

Forslag til Tillæg 4 til

LOKALPLAN 145

Ændring af bebyggelsesprocent i
delområde B



Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Læsevejledning | 2 |
| Offentliggørelse | 3 |
| Redegørelse | 4 |
| Lokalplanens baggrund | 4 |
| Lokalplanens formål | 4 |
| Lokalplanområdet | 4 |
| Lokalplanens indhold | 6 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | 6 |
| Lokalplanens forhold til anden lovgivning | 7 |
| Bestemmelser | 9 |
| § 1 Formål | 9 |
| § 2 Område og zonestatus | 9 |
| § 15 Lokalplanens retsvirkninger | 10 |
| Vedtagelse | 10 |
| Bilag | 12 |
| Kortbilag 1 - Matrikelkort | 12 |
| Kortbilag 2 - Delområder | 13 |
| Udarbejdelse af planer | 14 |

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Tillæg 4 til Lokalplan 145 er et supplement til Lokalplan 145 med tilhørende designmanual. Tillæg 4 til Lokalplan 145 omhandler ændring af bebyggelsesprocenten i delområde B. Lokalplantillægget muliggør et volumenmæssigt mere sammenhængende byområde.

Tillægget indeholder supplerende bestemmelser og ændringer til følgende bestemmelser i Lokalplan 145:

§ 1 Formål

§ 2 Område og zonestatus

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Følgende bestemmelser tilføjes til Lokalplan 145 med vedtagelse af Tillæg 4 til Lokalplan 145:

§ 7.2 Delområde B

Ændringer vil fremgå med **rød skrift** i forslaget til lokalplantillægget.

Som et resultat af, at delområde B får ændret bebyggelsesprocent, vil Lokalplan 145 blive konsekvensrettet efter endelig vedtagelse af Tillæg 4 til Lokalplan 145, således at delområde B beskrives separat.

Redegørelsen består af en gennemgang af planens forudsætninger, områdets eksisterende forhold, samt de fremtidige intentioner for området.

Bestemmelser er konkrete regler for, hvordan en ejendom kan benyttes og udgør den juridiske del af planen. Bestemmelserne udgør bindende retningslinjer for anvendelse, bebyggelse, beplantning mv.

En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Det betyder, at en lokalplan alene fastsætter bestemmelser for fremtidige forhold. Der er med andre ord ikke handlepligt for grundejere. Dette kan du se mere om i lokalplanens retsvirkninger.

Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes og skal sørge for lovliggørelse af ulovlige forhold.

Du kan se mere om lokalplanens sammenhæng med kommuneplanen mv. bagerst i lokalplanen under afsnittet "Udarbejdelse af planer".

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den xx.xx.20xx vedtaget at fremlægge Forslag til Tillæg 4 til Lokalplan 145 i offentlig høring.

Lokalplanforslaget fremlægges til debat i 4 uger, for at borgerne kan komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget. Ud fra de indkomne bemærkninger beslutter Kommunalbestyrelsen, om der skal ændres i lokalplanforslaget, inden det vedtages endeligt.

Forslag til Tillæg 4 til Lokalplan 145 er offentliggjort i perioden fra den xx.xx.20xx til den xx.xx.20xx .

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den xx.xx.20xx afgives på Rødovre Kommunes digitale høringsportal, der enten findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk under "aktuelt" eller på 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. Derudover kan du læse materialet på bibliotekerne. Planforslaget kan også ses på www.rk.dk

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

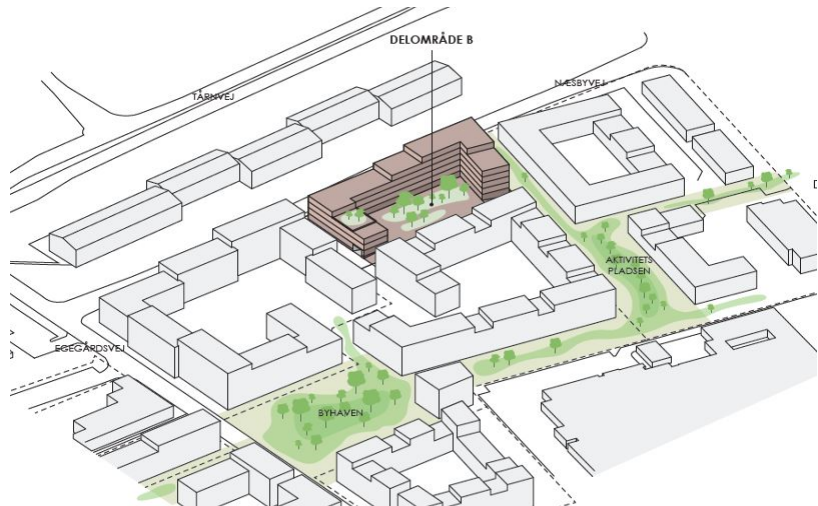
Lokalplan 145 – Karrébyen blev vedtaget den 25. juni 2019. Tillæg 1 til Lokalplan 145 – Udvidelse af delområde F og G, blev vedtaget den 24. september 2019. Tillæg 2 til Lokalplan 145 – Aflysning af servitutter, blev vedtaget den 27. april 2021. Tillæg 3 til Lokalplan 145 – Sammenlægning af delområde G og H, Udvidelse af delområde E, blev vedtaget den 27. september 2022.

Grundejer og totalentreprenør RosenfeldtNielsen, ønsker at bebygge delområde B, i æstetisk og volumenmæssigt sammenhæng med resten af Gartnerbyen. RosenfeldtNielsen har opført Kamillehuset i Gartnerbyen, tegnet af Vilhelm Lauritzen arkitekter. Vilhelm Lauritzen arkitekter har ligeledes leveret tegninger til delområde B, som opfylder kravene i designmanualen for udviklingen af Gartnerbyen, og passer godt ind i visionerne for området.

Med det fremlagte forslag, er der konstateret et behov for justeringer af bebyggelsesprocenten i delområde B. Dette gøres for at tilpasse den nye boligbebyggelse, så områdets arkitektur og byrum opleves sammenhængende og attraktivt.



Delområder i Lokalplan 145



Forslag til delområde B
Vilhelm Lauritzen arkitekter

Lokalplanens formål

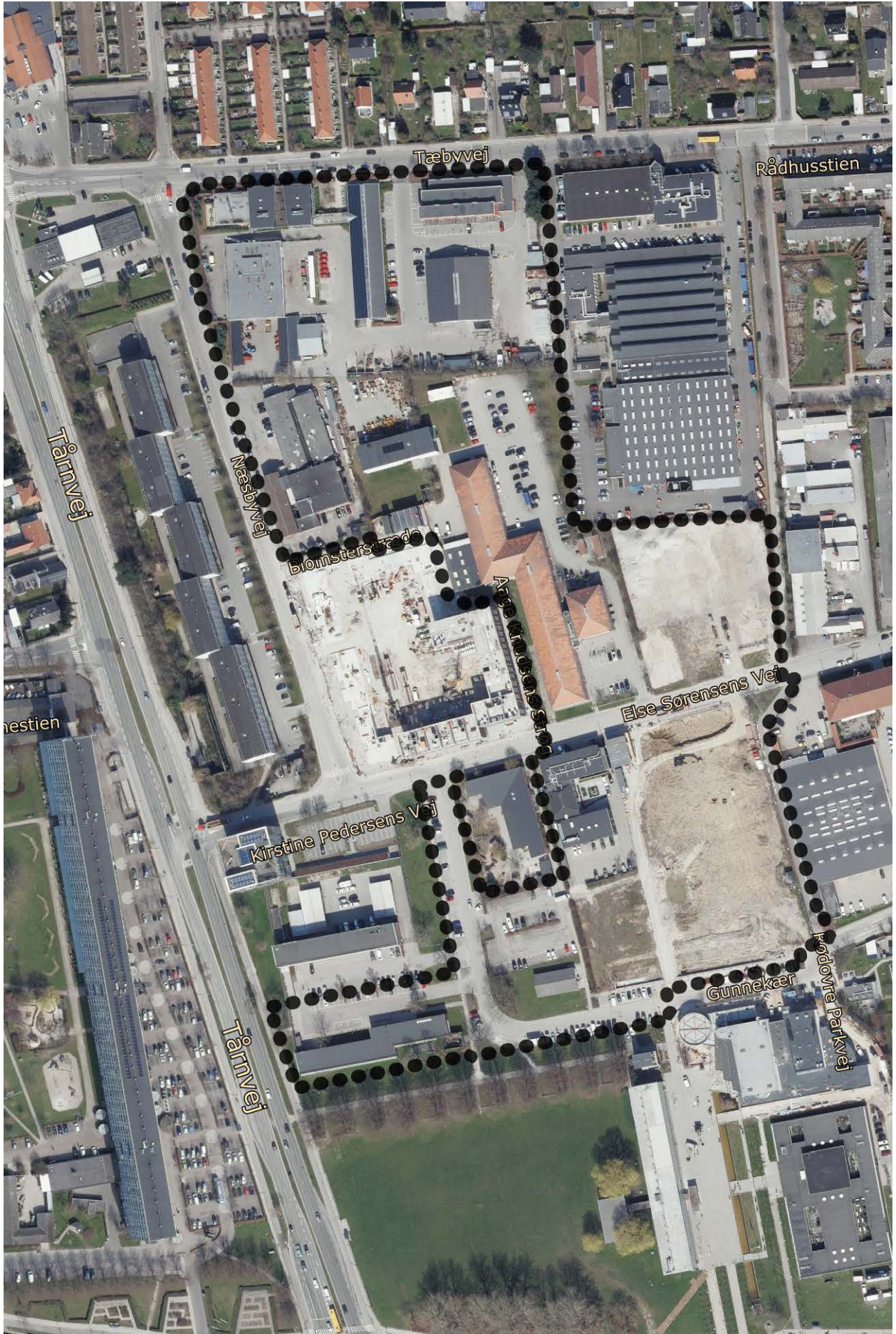
Det overordnede formål med Tillæg 4 til Lokalplan 145 er, at sikre mulighed for opførelse af nyt boligbyggeri og sikre den sammenhængende byudvikling der er planlagt for i Lokalplan 145 Karrébyen.

Lokalplanområdet 145

Lokalplanområdet omfatter matrikel 7mx, 7ao, 7u, 7ap, 7ax, 7az, 7eu, 7ac, 7dx samt dele af vejmatrakerne 7000aø, 7000bl og 7000ca.

Tillæg 4 omfatter matrikel 7eu. Se Kortbilag 1.

Ortofotomodsatte side:
Lokalplanområdet april 2021.



Lokalplanens indhold

Tillæg 4 til Lokalplan 145 hæver bebyggelsesprocenten i delområdet B fra 160 til 180. Dette gøres for at sikre en volumenmæssig og arkitektonisk sammenhæng mellem boligbebyggelsen i delområde B, og resten af Gartnerbyen.

De nuværende byggemuligheder i delområde B giver mulighed for at opføre 6.234 m² bebyggelse. Med Tillæg 4 til Lokalplan 145 ændres det til 7.013 m² bebyggelse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde, svarende til håndfladen.

Kommuneplan 2022

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 Rødovre Øst.

Lokalplan 145 er omfattet af Rammeområde 5F06 og 5F10. Rammeområde 5F06 udlægger området til blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på 70 for tæt-lav og 80 for øvrige funktioner. Rammeområde 5F10 udlægger området til blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på 160 af området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

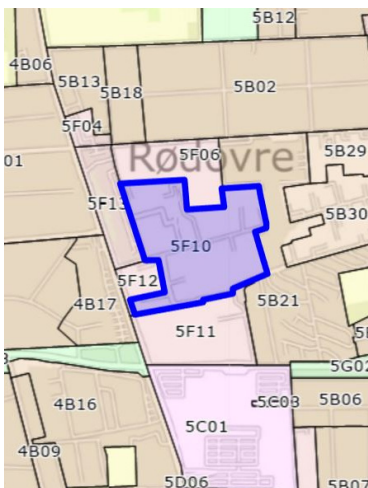
Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 145 – Karrébyen som blev vedtaget den 25. juni 2019. Tillæg 1 til Lokalplan 145 – Udvidelse af delområde F og G, blev vedtaget den 24. september 2019. Tillæg 2 til Lokalplan 145 – Aflysning af servitutter, blev vedtaget den 27. april 2021. Tillæg 3 til Lokalplan 145 – Sammenlægning af delområde G og H, Udvidelse af delområde E, blev vedtaget den 27. september 2022.

Lokalplan 145 er udarbejdet i henhold til retningslinjerne i helhedsplanen vedtaget af Kommunalbestyrelsen i maj 2017.

Støjhandlingsplan 2018-2023

Se Lokalplan 145



Kommuneplankort med de aktuelle rammeområder.

CO₂-handlingsplan 2018-2020

Se Lokalplan 145

Spildevandsplan 2013-2020

Se Lokalplan 145

Vandforsyningsplan

Se Lokalplan 145

Affaldsplan 2022-2033

Se Lokalplan 145

Varmeforsyning

Se Lokalplan 145

Ledningsanlæg

Se Lokalplan 145

Park og Naturplan 2011

Se Lokalplan 145

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 planen 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.

Det er desuden vurderet, at der ikke er beskyttede bilag IV-arter eller andre beskyttede arter indenfor planområdet.

Miljøbeskyttelsesloven

Se Lokalplan 145

Byggeloven

Se Lokalplan 145

Overfladeforurening

Se Lokalplan 145

Jord

Se Lokalplan 145

Naturbeskyttelsesloven

Se Lokalplan 145

Varmeforsyningsloven

Se Lokalplan 145

Museumsloven
Se Lokalplan 145

Vejloven
Se Lokalplan 145



Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplantillæggets formål er at:

- Fastsætte en bebyggelsesprocent på 180 for delområde B.
- Sikre et arkitektonisk og volumenmæssigt sammenhængende og attraktivt byrum.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag I. Det drejer sig om matriklerne 7mx, 7ao, 7u, 7ap, 7ax, 7az, 7eu, 7ac, 7dx samt dele af vejmatrilerne 7000aø, 7000bl og 7000ca.

2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.2 Delområde B

Bebyggelse skal opføres som karrébebyggelse. Inden for delområdet som helhed, må bebyggelsesprocenten højst udgøre 180.

Bebyggelse må opføres i 2 til 6 etager. Se også § 7.6.

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m². Fælles, indendørs opholdsareal kan indgå i beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse ved etablering af f.eks. bofællesskaber.

De fælles opholdsarealer må ikke anvendes som selvstændige boliger og skal være tilgængelige for ejendommens beboere og må ikke indgå i offentlige eller institutionslignende funktioner (se i øvrigt § 13).

7.3, 7.4, 7.5

Konsekvensrettes som følge af ny 7.2.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der

kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser til ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og ind til den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst ind til et år fra forslagets offentliggørelse.

15.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

Vedtagelse

Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.20xx og er sendt i offentlig høring i 4 uger fra den xx.xx.20xx til den xx.xx.20xx, jf. § 24 i Lov om planlægning.

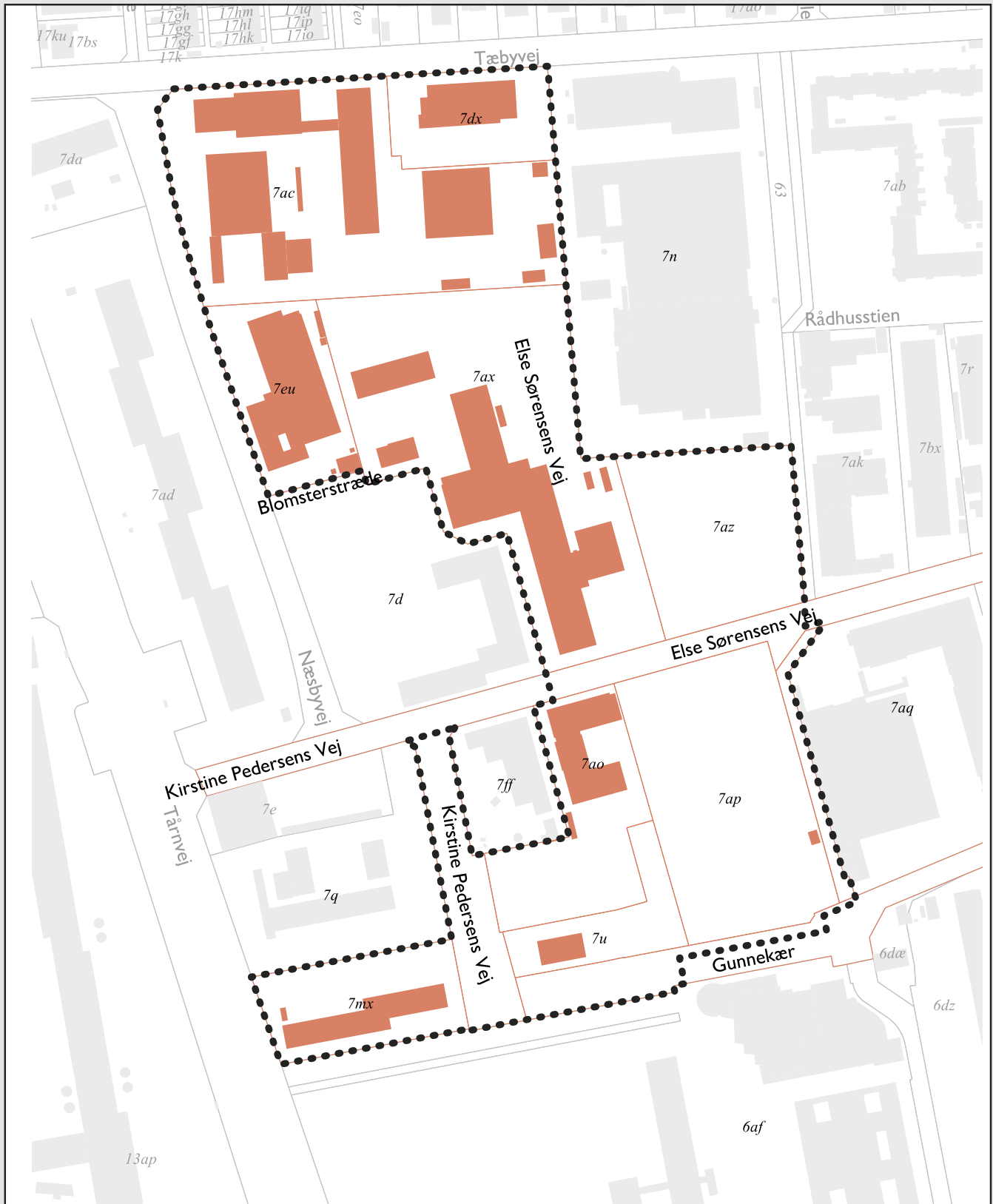
Britt Jensen
Borgmester

/

Henrik Abildtrup
Kommunaldirektør

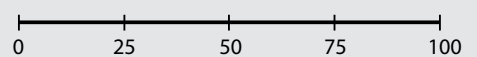


Kortbilag I

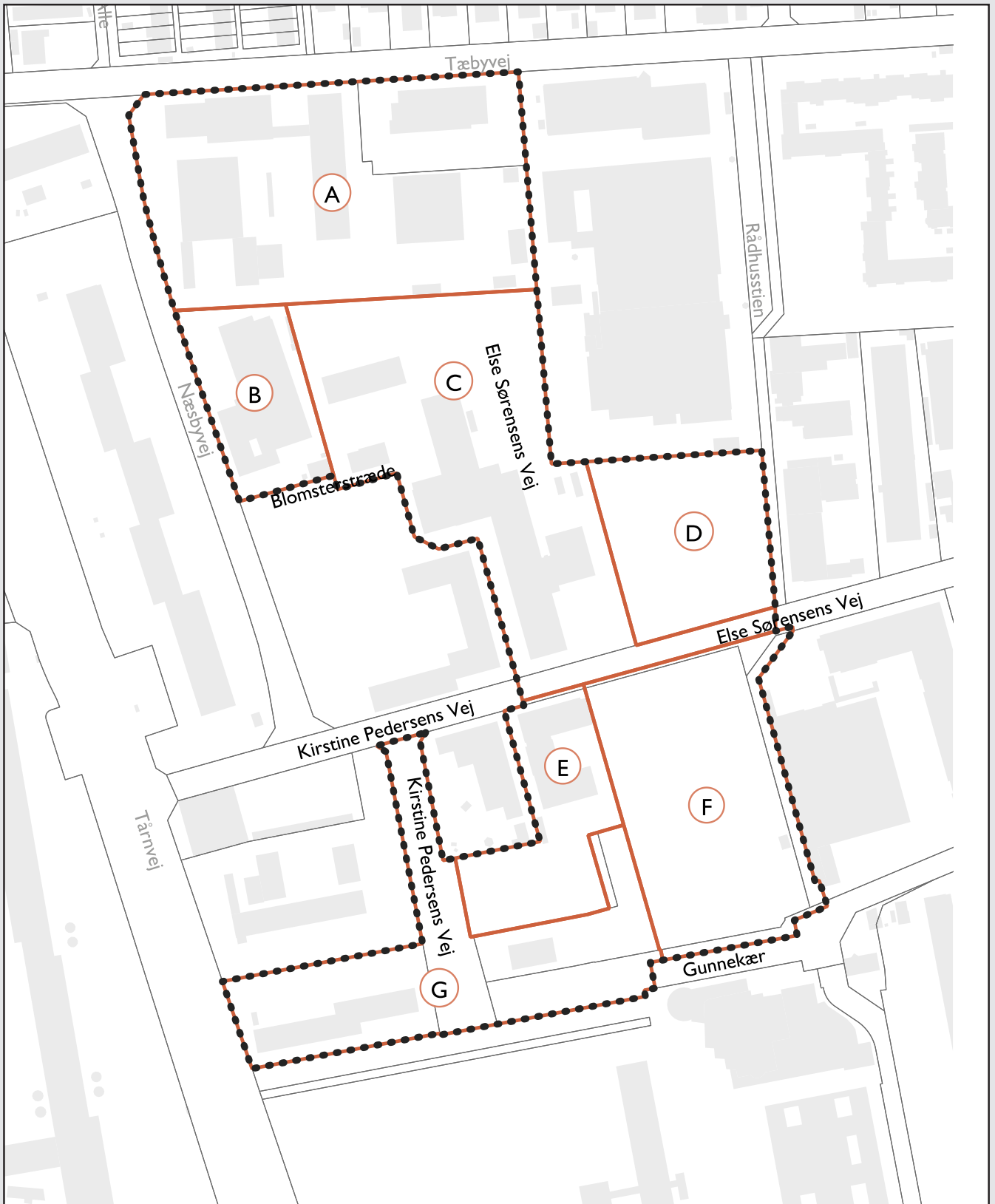


Matrikelkort

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel inde i lokalplanområdet

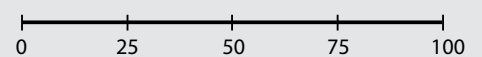


Kortbilag 2



Delområder

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder inde i lokalplanområdet



Udarbejdelse af planer

Ifølge planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen bliver gennemført eller før større bygge- eller anlægsarbejder, herunder hvis bebyggelse skal nedrives.

Forslag til lokalplaner skal fremlægges i offentlig høring som udgangspunkt i minimum 2-8 uger, alt efter omfanget af lokalplanen, for at kommunens borgere kan få kendskab til planlægningen og lejlighed til at komme med indsigelser, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt. Hvis der kommer indsigelser, kan lokalplanen først vedtages endeligt 4 uger efter høringsperiodens udløb.

Fingerplanen 2019 omhandler Landsplansdirektivet om hovedstadsområdets planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg med mere. Fingerplanen udstikker retningslinierne for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold. Kommuneplan 2022 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 21. juni 2022 og offentliggjort den 29. juni 2022.

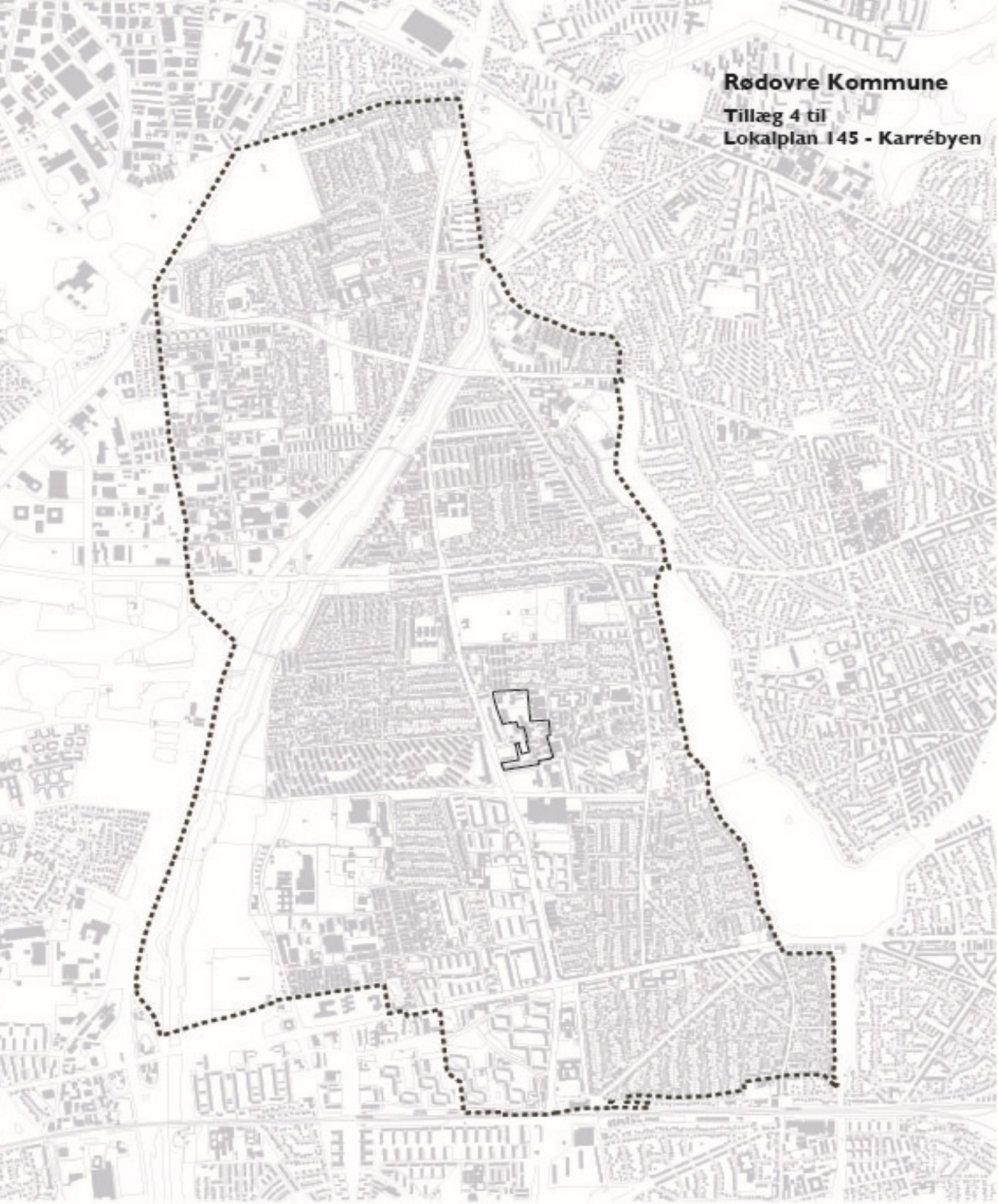
Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal bruges og se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. De ejendomme, der er omfattet af planen, er indberettet på Plansystem.dk, og er som sådan juridisk bindende for fremtidige dispositioner på ejendommen. Lokalplanen regulerer ikke eksisterende lovlig anvendelse og påfører ikke handlepligt.

Udgivet af: Rødovre Kommune xx.xx 20xx
Udarbejdet af: Rødovre Kommune
Fotos: Rødovre Kommune
Tekniske kort: Rødovre Kommune og SDFE
(Styrelsen for Dataforsyning og effektivisering)

Du kan få flere oplysninger om lokalplanen hos
Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 36 37 70 00

Rødovre Kommune

Tillæg 4 til
Lokalplan 145 - Karrébyen



Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen

Tæbyvej 77

2610 Rødovre

Telefon: 36 37 70 00 E-mail: rk@rk.dk