

# Forslag til Tillæg I til LOKALPLAN

Areal til detailhandel

# 136



# Indholdsfortegnelse

<b>Læsevejledning</b>	2
Hvad er en lokalplan?	2
<b>Offentliggørelse</b>	3
<b>Redegørelse</b>	5
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
<b>Bestemmelser</b>	8
§ 1 Formål	8
§ 2 Område og zonestatus	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	10
	11
<b>Bilag</b>	12
Kortbilag I Eksisterende forhold	12
<b>Udarbejdelse af planer</b>	13

# Læsevejledning

## Hvad er en lokalplan?

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

Tillæg I til Lokalplan 136 er et supplement til Lokalplan 136. Tillæg I til Lokalplan 136 omhandler en opdatering af butikstørrelsen til detailhandel således, at lokalplanen giver samme mulighed som Kommuneplan 2022-2035.

Tillægget indeholder ændringer til følgende bestemmelser i Lokalplan 136:

### § 7 Bebyggelsens omfang og placering

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

Som et resultat af, at arealet til detailhandel bliver ændret, vil Lokalplan 136 blive konsekvensrettet efter endelig vedtagelse af Tillæg I til Lokalplan 136.

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

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

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

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

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

# Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den 26.09.2023 vedtaget at fremlægge Forslag til Tillæg I til Lokalplan 136 i offentlig høring.

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

Forslag til Tillæg I til Lokalplan 136 er offentliggjort i perioden fra den 04.10.2023 til den 01.11.2023.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den 01.11.2023 afgives på Rødovre Kommunes digitale høringsportal, der enten findes på Rødovre Kommunes hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk) under "aktuelt" eller på [www.rk.dk/politik/høringer](http://www.rk.dk/politik/høringer).

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 3637 7227.

Planforslaget kan ses på [www.rk.dk](http://www.rk.dk)

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på foranledning af Rødovre Kommune, for at opdatere lokalplan 136, således at den giver samme mulighed for detailhandlen som Kommuneplan 2022-2032.

## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre, at lokalplan 136 giver samme mulighed for butiksstørrelsen til detailhandlen som kommuneplanrammerne 5C01 og 5C03 i Kommuneplan 2022-2032.

## Lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet ligger det eksisterende Rødovre Centrum. Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 6ad, 6x, 6ei, 6eh, 6eg, 6ef, 6ee, 6ed, 6ec, og del af vejlitra 7000æ alle Rødovre By, Rødovre.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør større butikker til detailhandlen i Rødovre Centeret.

For butikker med daglig- og udvalgsvarer gælder det, at de maksimalt må have et etageareal på 5000 m<sup>2</sup> pr. butik.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning Fingerplan 2019 og Landsplandirektiv - for detailhandel i hovedstadsområdet

Den ønskede ændring af butiksareal til detailhandelen er en fortsættelse af de aktiviteter, der allerede er i området og lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med landsplandirektiverne.

## Kommuneplan 2022-2032

Rødovre Centrum ligger i en del af Bykernen, der er et byudviklingsområde i den centrale del af Rødovre. Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 5C01 og 5C03.

Kommuneplanrammerne giver mulighed for et etageareal på maks. 5000 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 5000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer pr. butik.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2032.

## Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre

Se lokalplan 136

## Rammer om livet - Rødovres Arkitekturpolitik

Se lokalplan 136

## Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 136 - Rødovre Centrum

## Lyste dokumenter

Se lokalplan 136

## Støjhandlingsplan

Se lokalplan 136

## Spildevandsplan

Se lokalplan 136

## Vandforsyning

Se lokalplan 136

## Varmeforsyning

Se lokalplan 136

## Grundvand

Se lokalplan 136

## Ledningsanlæg

Se lokalplan 136

## Affaldsplan - affaldshåndtering

Se lokalplan 136

## Park- og Naturplan 2011

Se lokalplan 136

## Lokalplanens forhold til anden lovgivning Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Rødovre Kommune har foretaget en screening i henhold til bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer) og vurderet, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det er desuden vurderet, at der ikke er beskyttede bilag IV-

arter eller andre beskyttede arter indenfor planområdet.

#### **Miljøbeskyttelsesloven**

Se lokalplan 136

#### **Erhverv**

Se lokalplan 136

#### **Byggeloven**

Se lokalplan 136

#### **Jordforureningsloven**

Se lokalplan 136

#### **Naturbeskyttelsesloven**

Se lokalplan 136

#### **Varmeforsyningsloven**

Se lokalplan 136

#### **Museumsloven**

Se lokalplan 136

#### **Vejloven**

Se lokalplan 136

#### **Planloven**

Se lokalplan 136

#### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Se lokalplan 136

# Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. 05. 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

## **§ 1 Formål**

Lokalplanens formål er:

- At regulere den maksimale butiksstørrelse i centret for detailhandlen.

## **§ 2 Område og zonestatus**

### **2.1**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag I og omfatter matrikel nr. 6ad, 6x, 6ei, 6eh, 6eg, 6ef, 6ee, 6ed, 6ec, og del af vejlitra 7000æ alle Rødovre By, Rødovre - samt alle parceller, der efter annoncering af den endelig vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

## **§ 3 Områdets anvendelse**

### **3.1**

Området må kun anvendes til centerformål, boligformål og parkering.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til centerformål (herunder detailhandel, administration og liberale erhverv, serviceerhverv, hotel- og restaurationsvirksomhed m.v.), kollektiv trafikterminal, etageboligbebyggelse samt parkeringshus og -kælder.

Der må etableres offentlige formål i Vandtårnet.

### **3.2**

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til produktions-, transport-, oplags- eller selvstændig lagervirksomhed.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

### **7.1 Området generelt**

Inden for lokalplanområdet må den samlede bebyggelsesprocent højst udgøre 110 %.

### **7.2**

Langs Tårnvej gælder den af vejmyndigheden til enhver tid fastlagte byggelinje, for tiden 20 m fra vejmidten dog mindst 4 m fra vejskel. Ny bebyggelse må ikke uden vejmyndighedens til-

ladelse i hvert enkelt tilfælde placeres mellem vejbyggelinjen og vejskellet.

### 7.3

Langs Rødovre Parkvej gælder en vejbyggelinje i en afstand af 14 m fra vejmidten. Ny bebyggelse må ikke placeres mellem vejbyggelinjen og vejskellet.

### 7.4

Langs Højnæsvej gælder en vejbyggelinje i en afstand af 0,8 m fra vejskel. Ny bebyggelse må ikke placeres mellem vejbyggelinjen og vejskellet.

### 7.5. Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter, dog jf. § 7.2-7.4.

Uden for byggefelterne må der opføres trapper, elevatortårne, tekniske anlæg og lignende mindre bygningsdele samt cykel- og læskure, kundevognskjul, og lignende småbygninger, dog ikke nærmere lokalplangrænsen end 5 m.

Såfremt dele af byggefelterne ikke anvendes til bebyggelse, må der etableres fodgængerområde se dog § 5.7 eller adgangs- og parkeringsareal på terræn.

### 7.6

Bygninger på samme ejendom skal enten være sammenbyggede eller have en indbyrdes afstand på mindst 10 m. Dette gælder ikke småbygninger.

### 7.7

Ny bebyggelse må højst opføres eller indrettes med det antal etager, som er angivet på kortbilag 3.

### 7.8

Ny bebyggelse må opføres i følgende maksimale bygningshøjder målt fra stuegulvkote til overkant af facade/tagdæk:

Byggefelt	Maksimal bygningshøjde
Byggefelt maksimalt 1 etage	8 m
Byggefelt maksimalt 2 etager	11 m
Byggefelt maksimalt 3 etager	17,5 m

Byggefelt maksimalt 4 etager	19 m
Byggefelt maksimalt 6 etager	25 m
Byggefelt vandtårn	31 m

Undtaget herfra er mindre tekniske anlæg, herunder ventilationsanlæg, ovenlys, teknikrum, master og skorstene, samt trappe- og elevatortårne som tillades opført i en større højde. Se i øvrigt § 8.7.

### 7.9 Areal til detailhandel

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt etableres 70.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel.

### 7.10

Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal til detailhandel på ~~3.500~~ 5000 m<sup>2</sup> for handel med dagligvarer og ~~2.000~~ 5000 m<sup>2</sup> for handel med udvalgsvarer.

## §15 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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



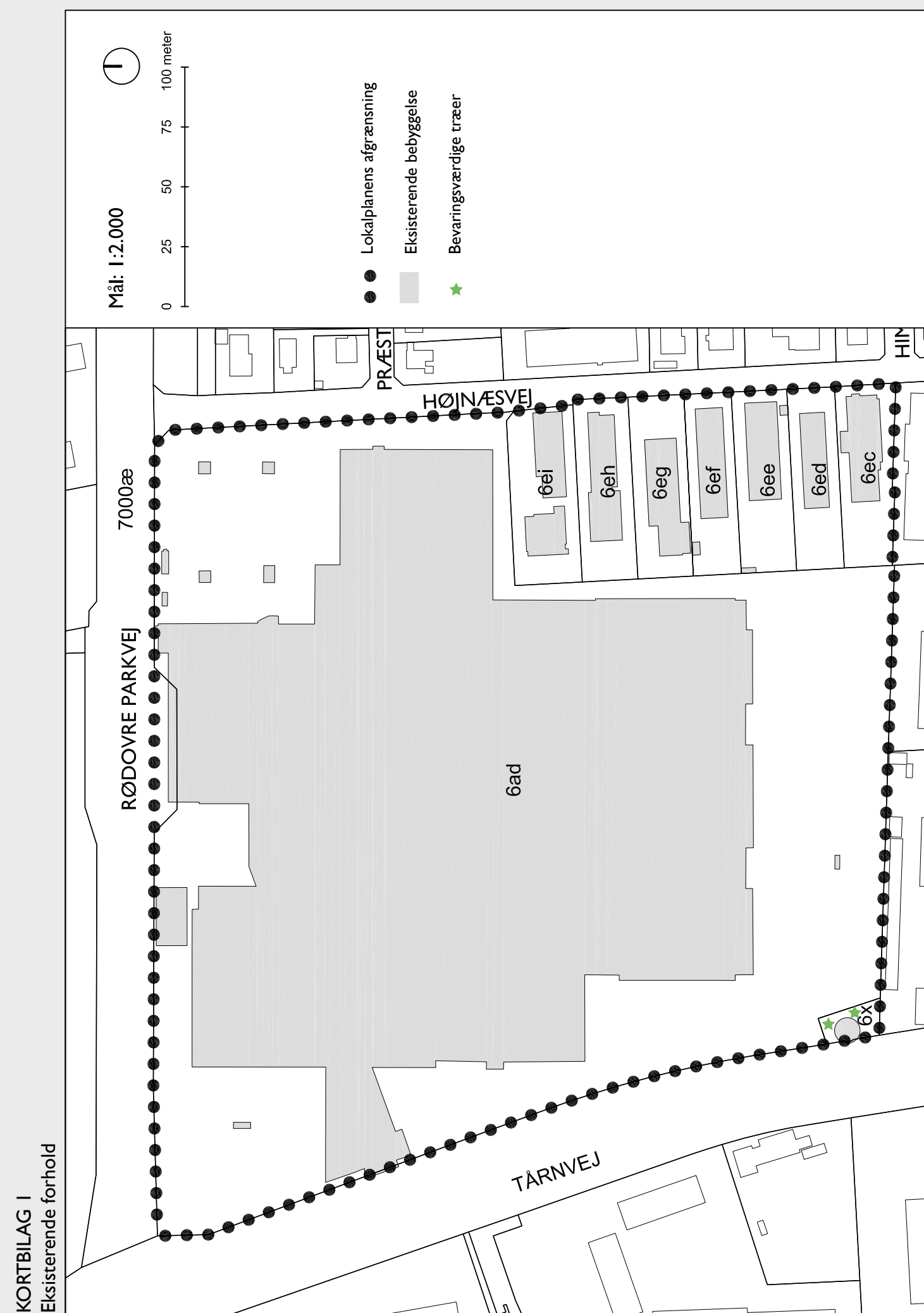
## Vedtagelse

Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den 26.09.23 og er sendt i offentlig høring i 4 uger fra den 04.10.2023 til den 01.11.2023, jf. § 24 i Lov om Planlægning.

Britt Jensen  
Borgmester

/

Henrik Abildtrup  
Kommunaldirektør



# Udarbejdelse af planer

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

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

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

Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold. Kommuneplan 2018 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. juni 2018 og offentliggjort den 16. august 2018.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal bruges og se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. De ejendomme, der er omfattet af planen, er indberettet på 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 2023
Forsidefoto:	Jens V. Nielsen
Fotos:	Rødovre Kommune og Årstiderne Arkitekter
Tekniske kort:	Rødovre Kommune og KMS (Kort og Matrikelstyrelsen)
Illustrationer:	Rødovre Kommune og Årstiderne Arkitekter
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](http://www.rk.dk)



