

Forslag til Tillæg 5 til

LOKALPLAN 145

Ændringer til delområde A og C
Etageareal i delområde A, C, CI og G
Tilføjelse af delområde CI



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Offentliggørelse	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	7
Bestemmelser	8
§ 1 Formål	8
§ 2 Område og zonestatus	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	10
Vedtagelse	11
Bilag	12
Kortbilag 1 - Matrikelkort	12
Kortbilag 2 - Delområder	13
Udarbejdelse af planer	14

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Tillæg 5 til Lokalplan 145 er et supplement til Lokalplan 145 med tilhørende designmanual. Tillæg 5 til Lokalplan 145 omhandler følgende:

- tilføjelse af byggeretten beregnet i etageareal i delområde A, C, CI og G
- tilpasning af delområde A og C, for at sikre muligheden for at planlægge for en dagsinstitution.
- tilføjelse af delområde CI for et særskilt byggeri i delområdet.

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

§ 2 Område og zonestatus

§ 3 Områdets anvendelse

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

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

Som et resultat af ovenstående ændringer vil Lokalplan 145 blive konsekvensrettet efter endelig vedtagelse af Tillæg 5 til Lokalplan 145.

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 31.10.2023 vedtaget at fremlægge Forslag til Tillæg 5 til Lokalplan 145 i offentlig høring.

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

Forslag til Tillæg 5 til Lokalplan 145 er offentliggjort i perioden fra den 08.11.2023 til den 06.12.2023.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den 06.12.2023 afgives på Rødovre Kommunes digitale høringsportal, der enten findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk under "aktuelt" eller på www.rk.dk/politik/høringer.

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

Planforslaget kan ses på www.rk.dk

I delområde CI kan opføres 1500 m² i op til 6 etager.

Delområde G

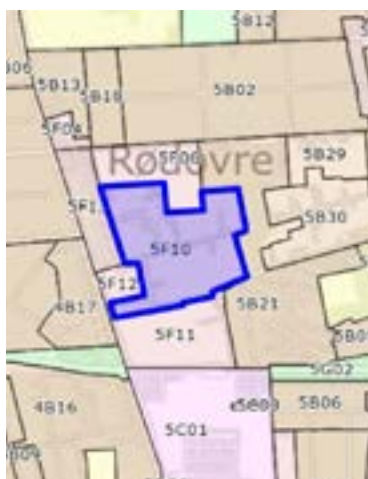
Indenfor delområdet må der opføres i alt maks 15000 m²

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning.

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



Kommuneplankort med de aktuelle rammeområder.

Kommuneplan 2022

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 Rødovre Øst.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 145 – Karrébyen som blev vedtaget den 25. juni 2019. Tillæg 1 til Lokalplan 145 – Udvidelse af delområde F og G, blev vedtaget den 24. september 2019. Tillæg 2 til Lokalplan 145 – Afløsning af servitutter, blev vedtaget den 27. april 2021. Tillæg 3 til Lokalplan 145 – Sammenlægning af delområde G og H, Udvidelse af delområde E, blev vedtaget den 27. september 2022. Tillæg 4 til Lokalplan 145 - Ændring af bebyggelsesprocent i delområde B.

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

Støjhandlingsplan 2018-2023

Se Lokalplan 145

CO₂-handlingsplan 2018-2020

Se Lokalplan 145

Spildevandsplan 2013-2020



Se Lokalplan 145

Vandforsyningsplan

Se Lokalplan 145

Affaldsplan 2022-2033

Se Lokalplan 145

Varmeforsyning

Se Lokalplan 145

Ledningsanlæg

Se Lokalplan 145

Park og Naturplan 2011

Se Lokalplan 145

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

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

Miljøbeskyttelsesloven

Se Lokalplan 145

Byggeloven

Se Lokalplan 145

Overfladeforurening

Se Lokalplan 145

Jord

Se Lokalplan 145

Naturbeskyttelsesloven

Se Lokalplan 145

Varmeforsyningsloven

Se Lokalplan 145

Museumsloven

Se Lokalplan 145

Vejloven

Se Lokalplan 145

Bestemmelser

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

§ 1 Formål

Lokalplantillæggets formål er at:

- At tilpasse delområderne A og C, med tilføjelse af delområde CI.
- Fastsætte etagearealet for delområde A, C, CI og G.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1. Det drejer sig om matriklerne 7mx, 7ao, 7u, 7ap, 7ax, 7az, 7eu, 7ac, 7dx samt dele af vejmatrakerne 7000aø, 7000bl og 7000ca.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, **CI**, D, E, F og G som vist på Kortbilag 2.

2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Generelt

Lokalplanområdet må anvendes til helårsbeboelse, erhverv og offentlige formål. Se den specifikke anvendelse for delområderne i § 3.2 til § 3.8

Virksomheder inden for lokalplanområdet må kun være miljøklasse I.

3.2 Delområde A

Delområde A (se Kortbilag 2) må kun anvendes til tæt-lav bolig, etageboliger, administration, liberale erhverv, serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og undervisning.

Mod Tæbyvej kan kun placeres tæt-lav bebyggelse.

I den enkelte bygning må andelen af kontor- og serviceerhverv ikke udgøre mere end 1.500 m² pr. bygning.

3.3 Delområde B, C, **CI**, D, E, F, og G

Delområderne B, C, **CI**, D, E, F, og G (se Kortbilag 2) må kun anvendes til etageboliger, kontorer, administration, serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, mindre værkste-

der, institutioner, undervisning, liberale erhverv.
I den enkelte bygning må andelen af kontor- og serviceerhverv ikke udgøre mere end 1.500 m² pr. bygning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Delområde A (se Kortbilag 2)

Bebyggelse skal opføres som tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) eller karrébebyggelse.

Inden for delområdet som helhed må der opføres i alt max 2.700 m² inkl. eksisterende byggeri i delområdet.

Bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager. Se også § 7.6.

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m². Fælles, indendørs opholdsareal kan indgå i beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse ved etablering af f.eks. bofællesskaber. De fælles opholdsarealer må ikke anvendes som selvstændige boliger og skal være tilgængelige for ejendommens beboere og må ikke indgå i offentlige eller institutionslignende funktioner (se i øvrigt § 13).

7.3 Delområde C, D og F (se Kortbilag 2)

Bebyggelse skal opføres som karrébebyggelse.

Indenfor Delområde C som helhed må der opføres i alt max 34000 m² inkl. eksisterende byggeri i området.

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

Tættest på rådhuset må bebyggelse ikke opføres højere end 3 etager. Se desuden respektzone på Kortbilag 3

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m². Fælles, indendørs opholdsareal kan indgå i beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse ved etablering af f.eks. bofællesskaber. De fælles opholdsarealer må ikke anvendes som selvstændige boliger og skal være tilgængelige for ejendommens beboere og må ikke indgå i offentlige eller institutionslignende funktioner (se i øvrigt § 13).

7.3.1 Delområde C1

Bebyggelse må opføres i højst 6 etager og med et etageareal på maks 1500 m².

7.5 Delområde G

Bebyggelse skal opføres som etagebebyggelse.

Indenfor Delområde G må der opføres i alt maks 15000 m² inkl. eksisterende byggeri i området.

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

Tættest på Rådhuset må bebyggelse ikke opføres højere end 3 etager. Se desuden respektzone på Kortbilag 3

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m² og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m². Fælles, indendørs opholdsareal kan indgå i beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse ved etablering af f.eks. bofællesskaber. De fælles opholdsarealer må ikke anvendes som selvstændige boliger og skal være tilgængelige for ejendommens beboere og må ikke indgå i offentlige eller institutionslignende funktioner (se i øvrigt § 13).

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

15.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Ændringer, der afviger fra lokalplanens princip-

per 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).

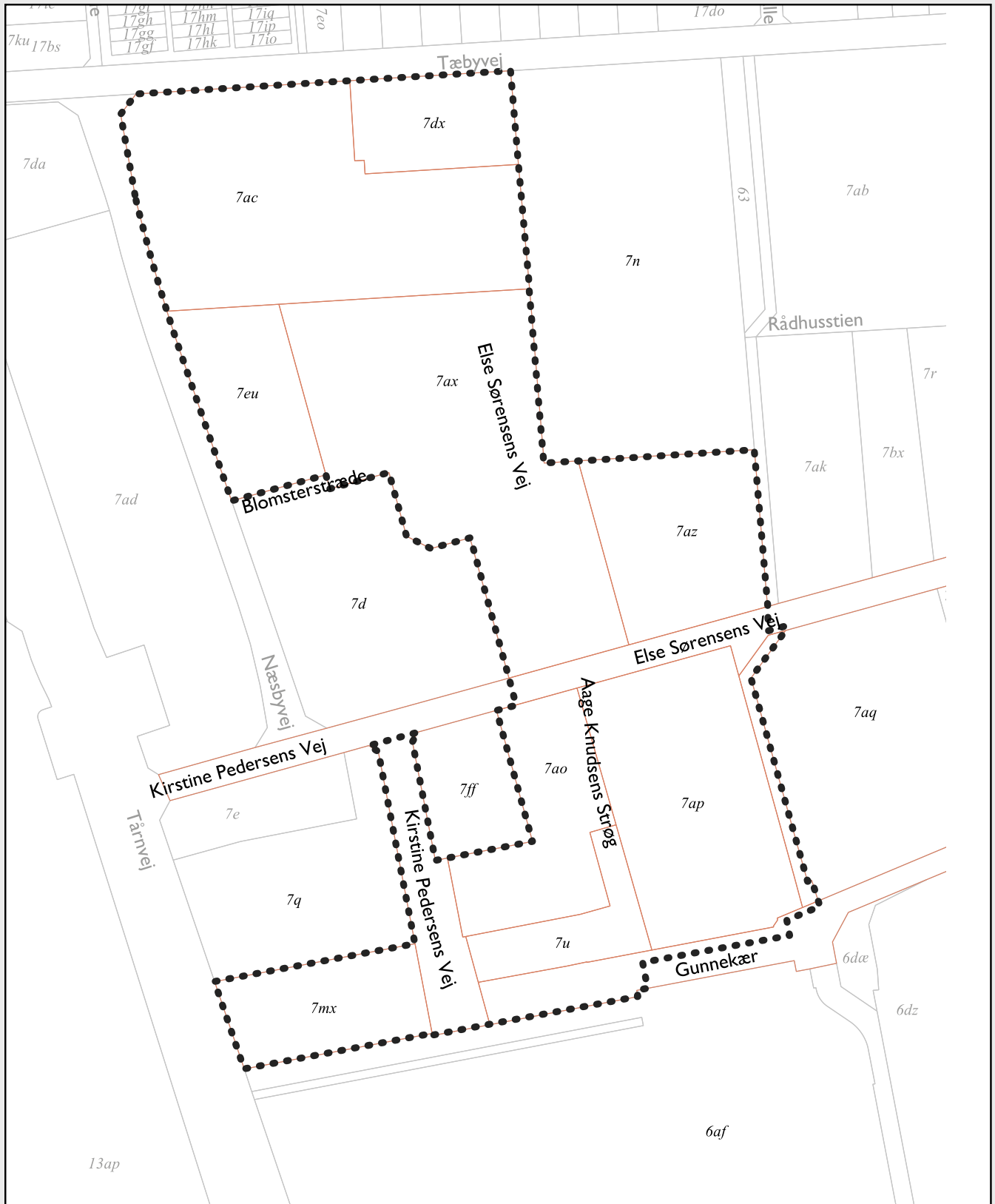
Vedtagelse

Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den 31.01.2023 og er sendt i offentlig høring i 4 uger fra den 03.10.2023 til den 31.10.2023, jf. § 24 i Lov om planlægning

Britt Jensen
Borgmester /

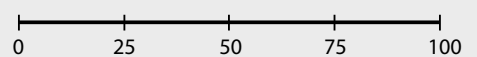
Henrik Abildtrup
Kommunaldirektør

Kortbilag I

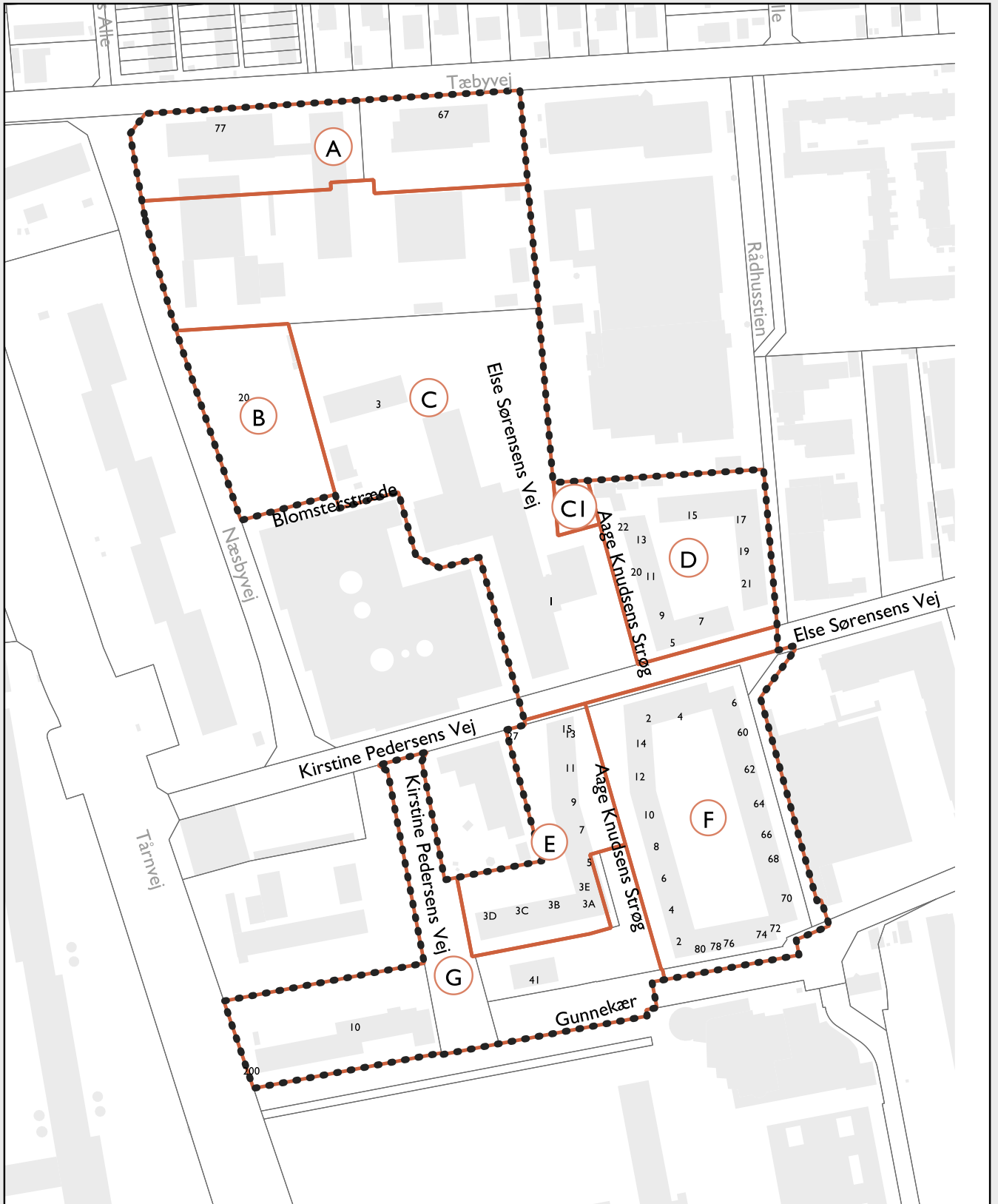


Matrikelkort

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel inde i lokalplanområdet

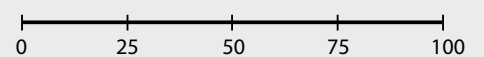


Kortbilag 2



Delområder

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder inde i lokalplanområdet



Udarbejdelse af planer

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

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

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

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

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal bruges og se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. De ejendomme, der er omfattet af planen, er indberettet på [Plansystem.dk](https://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 04.10 2023

Udarbejdet af: Rødovre Kommune

Fotos: Rødovre Kommune

Tekniske kort: Rødovre Kommune og SDFE
(Styrelsen for Dataforsyning og effektivisering)

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

Rødovre Kommune
Forslag til Tillæg 5 Lokalplan 145

