

Forslag til

# LOKALPLAN 150

Boliger på Tårnvej 97





# Indholdsfortegnelse

<b>Læsevejledning</b>	<b>2</b>
Hvad er en lokalplan?	2
<b>Offentliggørelse</b>	<b>3</b>
Lokalplanen skal ikke miljøvurderes	3
Klagevejledning	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
<b>Redegørelse</b>	<b>6</b>
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanområdet	6
Nærliggende områder	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	21
<b>Bestemmelser</b>	<b>24</b>
§ 1 Formål	24
§ 2 Område og zonestatus	24
§ 3 Områdets anvendelse	24
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	25
§ 5 Vej- og stiforhold	25
§ 6 Parkeringsforhold	26
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 9 Ubebyggede arealer	31
§ 10 Skiltning og belysning	34
§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener	35
§ 12 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.	35
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	37
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	37
§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	37
Vedtagelse	38
<b>Bilag</b>	<b>40</b>
Kortbilag 1 Eksisterende forhold og matrikelkort	40
Kortbilag 2 Fremtidige forhold	42
Kortbilag 3 Illustrationsplan	44
Kortbilag 4 Plan over veje og stier	46
Bilag 5 Princip for projektområdet ud mod Tårnvej	48
Bilag 6 Princip for projektområdet centreret om haveanlægget	50
Bilag 7 Princip for ankomstområdet ved Tårnvej	52
Bilag 8 Princip for den dobbelte støj- og ankomstsluse	54
Bilag 9 Skyggediagrammer	56
<b>Udarbejdelse af planer</b>	<b>62</b>

# 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 og 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 beplantning.

Bestemmelserne suppleres 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 afsnit om 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. måned** 2021 vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 150 Boliger på Tårnvej 97 i offentlig høring.

Lokalplanforslaget fremlægges til debat i otte uger, for at borgerne kan komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget. Ud fra de indkomne bemærkninger beslutter Kommunalbestyrelsen, om der skal ændres i lokalplanforslaget, inden det vedtages endeligt.

Forslag til 150 Boliger på Tårnvej 97 er offentliggjort i perioden fra den **xx. måned** 2021 til den **xx. måned** 2021.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den **xx. måned** 2021 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. 3637 7227.

Planforslagene 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 en boligbebyggelse i hhv. rækkehuse og etagebebyggelse. Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Denne afgørelse har været i høring hos HOFOR A/S og Kroppedal Museum, som er de eneste berørte myndigheder.

## **Klagevejledning**

Afgørelsen, om at planen ikke skal miljøvurderes, 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 afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en helligdag, forlænges klagefristen til følgende hverdag.

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Spørgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til Lov om planlægning, skal være anlagt inden seks måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

## **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 i henhold til lokalplanforslaget, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde mv.

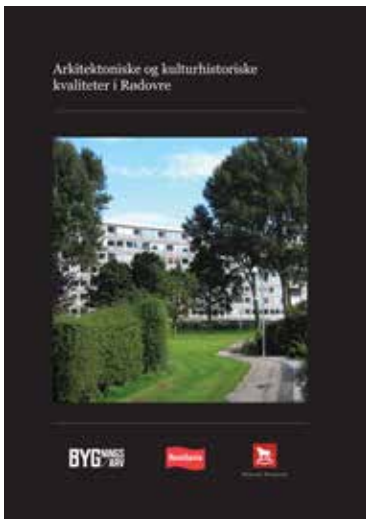
### **Gyldighedsperiode**

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 den offentlige høring.

# Redegørelse



Kommuneplan 2018 kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk)



Registranten "Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre" kan ses på kommunens hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk).

## Lokalplanens baggrund

Tårnvej 97 er en hjørnegrund, hvor der i dag ligger en ældre bebyggelse, der fungerer som udlejningsejendom. Derudover står der en del træer samt øvrig beplantning på grunden, som får den til at fremstå grøn og frodig.

Grundejer (udvikler) ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse samt fælde nogle af træerne og opføre en ny boligbebyggelse, der udnytter grundens potentiale, afslutter karréstrukturen i forhold til den omkringliggende etageboligbebyggelse Smedetoften og samtidig fastholder det grønne og frodige udtryk på grunden. Se ortofoto på side 9 samt Kortbilag I.

Grundejer ønsker at opføre en blanding af familie- og seniorenede boliger som delvist etage- og rækkehusbebyggelse.

## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre en ny boligbebyggelse bestående af lejligheder og rækkehuse med tilhørende udearealer for ophold, leg, motion og køkkenhaver samt et fælles parkeringsanlæg på terræn.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger nord for Valhøj Skole, hvor der i øvrigt primært ligger boligområder i rækkehus- og etagebebyggelser fra hhv. 1960'erne og 1970'erne.

*Registranten: Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre*  
I Registranten; Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre, er lokalplanområdet beliggende i området; Valhøj Skole, hvor de bærende kvaliteter i området er: Sportsanlæg tæt på boligområder, grønne områder mellem boligblokkene samt beplantning langs Tårnvej.

### Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet ligger i det sydøstlige hjørne af den eksisterende boligkarrébebyggelse Smedetoften.

Lokalplanområdet er i dag præget af et større haveanlæg og en ældre villa, der tidligere har fungeret som gartnerbolig, men som i dag ikke er hensigtsmæssig som bolig bl.a. pga. støjbelastningen fra Tårnvej.

En del af den eksisterende beplantningen er af en høj kvalitet.



Lokalplanområdet ligger i byzone og udgør i alt ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

Se kort over lokalplanområdet på side 9 samt Kortbilag I.

### Nærliggende områder

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og vest af boligbebyggelsen Smedetoften, der består af fem boligblokke i to til fire etagers højde, der ligger som en åben hestesko mod lokalplanområdet, med et tilhørende stort grønt areal, der støder op til lokalplanområdet.

Syd for lokalplanområdet langs en stikvej ligger Tårngården, der består af fem boligblokke i tre etagers højde.

Umiddelbart syd for Tårngården ligger Valhøj Skole med tilhørende store grønne idrætsarealer.

Øst for lokalplanområdet, på den anden side af Tårnvej, rejser Rødovre vandtårn sig pænt op over byen med sine 31 meter. Nord for vandtårnet ligger Rødovre Centrum og mod syd den stor boligbebyggelse Pedersborg.

Nord for Rødovre Centrum ligger Rådhuset, hovedbiblioteket og kulturhuset Viften samt den resterende bykerne, der er under udvikling..

De fremtidige boliger vil være tæt beliggende på skole, daginstitution, sportsanlæg, shoppingmuligheder, offentlig service, kulturtilbud og grønne arealer.

Se kort over nærområdet på side 9 samt Kortbilag I.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en delvis etage- og rækkehusbebyggelse bestående af en blanding af familie- og seniorboliger.

Det er et ønske med lokalplanen at skabe, et område med moderne og tidssvarende boligtyper, der tilpasser sig og indgår i sammenhæng med de omkringliggende boligbebyggelser.

Bebyggelsen udformes som en vinkelbebyggelse, hvor etagehusene placeres med facader mod Tårnvej og rækkehusene langs den mindre stikvej Tårnvej, som er adgangsvej for boligbebyggelsen Tårngården.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

### Note - aftale med Tårngården

Der er i forbindelse med lokalplanen indgået en aftale mellem udvikler og ejerforeningen Tårngården, om at den nye bebyggelse på Tårnvej 97 kan få overkørsel fra Tårngårdens grund.

Bebyggelsens placering vil skabe mulighed for og afskærme et fælles haveanlæg bagved bygningerne. De lave rækkehuse vil sikre sol på opholdsarealerne.

Etagehusene trækkes et stykke ind på grunden for at gøre plads til et forareal, som afskærms af et grønt bælte og en række vejtræer langs Tårnvej. Tilbagevækningen fra Tårnvej vil mindske trafikstøjgener i boligerne og på det bagvedliggende fælles haveanlæg.

Etagehusene etableres med elevator og altangange mod haveanlægget som samlende socialt element. Altangangene sikrer adgang til alle etageboliger fra 1. til 4. etage.

Alle boliger har mulighed for at bruge haveanlægget.

Af hensyn til forsinkelse af regnvand samt nedkigsmuligheder fra de omkringliggende etageejendomme stilles der i bestemmelserne krav om, at alle tagflader udføres som grønne tage.

Parkering foregår på terræn som en del af forarealet langs Tårnvej.

Der etableres ét depotrum på min. 3 m<sup>2</sup> pr. etagebolig, der ligger ifm. haveanlægget

Ved at realisere planen vil bebyggelsen kunne tiltrække ca. 50 beboere.

I forhold til boligudbuddet vil planen supplere og styrke boligtilbuddet til seniorer og børnefamilier i kommunen.

Se Kortbilag 3 for visualisering af ovenstående.

Den nye bebyggelse forudsætter nedrivning af eksisterende ældre villa.

Hovedbiblioteket  
Rådhuset

Rødovre Parkvej

Rødovre Centrum

Tårnvej

Smedetoften

Lokalplanområdet

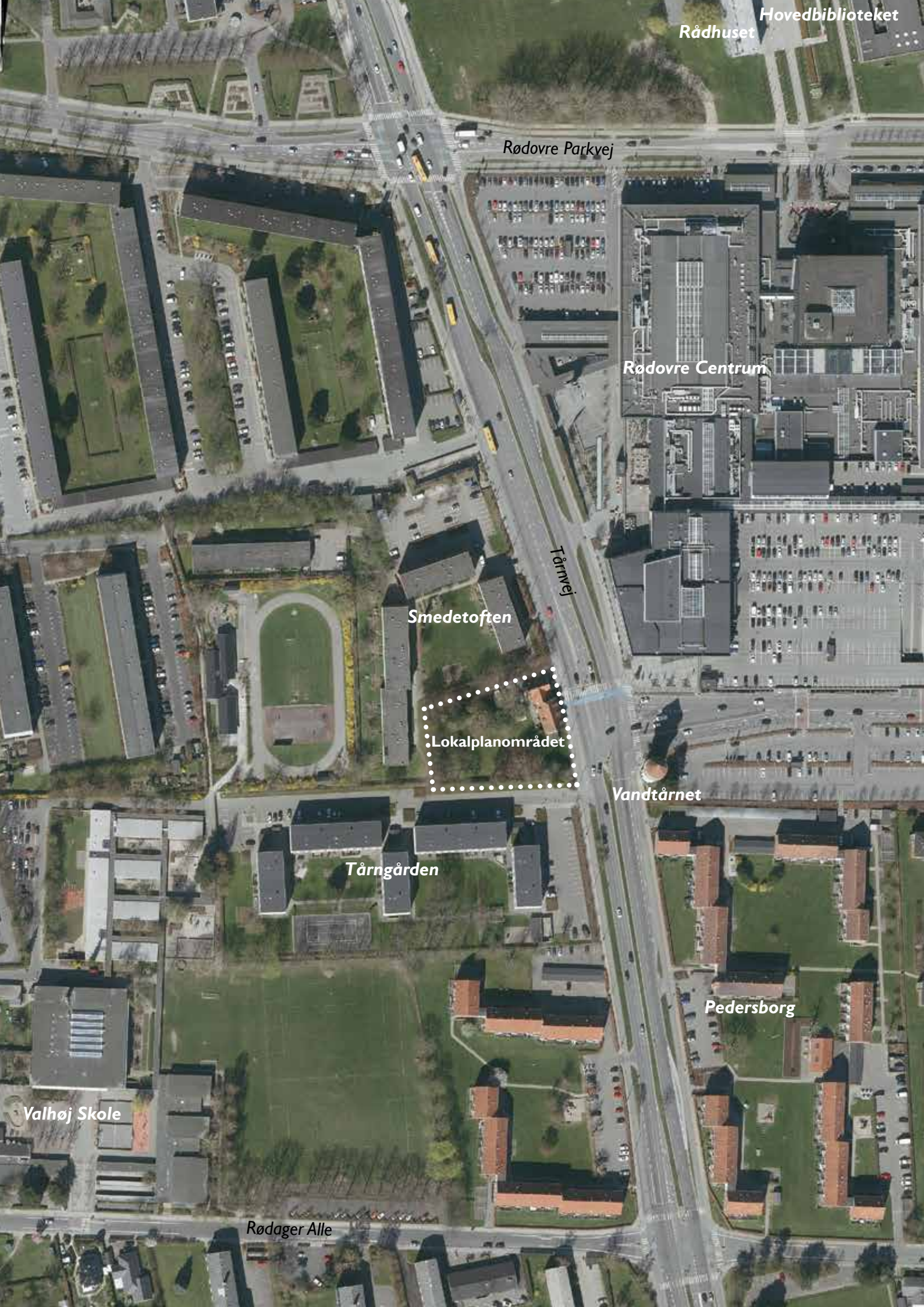
Vandtårnet

Tårngården

Pedersborg

Valhøj Skole

Rødager Alle





Rødovrestrategien konkretiserer Kommunens arbejde og visioner for bæredygtig udvikling og FN's verdensmål i overensstemmelse med rammerne fra bæredygtighedsblomsten.

Publikationen kan findes på [www.rk.dk](http://www.rk.dk).

**Note - Gennemskærende veje**  
Et af indsatsområderne i Rødovrestrategi 2020 er at skabe bedre og grønnere byrum omkring de store indfaldsveje i kommunen. Det skal Lokalplan 150 være med til at understøtte.

## Bæredygtig udvikling

Rødovre Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning.

Bæredygtighed har været et gennemgående element i udarbejdelsen af lokalplanen og dens afsnit. I planens bestemmelser stilles der en række krav med henblik på at fremme projektets bæredygtighed i overensstemmelse med visionerne i Rødovrestrategien.

Hvordan, og hvad der stilles krav til, beskrives i de næste afsnit og i bestemmelserne.

## Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for at udføre en boligbebyggelse bestående af to etagehuse i 3 og 5 etager og et rækkehus i 2 etager.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 60 % svarende til ca. 1800 m<sup>2</sup> af grundarealet på ca. 3000 m<sup>2</sup>. Heraf udgør etagehusene i alt ca. 1200 m<sup>2</sup> og rækkehusene de resterende 600 m<sup>2</sup>.

De to etagehuse indrettes til 16 senioregnede etageboliger á ca. 75 m<sup>2</sup>. Rækkehusbebyggelsen indrettes til 6 boliger i 2 etager á ca. 100 m<sup>2</sup>.

De to etagehuse placeres vinklet og adskilt i forhold til hinanden, men bundet sammen af en dobbelt støj- og ankomstsluse. Sammen udgør de én samlet støjvæg i forhold til Tårnvej og vil sammen med rækkehusene langs den mindre stikvej, Tårnvej, reducere trafikstøjgenerne fra Tårnvej til de nye boliger og de bagvedliggende udearealer.

Bebyggelsen tager udgangspunkt i sin placering langs med Tårnvej mellem de to boligbebyggelser Smedetoften og Tårngården, hvor den er med til at binde bebyggelserne sammen og skabe et mere attraktivt og sammenhængende gadebillede langs Tårnvej.

Mod nord møder bebyggelsen Smedetoften i 3 etager. På hjørnet vokser ejendommen til 5 etager mod Tårngården overfor Rødovre Vandtårn. Langs den sydlige del af grunden falder bygningshøjden til 2 etager for at tillade sol i haveanlægget.

Se Bilag 5 for visualisering.

## Ubebyggede arealer

Planen omfatter en disponering og placering af et fælles haveanlæg som primært udendørs opholdsrum for alle beboerne, en forplads med bl.a. parkering og en plads med renovation og cykelparkering.

Bebyggelsens tilbagetrækning fra Tårnvej skaber plads til en parkeringsplads til 25 biler med tilhørende kant- og gangzone, adgangsområde mod Tårnvej og hævet gangareal mellem Tårnvej og hovedindgangen mellem de to etagehuse.

Rækkehusene etableres med baghaver med indgangsmulighed fra en tværgående sti i bunden af haverne.

Det er intentionen, at alle ubebyggede arealer skal fremstå med en sammenhængende grøn karakter, hvor parkeringspladsen bindes sammen med det bagvedliggende fælles haveanlæg.

I lokalplanen fastsættes opholdsarealprocenten til 50 %, der stilles krav til, at der skal plantes træer og hækbeplantning langs med Tårnvej ligesom eksisterende træer på grunden skal bevares i videst muligt omfang for at sikre det grønnes fortsatte dominans i området.

### *Haveanlægget*

Da alle boliger orienterer sig mod haveanlægget, er der basis for at etablere et fællesskab, som er medvirkende til at give et godt naboskab.

Haveanlægget indrettes med et varieret indhold, hvor der er lagt vægt på frodighed og fællesskab omkring forskellige aktiviteter.

Haveanlægget er begunstiget ved at være friholdt for praktiske funktioner og kørende trafik, der er placeret på den anden side af etagehusene mod Tårnvej.

For at sikre den sociale sammenhængskraft indrettes haveanlægget i forskellige sektioner, der tilbyder legefaciliteter til børn, hyggekrede med borde og bænke, hvor naboer kan møde hinanden, samt områder tiltænkt dyrkning. Elementer der har en oplagt fællesskabs-, lege- og aktiverende funktion, men som også fungerer som selvstændige arkitektoniske elementer, der understreger gårdens identitet og skaber aktiviteter for alle aldersgrupper.

### **Note - Opholdsareal**

*Opholdsarealer er udendørs arealer egnet til ophold knyttet til en bestemt bebyggelse. Opholdsarealer skal være på terræn, men kan dog tilvejebringes på et overdækket eller hævet gårdareal eller delvist på et tagareal eller på større altaner. Opholdsarealer omfatter ikke beplantningsbælter, parkeringsarealer m.v.*

*Ved opholdsarealprocenten forstås opholdsarelets procentvise andel af etagearealet.*

Haveanlæggets sektioner placeres strategisk i forhold til solens placering hen over dagen og langs bygningsfacaderne etableres private haverum med udgang fra egen bolig, som fungerer overgangszone mellem boligen og det fælles haveanlæg.

Langs haveanlæggets nordvestlige kant placeres - som en samlende omkransende linje - depotrum med tilhørende private nyttehave for etageboligerne. På den måde får alle beboere deres eget lille grønne areal inden for lokalplanområdet.

Se Kortbilag 3.

#### *Udtryk mod Tårnvej*

Den planlagte bebyggelse med tilhørende ubebyggede arealer skal være med til at understøtte og styrke et mere attraktivt forløb langs Tårnvej.

Der stilles krav til, at der skal plantes et grønt bælte langs Tårnvej bestående af hækbepantning og træer og med punktvisse opholdslommer orienteret mod Tårnvej.

Der etableres et ankomstområde og gangareal i forlængelse af hovedindgangen mellem etagehusene ud til Tårnvej ved fodgængerfeltet. Ankomstområdet skal invitere til passage og ophold, og binde haveanlægget sammen med det grønne udtryk langs Tårnvej.

Ankomstområdet markeres af træer og bænke, der danner et opholdsrum mod Tårnvej.

#### **Ydre fremtræden**

##### *Facader*

Bebyggelsens udformning, udtryk og materialevalg trækker inspiration fra grundens grønne og levende profil med et stort grønt område, store træer og øvrig beplantning. Den planlagte bebyggelse skal være med til at fastholde og understøtte dette udtryk og være med til at trække det helt ud til Tårnvej, hvor der i dag står bebyggelse.

Bebyggelsen udføres derfor overvejende i træ. Med træ som materialevalg vil bebyggelsen tilføre varme og understøtte det grønnes dominans på grunden.

Den dobbelte støj- og ankomstsluse sikrer gennemlys og en sammenhæng i det grønne udtryk mellem Tårnvej og haveanlægget.

Lejligheder fra 1. sal og op deles om rummelige og lyse altangange, som løber ind og ud langs etagehusenes facade mod haveanlægget og er med til at skabe bevægelse og liv i bebyggelsens udtryk.

Ved hver lejlighed etableres en semiprivat opholdsniche med grønt præg og med plads til en bæk eller lignende for ophold og mødet naboer imellem.

Mod altangangene placeres opholdsrum eller køkkener med vinduer, således at naboer naturligt møder hinanden på den enkelte altangang.

#### *Tage*

For at fremme en grøn og attraktiv by og samtidig have fokus på klimatilpasning, fastsættes der i lokalplanen bestemmelser om, at tage udføres som grønne tage med ensidet fald mod haveanlægget og evt. solceller placeret på taget som sammenhængende arkitektoniske elementer.

En fordel ved grønne tage, udover at de fremmer den grønne profil, er, at de forsinker vandet i dets vej til kloakken og opsuger og fordamper resten. Grønne tage vil ligeledes forskønne udsigten fra de omkringliggende etageboliger.

Omfanget af grønne tage kan ses på Bilag 5.

#### *Depotrummene i haveanlægget*

Depotrummene udføres som småbygninger i haven med facader, der beklædes med træ og med grønne tage som øvrige bygninger.

#### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om etablering af veje, stier og parkeringspladser i lokalplanområdet. Bestemmelserne skal sikre mulighed for en tryk og attraktiv færden i området, og at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

Ved udformningen af parkeringspladserne sikres det, at et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af handicappede køretøjer.

Ind- og udkørsel til parkeringsområdet foregår fra stikvejen Tårnvej syd for lokalplanområdet.



*Referencefoto af et grønt tag. Med grønne tage menes der levende tage, som f.eks. kan være med græs, sedum, urter eller blomster med græs m.fl.*

Den primære gående ankomst er fra Tårnvej, hvor der etableres et ankomstareal i forbindelse med fodgængerfeltet på Tårnvej. Herfra kan beboerne få adgang til haveanlægget gennem hovedindgangen mellem de to etagehuse eller til cykelparkering og affaldsstationen via kantzonen langs bebyggelsen..

Kantzonen langs etagehusene skal både fungere som gangzone men også sporadisk, når nødvendigt, som en del af manøvrearealet til parkeringspladserne.

Se Kortbilag 4 for vej- sti- og parkeringsforhold.

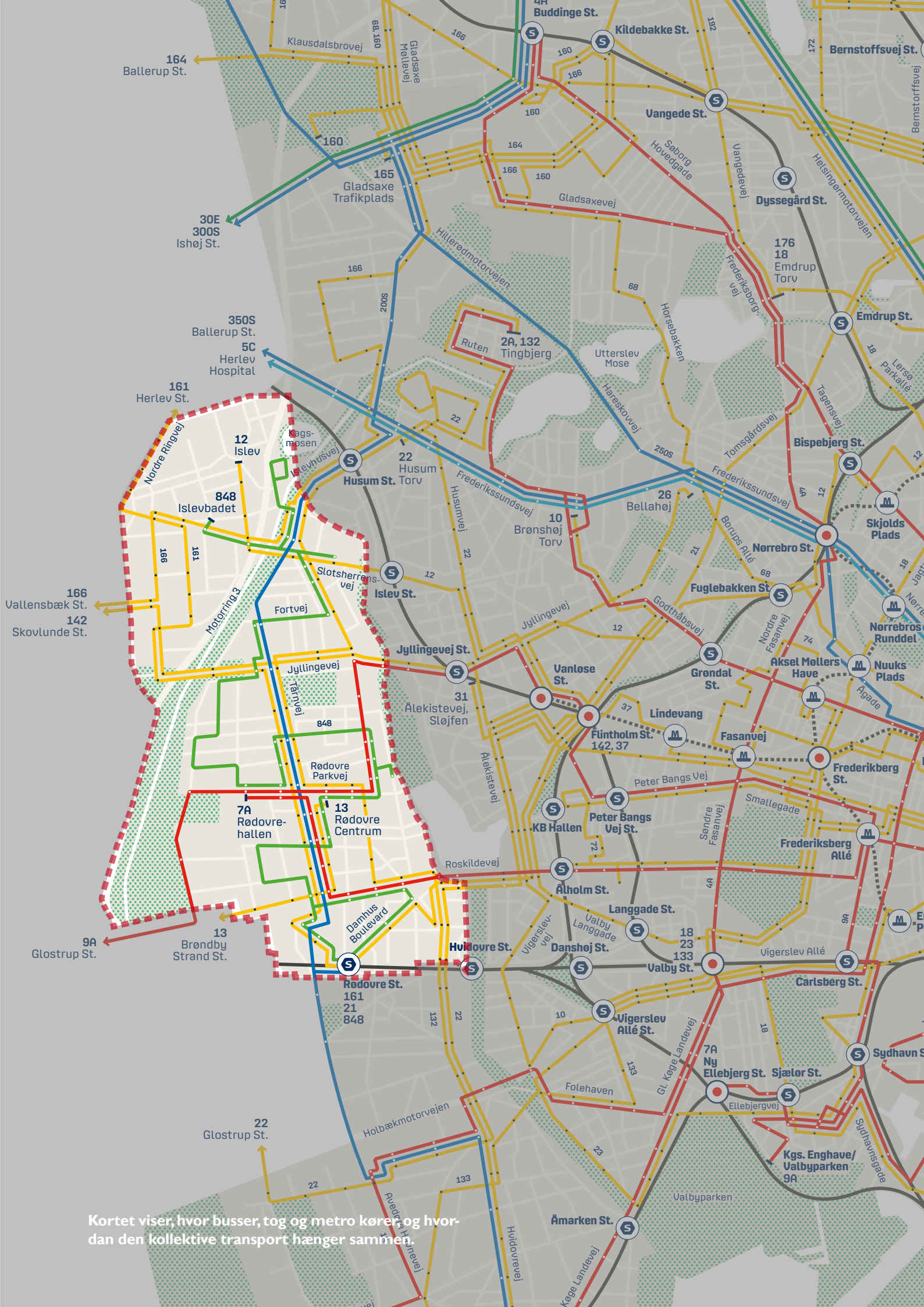
#### *Offentlig transport*

Med sin placering langs Tårnvej kommer bebyggelsen til at ligge lige ved siden af buslinjenettet ved linje 7A, 200S, 13, 161 og 848 samt Linje 9A med nærmeste stopsted 300 m væk.

Busserne kører mod syd og Nord i Rødovre og til København, hvor de skaber forbindelse til skinnebåren trafik i form af S-tog, Metro og Regionaltog.

Se kortet på modstående side for det offentlige transportnet.





Kortet viser, hvor busser, tog og metro kører og hvordan den kollektive transport hænger sammen.

## **Tilgængelighed og tryghed**

Der er lagt vægt på tilgængelighed og tryghed i lokalplanen.

Etageboligerne er primært tiltænkt seniorer, hvorfor disse to parametre er af særlig stor betydning. Det gælder bl.a. i forhold til belysning, adgangsforhold, samt bil- og cykelparkeringpladser.

Fællesarealer indrettes med en grad af positiv overvågning, ved at der i arkitekturen indtænkes løsninger, som skaber tryghed omkring bygningen. Disse løsninger kan være strategisk placeret belysning, tilpasset beplantning, vinduesplaceringer og hensigtsmæssig indretning af ankomsten til bygningen og arealerne mod Tårnvej.

### *Affald*

Miljøstationen etableres som nedgravede beholdere - på nær beholdere til porcelæn, elektronik, batterier og farligt affald - på terræn. Alle affaldsbeholdere skal kunne tømmes uden hindringer.

Storskrald, porcelæn, elektronik, batterier og farligt affald etableres som en afskærmning, så cykelparkeringen ikke ses fra Tårnvej.

Generelt gælder det, at regulativerne for husholdningsaffald skal følges.



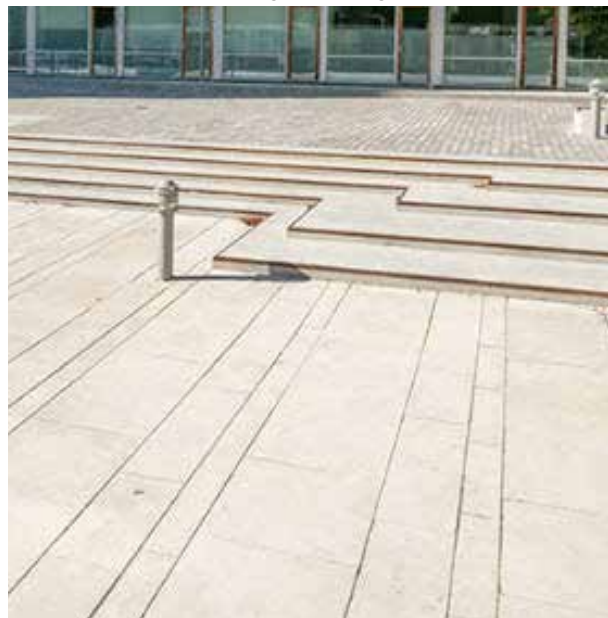
Facadebeklædningsprincip



Referencebillede: Grussti i grønne omgivelser



Referencebillede: Frodigt haveanlæg



Referencebillede: Gylden betonflise i forskellige formater



Referencebillede: Frodigt haveanlæg



Referencebillede: Grønt tag



Referencebillede: Haveanlæg med stiforløb



Referencebillede: Farverig begrønning på tag



Fingerplan 2019



Kommuneplan 2018 kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk)

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2019

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde, svarende til håndfladen.

### Kommuneplan 2018

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 4 - Rødovre Vest og er omfattet af Rammeområde 4B16 Tårnvej syd for Rødovre Parkvej. Rammeområdet er udlagt til boligområde.

Den planlagte udvikling i lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018 hvad angår: Fremtidig anvendelse og Maks. antal etager.

Tillæg 6 til Kommuneplan 2018 er derfor udarbejdet for at muliggøre den planlagte udvikling i lokalplanforslaget: tæt-lav boliger (etageboliger i KP 2018) og maks. 5 etager (maks. 4 etager i KP 2018).

### Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen planer.

### Lyste dokumenter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutredigørelse.

Følgende servitutter er tinglyst på matrikel I 1c9 Rødovre By, Rødovre:

- Servitut af 29.06.1926 med ibnr: 904505-08
- Servitut af 03.02.1975 med ibnr: 764-08

Deklarationer, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

### Støjhandlingsplan 2018-2023

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

Rødovre Kommunes indsats for at reducere trafikstøjen sker

så vidt muligt på kommunale vejstrækninger, hvor flest mulige stærkt støjbelastede boliger kan hjælpes pr. investeret krone.

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

Den planlagte bebyggelse ligger udsat i forhold til vejstøj fra Tårnvej. Der er derfor fastsat bestemmelser om tilbagetrukkede byggefelter, støjskærm og placering af de primære opholdsarealer. Den planlagte bebyggelse vil desuden være med til at skærme det fælles haveanlæg samt boligerne i Smedetoften mod støj fra Tårnvej.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udført en støjanalyse, der viser, at:

- vejtrafikstøjniveauet på facaderne er op til 68 dB  $L_{den}$ ,
- alle boliger har mindst en facade, hvor vejtrafikstøjniveauet ikke overskrider Miljøstyrelsens grænseværdi på 58 dB  $L_{den}$ ,
- de udendørs opholdsarealer kan på baggrund af beregningerne udlægges så Miljøstyrelsens grænseværdi på 58 dB  $L_{den}$  er overholdt.

Det skal sikres, at støjniveauet i boligerne overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

### **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.

Landvæsenskommissionen har fastlagt en afløbskoefficient på 0,35 for rækkehuse og 0,75 for etagebyggeri (ved 130 liter/s/ha.). Eventuel afvigelse fra afløbskoefficienten kan kun ske efter for-

udgående godkendelse hos Rødovre Kommune.

Lokalplanområdet er ikke separatkloakeret.

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand fra 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 private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

### **Affaldsplan 2014-2024**

Rødovre Kommune har en affaldsordning, der betyder, at borgerne skal sortere deres affald i beholdere til plast, papir, pap, glas, metal, batterier samt mad- og restaffald. Derudover er der indsamling af storskralds- og haveaffald, som borgerne også skal sortere. Affald skal altid sorteres i henhold til det enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald i Rødovre Kommune.

Udformningen af skraldespandene skal ske efter de principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

Nedgravede affaldsbeholdere vil blive leveret af Rødovre Kommune.

Placeringen af affaldsstationen til beboerne i lokalplanområdet er valgt i en overkommelig afstand fra boligerne, hvor beholdere problemfrit kan afhentes. Se Kortbilag 3 for placering af affaldsstationen.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme. Kommunens målsætning er at fremme udbygningen af fjernvarme, hvorfor området fortsat ønskes forsynet med fjernvarme.

### **Ledningsanlæg**

Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart af bygearbejder. Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan eksempelvis



*Designmanual for byrum i Rødovre Kommune kan findes på [www.rk.dk](http://www.rk.dk)*

dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas-, 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 træer 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**

Rødovre Kommune har foretaget en screening i henhold til bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

### **Miljøbeskyttelsesloven**

De til enhver tid gældende regler i Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes.

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav efter Miljøbeskyttelsesloven om etablering af sandfang og olieudskillere, før udløbet til det offentlige regnvandssystem.

### **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 overfladejor-

den i hele kommunen er forurenede 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](http://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.

#### *Risiko for forurening*

Rødovre Kommune vurderer, at udvikling af lokalplanområdet til boligformål, og den efterfølgende benyttelse af området til boligformål, ikke vil medføre en væsentlig risiko for forurening.

### **Varmeforsyningsloven**

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

### **Museumsloven**

Hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup. Oplysninger kan eventuelt fås på museet inden arbejdet påbegyndes.

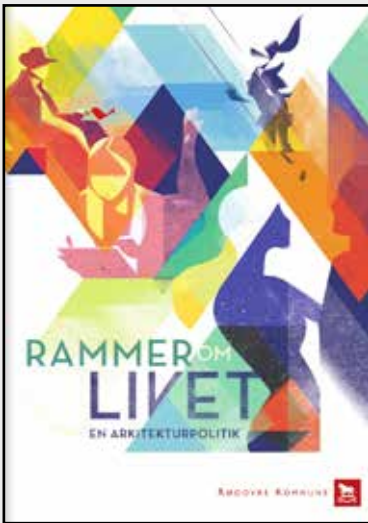
### **Vejloven**

For at få vejadgang via stikvejen Tårnvej syd for lokalplanområdet skal der i henhold til privatvejsloven udlægges en private fællesvej. Se Kortbilag 4 for placering af færdselsarealet.





# Bestemmelser



Rødovre Kommunes arkitekturpolitik "Rammer om livet" kan ses på kommunens hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk).

## Note til § 1

Det skal tilstræbes, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor bæredygtige tiltag integreres med arkitektur og byrum som beskrevet i Rødovre Kommunes Klimapolitik.

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 helårsbeboelse med etageboliger og rækkehuse,
- at sikre, at ny bebyggelse og ubebyggede arealer fremtræder med høj arkitektonisk kvalitet,
- at sikre et attraktivt og grønt forløb langs Tårnvej,
- at sikre attraktive opholdsarealer.

## § 2 Område og zonestatus

Lokalplanområdet, der er beliggende i byzone, afgrænses som vist på Kortbilag I og omfatter matrikel nr. 11c9 i ejerlav Rødovre by, Rødovre.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1 Generelt

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

Bebyggelsen må kun opføres som etageboligbebyggelse og/eller rækkehuse.

### 3.2 Liberalt erhverv i forbindelse med bolig

Der må drives erhvervsvirksomhed i beboelsesbygninger under forudsætning af:

- at den der driver erhvervet har CPR-adresse i den pågældende bolig.
- at der kun beskæftiges dem, der har CPR-adresse i boligen.
- at erhvervsdelen maksimalt udgør 25 % af den enkelte boligs etageareal.
- at erhvervsudøvelsen kan ske uden gener for omgivelserne i form af lugt, trafik og støj eller lignende.
- at erhvervets arealbehov ikke medfører, at der ikke kan opretholdes en passende bolig.
- at der ikke påføres udendørs oplag.
- at parkering dækkes på ejendommen.

### 3.3 Spillehal, casino m.m.

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende.

## **§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold**

Ejendommen må ikke udstykkes i yderligere matrikler. Skelregulering, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

## **§ 5 Vej- og stiforhold**

### **5.1 Vejbetjening**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via stikvejen Tårnvej som angivet på Kortbilag 4. Den nye vej skal udlægges som privat fællesvej.

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

### **5.2 Stiforbindelser**

#### *5.2.1. Generelt*

Alle stiforbindelser skal etableres i henhold til det viste på Kortbilag 4.

#### *5.2.2 Stiforbindelse fra Tårnvej*

Der skal etableres et gangforløb i betonfliser i forlængelse af fodgængerfeltet på Tårnvej. Gangforløbet skal være hævet i forhold til parkeringspladsen og fungere som niveaufri adgang mellem Tårnvej og hovedindgangen til etagehusene

Den første del af gangforløbet, hvor der står træer, skal opbygges med rodvenligt bærelag.

Se Kortbilag 3.

Se også § 9.4.2 og § 9.4.4.

#### *5.2.3 Stiforbindelser i haveanlægget*

Haveanlægget skal etableres med et sammenhængende stinet. Der skal være direkte adgang til alle boliger i stueetagen og til depotrummene som vist på Kortbilag 4.

### **5.3 Tilgængelighed**

Parkeringsarealet skal indrettes som et fælles gang-, køre- og parkeringsareal under hensyntagen til bløde trafikanter og indrettes i henhold til det viste på Kortbilag 3.

### **Note til § 6.1**

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

## **§ 6 Parkeringsforhold**

### **6.1 Bilparkering**

Parkering skal etableres som en samlet løsning øst for bebyggelsen og placeres og indrettes som angivet på Kortbilag 3.

Parkeringspladserne må ikke overdækkes.

Den nordlige del af parkeringspladsen - nord for det hævede gangforløb - skal indtil 5 meter fra skel opbygges med rodvenligt bærelag.

Etablering af parkeringsplads og boligbebyggelse skal foregå, så beplantningen på naboejendommen mod nord ved Smedetofte ikke tager skade.

### **6.2 Cykelparkering**

Der skal etableres en fælles cykelparkeringsløsning for etageboligerne og rækkehusene. Løsningen skal være overdækket og placeres i henhold til det viste på Kortbilag 3.

Der skal reserveres plads til cykelparkering, herunder cykelparkering til ladcykler, i forbindelse med rækkehusene.

Se desuden § 9.4.1.

### **6.3 Parkeringsnorm**

Parkeringsdækningen for boligerne skal være:

Min. 1 p-plads pr. etagebolig.

Min. 1 ½ p-pladser pr. tæt-lav bolig (rækkehusene).

Maks. 3 p-pladser pr. tæt-lav bolig (rækkehusene).

Min. 2 stk. cykelparkering pr. bolig.

Min. 1 stk. cykelparkering til ladcykler pr. 10 boliger.

### **6.4 Elbiler**

10 % af parkeringspladserne skal forberedes til ladestandere til elbiler. Elstandere skal etableres, når Rødovre Kommune kræver det.

### **6.5 Handicapparkering**

Der skal anlægges to handicapparkeringspladser, hvoraf den ene skal være til kassevogne.

For handicapparkeringspladserne gælder det, at de skal anlægges så:

- brugsarealet for handicapparkeringspladserne er 3,5 m i bredde x 5 m i længde, samt 4,5 m x 8 m til kassebiler,
- belægningen er fast og jævn,
- niveauspring i adgangsarealet fra parkeringsarealet til andet areal højst er 2,5 cm.

Handicapparkeringspladserne kan udføres som en samlet parkeringsløsning på 7 m x 8 m.

Se Kortbilag 3 for placeringen af handicapparkeringspladserne.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1 Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde må ikke overstige 60 % med en bygningshøjde på maks. 3 og 5 etager for etageboligerne og 2 etager for rækkehusene som vist på Bilag 6.

For rækkehusene gælder en maks. bygningshøjde på 8,5 m.

For etageboligerne gælder en maks. bygningshøjde på 11 m og 18 m.

Tekniske anlæg og teknikrum skal holdes inden for bygningshøjderne og må maks. have en højde på 1,6 m, se desuden § 12.

Rækkehusene skal have en min. størrelse på 90 m<sup>2</sup>, en maks. størrelse på 110 m<sup>2</sup> og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på 100 m<sup>2</sup>. Hertil medregnes ikke vindfang.

Etageboligerne skal have en min. størrelse på 70 m<sup>2</sup>, en maks. størrelse på 80 m<sup>2</sup> og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på 75 m<sup>2</sup>.

Ovenstående arealer er bruttoetagearealer inkl. fælles adgangsarealer.

Al boligbebyggelse skal placeres inden for byggefeltet vist på Kortbilag 3.

### 7.2 Vejudlæg, facade- og byggelinje

For lokalplanområdet gælder følgende:

- Langs med Tårnvej gælder der en vejudvidelseslinje på 20 m fra vejmidte, dog minimum 4 m fra vejskel.

Se Kortbilag 3.

#### Note til § 7.1

*Depotrum i haveanlægget, vindfang ved rækkehusene og den overdækkede cykelparkering tæller ikke med i bebyggelsesprocenten.*

#### Note til § 7.1

*I lokalplanen anvendes betegnelserne etage og sal til at beskrive bebyggelsens lejlighedslag.*

*Stueetagen = 1. etage  
1. sal = 2. etage  
2. sal = 3. etage  
Osv.*

### 7.3 Depotrum

Der skal etableres depotrum til hver lejlighed med en minimumsstørrelse på 3 m<sup>2</sup>.

Depotrummene skal etableres i haveanlægget, som vist på Kortbilag 3 og udføres med tilhørende små private nyttehave.

### 7.4 Dagslys i boliger

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

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 8.1 Facader

#### 8.1.1 Facader generelt

Alle facader skal udføres i træ med lodrette spor, som fremstår patinerende. Mindre dele (f.eks. inddækninger, lysninger, områder ved hoveddøre mm.) kan udføres i ubehandlet metal.

Vinduespartier skal udføres med franske døre og åbne værn i galvaniseret stål med lodrette ballustre eller glas, evt. med trælamelbeklædning, som følger rytmen i facadebeklædningen.

Alle facader skal udføres og fremstå i overensstemmelse med principperne angivet på Bilag 5-8.

#### 8.1.2 Etagehusene

Mod Tårnvej skal etagehusene fremstå med glatte facader og vinduer i fast rytme. Der skal tilføjes en detaljegrad omkring vinduespartier, for at give facaden spil.

I forbindelse med hovedindgangen mellem de to etagehuse skal der etableres en dobbelt støj- og ankomstsluse. Slusen skal udføres i glas beklædt med trælameller i samme rytme som facadebeklædningen og indrettes, så den begrænser støjgenerne i haveanlægget, etablerer en tryk hovedindgang til lejlighederne og sikrer gennemkig.

Se i øvrigt § 8.1.1 ovenfor.

Se principperne for udtryk og udformning på Bilag 5, 7 og 8.

#### 8.1.3 Rækkehusene

Rækkehusene skal fremstå i samme udtryk som etagehusene med glatte facader mod stikvejen Tårnvej og vinduer i fast rytme.

#### Note til § 8.1

*Det er i Rødovre Kommune praksis, at der stilles krav om udarbejdelse af "mock-up" af facader i forbindelse med byggesagsbehandlingen.*

Der skal tilføjes en detaljegrad omkring vinduespartier, for at give facaden spil.

Vindfang etableret mod haveanlægget skal udføres, så de understreger rækkehusenes inddeling og fremstår i samme arkitektoniske udtryk som rækkehusene.

Mod rækkehusenes baghaver udføres glaspartier med tilhørende terrassedøre.

Se principperne for udtryk og udformning på Bilag 5 og 6.

## **8.2 Altangange**

Der skal etableres altangange som adgangsvej til alle lejligheder fra 1. sal og op.

Altangangene skal udføres med åbne værn i form af trælameller eller galvaniseret stål med lodrette ballustre, som, i det omfang det er muligt, følger rytmen i facadebeklædningen.

Ved hver lejlighed skal der etableres en semiprivat opholdsniche med grønt præg og med plads til en bæk eller lign.

I mellemrummet mellem de to etagehuse skal altangangene forme pladser til fælles ophold for etageboligerne.

Se principperne for udformning og udtryk på Bilag 6.

## **8.3 Vinduer og døre**

Hoveddøre til lejligheder skal udføres med glaspartier, der sikrer gennemlysning, og som samtidig er udført, så indkigsgener forhindres.

Vinduespartier langs altangange skal, afhængig af funktion, gives en brystning for højere grad af privatliv til eksempelvis soveværelser.

Hvis vinduespartiet i soveværelser udføres i fuld højde, bør den nederste del af partiet matteres.

Døre- og vinduesrammer samt karme skal udføres i aluminium og/eller træ.

Glaspartier skal udføres i planglas på nær hoveddørene og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas.

### **Note til § 8.2**

*Altangangene kan udføres med understøttende slanke søjler i stål, hvis det konstruktionsmæssigt er nødvendigt.*

Vinduer må hverken helt eller delvist tildækkes eller blændes. Dette gælder ikke for hoveddørene til lejlighederne.

#### **8.4 Tage**

Alle tage skal udføres som grønne tage.

#### **8.5 Depotrummene i haveanlægget**

Depotrummene i haveanlægget skal udføres som småbygninger, der trækker inspiration fra den øvrige bebyggelse, beklædt med træ i lodrette spor og med grønne tage.

Se Kortbilag 3 og Bilag 5 for placering og udtryk.

#### **8.6 Trappeforbindelse**

Fra hovedankomsten mellem de to etagehuse skal man direkte fra terræn kunne tilgå etagehusenes primære trappe og elevator.

Trappen skal indpasses i bebyggelsens arkitektoniske formsprog.

#### **8.7 Tekniske installationer og lignende**

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i etageadskillelse. Derudover kan der på bebyggelsens øverste tag etableres anlæg og installationer. Disse skal placeres, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

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

Solceller eller lignende skal integreres i facadens arkitektur eller udformes som sammenhængende arkitektoniske elementer.

Se også § 12 for mere om tekniske anlæg.

#### **8.8 Facadeustyr**

Markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter.

#### **Note til § 8.6**

*I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det kunne dokumenteres, at §8.7 overholdes, så ingen tekniske installationer er synlige fra vej.*

#### **Note til § 8.8**

*I forbindelse med et byggeandragende skal der forelægges en princip-løsning for solafskærmning og andet facadeudstyr til godkendelse af Rødovre Kommune.*



## § 9 Ubebyggede arealer

### 9.1 Generelt

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.

Alle ubebyggede arealer herunder opholdsarealer skal etableres i princippet som vist på situationsplanen på Kortbilag 3.

### 9.2 Opholdsareal

Opholdsarealet skal udgøre minimum 50 % af boligetagearealet.

Der skal etableres følgende opholdsarealer:

- Et fælles haveanlæg for alle beboerne
- Private for- og baghaver til rækkehusene
- Private forhaver til lejlighederne i stuen
- Semiprivate opholdsniche til alle lejlighederne langs altangangene (1. sal - 4. sal).
- Fællesområder for etageboligerne i mellemrummet mellem de to etagehuse i forbindelse med altangangene

Ovenstående vil kunne indgå i beregningen af opholdsarealet, for så vidt støjgrænseværdierne overholdes.

Opholdsarealerne skal udføres i overensstemmelse med principperne vist på Kortbilag 3 og Bilag 5-8.

### 9.3 Haveanlægget

Haveanlægget skal udføres efter principperne i Kortbilag 3 med legefaciliteter, opholdsområder, små private forhaver og depotrum med tilhørende private nyttehaver for etageboligerne.

Langs facaderne skal der arbejdes med skift i belægningen fra tromlet rådhusgrus til betonfliser og lave plantebede for at danne private haverum med udgang fra egen bolig, der skal fungere som overgangszone mellem det fælles haveanlæg og boligen.

Eventuelle pergolaer og vindskærme skal beplantes med slyngplanter og anden beplantning, der er med til at give et grønt udtryk.

### 9.4 Forarealet

#### 9.4.1 Plads ved den sydlige indgang til haveanlægget

Der skal etableres en plads ved den sydlige indgang til haveanlægget med overdækket cykelparkering og affaldhåndtering

#### Note til § 9.2

Adgangs- og opholdsarealer, pladser m.v. skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne i henhold til DS 3028 "Tilgængelighed for alle" eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

#### Note til § 9.2

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

Storskraldsløsningen skal skærme cykelparkeringen mod Tårnvej.

Den overdækkede cykelparkering og storskraldsløsningen skal og etableres i samme arkitektoniske udtryk som resten af bebyggelsen.

Se desuden § 12.4.

Pladsen skal generelt indrettet i overensstemmelse med princippet angivet på Kortbilag 3 og Bilag 5.

#### *9.4.2 Parkeringspladsen*

Parkeringspladsen skal udføres i overensstemmelse med principperne på Kortbilag 3 med asfalt på kørearealer og en anden type belægning end asfalt i parkeringsbåsene. Afmærkningen af parkeringsbåsene skal indarbejdes i belægningen, så den fremstår tydelig og som en æstetisk helhed.

Se i øvrigt § 5.2.2.

#### *9.4.3 Kantzone langs etagehuse*

Langs med etagehusenes facade mod Tårnvej skal der indrettes en kantzone med betonfliser.

Kantzonen skal indrettes med et smalt bed ind mod muren. Bedet skal beplantes med en blomsterblanding til tør, sandet jord med henblik på at fremme biodiversiteten.

Arter i blomsterblandingen kunne f.eks. være engelskgræs, katost og stokrose.

Se princippet på Bilag 8.

#### *9.4.4 Ankomstområde ved Tårnvej*

Der skal etableres en ankomstplads i betonfliser ud til Tårnvej i forbindelse med gangområdet mellem Tårnvej og hovedindgangen.

Pladsen ved Tårnvej skal indrettes med fire identitetsskabende træer tilsvarende dem langs Tårnvej og to bænke, der indbyder til ophold, men som samtidig signalerer, at der er tale om privat grund.

Se Kortbilag 3 og Bilag 5 og 7 for illustration af ovenstående.

#### 9.4.5 Træer på forarealet

Alle træerne på forarealet skal være arter, som fremmer biodiversiteten, egner sig til at stå i bymiljøer, og de skal være arter af store skovtræer, f.eks. vinter-eg og avnbøg.

Træerne der plantes langs skellet til Tårnvej samt i forbindelse med ankomstpladsen (se § 9.4.4) skal allerede ved plantningstidspunktet repræsentere en arkitektonisk værdi og have en min. stammeomkreds på 16-18 cm.

Langs skel ud mod Tårnvej skal desuden plantes en bøgehæk, som adskiller fortov og lokalplanområde, og som punktvis skaber små opholdsrum ud til Tårnvej.

Der skal sikres et tilstrækkeligt jordvolumen til beplantning, herunder træer, som modsvarer planternes vækspotentiale.

Se Kortbilag 3 og Bilag 5 for antal og placering af træer samt udformning af hækbeplantningen langs Tårnvej.

#### 9.5 Terrænregulering

- Tilladt +/- 0,5 meter jord uden for skelzonen (2,5 meter fra skel).
- Tilladt +/- 0,3 meter jord i skelzonen (se dog nedenstående).
- Overfladevand skal holdes på egen grund.
- Større reguleringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- Udlægning af lettere forurenede jord, som ikke medfører forurening af grundvandet, skal godkendes af kommunen.

#### 9.6 Hegning

Der må ikke opsættes hegn inden for lokalplanområdet på nær levende hegn (hæk) omkring legepladser, andre fælles opholdssteder samt langs skel. Se Kortbilag 3 for placering af levende hegn.

Trådhegn må opsættes i forbindelse med (bagved) levende hegn.

Trådhegn må ikke være højere end den udvoksede hæk/det levende hegn.

Højden på hegn fastsættes til maks. 1,5 meter på nær langs Tårnvej, hvor bøgehækkens højde fastsættes til maks. 1,2 meter.

### **9.7 Tunge køretøjer**

Belægningen i lokalplanområdet skal både kunne klare tunge køretøjer som lastbiler og kranbiler og samtidig være velegnet fodgængere.

### **9.8 Beplantning generelt**

Den nuværende beplantning skal så vidt muligt bevares.

Der skal vægtes planter, der skaber stor biodiversitet, som har en årstidsvariation og ikke mindst robusthed, der passer til lokaliteten og brugen af de ubebyggede arealer.

Der skal sikres et tilstrækkeligt vækstmedie og vækstlag, der modsvarer beplantningens vækstpotentiale (herunder træer).

Bede og højbede skal beplantes, så de altid fremstår grønne og frodige. De kan f.eks. beplantes med forskellige stauder, græsser og buske.

## **§ 10 Skiltning og belysning**

### **10.1 Skiltning generelt**

Al skiltning skal godkendes af Rødovre Kommune.

### **10.2 Skilte ved boligerne**

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbebyggelsen og for de mindre virksomheder, der tillades efter § 3.4 (navn og husnummer). De nævnte virksomheder må have ét skilt, der ikke må være større end 30 x 30 cm. Skiltet må kun placeres ved opgangs- og hoveddøre.

### **10.3 Udendørs belysning**

Udvendige belysningsarmaturer på terræn skal være ens i hele lokalplanområdet.

Parkeringspladsen, cykelparkeringspladsen samt øvrige gangarealer og ubebyggede arealer skal være tilstrækkeligt oplyst uden mørke og utrygge områder. Det gælder særligt hovedindgangen mellem de to etagehuse.

Udendørs belysning skal være orienterende og indgå som en del af det arkitektoniske udtryk.

Belysningen skal etableres som lysstandere med neadrettet belysning og lave belysningsarmaturer (i max. 100 cm. højde).

Belysning skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.

Ved alle opgangsdøre skal der placeres orienteringslys.

Ledningsanlæg skal lægges under kommende belægning.

Al belysning skal godkendes af Rødovre Kommune.

## **§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener**

### **11.1 Støj**

Der skal etableres en dobbelt støj- og ankomstsluse mellem de to etagehuse. Se også § 8.1.2.

## **§ 12 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.**

### **12.1 Generelt**

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen og dennes arkitektoniske formsprog eller placeres, så de ikke er synlige fra vej. Se også § 8.7.

Tekniske anlæg og teknikrum skal holdes inden for bygningshøjderne og må maks. have en højde på 1,6 m, se § 7.1.

### **12.2 Energi**

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med fjernvarme.

Der må ikke etableres el-opvarmning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbuddet jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994. Kommunen kan desuden dispensere for ejendomme, der overvejende forsynes med alternativ energi.

### **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 giver 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.

### **Note til § 11.1**

*Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljølovgivningens krav og bestemmelser og Rødovre Kommunes nærmere godkendelse, placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening fra vejtrafik.*

### **Note til § 12.2**

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

### **Note til § 12.3**

*"Opsætning af solenergianlæg - en vejledning" kan findes på [www.rk.dk](http://www.rk.dk) under borger - bolig og byggeri - byggeri.*

- 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.

Rødovre Kommunes vejledning for opsætning af solenergianlæg udstikker en række retningslinjer, der gælder ved opsætning af solenergianlæg i Rødovre.

#### **Note til § 12.4**

*De til enhver tid gældende regulativer for husholdningsaffald i Rødovre Kommune skal følges.*

#### **12.4 Renovation**

Der skal etableres en affaldsstation med tilhørende storskrald og haveaffald i forbindelse med cykelparkeringspladsen som afskærmning mod parkeringspladsen og Tårnvej.

Affaldsbeholderne ved affaldsstationen skal være nedgravede. De nedgravede affaldsbeholdere skal kunne tømmes med kranbil.

Affaldsløsningerne skal udformes, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne, så de er tilgængelige og så de opfylder kravet til standardplads.

Se Kortbilag 3 for placering og indretning af affaldsstationen og storskrald. Se desuden § 9.4.1.

Der skal opsættes skraldespande i haveanlægget og på forarealet i forbindelse med ankomstarealet.

#### **12.5 Antenneanlæg**

Paraboler må højst have en diameter på 1 meter. De må ikke opsættes på terræn eller bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier, fællesarealer og naboer.

#### **12.6 Transformerstationer**

Inden for lokalplanområdet kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformerstationer mv., der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning. Placering og udformning af disse tekniske anlæg skal godkendes af kommunen.

### **12.7 Ledningsanlæg**

Ledningsanlæg og belysning fremføres som jordkabler under belægningen, og hvor der ikke er planlagt træer.

### **12.8 Vindmøller**

Der må ikke opsættes vindmøller inden for lokalplanområdet.

## **§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse i området må først tages i brug:

- a) Når en plan indeholdende de i § 6 nævnte parkeringsarealer og -pladser er godkendt af Rødovre Kommune og etableret i overensstemmelse med Kortbilag 3 og bestemmelserne i § 6.
- b) Når de i § 9 nævnte friarealer og opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med Kortbilag 3 og bestemmelserne i § 9.
- c) Når de i § 12.4 omtalte affaldsløsninger er etableret i henhold til Kortbilag 3 og godkendt af Rødovre Kommune.
- d) Når bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.
- e) Når det er sikret ved en støjberegning, at boliger og udenørs opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger de fra Miljøstyrelsen til enhver tid vejledende grænseværdier.
- f) Når der er udlagt en ny privat fællesvej til vejbetjening af bebyggelsen jf. § 5.1.

## **§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen planer.

Deklarationer, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

## **§ 15 Drift af friarealer mv.**

Den til enhver tid værende ejer eller ejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 udlagte vej- og stiarealer og de i § 9 nævnte ubebyggede arealer herunder opholdsarealer inden for lokalplanområdet.

## **§ 16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

### **16.1 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 indtil et år fra forslagets offentliggørelse.

### **Vedtagelse**

Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den **xx. måned** 2021 og er sendt i offentlig høring i 8 uger fra den **xx. måned** 2021 til den **xx. måned** 2021, jf. § 24 i Lov om planlægning.

Britt Jensen  
Borgmester

/

Anders Agger  
Kommunaldirektør





# Kortbilag I

Eksisterende forhold og matrikelkort

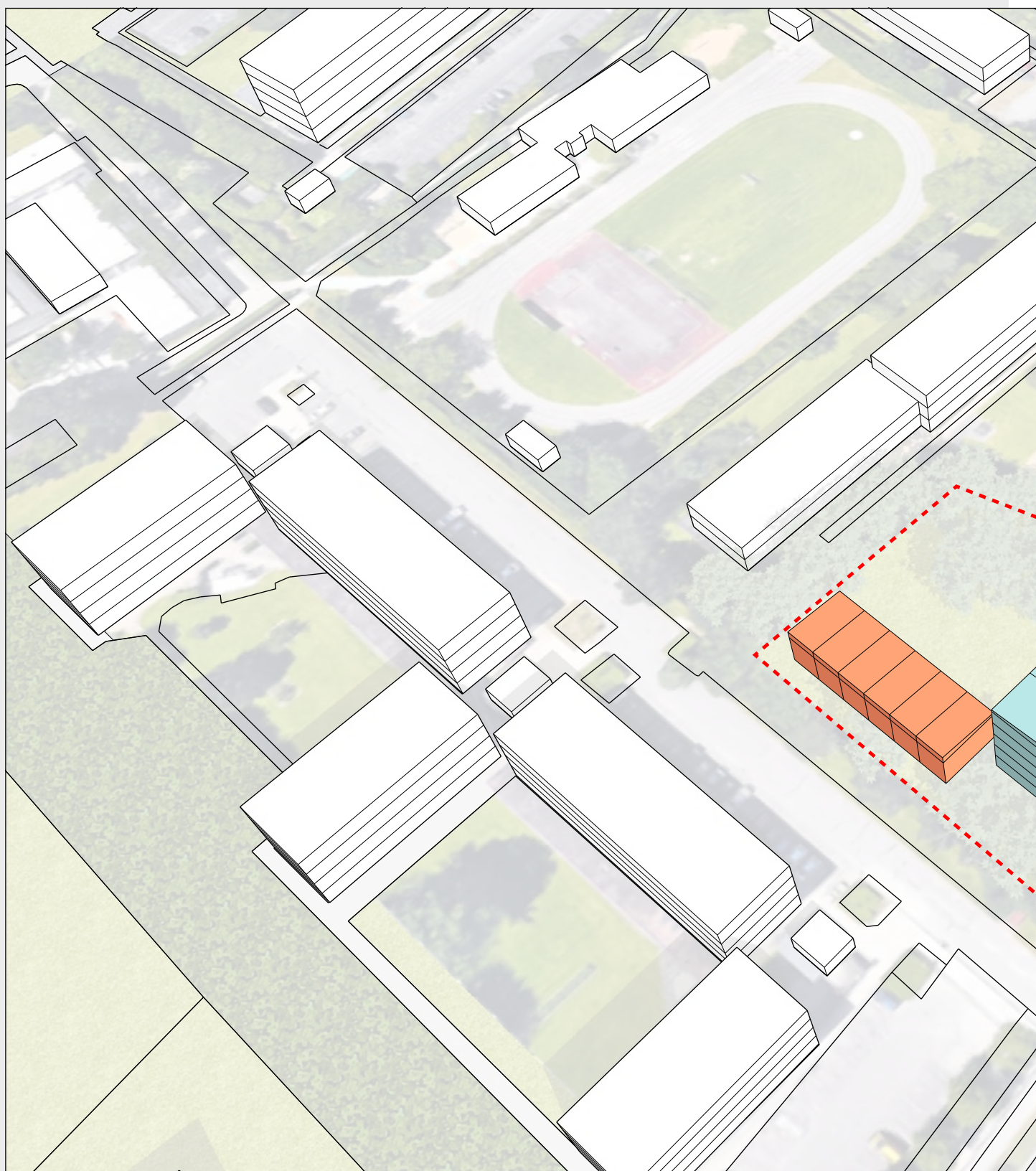




- Lokalplanens afgrænsning
- Bygninger

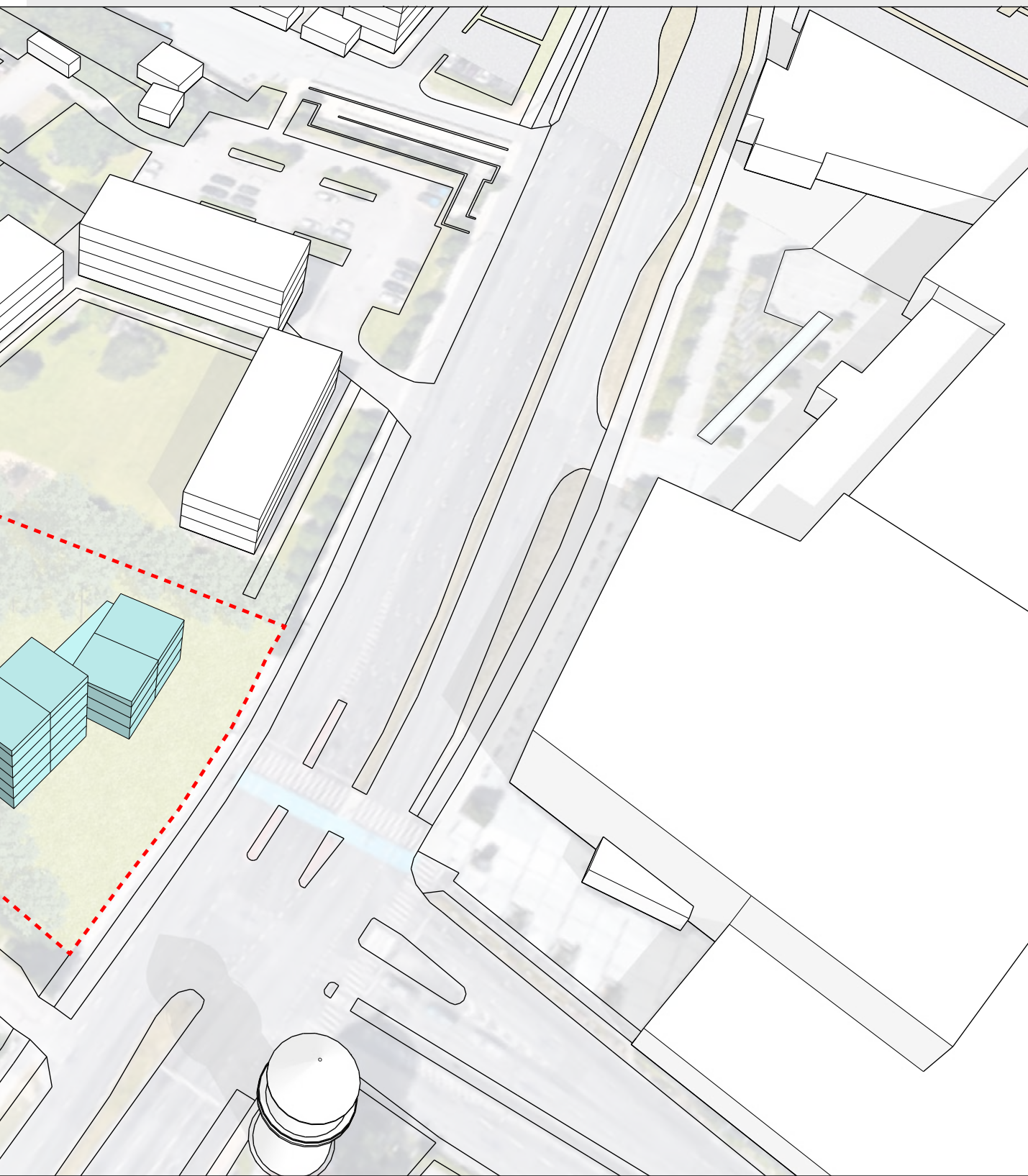


# Kortbilag 2

Fremtidige forhold

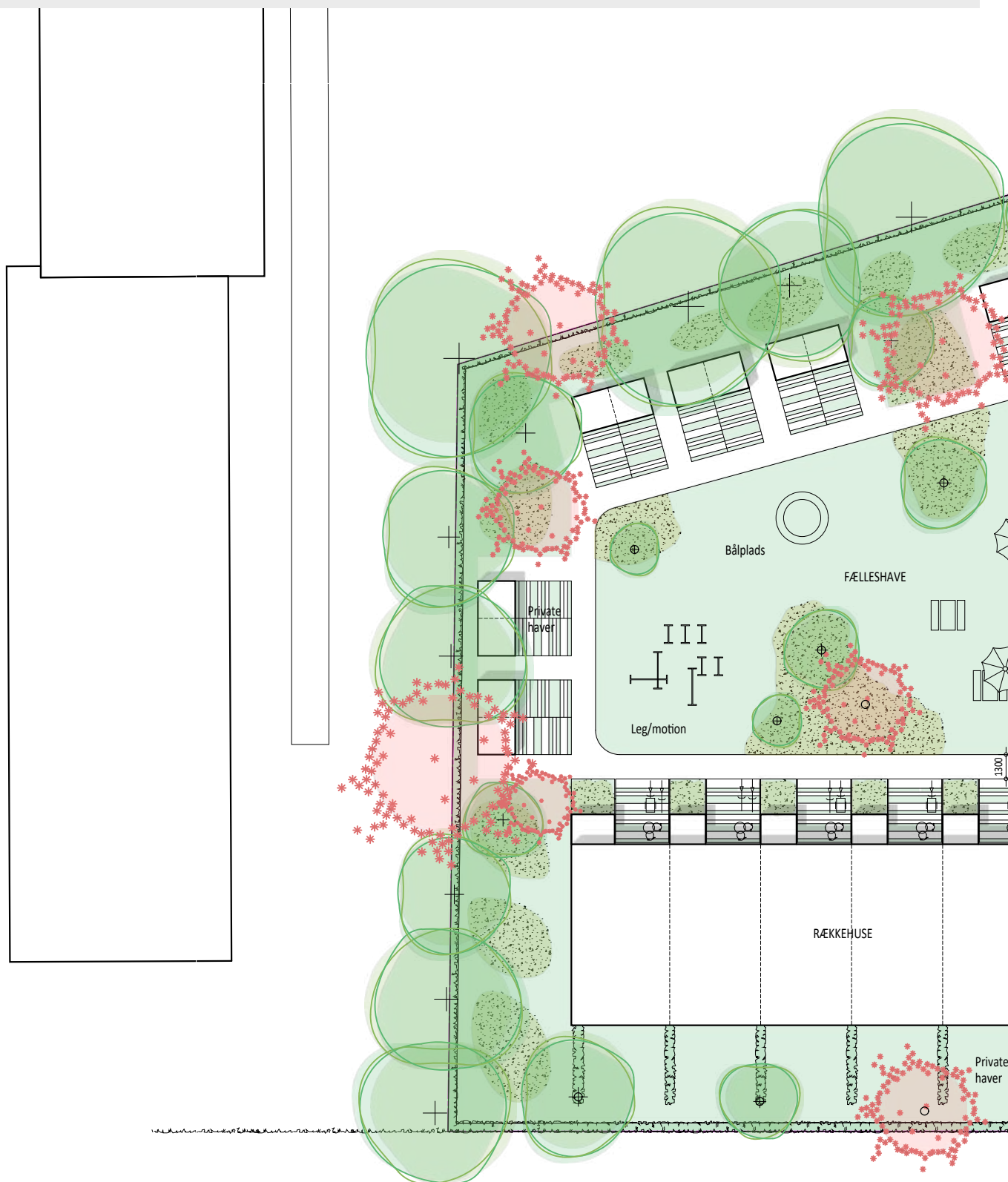


-  6 Familieboliger (rækkehuse)
-  16 Seniorboliger (lejligheder)



# Kortbilag 3

## Illustrationsplan

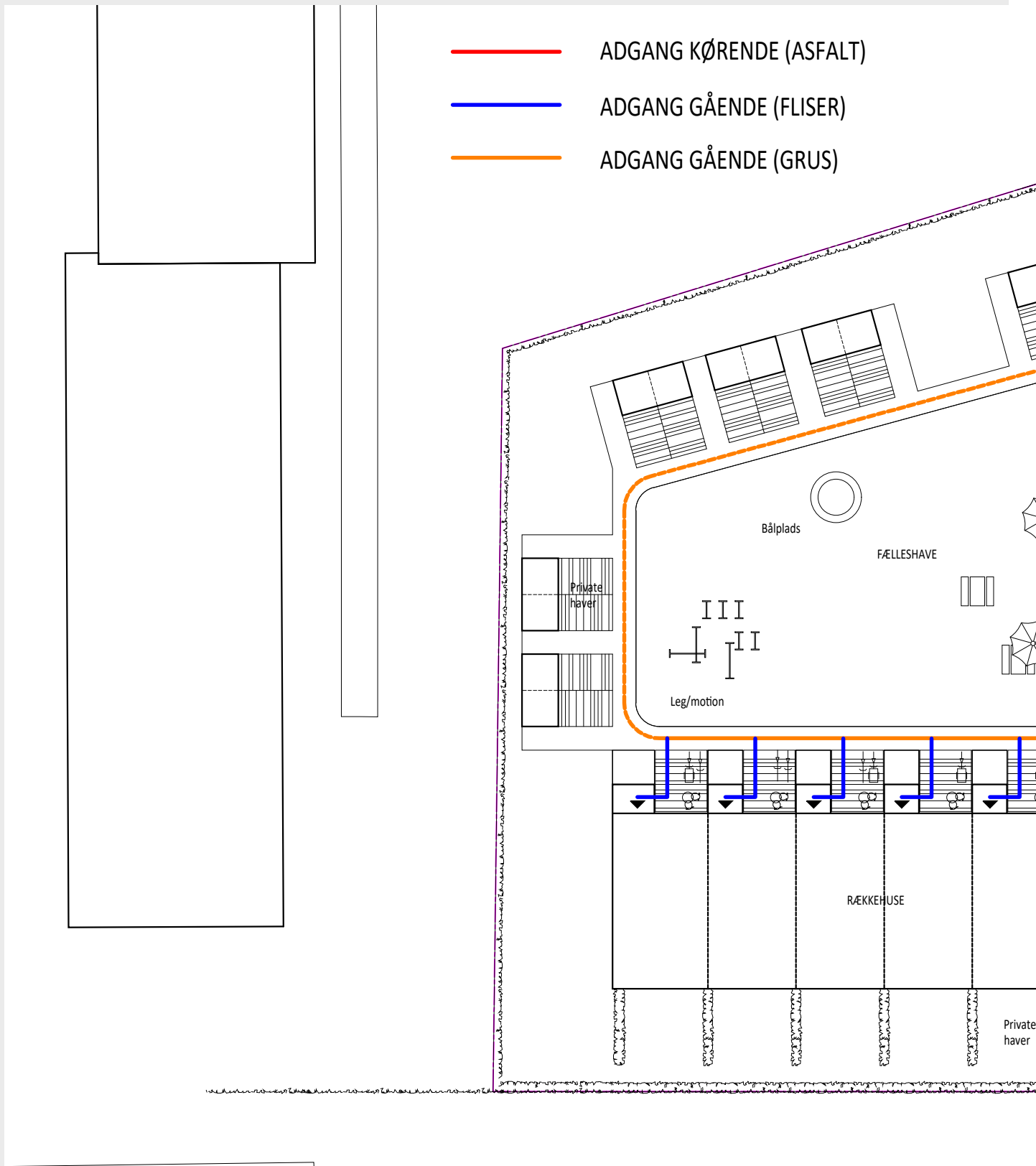


Målstok: 1:300



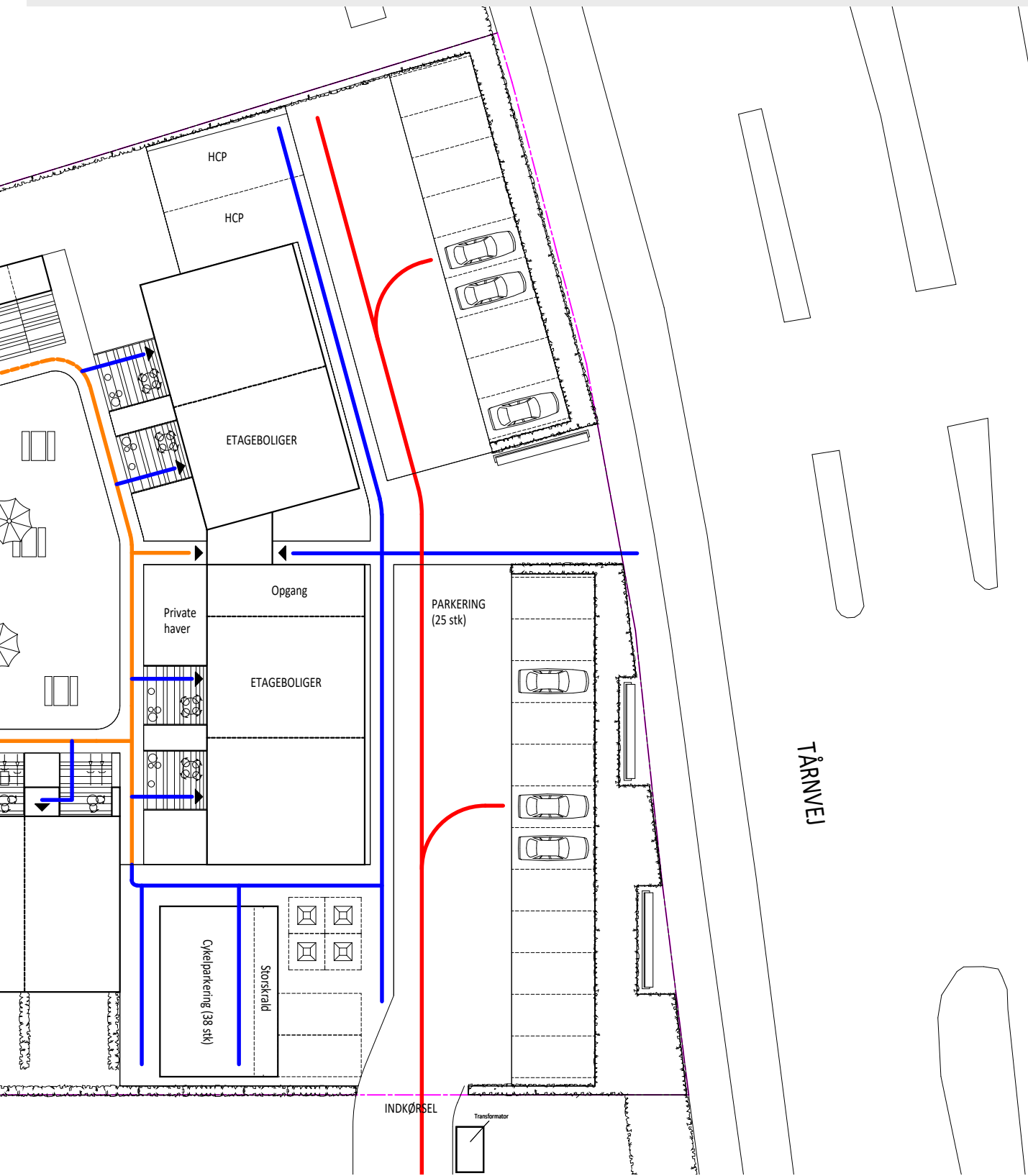
# Kortbilag 4

## Illustrationsplan



Målstok: 1:300





# Bilag 5

Princip for projektområdet ud mod Tårnvej





# Bilag 6

Princip for projektområdet centreret om haveanlægget





# Bilag 7

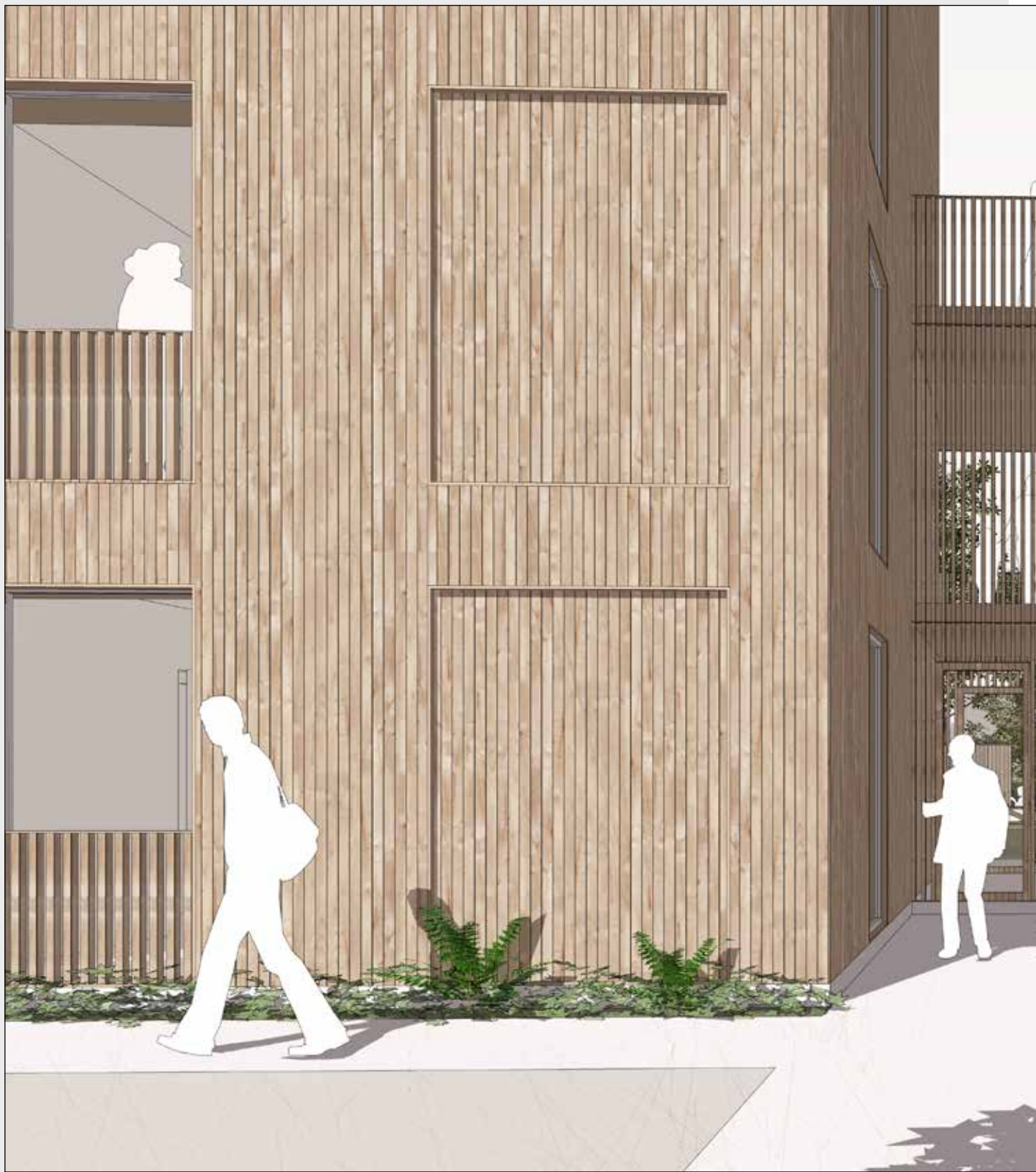
Princip for ankomstområdet ved Tårnvej





# Bilag 8

Princip for den dobbelte støj- og ankomstsluse mellem de to etagehuse







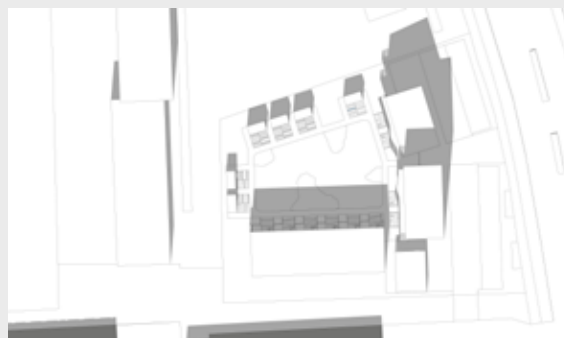
# Bilag 9

## Lys og skyggediagrammer

### Marts



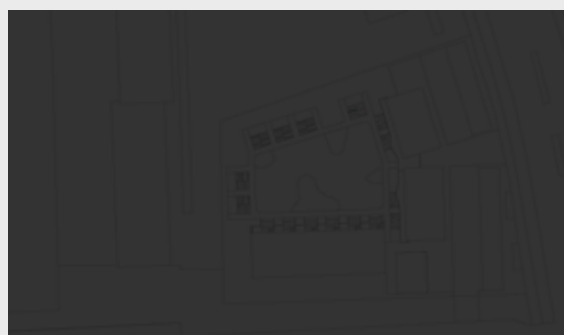
Kl: 09:00



Kl: 12:00



Kl: 15:00



Kl: 18:00

### Juni



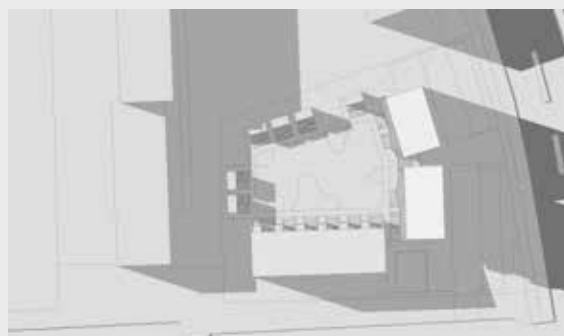
Kl: 09:00



Kl: 12:00



Kl: 15:00



Kl: 18:00

## September



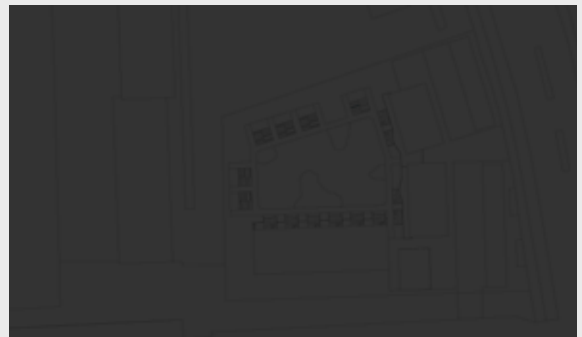
KI: 09:00



KI: 12:00



KI: 15:00



KI: 18:00

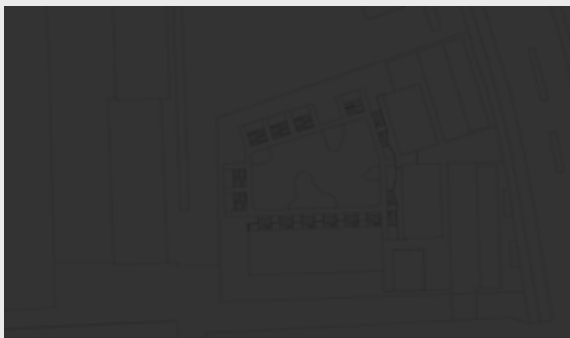
## December



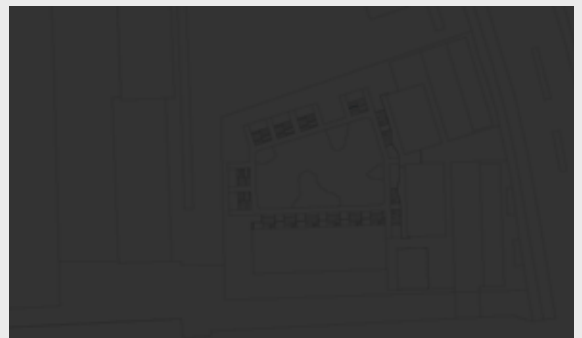
KI: 09:00



KI: 12:00



KI: 15:00



KI: 18:00

# Udarbejdelse af planer

## 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 i min. otte 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 fire 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 Plandata.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 2021

Udarbejdet af: Rødovre Kommune

Forsidefoto: Folk Arkitekter

Fotos: Rødovre Kommune og KMS (Kort- og Matrikelstyrelsen)

Kortbilag/Bilag: Folk Arkitekter

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)



**Rødovre Kommune**  
**Forslag til Lokalplan 150**

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