

Tillæg 5 til

# LOKALPLAN 145

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





# Indholdsfortegnelse

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

# Læsevejledning

## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

§ 2 Område og zonestatus

§ 3 Områdets anvendelse

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

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

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

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

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

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

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

# Offentliggørelse

## **Vedtagelse af lokalplanen**

Kommunalbestyrelsen har den XX.XX.20XX vedtaget Tillæg 5 til Lokalplan 145

Lokalplanen er offentliggjort på [www.rk.dk](http://www.rk.dk) og plandata den XX.XX.20XX.

## **Resultat af den offentlige høring**

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i fire uger, fra den 8. november 2023 til den 6. december 2023.

I perioden er der kommet ét høringsvar fra HOFOR. HOFOR oplyser, at de i 2024 planlægger flytning af vandledning i Kirstine Petersens Vej / Else Sørensens Vej, for at imødekomme udviklingen i området. Høringsvaret giver ikke anledning til at ændre i Tillæg 5 til Lokalplan 145.

# Redegørelse



Delområder i Lokalplan 145

## Lokalplanens baggrund

Lokalplan 145 – Karrébyen blev vedtaget den 25. juni 2019. Tillæg 1 til Lokalplan 145 – Udvidelse af delområde F og G, blev vedtaget den 24. september 2019. Tillæg 2 til Lokalplan 145 – Aflysning af servitutter, blev vedtaget den 27. april 2021. Tillæg 3 til Lokalplan 145 – Sammenlægning af delområde G og H, Udvidelse af delområde E, blev vedtaget den 27. september 2022. Tillæg 4 til Lokalplan 145 - ændring af bebyggelsesprocent i delområde B, blev vedtaget den 3. maj 2023.

I lokalplan 145 er bebyggelsesomfanget fastsat til en bebyggelsesprocent beregnet for delområdet som helhed. For at præcisere byggeretten tilføjes beregnet etageareal indenfor delområde A, C, CI samt G.

For at sikre muligheden for at planlægge for en ny daginstitution i bykernen tilpasses delområde A og C med en ny grænse for delområderne.

For at skabe mest mulig fleksibilitet i forhold til at planlægge for en fornuftig bebyggelsesplan tilrettes delområde C og delområde CI bliver sikret til et særskilt byggeri.

## Lokalplanens formål

Det overordnede formål med Tillæg 5 til Lokalplan 145 er, at sikre mulighed for opførelse af nyt boligbyggeri og sikre den sammenhængende byudvikling der er planlagt for i Lokalplan 145 Karrébyen.

## Lokalplanområdet 145

Lokalplanområdet omfatter matrikel 7mx, 7ao, 7u, 7ap, 7ax, 7az, 7eu, 7ac, 7dx samt dele af vejmatrriklerne 7000aø, 7000bl og 7000ca.

## Lokalplanens indhold

Tillæg 5 indeholder ændringer til afgrænsningen af delområde A og C samt tilføjelse af delområde CI. Se kortbilag 2 for afgrænsning af de nye delområder.

Tillæg 5 til Lokalplan 145 tilføjer etagearealer til delområde A, C, CI og G

### Delområde A

Inden for delområdet må der opføres i alt max 2.700 m<sup>2</sup>.

### Delområde C

Inden for delområdet må der opføres i alt max 34000 m<sup>2</sup>.

### Delområde CI

I delområde C1 kan opføres 1500 m<sup>2</sup> i op til 6 etager.

#### *Delområde G*

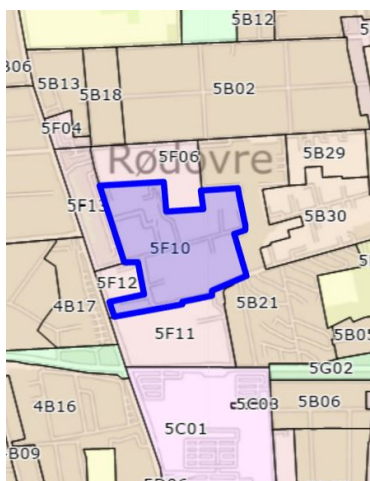
Indenfor delområdet må der opføres i alt maks 15000 m<sup>2</sup>

### **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

#### **Fingerplan 2019**

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning.

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



Kommuneplankort med de aktuelle rammeområder.

#### **Kommuneplan 2022**

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 Rødovre Øst.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

#### **Lokalplaner**

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

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

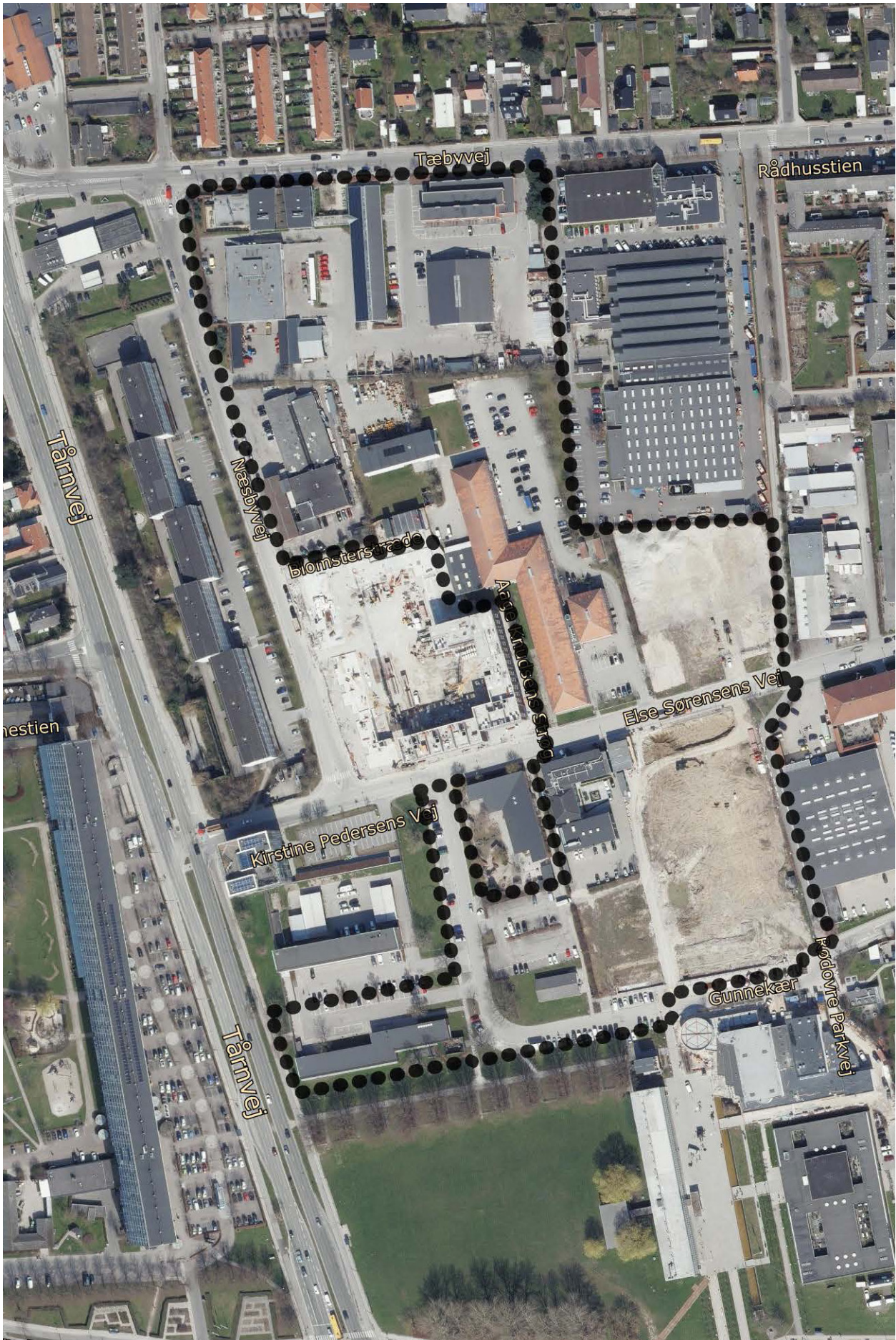
#### **Støjhandlingsplan 2018-2023**

Se Lokalplan 145

#### **CO<sub>2</sub>-handlingsplan 2018-2020**

Se Lokalplan 145

#### **Spildevandsplan 2013-2020**





Se Lokalplan 145

### **Vandforsyningsplan**

Se Lokalplan 145

### **Affaldsplan 2022-2033**

Se Lokalplan 145

### **Varmeforsyning**

Se Lokalplan 145

### **Ledningsanlæg**

Se Lokalplan 145

### **Park og Naturplan 2011**

Se Lokalplan 145

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

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

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

### **Miljøbeskyttelsesloven**

Se Lokalplan 145

### **Byggeloven**

Se Lokalplan 145

### **Overfladeforurening**

Se Lokalplan 145

### **Jord**

Se Lokalplan 145

### **Naturbeskyttelsesloven**

Se Lokalplan 145

### **Varmeforsyningsloven**

Se Lokalplan 145

### **Museumsloven**

Se Lokalplan 145

### **Vejloven**

Se Lokalplan 145

# Bestemmelser

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

## § 1 Formål

Lokalplantillæggets formål er at:

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

## § 2 Område og zonestatus

### 2.1

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

### 2.2

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

### 2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1 Generelt

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

Virksomheder inden for lokalplanområdet må kun være miljøklasse I.

### 3.2 Delområde A

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

Mod Tæbyvej kan kun placeres tæt-lav bebyggelse.

I den enkelte bygning må andelen af kontor- og serviceerhverv ikke udgøre mere end 1.500 m<sup>2</sup> pr. bygning.

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

Delområderne B, C, CI, D, E, F, og G (se Kortbilag 2) må kun anvendes til etageboliger, kontorer, administration, serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, mindre værksteder, institutioner, undervisning, liberale erhverv.

I den enkelte bygning må andelen af kontor- og serviceerhverv ikke udgøre mere end 1.500 m<sup>2</sup> pr. bygning.

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

### **7.1 Delområde A (se Kortbilag 2)**

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

Inden for delområdet som helhed må der opføres i alt max 2.700 m<sup>2</sup> inkl. eksisterende byggeri i delområdet.

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

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m<sup>2</sup> og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m<sup>2</sup>. Fælles, indendørs opholdsareal kan indgå i beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse ved etablering af f.eks. bofællesskaber. De fælles opholdsarealer må ikke anvendes som selvstændige boliger og skal være tilgængelige for ejendommens beboere og må ikke indgå i offentlige eller institutionslignende funktioner (se i øvrigt § 13).

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

Bebyggelse skal opføres som karrébebyggelse.

Indenfor Delområde C som helhed må der opføres i alt max 34000 m<sup>2</sup> inkl. eksisterende byggeri i området.

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

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

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m<sup>2</sup> og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m<sup>2</sup>. Fælles, indendørs opholdsareal kan indgå i beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse ved etablering af f.eks. bofællesskaber. De fælles opholdsarealer må ikke anvendes som selvstændige boliger og skal være tilgængelige for ejendommens beboere og må ikke indgå i offentlige eller institutionslignende funktioner (se i øvrigt § 13).

#### **7.3.1 Delområde CI**

Bebyggelse må opføres i højst 6 etager og med et etageareal på maks 1500 m<sup>2</sup>.

### **7.5 Delområde G**

Bebyggelse skal opføres som etagebebyggelse.

Indenfor Delområde G må der opføres i alt maks 15000 m<sup>2</sup> inkl. eksisterende byggeri i området.

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

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

Boliger skal have en minimumsstørrelse på 65 m<sup>2</sup> og skal samlet have en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m<sup>2</sup>. Fælles, indendørs opholdsareal kan indgå i beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse ved etablering af f.eks. bofællesskaber. De fælles opholdsarealer må ikke anvendes som selvstændige boliger og skal være tilgængelige for ejendommens beboere og må ikke indgå i offentlige eller institutionslignende funktioner (se i øvrigt § 13).

## § 15 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

## Vedtagelse

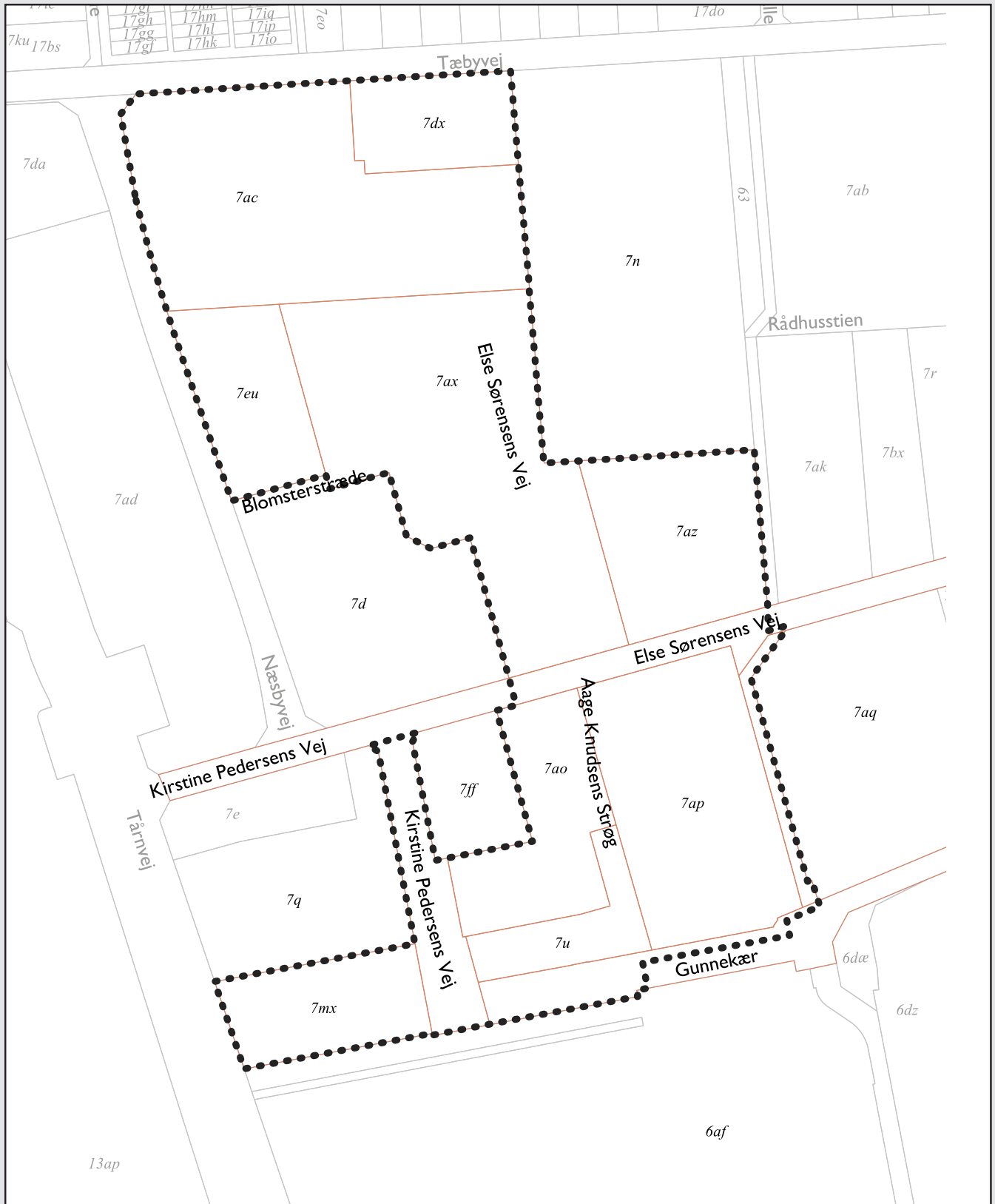
Tillæg 5 til Lokalplan 145 er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den XX.XX.20XX og er offentliggjort på [www.plan-data.dk](http://www.plan-data.dk), [www.rk.dk](http://www.rk.dk) og Rødovre Lokal Nyt den XX.XX.20XX.

Britt Jensen  
Borgmester /

Henrik Abildtrup  
Kommunaldirektør

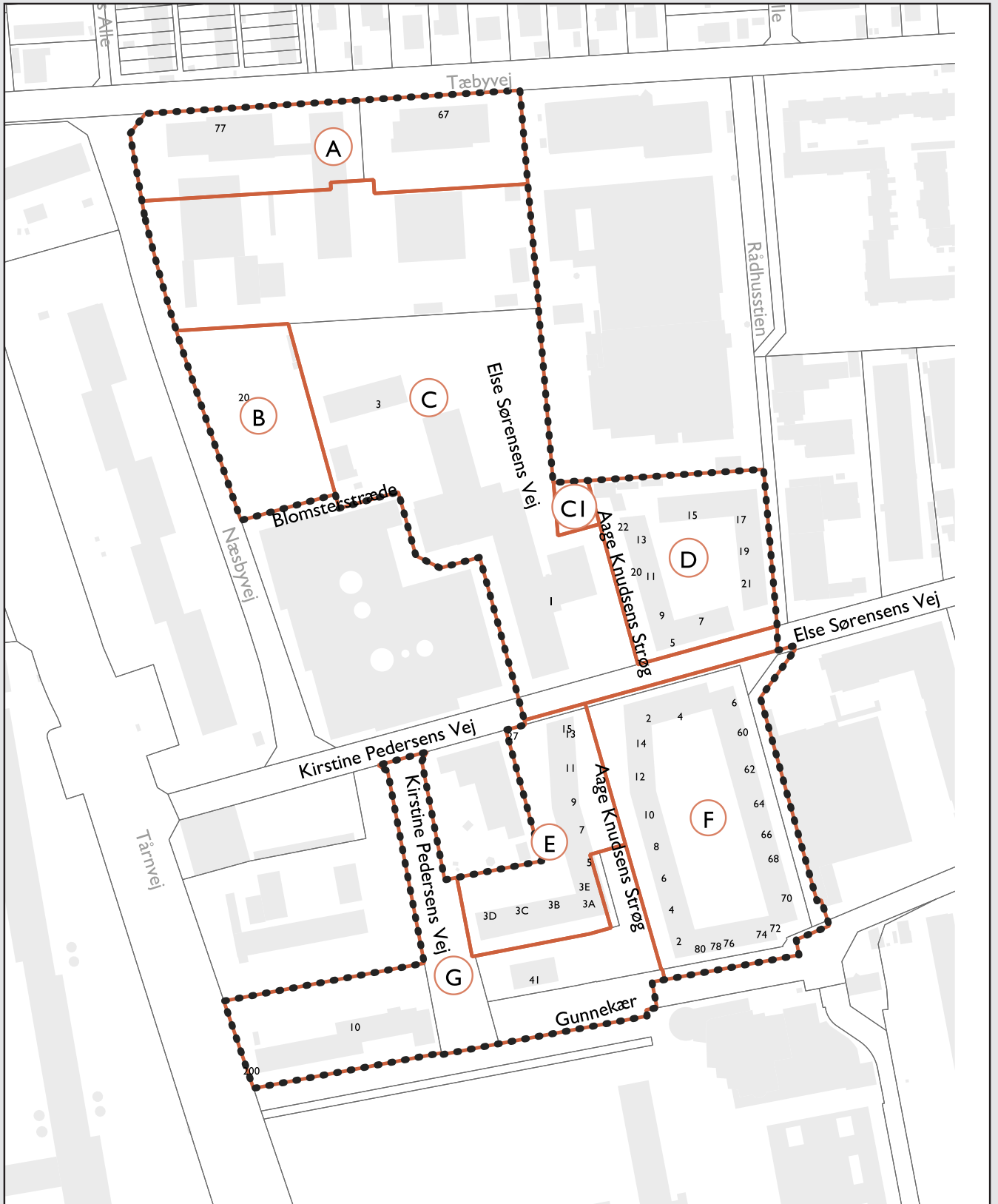


# Kortbilag I



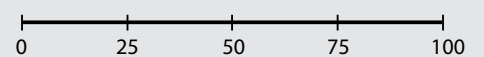
## &lt;

# Kortbilag 2



## Delområder

- ..... Lokalplanens afgrænsning
- Delområder inde i lokalplanområdet



# Udarbejdelse af planer

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

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

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

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

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



Udgivet af: Rødovre Kommune XX.XX 20XX

Udarbejdet af: Rødovre Kommune

Fotos: Rødovre Kommune

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

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

**Rødovre Kommune**  
**Tillæg 5 til Lokalplan 145 -**  
**Karrébyen**

