

Startredegørelse

Lokalplan 155 for en del af Milestedet



Lokalplan for Milestedet

Baggrund

Milestedet er en stor almen etageboligbebyggelse som er beliggende i Rødovre Syd - på den vestlige side af Tårnvej, syd for Roskildevej og nord for S-banesporet (København H / Høje Taastrup St.).

Milestedet (Kærene) blev opført i 50'erne og ligger i både Rødovre og Brøndby Kommune. Bebyggelsen rummer i alt ca. 2.500 lejligheder og dækker et areal på knap 70 ha., hvoraf ca. 30 ha. (og ca. 1.500 lejligheder) er beliggende i Rødovre.

I 2012 blev boligforeningen AABs to højhuse; Ruskær 37 og Agerkær 5 på hhv. 12 og 14 etager på i alt 19.161 m² med tilsammen 312 mindre boliger nedrevet. Kommunalbestyrelsen har (i april 2021 sag nr. 89) godkendt, at AAB sælger en del af de tidligere højhusgrunde til privat investor/bygherre.

I henhold til Tillæg I til Lokalplan 108 for bebyggelsen Milestedet af februar 2008, fremgår det at: "der gives tilladelse til nedrivning af AAB's to højhuse, at frastykke og sælge en del af Afd. 43's jordtilliggende, med henblik på at finansiere nedrivningssagen og sikre den fremtidige drift af den tilbageværende Afd. 43 i lavhusblokkene. Fremtidig nybyggeri på grundene er lokalplanpligtig, og det bør tilstræbes, at nybyggeri i området får reference til den karakteristiske bevaringsværdige bebyggelsesplan, med hensyn til omfang og placering".

Boligforeningen (AAB) og den nye private grundejer ønsker at benytte grundenes potentiale til at opføre to nye boligbebyggelser med tilhørende udearealer, som tilpasses eksisterende forhold. De nye bebyggelser omfatter etageboliger med forskellige ejerformer, bygningstypologier og boligtyper, med en blanding af private familie- og senioregnede boliger samt både mindre og større almene boliger og et fælleshus.

Forslag til Kommuneplan 2022

Lokalplanområdet er beliggende i Lokalområde 6 - Rødovre Syd og er omfattet af Rammeområde 6F02 Milestedet - Højhusbebyggelsen Milestedet.

Milestedet er sammen med den nye urbane bydel Rødovre Port beliggende i stationsnært kerneområde. Denne vigtige kobling mellem Rødovre Station og Milestedet sker gennem strædet i Rødovre Port - via en cykel/gangbro over Tårnvej - frem til Milestedet.

Rammeområde	Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer
6F02 Milestedet - Højhusbebyggelsen Milestedet	Blandet bolig og erhverv. Boligområde, kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, tekniske anlæg.	45% for området som helhed	9	Stationsnært kerneområde Værdifuldt kulturmiljø	Lokalplan 108 af 12.10.2005. Tillæg I til Lokalplan 108 af 13.02.2008 (som fastsætter retningslinjer for nedrivning af de to højhuse, samt udstykning af delarealer til nybyggeri). Opførelse af ny bebyggelse er lokalplanpligtig.

Se Kortbilag 1 for placering og Rammeområde 6F02.

Den planlagte udvikling i lokalplanen er i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 2022.

Status

Teknisk Forvaltning har været i dialog med boligforeningerne i området, den nye grundejer og bygherrerådgiver om den fremtidige udvikling.

Den nye grundejer har ved bygherrerådgivere Sweco udarbejdet et skiteprojekt og foretaget volumenstudier. Grundejer har efterfølgende fremsendt materialet til Rødovre Kommune og ønsker nu påbegyndelse af en lokalplanproces inkl. behandling af en startredegerelse. Se Kortbilag 2-7 med materialet.

Lokalplanområdet

Lokalplanafgrænsningen følger områdefrænsningen for Rammeområde 6F02 og omfatter følgende matrikler med ejerlavnavn; Rødovre By, Hendriksholm: Ruskær 37 (8eø) og Agerkær 5 (8eæ) samt Ruskær 34 (8b), Agerkær 35 (8fa), Agerkær 6 (8gn), Agerkær 3 (8fp), Agerkær 1A (8fk). Lokalplanområdet er 37.851 m² (eksl. del af vejen Agerkær). Se kort for eksisterende forhold på side 6.

Udpeget værdifuldt kulturmiljø

I henhold til Kulturmiljøbeskrivelse nr. 14 Milestedet er områdets bærende fortælling: ”Den enorme almene parkbebyggelse med stor skala i beplantning og grønne arealer, et af de tidligste montagebyggerier i Danmark, et bud på 1900-tallets mønsterby til den moderne arbejder samt nærheden til S-banen (Fingerplanen) og dermed også et eksempel på Rødovres stilling i hovedstadens regionale planlægning”.



Kulturmiljøbeskrivelse nr. 14
Milestedet kan ses på kommunens hjemmeside - i Forslag til Kommuneplan 2022 under temaet Kulturarv.

Forventet indhold i hovedtræk

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre to nye etageboligbebyggelser på "højhusgrundene", og at indpasse tilhørende udearealer for ophold og aktiviteter samt parkeringspladser. I lokalplanprocessen skal det undersøges, hvordan de nye bebyggelsers parkeringsløsninger kan implementeres i området, på en sikker og hensigtsmæssig måde, evt. som en kombination af parkering i konstruktion og på terræn.

Derudover er formålet at planlægge ankomstsituationer til lokalplanområdet, de nye bebyggelsers kobling til eksisterende veje- og stinet samt især koblingen til den urbane bydel Rødovre Port og Rødovre Station sydøst for Milestedet.

Anvendelse og omfang

Etageboligbebyggelserne foreslås opført i 2-8 etager der etableres, som to bebyggelser, placeret på hhv. matr. nr. 8eæ og 8eø.

Program for den samlede bebyggelse

Samlede bybyggelse i alt ca.	17.528 m ²
Private boliger udgør ca.	13.694 m ²

Familieboliger ca.	11.829 m ²
Seniorbofællesskab ca.	1.591 m ²
Fælleshus ca.	274 m ²
Almene boliger ca.	3.864 m ²

(Almene boliger udgør ca. 22% af den samlede bebyggelse).

Der vil i lokalplanprocessen være fokus på at finde løsninger, som kan muliggøre, at en del af de almene boliger etableres som mindre, billige/betalbare boliger.

Delområde A (matr. nr. 8eæ) Agerkær 5:

På den sydlige grund, som er ca. 12.000 m², foreslås bebyggelsesprocenten til maks. 67% svarende til ca. 8.000 m² etageareal.

Bebyggelsen vil bestå af private familieboliger etableret i en vinkelbebyggelse som trapper ned fra 6 til 3 etager, og et fælleshus som forbinder vinklerne med en bygning i 2 etager. Derudover er der private seniorboliger som etableres i to enkeltstående blokke i 3 etager.

Delområde B (matr. nr. 8eø) Ruskær 37:

På den nordlige grund, som er ca. 13.700 m², foreslås bebyggelsesprocenten til maks. 70% svarende til ca. 9.600 m² etageareal.

Bebyggelsen vil bestå af hhv. almene boliger og private familieboliger etableret i en vinkelbygning som trapper ned fra 8 til 3 etager. Derudover er der private familieboliger som etableres i to enkeltstående blokke i 3 etager.

I henhold til kommuneplanens generelle rammer skal opholdsarealet være min. 40% ved en bebyggelsesprocent over 60.

Bebyggelsesprocenten foreslås til maks. 45% for området som helhed, i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 2022.

Se kort for eksisterende forhold på side 6.

Se Kortbilag 2, 4 og 6 med situationsplan, bebyggelsen i oprejst plan samt eksempel på facader.

Arkitektur

I skitseprojektet er der foretaget volumenstudie for at sikre de nye bebyggelses indpasning i eksisterende forhold på en hensigtsmæssige måde. Her er der et sæligt fokus på, at de nye bebyggelser indpasses skalamæssigt i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur, bygningshøjder og parklandskab.

Volumenstudiet viser, at den foreslåede nye bebyggelse i 4-8 etager (på matr. nr. 8eø) kan indarbejdes i området, så bebyggelsen, set fra hhv. boldbanerne og fra de øverste lejligheder i den nordøstlige bebyggelse, kun i begrænset omfang vil være synlig over og igennem løvet på eksisterende beplantninger.

I lokalplanen vil der være fokus på, at den nye udvikling forholder sig til de omkringliggende etageboligbebyggelser, fastholder hovedtrækkene i den eksisterende bebyggelsesstruktur og oprindelige arkitektur samt styrker det grønnes dominans i området.

Milestedets store område er karakteriseret af den åbne struktur med en række brede højhuse langs Roskildevej og mod syd af af lavere boligblokke, der er lagt ud, så de danner serier af trapezformede firlængede boligårde.

Note - opholdsprocent

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 tagareal eller større altaner.

Opholdsarealer omfatter ikke beplantningsbælter, parkeringsarealer m.v.

Ved opholdarealprocenten forstås opholdsarealets procentvise areal af etagearealet.



Brandholms Alle

Valhøjs Alle

Tårnvej

Nyholms Alle

Roskildevej

Nørrekeær

Nørrekeær

Maglekeær

Agerkeær

Lokalplanområdet

Delområde B
matr. nr. 8eø
Ruskær 37

Delområde A
matr. nr. 8eæ
Agerkeær 5

Ulkeær

Dalkkeær

Ruskær

Storekeær

Storekeær

Tårnvej

De nye bebyggelser indgår med sin planløsning i eksisterende hovedstruktur, hvorved der opnås mindre gårdrum tæt på boligerne og at bebyggelserne indpasses i det store skovbælte som strækker sig gemmen området.

Skalamæssigt har de nye bebyggelser et større fodaftryk end de to tidligere højhusbebyggelser og der arbejdes i stedet med forskellige bygningshøjder og bygningsformer. De vinklede blokke udformes med flade tage, som terrassehuse der nedtrapper fra 6 og 8 etager til 5, 4 og 3 etager mod eksisterende bebyggelse. I mellemrummene til de nærmeste nabo-bebyggelser placeres enkeltstående mindre blokke, udformet som de eksisterende bygninger i 3 etager med sadeltag.

Det nye byggeri skal gennemføres med høj arkitektonisk og materiale-mæssig kvalitet og i overensstemmelse med principperne i Rødovre Kommunes arkitekturpolitik.

Beplantning

Milestedets oprindelige landskabsplan er tegnet af C.Th. Sørensens. Dens grønne elementer er i dag vokset til og fremstår sunde og frodige i et sammenhængende parklandskab, med rumdannende skovplantninger der dominere området set fra parkstrøget og vejene. I lokalplanprocessen vil det blive undersøgt, hvilke tiltag der skal stilles krav til, for at området stadig fremstår med en parkagtig karakter.

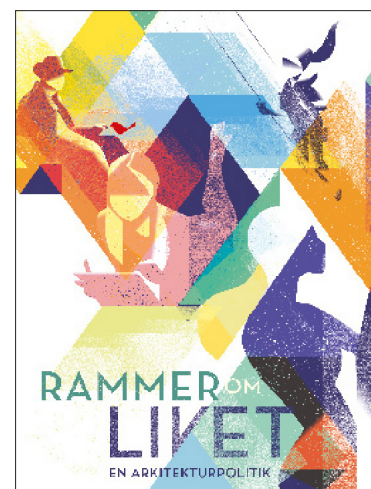
I henhold til Lokalplan 108 §13 Bevaring af beplantning: ”Bevaringsværdig træbeplantning i området, der er markeret med særlig signatur på Kortbilag 4, skal bevares som fuldkronede træer. De øvrige eksisterende træer i området skal så vidt muligt bevares. Ved nybyggeri skal eksisterende beplantning gennemgås sammen med kommunen, og ejer skal redegøre for de foranstaltninger, der er gjort for at sikre bevaringsværdige træer”.

En del af de eksisterende boligblokkes stueetager har udgang til små haver. Om denne mulighed skal indarbejdes i de nye bebyggelser vil blive undersøgt i forbindelse med lokalplanen.

Parkering

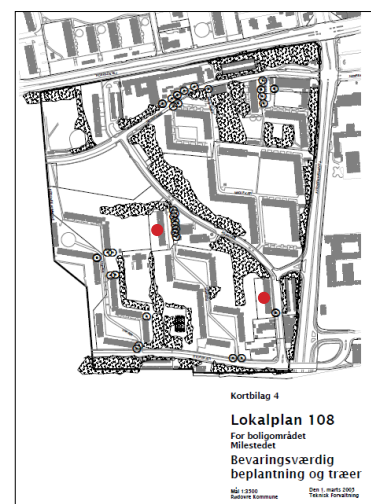
Parkeringsnormen i området er i henhold til Forslag til Kommuneplan 2022:

Maks. 1 parkeringsplads pr. etagebolig samt 2 stk. cykel-parkering pr. etagebolig. Derudover vil der blive stillet krav om



Rødovre Kommunes Arkitekturpolitik
- Rammer om livet kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside.

Note - Beplantninger og træer



Kortbilag 4 fra Lokalplan 108

cykelparkeringspladser til ladcykler, handicapparkering og forberedelse til ladestandere for el-biler.

Rødovre cykelstrategi - Den stærke cykelby 2021-2033

Når der udvikles skal der fortsat planlægges for, at Rødovre er en by, som har god mobilitet for alle - men strategien er, at vi skal hjælpe cyklen frem, så det fremover bliver den tohjulede, der er det nemmeste valg, når der foretages ture inden for kommunegrænsen.

De to nye bebyggelsers ankomstvej; Agerkær er i cykelstrategien peget på, som et muligt nyt cykelprojekt, fordi hele Agerkær-stækningen danner ryggrad i det lokale vejnet. Der skal udvikles med fokus på trafiktryk i området, hvor biltrafik, parkering og den bløde trafik er blandet. I dag kan de bløde trafikanter færdes på tværs af Agerkær og af stinet igennem boligområderne til skole og andre aktiviteter.

Rødovrestrategi 2020

Den foreslåede udvikling i Milestedet skal gennem dialog med bygherre og via de rette løsninger sikret i lokalplanen understøtte visionerne i Rødovrestrategien.

I den indledende lokalplanfase med bygherre vil der være fokus på fornyelse gennem respekt for områdetets eksisterende grønne udtryk og beplantning.

Der vil desuden være fokus på, at opholdsarealerne etableres med en kombination af private, semiprivate og fælles arealer som fremstår i høj kvalitet, og har et bredt udbud af aktiviteter til ældre, unge og børn. I lokalplanprocessen vil det blive undersøgt om tagene på terrassehusene kan indrettes til fællesarealer og/eller med grønne tage for forsinkelse af regnvand.

I samarbejde med bygherre vil løsninger for at fremme biodiversiteten med natur i byrummet bliver undersøgt. Det kan f.eks. være forskellige regnvandsløsninger og nedbringelse af belagte overflader.

I forbindelse med de senioregnede boliger vil der være et særligt fokus på tryk og tilgængelighed.

Den nye bebyggelse vil supplere Milestedet med forskellige boligtyper, ejerformer og skabe nye fysiske rammer for inklusion og diversitet i trygge omgivelser, elementer som vil styrke den sociale bæredygtighed. Se *Kortbilag 3 med funktionsoversigt*.

I lokalplanprocessen skal det sikres, at nyt byggeri og anlæg i valg af udformning, materialer og forventet brug bidrager positivt til udviklingen af bygningskulturen i Rødovre og er med til at bære kulturarven i kommunen videre.

Afklaringspunkter

Et gennearbejdet skitseprojekt fra udvikler/bygherre foreligger ikke pt.

Tidsplan og inddragelse

I indledningsfasen for den ønskede udvikling har den private grundejer/udvikler og AAB været i dialog og afdelingsbestyrelsen har i den forbindelse været inddraget i planlægningen.

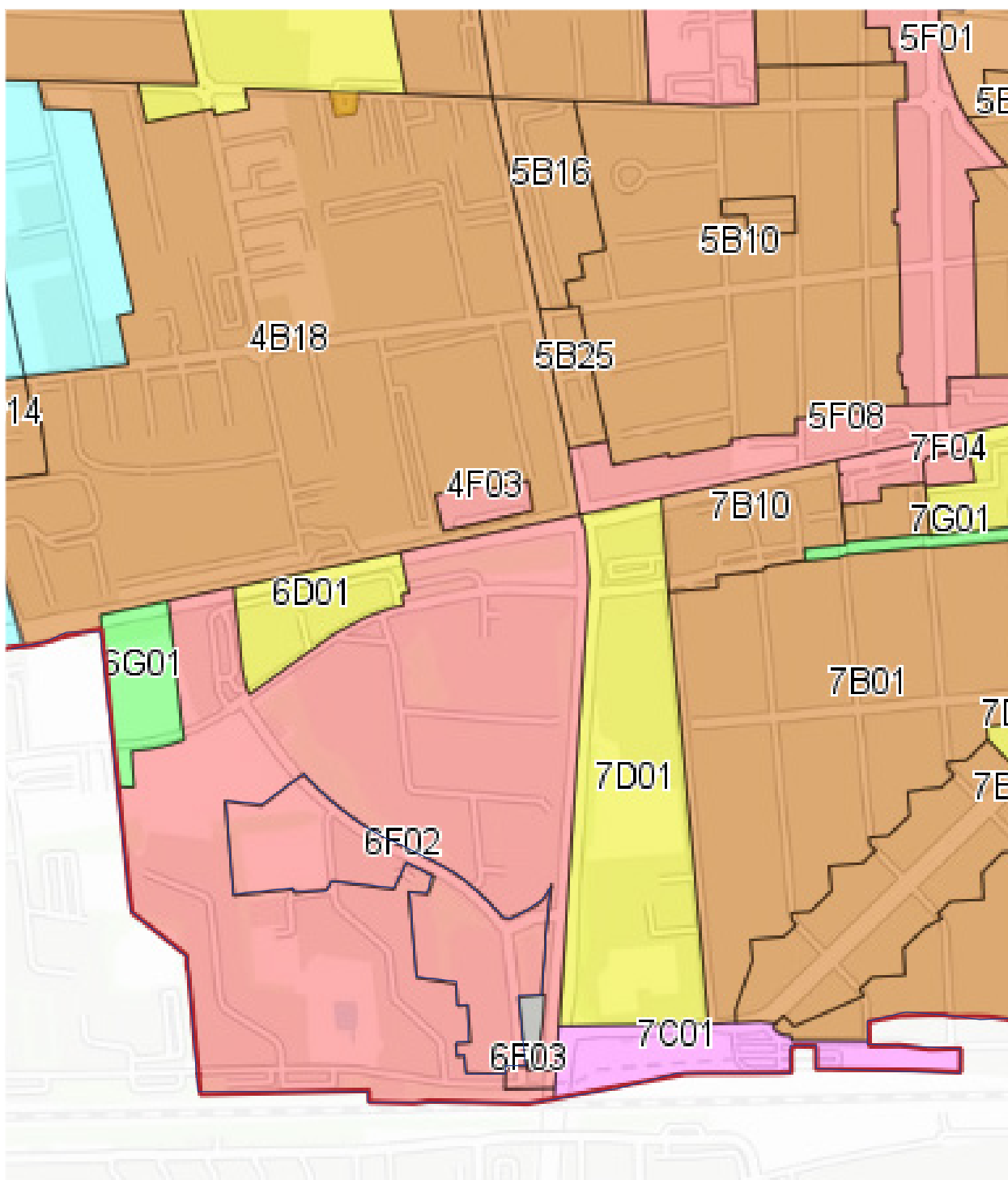
Vedtagelse af forslag til lokalplan - juni 2022








Høring i otte uger - juli /august 2021

Borgermøde i høringsperioden - august 2022

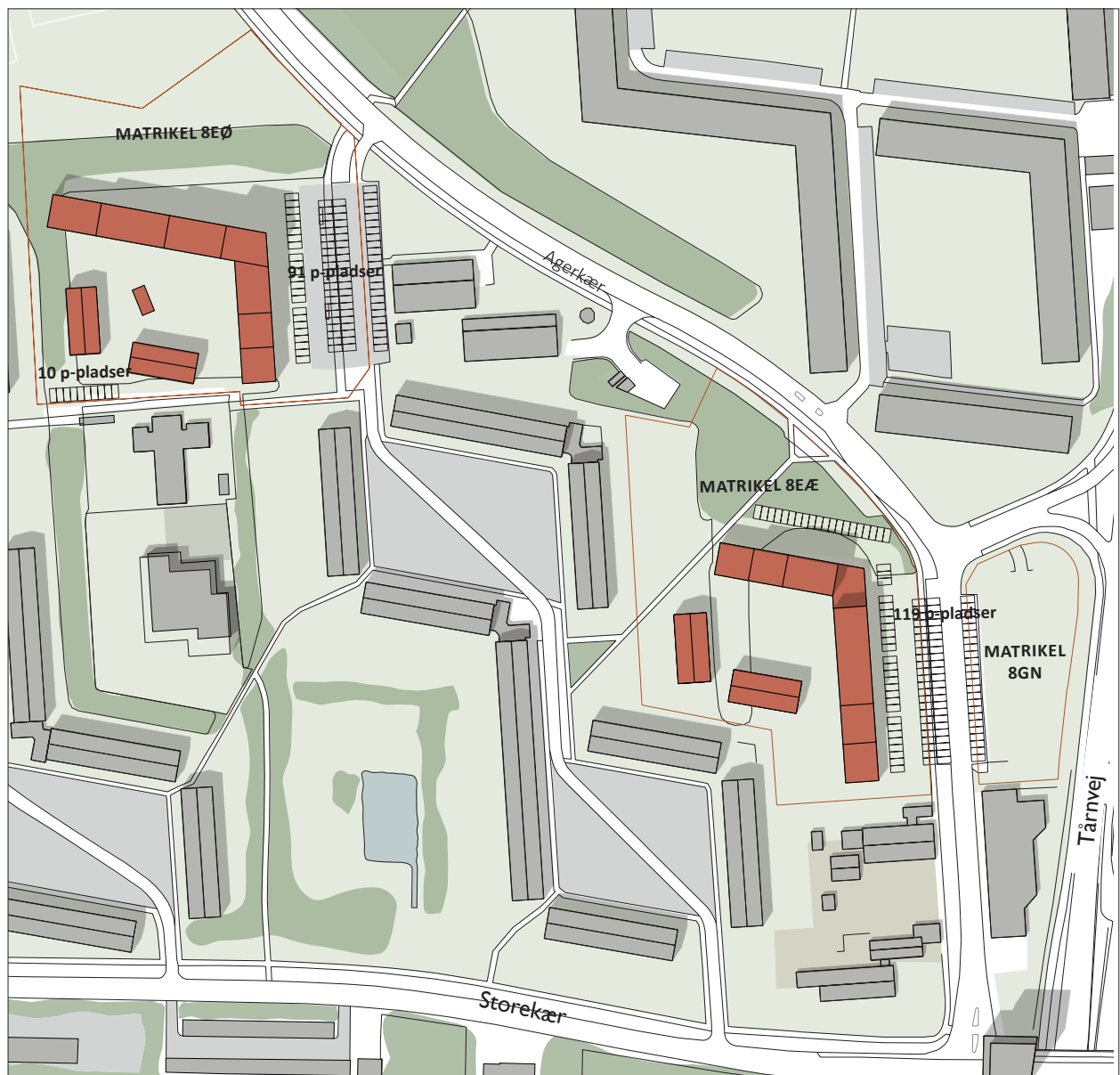
Endelig vedtagelse af lokalplan - november 2022.

Kortbilag I - Rammeområde 6F02



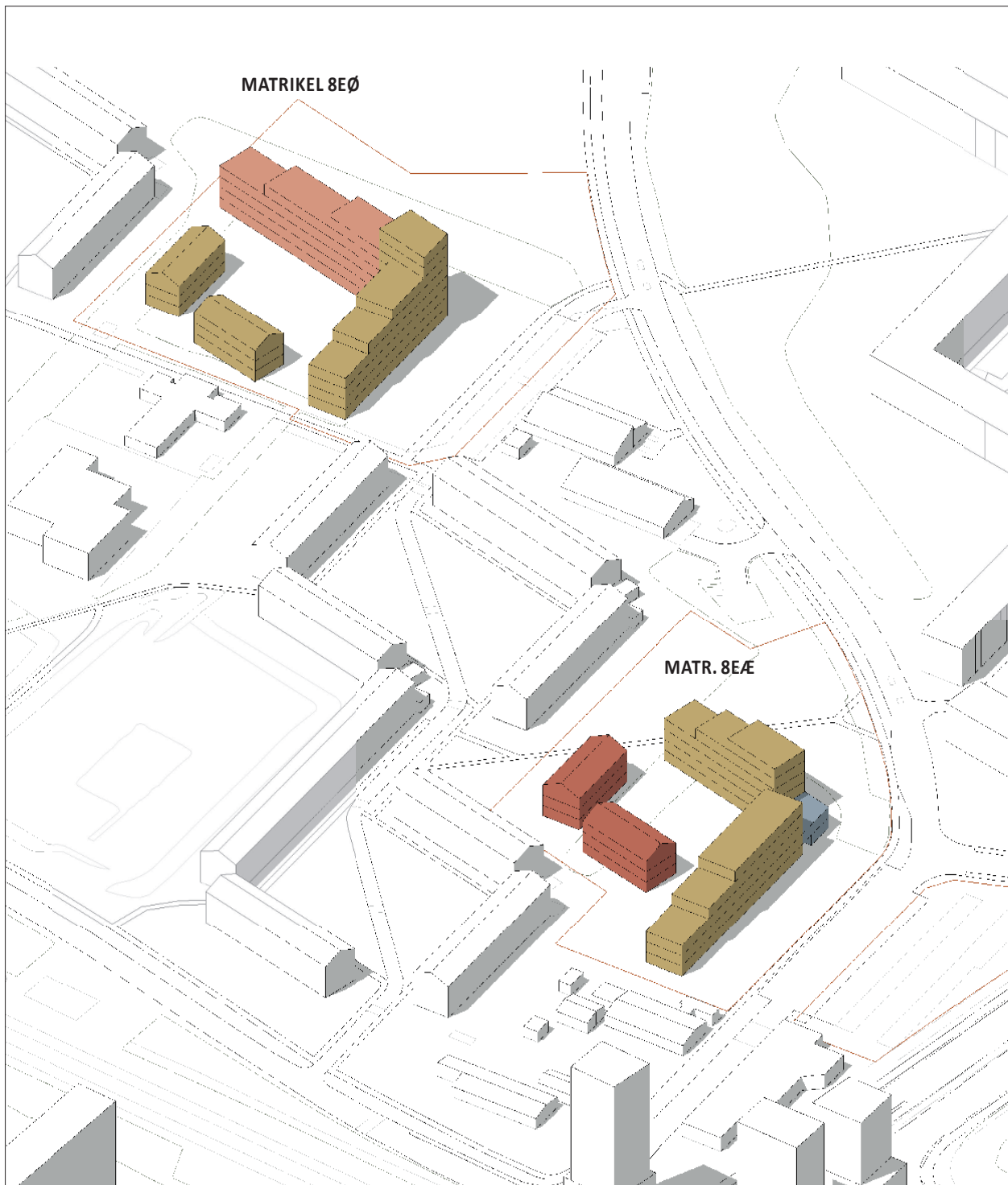
	Boligområde
	Blandet bolig og erhverv
	Erhvervsområde
	Område til butikformål
	Rekreation/fritidsformål
	Offentlige formål
	Tekniske anlæg

Kortbilag 2 - Situationsplan



Sweco Architects - volumenstudie

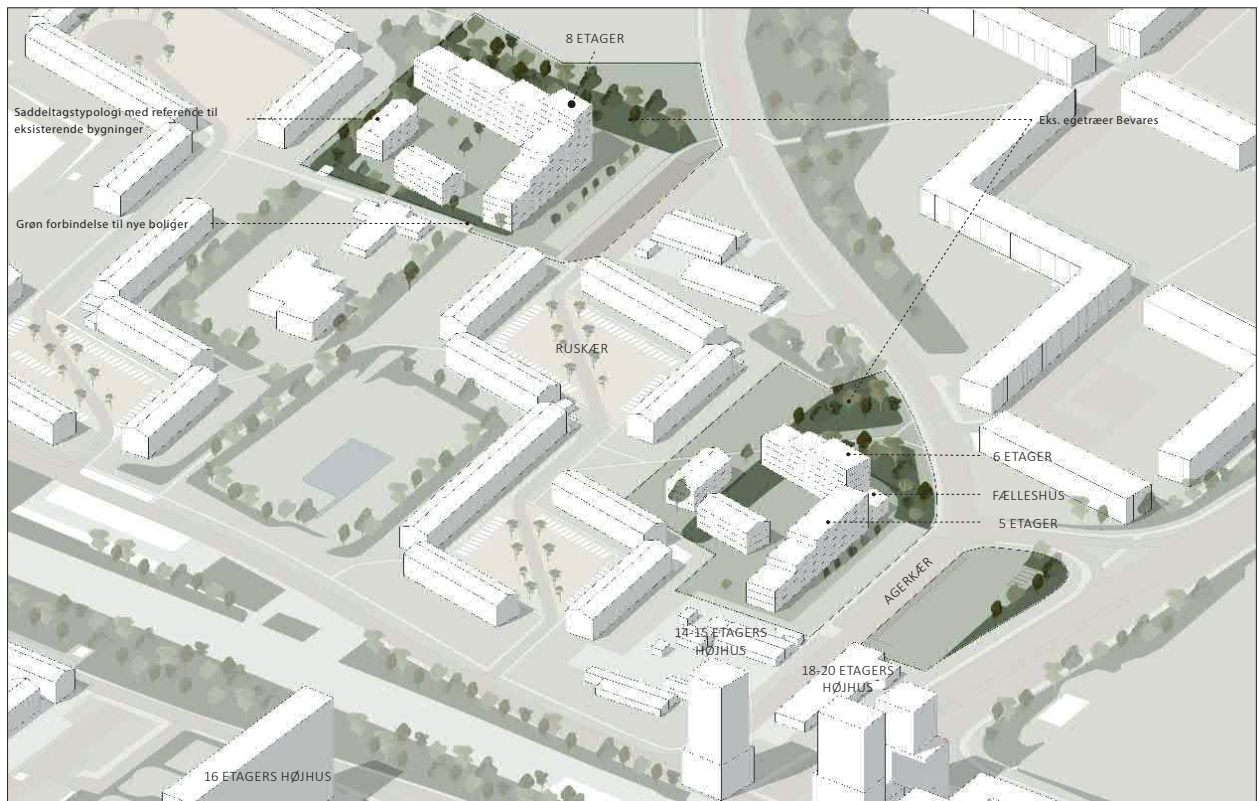
Kortbilag 3 - Funktionsoversigt



Sweco Architects - volumenstudie

	PRIVATE BOLIGER
	SENIORBOLIGESKAB
	ALMEN BOLIG
	FELLESHUS

Kortbilag 4 - Bebyggelsen - oprejste planer



Set fra sydøst

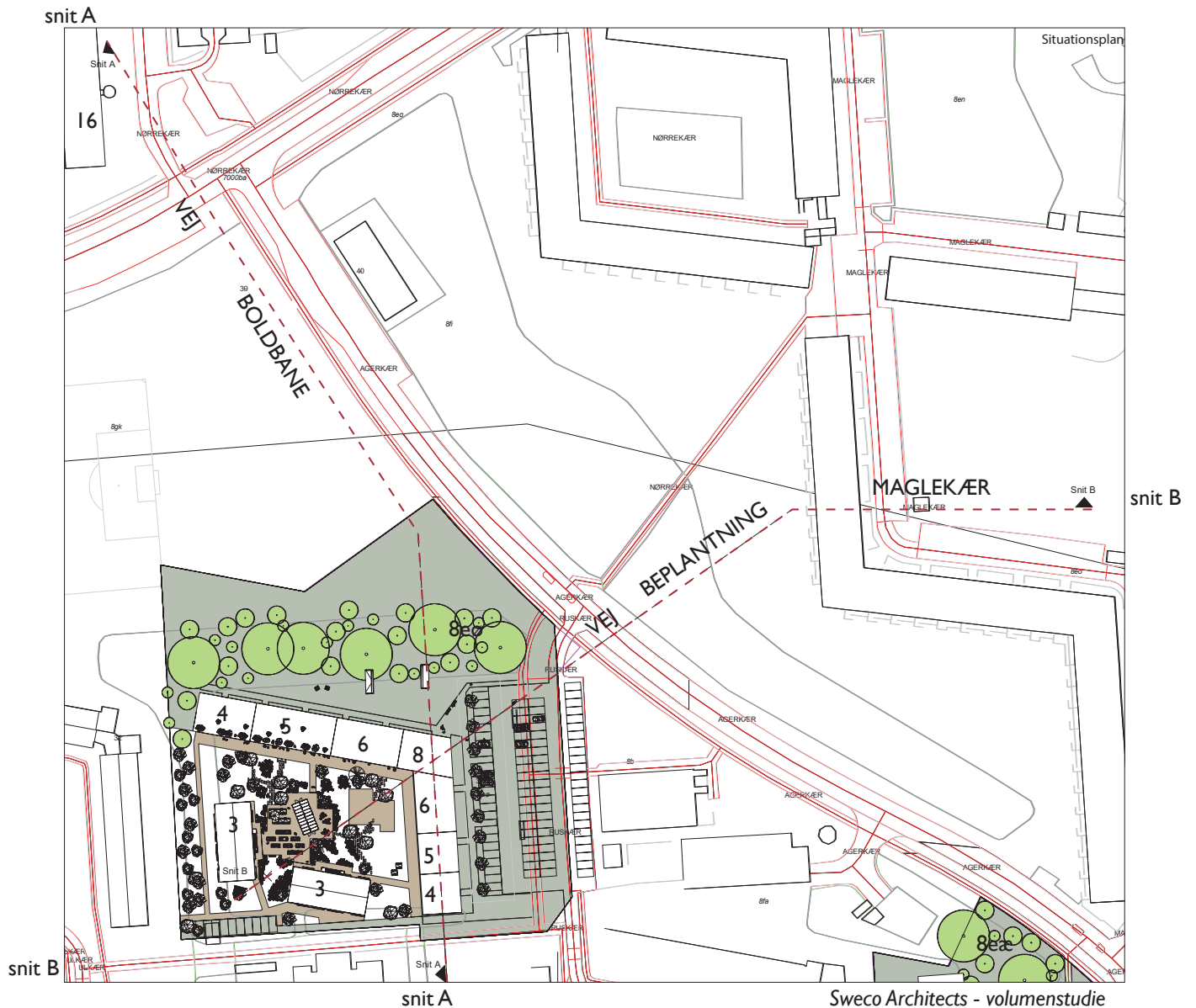
Sweco Architects - volumenstudie



Set fra sydvest

Sweco Architects - volumenstudie

Kortbilag 5 - Situationsplan med snit-placeringer

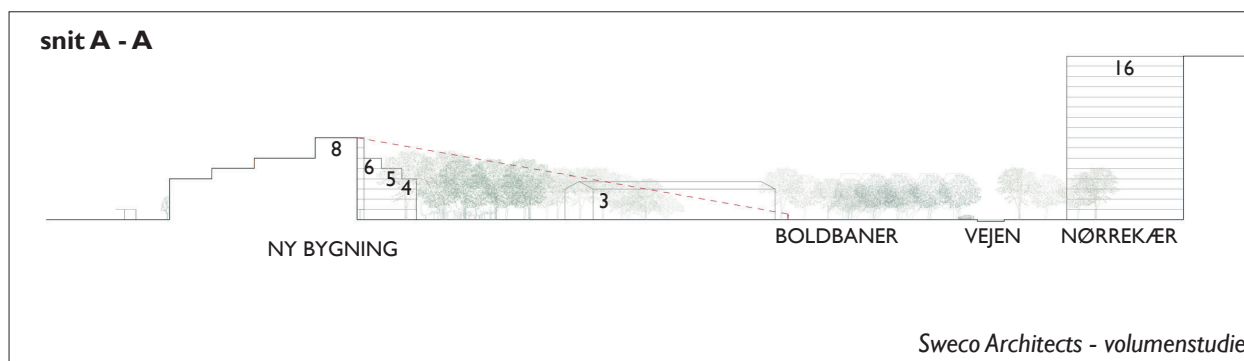


Snit-placeringer gennem bebyggelsen

Snit A-A fra syd mod nordvest til Nørrekær
Snit B-B fra sydvest mod nordøst til Maglekær

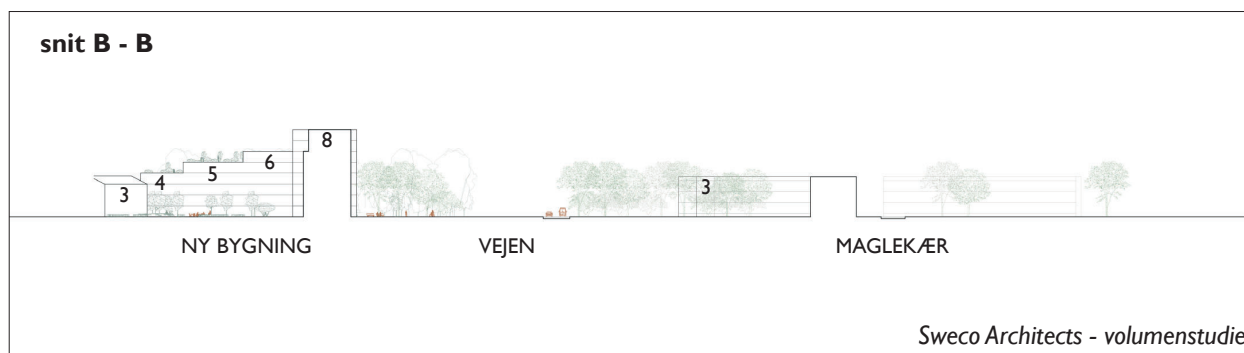
- Se snittene på Kortbilag 6

Kortbilag 6 - Snit ved foreslåede nye bebyggelse på matr. nr. 8eø



Snit A-A viser et snit fra syd til nord igennem den foreslåede nye bebyggelse på matr. nr. 8eø, boldbanerne, nord for og højhuset Nørrekær mod Roskildevej.

Den stiplede linje illustrerer en sigtelinje fra øjenhøjde på en person stående på boldbanerne ca. ud for AKB's fælleshus på Agerkær 8. På baggrund af projektet i dets nuværende stade og med udgangspunkt i beplantningens aktuelle tilstand vurderes det, at bebyggelsens højeste sted (8 etager) herfra kun i begrænset omfang vil være synlig over og igennem løvet på den tilgrænsende beplantning.



Snit B-B viser et snit fra sydvest til nordøst set mod nordvest igennem den foreslåede nye bebyggelse på matr. nr. 8eø, parkeringspladser, vej og eksisterende beplantning omkring Agerkær samt Lejrbos Afd. 60 omkring Maglekær.

På baggrund af projektet i dets nuværende stade og med udgangspunkt i den aktuelle tilstand af beplantningen på Lejrbos side af Agerkær, vurderes det, at den nye bebyggelse på sit højeste sted (8 etager) fra Lejrbos Afd. 60 (selv fra de øverste lejligheder) kun i begrænset omfang vil være synlig over og igennem løvet på den tilgrænsende beplantning.

Kortbilag 7 - Facader



Eksempel på facader ved vinkelbebyggelse som taper ned fra 6 til 3 etager samt et fælleshus i 2 etager (matr. nr. 8eæ)