

Forslag til

LOKALPLAN 151

Valhøj Skole



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	3
Hvad er en lokalplan?	3
Offentliggørelse	4
Lokalplanen er miljøvurderet	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
Redegørelse	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanområdet	6
Nærliggende områder	8
Eksisterende forhold	8
Bevaringsværdier	10
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	21
Bestemmelser	24
§ 1 Formål	24
§ 2 Område og zonestatus	24
§ 3 Områdets anvendelse	24
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	24
§ 5 Vej- og stiforhold	25
§ 6 Parkering	25
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	27
§ 9 Bevaringsværdig bygning	30
§ 10 Beplantning og ubebyggede arealer	31
§ 11 Belysning og skiltning	31
§ 12 Tekniske anlæg, elforsyning, varmforsyning m.m.	32
§ 13 Ophævelser af lokalplaner og servitutter	33
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	33
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	34
Kortbilag 1: Matrikelkort	36
Kortbilag 2: Eksisterende forhold	37
Kortbilag 3: Byggefelter	38
Kortbilag 4: Adgangsforhold og parkering	39
Kortbilag 5: Bevaringsværdier	40
Bilag 6: Anbefalinger	41
Udarbejdelse af planer	44

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 og beplantning mv.

Bestemmelserne suppleres med bindende kortbilag, der viser lokalplanområdets afgrænsning, opdeling og andre forhold som f.eks. en fremtidig bebyggelsesplan. I lokalplanens bilag kan også findes andre supplerende oplysninger som udpegning af bevaringsværdig 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 151 - Valhøj Skole og tilhørende miljøvurdering i offentlig høring.

Lokalplanforslaget og miljøvurdering fremlægges i 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 151-Valhøj Skole er offentliggjort i perioden fra den xx. xx. xxxx til den xx. xx. xxxx.

Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanforslaget, skal senest den xx.xx.20xx afgives på Rødovre Kommunes digitale høringsportal. Høringsportalen findes på Rødovre Kommunes Hjemmeside www.rk.dk under "aktuelt" eller på www.rk.dk/politik/hoeringer/

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tlf. 36 37 70 00.

Lokalplanforslaget kan fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 eller du kan læse materialet på bibliotekerne. Lokalplanforslaget kan også ses på www.rk.dk.

Lokalplanen er miljøvurderet

Rødovre Kommune har foretaget en miljøvurdering af planforslaget.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018) er der pligt til at miljøvurdere planer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstiladelser til projekter, der kan have en væsentlig indvirkning på miljøet. For at vurdere om en plan skal miljøvurderes foretages en screening af planen. Vi har screenet planerne i henhold til Miljøvurderingsloven. Screeningen viser, at planerne kan have en væsentlig indvirkning på miljøet indenfor parametrene trafik og regnvandshåndtering. Derfor skal der udarbejdes en miljøvurdering, der afgrænses til at se på disse forhold.

Vi har vurderet, at Rødovre Kommune, Museet på Kroppedal og HOFOR er relevante myndigheder i forbindelse med denne planproces.

Når en plan vedtages endeligt afløses miljøvurderingen af en sammenfattende redegørelse. I den sammenfattende redegørelse er der bl.a. gjort rede for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan de bemærkninger, der er indkommet i den offentlige høring, er taget i betragtning.

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 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

Rødovre Kommunes seneste befolkningsprognose viser, at der i de kommende år vil ske en fortsat befolkningstilvækst i kommunen. Dette medfører et behov for at øge elevkapaciteten indenfor skoleområdet. I den forbindelse er Valhøj Skole og tilhørende arealer vurderet til at kunne rumme en fremtidig udvidelse.

En udvidelse af Valhøj Skole planlægges igangsat sommer 2021. Der findes ikke en lokalplan for skoleområdet i dag. En udvidelse af det omfang der forventes vil kræve en lokalplan for området. Skolen vil med den nye udvidelse gå fra dagens 3 spor, med ca. 683 børn og unge, til at bestå af 4 spor (inkl. en idrætslinie i udskoling). Derudover skal der etableres en ny multihal på ca. 1600-2000m².

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at skabe det planmæssige grundlag for en udvidelse af Valhøj Skole, som samtidig styrker skolens idrætsprofil, sikrer bevaringen af skolens hovedbygning og området som udpeget kulturmiljø.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone og omfatter matriklerne *11cv*, *11fi*, *9cx*, *9g*, og en mindre del af *11dy* og *11hf*. Området udgør et areal på ca. 45.665 m² (47.320 m² inkl. matr. *9cx* og *9g*).

Lokalplanområdet ligger indenfor området afgrænset af vejene Tårnvej (øst), Brandholms Allé (vest) og Skanderupvej/Rødovre Parkvej (nord). Mod syd afgrænses lokalplanområdet i store træk af Rødager Allé (medtager to mindre arealer ud til Rødager Allé på den sydlige side af vejen). Valhøj Skole ligger på hjørnegrunden Brandholms Allé og Rødager Allé sydvest for Rødovre Centrum. Brandholms Allé 34 (matr. *9cx*), rummer et mindre, grønt anlæg med en underjordisk vekslerstation for fjernvarme. Et synligt element af vekslerstationen er en trappenedgang samt en nødudgang. Mod det østlige skel står et skur tilhørende TDC (fibernet). De tekniske anlæg er tinglyst på ejendommen.



Lokalplanområdets geografiske placering i kommunen

Nord for skolen løber en stiforbindelse, som berører matrikel *11cv* og *11dy*. Der er tinglyst en offentlig brugsret af stien på matrikel *11dy*. Dele af *11dy* og *11hf* er taget med i lokalplanområdet, for at kunne undersøge muligheden for en udvidelse af eksisterende stiforbindelse hvis det bliver nødvendigt.



Nærliggende områder

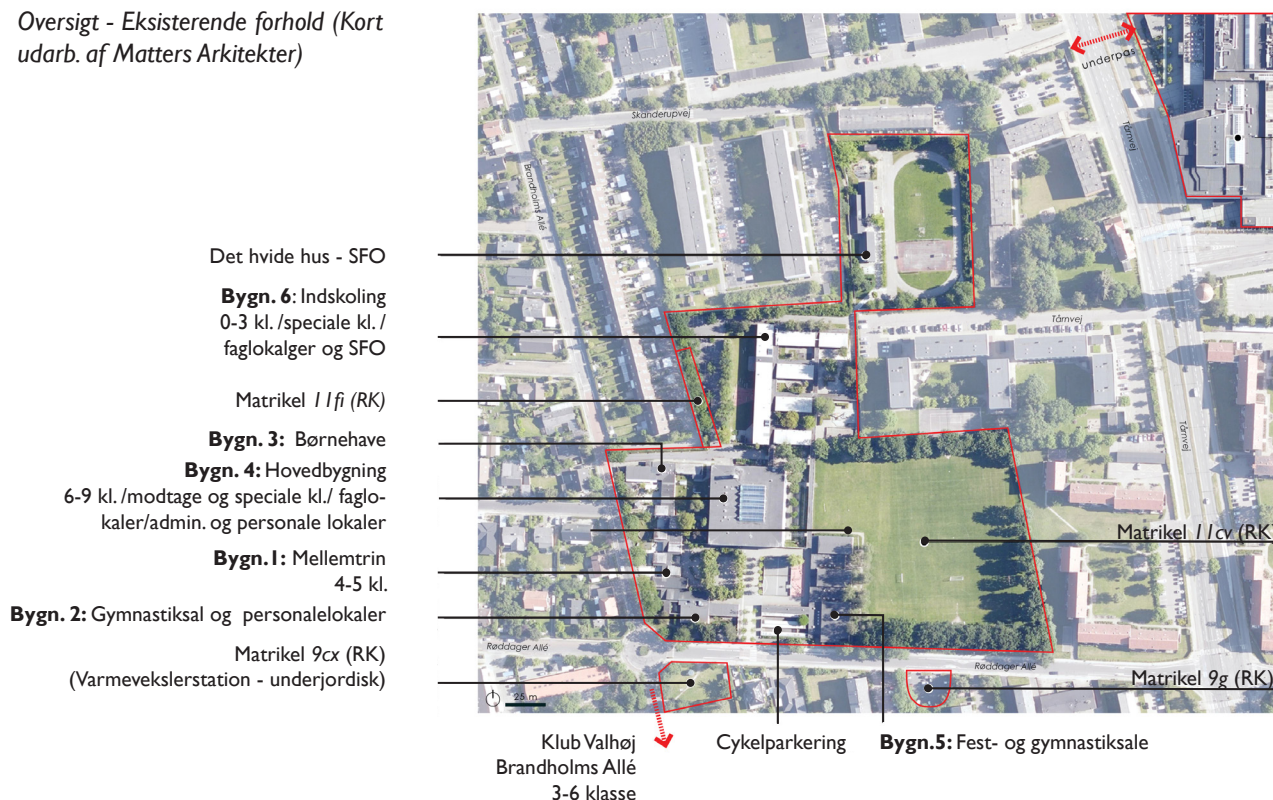
Lokalplanområdet ligger midt i et boligområde. Nabogrundene består af etageboliger i fire etager mod nord og rækkehusbebyggelse i 1½ etage ud mod Brandholms Allé i nordvest. Mod øst ligger lokalplanområdet også ind til et område med etageboliger, her i 3-4 etager. Mod syd ligger etagebebyggelse i 3 etager samt to villaer. Mod sydvest ligger lokalplanområdet ud til Brandholms Allé, og den sydlige del af villakvarteret omkring Espely (åben-lav villabebyggelse).

På hjørnegrunden ved Tårnvej og ankomstvejen ind til Tårngården (matr. 1/cq), er en ny lokalplan under udarbejdelse. Lokalplanen vil give mulighed for opførslen af ca. 22 nye boliger.

Eksisterende forhold

Bebyggelsen på skolens matrikler udgør i dag ca. 10.358 bebyggede m² fordelt over 5 bygninger, med hovedbygningen som omdrejningspunkt. Hovedbygningen huser udskoling, personale bibliotek m.m. Skolens resterende bygninger/funktioner strækker sig ud fra hovedbygningen med henholdsvis indskoling mod nord (Bygn. 6), mellemtrin (Bygn. 1+2) mod vest og gymnastiksal + festsal (Bygn.5) mod sydøst. Nordligst på grunden ligger "Det hvide hus" der er bygget i 90'erne og huser

Oversigt - Eksisterende forhold (Kort udarb. af Matters Arkitekter)



dele af SFO'en (Bygn. 10). I den nordlige del af bygningen som huser mellemtrinnet ligger Friluftsbørnehaven Valhøj (Bygn. 3). Institutionen flytter i 2020. Skolen har i dag 3 spor og cirka 683 elever.

Skolens hovedbygning, samt skolens forskellige store som små uderum udgør i dag en stor kvalitet. Sammen med boldbanen øst for hovedbygningen, er det også disse, der udgør vigtige kvaliteter i dag i forhold til området som helhed og kulturmiljø.

Skolebebyggelsen er én etage ud mod Brandholms Allé. Bygningen nord for hovedbygningen er 1 etage plus en etage der ligger nede i terræn mens hovedbygningen i midten af området er to etager plus en etage, der ligger nede i terræn (kantine). Festsalen ud til Rødager Allé ligger også delvist nede i terræn, og fremstår derfor forholdsvis lav ud til Rødager Allé.

Ankomst i bil til Valhøj Skole foregår hovedsageligt via Rødager Allé og Brandholms Allé. Særligt biltrafikken er en stor udfordring i afleveringssituationen om morgenen. Udfordringen i afleveringssituationen ligger i, at mange børn afleveres i bil. Dette forårsager en stor mængde biltrafik, som gør det utrygt at færdes, for de skolebørn der ankommer til skolen på cykel.

Skoleområdet fremstår i dag lukket imod omgivelserne, og inviterer ikke til brug for udefrakommende. Ud over hovedindgangen og ankomsten fra Brandholms Allé, er der en mindre formel adgang for gående ad stien i den nordlige del af lokalplanområdet og sydfra lige øst for festsalen.

Terrænforholdene omkring skolen er generelt meget fladt, og falder svagt fra øst til vest. Skolens bygninger og mange af de befæstede arealer er dog sænket i forhold til det omkringliggende terræn, hvilket betyder, at det er vanskeligt at lede skybrudsvand ud af området. Ved nedbør løber vandet i dag ned mod skolebebyggelsen. Lokalplanområdet ligger ikke som udpeget risikområde i Rødovre Kommunes klimatilpasningsplan, men fordi skolen ligger i terrænet som den gør, og at området har højtstående grundvand og dårlig nedsivningsevne, oplever skolen udfordringer ved nedbør. Særligt ind mod festsalsbygningen og hovedbygningen.

Beplantningen på skolen har stor betydning for, hvordan skolen fremstår visuelt og indpasser sig i de omkringliggende områder. Skoleområdet fremstår i høj grad grønt i kraft af de store grønne træer, og den øvrige beplantning, særligt ud til vejene.



Hovedbygningen set fra den store boldbane sydøst i planområdet



Udeniche ud mod Brandholms Allé.



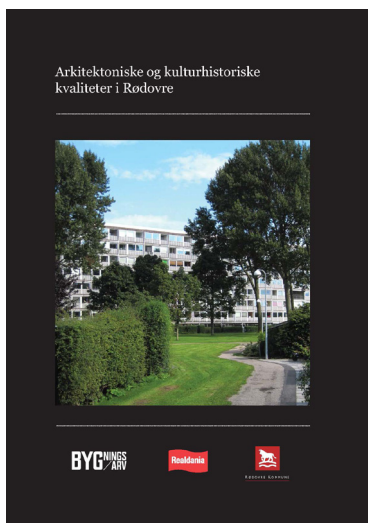
Skolen set fra Brandholms Allé.



Del af skolebygningen nord for hovedbygningen.

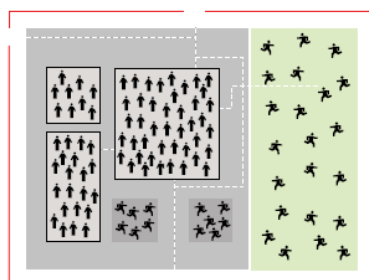


Hovedbygningen set fra østsiden.



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

Se Bilag 6 side 41 for beskrivelse af Kulturmiljøet: Valhøj Skole



Venstre: Diagram af eksisterende forhold, hvor skolen ikke umiddelbart inviterer til brug for udefrakommende.

Højre: Fremtidig situation, hvor skolen i højere grad inviterer udefrakommende ind til brug og gennemgang.

Tegning udarbejdet af Matterns arkitekter

Bevaringsværdier

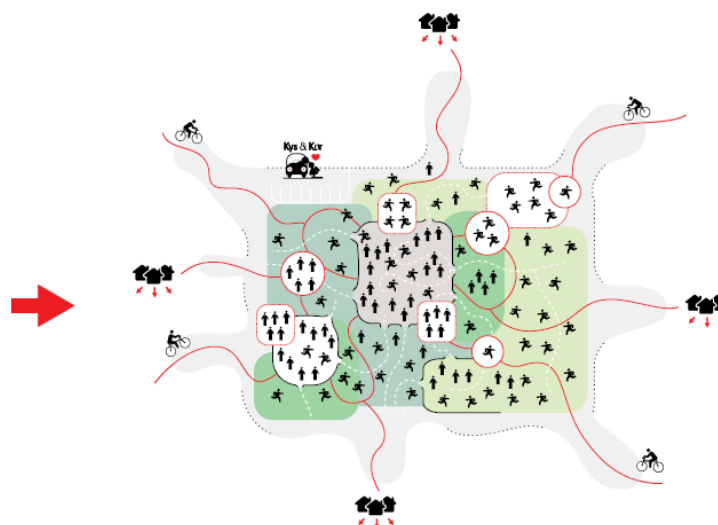
Valhøj Skole og det grønne boldbaneareal øst for hovedbygningen, er udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø i Kommuneplan 2018. Skolens centrale hovedbygning er udpeget bevaringsværdig bygning i Kommuneplan 2018. På Bilag 6 side 4141-43, beskrives området som kulturmiljø, med tilhørende anbefalinger for bevaring af de udpegede bevaringsværdige forhold og kvaliteter.

Lokalplanens indhold

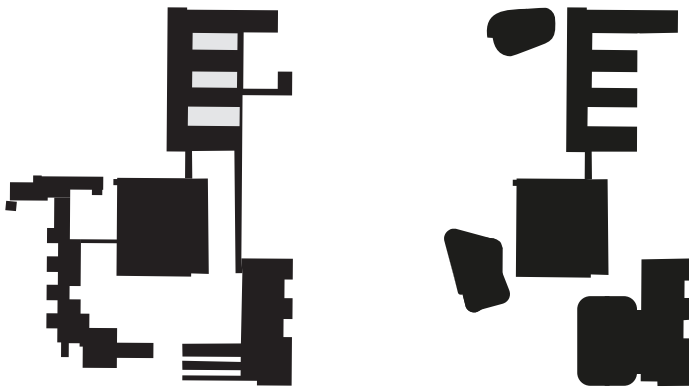
Koncept for udvidelsen

Valhøj skole er en profilskole, hvis profil er idræt og bevægelse. Der har i forarbejdet for skolens udvidelse været et stort fokus på, dagens/fremtidige behov og hvordan idrætsprofilen kan styrkes, både internt for skolen, men også til glæde for byens borgere.

Udvidelsen af skolen tager udgangspunkt i et *campuskoncept*, hvor bygningerne ligger frit i et grønt område. Campuskonceptet understøtter behovet for en effektiv og fleksibel udnyttelse af friarealerne, som på daglig basis kan indgå aktivt i undervisningen. Udvidelsen af skolen og gentænkningen af skolens udearealer, giver desuden god mulighed for, at gøre skolen mere tilgængelig, så den i højre grad inviterer til brug - også for byens borgere.



De nye skolebygninger forventes desuden at følge et formgivningsmæssigt koncept, som står i kontrast til de oprindelige stramme og retvinklede bygninger. De nye bygninger vil fremstå som mere organiske/bløde i deres ydre form, og derved markere sig som det nye.



Figur til venstre:
Eksisterende stram og retvinklet bebygningsform.

Figur til højre:
De nye bygninger vil i kontrast til de eksisterende fremstå som mere organiske bygningsformer.

Anvendelse

Lokalplanforslaget udlægger lokalplanområdet til skole og fritidsformål med tilhørende idræts-, lege- og parkeringsarealer.

Lokalplanforslaget og Forslag til Kommuneplantillæg 5 fastlægger udstrækningen af den grund, der kan anvendes til skole og fritidsformål. I Lokalplanforslaget fastlægges byggehøjder med etager og maksimumhøjder samt bestemmelser om udformning af byggeri og udearealer, herunder bevaring af beplantning. Endelig fastlægges adgangen til grunden fra vej og sti.

Bebyggelsens omfang og placering

I forbindelse med udvidelsen, nedrives børnehave- og eksisterende skolebygninger ud til Brandholms Allé (den vestlige længe).

Lokalplanforslaget fastsætter en maksimal samlet bebyggelsesprocent på 40 % samt syv byggefelter med fastsatte maksimum højder. Byggefelternes højder er fastsat ud fra forskellige niveauplaner som fremgår af bestemmelsen for det enkelte byggefelt. Se § 7 side 25-27. Se også illustrationen side 13 eller Kortbilag 3 Byggefelter side 38.

Byggefelt 1 og 2 (mod Brandholms Allé)

Byggefelt 1 giver mulighed for opførelse af maks. 3 etager med en maks. højde på 8,5 m. Ved opførelse af tre etager, skal nederste etage være en parterre/kælderetage. Derudover kan der etableres en 4. etage i form af tagterrace med elevator/trappeopgang og et drivhus med en maks højde på 3,5 m. Maks. 5% af opholdsarealet på taget kan overdækkes (inkl. drivhus).

Byggefelt 2 giver mulighed for, at der kan opføres maks. 4 etager med en maks. højde på 16 m. Derudover skakt til ovenlys/lysindtag på maks. 1,5 m.

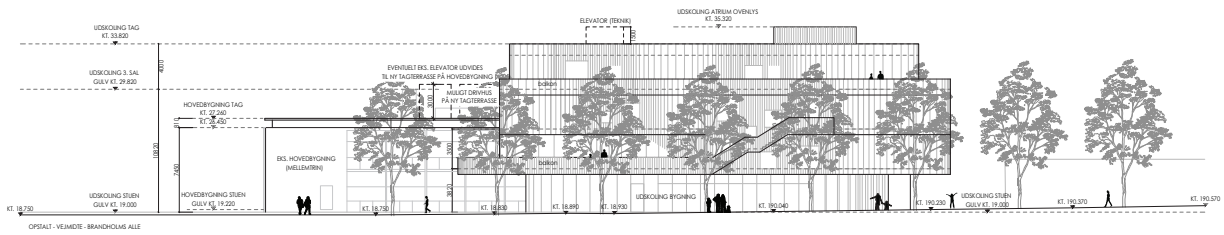


Illustration 1

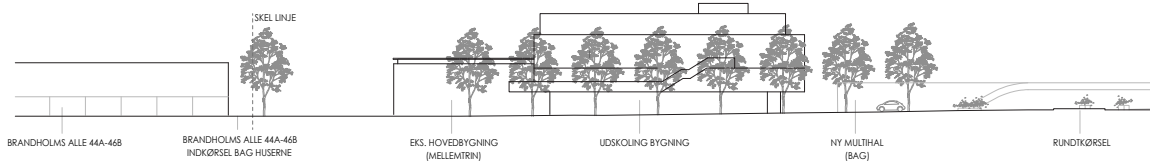


Illustration 2

Illustration 1 og 2:
Udskolingsbygning set fra Brandholms Allé.

Illustration 3 og 4:
Udskoling, bevaringsværdig hovedbygning, ny multihal og eksisterende festsal set fra Rødager Allé.

Illustrationer/projekt udarbejdet af arkitektfirmaet Matters.

Byggefelt 3 og 4 (mod Rødager Allé)

Her bevares eksisterende festsal (Byggefelt 4). Bygningshøjden i Byggefelt 4 må maks. være 5 m (højde på eksisterende bygning). Ved eventuel isolering/energirenovering af tag, kan der derudover tillægges en højde på maks. 1 m.

Bygningshøjden for Byggefelt 3 må være maks. 5 m (samme som eksisterende festsal i Byggefelt 3) målt fra gadeplan, Rødager Allé. I Byggefelt 3 planlægges opførelse af en ny multihal. Der kan etableres opholds/aktivitetsareal og boldbur på taget af multihallen med en maks. højde på 5 m.

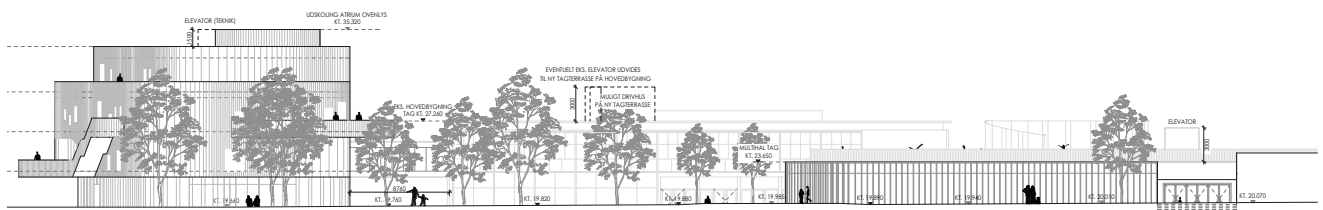


Illustration 3

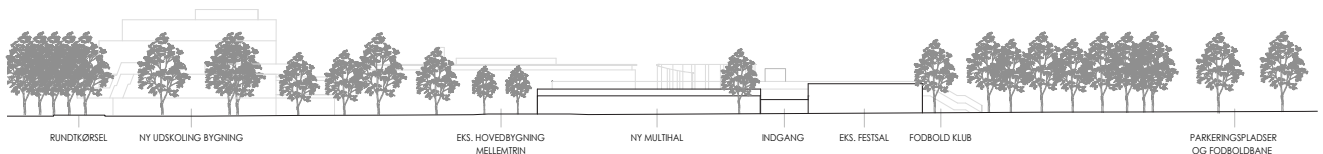
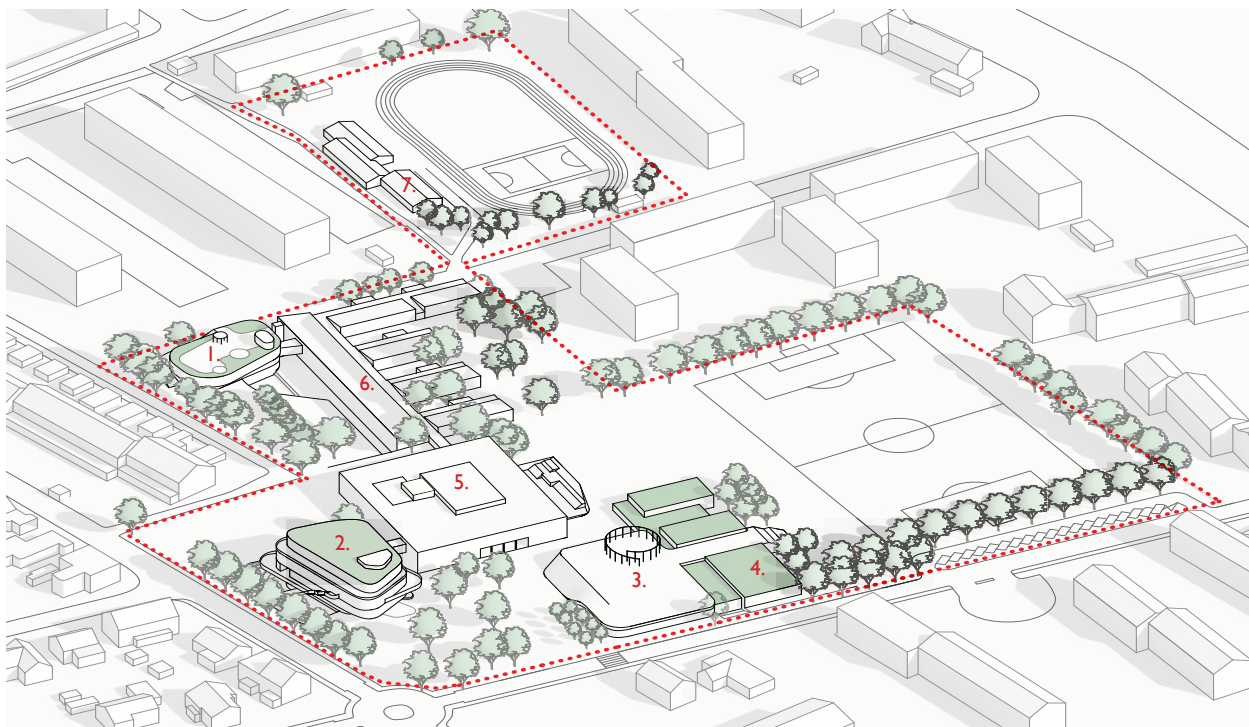


Illustration 4



Byggefelt 5

Byggefelt 5 indeholder eksisterende hovedbygning (bevaringsværdig bygning) centralt placeret midt inde i området. I Byggefelt 5 fastholdes højden på 8,5 m som er højden på det eksisterende byggeri. Der gives i Byggefelt 5 mulighed for at benytte taget som tagterasse med evt. opførelse af ét drivhus på maks. 45 m². Højden for drivhus og elevator/trappeopgang må være maks. 3,5 m.

Byggefelt 6

I Byggefelt 6 gives der mulighed for at kunne bygge op til 3 etager med en maks. byggehøjde på 8,5 m. Nederste etage, skal ved opførelse af tre etager, være en parterre/kælderetage.

Byggefelt 7

Byggefelt 7 ligger ind til eksisterende sti nord for hovedbygningen. I byggefelt 7 gives der mulighed for at opføre maks. 2 etager med en samlet højde på maks. 8,5 m målt fra eksisterende terræn.

Illustration ovenfor:

Foreløbig illustrationsskitse der viser eksisterende bebyggelse og de tre nye tilbygninger 1. indkøling, 2. udskøling og 3. multihal.

Numrene på de enkelte bygninger svarer til Byggefeltsnumrene på Kortbilag 3 side 38.

Illustration/projekt udarbejdet af arkitektfirmaet Matters.



Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanforslagets bestemmelser fastsætter at nyt byggeri skal opføres i et formsprog og med et materialevalg, som den eksisterende hovedbygning eller i et kontrasterende formsprog med mere organiske former med facader af materialer, der egner sig til krumme former og som patinerer smukt. Ved sammenbygningen mellem eksisterende og nye bygninger skal den nye tilbygning fremstå som et selvstændigt opfatteligt bygningsvolumen. Det vil sige, at det ny volumen formmæssigt skal afsluttes i overensstemmelse sit formsprog og detaljering inden mødet med det eksisterende. Den funktionelle sammenbygning mellem eksisterende og nyt skal således ske via et sammenbygningselement, der i facader er tilbagetrukket fra de omkringliggende facader.

Byggeriets udseende er desuden reguleret af bestemmelser om, at bygninger og anlæg skal fremstå med sunde, solide og bæredygtige materialer. Byggeriets farver skal som hovedregel være afdæmpede og afstemte efter omgivelserne, og blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

Byggefelt 5 består af den eksisterende hovedbygning. Hovedbygningen er bevaringsværdig, og har derfor særlige bestemmelser som fremgår af bestmmelsen § 9 Bevaringsværdig bygning.

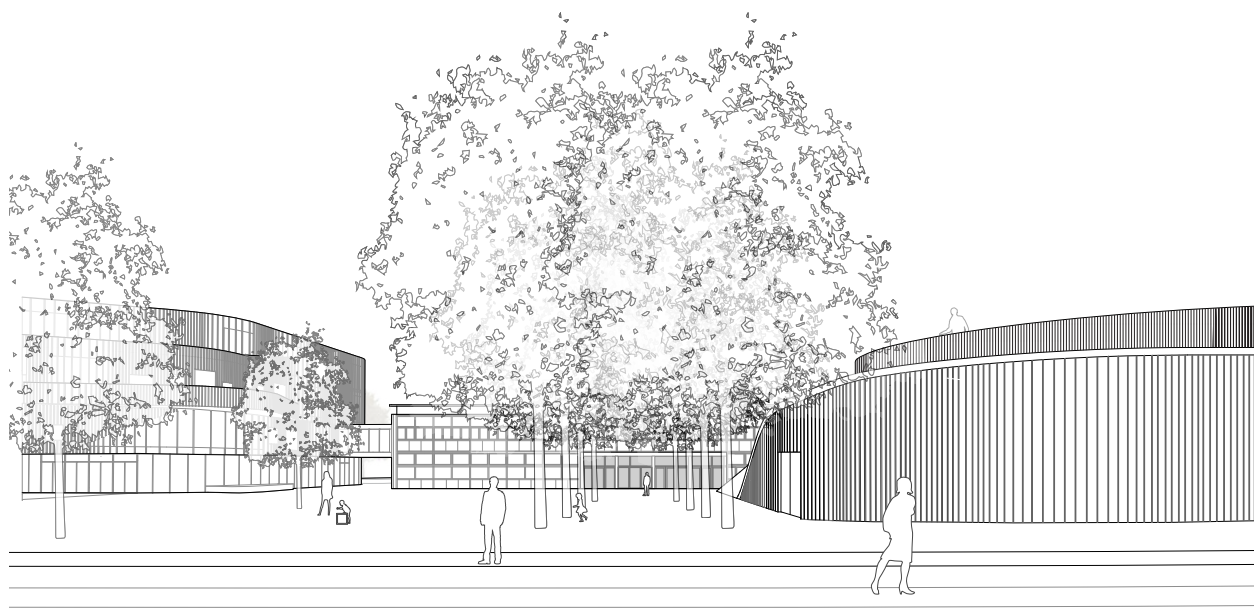
Illustration side 14:

Foreløbig illustrationsplan. Numrene på de enkelte bygninger svarer til Byggefeltsnumrene på Kortbilag 3 side 38.

Illustration nederst side 15:

Hovedankomst (fra Rødager Allé). Ny udskolingsbygning til venstre, bevaringsværdig hovedbygning og ny multihal til højre.

Illustration/projekt udarbejdet af arkitektfirmaet Matters.



Trafik

Vejadgang

Lokalplanforslaget fastholder eksisterende vejadgang for køretøjer til skolens område fra Brandholms Allé samt til parkeringsarealet syd for sportspladsen fra Rødager Allé. Derudover vil der være vejadgang til p-området på matrikel 9g fra Rødager Allé. Hvis der bliver behov for at etablere parkering på matrikel 9gx, vil der være vejadgang fra Brandholms Allé og Rødager Allé. I princippet som vist på Kortbilag 4 side 39.

Cykel- og gangtrafik

Som led i kommunens mål om at sikre bedre forhold for cyklisme, skal der i udarbejdelsen af kommende skitseforslag og projektering af udearealerne, være fokus på at skabe tilstrækkelig med cykelparkeringspladser, ligesom der skal skabes gode, trygge gang- og cykelforbindelser indenfor og igennem skolen. Formålet er at knytte en bedre forbindelse mellem skolen og omgivelserne for derved at gøre skolens område mere tilgængeligt for lokalområdet og borgere generelt.

I lokalplanforslaget fastsættes adgangen for gående og cyklere fra Brandholms Allé, to adgange fra Rødager allé og en adgang nord fra i området. I princippet som vist på Kortbilag 4 side 39. En mindre del af matrikel 11dy og 11hf er taget med i lokalplanområdet, for at kunne undersøge og gå i dialog med ejere af matriklen, i forhold til muligheden for en udvidelse af den eksisterende sti, hvis der bliver behov for det.

Parkeringsforhold

Lokalplanforslaget fastsætter et parkeringskrav på 0,4 bil p-pladser pr. 100 m² og 5 cykel p-pladser pr. 100 m². For den planlagte udvidelse af skolen, betyder det at der skal anlægges 60 p-pladser for biler og 755 p-pladser for cykler. Parkeringspladserne fordeles på tre parkeringspladser. To eksisterende parkeringsarealer på Rødager Allé, syd for den store boldbane, og en i tilknytning til ankomsten til skolen fra Brandholms Allé. Viser det sig at der er behov for yderligere parkering, vil der være mulighed for at tage det syd-østlige hjørneareal på hjørnet af Brandholms Allé og Rødager Allé i brug.

Parkeringskravet er fastsat ud fra en samlet vurdering af parkeringsbehovet, baseret på en trafik- og parkeringsudredning der er foretaget i forbindelse med lokalplanprocessen.

Bil- og anden motortrafik

Udvidelsen af skolen forventes at medføre en ændring af trafik-

mønstret omkring skolen. Der kan på hverdage, særligt i afleveringssituationer, forventes en trafikstigning som vil være størst på Brandholms Allé fra Rødovre Parkvej til Rødager Allé. Trafikstigningen anslås til ca. 15 % på hverdage på Brandholms Allé.

En ensretning (i retning nord) af Brandholms Allé fra Rødager Allé til Rudebækvej, eventuelt helt op til Skanderupvej, er en løsning, der vil kunne afhjælpe den øgede mængde trafik. Ensretning af vejen vil give plads til anlæggelse af ekstra parkeringspladser langs vejen, som vil kunne afhjælpe parkeringsudfordringer på boligvejene samt forbedre cykelforhold for de skolebørn på cykel, der ankommer via indgangen fra Brandholms allé. Tiltaget forventes at reducere trafikken med ca. -60 til -370 køretøjer på hverdage (-2,8 % til -17,3%), set i forhold til trafiksituationen i dag (2019). På Rødager Allé ses en trafikændring på ca. -50 køretøjer til +100 (-3% til 5,6%) på hverdage i forhold til i dag (2019).

Beplantning og ubebyggede arealer

Lokalplanforslagets bestemmelser regulerer andelen af udeopholdsareal (mindst 50 %) i forhold til antal etagemeter. Desuden er der fastsat bestemmelser for bevaringsværdig beplantning, og for bevaring af det store boldbaneareal øst for hovedbygningen, som et sammenhængende stort grønt parkrum.

Bæredygtig udvikling

Lokalplanforslagets bæredygtighedsfokus har været centreret omkring arkitektur, kulturarv og bevaringsværdier samt sundhed og miljø, som også har betydning for kvaliteten af byens rum og det sociale aspekt.

Bevaringsværdier og beplantning

Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser for de udpegede bevaringsværdier som ses på Kortbilag 5 side 40. Det drejer sig om skolens hovedbygning, tilknytning til grønne uderum, det store boldbandeareal øst for hovedbygningen samt markant beplantning i området. Bevaringsværdier og beplantning, er desuden beskrevet særskilt i Bilag 6 side 41. Der er desuden fastsat bestemmelse om, at beplantning i lokalplanområdet skal skabe rum og bidrage til sanselige oplevelser.

Genanvendelse af materialer

Lokalplanforslagets § 8.1, giver mulighed for genbrug af byggematerialer, som f.eks. gule mursten. Det bør undersøges, om de kan indgå i det nye byggeri eller udeopholdsarealer. F.eks. i form af siddeopholdsfunktioner eller lign. som integreres land-



Visionerne i Rødovrestrategi 2020 danner grundlag for lokalplanforslagets bæredygtighedsfokus.



Rødovre Kommunes arkitekturpolitik kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

Lokalplanforslaget sikrer bevaring af kulturmiljøet og hovedbygning, og fastsætter bestemmelser der har til hensigt at skabe rammer for kvalitet i forbindelse med byggeri og modernisering af udearealer.

skabeligt, eller som små pavillioner der har en funktion som f.eks. udekøkken, håndvask, depot etc.

Regnvandshåndtering

Eksisterende kloakering ikke dimensioneret til at bortlede vor tids øgede regnmængder ved kraftige skybrud. Derfor forekommer der jævnligt mindre oversvømmelser af bygninger og stående vand på de grønne arealer, som ikke kan nedsive eller bortledes.

I lokalplanforslaget stilles der krav om at regnvandet håndteres iht. spildevandsplanen. I projekteringen skal den mest omkostningseffektive løsning udarbejdes. Det kan omfatte enten overjordiske eller underjordiske løsninger eller en kombination af begge dele. Såfremt der arbejdes med overjordiske løsninger i form af forsinkelse, skal det gøres på en sådan måde, at løsningerne indgår som en del af formgivningen af udearealerne, så de tilføres merværdi i forhold til ophold og aktivitet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde svarende til "Håndfladen".

Kommuneplan 2018

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018 og der er derfor udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg; Forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2018.

Lokalplanområdet ligger i Kommuneplanens Lokalområde 4 - Rødovre vest og er omfattet af Rammeområde 4D03 Rødovre Allé - Valhøj Skole. Rammeområdet er udlagt til undervisning, idrætsanlæg, institutioner, grønt område og Tekniske anlæg, med en maks. bebyggelsesprocent på 40% og en maks. etagehøjde på 3 etager.

I rammebestemmelserne for 4D03 ændres maks. etagehøjden fra 3 til 4 etager. Parkeringsarealet på matrikel 9g (ud til Røddager Allé) ligger i Rammeområde 4B18 og overføres til Rammeområde 4D04. Der foretages samtidig en anvendelsesændring af matrikel 9g. Matriklen er udlagt til bolig og ændres til offentligt område.

I de generelle retningslinjer for offentlige områder - undervisning, ændres kravet om 1 p-plads pr. 100 m² etageareal, og 4 cykel p-pladser pr. 100 m² etageareal til, at parkeringskravet skal fastsættes ud fra en samlet vurdering af det konkrete parkeringsbehov.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 6 og Tillæg 1 til Byplanvedtægt 6 (for en del), Lokalplan 79 (for en del) og Lokalplan 123 (for en del).

Byplanvedtægt 6, Tillæg 1 til Byplanvedtægt 6, Lokalplan 79 og Lokalplan 123 ophæves for den del der er beliggende inden for Lokalplan 151.

Lyste dokumenter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, udarbejdet en servitutredøgørelse.

Følgende tilstandsservitutter ophæves ved den endelige vedtagelse/offentliggørelse:

Servitut: 02.11.1910-69-08

Servitut: 02.11.1910-904030-08

Servitut: 29.06.1926-1686-08-S0001

Servitut: 29.06.1926-904506-08

Servitut: 06.08.1913-906583-08

Servitut: 25.02.1961-1104-08

Servitut: 11.03.1961-1375-08

Støjhandlingsplan 2018-2023

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

Rødovre Kommunes indsats for at reducere trafikstøjen sker så vidt muligt på kommunale vejstrækninger, hvor flest mulige stærkt støjbelastede boliger kan hjælpes pr. investeret krone.

Rødovre Kommunes indsats for at reducere og forebygge støj i perioden 2018-2023 er beskrevet i støjhandlingsplan 2018-2023.

Spildevandsplan 2013-2020

Husspildevand samt regnvand fra tage og arealer med fast belægning skal afledes til det offentlige afløbssystem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Rødovre Kommune. Regnvand fra tage og arealer med fast

belægning kan alternativt nedsives på egen grund, hvis der indhentes tilladelse fra Rødovre Kommune efter Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Det er Rødovre Kommunes målsætning at fremme grundvandsdannelsen og begrænse mængden af regnvand, der ledes til kloakken. Der opfordres derfor til, at regnvand fra tage og arealer med fast belægning nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmeret flade.

Vandforsyningsplan 2019-2028

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.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas. Kommunens målsætning er at fremme udbygningen af fjernvarme. Forudsætningen for at et område skifter fra varmforsyning med naturgas, til kollektiv forsyning med fjernvarme er, at Kommunalbestyrelsen vurderer, at projektet er det mest fordelagtige ud fra et samfundsøkonomisk perspektiv.

Ledningsanlæg

Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart på bygearbejder. Ejere og bygherrer 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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber der dækker det pågældende område.

Affaldsplan 2014-2024

Private husstande og erhverv skal sortere og håndtere affald i henhold til Rødovre Kommunes regulativer for affald samt i henhold til den nationale lovgivning. Der skal afsættes tilstrækkelig plads til opsamling af det affald, som bliver produ-

ceret i private husholdninger og på den enkelte ejendom og virksomhed. Affald fra private og erhverv skal kunne holdes adskilt. Det skal sikres, at der er plads til, at der kan ske en kildesortering af af-faldet. Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, metal, elektronik, restaffald, madaf-fald og farligt affald. Derudover kan der være øvrige fraktioner afhængig af de pågældende virksomheder og deres produktion. Til de private husstande skal der afsættes tilstrækkelig plads til sortering og afhentning af papir, plast, glas, metal, pap, restaffald, madaffald, storskrald og haveaffald.

Park og Naturplan 2011

Rødovre fremtræder først og fremmest som en haveby med villaer, rækkehuse, grønne områder og kolonihaver. Alt fra vejrabatter og grønne cykelruter til torve, parker, idrætsområder, naturområder og skolernes friarealer, men også de private haver og boligselskabernes friarealer bidrager til den samlede grønne struktur. Tilsammen udgør alle disse områder med deres træer, hække, beplantninger og byinventar byens landskab. Det er et af Park- og Naturplanens formål, at Rødovre skal opleves som en grøn by. De grønne hovedtræk skal styrkes og træerne skal fremme byens grønne udtryk.

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

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Da planforslaget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en screening/scoping af planforslaget, og det er vurderet, at planforslaget kan have en indvirkning på miljøet på følgende parametre; trafik og regnvands-håndtering.

Miljøbeskyttelsesloven

De til enhver tid gældende regler i Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes.

Byggeloven

De til enhver tid gældende regler i Byggeloven skal overholdes.

Jordforureningsloven

Overfladeforurening

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

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

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

Note

Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag kan findes på www.rk.dk.

Jordforurening

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

En kortlægning medfører, at der skal indhentes en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, inden et bygge- og anlægsarbejde påbegyndes.

Der er i § 72b i jordforureningsloven krav vedrørende de øverste jordlag på arealer, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads og kolonihave samt ved nybyggeri. Her skal ejeren eller brugeren sikre enten, at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Naturbeskyttelsesloven

Kirkebyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 19 omkring kirker er vurderet ikke gældende, da kirkerne i Rødovre alle er omgivet af bymæssig bebyggelse.

Varmeforsyningsloven

Kommunens varmeplan for lokalplanområdet er bestemt af Varmeforsyningsloven, således at den til enhver tid mest samfundsøkonomiske varmforsyning kan fremmes med henblik på at mindske varmforsyningsafhængigheden 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 Museet på Kroppedal, Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup (Museumsloven – lov nr. 1505 af 14. december 2006 (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.

Planloven

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16 april 2018, Lov om Planlægning med senere ændringer.

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 udlægge området til offentligt formål; skole
- at sikre mulighed for at udvide eksisterende skolebebyggelse samt opføre idræts- og fritidsfaciliteter
- etablere sammenhængende udearealer for leg og ophold
- at bebyggelsen er af høj arkitektonisk kvalitet
- at byggeri og anlæg disponeres under hensyn til lokalplanområdets markante beplantning og kulturhistoriske træk.
- at sikre bevaring af hovedbygningen, ved at ombygning, tilbygning eller ændringer af bygningens ydre sker med respekt for bygningens oprindelige arkitektur, stilart og kvaliteter
- at der i tilknytning til skole- og fritidsbyggeriet etableres et tilstrækkeligt antal p-pladser og hensigtsmæssige adgangsforhold.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Matrikler

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag I.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne:

11cy, 11fi, 9cx, 9g samt en mindre del af matrikelnummer *11dy*, og *11hf*. Alle af Rødovre by, Rødovre - samt alle matrikler, der efter annoncering af den endeligt vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

§ 3 Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til skole med tilhørende idræts-, lege- og parkeringsarealer.

Endvidere må området anvendes til fritidsfaciliteter, som f.eks. idrætshal, fritidsklub, o.lign.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

Lokalplanområdet må ikke udstykkes.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Vejadgang for biler

Skolen og skolens parkeringsarealer skal vejbetjenes fra Brandholms Allé og Rødager Allé. I princippet som angivet på Kortbilag 4.

5.2 Varelevering og affaldsafhentning

Varelevering og affaldsafhentning skal ske fra Brandholms Allé.

5.3 Gang- og cykeladgang

Der skal etableres fire gang- og cykeladgange til lokalplanområdet. Én fra Brandholms Allé, to fra Rødager allé (hovedindgang samt sti øst for skolebebyggelsen) og fra den nordlige ende af stien via den sydlige del af Rødovre Parkvej syd for etageboligbebyggelsen. I princippet som angivet på Kortbilag 4.

§ 6 Parkering

6.1 Bilparkering

Der skal etableres 0,4 p-pladser pr. 100 m² etageareal.

Der skal afsættes min. 1 Handicapparkering pr. 50 p-pladser.

Handikap p-pladser skal etableres tæt på indgang til skolebygningen.

6.2 Cykelparkering

Der skal etableres 5 cykler pr. 100 m² etageareal.

Cykelparkering skal være tydeligt afgrænset og adskilt fra omkringliggende arealer, herunder adgangsarealer.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Generelt

Bebyggelsesprocenten må indenfor lokalplanområdet ikke overstige 40 %.

Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 3 angivne byggefeltet.

Aflukkede forbindelsesgange mellem bygninger skal placeres, så man frit kan bevæge sig rundt om/imellem bebyggelsen. Det vil sige, at der ikke må placeres aflukkede forbindelsesgange mellem bygninger på terrænniveau.

Note til § 7.1

Den fremtidige skolebebyggelse bygger på et Campuskoncept (fritliggende bygninger i et parkområde).

Hensigten med hævdede gangforbindelser er derfor, at der skal være fri cirkulation ude imellem skolebygningerne, så man kan bevæge sig uhindret rundt imellem bebyggelsen.

Note til § 7.2

Definition af Parterre: Etage nedsænket ca. en etage i terræn, som åbner sig op til et uderum på mindst en side.

7.2 Byggefelt 1

Indenfor Byggefelt 1 må der opføres maks. 3 etager. Ved opførelse af tre etager skal den nederste etage være en kælderetage/parterre). Dertil kan der etableres en 4. etage, i form af en tagterasse.

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra eksisterende terræn (kt. 19).

På tagterrassen må der etableres opholdsarealer, elevator, trappeopgang og maks. ét drivhus,

For elevator/trappeopgang i tilknytning til tagterasse og et eventuelt drivhus, fastsættes højden af elevator/trappeopgang samt drivhus til maks. 3,5 m.

Ved (permanent) overdækning af opholdsarealer på tagterrassen, må der etableres overdækning (inkl. drivhus) svarende til maks. 5 % af tagterrassens samlede areal.

7.3 Byggefelt 2

Indenfor Byggefelt 2 må der opføres maks. 4 etager.

Bygningshøjden må maks. være 16 m høj målt fra eksisterende terræn (kt 19). Derudover kan der opføres lysindtag/ovenlys på maks. 1,5 m.

7.4 Byggefelt 3

Bygningshøjden må maks. være 5 m (samme højde som eksisterende festsal) målt fra terræn/grundkote (kt 20), Rødager Allé.

Taget kan benyttes til aktivitet og ophold og der kan opsættes boldbur eller lign. konstruktion til aktivitet ovenpå taget.

Boldburet må have en maks. højde på 5 m. Afskærmningsmateriale over 2 m skal være trådhegn.

7.5 Byggefelt 4

Bygningshøjden må være maks. 5 m høj (som eksisterende bygning) målt fra Rødager Allé (kote 20).

Ved isolering af tag (energirenovering), må der maks. tillægges 1 m i højden.

7.6 Byggefelt 5

Bygningshøjden må være maks. 8,5 m (som eksisterende bygning). Dertil kan der etableres tagterasse med maks. ét drivhus

på taget med en størrelse på maks. 45 m². Højden på elevator/trappeopgang samt drivhus må være maks. 3,5 m.

Drivhuset skal placeres, så det er trukket mindst 6 m tilbage fra facaden.

Se desuden § 9 "Bevaringsværdig bygning".

7.7 Byggefelt 6

Indenfor Byggefelt 6 må der opføres maks. 3 etager. Ved opførelse af tre etager skal den nederste etage være en kælderetage/parterre).

Bygningshøjden må være maks. 8,5 m målt fra eksisterende terræn (kt. 19).

7.8 Byggefelt 7

Indenfor Byggefelt 7 må der opføres maks. 2 etager.

Bygningshøjden må være maks. 8,5 m målt fra eksisterende terræn (kt. 19,5).

7.9 Småbygninger, overdækninger og afskærmninger

Udenfor byggefeltene kan der desuden placeres småbygninger/skure/overdækninger/afskærmninger/små-pavilloner o.l. til diverse depoter/redskabsrum, cykelparkering, håndvaske, udekøkken o.l.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Generelt

Nyt byggeri skal opføres i et formsprog som den eksisterende hovedbygning eller i et kontrasterende formsprog med mere organiske former.

Ved sammenbygningen mellem eksisterende og nye bygninger skal den ny tilbygning fremstå som et selvstændigt opfattet bygningsvolumen.

Nyt byggeri skal fremstå med sunde, solide og bæredygtige materialer.

Byggeriets farver skal være afdæmpede og afstemte efter omgivelserne.

Blanke (med glanstal over 30) og reflekterende materialer må ikke anvendes.

Note til § 7.7

Definition af Parterre: Etage nedsænket ca. en etage i terræn, som åbner sig op til et uderum på mindst en side.

Note til § 8.1

Materialevalg skal overvejes i forhold til miljøkrav ved udledning af regnvand til recipient.

Gule mursten, herunder evt. genanvendelse af gule mursten fra de nedrevne eksisterende skolebygninger, kan anvendes i byggeriet og/eller småbygninger på en harmonisk måde.

Facader på ny bebyggelse kan beplantes så de fremstår grønne.

Nyt byggeri skal skybrudssikres så bygningerne undgår vand-skader ved skybrud.

8.2 Tage

Tage på hovedbygninger skal opføres med sedum-/stenurtetag eller tagpap. På tage med opholdsmulighed må taget opføres med fast belægning.

Tage på nye småbygninger/skure skal udføres med græs, urter eller stenurter/sedum.

Permanente overdækkede arealer som f.eks. cykelparkering skal udføres med sedum/stenurt eller tagpap. På overdækninger med opholdsmulighed må taget opføres med fast belægning.

8.3 Facade udstyr

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 bygningernes arkitektoniske karakter.

8.4 Tekniske installationer

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

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

8.5 Byggefelt 1 og 2

8.5.1 Nyt byggeri i samme formsprog som eksisterende hovedbygning

Byggeriet skal opføres i materialer, som den eksisterende hovedbygning.

8.5.2 Nyt byggeri i kontrasterende formsprog med mere organiske former

Byggeriets facader skal opføres i materialer, der egner sig til krumme former og som patinerer smukt.

8.6 Byggefelt 3

Ved sammenbygningen mellem eksisterende bygning (Byggefelt 4) og ny bygning skal den ny tilbygning fremstå som et selvstændigt opfatteligt bygningsvolumen.

8.6.1 Nyt byggeri i samme formsprog som eksisterende hovedbygning

Byggeriet skal opføres i materialer, som den eksisterende hovedbygning.

8.6.2 Nyt byggeri i kontrasterende formsprog med mere organiske former

Byggeriets facader skal opføres i materialer, der egner sig til krumme former og som patinerer smukt.

8.7 Byggefelt 4

8.7.1 Eksisterende byggeri

Ændring af eksisterende bygning skal være i samme formsprog og samme materialer som det eksisterende.

Der kan etableres overgang over taget fra Byggefelt 3 over eksisterende bygning i Byggefelt 4. Overgangen skal indpasses i det eksisterede byggeri på en harmonisk måde.

8.8 Byggefelt 5

Se § 9 "Bevaringsværdig bygning"

8.9 Byggefelt 6

8.9.1 Eksisterende byggeri

Ændring af eksisterende bygning(er) eller udvidelse (forlængelse af eller påbygning af etage på eksisterende bygning), skal opføres i et formsprog og med et materialevalg, som eksisterende byggeri.

8.10 Byggefelt 7

8.10.1 Eksisterende byggeri

Ændring af eksisterende bygning(er) eller udvidelse/påbygning, skal være i harmoni med det eksisterende.

8.10.2 Nyt byggeri

Nyt byggeri skal have et klart koncept/klar idé, formsprog og materialevalg.

8.11 Småbygninger

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

Note til § 8.6

Definition af "selvstændigt opfatteligt bygningsvolumen": Det vil sige, at det ny volumen skal formæssigt afsluttes i overensstemmelse med sit formsprog og detaljering inden mødet med det eksisterende.

Småbygninger skal udføres i træ og må kun være ubehandlede, olirerede eller farvebehandlet i neutrale farver.

Småbygninger må gerne opføres i genanvendt gule tegl (fra nedrevet eksisterende bebyggelse). Se § 8.1

Der kan etableres grønne facader (beplantning) på småhuse/skure.

Tage på småbygninger og overdækkede arealer se § 8.2.

§ 9 Bevaringsværdig bygning

9.1 Generelt

Eksisterende bebyggelse, der er markeret som bevaringsværdig på "Kortbilag 5", må ikke nedrives eller på anden måde ændres, medmindre det kan dokumenteres, at man fører bygningens udtryk tilbage til det oprindelige eller, at tilføjelser harmonerer med det oprindelige udtryk.

Dette godkendes i hvert enkelt tilfælde af Rødovre Kommune. Dette gælder følgende ændringer:

- etablering af nye vinduer og døre
- udskiftning af vinduer, tage og døre
- ændring af udtryk på facader, sokler og skorstene
- ændring af farver på vinduer, døre eller facader
- udvendig isolering af gavle
- skiltning og opsætning af markiser
- etablering ovenlysvinduer i bygningen
- drivhus på taget til undervisning
- opsætning af solceller og tekniske installationer på bygningen

Se også § 7 og § 8.

9.2 Tilbygninger

Der må ikke bygges bygninger direkte på hovedbygningen. Der kan dog etableres forbindelsesgange mellem hovedbygning og øvrige bygninger som beskrevet i § 7.1, og der kan i henhold til § 9.1 opføres ét drivhus på taget.

§ 10 Beplantning og ubebyggede arealer

10.1 Generelt

Beplantning i lokalplanområdet skal skabe rum og en klar overordnet struktur samt bidrage til sanselige oplevelser.

Derskal vælges forskellige arter og beplantningstyper som f.eks. urter sommerblomster, stauder, buske og træer.

10.2 Udeopholdsarealer

Udeopholdsarealer skal udgøre en størrelse på mindst 50 % af det samlede etageareal.

10.3 Boldbanearealet øst for hovedbygning

Boldbanearealet øst for hovedbygningen, skal bevares som et sammenhængende grønt og veldefineret parkrum (se Bilag 6 Anbefalinger side 43).

Den visuelle og fysiske sammenhæng mellem hovedbygning og boldbanearealet skal ligeledes bevares. Se Kortbilag 5 side 40.

10.4 Bevaringsværdig beplantning

De på Kortbilag 5 udpegede beplantningsstrukturer og enkeltstående træer skal bevares og vedligeholdes.

Såfremt en bevaringsværdig beplantningsstruktur eller et bevaringsværdigt træ skal fældes, som følge af sygdom eller beskadigelse, skal beplantningsstrukturen eller træet genplantes.

Træhøjde skal være mindst 5 m og stammeomkreds 18-20 mTk ved eventuel nyplantning af bevaringsværdig beplantningsstruktur ud til Brandholms Allé. Se også Bilag 6 "Anbefalinger for Valhøj Skole".

10.5 Sti-beplantning

I den nordlige del af den centrale nord-sydgående sti skal der etableres afskærmende beplantning mellem sti og boligområder.

§ 11 Belysning og skiltning

11.1 Belysning

Belysning på parkeringsarealer og gennemgående stier skal følge Rødovre Kommunes Designmanual.

Belysning skal placeres på en måde, der sikrer, at skoleområdets ankomstarealer og gennemgående stier er trygge og imødekommende at færdes på.

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

Note til § 10.1

Sanselige oplevelser kan f.eks. opstå som følge af blomstring, dufte og efterårs-/skiftende årstids farver.

Forskellige arter og beplantningstyper bidrager til at fremme biodiversitet og insektliv.

En blanding af hjemmehørende arter og eksoter vil bidrage til størst mulig variation.

Note til § 10.2

Et udeopholdsareal er den del af en ejendom eller et områdes friareal (ubebyggede areal), der anvendes eller planlægges anvendt til udendørs ophold, f.eks. i forbindelse med nærrecreative aktiviteter.

11.2 Skiltning

Opsætning af institutionsskilte skal følge Rødovre Kommunes Designmanual.

Reklamering må ikke finde sted på bygninger eller anlæg.

§ 12 Tekniske anlæg, elforsyning, varmforsyning m.m.

12.1 Transformerstationer

Der kan opføres transformerstationer til områdets daglige forsyning.

Bygningen skal gives et udtryk, der svarer til den eksisterende bebyggelses materialer og farver.

Teknikskabe skal integreres i bygninger eller f.eks. bag beplantning så de er mindst muligt synlige.

12.2 Renovation

Der skal afsættes plads til de nødvendige affaldsløsninger.

12.3 Solenergi

Solenergianlæg kan opsættes på bebyggelsen under følgende forudsætninger:

- Solenergianlæg skal udføres refleksfrit, så de ikke blænder.
- Solenergianlæg på flade tage skal placeres, hvor de ikke er synlige fra vej og for naboer.
- Solenergianlæg skal integreres i tagfladen i samme hældning som denne - tilsvarende på facademur. Kun på flade tage, hvor det ikke kan ses fra vej og ikke er til gene for omkringliggende bygninger, kan anlægget få en vinkel i forhold til taget.
- Solenergianlæg skal opsættes i ens retning og i en samlet form - én firkantet flade, som placeres med mindst ½ m afstand til tagkanter eller facadeafslutning.
- Solenergianlæg skal have samme farve som taget, også hvad angår inddækninger, afslutninger m.m.
- Solenergianlæg skal indpasses i tagets form, størrelse, rytme og linjer.
- Solenergianlæg skal udføres med skjulte rør og kabler.
- Solenergianlæg integreret på vinduer og altaner, skal tage hensyn til lysindfald, udsyn og bygningens arkitektoniske udtryk.

- Solenergianlæg skal integreres i bebyggelsens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer.

12.4 Ventilation

Ventilationsanlæg og varmepumper - se tekniske anlæg § 8.4.

12.5 Ledningsanlæg

Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

12.6 Kloakering

Kloakering skal udføres som separat kloakering.

§ 13 Ophævelser af lokalplaner og servitutter

13.1 Lokalplaner

Byplanvedtægt 6, Tillæg I til Byplanvedtægt 6, Lokalplan 79 og Lokalplan 123 ophæves for den del der er beliggende inden for Lokalplan 151.

13.2 Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse ophæves disse udtrykkeligt angivende tilstandsservitutter:

Servitut: 02.11.1910-69-08

Servitut: 02.11.1910-904030-08

Servitut: 29.06.1926-1686-08-S0001

Servitut: 29.06.1926-904506-08

Servitut: 06.08.1913-906583-08

Servitut: 15.12.1936-8738-08-S0001

Servitut: 11.03.1961-1375-08

Note § 13.2

Tilstandsservitutter vedrører Bebyggelsens fysiske forhold. Eksempelvis højder, byggelinjer og lignende. Planloven foreskriver i § 15 stk. 2 pkt. 16, at en lokalplan kan optage bestemmelse om ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter der er i strid med den nye lokalplans formål.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Ny bebyggelse i området må først tages i brug:

- Når de i § 6 nævnte parkeringspladser er godkendt ifm. byggesagen og etableret.
- Når den er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.
- Når de i § 12.2 omtalte affaldsløsninger er godkendt og etableret.

§ 15 Lokalplanens 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

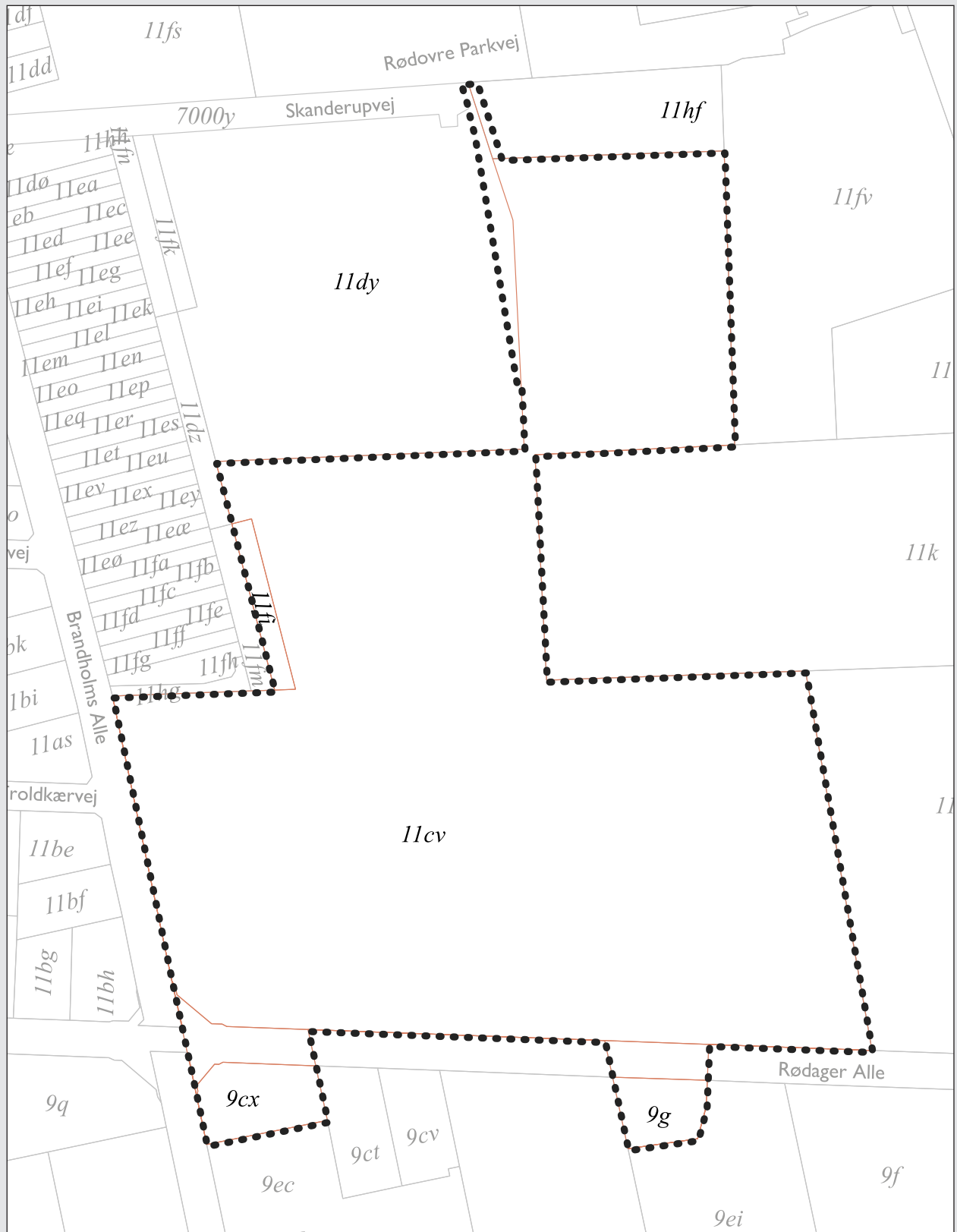
Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.20xx og er sendt i offentlig høring i 8 uger fra den xx.xx.20xx til den xx.xx.20xx, jf. § 24 i Lov om planlægning.

Britt Jensen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I



Matrikelkort

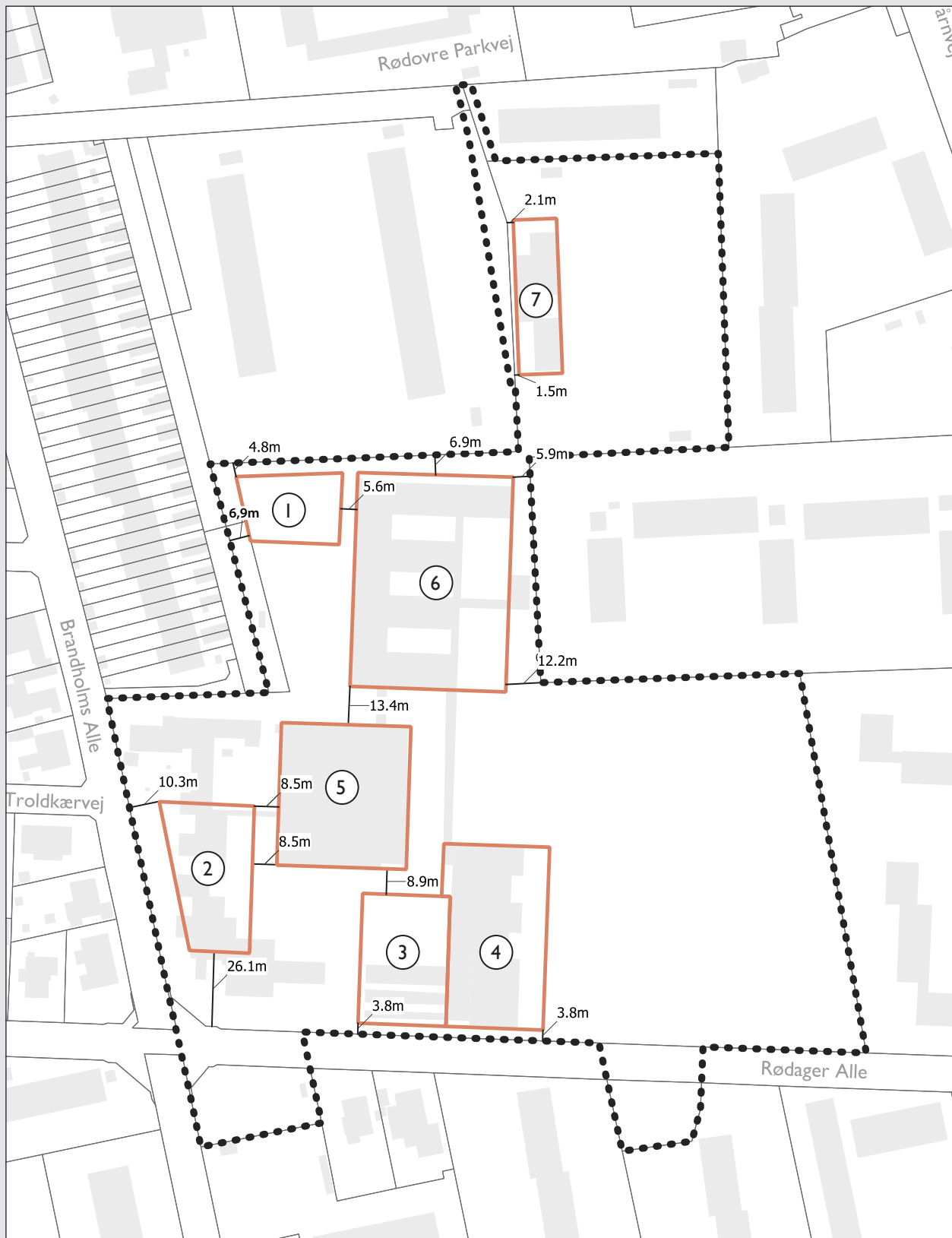
Mål: 1:2000

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel inde i lokaplanområdet

0 m 50m 100m



Kortbilag 3



Byggefelter

Mål: 1:2000

..... Lokalplanens afgrænsning



Byggefelter med byggefelt nummer

0 m 50m 100m



Kortbilag 4



Adgangsforhold og parkering

Mål: 1:2000

..... Lokalplanens afgrænsning



Byggefelter med byggefelt-numer

◁ Gang-/cykeladgang

◀ Biladgang

P Parkering

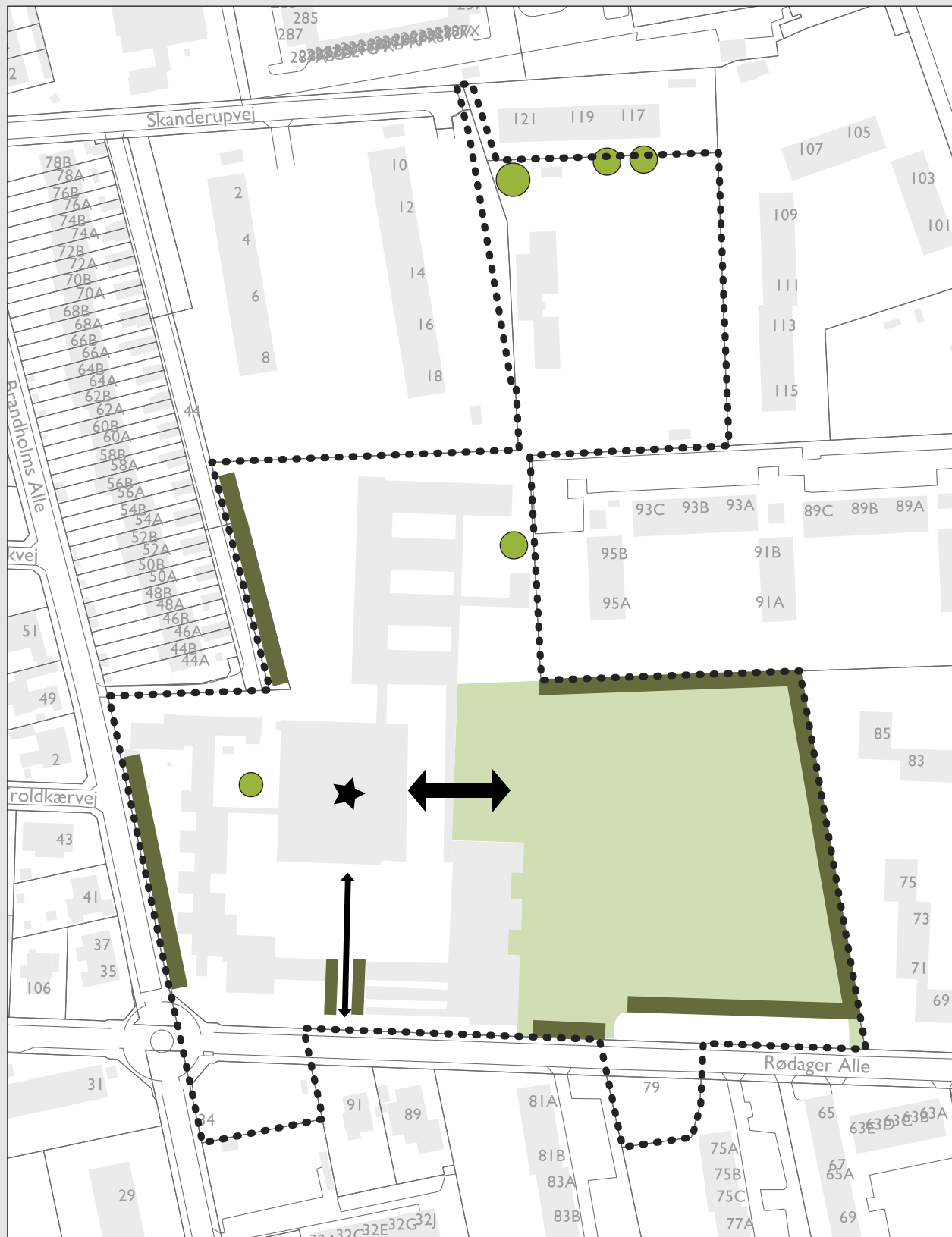
(P) Muligt fremtidigt parkeringsareal
v/evt. behov.



0 m 50m 100m



Kortbilag 5



Bevaringsværdier

Mål: 1:2000

- Lokalplanens afgrænsning
- ★ Bevaringsværdig bygning
- Stort, sammenhængende og veldefineret parkrum

- Bevaringsværdig beplantningsstruktur
- Bevaringsværdigt træ/trægruppe

- ↔ Vigtige fysiske og visuelle forbindelser



0 m 50m 100m



Bilag 6

Anbefalinger for Valhøj Skole

Valhøj Skole er opført i perioden 1957 – 58, og er tegnet af arkitekterne Hans Hartvig Skårup og Jens Marius Jespersen, som vandt førstepræmien i en arkitektkonkurrence udskrevet i 1952. Skolen er Rødovre Kommunes femte opførte skole.

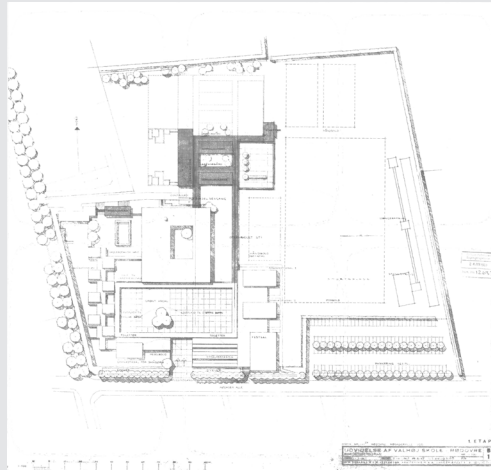
Skolen er et godt eksempel på efterkrigstidens modernistiske skolebyggerier, som blev bygget, særligt i forstæderne, i perioden 1950-60. Her blev børns trivsel som noget nyt, centralt i skolearkitekturen og dermed også elevernes adgang til lys, luft og grønne omgivelser i skoletiden.

Den dominerende form var modulopdelte, ofte lave (1-2 etagers) sammenhængende bygninger, som var udformet, så de dannede små intime gårdrum i tilknytning til de enkelte klasser eller faglokaler. Ofte var skolerne ”organiseret ud fra et underliggende grid og udformet som et netværk, en kamform eller som bygningskomplekser i karréstruktur bygget op omkring en stor gård eller et atrium”.

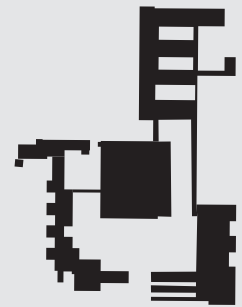
Typisk indgik disse skoler, som en integreret del af nye boligkvarterer, hvor de var tilknyttet boligområdernes vej- og stisystem og tilpasset boligkvarterenes skala og rum. ”Idéen var, at skolerne også skulle fungere som centre for lokale, sociale aktiviteter”.

Valhøj Skole er organiseret omkring en markant central hovedbygning på to etager (opindeligt med et åbent atrium som i dag er overdækket), og et stort uderum (skolegård), der knytter sig til den sydlige del af bygningen. De øvrige bygninger er opført ud fra et princip, hvor bygningsdelene er organiseret i tre fløje/længer, som griber ind i omgivelserne og danner forskellige typer af gårdmiljøer og landskabsrum. Vestfløjens skala, dens udearealer og beplantning, tilpasser sig villakvarteret Espely, mens østfløjen, og det tilhørende store åbne sportsanlæg, er tilpasset etagebebyggelsen, og de store udearealer, der grænser ind til skoleanlægget fra øst.

Fælles for undervisningsfaciliteterne er, at de ofte består af lange store vinduespartier, oven-



Tegningen er fra 1968 i forbindelse med udvidelsen af skolen nord for hovedbygningen.



Fløje med kamstruktur, organiseret omkring en central dobbelthøj hovedbygning, er hovedprincippet for udformningen af Valhøj Skole.

lysvinduer og døre med direkte adgang fra undervisningslokaler til udearealer. Dette var et karakteristisk kendetegn for tidens arkitektur, som havde fokus på gode lysforhold og fysisk og visuel nærkontakt til det grønne.

Uderum udgøres, foruden den centrale skolegård, af en bred vifte af forskellige lege-, opholds- og idrætsarealer. Fløjenes kamform og forskudte volumener, gør at der opstår nicher og mindre gårdmiljøer i tilknytning til klasse- og faglokaler, som er noget af det der er særligt kendetegnende for Valhøj Skole.



En af Valhøj Skoles mange små udenicher, i tilknytning til undervisningslokalene.

Hovedankomsten fra Rødager Allé til Valhøj Skole.

”Skolen kommunikerer en respekt, ro og venlighed i sin skala” (citater fra Matters Arkitekters foranalyse).



Hovedindgangen til skoleområdet fra Rødager Allé, udgør den formelle ankomst til skolen. Markeret af fald i terræn, gadetræer/allétræer, lavt gult murværk på begge sider og en særlig flisebelægning, fremstår den som et hovedstrøg, der går fra gaden, ned gennem skolens centrale skolegård og frem til hovedbygningens indgangsparti. En ankomst, der fremhæver hovedbygningen, som skolens tyngdepunkt.

Mur af gule mursten markerer hovedindgangen til Valhøj Skole.



Valhøj Skoles gennemgående materiale er gule mursten, som sammen med den grønne beplantning og tilhørende grønne arealer er særligt kendetegnende for skolens visuelle identitet.

Træbeplantning står i flot kontrast til de gule mursten og de vandrette linjer i byggeriet



Beplantningen består i høj grad af forskellige typer og størrelser af træer. Træerne står i flot kontrast til de gule mursten, og skyder sig op imellem, og over - det ellers meget stramme vandrette byggeri.

Skolens idrætsplads. Et flot landskabsrum som indrammes af høje storkronede træer.



Sportsanlægget ligger øst for hovedbygningen og udgør et stort, åbent grønt areal indrammet af høje storkronede træer, som giver et flot, tydeligt afgrænset og harmonisk landskabsrum. Det store landskabsrum danner også en karakteristisk kontrast til de ellers små nicher og gårdmiljøer, som ligger ind til skolen. Sammen med forbindelserne mellem ude og inde i skolens arkitektur, fremhæves det grønne anlæg som et af områdets bærende kvaliteter i registranten: ”Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre”.

Anbefalinger

Vigtige karaktertræk for områdets identitet og kvalitet

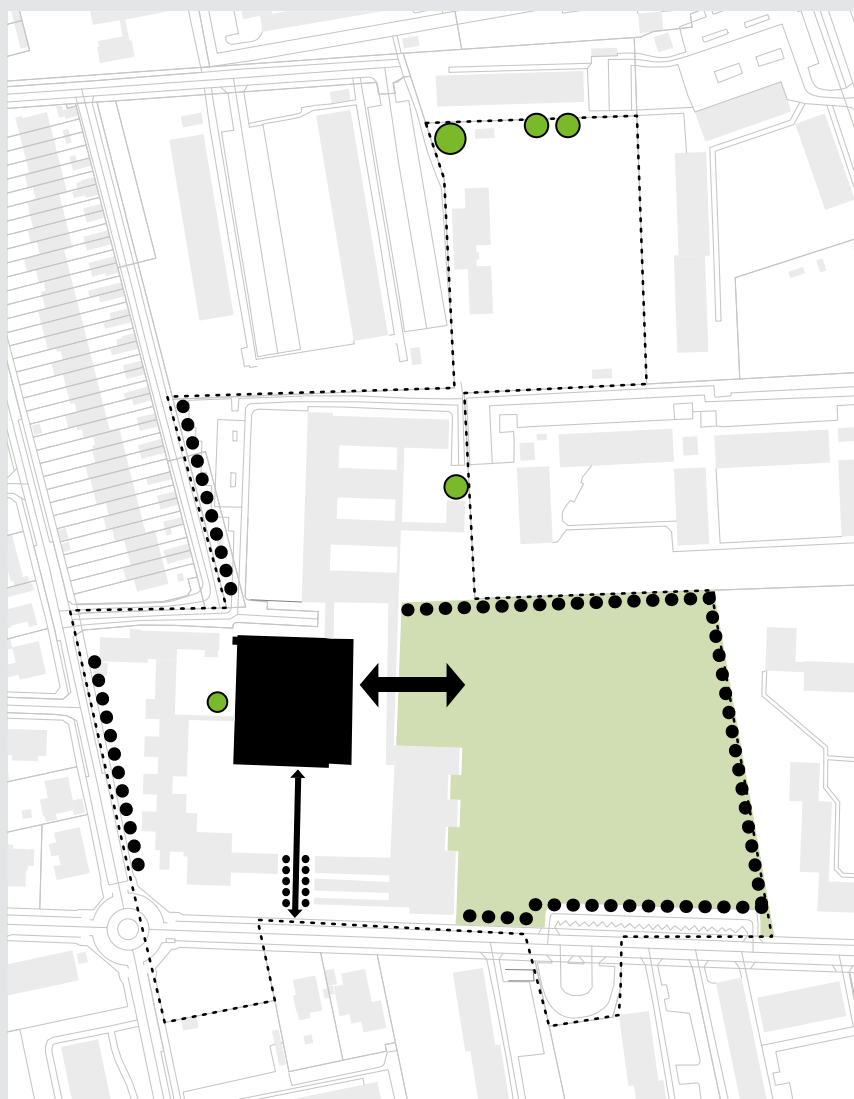
Bygning:

- En fremtidig udvidelse bør respektere hovedbygningen som tyngdepunkt, da den står som en klar og central bygning, hvoromkring den øvrige skole organiserer sig. Ligesom den oprindelige plan, bør udvikelsen understøtte en klar hierarkisk idé.
- Facaderne på hovedbygningen bør bevares, da facadernes arkitektoniske formsprog, udgør en helhed og har et udtryk der er særligt kendetegnende for sin tid.
- Fremtidige tilbygninger må ikke bygges på hovedbygningen af samme grund som ovenstående. Den bør stå frit. Er det alligevel nødvendigt med f.eks. en forbindelse, skal det gøres nænsomt/"usynligt" (f.eks. en glasgang). Forbindelsen skal være hævet over terrænet, så man udendørs kan cirkulere frit imellem bygningerne, uden man bliver forhindret af gangforbindelserne.
- Den visuelle kvalitet (i form af en lige og defineret akse) med gult murværk og allé træer som markerer ankomsten og fremhæver hovedbygningen, bør bevares.
- Formgivning og byggematerialer når det gælder nye (til)bygninger, bør ligeledes understøtte idéen om skolens hovedbygning som tyngdepunkt. Formgivning og byggematerialer skal være i harmoni med hovedbygningen og skolecampus som helhed.

- Tegl fra de eksisterende skolebygninger der nedrives bør genanvendes i det nye byggeri, og/eller i nye evt. skulpturelle funktioner/pavillioner i skoleparken (som f.eks. siddepladser, stand med håndvaske etc.). Genanvendelse er, udover at være bæredygtigt, en måde hvorpå det historiske spor af de gamle bygninger lever videre. Det genkendelige byggemateriale, er også en måde hvorpå helheden i fornyelsen kan forstærkes.

Landskab:

- Sportsanlæggets karakter, som et stort grønt rum, og den visuelle forbindelse mellem anlæg og skole bør bevares. Med bevaring af sportsanlæg menes, at der godt kan tænkes nyt, men at det nye, fort-



Lokalplanafgrænsning

Bevaringsværdig:

■ Bygning

■ Grønt, sammenhængende parkrum.

••••• Bevaringsværdig beplantningsstruktur

● Bevaringsværdigt træ/trægruppe

↔ Vigtige fysiske og visuelle forbindelser

sat skal bygge op om rummet som et sammenhængende grønt landskabsrum. D.v.s. at rummet ikke bearbejdes så det opleves som fragmenteret, ved at f.eks. lægge (for meget) flisebelægning og andre "fremmede" overflader og materialer ind der bryder ideen om *det grønne rum*.

- De storkronede træer i kanten af sportsanlægget er af stor betydning for kvaliteten af det grønne rum og omgivelserne, og skal derfor bevares.
- Træbeplantningen ud mod Brandholms Alle og Allé træerne ved hovedindgangen (Rødager Allé), bør genetableres som allétræer, ved evt. behov for udskiftning.

Udarbejdelse af planer

Udarbejdelse af planer

I følge 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 xx.xx.20xx

Fotos: Rødovre Kommune

Tekniske kort: Rødovre Kommune og KMS (Kort og Matrikelstyrelsen)
Illustrationer: Matters Arkitekter 2020

Tryk: Rødovre Kommune (digitalt)

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos

Teknisk Forvaltning

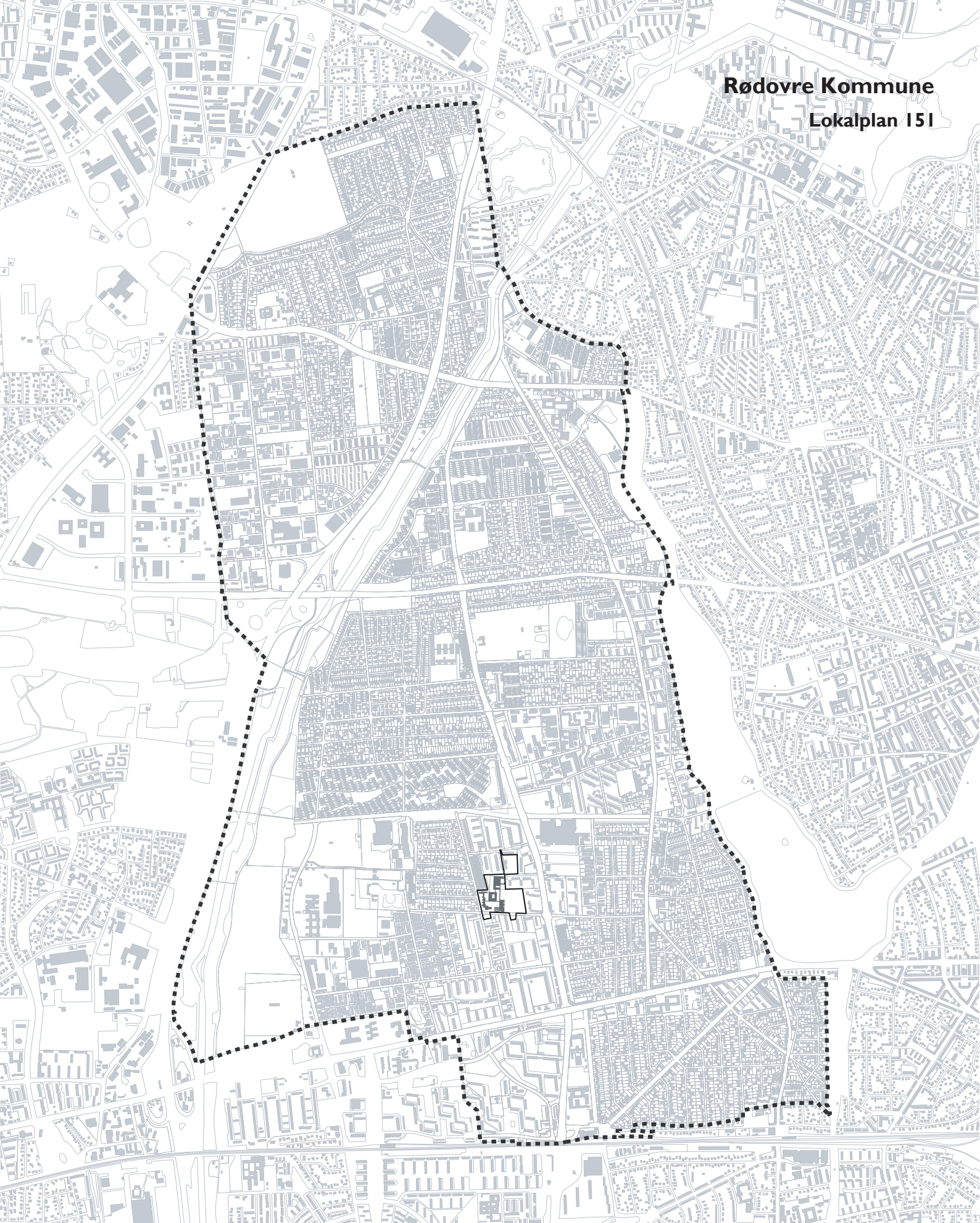
Tæbyvej 77

2610 Rødovre

tlf. 36 37 70 00

- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

Rødovre Kommune
Lokalplan 151



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