

LOKALPLAN

Ungeboliger ved Rødovrehallen

153



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan?	2
Offentliggørelse	3
Lokalplanen er ikke miljøvurderet	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanområdet	5
Nærliggende områder	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	19
Bestemmelser	22
§ 1 Formål	22
§ 2 Område og zonestatus	22
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	23
§ 5 Vej- og stiforhold	23
§ 6 Parkeringsforhold	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 9 Ubebyggede arealer	26
§ 10 Skiltning og belysning	29
§ 11 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.	29
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
§ 13 Ophævelser af lokalplan og servitutter	31
§ 14 Drift af friarealer	31
§ 15 Lokalplanens retsvisninger	32
Vedtagelse	33
Bilag	34
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	34
Kortbilag 2 Matrikelkort	35
Kortbilag 3 Illustrationsplan	36
Bilag 4 Facader og snit	38
Kortbilag 5 Orienteringskort	40
Bilag 6 Fotos af området	41
Udarbejdelse af planer	42

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

Vedtagelse af lokalplanen

Kommunalbestyrelsen har den xx. mdr. 2021 vedtaget Lokalplan 153 - Ungeboliger ved Rødovrehallen.

Resultat af den offentlige høring

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30. marts 2021 Forslag til Lokalplan 153 - Ungeboliger ved Rødovrehallen til offentlig høring i 4 uger i perioden fra den 7. april til den 6. maj 2021.

I perioden er der indkommet fem høringsvar.

I høringsperioden den 22. april blev der afholdt et digitalt borgermøde om lokalplanforslaget.

På baggrund af den offentlige høring er der foretaget følgende ændringer:

Kortbilag 3 med illustrationsplanen er konsekvensrettet:

Alternativ A med adgangsvej for biler vest om Rødovrehallen samt placering af affaldsstation og parkeringsareal er indarbejdet i lokalplanens nye illustrationsplan; Kortbilag 3.

§ 5 Vejbetjening er konsekvensrettet (Alternativ B med biladgang til lokalplanområdet øst om Rødovrehallen er slettet).

§ 5.2 er tilføjet: Cyklende og gående har ankomst via eksisterende vejstrækninger i området, samt tilføjet følgende note til §§ 5.2 og 14: Uden for lokalplanområdet etableres et fortov nord og vest om Græshoppen og frem til lokalplanområdet. Jf. Vejloven er følgende et privatretligt forhold: Ejeren af ejendommen omfattet af Lokalplan 153 skal medvirke til driften af den gående og cyklende adgang.

§ 6.3 Parkeringsnormen er revurderet efter boligkonceptet er ændret - fra fortrinsvist deleboliger til fortrinsvist solistboliger: Bil-parkeringsnormen er ændret - fra 0,43 p-plads pr. bolig til 0,33 p-plads pr. bolig.

Cykelparkeringsnormen er ændret - fra 2½ cykelpladser pr. bolig til 2 cykelpladser pr. bolig (svarende til normen i kommuneplanen).

Desuden er der foretaget ændringer i Redegørelsen vedr. bybyggelsens omfang og placering:

Planforslaget var fremlagt i offentlig høring med ca. 21 deleboliger á 50 m² (for ca. 42 beboere), men efter drøftelser og en bearbejdning af boligkonceptet er det vurderet, at det vil være

hensigtsmæssigt, at den nye bebyggelse indrettes til ca. 21-25 solistboliger á ca. 30 m² samt ca. 9-10 boliger á ca. 50 m². Ved realiseringen af planen vil bebyggelsen kunne tiltrække ca. 43-45 beboere.

Derudover er der foretaget konsekvensrettelser og redaktionelle rettelser.



Lokalplanen er ikke miljøvurderet

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 etageboligbebyggelse. Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Udsatterådet har fremsat et forslag til Rødovre Kommune om at etablere almene boliger for unge i alderen 18-30 år, der af forskellige årsager står uden en bolig. Boligerne etableres i et nyt bofællesskab, der trækker inspiration fra Venligbolig Plus på Frederiksberg - se billede af bebyggelsen på side 14/15.

Formålet er at skabe boliger, der kan give de unge en tryktilværelse og start på voksenlivet. Her er fællesskabet i boligerne centralt for at forebygge en potentiel udsat livssituation – helt i tråd med indsatsområdet i Rødovrestrategi 2020 om at styrke sociale fællesskaber med f.eks. boliger og boformer til socialt udsatte borgere. Planprojektet knytter sig til Strategimål 3 i Udsattepolitikken, om at alle har en tryk base og bolig, samt temaerne i Rødovre Kommunes boligpolitik om boliger til alle.

Fælles for de unge er, at de er enten i uddannelse eller på vej i uddannelse eller beskæftigelse. Her vil en bolig og et forpligtende fællesskab give de unge mulighed for at få en stabil dagligdag, der gør dem selvstændige, sociale og selvforsørgende.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre en boligbebyggelse bestående af to punkthuse i 3-4 etager, som kan indrettes med mindre boliger, for ca. 43 beboere.



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.

Boligerne etableres i et nyt bofællesskab som omfatter mindre almene boliger og flere fællesarealer, som vil understøtte fællesskabet mellem beboerne. Fællesarealerne integreres forskellige steder i bebyggelsen, hvor ankomsttorvet indrettes for ophold og begge bygninger får en fælles udendørs tagterrasse og et indendørs fælleslokale i stuetagen som placeres i tilknytning til ankomsttorvet.

Derudover er lokalplanens formål, at fastsætte høje krav til arkitektonisk kvalitet, hvor den nye udvikling bl.a. skal forholde sig til den gennemskærende løbevold og de omkringliggende sportsfaciliteter samt til, i videst muligt omfang, at bevare det grønnes fortsatte dominans i området.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i kommunen, sydvest for Rødovrehallen og nordøst for Irmabyen.

Registranten

I registranten; *Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre* er lokalplanområdet beliggende i området; Rødovrehallen. De bærende kvaliteter i området er:

- Områdets mange aktiviteter og faciliteter, der giver et alsidigt liv og tiltrækker mange borgere og besøgende
- Områdets funktion som nærrecreativt område i samspil med Espelunden og Vestvolden.

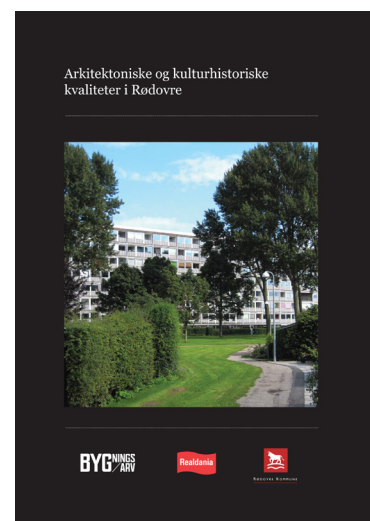
Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet er beliggende midt i et rekreativt område med bypark og idrætsanlæg som nabo.

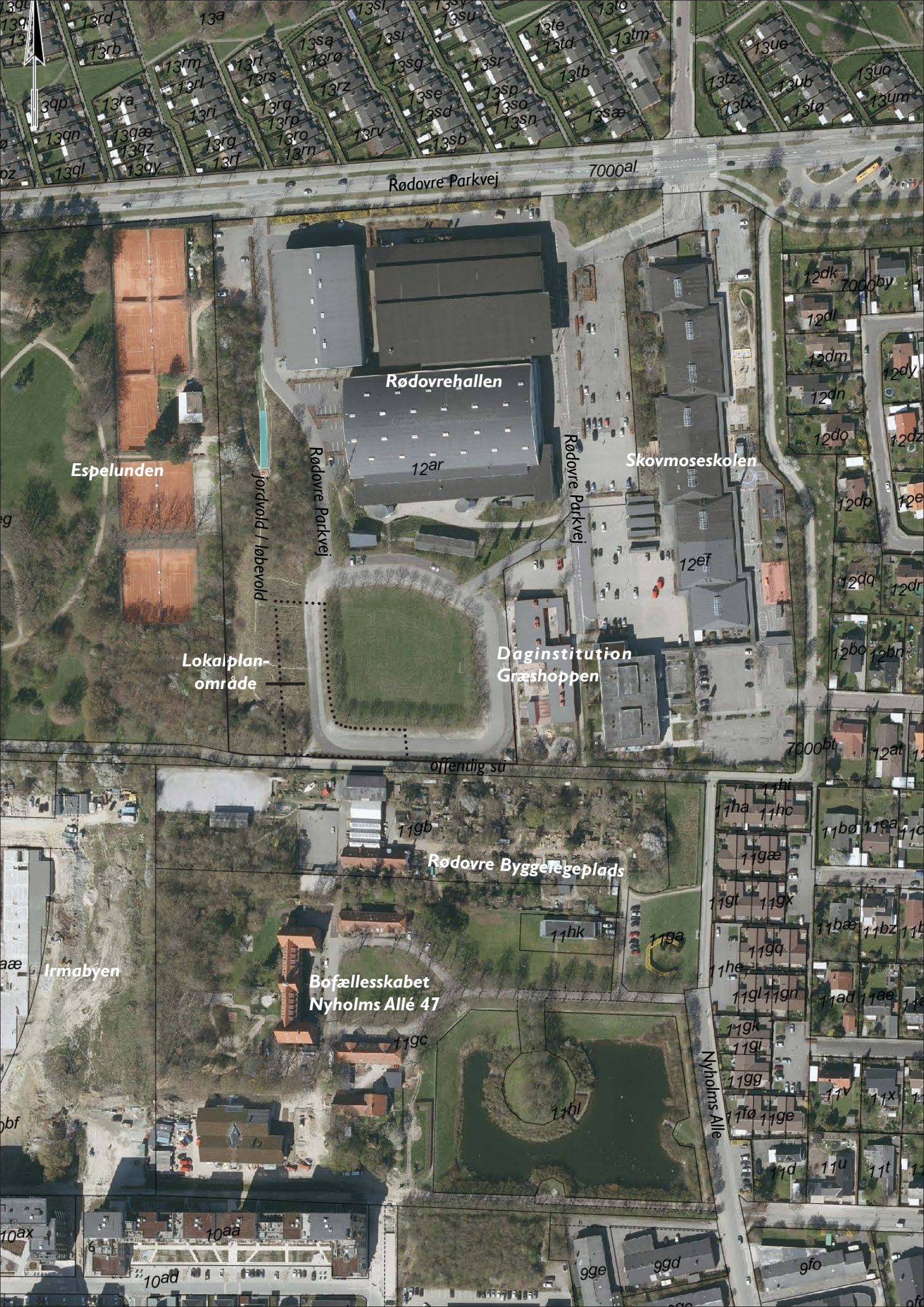
Vest for Rødovrehallen - langs lokalplanområdets vestlige skel er i dag en større jordvold/løbevold, der løber i nord/sydgående retning. Volden begynder helt ude ved en stikvej fra den nordlig beliggende Rødovre Parkvej. Øst for Rødovrehallen er en anden stikvej fra Rødovre Parkvej, som omkranser boldbanen, der er en del af idrætsanlægget. Begge stikveje er ankomstveje til området bag ved Rødovrehallen. Langs lokalplanområdets sydlige skel er en offentlig sti som forbinder lokalplanområdet med hhv. villakvarteret Espely mod øst og den nye bydel; Irma-Byen og byparken; Espelunden mod vest.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Se kort over nær- og lokalplanområdet på side 6.



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



139p 139n 139m 139l 139k 139j 139i 139h 139g 139f 139e 139d 139c 139b 139a 139 138p 138n 138m 138l 138k 138j 138i 138h 138g 138f 138e 138d 138c 138b 138a 138 137p 137n 137m 137l 137k 137j 137i 137h 137g 137f 137e 137d 137c 137b 137a 137 136p 136n 136m 136l 136k 136j 136i 136h 136g 136f 136e 136d 136c 136b 136a 136 135p 135n 135m 135l 135k 135j 135i 135h 135g 135f 135e 135d 135c 135b 135a 135 134p 134n 134m 134l 134k 134j 134i 134h 134g 134f 134e 134d 134c 134b 134a 134 133p 133n 133m 133l 133k 133j 133i 133h 133g 133f 133e 133d 133c 133b 133a 133 132p 132n 132m 132l 132k 132j 132i 132h 132g 132f 132e 132d 132c 132b 132a 132 131p 131n 131m 131l 131k 131j 131i 131h 131g 131f 131e 131d 131c 131b 131a 131 130p 130n 130m 130l 130k 130j 130i 130h 130g 130f 130e 130d 130c 130b 130a 130 129p 129n 129m 129l 129k 129j 129i 129h 129g 129f 129e 129d 129c 129b 129a 129 128p 128n 128m 128l 128k 128j 128i 128h 128g 128f 128e 128d 128c 128b 128a 128 127p 127n 127m 127l 127k 127j 127i 127h 127g 127f 127e 127d 127c 127b 127a 127 126p 126n 126m 126l 126k 126j 126i 126h 126g 126f 126e 126d 126c 126b 126a 126 125p 125n 125m 125l 125k 125j 125i 125h 125g 125f 125e 125d 125c 125b 125a 125 124p 124n 124m 124l 124k 124j 124i 124h 124g 124f 124e 124d 124c 124b 124a 124 123p 123n 123m 123l 123k 123j 123i 123h 123g 123f 123e 123d 123c 123b 123a 123 122p 122n 122m 122l 122k 122j 122i 122h 122g 122f 122e 122d 122c 122b 122a 122 121p 121n 121m 121l 121k 121j 121i 121h 121g 121f 121e 121d 121c 121b 121a 121 120p 120n 120m 120l 120k 120j 120i 120h 120g 120f 120e 120d 120c 120b 120a 120 119p 119n 119m 119l 119k 119j 119i 119h 119g 119f 119e 119d 119c 119b 119a 119 118p 118n 118m 118l 118k 118j 118i 118h 118g 118f 118e 118d 118c 118b 118a 118 117p 117n 117m 117l 117k 117j 117i 117h 117g 117f 117e 117d 117c 117b 117a 117 116p 116n 116m 116l 116k 116j 116i 116h 116g 116f 116e 116d 116c 116b 116a 116 115p 115n 115m 115l 115k 115j 115i 115h 115g 115f 115e 115d 115c 115b 115a 115 114p 114n 114m 114l 114k 114j 114i 114h 114g 114f 114e 114d 114c 114b 114a 114 113p 113n 113m 113l 113k 113j 113i 113h 113g 113f 113e 113d 113c 113b 113a 113 112p 112n 112m 112l 112k 112j 112i 112h 112g 112f 112e 112d 112c 112b 112a 112 111p 111n 111m 111l 111k 111j 111i 111h 111g 111f 111e 111d 111c 111b 111a 111 110p 110n 110m 110l 110k 110j 110i 110h 110g 110f 110e 110d 110c 110b 110a 110 109p 109n 109m 109l 109k 109j 109i 109h 109g 109f 109e 109d 109c 109b 109a 109 108p 108n 108m 108l 108k 108j 108i 108h 108g 108f 108e 108d 108c 108b 108a 108 107p 107n 107m 107l 107k 107j 107i 107h 107g 107f 107e 107d 107c 107b 107a 107 106p 106n 106m 106l 106k 106j 106i 106h 106g 106f 106e 106d 106c 106b 106a 106 105p 105n 105m 105l 105k 105j 105i 105h 105g 105f 105e 105d 105c 105b 105a 105 104p 104n 104m 104l 104k 104j 104i 104h 104g 104f 104e 104d 104c 104b 104a 104 103p 103n 103m 103l 103k 103j 103i 103h 103g 103f 103e 103d 103c 103b 103a 103 102p 102n 102m 102l 102k 102j 102i 102h 102g 102f 102e 102d 102c 102b 102a 102 101p 101n 101m 101l 101k 101j 101i 101h 101g 101f 101e 101d 101c 101b 101a 101 100p 100n 100m 100l 100k 100j 100i 100h 100g 100f 100e 100d 100c 100b 100a 100 99p 99n 99m 99l 99k 99j 99i 99h 99g 99f 99e 99d 99c 99b 99a 99 98p 98n 98m 98l 98k 98j 98i 98h 98g 98f 98e 98d 98c 98b 98a 98 97p 97n 97m 97l 97k 97j 97i 97h 97g 97f 97e 97d 97c 97b 97a 97 96p 96n 96m 96l 96k 96j 96i 96h 96g 96f 96e 96d 96c 96b 96a 96 95p 95n 95m 95l 95k 95j 95i 95h 95g 95f 95e 95d 95c 95b 95a 95 94p 94n 94m 94l 94k 94j 94i 94h 94g 94f 94e 94d 94c 94b 94a 94 93p 93n 93m 93l 93k 93j 93i 93h 93g 93f 93e 93d 93c 93b 93a 93 92p 92n 92m 92l 92k 92j 92i 92h 92g 92f 92e 92d 92c 92b 92a 92 91p 91n 91m 91l 91k 91j 91i 91h 91g 91f 91e 91d 91c 91b 91a 91 90p 90n 90m 90l 90k 90j 90i 90h 90g 90f 90e 90d 90c 90b 90a 90 89p 89n 89m 89l 89k 89j 89i 89h 89g 89f 89e 89d 89c 89b 89a 89 88p 88n 88m 88l 88k 88j 88i 88h 88g 88f 88e 88d 88c 88b 88a 88 87p 87n 87m 87l 87k 87j 87i 87h 87g 87f 87e 87d 87c 87b 87a 87 86p 86n 86m 86l 86k 86j 86i 86h 86g 86f 86e 86d 86c 86b 86a 86 85p 85n 85m 85l 85k 85j 85i 85h 85g 85f 85e 85d 85c 85b 85a 85 84p 84n 84m 84l 84k 84j 84i 84h 84g 84f 84e 84d 84c 84b 84a 84 83p 83n 83m 83l 83k 83j 83i 83h 83g 83f 83e 83d 83c 83b 83a 83 82p 82n 82m 82l 82k 82j 82i 82h 82g 82f 82e 82d 82c 82b 82a 82 81p 81n 81m 81l 81k 81j 81i 81h 81g 81f 81e 81d 81c 81b 81a 81 80p 80n 80m 80l 80k 80j 80i 80h 80g 80f 80e 80d 80c 80b 80a 80 79p 79n 79m 79l 79k 79j 79i 79h 79g 79f 79e 79d 79c 79b 79a 79 78p 78n 78m 78l 78k 78j 78i 78h 78g 78f 78e 78d 78c 78b 78a 78 77p 77n 77m 77l 77k 77j 77i 77h 77g 77f 77e 77d 77c 77b 77a 77 76p 76n 76m 76l 76k 76j 76i 76h 76g 76f 76e 76d 76c 76b 76a 76 75p 75n 75m 75l 75k 75j 75i 75h 75g 75f 75e 75d 75c 75b 75a 75 74p 74n 74m 74l 74k 74j 74i 74h 74g 74f 74e 74d 74c 74b 74a 74 73p 73n 73m 73l 73k 73j 73i 73h 73g 73f 73e 73d 73c 73b 73a 73 72p 72n 72m 72l 72k 72j 72i 72h 72g 72f 72e 72d 72c 72b 72a 72 71p 71n 71m 71l 71k 71j 71i 71h 71g 71f 71e 71d 71c 71b 71a 71 70p 70n 70m 70l 70k 70j 70i 70h 70g 70f 70e 70d 70c 70b 70a 70 69p 69n 69m 69l 69k 69j 69i 69h 69g 69f 69e 69d 69c 69b 69a 69 68p 68n 68m 68l 68k 68j 68i 68h 68g 68f 68e 68d 68c 68b 68a 68 67p 67n 67m 67l 67k 67j 67i 67h 67g 67f 67e 67d 67c 67b 67a 67 66p 66n 66m 66l 66k 66j 66i 66h 66g 66f 66e 66d 66c 66b 66a 66 65p 65n 65m 65l 65k 65j 65i 65h 65g 65f 65e 65d 65c 65b 65a 65 64p 64n 64m 64l 64k 64j 64i 64h 64g 64f 64e 64d 64c 64b 64a 64 63p 63n 63m 63l 63k 63j 63i 63h 63g 63f 63e 63d 63c 63b 63a 63 62p 62n 62m 62l 62k 62j 62i 62h 62g 62f 62e 62d 62c 62b 62a 62 61p 61n 61m 61l 61k 61j 61i 61h 61g 61f 61e 61d 61c 61b 61a 61 60p 60n 60m 60l 60k 60j 60i 60h 60g 60f 60e 60d 60c 60b 60a 60 59p 59n 59m 59l 59k 59j 59i 59h 59g 59f 59e 59d 59c 59b 59a 59 58p 58n 58m 58l 58k 58j 58i 58h 58g 58f 58e 58d 58c 58b 58a 58 57p 57n 57m 57l 57k 57j 57i 57h 57g 57f 57e 57d 57c 57b 57a 57 56p 56n 56m 56l 56k 56j 56i 56h 56g 56f 56e 56d 56c 56b 56a 56 55p 55n 55m 55l 55k 55j 55i 55h 55g 55f 55e 55d 55c 55b 55a 55 54p 54n 54m 54l 54k 54j 54i 54h 54g 54f 54e 54d 54c 54b 54a 54 53p 53n 53m 53l 53k 53j 53i 53h 53g 53f 53e 53d 53c 53b 53a 53 52p 52n 52m 52l 52k 52j 52i 52h 52g 52f 52e 52d 52c 52b 52a 52 51p 51n 51m 51l 51k 51j 51i 51h 51g 51f 51e 51d 51c 51b 51a 51 50p 50n 50m 50l 50k 50j 50i 50h 50g 50f 50e 50d 50c 50b 50a 50 49p 49n 49m 49l 49k 49j 49i 49h 49g 49f 49e 49d 49c 49b 49a 49 48p 48n 48m 48l 48k 48j 48i 48h 48g 48f 48e 48d 48c 48b 48a 48 47p 47n 47m 47l 47k 47j 47i 47h 47g 47f 47e 47d 47c 47b 47a 47 46p 46n 46m 46l 46k 46j 46i 46h 46g 46f 46e 46d 46c 46b 46a 46 45p 45n 45m 45l 45k 45j 45i 45h 45g 45f 45e 45d 45c 45b 45a 45 44p 44n 44m 44l 44k 44j 44i 44h 44g 44f 44e 44d 44c 44b 44a 44 43p 43n 43m 43l 43k 43j 43i 43h 43g 43f 43e 43d 43c 43b 43a 43 42p 42n 42m 42l 42k 42j 42i 42h 42g 42f 42e 42d 42c 42b 42a 42 41p 41n 41m 41l 41k 41j 41i 41h 41g 41f 41e 41d 41c 41b 41a 41 40p 40n 40m 40l 40k 40j 40i 40h 40g 40f 40e 40d 40c 40b 40a 40 39p 39n 39m 39l 39k 39j 39i 39h 39g 39f 39e 39d 39c 39b 39a 39 38p 38n 38m 38l 38k 38j 38i 38h 38g 38f 38e 38d 38c 38b 38a 38 37p 37n 37m 37l 37k 37j 37i 37h 37g 37f 37e 37d 37c 37b 37a 37 36p 36n 36m 36l 36k 36j 36i 36h 36g 36f 36e 36d 36c 36b 36a 36 35p 35n 35m 35l 35k 35j 35i 35h 35g 35f 35e 35d 35c 35b 35a 35 34p 34n 34m 34l 34k 34j 34i 34h 34g 34f 34e 34d 34c 34b 34a 34 33p 33n 33m 33l 33k 33j 33i 33h 33g 33f 33e 33d 33c 33b 33a 33 32p 32n 32m 32l 32k 32j 32i 32h 32g 32f 32e 32d 32c 32b 32a 32 31p 31n 31m 31l 31k 31j 31i 31h 31g 31f 31e 31d 31c 31b 31a 31 30p 30n 30m 30l 30k 30j 30i 30h 30g 30f 30e 30d 30c 30b 30a 30 29p 29n 29m 29l 29k 29j 29i 29h 29g 29f 29e 29d 29c 29b 29a 29 28p 28n 28m 28l 28k 28j 28i 28h 28g 28f 28e 28d 28c 28b 28a 28 27p 27n 27m 27l 27k 27j 27i 27h 27g 27f 27e 27d 27c 27b 27a 27 26p 26n 26m 26l 26k 26j 26i 26h 26g 26f 26e 26d 26c 26b 26a 26 25p 25n 25m 25l 25k 25j 25i 25h 25g 25f 25e 25d 25c 25b 25a 25 24p 24n 24m 24l 24k 24j 24i 24h 24g 24f 24e 24d 24c 24b 24a 24 23p 23n 23m 23l 23k 23j 23i 23h 23g 23f 23e 23d 23c 23b 23a 23 22p 22n 22m 22l 22k 22j 22i 22h 22g 22f 22e 22d 22c 22b 22a 22 21p 21n 21m 21l 21k 21j 21i 21h 21g 21f 21e 21d 21c 21b 21a 21 20p 20n 20m 20l 20k 20j 20i 20h 20g 20f 20e 20d 20c 20b 20a 20 19p 19n 19m 19l 19k 19j 19i 19h 19g 19f 19e 19d 19c 19b 19a 19 18p 18n 18m 18l 18k 18j 18i 18h 18g 18f 18e 18d 18c 18b 18a 18 17p 17n 17m 17l 17k 17j 17i 17h 17g 17f 17e 17d 17c 17b 17a 17 16p 16n 16m 16l 16k 16j 16i 16h 16g 16f 16e 16d 16c 16b 16a 16 15p 15n 15m 15l 15k 15j 15i 15h 15g 15f 15e 15d 15c 15b 15a 15 14p 14n 14m 14l 14k 14j 14i 14h 14g 14f 14e 14d 14c 14b 14a 14 13p 13n 13m 13l 13k 13j 13i 13h 13g 13f 13e 13d 13c 13b 13a 13 12p 12n 12m 12l 12k 12j 12i 12h 12g 12f 12e 12d 12c 12b 12a 12 11p 11n 11m 11l 11k 11j 11i 11h 11g 11f 11e 11d 11c 11b 11a 11 10p 10n 10m 10l 10k 10j 10i 10h 10g 10f 10e 10d 10c 10b 10a 10 9p 9n 9m 9l 9k 9j 9i 9h 9g 9f 9e 9d 9c 9b 9a 9 8p 8n 8m 8l 8k 8j 8i 8h 8g 8f 8e 8d 8c 8b 8a 8 7p 7n 7m 7l 7k 7j 7i 7h 7g 7f 7e 7d 7c 7b 7a 7 6p 6n 6m 6l 6k 6j 6i 6h 6g 6f 6e 6d 6c 6b 6a 6 5p 5n 5m 5l 5k 5j 5i 5h 5g 5f 5e 5d 5c 5b 5a 5 4p 4n 4m 4l 4k 4j 4i 4h 4g 4f 4e 4d 4c 4b 4a 4 3p 3n 3m 3l 3k 3j 3i 3h 3g 3f 3e 3d 3c 3b 3a 3 2p 2n 2m 2l 2k 2j 2i 2h 2g 2f 2e 2d 2c 2b 2a 2 1p 1n 1m 1l 1k 1j 1i 1h 1g 1f 1e 1d 1c 1b 1a 1

Espelunden

Rødovrehallen

Skovmoseskolen

Lokalplan-område

Daginstitution Grashoppen

Rødovre Byggerugeplads

Bofællesskabet Nyholms Allé 47

Irmabyen

10ax

10ad

10aa

9ge

9gd

9fo

7000bt

Rødovre Parkvej

Rødovre Parkvej

7000al

Jordvold / løbevold

offentlig sti

Nyholms Alle

Nærliggende områder

De fremtidige boliger vil være tæt på sportsfaciliteter og grønne arealer, hvilket bl.a. har ligget til grund for projektets placering.

Øst for sportsanlægget ligger Skovmoseskolen og Daginstitutionen Græshoppen.

Mod vest ligger byparken; Espelunden og syd for lokalplanområdet ligger en byggelegeplads, bofællesskabet; Nyholms Allé 47 og IrmaByen.

Se kort over lokalplanområdet og nærområdet på side 6.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en ungeboligbebyggelse, der er tilpasset grunden og ikke mindst den markante jordvold.

Den nye bebyggelse har sin egen bygningstypologi med mindre 'boligkuber', sammenbygget af små boligenheder.

Boligbebyggelsen skal have fællesrum og fælles udeopholdsarealer, der styrker fællesskabet mellem bebyggelsens beboere, mens de enkelte boliger bliver forholdsvis små. Dette både for, at der kan skabes billige boliger og for, at fællesskabet i fællesområderne understøttes.

Den nye bebyggelse forudsætter indgravning og indbygning i jordvolden, hvor en del af jordvolden udgraves og enkelte træer fjernes. Jordvolden skal fortsat fastholde sin grønne dominerende fremtoning i området.

I umiddelbar nærhed til boligerne ligger et udbud af sportsfaciliteter ved Rødovrehallen, hvilket bl.a. omfatter tennis, fodbold, ishockey, badminton og meget mere.

I forhold til boligudbuddet vil planen supplere og styrke boligtilbuddet til unge - herunder unge eliteidrætsudøvere.



Lokalplanområdets placering i kommunen.



BLOX: Venligbolig Plus model
ONV Arkitekter, 2+1 Idébureau

Projektets påtænkte udformning og opbygning muliggør en effektiv og rationaliseret byggeproces, hvor en stor del af konstruktionsarbejdet foregår på en fabrik med et dertilhørende effektiviseret ressourceforbrug og forkortet byggeproces på grunden og dermed mindskede gener for naboerne.

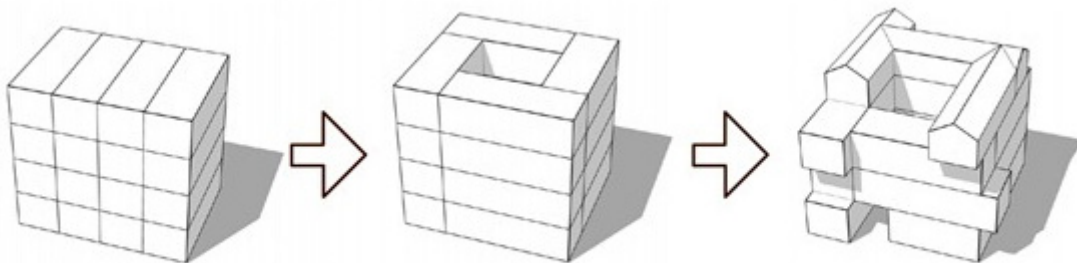
Planprojektet understøtter flere visioner og strategier, som der arbejdes med i kommunen, herunder Sammen om Rødovre, Udsattepolitikken og Rødovrestrategien, som det er angivet i afsnittet 'Lokalplanens Baggrund' på side 4.

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. 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 muliggør en ungeboligbebyggelse bestående af 2 kuber som 3 og 4 etages punkthuse.

Bebyggelsens bruttoetageareal er maks. 1.300 m² og grundarealet er ca. 2.200 m².

Boligerne tænkes udført som bokselementer, der stables i en varierende og dynamisk sammenstilling omkring trapperummet og danner én samlet bebyggelse.

I begge punkthuse etableres en fælles tagterrasse.

I stueplan placeres et fællesrum ved hver indgang til boligkuberne. I fællesrummene er der gjort plads til større forsamlinger og aktiviteter mellem beboerne, bl.a. gennem fælles madlavning i et stort fælleskøkken.

Fællesrummene er åbne og lyse med store vinduespartier ud mod bebyggelsens gårdrum/ankomsttorv. Dette skaber yderligere interaktion og møder for beboerne på tværs af kuberne.

Samlet rummer bebyggesen ca. **21-25** solistboliger á ca. **30** m² og ca. **9-10** boliger af ca. 50 m².

Se illustrationer på side 14/15 for visualisering

Note - Opholdsareal

Opholdarealer 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 opholdsarealets procentvise andel af etagearealet.

Ubebyggede arealer

Planen omfatter en disponering og placering af udendørs delte og fælles opholdsarealer.

Kubernes opbygning og placering danner et torv, hvor indgange og fællesfaciliteter placeres.

Derudover har begge kuber en fælles tagterrasser og et indendørs fællesrum, der placeres i stueetagen og vender mod torvet.

Alle beboerne har derudover adgang til de grønne rekreative arealer ved Espelunden og sportsfaciliteterne ved Rødovrehallen.

Størrelsen på opholdsarealet er vurderet i forhold til den konkrete bebyggelses nære beliggenhed til offentligt tilgængelige rekreative arealer - i lokalplanen fastsættes opholdsarealprocenten til **min. 35** og der stilles krav til, at der skal plantes træer, ligesom eksisterende træer på grunden skal bevares i videst muligt omfang for at sikre det grønnes fortsatte dominans i området.

Ydre fremtræden

I lokalplanen fastlægges høje krav til arkitektonisk kvalitet, hvor byggeriet bl.a. skal forholde sig til den gennemskærende jordvold og de omkringliggende sportsfaciliteter.

Bebyggelsen påtænkes placeret for foden af jordvolden skiftevis mere eller mindre inde i jordvolden, hvor den skærer sig ind i og rejser sig som en del af volden.

Bolighederne, der tilsammen danner kuberne, skal placeres forskudt i forhold til hinanden for at skabe variation med fremspringende bygningspartier, evt. altaner og overdækninger af samme. Selvstændige saddeltage på de øverste boligheder skal understrege konceptet om, at 'kuberne' er sammensat af mindre boenheder.

Generelt er der lagt vægt på, at ny bebyggelse skal have et sammenhængende arkitektonisk udtryk, med materialer, der patinerer smukt.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplan 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.

Ankomst i bil vest om Rødovrehallen

Lokalplanforslaget indeholdt to alternativer med hensyn til placering af parkering, renovation og dertil knyttet vejadgang. Det ene alternativ A: med vejadgang vest om Rødovrehallen frem til parkering og renovation nord for bebyggelsen. Det andet alternativ B: med vejadgang øst om Rødovrehallen frem til parkering og renovation øst for bebyggelsen. I samråd med øvrige brugere af området er det vurderet, at vejadgangen for biler vest om Rødovrehallen er den mest tryk trafikløsning af hensyn til de øvrige brugere af udearealerne. På grundlag heraf er det endelig lokalplanområde defineret / udpeget for udstykning og salg til bebyggelsen.

Ankomst for gående og cyklende øst om Rødovrehallen

Uden for lokalplanområdet skal der anlægges et fortov langs eksisterende vejstrækning nord og vest om daginstitutionen Græshoppen og frem til lokalplanområdets sydøstlige del - for orientering se Kortbilag 5.

Cyklende har ankomst øst om Rødovrehallen af eksisterende vejstrækninger i området.

Kollektiv transport

Bebyggelsen kommer til at ligge ca. 400 m fra buslinjenettet ved linje 7A og 9A, der begge stopper ved Rødovrehallen.

Busserne kører til Rødovre Centrum eller videre ind til København, hvor de skaber forbindelse til skinnebåren trafik i form af S-tog, Metro og Regionaltog.

Bus 9A har desuden en rute til Glostrup St. og den kommende letbane.

Parkering

I Kommuneplan 2018 angives der følgende parkeringsnormer, der har relevans for lokalplanen:

Etageboliger

Min. 1 p-plads og 2 cykelparkeringspladser per boliger.

I Kommuneplan 2018 er det desuden angivet, at kravet til udæg og anlæg af p-pladser vil blive skønnet i hvert tilfælde.

Der er foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet inden for dette lokalplanområde. Det er vurderet, at bebyggelsens beliggenhed med god adgang til stinet og til kollektiv trafik samt boformen med små boliger til unge, er en boform, hvor bilejerskabet forventes at være meget lavt.

Der er derfor ud fra en konkret vurdering fastsat følgende parkeringsnorm inden for lokalplanområdet:

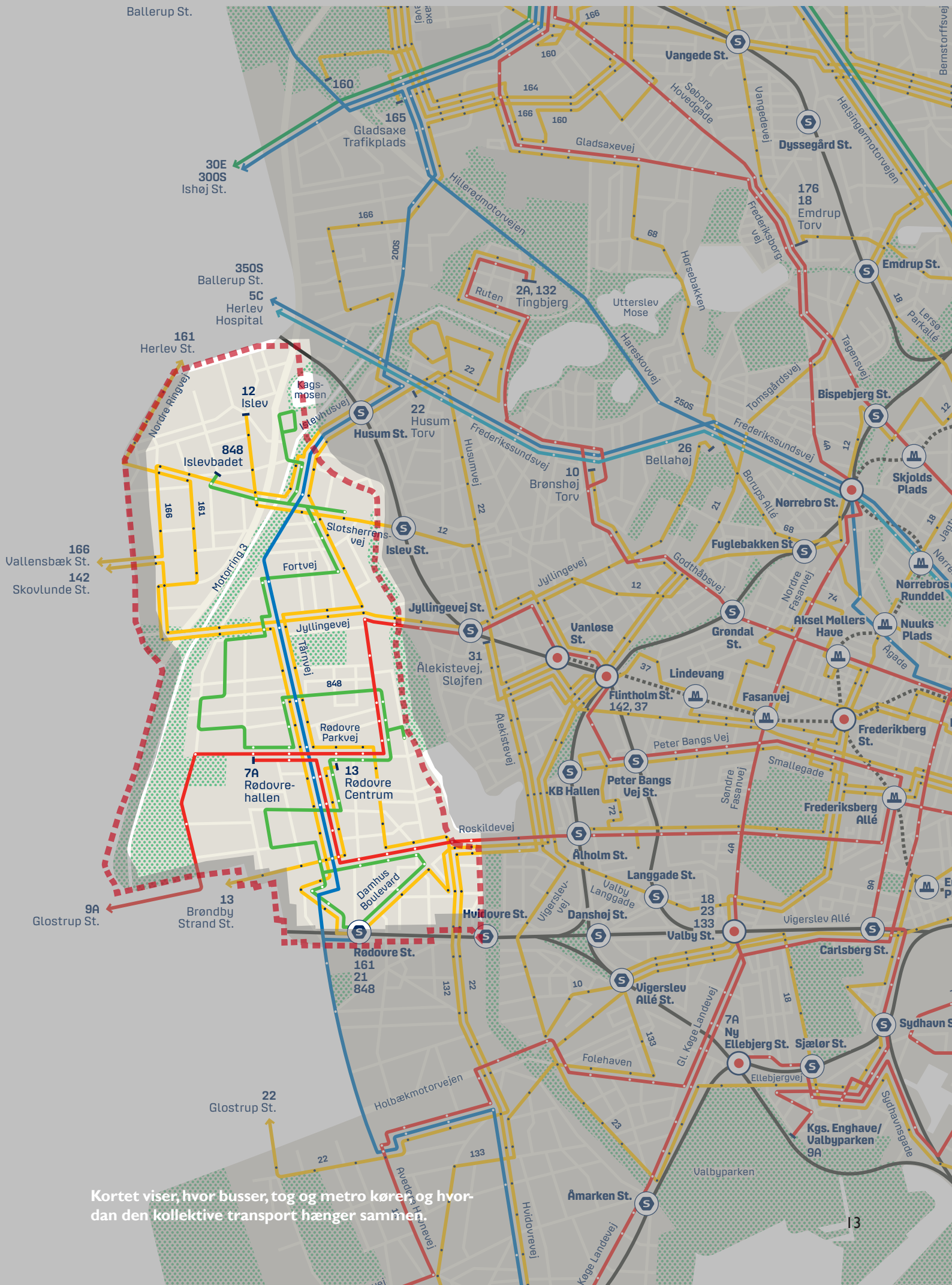
- 0,33 p-plads per boliger (i alt ca. 11 bilparkeringspladser)
- 2 cykelpladser per bolig (i alt ca. 68 cykelpladser)

Se Kortbilag 3 for parkeringsforhold og kortet på side 13 for det kollektive transportnet samt mulige ankomstveje på Kortbilag 5.

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.

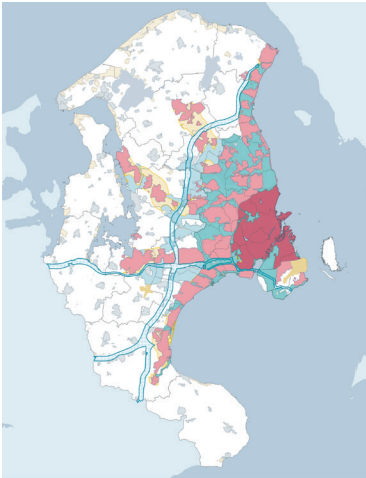


Kortet viser, hvor busser, tog og metro kører og hvordan den kollektive transport hænger sammen.



Referencebillede: Venligbolig Plus boliger på Frederiksberg.
Bebyggelsen omfattet af nærværende lokalplan etableres efter samme princip.





Fingerplan 2019



Kommuneplan 2018 kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk

Kommuneplan 2018

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 4 - Rødovre Vest og er omfattet af Rammeområde 4G05 Rødovre Parkvej, som er et rekreativt område udlagt til sports-haller, baner og anlæg til idrætsformål.

Den planlagte udvikling er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018 hvad angår: Fremtidig anvendelse og maks. bebyggelsesprocent.

Tillæg 7 til Kommuneplan 2018 er derfor udarbejdet for at muliggøre etageboligbebyggelse i maks. 4 etager (maks. bygningshøjde 14,5) og med maks. bebyggelsesprocent 65.

Kommuneplanens parkeringsnorm er vurderet ud for den konkrete anvendelse og ændret fra 1 p-plads pr. bolig til 0,33 p-plads pr. bolig.

Udeopholdarealprocenten er ændret - fra min. 40 % til min. 35 % af etagearealet - Dette er ændret ud fra en konkret vurdering af bebyggelsens tætte beliggenhed til offentligt tilgængelige rekreative arealer.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 120 til offentlige formål (sport og institutioner) ved Rødovrehallen af 02.09.2008. Planen aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet af den endeligt vedtagne Lokalplan 153.

Lyste dokumenter

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

Følgende servitutter er tinglyst på matrikel 12ar Rødovre By, Rødovre: Servitut af 18.01.91. 000421 og Servitut af 18.01.91. 000422 Vedr. Vejadgang samt ret til benyttelse af parkeringsplads – den er relevant, da den kan udlægge adgangsvejene og stier fra krydset og parkeringspladserne til privat fællesvej jf. § 2.

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.

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.

Området er separatkloakeret. Området er dækket af Landsvæsenskommissionens kendelse af 18. juni 1969 for et større omland omkring Rødovre Parkvej. Kendelsen fastlægger en afløbskoefficient på 0,75 for etagebyggeri (ved regnintensitet på 130 liter/s/ha.).

Eventuel afvigelse fra afløbskoefficienten kan kun ske efter forudgående 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 dagrenovationen i beholdere til plast, papir, pap, glas, metal samt mad- og restaffald. Derudover er der indsamling af farligt affald, storskrald og haveaffald, som borgerne også skal sortere. Affald skal altid sorteres i henhold til det enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald i Rødovre Kommune.

Placeringen af affaldsstationen til beboerne i lokalplanområdet skal være i en overkommelig afstand fra boligerne, og hvor beholderne problemfrit kan afhentes. Afstanden må maksimalt være 40 m.

Affaldsstationen etableres som nedgravede beholdere - på nær beholdere til porcelæn, elektronik, batterier og farligt affald på terræn. De nedgravede affaldsbeholdere vil blive leveret af Rødovre Kommune.

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

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 byggherre 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 dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas-, og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber der dækker det pågældende område.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for det fastsatte BNBO (bo-



Designmanual for byrum i Rødovre Kommune kan findes på www.rk.dk

ringsnære beskyttelsesområde) omkring boringerne til Espevang Vandværk. Her gælder ifølge Kommuneplan 2018 den retningslinje, at der som udgangspunkt ikke tillades nedsivning af vejvand, etablering af vertikale jordvarmeanlæg eller andre potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Den planlagte bebyggelse ligger cirka 50 meter fra den eksisterende indvindingsboring ved tennisbanerne og dermed uden for det fastlagte fredningsbælte på 10 meter. Inden for fredningsbæltet må der ikke anvendes eller opbevares stoffer, der kan forurene grundvandet.

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.

Området er registreret som del af Det grønne Danmarkskort i Kommuneplan 2018 med spredningskorridorer / økologiske forbindelser.

Området er udlagt indenfor naturbeskyttelsesområde.

Lokalplanområdet støder op til byparken; Espelunden, som er omfattet af Vestvoldsfredningen.

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.

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 lettere forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er lettere 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.

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 varmforsyningsafhængigheden af fossile brændsler samt fremme samproduktion af el og varme. Varmeforsyningsloven regulerer også hvilke forbrugere, der har tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Naturbeskyttelsesloven

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

Museumsloven

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

Vejloven

Bekendtgørelse af Lov om private fællesveje LBK nr. 1234 af 04/11/2015 og Lov om offentlige veje mv. Lov nr. 1520 af 27/12/2014

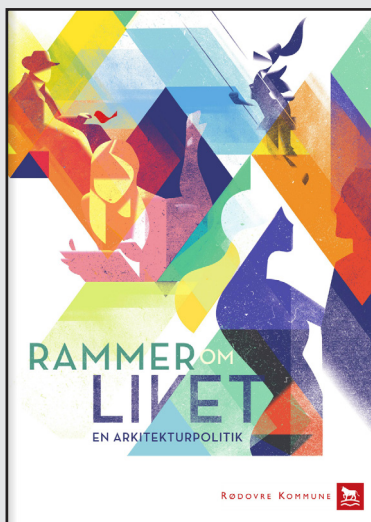
Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til ejendom skal godkendes af kommunen.

Se Kortbilag 5 for placering af færdselsarealer.

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



Rødovre Kommunes arkitekturpolitik "Rammer om livet" kan ses på kommunens hjemmeside 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. 1157 af 01.07. 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til helårsbeboelse med etageboliger,
- at muliggøre opførelse af en attraktiv bebyggelse med boliger organiseret i punkthuse ('kuber') med fælles faciliteter og fælles centrale opholdsarealer for beboerne,
- at sikre, at ny bebyggelse og ubebyggede arealer fremtræder med høj arkitektonisk kvalitet.

§ 2 Område og zonestatus

Lokalplanområdet, der er beliggende i byzone, afgrænses som vist på Kortbilag I og omfatter Matrikel nr. 12ar i ejerlav Rødovre By, Rødovre.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Generelt

Området må kun anvendes til boligformål til særlige boformer i form af mindre etageboliger til helårsbeboelse.

3.2

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.3

Ubebyggede arealer må kun benyttes til fri- og opholdsarealer og til parkerings- og adgangsarealer for beboere.

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

Indenfor lokalplanområdet kan der udstykkes en ejendom på ca. 2.200 m² som en selvstændig matrikel af den store Matrikel 12ar, Rødovre By, Rødovre. Der må ikke foretages yderligere udstykninger.

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 Rødovre Parkvej.

Vejadgang for biler skal ske vest om Rødovrehallen - for orientering se Kortbilag 5.

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

5.2 Stiforbindelser

Alle udendørs opholdsarealer på terræn skal etableres med et sammenhængende stinet.

Der skal være direkte forbindelse mellem inde og ude til fællesrummene i stueetagerne

Cyklende og gående har ankomst øst om Rødovrehallen af eksisterende vej-/stistrækninger i området - for orientering se Kortbilag 5.

5.3 Tilgængelighed

Parkeringsarealet skal anlægges som et fælles gang-, køre- og parkeringsareal og indrettes under hensyntagen til bløde trafikanter.

Note til § 5.1

Forsyning (kloak, vand, fjernvarme m.m.) skal ske i jord via veje og stier.

Note til §§ 5.1 og 5.2

Uden for lokalplanområdet etableres der adgangsvejene for bilister, cyklende og gående som skal sikres ved at udlægge dem som hhv. privat fællesvej og privat fællessti.

Note til §§ 5.2 og 14

Udenfor lokalplanområdet etableres der et fortov nord og vest om Græshoppen og frem til lokalplanområdet. Jf. Vejloven er følgende et privatretligt forhold:

Ejeren af ejendommen omfattet af Lokalplan 153 skal medvirke til driften af den gående og cyklende adgang.

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.

Note til §§ 6.3 og 9.4

Fire af de udlagte p-pladser skal være anlagt før ibrugtagning, de andre syv p-pladser skal anlægges på Kommunalbestyrelsens forlangende.

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.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Bilparkering

Parkering skal etableres som en samlet løsning.

Parkeringspladserne må ikke overdækkes.

Etablering af parkeringsplads og boligbebyggelse skal foregå, så omkringliggende beplantning ikke tager skade.

6.2 Cykelparkering

Der skal etableres én fælles cykelparkeringsløsning. Løsningen skal være overdækket og der skal reserveres plads til cykelparkering til ladcykler.

6.3 Parkeringsnorm

Parkeringsdækningen skal være:

0,33 p-plads per bolig.

Min. **2** stk. cykelparkering per bolig.

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

6.4 Handicapparkering

Der skal anlægges én handicapparkeringsplads til kassevogn. For handicapparkeringspladsen gælder det, at den skal anlægges så:

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse

Inden for lokalplanområde er der planlagt for en maks. byggeret på 1.300 m² for en bebyggelse i maks. 3 og 4 etager inkl. tagterrasser som vist på Kortbilag 3 og 4.

Al boligbebyggelse skal i princippet placeres som vist på Kortbilag 3.

7.2 Dagslys i boliger

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

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Facader

Alle bygninger skal udføres med facadeplader og partier med træbeklædning.

Ved hver bolig skal der etableres en altan, fransk altan eller terrasse til brug for enhedens beboere.

Alle facader skal udføres og fremstå i overensstemmelse med principperne angivet på Bilag 4.

8.2 Vinduer og døre

Vinduer, tagvinduer og døre må kun udføres i træ, metal eller en kombination heraf.

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

8.3 Tage

Bygningernes tag, skal af hensyn til helhedsvirkningen, materiale- og farvemæssigt harmonere med facaderne.

Taghaver eller tagterrasser etableres under hensyntagen til arkitektur, brandkrav mv.

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

Der kan etableres solfangere/solceller på taget efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Se også § 11.3 for solenergi.

8.4 Altaner og tagterrasser

Altaner skal fremstå lette og spinkle og tilpasses bebyggelsens arkitektur. Se også § 9.2 vedr. placeringen af tagterrasser. Værn og gulvbelægninger ved evt. altaner og tagterrasser skal være ensartede.

8.5 Skure og overdækninger mv.

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres i materialer og farveholdning, der er tilpasset hovedhusenes arkitektur og materialeudtryk.

Tage på mindre bygninger/overdækninger skal udføres som grønne tage.

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.

8.6 Antenner

Den nye boligbebyggelse må højst forsynes med én antenne-mast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabol-antener må ikke opsættes på facader.

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 byparken; Espelunden 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 § 11 for mere om tekniske anlæg.

8.8 Facadeudstyr

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

§ 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 illustrationsplanen på Kortbilag 3 og § 9.2.1.

9.2 Opholdsareal

Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal opholdsarealet udgøre minimum **35 %** af boligetagearealet.

9.2.1 Indretning og placering af opholdsarealer

Der skal udarbejdes en plan som omfatter en disponering, indretning og placering af bebyggelsens udendørs fælles opholdsarealer. Planen skal godkendes af Rødovre Kommune.

Note til § § 8.7 og 8.8

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

Note til § 9

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 § 9.2.1

For at sikre den sociale sammenhængskraft indrettes opholdsarealer i forskellige zoner, der tilbyder hygge-kroge med borde og bænke, hvor naboer kan mødes med hinanden.

Note til § 9.2.1

Evt. legepladsareal skal godkendes af Rødovre Kommune inden anlæg-gelse. En godkendelse forudsætter, at kravene i den gældende Dansk Standard for legepladssikkerhed er opfyldt.

Bygningerne danner et torv som er bebyggelsens største fælles udendørs opholdsareal; et fælles torv, hvor indgange og fælles-faciliteter skal placeres - se illustrationsplanen på Kortbilag 3.

Det fælles opholdsareal/torvet skal indrettes for ophold og ankomst. Herudover kan der etableres opholdsarealer på øvrige ubebyggede arealer.

Området er generelt vådt så der skal etableres faste belægnin-ger på ankomst- og opholdsarealer.

Opholdsarealet skal fremstå grønt - se også § 9.8.2

9.2.2 Tagterrasser

Tagterrasser skal orienteres mod aftensolen.

Fælles tagterrasser og altaner vil kunne indgå i beregningen af opholdsarealet, for så vidt støjgrænseværdierne overholdes.

9.3 Affaldsløsninger

Der skal være nedgravede affaldsbeholdere til følgende fraktio-ner: Madaffald, restaffald, plast, papir, pap, metal og glas. Der skal desuden opsættes en batteribeholder.

Foruden de nedgravede beholdere skal der være plads til af-faldsbeholdere på hjul til: Småt elektronik, keramik, haveaffald og småt forbrændingsegnet storskrald. Derudover skal der være plads til et skab til farligt affald, samt en container til teks-tiler.

Der skal indrettes en plads hvor løst storskrald kan placeres (hårde hvidevarer, tv-skærme, stor metal, træmøbler, polstrede møbler og madrasser).

Inventar til affaldshåndtering skal primært placeres nær ad-gangsvejen (og maks. 40 m fra boligen) samt afskærmes og be-grønnes.

Den overdækkede cykelparkering og storskrald skal etableres i samme arkitektoniske udtryk som resten af bebyggelsen. Se desuden § 11.4.

9.4 Parkeringsløsninger

Parkeringspladsen skal udføres med asfalt på kørearealer og en anden type belægning end asfalt i parkeringsbåsene.

Note til § 9.3

For afhentning af affald gælder, at der skal kunne komme en kranbil frem til de nedgravede affaldsbehol-dere.

Storskrald og haveaffald skal kunne tilkøres i en afstand på maks. 5 me-ter til skraldebilen.

Afmærkningen af parkeringsbåsene skal indarbejdes i belægningen, så den fremstår tydelig og som en æstetisk helhed.

Se i øvrigt § 5.1

9.6 Terrænregulering

Den nye bebyggelse forudsætter indgravning og indbygning i græsvolden, hvor en del af græsvolden udgraves og enkelte træer fjernes. Græsvolden skal fortsat fastholde sin grønne dominerende fremtoning i området.

- Overfladevand skal holdes på egen grund.
- Der må ikke foretages terrænregulering tættere end 1 meter fra skel end +/- 30 cm uden Kommunalbestyrelsens godkendelse
- Udlægning af lettere forurenede jord, som ikke medfører forurening af grundvandet, skal godkendes af kommune
- Området er generelt vådt. derfor bør der etableres fast belægning.

9.7 Hegning

Der må ikke ske trådhegning i lokalplanskel udover eksisterende trådhegn i sydlige skel, dog kan mindre beplantninger og reetablering af beplantning efter byggeriet tillades.

Der kan desuden opsættes afskærmning mod boldbanen, hvis der opstår behov for det.

9.8 Beplantning

9.8.1 Bevaringsværdige træer

Eksisterende træer rundt om boldbanen er bevaringsværdige. De må ikke fældes og større rødder må ikke beskadiges. Træerne skal bevares som fuldkronede træer.

9.8.2 Beplantning i øvrigt

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 vækstopotentiale (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 samme designserie) i hele lokalplanområdet.

Parkeringspladsen, cykelparkeringspladser, hovedindgangsdøre samt primære gangarealer skal være tilstrækkeligt oplyst.

Andre steder kan udendørs belysning være orienterende og indgå som en del af det arkitektoniske udtryk.

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

Belysningen skal designes efter at minimere evt. lysgener for beboere og omkringboende.

Al belysning skal godkendes af Rødovre Kommune.

§ 11 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.

11.1 Generelt

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen og dennes arkitektoniske formsprog eller placeres, så de ikke er synlige fra byparken; Espelunden - se også § 8.7 og 8.8.

11.2 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.

Note til § 10.3

Belysning: Vigtigt opmærksomhedspunkt ikke kun i lokalplanområdet, men også i de omkringliggende arealer og stier, så området bliver trygt at færdes og opholde sig i for de unge.

Note til § 11.2

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

Note til § 11.3

"Opsætning af solenergianlæg - en vejledning" kan findes på www.rk.dk under borger - bolig og byggeri - byggeri.

11.3 Solenergi

Solenergianlæg kan opsættes på bebyggelsen under følgende forudsætninger:

- Solenergianlæg skal udføres refleksfrit, så de ikke blænder.
- Solenergianlæg skal integreres i tagfladen i samme hældning som denne - tilsvarende på facademur. Kun på flade tage, hvor det 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 / eller udfylde hele tagfladen.
- 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 § 11.4

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

11.4 Renovation

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

Der skal etableres en affaldsstation med tilhørende storskrald og haveaffald i forbindelse med cykelparkeringspladsen som afskærms og begrønnes.

Affaldsbeholderne til dagrenovation ved affaldsstationen skal være nedgravede. De nedgravede affaldsbeholdere skal kunne tømmes med kranbil. Affaldsbeholdere til storskrald og haveaffald er overjordiske beholdere på hjul.

Der skal opsættes skraldespande på ankomstarealet/torvet.

11.5 Antenneanlæg

Paraboler må højst have en diameter på 1 meter. De må ikke

opsættes på terræn eller bebyggelse, så de er synlige fra byparken; Espelunden.

11.6 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.

11.7 Ledningsanlæg

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

11.8 Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller inden for lokalplanområdet.

§ 12 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 -pladserne er godkendt af Rødovre Kommune og etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6.
- b) Når de i § 9 nævnte friarealer og opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med den i § 9.2.1 nævnte plan for indretning af opholdsarealer.
- c) Når de i § 11.4 omtalte affaldsløsninger er etableret og godkendt af Rødovre Kommune.
- d) Når bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.
- e) Når der er aftalt og anlagt vejbetjening af bebyggelsen jf. § 5.1.

§ 13 Ophævelser af lokalplan og servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 120 til offentlige formål (sport og institutioner) ved Rødovrehallen af 02.09.2008. Planen aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet af den endeligt vedtagne Lokalplan 153.

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

§ 14 Drift af friarealer mv.

Den til enhver tid værende ejer eller ejerforening skal medvirke til drift og vedligeholdelse af den i § 5 anlagte adgangsvej (da eksisterende vejstrækning anvendes som ankomstvej til lokalplanområdet skal der indgås aftale med ejer).

Note til § 12

Fire af de udlagte p-pladser skal være anlagt før ibrugtagning, de andre syv p-pladser skal anlægges på Kommunalbestyrelsens forlangende.

Note til §§ 5.2 og 14

Udenfor lokalplanområdet etableres der et fortov nord og vest om Græshoppen og frem til lokalplanområdet. Jf. Vejloven er følgenet et privatretligt forhold:

Ejeren af ejendommen omfattet af Lokalplan 153 skal medvirke til driften af den gående og cyklende adgang.

Den til en hvertid værende ejer eller ejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse de i § 9 nævnte ubebyggede arealer herunder opholdsarealer og stier inden for lokalplanområdet.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige brug af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Udvidelse ved om- og tilbygning eller overgang til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

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

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

Vedtagelse

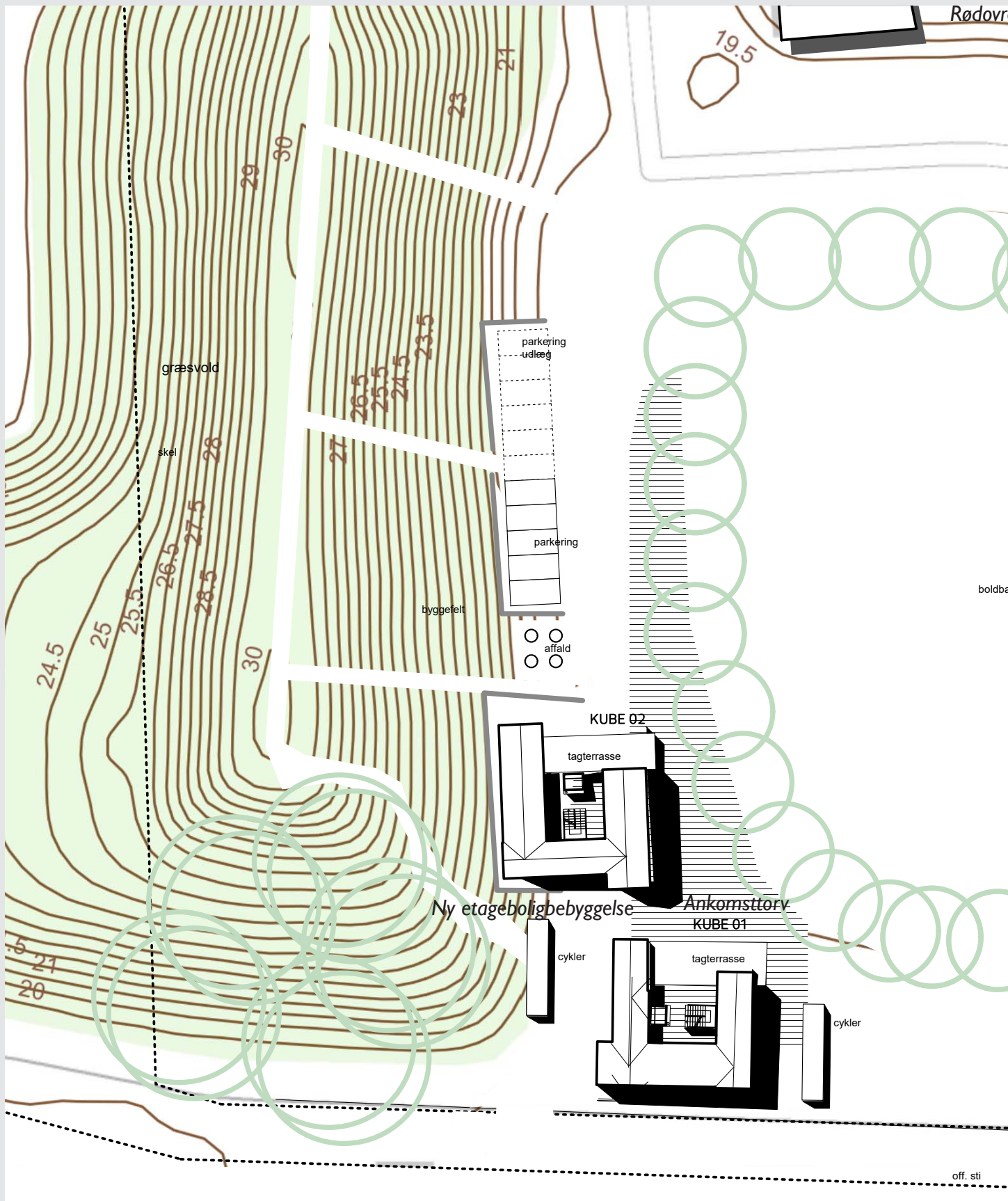
Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den **xx. xx. 2021** og offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokal Nyt den **xx.xx. 2021** jf. § 27 i lov om planlægning.

Britt Jensen
Borgmester

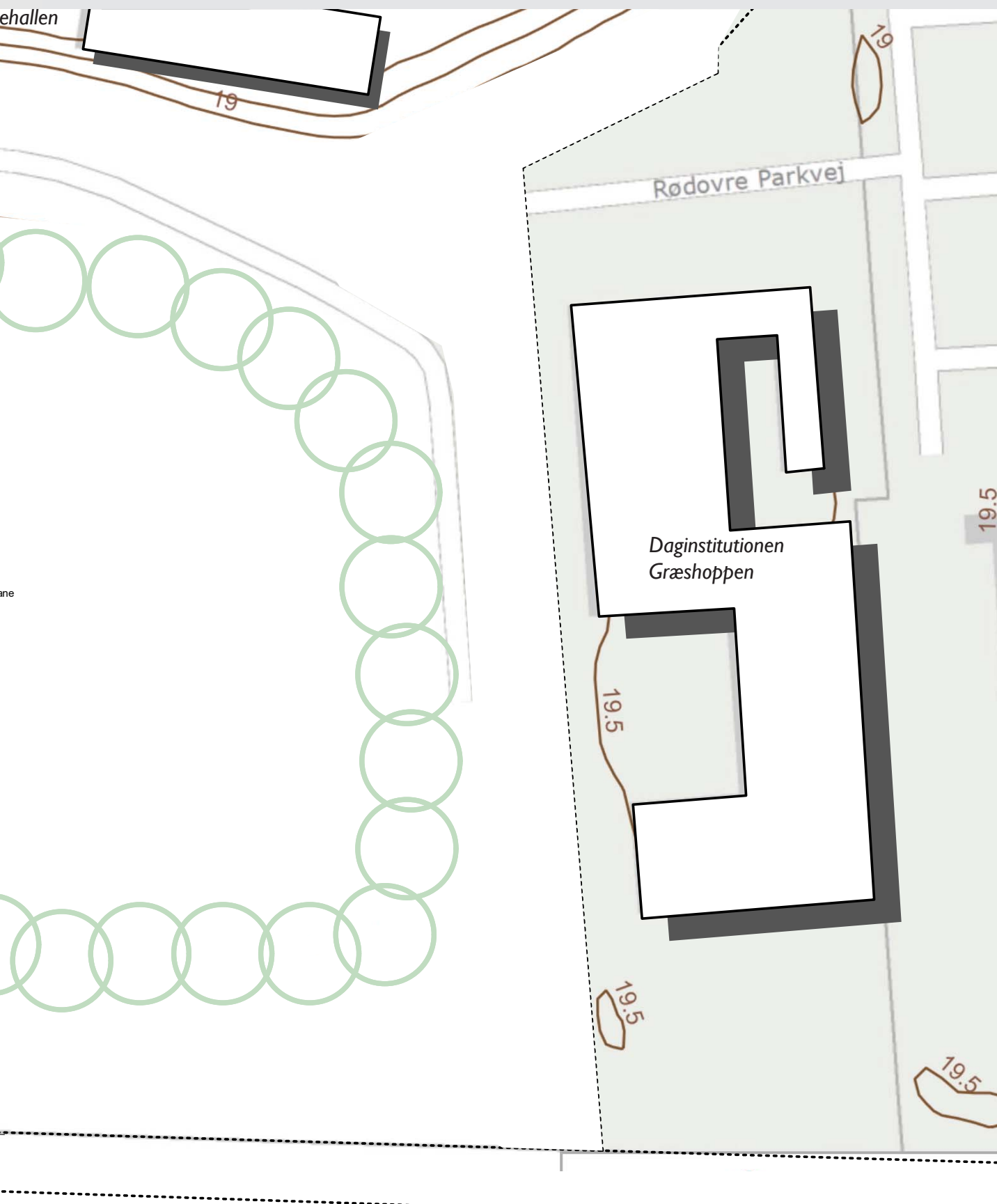
/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag 3 Illustrationsplan som principplan med bebyggelsesprincip og antal boliger



Illustration



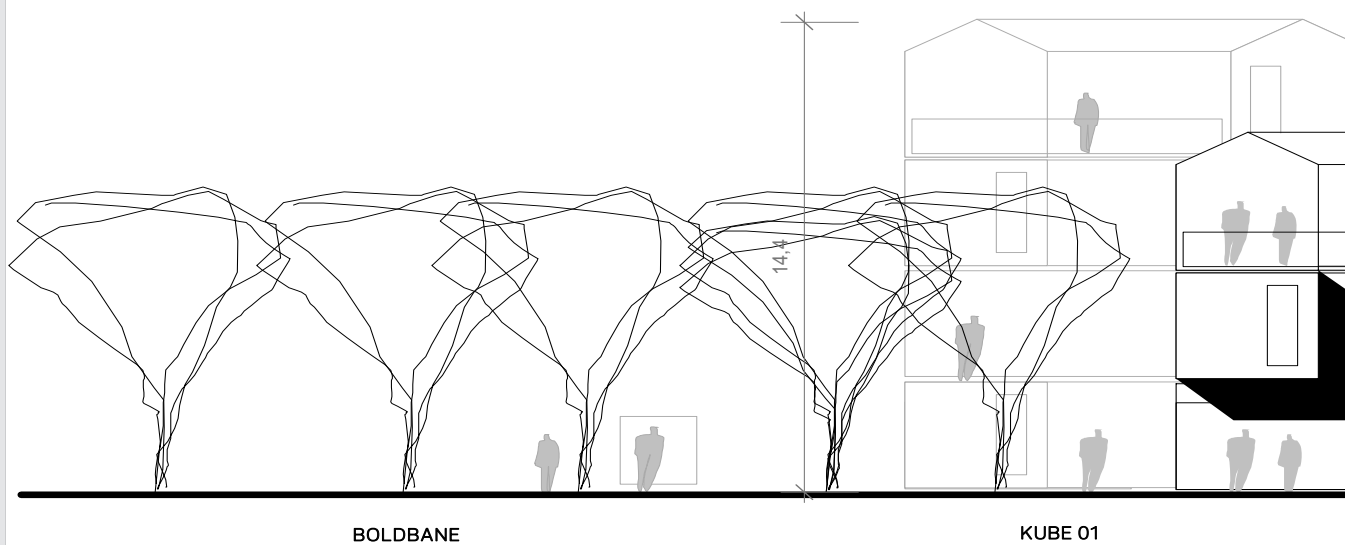
plan som principplan - Grundareal 2.200 m² - maks. 1.300 m² - Bebyggelsesprocent maks. 65 %

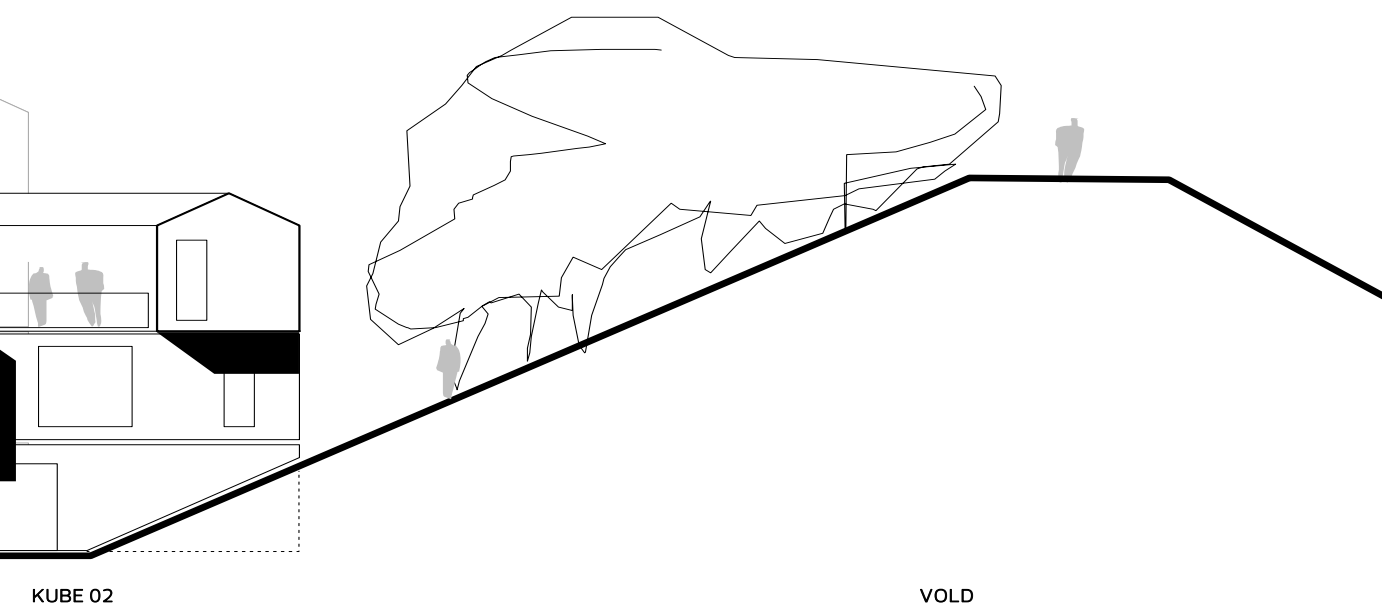
Bilag 4

Facader og snit



ankomst





KUBE 02

VOLD

Bilag 6 Fotos af området



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

Forsideillustration: ONV Arkitekter

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

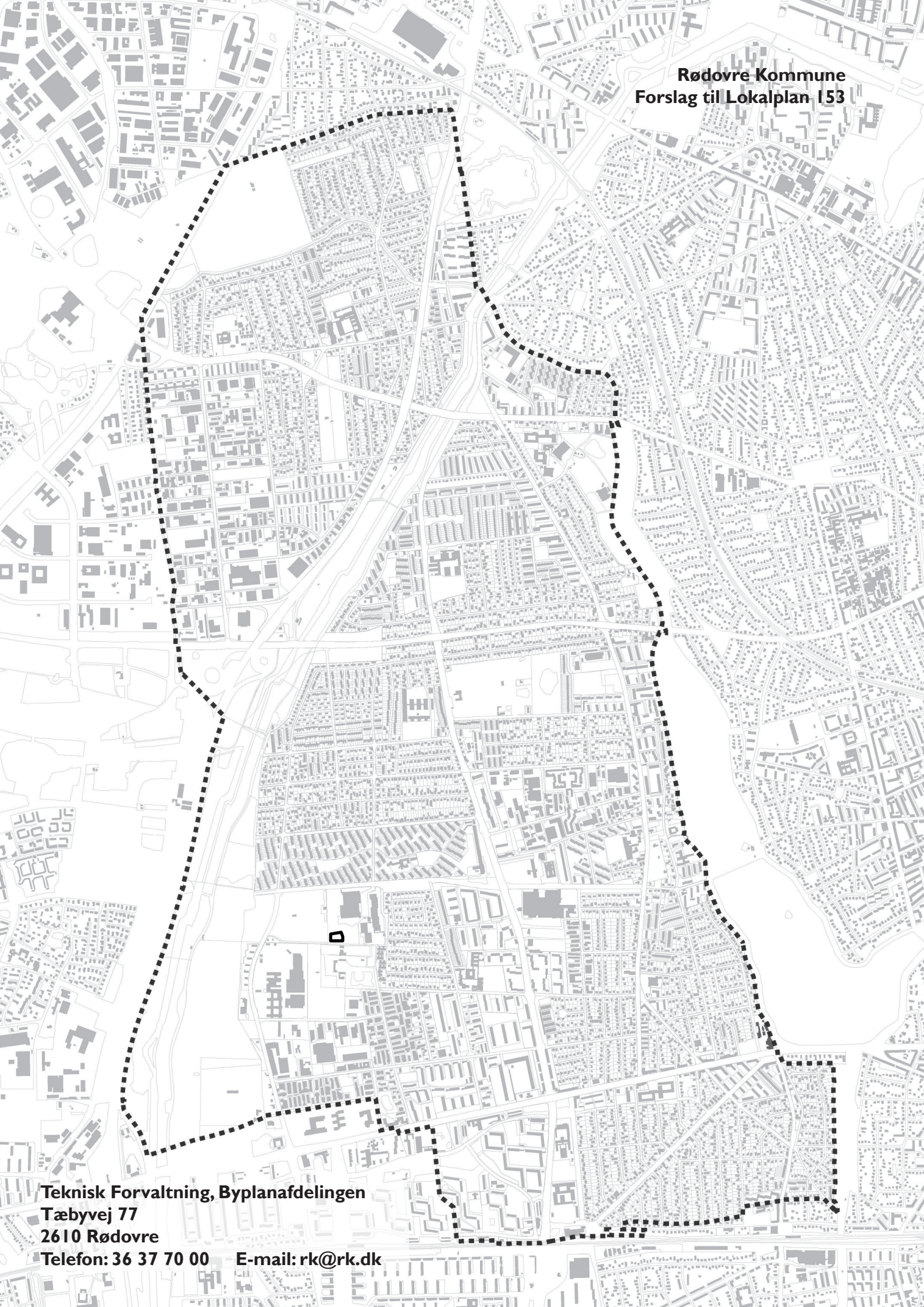
Kortbilag/Bilag: ONV Arkitekter

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

Rødovre Kommune
Forslag til Lokalplan 153



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