

Forslag til

LOKALPLAN

Parkbyen

146



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	5
Hvad er en lokalplan?	5
Offentliggørelse	6
Lokalplanen skal ikke miljøvurderes	6
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	8
Redegørelse	10
Lokalplanens baggrund	10
Lokalplanområdet	11
Omkringliggende områder	12
Lokalplanens formål og indhold	13
Hovedgreb og -principper i lokalplanen	14
Boligerne - almene boliger	15
Bevaring af træer	16
Bevaring af bygninger	15
Bebyggelsens omfang og placering	17
Sammenhængende boligbebyggelse	19
Ubebyggede arealer - bevaring af træer og beplantning	25
Bebyggelsens ydre fremtræden	27
Trafikale forhold	28
Bæredygtig udvikling	28
Lokalplanens forhold til anden planlægning	31
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	37
Bestemmelser	41
§ 1 Formål	41
§ 2 Område og zonestatus	42
§ 3 Områdets anvendelse	42
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	43
§ 5 Vej- og stiforhold	44
§ 6 Parkeringsforhold	44
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	46
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	49
§ 9 Bevaringsværdige bygninger	52
§ 10 Bevaringsværdige træer og beplantning	53
§ 11 Ubebyggede arealer og beplantning	54
§ 12 Miljø og tekniske anlæg	57
§ 13 Grundejerforening og drift af friarealer	58
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	59
§ 15 Ophævelser af lokalplaner og servitutter	60
§ 16 Tilladelser fra andre myndigheder	62
§ 17 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	62

Kortbilag	
Kortbilag 1: Matrikelkort	64
Kortbilag 2: Delområder	65
Kortbilag 3: Eksisterende forhold	66
Kortbilag 4: Situationsplan	67
Kortbilag 5: Situationsplan - Nordlig del	68
Kortbilag 6: Situationsplan - Sydlig del	69
Kortbilag 7: Bevaringsværdier Kortbilag	70
8: Hovedstruktur	71
Bilag	
A: Bygningstypologier, delområde A I	72
B: Bygningsstørrelser	73
D: Facader i delområde A I, Rektangulært hus	74
E: Facader i delområde A I, Vinkelhus F:	75
Materialer og ydre fremtræden	76
K: Lys og skyggeforhold	77-78
M: Vindforhold, delområde A I	79
N: Støjforhold, delområde A I	80
P: Bevaringsværdige bygninger	81
Udarbejdelse af planer	82

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 sammen med 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.

Bestemmelserne suppleres også 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 retsvirkninger.

Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes og skal sørge for lovgivning 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.2023** vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 146 - Parkbyen og tilhørende miljøscreening i offentlig høring.

Lokalplanforslaget og miljø-screeningen fremlægges i offentlig høring i 9 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 Lokalplan 146 - Parkbyen er offentliggjort i perioden fra den **xx.xx.2023** til den **xx.xx.2023**.

Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanforslaget, skal senest den **xx.xx.2023** på Rødovre Kommunes digitale høringsportal. Høringsportalen findes på Rødovre Kommunes Hjemmeside www.rk.dk under "aktuelt" eller på www.rk.dk/politik/hoeringer/

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tlf. 36 37 70 00

Lokalplanforslaget kan fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 eller du kan læse materialet på bibliotekerne. Lokalplanforslaget kan også ses på www.rk.dk

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes

Der er gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK 4 af 3/1/2023 med senere ændringer).

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

Klagevejledning

Afgørelsen om at planen ikke skal miljøvurderes kan påklages til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på med NemID/MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Rødovre Kommune via klageportalen.

Når du klager skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. På Nævnens Hus hjemmeside www.naevneneshus.dk under Planklagenævnet er en vejledning til, hvordan man klager.

I klageportalen sendes din klage automatisk til Rødovre Kommune. Hvis Rødovre Kommune fastholder afgørelsen, sender Rødovre Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefristen er fire uger fra afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en helligdag, forlænges klagefristen til følgende hverdag.

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

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for at komme med indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Rødovre Kommune tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde mv.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den dag lokalplanforslaget sendes i offentlig høring og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år fra den offentlige høring.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Siden 2010 har Bykernen været udpeget som et særligt udviklingsområde. Kommunalbestyrelsen vurderede, at der her var særligt gode muligheder for at omdanne området til et attraktivt byområde. På baggrund af en række forundersøgelser blev der udarbejdet en helhedsplan for Bykernens fremtidige udvikling. I april 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen helhedsplanen for Bykernen. Samtidig blev der vedtaget et tillæg til kommuneplanen, der skulle muliggøre udarbejdelse af nye lokalplaner i overensstemmelse med helhedsplanens bestemmelser.

I Kommuneplan 2018 blev anvendelsen i området ændret fra blandet bolig og erhverv til udelukkende at være boligformål. Dette gjorde man i ønsket om at samle Bykernens erhverv i Gartnerbyen og Rødovre Centrum. Rammerne og visionerne er nu videreført i Kommuneplan 2022. Visionen er, at Bykernen i fremtiden skal udvikles med fokus på at skabe mere byliv i gode og oplevelsesrige byrum.

Næste skridt mod en realisering af visionerne i helhedsplanen er at færdiggøre lokalplanen for det andet store kvarter i Bykernen kaldet Parkbyen. Det er et vigtigt parameter for udviklingen af Parkbyen, at området fremstår grønt, indbydende og attraktivt, samt at det hænger sammen med den omkringliggende by. Der er udarbejdet og politisk vedtaget en startrede-gørelse forud for denne lokalplan. Der har i forbindelse med opstarten af lokalplanen været afholdt et dialogmøde med deltagelse af grundejere, borgere fra området samt politikere og embedsmænd fra Rødovre Kommune. Input fra dialogmødet har indgået i startrede-gørelsen som er det politisk vedtagne udgangspunkt for det videre arbejde med lokalplanforslaget.

I forbindelse med lokalplanprocessen har Rødovre Kommune fået foretaget en undersøgelse for at afdække interessen for seniorboliger og -bofællesskaber og i efteråret 2021 blev der afholdt et borgermøde herom. Undersøgelsen viste, at der er stor interesse hos potentielle indflyttere både i kommunen og i nærliggende kommuner for den type boligformer i Rødovre - særligt i Bykernen. Der er efterfølgende vedtaget retningslinjer og rammer i Kommuneplanen, der for lokalplanområdet medfører, at op til 25% af den ny-opførte boligmasse skal være almene boliger.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i det centrale Rødovre, i den østlige del af i Bykernen, på den vestlige side af Rødovrevej lige syd for Tæbyvej. Lokalplanområdet afgrænses foruden af Tæbyvej mod nord, af Rødovrevej mod vest, af Gunnekær mod syd og af boligbebyggelsen Sibeliusparken mod vest. Lokalplanområdet udgør i alt ca. 84.000 m².

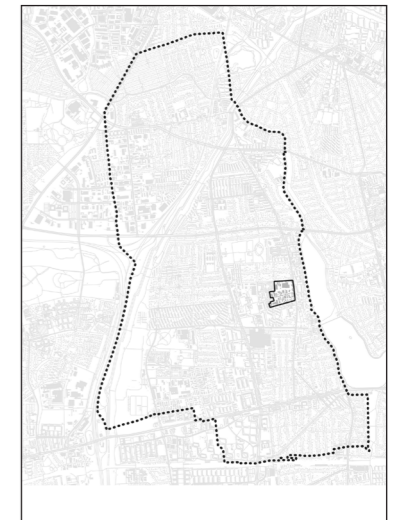
Området er generelt fladt, og falder svagt fra vest mod øst. Linex bygningerne i områdets syd-vestlige hjørne og mange af de befæstede arealer er dog sænket i forhold til det omkringliggende terræn, hvilket betyder, at det er vanskeligt at lede skybrudsvand ud af området, hvilket bliver løst ved fremtidig separat-kloakering.

Områdets naturlige terrænforskelle og -spring skal behandles og bearbejdes som et forskønnende element, der er med til at skabe rum, bevægelse og særegenhed til bebyggelserne og herunder opholdsarealerne.

Kvarteret er et af de oprindelige industri- og værkstedskvarterer i Rødovre Kommune. Området har sit navn fra Egegården, der lå ned mod Damhusengen. Kvarteret blev udlagt som industriområde i dispositionsplanen fra 1945. I en byplanvedtægt for området blev anvendelsen i størstedelen af området fastlagt til industri, dog med mulighed for anden anvendelse mod Tårnvej og Rødovrevej, hvor der bl.a. ligger de tre boligblokke opført i 1954.

Området er et eksempel på efterkrigstidens industriområder og huser overvejende mindre kontorvirksomheder, værksteder og tømmerhandel men også nogle få boliger. Linex fabrikkens eksisterende fem bygninger er nogle af de få typiske eksempler på efterkrigstidens erhvervsbyggerier i området.

I sidste halvdel af 1980'erne blev den midterste del af Egegårdskvarteret gradvist omdannet til boligområde med opførelsen af Sibeliusparken, hvilket har delt kvarteret i to. I den forbindelse blev Egegårdsvej lukket af til to blinde veje med de to kommende kvarterer Gartnerbyen i vest og Parkbyen i øst. De gamle træer og dele af den øvrige beplantning i området har stor betydning for områdets karakter.



Lokalplanområdets placering i Rødovre Kommune.

Ankomst i bil til lokalplanområdet sker hovedsageligt via Egegårdsvej. Ankomst fra syd kan i dag ske fra Gunnekær via den offentlige stikvej og videre ad Sibeliusparkens parkeringsarealer til Egegårdsvejs vestlige ende.

På grund af områdets anvendelse som erhvervsområde siden midten af 1940'erne er der en del jordforurening i området. Noget af denne er blevet kortlagt af det tidligere Københavns Amt. Der vil som udgangspunkt inden nye byggerier igangsættes skulle foretages yderligere undersøgelser samt søges om såkaldte §8 tilladelser hos kommunens Miljømyndighed.

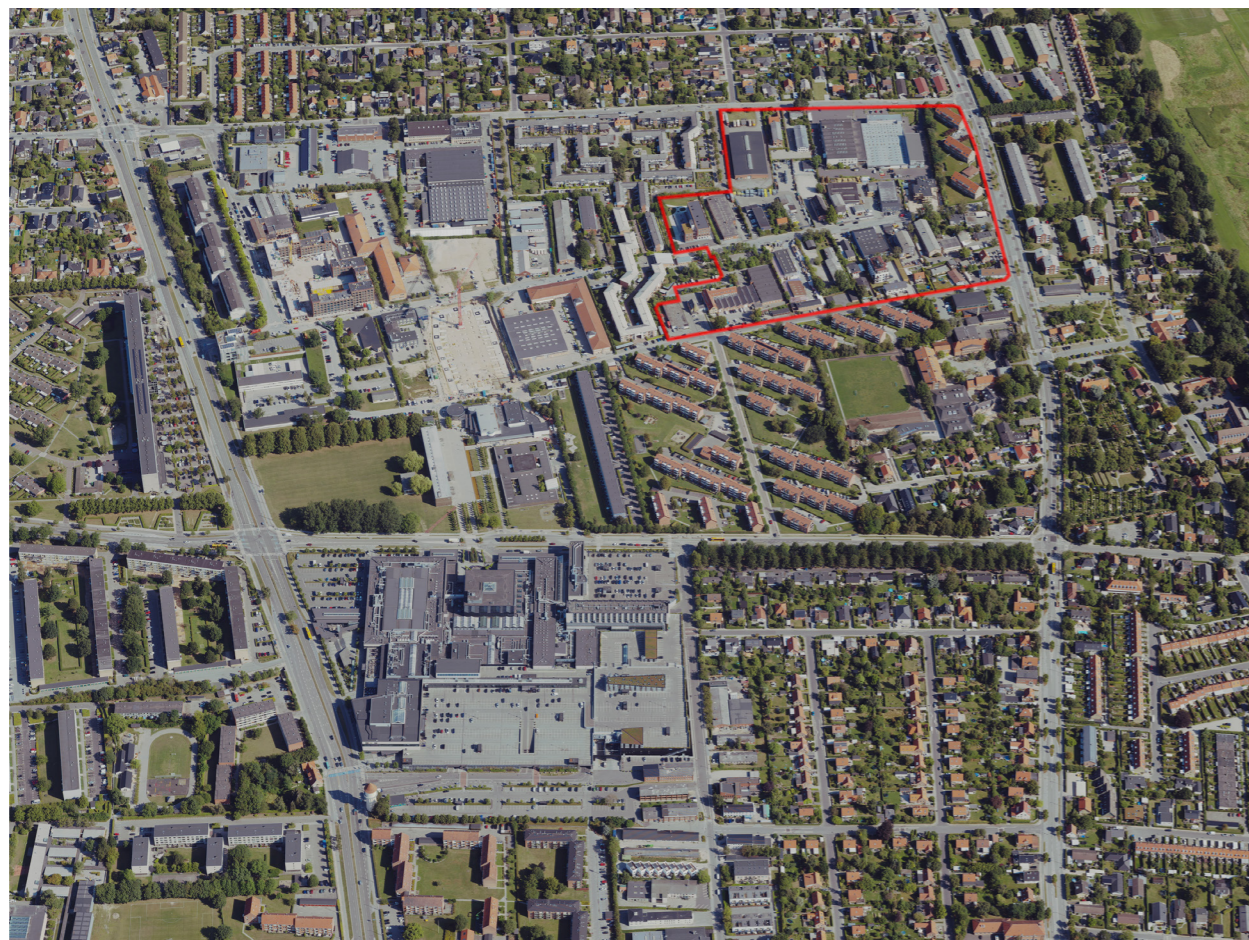
Foto for neden:

Luftfoto af Bykernen set fra syd mod nord med lokalplanområdet i det øverste højre hjørne.

Lokalplanområdet ligger i gåafstand til de store rekreative arealer Damhusengen og Damhussøen, der løber i forlængelse af hinanden øst for området i en afstand på ca. 170 meter. Afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste station er omkring 1,9 km.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet ligger omgivet af eksisterende boligbebyggelser. Mod vest Sibeliusparkens almene etageboligbebyggelse, mod nord den åbne/lave villabebyggelse på nordsiden af Tæbyvej. Mod syd den almene etageboligbebyggelse Skoleparken. Mod øst ligger Rødovrevej med etageboliger på østsiden af vejen.



Lokalplanens formål og indhold

I overensstemmelse med helhedsplanen for Bykernen er lokalplanens overordnede formål at danne grundlag for, at området kan udvikles til et grønt og sammenhængende beboelseskvarter. Lokalplanen skal sikre en fælles retning for kvalitet og sammenhæng i forbindelse med udviklingen af Parkbyen, så området kommer til at fremstå som et grønt, nutidigt og sammenhængende boligområde, der hænger sammen med det omkringliggende Rødovre. Et vigtigt mål er endvidere, at fremhæve kvarterets bærende grønne- og trafikale hovedstruktur, se Kortbilag 8.

For at fremme oplevelsen af et samlet parkbykvarter, er det desuden formålet med lokalplanen at regulere områdets beplantning, belysning, materialer og parkeringsforhold samt udformningen af de ubebyggede arealer mod vej. Dette skal sammen med en stiforbindelse på tværs af området være med til at gøre det mere attraktivt at bevæge sig gennem området til fods eller på cykel.

Kombineret ramme- og projektlokalplan

For at sikre, at der kan igangsættes byggerier på kort sigt samtidigt med at området kan udvikle sig over tid uden at mulighederne for en hensigtsmæssig disponering af hele området ødelægges, er lokalplanen udarbejdet som en kombineret ramme- og projektlokalplan. For hele området fastlægges rammer for en overordnet trafikal-, bybyggelsesmæssig og grøn hovedstruktur.

Træer og øvrig beplantning skal skabe og markere områdets struktur, som dermed bliver mere robust over for områdets forskellige bebyggelser. Dette er hensigtsmæssigt idet omdannelsen af kvarteret forventes at kunne blive langvarig og sporadisk grundet områdets matrikulære opbygning og ejerforhold med både store og mindre ejendomme med forskellige ejere. Derfor er der også i planforslaget bevaringsbestemmelser på nogle af de eksisterende mest karakteristiske træer og beplantninger i området. Samtidigt indeholder planforslaget konkrete bestemmelser om bevaring af de tidligere Linex fabriksbygninger på Gunnekær 24-28.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om blandt andet vejadgang, parkering, grøn hovedstruktur og bevarende bestemmelser for eksisterende bygninger, eksisterende nye træer og beplantning samt for støjforhold, tryghed og udearealer og for mindste afstande til naboskel. Lokalplanområdet skal have et grønt udtryk og karakter af parkby - og opholdsarealerne skal orienteres og indrettes, så ophold bliver attraktivt i forhold til sollys og vind.

For tre delområder fastlægges konkrete byggeretsgivende bestemmelser, hvorefter der umiddelbart efter lokalplanens endelige vedtagelse kan ansøges om byggetilladelse.

Det forventes, at den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet, når fuldt udbygget, vil komme til at indeholde omkring 600-800 boliger svarende til omkring 1.600 beboere.

Hovedgreb og -principper i lokalplanen

For at skabe et robust hovedgreb i planen og en forbindelse til de omgivende bebyggelser, er der i lokalplanens bestemmelser på baggrund af volumen- og arkitekturstudier i området - sikret en sammenhængende, ensartet og gennemgående bebyggelse centralt i området. Hovedgrebet i bebyggelsesplanen er en gennemgående parkby-bebyggelse centralt i området, omkring en ny stiforbindelse fra Tæbyvej til Gunnekær. Denne bebyggelse danner tillige - sammen med den øst-vest gennemgående Egegårdsvej samt karakteristiske træer og beplantning - den overordnede struktur for lokalplanområdet som helhed. Hovedstrukturen kan ses nedenfor - og på Kortbilag 8, "Hovedstruktur".

Parkbyen skal være et attraktivt og bæredygtigt boligmiljø i menneskelig skala, med en stærk identitet og via stier indgå i tæt og åbent samspil med den omkringliggende by. Stisystem, facader og passager skal skabe naturlige indbydende visuelle forbindelser og stier - og de private og halvprivate zoner skal adskilles af belægningsskift og lav beplantning, frem for faste hegn.

Den konkrete bebyggelse i delområde A1 består af vinkelhuse og rektangulære huse i 3 og 3,5 etager samlet omkring tre åbne går-drum, hvor igennem den nye sti løber. Lokalplanens bestemmelser sikrer en ensartethed i udformning, proportioner og materialer for vinkelhusene og punkthusene. Disse bestemmel-

ser gælder for alle de tre delområder, som med planen giver byggeret. Dermed skabes en bebyggelse, der får sin egen identitet og adskiller sig fra Gartnerbyen med en mere åben, grøn og lavere bebyggelsesstruktur. Med bestemmelser om at anvende røde teglsten til facaderne tilpasses den nye bebyggelse både til Gartnerbyen og til de nærmeste omgivelser, det vil sige Sibeliusparken, Skoleparken og de bevaringsværdige, tidligere Linex-bygninger. Den konkrete bebyggelsesplan kan ses på Kortbilag 4, 5, 6 og 8.

Boligstørrelserne og typer skal understøtte ønsket om at skabe fællesskaber og livskvalitet på tværs af generationer, og deres disponering skal stimulere de uformelle møder og bidrage til tryghed og godt naboskab. Derfor skal der arbejdes med en mangfoldighed af boligtyper og størrelser, som tilsammen skaber et varieret og bæredygtigt boligudbud.

Sammensætningen af boligstørrelser og typer sammenholdt med landskabskvaliteterne skal skabe grundlaget for et attraktivt og velfungerende boligområde. Området vil danne rammen om attraktive boliger med blandt andet gode dagslysforhold, placeret i et grønt miljø.

Boligerne - almene boliger

Boligstørrelserne og -typerne skal understøtte ønsket om at skabe fællesskaber og livskvalitet på tværs af generationer, og deres disponering skal stimulere uformelle møder og bidrage til tryghed og godt naboskab. Derfor arbejdes der med en mangfoldighed af boligtyper og størrelser, som tilsammen skaber et varieret og bæredygtigt boligudbud. Sammensætningen af boligstørrelser og typer sammenholdt med landskabskvaliteterne skal skabe grundlaget for et attraktivt og velfungerende boligområde.

Lokalplanen indeholder desuden konkrete bestemmelser om at 25% af nyopført eller -indrettet boligareal skal være almene boliger. Se også Bilag B.

Bevaring af træer

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om bevaring af eksisterende, karaktergivende træer og beplantninger. Herunder blandt andet en stor, gammel vandgran, der står som et vartegn ved Egegårdsvej 16. Otte kommende egetræer, som indgår i den ovenfor beskrevne bebyggelsesplan, er ligeledes udpeget som bevaringsværdige allerede fra det tidspunkt, de plantes.

For at bidrage til biodiversiteten bestræbes det, at der bruges så mange hjemmehørende arter som muligt. Resterende typer er fuldt hårdføre, vildtvoksende og/eller indført i den danske natur efter middelalderen.

Vild natur giver højere biodiversitet. Beplantningen er derfor holdt så kraftig som muligt.

Bevaring af bygninger

For de tidligere Linex-bygninger fastlægger lokalplanen bestemmelser om bevaring af bygningskomplekset, der vidner om udviklingen af en verdenskendt linealfabrik. Linex-bygningerne er udlagt til offentlige formål i form af kommunale servicefunktioner.

Bevaringsværdige træer og beplantninger samt bygninger kan ses på Kortbilag 7.

Hovedprincipperne i lokalplanen:

- Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rødovrevej og Gunnekær via Egegårdsvej og Gunnekær
- Den trafikale- og den grønne hovedstruktur giver robusthed over for en længerevarende omdannelse og udvikling, der kan ske etapevis
- Åben og inviterende bykvarter, der skaber sammenhæng til den øvrige Bykerne
- Egegårdsvej er den primære vejadgang og med hovedparten af parkeringen med adgang fra Egegårdsvej
- Stiforbindelse til gang- og cykeltrafik gennem hele området fra nord til syd har status som brandvej
- Stiforbindelsen krydser Egegårdsvej direkte – det vil sige uden forsætning
- En grøn struktur af bevaringsværdige eksisterende og nye træer og beplantninger
- En nord-sydgående samlet bebyggelse gennem hele området med samme bygningstypologi

- Bygningstypologi bestående af karakteristiske etagebygninger i form af vinkel- og rektangulære huse
- Vinkel- og rektangulære huse placeret omkring et gårdrum med gennemgående hovedsti
- En bebyggelsesstruktur og attraktive udearealer, der lægger op til ophold og fællesskaber

Bebyggelsens omfang og placering

I første omgang er det kun grundene i delområderne A1, A2 og A3 - angivet på kortet nedenfor (og på Kortbilag 2), som med lokalplanens endelige vedtagelse vil få byggeretsgivende bestemmelser. De øvrige delområder vil ikke kunne bebygges med denne lokalplans endelige vedtagelse; på grund af bevaringsværdier (delområde B), manglende byggeretsgivende bestemmelser (delområderne C, D, E og F) eller på grund af at grundene allerede er bebyggede (delområderne G1-G4).

Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed er 80 % svarende til 65.000 m² etageareal.

I delområde A1 (matr. nr: 6dy, 7bz, 6dx, 6al, 7v, 7bæ, 7x, 7bv, 7l).

- på begge sider af Egegårdsvej - kan der bygges 17.300 m² i maksimalt 3,5 etager. Parkering skal ske på terræn og i konstruktion.

I delområde A2 (matr. nr. 7dy)

- ejendommen i forlængelse af og nord for A1 op mod villa-bebyggelsen på den anden side af Tæbyvej - kan der bygges 1.900 m² i maksimalt 3 etager. Parkering skal ske på terræn og i konstruktion.

I delområde A3 (matr. nr. 7mk)

- grunden i det syd-vestlige hjørne af området - kan der bygges 960 m² i maksimalt 3,5 etager. Parkering skal ske på terræn og i konstruktion.

I delområde B (matr.nr. 7bt, 7lk, 7lg)

- Linex fabriksbygningerne - kan der ikke bygges yderligere. Parkering skal ske på terræn og i konstruktion.

Lokalplanen inddeler og fastlægger planområdet i delområder. Delområderne A1, A2 og A3 gives med lokalplanen byggeretsgivende bestemmelser.

Se også kortbilag 2. Kobling til øvrige Bykerne og Gartnerbyen – herunder Lokalplan 154 - Nord for Else Sørensens Vej.



I delområde C (matr. nr. 7as)

- nord for Egegårdsvej - kan der bygges 1.900 m² i maksimalt 3,5 etager. Parkering skal ske på terræn og i konstruktion.

I delområde D (matr. nr. 7af, 7et, 7p, 7ca)

- nord for Egegårdsvej - kan der bygges 9.100 m², hvis alt byggeri bliver i form af etagehuse. Der kan bygges 8.850 m² hvis grundene mod Tæbyvej (matr. nr. 7p, 7ca) bygges som tæt/lavt byggeri. Der kan bygges i maksimalt 3,5 etager mod Egegårdsvej (matr. nr. 7af, 7et) og i maksimalt 3 etager mod Tæbyvej. Parkering skal ske på terræn og i konstruktion.

I delområde E (matr. nr. 7k)

- mod Tæbyvej - kan der bygges i maksimalt 3 etager: 10.100 m², hvis alt byggeri bliver i form af etagehuse og 9.450 m², hvis alt byggeri bliver i form af tæt/lavt byggeri. Parkering skal ske på terræn og i konstruktion (KP ramme).

I delområde F (matr. nr. 7cb, 7el, 7y, 6ao, 6ap, 6z, 6ag)

- i områdets sydvestlige hjørne mod Gunnekær/Rødovrevej - kan der bygges 8.500 m² i maksimalt 3,5 etager. Parkering skal ske på terræn og i konstruktion (KP ramme).

Delområderne G1, G2, G3 og G4

- kan ikke bebygges yderligere, da grundene allerede er bebyggede.

Dele af Sibeliusparkens ejendom er taget med i lokalplanområdet, for at kunne etablere adgangsvej til området fra syd.

Almene boliger

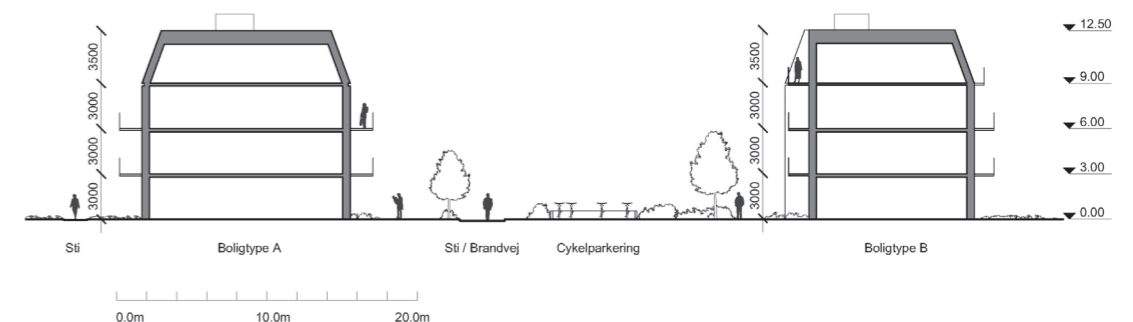
I delområderne A1, A2, A3, C, D, E og F skal mindst 25% af den nyopførte boligmasse være almene boliger - opgjort som bruttoetageareal.

Sammenhængende boligbebyggelse

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser, der på baggrund af et konkret byggeprojekt, giver mulighed for at opføre en sammenhængende boligbebyggelse på grundene i den centrale del af lokalplanområdet.

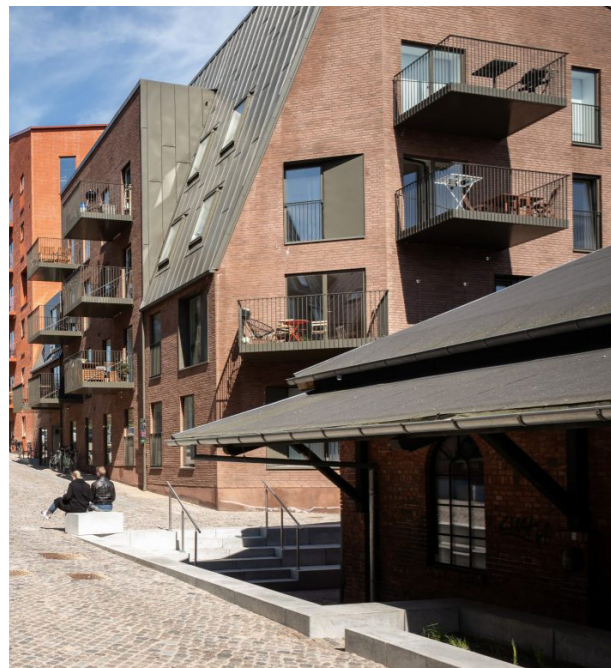
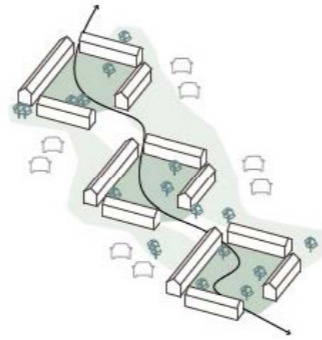
I gennem boligbebyggelsen løber en nord-sydgående sti, der slynger sig gennem hele området; fra Tæbyvej i nord til Gunnekær i syd. Bebyggelsen og stien udformes på en måde der skal virke inviterende og sikrer gående og cyklende en god og tryk direkte forbindelse til Rødovre Skole der ligger syd-øst for området. Der bliver endvidere god forbindelse til og fra Rådhuset og den kommende nye administrationsbygning, Viften og Hovedbiblioteket samt fra Damhusengen til Sibeliusparken og Gartnerbyen.

Begge hustyper udføres i tre etager med mansardtag, der sammen med de gennemgående materialerne giver området sin egen identitet. Mansardtaget nedbryder etagehøjden ligesom den sikrer, at der kommer dagslys ind i de grønne gårdrum. Taget brydes af kviste og altaner der opbryder fladen og giver bygningerne et varierende udtryk. Se Bilag A: "Bygningstypologier | delområde A1".



Et fællesskab med bygninger og byrum i menneskelig skala

Parkbyen skal være et attraktivt og bæredygtigt boligmiljø, med en stærk identitet og via stier og indgå i tæt og åbent samspil med den omkringliggende by. Stisystem facader og passager skal skabe naturlige indbydende visuelle forbindelser og stier, og de private og halvprivate zoner skal adskilles af belægningsskift og lav beplantning, frem for faste hegn.



Det arkitektoniske udtryk henter inspiration fra de danske traditioner kombineret med det parisiske mansardtag når det bringes sammen skabes et nyt og tidssvarende udtryk.

Boligerne organiseres i grupper der understøtter det nære og velkomne naboskab. Boligernes indgange orienteres mod en fælles ankomstplads. Fællesskabet bygges op af at alle har en egen boligenhed, hvorfra der er adgang til de forskellige zoner og grader af fællesskaber.

De fællesskabsdannende træk er delt ind i zoner, hvor 'fællestien' og er gennemgående, som en fællesskabskatalysator for hele bebyggelsen såvel for beboere. De enkelte klynger etableres som egne enheder omkring fælles gård/haverum.

Projektets bygninger udformes som to forskellige typologier:

et rektangulært hus og en vinkelbygning.

De to bygningstyper indeholder henholdsvis 16 og 24 lejligheder. Bygningerne udformes med en ens materiale-palette, der skaber en helhed i det byggede.

Bygningerne tænkes udført i tegl, og med en tagetage (1/2 etage i stål, der farvemæssigt tones, som den i teglen.

Bygningstype A udformes som et opgangshus, hvor der er adgang til alle lejligheder fra den centrale trappe. Bygningstype B er udformet så der er adgang til lejlighederne via en bygningsintegreret altangang, der beklædes med træ. Alle lejligheder har enten altan eller terrasse.

De dominerende materialer i bebyggelsen bliver tegl og stål. Begge materialer er solide og holdbare materialer som sikre at bebyggelsen patinere pænt over tid. Variationen i bebyggelsen kan eventuelt fås ved at variere fugefarven af de enkelte bygninger. Tagflader udføres som mansardtag i farvede ståltage med lodrette spor der farvemæssigt tones så den passer til teglfacaderne.

Det arkitektoniske udtryk henter inspiration fra de danske traditioner kombineret med det parisiske mansardtag når det bringes sammen skabes et nyt og tidssvarende udtryk. Tegl er det primære facademateriale med udgangspunkt i den danske tradition. Farverne holdes i røde toner der skaber relation til de røde teglfacader i de omgivende bebyggelser.

Det karakteristiske mansardtag udføres som stål tag med samme farvenuance som facadestenen. Husene udføres i samme farve teglsten, ved at indarbejde forskellige fugefarver kan der



eventuelt skabes nuancefor-skelle mellem de enkelte huse. De øvrige materiale afstemmes i farverne så de harmonerer med de enkelte huses farvetone af tegl- og fugefarve.

I stueetagen etableres små private terrasser. I områder, hvor terrasserne ligger eksponeret i forhold til offentlige arealer, afskærms de af bede med fritvoksende buskarter eller engarealer der understøtter biodiversitet. Fra terrasserne kan der etableres små trampestier med trædesten der skaber forbindelser fra de private terrasser ud til de offentlige stier og ankomstområder.

Boligerne i vinkelhusene er alle gennemgående med udsyn til ankomstside og havesiden. På havesiden har lejlighederne en altan der orienteres i forhold til sollys. Ankomst til vinkelhusene sker fra et semiprivat gårdrum.

Altangangene på vinkelhusene, der orienterer sig mod gårdrummene, begrønnes med klatreplanter, der er med til at udvide det grønne gårdrum.

Bebyggelsen er struktureret, så den skaber et sammenhængende forløb af grønne, sociale rum for kontakt og fælles ophold. Husene orienterer sig omkring tre fællesområder, disponeret langs den gennemgående forbindelse fra nord til syd.



Områdets ubebyggede arealer disponeres som fælles gårdrum, grønne områder og områder til parkering og øvrige nødvendige funktioner.

Gårdrummene etableres som samlingspunkter for de tre boligklynger, og udføres med belægning af betonfliser, som disponeres i gangzoner langs med bygningerne, hvor der også etableres nærparkering til cykler.

Gårdrummenes gives et grønt udtryk og disponeres med store grønne flader med lokale legemuligheder og ophold. Der arbejdes med terrænet og beplantningen i de grønne flader, så der etableres forhøjninger og beplantning, som bl.a. afskærms for cykelparkeringen.



De grønne områder udgør områderne på "havesiden" af bygningerne. Disse arealer tilsås gennemgående med fælledgræs, som kan klippes til brugsplæne, men som også kan tåle at stå uklippet. I græsfladen etableres der felter med engblomster/urter. Disse felter etableres typisk i forbindelse med klynger af træer.

Som strukturerende og afskærmende elementer etableres der desuden bede med lave buske og små træer. Disse etableres bl.a. som afskærmende elementer omkring private terrasser, der ligger eksponeret i forhold til offentlige arealer og langs med områdets afgrænsning mod naboområderne.

Fælleskabet bygges op af at alle har en egen boligenhed, hvorfra der er adgang til de forskellige zoner og grader af fællesskaber. De fællesskabsdannende træk er delt ind i zoner, hvor 'fællestien' og er gennemgående, som en fællesskabskatalysatorer for hele bebyggelsen såvel for beboere. De enkelte klynger etableres som egne enheder omkring fælles gård/haverum.

Affaldsstationer, parkeringspladser og cykelparkering afskærmes af fritvoksende hække.

Områdets primære vejbetjening sker fra Egegårdsvej, men der etableres sekundære indkørsler til de decentrale p-pladser fra Gunnekær og Egegårdsvej.

Området struktureres med en gennemgående, bred stiforbindelse, som ligeledes udgør det som brandvej. Stiforbindelsen etableres i asfalt eller betonfliser og bliver et visuelt gennemgående element i området. Fra denne stiforbindelse udgår mindre stier, med forbindelse til p-pladser, affaldssystemer og områdets øvrige faciliteter.

P-pladserne etableres delvist i en p-kælder med nedkørsel fra Egegårdsvej, på en større p-plads i terræn i forbindelse med nedkørslen samt på fire mindre p-pladser i områdets periferi. En del af p-pladserne i terræn etableres som overdækkede p-pladser i en begrønnet konstruktion.

Cykel p-pladserne placeres spredt i området, i lommer, der er afgrænset af hække eller buske. I den nordlige del af området placeres områdets fælles legeplads, som evt. kan kobles med fællesfaciliteterne for området ovenfor.

Affaldssystemerne etableres som nedgravede molokker, place-

ret, så de kan nås fra Gunnekær og Egegårdsvej. Det etableres desuden et skur til storskrald samt plads til vippeconatinere i områdets sydvestlige hjørne.

Der ønskes en høj biodiversitet, som opnås ved hjælp af en bred sammensætning af hjemmehørende arter og arter, der styrker biodiversiteten.

Der arbejdes strategisk med placering af store fuldkronede træer som pejlemærker igennem området. Disse orienteres mode den gennemgående stiforbindelse og gårdrummene, så der altid er et stort træ i synsfeltet.

I de grønne områder, hvor der er plads til det, etableres der solitært mellemstore træer. Tættest på bygningerne etableres der lave træer som ikke skygger og afskærmer.

Der gives desuden mulighed for etablering af kompostbunker, insekthoteller, stendynger mv.

Hvis jordbunden tillader det, arbejdes der med håndtering af regnvand i overfladen – evt. i kombination med konventionel afvanding.

Træer og øvrig beplantning skal skabe og markere områdets struktur, som dermed bliver mere robust over for områdets forskellige bebyggelser. Dette er hensigtsmæssigt idet omdannelsen af kvarteret forventes at kunne blive langvarig og sporadisk grundet områdets matrikulære opbygning og ejerforhold med både store og mindre ejendomme med forskellige ejere. Derfor er der også i planforslaget bevaringsbestemmelser på nogle af de eksisterende mest karakteristiske træer og beplantninger i området.

Ubebyggede arealer - bevaring af træer og beplantning

De ubebyggede arealer skal indrettes og udføres i høj kvalitet og fremstå med en sammenhængende grøn karakter bestående af en varieret beplantnings-sammensætning, der fremmer biodiversiteten i området. Opholdsarealerne skal orienteres og indrettes, så ophold bliver attraktivt i forhold til sollys og vind. Mulighed for ro og fordybelse, motion og bevægelse og natur- og kulturoplevelser - i både en organiseret og uorganiseret form på tværs af aldersgrupper er vigtige parametre at tage i betragtning i forbindelse med planlægningen af bebyggelserne. Opholdsarealprocenten er i delområderne A1, A2 og A3 fastsat til 40.

Note:

Opholdsarealer er udendørs arealer der er egnede 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 og lignende. Ved opholdsarealprocenten forstås opholdsarealets procentvise andel af etagearealet.

I lokalplanprocessen er der indgået landskabsfaglige vurderinger og træfaglig ekspertise på baggrund af en nyudviklet registreringsmetode til registrering og sikring af bevaringsværdige træer og beplantning. For eksisterende bevaringsværdige beplantninger og træer, se Bestemmelserne ” Bevaringsværdige træer og beplantning” og Kortbilag 7.

Lokalplanen omfatter en disponering og placering af to bebyggelser med tilhørende parklandskab samt parkering på henholdsvis terræn og i konstruktion. Etableringen af nye bebyggelser og anlæg vil medføre, at en del af den karakteristiske beplantning fjernes. Derfor er der i lokalplanen fastlagt bestemmelser om erstatningsbeplantninger for det der fjernes. Hensigten er, at Parkby-kvarteret skal fremstå med en mere grøn profil end resten af Bykernen.

Områdets naturlige terrænforskelle og -spring skal behandles og bearbejdes som et forskønnende element, der er med til at skabe rum, bevægelse og særegenhed til bebyggelserne og herunder opholdsarealerne.

Udformningen af opholdsarealerne skal således i samspil med bygningsarkitekturen lade området udfolde sig med en åbenhed og struktur, der skaber mulighed for mødet mellem mennesker og indbyder til ophold og fællesskab gennem eksempelvis køkkenhaver, væksthuse, leg, m.v. Der kan til stueetagerne etableres små private haver eller opholds-nicher, hvor overgangen mellem privat og fælles er udvisket. Alle boliger skal i videst mulige omfang orientere sig mod - og have indgang fra de grønne fælles opholdsarealer.

Træer i bymæssig miljø bidrager med læ, skygge, sanselige oplevelser, biologisk diversitet, arkitektoniske kvaliteter og de nedbringer varme-ø-effekten, optager CO² og binder partikelforurening.

I lokalplanen er der bestemmelser, der skal sikre at eksisterende aldrende træerne bevares og at der plantes nye store markante længelevende træer. Man må ikke beskære, krone-reducere, styne, topkappe træet og træernes rodzone skal beskyttes, så rødder ikke overgraves eller blotlægges. Hensigten med bestemmelserne er at sikre, at Rødovre Kommune i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2026 fremstår som en grøn by med store karakteristiske træer og en sund og mangfoldig træbestand.

De gamle træer og dele af den øvrige beplantning i området har stor betydning for lokalplanområdets karakter og nogle af disse er udpeget som bevaringsværdige og omfattet af bestemmelser, der skal sikre dem mod fældning og skade. Ligeledes er 8 nye egetræer, som plantes i delområde A1 udpeget som bevaringsværdige, for at sikre deres fremtid. Se Kortbilag 7.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for nyt byggeri i de byggeretsgivende delområder: delområde A1, A2 og A3. Byggeriet i disse tre delområder skal opføres i et ensartet formsprog og med en blanding af punkt og vinkelbygninger, som angivet på Situationsplanen, Kortbilag 4.

Det arkitektoniske formsprog er blandt andet karakteriseret ved store vinduer og store altaner med stålværn. Tagformen er bearbejdet formmæssigt, med reference til det klassicistiske mansardtag, som beklædes med brunlige stålplader i lodrette spor, se Bilag A, D, E og F.

Lokalplanen fastsætter høje krav til arkitektonisk kvalitet, hvor der skal anvendes solide og bæredygtige materialer som patinerer smukt. Facader skal være i tegl og med træ som supplerende materiale. Byggeriets farver skal som hovedregel være afdæmpede og afstemte efter omgivelserne, og blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes. Der skal anvendes røde/rødbrune tegl i overensstemmelse med referencerne vist på Bilag F.

Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser for at den ydre fremtræden på nyt byggeri, det vil sige udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger m.m. skal udformes således, at den samlede bebyggelse fremstår harmonisk og i overensstemmelse med funktionens karakter.

Byrum og bygninger skal udvikles med fokus på at skabe tryghed, oplevelser, grønne rum og steder som understøtter biodiversitet, samt by-arkitektonisk kvalitet i samspil med visionerne i Rødovre Kommunes arkitekturpolitik; Rammer om livet. Rødovre Kommunes arkitekturpolitik kan ses på kommunens hjemmeside

Alle boligerne skal have altan, som placere med god solorientering. I stueetagen skal der etableres en altan eller en privat terrasse/have til hver bolig, ligeledes placeret med god solorientering.

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om at Linex bygningerne ikke må ændres i udseende og at eventuelt nyt byggeri i delområde B skal tilpasses de bevaringsværdige bygninger i udtryk og materialer.

Trafikale forhold

Omdannelsen af lokalplanområdet forventes at medføre en ændring af trafikmønsteret i retning af mindre tung trafik og kørslen med gaffeltrucks forsvinder. Områdets primære vejbetjening sker fra Egegårdsvej, men der etableres sekundære indkørsler til de decentrale p-pladser fra Gunnekær og Egegårdsvej. Internt i området skal der sikres adgang og vejbetjening til lokalplanområdet ved at forbindelsen mellem Egegårdsvej og Gunnekær i områdets syd-vestlige hjørne, som i dag tilhører Sibeliusparken, opgraderes til offentlig vej.

Der skal anlægges en nord-syd gennemgående sti, fra Tæbyvej til Gunnekær gennem delområderne A1 og A2. Stien skal blandt andet give gående og cyklende adgang til Rødovre Skole. Stien skal være offentlig tilgængelig og slynge sig gennem boligbebyggelserne i princippet, som vist på situationsplanen Kortbilag 4, men hvor krydsningsstedet ved Egegårdsvej er fast og ikke kan forsættes.

Parkeringsforhold

Lokalplanforslaget fastsætter et parkeringskrav på 1 bil p-plads pr. bolig. For den sydlige del af planområdet skal 2/3 af parkeringen ske i konstruktion, mens det i den nordlige del kan ske på terræn. I lokalplanforslaget fastsættes et krav på 2 cykelparkerings-pladser pr. bolig og 1 ladcykels-parkerings-pladser for hver 25 cykelparkeringspladser.

Bæredygtig udvikling

Rødovre Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning i overensstemmelse med visionerne i Rødovre Strategi 2020. Helhedsplanen for Bykernen indeholder principper for et udvidet byliv, tætte byrum, arkitektur af høj kvalitet, intensive grønne rum samt et varieret og attraktivt boligudbud på et bæredygtigt grundlag. 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 og Arkitekturpolitik, som kan findes på www.rk.dk

Med udgangspunkt i det bredde bæredygtighedsbegreb med miljømæssig-, økonomisk- og social bæredygtighed har der i forbindelse med planlægningen af Parkbyen og udarbejdelsen af nærværende lokalplanforslag særligt været fokus på:

- Bevaring af beplantninger og træer samt sikring af nye erstatningstræer og erstatningsbeplantning
- Biodiverse naturnær beplantninger på de fælles udearealer
- Boliger placeret og udformet i menneskelig skala og tilpasset menneskelige behov
- Byliv, der lægger op til uformelle møder og fællesskab
- Fortætning af byrum
- Arkitektonisk og landskabsmæssig kvalitet i byggeri og omgivelser
- Sikring og genanvendelse af bevaringsværdige bygninger
- Diversitet i byggeri, lejlighedstyper og uderum Variation i boligtyper og rekreative udearealer
- Biodiversiteten, brug af så mange hjemmehørende arter som muligt og resterende typer hårdføre, vildtvoksende og/eller indført i den danske natur efter middelalderen
- Vild natur giver højere biodiversitet. Beplantningen er derfor holdt så kraftig som muligt.
- Sundhed - herunder reducere af ensomhed samt miljø, som også har betydning for kvaliteten af byens rum
- Udearealer, der lægger op til møder og fællesskaber samt tryghed
- Biodiversitet, bæredygtige og klimamæssige aspekter
- Udfordringer og muligheder ved en gradvis omdannelse

samt

- Transformation / genanvendelse af eksisterende (helt eller delvist) funktionstømte bygninger
- Parkeringspladser på terræn som etableres med et naturligt præg og som muliggør forsinkelser og nedsivning af regnvand,
- Forberedelse til ladestanderer for el-biler
- Etablering grønne tage på hele småhuse/skure
- Mulighed for etablering af solceller
- Mulighed for at anvende træ som facadebeklædning
- Affaldssortering

Note

Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag kan findes på www.rk.dk.

Bebyggelsens udformning og placering er i henhold til helhedsplanen, som danner udviklingsgrundlaget for hele Bykernen, som Parkbyen er en del af. For at fremme en livlig, grøn og attraktiv bydel, og samtidig have fokus på klimatilpasning og CO2 reduktion, fastsættes der i lokalplanen bestemmelser om, at der skal udvikles med hensyn til den eksisterende beplantning og biodiversitet inden for lokalplanområdet, samt at der skal etableres attraktive grønne rekreative muligheder på udearealerne.

Der stilles desuden krav om, at lokalplanområdet bindes sammen på en hensigtsmæssig måde, der er med til at øge trygheden, samt at bevægelse gennem lokalplanområdet gøres attraktiv.

I forhold til boliguddet vil planen supplere og styrke boliguddet i området. Der planlægges for etablering af både private og almene boliger, som vil styrke mangfoldigheden og diversiteten i området.

Energikilder som solceller kan kompensere i varmetabsberegningen i sammenhæng med det gældende bygningsreglements høje krav til isolering. Lokalplanen beskriver, at der kan etableres solceller.

Materialerne, der planlægges at blive anvendt til bygninger og belægninger, er udvalgt med holdbarhed og miljømæssig bæredygtighed for øje.

De fire fokusområder fra første fase i lokalplanarbejdet fra en præsentation, til et temamøde i KB i januar 2020.

Fire fokusområder

ET GRØNT OG SAMMENHÆNGENDE KVARTER Parkbyen skal være det grønne kvarter i Bykernen med fokus på varieret beplantning og bedre sammenhæng.		KULTURHISTORIE OG NABOHENSYN Parkbyens historie og placering er to vigtige parametre at tage hensyn til i en fremtidig planlægning.	
	SENIOREGNEDE BOFÆLLESSKABER Parkbyen skal imødekomme den demografiske udvikling og det deraf stigende behov for seniorenede boliger.		ARKITEKTONISK KVALITET Eksisterende såvel som fremtidig arkitektonisk kvalitet skal sikres i en fremtidig planlægning.

De fire fokusområder fra første fase i lokalplanarbejdet fra en præsentation til et temamøde i KB i januar 2020:

- **ET GRØNT OG SAMMENHÆNGENDE KVARTER**
Parkbyen skal være det grønne kvarter i Bykernen med fokus på varieret beplantning og bedre sammenhæng.
- **SENIOREGNEDE BOFÆLLESSKABER**
Parkbyen skal imødekomme den demografiske udvikling og det deraf stigende behov for seniorenede boliger.
- **KULTURHISTORIE OG NABOHENSYN**
Parkbyens historie og placering er to vigtige parametre at tage hensyn til i en fremtidig planlægning.
- **ARKITEKTONISK KVALITET**
Eksisterende såvel som fremtidig arkitektonisk kvalitet skal sikres i en fremtidig planlægning.

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 2022-2034

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022.

Den nordlige del af lokalplanområdet mod Tæbyvej ligger i Kommuneplanens Rammeområde 5B29 Rødovre Allé - Parkbyen (Lokalområde 5 - Rødovre øst). Rammeområdet er udlagt til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 70% af området som helhed for tæt-lav boligbebyggelse og en maksimal bebyggelsesprocent på 80% af området som helhed for etageboligbebyggelse. Den maksimale højde er 3 etager. Rammen regulerer ikke udstykning. Særlige bestemmelser: Parkering på terræn.

Den sydlige del af lokalplanområdet mod Gunnekær ligger i Kommuneplanens Rammeområde 5B30 - Rødovre Øst - Egegårdsvej øst (Lokalområde 5 - Rødovre øst). Rammeområdet er udlagt til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 80% af området som helhed for etageboligbebyggelse. Den højde er 3,5 etager. Rammen regulerer ikke udstykning. Særlige bestemmelser: 2/3 parkering i konstruktion.

Den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger i Kommuneplanens Rammeområde 5B20 og indeholder de tre boligstokke, der ligger ud mod Rødovrevej og som ønskes fastholdt uændret som de er, men medtages i lokalplanen for at sikre en sammenhængende planlægning af stiforbindelser og beplantning i område. I delområderne A1, A2, A3, C, D, E og F skal mindst 25% af den nyopførte boligmasse være almene boliger - opgjort som bruttoetageareal.

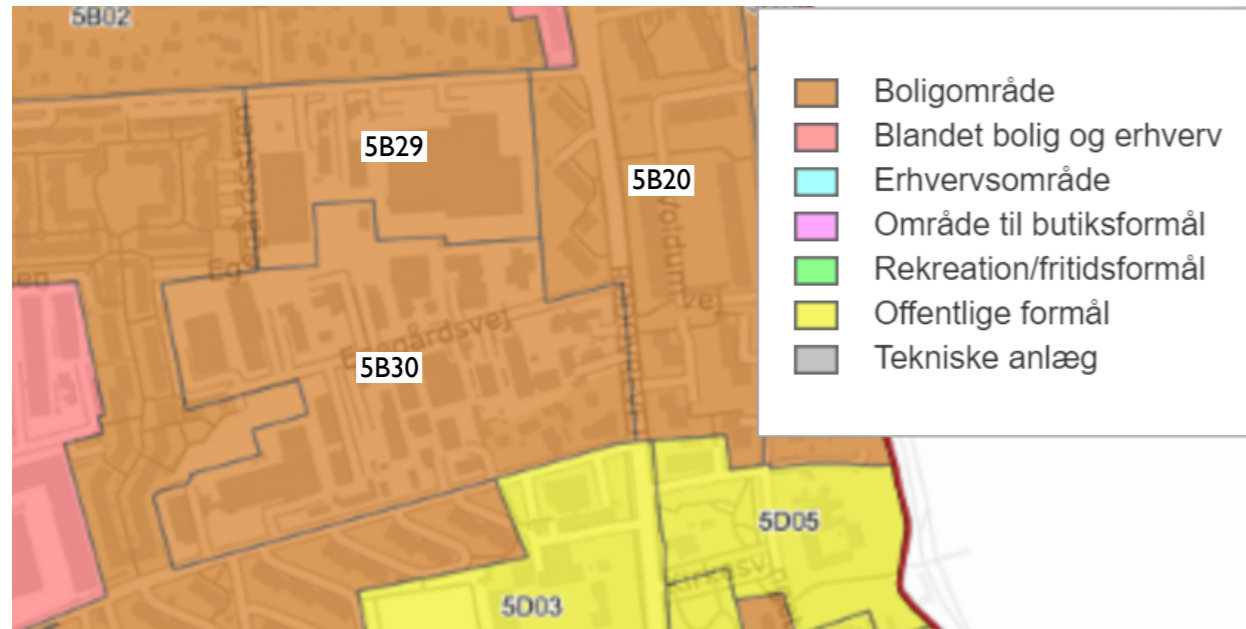


Illustration for oven:
Kommuneplanrammer for lokalplanområdet og omringlignende områder. Lokalplanen er omfattet af rammerne: 5B29, 5B30 og 5B20.

Servitutter og deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Ledningsoplysninger kan også findes på LER, Ledningsejer-registret: <http://ler.dk>. Rødovre Kommune har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund. Tinglyste tilstandsservitutter er ikke mere gyldige, når lokalplanforslaget er vedtaget, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan 62 og Lokalplan 122 aflyses helt med vedtagelsen af Lokalplan 146.

Lokalplan 47 (Sibeliusparken) aflyses delvist for den del der beliggende i Lokalplan 146.

Støjhandlingsplan 2018-2023

Støjhandlingsplanen er baseret på en kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2017. Støjhandlingsplanen står foran at skulle opdateres i år. 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.

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.

Kloakering skal udføres som separatkloakering. 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 ved at 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 permeable flader.

Vandforsyningsplan 2019-2028

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af 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 del af det samlede areal i kommunen, henstilles det til de private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

Planen vil medføre befolkningstilvækst i Rødovre Kommune og dermed et større vandforbrug. Det vurderes, at den offentlige vandforsyning har tilstrækkelig kapacitet til at levere det nødvendige vand.

Varmeplan 2022

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas. Kommunens målsætning er at fremme udbygningen af fjernvarme. Forudsætningen for at et område skifter fra varmforsyning med naturgas, til kollektiv forsyning med fjernvarme er, at Kommunalbestyrelsen vurderer, at projektet er det mest fordelagtige ud fra et samfundsøkonomisk perspektiv.

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

Planen vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på energiforbrug. Planen medfører flere indbyggere i Rødovre Kommune, men ikke et større energiforbrug pr. indbygger.

Ledningsanlæg

Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart på bygearbejder. Ejere og bygherrer 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 f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber der dækker det pågældende område.

Affaldsplan 2022-2033

Rødovre Kommune har indført affaldsordning, hvor borgerne skal sortere deres dagrenovation i henhold til nationale regler og til det, til en hver tid gældende regulativ for husholdningsaffald for Rødovre Kommune.

Dagrenovation (plast, papir, pap, mad- og drikkevarekarton, metal, glas, mad- og restaffald) indsamles i beholdere. Derudover er der indsamling af farligt affald, haveaffald og storskrald, som borgerne også skal sortere i henhold til regulativ for husholdningsaffald.

Placeringen af affaldsøer til beboerne i lokalplanrådets delområder skal være i en overkommelig afstand fra boligerne, og hvor beholderne problemfrit kan afhentes. Afstanden anbefales til at være maksimalt 40 meter.

Affaldsøer etableres som nedgravede beholdere til dagrenovation - på nær beholdere til affaldstyper der indsamles som storskrald, f.eks. porcelæn, elektronik, batterier og farligt affald, der indsamles på terræn. Nogle affaldstyper indsamles løst og andre i beholdere på terræn. Alle beholdere - inklusive de nedgravede affaldsbeholdere vil blive leveret af Rødovre Kommune. Affaldsøer, storskrald og haveaffald skal placeres, så de kan tilkøres af Rødovre Kommunes skraldebiler.

Der skal afsættes tilstrækkelig plads til opsamling og sortering i henhold til de for enhver tid gældende regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald i Rødovre Kommune. Affald fra private og erhverv skal kunne holdes adskilt.

Park og Naturplan 2011

Rødovre fremtræder først og fremmest som en haveby med villaer, rækkehuse, grønne områder og kolonihaver. Alt fra vejrabatter og grønne cykelruter til torve, parker, idrætsområder, naturområder og skolernes friarealer, men også de private haver og boligselskabernes friarealer bidrager til den samlede grønne struktur. Tilsammen udgør alle disse områder med deres træer, hække, beplantninger og byinventar byens landskab. Det er et af Park- og Naturplanens formål, at Rødovre skal opleves som en grøn by. De grønne hovedtræk skal styrkes og træerne 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.

Tilgængelighed, sikkerhed og tryghed

I forbindelse med det videre projektarbejde, skal der lægges vægt på tilgængelighed og tryghed.

En del af etageboligerne er tiltænkt seniorer, hvorfor disse to parametre er af særlig stor betydning. Det gælder blandt andet i forhold til belysning, adgangsforhold og placering af bil- og cykelparkeringspladser samt renovationspladser.

De ubebyggede arealer skal desuden udformes med udgangspunkt i Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger, hvor der er fokus på sikkerhed døgnet rundt.

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

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. I henhold til cykelstrategien skal der planlægges for at hjælpe cyklen frem, så det fremover bliver den der er det nemmeste valg, når der foretages ture inden for kommunegrænsen.

Kollektiv transport

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 9A via Rødovrevej og Tårnvej er udlagt til højklasse BRT bus med stoppested ved Rødovre Centrum.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Nærværende lokalplanforslag skal ikke miljøvurderes. Der er gennemført en miljøscreening, som er en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK 4 af 3/1/2023 med senere ændringer). Miljøscreeningen er en opfølgning på en tidligere miljøscreening af hele bymidten - herunder Parkbyområdet, som er blevet opdateret til nuværende vidensniveau og målrettet det konkrete lokalplanområde og de muligheder nærværende planforslag giver.

Lokalplanforslaget muliggør en omdannelse af et eksisterende ældre erhvervsområde til hovedsageligt boligbebyggelse med bevaring af eksisterende erhvervsbygninger til offentlige formål. Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport. Denne afgørelse har været i høring hos relevante myndigheder i Rødovre Kommune samt HOFOR A/S, Kroppedal Museum, som er de eneste eksterne berørte myndigheder.

Miljøbeskyttelsesloven

De til enhver tid gældende regler i Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes. Etablering af nedslivningsanlæg kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven. Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav efter Miljøbeskyttelsesloven om etablering af sandfang og olieudskillere, før udløbet til det offentlige regnvandssystem.

Byggeriet forventes ikke at medføre grundvandssænkninger eller andre påvirkninger af grundvandsforholdene. Den naturlige grundvandsdannelse i området påvirkes dog af befæstelsesgraden. Den eventuelle påvirkning vurderes dog at være begrænset. Planen medfører ikke, at der etableres nye grundvandstruende aktiviteter i området.

Byggeloven

De til enhver tid gældende regler i Byggeloven skal overholdes. Hvis man vil bygge nyt, bygge om eller ændre i anvendelsen af en bygning, skal der inden arbejdet påbegyndes sendes en ansøgning til kommunen. Kommunen skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt bl.a. gældende byggelov og bygningsreglement overholdes.

Offentlige udendørs områder, herunder veje, stier og parkeringspladser, skal udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning og standarder.

Jordforureningsloven

Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurennet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurennet 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 tjærekompener (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

Kortlægning af jordforurening sker på to niveauer, henholdsvis vidensniveau 1 og 2. Arealer kan kortlægges på vidensniveau 1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet, mens kortlægning på vidensniveau 2 forudsætter dokumentation for forurening. En kortlægning medfører, at der skal indhentes en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, inden et bygge- og anlægsarbejde påbegyndes.

Der er i § 72b i jordforureningsloven krav vedrørende de øverste jordlag på arealer, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads og kolonihave samt ved nybyggeri. Her skal ejeren eller brugeren sikre enten, at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Naturbeskyttelsesloven

Kirkebyggelinje: Dele af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m kirkebyggelinje omkring Rødovre Kirke (jf. Naturbeskyttelseslovens § 19) og opførelse af byggeri på over 8,5 m højde kræver Rødovre Kommunes dispensation på baggrund af en konkret vurdering.

Varmeforsyningsloven

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

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal, Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup (Museumsloven – lov nr. 1505 af 14. december 2006 - med senere ændringer). 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 Rødovre Kommune.

For at få to synlige og funktionelle vejadgange til lokalplan-/boligområdet skal der gives mulighed for etablering af offentlig vejadgang via Sibeliusparkens parkerings- og vejarealer, hvilket kræver, at vejforbindelsen opklassificeres til en offentlig vejforbindelse, som skal udmatrikuleres fra hovedejendommen jf. Lov om offentlige veje. Lokalplanforslaget inddrager ikke Sibeliusparkens parkeringspladser. Den gennemgående cykel-gangsti fra Tæbyvej til Gunnekær bliver jf. Privatvejsloven udlagt til ”privat fællessti” med offentlig adgang og p-pladser bliver udlagt til ”private fællesveje”. Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til ejendom skal godkendes af kommunen.

Natura2000 områder og bilag IV arter

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelses- områderne udgør til sammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område. Lokalplanområdet ligger relativt langt fra Natura 2000 områder og vil ikke påvirke disse. Planen forventes ikke at have væsentlig indvirkning på dyrelivet og truede dyrearter.

Bestemmelser

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

Bestemmelserne nedenfor er gældende for både hele lokalplanområdet og de delområder, der ikke gives byggeret og de delområder, der gives byggeret. Delområderne A1, A2 og A3 gives byggeret. Delområderne C, D, E og F kan gives byggeret ved udarbejdelse af ny(e) lokalplan(er). Delområderne G1, G2, G3 og G4 er bebyggede og kan ikke bebygges yderligere.

Lokalplanens formål er:

1.1

Sikre at ny bebyggelse og ubebyggede arealer fremtræder med høj arkitektonisk kvalitet og udføres i overensstemmelse med lokalplanens hovedprincipper, som beskrevet i Redegørelsens afsnit "Hovedprincipperne i lokalplanen", side 6.

1.2

Muliggøre helårsbeboelse i form af etageboligbebyggelse og tæt/lave bebyggelser med boliger i forskellige størrelser.

1.3

Sikre opførelsen af almene boliger i forskellige størrelser.

1.4

Sikre bevaringsværdige eksisterende og nye træer og beplantning.

1.5

Sikre bevaringsværdige bygninger.

1.6

Sikre en hovedstruktur for hele lokalplanområdet for bebyggelser, veje og stier samt fastlægge en grøn hovedstruktur, der giver området en parkby karakter med attraktive gårdrum og friarealer, som angivet på Kortbilag 8.

1.7

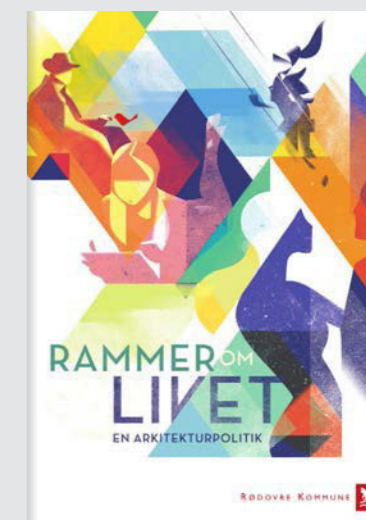
Fastlægge bestemmelser for attraktive fri- og opholdsarealer, der giver mulighed for fællesskaber og understøtter biodiversitet samt bæredygtige, sociale og klimamæssige aspekter.

1.8

Sikre trygge og attraktive adgangsveje og -stier gennem området, der virker inviterende på gæster udefra og sikrer offentlig adgang.

1.9

Sikre, at der i tilknytning til byggeriet etableres et tilstrækkeligt antal bil- og cykel p-pladser og hensigtsmæssige adgangsforhold.



Rødovre Kommunes Arkitektur Politik, "Rammer om livet"

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Matrikler

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag I og omfatter ejendommene med matrikel numrene: 6ag, 6ai, 6al, 6ao, 6ap, 6dx, 6dy, 6z, 7af, 7as, 7bt, 7bv, 7bz, 7bæ, 7ca, 7cb, 7cm, 7dl, 7dy, 7el, 7et, 7k, 7l, 7lg, 7lk, 7mk, 7p, 7t, 7v, 7x, 7y, 7z, 7000ch, 7000cv.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Generelt

Lokalplanområdet kan anvendes til boligformål (helårsbeboelse) samt offentlige formål. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.

3.2 Delområde A1

Delområde A1 skal anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

3.3 Delområde A2

Delområde A2 skal anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

3.4 Delområde A3

Delområde A3 gives skal anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

3.5 Delområde B

Delområde B skal anvendes til offentlige formål / kommunale servicefunktioner.

3.6 Delområde C, D, E og F

Delområderne C, D, E og F skal anvendes til boligformål (helårsbeboelse), men gives ikke byggeret med denne lokalplan. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.

3.7 Delområde G1-G4

Delområderne G1-G4: G1: Gunnekær 8, G2: Egegårdsvej 32, G3: Egegårdsvej 4 og G4: Rødvrevej 165-177 skal anvendes til boliger (helårsbeboelse).

Grundene i disse delområder er omdannede/bebyggede med boliger og gives ikke yderligere byggeret med denne lokalplan.

3.8 Delområde A1, A2, A3, C, D, E og F

I delområderne A1, A2, A3, C, D, E og F skal mindst 25% af den nyopførte boligmasse være almene boliger - opgjort som bruttoetageareal.

§ 4 Udstykninger og matrikule forhold

4.1 Delområde A1

Det må i delområde A1 foretages sokkeludstyknings af de enkelte bygninger. Sokkeludstyknings kan medtage havearealer langs bygningerne med eksklusiv brugsret for de pågældende beboere.

4.2 Yderligere udstykning

De enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet må ikke udstykkes i yderligere matrikler. Dog er mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti-, fri- og opholdsarealer samt forsynings- og afløbsledninger tilladt.

4.3 Sammenlægning

Matrikler indenfor de enkelte delområder kan sammenlægges.

For alle delområderne gælder

4.4 Erhverv

Der må drives erhvervsvirksomhed i beboelsesbygninger i forbindelse med bolig under forudsætning af at:

4.4.1 *erhvervsdelen maksimalt udgør 25 % af den enkelte boligs etageareal.*

4.4.2 *erhvervsudøvelsen kan ske uden gener for omgivelserne i form af lugt, trafik og støj eller lignende.*

4.4.3 *erhvervets arealbehov ikke medfører, at der ikke kan opretholdes en passende bolig.*

4.4.4 *der ikke påføres udendørs oplag.*

4.4.5 *parkering dækkes på ejendommen.*

4.5 Spillehaller

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende. I tilknytning til restaurant med alkoholbevilling kan der dog opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater. Desuden kan der i forbindelse med anden aktivitet som f.eks. kiosk forhandles Tips, Lotto og lignende.

Note til §4.4:

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrelse udarbejdet en virksomhedsklassifikation.

Virksomhederne inddeles i syv miljøklasser alt efter deres miljøbelastning.

På s. 51 i "Håndbog om Miljø og Planlægning", Miljøministeriet 2004 er der retningslinjer for vejledende afstandskrav mellem miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, og de syv miljøklasser, som erhverv inddeles i.

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for Miljøklasse 1 i tabel 2.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rødovrevej og Gunnekær.

5.2 Vejforbindelse

Der etableres en ny offentlig vejforbindelse mellem Egegårdsvej og Gunnekær i områdets syd-vestlige hjørne fra den nuværende offentlige vej via Sibeliusparkens parkeringsområde til Egegårdsvej.

5.3 Overkørsel

Nye overkørsler til parkeringsområder og veje skal anlægges med gennemført fortovej. Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til ejendom skal godkendes af Rødovre Kommune.

5.4 Privat udlægning

Stier og parkeringspladser udlægges til private fællesveje og stier.

5.5 Bevaringshensyn

Stier skal opføres under hensyntagen til bevaringsværdige træer og beplantning vist på Kortbilag 7.

Delområde A1 og A2

5.6 Gennemgående Sti

Der skal gennem bebyggelserne etableres stier med fast belægning, i overensstemmelse med principperne i Situationsplanen, Kortbilag 4. Tilslutningsstederne til Tæbyvej og Gunnekær samt krydsningsstedet ved Egegårdsvej skal placeres over for hinanden uden forsætning, som vist på Situationsplanen, Kortbilag 4, og Hovedstruktur bilaget, Kortbilag 8.

5.7 Mindre stier

Stimateriale til mindre stier skal, hvor det er muligt og kan tilføre rekreativ kvalitet til området, være permeable. Mindre stier skal farvemæssigt tones så de matcher hovedsti.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Antal

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

Etablering

A1 parkering skal etableres på egen grund/matrikel eller ved indgåelse af en tingtyst aftale med andre grundejere.

6.2 Parkering på terræn

I forbindelse med parkeringspladser på terræn skal der indrettes gang- og køreareal under hensyntagen til bløde trafikanter.

6.3 Delområde A1

Parkeringsarealer i delområde A1 skal anlægges, som vist på Situationsplanen, Kortbilag 4.

Der skal tages hensyn til bevaringsværdige og nyplantede eksisterende træer og beplantninger.

Parkering: 1/3 på terræn og 2/3 i konstruktion, fordelt mellem p-kælder og konstruktion i terræn.

6.4 Delområde A2 og A3

Parkeringsarealer i delområderne A2 og A3 skal anlægges på terræn og i konstruktion, efter principperne vist på Situationsplanen, Kortbilag 4.

6.5 Belægning

Parkeringsarealer skal etableres med asfalt på kørearealer og med et grønt udtryk i naturlige permeable materialer, som kan tillade nedsivning af regnvand.

6.6 Markering

Parkeringsbåserne skal markeres.

6.7 Delområde D, E, og A2

Parkeringspladser kan i delområderne D (for delen omfattet af Kommuneplanramme 5B29) samt delområde E og A2 anlægges på terræn.

6.8 Delområde B, C, D og F

Parkeringspladser skal i delområderne B, C og D (for delen omfattet af Kommuneplanramme 5B30) og F anlægges med 2/3 i konstruktion og resten på terræn.

6.9 El-ladestandere

Der skal etableres og forberedes til el-ladestandere til elbiler i henhold til gældende lovgivning.

Cykelparkering

6.10 Antal

Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.
Der skal etableres 1 ladcykel-parkeringsplads for hver 25 cykelparkeringspladser, som fordeles i mindre enheder i gårdrum plus i større pladser i periferien.

6.11 Delområde A1

Cykelparkeringsarealer i delområde A1 anlægges som vist i Situationsplanen, Kortbilag 4.

6.12 Delområde A2 og A3

Cykelparkeringsarealer i delområde A2 og A3 anlægges, som i princippet vist på Situationsplanen, Kortbilag 4.

6.13 Øvrige delområder

Cykelparkeringsarealer i de resterende delområder anlægges tættest praktisk muligt på indgangsarealerne.

6.14 Grønne tage

Overdækket cykelparkering skal have grønt tag som sedum, græs eller lignende.

6.15 Afgrænsning

Cykelparkering skal være afgrænset og adskilt fra omkringliggende arealer, herunder adgangsarealer.

6.16 Samarbejde

Cykelparkering kan placeres i samarbejde med de kommende brugere.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Delområde A1

Delområde A1: (matr. nr: 6dy, 7bz, 6dx, 6al, 7v, 7bæ, 7x, 7bv, 7l) kan bebygges med op til 17.300 m² i maksimalt 3,5 etager.

Alt nyt byggeri i delområde A1 skal opføres i form af punkt- og vinkelbygninger omkring gårdrum. punkt- og vinkelbygninger skal opføres med de maksimale facadelængder og facadebredder som angivet på Bilag B.

Boligerne skal være i varierende størrelser på mellem 63 m² og 98 m². Bygningerne skal udformes og gives proportioner samt placering, som angivet i Situationsplanen, Kortbilag 4.

Byggeriets afstande til skel må ikke være mindre end de på Kortbilag 5 og 6 angivne afstande.

Skure og småbygninger, orangeri placeres, som angivet i Situationsplanen, Kortbilag 4.

Byggeriet skal opføres under hensyntagen til bevaringsværdige træer og beplantning i delområdet vist på Kortbilag 4.

7.2 Delområde A2

Delområde A2: (matr. nr. 7dy) kan bebygges med op til 1.900 m² i maksimalt 3 etager.

Byggeri i delområde A2 skal opføres i form af en punktbygning med boliger i varierende størrelser og med proportioner, koncept for friarealer samt beplantning, som i delområde A1.

Der er mulighed for at opføre skure og småbygninger i delområdet.

Byggeri skal opføres under hensyntagen til bevaringsværdige træer og beplantning i delområdet vist på Kortbilag 7.

7.3 Delområde A3

Delområde A3: (matr. nr. 7mk) - grunden i det syd-vestlige hjørne af området - kan bebygges med 960 m² i maksimalt 3,5 etager.

Byggeri i delområde A3 skal opføres i form af en punktbygning med proportioner og koncept for friarealer og beplantning, som i delområde A1.

Der er mulighed for at opføre skure og småbygninger i delområdet.

Byggeriet skal opføres under hensyntagen til bevaringsværdige træer og beplantning i delområdet vist på Kortbilag 7.

7.4 Delområde B

Delområde B: (matr.nr. 7bt, 7lk, 7lg) - Linex fabriksbygningerne er bevaringsværdige og må ikke ændres i deres ydre fremtræden, som beskrevet i §10.

Der er mulighed for at opføre skure og småbygninger i delområdet, hvis de tilpasses de bevaringsværdige bygninger.

Byggeri skal opføres under hensyntagen til bevaringsværdige træer og beplantning i delområdet vist på Kortbilag 7.

7.5 Delområde C

Delområde C: (matr. nr. 7as) - nord for Egegårdsvej - kan bebygges med 1.900 m² i maksimalt 3,5 etager.

Delområde C gives ikke byggeret med denne lokalplan.

Omfang og placering af ny bebyggelse skal fastlægges i et efterfølgende tillæg til denne lokalplan.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.

7.6 Delområde D

Delområde D (matr. nr. 7af, 7et, 7p, 7ca) - nord for Egegårdsvej - kan bebygges med 9.100 m², hvis alt byggeri bliver i form af etagehuse.

Der kan bygges 8.850 m² hvis grundene mod Tæbyvej (matr. nr. 7p, 7ca) bygges som tæt/lavt byggeri.

Der kan bygges i maksimalt 3,5 etager mod Egegårdsvej (matr. nr. 7af, 7et) og i maksimalt 3 etager mod Tæbyvej.

Byggeriet skal opføres under hensyntagen til bevaringsværdige træer og beplantning i delområdet vist på Kortbilag 7.

Delområde D gives ikke byggeret med denne lokalplan. Omfang og placering af ny bebyggelse skal fastlægges i et efterfølgende tillæg til denne lokalplan.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.

7.7 Delområde E

Delområde E (matr.nr. 7k) - mod Tæbyvej - kan bebygges med 10.100 m², hvis alt byggeri bliver i form af etagehuse og 9.450 m², hvis alt byggeri bliver i form af tæt/lavt byggeri.

Byggeriet skal opføres under hensyntagen til bevaringsværdige træer og beplantning i delområdet vist på Kortbilag 7.

Delområde E gives ikke byggeret med denne lokalplan.

Omfang og placering af ny bebyggelse skal fastlægges i et efterfølgende tillæg til denne lokalplan.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.

7.8 Delområde F

Delområde F (matr.nr. 7cb, 7el, 7y, 6ao, 6ap, 6z, 6ag) - i områdets sydvestlige hjørne mod Gunnekær/Rødovrevej - kan bebygges med 8.500 m² i maksimalt 3,5 etager.

Byggeriet skal opføres under hensyntagen til bevaringsværdige træer og beplantning i delområdet vist på Kortbilag 7.

Delområde F gives ikke byggeret med denne lokalplan.

Omfang og placering af ny bebyggelse skal fastlægges i et efterfølgende tillæg til denne lokalplan.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.

7.9 Delområde G1, G2, G3 og G4

Delområde G1, G2, G3 og G4: Delområderne G1, G2, G3 og G4 kan ikke bebygges yderligere, da grundene allerede er bebyggede.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsættes.

7.10 Generelt

For alle nye bebyggelser gælder, at der skal etableres private depotrum til alle boliger på mindst 3 m² pr. bolig samt mulighed for opbevaring af cykler og barnevogne i fælles aflåste skure.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Helheden i lokalplanområdet

Byggeri i delområde A1, A2 og A3 skal opføres i et formsprog og med proportioner og materialer som angivet i Bilag A, B, D, E og F.

8.2 Arkitektonisk kvalitet

Bygningernes facader skal fremstå i tegl i røde og rødbrune nuancer i kombination med forskellige farver fuger, som vist i Bilag F.

8.3 Nye boligbebyggelser i Delområde A1, A2 og A3

Bygningsfacader skal udformes efter principperne på Bilag A, D, E og F.

8.4 Arkitektonisk udtryk

De nye bebyggelser i Delområde A1, A2 og A3 skal fremstå med et ensartet arkitektoniske udtryk hvor bygningsudformning, facader, materialer og farver skal fremstå ens på vinkelbygninger og rektangulære huse.

8.5 Tagmateriale

Tage skal udformes som vist på Bilag A, D, E og F og beklædes med ståltag med lodrette spor i brune nuancer.

Farvemæssigt skal ståltagene tones så de matcher teglfacaderne.

Delområde A1, A2 og A3

8.6 Generelt

Byggeri i delområde A1, A2 og A3 skal opføres i et formsprog og med proportioner og materialer som angivet i Bilag A, B, D, E, og F.

8.7 Facader

Bygningernes facader skal fremstå i tegl i røde og rødbrune nuancer i kombination med forskellige farver fuger, som vist i Bilag F.

8.8 Farvekombination

Note til §8:

Der skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen på baggrund af mock-up opstillet i delområde A1, vælges én og kun én af de 3 viste farve kombinationer, som skal være gennemgående for al ny bebyggelse i delområderne A1, A2 og A3. Se også § 14.1.8. En mock-up er en model i reduceret eller naturlig størrelse, fx af en bygning eller et køretøj, fremstillet for at give et indtryk af den færdige bygnings eller konstruktions udseende eller funktionalitet.

Der skal til al ny bebyggelse i delområde A1, anvendes én og kun én af de i Bilag F viste 3 kombinationer af farver på tage og facader. Udvælgelsen af farvekombinationen skal ske i forbindelse med Rødovre Kommunes byggesagsbehandling, hvor der udarbejdes og opstilles en "mock-up" af facader i delområde A1. Den valgte farvekombination skal være gennemgående for alle bygninger i alle delområderne A1, A2 og A3.

8.9 Materiale autenticitet

Der må ikke anvendes materialer, som skal ligne andre materialer end det de er.

8.10 Beplantning

Beplantning skal i størst muligt omfang fortsætte op ad facader til tagfladerne og facader gives et markant grønt udtryk.

8.11 Grønt udtryk

Tage skal udformes som vist på Bilag A, D, E, og F og beklædes med ståltage med lodrette spor i brune nuancer. Farvemæssigt skal ståltagene tones så de matcher teglfacaderne.

8.12 Grønne tage

Tage kan udføres som grønne tage.

8.13 Øvrige åbninger

De øvrige materialer, som vinduesrammer og døre skal gives farver, der matcher i de primære materialer, tegl og stål. Enkelte steder kan vinduespartier sammenlægges med et felt i et plademateriale som afstemmes i farven efter øvrige farver.

8.14 Altan materialer

Altaner skal udføres i stål med balustre og farvet kant, der matcher i de primære materialer, tegl og stål.

8.15 Altangange

Facaderne bag altangangen ved vinkelhuse udføres med træbeklædning.

8.16 Parkerings konstruktioner

Parkering i konstruktion på terræn udføres som let konstruktion med begrønnede tage og sider, som kan være delvist eller fuldt åbne.

8.17 Skurbygninger

Skure og cykelskure udføres med grønt tag og begrønning.

Delområde A1

8.18 Nedgangsbygning

Nedgangsbygningen til p-kælderens arkitektoniske udformning og farvevalg skal være i harmoni med den øvrige bebyggelse de knytter sig til.

Delområde B

8.19 Bevaringsværdig status

Bygningernes ydre fremtræden må ikke ændres som følge af deres bevaringsværdige status. Ombygning, tilbygning eller ændringer af bygningens ydre skal ske med respekt for bygningens oprindelige arkitektur, stilart og kvaliteter. Se yderligere under §9 om Bevaringsværdige bygninger.

8.20 Delområderne C, D, E og F

Bebyggelsens udformning, ydre udformning og placering i delområderne C, D, E og F skal fastlægges i et efterfølgende tillæg til denne lokalplan

For alle delområderne gælder

8.21 Materialevalg

Alt nyt byggeri inden for lokalplanområdet skal opføres i solide og bæredygtige materialer, der patinerer smukt. Materialer skal have afdæmpede farver, der er afstemte efter omgivelserne.

8.22 Reflekterende materialer

Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

8.23 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftning, skal placeres inden for bygningens volumen, for eksempel i kælder og/eller inden for tagprofil. Afkast og elevatorskakter på tag skal placeres så de ikke er synlige fra terræn/vej og fremtræde, som integrerede dele af bygningens arkitektur.

8.24 Støjskærmning

Tekniske installationer skal støjskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for beboere og omgivelserne.

8.25 Småbygninger

Småbygningers arkitektoniske udformning og farvevalg skal være i harmoni med den øvrige bebyggelse de knytter sig til. Småbygninger skal udføres i træ og må kun være ubehandlede, olierede eller farvebehandlet i neutrale farver. Småbygninger kan dog gerne opføres i genanvendt røde tegl. Drivhuse og orangerier kan udføres i glas og tegl. Der kan etableres grønne

facader (beplantning) på småbygninger.

8.26 Tage på småbygninger

Tage på småbygninger og overdækkede arealer skal udføres med grønne tage eller tagpap.

8.27 Facadeudstyr

Markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende, udformes så der opnås en ensartethed/helhedsvirkning i forhold til bygningernes arkitektoniske karakter. Markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal godkendes af Rødovre Kommune, inden den opsættes.

§ 9 Bevaringsværdige bygninger

9.1 Bevaringsværdi

De eksisterende bygninger på følgende ejendomme er bevaringsværdige: Matr.nr. 7lg, 7lk, 7bt. Se mere om bygningerne på Bilag P.

9.2 Oprindelig fremtræden

De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller i øvrigt ændres i sit ydre uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Det gælder uanset bestemmelserne i lokalplanen i øvrigt. Det er dog muligt at føre en bygning tilbage til en dokumenterbar oprindelig fremtræden. Ydre bygningsændringer og ombygninger må kun ske i overensstemmelse med den bevaringsværdige bygnings bærende bevaringsværdier. Ved renovering og udskiftningsarbejder skal anvendes materialer og farver, der svarer til bygningernes oprindelige karakter.

9.3 Tilbygninger

Tilbygninger må opføres i begrænset omfang, og skal både i proportioner og bygestil (herunder vinduer og døre) samt i materialer og farver svare til den bevaringsværdige bebyggelse, således at tilbygningen ikke arkitektonisk forringer de bevaringsværdige bygninger. Alle til- og ombygninger skal godkendes inden igangsættelse.

9.4 Skiltning

På bevaringsværdige bygninger må der skiltes på bygningerne i forbindelse med de på ejendommene mulige offentlige anvendelser. Skiltningen skal tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse. Der må kun være lys på orienterende skilte ved indgangs-

Note §9.3

Der skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen på baggrund af mock-up opstillet i delområde A1, vælges én og kun én af de 3 viste farve kombinationer, som skal være gennemgående for al ny bebyggelse i delområderne A1, A2 og A3. Se også § 14.1.8.

døre. Skiltning skal godkendes af Rødovre Kommune, inden den opsættes. På øvrige bygninger på disse ejendomme må skiltes på en måde, der ikke virker ødelæggende for de bevaringsværdige bygninger.

§ 10 Bevaringsværdige træer og beplantning

10.1 Fuldkronede træer

De på kortbilag 7 viste udpegede bevaringsværdige eksisterende træer og bevaringsværdige nye træer bevares som fuldkronede træer.

10.2 Træer

Bevaringsværdige eksisterende træer og bevaringsværdige nye træer må ikke fældes, beskæres, kronereducere, stynes, topkappes eller lignende. Store rødder må ikke overgraves eller blotlægges uden forudgående tilladelse fra Rødovre Kommune. Ved bevaringsværdige træer er der en respektafstand på 3 meter målt fra træets kronekant/drypkant.

10.3 Respektafstand

Gravninger, kraning, anlæg, oplag eller opsætning af terrænudstyr inden for træernes 3 m respektafstand kræver forudgående tilladelse fra Rødovre Kommune.

10.4 Delområde A1 og A2

De på kortbilag 7 viste 8 bevaringsværdige nye træer i delområde A1 og A2 skal være store længelevende egetræer (4 Stilk-eg og 4 Vinter-eg).

Træer plantes i størrelsen, stammeomkreds i cm SHO 50-60 og SHO 60-70. På de 4 træer langs den gennemgående sti/brandvej skal kronerne løftes i 4.2 meters højde, for at muliggøre brandredning, hvorfor træer plantes i størrelse / stammeomkreds i cm SHO 60-70.

Såfremt træerne vurderes i dårlig vækst af Rødovre Kommune i dårlig vækst eller går ud, genplantes de i samme art og samme størrelse (stammeomkreds i cm SHO) som det træ der skal erstattes.

10.5 Bevaringsudpegning

De i §10.4 nævnte 8 nye egetræer udpeges som bevaringsværdige fra plantningstidspunktet.

10.6 Øvrige træer

Note §11.4

Stammeomkreds: "SHO": angives i cm, målt 1 m over terræn.

Øvrige træer i lokalplanområdet skal bevares fuldkronede. Beskæring, kronesanering og kronereduktion må ikke udføres uden forudgående tilladelse fra Rødovre Kommune. Såfremt træerne beskæres, kan kommunen kræve træerne erstattet og der genplantes samme art og i samme størrelse (stammeomkreds i cm SHO) som det træ der skal erstattes.

10.7 Delområde E, G3 og G4

Det på kortbilag 7 viste beplantningsbælte, placeret mellem delområde E og delområde G3 og G4, skal bevares tæt og sammenhængende og træer i og omkring bæltet må ikke fældes, stynes, topkappes el.lign. uden forudgående tilladelse fra Rødovre Kommune.

10.8 Delområde G4 og F

De på kortbilag 7 viste bevaringsværdige træer i delområde G4 og delområde F, bevares som en grøn struktur mod Rødovrevej.

Træerne bevares fuldkronede.

10.9 Delområde D

Det på kortbilag 7 viste grønne område med havepræg i delområde D (Egegårdsvej 22), bevares som grønt område, hvor der tilplantes med store længelevende markante træer.

10.10 Boldbane

Den på kortbilag 7 viste boldbane indrammet af træer, bevares som et grønt område som del af den grønne struktur.

§ 11 Ubebyggede arealer og beplantning

Generelt (for alle delområder)

11.1 Planlægning

Alle ubebyggede arealer skal planlægges i henhold til det kriminalpræventive råds anbefalinger.

11.2 Flader og gårdrum

Græsflader, haver, gårdrum m.v. skal ved beplantning, befæstelse eller lign. gives et harmonisk udseende.

11.3 Ubebygget areal

De ubebyggede arealer skal indrettes og udføres i høj kvalitet og fremstå med en sammenhængende grøn karakter bestående af en varieret beplantnings-sammensætning, der fremmer bio-

diversiteten i området.

11.4 Træer

De ubebyggede arealer skal indrettes med markante længelevende (>150 år) hjemmehørende træer og udføres i høj kvalitet og fremstå med en sammenhængende grøn karakter med høj artsdiversitet, hvor minimum 80% er hjemmehørende arter, der fremmer biologisk mangfoldighed i området.

11.5 Opholdsarealer

Opholdsarealerne skal orienteres og indrettes, så ophold bliver attraktivt i forhold til sollys, skygge og vind og regn tænkt ind fra starten. Opholdsarealerne skal kunne anvendes i overensstemmelse med indholdet i note til §12 om opholdsarealer.

Delområder A1, A2 og A3:

11.6 Opholdsareal

Opholdsarealsprocenten fastsættes til minimum 40% i hvert delområde.

11.7 Fastbelagt sti

Der skal etableres fælles bolignære gårdrum som udføres efter principperne vist i Kortbilag 4, 5 og 6.

11.8 Fælles gårdrum

De fælles bolignære gårdrum skal indrettes så de fordrer til fællesskab mellem beboerne, som kan sikre en social sammenhængskraft og ejerskab mellem beboerne i den pågældende bebyggelse.

Der skal indrettes med legefaciliteter, opholdszoner og beplantning jf. Kortbilag 4, 5 og 6 samt i henhold til beplantningsbestemmelser § 10.

11.9 Trafik

De bolignære gårdrum skal være friholdt for privat biltrafik og renovation.

Beplantning og haver i Delområde A1:

11.10 Beplantning

Beplantning i Delområde A1 skal skabe rum og en klar overordnet struktur samt bidrage til sanselige oplevelser, jf. Situationsplanen, Kortbilag 4.

11.11 Haver

Note til §11.5:

Opholdsarealer er udendørs arealer der er egnede 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 og lignende. Ved opholdsarealprocenten forstås opholdsarealets procentvise andel af etagearealet.

Der kan etableres haver i forbindelse med stueetagerne.

11.12 Redningsarealer

Der skal etableres redningsarealer i princippet som vist på Kortbilag 5 og 6 og skal godkendes af Hovedstadens Beredskab.

Kantzoner (Delområde A1, A2 og A3):

11.13 Yderside

Kantzonerne på ydersiden af bebyggelsen skal udføres i overensstemmelse med principperne vist på Kortbilag 4, 5 og 6.

11.14 Naboskel

Kantzonerne mod naboskel skal udføres i overensstemmelse med principperne vist på Kortbilag 4, 5 og 6.

11.15 Privatzoner

De private og halvprivate zoner skal adskilles af belægningskift og lav beplantning, frem for faste hegn.

Hegning

11.16 Generelt

Der må kun hegnes med levende hegn. Levende hegn mod gårdrum må maksimalt være 1,2 m høje. Levende hegn på bygningernes ydersider må maksimalt være 1,5 m høje. Levende hegn skal være fritvoksende hæk og må ikke beskæres eller formklippes.

11.17 Delområde A2

Delområde A2: Der må kun hegnes med levende hegn. Levende hegn mod gårdrum må maksimalt være 1,2 m høje. Levende hegn på bygningernes ydersider må maksimalt være 1,5 m høje.

Belysning og skiltning

11.18 Parkeringsarealer

Belysning på parkeringsarealer og gennemgående stier skal følge Rødovre Kommunes Designmanual.

11.19 Ankomstarealer

Belysning skal placeres på en måde, der sikrer, at områdets ankomstarealer og gennemgående stier er trygge og imødekomende at færdes på.

11.20 Belysningsarmaturer

Belysningsarmaturer skal være afskærmede, så de ikke generer de omkringboende.

11.21 Skiltning

Al skiltning skal godkendes af Rødovre Kommune.

11.22 Reklame

Reklamering må ikke finde sted på bygninger eller anlæg.

§ 12 Miljø og tekniske anlæg

Energi

12.1 Fjernvarme

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med fjernvarme.

12.2 Elopvarmning

Der må ikke etableres el-opvarmning.

Der gælder dog visse undtagelser fra forbuddet jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994.

Kommunen kan desuden dispensere for ejendomme, der overvejende forsynes med alternativ energi.

12.3 Solenergi

Solenergianlæg kan opsættes på bebyggelsen under følgende forudsætninger:

12.3.1 Solenergianlæg skal udføres refleksfrit, så de ikke blænder.

12.3.2 Solenergianlæg må kun placeres på den flade del af tagene og må ikke være synlige fra vej og for naboer.

12.3.3 Solenergianlæg skal opsættes i ens retning og i en samlet form - én firkantet flade, som placeres med mindst 0,5 m afstand til tagkanter eller facadeafslutning.

12.3.4 Energianlæg skal så vidt muligt have samme farve som taget, også hvad angår inddækninger, afslutninger m.m.

12.3.5 Solenergianlæg skal indpasses i tagets form, størrelse, rytme og linjer.

12.3.6 Solenergianlæg skal udføres med skjulte rør og kabler.

12.4 Vindmøller

Der må ikke inden for lokalplanområdet opsættes vindmøller.

12.5 Ventilationsanlæg og varmepumper

Ventilationsanlæg og varmepumper skal støjskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for beboere og omgivelserne.

Renovation

12.6 Affaldsstationer i Delområde A1

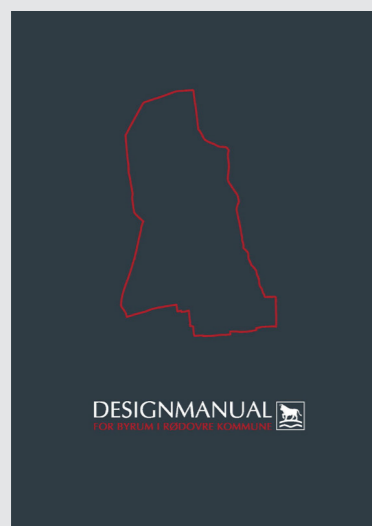
Affaldsstationer, storskrald og haveaffald i delområde A1 etableres som angivet på Situationsplanen, Kortbilag 4.

Affaldsstationer til dagrenovation skal være nedgravede affaldsbeholdere.

12.7 Affaldsstationer generelt

Note til §12

Rødovre Kommunes vejledning for opsætning af solenergianlæg udstikker en række retningslinjer, der gælder ved opsætning af solenergianlæg i Rødovre. "Opsætning af solenergianlæg - en vejledning" kan findes på www.rk.dk under Borger - Bolig og byggeri.



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

Affaldsstationer skal placeres og indrettes i henhold til den til det til en hver tid gældende Affaldsregulativ.

12.8 Antenner og paraboler

Antenner, parabolantener, master og lignende må ikke placeres inden for lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til enkelte anlæg, når anlægget tjener et bredere formål.

12.9 Transformerstationer

Der kan opføres transformerstationer til områdets daglige forsyning. Tekniskabe skal integreres i bygninger eller bag beplantning, så de er mindst muligt synlige. Bygningen skal gives et udtryk, der svarer til materialer og farver i de bygninger de knytter sig til. Placering og udformning af disse tekniske anlæg skal godkendes af Rødovre Kommune.

Ledningsanlæg

12.10 Føring

Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler. Ledningsanlæg og belysning fremføres som jordkabler under belægning, og hvor der ikke er, eller er planlagt træer. Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart på byggearbejder. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

12.11 Melding

Inden ledningsarbejder inden for lokalplanområdet går i gang skal Rødovre Kommune kontaktes.

12.12 Eksisterende føring

Arbejder ved eksisterende ledningsføring ved bevaringsværdige træer samt ny ledningsføring skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i §10.

12.13 Kloakering

Kloakering skal udføres som separat kloakering. LAR og permeable belægninger kan etableres, hvis muligt. LAR projekter skal udformes så det tilføjer rekreativ kvalitet til området. Arbejder ved eksisterende ved bevaringsværdige træer samt ny ledningsføring skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i §10.

§ 13 Grundejerforening og drift af friarealer

13.1 Delområde A1 og A2

Bebyggelsen i delområde A1 og A2 er pligtig at oprette en grundejerforening/ejerforening for bebyggelsen.

13.2 Pligter

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.

§ 14 Forudsætninger af ibrugtagning af ny bebyggelse

For delområde A1, A2 og A3 gælder:

14.1

Ny bebyggelse i delområdet må først tages i brug, når:

14.1.1 De i § 7 nævnte bil- og cykelparkeringspladser samt opholdsarealer og evt. LAR løsninger er godkendt i forbindelse med byggesagen og er etableret.

14.1.2 De i Kortbilag 7 viste nye træer og beplantning er plantet.

14.1.3 Bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

14.1.4 De i § 14 omtalte affaldsløsninger er godkendt og etableret, og adgangsvejen til skraldebiler er færdigetableret og overholder regler i regulativ for husholdningsaffald.

14.1.5 Der er udarbejdet og godkendt (af Rødovre Kommune) en drifts- og plejeplan for træer og beplantning i overensstemmelse med indholdet i § 11.

14.1.6 Der er udarbejdet og godkendt (af Rødovre Kommune) en plan for sikring af bevaringsværdige eksisterende og nye træer i forbindelse med nedrivning og byggeri. Planen skal indeholde en redegørelse for plantehuller og rodvenlig befæstelse for nye bevaringsværdige.

14.1.7 Det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes.

14.1.8 Der er udvalgt og godkendt én og kun én af de 3 på Bilag F viste farve kombinationer, som skal være gennemgående for al ny bebyggelse i delområderne A1, A2 og A3

14.1.9 Bebyggelse i delområde A1 og A2 kan tages i brug etapevis, når følgende vilkår er opfyldt:

§16.1.1

§16.1.3

§16.1.4

For delområde A2 gælder endvidere:

14.2 Ibrugtagning

Ny bebyggelse i delområdet må først tages i brug, når den gennemgående hovedsti-forbindelse, nævnt i afsnittet om "Vej- og stiforhold" er etableret i overensstemmelse med § 5

§ 15 Ophævelser af lokalplaner og servitutter

15.1 Aflyste lokalplaner

Lokalplan 62 og Lokalplan 122 aflyses helt med vedtagelsen af Lokalplan 146.

Lokalplan 47 (Sibeliusparken) aflyses delvist for den del der beliggende i Lokalplan 146.

15.2 Tinglysninger

Følgende deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommene inden for delområde A1, A2, A3 og B ophæves af Lokalplan 146 inden for de nævnte delområder. jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

- Deklaration af den 12.03.1913-902801-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt pligt til vandafledning fra sælgers vandværk" aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 12.03.1913-902802-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv" aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 12.03.1913-902971-08: "Dok om bebyggelse, bebyggelse mv. samt pligt til at aftage vand fra A/S Rødovre Havebys vandværk " aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 01.10.1913-1617-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings- / afløbsledninger mv Samt pligt til at aftage vand fra A/S Rødovre havebys vandværk. " aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 01.10.1913-902820-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst
- Pantstiftende. samt pligt til at aftage vand fra A/S Rødovre Havebys vandværk, Resp lån i off
- Midler " aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 01.10.1913-902946-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende. Samt pligt til at tage vand fra A/S Rødovre Havebys vandværk. Resp lån i off. midler " aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 05.10.1913-902803-08: "Dok om be-

byggelse, benyttelse mv " aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.

- Deklaration af den 24.06.1914-930-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv " aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 16.12.1914-1750-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv," aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 16.12.1914-902941-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/ afløbsledninger mv Samt pligt til at aftage vand fra A/S Rødovre havebys vandværk." aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 16.12.1914-902943-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/ afløbsledninger mv Samt pligt til at aftage vand fra A/S Rødovre havebys vandværk." aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 16.12.1914-902948-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/ afløbsledninger mv Samt pligt til at aftage vand fra A/S Rødovre havebys vandværk." aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 16.12.1914-902792-08: "samt pligt til at tage vand fra A/S Rødovre have-bys vandværk, Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/ afløbsledninger mv " aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 16.12.1914-903669-08: "Bebyggelsesforhold, Forsyning / afløb" aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 29.03.1935-11821-08: "Dok om vejret mv " aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 07.05.1946-1900-08: "Iflg. skøde har ejeren ah 7EH ret til at benytte en nærmere betegnet midlertidig adgangsvej over 7BÆ mm" aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 15.05.1950-2887-08: "Dok om bebyggelse, benyttelse mv " aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.
- Deklaration af den 14.03.1995-2301-08: "Dok om brugsret og hegn" aflyses inden for delområderne A1, A2, A3 og B.

15.3 Private bygge- og tilstandsservitutter

Private bygge- og tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges efter planlovens § 18.

§ 16 Tilladelser fra andre myndigheder

Kirkebyggelinje: Dele af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m kirkebyggelinje omkring Rødovre Kirke (jf. Naturbeskyttelseslovens § 19) og opførelse af byggeri på over 8,5 m højde kræver Rødovre Kommunes dispensation på baggrund af en konkret vurdering.

§ 17 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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

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

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

Vedtagelse

Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den **X.X.2024** og er sendt i offentlig høring i 8 uger fra

den **XX** til den **XX** jf. § 24 i Lov om planlægning.

Britt Jensen
Borgmester

/

Henrik Abildtrup
Kommunaldirektør

Kortbilag 1: Matrikelkort | Afgrænsning







Kortbilag 2: Delområder



Kortbilag 3: Eksisterende forhold

Eksisterende forhold

1:3.000

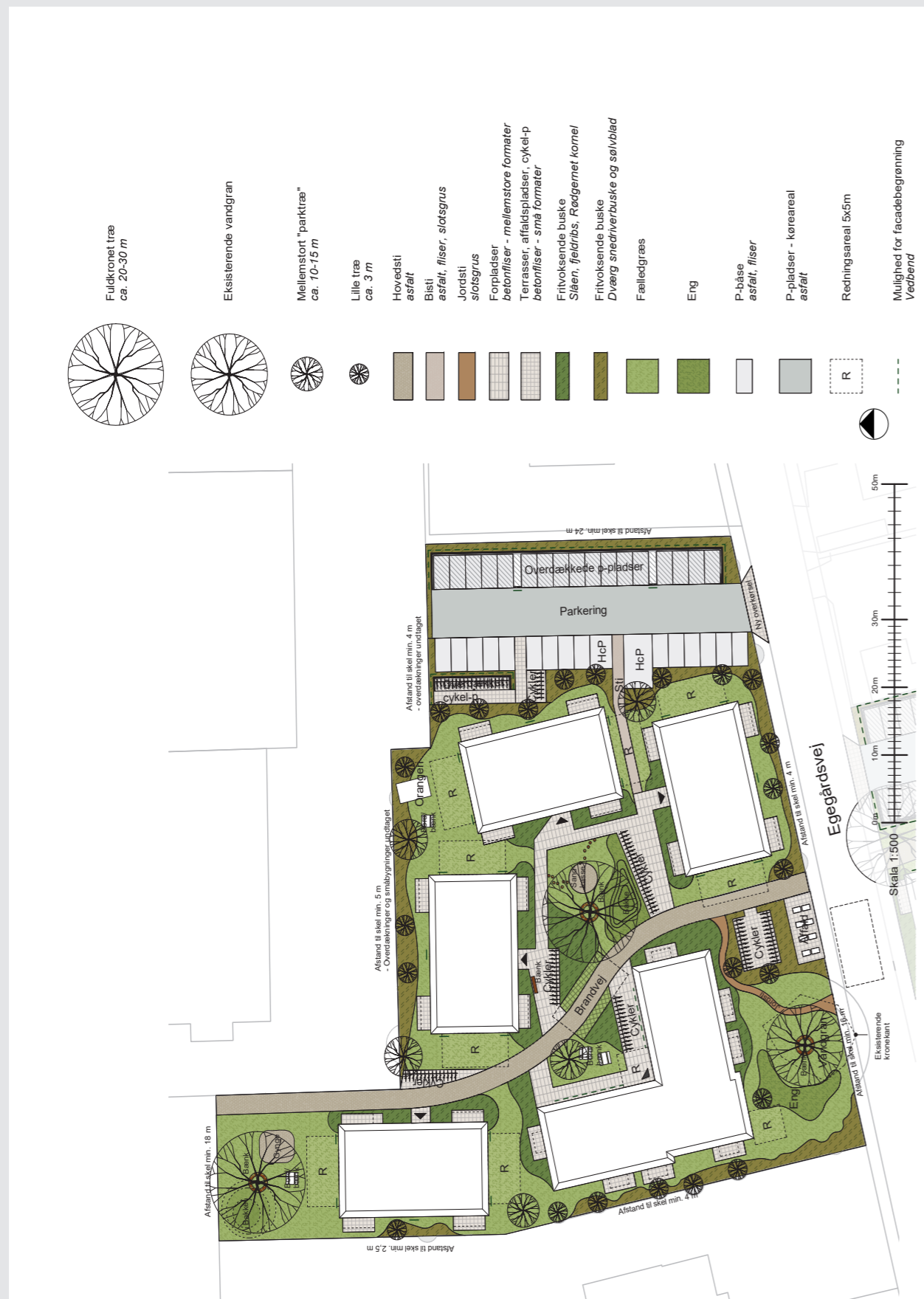
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Bygninger
-  Matrikler
-  Vejkant



Kortbilag 4: Situationsplan | delområde A1



Kortbilag 5: Situationsplan | Nordlig del, AI



Kortbilag 6: Situationsplan | Sydlig del, AI



Kortbilag 7: Bevaringsværdier

Bevaringsværdier

1:3.000

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ⋯ Lokalplanens afgrænsning □ Matrikler ■ Bygninger ■ Bevaringsværdige bygninger | <ul style="list-style-type: none"> ● Bevaringsværdige enkeltstående træer ● Eksisterende træ ● Nyplantning ■ Bevaringsværdig beplantning |
|--|--|



Kortbilag 8: Hovedstruktur

Hovedstruktur

1:3.000

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ⋯ Lokalplanens afgrænsning □ Matrikler ■ Bygninger ■ Bevaringsværdige bygninger ■ Nye bygninger ■ Delområder med byggeretsgivende bestemmelser — Sti | <ul style="list-style-type: none"> ● Bevaringsværdig beplantning ● Eksisterende træ ● Nyplantning ■ Bevaringsværdig beplantning |
|--|---|



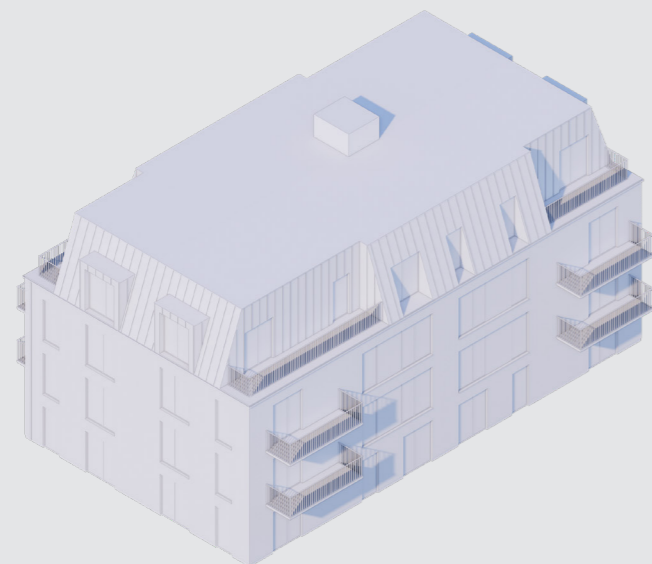
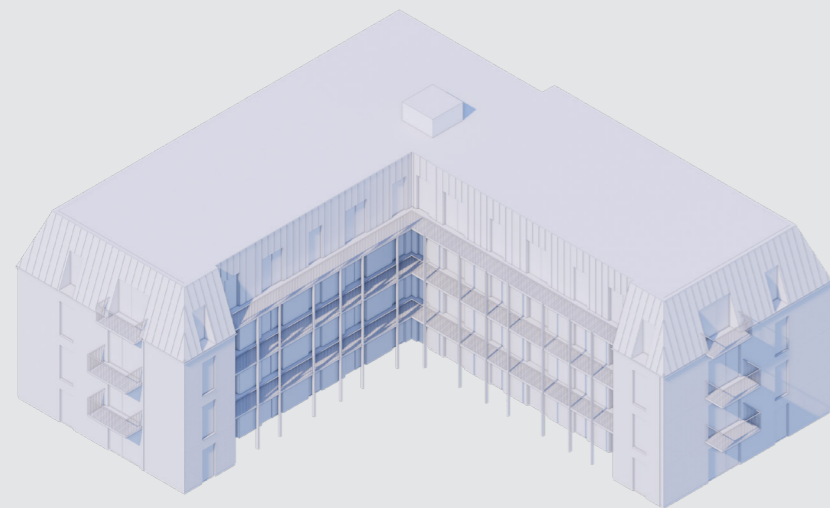
Bilag A: Bygningstypologier | delområde A1

To typologier

Projektets bygninger udformes som to forskellige typologier: et rektangulært hus og en vinkelbygning. De to bygningstyper indeholder henholdsvis 16 og 24 lejligheder. Bygningerne udformes med en ens materialepalette, der skaber en helhed i det byggede.

Bygningerne tænkes udført i tegl, og med en tagetage (1/2 etage i metal (eksempelvis alu, zink eller stål, der farvemæssigt tones som den teglen). Dette skaber et roligt og afklaret arkitektonisk udtryk.

Bygningstype A udformes som et opgangshus, hvor der er adgang til alle lejligheder fra den centrale trappe. Bygningstype B er udformet så der er adgang til lejlighederne via en bygningsintegreret altangang, der beklædes med træ. Alle lejligheder har enten altan eller terrasse.



Bilag B: Bygningsstørrelser | delområde A1



Størrelser:

TYPE A
Længde: 25m
Bredde: 14,5m

TYPE B2
Længde: 31m
Bredde: 27m
Bygningsdybde: 13,5m

TYPE B1
Længde: 33,5m
Bredde: 30,5m
Bygningsdybde: 13,5m

TYPE B2+
Længde: 32,5m
Bredde: 28,5m
Bygningsdybde: 13,5m

Bilag D: Facader i delområde A1 | Rektangulært hus

Nordvendt facade



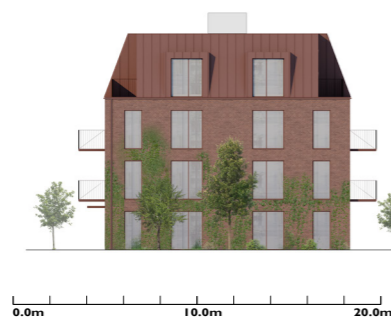
Vestvendt facade



Sydvendt facade



Østvendt facade



Bilag E: Facader i delområde A1 | Vinkelhus

Nordvendt facade



Vestvendt facade



Sydvendt facade



Østvendt facade



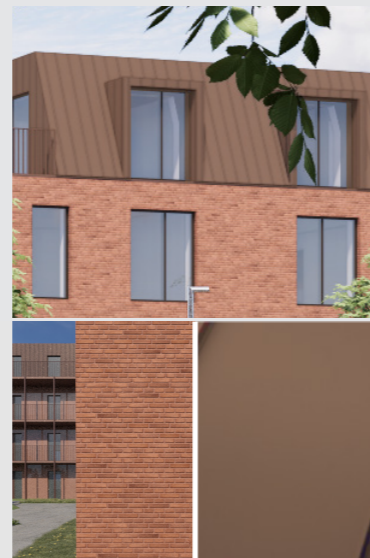
Bilag F: Materialer og ydre fremtræden



Rød sten
Brun fuger
Ståltag
Sepiabraun



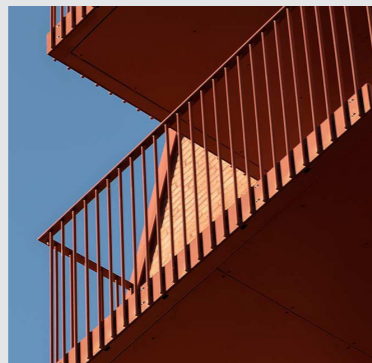
Rød sten
Lysegrå fuger
Ståltag
Aluform Superior
Beijing



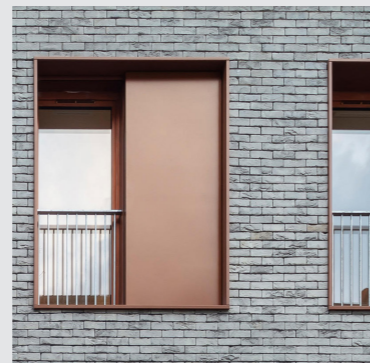
Lyselvarme sten
Lys fuger
Ståltag
Kupferbraun



Altangang m. træfacader



Altaner



Aluminium facade partier

Bilag K: Lys- og skyggeforhold | delområde A1

Marts måned

21.03 kl. 08:00



21.03 kl. 12:00



21.03 kl. 16:00



Bilag K: Lys- og skyggeforhold | delområde A1

Juni måned

21.06 kl. 08:00



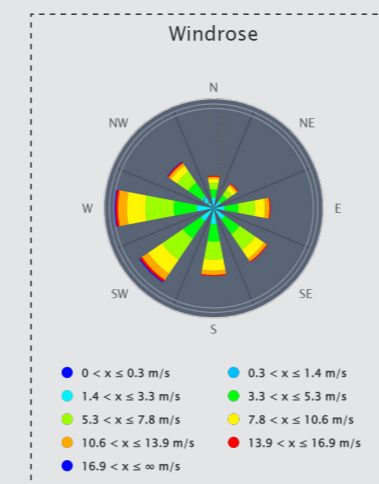
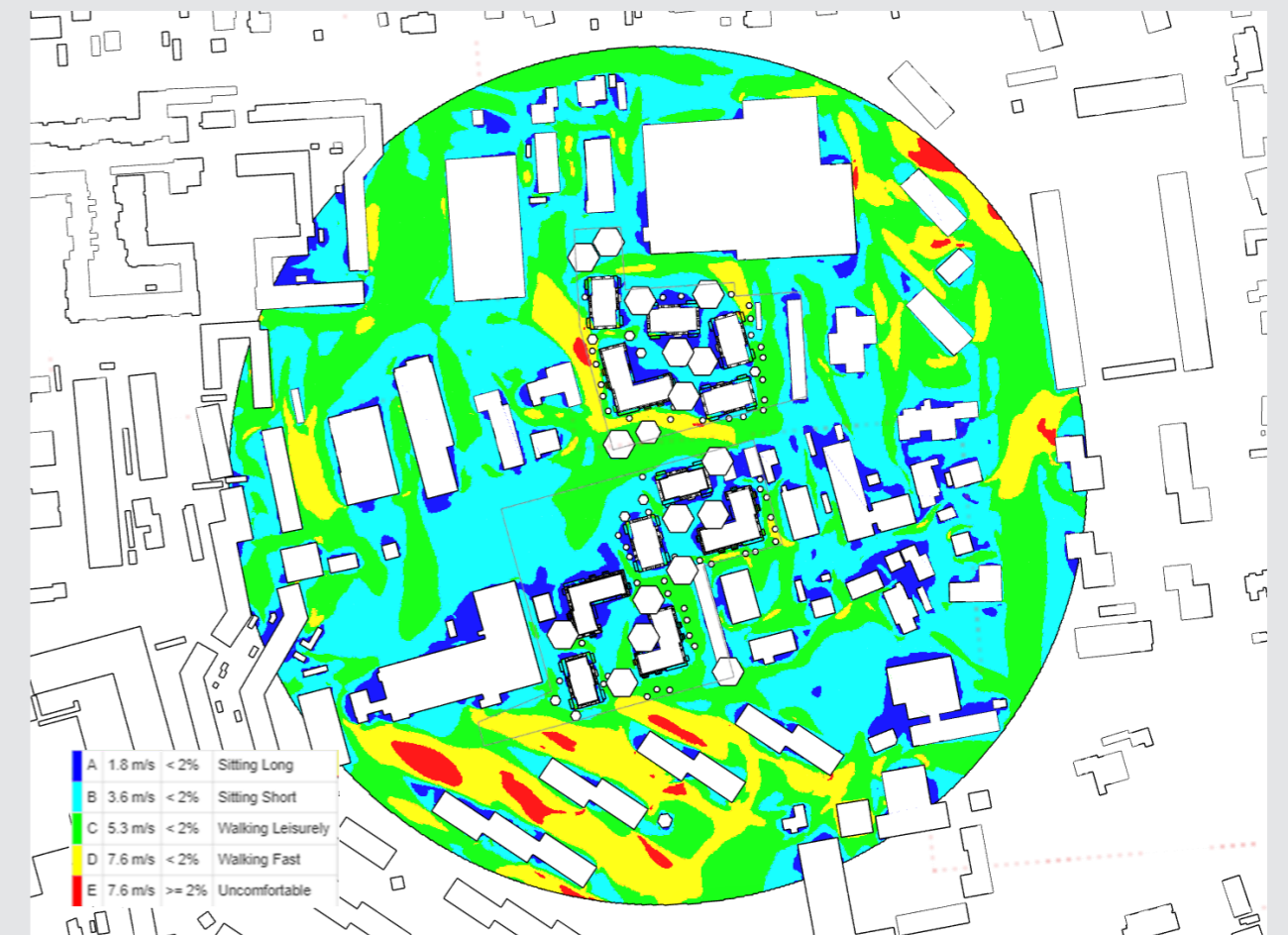
21.06 kl. 12:00



21.06 kl. 16:00



Bilag M: Vindforhold | delområde A1



Vindanalysen viser komfortniveauer i fodgængerhøjde for hele området. Dette er en årlig analyse, der bruger vindstatistikken for lokaliteten i Rødovre, København.

Analysen er udført for 8 vindretninger, som vist i vindrosen. Resultaterne viser, at det meste af projektet har vindhastigheder lavere end 5,3 m/s i 95 % af året.

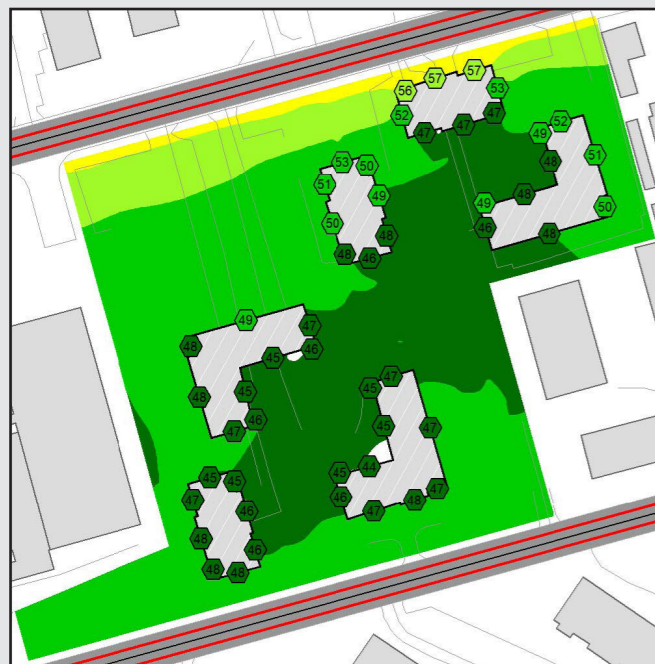
Ifølge Lawson Mean Velocity Comfort-kriterierne er de fleste af projektets komfortniveauer egnede til at gå afslappet, samt områder egnede til at sidde kort.

Bilag N: Støjforhold | delområde A1



Støjniveau, L_{den} [dB]
1 1/2 meter over terræn

<= 43
43 < <= 48
48 < <= 53
53 < <= 58
58 < <= 63
63 < <= 68
68 < <= 73
73 < <= 78
78 <



Støjkort
Beregnet støjbelastning L_{den} i dB på facaderne af bebyggelsens mest støjbelastede etage, samt på boligernes udendørs opholdsarealer på byggefeltet syd for Egegårdsvej.

Bilag P: Bevaringsværdige bygninger

Linexbygningerne, Gunnekær 24-26



Situationsplan



Udarbejdelse af planer

Udarbejdelse af planer

I følge 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 hovedstadsområdet 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 måned 2023

Fotos: Rødovre Kommune

Tekniske kort: Rødovre Kommune og KMS (Kort og Matrikelstyrelsen)
Illustrationer: Arkitekt ... 2023

Tryk: Rødovre Kommune (digitalt)

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

