

Tillæg I til

LOKALPLAN

Areal til detailhandel

136



Indholdsfortegnelse

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

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

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

Tillægget indeholder ændringer til følgende bestemmelser i Lokalplan 136:

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

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

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

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

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

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

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

Offentliggørelse

Vedtagelse af lokalplanen

Kommunalbestyrelsen har den xx. mdr. 2024 vedtaget Tillæg I til lokalplan 136 Rødovre Centrum.

Resultatet af den offentlige høring

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i 4 uger, i perioden fra den 04.10.23 til den 01.11.2023.

I denne periode er der indkommet 1 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i planen.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

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

Lokalplanens formål

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

Lokalplanområdet

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør større butikker til detailhandlen i Rødovre Centeret.

For butikker med daglig- og udvalgsvarer gælder det, at de maksimalt må have et etageareal på 5000 m² pr. butik.

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

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

Kommuneplan 2022-2032

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

Kommuneplanrammerne giver mulighed for et etageareal på maks. 5000 m² til dagligvarer og 5000 m² til udvalgsvarer pr. butik.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2032.

Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre

Se lokalplan 136

Rammer om livet - Rødovres Arkitekturpolitik

Se lokalplan 136

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 136 - Rødovre Centrum

Lyste dokumenter

Se lokalplan 136

Støjhandlingsplan

Se lokalplan 136

Spildevandsplan

Se lokalplan 136

Vandforsyning

Se lokalplan 136

Varmeforsyning

Se lokalplan 136

Grundvand

Se lokalplan 136

Ledningsanlæg

Se lokalplan 136

Affaldsplan - affaldshåndtering

Se lokalplan 136

Park- og Naturplan 2011

Se lokalplan 136

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

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

arter eller andre beskyttede arter indenfor planområdet.

Miljøbeskyttelsesloven

Se lokalplan 136

Erhverv

Se lokalplan 136

Byggeloven

Se lokalplan 136

Jordforureningsloven

Se lokalplan 136

Naturbeskyttelsesloven

Se lokalplan 136

Varmeforsyningsloven

Se lokalplan 136

Museumsloven

Se lokalplan 136

Vejloven

Se lokalplan 136

Planloven

Se lokalplan 136

Tilladelse fra andre myndigheder

Se lokalplan 136

Bestemmelser

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- At regulere den maksimale butiksstørrelse i centret for detailhandlen.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

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

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til centerformål, boligformål og parkering.

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

Der må etableres offentlige formål i Vandtårnet.

3.2

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Området generelt

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

7.2

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

ladelse i hvert enkelt tilfælde placeres mellem vejbyggelinjen og vejskellet.

7.3

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

7.4

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

7.5. Byggefelter

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

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

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

7.6

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

7.7

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

7.8

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

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

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

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

7.9 Areal til detailhandel

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt etableres 70.000 m² bruttoetageareal til detailhandel.

7.10

Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal til detailhandel på 5000 m² for handel med dagligvarer og 5000 m² for handel med udvalgsvarer.

§15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

15.1

I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Rødovre Kommune, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

15.2

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den nuværende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

15.3

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

15.4

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

Vedtagelse

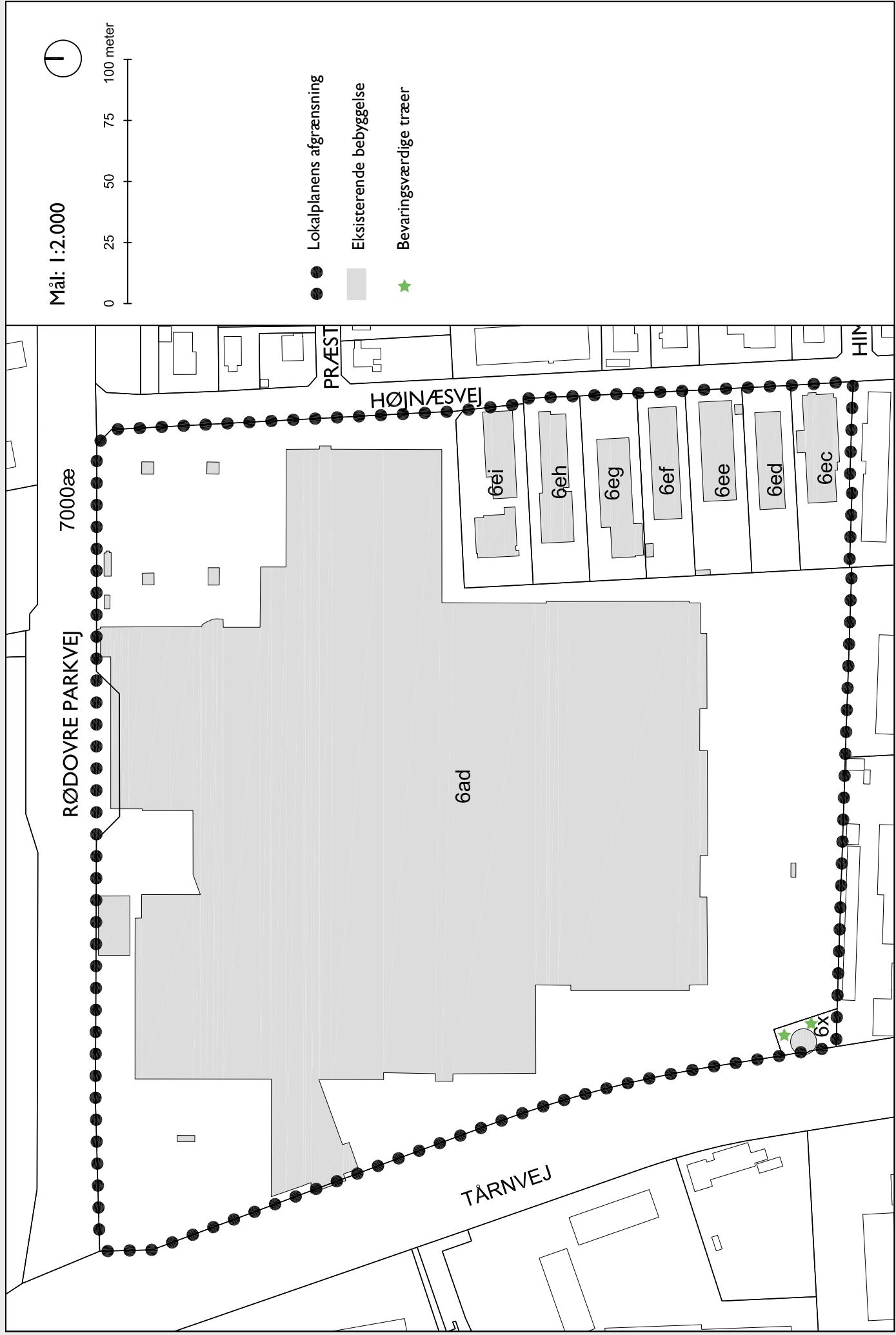
Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den 30.01.24 og er offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokalnyt den **xx. mdr. 2024**

Britt Jensen
Borgmester

/

Henrik Abildtrup
Kommunaldirektør

KORTBILAG I
Eksisterende forhold



Udarbejdelse af planer

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

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

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

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

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal bruges og se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. De ejendomme, der er omfattet af planen, er indberettet på Plansystem.dk, og er som sådan juridisk bindende for fremtidige dispositioner på ejendommen. Lokalplanen regulerer ikke eksisterende lovlig anvendelse og påfører ikke handlepligt.

Udgivet af:	Rødovre Kommune 2024
Forsidefoto:	Jens V. Nielsen
Fotos:	Rødovre Kommune og Årstiderne Arkitekter
Tekniske kort:	Rødovre Kommune og KMS (Kort og Matrikelstyrelsen)
Illustrationer:	Rødovre Kommune og Årstiderne Arkitekter
Tryk:	Rødovre Kommune (digitalt)

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos:

Teknisk Forvaltning

Tæbyvej 77

2610 Rødovre

tlf. 36 37 70 00

- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

