnelse

<b>Læsevejledning</b>	<b>2</b>
<b>Offentliggørelse</b>	<b>3</b>
<b>Redegørelse</b>	<b>6</b>
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Afgrænsning og nærliggende områder	6
Lokalplanområdet	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	8
<b>Bestemmelser</b>	<b>9</b>
§ 1 Formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	9
Vedtagelse	10
<b>Bilag</b>	<b>11</b>
Kortbilag I - Lokalplanafgrænsning og delområder	11
<b>Udarbejdelse af planer</b>	<b>12</b>

# Læsevejledning

## Hvad er en lokalplan?

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

Forslag til Tillæg I til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D er et supplement til Lokalplan 127 Rødovregård Villaby m.fl., og omhandler en ændring af bebyggelsesprocenten i Delområde A, C og D.

Lokalplantillægget indeholder supplerende bestemmelser til § 1 Formål og ændringer til bestemmelserne § 7.1 og § 7.3.

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.XX 2020** vedtaget at fremlægge Forslag til Tillæg I til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D.

Forslag til 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 Tillæg I til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D er offentliggjort i perioden fra den **XX.XX 2020** til den **XX.XX 2020**.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den **XX.XX 2020** afgives på Rødovre Kommunes digitale høringsportal, der enten findes på Rødovre Kommunes hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk) under "aktuelt" eller på [www.rk.dk/politik/høringer](http://www.rk.dk/politik/høringer).

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 36377225.

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](http://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 fastholdelsen af området som et grønt og åbent boligområde for åben-lav-bebyggelse. Det er vurderet at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Der henvises i den forbindelse til Miljøscreeningen, som er vedlagt Forslag til Lokalplan 148 - Temalokalplan for åben-lav boligområder, som skal politisk behandles og i offentlig høring på samme tid, som Forslag til Tillæg I til Lokalplan 127.

I Miljøscreeningen til Forslag til Lokalplan 148 vurderes blandt andet konsekvensen af fastsættelsen af en bebyggelsesprocent

på 25 i parcelhusområderne. De delområder i Forslag til Tillæg I til Lokalplan 127, der er omfattet af den nye bestemmelse, som fastsætter en bebyggelsesprocent på 25, er af samme type (parcelhus- og villabebyggelse), som de boligområder, der er udpeget i Forslag til Lokalplan 148.

Der henvises, som nævnt, derfor til Forslag til Lokalplan 148 - Temalokalplan's miljøscreening samt afgørelse, hvor det er vurderet at planen ikke vil have væsentlige indvirkninger på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Denne afgørelse har været i høring hos Kroppedal Museum, og HOFOR A/S og været sendt til orientering i Rødovre Kommunes forvaltninger.

### **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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](http://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 afgørel-

sen 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](http://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

Kommuneplan 2018 blev endelig vedtaget i KB 26. juni 2018. Efter ønske fra Kommunalbestyrelsen er kommuneplanens rammebestemmelser for maximal bebyggelsesprocent i parcelhusområder ændret fra tidligere 30 %, hvilket svarede til Bygningsreglementets byggeret (i enkelte tilfælde 40 %) til nu 25 %. Baggrunden for ændringerne er et ønske om at bevare parcelhusområdernes åbne og grønne karakter, hvor husene ligger frit mellem hinanden.

Forslag til Tillæg I til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A,C og D er udarbejdet parallelt med Forslag til Lokalplan 148 - Temalokalplan for åben-lav-områder, som blandt andet regulerer bebyggelsesprocent. Temalokalplanen dækker de områder der er udlagt til parcelhusområder i Kommuneplan 2018 og som ikke er lokalplanlagt (november 2019).

Bebyggelsesprocenten i Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl., er fastsat til 30. Baggrunden for udarbejdelsen af Tillæg I til Lokalplan 127, er ligeledes her at nedsætte bebyggelsesprocenten til 25, så den er i tråd med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2018 for det pågældende område.

## Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at danne grundlag for, at området forbliver et grønt og åbent boligområde.

## Afgrænsning og nærliggende områder

Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag I side 11. Lokalplanområdet er lig afgrænsningen i Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl.. Se Lokalplan 127 for nærmere beskrivelse af afgrænsning og omkringliggende områder.

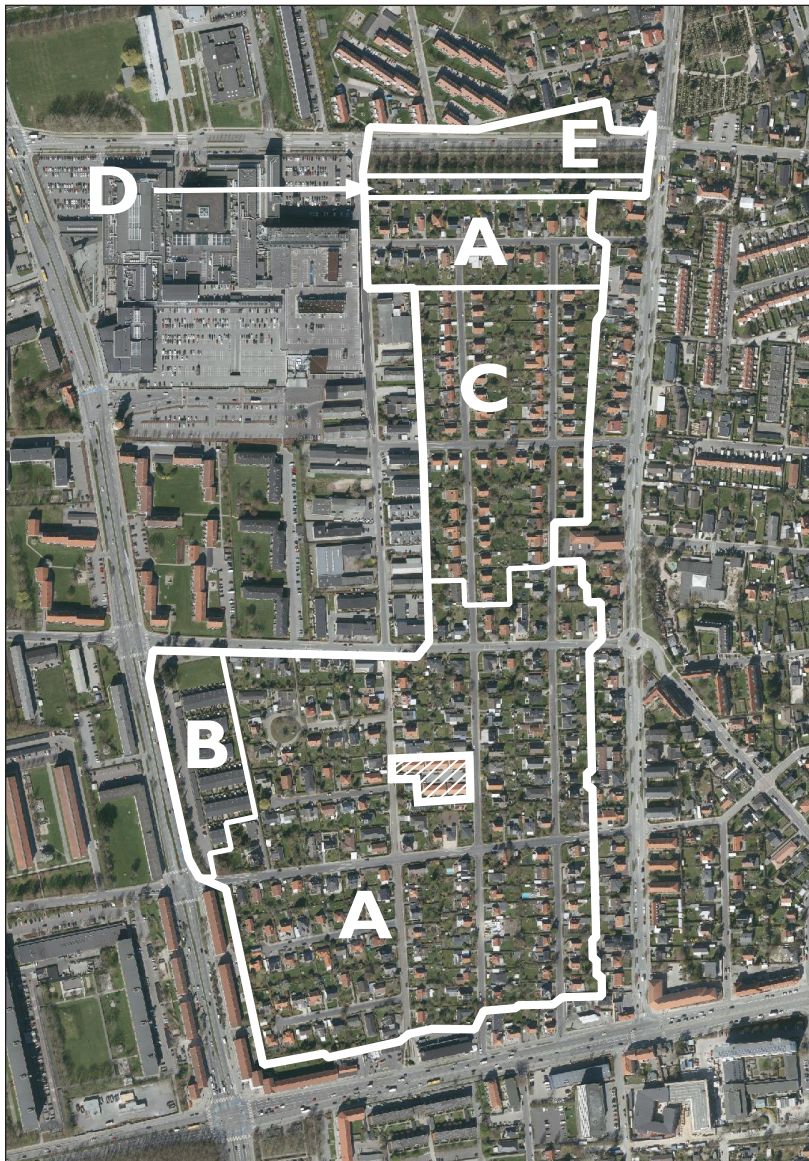
Midt i lokalplanområdet ligger et område med rækkehusbebyggelse, som ikke er indholdt i nærværende lokalplan, men reguleres af Lokalplan 82.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, er overvejende bebygget med villaer og en enkelt rækkehusbebyggelse. Midt i lokalplanområdet ligger en anden rækkehusbebyggelse, som reguleres af Lokalplan 82. I lokalplanområdet ligger desuden udpegede bevaringsværdier.

Se Lokalplan 127 for nærmere beskrivelse af lokalplanområdet.





Forslag til Tillæg I til Lokalplan 127 omhandler ændring af bebyggelsesprocent fra 30 til 25 i delområderne A, C og D (det skrærede område er omfattet af Lokalplan 82).

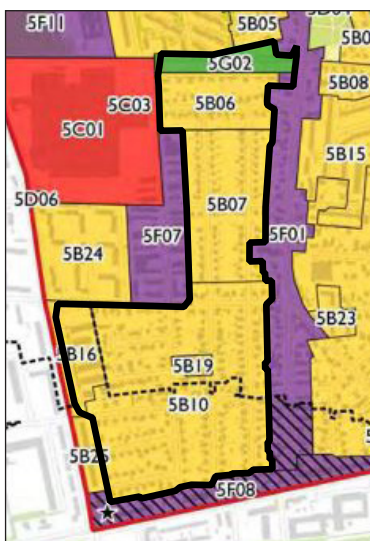
## Lokalplanens indhold

Gældende Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl., er inddelt i fem delområder benævnt A-E.

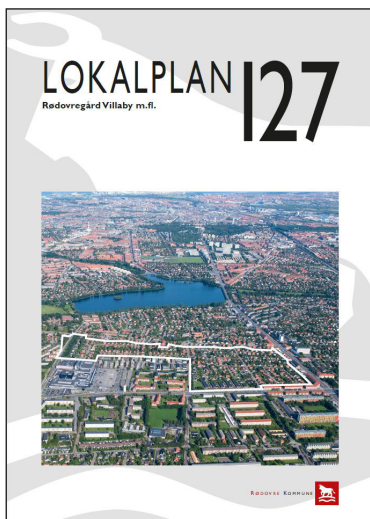
Forslag til Tillæg I til Lokalplan 127 omhandler alene Delområde A, C og D, som omfatter fritliggende enfamiliehuse.

Det betyder, at den del af bestemmelsernes § 7.1 og § 7.3 som regulerer bebyggelsesprocenten i Delområde A, C og D ændres fra 30 til 25.

Desuden indeholder Forslag til Tillæg I til Lokalplan 127 en supplerende bestemmelse til § I Formål.



Kommuneplankort med de aktuelle rammeområder: 5B06, 5B07, 5B10 og 5F01.



Lokalplan 127 - Rødvregård Villaby m.fl.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning Kommuneplan 2018

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 Rødovre Øst.

Lokalplanområdet omfatter rammeområderne

- 5B06: Åben-lav bolig, maks. bebyggelsesprocent 25, maks. 2 et.
- 5B07: Åben-lav bolig, maks. bebyggelsesprocent 25, maks. 1 1/2 et.
- 5B10: Åben-lav bolig, maks. bebyggelsesprocent 25, maks. 2 et.
- 5B16: Tæt-lav bolig, maks. bebyggelsesprocent 25, maks. 2 et.
- 5F01: Blandet bolig og erhverv, maks bebyggelsesprocent 40, min. antal etager 2.
- 5G02: Grønt areal

Følgende Rammeområder er berørt af ændringen

5B06, 5B07, 5B10 og 5F01 (del af) blandet bolig- og erhvervsområde.

Forslag til Tillæg I til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 127 - Rødvregård Villaby m.fl.

Lokalplanområdet i Forslag til Tillæg I til Lokalplan 127 vil være omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 127, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29. oktober 2013.

### Øvrig overordnet planlægning

Se Lokalplan 127 - Rødvregård Villaby m.fl.

### Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Se Lokalplan 127 - Rødvregård Villaby m.fl.

# 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

*Tilføjelse til § 1 i forhold til Lokalplan 127*

Lokalplantillæggets formål er at sikre, at området forbliver et grønt og åbent boligområde.

## § 2 Område og zonestatus

*Uændret i forhold til Lokalplan 127.*

*Lokalplantillægget omhandler alene Delområderne A, C og D jf. Kortbilag 1.*

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1 Delområde A og C

I Delområde A og C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25%.

*Bebyggeshøjde og antal etager er uændret i forhold til Lokalplan 127.*

### 7.3 Delområde D

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i Delområde D må ikke overstige 25 %.

*Bebyggeshøjde og antal etager er uændret i forhold til Lokalplan 127.*

## §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 indtil 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.20xx og er sendt i offentlig høring i otte uger fra den xx.xx.20xx til den xx.xx.20xx , jf. § 24 i Lov om planlægning.

Erik Nielsen  
Borgmester

/

Anders Agger  
Kommunaldirektør

# Kortbilag I



## Lokalplanafgrænsning og delområder Matrikelkort

- A** Delområde
-  Lokalplan 82

Mål 1:5000  
Rødovre Kommune

26.11.2019  
Teknisk Forvaltning

# 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 til 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 xx.xx.20xx  
Udarbejdet af: Rødovre Kommune

Fotos: Rødovre Kommune

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

Illustrationer: 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](http://www.rk.dk)

