

Forslag til

# LOKALPLAN

Nord for Else Sørensens Vej

# 154





# Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	3
Hvad er en lokalplan?	3
Offentliggørelse	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
Redegørelse	7
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål	7
Lokalplanområdet	7
Nærliggende områder	7
Eksisterende forhold	9
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	16
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	18
Bestemmelser	22
§ 1 Formål	22
§ 2 Område og zonestatus	22
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	23
§ 5 Vej- og stiforhold	23
§ 6 Parkering	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 9 Ubebyggede arealer	29
§ 10 Belysning og skiltning	31
§ 11 Tekniske anlæg, elforsyning, varmforsyning, affald m.m.	32
§ 12 Ophævelser af lokalplaner og servitutter	33
§ 13 Drift af friarealer mv.	34
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	34
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	34
Kortbilag	36
Kortbilag 1 Matrikelkort	36
Kortbilag 2 Eksisterende forhold	37
Kortbilag 3 Delområder	38
Kortbilag 4 Situationsplan	39
Kortbilag 5 Kælderplan	40
Kortbilag 6, 7 og 8 Facadeprincipper	41
Kortbilag 9 og 10 snittegninger	44
Kortbilag 11, 12 og 13 Skyggediagrammer	46
Udarbejdelse af planer	49



# 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

Kommunalbestyrelsen har den xx.xx.2024 vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 154 Nord for Else Sørensens Vej og tilhørende miljøvurdering i offentlig høring.

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

Forslag til Lokalplan 154 Nord for Else Sørensens Vej er offentliggjort i perioden fra den xx.xx.2024 til den xx.xx.2024.

Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanforslaget, skal senest den xx.xx.2024 på Rødovre Kommunes digitale høringsportal. Høringsportalen findes på Rødovre Kommunes Hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk) under "aktuelt" eller på [www.rk.dk/politik/hoeringer](http://www.rk.dk/politik/hoeringer)

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tlf. 36 37 70 00.

## 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 omdannelse af erhvervsbebyggelse til boliger. Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Denne afgørelse har været i høring hos HOFOR A/S og Kropedal Museum, som er de eneste berørte myndigheder.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen for Bykernen udarbejdet en miljøvurdering, der også omfatter nærværende lokalplanområde.

## Klagevejledning

Afgørelsen, om at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Rødovre Kommune via klageportalen.

Når du klager skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. På Nævnenes Hus hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk) under Planklagenævnet er en vejledning til, hvordan man klager.

I klageportalen sendes din klage automatisk til Rødovre Kommune. Hvis Rødovre Kommune fastholder afgørelsen, sender Rødovre Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefristen er fire uger fra afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en helligdag, forlænges klagefristen til følgende hverdag.

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Spørgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til Lov om planlægning, skal være anlagt inden seks måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

## **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

### **Sikring af lokalplanens formål**

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

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

### **Tilladelse før endelig vedtagelse**

Når fristen for at komme med indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Rødovre Kommune tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde mv.

### **Gyldighedsperiode**

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den dag lokalplanforslaget sendes i offentlig høring og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år fra nævnte dato



# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Siden 2010 har Bykernen været udpeget i kommuneplanen, som et udviklingsområde og i april 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen helhedsplanen for Bykernen.

Visionerne er, at Bykernen skal udvikles med fokus på at skabe gode boliger og mere byliv i gode og oplevelsesrige byrum. Bykernen skal være et af hovedstadens mest attraktive bymiljøer bestående af seks kvarterer: Gartnerbyen, Parkbyen, Sibeliusparken, Kulturmidten, Rødovre Centrum og Højnæsvej.

Gartnerbyen er næsten færdigplanlagt - på nær nogle få matrikler - med de vedtagne lokalplaner: Lokalplan 144 Næsbyvej og Egegårdsvej samt Lokalplan 145 Karrébyen, som er beliggende i den nordlige del af Gartnerbyen.

Næste skridt mod en realisering af visionerne for Gartnerbyen er at udarbejde en lokalplan for grundene på Else Sørensens Vej 25-35. Der har været en efterspørgsel fra byherre om, at lokalplanen bliver igangsat.

## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at skabe det planmæssige grundlag for at opføre en ny karrébebyggelse med boliger samt en parkeringskælder. Lokalplanen skal ligeledes sikre bevaring og ombygning af værkstedsbygningen på Else Sørensens Vej 35, matr. nr. 7r til boliger.

Herudover skal anlægges en privat fælles vej i den vestlige side af lokalplanområdet.

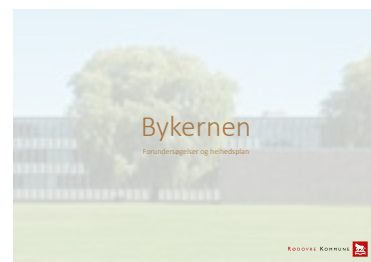
## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone og omfatter matriklerne: 7ak, 7bx og 7r samt vejmatrikel 7000cg og en del af vejmatrikel 7000 bl. Området udgør et areal på 11330 m<sup>2</sup>.

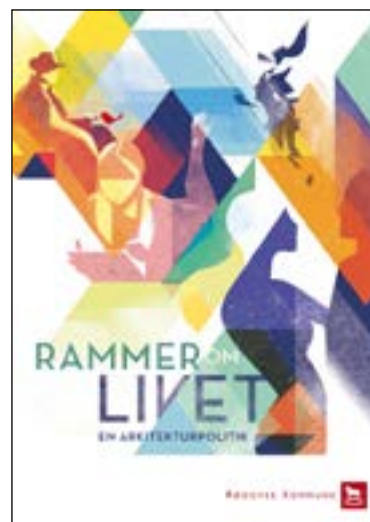
Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

## Nærliggende områder

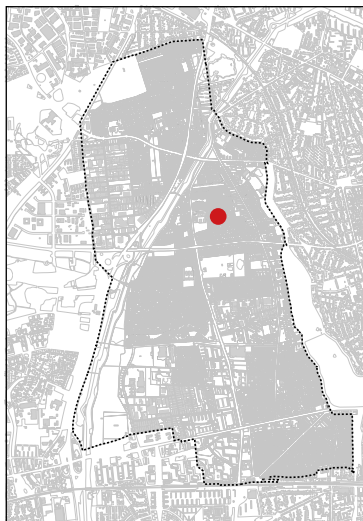
Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Rådhusstien og Sibeliusparken. Mod øst er området afgrænset af Sibeliusparken. Mod syd afgrænses området af Else Sørensens Vej og et kontorbyggeri i 2 etager. Mod vest er området afgrænset af etageejendommen Bellishøj samt uddannelsesstedet NEXT.



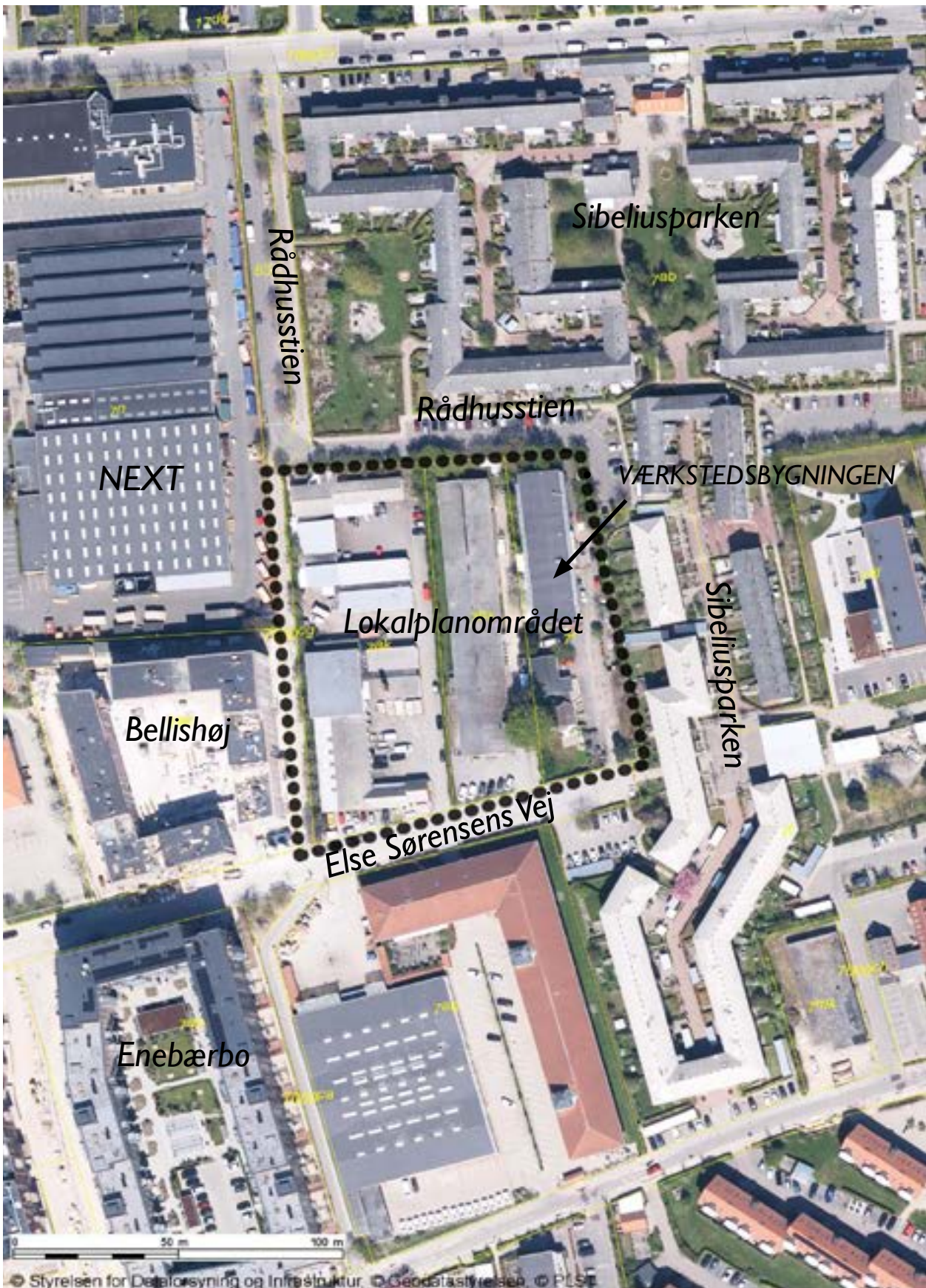
Helhedsplanen for Bykernen kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk)



Rødovre Kommunes arkitekturpolitik kan ses på kommunens hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk)



Lokalplanområdets geografiske placering i kommunen





## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i byzone placeret centralt i Rødovre Kommunes bykerne i den nordøstlige del af Gartnerbyen.

Tidligere var området en del af Egegårdskvarteret. Egegårdskvarteret er et af de oprindelige industri- og værkstedskvarterer i Rødovre Kommune. Kvarteret blev udlagt som industriområde i Dispositionsplanen for Rødovre Kommune fra 1945 og efterfølgende fastlagt til overvejende industri i Byplanvedtægt 18 fra 1962.

Lokalplanområdet er et af de sidste områder i det vestlige Egegårdskvarter, som ikke er blevet udviklet. Området er et typisk eksempel på efterkrigstidens industriområder og huser overvejende mindre kontorer og værksteder.

Bygningerne kiler sig ind mellem hinanden på relativt smalle matrikler og efterlader et indtryk af et broget industriområde opbygget over en kort periode.

Bygningerne på de enkelte grundstykker er opført i murede konstruktioner med sadeltage og flade tage. Bygningerne danner ramme omkring mindre erhvervsvirksomheder. Alle bygninger på arealerne forventes nedrevet i forbindelse med realiseringen af lokalplanen, bortset fra værkstedsbygningen på Else Sørensens Vej 35, matr. nr. 7r som ombygges til boliger.

Værkstedsbygningen er meget repræsentativ for den lette industri og håndværk, der eksisterede i Rødovre i 1960'erne, og som understøttede den kraftige udvikling i hovedstadens boligstruktur inden for byggeri og service, især også inden for den lokale boligudvikling i Rødovre.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny bebyggelse samt bevare en eksisterende værkstedsbygning på matr. nr. 7r, som skal omdannes til boliger, i alt ca. 205 boliger. Parkering skal opføres i parkeringskælder. Se situationsplanen på kortbilag 4 på side 39.

Den nye bebyggelse udformes som en karrébebyggelse langs med Rådhusstien og Else Sørensens Vej. Det arkitektoniske udtryk henter inspiration fra områdets industrielle historie og fra Gartnerbyens karrébebyggelser i facadeudtryk og bebyggelsesform, såvel som udformning af udearealer.



*Værkstedsbygningen på Else Sørensens Vej 35, som skal omdannes til boliger.*

Note: LCA står for Life Cycle Assessment, hvilket på dansk kan oversættes til Livscyklusvurdering. LCA er en metode til at evaluere de miljømæssige påvirkninger af en bygnings materialer, konstruktion, drift og nedrivning over hele dens livscyklus. Dette omfatter indvinding af råmaterialer, produktion, transport, opførelse, energiforbrug under brug, vedligeholdelse, og endelig nedrivning eller genbrug af bygningen. LCA i bygningssektoren giver mulighed for at vurdere og minimere miljømæssige belastninger forbundet med bygninger og bidrager til udviklingen af mere bæredygtige og miljøvenlige bygningspraksisser.

I 2027 er der et krav i bygningsreglementet om, at nybyggerier over 1000 m<sup>2</sup> ikke må udlede mere end 9 kg CO<sup>2</sup>-eq/m<sup>2</sup>/år.



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.

Det er intentionen med det kommende projekt, at den samlede klimapåvirkning bliver mindre end 9 kg CO<sup>2</sup>/eq/år, som er det krav, der vil blive stillet i bygningsreglementet i 2027. Dette opnås bl.a. ved at bevare og ombygge værkstedsbygningen samt ved brug af trælameller på minimum 25 % af facaden på den nye bebyggelse. Se også facader og materialernes udledning på kortbilag 6,7 og 8 på side 41.

Den nye bebyggelse er karakteriseret ved varierende højder, som har været en central del af bearbejdningen i lokalplanprocessen, for at tage hensyn til nabobebyggelsen Sibeliusparken. Snitte tegningerne på side 11 viser forholdet mellem den kommende bebyggelse og Sibeliusparken. Ved at bevare den eksisterende værkstedsbygning, som er på 2 etager, og ved at sænke højderne mod Sibeliusparken på den kommende karrébebyggelse, er der taget hensyn til Sibeliusparken samt til videreudviklingen af Gartnerbyen som en tæt bykerne. Endvidere vil en brandvej anlagt langs med den østlige side af lokalplanområdet sikre, at der fortsat er en god afstand til de haver i Sibeliusparken, der grænser op til området.

Bebyggelsens varierende højder gør det muligt at skabe tagterrasser som rekreative opholdsrum. Tagterrasser kan eksempelvis møbleres med mistbænke, taghuse og drivhuse. Af hensyn til forsinkelser af regnvand stilles der i bestemmelserne krav om, at alle tagflader, der ikke benyttes som tagterrasser, installationer eller solceller udføres som grønne tage med hjemmehørende urter.

Lokalplanen giver mulighed for genbrug af byggematerialer, som f.eks. mursten fra eksisterende bygninger. Det bør undersøges, om de kan indgå i det nye byggeri eller udeopholdsarealer. F.eks. i form af belægningen, siddeopholdsfunktioner eller lign. eller som små pavilloner, der har en funktion som f.eks. udekøkken, håndvask, depot etc.

Det er intentionen, at alle boliger får enten en altan, tagterrasse eller privat have. Altanerne bliver opført forskudt af hinanden og med forskellige størrelser, for at sikre varierende motiver i facadekonstruktionen, som bidrager til et levende og interessant gadeforløb.

Parkeringsområdet er beliggende i kælderen og er overdækket af et betondæk, der vil fungere som have/gårdmiljø for husets beboere samt grønt passageforløb åbent for offentligheden. På betondækket bliver der anlagt store bede med mindre træer,

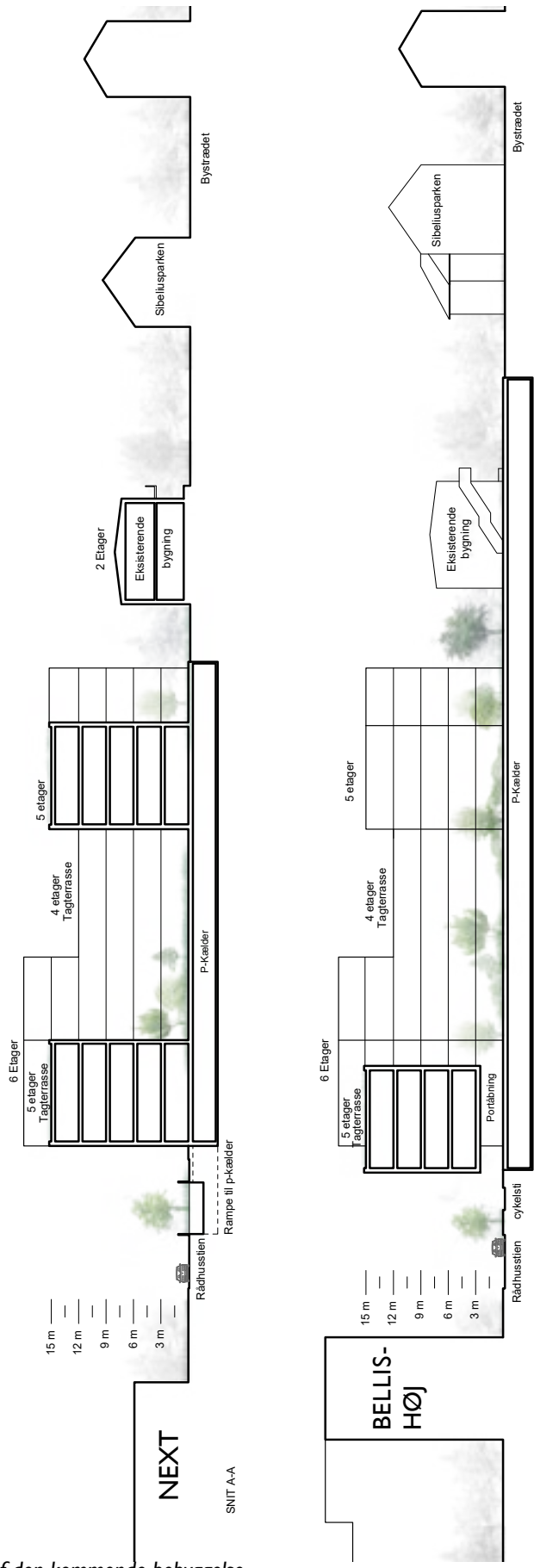
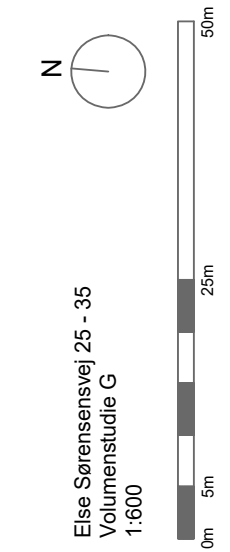


Illustration: snit af den kommende bebyggelse



Eise Sørensenvej 25 - 35  
 Volumenstudie G  
 1:600

buske, stauder og græsser. Der bliver skabt varierende højder i beplantningen, ved at anlægge små bakker samt lave plads til espalier langs med facaderne i mindst 3 etagers højde. Ud over parkering anlægges arealer til depotrum, og cykelparkering i kælderplan.

Fra gårdhaven er der stiadgang til Sibeliusparken mod nord og øst. Herudover er der adgang til den resterende bykerne mod vest ud mod Rådhusstien. Belægningen i gårdhaven skal udføres så denne er tilgængelig for personer med gangsbesvær.

Det er et ønske med lokalplanen at skabe et område med moderne og tidssvarende boligtyper i varierende størrelser, der henvender sig til forskellige befolkningsgrupper.

Ved at udnytte tagflader til tagterrasser for boligerne sikres der, sammen med det fælles gårdrum, altanerne og kantzonerne langs med bebyggelsen et samlet opholdsareal på minimum 6983 m<sup>2</sup> svarende til 39 % for boliger.

### **Bebyggelsens omfang og placering**

Lokalplanen er delt op i delområderne: A, B og C. Delområderne er afgrænset, som vist på kortbilag 3.

#### *Delområde A*

Indenfor delområde A er det tilladt at opføre en bebyggelse på maks. 16070 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal opføres som en karrébebyggelse på mellem 3-6 etager.

Karrébebyggelsen skal opføres så den er højest mod vest og lavest mod øst og nordøst samt Sibeliusparken.

Karrébebyggelsen fremstår aflukket mod vest langs Rådhusstien. Mod øst åbner karrébebyggelsen op mod Sibeliusparken samt bebyggelsen i delområde B.

#### *Delområde B*

Indenfor delområde B skal den eksisterende værkstedsbygning på 1172 m<sup>2</sup> bevares og omdannes til boliger.

#### *Delområde C*

Indenfor delområde C er det ikke tilladt at opføre bebyggelse.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

#### *Delområde A - ny karrébebyggelse*

Den nye bebyggelse opføres som en karrébebyggelse langs

med Rådhusstien og Else Sørensens Vej. Det arkitektoniske udtryk henter inspiration fra områdets industrielle historie og fra Gartnerbyens karrébebyggelser i facadeudtryk og bebyggelsesform, såvel som udformning af udearealer.

Facaden vil fremstå med variation i felter med beton samt med felter beklædt med trælameller og røde teglsten. Alle boliger har adgang til en altan, forhave eller adgang til tagterrasse. Altanerne forskydes og varierer i størrelse med henblik på at skabe et varieret facadeudtryk og gadeforløb.

Karrebebyggelsen udformes i varierende højder og vil ligesom resten af Gartnerbyen blive udformet med flade tage. Bearbejdning af karrebebyggelsens højde har været en central del i udformningen af det endelige projekt, for at tage hensyn til nabobebyggelsen Sibeliusparken.

#### *Delområde B - eksisterende industribygning*

Lokalplanen sikrer, at en værkstedsbygning på 1178 m<sup>2</sup> i to etager bevares og kan bygges om til boliger. Ombygningen af værkstedsbygningen skal ske med respekt for bygningens kulturhistorie og arkitektur.

Værkstedsbygningen er meget repræsentativ for de industri og håndværksvirksomheder, der eksisterede i Rødovre i 1960-erne. Bevaringsværdien gælder særligt værkstedsbygningens bygningsprofil med lav taghældning, markante gavle og lodret inddeling af facaderne. Bygningen skal efter ombygning fortsat fremstå som en helstøbt rød murstensbygning med lodrette markante træk.

#### **Vej-, sti og parkeringsforhold**

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om etablering af vej, stier og parkering indenfor lokalplanområdet.

#### *Parkering*

Der fastsættes en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. bolig og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af handicapegnede køretøjer. Pladser til 2 handicapbusser må gerne afvikles på terræn langs med Rådhusstien. Cykelparkeringen skal afvikles i parkeringskælderens.

Alle parkeringspladser skal anlægges i parkeringskælderens, som bliver placeret i delområde A.



*Illustration: Facadeprincip med trælameller*



*Værkstedsbygningen i delområde B, som skal omdannes til boliger.*





Visualisering af projektet på Else Sørensens Vej



### *Privat fællesvej*

Langs med den vestlige facade skal der udlægges plads til en privat fællesvej.

Vejadgang til parkeringskælderen skal placeres på Rådhusstien. Nedkørslen til parkeringskælderen udformes med en nedkørselsrampe langs med Rådhusstien. Nedkørslen skal være dobbeltrettet.

Nedkørslen kan med fordel udformes så den dækkes af et espalier med beplantning.

### *Stier*

Der bliver etableret en port mod vest ud til Rådhusstien som forbinder bebyggelsen til resten af Gartnerbyen. Herudover bliver der etableret en stiforbindelse øst for lokalplanområdet, som forbindes til et eksisterende stinet ind til Sibeliusparken.

Stierne skal være åbne og tilgængelige for gennemgang for omkringliggende områder samt beboerne indenfor lokalplanområdet.

## **Beplantning og ubebyggede arealer**

De ubebyggede arealer skal fremstå med en sammenhængende grøn karakter. Gårdhaven vil være inddelt i forskellige zoner til rekreation, ophold og leg, og skal fungere som stedet hvor fællesskabet kan udfolde sig.

Både i gårdrum og i kantzoner etableres beplantning med fortrinsvis hjemmehørende arter i en blanding, der understøtter biologisk mangfoldighed. Beplantningen består af både mindre træer, buske, stauder samt urter, blomsterløg, klatre og slyngplanter. Bede anlægges med plantearter, der tilsammen giver årstidsvariation, så udearealerne rummer oplevelser året rundt. Der skal anvendes løvfældende såvel som stedsegrønne arter. Det samlede grønne udtryk skal være varieret og af naturpræget karakter.

### *Gårdrum*

Gårdrummet bliver anlagt ovenpå parkeringskælderen, og der skal arbejdes på at skabe variation i højderne på beplantningen. For at sikre oplevelsen af, at beplantningen spiller sammen med højden på bebyggelsen skal facader og gavle begrønnes, og der skal sikres en fornøden mængde jord og rodrum, så facader og gavle opleves levende og facadebegrønningen fremstår sund,

frodig og vital.

Beplantning på dæk vil have behov for kunstig vandingsanlæg. Derudover forudsættes, at der, for at skabe gode vækstvilkår for både buske og træer, etableres en dækkonstruktion, der muliggør opbygning med tilstrækkelig mængde vækstmateriale, så beplantning kan udvikle sig til en moden beplantning med lang kontinuitet og gårdrummet bidrager til bykernen med en sund og mangfoldig træbestand.

#### *Rådhusstien*

Langs med Rådhusstien skal plantes lindetræer, som forlængelse af Lindetræsrekken, der hvor dette er muligt langs med den grønne rabat mellem cykelsti og kørebane.

#### *Erstatningstræer*

I forbindelse med udviklingen af lokalplanområdet fældes flere træer i området. Til erstatning herfor sikrer lokalplanen, at der plantes minimum tre mellemstore, solitære træer i området tættest på værkstedsbygningen, hvor arealet er friholdt for underliggende parkeringskælder.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning Fingerplan 2019**

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

## **Kommuneplan 2022-2034**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022. Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde 5F10 Rødovre Øst - Egegårdsvej. Rammeområdet udlægger området til blandet bolig og erhverv. Der må bygges i op til 6 etager og med en bebyggelsesprocent på maks. 160 %.

## **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Følgende lokalplaner og byplanvedtægter aflyses delvist med vedtagelsen af lokalplan 154:

- Byplanvedtæg 18 - Egegårdsvej
- Lokalplan 047 - Etagebebyggelsen Sibeliusparken

Følgende lokalplan aflyses helt med vedtagelse af lokalplan 154:

- Lokalplan 086 - for et område til erhverv og offentlige formål

### **Servitutter og deklarationer**

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, udarbejdet en servitutredøgørelse.

Følgende tilstandsservitutter ophæves ved den endelige vedtagelse/offentliggørelse:

17.06.1914-902918-08 (delvist aflyses)

22.12.1915-902812-08 (delvist aflyses)

05.09.1994-16631-08

22.12.1915-902945-08 (delvist aflyses)

### **Spildevandsplan 2022-2030**

Husspildevand samt regnvand fra tage og arealer med fast belægning skal afledes til det offentlige afløbssystem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Rødovre Kommune.

Kloakering skal udføres som separatkloakering. Regnvand fra tage og arealer med fast belægning kan alternativt nedsives på egen grund, hvis der indhentes tilladelse fra Rødovre Kommune efter Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Det er Rødovre Kommunes målsætning at fremme grundvandsdannelsen ved at begrænse mængden af regnvand, der ledes til kloakken. Der opfordres derfor til, at regnvand fra tage og arealer med fast belægning nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som permeable flader. Regnvand kan nedsives, såfremt grundejer indhenter nedsivningstilladelse.

### **Vandforsyningsplan 2019-2028**

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdet forsyningselskab (HOFOR). Det vurderes, at den offentlige vandforsyning har tilstrækkelig kapacitet til at levere det nødvendige vand.

#### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme. Planen vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på energiforbrug.

#### **Ledningsanlæg**

Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart på byggearbejder. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler

eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber der dækker det pågældende område.

### **Affaldsplan 2022-2033**

Der skal afsættes tilstrækkelig plads til opsamling og sortering i henhold til de for enhver tid gældende regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald i Rødovre Kommune.

Storskraldsrum skal placeres i gården, som vist på kortbilag 4, med indkørsel til brandvejen fra Else Sørensen Vej syd for lokalplanområdet.

Nedgravede affaldsbeholdere skal placeres langs med Rådhusstien i delområde C og delområde A. Det er tilladt at opføre fælles nedgravede affaldsløsninger med Sibeliusparken langs med lokalplanområdets nordlige stykke mod Rådhusstien. Afstanden fra boligbygningernes hoveddør anbefales til at være maks. 90 meter.

### **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

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

Nærværende lokalplanforslag skal ikke miljøvurderes. Der er gennemført en miljøscreening, som er en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK 4 af 3/1/2023 med senere ændringer).

Miljøscreeningen er en opfølgning på en tidligere miljøscreening af hele bykernen - herunder Gartnerbyen, som er blevet opdateret til nuværende vidensniveau og målrettet det konkrete lokalplanområde og de muligheder nærværende plan giver.

#### **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 grundvands-sænkninger eller andre påvirkninger af grundvandsforholdene. Den naturlige grundvandsdannelse i området påvirkes dog af befæstelsesgraden. Den eventuelle påvirkning vurderes dog at

være begrænset. Planen medfører ikke, at der etableres nye grundvandstruende aktiviteter i området.

### **Byggeloven**

De til enhver tid gældende regler i Byggeloven skal overholdes. Hvis man vil bygge nyt, bygge om eller ændre i anvendelsen af en bygning, skal der inden arbejdet påbegyndes sendes en ansøgning til kommunen. Kommunen skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt bl.a. gældende byggelov og bygningsreglement overholdes.

Offentlige udendørs områder, herunder veje, stier og parkeringspladser, skal udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning og standarder.

### **Jordforureningsloven**

#### *Overfladeforurening*

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.

#### *Jordforurening*

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

En del af lokalplanområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2. I forbindelse med byggeri og ændret arealanvendelse kræves der efter Jordforureningsloven en § 8-tilladelse fra Rødovre Kommune. Tilladelsen skal sikre grundvand og menneskers sundhed. Der vil sandsynligvis skulle udføres yderligere undersøgelser som forudsætning for tilladelsen.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Kirkebyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 19 omkring kirker er vurderet ikke gældende.

#### **Note**

*Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag kan findes på [www.rk.dk](http://www.rk.dk).*

Lokalplanområdet er ikke berørt af kirkebyggelinjen på 300 meter. Lokalplanområdet ligger knap 500 meter fra kirken.

### **Varmeforsyningsloven**

Kommunens varmeplan for lokalplanområdet er bestemt af Varmeforsyningsloven, således at den til enhver tid mest samfundsøkonomiske varmforsyning kan fremmes med henblik på at mindske varmforsyningens afhængighed af fossile brændsler, samt at fremme samproduktion af el og varme. Varmeforsyningsloven regulerer også hvilke forbrugere, der har tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

### **Museumsloven**

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal, Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup (Museumsloven – lov nr. 1505 af 14. december 2006 (med senere ændringer)). Oplysninger kan eventuelt fås på museet inden arbejdet påbegyndes.

### **Vejloven**

Bekendtgørelse af Lov om private fællesveje (LBK nr 422 af 25/04/2023) og Lov om offentlige veje mv. (LBK nr 421 af 25/04/2023). Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til ejendom skal godkendes af Rødovre Kommune.

Rådhusstien (cykel- og gangsti) langs med lokalplanområdets vestlige side nedlægges som offentlig sti med vedtagelsen af lokalplanen. Stien og en del af matr. nr. 7ak bliver udlagt til privat fællesvej.

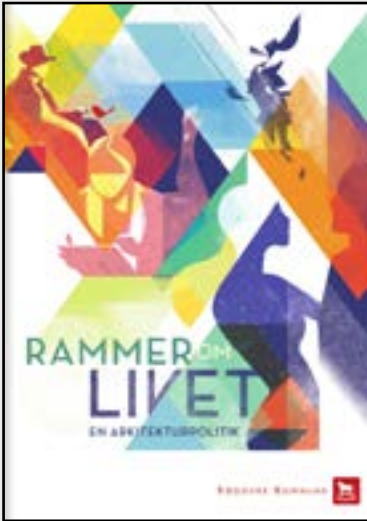
### **Natura 2000 områder og bilag IV arter**

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område. Lokalplanområdet ligger relativt langt fra Natura 2000 områder og vil ikke påvirke disse. Habitatområderne og fuglebeskyttelses- områderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Planen forventes ikke at have væsentlig indvirkning på dyrelivet og truede dyrearter. I forbindelse med miljøscreeningen er der udarbejdet en flagermusundersøgelse, hvori det er konkluderet, at den fremtidige udvikling af området ikke vil have konsekvenser for flagermusenes habitatområder.



# Bestemmelser



Rødovre Kommunes arkitekturpolitik "Rammer om livet" kan ses på kommunens hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk).

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse LOV nr 1790 af 28/12/2023) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

## § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for at opføre en karrébebyggelse med boliger til helårsbeboelse.
- at sikre bevaringen af en eksisterende bygning på matr.nr. 7r., som omdannes til boliger.
- at sikre anlæggelsen af en privat fælles vej langs med den vestlige del af lokalplanområdet
- at sikre bebyggelsens omfang og placering, som vist på kortbilag 4
- at sikre at ny bebyggelse fremtræder med høj arkitektonisk kvalitet.
- at sikre, at ubebyggede arealer inkl. opholdsarealer fremstår med hjemmehørende, mangfoldig og vital beplantning som beskrevet i §9.3.
- at sikre, at der er minimum 6983 m<sup>2</sup> opholdsareal i forhold.
- at sikre at gårdrummet fremstår med zoneinddelte arealer til forskellige aktiviteter

## § 2 Område og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr.: 7ak, 7bx og 7r samt vejmatrikel 7000cg og en del af vejmatrikel 7000 bl - samt alle parceller, der efter annonceringen af den endeligt vedtaget lokalplan udstykkes herfra.

### 2.1 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på kortbilag 3.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1 Generelt

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

### 3.2 Delområde A og B

Området må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

### 3.3 Delområde C

Området må kun anvendes til færdselsformål samt grønne opholdsarealer.



## **§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold**

Ejendommene kan ikke udstykkes i yderligere matrikler.

Matriklerne i delområde A skal sammatruleres.

Delområde B kan udstykkes til en selvstændig matrikel.

## **§ 5 Vej- og stiforhold**

### **5.1 Ankomst og vejbetjening**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Rådhusstien, se kortbilag 4.

### **5.2 Privat fællesvej i Delområde C**

Langs med den vestlige facade skal der anlægges en privat fællesvej. Vejen skal give adgang til handicapparkeringspladserne på terræn samt adgang til parkeringskælderen. Vejen skal placeres som vist på kortbilag 4.

#### *5.2.1 Nedkørsel til parkeringskælder*

Nedkørsel til parkeringskælderen skal anlægges langs med Rådhusstien. Nedkørslen skal etableres som vist på kortbilag 4.

Parkeringsrampen skal være to-sporet for dobbeltrettet trafik.

Parkeringsrampen skal have en bredde på minimum 5,5 meter fra væg til væg. Kørebanelen skal være minimum 5 meter. Der skal etableres 25 cm sidehelle i hver side.

Langs med parkeringsrampen ud mod kørebanelen på terræn, skal der være en rabat på 0,5 meter.

#### *5.2.2 Vejens indretning*

Vejen skal indrettes som vist på kortbilag 4.

Vejprofilen skal bestå af et fortov, en dobbeltrettet cykelsti og en rabat med beplantning samt en vej med to modsatrettede kørebaneler.

Der etableres en vejbumb ved parkeringsnedkørsel, som vist på kortbilag 4.

Mellem cykelsti og kørebane skal anlægges en rabat på minimum 1 meter. I relation til hvert nyplantet træ etableres minimum 12 m<sup>3</sup> rodvenlig befæstelse i cykelstien, for at sikre tilstrækkelig rodrum, så træerne kan udvikle sig til fuldtudvoksede vitale

ræer. Se evt. § 9.3.2.

### **5.3 Stiforbindelser og fortove**

Der skal etableres stiforbindelser som vist på kortbilag 4.

Stiforløbet skal gøre det muligt at forbinde lokalplanområdet til Sibeliusparken øst og nord for lokalplanområdet. Stiforbindelsen skal ligeledes koble lokalplanområdet til Rådhusstien mod vest ud mod Gartnerbyen.

Belægningen kan bestå af genanvendte mursten fra eksisterende byggeri indenfor lokalplanområdet som nedrives.

Fortove skal have en minimumsbredde på 1,5 m.

### **5.4 Tilgængelighed**

Lokalplanområdet skal planlægges med fokus på god tilgængelighed for personer med forskellige handicap.

## **§ 6 Parkering**

Alle parkeringspladser skal placeres i en parkeringskælder undtagen to parkeringspladser til handicappede busser, som skal placeres i delområde C på Rådhusstien. Se kortbilag 5.

### **6.1 Bilparkering**

Der skal etableres 1 plads pr. bolig.

Parkeringspladserne skal være min. 2,5 x 5 meter.

Enkelte steder er det tilladt af opføre parkeringspladser på 2,4 x 5 meter som følge af placering af søjler i parkeringskælderen.

### **6.2 Cykelparkering**

Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Cykelparkeringspladserne kan afvikles i kælderen, som vist på kortbilag 5.

En del af cykelparkeringspladserne skal dimensioneres, så der er tilstrækkeligt med plads til ladcykler, som vist på kortbilag 5.

### **6.3 Elbiler - elladestandere**

Alle bilparkeringspladser skal forberedes for ladestandere til elbiler.

### **6.4 Handicapparkering**

I parkeringskælderen skal 7 % af pladserne være handicappar-

keringspladser.

Langs med Rådhusstien skal anlægges 2 pladser til handicapbusser.

For handicappladserne gælder, 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 skal være fast og jævn,
- niveauspring i adgangsarealet fra parkeringsarealet til andet areal højst er 2,5 cm og der er etableret en rampe.
- handicapparkeringspladserne skal så vidt muligt placeres tæt på en elevtor.
- rabatten mellem cykelsti og handicappladserne er anlagt med fast belægning.

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

### **7.1 Bebyggelse indenfor Delområde A**

Bebyggelsen i Delområde A skal placeres iht. kortbilag 4 inkl. forskydninger i bygningens facade og bygningskroppen.

Inden for delområdet som helhed må der maks. opføres 16070 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal opføres som karrébebyggelse på mellem 3-6 etager.

### **7.2 Delområde B**

Inden for delområde B må maks. opføres 1172 m<sup>2</sup>.

Eksisterende bebyggelse i delområdet må ikke rives ned men ombygges til boliger.

Bebyggelsen skal bevares i 2 etager.

### **7.3 Delområde C**

Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde C.

Området udlægges til færdselsformål med dertilhørende belægning og anlæg.

### **7.4 Småbygninger, overdækninger og afskærmninger**

Der kan etableres mindre taghuse og drivhuse på tagterrasserne med en samlet maks. størrelse på 10 m<sup>2</sup> per tagterrasse.

Skure i gårdrum skal være med trælameller i samme træ og farve som facadepartierne på bebyggelsen. Tagene og facaderne

skal begrønnes.

## **7.5 Depotrum**

Der skal etableres depotrum til hver lejlighed med en minimumsstørrelse på 3 m<sup>2</sup>.

Depotrummene skal etableres i kælderen.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **8.1 Delområde A**

#### *8.1.1 Helheden i bebyggelsen*

For den nye bebyggelse 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 den nye bebyggelse gælder, 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 Ny karrébebyggelse i delområde A*

Bygningsfacader skal udformes efter principperne på kortbilag 7 og 8.

Den nye karrébebyggelse skal fremstå med et harmonisk arkitektonisk udtryk mht. bygningsudformning, facader, materialer og farver skal fremstå ensartet.

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

#### *8.1.4 Arkitektoniske udtryk*

Karrébebyggelsen skal udføres i et arkitektonisk udtryk som henter inspiration fra området's industrielle historie og fra Gartnerbyens karrébebyggelser med flade tage, der udføres som hhv. grønt tag og private tagterrasse til brug for ejendommens beboere. For placering af tagterrasser se kortbilag 4.

Den langstrakte vestlige facade mod Rådhusstien skal udføres med forskydninger i facadelinjen, se kortbilag 4.

Hovedindgange til trapperum skal være synligt markeret i gård-

*Note til § 8: Det er Rødovre Kommunes praksis, at stille krav om udarbejdelse af "muck-ups" af facader i forbindelse med byggesagsbehandlingen.*

facaderne.

Karrébebyggelsens facader er inddelt i vandrette og lodrette bånd. De vandrette bånd består af røde tegl med forskudte altaner i varierende størrelser og de lodrette bånd består af betonflader og store vinduespartier samt med mindre partier af trælameller ved altaner.

Facadeudtrykket skal have gennemgående trælameller ved stueetager og evt. også ved den øverste etage, for principper for facadeudtryk se kortbilag 6, 7 og 8.

Gavlfacader udføres ligeledes med vandrette bånd bestående af røde tegl og lodrette bånd af betonflader som enkelte steder brydes af vinder og partier af trælameller. Der er ligeledes gennemgående trælameller på nederste facade, for principper for facadeudtryk på gavle, se kortbilag 6.

Der må ikke anvendes engoberet betonsten/mursten som facade- eller tagsten.

Port mod den indre gård skal udføres i én etage og placeres iht. kortbilag 4, 9 og 10.

Vægge og loft i porten skal være udført med trælameller. Der skal sikres et grønt kig gennem porten.

#### *8.1.5 Døre- og vinduespartier*

Hoveddøre til trapperum skal have glas evt. også i et parti over døren, så der komme dagslys ind til ankomstarealet og indgangspartiet markeres i facaden.

For at sikre en ensartet løsning i bebyggelsen skal vindues- og dørrammer, altanværn og inddækninger udføres ensartet og fremstå galvaniseret. Der må ikke anvendes zink.

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

#### *8.1.6 Adgang til boliger*

Adgange til boligerne i karrébebyggelsen skal ske via det fælles gårdrum (og via trappe/elevator fra den nedgravede p-kælderen).

Via trapperummenes nederste etage skal der være adgang til og fra det fælles gårdrum.

**8.1.7 Altaner og private terrasser/haver til boliger i stueetagen**  
Alle boliger skal have en rummelig altan med en dybde på 130 cm, som skal placeres med god solorientering.

Altaner kan udføres som delvist tilbagetrukket eller påsatte altaner. Altaner skal udføres med bundplade som skjuler konstruktionen, når man ser altanen nede fra.

Altaner skal fremstå ensartet og fremstå galvaniseret. Altaner skal variere i størrelserne.

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

## **8.2 Delområde B**

### **8.2.1 Bevaringsværdig bygning i Delområde B**

Længdefacaderne skal bevares som eksisterende, med en fast rytme af røde murpiller og tilbagetrukne partier med vinduer og lyse, glatte brystninger.

I de tilbagetrukne partier kan vinduesarealet øges, og der kan opsættes franske værn.

Vinduer, værn og brystninger skal fortsat være tilbagetrukket fra murpillerne.

På den ene længdefacade kan etableres hævet niveau og altangang som adgang til boligerne i stueetagen hhv. på 1. sal.

Gavlfacaderne skal fastholdes som lukkede gavle, bortset fra dør-/vindueshullet i sydgavlen.

Gavlene skal fortsat fremtræde i røde mursten.

## **8.3 Tage**

### **8.3.1 Delområde A**

Bygninger skal opføres med flade tage.

Tagflader der ikke benyttes som tagterrasser, installationer eller solceller udføres som grønne tage med hjemmehørende arter.

Eventuelle solcelleanlæg på maksimalt have et glanstal på 30 målt efter Teknologisk Instituts metode.

### **8.3.2 Delområde B**

Sadeltaget skal bevares med eksisterende hældning.

## § 9 Ubebyggede arealer

### 9.1 Opholdsarealer

Opholdsarealer omhandler kun altaner, tagterrasser, gårdhaven samt kantzoner langs med bebyggelsens facade i delområde C og kantzonen langs med bebyggelsens facade i nord.

- a) Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på opholdsarealer skal udformes på en måde, der medvirker til at give området et helhedspræg i høj kvalitet.
- b) Opholdsarealet skal udgøre minimum 6983 m<sup>2</sup>
- c) Alle ubebyggede arealer herunder opholdsarealer skal planlægges i henhold til det kriminalpræventive råds anbefalinger.
- d) Alle boliger skal have sin egen af en af følgende: en altan, en lille have i gårdhaven eller en tagterrasse.
- e) Der skal sikres offentlig adgang og visuel forbindelse til gårdhaven.
- f) Delområde C må ikke tælles med i beregning af opholdsarealet.

### 9.2 Den fælles gårdhave

Gårdhaven må kun benyttes til rekreative friarealer og affaldsskur. Gårdhaven skal indrettes med følgende sektioner:

- sektion til leg
  - sektion til aftenophold og grill
  - sektion til rekreation og ophold
- med store gennemgående gangarealer, pladser, bænke, plinthe, pergolaer, trampoliner o.lign. elementer, der har en oplagt fællesskabs-, lege- og aktiverende funktion, men som også fungerer som selvstændige arkitektoniske elementer,
  - mindre affaldsbeholdere i forbindelse med bænke o.lign.,
  - regnbede,
  - stier,
  - legeplads,
  - private haver langs de indvendige facader til boligerne i stueetagen.

### 9.3 Beplantning

#### 9.3.1 Generelt

Både i gårdrum, i kantzoner, op af facader, samt på tagflader etableres beplantning med høj artsdiversitet som understøtter biologisk mangfoldighed, hvor minimum 80% af arterne er hjemmehørende og minimum 80% af arealet skal være dækket af hjemmehørende arter.

Beplantningen består af både træer, buske, stauder, urter og blomsterløg, samt klatre- og slyngplanter. Bede anlægges med plantearter, der tilsammen giver årstidsvariation, så udearea-

lerne rummer oplevelser året rundt. Der skal anvendes løvfældende såvel som stedsegrønne arter. Det samlede grønne udtryk er varieret og af naturpræget karakter.

#### 9.3.2 *Delområde A - gårdrum og begrønning af facader*

Bepantning på dæk vil have behov for kunstig vandingsanlæg. Derudover forudsættes, at der, for at skabe gode vækstvilkår for både buske og træer, etableres en dækkonstruktion, der muliggør opbygning med tilstrækkelig mængde vækstmateriale.

Facader i gårdrummet skal begrønnes, hvor der kan sikres et tilstrækkeligt rodrum og vækstmateriale i terræn, således klatre- og slyngplanter fremstår vitale, frodige og dækker større lodrette flader. Facadebegrønningen skal indgå som en del af et større plantebed og friholdes for befæstelse.

#### 9.3.3 *Delområde B - erstatningstræer*

På arealet som friholdes for underliggende parkeringskælder, placeres minimum tre mellemstore solitære træer:

- Træerne skal plantes i størrelse SHO 20-25
- Træerne skal være forskellige hjemmehørende træarter, eksempelvis arter som avnbøg, navr eller skovæble.
- Træerne skal placeres således, at de sikres tilstrækkeligt rodrum og plads til, at de kan udvikle sig til fuldtudvoksede længelevende træer.
- Træerne skal bevares fuldkronede, og må ikke kronereduceres eller beskæres uden forudgået tilladelse fra Rødovre Kommune.
- Træernes krone, stamme eller rødder må ikke beskadiges. Der må ikke anlægges, opsættes terrænudstyr eller graves indenfor træernes drypzone.

#### 9.3.4 *Delområde C - beplantning ved vej og langs facaden*

Bedet langs med bebyggelsens facade skal etableres med tørketålende og salttolerant beplantning bestående af bunddækkende stauder, urter eller naturgræs samt overstandere.

Der plantes flest mulige opstammede lindetræer af sorten *Tilia platyphyllos* 'Örebro', jævnt fordelt langs med bebyggelsen på rabatten mellem cykelstien og kørebanen.

- Træerne skal optræde som en fortsættelse af lindetræsækken på den nordlige del af Rådhusstien.
- Træerne skal bevares fuldkronet, og må ikke kronereduceres eller beskæres uden forudgået tilladelse fra Rødovre Kommune.



#### **9.4 Beplantning på facader i gårdrum**

Facaderne i gårdrummet skal begrønnes der hvor det er muligt

#### **9.5 Hegn**

Der må ikke opsættes hegn indenfor lokalplanområdet på nær levende hegn, som skal være fritvoksende, uklippet hæk. Hække skal være artsrige, samt blomstrende eller frugtbærende, og opfylde princippet at minimum 80% af arterne er hjemmehørende og minimum 80% af arealet skal være dækket af hjemmehørende arter.

Højden på levende hegn fastsættes til maks. 1,5 m og der skal sikres tilstrækkelig plads så hække kan udfolde med sin naturlige bredde.

#### **9.6 Terrænregulering**

- Tilladt +/- 0,5 m jord uden for skelzonen (2,5 m fra skel).
- Tilladt +/- 0,3 m jord i skelzonen (se dog nedenstående).
- Terrænregulering må ikke ske nærmere end 0,5 m fra skel.
- Overfladevand skal holdes på egen grund.
- Større reguleringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- Opbygning af bede på dæk dimensioneres ud fra den blivende beplantningsvækstkrav og er ikke omfattet af terrænregulering.

#### **9.7 Udendørs oplag**

Der må ikke være udendørs oplag af både, campingvogne, pølsevogne, o.lign., større anhængere, uindregistrerede biler, biler med salg for øje eller udlejning, affald, permanent oplag af byggematerialer, containere og lignende.

### **§ 10 Belysning og skiltning**

#### **10.1 Skiltning generelt**

Al skiltning skal godkendes af Rødovre Kommune.

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbebyggelse.

#### **10.2 Belysning i gårdrummet**

Udendørs belysning på ubebyggede arealer skal være orienterende og indgå som en del af det arkitektoniske udtryk. Belysningen skal etableres som lysstandere med nedadrettet belysning og lave belysningsarmaturer (i maks. 100 cm. højde).

Belysningsarmaturer skal være afskærmede, så de ikke generer omkringboende.

Ved alle opgangsdøre og i port skal der placeres lyskilder.

### **10.3 Belysning på fortovsarealer**

Udvendige belysningsarmaturer skal være ens i hele lokalplannområdet. Private fællesveje, kantzone- og fortovsarealer skal være tilstrækkeligt oplyst uden mørke og utrygge områder. Udendørs belysning på kantzone- og fortovsarealer skal følge Rødovre Kommunes designmanual for byrum.

## **§ 11 Tekniske anlæg, elforsyning, varmforsyning, affald m.m.**

### **11.1 Generelt**

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen og dennes arkitektoniske formsprog eller placeres, så de ikke er synlige fra vej.

### **11.2 Solenergi**

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på tage under forudsætning af:

- solenergi skal udføres refleksfrit, så de ikke blænder.
- solenergi integreret på altaner og vinduer, 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.

### **11.3 Affald**

Til de nye etageboligerne skal der afsættes tilstrækkelig plads til sortering af affald fra private husstande. De skal etableres som affaldsøer med nedgravede beholdere – på nær beholderne til farligt affald, haveaffald og storskrald, som etableres på terræn.

De nedgravede affaldsbeholdere skal anvendes til sorteret dagrenovation med følgende affaldstyper: Madaffald, papir, plast + mad- og drikkekarton, pap, glas, metal og restaffald.

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. Det kan være i vippecontainer dedikeret til haveaffald eller på en plads beregnet til afhentning med grab.

Til haveaffald der hentes med grab, skal der etableres et egnet fast underlag.

Der må maksimalt være 90 m fra hoveddør til nedgravet affaldsø for beboere. Nedgravede affaldsøer skal placeres, så de

ikke virker skæmmende på omgivelserne og placeres, så de er tilgængelige og samtidig opfylder krav til adgangsvej og standplads.

Rum til storskrald skal placeres i gårdrummet. Se kortbilag 4 for placeringen af nedgravede affaldsløsninger og storskraldsrum.

Storskraldsaffald afhentes ad brandvejen med indkørsel fra Else Sørensens Vej i den sydøstlige del af lokalplanområdet. Se kortbilag 4. Vejen skal anlægges med en belægning og en dimensionering, som er egnet til affaldsbiler.

Affaldstationer med nedgravede beholdere afhentes langs med Rådhusstien.

#### **11.4 Antenneanlæg**

Paraboler må højst have en diameter på 1 m. De må ikke opættes på terræn eller bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier, fællesarealer og naboer.

#### **11.5 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 kunne godkendes af kommunen.

#### **11.6 Ledningsanlæg**

Ledningsanlæg og belysning fremføres som jordkabler og skal placeres således at træernes fremtidige rodzone ikke bliver berørt af fremtidige gravninger.

#### **11.7 Separatkloakering**

Der skal forberedes til separatkloakering inden for lokalplanområdet.

Kloakering skal udføres som separatkloakering.

Følgende afløbskoefficient er gældende for området:

- Etageejendom: 0,75 ved en regn-intensitet på 130 l/s/ha

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

## **§ 12 Ophævelser af lokalplaner og servitutter**

### **12.1 Lokalplaner**

Følgende lokalplaner og byplanvedtægter aflyses delvist med vedtagelsen af lokalplan 154:

- Byplanvedtæg 18 - Egegårdsvej
- Lokalplan 047 - Etagebebyggelsen Sibeliusparken

Følgende lokalplan aflyses helt med vedtagelse af lokalplan 154:

- Lokalplan 086 - for et område til erhverv og offentlige formål

## **12.2 Servitutter**

Følgende tilstandsservitutter ophæves ved den endelige vedtagelse/ offentliggørelse:

17.06.1914-902918-08 (delvist aflyses)

22.12.1915-902812-08 (delvist aflyses)

05.09.1994-16631-08

22.12.1915-902945-08 (delvist aflyses)

## **§ 13 Drift af friarealer mv.**

Den til enhver tid værende ejer eller ejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 udlagte vej- og stiarealer og de i § 9 nævnte friarealer, herunder vedligeholde de offentligt tilgængelige arealer inden for lokalplanområdet.

## **§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse**

Ny bebyggelse i området må først tages i brug:

- Når de i § 6 nævnte parkeringspladser er godkendt ifm. byggesagen og etableret.
- Når den er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.
- Når de i § 11.3 omtalte affaldsløsninger er godkendt og etableret.

## **§ 15 Lokalplanens retsvirkninger**

### **15.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger**

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

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

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

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

### **15.2 Lokalplanens retsvirkninger**

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget planen endeligt og offentliggjort den, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkedes, 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**

Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den **xx.xx.2024** og er sendt i offentlig høring i 8 uger fra den **xx.xx.2024 til den xx.xx.2024** jf. § 24 i Lov om planlægning.

Britt Jensen  
Borgmester

/

Henrik Abildtrup  
Kommunaldirektør

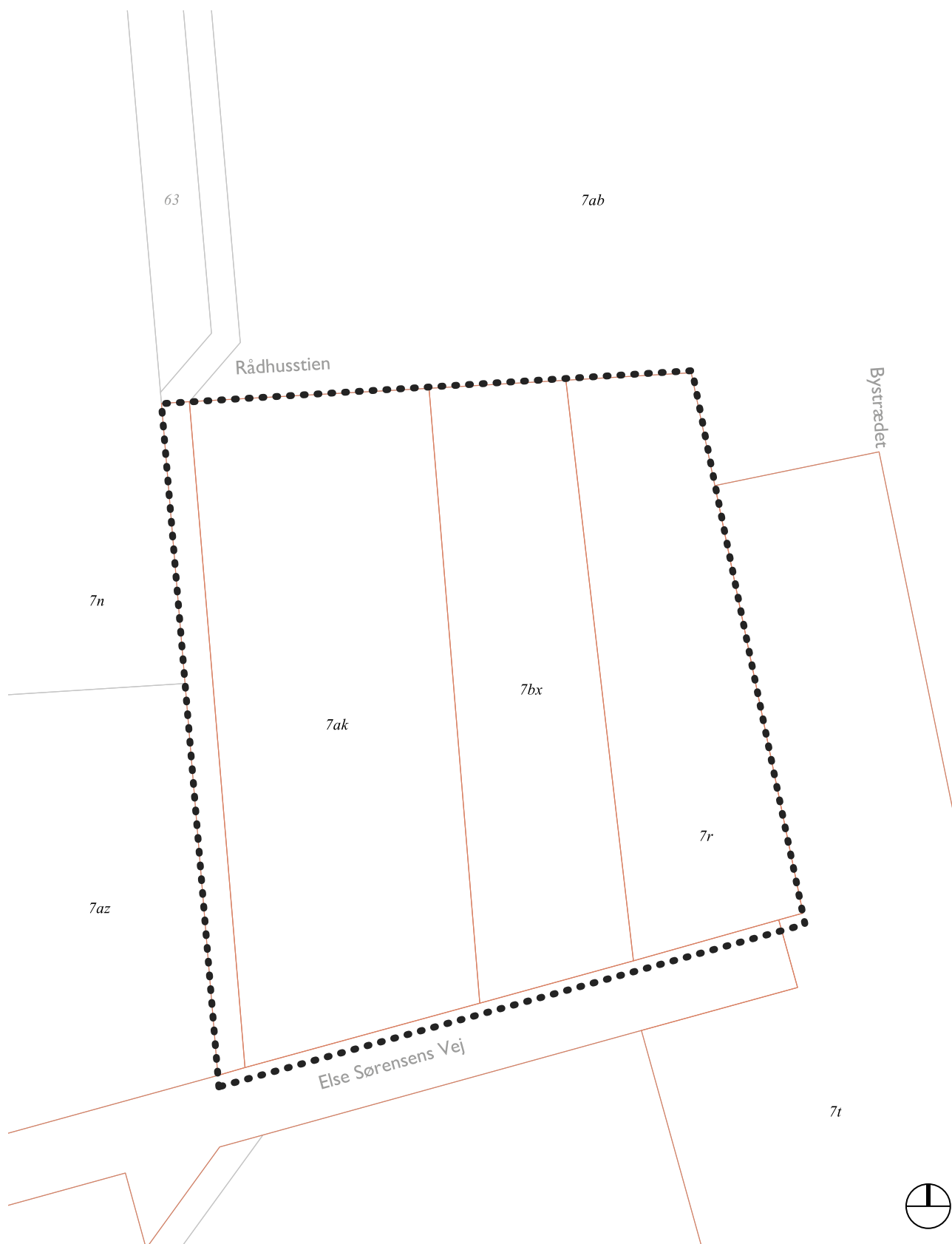
# Kortbilag I

## Matrikelkort

1:1.000

 Lokalplanens afgrænsning





 Matrikler



# Kortbilag 2

## Eksisterende forhold

1:1.000





-  Lokalplanens afgrænsning
-  Bygninger
-  Matrikler
-  Vejkant

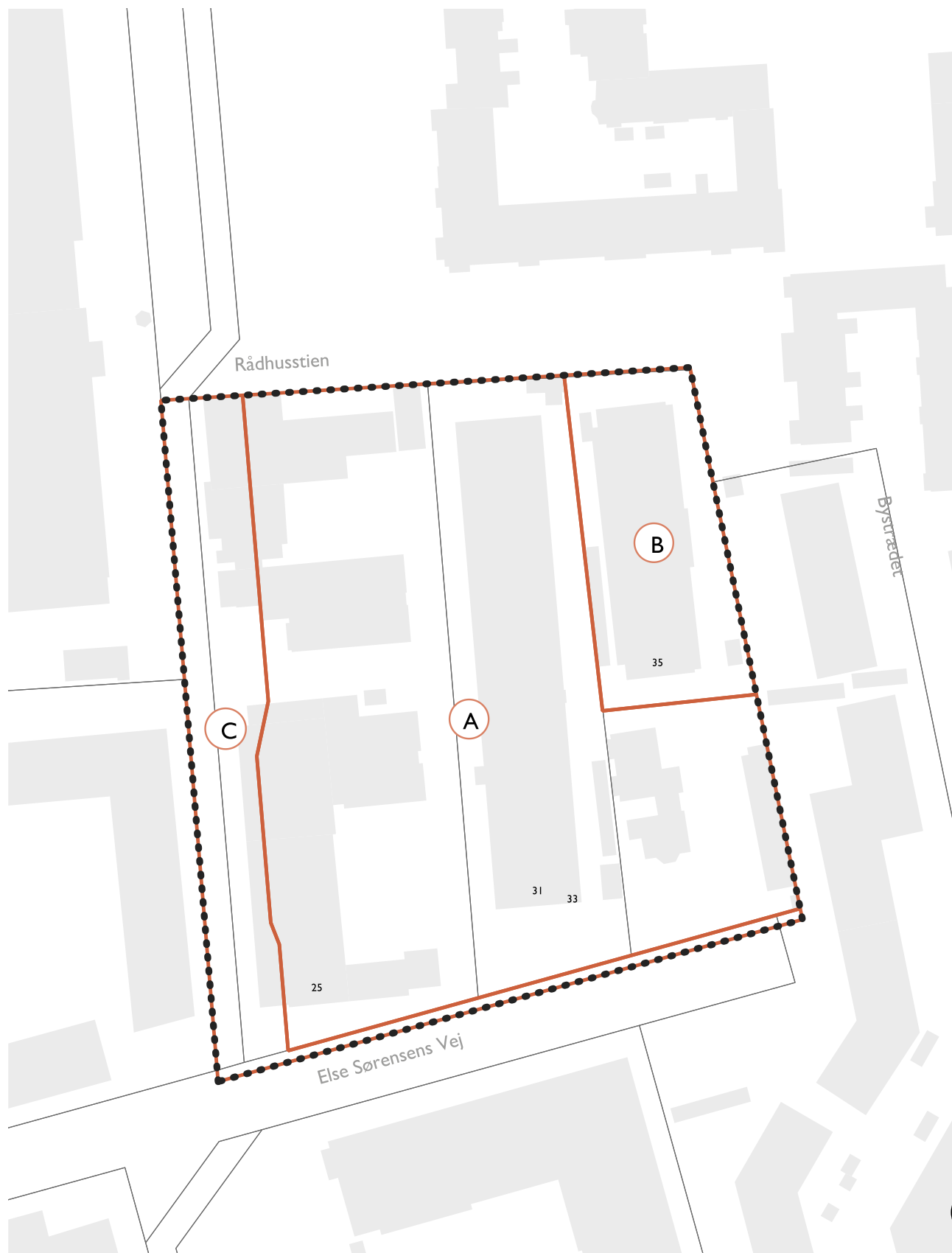


# Kortbilag 3

## Delområder

1:1.000

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikler
-  Bygninger



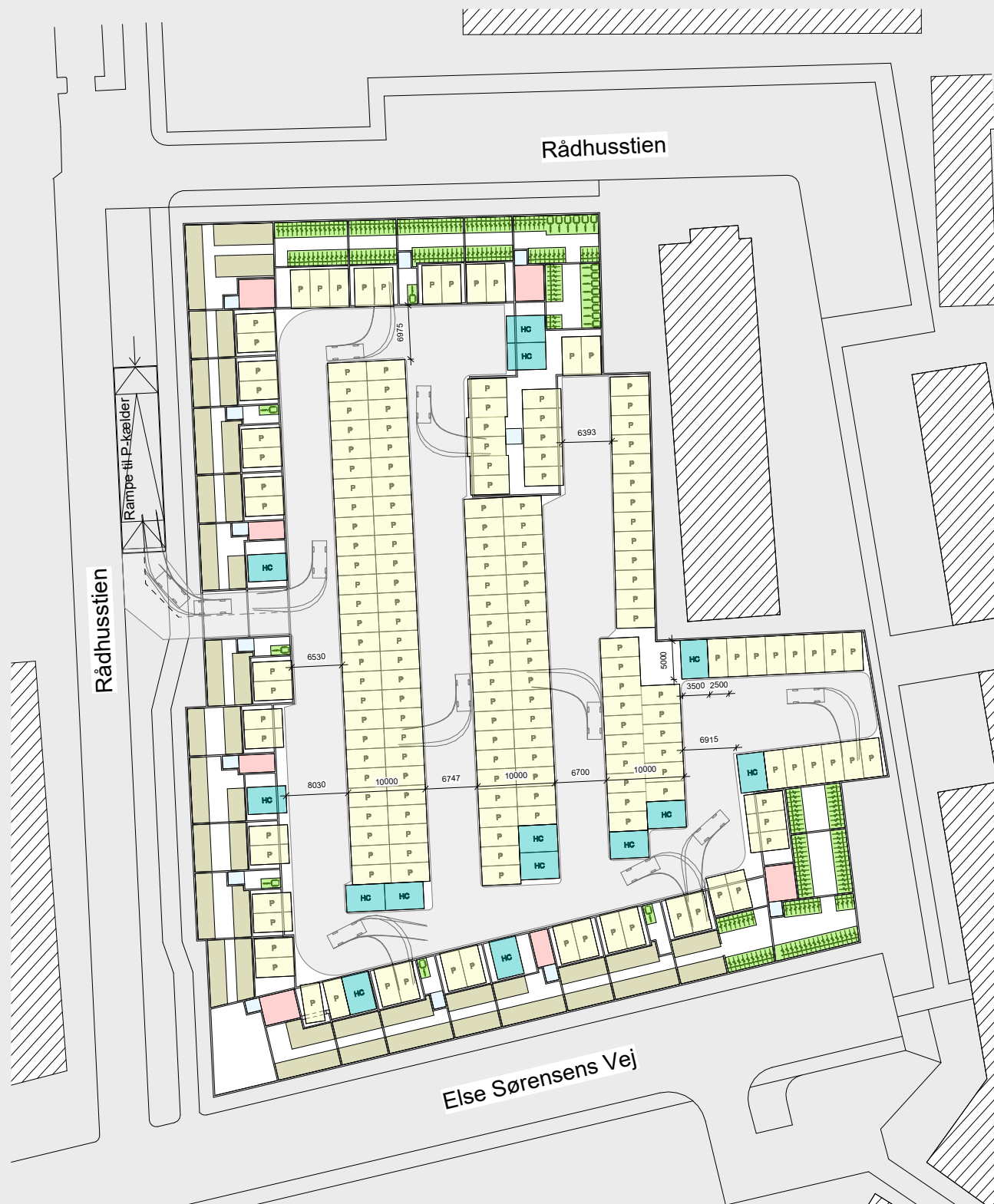










# Kortbilag 5

Kælderplan

Mål: 1:750



- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Eksisterende bygninger |  P-pladser (2.5x5 m)  |  Nedkørsel til P-kælder |
|  Trappeopgang           |  HC-pladser (3.5x5 m) |   |
|  Elevator               |  Kørebane             |   |
|  Depot                  |  Cykelparkering       |   |

0m 5m 25m



# Kortbilag 6

## Facadeprincipper 1



Gaden

Teglbånd

Farvet alu vinduesramme

Betonfelt

Galvaniseret alu altan

Trælameller ved altan

Trælameller / espalier på basen



Gavlen

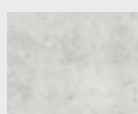
Betonfelt

Teglbånd

Espalier

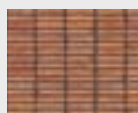
Trælameller / espalier på basen

Privat terrasse m. hæk



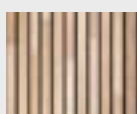
**Beton**

Ca. 35% af facaden



**Røde teglskaller**

Ca. 40% af facaden  
Ca. 4 kg CO<sub>2</sub> per m<sup>2</sup>\*



**Trælameller**

Ca. 25% af facaden  
Ca. - 10 kg CO<sub>2</sub> per m<sup>2</sup>\*



# Kortbilag 7

## Facadeprincipper 2

### Teglbånd - liggende fliseforbåndt - betonfelter



**Variation: Forskudte altaner i forskellige størrelser**

# Kortbilag 8

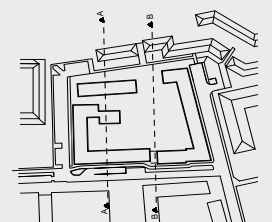
## Facadeprincipper 3

### Teglbånd - liggende fliseforbandt - betonfelter



**Variation: Træ også på øverste etage**

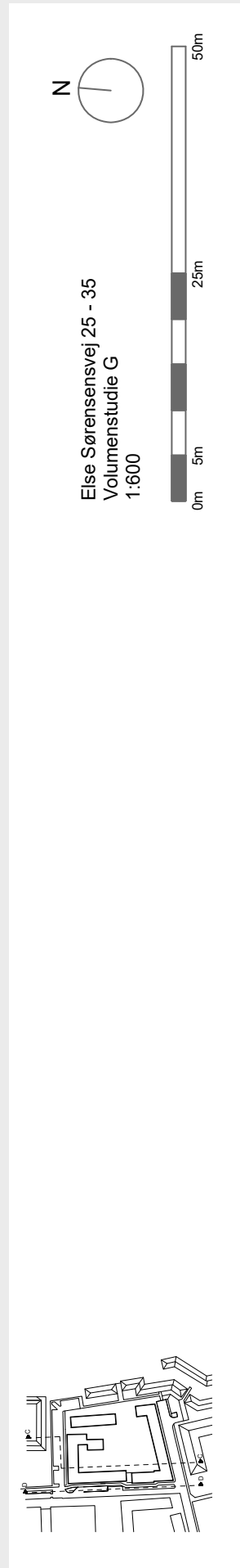
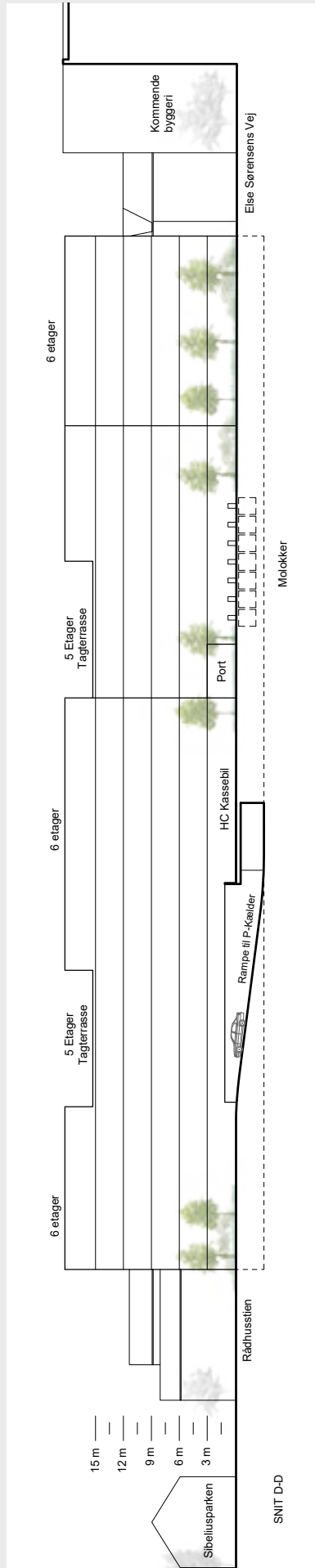
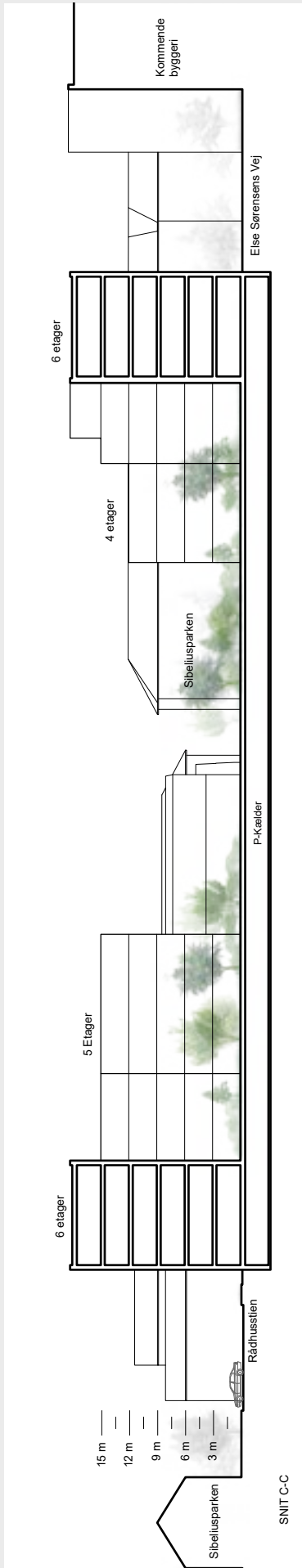
# Kortbilag 9



Elise Sørensensvej 25 - 35  
 Volumenstudie G  
 1:600

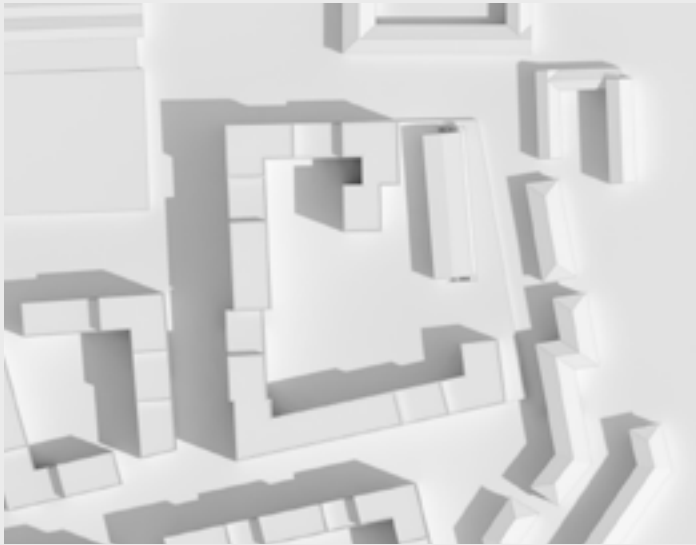


# Kortbilag 10

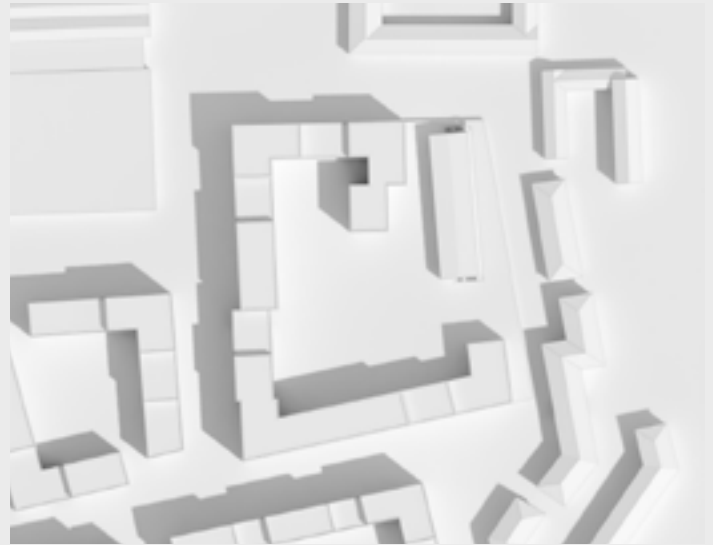


# Kortbilag I I

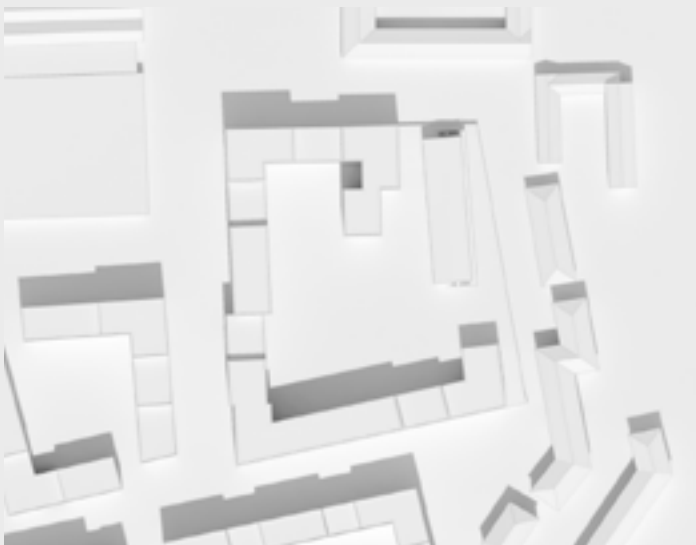
Skyggediagrammer - Volumenstudie G  
Sommersolhverv (21. Juni)



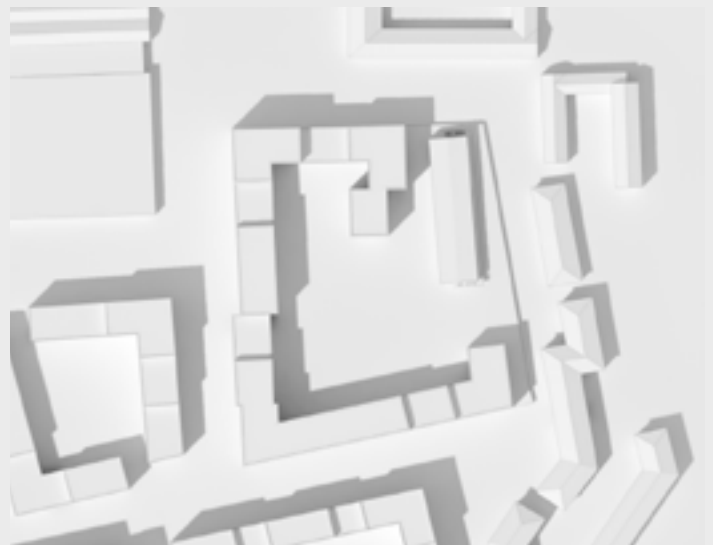
Kl. 09:00



Kl. 10:00



Kl. 12:00



Kl. 14:00



Kl. 17:00



Kl. 20:00

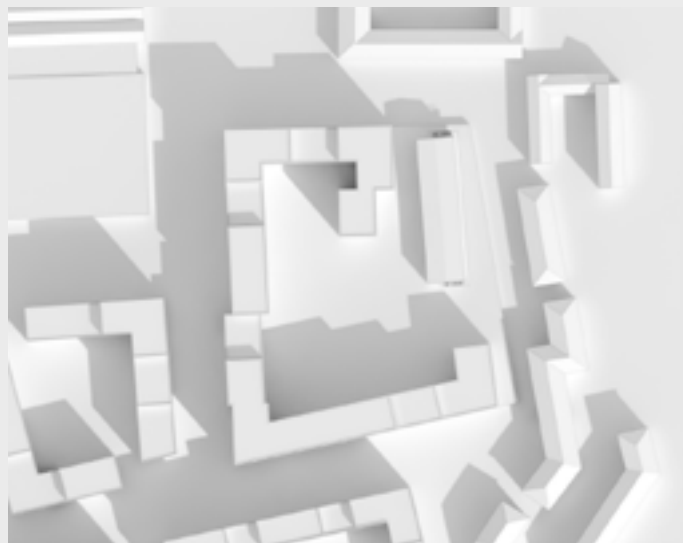


# Kortbilag I2

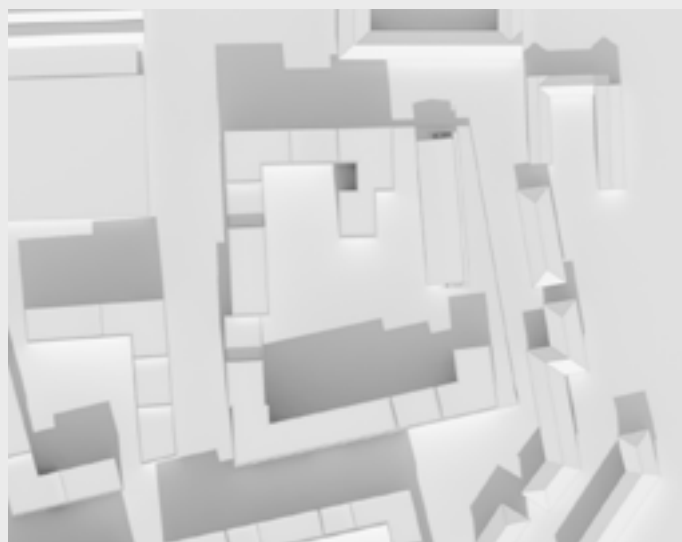
Skyggediagrammer - Volumenstudie G  
Forårsjævnøgn (20. marts)



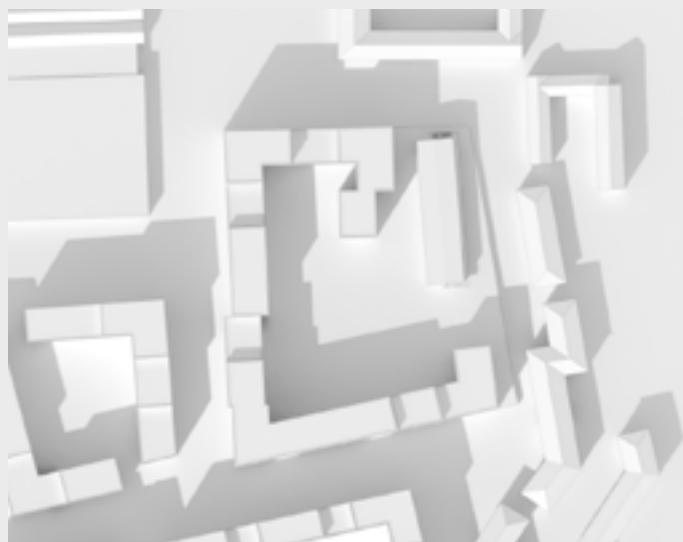
Kl. 09:00



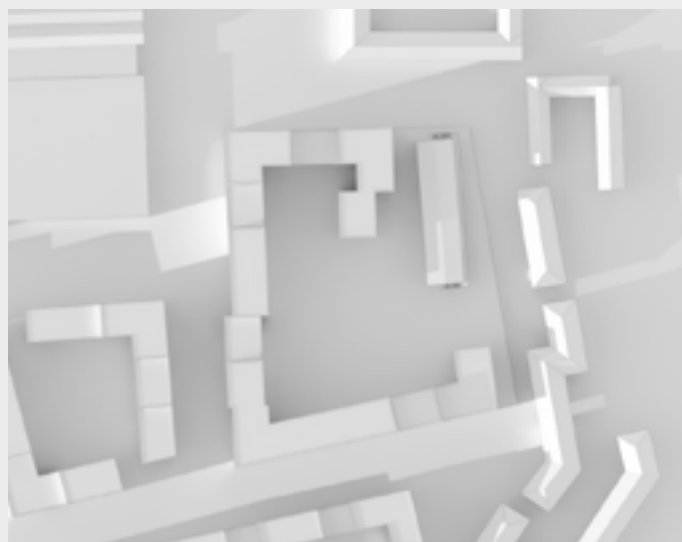
Kl. 10:00



Kl. 12:00



Kl. 14:00



Kl. 17:00



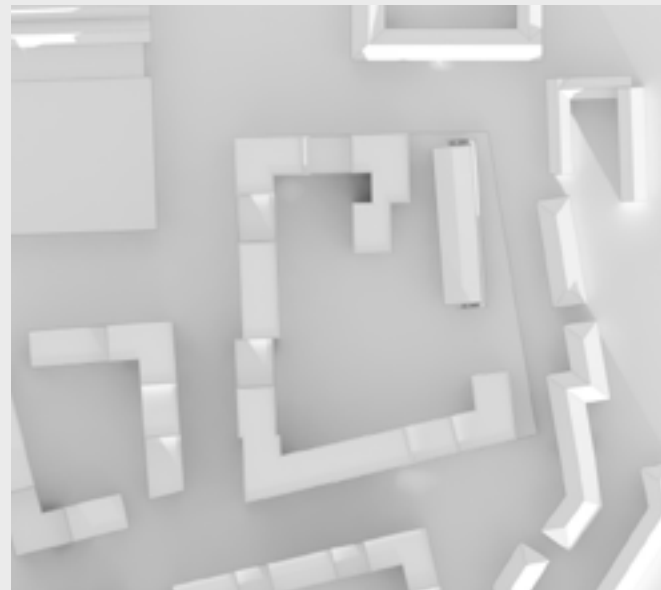
Kl. 20:00

# Kortbilag I 3

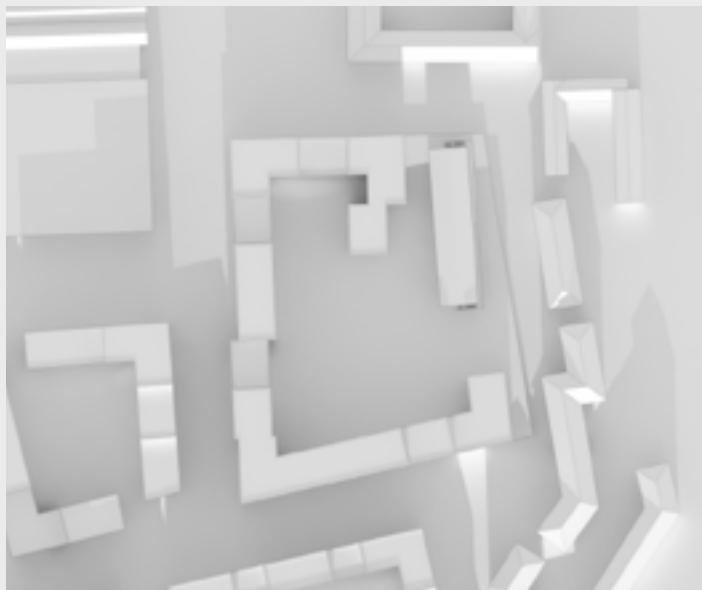
Skyggediagrammer - Volumenstudie G  
Vintersolhverv (21. december)



Kl. 09:00



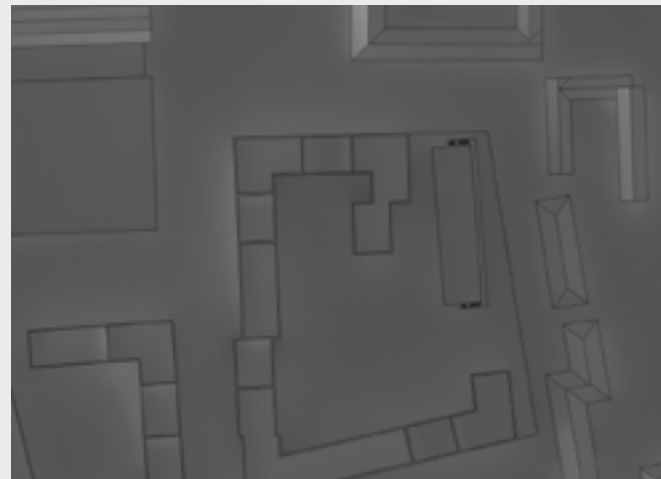
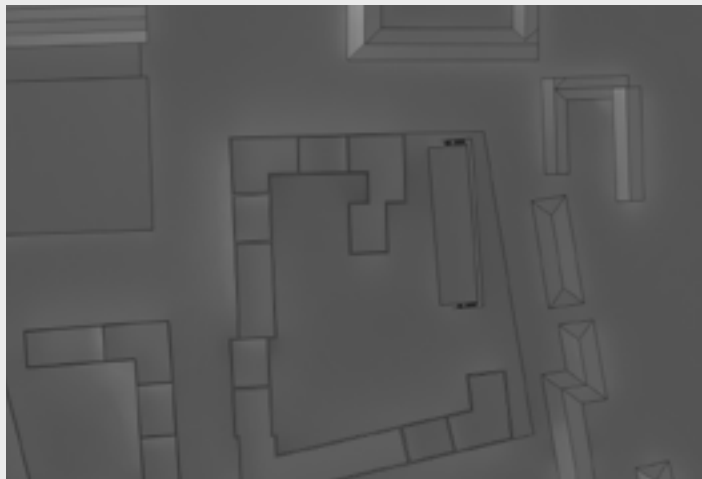
Kl. 10:00



Kl. 12:00



Kl. 14:00



# 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: Wilhelm Lauritzen arkitekter 2024

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](http://www.rk.dk)

**Rødovre Kommune**  
**Forslag til Lokalplan 151**

