

LOKALPLAN 146

Parkbyen



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	3
Hvad er en lokalplan?	3
Offentliggørelse	3
Lokalplanen skal ikke miljøvurderes	6
Redegørelse	7
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål og indhold	7
Kombineret ramme- og projektlokalplan	8
Lokalplanområdet	9
Bebyggelsens ydre fremtræden, omfang og placering	11
Trafikale forhold	12
Parkeringsforhold	14
Miljørigtig og bæredygtig udvikling	14
Træer	15
Linexbygninger	15
Ubebyggede arealer	16
Projektlokalplan for delområde A1, A2 og A3	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning	19
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	24
Bestemmelser	29
§ 1 Formål	29
§ 2 Område og zonestatus	30
§ 3 Områdets anvendelse	30
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	31
§ 5 Vej- og stiforhold	31
§ 6 Parkeringsforhold	32
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	36
§ 9 Bevaringsværdige bygninger	39
§ 10 Bevaringsværdige træer og beplantning	40
§ 11 Ubebyggede arealer og beplantning	41
§ 12 Skiltning	44
§ 13 Miljø og tekniske anlæg	44
§ 14 Grundejerforening og drift af friarealer	46
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	46
§ 16 Ophævelser af lokalplaner og servitutter	47
§ 17 Tilladelser fra andre myndigheder	49
§ 18 Lokalplanens retsvirkninger	49

Kortbilag	
Kortbilag 1: Matrikelkort	50
Kortbilag 2: Delområder	51
Kortbilag 3: Eksisterende forhold	52
Kortbilag 4: Bevaringsværdier	53
Kortbilag 5: Hovedstruktur	54
Kortbilag 6: Situationsplan - Delområde A I	55
Kortbilag 7: Situationsplan - nordlige del af A I	56
Kortbilag 8: Situationsplan - sydlige del af A I	57
Bilag	
A: Bygningstypologier, delområde A I	58
B: Bygningsstørrelser	59
C: Facader i delområde A I, Rektangulær bygning	60
D Facader i delområde A I, Vinkelbygning	61
E: Materialer og ydre fremtræden	62
F: Lys og skyggeforhold (marts)	63
G: Lys og skyggeforhold (juni)	64
H: Vindforhold, delområde A I	65
J: Støjforhold, delområde A I	66
K: Bevaringsværdige bygninger	67
Udarbejdelse af planer	68

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 i § 18. 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

Vedtagelse af lokalplanen

Kommunalbestyrelsen har den xx. mdr. 2023 vedtaget Lokalplan 146 Parkbyen.

Resultatet af den offentlige høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i ni uger, i perioden fra den 28 juni til den 30. august 2023.

I denne periode er der indkommet 11 høringssvar, som omfatter 23 punkter: På baggrund af den offentlige høring er der foretaget følgende ændringer:

Tilføjelse i redegørelsen på side 12: Skitsen af de to bygningstyper er *angivet som principsnit og der er tilføjet maks. bygningshøjde på 13,5 m.*

Ændring i redegørelsen på side 17: Gennemgående udsyn fra boligerne er ændret til *flersidet udsyn fra boligerne.*

Tilføjelse i redegørelse på side 22: *Regnvand kan nedsives, så fremt grundejer indhenter nedsivningstilladelse.*

Ændring / sletning i § 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.~~

Tilføjelse / uddybning af bestemmelser vedr. parkeringsbåse i § 6.1:

Parkeringsbåse til alm. personbiler skal anlægges med dimensionen 2,5 m i bredden x 5 m i længden.

Der skal etableres min. 1 handicapparkeringsplads pr. 20. bolig. For H-pladser gælder det, at hver 4 H-pladser skal være til kassevogn.

Handicapparkeringspladserne skal anlægges så:

- brugsarealet er 3,5 m i bredden x 5 m i længden, samt 4,5 m i bredden x 8 m i længden ved kassevogn.
- belægning er fast og jævn.
- niveauspring fra adgangsarealet til andet areal må højst være 2,5 cm.
- båsen skal være min. 2,5 m i bredden, hvis der anlægges et tilstødende udstigningsareal på 2,0 m op til p-pladsen.

Tilføjelse i § 6.2.: Der skal etableres min. 1 bil p-plads pr. etagebolig. *Der skal etableres mindst 1 1/2 og maks. 3 bil p-pladser pr. tæt/lav-bolig.*

Ændring / sletning i § 6.8.5: Cykelparkering skal være afgrænset ~~og adskilt~~ fra omkringliggende arealer, herunder adgangsarealer.

Ændring / uddybning i § 7.1 (og § 7.3): Delområde A1 kan bygges med op i maksimalt ~~3,5 etager~~ *3 etager samt udnyttet mansard-tagetage.*

Ændring i § 7.1: Boligerne skal være i varierende størrelser på

mellem 63 m² og 98 m² til 60 m² og 105 m².

Tilføjelse / uddybning af § 7.1. **Ud over 17.300 m² boligbyggeri kan der opføres** skure og småbygninger, orangeri placeres, som angivet i Situationsplanen på Kortbilag 6.

Tilføjelse / uddybning i § 8.2: Bygningernes facader skal fremstå i tegl i røde og rødbrune nuancer i kombination med forskellige farver fuger, som vist i Bilag E. **Udvælgelsen af teglsten og fugefarve skal ske i forbindelse med Rødovre Kommunes byggesagsbehandling på baggrund af en eller flere mock-ups.**

Ændring / uddybning af § 8.5: Tage skal udformes med **mansard** som vist på Bilag A, C, D og E. **Mansarden / den skrånede tagflade skal beklædes med lodret falsede plademateriale, som stål eller lignende. Farvemæssigt skal tagene matche teglstensfacaderne.**

I Note til § 8.2 og 8.5 er følgende slettet:

Der skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen på baggrund af mock-ups opstillet i delområde A1, vælges **én og kun én af de tre viste** farve-kombinationer, som skal være gennemgående for al ny bebyggelse i delområderne A1, A2 og A3.

Uddybning af § 8.7: Beplantning skal i størst muligt omfang fortsætte op ad facader til **nær mansard**-tagfladerne så facader gives et markant grønt udtryk.

I § 8.9 slettes de sidste to ord: **"... tegl og stål"**.

Tilføjelse i § 11 vedr. belysning:

§ 11.18 Belysning generelt i lokalplanområdet

11.18.1 Belysning skal etableres jf. Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger.

11.18.2 Belysning skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.

11.18.3 Ledningsanlæg skal ligge under kommende belægning.

11.18.4 Belysningsarmaturer på terræn skal være ens design og indgå som en del af det arkitektoniske udtryk som følger Rødovre Kommunes Designmanual.

11.18.5 Parkeringsarealer, cykelparkeringer samt øvrige gangarealer og ubebyggede arealer skal være tilstrækkeligt oplyst uden mørke og utrygge områder. Det gælder særligt hovedindgange.

11.18.6 Belysning skal etableres som lysstandere med nedadrettet belysning og lave belysningsarmaturer (i max 100 cm. højde).

11.18.7 Belysning i forbindelsen med veje, stier og fællesarealer skal godkendes af Rødovre Kommune.

For at imødekomme klimatiltag er følgende punkter slettet i § 13.3:

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

13.3.3 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.

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

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

13.3.6 Solenergianlæg skal udføres med skjulte rør og kabler.

og følgende rød tekst er tilføjet:

- Solenergianlæg skal udføres refleksfrit, så de ikke blænder.
- Solenergianlæg skal integreres i bebyggelsens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elemente, som skal indpasses i bebyggelsens arkitektur.
- Solenergianlæg integreret på vinduer og altaner skal tage hensyn til ly sindfald, udsyn og bygningens arkitektur.

Ændring og tilføjelse i § 15.1: Ny bebyggelse må ikke tages i brug før nedenstående krav er opfyldt (i § 15.1.1 - 15.1.7), og tilføjet Note: *Ibrugtagning kan ske i etaper, hvis en etapeopdeling er hensigtsmæssig.*

Derudover er der foretaget en redaktionel oprydning af meningsforstyrrende gentagelser.

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.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Parkbyen er beliggende i den nord-østlige del af Bykernen. Siden 2010 har Bykernen været udpeget som et særligt udviklingsområde. Kommunalbestyrelsen vurderede, at der her var særlige gode muligheder for at omdanne det blandede bolig- og erhvervs område, til et attraktivt byområde. På baggrund af en række forundersøgelser, blev der i 2017 vedtaget en helhedsplan for Bykernens fremtidige udvikling. Samtidig blev der vedtaget et tillæg til kommuneplanen, der muliggjorde udarbejdelse af nye lokalplaner i overensstemmelse med helhedsplanens bestemmelser.

I Kommuneplan 2018 blev anvendelsen i Rammeområde 5B29 og 5B30, gældende lokalplanområdet for Parkbyen, ændret fra Blandet bolig og erhverv til udelukkende at være Boligformål. Dette blev gjort i ønsket om, at samle boliger i Parkbyen, og Bykernens erhverv i Gartnerbyen og Rødovre Centrum, se vedr. kommuneplanen på side 19-20.

Der har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen været afholdt et dialogmøde med deltagelse af grundejere og beboere fra lokalplanområdet, samt politikere og embedsmænd fra Rødovre Kommune. Inputs fra dialogmødet har indgået i startredogørelsen, som er det politisk vedtagne udgangspunkt for det videre arbejde med lokalplanen.

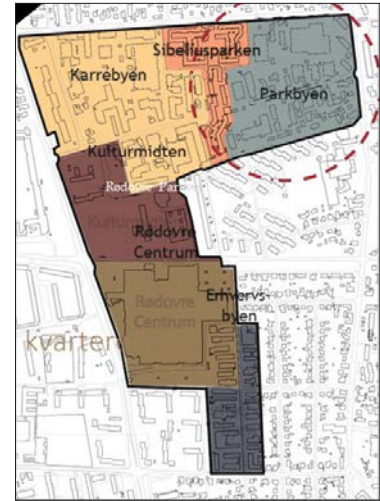
Fra begyndelsen af udviklingen af Parkbyen, har der været stort opmærksomhed på særligt fire fokusområder, som lokalplanen sikrer:

- Parkbyen skal være det grønneste kvarter i Bykernen, med fokus på varieret beplantning og bedre sammenhæng.
- Parkbyen skal imødekomme den demografiske udvikling og det deraf stigende behov for seniorenede boliger.
- Parkbyens historie og placering er to vigtige parametre at tage hensyn til i en fremtidig planlægning.
- Eksisterende såvel som fremtidig arkitektonisk kvalitet skal sikres i planlægningen.

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 retning for kvalitet og sammenhæng



Helhedsplan for Bykernen af 2017

i udviklingen af Parkbyen, i symbiose med det omkringliggende Rødovre. Et vigtigt mål er, at fremhæve kvarterets bærende grønne hovedstruktur, se Kortbilag 5.

For at fremme oplevelsen af et samlet park-kvarter, regulerer lokalplanen områdets beplantning, belysning, materialer og parkeringsforhold, samt udformningen af de ubebyggede arealer mod vej.

Stiforbindelser på tværs af området skal være med til at gøre det attraktivt at bevæge sig til fods eller på cykel . Der stilles krav til, at lokalplanområdet bindes sammen på en hensigtsmæssig måde, der er med til at øge trygheden, samt at bevægelse gennem lokalplanområdet gøres attraktiv for bløde trafikanter.

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 grønne rekreative udfoldelsesmuligheder på udearealerne.

Planen supplerer og styrker boligudbuddet i området. Der planlægges for etablering af en blanding af private og almene boliger, som vil styrke mangfoldigheden og diversiteten i området . Der stilles krav om minimum 25 % almene boliger.

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, skal udvælges med holdbarhed og miljømæssig bæredygtighed for øje.

Kombineret ramme- og projektlokalplan

For at sikre, at der på kort sigt kan igangsættes byggerier, samtidigt med at området som helhed kan udvikles over tid, med mulighed for en sammenhængende og hensigtsmæssig arealdisponering, er lokalplanen udarbejdet som en kombineret ramme- og projektlokalplan.

For lokalplanområdet som helhed, fastlægges rammer for en overordnet trafikal og grøn hovedstruktur.

For delområderne A I er lokalplanen udarbejdet som en projektlokalplan, på baggrund af et konkret projekt. Her fastlægges konkrete byggeretsgivende bestemmelser, hvor der efter lokalplanens endelige vedtagelse, kan ansøges om byggetilladelse. Se Kortbilag 6, 7, og 8 samt Bilag A-K.

De øvrige delområder vil ikke kunne bebygges med denne lokalplans endelige vedtagelse.:

- For delområde B skyldes det bevaringsværdier, se Kortbilag 5.
- For delområderne C, D E og F skyldes det manglende byggeretsgivende bestemmelser, se Kortbilag 5.
- For delområderne G1, G2, G3 og G4 skyldes det, at de er bebygget med boliger, se Kortbilag 2.

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

Lokalplanområdet se luftfoto på side 10

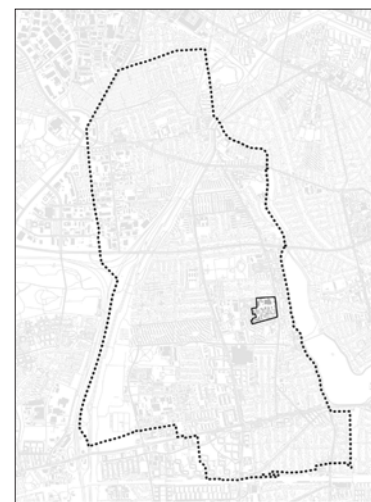
Kvarteret blev udlagt som industriområde i dispositionsplanen fra 1945, og er et af de oprindelige industri- og værkstedskvarterer i Rødovre Kommune. Størstedelen af området blev fastlagt til industri, med mulighed for anden anvendelse bl.a. mod Rødovrevej, hvor der ligger tre boligblokke fra i 1954 .

I dag huser området overvejende mindre kontorvirksomheder, værksteder og tømmerhandel, men også boliger. Linex fabrikens fem bygninger, er nogle af de få eksisterende typiske eksempler på efterkrigstidens erhvervsbyggerier i området .

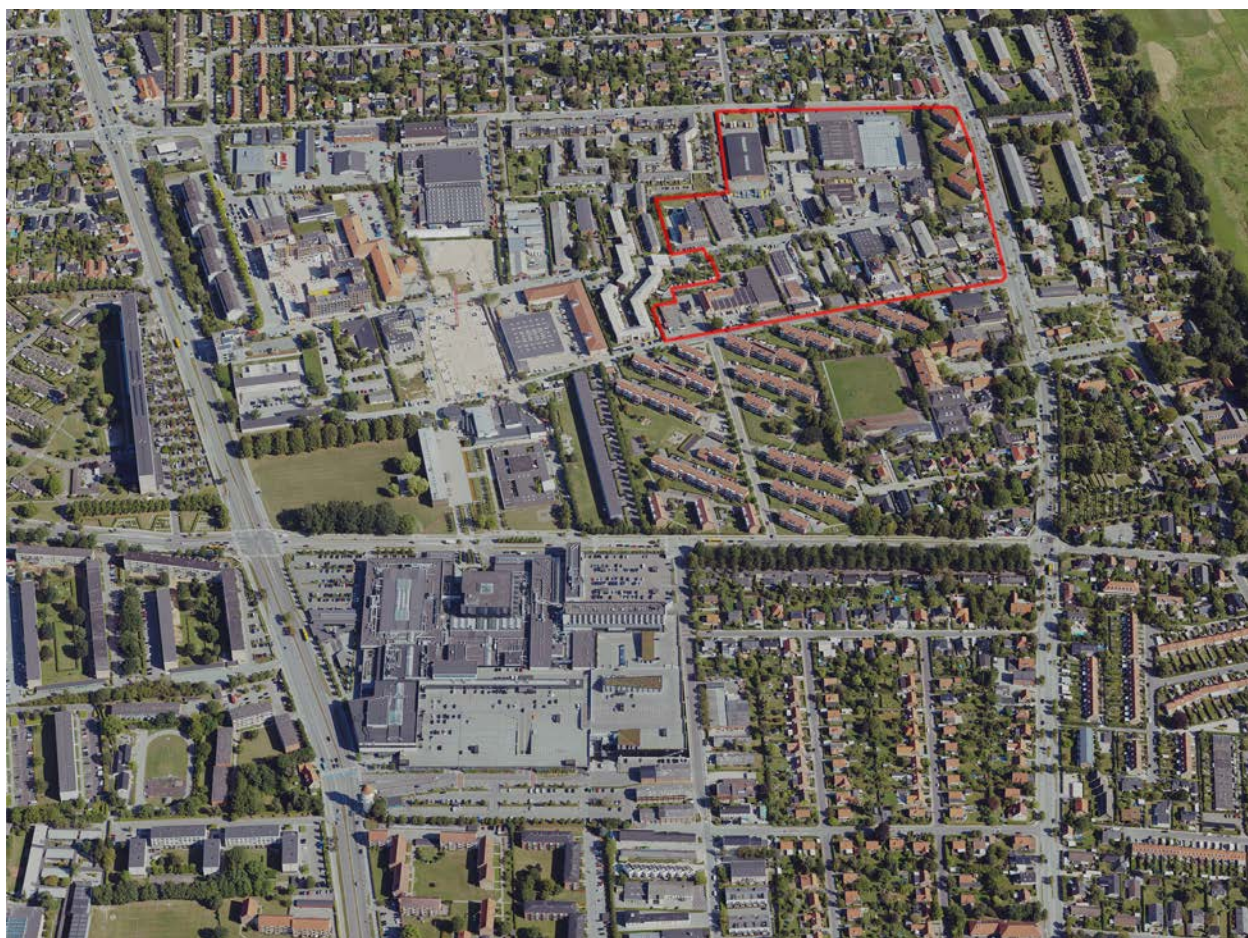
Lokalplanområdet ligger omgivet af eksisterende boligbebyggelse. Mod vest Sibeliusparkens almene etageboligbebyggelse, mod nord den åbne/lave parcelhusbebyggelse på nordsiden af Tæbyvej. Mod syd den almene etageboligbebyggelse Skoleparken. Mod øst ligger Rødovrevej med etageboliger på østsiden af vejen.

Området er generelt fladt, men falder svagt fra vest mod øst. Linex bygningerne i områdets syd-vestlige hjørne og mange af de befæstede arealer er sænket i forhold til det omkringliggende terræn.

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 opholdsarealerne.



Lokalplanområdets placering i Rødovre Kommune.



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.

Bebyggelsens ydre fremtræden, omfang og placering

Der fastsættes bestemmelser for den ydre fremtræden på nyt byggeri. Det vil sige udvendige bygnings sider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger m.m. skal udformes således, at den samlede bebyggelse fremstår harmonisk og i overensstemmelse med funktionens karakter.

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 de private og halvprivate zoner skal adskilles af belægningsskift og lav beplantning, frem for faste hegn.

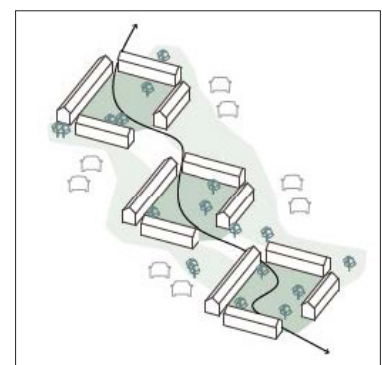
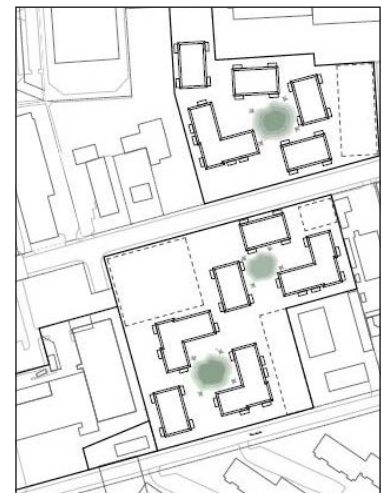
Byrum og bygninger skal udvikles med fokus på at skabe trykthed, oplevelser, grønne rum og steder som understøtter biodiversitet, samt by-arkitektonisk kvalitet i samspil med visionerne i Rødovre Kommunes arkitekturpolitik; *Rammer om livet*. Rødovre Kommunes arkitekturpolitik kan ses på kommunens hjemmeside.

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

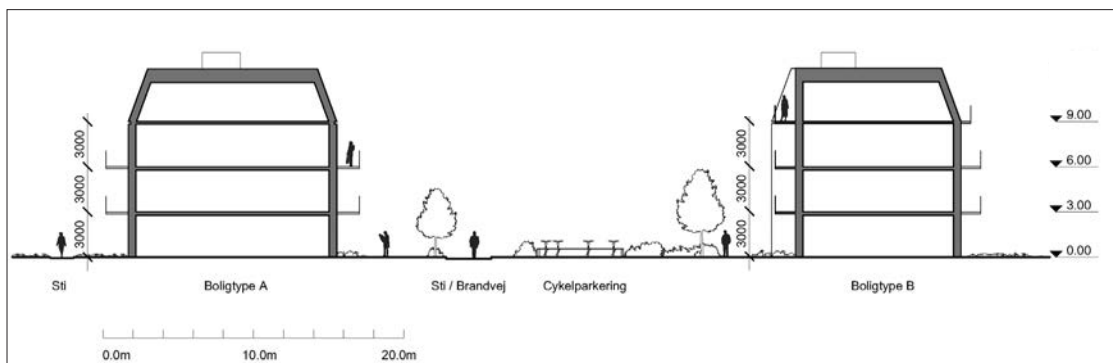
For delområderne A1 gælder:

Den konkrete bebyggelse i delområde A1 består af to forskellige bygningstyper. Vinkelbygninger og rektangulære bygninger. De opføres i 3,5 etager samlet omkring tre åbne gårdrum, hvor igennem den nye sti løber. Lokalplanens bestemmelser sikrer en ensartethed i udformning, proportioner og materialer. Dermed skabes en bebyggelse, med en åben, grøn bebyggelsesstruktur.

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



Hovedstruktur for delområde A1: Boligbygningerne samles omkring tre åbne gårdrum, hvor igennem den nye sti løber.



Principalsnit af de to bygningstyper, som må udføres med en bygningshøjde på maks. 13,5 m.

Lokalplanen fastsætter høje krav til arkitektonisk kvalitet, hvor der skal anvendes solide og bæredygtige materialer som patinerer smukt.

Bygningerne udføres med mansardtag, der sammen med de gennemgående materialer giver området sin egen identitet. Taget brydes af kviste og altaner der opbryder fladen og giver bygningerne et varierende udtryk. Se principskitser på side 13 og Bilag A: "Bygningstypologier | delområde A1".

Facader skal være i tegl og med træ som supplerende materiale. Byggeriets farver skal som hovedregel være afdæmpede og afstemte efter omgivelserne. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes. Der skal anvendes røde/rødbrune tegl i overensstemmelse med referencerne vist på Bilag C, D og E.

Med bestemmelser om at anvende rødbrune teglsten til facaderne, tilpasses den nye bebyggelse den eksisterende bebyggelse i Gartnerbyen, Sibeliusparken og Skoleparken. Den konkrete bebyggelsesplan kan ses på Kortbilag 5, 6, 7 og 8.

Trafikale forhold

Omdannelsen af lokalplanområdet forventes at medføre en ændring af trafikmønstret i retning af mindre tung trafik. Der etableres gode og trygge forhold for bløde trafikanter.

For delområderne A1 gælder:

Områdets primære vejbetjening sker fra Egegårdsvej, men der etableres sekundære indkørsler til de decentrale p-pladser fra Gunnekær. Internt i området skal der sikres adgang og vejbetjening ved forbindelsen langs Sibeliusparken mellem Egegårdsvej og Gunnekær i områdets syd-vestlige hjørne, som opgraderes til offentlig vej.

Igennem området løber en nord-sydgående sti fra Tæbyvej i nord til Gunnekær i syd. Bebyggelsen og stien udformes på en måde der skal virke inviterende og sikre gående og cyklende



3 stk. principskitser

en god og tryk direkte forbindelse til Rødovre Skole, der ligger syd-øst for området. Der bliver endvidere god forbindelse til og fra Rådhuset, Viften og Hovedbiblioteket, samt fra Damhusengen til Sibeliusparken og Gartnerbyen. Se Kortbilag 5, 6, 7 og 8.

Parkeringsforhold

Parkering skal som udgangspunkt ske på egen grund. Parkeringsbehovet kan dog opfyldes ved etablering af fælles parkering efter en samlet plan.

Der skal etableres ladestanderer til elbiler jf. Ladestanderbekendtgørelsen. Ladestanderer til el-biler skal placeres på de mest attraktive parkeringspladser, f.eks. tæt på bygningerne, ved adgangstier eller ved hovedindgangen til boliger eller virksomheder.

For tæt-lav bolig gælder:

- Min 1,5 p-pladser pr. bolig.
- Maks. 3 p-pladser pr. bolig.

For etagebolig gælder:

- Min 1 p-plads pr. bolig.

Cykelparkering

Der fastsættes et krav på 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 ladcykel-parkeringspladser for hver 25. cykelparkeringspladser.

Miljørigtig og 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

På grund af områdets hidtidige anvendelse som erhvervsområde, er der en del jordforurening. Noget af denne er blevet kortlagt, af det tidligere Københavns Amt. Der skal som udgangspunkt, inden nye byggerier igangsættes, foretages yderligere undersøgelser, samt søges om § 8-tilladelser hos kommunens Miljømyndighed.

Træer

Lokalplanen fastsætter særlige bestemmelser for områdets træer og øvrig beplantning, som skal skabe og markere en ensartet grøn struktur, og binde områdets forskellige bebyggelser sammen. Dette er hensigtsmæssigt, da omdannelsen af kvarteret forventes at kunne blive langvarig og sporadisk, grundet den matrikulære opbygning og ejerforhold.

Træer i bymæssig miljø bidrager med læ, skygge, sanselige oplevelser, biodiversitet og arkitektoniske kvaliteter. Samtidig nedbringer træerne varmeø-effekten, optager CO₂ og binder partikelforurening.

For at bidrage til biodiversiteten bestræbes det, at der bruges så mange hjemmehørende arter som muligt. Resterende typer skal være 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.

Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser, der sikrer at eksisterende aldrende træer bevares og der plantes nye store, markante længelevende træer. Træer må ikke beskæres, kronereduceres, stynes eller topkappes. Træernes rodzone skal beskyttes, så rødder ikke overgraves eller blotlægges.

Der ud over er 8 nye egetræer, som plantes i delområde A1 udpeget som bevaringsværdige, for at sikre deres fremtid. Se Kortbilag 4.

Linexbygninger

For de tidligere Linex fabriksbygninger på Gunnekær 24-28, fastlægger lokalplanen bestemmelser om bevaring af bygningskomplekset, der vidner om udviklingen af en verdenskendt linealfabrik. Linex-bygningerne i delområde B, er udlagt til offentlige formål i form af kommunale servicefunktioner. Se Kortbilag 4 og Bilag K.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal indrettes og udføres i høj kvalitet og fremstå med en sammenhængende grøn karakter bestående af en varieret beplantningssammensætning, 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

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.

form på tværs af aldersgrupper, er vigtige parametre at tage i betragtning, i forbindelse med planlægningen af bebyggelserne. 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.

For delområderne A1, A2 og A3 gælder:

Der kan til stueetagerne etableres små private haver eller opholdsnicher, 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. Opholdsarealprocenten er fastsat til 40.

Projektlokalplan for delområde A1

Projektet udformes med to forskellige bygningstyper. En rektangulær bygning 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. Se Bilag A.

Bygningerne skal udføres i rødbrune teglsten, **og med mansardtag, der farvemæssigt tones, som facadeteglstenen.**

Bygningstype A (rektangulære bygning) udformes som et opgangshus, hvor der er adgang til alle lejligheder fra den centrale trappe. Bygningstype B (vinkelbygning) er udformet så der er adgang til lejlighederne via en bygningsintegreret altangang, der beklædes med træ. Alle lejligheder har enten altan eller terrasse. Se principskitser på side 13 og Bilag A.

De dominerende materialer i bebyggelsen bliver tegl **og delvist** 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 **og/eller farven i teglstenen og mansardtaget** ved de enkelte bygninger. **Mansardtaget/den skrånende flade udføres i lodret falsede plademateriale som stål eller lignende, og som farvemæssigt tones så den passer til teglfacaden. Se Bilag F samt § 8.2 og § 8.5.**

Det arkitektoniske udtryk henter inspiration fra de danske traditioner kombineret med det parisiske mansardtag. Tegl er det primære facademateriale med udgangspunkt i den danske tradition. Farverne holdes i rødbrune toner der skaber relation til de røde teglfacader i de omgivende bebyggelser.

I stueetagen etableres små private terrasser. I områder, hvor

terrasserne ligger eksponeret i forhold til offentlige arealer, afskærmes 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 vinkelbygningerne er alle med gennemgående flersidet udsyn til ankomstsiden og havesiden. På havesiden har lejlighederne en altan der orienteres i forhold til sollys. Ankomst til vinkelbygningerne sker fra et semiprivat gårdrum.

Altangangene på vinkelbygningerne, der orienterer sig mod gårdrummene, begrønnes med klatreplanter, der er med til at forstærke oplevelsen af det grønne gårdrum.

Bebyggelsen er struktureret, så den skaber et sammenhængende forløb af grønne, sociale rum for kontakt og fælles ophold. Bygningerne orienteres omkring tre fællesområder, disponeret langs den gennemgående forbindelse fra nord til syd. Områdets ubebyggede arealer disponeres som fælles gårdrum, med 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.

Gårdrummene 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. afskærmer 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.

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 'fællesstien' 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, placeret, 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 mod 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 solitære 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 lokalplanen bevaringsbestemmelser på nogle af de eksisterende mest karakteristiske træer og beplantninger i området.

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.

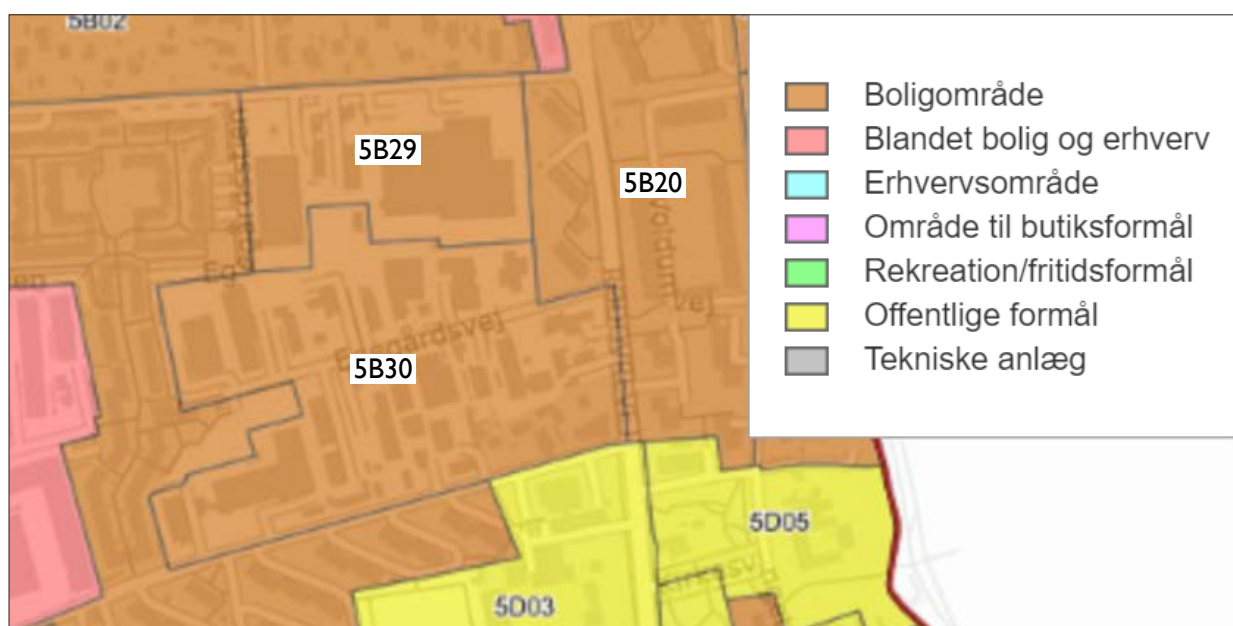
Den nordlige del af lokalplanområdet mod Tæbyvej ligger i Kommuneplanens Rammeområde 5B29 Rødovre Allé - Parkbyen (Lokalområde 5 - Rødovre øst). Rammeområdet er udlagt til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 70% af området som helhed for tæt-lav boligbebyggelse og en maksimal bebyggelsesprocent 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 maksimale 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.



Kommuneplanrammer for lokalplanområdet og omkringliggende 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 2022-2030

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.

Regnvand kan nedsives, såfremt grundejer indhenter nedsivningstilladelse.

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 lokalplanområdets delområder skal være i en overkommelig afstand fra boligerne, og hvor beholdere problemfrit kan afhentes. Afstanden fra boligbygningernes hoveddør 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

En del af etageboligerne er tiltænkt seniorer, hvorfor disse tre 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 plan giver.

Planen 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 nedsivningsanlæg 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 forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurenet 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 tjærekomponenter (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

Note

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

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 forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Naturbeskyttelsesloven

Kirkebyggelinje: Dele af lokalplanområdet er omfattet af en 300 meter kirkebyggelinje omkring Rødovre Kirke (jf. Naturbeskyttelseslovens § 19). 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 funktionelle vejadgange til lokalplanområdet 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. Lokalplanen 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.

Natura 2000 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 tilsammen 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 hele lokalplanområdet. 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 5 og 6.

1.7

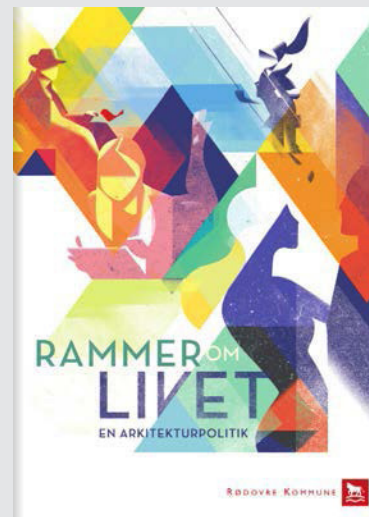
Fastlægge bestemmelser for attraktive fri- og opholdsarealer, der giver mulighed for fællesskaber og understøtter biodiversitet samt bæredygtige, sociale og klimamæssige aspekter.

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 lovlige 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 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 lovlige anvendelse kan fortsætte.

3.7 Delområde G1-G4

Delområderne G1-G4: G1: Gunnekær 8, G2: Egegårdsvej 32, G3: Egegårdsvej 4 og G4: Rødvorevej 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 matrikuære forhold

4.1 Delområde A1

Det må i delområde A1 foretages sokkeludstyknings af de enkelte bygninger. Sokkeludstykningsene 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.

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 oprettholdes en passende bolig.*

4.4.4 *der ikke påføres udendørs oplag.*

4.4.5 *parkeringspladser 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.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tæbyvej, Rødovrevej, Gunnekær og Egegårdsvej.

5.2 Vejforbindelse

Der etableres en ny offentlig vejforbindelse mellem Egegårdsvej og Gunnekær i områdets syd-vestlige hjørne fra den nu-

Note til § 4.4:

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrelsen 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.

værende offentlige vej via Sibeliusparkens parkeringsområde til Egegårdsvej.

5.3 Overkørsler

Nye overkørsler til parkeringsområder og veje skal anlægges med gennemført fortov.

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 4.

Delområde A1 og A2

5.6 Gennemgående Sti

Der skal gennem bebyggelserne etableres stier i fast belægning med tilslutningsstederne til Tæbyvej og Gunnekær samt krydsningsstedet ved Egegårdsvej, der skal placeres over for hinanden uden forsætning og i overensstemmelse med principperne i Situationsplanen på Kortbilag 6.

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 Etablering af parkeringspladser

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

I delområde A1 skal min. 2/3-del af parkeringen anlægges i konstruktion, mens den resterende 1/3-del kan anlægges på terræn, se desuden § 6.3 og § 6.4.

I delområde A3 skal min. 2/3-del af parkeringen anlægges i konstruktion, mens den resterende 1/3-del kan anlægges på terræn, se desuden § 6.3 og § 6.4.

I delområde B, C og D (for delen omfattet af Kommuneplan-

ramme 5B29) og F skal 2/3-del af parkeringen anlægges i konstruktion og den resterende 1/3-del på terræn, se desuden § 6.3 og § 6.4.

I delområde E og 2A kan alt parkering anlægges på terræn.

Parkeringsbåse

Parkeringsbåse til alm. personbiler skal anlægges med dimensionen 2,5 m i bredden x 5 m i længden.

Der skal etableres min. 1 handicapparkeringsplads pr. 20. bolig. For handicapparkeringspladser gælder det, at hver 4 handicapparkeringsplads skal være til kassevogn.

Handicapparkeringspladserne skal anlægges så:

- brugsarealet er 3,5 m i bredden x 5 m i længden, samt 4,5 m i bredden x 8 m i længden ved kassevogn.
- belægning er fast og jævn.
- niveauspring fra adgangsarealet til andet areal må højst være 2,5 cm.

båsen skal min. være 2,5 m i bredden, hvis der anlægges et tilstødende udstigningsareale på 2,0 m op til p-pladsen.

6.2 Parkeringsnorm

Der skal etableres min. 1 bil p-plads pr. etagebolig.

Der skal etableres min. 1½ og maks. 3 bil p-pladser pr. tæt/lavbolig.

Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 ladcykelsplads for hver 25. cykelparkeringsplads, som fordeles i mindre enheder i gårdrum plus i større pladser i periferien.

6.3 Parkering på terræn

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

6.4 Delområde A1, A2, A3, B C, D, E og F

Parkeringsarealer skal anlægges iht. § 6.1 og 6.2.

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

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

Parkeringsbåsene skal markeres.

6.7 El-ladestandere

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

6.8 Cykelparkering

6.8.1 *Cykelparkeringsarealer i delområde A1 anlægges som vist i Situationsplanen på Kortbilag 6, se desuden § 6.2.*

6.8.2 *Cykelparkeringsarealer i delområde A2 og A3 anlægges efter samme princip som i delområde A1, se desuden § 6.2.*

6.8.3 *Øvrige cykelparkeringsarealer i de resterende delområder anlægges tættest praktisk muligt på indgangsarealerne, se deuden § 6.2.*

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

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

Note til § 6.8

Cykelparkering kan placeres i samarbejde med 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 etager samt udnyttet mansard-tagetage.**

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

Boligerne skal være i varierende størrelser på mellem **60 m²** og **105 m²**. Bygningerne skal udformes og gives proportioner samt placering, som angivet i Situationsplanen på Kortbilag 6.

Byggeriets afstande til skel må ikke være mindre end de på Kortbilag 7 og 8 angivne afstande.

Ud over 17.300 m² boligbyggeri kan der opføres skure, småbygninger og orangeri placeret, som angivet i Situationsplanen på Kortbilag 6.

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 rektangulær bygning med boliger i varierende størrelser og med proportio-

ner, 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 4.

7.3 Delområde A3

Delområde A3: (matr. nr. 7mk) kan bebygges med 960 m² i maksimalt **3 etager samt udnyttet mansard-tagetage.**

Byggeri i delområde A3 skal opføres i form af en rektangulær bygning 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 4.~~

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 4.

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 4.

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 4.

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 sydøstlige 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 4.

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 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 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-E.

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 E. **Udvælgelsen af teglsten og fugefarve skal ske i forbindelse med Rødovre Kommunes byggesagsbehandling på baggrund af en eller flere muck-ups.**

Note til § 8.2 og § 8.5:

Der skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen på baggrund af mock-ups opstillet i delområde A1, vælges farve-kombinationer, som skal være gennemgående for al ny bebyggelse i delområderne A1, A2 og A3.

8.3 Nye boligbebyggelser i Delområde A1, A2 og A3

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

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 bygninger.

8.5 Tagmateriale på boligbygninger

Tage skal udformes med **mansard** som vist på Bilag A, C, D og E. **Mansarden / den skrånende tagflade skal beklædes med lodret faldede plademateriale, som stål eller lignende. Farvemæssigt skal taget matche teglstensfacaden.**

Den flade del af taget kan udføres som grønt tage, som sedum eller med solceller.

8.6 Materiale autenticitet

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

8.7 Beplantning

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

8.8 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.

8.9 Altan materialer

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

8.10 Altangange

Facaderne bag altangangen ved vinkelhuse udføres med træbeklædning.

8.11 Parkeringskonstruktioner

Overdækning på terrænparkering skal udføres som let konstruktion med begrønnede tage. Sider kan være delvist eller fuldt åbne.

8.12 Skurbygninger

Skure og cykelskure skal udføres med grønt tag og begrønnede vægge.

8.13 Nedgangsbygning

Nedgangsbygningen til p-kælders arkitektoniske udformning og farvevalg skal være i harmoni med den øvrige bebyggelse, som den knytter sig til.

Delområde B

8.14 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.

8.15 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

8.16 Materialevalg

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

8.17 Reflekterende materialer

Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

8.18 Tekniske anlæg

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

8.19 Støjafskærmning

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

8.20 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 eller i genanvendte røde tegl. Der skal etableres grønne facader(bepantning) på

Note til § 8.14:

Se yderligere under § 9 om Bevaringsværdige bygninger.

småbygninger.

Drivhuse og orangerier kan udføres i glas og tegl.

8.21 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 de 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 K.

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 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 byggestil (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 med de på ejendommene mulige offentlige anvendelser. Skiltningen skal tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse. Der må kun være lys på orienterende skilte ved indgangsdøre. 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 4 viste udpegede bevaringsværdige eksisterende træer og bevaringsværdige nye træer bevares som fuldkronede træer.

10.2 Bevaringsværdige 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 kronkant/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 4 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 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

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.

Note §10.3

Kraning er brug af kraner.

Note §10.4

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

10.7 Delområde E, G3 og G4

Det på kortbilag 4 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 4 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 4 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 4 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 biodiversiteten i området.

11.4 Træer

De ubebyggede arealer skal indrettes med markante længelevende (>150 år) 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.

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.

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 § 11.5 om opholdsarealer.

Delområder A1, A2 og A3:**11.6 Opholdsareal**

Opholdsarealprocenten fastsættes til minimum 40% i hvert delområde.

11.7 Fastbelagt sti

Der skal etableres fælles bolignære gårdrum som udføres efter principperne vist i Kortbilag 6, 7 og 8.

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 6, 7 og 8 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 på Kortbilag 6.

11.11 Haver

Der kan etableres haver i forbindelse med stueetagerne.

11.12 Redningsarealer

Der skal etableres redningsarealer i princippet som vist på Kortbilag 7 og 8 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 6, 7 og 8.

11.14 Naboskel

Kantzonerne mod naboskel skal udføres i overensstemmelse med principperne vist på Kortbilag 6, 7 og 8.

11.15 Privatzoner

De private og halvprivate zoner skal adskilles af belægningsskift 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.

11.18 Belysning generelt i lokalplanområdet

11.18.1 Belysning skal etableres jf. Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger.

11.18.2 Belysning skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.

11.18.3 Ledningsanlæg skal ligge under kommende belægning.

11.18.4 Belysningsarmaturer på terræn skal være ens design og indgå som en del af det arkitektoniske udtryk som følger Rødovre Kommunes Designmanual.

11.18.5 Parkeringsarealer, cykelparkeringer samt øvrige gangarealer og ubebyggede arealer skal være tilstrækkeligt oplyst uden mørke og utrygge områder. Det gælder særligt hovedindgange.

11.18.6 Belysning skal etableres som lysstandere med nedadrettet belysning og lave belysningsarmaturer (i max 100 cm. højde)

11.18.7 Belysning i forbindelsen med veje, stier og fællesarealer skal følge Rødovre Kommunes designmanual og godkendes af Rødovre Kommune.

Belysning og skiltning

11.19 Parkeringsarealer

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

11.20 Ankomstarealer

Belysning skal placeres på en måde, der sikrer, at områdets ankomstarealer og gennemgående stier er trygge og imødekom-



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

mende at færdes på.

11.21 Belysningsarmaturer

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

§ 12 Skiltning

Alt skiltning skal godkendes af Rødovre Kommune.

12.1 Reklame

Reklamering må ikke finde sted på bygninger eller anlæg.

§ 13 Miljø og tekniske anlæg

Energi

13.1 Fjernvarme

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med fjernvarme.

13.2 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.

13.3 Solenergi

Solenergianlæg kan opsættes på bebyggelsen under følgende forudsætninger:

- Solenergianlæg skal udføres refleksfrit, så de ikke blænder.
- Solenergianlæg skal integreres i bebyggelsens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elemente, som skal indpasses i bebyggelsens arkitektur.
- Solenergianlæg integreret på vinduer og altaner skal tage hensyn til lysindfald, udsyn og bygningens arkitektur.

Følgende punkter udgår:

~~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.~~

Note til §13.3

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.

13.4 Vindmøller

Der må ikke inden for lokalplanområdet opsættes vindmøller.

13.5 Ventilationsanlæg og varmepumper

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

Renovation

13.6 Affaldsstationer i Delområde A1

Affaldsstationer, storskrald og haveaffald i delområde A1 etableres som angivet i Situationsplanen på Kortbilag 6.

Affaldsstationer til dagrenovation skal være nedgravede affaldsbeholdere.

13.7 Affaldsstationer generelt

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

13.8 Antenner og paraboler

Antenner, parabolantenner, master og lignende må ikke placeres inden for lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til enkelte anlæg, når anlægget tjener et bredere formål.

13.9 Transformestationer

Der kan opføres transformestationer til områdets daglige forsyning.

Teknikskabe 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.

13.10 Ledningsføring

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.

13.11 Melding

Inden ledningsarbejder inden for lokalplanområdet går i gang

skal Rødovre Kommune kontaktes.

13.12 Eksisterende føring

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

13.13 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.

§ 14 Grundejerforening og drift af friarealer

14.1 Delområde A1 og A2

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

14.2 Pligter

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

§ 15 Forudsætninger af ibrugtagning af ny bebyggelse

Note til §15.1

Ibrugtagning kan ske i etaper, hvis en etapeopdeling er hensigtsmæssig.

15.1 For delområde A1, A2 og A3 gælder:

at ny bebyggelse må ikke tages i brug **før følgende krav er opfyldt:**

15.1.1 De i § 6 nævnte bil- og cykelparkeringspladser samt opholdsarealer og evt. LAR løsninger er godkendt i forbindelse med byggesagen og er etableret.

15.1.2 De i Kortbilag 4 og 5 viste nye træer og beplantning er plantet.

15.1.3 Bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

15.1.4 De i § 13 omtalte affaldsløsninger er godkendt og etableret, og adgangsvejen til skraldebiler er færdigetableret og overholder regler i regulativ for husholdningsaffald.

15.1.5 Der er udarbejdet og godkendt (af Rødovre Kommune) en drifts- og plejeplan for træer og beplantning i overensstemmelse med indholdet i § 10.

15.1.6 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.

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

For delområde A2 gælder endvidere:

15.2 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.

§ 16 Ophævelser af lokalplaner og servitutter

16.1 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.

16.2 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 vandaftagning 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 bebyggelse, 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.

16.3 Private bygge- og tilstandsservitutter

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

§ 17 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.

§ 18 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 indholdt 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. § 8 i lov om planlægning (Planloven).

Vedtagelse

Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx. mdr. 2023 og er offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokal Nyt den xx. mdr. 2023.

Britt Jensen
Borgmester

/

Henrik Abildtrup
Kommunaldirektør

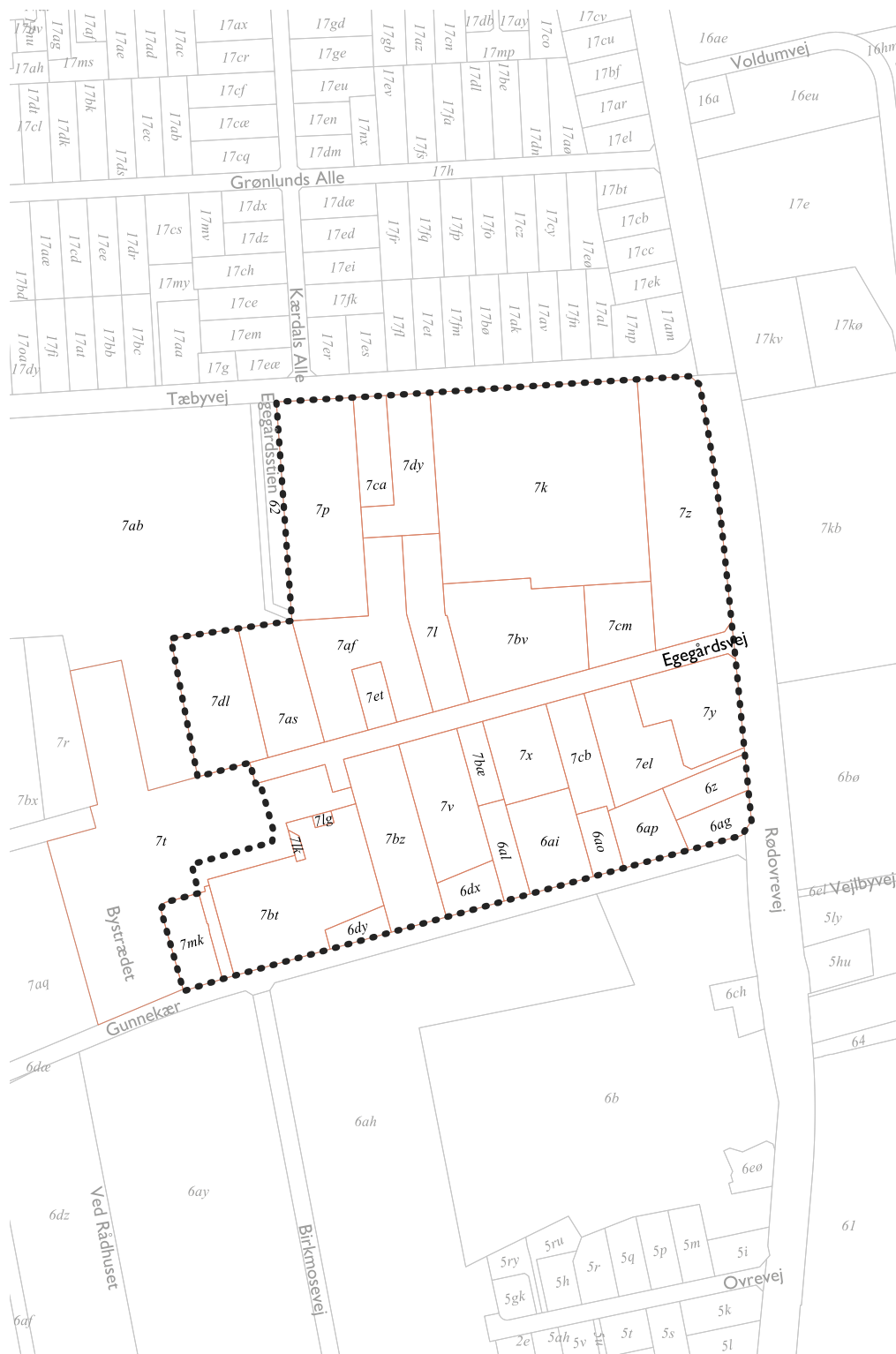
Kortbilag I: Matrikelkort

Matrikelkort

1:3.000

•••• Lokalplanens afgrænsning





□ Matrikler



Kortbilag 2: Delområder

Delområder

1:3.000

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikler
-  Bygninger



Kortbilag 3: Eksisterende forhold

Eksisterende forhold

1:3.000

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikler
- Bygninger
- Vejkant



Kortbilag 4: Bevaringsværdier

Bevaringsværdier











1:3.000

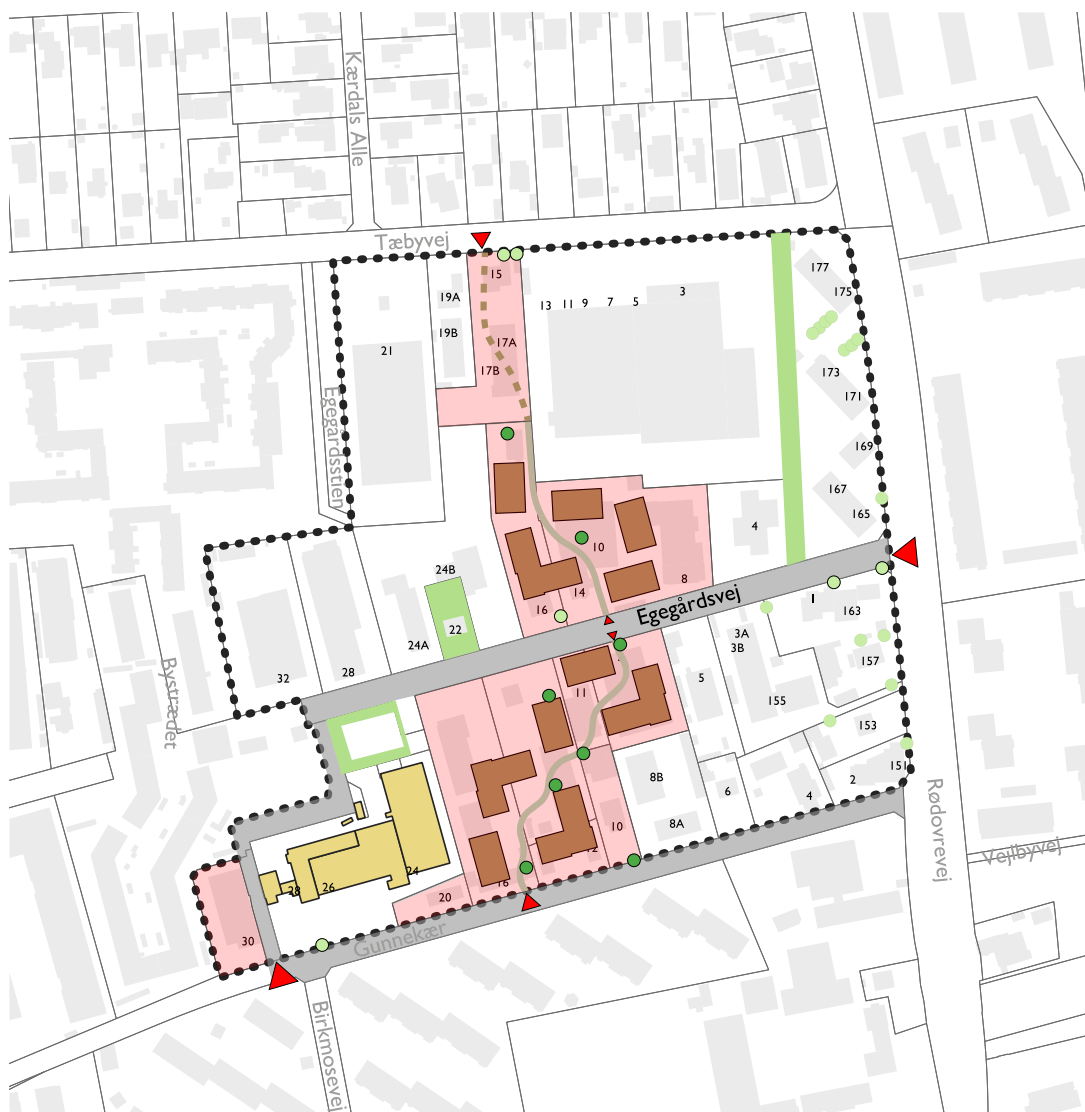
- | | | |
|-----|----------------------------|--------------------------------------|
| ⋯⋯⋯ | Lokalplanens afgrænsning | Bevaringsværdige enkeltstående træer |
| □ | Matrikler | ● Eksisterende træ |
| ■ | Bygninger | ● Nyplantning |
| ■ | Bevaringsværdige bygninger | ■ Bevaringsværdig beplantning |



Kortbilag 5: Hovedstruktur

Hovedstruktur
1:3.000

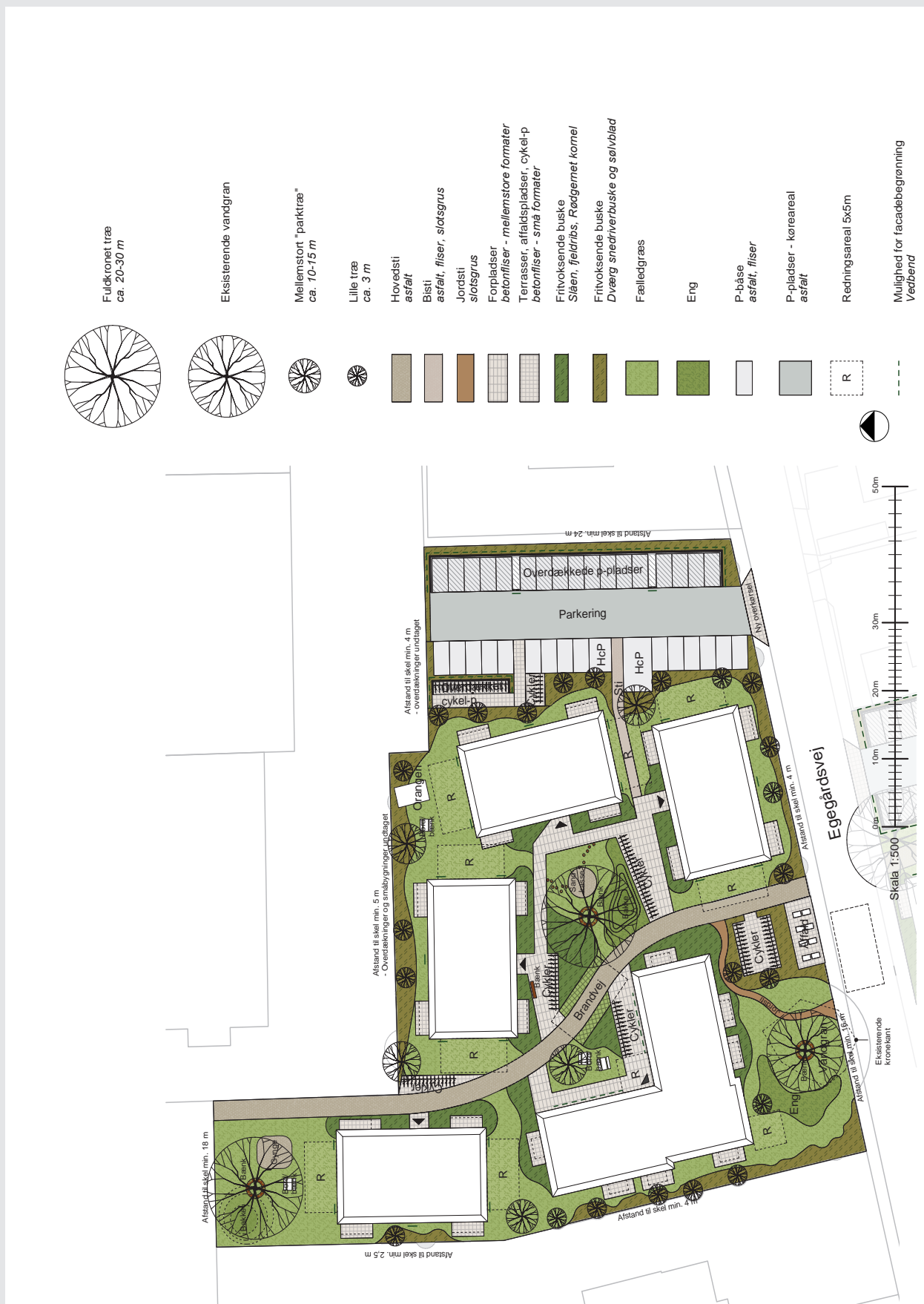
-  Lokalplanens afgrænsning
 -  Matrikler
 -  Bygninger
 -  Bevaringsværdige bygninger
 -  Nye bygninger
 -  Delområder med byggeretsgivende bestemmelser
 -  Sti
- Bevaringsværdig beplantning
 -  Eksisterende træ
 -  Nyplantning
 -  Bevaringsværdig beplantning



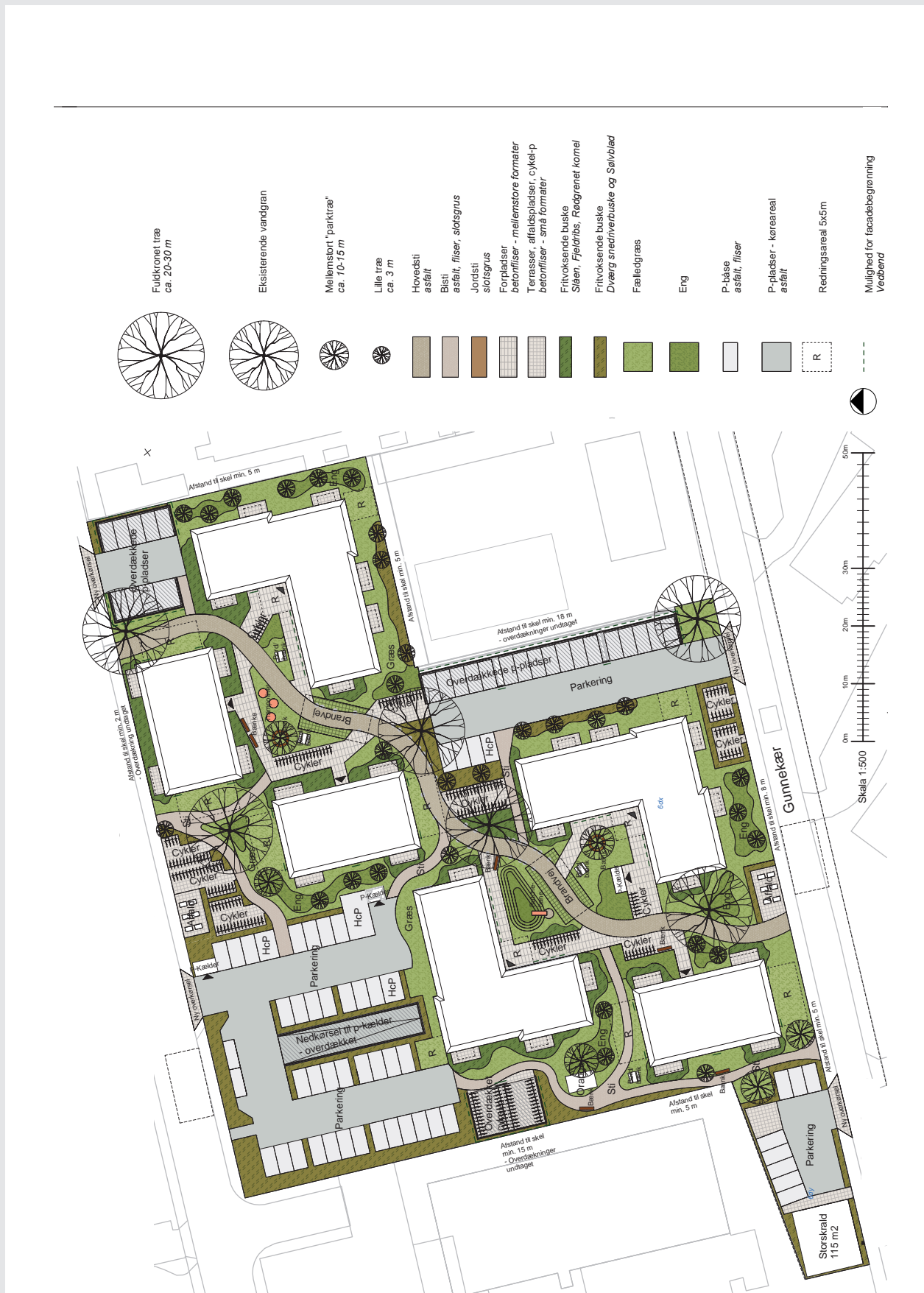
Kortbilag 6: Situationsplan | delområde A1



Kortbilag 7: Situationsplan | Nordlig del, AI



Kortbilag 8: Situationsplan | Sydlig del, AI



Bilag A: Bygningstypologier | delområde A1

To typologier

Projektets bygninger udformes som to forskellige typologier: en rektangulær bygning 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 bliver udført i tegl, og med en tagetage (1/2 etage) i metal (eksempelvis alu eller stål), der farvemæssigt tones som den teglen. Dette skaber et roligt og afklaret arkitektonisk udtryk.

Bygningstype A (rektangulær bygning) udformes som et opgangshus, hvor der er adgang til alle lejligheder fra den centrale trappe.

Bygningstype B (vinkelbygning) er udformet så der er adgang til lejlighederne via en bygningsintegreret altgang, 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 C: Facader i delområde A1 |

rektangulær bygning

Rektangulær bygning: Langfacade



For placering af facader -
se Type A på Bilag B

Rektangulær bygning: Gavl



Rektangulær bygning: Ankomstfacade



Rektangulær bygning: Gavl



0.0m 10.0m 20.0m

Bilag D: Facader i delområde A1 |

Vinkelbygning

Vinkelbygning I: Facade 1 og 2



For placering af facader -
se Type B1 på Bilag B

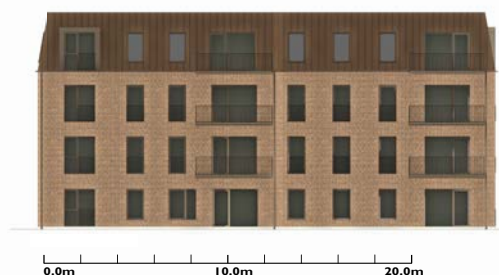
Vinkelbygning I: Facade 3 og 4



Vinkelbygning I: Facade 5



Vinkelbygning I: Facade 6



Bilag E: Materialer og ydre fremtræden



Rød sten
Brun fuger

Ståltag
Sepiabraun



Rød sten
Lysegrå fuger

Ståltag
Aluform Superior
Beijing

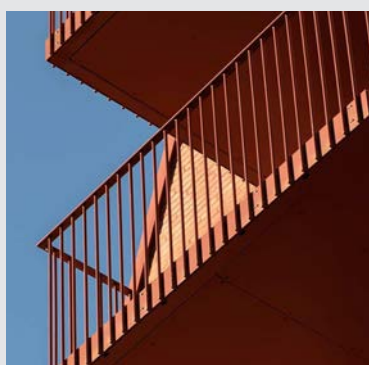


Lyselvarme sten
Lys fuger

Ståltag
Kupferbraun



Altangang m. træfacader



Altaner



Aluminium facade partier

Bilag F: Lys- og skyggeforhold | delområde A1

21. marts kl. 08:00



21. marts kl. 12:00

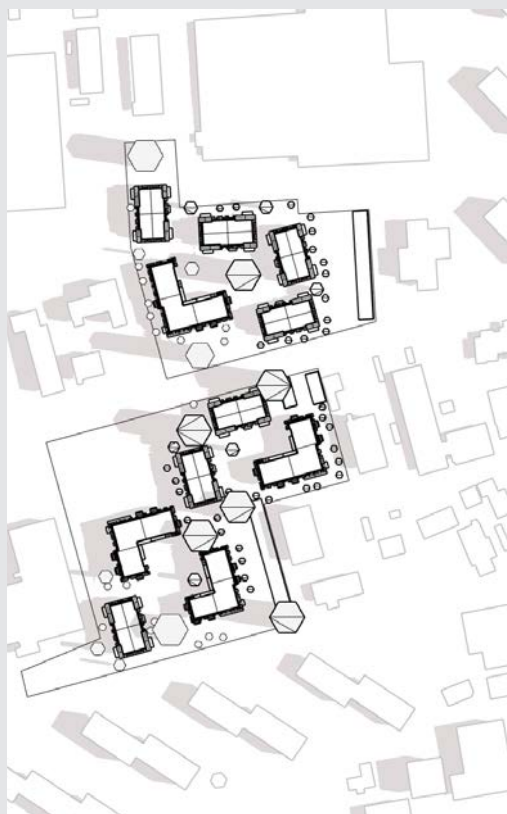


21. marts kl. 16:00



Bilag G: Lys- og skyggeforhold | delområde A1

21. juni kl. 08:00



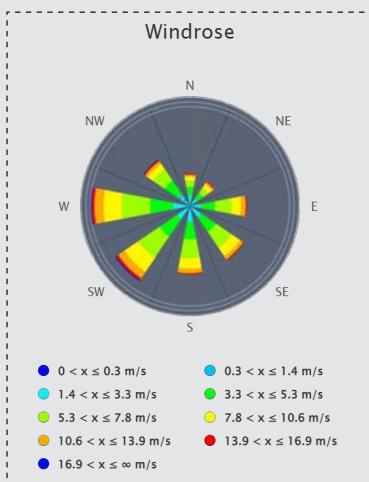
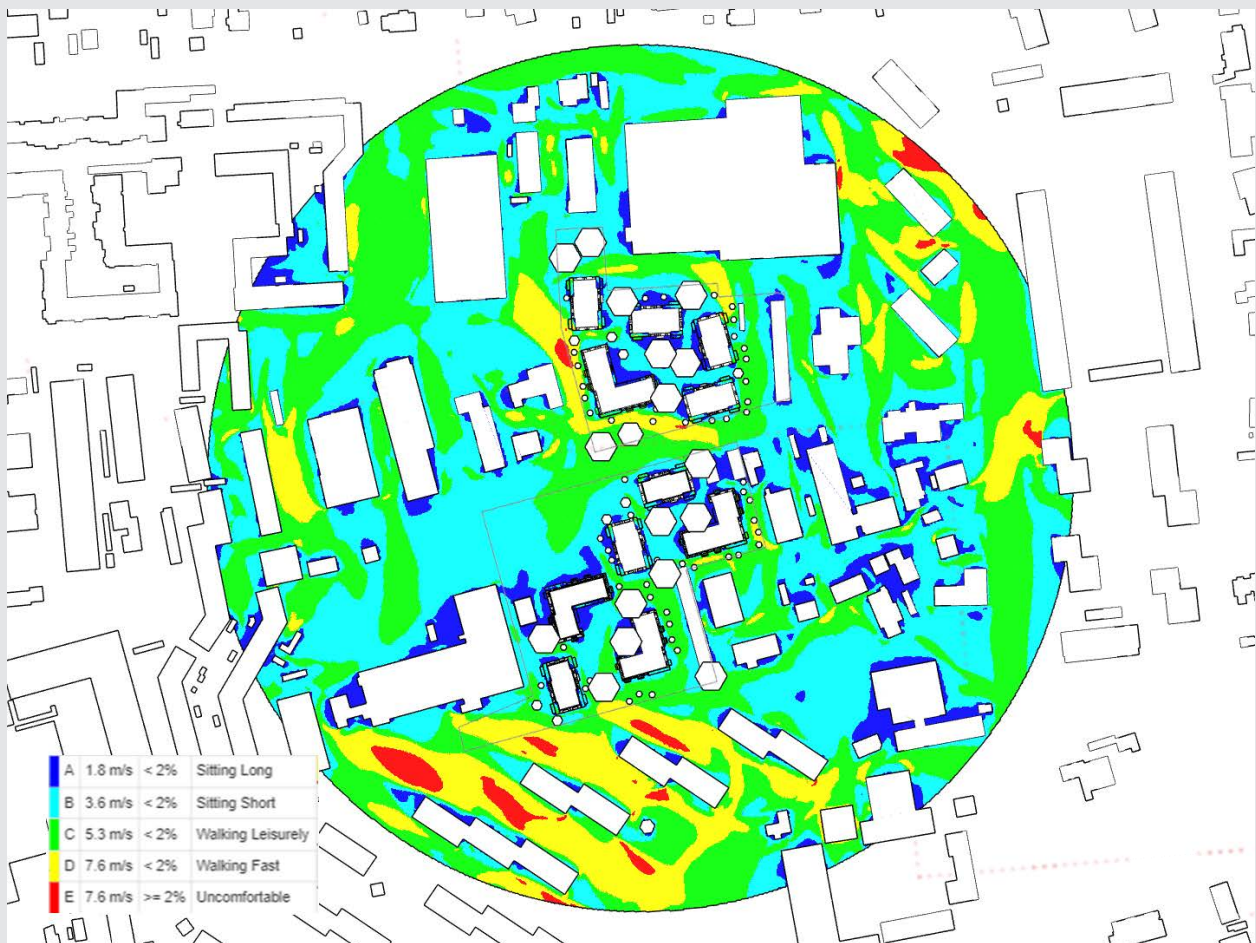
21. juni kl. 12:00



21. juni kl. 16:00



Bilag H: Vindforhold | delområde A1

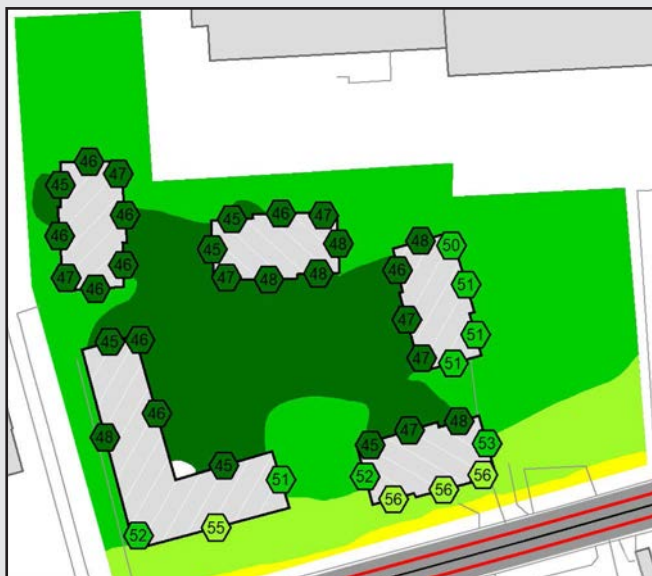


Vindanalysen viser komfortniveauer i fodgængerhøjde for hele området. Dette er en årlig analyse, der bruger vindstatistikken for lokaliteten i Rødovre, København.

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.

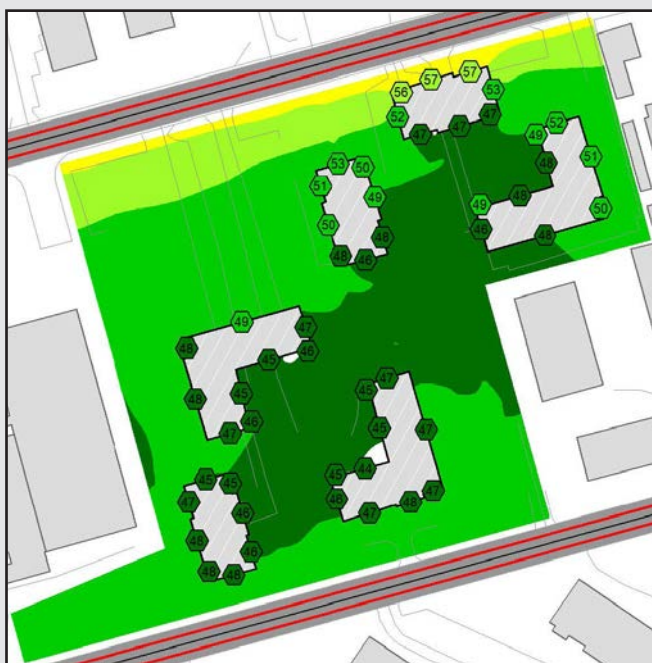
Bilag J: Støjforhold | delområde A1



Støj kort

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

Støjniveau, L_{den} [dB]	
1 1/2 meter over terræn	
≤ 43	≤ 43
43 <	≤ 48
48 <	≤ 53
53 <	≤ 58
58 <	≤ 63
63 <	≤ 68
68 <	≤ 73
73 <	≤ 78
78 <	

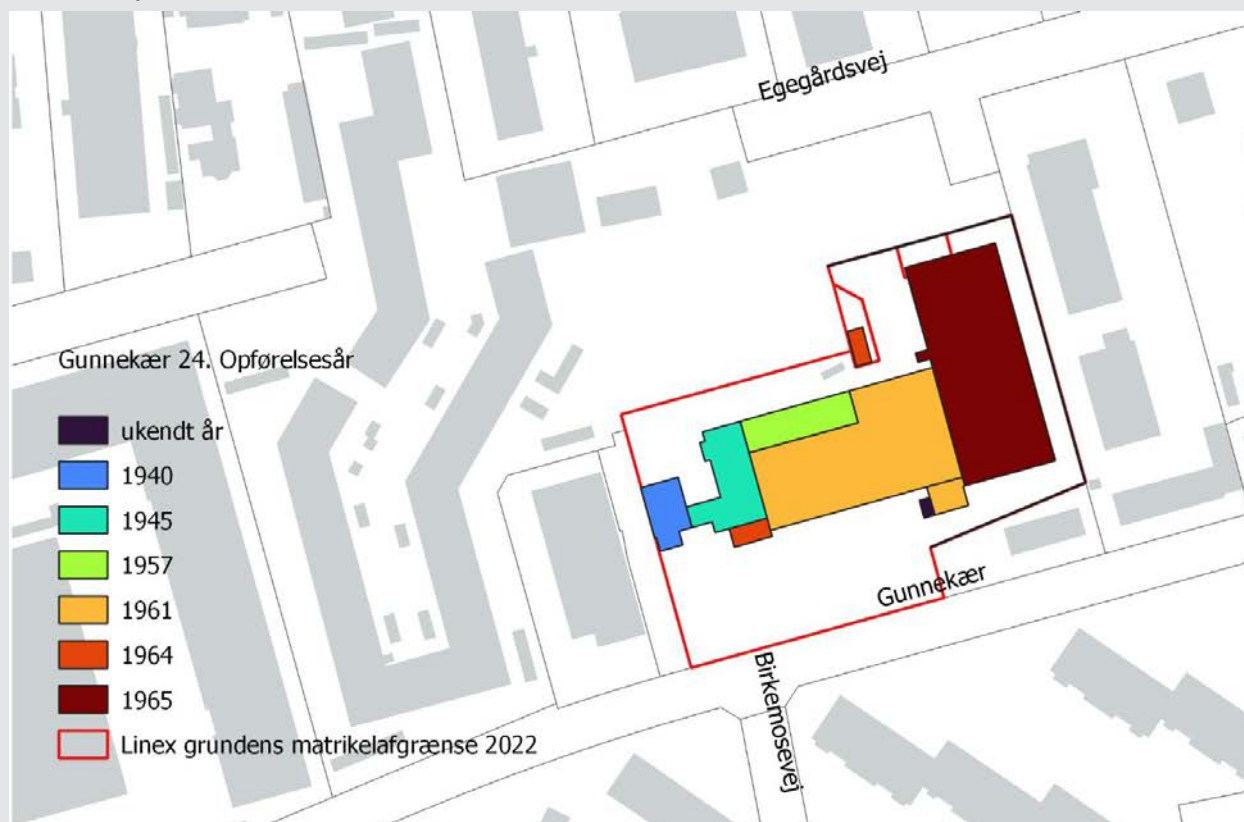


Bilag K: Bevaringsværdige bygninger

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 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. Se afsnit om kommuneplanen på side 19-20.

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: Rødovre Kommune og Link arkitektur 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

