

LOKALPLAN 155

Agerkær og Ruskær



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan?	2
Offentliggørelse	3
Redegørelse	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanområdet og Milestedet	7
Nærliggende områder	12
Lokalplanens indhold	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	28
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	33
Bestemmelser	37
§ 1 Formål	37
§ 2 Område og zonestatus	37
§ 3 Områdets anvendelse	37
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	38
§ 5 Vej- og stiforhold	39
§ 6 Parkering	39
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	42
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	45
§ 9 Ubebyggede arealer	51
§ 10 Skiltning og belysning	56
§ 11 Trafikstøj	58
§ 12 Energi, tekniske anlæg m.m.	59
§ 13 Ophævelser af lokalplaner og servitutter	60
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	60
§ 15 Drift af friarealer mv.	61
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	61
Kortbilag 1: Matrikelkort	62
Kortbilag 2: Eksisterende forhold	63
Kortbilag 3: Delområder	64
Kortbilag 4 og 5: Bygningsplacering og antal etager	65
Kortbilag 6: Situationsplan	67
Kortbilag 7 og 8: Facader	68
Kortbilag 9 og 10: Indretning af gårdrum	70
Kortbilag 11 og 12: Kantzoner	72
Kortbilag 13 og 14: Parkering, trafik, renovation, redningsarealer	74
Kortbilag 15 og 16: Bevaringsværdige beplantninger og træer	76
Udarbejdelse af planer	78

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 mv.

Bestemmelserne suppleres med bindende kortbilag, der viser lokalplanområdets afgrænsning, opdeling og andre forhold som f.eks. en fremtidig bebyggelsesplan. I lokalplanens bilag kan også findes andre supplerende oplysninger som udpegning af bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.

Bestemmelserne suppleres også med en række noter, der uddyber intentionerne med bestemmelserne.

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

Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes og skal sørge for 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 lokalplan I 55 Agerkær og Ruskær.

Resultatet af den offentlige høring

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

I denne periode er der indkommet 17 høringssvar, som omfatter 80 punkter. På baggrund af den offentlige høring er der foretaget følgende ændringer, se **rød tekst**:

Sletning i redegørelsen på side 23 og 27:

Muligheden for at anvende træ som konstruktiv byggemateriale er slettet.

Tilføjelse i § 3.3 Delområde B:

Området må anvendes til boligformål (helårs-beboelse) i form af en vinkelbygning og to enkeltstående bygningsstænger, **et fælleshus** samt parkering på terræn, renovationspladser og opholdsarealer m.m. til områdets beboere.

Tilføjelse i § 8.2.3:

Porte skal udføres i min. 2 etages højde, som vist i principskitser på Kortbilag 7.

Tilføjelse i § 8.2.4:

Vægge i porte skal udføres i samme tegsten som på facaden (eller med trælameller). Loftet i porte skal afsluttes med loftplader (eller trælameller). Der skal være et grønt kig gennem porte til gårdrum. Se inspirationsfoto i notefeltet, med eksempel på loftplader og grønt kig gennem port.

Tilføjelser i § 8.3 Delområde A:

Ved Bygning A2 skal de to vestligste altaner (på hhv. 1. sal og 2. sal) etableres på vestgavlen, ikke på syd-facaden.

Præcisering i § 8.3 Delområde A:

Der må ikke etableres vinduer i sydgavlen på Bygning A3.

Tilføjelse i § 8.4:

Altaner kan udføres som delvist tilbagetrukne eller påsatte altaner. Altaner skal udføres med bundplade, som skjuler konstruktionsopbygningen, når altanen ses nede fra.

Ændring i § 8.7.1:

Tekniske anlæg skal fremtræde som integrerede dele i bygnin-

gens arkitektur **konstruktion** samt at tekniske anlæg ikke må være synlig fra vej **terræn**.

Tilføjelse i § 9.8.7 (vedr. Delområde A)

Erstatningsbeplantningen skal placeres så den understøtter den rumskabende og skalaformidlende beplantning. **Især skal der afskærmes med beplantninger mellem den nye bebyggelse i Delområde A og Ruskær 10-12-14, disse beplantninger skal bestå af solitære træer, med en stammeomkreds på min. Ø18-20 cm. samt buske, se Kortbilag 15 og 16.**

Tilføjelse i § 9.8.7

For at sikre en "grøn korridor" skal gavle på boligbygninger, så vidt det er muligt, begrønnes med klatreplanter. Se i øvrigt redegørelsen på side 31 vedr. potentielle økologiske forbindelser. Desuden er der tilføjet en note til § 9.8.7

Hvis klatrepladter på gavle skal medregnes i erstatningsbeplantning, så er det kun grundarealet (bedet) hvor der plantes, som kan tælles med. Hvis en klatreplante skal opnå sin maksimale størrelse, skal den bruge 30 m³ jord.

Der skal udarbejdes en beplantningsplanen, som skal godkendes af Rødovre Kommune.

For at imødekomme klimatiltag er følgende Slettet i § 12.3:

- **Dot 2 Solenergianlæg på flade tage skal placeres, hvor de ikke er synlige fra vej.**
- **Dot 3 Solenergianlæg skal integreres i tagfladen i samme hældning som denne – tilsvarende på facademur. Kun på flade tage, hvor det ikke kan ses fra vej og ikke giver gene for omkringliggende bygninger, kan anlægget få en vinkel ift. taget.**
- **Dot 4 Solenergianlæg skal opsættes i ens retning og i en samlet form mm.**
- **Dot 5 Solenergianlæg skal have samme farve som taget mm.**
- **Dot 6 Solenergianlæg skal indpasses i ta-gets form, størrelse, rytme og linjer.**
- **Dot 7 Solenergianlæg skal udføres med skjulte rør og kabler.**

Ændringer i Kortbilag 9 (Delområde A) vedr. flytning af altaner:

To altaner er flyttet fra syd-facade til vestgavl for at reducere indkigsgener til Ruskær 10-12-14 samt for at opnå bedre solorientering på de to altaner.

Ændring i Kortbilag 6, 9 og 15 (Delområde A) vedr. flytning af bygning: Den sydøstlig beliggende 3-etages bygning er flyttet, for at opnå mere luft og plads til afskærmende beplantninger mellem ny og eksisterende bebyggelse (Ruskær 10-12-14) samt for at forbedre lysforhold i de nye boliger.

Ændringer i Kortbilag 6, 8, 9 og 15 (Delområde A) vedr. udearealer ved fælleshuset: Den tidligere flisebelægning langs sydfacaden er fjernet til fordel for beplantninger (solitære træer og buske) og et dør-/vinduesparti er ændret til et vinduesparti. Dette for at opnå en afskærmende effekt ved 5,6 meter af den eksisterende facade til Ruskær 10.

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, Kroppedal Museum og Brøndby Kommune, som er de enesete berørte myndigheder.

Redegørelse



Kommuneplan 2022 kan ses på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk



Boligforeningen AAB - afd. 43
Denne bænk er lavet af et stykke beton fra højhuset i Ruskær 37, som blev opført i 1959 og nedrevet i 2012

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan skal give mulighed for udviklingen af et område beliggende i Milestedet/Kærene, som er omfattet af byudviklingsområdet Rødovre Syd.

Rødovre Syd er i Kommuneplan 2022 udpeget, som ét af tre byudviklingsområder i Rødovre Kommune.

Kærene er en del af Milestedet, som er en stor almen etageboligbebyggelse beliggende i både Rødovre og Brøndby Kommune. Bebyggelsen rummer i alt ca. 2.500 lejligheder og dækker et areal på knap 70 ha., hvoraf ca. 30 ha. (og ca. 1.500 lejligheder) er beliggende i Rødovre.

En stor del af Milestedet i Rødovre er et stationsnært kerneområde som bl.a. forbindes med Rødovre Station via en cykel-/gangbro over Tårnvej.

I 2012 blev den almene boligforening AABs to højhuse på Agerkær 5 (matr. nr. 8eæ Rødovre By, Hendriksholm) og Ruskær 37 (matr. nr. 8eø Rødovre By, Hendriksholm) på hhv. 14 og 12 etager, med 312 mindre almene boliger (i alt 19.161 m² etageareal) nedrevet. Kommunalbestyrelsen godkendte i april 2021 (sag nr. 89), at AAB kan sælge de to grunde til privat investor/bygherre.

I henhold til Tillæg I til Lokalplan 108 For bebyggelsen Milestedet af februar 2008, fremgår det at: "Der gives tilladelse til nedrivning af AAB's to højhuse, at frastykke og sælge en del af Afd. 43's jordtilliggende, med henblik på at finansiere nedrivningssagen, samt at sikre den fremtidige drift af den tilbageværende Afd. 43 i lavhusblokkene. Fremtidig nybyggeri på grundene er lokalplanpligtigt, og det bør tilstræbes, at nybyggeri i området får reference til den karakteristiske bevaringsværdige bebyggelsesplan, med hensyn til omfang og placering".

Boligforeningen AAB og den nye private grundejer ønsker at benytte grundenes potentiale, til at opføre to nye etageboligbebyggelser med tilhørende udearealer, som tilpasses eksisterende forhold.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre en udvikling som tilfører området diversitet og mangfoldighed i såvel det fysiske miljø som i beboersammensætningen, samt at sikre, at udviklingen sker under hensyn til områdets eksisterende kvaliteter.

Desuden er lokalplanens formål at udvikle med fokus på indpasning i eksisterende forhold som bebyggelsesstruktur, landskabsplan og arkitektur samt at fastlægge bestemmelser i forhold til parkering, støjforhold, tryghed og bæredygtighed.

Med Lokalplan 155 - Agerkær og Ruskær overføres følgende eksisterende ejendomme/matrikler med ejerlavnavnet Rødovre By, Hendriksholm til nærværende lokalplan:

8eæ og 8eø fra Tillæg I til Lokalplan 108 For boligområdet Milestedet samt 8b, 8fa, 8gn, 8fp, 8fk samt 7000bb og del af 7000ba. fra Lokalplan 108 For boligområdet Milestedet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Rødovre Syd, i den sydøstlige del af Milestedet, som er beliggende vest for Tårnvej og syd for Roskildevej.

Lokalplanområdet er afgrænset mod nord af boldbaner som ligger syd for vejen Nørrekær, mod øst af det nordvestlige vejskel langs Agerkær og etageboligbebyggelsen Maglekær, mod syd af hhv. vejen Storekær samt matr. nr. 8fl med SFO og daginstitutionen Børnehuset Kærene, samt mod vest af etageboligbebyggelserne Ruskær og Ulkær.

For placering af lokalplanområdet, se ortofoto på side 10 samt Kortbilag I - Eksisterende forhold.

Lokalplanområdet er et areal på ca. 47.000 m² (inkl. en del af vejen Agerkær). Følgende adresser og matrikler med ejerlavnavnet Rødovre By, Hendriksholm er omfattet: Agerkær 5 (8eæ) og Ruskær 37 (8eø) samt Ruskær 34 (8b), Agerkær 35 (8fa), Agerkær 6 (8gn), Agerkær 3 (8fp), Agerkær 1A (8fk) samt vejen Agerkær (7000bb) og del af vejforløbet Agerkær (7000ba).

I lokalplanområdet er der i dag opført 2.103 m² bruttoetageareal, for placering af matrikler, se Kortbilag I - Matrikelkort.

Udpeget værdifuldt kulturmiljø

Milestedet er i kommuneplanen udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, og Vestbadet med friluftsbadet (som er beliggende i Rødovre Kommune) er desuden fredet.

I henhold til Kulturmiljøbeskrivelse nr. 14 - Milestedet er områdets bærende fortælling: "Den enorme almene parkbebyggelse med stor skala i beplantning og i de grønne flader, et af de tidligste montagebyggerier i Danmark, et bud på 1900 tallets mønsterby til den moderne arbejder samt nærheden til S-banen (Fingerplanen) og dermed også et eksempel på Rødovres stilling i hovedstadens regionale



Lokalplanområdets placering i kommunen



Kulturmiljøbeskrivelse nr. 14 Milestedet kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk - i Kommuneplan 2022 under temaet Kulturarv.

planlægning”. I kulturmiljøbeskrivelsen (på side 39) er en række anbefalinger for den fremtidige planlægning i Milestedet - Udviklingen skal foretages med hensyn til disse anbefalinger.

Det er essentielt, at udviklingen i Kærene tager afsæt i områdets eksisterende kvaliteter som omfatter de kulturhistoriske spor, det oprindelige arkitektoniske udtryk og bebyggelsens placering i den bevaringsværdige landskabsplan.

Milestedet - og de historiske forhold

Smukt i det sydlige Rødovre ligger Milestedet, som en grøn oase. Det er en oase bestående af grønne sletter, fuldvoksne træer, krat og beplantningsbælter med enklaver af boligbebyggelser og mennesker i skøn harmoni - For beliggenhed og afgrænsning, se ortofoto på side 10.



Bebyggelsesplan, bebyggelse og landskab fra 1950'erne.

Milestedet er opført i 1950'erne og som et alternativ til datidens storbyliv bød det på lys, luft og natur tæt på byen. Intentionen var at skabe flere enklaver af bebyggelser, som bestod af en række treetages boligblokke, anlagt i en form for karréstruktur. Flere højhuse i 12-15 etager blev med tiden tilføjet, dels for at bryde monotonien og dels for at opnå større grønne arealer. Mellem bebyggelserne er de store grønne arealer planlagt af landskabsarkitekt C. Th. Sørensen, som via sin landskabsplan med strukturgivende skovbælter skaber rum med private og offentlige områder.

Kulturfortælling

Milestedet er en kulturfortælling, en stolt fortælling om hvordan man lykkedes med at bygge et boligområde op fra bunden, og samtidig skabe mange arkitektoniske, boligmæssige samt landskabelige kvaliteter.

Bebyggelsesstruktur og arkitektur

Milestedet er anlagt med mindre grupperinger af boligafdelinger, som forbindes via en nord/syd gående vej for kørende trafikanter og øst/vest gående stier for gående trafikanter. Her er der arbejdet bevidst med at skabe rum til natur og rum til offentlig brug og udendørs aktiviteter:



Ny bebyggelse indpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur.

Boligområderne fremstår, som en karréstruktur, hvor boligblokkene orienterer sig enten mod nord/syd eller øst/vest. Mange af blokkene er med åbne hjørner, således at hver blok opleves som en selvstændig bygning.

Ankomsten til boligen sker fra en stor semi-offentlig plads, hvorfra alle trapperum entreres. Et arkitektonisk greb, som skaber en mindre enhed i den store skala.

Boligområderne i Milestedet er forskudt for hinanden, og fremstår nærmest som et 8-tal set fra luften. Mellem 8-tallene er der skabt grønne rum med beplantningsbælter og forskellige opholdszoner, se skitse af bebyggelsesplanen i notefeltet på side 8 og ortokortet på side 10.

Nedrivning af to højhuse i Kærene

Bebyggelserne i Kærene er gennem årene blevet renoveret, især fordi der var store problemer med betonen. I 2005 blev der udarbejdet et helhedsorienteret projekt for området, hvor det blev konkluderet, at det ikke var muligt at tilvejebringe en løsningsmodel og et finansieringsgrundlag for en renovering af de to højhuse. På den baggrund blev højhusene nedrevet ved sprængning i 2012.

Arkitektkonkurrence om udviklingen i Rødovre Syd

I 2011 afholdte Rødovre Kommune en arkitektkonkurrence, som havde til formål, at pege på, hvordan Rødovre Syd kan udvikles indenfor temaet; En grøn forstad.

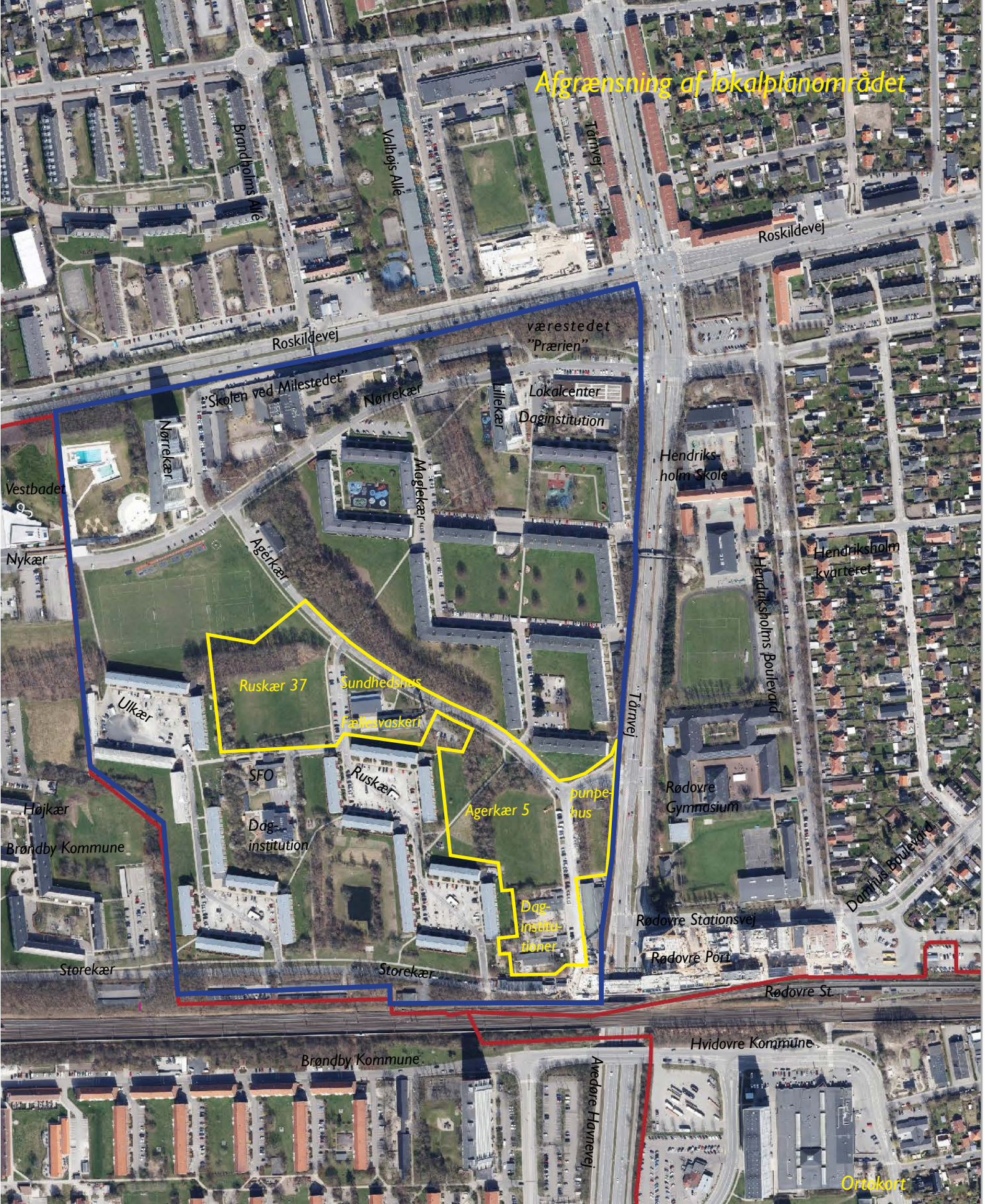
Vinderprojektet indeholdt et forslag til en Helhedsplan, med 5 strategie-punkter for udviklingen i Rødovre Syd. 1) Hovedgrebet: Med fokus på at skabe en landskabelig akse fra Damhussøen til Vestvolden og en urban akse fra Rødovre Station via Tårnvej til Rødovre Rådhus. 2) Fortætning/mangfoldighed/vækstområder: Ved at tilføre forskellige boligtyper og størrelser som appellerer til forskellige mennesker, skabe der en blandet beboersammensætning, som kan bidrage med noget forskelligt til bydelen). 3) De grønne rum - bevaring og forandring: Med udgangspunkt i og med størst mulig hensyn til den smukke landskabsplan skabt af CT. H. Sørensen, skabes der mulighed for en opdeling af private, semi-offentlige og offentlige områder, som vil styrke tilhørsforholdet og brugerinddragelse. 4) Flow og forbindelser i byens rum: Byens rum skal forbindes i ét netværk af boulevarder, promenader, parker, pladser og bytorve som vil sikre nogle bestandige kvaliteter i en forandelig bydel. 5) Gennemtænkt udviklingsproces: Udviklingen vil forgå processuelt og det er derfor vigtigt at midlertidige aktiviteter og steder tænkes sammen med permanente rum, infrastruktur og vækst.



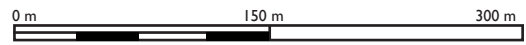
Bebyggelsesplanen fra 1950'erne

● Højhus som blev nedrevet i 2012

Afgrensning af lokalplanområdet



- Lokalplanområdet
- Milestedet i Rødovre
- Kommunegrænsen



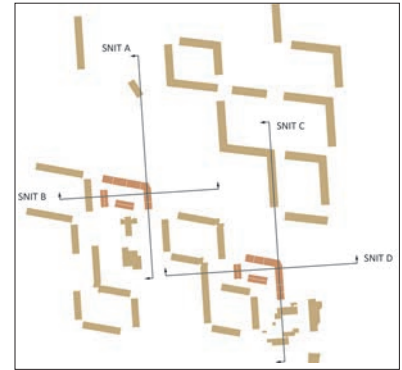
Analyse af eksisterende forhold

For at sikre, at de nye bebyggelser indpasses i eksisterende forhold på en hensigtsmæssig måde, er der i lokalplanens indledende fase foretaget volumenstudier og en stedsanalyse.

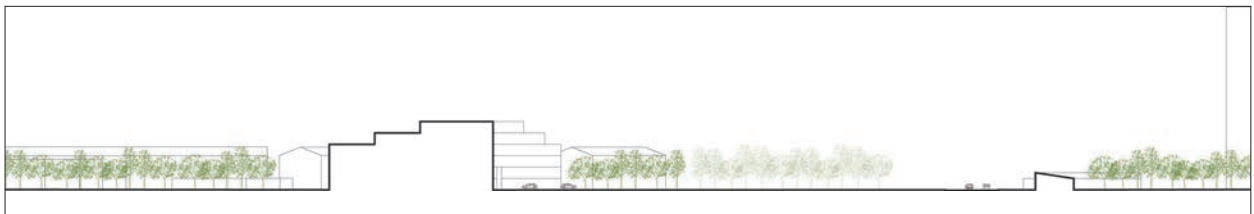
Nedrivningen af de to højhuse i Kærene har skabt et vakuum i bebyggelsesplanen. Her bør det tilstræbes, at nyt byggeri i området får referencer til den karakteristiske bebyggelses- og landskabsplan, med hensyn til omfang og placering.

I volumenstudierne har der derfor været et særligt fokus på, at de nye bebyggelser indpasses i de eksisterende skalaer.

Volumenstudier fra den indledende lokalplanfase viser, at en bebyggelse med en bygningshøjde på 3 etager og op til maks. 6 etager kan indarbejdes i området på en hensigtsmæssig måde, så bebyggelsen, set fra boldbanerne og fra de øverste lejligheder i Maglekær, kun i begrænset omfang, vil være synlig over og igennem løvet på eksisterende beplantninger, se principsnit gennem Delområde A og B:



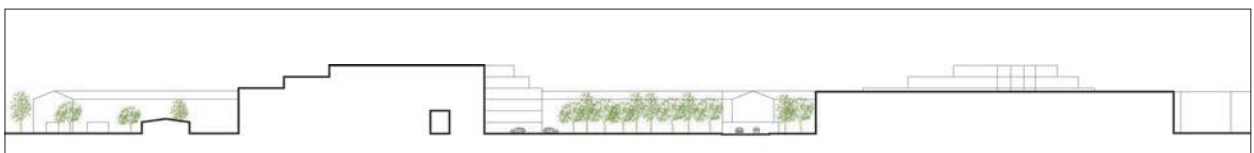
Placering af snit



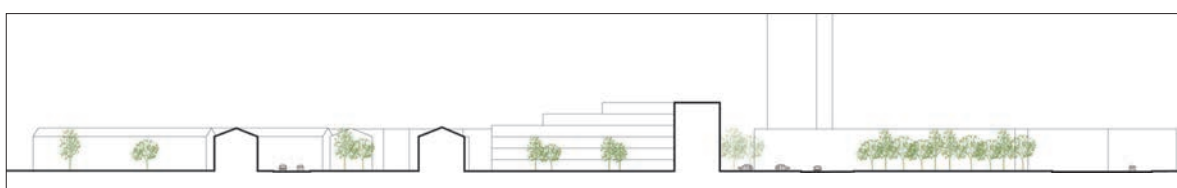
Snit A - Delområde B: 8eø



Snit B - Delområde B: 8Eeø



Snit C - Delområde A: 8eæ



Snit D - Delområde A: 8eæ



Tre eksempler fra Miestedet / Kærenne, med bebyggelser i parklandskabet.

Stedsanalysen omfatter en kortlægning af beplantninger, samt af infrastruktur og bykontekst indenfor området.

Milestedet fremstår i dag udpræget grøn med store grønne flader, mange store skovbælter og veludvoksede buske. Landskabsplanen, beplantningsstrukturen og de veludvoksede beplantninger og store træer karakteriserer i dag det store etageboligområde. I forbindelse med en udvikling i området er det derfor essentielt at følgende bevares i videst mulig omfang:

- De eksisterende grønne elementer i området, der fremstår i et sammenhængende parklandskab, med stor grønne flader og rumdannede skovplantninger som dominerer området set fra parkstrøgene og vejene.
- Plantningerne som opdeler de store offentlige friarealer og skærmer for indsyn til og fra de lavere boligbebyggelser.
- De store træer som neddæmper bygningernes størrelse ved højhusene.
- De tætte plantninger som skærmer området fra den omkringliggende infrastruktur (Tårnvej, Roskildevej og jernbanen).
- Stor omfang, høj alder og variation i beplantningen, så området fremstår med høj biodiversitet.

For kortlægning af beplantninger i Delområde A og B, se Kortbilag 15 og 16.

Bebyggelsesplanen består af et stort område karakteriseret af den åbne struktur med en række brede højhuse langs Roskildevej og mod syd af treetages boligstænger, der er lagt ud, så de danner serier af trapezformede firlænget boliggårde. Højhusene (inkl. de tidligere højhusgrunde) og de enkelt strenge/serier af boliggårde er adskilt af store græsplæner og kraftige skovbælter.

Strategien for placeringen af de nye bebyggelser er, at fortsætte bygningsflowet som danner de trapezformede gårdrum.

Nærliggende områder

Rødovre Syd består af flere bydele; Villakvarteret Henriksholm, etageboligbebyggelsen Milestedet samt området omkring Rødovre Station. De har hver deres særegen skala og rumlighed.

På arealet umiddelbart nordvest for Rødovre Station er den

nye urbane bydel; Rødovre Port med en cykel-/gangbro over Tårnvej til Milestedet. Den nye bydel er pt. under opførelse (planlagt færdigbygget ultimo 2023).

I Rødovre Syd er der flere institutioner og servicefaciliteter: Skolen ved Milestedet der nu huser 10. klasse, ungdomshus og cafébibliotek, Vestbadets svømmehal og friluftbad, tre daginstitutioner, SFO, Henriksholm Kirke, Hendriksholms Skole samt Rødovre Gymnasium.

I den nordlige del af området, syd for vejen Nørrekær, er et stort græsareal med boldbaner og ved ankomsten til området ligger Lokalcenter Nørrekær med dagligvarebutik, pizzeria og frisørsalon samt værestedet Prærien.

Sydøst for Milestedet ligger Rødovre Station med S-tog- og busforbindelser.

For beliggenhed, se ortofoto på side 10.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres to nye etageboligbebyggelser bestående af en blanding af private familieboliger, et seniorbofællesskab, et fælleshus samt mindre og større almene familieboliger.

Det er intentionen med lokalplanen at skabe et område med moderne og tidssvarende boliger, der tilpasses de omkringliggende boligbebyggelser og den bevaringsværdige landskabsplan.

De nye bebyggelser skal indgå i den eksisterende bebyggelse ved at fastholde og bygge videre på områdets oprindelige boligideal om lys, luft og udsigt, som grundlag for et sundt hverdagsliv i et velfungerende nærmiljø med grønne omgivelser, butikker, institutioner, fritids- og servicefaciliteter.

I lokalplanen har der desuden været et fokus på at værne om oplevelsen af kontraster i det fysiske miljø, som omfatter de store åbne arealer, de mindre intime gårdrum, de rumdannende høje træer, skovbælter og veludvoksede krat og buskbeplantninger samt den stramme bebyggelsesplan med de kurvede vejstrukturer, som danner et billede af geometriske former i et organisk naturlandskab, se desuden under afsnittet; Byudvikling med bæredygtighedsfokus på side 25, 26 og 27.

I bebyggelsens udformning fastholdes oplevelsen af kontraster,

hvor de nye vinkelbygninger supplerer og komplementerer de eksisterende vertikale og horisontale bebyggelser, så der opnås en balance i helheden.

De nye vinkelbygninger udføres med flade tage og bearbejdes højdemæssigt, ved en nedtrapning fra 6 etager til 5 og 4 etager.

I mellemrummene til de nærmeste nabobebyggelser mod syd-vest placeres enkeltstående mindre bygningsstænger, udformet med samme bredde og taghældning, som de eksisterende tre-etages bygningsstænger.

I Delområde A (matr. nr. 8eæ) etableres private boliger som hhv. familieboliger og boliger i et seniorfællesskab.

I Delområde B (matr. nr. 8eø) etableres hhv. almene familieboliger og private familieboliger.

Ved de to vinkelbygninger skal adgange til trapperummet kunne tilgås fra både ydresiden (ved parkeringsarealerne) og fra gårdrummet.

De fire fritliggende treetages boligstænger etableres som altangangsboliger, med en udvendig trappe og altangange som følger facaden mod gårdrummet.

Alle beboere i hhv. Delområde A og B har mulighed for at bruge det tilknyttede bolignære gårdrum, som indrettes til ophold og aktiviteter for beboerne.

Der etableres desuden et fælleshus som placeres i Delområde A (matr. nr. 8eæ) og er fortrinsvist for beboere i hhv. Delområde A og B.

Parkeringsnormen i det stationsnære område er 1 p-plads pr. bolig, se i øvrigt under § 6.2.3 og Kortbilag 13 og 14.

I de større boliger (65 m² og større) etableres et depotrum på minimum 4 m² i boligen eller i kælder. I de mindre boliger (mindre end 65 m²) etableres et depotrum på minimum 3 m² i kælderen.

Ved realisering af planen forventes det, at bebyggelsen vil tiltrække ca. 450 beboere.

Planen vil supplere og styrke boligudbuddet til seniorer, enlige,

unge og børnefamilier i kommunen.

Se de nye bygningers placeringer i Delområde A og B på hhv. Kortbilag 4 og 5.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for at opføre to nye boligbebyggelser bestående af etagehuse i 3 til 6 etager.

Samlet boligbebyggelse i projektet (Delområde A og B):

Private boliger ca.	12.000 m ²
Seniorboliger ca.	1.700 m ²
Almene boliger ca.	3.800 m ²
Andel almene boliger	ca. 22%
Samlet boligareal ca.	17.500 m ²
Samlet antal boliger ca.	240 stk.
Private boliger - gennemsnitsstørrelse på min.	75 m ²
Seniorboliger - gennemsnitsstørrelse på min.	75 m ²
Almene boliger - gennemsnitsstørrelse på min.	65 m ²

For placeringer af boligtyper og fælleshus, se skitse i notefeltet på side 43 og 44.

Delområde A - Agerkær 5 (matr. nr. 8eæ):

På den sydlige grund, som er 12.048 m² kan der opføres 9.100 m² bruttoetageareal inkl. portgennemgang på ca. 60 m².

Bebyggelsen består af en stor vinkelbygning som højdemæssigt trapper ned fra 6 etager til 5 og 4 etager og to enkeltstående bygningsstænger i 3 etager.

Her etableres ca. 110 private boliger: Ca. 7.000 m² familieboliger og ca. 1.700 m² til boliger i et seniorbofællesskab samt ca. 250 m² til et fælleshus.

Delområde B - Ruskær 37 (matr. nr. 8eø):

På den nordlige grund, som er 13.712 m² kan der opføres 8.900 m² bruttoetageareal inkl. portgennemgang på ca. 60 m².

Bebyggelsen består af en stor vinkelbygning som højdemæssigt trapper ned fra 6 etager til 5 og 4 etager og to enkeltstående bygningsstænger i 3 etager.

Her etableres ca. 130 boliger: Ca. 4.900 m² til private boliger og ca. 3.800 m² til almene boliger.

De to nye boligbebyggelser i hhv. Delområde A og B indpasses i den eksisterende parkbebyggelse, se skitser på side 26 og 27 samt Kortbilag 6.

Delområde C

Den øvrige del af lokalplanområdet er beliggende i Delområde C som er 21.287 m² og omfatter følgende eksisterende ejendomme/matrikler med ejerlavsnavnet Rødovre By, Hendriksholm:

Ruskær 34 med et sundhedscenter (matr. nr. 8b),

Agerkær 35 med et fællesvaskeri og en varmfordelingscentral med en høj skorsten (matr. nr. 8fa),

Agerkær 6 med et pumpehus på 36 m² ellers ubebygget (matr. nr. 8gn),

Agerkær 3 med en daginstitution (matr. nr. 8fp),

Agerkær IA med en daginstitution (matr. nr. 8fk) samt vejen Agerkær (matr. nr. 7000bb) og del af vejforløbet Agerkær (matr. nr. 7000ba).

I Delområde C er der en samlet eksisterende bebyggelse på 2.103 m².

Inden for lokalplanområder er der fastlagt en bebyggelsesprocent på maks. 45 for området som helhed, dvs. at når de planlagte nye bebyggelser i hhv. Delområde A og B er opført, er der en samlet udvidelsesmulighed på ca. 1.000 m² indenfor Delområde C.

Bebyggelsens ydre fremtræden

I lokalplanen fastsættes høje krav til arkitektonisk kvalitet. De nye bebyggelser skal forholde sig til det oprindelige arkitektoniske udtryk på bygningsniveau, til den eksisterende bebyggelsesstruktur og til den bevaringsværdige landskabsplan.

De to bebyggelser i hhv. Delområde A og B skal fremstå som en helhed, hvor facadeudformning, materialer og farver skal fremstå ens på hhv. de to vinkelbygninger og de fire bygningsstænger.

Alle boliger skal have altan, som er placeret med god solorientering. I stueetager skal der etableres en altan eller en privat terrasse/have til hver bolig, ligeledes placeret med god solorientering. Terrassen/haven skal have niveaufri adgang til boligen.

I forbindelse med projektet er der foretaget volumenstudier og en stedsanalyse som ligger til grund for de nye bebyggelses placering i eksisterende struktur. De har samme funktionelle karakter som eksisterende bebyggelser, de er tilpassede i skala og hver bebyggelseenhed fremhæves ved, at de udgør sin egen enhed, som ikke direkte korresponderer med de øvrige bebyggelser i Milestedet/Kærene. Dog er der tilstræbt en ensartethed mellem de to nye bebyggelser i hhv. Delområde A og B.

De nye bebyggelser skal, så vidt muligt, respektere den bevaringsværdige landskabsplan - se under afsnittet Ubebyggede arealer på side 18.

Facader

Vinkelbygningerne

Vinkelbygningerne skal udføres i et modernistisk arkitektonisk udtryk med flade tage, der udføres som grønt tag eller som begrønnet tagterrace, og facader med store vinduespartier. Mod de indre gårdrum etableres en altan til hver bolig, der fungerer som et gentagende rytmisk element i facaden. Til boliger i stueetagen etableres en terrasse/have ud mod gårdrummet.

Vinkelbygningerne planlægges for trapperumsboliger.

For at bryde det langstrakte facadeforløb skal der indarbejdes små forskydninger i facadelinjen og hovedindgange til trapperum skal markeres i facaden.

Især skal der være et arkitektonisk fokus på hjørnemotiverne, som bearbejdes med en tilbagerykning af facadepartiet og der etableres 5 altaner, som på hver etage placeres forskudt, så der skabes et diagonalt udtryk, se § 8.2.2 og skitser i notefeltet på side 45.

Facaderne skal fremstå i teglsten med variationer i overfladen, således at facadeflader fremstår bearbejdet f.eks. i forbandt, tegltype og/eller farve - se eksempel på facader på Kortbilag 7 og 8 og i notefeltet på side 46 og 47.

Enkelstående bygningsstænger

De fire enkelstående bygningsstænger etableres i en mindre skala end vinkelbygningerne. De etableres i tre etager med sadeltag, således at gavlmotivet på de eksisterende treetages bygningsstænger gentages - dvs. tag uden udhæng.

Bygningsstængerne udføres med altangange med visuel kontakt til et fælles bolignært gårdrum.

De treetages bygningsstænger udføres i et arkitektonisk udtryk som henter inspiration fra de eksisterende lave boligblokke og fra de nye vinkelbygninger, således at de formidler overgangen i skala og materialer.

Der skal etableres en altan til hver bolig med god solorientering. I boliger i stueetagen etableres en altan eller terrasse/have.

Facaderne skal fremstå i teglsten med variationer i overfladen, således at facadeflader fremstår bearbejdet f.eks. i forbandt, tegltyper og/eller farver - se eksempel på facader på Kortbilag 7 og 8 og i notefeltet på side 47.

Tage og gavle på de nye boligbygninger

For at fremme en grøn og attraktiv by og samtidig have fokus på klimatilpasning, biodiversitet og økologisk korridor fastsættes der i lokalplanen bestemmelser om, at gavle, så vidt muligt) skal begrønnes og tage skal udføres som grønne tage, dog med solceller som et alternativ der kan etableres på vinkelbygningen med de almene boliger.

Referencefoto af et grønt tag. Med grønne tage menes der levende tage, som f.eks. kan være med græs, sedum, urter eller blomster med græs m.fl.

Referencefoto af grønt tag etableret på tagflade med hældning.

Ubebyggede arealer

Landskabsplanen

Bebyggelsen i Milestedet blev i sin tid anlagt med en åben og grøn struktur.

Generelt er det tanken, at området skal fremtræde som et parklandskab, med store grønne flader og rumdannende skovplantninger, der især dominerer set fra vejene. Mange af de øvrige beplantninger har også vigtige funktioner, som rumdannende og skærmende elementer mellem de store bebyggelsesenheder og som skaladæmpende elementer i forhold til højhusbebyggelserne.

I forbindelse med en udvikling i området skal hovedtrækkene i C.Th. Sørensens landskabsplanen så vidt muligt respekteres.

I lokalplanfasen er der indgået landskabsfaglige vurderinger. Bevaringsværdige beplantninger og erstatningsbeplantninger, se Kortbilag 15 og 16.

Udvikling og erstatningsbeplantning

Lokalplanen omfatter en disponering og placering af to nye boligbebyggelser med tilhørende bolignære gårdum samt parkering på terræn. Etableringen af de nye bebyggelser vil medføre, at en del af den karakteristiske beplantning bestående af store træer og veludvoksede krat- og buskbeplantninger fjernes.

nes. Derfor er der i lokalplanen fastlagt bestemmelser om erstatningsbeplantning svarende til 1,5 gange det areal, som ryddes. Hensigten er at landskabsplanens karakter stadig fremstår tydeligt, med store grønne flader samt med rumdannende og skaladæmpende beplantninger - se § 9.8.7 og Kortbilag 15 og 16.

Veje, stier og redningsarealer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om etablering af veje, stier og parkeringspladser i lokalplanområdet. Bestemmelserne skal sikre mulighed for en tryk og attraktiv færden i området og at de nye bebyggelser i Delområde A og B kobles til eksisterende bebyggelser i Milestedet/Kærene og der skal desuden sikres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

For placering af ankomst til hhv. Delområde A og B - se Kortbilag 6, 13 og 14.

Etablering af nye overkørsler samt andre tilpasninger af vejnettet, som følge af lokalplanen, skal udføres i samarbejde med kommunen. Omkostningerne til sådanne tilpasninger ligger hos grundejeren iht. vejlovene.

Stisystemet i Milestedet/Kærene er baseret på gangstier, der krydser rundt i hele området. Det er en blanding af åbne belagte stier, der fører direkte til og fra de mest centrale mål i området, og andre stier med naturpræg.

Vedr. redningsarealer for Delområde A og B, se desuden Brandteknisk notat - Bilag 4 til Miljøscreeningen

Via de bolignære gårdrum skal der være adgang til cykelparkering og renovation (som placeres udenfor gårdrummet).

Kantzonen langs etagehusfacader mod gårdrummet skal både fungere som gangzone og redningsareal - se Kortbilag 9 - 12.

Veje og stier skal etableres iht. bestemmelserne i § 5 og 6.

I lokalplanprocessen er der indgået tinglyst aftale med anden ejer (Boligforeningen AAB) om anlæg af og færdsel på et stiforløb på matr. nr. 8ep, som bliver etableret mellem Delområde A og B. - for placering, se Kortbilag 6.

Parkering

Al parkering skal etableres på egen grund/matrikel.

Der er indgået en tinglyst aftale med anden grundejer (Boligforeningen AAB) om anlæg af og færdsel samt vejadgang over

Referencelandskaber:



*Ophold, græsser og stauder i forbindelse med de bolognære gårdrum
Lyse træer, mindre buske og stiforbindelser*



Lyse træer, mindre buske og stiforbindelser

matr. nr. 8ep, til den parkeringsplads (som vil sikre opfyldelse af parkeringsnormen for matr. nr. 8eø) og som etableres på den nordvestlig del af matr. nr. 8eæ, for placering, se Kortbilag 6.

Parkeringsnorm for Delområde A og B er i lokalplanens bestemmelser fastlagt til 1 p-plads pr. bolig og 2 cykelpladser pr. bolig samt krav om handicapparkering. Der skal desuden etableres særlige pladser til ladcykler, motorcykler og knallerter.

Alle parkeringspladser skal forberedes for ladestandere til el-biler, dvs. at senere tilslutning ikke må kræve fjernelse af beplantning.

Parkeringsarealer etableres på terræn iht. Kortbilag 6, 13 og 14.

Parkeringspladser på terræn i Delområde A og B skal fremstå i naturlige materialer og give et grønt udtryk og som samtidigt tillader nedsivning af regnvand. Parkeringsarealer kan f.eks. bestå af asfalt på kørearealer og belægninger med et naturpræg ved parkeringsbåsene (som skal være et alternativ til armeringssten), se eksempler på belægninger med naturpræg i notefeltet. Ved disse typer af forskellige belægninger er det vigtigt med fokus på overgangene, som skal udføres i høj kvalitet, se inspirationsfotos i notefeltet til § 9.5.3.

Et antal cykelparkering etableres som stativer ved hver hovedindgang til trapperum og evt. tæt ved udvendige trapper til altangangboligerne. Cykelpladser i øvrigt etableres i kælder og i cykelskure i et design som passer ind i naturområdet / parklandskabet. Ladcykel-pladser vil have fortrinsret til en plads i cykelskurene på terræn, da disse ikke er hensigtsmæssige at placere i kælder. For placeringer på terræn, se Kortbilag 6 og for inspirationsskitser, se i notefeltet på side 52 - 53.

Udendørs opholdsarealprocenter ift. anvendelser

For Delområde A og B er opholdsarealprocenten fastlagt til minimum 40% for boliger i områder med en bebyggelsesprocent over 60. For de øvrige ejendomme/matrikler er opholdsarealprocenten fastlagt til minimum 15% for erhverv og minimum 100% for institutioner.

De bolignære gårdrum i Delområde A og B

Der skal etableres et fælles grønt bolignært gårdrum i hvert delområde. Det nye gårdrum bør være friholdt for praktiske funktioner, som privat biltrafik og renovationspladser. Gårdrummene skal indrettes med et varieret indhold, hvor der er

Bemærk: I forbindelse med etablering af parkeringsarealer tæt på bevaringsværdige beplantninger skal der tages et særligt hensyn til rodnettet, det vil sige, at disse parkeringsarealer, stier og veje skal have et mere naturligt præg end de parkeringsarealer der ligger tættere på bebyggelse.

Vedr. Opholdsarealer for Delområde A og B, se Opholdsareal-opgørelse - Bilag 5 til Miljøscreeningen.

lagt vægt på fællesskabet som kan sikre den sociale sammenhængskraft i den pågældende bebyggelse, se Kortbilag 9 og 10.

Tilgængelighed, sikkerhed og tryghed

Der er lagt vægt på tilgængelighed og tryghed i lokalplanen. En del af etageboligerne er bl.a. tiltænkt seniorer, hvorfor disse to parametre er af særlig stor betydning. Det gælder bl.a. i forhold til belysning, adgangsforhold og placering af bil- og cykel-parkeringpladser 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 og arealerne mod gårdrummet.

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. Iht. 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.

Agekær-stækningen danner rygraden i det lokale vejnet og er i cykelstrategien udpeget, for et muligt nyt cykelprojekt. Det skal vurderes, om det er hensigtsmæssigt at anlægge cykelstier, som kan øge trafiksikkerheden i området.

I dag og efter opførelsen af de nye boliger kan de bløde trafikanter færdes på tværs af Agerkær og af stinet igennem boligområderne til skole og andre aktiviteter.

Kollektiv transport

Med sin placering langs Tårnvej kommer bebyggelsen til at ligge overfor Rødovre Port med en cykel-/gangbro til Rødovre Station med S-toglinjen Høje Taastrup - København H., samt buslinjenettet.

Buslinje nr. 161 kører gennem Milestedet og har rute ud af Tårnvej til Rødovre Centrum og videre til Islev og Herlev Station.

Bus nr. 21 har rute ud af Damhus Boulevard, Peter Bangsvej, Flintholm Station, Bispebjerg Hospital og Hellerup Station samt



Cykelstrategien kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

Bemærk: I forbindelse med tilpasninger af busnettet til åbningen af letbanen i 2025, har Movia i april 2023 forslået, at buslinje 161 nedlægges.

Når/hvis dette besluttes endeligt vil busbetjeningen af Milestedet overtages af buslinje 131 som skal køre ruten Rødovre Station-Milestedet-Rødovre Centrum-Tingbjerg.

Bus nr. 848 som er en servicebus har rute internt i Rødovre og kører gemmen Milestedet med rute til bl.a. Rødovre Kirke, Rødovre Rådhus, Rødovrehallen Fortvej/Rødovrevej, Rødovrevej/Slotsherrensvej og Islevbadet.

Mod nordvest er der forbindelse til Jyllingevej Station og Vanløse Station, hvor de skaber forbindelse til skinnébåren trafik i form af S-tog, Metro og Regionaltog.

Bæredygtig udvikling

Rødovre Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning.

I overensstemmelse med visionerne i Rødovre Strategi 2020.

Området og bebyggelserne er bl.a. planlagt med følgende bæredygtige tiltag:

- Bevaring af beplantninger og træer samt sikring af evt. erstatningsbeplantning
- Biodivers naturnær beplantninger i gårde og andre udearealer
- Variation i boligtyper og rekreative udearealer
- Parkeringspladser på terræn som etableres med et naturligt præg og som muliggør forsinkelse og nedsivning af regnvand,
- Forberedelse til ladestandere for el-biler
- Etablering grønne tage på hele bebyggelsen
- Mulighed for etablering af solceller
- AI belysning udføres som LED
- Mulighed for at anvende træ som facadebeklædning.

Bebyggelsens udformning og placering tager udgangspunkt i den geografiske lokalitet midt i en veletableret parkbebyggelse, hvor de nye bebyggelser er placeret så de danner støjvæg for udeopholdsarealerne. 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 veludvoksede og frodige beplantning og områdets biodiversitet, samt at der skal etableres attraktive grønne rekreative muligheder på udearealerne.

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

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



Visionerne i strategien danner grundlag for lokalplanens bæredygtighedsfokus og ønsker om at tilføre flere bymæssige kvaliteter under hensyn til områdets grønne karakter og bebyggelseskvaliteter.

Strategien kan se på www.rk.dk

Hele boligbebyggelsen etableres med grønne tage. Fordelen ved grønne tage, udover at de fremmer den grønne profil, er at de forsinker regnvandet i dets vej til kloakken samt opsuger og fordamper resten. Grønne tage vil ligeledes forskønne udsigten fra de omkringliggende etageboliger.

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

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

Affalds- og cykelskuer udføres med grønt tag og begrønning.

Affaldsplan

Lokalplanen indeholder en strategi for sortering af affald, der er enkel og fremtidssikret. Bortskaffelse af affald sker gennem affaldssortering af dagrenovation ved boligerne - se under Affaldsplan 2022-2033 på side 31.

Hver afdeling skal have sin egen affaldsløsning, hvor der anbefales en afstand på 40 m og maks. 60 m fra hoveddør / hovedtrappe til affaldsstationen.

Til de nye etageboliger i hhv. Deleområde A og B skal der afsættes tilstrækkelig plads til sortering af affald fra de private husstande. De skal etableres i affaldsøer med nedgravede beholdere og områder dedikeret til farligt affald, haveaffald og storskrald, der etableres på terræn. Nogle affaldstyper under storskrald indsamles i beholdere (f.eks. porcelæn og elektronik). Alle affaldsbeholdere skal kunne tømmes uden hindringer. Regulativet for husholdningsaffald skal følges.

- Der skal etableres storskraldsgård ved de nye boligbebyggelser i hhv. Delområde A og B. Til storskrald skal der være plads til at holde affaldstyperne sorteret. Der skal være plads til løse emner, beholdere på hjul og en vippecontainer
- Der skal desuden afsættes plads til haveaffald ved de nye boliger i hhv. Delområde A og B. Det kan være i vippecontainer dedikeret til haveaffald eller ved afhentning med greb. Til haveaffald der hentes med grab, skal der være etableret et fast underlag.

Libertalt erhverv i lokalplanområdet skal have deres egen affaldsløsning, hvor der etableres tilstrækkelig plads til affaldssor-

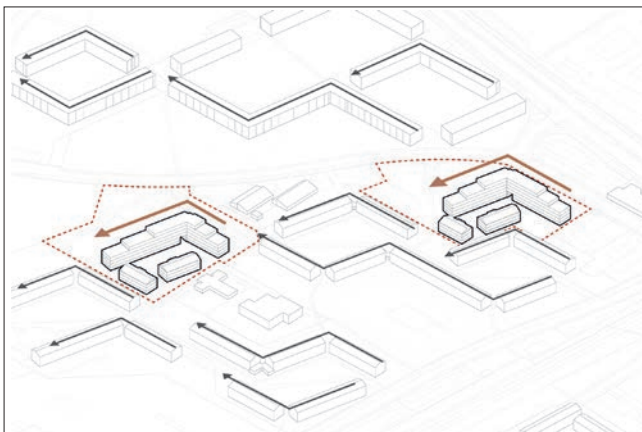
tering i henhold til gældene lovgivning og kommunens regulativ for erhvervsaffald.

Daginstitutioner i lokalplanområdet skal have deres egenaffaldsløsning, hvor der etableres tilstrækkelig plads til affaldssortering i henhold til gældende lovgivning og kommunens regulativ for erhvervsaffald.

Der afsættes tilstrækkelig plads til at renovationsbiler kan komme frem og tilbage til beholdere, så vidt muligt uden at skulle vende bilen. Ved nedgravede affaldsbeholdere er der særlige afstandskrav i forbindelse med tømning. Det skal sikres, at underlag ved nedgravede affaldsbeholdere skal kunne klare tømning med kranbil.

Byudvikling med bæredygtighedsfokus

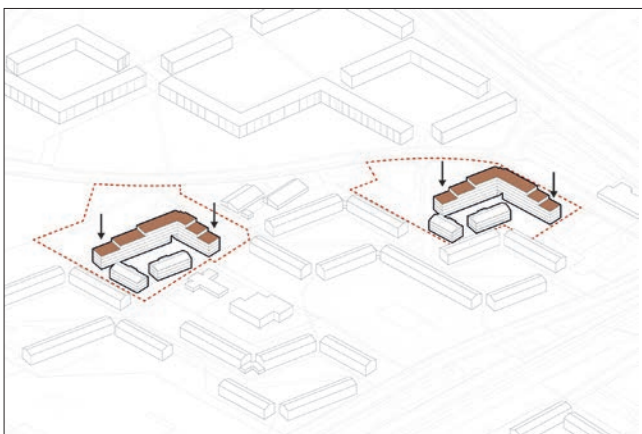
I lokalplanens indledende fase blev der udarbejdet volumenstudier og en stedsanalyse - se side 11- 12. Efterfølgende er der, med et bæredygtighedsfokus, taget udgangspunkt i de eksisterende bymæssige og landskabelige kvaliteter, ønsker om at styrke de sociale fælleskaber samt indarbejdelse af blandede boligtypologier og boligformer, se uddybning af temaer og skitser på side 26 og 27.



Fortsættelse af bebyggelsesplanen

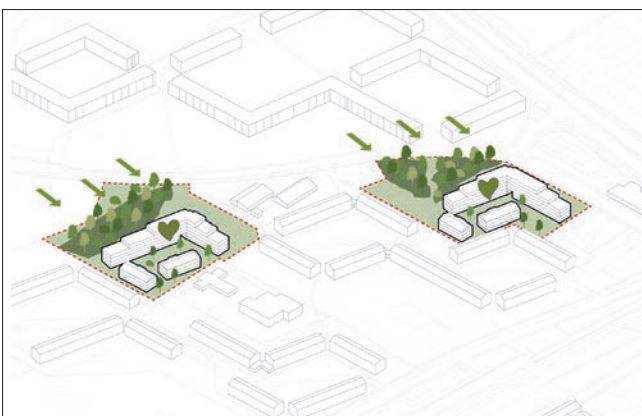
Den karakteristiske bebyggelsesplan for området ønskes fortsat.

Ved at placere vinkelbygningernes voluminer som en afgrænsning af området langs Agerkær, indskrives den ny arkitektur sig i eksisterende bebyggelsesplan, ved at mime bevægelserne fra de omkringliggende bygninger.



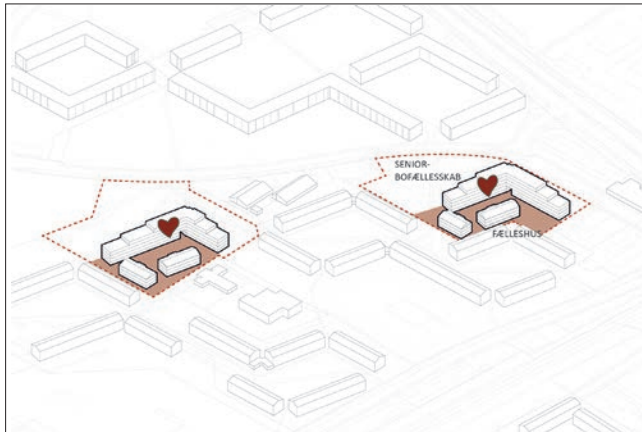
Nedtrækning af bygningsvoluminer

De høje vinkelbygninger placeres så de skærmer mod vind og støj. Vinkelbygningerne nedtrappes højdemæssigt mod de eksisterende lave treetages bygningsstænger i Milestedet. I gården placeres de nye lav bygningsstænger med saddeltag, der i sin højde og tag- og gavludformning relaterer sig til den eksisterende bebyggelse.



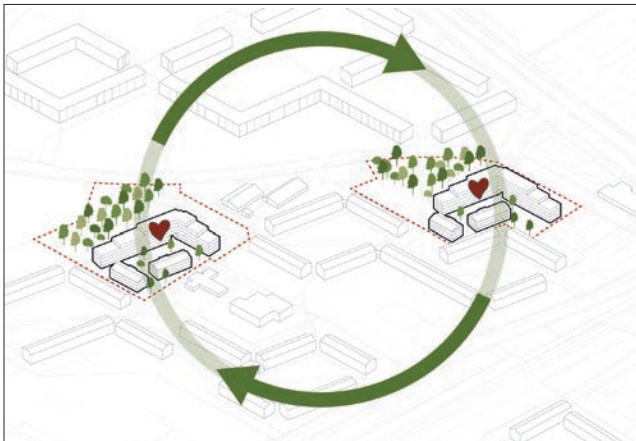
Bevaring af eksisterende natur

Begge matrikler har mod nord store bevaringsværdige træer. Det er et vigtigt designparameter at bevare de rumdannende beplantninger langs parkstrøget Agerkær og at skabe en naturlig afskærmning af grunden.



Forskellige grader af fællesskab

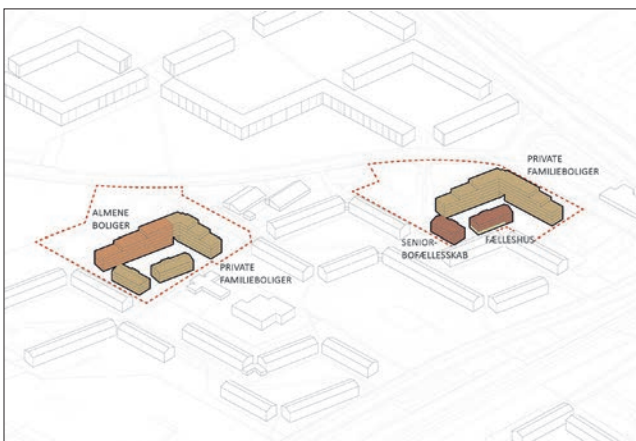
Bebyggelsen består af mange forskellige former for fællesskaber. Åbent for alle i området er de store grønne fælles parkrum, hvor man både finder nyttehaver og legepladser. For beboerne i området er der placeret et fælleshus med masser af plads til fællesspisning, samt gæsteværelser der kan lånes til besøgende. I projektet finder man også seniorbofællesskab, som består af ca. 20 boliger til beboere der ønsker en hverdag i fællesskab.



Bæredygtighed

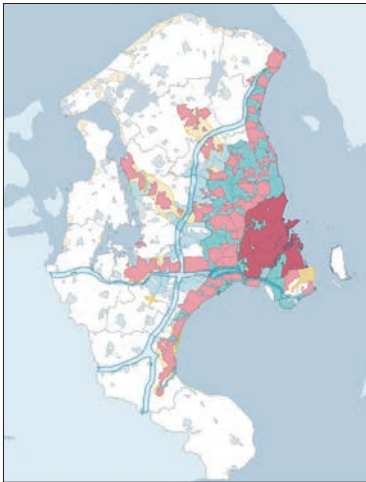
Udviklingen af den nye bebyggelse baseres på social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed, hvor der er fokus på dagslys og indeklima, diversitet i beboersammensætningen, velvære og grønne, naturnære og biodiverse fri- og opholdsarealer samt bæredygtige materialer.

I den lave bebyggelse er der mulighed for at arbejde med træ som facadebeklædning og konstruktion, som nedsætter bebyggelsens CO2 aftryk.



Blandede boligtypologier

Vi ønsker at skabe et nyt og inkluderende område, hvor det gode naboskab er i fokus og der er plads til alle. Derfor tilbydes også mange forskellige boligtypologier - familieboliger i forskellige størrelser, mindre boliger, almene boliger og seniorbofællesskab.



Fingerplan 2019

Lokalplanens forhold til anden planlægning Fingerplan 2019

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde, svarende til "Håndfladen".

I dag bygger Fingerplanen stadig på det princip, at der skal byudvikles i de stationsnære områder, således at boliger, større arbejdspladser og større besøgsintensive byfunktioner placeres i stationsnære områder. Fingerplanen er dermed medvirkende til at forebygge klimaforandringerne, da den styrker den kollektive transport, hvorved CO₂-udslippet kan reduceres.



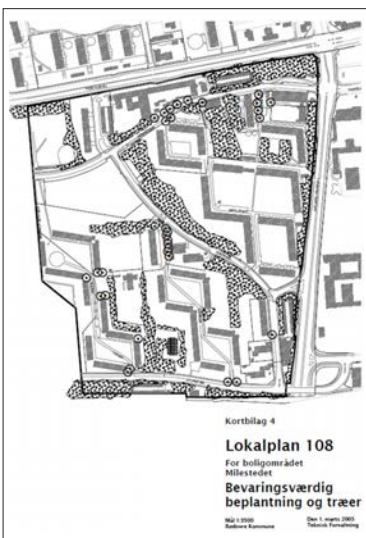
Rammeområde 6F02

Kommuneplan 2022

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 6 - Rødovre Syd og er omfattet af Rammeområde 6F02 Milestedet-Højhusbebyggelsen Milestedet.

Rammeområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv i stationsnært kerneområde.

Den planlagte udvikling i lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022 hvad angår fremtidig anvendelse, maks. antal etager (9) og maks. bebyggelsesprocent (45 for området som helhed).



Lokalplan 108 - Kortbilag 4 også vist i nærværende lokalplan som Kortbilag 15.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 108 af 12. oktober 2005 og Tillæg I til Lokalplan 108 af 13. februar 2008 (som fastsætter bevaringsværdig beplantning iht. Kortbilag 4 og retningslinjer for nedrivning af to højhuse, samt udstykning af delarealer til nybyggeri). Opførelsen af ny bebyggelse er lokalplanpligtig. Der er i nærværende lokalplanproces foretaget landinspektør opmålinger af den eksisterende bevaringsværdige beplantning, indenfor hhv. Delområde A og B, se Kortbilag 15 og 16.

Lyste dokument

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutredegørelse.

Lokalplan 108 for boligbebyggelsen Milestedet og Tillæg I til Lokalplan 108 aflyses for den del, der er omfattet af Lokalplan 155.

Støjhandlingsplan 2018-2023

Støjhandlingsplanen er baseret på en kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2017.

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.

Den planlagte bebyggelse ligger udsat i forhold til vejstøj fra hhv. Tårnvej og Roskildevej (langs Agerkær) og i forhold til jernbanestøj, se støjanalyser for Delområde A og B - Bilag I til Miljøscreeningen.

Trafikstøjansens sammenfatning:

Der er udført beregninger af støjniveauet / - belastningen på facaderne. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj overholdes overalt på det vestlige område. I det østlige område er den yderste østvendte facade belastet af trafikstøj på Lden 60 dB svarende til 2 dB over støjgrænsen. Opholdsarealerne i terræn belastes ikke over grænsen.

Det vil derfor være nødvendigt at anvende Planlovens muligheder for at opføre nye støjisolerede boliger i eksisterende støjbelastede byområder, sådan at støjbelastningen indendørs i boligerne, i den østlige bygning, kan nedbringes med støjdæmpende vinduesopluk og lydruder, således at Miljøstyrelsens støjgrænseværdier, på 46 dB, kan overholdes med delvist åbne vinduer.

På baggrund af Miljøstyrelsens støjkortlægning forventes projektet ikke belastet over de vejledende støjgrænser for jernbanestøj.

Vindforhold

Der er i lokalplanprocessen udarbejdet en vindanalyse som medtager højhusbebyggelsen i Rødovre Port, dette for at undersøge om de høje bygninger evt. afgiver væsentlige vindpåvirkninger inden for lokalplanområdet.

Analysen viser, at det bolignære gårdrum i hhv. Delområde A og B, for hovedparten af gårdrummet, etableres i Stå-zonen med mindre spredte feleter i Sidde-zonen, samt med lav vindintensitet. Det vurderes derfor at være muligt at indrette de bolignære gårdrum for ophold. Se vindanalysen - Bilag 3 til Miljøscreeningen.

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.

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 og 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 græsarmeret flade.

Landvæsenskommissionen har fastlagt en afløbskoefficient på 0,25 for etagebyggeri i Milestedet.

Eventuel afvigelse fra afløbskoefficienten kan kun ske efter forudgående godkendelse hos Rødovre Kommune.

Projektet medfører ikke direkte udledning af overfladevand til vandløb eller vådområder.

Området er separatkloakeret. Området har tidligere været bebygget. På den baggrund vurderes det, at der er kapacitet nok i det offentlige afløbssystem.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand fra Hovedstadsområdets forsyningsselskab (HOFOR).

Af hensyn til grundvandskvaliteten besluttede Kommunalbestyrelsen i 1999 at gå over til miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse.

Da Rødovre Kommune kun står for vedligeholdelsen på en lille del af det samlede areal i kommunen, henstilles det til private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

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

Affaldsplan 2022-2033

Rødovre Kommune har en affaldsordning der betyder, at beboerne skal sortere deres dagrenovation i henhold til nationale regler og det enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald i 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 delområde A og B skal være i en overkommelig afstand fra boligerne, og hvor beholdere problemfrit kan afhentes. Afstanden anbefales til at være 40 meter og maksimalt 60 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 – inklusiv de nedgravede affaldsbeholdere vil blive leveret af Rødovre Kommune.

Affaldsøer, storskrald og haveaffald skal placeres, så de kan tilkøres af Rødovre Kommunes skraldebiler.

Udformningen af skraldespandene i det offentlige rum skal ske efter de principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

Se i øvrig § 12.5 og Kortbilag 13 og 14.

Varmeforsyning

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 af bygearbejder. Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over ting-



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

lyste 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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan eksempelvis dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas-, og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber der dækker det pågældende område.

Park og Naturplan 2011

Det er et af Park- og Naturplanens formål, at Rødovre Kommune skal fremstå som en grøn by. De grønne hovedtræk skal styrkes og træer 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.

Natur og Biodiversitet

Som tæt bebygget kommune vil vi passe godt på den natur, som vi allerede har, ved at øge naturværdien og biodiversiteten markant i kommunens grønne områder. Vi skal samtidig sikre adgang til kommunens grønne områder for at kunne tilbyde mulighed for restitution, bevægelse og samvær for kommunens borgere. Kommunens grønne områder skal inspirere til at styrke sundhed og trivsel med en palet af muligheder for ro, fordybelse, socialt samvær og bevægelse.



Milestedet er udpeget potentiel økologisk korridor

Potentielle økologiske forbindelser

Milestedet/Kærene er udpeget som potentiel økologisk korridor i Kommuneplan 2022 og i Grønt Danmarkskort, hvor der i retningslinjerne står:

”Inden for udpegninger af Potentielle naturområder og Potentielle økologiske forbindelser kan der ikke tillades indgreb der forringer de værdier udpegningsgrundlaget beskytter. Der skal fortsat være væsentlig potentiale inden for udpegningen til at naturgrundlaget kan skabes og udvikles. Alternativt skal der søges skabt erstatningsnatur i så stor udtrækning som mulig”.

Der er i lokalplanen sikret 1,5 gange erstatningsbeplantning for det der fjernes, samt at der skal etableres grønne tage og gavle. Det vurderes, at der sammen med den eksisterende beplantning lige uden for lokalplanområdet, stadig vil være sammenhængende beplantning som skaber en ”grøn korridor”. For erstatnings beplantning, se § 9.8.7 samt Kortbilag 2, 15 og 16.

Bilag IV arter

Planen forventes ikke at have væsentlig indvirkning på dyrelivet.

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 4 af 3/1/2023 med senere ændringer) og vurderet, at planforslaget 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.

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.

Se tabeller vedr. støjgrænser og miljøklasser på næste side.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der vejledende grænser for støj fra erhverv. De vejledende støjgrænser for de forskellige områdetyper kan ses i tabel 1. Tallene er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A) - se Tabel 1.

Erhverv

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrelse udarbejdet en virksomhedsklassifikation. Virksomhederne inddeles i syv miljøklasser alt efter deres miljøbelastning. På s. 51 i "Håndbog om Miljø og Planlægning", Miljøministeriet 2004 er der retningslinjer for vejledende afstandskrav mellem miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, og de syv miljøklasser, som erhverv inddeles i. Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for Miljøklasse I i Tabel 2.

Tabel 1: Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs

Områdetype (faktisk anvendelse)	Tidsrum →		
	mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	mandag - fredag kl. 18.00-22.00, lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	alle dage kl. 22.00-07.00
Boligområde for åben-lav og tæt-lav bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Etageboligområde	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Område for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Tabel 2: Klassifikation af virksomheder i eksisterende områder

Klasse I	0 meter	F.eks. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
----------	---------	---

Byggeloven

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 med henblik på at give handicappede større uafhængighed, bevægelsesfrihed og sikkerhed /DS håndbog 105 "Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" og DS 3028 "Tilgængelighed for alle".

Jordforureningsloven

Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurennet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurennet med bl.a. tungmetallerne bly og cadmium. Denne forurening stammer især fra industri og de store veje. Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag med bly, cadmium og tjærekompener (PAH) kan findes på www.rk.dk.

Flytning af jord skal anmeldes til Rødovre Kommune. Ved flytning af jord skal det sikres, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt, jf. Jordforureningslovens § 50.

Findes der under bygge- og anlægsarbejde forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses og Rødovre Kommune kontaktes. Kommunen underretter Region Hovedstaden, der inden for en frist på fire uger tager stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71.

Kortlægning af jordforurening sker på to niveauer, henholdsvis vidensniveau 1 og vidensniveau 2. Arealer kan kortlægges på vidensniveau 1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan forårsage forurening på arealet mens kortlægningen på vidensniveau 2 forudsætter dokumentation for forurening.

Inden for lokalplanområdet er der aktuel kendskab til jordforurening på følgende ejendomme:

Ruskær 34, matr. nr. 8b, vidensniveau 2.

Agerkær 35, matr. nr. 8fa, vidensniveau 2

For kortlagte ejendomme kræves forudgående tilladelse fra Rødovre Kommune til bygge- og anlægsaktiviteter, samt hvis

arealanvendelsen ændres til et følsomt formål (f.eks. bolig, institution eller offentligt tilgængeligt areal) jf. Jordforureningslovens § 8.

Rødovre Kommune vurderer, at udvikling af lokalplanområdet til boligformål, og den efterfølgende benyttelse af området til boligformål, ikke vil medføre en væsentlig risiko for forurening.

Varmeforsyningsloven

Kommunens varmeplan for lokalområder 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 fremme samproduktion af el og varme. Varmeforsyningsloven regulerer også hvilke forbrugere, der har tilslutningspligt forsyning.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup. 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 kommunen.

De interne interne stier og parkeringspladser i lokalplanområdet udlægges som private veje. Adgangsvejene i parkeringsområderne udlægges som private fællesveje.

Se Kortbilag 6, 13 og 14 for placering af færdselsarealer.

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

Lokalplanens formål er at:

- skabe mulighed for at opføre ny helårsbeboelse med etageboliger
- give mulighed for at etablere et fælleshus
- sikre hensyn til bevaringsværdig træer og beplantninger
- sikre erstatningsbeplantninger
- sikre potentielle økologiske forbindelser som understøtter biodiversiteten
- sikre attraktive grønne, naturnære og biodiverse fri- og opholdsarealer
- sikre, at ny bebyggelse og ubebyggede arealer tilpasses eksisterende forhold og fremtræder med høj arkitektonisk kvalitet.

§ 2 Område og status

2.1 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.2 Lokalplanområde og placering

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag I og omfatter ejendommene med matr. numre: 8eæ og 8eæ samt 8b, 8fa, 8gn, 8fk og 8fp, alle af Rødovre By, Hendriksholm samt vejen matr. 7000bb og del af vejen 7000ba.

2.3 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i Delområde A, B og C, som vist på Kortbilag 3.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Generelt

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål (helårsbeboelse) derudover daginstitutioner og fællesanlæg som vaskeri og beboerhus/fælleshus og der kan indpasses virksomheder indenfor administration og privat serviceerhverv.

3.2 Delområde A (Matr. nr. 8eæ)

Området må anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af en vinkelbygning og to enkeltstående bygningsstænger, et fælleshus til områdets beboere samt parkering på terræn, renovationspladser og opholdsarealer m.m. til området beboere.



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

Rødovre Kommunes arkitekturpolitik kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.

Noter til § 1

Det skal tilstræbes, at området udvikles med størst mulig respekt for miljømæssige principper, hvor bæredygtige tiltag integreres med arkitektur og byrum som beskrevet i Rødovre Kommunes Klimapolitik.

Der skal etableres erstatningsbeplantning, for de beplantninger og træer der evt. fjernes - se § 9.8.7 og Kortbilag 15 - 16.

3.3 Delområde B (Matr. nr. 8eø)

Området må anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af en vinkelbygninger og to enkeltstående bygningsstænger, **et fælleshus** samt parkering på terræn, renovationspladser og opholdsarealer m.m. til området beboere.

3.4 Delområde C

Området må anvendes til daginstitutioner og fællesanlæg som vaskeri, varmfordelingscentral, og beboerhus/fælleshus og der kan indpasses mindre virksomheder indenfor detailhandel, administration og serviceerhverv samt parkering, renovationspladser og opholdsarealer m.m. til områdets funktioner.

3.5 Liberalt erhverv i forbindelse med bolig

Der må drives erhvervsvirksomhed i beboelsesbygninger under forudsætning af at:

- erhvervsdelen maksimalt udgør 25 % af den enkelte boligs etageareal.
- erhvervsudøvelsen kan ske uden gener for omgivelserne i form af lugt, trafik og støj eller lignende.
- erhvervets arealbehov ikke medfører, at der ikke kan opretholdes en passende bolig.
- der ikke påføres udendørs oplag.
- parkering dækkes på ejendommen.

3.6 Spillehal, casino m.m.

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.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.6.1 Sokkeludstyknings i Delområde A og B

Der må i Delområde A og B foretages sokkeludstyknings af de enkelte bygninger.

Vinkelbygningen i Delområde B må deles i to sokkeludstyknings, hvis den ene del ejes af almen boligorganisation.

Sokkeludstykningserne kan medtage havearealer langs bygningerne med eksklusiv brugsret for de pågældende beboere, for placering - se Kortbilag 4 og 5.

4.6.2 Udstykning

De enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet må ikke ud-

Note til § 4.6.1

Delområde A og B: Der skal etableres en grundejerforening, som er fælles for den private- og den almene bebyggelse.

stykket i yderligere matrikler. Skelregulering, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og fri- og opholdsarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Vejbetjening til Milestedet

Milestedet/Kærene vejbetjenes af Tårnvej via Nørrekær, Agerkær og Storkær som vist på ortokortet på side 10.

5.2 Ankomstveje

Internt i området skal der sikres adgang og vejbetjening til lokalplanområdet via Agerkær som vist på ortokortet på side 10 samt Kortbilag 4, 5 og 6.

5.3 Nye veje til kørende trafik

5.3.1 Nye veje

Nye adgangsveje skal udlægges som privat fællesvej iht. Kortbilag 4, 5 og 6.

5.3.2 Overkørsler

Nye overkørsler til parkeringsområder og veje skal anlægges med gennemført fortovej, for placering af parkeringsarealer og veje, se Kortbilag 6.

5.4 Stiforbindelser i Delområde A og B

5.4.1 Stier i forbindelse med parkering

I forbindelse med parkeringspladser på terræn skal der indrettes gang- og køreareal under hensyntagen til bløde trafikanter, for placering af stier, se Kortbilag 6.

5.4.2 Sti mellem Delområde A og B

Der anlægges et stiforløb mellem Delområde A og B, se bemærkning i notefeltet.

5.4.3 Gårdrummets kobling til eksisterende stisystem

De bolignære gårdrum skal etableres med et sammenhængende stinæt, som kobles på det overordnede stinæt i Milestedet.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Parkering generelt

6.1.1 Al parkering skal etableres på egen grund.

6.2 Parkering i Delområde A og B

6.2.1 Parkering som samlet løsning

Parkering skal etableres på terræn som en samlet løsning for

Note til § 5.3.1

Der er i lokalplanfasen udarbejdet en deklaration som sikrer ret til anlæg af vejadgang samt færdsel ved adgang over matr. nr. 8ep Rødovre By, Hendriksholm til parkeringspladser der etableres på matr. nr. 8eæ, men som også skal sikre opfyldelse af parkeringsnormen på matr. nr. 8eø.

Note til § 5.3.2

Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til ejendom skal godkendes af Rødovre Kommune.

Note til § 5.4.2

Der er i lokalplanfasen udarbejdet en deklaration som sikrer ret til anlæg af sti og færdsel på stiforløbet, som er tinglyst på matr. nr. 8ep Rødovre By, Hendriksholm.

Note til § 5 og 6

Tilgængelighed:

Udendørsområdet herunder veje og stier skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards DS-håndbog 105 "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" og DS 3028 "Tilgængelighed for alle" eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

Note til § 6

Parkeringspladser der etableres i Delområde A og B skal fortrinsvist reserveres til beboere og brugere i hhv. Delområde A og B.

bebyggelsen i hhv. Delområde A og B, se i øvrigt § 6.5 samt Kortbilag 4, 5 og 6.

6.2.2 Parkering på terræn

Parkeringspladserne til biler på terræn må ikke overdækkes.

6.2.3 Dimension på parkeringsbåse

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

For belægnings m.m. på parkeringspladser, se § 9.5.3.

6.3 Parkering i Delområde C

6.3.1 Parkering skal etableres på egen grund / matrikel.

6.4 Cykelparkering i Delområde A og B

6.4.1 Cykelstativer

Et antal cykelparkeringer etableres som cykelstativer ved hver hovedindgang til trappeopgange og ved udvendige trapper ved altangangboligerne - se Kortbilag 4, 5 og 6.

6.4.2 Cykelparkering i skur

Hovedparten af cykelpladserne etableres i kælder og/eller i cykelskure med grønt tag og i et design som passer ind i naturområdet / parklandskabet, se inspirationsskitser i notefeltet til § 9.5.5 - § 9.6.2 og § 9.6.3.

6.4.3 Parkering for ladcykler og knallerter

Der skal reserveres plads til ladcykler og knallerter. Disse har fortrinsret til pladser i skurene på terræn, da det ikke er hensigtsmæssigt, at disse pladser etableres i kælder.

6.4.4 Parkering for motorcykler

Parkeringsbåse til motorcykler placeres sammen med bilparkeringsarealer.

6.5 Parkeringsnorm

6.5.1 Parkeringsdækningen for boligerne er:

1 p-plads pr. bolig.

Min. 2 stk. cykelpladser pr. bolig.

Min. 1 stk. cykelplads til ladcykel pr. 10. bolig.

6.5.2 Udlæg og anlæg af pladser til ladcykler i Delområde A og B

Ved ibrugtagning skal der være anlagt 5 stk. ladcykel-pladser i hvert delområde. Resten af ladcykel-pladserne (op til normen) skal løbende anlægges efter behov. Kommunalbestyrelsen kan til en hver tid kræve pladserne anlagt.

6.5.3 *Parkeringsdækningen for erhverv er:*

Højest 1 stk. parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

1 stk. parkeringsplads pr. 50 m² etageareal for administration og serviceprægede virksomheder, institutioner mv.

1½ stk. cykelparkering pr. 100 m² etageareal.

6.5.4 *Generelt for cykler, barevogne mv. ved daginstitutioner*

Der skal etableres tilstrækkeligt areal til cykelparkering, samt henstilling af cykelanhængere, barnevogne og lignende til brug for daginstitutionen og dens brugere.

Cykelparkeringen på terræn skal være placeret synligt og hensigtsmæssigt i forhold til indgange. Cykelparkering skal være tydeligt afgrænset og adskilt fra omkringliggende arealer, herunder adgangsarealer.

En del af cykelparkeringen kan etableres i evt. kælder.

6.5.5 *Parkering ifm. ny byggeri i Delområde C*

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse af ejendomme skal halvdelen af parkeringspladserne være anlagt når byggeriet tages i brug, de resterende pladser når kommunen kræver det.

6.6 Elbiler - ladestandere

6.6.1 *Forberedelse for ladestandere til elbiler*

I Delområde A og B skal alle bilparkeringspladser forberedes for ladestandere til elbiler, se principskitse af design og placering i notefeltet.

6.6.2 *Etablerede el-standere*

5 stk. el-ladestandere skal etableres i hhv. Delområde A og B.

6.6.3 *Ladestandere ifm. ny bebyggelse i Delområde C*

I Delområde C skal der ved nye bygninger eller bygninger der gennemgår større ombygninger (der ikke er til beboelse og er med mere en 10 parkeringspladser) installeres mindst en ladestander og forberedes for ladestandere ved mindst hver femte parkeringsplads.

6.6.4 *Ladestandere ifm. eksisterende forhold i Delområde C*

I Delområde C skal der ved eksisterende bygning (der ikke er til beboelse) med mere en 20 parkeringspladser installeres mindst en ladestander før 1. januar 2025.

6.7 Handicapparkering

6.7.1 *I hhv. Delområde A og B skal der anlægges fire handicap-parkeringspladser, hvoraf den ene, i hvert delområde, skal være til kassevogn.*

Noter til § 6.6

Kravet om at forberede alle p-pladser til ladestandere er i foråret 2021 indarbejdet i bygningsreglementet.



Principsnit ved kantzone med ladestander



Eksempel på en type ladestander

Note til § 7

Princip for etage- og bygningshøjder i Delområde A og B - se fig. 1 Vinkelbygninger og fig. 2 Bygningsstænger:

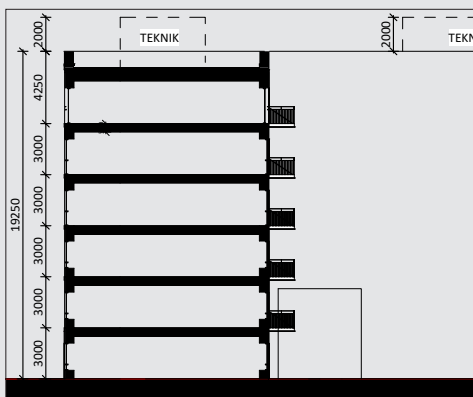


fig. 1

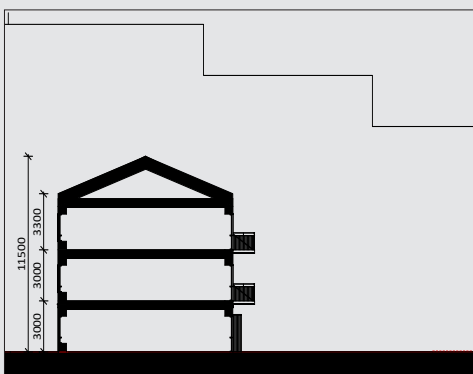


fig. 2

Note til § 7.2.1

Vinkelbygningen (A1) i Delområde A skal placeres iht. Kortbilag 4

De to enkeltstående bygningsstænger (A2 og A3) i Delområde A skal placeres iht. Kortbilag 4.

Note til § 7.2.6 og 7.3.6 samt 7.3.7

Boligtørrelser er bruttoetageareal inkl. adgangsarealer, dvs. af der bl.a. medregnes del af trappe, svalegang/altangang i boligstørrelsen.

6.7.2 For handicapparkeringspladserne gælder det, at de skal anlægges så:

- brugsarealet for handicapparkeringspladserne er 3,5 m i bredde x 5 m i længde, samt 4,5 m x 8 m til kassebiler,
- belægningen er fast og jævn,
- niveauspring i adgangsarealet fra parkeringsarealet til andet areal højst er 2,5 cm.
- båsen er 2,5 m i bredden såfremt der anlægges et tilstødende udstigningsareal på 2,0 m op til p-pladsen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsens omfang generelt

7.1.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maks. 45 % for lokalplanområdet som helhed.

7.1.2 Byggelinjer

Langs Agerkær og Storekær gælder en byggelinje på 10 m fra vejmidten. Arealer mellem byggelinjen og vejen må ikke bebygges, heller ikke med carporte, udhuse eller lignende bygninger. Dog må evt. tagudhæng gå ud over byggelinjen med maks. 0,5 m

Delområde A (den sydlige grund / matr. nr. 8eæ):

7.2 Bebyggelsens placering og omfang i Delområde A

7.2.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen i Delområde A skal placeres iht. Kortbilag 4.

7.2.2 Byggeret

Indenfor Delområde A må der opføres maks. 9.100 m² bruttoetageareal.

7.2.3 Bygningshøjder

For vinkelbygningen gælder en bygningshøjde på 4-6 etager og maks. 19,25 m + 2 m til teknik på tag. For antal etager, se Kortbilag 4 og princip på etage- og bygningshøjder, se fig. 1 i notefeltet.

For de to enkeltstående bygningsstænger gælder en bygningshøjde på 3 etager og maks. 11,5 meter - for antal etager, se Kortbilag 4 og princip for etage- og bygningshøjder, se fig. 2 i notefeltet.

7.2.4 Integreret teknisk anlæg på tag

Tekniske anlæg på flade tage må være maks. 2 m højt og skal placeres med en afstand fra facadelinjer, således at teknikanlægget

ikke er synligt fra terræn, se fig. 1 i notefeltet.

7.2.5 Boligtyper og omfang

Der kan etableres i alt ca. 110 private boliger i Delområde A. Der kan opføres i alt maks. 9.100 m², hvoraf ca. 7.000 m² skal etableres som familieboliger, ca. 1.700 m² skal etableres som boliger i et seniorbofællesskab og ca. 250 m² som et fælleshus med gæsteværelser - se skitser for placering af boligtyper og fælleshus i notefeltet.

7.2.6 Boligstørrelser

Private familieboliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 75 m², en minimumstørrelse på 50 m² og en maksimumstørrelse på 115 m².

Senioregnede boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 75 m², en minimumstørrelse på 70 m² og en maksimumstørrelse på 115 m².

Delområde B (den nordlige grund / matr. nr. 8eø):

7.3 Bebyggelsens placering i Delområde B

7.3.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen i Delområde B skal placeres iht. Kortbilag 5.

7.3.2 Byggeret

Indenfor Delområde B må der opføres i alt maks. 8.900 m² bruttoetageareal.

7.3.3 Bygningshøjder

For vinkelbygningen gælder en bygningshøjde på 4-6 etager og maks. 19,25 m + 2 m til teknik på tag. For antal etager, se Kortbilag 5 og for etage- og bygningshøjder, se fig. 1 i notefeltet. på side 43.

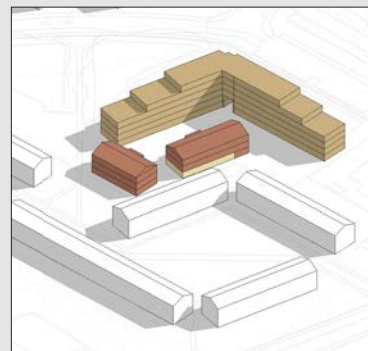
For de to enkeltstående bygningsstænger gælder en bygningshøjde på 3 etager og maks. 11,5 meter. For antal etager, se Kortbilag 5 og for etage- og bygningshøjder, se fig. 2 i notefeltet på side 43.

7.3.4 Teknisk anlæg på tag

Tekniske anlæg på flade tage må maks. være 2 m højt og skal placeres med en afstand fra facadelinjer, således at teknikanlægget er mindst muligt synligt fra terræn, se fig. 1 i notefeltet på side 42.

Note til § 7.2.5

Skitse for placeringen af boligtyper i Delområde A og B samt et fælleshus i Delområde A



- Private boliger
- Senior boliger
- Fælleshus

Note til § 7.3.1

Vinkelbygningen (B1) i Delområde B skal placeres iht. Kortbilag 5.

De to enkeltstående bygningsstænger (B2 og B3) i Delområde B skal placeres i hhv. Kortbilag 5.

Note til § 7.3.5

Skitse over placeringen af boligtyper i Delområde B



Private boliger
Almene boliger

Note til § 7.4

Iht. BR 18 § 212 skal der i tilknytning til etageboliger desuden etableres et tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer.

Note til § 7.4

Ved depotrum i bolig skal der, hvor det er muligt, etableres en indbygget skydedør, for at gøre det forholdsmæssige lille depotrum, mere funktionelt / anvendeligt.

7.3.5 Boligtyper og omfang

Der kan etableres i alt ca. 130 boliger i Delområde B. Der kan opføres 8.900 m², hvoraf ca. 4.900 m² skal etableres som private familieboliger og ca. 3.800 som almene små og

store boliger, se skitser for placering af boligtyper i notefeltet.

7.3.6 Almene boliger:

Skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 65 m², en minimumstørrelse på 35 m² og en maksimumstørrelse på 105 m².

7.3.7 Private familieboliger:

Skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 75 m², en minimumstørrelse på 50 m² og en maksimumstørrelse på 115 m².

7.4 Depotrum i Delområde A og B

7.4.1 Depotrum til større boliger

I de større boliger (på 65 m² og større) etableres ét depotrummet på minimum 4 m² i boligen eller i kælder.

7.4.2 Depotrum til mindre boliger

I de mindre boliger (som er mindre end 65 m²) etableret ét depotrum på minimum 3 m² i kælder.

Dog kan depotrummet placeres i boligen, hvis det kan ske hensigtsmæssigt ift. planløsningen.

7.5 Bebyggelsens omfang og placering i Delområde C

7.5.1 Bebyggelsens placering

Se Kortbilag 2 Eksisterende forhold.

7.5.2 Byggeret

I Delområde C kan der i alt etableres maks. 3.300 m²

7.5.3 Butiksformål

Indenfor Delområde C må det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål, ikke overstige 500 m².

Der må ikke ved nybyggeri eller ombygning etableres butiksenheder med et bruttoetageareal større end 200 m² for dagligvarebutikker og 100 m² for udvalgsvarerbutikker.

7.5.4 Bygningshøjder

For nye bebyggelser gælder en bygningshøjde på én etage.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelsesudformning og materialer

8.1.1 Helheden i lokalplanområdet

For bebyggelse i lokalplanområdet gælder det, at bygningernes ydre fremtræden, det vil sige udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger m.m. skal udformes således, at den samlede bebyggelse fremstår harmonisk og i overensstemmelse med funktionens karakter.

8.1.2 Arkitektonisk kvalitet

For bebyggelser i lokalplanområdet gælder det, at materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal gennemføres med en høj arkitektonisk kvalitet i overensstemmelse med principperne i Rødovre Kommunes arkitekturpolitik.

8.1.3 Nye boligbebyggelser i Delområde A og B

Bygningsfacader skal udformes efter principperne på Kortbilag 7 og 8.

De to nye bebyggelser i hhv. Delområde A og B skal fremstå med et ensartet arkitektoniske udtryk hvor bygningsudformning, facader, materialer og farver skal fremstå ens på hhv. de to vinkelbygninger og de fire bygningsstænger.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, så som tegl, træ, metal og glas. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne.

8.2 Vinkelbygninger i Delområde A og B

8.2.1 Udformning af vinkelbygninger

Vinkelbygningen (A1 og B1) skal højdemæssigt nedtrappe fra hhv. 6 til 5 og 4 etager (6 etager inderst i vinklen og 4 etager yderst i vinklen), se placering af antal etager på Kortbilag 4 og 5.

8.2.2 Hjørneløsning

Hjørnemotiver bearbejdes med en tilbagerykning af de to nederste facader og der etableres 5 altaner, som på hver etage placeres forskudt, så der skabes et diagonalt udtryk. For flere eksempler på arkitektonisk udtryk - se skitser i notefeltet.

8.2.3 Arkitektoniske udtryk

Vinkelbygningerne skal udføres i et modernistisk arkitektonisk udtryk med flade tage, der udføres som grønt tag. Der kan etableres tagterrasse.

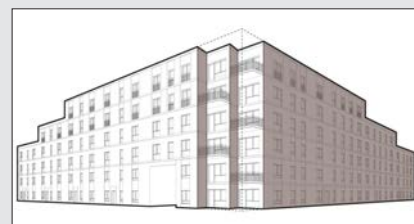
I de langstrakte bygningskroppe skal der indarbejdes små for-

Note til § 8.2

Det er i Rødovre Kommune praksis, at stille krav om udarbejdelse af "muck-up" af facader i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Noter til § 8.2

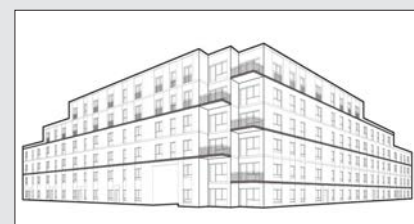
Arkitektonisk hovedgreb / facadeudtryk:



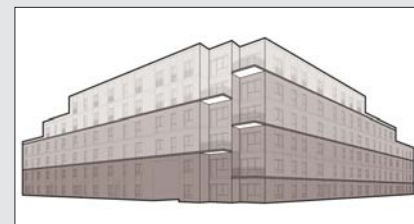
Volumen er bearbejdet ved to tilbageryk på hjørnet.



Altaner er forskudt over hjørnet og skaber derved et diagonalt udtryk.



De forskudte altaner opdeler facaden horisontalt.



Den horisontale lavdeling definerer facadernes base, midte og top hvorved der skabes et varierende facadeudtryk.

Note til § 8.2.3 og Kortbilag 8

Eksempel på en bearbejdet teglfacade, hvor der er skabt variation ved anvendelse af to forskellige teglstensfarver og små tilbagetrækninger og fremspring i facadefladen:



Nordfacade-udsnit - mod vej



Sydfacade-udsnit - mod gård

Note til § 8.2.4 Kortbilag 7

Inspirationsfoto af port vedr. loftplader og kig gennem porten:



skydninger og hovedindgange til trapperum skal være tydeligt markeret i facaden.

Facader skal fremstå i blank teglsten, hvor variation opnås ved en bearbejdning i f.eks. forbandtet, tegltyper og/eller i farvenuancer og ved mindre detaljevirkninger ved tilbagetrækninger og fremspring i teglfladen, se skitse af eksempel på facade i notefeltet på side 47.

Porte skal udføres i min. 2 etages højde, som vist i principskitser på Kortbilag 7.

Facader skal fremstå med store vinduespartier og/eller altaner.

Mod de indre gårdrum etableres altaner, der fungerer som et gentagende rytmisk element i facaden.

8.2.4 Facadematerialer

Vinkelbygningers facader skal fremstå i blank lys teglsten i forskellige farvenuancer, hvor de mørke nuancer er i underetagen og de lysere nuancer op efter.

Vægge i porte skal være samme teglsten som på facaden (eller trælameller). Lofter i porte skal afsluttes med loftplader (eller trælameller). Der skal være et grønt kig gennem porte til gårdrum, Se inspirationsfoto i notefeltet, med eksempel på loftplader og grønt kig gennem port.

Der må ikke anvendes engoberede betonsten/teglsten som facade- eller tagsten.

8.2.5 Døre- og vinduespartier

Ved vinkelbygningerne skal hoveddøre til trapperum have glas evt. også i et parti over døren, så der kommer dagslys ind til ankomsarealet og indgangspartiet markeres i facaden.

For at sikre en ensartet løsning i bebyggelsen skal vindues- og dørrammer, altanværn og inddækninger udføres i samme mørkegrønne eller antracitgrå farve på hhv. vinkelbygninger og bygningsstænger. Der må ikke anvendes zink

Glaspartier skal udføres i planglas, med undtagelse af hoveddøre, og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindelig glas.

Vinduer og døre må hverken helt eller delvist tildækkes eller blændes.

8.2.6 Ensartethed i materialer og farver

For at sikre en ensartet løsning i bebyggelsen skal vinduesrammer, altanværn og inddækninger udføres i samme farve på hhv. vinkelbygninger og bygningsstænger.

8.2.7 Adgang til boliger

Adgange til boligerne skal ske via opgange med trapper og elevator.

Via trapperummenes nederste etage skal der være adgang til og fra gårdrummet.

8.3 Bygningsstænger i Delområde A og B

8.3.1 Udformning af bygningsstænger

Bygningsstængerne (A2, A3, B2 og B3) skal etableres i tre etager for svalegangs-/altangangsboliger.

Ved Bygning A2 skal de to vestligste altaner (på hhv. 1. sal og 2. sal) etableres på vestgavlen, ikke på syd-facaden.

Der må ikke etableres vinduer i sydgavlen på Bygning A3.

For placering af Bygning A2 og A3, se Kortbilag 4.

8.3.2 Udformning

De treetages bygningsstænger skal med hensyn til bredde, højde og tagform svare til de eksisterende omkringliggende lave blokbebyggelser. Det vil sige, med sadeltag uden udhæng på hovedbygningstænger - der kan dog tillades en særskilt lettere overdækning af svalegang/altangang (overdækningen skal dog være lavere og tyndere end hovedtaget, det skal være tydeligt at gavlprofilen på de lave bygningsstænger har samme gavlprofil som de eksisterende lave boligblokke).

8.3.3 Arkitektoniske udtryk

De treetages bygningsstænger udføres i et arkitektonisk udtryk som henter inspiration fra de eksisterende lave blokbebyggelser og de nye modernistiske vinkelbygninger, således at de formidler overgangen mellem det eksisterende og nye.

Facader skal fremstå i to nuancer af lys tegl, med store vinduespartier og med samme sprosseopdeling, som på vinkelbygningerne.

Facader ved stueetagen udføres i samme tegltype og farve, som den på den nederste facade i vinkelbygningerne, således at bygningen får en tung base.

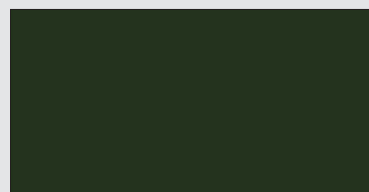
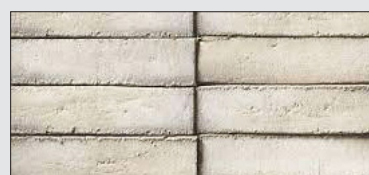
Note til § 8.3.3

Eksempel på en bearbejdet teglfacade, hvor der er skabt variation ved anvendelse af to forskellige tegltyper og farver samt ved små fremspring i i underetagens facadeplade:



Facadeudsnit

Note til § 8.2.4 og § 8.2.5 samt § 8.3.4 og § 8.3.5



Toner af lys teglsten / mørkegrønne eller antracitgrå vinduesrammer / grønne tage på hele bebyggelsen (alternativt solceller på tage ved boligbygninger).

Der etableres udvendige trapper og svalegange/altangang langs facaden mod gårdrummet, således at der opnås en god visuel kontakt til det bolignære gårdrum, se desuden § 9.3.3 vedr. begrønning.

For begrønning af gavle på boligbygninger, se § 9.8.7

8.3.4 *Facadematerialer*

Facaden i nederste etage skal bestå blank lys teglsten, som er lidt mørkere nuance end ved de ovenliggende facader. De øvrige facader er også i en lys teglsten, se materialetyper og beskrivelse af anvendelser i notefeltet.

Der må ikke anvendes engoberede betonsten/teglsten som facade- eller tagsten.

Udvendige trapper og svalegange/altangange skal udføres i stål eller fiberbeton. Trappeværn skal have samme farve som altanværn (mørkegrøn eller antracitgrå).

8.3.5 *Døre- og vinduspartier*

Hoveddøre til boligerne skal udføres med glaspartier der sikre gennemlysning og samtidig er udført, så indkigsgener forhindres - det kan f.eks. være felter med translucent glas. (så der efterfølgende undgås forskellige løsninger, med påklistret folie).

Ved altangang-boliger skal indgangsdøre med glas have translucent glas, for at opnå lysindtag og en højere grad af privatliv.

Glaspartier skal udføres i planglas og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindelig glas.

Ved altangang-boliger skal evt. brugsrum (f.eks. soveværelse) der vender mod altangang have en brystning, for at opnå lysindtag og en højere grad af privatliv.

8.3.6 *Ensartethed i materialer og farver*

For at sikre en ensartet løsning i bebyggelsen skal vinduesrammer, altanværn og inddækninger udføres i samme farve på hhv. vinkelbygninger og bygningsstænger.

8.3.7 *Adgang til boliger*

Adgange til boliger på 1. og 2. sal skal ske via svalegange/altangange.

Udvendige trapper og svalegange skal udføres i stål, med åbne værn som lodrette balustre.

Den udvendige trappe, som vender mod gårdrummet skal begrønnes med slyngplanter fra terræn til overkant værn på 2. sal.

Fra svalegangene skal der god visuel kontakt til det fælles bølignære gårdrum.

8.4 Altaner og private terrasser/haver i Delområde A og B

Alle boliger skal have en rummelig altan med en dybde på ca. 130 cm, som skal placeres med god solorientering.

Altaner kan udtøres som delvist tilbagetrukkede eller påsatte altaner. Altaner skal udføres med bundplade som skjuler konstruktionsopbygningen når altanen ses nedefra.

Altaner skal være delvist lukkede eksempelvis opnået med værn af drejede fladjern som laver optisk sløring af indholdet på altanerne, se referencefoto i notefeltet.

Altanværen skal fremstå i pulverlakeret stål i mørkegrøn eller antracitgrå, se desuden eksempel på løsninger i § 8.2.5.

Ved boliger i stuetager skal der etableres en altan eller en privat terrasse/have, som skal placeres med god solorientering. Ved private terrasser/haver skal der være direkte og niveaufri adgang til/fra boligen.

8.5 Tage i Delområde A og B

8.5.1 Tage på vinkelbygninger

Tage på vinkelbygninger (fladt tag) skal udføres med grønt tage, som sedum og/eller etableres som begrønnede tagterrasser.

På vinkelbygningens nordlige vinkel (ved de almene boliger) kan der, som alternativ, etableres solceller på tag.

8.5.2 Taginddækninger

Til taginddækninger, tagrender og nedløsrør skal anvendes stål (ikke zink).

8.5.3 Tage på bygningsstænger

Tage på de fire treetages bygningsstænger skal udføres med grønt tag og med sadeltag, så der opnås samme gavlmotiv, som på de eksisterende omkringliggende bygningsstænger.

8.5.4 Tagoverdækning af altangang

Note til § 8.4



Referencefoto af altaner med værn af drejede fladjern som laver optisk sløring af indholdet på altanerne.

Der kan dog tillades en særskilt lettere overdækning af altangang, der ikke må etableres som grønt tag eller med solceller.

8.5.5 Taginddækninger

Til taginddækninger, tagrender og nedløsrør skal anvendes stål (ikke zink).

8.6 Bebyggelse i Delområde C

8.6.1 For bebyggelse i Delområde C gælder:

- Facader skal udføres i blank mur i røde eller gule tegl, som pudses eller filset mur eller glittet/poleret beton.
- Alternativt til facader kan anvendes glas, træ, eternit eller lignende pladebeklædning.
- Bebyggelsen skal indrettes med tydelig markering af indgangsparti.
- Tage skal opføres som saddeltage med en hældning på højst 30 grader eller have ensidigt fald på højst 15 grader i forhold til det vandrette plan.
- Som tagmateriale tillades røde eller sorte tegl tagsten, eternit, tagpap eller stål/metal (ikke zink). Metaltag kan anvendes såfremt det ikke udføres som efterligning af andre materialer. Blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tagsten, må ikke anvendes.
- Ovenlys i form af taskekviste, lyskasser med ensidig hældning ind mod tagfladen eller lanterneovenlys placeret på tagryg kan tillades.

8.6.2 Ny bebyggelse og tilbygninger i Delområde C

For ny bebyggelse og tilbygninger gælder, at den skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i området med hensyn til udformning, materiale- og farvevalg, således at det samlede område udgør en harmonisk enhed.

8.7 Integreret teknik

8.7.1 Teknisk anlæg

Tekniske anlæg skal placeres, så de fremtræder som integrerede dele i bygningens **konstruktion**.

Tekniske anlæg må ikke være synlige fra **terræn** skal støjskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for omgivelserne.

8.7.2 Solceller

Solceller eller lignende skal integreres i facadens arkitektur eller udformes som sammenhængende arkitektoniske elementer. Se også § 11.3 for mere om tekniske anlæg.

8.8 Facadeudstyr

8.8.1 *Markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr*

Markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer og farver udformes, så der opnås en ensartet helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter.

Markiser må ikke være udført med tunge og skal være udstyret med vindsensor og automatisk indrulning.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer generelt

9.1.1 *Overflader*

Græsflader, haver, gårdrum mv. skal ved beplantning, befæstelse eller lignende give et harmonisk udseende.

9.1.2 *Helhedspræg og kvalitet*

Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der medvirker til at give området et helhedspræg i høj kvalitet.

9.1.3 *Tilgængelighed og tryghed*

Alle ubebyggede arealer skal planlægges i henhold til Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger.

9.1.4 *Beplantninger og biodiversitet*

Der skal generelt vægtes planter, der skaber stor biodiversitet som understøtter den økologiske korridor og som har årstidsvariation og ikke mindst robusthed, der passer til lokaliteten og brugen af de ubebyggede arealer.

Der skal sikres et tilstrækkeligt vækstmedie og vækstlag, der modsvarer planternens vækstpotentiale.

9.2 Opholdsarealprocent

9.2.1 *Opholdsarealer i forhold til anvendelse og omfang*

- I forbindelse med etagerboligerne skal opholdsarealet udgøre minimum 40 % af bruttoetagearealet.
- I forbindelse med erhverv skal opholdsarealet udgøre minimum 15 % af etagearealet.
- I forbindelse med institutioner skal opholdsarealet udgøre 100 % af etagearealet.

I Delområde A skal der etableres minimum 3.600 m² opholdsareal, heraf vil ca. 1.420 m² vil blive etableret i beplantningsbælter.

I Delområde B skal der etableres minimum 3.500 m² opholdsareal, heraf vil ca. 1.150 m² blive etableret i beplantningsbælter.

9.3 Fælles opholdsarealer i hhv. Delområde A og B

Note til § 9.2

Opholdsarealer er udendørs arealer der er egnet til ophold og 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 (ikke vindblæste eller støjbela-stede) altaner.

Opholdsarealer omfatter ikke tætte beplantningsbælter, parkeringsarealer, veje, stier m.v.

Ved opholdsarealprocenten forstås opholdsarealets procentvise andel af etagearealet.

Note til § 9.3.3

For at fremme friluftsliv, udeleg og rekreative interesser, fastsættes der i lokalplanen bestemmelser om, at der skal udvikles med hensyn til den veludvoksede og frodige bevaringsværdige beplantning, der skal sikres attraktive grønne rekreative muligheder på udearealerne.

Note til § 9.3.3



Eksempel på slyngplanter ved udvendig trappe.

Note til § 9.4.1

Der er udarbejdet en deklaration som sikrer anlæg af vejadgang til parkeringspladser i den nordlige del af Delområde A tilhørende Delområde B, se i øvrigt under § 5.

Note til § 9.5.3



2 stk. referencebillede: Belægninger ved parkeringsarealer (som alternativ til armeringssten/græs).

9.3.1 Placering af fælles gårdrum

Der skal etableres et fælles bolignært gårdrum i hhv. Delområde A og B, se Kortbilag 6, 9 og 10.

9.3.2 Indretning af fælles gårdrum

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

De skal indrettes med legefaciliteter, opholdszoner, naturnære biodiverse plantninger og små private terrasser/haver til boligene i stueetagerne.

De bolignære gårdrum skal, så vidt muligt, være friholdt for praktiske funktioner som privat biltrafik og renovationspladser.

9.3.3 Grønne gårdrum

Områdets eksisterende naturkvaliteter skal trækkes ind i de bolignære gårdrum, således at minimum 20% af udearealerne skal være dækket af beplantning, som ikke er klippet græs.

Skure, pergolaer, udv. trapper ved bygningsstænger og eventuelle vindskærme skal begrønnes med slyngplanter og anden beplantning, der er med til at give et grønt udtryk.

9.3.4 Vandudtag i gårdrum

Der skal etableres et fælles vandudtag i gårdrummet, for at sikre en let adgang til vand til vanding af planter.

9.4 Parkering

9.4.1 Generelt

Al parkering skal (som udgangspunkt) etableres på egen grund/matrikel, se i øvrigt bemærkning i notefeltet.

9.5 Parkeringsarealer i Delområde A og B

9.5.1 Parkring i forbindelse med beplantninger og træer

Parkeringsarealerne på terræn skal anlægges med størst mulig hensyn til eksisterende beplantninger og træer.

9.5.2 Udtryk

Parkeringsarealerne skal fremstå som æstetisk helhed, med et grønt udtryk i naturlige materialer som tillader nedsivning af regnvand.

9.5.3 Overflader

Parkeringsarealer skal bestå af asfalt på kørearealer og et materiale med et naturligt præg ved parkeringsbåsene (et alternativ til armeringssten), se referencefotos i notefeltet på side 52.

Ved etablering af forskellige typer af belægninger og/eller grønne flader er det særligt vigtigt at have fokus på overgangene, det skal se harmonisk ud og udføres i høj kvalitet.

I forbindelse med etablering af parkeringsarealer tæt på bevaringsværdige beplantninger skal der tages et særligt hensyn til rodnettet. Dette gøres ved at håndgrave inden for drypzonen og anlægge parkeringsarealer med et rodvenligt bærelag.

9.5.4 Parkeringsbåse

Parkeringsbåsene skal markeres.

9.5.5 Cykelparkering

Hovedparten af cykelpladserne etableres som overdækkede cykelparkering (i to etager), som fortrinsvist placeres på den vestlige ydreside af bebyggelserne.

Overdækkede cykelparkering skal have grønt tag (som sedum) og udformes og begrønnes iht. referencefotos i notefeltet.

Der kan placeres et antal cykelstativer tæt ved hovedindgange til trappeopgange på ydresiden af bebyggelsen (ikke i gårdrummet). Disse cykelpladser må ikke overdækkes.

Se desuden § 6.4.

9.6 Affaldstationer i Delområde A og B

9.6.1 Storskrald og haveaffald i hhv. delområde A og B

Storskrald- og haveaffaldsløsninger skal placeres som en samlet løsning i hhv. Delområde A og B, se Kortbilag 6, 13 og 14.

9.6.2 Udformning - udseende

Affaldsløsningerne skal udformes, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne, så de er tilgængelige og så de opfylder kravet til standardplads.

9.6.3 Storskraldsskur

Storskraldsskur skal have grønt tag (som sedum) og udformes og begrønnes iht. referencefotos i notefeltet på side 53 og 54. Se desuden § 11.4 vedr. revovation.

9.7 Kantzoner

9.7.1 Kantzoner generelt

På ydresiden af bebyggelserne skal der være en afstand mellem parkeringsbåse og facader, for at reducere evt. lysgener fra billygter, se inspirationsfortos og -skitser i Kortbilag 11 og 12.

9.7.2 Redningsareal

Note til § 9.5.5



Cykelskur i to etager - for at opnå et mindre fodaftryk i parkområdet.

Note til § 9.5.5. og § 9.6.3



Begrønning af skure

Note til § 9.6.3



Storskraldsskur med grønt tag

Grundet bygningshøjderne skal der langs boligbygningerne etableres redningsarealer iht. til Kortbilag 9 og 10 (dette er løst på skitseringsniveau og skal endeligt løses i projekteringsfasen og ifm. byggesagen, og skal godkendes af Hovedstadens Beredskab), se i øvrigt brandteknisk-notat, som er bilag til miljøscreeningen.

9.8 Beplantninger

9.8.1 Beplantning generelt

I Milestedet/Kærene skal der bygges nyt med hensyn til den bevaringsværdige beplantning og træer og der skal plantes erstatningsbeplantning for det, der eventuelt fjernes, se § 9.8.7 og Kortbilag 2, 15 og 16.

9.8.2 Beplantningstyper og sikring af væksten

Området er i Kommuneplan 2022 udpeget til økologisk korridor, og beplantninger på ubebyggede arealer, skal derfor bidrage til biodiversiteten. Det kan f.eks. være fjeldribs, tjørn, røn, roser, kirsebærkornel og lignende.

Bede og højbede skal beplantes, så de altid fremstår grønne og frodige. De kan f.eks. beplantes med forskellige stauder, græsser buske og mindre træer. Det kan f.eks. være frugttræer, røn, tjørn, solbær, hindbær, slåen, hylde, røllike, blåhat, knopurt, hvid okseøj, svingel og lign.

Der skal generelt vægtes planter, der har en årstidsvariation og ikke mindst robusthed, der passer til lokaliteten og brugen af de ubebyggede arealer.

Der skal sikres et tilstrækkeligt vækstmedie og vækstlag, der modsvarer beplantningens vækstpotentiale (herunder træer).

9.8.3 Bevaringsværdige træer

Bevaringsværdige træplantninger i lokalplanområdet, der er markeret på Kortbilag 2, 15 og 16 må ikke fældes eller stynes. Beskæring må ske efter aftale med Park og Natur i Rødovre Kommune.

9.8.4 Sikring af bevaringsværdige træer

Ved nybyggeri skal eksisterende beplantning gennemgås sammen med kommunen, og ejer skal redegøre for de foranstaltninger, der er gjort for at sikre de bevaringsværdige træer. Anlægsaktiviteter, oplag og kørsel under kroneudhængen på bevaringsværdige træer er ikke tilladt.

9.8.5 Dispensation til fældning af fritstående træ

Der kan dog meddeles dispensation til fældning, hvis et bevaringsværdigt træ udgør en sikkerhedsmæssig risiko. Et udpeget træ skal som udgangspunkt erstattes af et nyt træ af samme træart og i en størrelse på min. 20 cm i omkreds målt i 1 meters højde. Placeringen skal godkendes af Park og Natur i Rødovre Kommune.

9.8.6 Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdige beplantninger, som er udpeget på Kortbilag 2, 15 og 16 har høj biodiversitetsværdi og må ikke fjernes eller fortyndes, se i øvrigt § 9.8.3 og 9.8.4.

9.8.7 Erstatningsbeplantning i Delområde A og B

Når/hvis der skal ryddes bevaringsværdig beplantning skal der plantes erstatningsbeplantning, svarende til 1,5 gange det areal af bevaringsværdig beplantning som der fjernes.

Erstatningsbeplantningen skal placeres så den understøtter den rumskabende og skalaformidlende beplantning. **Især skal der afskærmes med beplantninger mellem den nye bebyggelse og Ruskær 10-12-14, disse beplantninger skal bestå af solitære træer, med en stammeomkreds på min. Ø18-20 cm. samt buske,** se Kortbilag 15 og 16.

Generelt skal erstatningsbeplantningen etableres af 60 % træer med en færdig højde på min. 15-20 m, primært *Quercus robur*, *Quercus petraea*, samt en mindre andel *Acer campestre* og lignende. De blivende skovtræer plantes i en højde af 4-5 m., samt en stammeomkreds på mindst 10-12 cm, målt ved 1 m's højde. 20 % skal være ammetræer som *Alnus*, *Carpinus betulus* og *Betula* og skal plantes i en højde af 1-3 m.

De resterende 20% skal være underskov med 10% buske som *Crataegus*, *Sorbus* og *Coryllus*, samt 10% mindre buske som *Ribes*, *Lonicera*, *Cornus* og *Ilex*. Underskovsplanter plantes i en højde af 0,3-1,5 m.

Der skal plantes med en gennemsnitlig plantetæthed på 2 planter pr. m² og beplantningen skal indhegnes de første 5 år.

Der skal plantes med nævnte fordeling, størrelse og tæthed for at opnå en rimelig erstatning af størrelser, biologisk værdi, oplevelse af rum og rekreative værdier, i forhold til det ryddede færdigudvoksede beplantning.

Beplantningerne skal efterfølgende plejes, så de med tiden fremstår med samme karakter som det ryddede beplantning.

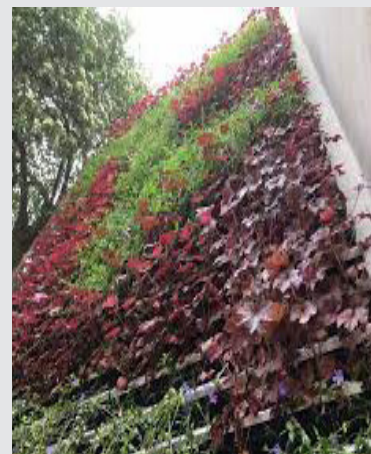
For at sikre en "grøn korridor" skal gavle på boligbygninger, så vidt det er muligt, begrønnes med klatreplanter. Se i øvrigt redegørelsen på side 31 vedr. potentielle økologiske forbindelser.

Noter til § 9.8.7

Den grønne overgang til de to nye boligbebyggelser, der findes på dele af matriklerne, skal fastholdes eller genskabes på anden vis. Der er i lokalplanfasen foretaget en fælles besigtigelse i området med ekstern landskabsarkitekt og bygherre, hvorefter der er udarbejdet et notat om erstatningsbeplantning i tilfælde af, at der fjernes bevaringsværdig beplantning ifm. med byggeriet. Notatet er indarbejdet i lokalplanen.

Bemærkning: I Delområde A vil det være hensigtsmæssigt at placere erstatningsbeplantninger (træer eller anden beplantning) langs den nordvestlige matrikelgrænse, således at udsynet bliver skærmet fra de eksisterende naboboligerne til det store parkeringsareal. Dette vil dog kræve en aftale med AAB.

Note til § 9.8.7



Inspirations fotos med eksempler på begrønning af gavle

Noter til § 9.8.7

Hvis klatreplader på gavle skal medregnes i erstatningsbeplantning, så er det kun grundarealet (bedet) hvor der plantes, som kan tælles med. Hvis en klatreplante skal opnå sin maksimale størrelse, skal den bruge 30 m³ jord.

Se note på side 55 vedr. klatreplanter.

Der skal udarbejdes en beplantningsplanen, som skal godkendes af Rødovre Kommune.

9.9 Terrænregulering

Indenfor området må terrænregulering på mere end +/- 0,3 meter i forhold til eksisterende terræn kun ske efter Rødovre kommunes godkendelse.

Al terrænregulering tættere end 2,5 meter fra skel skal godkendes af Rødovre Kommune.

9.10 Hegning

9.10.1 Tilstødende friarealer til Delområde A og B

Umiddelbart ved og mellem bygningerne skal arealerne - i det omfang disse ikke befæstes eller indrettes som legeplads - tilsås med græs eller beplantes.

Der må ikke opsættes faste hegn inden for Delområde A og B.

Udendørs opholdsarealer kan dog støjsikres med hegn ved opholdsarealer for at overholde den vejledende grænseværdi på <58 dB.

Hegn ved daginstitutioner

I forbindelse med daginstitutioner skal hegn i naboskel etableres som levende hegn, dog kan der suppleres med trådhegn/panelhegn.

Der kan af sikkerhedsmæssige årsager tillades faste hegn mod vejarealer.

§ 10 Skiltning og belysning

10.1 Skiltning generelt

10.1.1 Godkendelse

Al skiltning skal godkendes af Rødovre Kommune.

10.1.2 Skiltning

Der må kun skiltes på den ejendom, hvorfra der udøves det erhverv eller den aktivitet skiltet omtaler.

10.1.3 Skiltetyper og størrelser ved boliger

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbygningen og for de mindre virksomheder, der tillades efter § 3.1 (navn og husnummer). De nævnte virksomheder må have ét skilt, der ikke må være større end 30 x 30 cm. Skiltet må kun placeres ved opgangsdøre og hoveddøre.

10.1.4 Skiltning ved serviceerhverv i Delområde C

Der kan anvendes skiltning med firmanavn og logo på ejendommens facader og gavle.

Der kan anvendes skiltning med firmanavn og logo på ejendommens facader og gavle. Denne skiltning skal dimensioneres og placeres harmonisk og indordne sig den pågældende facades hovedinddeling. Højden på det enkelte skilt må ikke overstige 0,6 m. Skiltning, herunder i form af firmaflag, ikke opsættes på tagflader, på hegn på terræn eller lignende.

Skiltningen må ikke have karakter af facadebeklædning, men skal udformes ved brug af enkeltvis opsatte eller bemalede bogstaver.

Skiltningen, og eventuel belysning af denne, skal udformes, så der ikke sker blænding af trafikanter eller af personer på nabo-ejendommene

Vej- og stiarealer må ikke anvendes til opstilling af udstillinger eller reklameskilte, hverken varigt eller midlertidigt.

Opsætning af permanente reklameflader, herunder faste placeringer af tilbudsreklamer, billboards eller lignende, er ikke tilladt. På særligt godkendte buslæskærme, informationstavler og plakatsøjler kan reklamering tillades efter kommunens godkendelse.

Skiltning på arealet mellem byggelinjen og Roskildevej skal godkendes af Københavns Kommune.

10.1.5 Skiltning ved institutioner

Skiltning skal udføres i overensstemmelse med kommunens Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

10.2 Udendørs belysning

10.2.1 Generelt i lokalplanområdet

Belysning skal etableres jf. Det kriminalpræventive Råds anbefalinger.

Belysning skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.

Ledningsanlæg skal lægges under kommende belægning.

Belysning i forbindelse med veje, stier og fællesarealer indenfor lokalplanområdet skal godkendes af Rødovre Kommune.

10.2.2 Udendørs belysning i Delområde A og B

Parkeringsarealer, cykelparkeringer samt øvrige gangarealer og ubebyggede arealer skal være tilstrækkeligt oplyst uden mørke

og utrygge områder. Det gælder særligt hovedindgange. Udendørs belysning skal være orienterende og indgå som en del af det arkitektoniske udtryk.

Belysningsarmaturer på terræn skal være i ens design indenfor Delområde A og B.

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

§ 11 Trafikstøj

11.2.1 Rødovre Kommunes støjhandlingsplan og Miljøstyrelsens retningslinjer

Med henblik på en opfyldelse af Rødovre Kommunes Støjhandlingsplan 2013-2018 og Miljøstyrelsens retningslinjer for vejstøj for 'Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder' Vejledning nr. 4/207 'Støj fra Veje', og retningslinjer for jernbanestøj, vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner', samt tillæg fra juli 2007 til denne, skal det for lokalplanområdet dokumenteres, at udendørs opholdsarealer og boligrum overholdes.

11.2.2 Støj på udearealer

Der skal, i det omfang det er nødvendigt, etableres støjafskærmende foranstaltninger, der sikrer, at det samlede støjniveau fra vejtrafik og jernbane på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser på hhv. " L_{den} 58 dB fra veje" og " L_{den} 64 dB fra jernbanen." Dette gælder ikke fortove og andre gangarealer samt på parkeringsarealer.

11.2.3 Støj i boliger

Der skal, i det omfang det er nødvendigt, etableres støjafskærmende foranstaltninger, der sikrer overholdelse af Bygningsreglementets støjkrav til bolig og kontor.

Der skal i det omfang boligerne skal sikres mod støj fra Tårnvej og Roskildevej, sikres at Miljøstyrelsens grænseværdier inden-dørs på 46 dB, med delvist åbne vinduer, kan overholdes.

Bygherre har pligt til at opsætte og finansiere de støjreducerende tiltag inden for Delområde A og B, som der kræves for at støjniveauerne overholder grænseværdierne.

Forud for etablering af støjreducerende foranstaltninger skal form og funktion godkendes af Rødovre Kommune.

§ 12 Energi og tekniske anlæg

12.1 Fjernvarme

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med fjernvarme.

12.2 El-opvarmning

Der må ikke etableres el-opvarmning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbuddet jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994. Kommunen kan desuden dispensere for ejendomme, der overvejende forsynes med alternativ energi.

12.3 Solenergi

12.3.1 Solenergianlæg kan opsættes på bebyggelsen under følgende forudsætninger:

- Solenergianlæg skal udføres refleksfrit, så de ikke blænder.
- ~~Solenergianlæg på flade tage skal placeres, hvor de ikke er synlige fra vej.~~
- ~~Solenergianlæg skal integreres i tagfladen i samme hældning som denne – tilsvarende på facademur. Kun på flade tage, hvor det ikke kan ses fra vej og ikke giver gene for omkringliggende bygninger, kan anlægget få en vinkel i forhold til taget.~~
- ~~Solenergianlæg skal opsættes i ens retning og i en samlet form – én firkantet flade, som placeres med mindst ½ m afstand til tagkanter eller facadeafslutning.~~
- ~~Solenergianlæg skal have samme farve som taget, også hvad angår inddækninger, afslutninger m.m.~~
- ~~Solenergianlæg skal indpasses i tagets form, størrelse, rytme og linjer.~~
- ~~Solenergianlæg skal udføres med skjulte rør og kabler.~~
- Solenergianlæg integreret på vinduer og altaner, skal tage hensyn til lysindfald, udsyn og bygningens arkitektoniske udtryk.
- Solenergianlæg skal integreres i bebyggelsens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer som også skal indpasses i bebyggelsens arkitektur.

12.4 Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller herunder bymøller mv. inden for lokalplanområdet.

12.5 Renovation

12.5.1 Rødovre Kommunes affaldsregulativ

Affaldsstationer skal placeres og indrettes i henhold til det altid gældende affaldsregulativ, for placeringer se Kortbilag 13 og 14.

12.6 Antenneanlæg

12.6.1 Antennemast

Der må ikke etableres fristående antennemast på terræn i området.

12.6.2 Paraboler

Paraboler må ikke opsættes på terræn eller bebyggelse, så de

Noter til § 12.3

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 (søg: Solenergianlæg).

Noter til § 12.5

Affaldsplan for Delområde A, B og C vedr. forskellige affaldstyper, sorteringer og afstande til affaldsstationer, se redegørelsen side 24.

Vedr. Rødovre Kommunes Affaldsplan 2022-2033, se redegørelsen side 31.

er synlige fra veje, stier, fællesarealer og naboer. Individuelle parabolantener må ikke opsættes på facaden. Hvis der over for kommunen kan dokumenteres, at det ønskede signal ikke kan modtages gennem det fælles antenneanlæg, kan kommunen til sikring af informationsfriheden give en personlig tilladelse til at opsætte en privat parabolantenne med en maksimal diameter på 1 meter på facaden eller taget.

12.7 Transformerstationer

Inden for lokalplanområdet kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformerstationer mv., der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning. Placering og udformning af disse tekniske anlæg skal godkendes af kommunen.

12.8 Ledningsanlæg

Ledningsanlæg og belysning fremføres som jordkabler under belægningen, og hvor der ikke er planlagt træer.

§ 13 Ophævelser af lokalplan og servitutter

13.8.1 Ophævelser af lokalplaner

- Lokalplan 108 af 12. oktober 2005 ophæves for den del der er omfattet af Lokalplan 155 - Ved Agerkær og Ruskær.
- Tillæg 1 til Lokalplan 108 af 13. februar 2008 ophæves som helhed.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må først tages i brug:

- Når en plan indeholder i § 6.5 nævnte parkeringsarealer og parkeringspladser er godkendt af Rødovre Kommune.
- Når de i § 9 nævnte friarealer og opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9 og Kortbilagene 6, 9, 10, 11, 12, 15 og 16
- Når de i § 12.5 omtalte affaldsløsninger er etableret, inklusiv adgangsveje – herunder kørevej og belægning, i overensstemmelse med § 11.4 og Kortbilagene 6, 13 og 14 samt godkendt af Rødovre Kommune.
- Når bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.
- Når belysning er etableret iht. § 10.2
- Når belægninger er etableret iht. § 9
- Når de private fællesveje for vejbetjening af bebyggelse og parkering i hhv. Delområde A og B er udlagt jf. § 5 og 6 samt Kortbilagene 6, 13 og 14.
- Når overkørslerne til de offentlige veje er anlagt og godkendt af Rødovre Kommune.
- Bebyggelsen i hhv. Delområde A og B kan ikke tages i brug før der er oprettet en fælles ejerforening.

Noter til § 14

Vedr. fælles ejerforening:

Der skal udfærdiges vedtægter til nærmere gennemgang og godkendelse af Rødovre Kommune.

- Når det er dokumenteret ved en støjberegning, at boliger og udendørs opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger de af Miljøstyrelsen til enhver tid vejledende grænseværdier. For boligerne gælder det både med lukkede og delvist åbne vinduer.

§ 15 Drift af friarealer mv.

Den til enhver tid værende ejer eller ejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 anlagte vej- og stiarealer og de i § 9 nævnte ubebyggede arealer herunder opholdsarealer inden for lokalplanens Delområde A og B.

§ 16 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

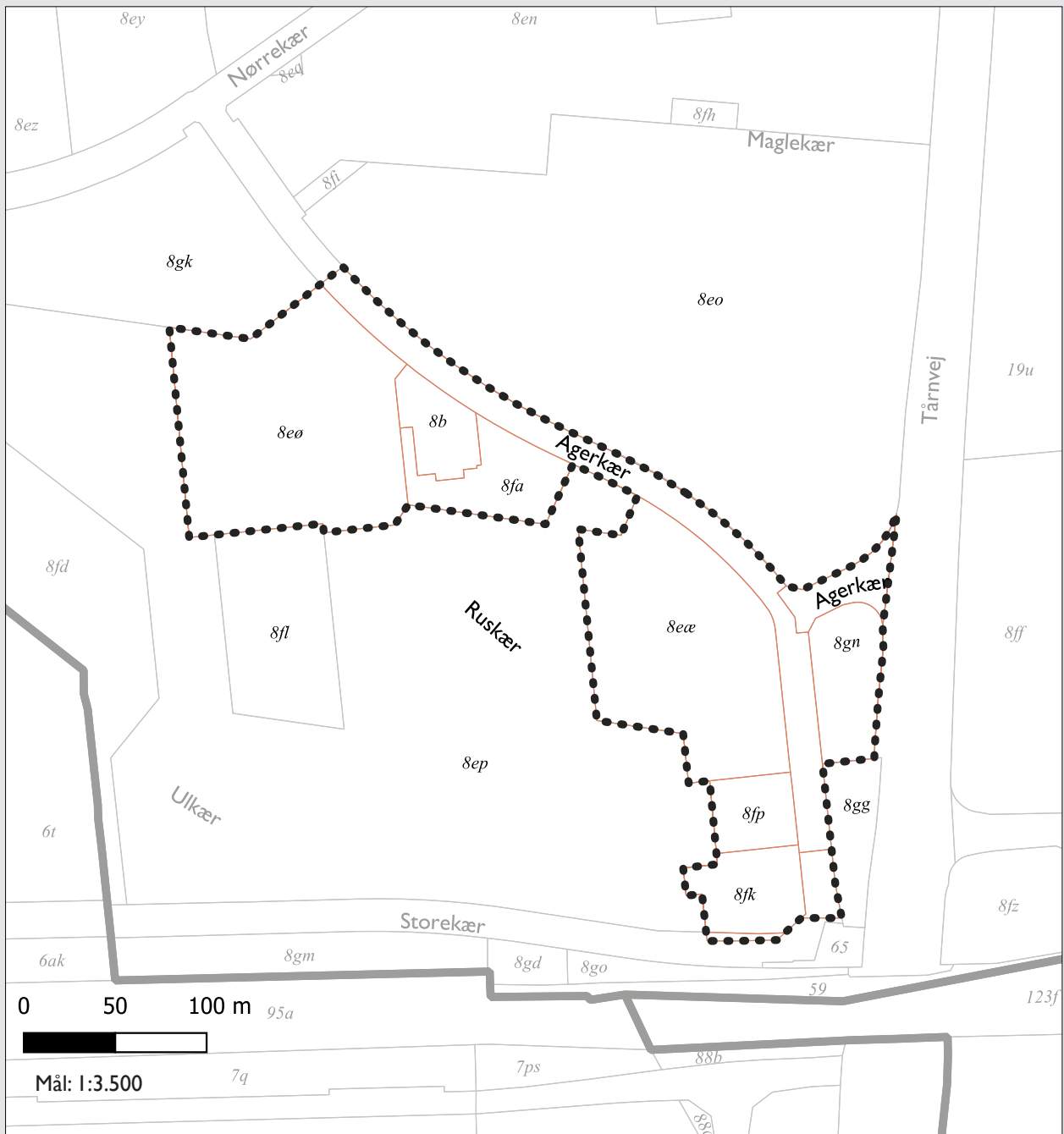
Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den **xx. mdr.** 2024 og er offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokal Nyt den **xx. mdr.** 2024.

Britt Jensen
Borgmester

/

Henrik Abildtrup
Kommunaldirektør

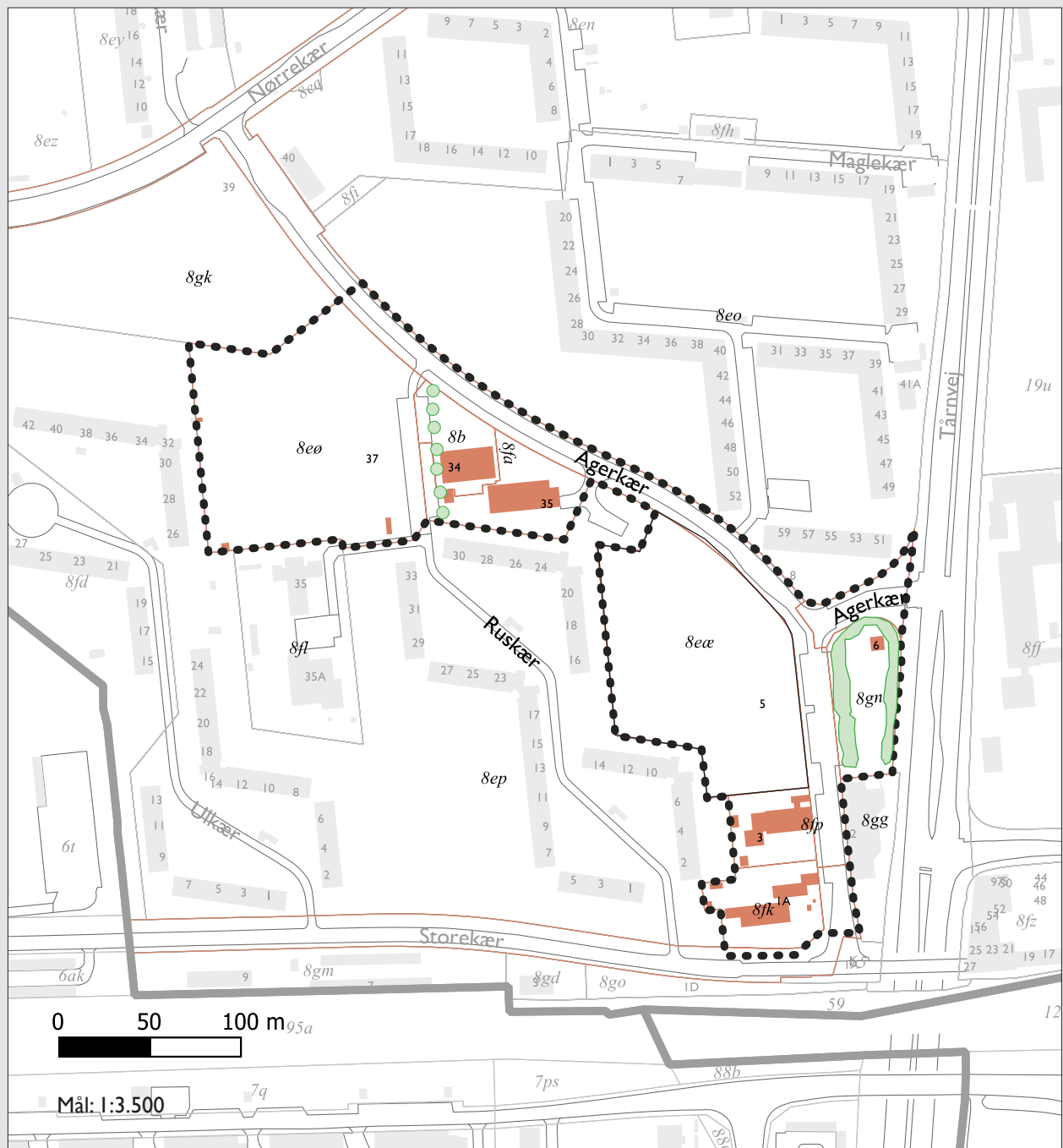
Kortbilag I



Matrikelkort

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikler i lokalplanområdet

Kortbilag 2



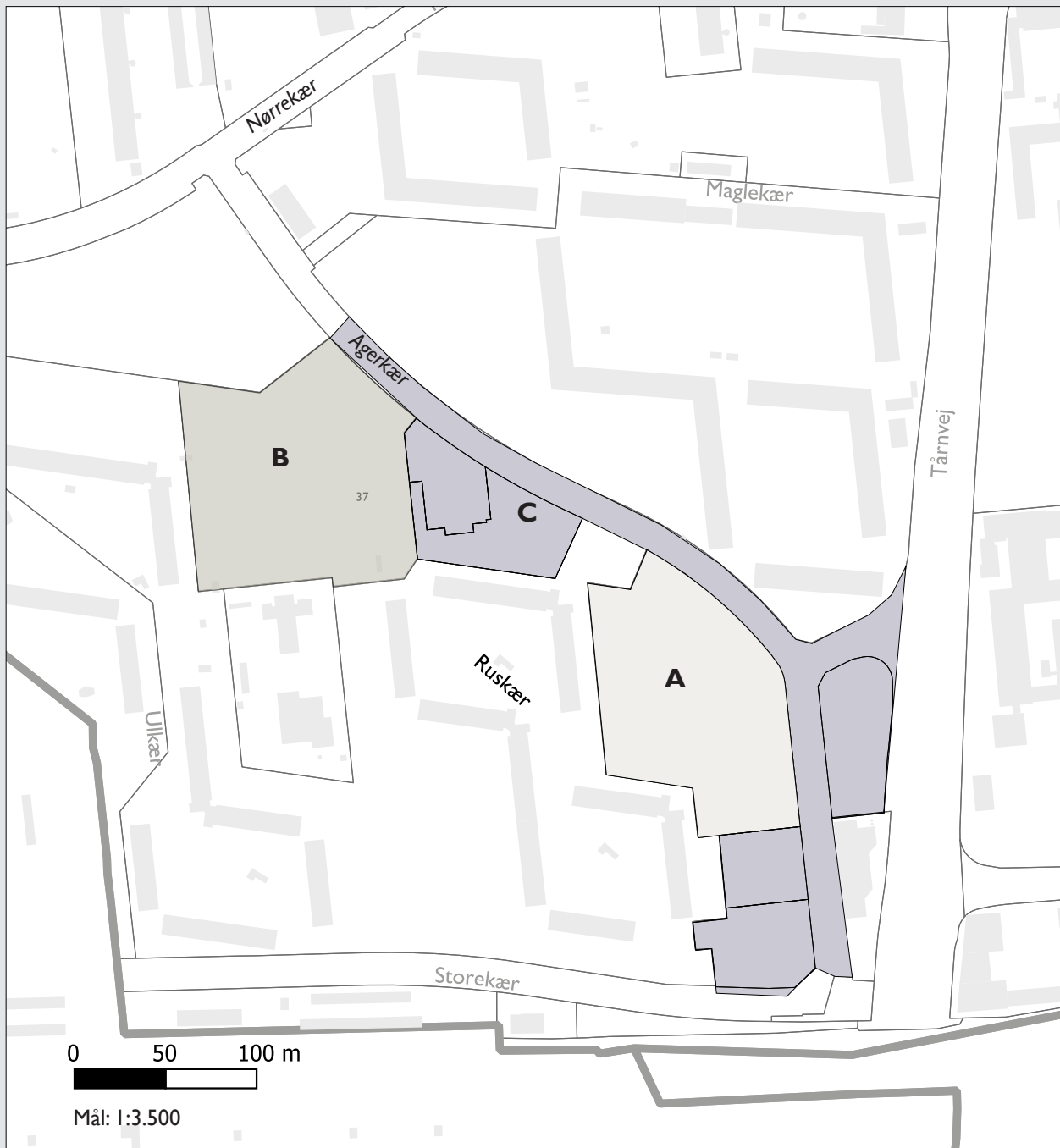
Eksisterende forhold

- Lokalplanens afgrænsning
- Bygninger
- Bevaringsværdig beplantning og træer i Delområde C

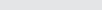



Bemærk: I forbindelse med byggeri og anlæg på hhv. matr. nr. 8b, 8fa og 8gn skal foretages en præcis landinspektør-opmåling af bevaringsværdige beplantninger og træer, som er omfattet af § 9.8

Henvisning: For bevaringsværdig beplantning og træer i Delområde A og B, se § 9.8 og Kortbilag 15 og 16

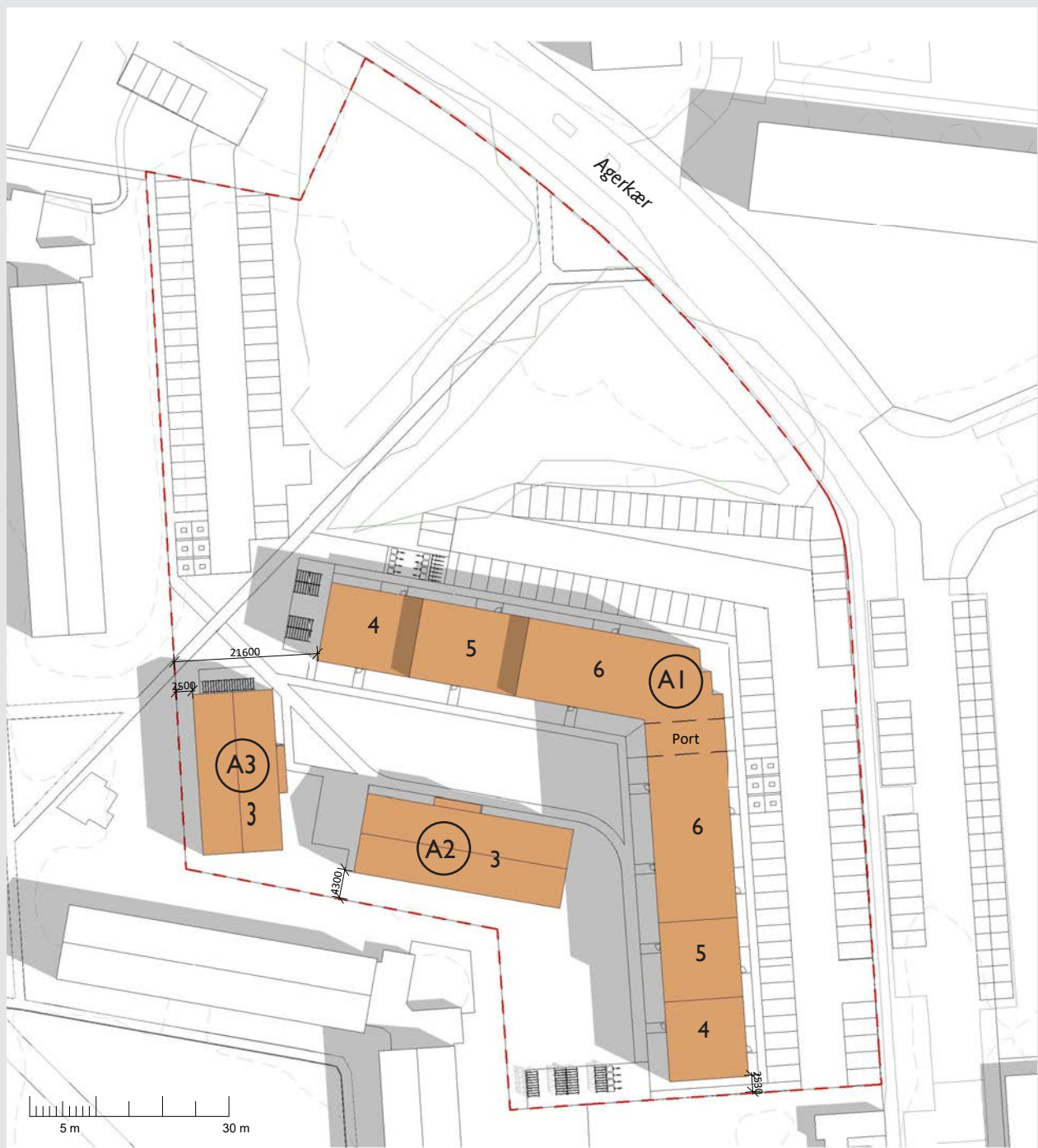
Kortbilag 3



Delområder

-  Delområdeafgrænsning
-  Delområde A
-  Delområde B
-  Delområde C

Kortbilag 4

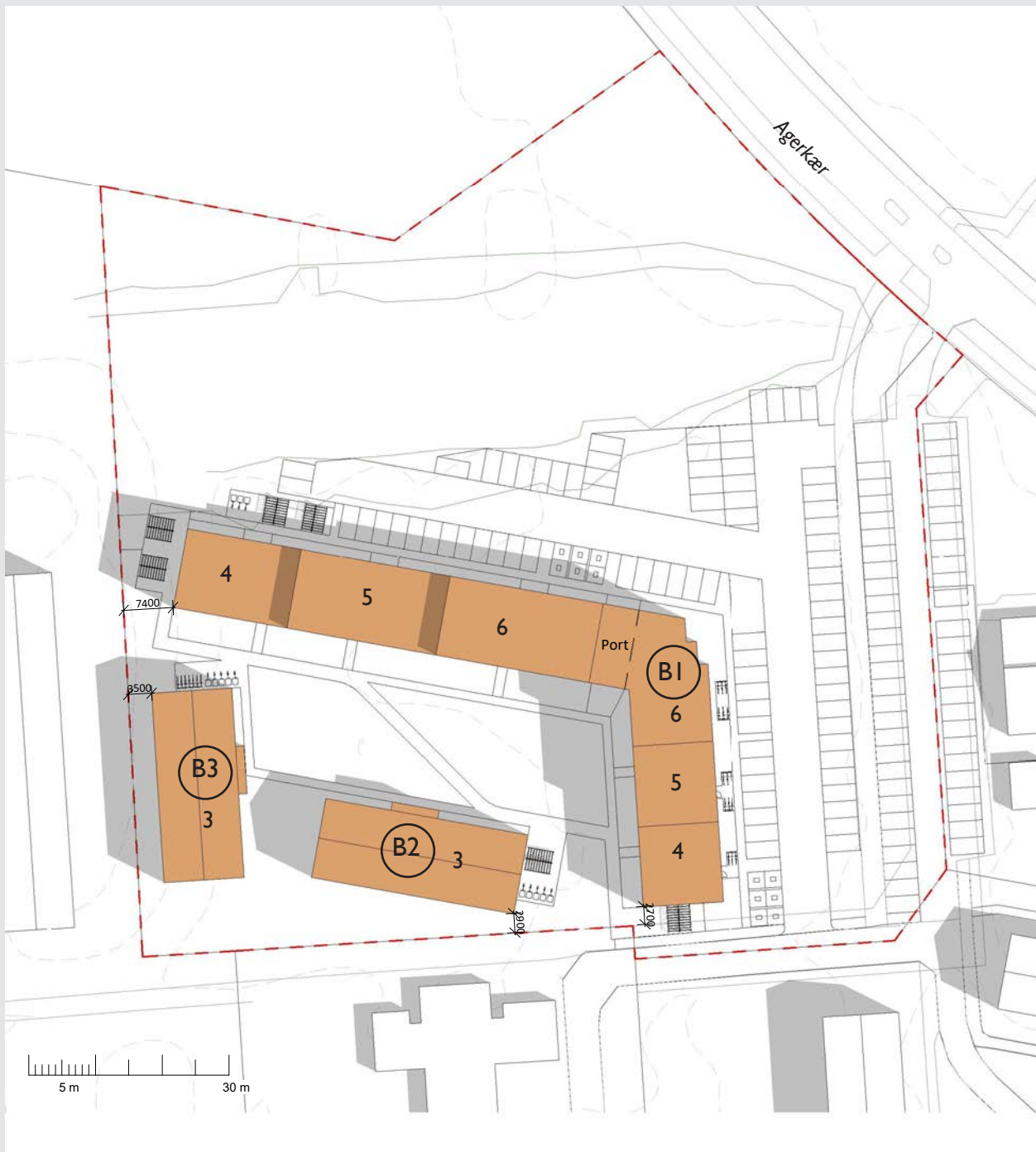


Bygning A2 er flyttet 1,5 m mod nord og 1 m mod øst.

- Delområde A (matr. nr. 8eæ)
- A1 Bygningsnummer: (A1, A2 og A3)
- 3 Antal etager (3, 4, 5 og 6)

Bygningsplaceringer og antal etager i Delområde A

Kortbilag 5



- - - - - Delområde B (matr. nr. 8eø)
- B1 Bygningsnummer (B1, B2 og B3)
- 3 Antal etager (3, 4, 5 og 6)

Bygningsplaceringer og antal etager i Delområde B

Kortbilag 7



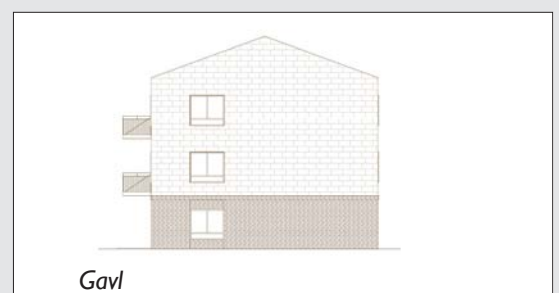
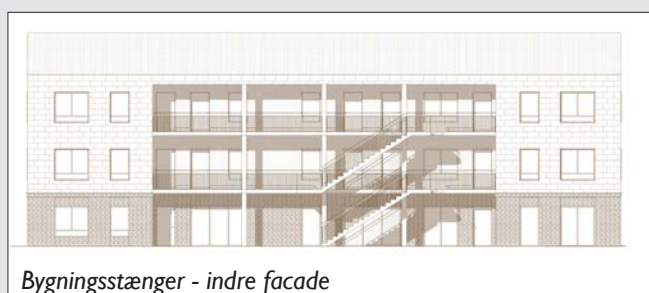
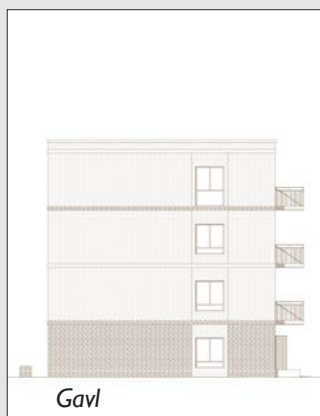
Facadeudtryk ved vinkelbygninger - view fra hjørnet



Facadeudtryk ved vinkelbygninger og bygningsstænger - view ind i gårdrum

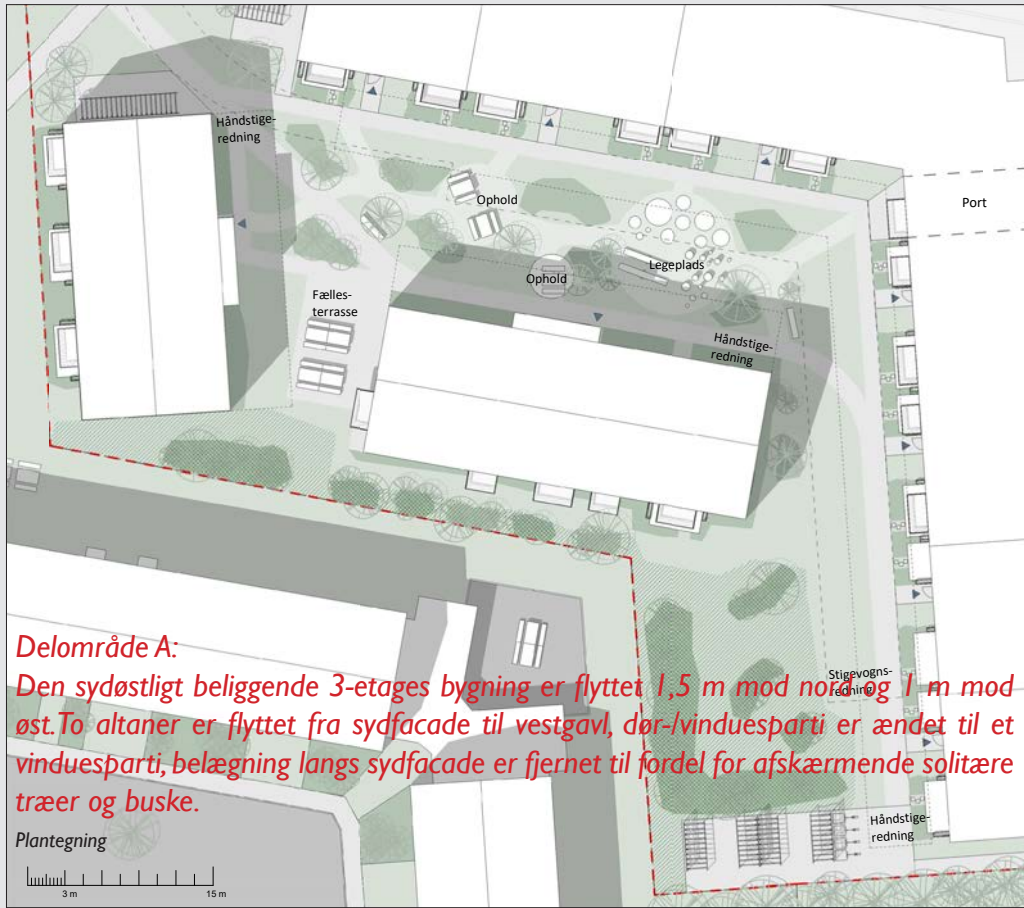
Principskitser af nye bebyggelser i Delområde A og B

Kortbilag 8

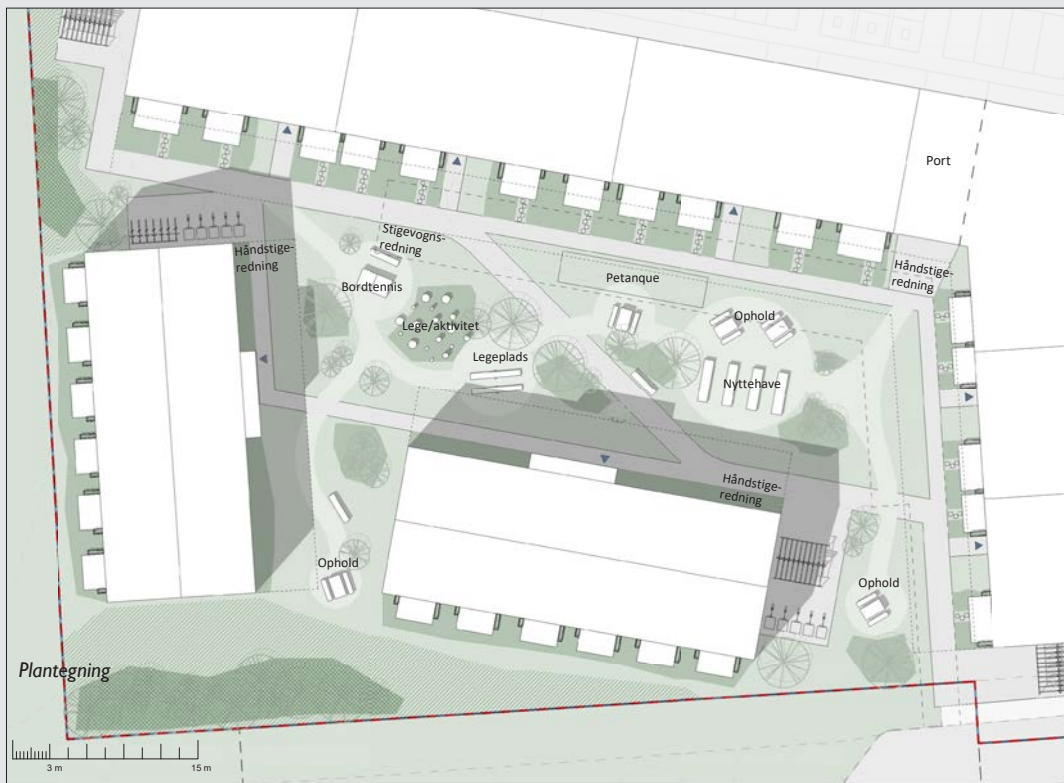


Principskitser af facadeudtryk i Delområde A og B

Kortbilag 9



Eksempel på indretning af det bolignære gårdrum i Delområde A - Matr. nr. 8eæ



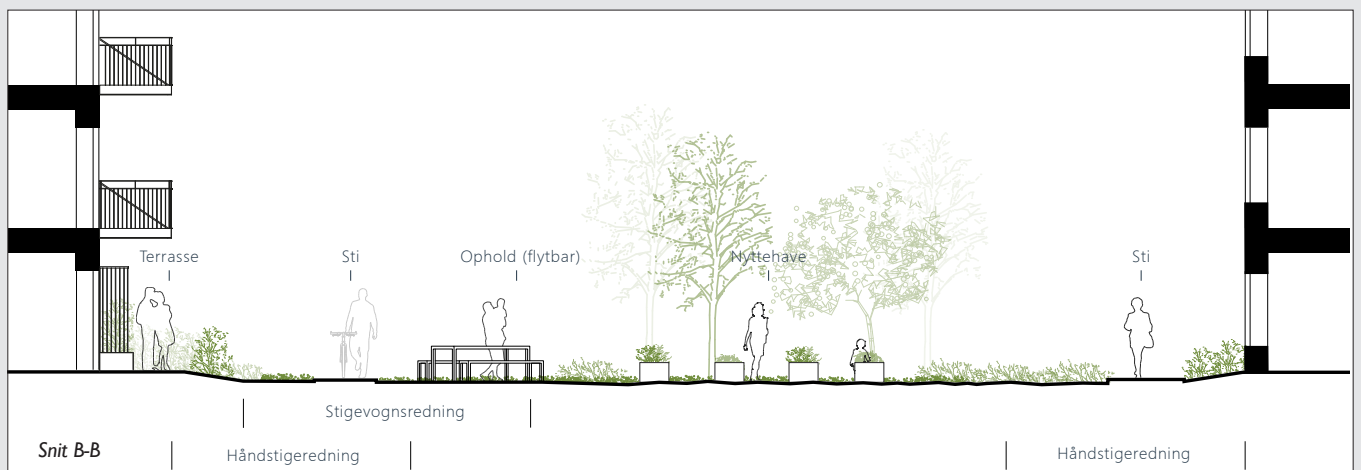
Eksempel på indretning af det bolignære gårdrum i Delområde B - Matr. nr. 8eø

Mulig indretning af gårdrum i hhv. Delområde A og B

Kortbilag 10



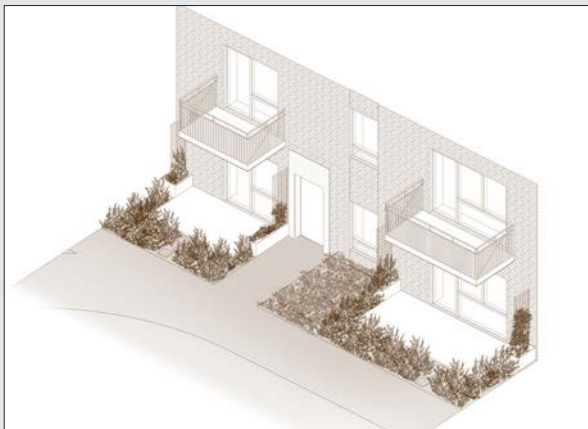
Eksempel på indretning af det bolignære gårdrum i Delområde A - Matr. nr. 8eæ



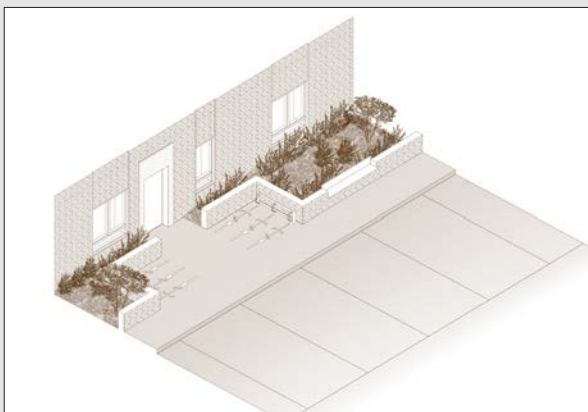
Eksempel på indretning af det bolignære gårdrum i Delområde B - Matr. nr. 8eø

Principsnit gennem gårdrum i Delområde A og B

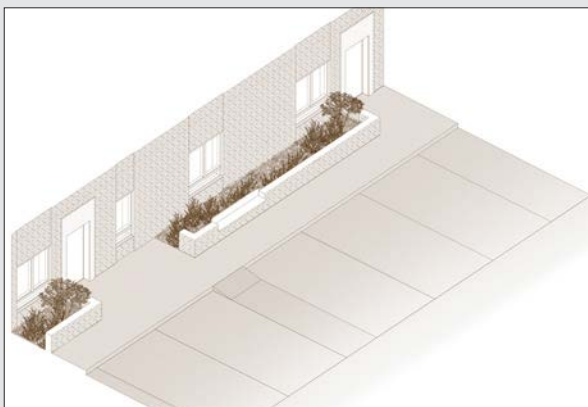
Kortbilag I I



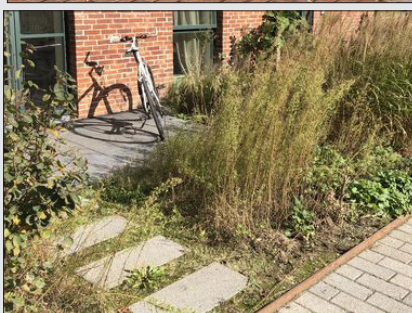
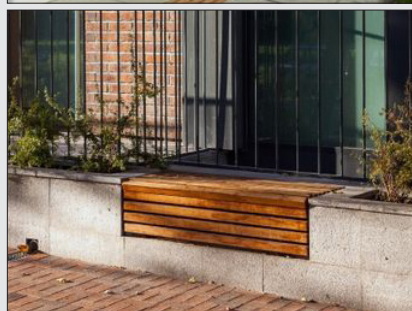
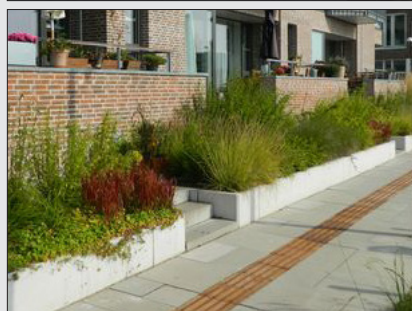
Kantzone ved terrassehaver med placering ud til gårdrum



Kantzone ved hovedindgange mod vej



Kantzone langs bygningsfacader mod vej



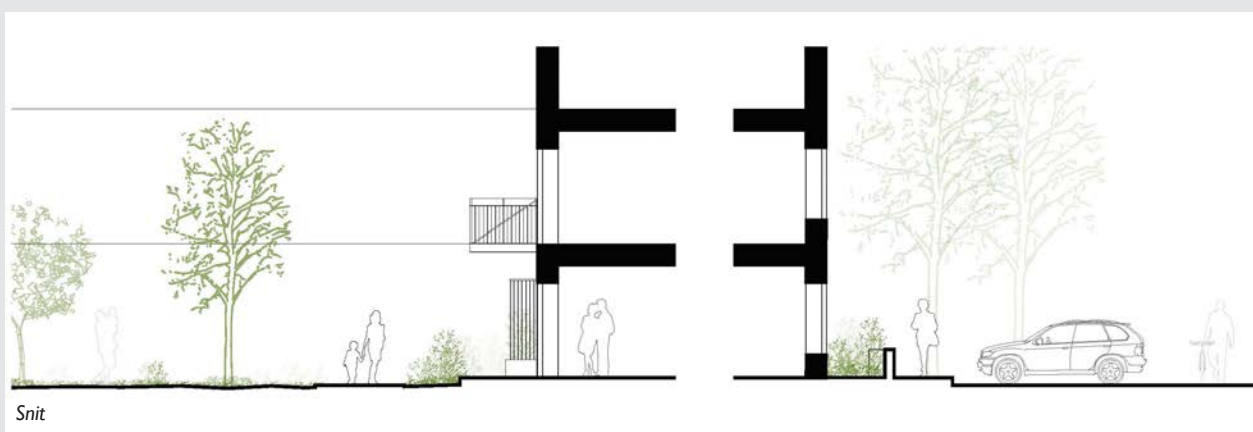
5 inspirationsfotos af løsninger ved kantzoner

Principløsninger ved kantzoner i Delområde A og B

Kortbilag 12



Inspirationsfoto af løsninger ved kantzone mod gårdrum



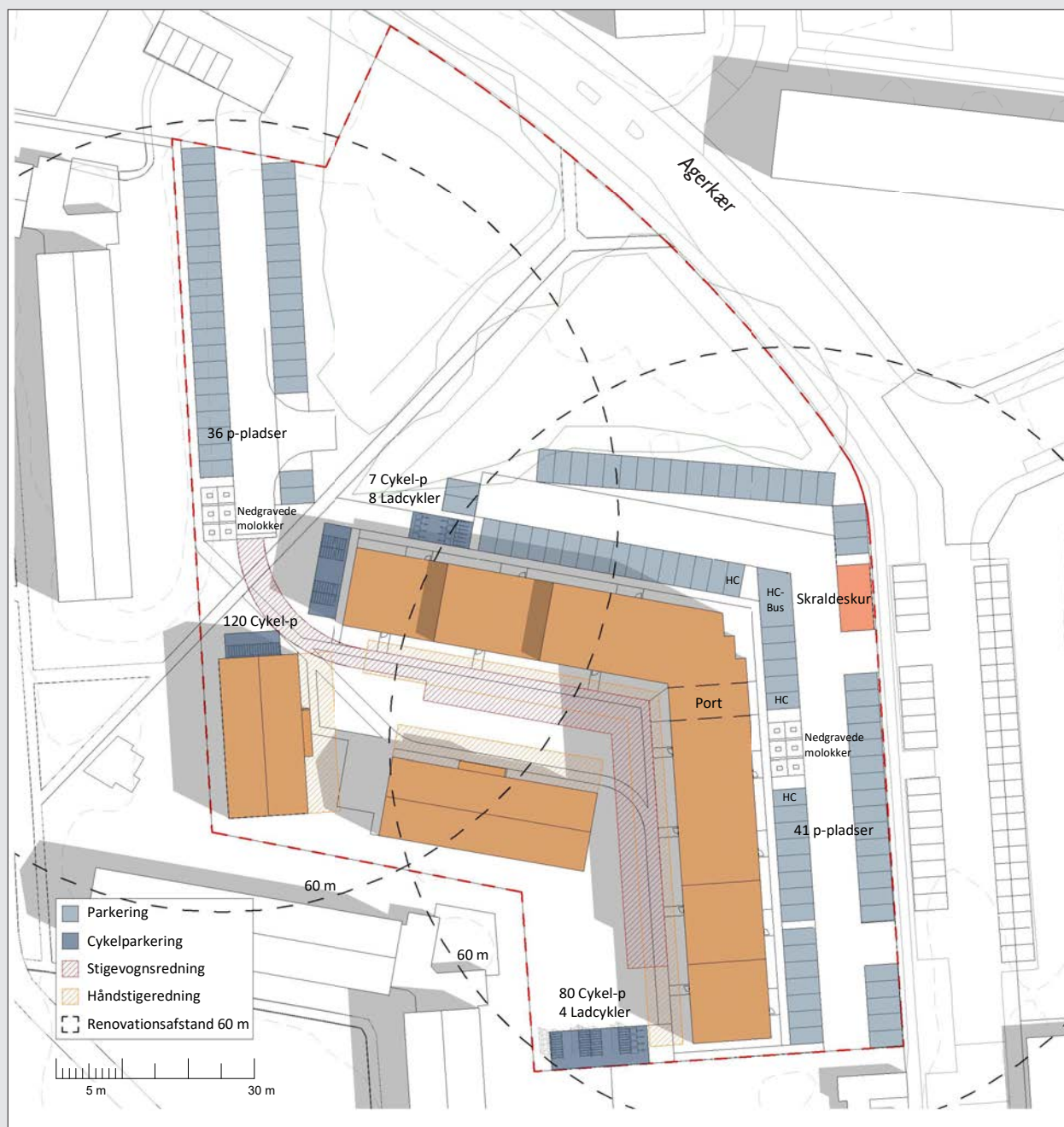
Snit

*Gårdsiden:
Grønt opholdsareal / redningsareal / Plantebed / terrasse/have*

*Ydresiden:
Plantebed / mur / fortov / P-plads / redningsareal og vej*

Principløsning ved kantzoner i Delområde A og B

Kortbilag 13

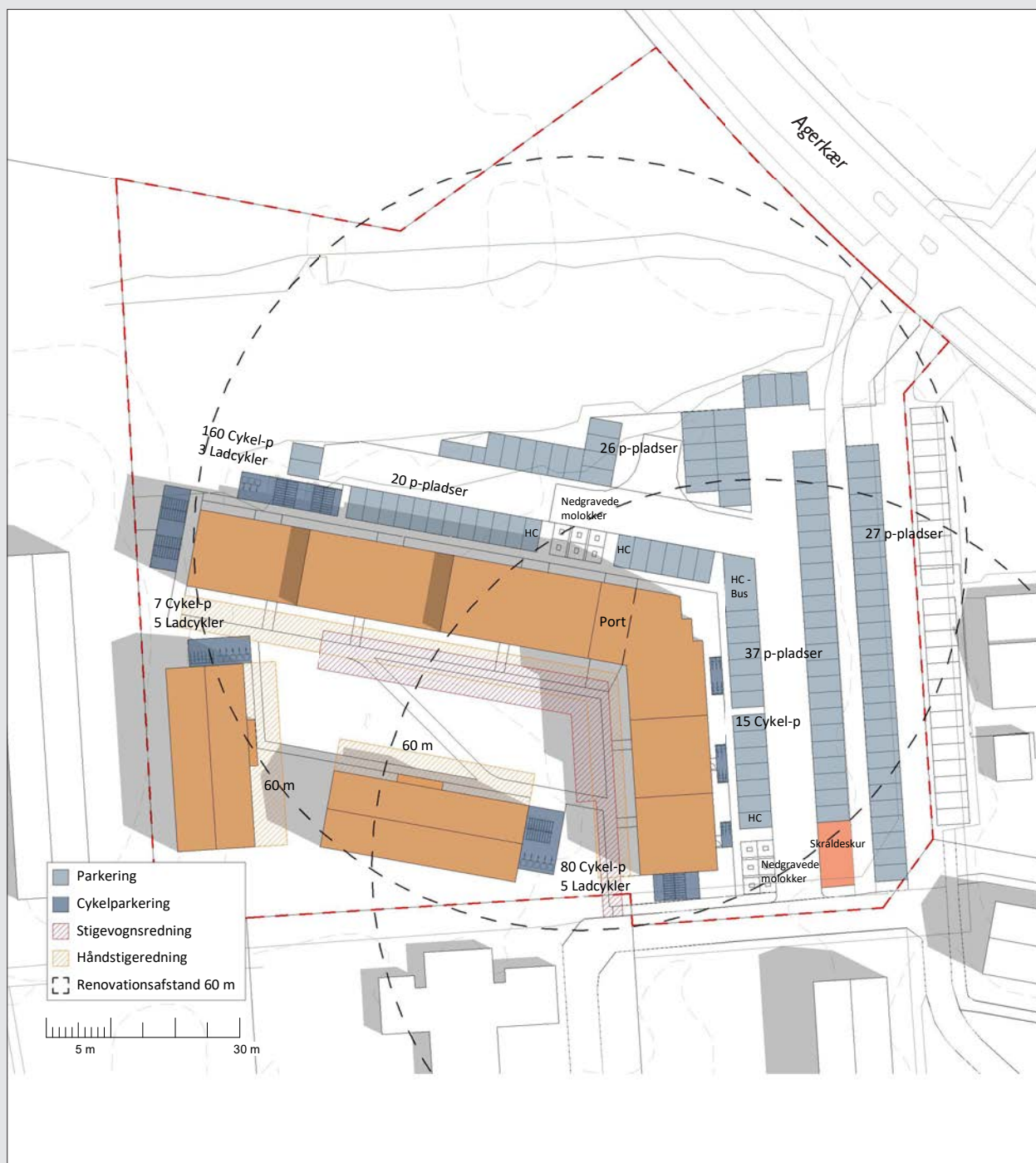


----- Delområde A (matr. nr. 8æ)

Den sydøstligt beliggende 3-etages bygning er flyttet 1,5 m mod nord og 1 m mod øst.

Delområde A: Parkering, renovation og redningsarealer

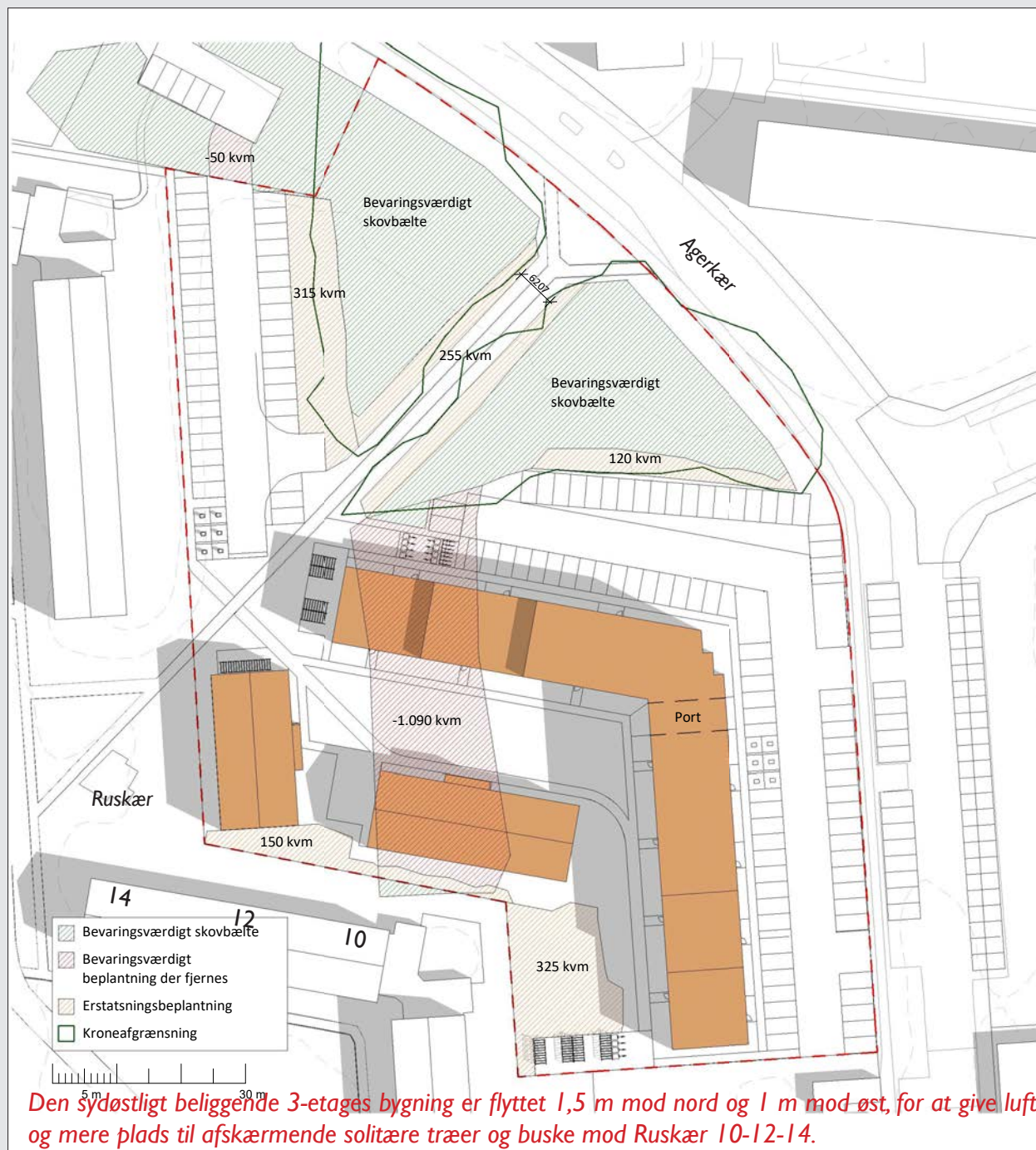
Kortbilag I4



----- Delområde B (matr. nr. 8eø)

Delområde B: Parkering, renovation og redningsarealer

Kortbilag I5



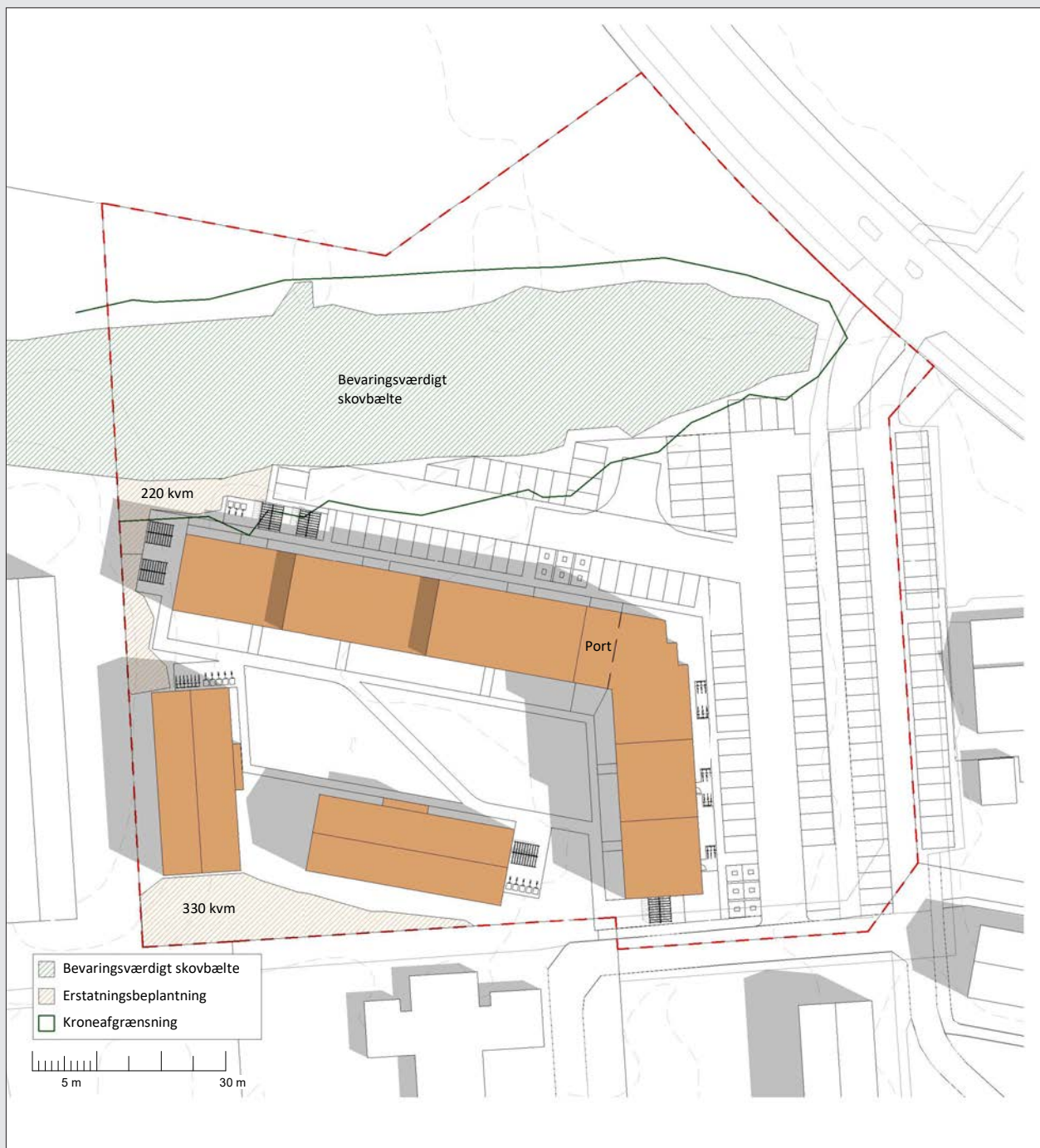
----- Delområde A (matr. nr. 8æ)

Bemærk: Projektering og realisering af bebyggelse og anlæg af parkeringspladser med tilhørende veje og stier kan medføre at yderligere bevaringsværdige beplantninger og træer bliver berørt / må fjernes og erstattes.

Henvisning: § 9.8.7 Erstatningsbeplantning

Delområde A: Bevaringsværdig beplantning og træer samt erstatningsbeplantning

Kortbilag I 6



----- Delområde B (matr. nr. 8eø)

Bemærk: Projektering og realisering af bebyggelse og anlæg af parkeringspladser med tilhørende veje og stier kan medføre at yderligere bevaringsværdige beplantninger og træer bliver berørt / må fjernes og erstattes.

Henvi sning: § 9.8.7 Erstatningsbeplantning

Delområde B: Bevaringsværdig beplantning og træer samt erstatningsbeplantning

Udarbejdelse af planer

Udarbejdelse af planer

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

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

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

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

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

Udgivet af: Rødovre Kommune måned 2024

Fotos: Rødovre Kommune

Tekniske kort: Rødovre Kommune og KMS (Kort og Matrikelstyrelsen)

Illustrationer: ACT Architects 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

