

# Startredegørelse

Lokalplan I 54 Nord for Else Sørensens Vej



RØDOVRE KOMMUNE



# Lokalplan Nord for Else Sørensens Vej

## Baggrunden – helhedsplan for Bykernen

Siden 2010 har Bykernen været udpeget i kommuneplanen, som et særligt udviklingsområde og i april 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen helhedsplanen for Bykernen.

Visionerne er, at Bykernen i fremtiden skal udvikles med fokus på at skabe mere byliv i gode og oplevelsesrige byrum. Bykernen skal være et af hovedstadens mest attraktive bymiljøer bestående af seks kvarterer: Gartnerbyen, Parkbyen, Sibeliusparken, Kulturmidten, Rødovre Centrum og Højnæsvej.

Gartnerbyen er næsten færdigplanlagt - på nær nogle få matrikler - med de vedtagne lokalplaner: Lokalplan 144 Næsbyvej og Egegårdsvej samt Lokalplan 145 Karrébyen.

Næste skridt mod en realisering af visionerne i helhedsplanen er at igangsætte planarbejdet med grundene på Else Sørensens Vej 25-35. Der har været en efterspørgsel fra bygherre om, at lokalplanen bliver igangsat.

## Helhedsplanens principper for Gartnerbyen

I helhedsplanen blev nedenstående principper for Gartnerbyen fastslået:

Generelt:

- Karrébebyggelse i varierende højde på 2-6 etager.
- Maksimal bebyggelsesprocent på 160 %
- Parkering i konstruktion
- Opholdsareal: 40 % i forhold til etageareal (boliger)
- 15 % i forhold til etageareal (erhverv)
- Taghaver, grønne gårdrum og forhaver.

Herudover skal Rådhusstien laves om til en vej.

## Kommuneplanramme 2022 - 5F10 Rødovre Øst - Egegårdsvej (vest)

|   |  |
|---|--|
| Anvendelse  | Blandet bolig og erhverv. Etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner. Mindre værksteder (uden miljøgener).   |
| Bebyg.procent   | Maks. 160  |
| Højde   | Maks. 6 etager.  |
| Opholdsareal  | Min. 40 % opholdsareal i forhold til etageareal (boliger) 15 % i forhold til boligbebyggelse.  |
| Generelt<br>(se kommuneplan 2022 for hele indholdet i generelle rammer) | <p><b>Parkering:</b><br/>Etageboliger<br/>Min. 1 p-plads pr. bolig.<br/>Cykelparkering: min. 2 stk. pr. bolig.</p> <p><b>Ladestandere:</b><br/>Der skal etableres ladestandere til elbiler jf. Ladestanderbekendtgørelsen.</p> <p><b>Veje og stier:</b><br/>Adgangs- og tilkørselsforhold skal give adgang for udrykningskøretøjer.</p> <p>Det skal sikres, at offentlig vej- og stinet er sammenhængende.</p> <p>Nye boligveje skal udlægges i min. 10 meters bredde med mulighed for udvidelse til min. 12,5 m bredde.<br/>Nye lokale fordelingsveje skal udlægges i min. 12,5 m bredde med mulighed for udvidelse til min. 15 m bredde.</p> <p>Bolig- og lokale fordelingsveje skal anlægges med fortov i begge vejsider på min. 1,8 m i hver vejside samt grønne elementer såsom f.eks. vejtræer eller plantebede.</p> |



Rammeområde 5F10



Billeder af bygning der skal omdannes til boliger

## Lokalplanområdet

### Historie

Lokalplanområdet er placeret centralt i Rødovre Kommunes bykerne i den nordøstlige del af Gartnerbyen. Tidligere var området en del af Egegårdskvarteret.

Egegårdskvarteret er et af de oprindelige industri- og værkstedskvarterer i Rødovre Kommune. Kvarteret blev udlagt som industriområde i Dispositionsplanen for Rødovre Kommune fra 1945 og efterfølgende fastlagt til overvejende industri i Byplanvedtægt 18 fra 1962.

Lokalplanområdet er et af de sidste områder i det vestlige Egegårdskvarter, som ikke er blevet udviklet.

Området er et typisk eksempel på efterkrigstidens industriområder og huser overvejende mindre kontorer og værksteder.

Bygningerne kiler sig ind mellem hinanden på relativt smalle matrikler og efterlader et indtryk af et broget industriområde opbygget over en kort periode. Området fremstår aflukket og er umiddelbart ikke et sted man færdes, med mindre man har et ærinde.

### Afgrænsning

Lokalplanområdet er aftegnet efter gældende matrikelskel og afgrænses mod nord af Rådhusstien og Sibeliusparken. Mod øst er området ligeledes afgrænset af Sibeliusparken. Mod syd afgrænses området af Else Sørensen Vej (tidligere Egegårdsvej) og et kontorbyggeri i 2 etager. Mod vest er området afgrænset af etageejendommen Enebærbo.

Lokalplanområdet udgør i alt 11.094 m<sup>2</sup>.

## Forventet indhold

### Lokalplanens formål

I overensstemmelse med helhedsplanen for Bykernen er lokalplanens overordnede formål at danne grundlag for, at området kan udvikles til beboelse i form af karrébebyggelse med gode og grønne gårdrum og tagterrasser, som indbyder til ophold og leg.

### Anvendelse og omfang

Der må opføres karrébebyggelse på 2-6 etager. I de foreløbige skitser ønsker arkitekterne at opføre karréen, så den er højest langs Rådhusstien og lavest mod Sibeliusparken. Herudover ønsker bygherre at bevare bygningen på Else Sørensen Vej 35 og omdanne denne til boliger. Se kortbilag 2 - Volumen-

studie for en forløbelig skitse af bebyggelsen.

### Beplantning og opholdsrum

Lokalplanen skal sikre, at der er gode opholdsarealer med mulighed for leg og bevægelse. Under lokalplanarbejdet vil eksisterende bevaringsværdige træer udpeges og bevares så vidt det er muligt. Træer der måtte fældes grundet byggeriet skal genetableres indenfor lokalplanområdet.

Der skal anlægges 40 % opholdsareal i forhold til etageareal, som ikke må være plaget af hverken vejstøj eller virksomhedsstøj. Cykelparkering, affaldsskure og andre småbygninger tæller ikke med som opholdsareal.

Gårdrummene skal, ligesom i resten af Gartnerbyen, være åbne og må ikke hegnes ind. Dette er for at sikre, at der fortsat kan være en passage til fodgængere, som skal igennem området.

### Vej og sti

Med lokalplanen bliver Rådhusstien omdannet til vej og anlægges som en forlængelse af eksisterende vejprofil nord for lokalplanområdet. Rådhusstien bliver sikret en grøn identitet, ved at stille krav til plantning af træer eller plads til biodiversitet i rabatten eller som chikaner.

For at sikre sammenhæng med omkringliggende bebyggelse, bliver der etableret en stiforbindelse i den nord-østlige del af lokalplanområdet, som kobles på indgangen til Sibeliusparken.

Under udarbejdelsen af lokalplanen vil Sibeliusparkens bestyrelse blive informeret om, at projektet er på vej og Sibeliusparken vil blive inddraget i forhold til etableringen af vejen samt i forhold til bebyggelsens udformning.

### Parkering

Parkeringen anlægges i parkeringskælder og parkeringsnormen bliver 1 plads pr. bolig.

Der skal herudover etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. En del af disse kan med fordel opføres i parkeringskælderen.

### Klimatilpasning

I Kommuneplan 2022-2034 er lokalplanområdet på klimatilpasningskortet udpeget som "håndterbar oversvømmelse grundvand". Det skal dermed sikres, at kælder og lignende ikke er udsat for oversvømmelse ved at aflede vandet på anden vis.

### Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 18 – Egegårdsvej samt Lokalplan 086 – For et området til erhverv og offentlige formål,

Egegårdsvej 50. Ved vedtagelse af den nye lokalplan vil lokalplanerne blive afløst for området.

### Tidsplan og inddragelse

Sibeliusparkens bestyrelse vil blive kontaktet under udarbejdelse af forslaget til lokalplanen med henblik på at tilrettelægge inddragelsen af beboerne. Resterende naboer og andre interessenter bliver inddraget i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget.

Vedtagelse af forslag til lokalplan  
Høring i otte uger  
Endelig vedtagelse af planen  
Offentliggørelse

December 2023  
Januar - marts 2024  
Sommer 2024  
Sommer 2024

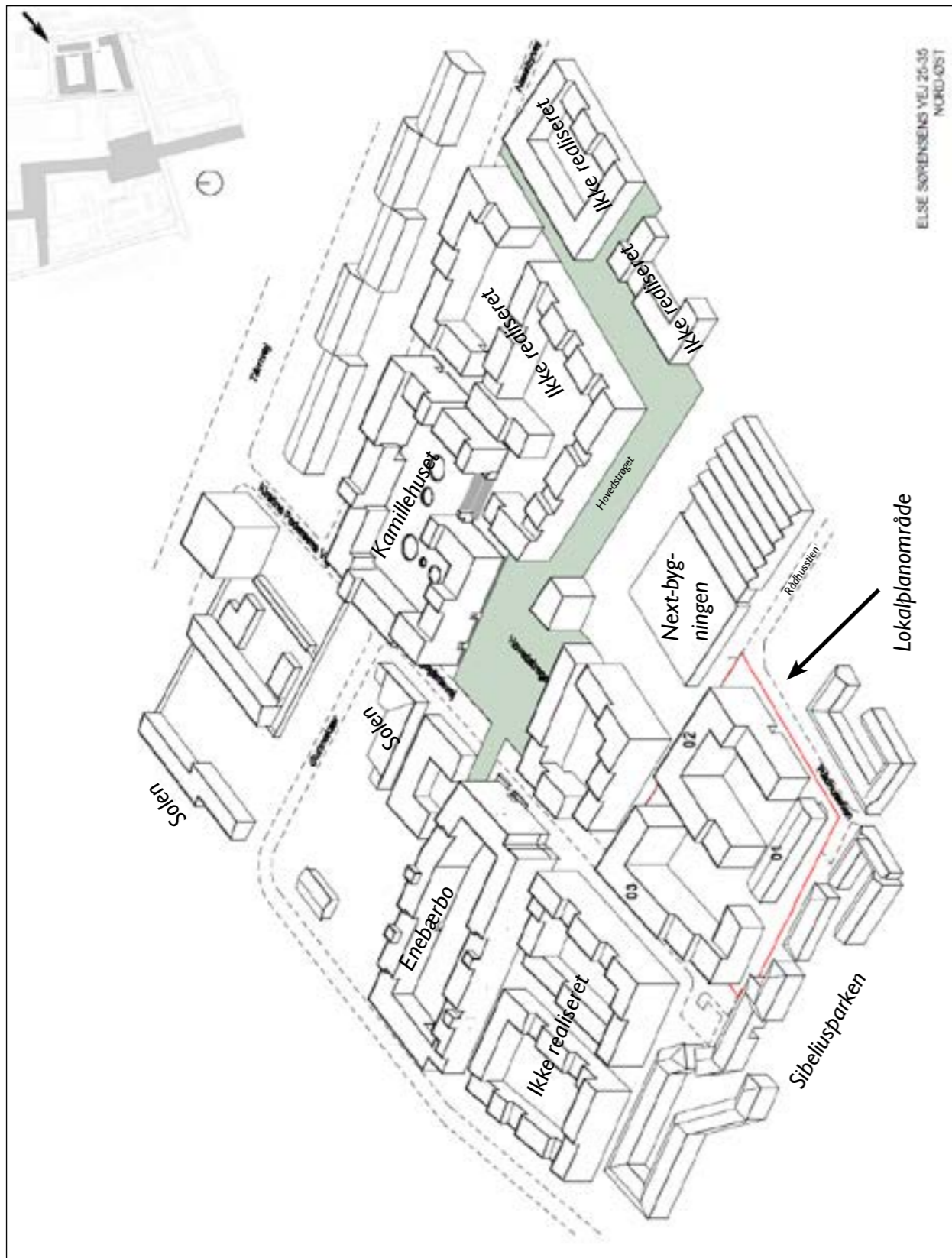
## Kortbilag I - Lokalplanområde



Ortofoto med lokaplanafgrænsning og matrikler

Lokalplanområdets areal: 11094 m<sup>2</sup>

## Kortbilag 2 - Volumenstudie



## Kortbilag 3 - Kommuneplanramme

