

# Startredegørelse

Lokalplan 159 Boliger på Rødovrevej 381-389



# Lokalplan Boliger på Rødovrevej 381-389

## Baggrunden

Ejendommens ejer ønsker at nedlægge erhvervsfunktionerne og udvikle ejendommen med tidssvarende boligbyggeri. Med udviklingen af ejendommen ønskes det at udnytte de byggemuligheder der lægges op til indenfor kommuneplanramme 2F01. I forbindelse med forhåndsdialog er det blevet afklaret, at dette vil kræve en ændring af plangrundlaget i form af udfærdigelse af en ny lokalplan for arealet.



*Billeder af lokalplanområdet.*

## Kommuneplanramme 2022 - 2F01 Tinderhøj - Rødovrevej - Jyllingevej

|  |   |
|--|---|
| Anvendelse   | <p>Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv</p> <p>Specifik anvendelse er angivet til boligområde, kontor- og serviceerhverv, lokalcenter</p> <p>Stationsnært område. Lokalcentret Fortvejs Butikscener. Detailhandel.</p>  |
| Bebyg.procent  | <p>Maks. 60 af den enkelte grund</p> <p>60% for etageboliger.<br/>60% blandet bolig og erhverv.<br/>60% erhverv.<br/>40% villalejligheder(vandret skel).<br/>25% for åben-lav</p>   |
| Højde  | Maks. 2 etager  |
| Opholdsareal   | Min. 50 % opholdsareal i forhold til etageareal (boliger).  |
| <p>Generelt</p> <p>(se kommuneplan 2022 for hele indholdet i generelle rammer)</p> | <p><b>Parkering:</b><br/>Min. 1 p-plads pr. bolig.<br/>Cykelparkering: min. 2 stk. pr. bolig.</p> <p><b>Ladestandere:</b><br/>Der skal etableres ladestandere til elbiler jf. Ladestanderbekendtgørelsen.</p> <p><b>Veje og stier:</b><br/>Adgangs- og tilkørselsforhold skal give adgang for udrykningskøretøjer.</p> <p>Det skal sikres, at offentlig vej- og stinet er sammenhængende.</p> <p>Nye boligveje skal udlægges i min. 10 meters bredde med mulighed for udvidelse til min. 12,5 m bredde.<br/>Nye lokale fordelingsveje skal udlægges i min. 12,5 m bredde med mulighed for udvidelse til min. 15 m bredde.</p> <p>Bolig- og lokale fordelingsveje skal anlægges med fortov i begge vejsider på min. 1,8 m i hver vejside samt grønne elementer såsom f.eks. vejtræer eller plantebede.</p> |

Se Bilag 2 med rammekortet på side 8



Oversigtskort

## Lokalplanområdet

Se oversigtskortet på side 4 og Kortbilag 1 med lokalplanområdet på side 7.

### Historie

Rødovrevej 381-389 har de seneste mange år været anvendt til erhverv og delvist bolig i nogle perioder. Primært har det været erhverv i form af salg og distribution af brændsel. I starten fra 30'erne har det været kul og koks, senere olie og benzin. Der har således været tankstation, værksted og kontorfaciliteter gennem de seneste omkring 50 år, og i dag huser adressen biludlejningsfirmaet – Oscar Biludlejning. Den eksisterende ejendom består af 2 matrikler, med et nedlagt værksted/tankstation og en ældre sammenbygget bygning der huser administration mv.

### Afgrænsning

Lokalplanområdet er afgrænset af villaer på Årslevvej på nord. Mod vest er området afgrænset af Horservænget, som er udpeget som et kulturmiljø og hvor en ny daginstitution er på vej. Mod øst ligger Rødovrevej og villaer samt nyere lejlighedsbygninger i 2 etager. Mod syd afgrænses området af villaer langs med Rødovrevej.

Lokalplanområdet udgør i alt 1852 m<sup>2</sup>.

## Forventet indhold

### Lokalplanens formål

Lokalplanens overordnede formål er at danne grundlag for, at området kan udvikles til beboelse i form af en lejlighedsbebyggelse med gode og grønne opholdsrum, som indbyder til ophold og som bidrager til en øget biodiversitet.

### Anvendelse og omfang

Der ønskes opført en boligbebyggelse i 2 etager med 14 lejligheder. De foreløbige skitser viser en bygning langs Rødovrevej. Bebyggelsen vil være brudt med forskydninger i bygning og facader.

Se illustrationer af bebyggelsen på side 9 og 10.

### Beplantning og opholdsrum

Lokalplanen skal sikre, at der er gode opholdsarealer med fokus på biodiversitet. Træer der måtte fældes grundet byggeriet skal genetableres indenfor lokalplanområdet.

Der skal anlægges 50 % opholdsareal i forhold til etageareal, som ikke må være plaget af hverken vejstøj eller virksom-

hedsstøj. Cykelparkering, affaldsskure og andre småbygninger tæller ikke med som opholdsareal.

#### *Parkering*

Parkeringen anlægges på terræn

1 plads pr. bolig.

Der skal herudover etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

#### *Lokalplan*

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 102 - For et område til boligformål og erhverv ved Årslevvej og Rødovrevej.

Ved vedtagelse af den nye lokalplan vil Lokalplan 102 af maj 2005 blive aflyst for området.

### **Tidsplan og inddragelse**

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Startredegørelse                    | December 2024     |
| Vedtagelse af forslag til lokalplan | Forår 2025        |
| Høring i otte uger                  | Forår/sommer 2025 |
| Endelig vedtagelse af planen        | Efterår 2025      |
| Offentligørelse                     | Efterår 2025      |

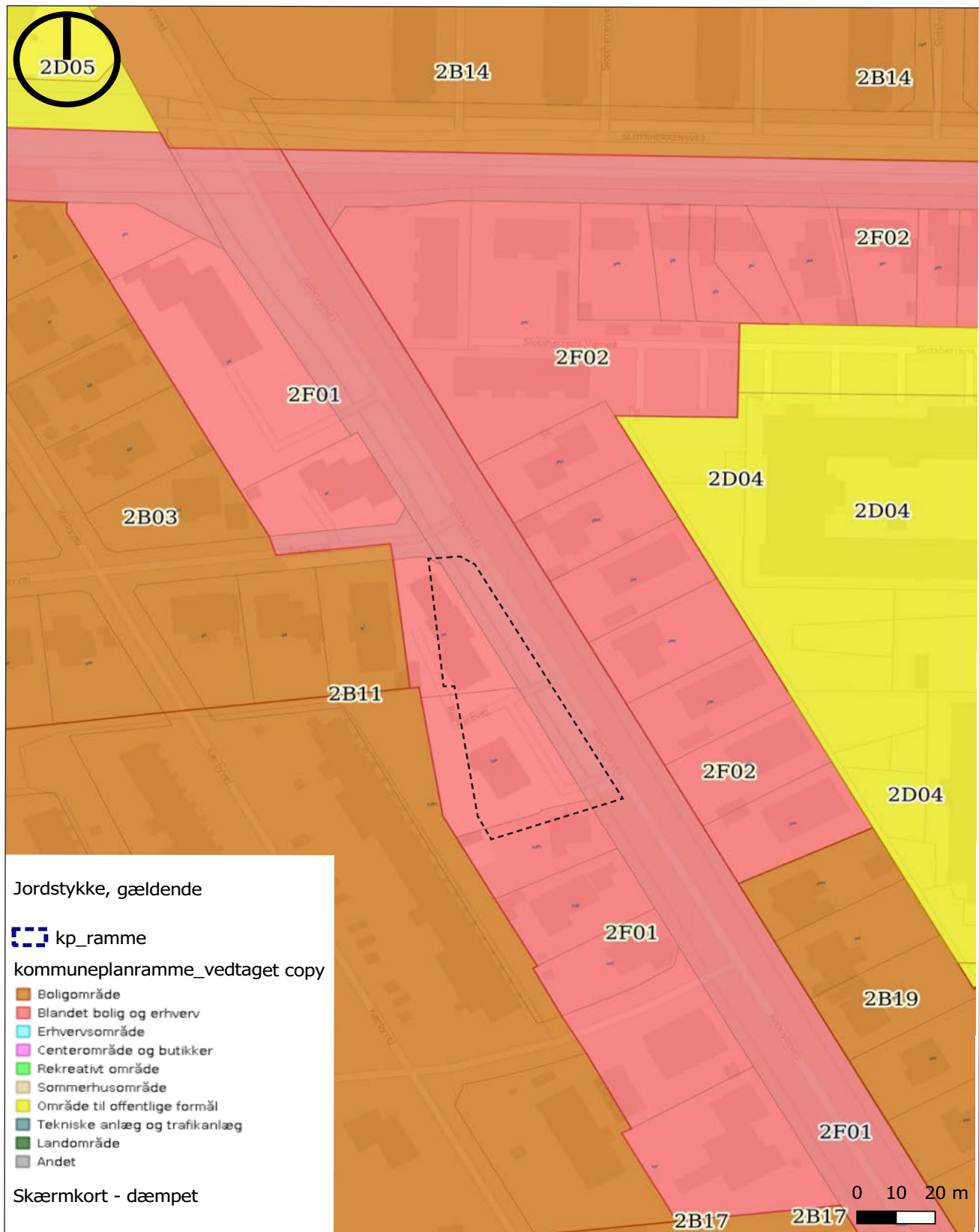
*Alle illustrationer er lavet af Spacefab:arkitekter*

# Kortbilag I - Lokalplanområde



Ortofoto med lokaplanafgrænsning og matrikler

# Kortbilag 2 - Kommuneplanramme



Kommuneplanrammeområde 2F01 Tinderhøj - Rødovrevej - Jyllingevej.  
Se kommuneplanens rammebestemmelser i skemaet på side 3.

# Illustration I



# Illustration 2

