

LOKALPLAN 133

Irma Byen

Del I: Lokalplanens redegørelse og bestemmelser



Designmanual

Del 2 til Lokalplan 133 IrmaByen

133



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	I
Hvad er en lokalplan?	I
Offentliggørelse	2
Lokalplanen er miljøvurderet	3
Lokalplanens redegørelse	5
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål	7
Nærliggende områder	8
Lokalplanområdet	8
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	21
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	26
Bestemmelser	33
§ 1 Formål	33
§ 2 Område og zonestatus	33
§ 3 Områdets anvendelse	34
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	37
§ 5 Vej- og stiforhold	37
§ 6 Parkering	38
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	40
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	49
§ 9 Skiltning og belysning	51
§ 10 Byrum, ubebyggede arealer, belægning og beplantning	52
§ 11 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.	57
§ 12 Foranstaltninger mod forureningsgener	58
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	59
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	60
§ 15 Grundejerforening	61
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	61
Vedtagelse	62
Bilag	63
Kortbilag 1. Matrikelkort med lokalplanafgrænsning og delområder	63
Kortbilag 2. Arealanvendelse	65
Bilag 3. Trafik	67
Bilag 4. Grønne områder og bæredygtighed	69
Bilag 5. Illustrationsplan	71
Sammenfattende redegørelse	72
Udarbejdelse af planer	76
Del 2 Designmanual	

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.

Del 1 indeholder 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, 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 bevarelsesværdig bebyggelse og beplantning.

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

Del 2 indeholder en designmanual. Designmanualen illustrerer udmøntning af lokalplanens bestemmelser. Designmanualen gengiver bl.a. principper for bebyggelsens placering og udstrækning, udformning af de enkelte bebyggelser og dele samt for pladser og grønne områder. Disse principper skal være styrende for lokalplanområdets udvikling.

En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Det betyder, at en lokalplan alene fastsætter bestemmelser for fremtidige forhold og 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.xxxx** vedtaget Lokalplan 133 IrmaByen

Resultatet af den offentlige høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 4. marts til den 29. april 2015. I denne periode er der kommet 11 høringssvar, som omhandler 45 punkter. På baggrund af den offentlige høring er der sket følgende ændringer i den endelige lokalplan: ændringer i (*kursiv*) og ændringer midt i en sætning (**fed kursiv**).

På kortbilag 1-5 er der ændret på et stiforløb i delområde 19 (*stien er flyttet væk fra fredningsfeltet for eksisterende vandindvindingsboring*).

På kortbilag 1-5 er følgende ændret:

Et punkthus i delområde 12 er vinklet lidt i forhold til planen i lokalplanforslaget.

Arealet til markedsplads / skøjtebane er ændret til et cirkelformet areal.

I redegørelsen (side 21) er indskrevet tekst om en udbygningsaftale, som er indgået mellem ELF Development og Rødovre Kommune og vedlagt som bilag 6 til den politiske sag.

I redegørelsen (side 32) er tilføjet følgende tekst om Vejlov: *Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentligvej **og private fællesveje** til ejendomme skal godkendes af kommunen.*

I § 6.1 (sidste afsnit) er tilføjet følgende tekst: *For området, som helhed anlægges der p-pladser til handicapparkering på terræn og i **parkeringskældre med tilstrækkelig højde for kassebiler. En del af handicapparkeringsbåsene skal være egnet til brug af kassebiler med lift i siden.***

ELF Development ved Gröning Arkitekter har ved en nærmere bearbejdning fortaget følgende ændringer på bebyggelsesplanen, som vil give mere luft og bedre funktionelle anvendelser:

I § 7.10 for delområde 3 (punkthuse) ændres det samlede etageareal fra 9.000 m² til 8.000 m² +

I § 7.16 for delområde 9 (etageboliger, erhverv og kulturelle formål) ændres det samlede etageareal fra 8.000 m² til 8.120 m² +

I § 7.19 for delområde 12 ((punkthuse) ændres det samlede etageareal fra 8.900 m² til 9.480 m² +

I § 7.26 for delområde 19 (punkthus og rækkehuse) ændres det samlede etageareal fra 2.600 m² til 2.900 m²

I § 10.8 er der efter 1. afsnit indsat følgende tekst:

For etageboliger og tæt/lav boligbebyggelser, herunder rækkehuse og kædehuse m.v., skal en passende del af opholdsarealet anlægges som legeområde. Hvor stort legeområdet skal være, afgøres af kommunalbestyrelsen og skal fremgå af byggetilladelsen.

I § 10.11 er tilføjet følgende tekst: *Træer der skal bevares, skal i byggefasen beskyttes med hegning i hele rodzonen.*

Sidste afsnit i §12.2 er slettet til fordel for præcisering i § 13.6 *Støjforanstaltninger:*

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er foretaget en støjberregning og det er dokumenteret tilstræbt, at boliger, erhverv og uden-dørsophold i umiddelbar tilknytning til boligerne ikke belastes med trafikstøj, som overskrider Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj nr. 4/2007 Støj fra veje.

I § 13.3 (tredje afsnit) er teksten præciseret vedrørende krav om udarbejdelse af en kote-plan:

Der er en indsat en ny bestemmelse (§ 13.4), som samler Planer til byggesagsbehandlingen:

Der skal udarbejdes en kote-plan for hele lokalplanområdet, med angivelse af vigtige koter for terræn, kanaler, veje, stier, bevaringsværdige træer, bygninger tættest på skel og regnvandsafledning. Planen vil indgå i byggesagsbehandlingen og skal godkendes af Rødovre Kommune.

Forud for byggesagsbehandlingen til de enkelte delområder skal der udarbejdes en specifik plan for det aktuelle delområde. Planen skal forholde sig til kote-planen når der planlægges for terræn beplantning /træer, veje/stier, belægninger, bygninger og regnvandshåndtering i henhold til lokalplan og designmanual. Planen skal godkendes af Rødovre Kommune.

Lokalplanen er miljøvurderet

Rødovre Kommune har foretaget en miljøvurdering af planforslaget. Når en plan vedtages endeligt afløses miljøvurderingen af en sammenfattede redegørelse. Den sammenfattende redegørelse fremgår af side 72-75.

I den sammenfattende redegørelse er der bl.a. gjort rede for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan de bemærkninger, der er indkommet i den offentlige høring, er taget i betragtning, og hvorledes de væsentlige miljøpåvirkninger af planen overvåges.

Rødovre Kommune har udarbejdet en VVM-redegørelse. Redegørelsen samt indkomne høringssvar danner grundlaget for den meddelte VVM-tilladelse.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

I overensstemmelse med kommuneplanens intentioner ønsker Elf Development A/S at udvikle et nyt blandet byområde, kaldet IrmaByen, beliggende ved Korsdalsvej / Fjeldhammervej.

IrmaByen bliver et nyt blandet byområde med forskellige typer af boliger, butikker, erhverv, uorganiseret idræt, kunst, café og restaurant, grønne områder mm. Området bliver et urbant område, som åbner sig mod hele Rødovre og inviterer indenfor.

Opfattelsen af det gode liv er under forandring. De traditionelle forhold mellem arbejde og fritid, mellem den private bolig og det offentlige liv på pladser og stræder, er udfordret af den samfundsudvikling, vores del af verden gennemgår i disse år.

Det er ønsket med IrmaByen at tage afsæt i det moderne liv, som det leves nu, at den indskrives sig i området som et nutidigt og moderne tilbud om boliger, og som supplerer Rødovres hidtidige byudvikling, hvor luft, fysisk plads, grønne områder og udsyn til himlen er bærende elementer.

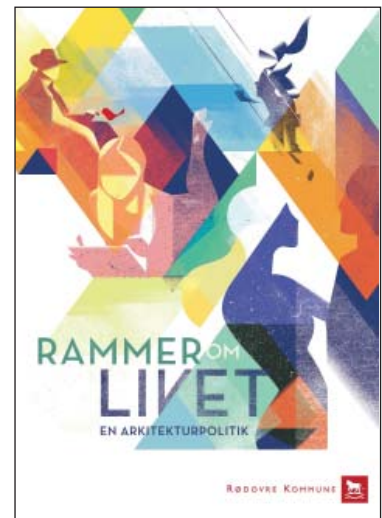
Det er samtidig idéen med planen at skabe en fortættet og levende by med en mangfoldig urbanitet, hvor sociale, kulturelle og sportslige aktiviteter naturligt udspilles.

Det er intentionen i den nye plan at blande funktioner, generationer, boformer, arkitektur og skabe offentlige pladser af forskellig karakter og af høj kvalitet. Ønsket om diversitet er et af de bærende elementer i planen, og det peger naturligt i retning af bygninger og pladser med forskellig størrelse og karakter. Projekt og plan er udarbejdet i overensstemmelse med Rødovre Kommunes arkitekturpolitik "Rammer om livet".

Det er ønsket med lokalplanen at sikre, at der på den ene side er den ønskede diversitet igennem forskellige bygninger, pladser, volumener og funktioner og på den anden side at sikre en samlende identitet for området i sin helhed gennem bearbejdningen af de offentlige arealer med belysning, belægnings etc.

Det er samtidig ønsket, at området indeholder tilbud til styrkelse af fritidslivet i form af sport og kunst således, at området ikke bare supplerer sig selv, men også rækker ud til resten af Rødovre Kommune med tilbud.

I dag er området et erhvervsområde af privat karakter. Den nye



urbane plan gør området offentligt og styrker det eksisterende Rødovres tilknytning til de meget attraktive fritidsarealer langs Vestvolden.

Gennem området etableres offentlige stier, som kobles sammen med stier i naboområderne således, at det kommer alle beboere til gavn, og så de nye boliger knyttes sammen med de omkringliggende områder. Den grønne karakter, som kendes fra Espelunden, videreføres ind i området. Stierne samles ved Kaffetårnet, hvor der opstår en centerplads midt i området. Det grønne område og pladsen, som også skaber forbindelse til Vestvolden og Espelunden, bliver områdets største rekreative og sociale mødested.

På denne måde opstår to bydele (nordlig bydel og sydlig bydel) omkring et landskabeligt rum, som veksler fra grønt parkområde mod Espelunden til en urban plads på midten, hvor en indsnævring markerer karakterskiftet.

Imellem de to bydele, hvor den grønne kile snævrer til og får en bymæssig karakter, indskriver det identitetsskabende kaffetårn sig i centrum af bydelens store plads som bydelens vigtigste bygning. Sammen med markedspladsen og det mindre butikcenter bliver det bydelens hjerte, hvorfra de mange bolig-gader folder sig ud til de forskellige kvarterer

Rødovre Kommune ønsker også at udvikle IrmaByen efter de principper, som beskrives i planen, og har derfor besluttet, at udarbejde denne lokalplan. Det er samtidig besluttet at designmanualen skal indgå som en del 2 til lokalplanen.

Designmanual

ELF Development A/S har i samarbejde med Rødovre Kommune og Gröning Arkitekter ApS udarbejdet en designmanual, som ligger til grund for lokalplanen, og som indgår som del 2 til lokalplanen.

Intentionen med designmanualen er, at den skal sikre et højt niveau for kvalitet i IrmaByen. Den skal bidrage til en forventningsafstemning mellem kommunens byggesagsbehandlere og kommende investorer, udviklere, arkitekter mm., der skal forme de mange kvarterer og bygninger.

Designmanualen skal understøtte bestemmelserne og dermed fungere som et dokument, sagsbehandleren kan anvende for at sikre, at intentionerne for området opfyldes. Ligeledes kan

investorer, udviklere, arkitekter m.fl. finde inspiration og retningslinjer til at starte et givent projekt op.

Designmanualen er inddelt i 4 afsnit, som beskriver

- en introduktion til hovedidéen for området, som bl.a. omhandler tekst og illustrationer til områdets hovedstruktur, bæredygtighed, infrastruktur, ophold, belægnings, belysning, beplantning og miljø.
- områdets byrum og deres indbyrdes hierarki.
- bygningerne og deres sammenhæng med området.
- supplerende materiale, som belyser generelle udfordringer og ønsker for området.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at muliggøre etablering af et nyt blandet byområde i Rødovre Kommune - IrmaByen. Det nye byområde skal kunne rumme en mangfoldighed af anvendelser og aktivitetsmuligheder for hele byen og skal samtidig



Bebyggelsen i IrmaByen

forbindes til Rødovres eksisterende byområder og grønne områder gennem et finmasket stisystem.

Der skal fastlægges bestemmelser, der sikrer, at den nye bebyggelse opføres med en variation i bygningstypologier og boligstørrelser samt med en høj kvalitet i formgivning og materialer.

Det skal sikres, at der etableres en grøn struktur i området, som består af grønne områder og pladser, der henvender sig til de forskellige boligbebyggelser og til området samt en velfungerende vej- og stistruktur med et hierarki af veje og stier, der kan afvikle byområdet trafikbehov.

Det er endvidere et formål, at bebyggelsen skal kunne håndtere forsinkelse af regnvand på egen grund gennem etablering af regnbassiner og systemer til at lede regnvandet til disse bassiner, samt at disse bassiner skal udformes, så de tilfører området rekreative kvaliteter. Endvidere etableres grønne tage.

Endelig er det et mål at skabe en bæredygtig udvikling i området gennem etablering af en by med blandede funktioner, grønne områder, social variation, anvendelse af materialer, der er miljøvenlige, og som har mindst muligt CO₂-udledning samt ved anvendelse af solceller. De bæredygtige initiativer, der tages i anvendelse, ligger i forlængelse af visionerne i kommuneplanen og "Nordic Built Charter", som Rødovre Kommune tilsluttede sig i 2012.

Det skal sikres, at bydelen udformes, så den bliver tryk at færdes og opholde sig i, og således at indretningen af byen sker i med kriminalpræventive løsninger.

Nærliggende områder

Området ligger i den sydvestlige del af Rødovre Kommune. Mod nord afgrænses området af Espelunden. Øst herfor ligger Rødovre Tennisanlæg, Rødovre Byggelegeplads 'Byggeren' og institutionen Espevang. Mod syd langs Fjeldhammervej ligger et større erhvervsområde med blandede virksomheder. Mod vest langs Korsdalsvej ligger en række villaer og Espelundens Idrætsanlæg med klubhus og fodboldbaner. Længere mod vest ligger Vestvolden og Motorring 3.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er dels et tidligere erhvervsområde i den

vestlige del, kaldet Irmagrunden, dels et ubenyttet område mod øst med randbeplantning og større træer. Lokalplanområdet udgør 136.172 m².

På ejendommen ligger en række lager-, produktions- og administrationsbygninger samt kafferisterbygningen, som var Irmas vartegn, og som derfor kaldes "Irma-tårnet".

Selve kafferisterbygningen indgår i et større bygningsanlæg, der ud over kafferisteriet består af lave lagerbygninger beliggende nord for bygningen og af lave administrationsbygninger beliggende syd for bygningen samt flere fritliggende lagerbygninger mod øst. Anlægget er planlagt som et samlet hele, men opført i et forskelligartet arkitektonisk udtryk. Vest for Kafferisteriet og lagerbygningerne, ud til Korsdalsvej, ligger et parkeringsanlæg, mens der vest for administrationsbygningerne ligger et parkanlæg, der er trukket ind i administrationsbygningens atriumhaver.

Kafferisteret blev opført i 1968 til brænding, formaling og emballering af Irmas kaffeprodukter. Irma formåede med byggeriet at være skelsættende ikke bare i deres varesortiment, men også i deres byggeri, hvor de valgte en yderst moderne bygning, der ikke bare var optimal som kafferisteri, men som samtidig fungerede som vartegn for både Irma og Rødovre. På opførelsetidspunktet var byggeriet placeret på grænsen til det åbne land. I 1982 blev Irmakæden solgt til FDB, som i dag er COOP Danmark A/S.

I 1986 lukkede kafferisteriet, og i 1996 blev bygningen udmatrikuleret fra resten af anlægget og solgt til Rødovre Kommune for et symbolsk beløb. Efter produktionsstoppet blev store dele af maskineriet fjernet.

I 2012 flyttede Irmas hovedsæde til Albertslund, hvor det blev lagt sammen med COOP Danmarks øvrige administrationsbygninger. Irma-skiltet, der stod på taget af glashuset, blev fjernet og ødelagt under nedtagningen.

Kafferisteret fungerer som et karakterfuldt fikspunkt for områdets sigtelinjer. I nord/sydgående retning fra Brøndbyøstervej og fra Korsdalsvej, og fra Roskildevej i øst/vestgående retning, hvor bygningen opleves som et arkitektonisk pejlemærke. Facadeuret er desuden af en størrelse, der tydeliggør, at det ikke primært er nærmiljøet, men hele bydelen og indfaldsvejene, som Kafferisteriet henvender sig til. Kaffetårnet er fredet i 2014.

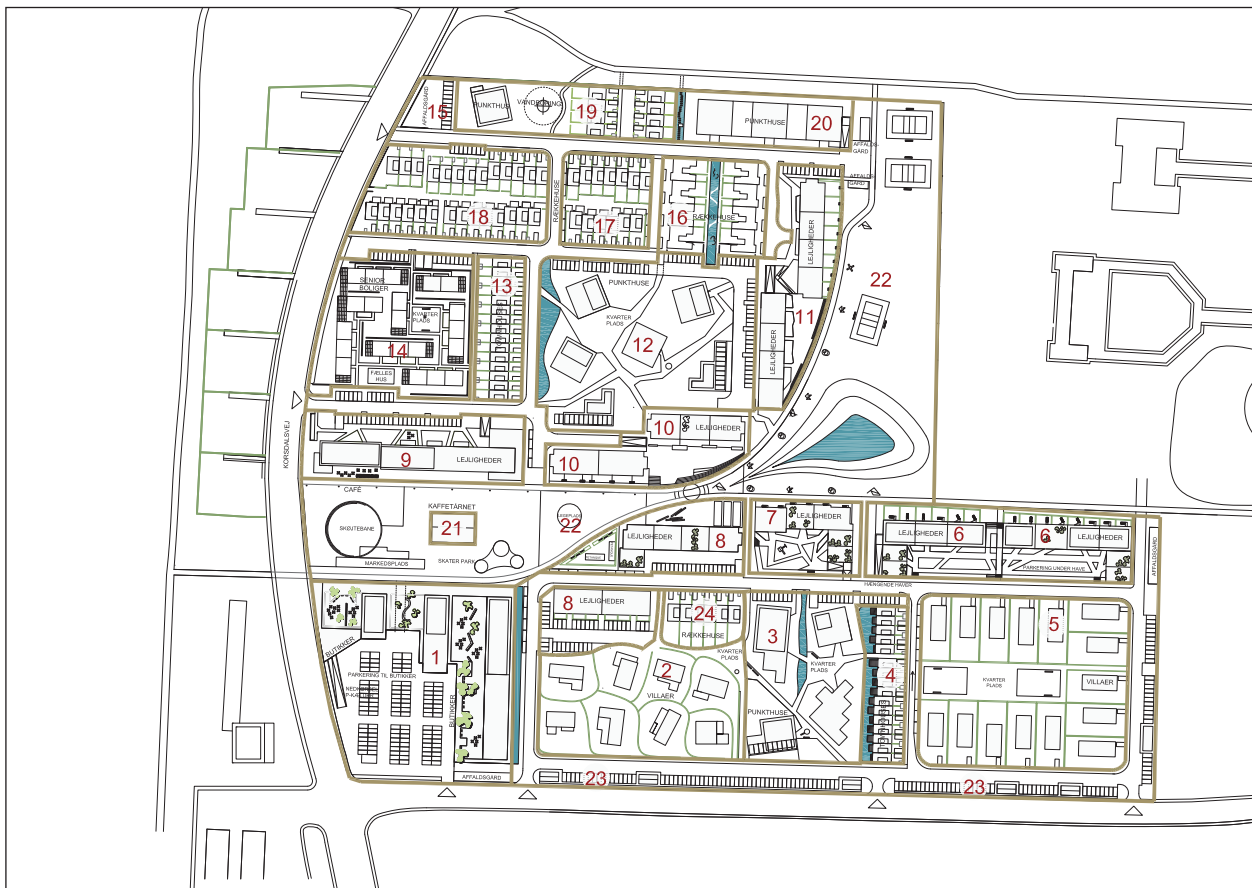
Lokalplanens indhold

Kafferisteriet bevares som vartegn og samlingspunkt for den fremtidige bebyggelse. Kafferisteriet, som er 38 m højt og udgør 1.991 m², bevares som den højeste bygning i området både nu og i fremtiden og vil derved også i fremtiden være et sigtepunkt i bydelen. Tårnet forventes anvendt til kulturelle formål og lignende. Der arbejdes på at finde anvendelsesmuligheder, som kan styrke bygningen som samlingspunkt i byområdet.

24 delområder

Lokalplanområdet inddeles i 24 delområder med forskellige anvendelser og bestemmelser. Der kan for hele lokalplanområdet opføres i alt ca. 115.800 m² bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på 85 for området under et. Det er intentionen, at bebyggelsesplanen skal fremstå med stor variation. Ønsket om diversitet er et af de bærende elementer i den fremtidige plan. Derfor etableres bygninger og pladser med forskellig størrelse og karakter. I designmanualen, side 28-63 er intentionen og principperne for hvert enkelt af de 24 kvarterer beskrevet. I lokalplanen fastlægges bestemmelser for de enkelte delområder. For hvert delområde fastlægger lokalplanen således et maksimalt etageareal, maksimalt antal etager og en

Lokalplanen inddeles i 24 delområder



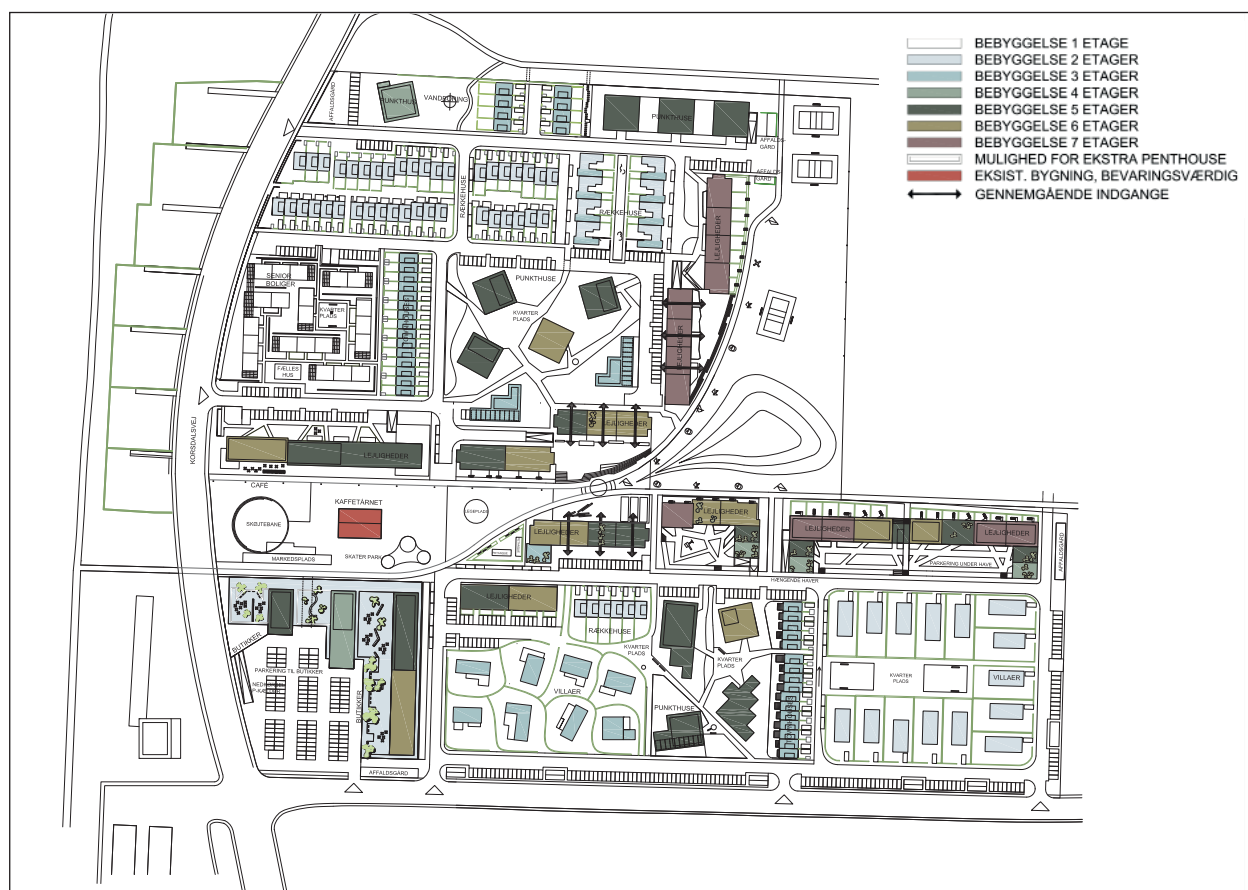
principiel placering af bebyggelsen, som angivet i designmanualen. Herved bliver bebyggelsesprocenten for hver ejendom, der udstykkes nogle steder høj og andre steder lav, samtidig med at den for hele lokalplanområdet under ét bliver maksimalt 85%.

Anvendelse og udformning

Anvendelsen bliver hovedsagelig boligformål. Der planlægges opført forskellige typer af boligbebyggelser, som opføres i mindre enheder kaldet kvarterer. Boligerne fordeles på forskellige størrelser og boligtyper; lejligheder i etageejendomme og punkthuse, rækkehuse, townhouses, seniorboliger, villaer og håndværkerboliger, hvor det er muligt at indrette mindre erhverv og bolig på samme ejendom. Inden for de enkelte delområder for etageboligbebyggelser og punkthuse opføres der er varieret udbud af boligstørrelser.

Centralt i området etableres et stort rekreativt område, og omkring dette placeres etageboliger, som opføres i 4-8 etager. Nord og syd for disse etableres to byområder. Hvert byområde udbygges omkring en gruppe punkthuse i 3-7 etager, som vil udgøre byområdets centrum. Omkring punkthusene etableres mindre kvarterer i 1-3 etager med hver sin identitet. En

Bebyggelsens etager



nærmere beskrivelse af de forskellige bygningstyper kan ses i designmanualen, side 39-63.

Der kan også etableres erhverv som administration og serviceerhverv, liberale erhverv, virksomheder, som kan klassificeres som miljøklasse I i "Håndbog for Miljø og Planlægning", samt kulturelle formål i området. Der etableres pavilloner i områdets kant, som kan anvendes af iværksættere, kunstnere m.fl. Der kan endvidere etableres et lokalcenter i områdets sydvestlige delområde, med i alt 1.500 m² butikker.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt, og til facaderne anvendes gode naturmaterialer, der patinerer smukt, som træ, tegl og metal. Det er i lokalplanen beskrevet, hvor der kan og skal anvendes grønne tage, og hvor der er mulighed for at etablere solceller på tag og på facade.

Bæredygtighed

Rødovres nye bydel bygger på væsentlige værdier inden for bæredygtighed og har taget sit afsæt i principperne fra 'Nordic Built Charter's 10 punkter for bebyggede omgivelser, der sikrer et design med bæredygtige løsninger i et helhedskoncept, jf. i øvrigt designmanualen - del 2 til lokalplanen side 10-11, hvor dette emne er yderligere beskrevet.

IrmaByen er skabt med en stor diversitet, der favner mange forskellige byrum og boligtyper. Bebyggelsens udformning tager udgangspunkt i den menneskelige skala, og bevægelsen gennem området giver den besøgende oplevelser af en varieret bebyggelse.

I områdets håndteres regnvandet gennem etablering af vandbassiner, som kan forsinke afløbet af regnvand til afløbssystemet. Der etableres 6 kanaler og en sø. De vil blive planlagt, så der altid er vand i dem, men vil samtidig fungere som regnvandsbassiner ved regnskyl. Søen udformes, så den også kan tåle udtørring. I bassinerne vil den forventede vanddybde være mellem ½ og 1 m, søen dog op til 2,5 m. Der vil være plads i bassinerne, så vandet kan stige 30 cm. Pladsen omkring kafetårnet i delområde 22 udformes, så det ved skybrud (5 års til 100 års hændelser) kan fungere som regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand, indtil det bliver muligt at aflede vandet til afløbssystemet.

Der etableres grønne tage på rækkehuse, townhouses og punkthuse, som kan optage mellem 50-80 % af den årlige nedbør.

Beplantningsplanen arbejder med 3 skalaer og sikrer stor biodiversitet, som sikrer en god kobling mellem natur og by.

Energikilder som fjernvarme, solceller og solpaneler sikrer en lav CO₂-udledning i sammenhæng med gældende bygningsreglements høje krav til isolering. Lokalplanen beskriver, at der kan installeres solceller på alle de høje bygningers tage. Herudover kan der etableres solceller på villaer og seniorboliger.

Designmanualen, side 26 indeholder en strategi for håndtering af sorteret affald, der er enkel og fremtidssikret. For villaer, rækkehuse, townhouses og seniorboliger etableres individuel håndtering og sortering af affaldet i tråd med Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald. For etageboliger og punkthuse etableres affaldsøer til sortering og håndtering af husholdningsaffald og affaldsgårde til storskrald og haveaffald.

Boligerne sikres alle gode lysforhold og udsyn til grønne områder.

Materialerne til bygninger og belægninger er udvalgt med holdbarhed og miljømæssig bæredygtighed for øje. De er tidløse og patinerer smukt.

IrmaByen udnytter lokale ressourcer og indskrives sig i en sammenhæng med det eksisterende Rødovre samtidig med, at den tilfører nye kvaliteter til gavn for hele byen.

- Den anvender eksisterende afvandingsudfordringer til en rekreativ fordel.
- Den trækker eksisterende beplantningsdiversitet ind i området og etablerer nye karakteristika.
- Den tilfører nye former for uformel sport og kobler sig på de allerede etablerede muligheder.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via to indkørsler fra Korsdalsvej og tre fra Fjeldhammervej. Internt i området etableres veje med hastighedsbegrænsninger på 40 km/t og veje med anbefalet hastighed på 30 km/t. Der anlægges fortove i en side af vejen.

Der etableres gangstier på kryds og tværs af hele lokalplanområdet.

Der etableres to gennemgående stier langs hver sin side af det fælles rekreative areal i henholdsvis øst/vest og nord/vest gående retninger. Disse stier udformes, så de både kan anvendes af

gående og af cyklende. Stierne forbinder IrmaByen med de omkringliggende faciliteter; Espelunden, tennisbanerne, Espelundens idrætsanlæg, Vestvolden, Espevang og Nyholms Allé.

Lokalplanen fastlægger dimensioner og placering af veje og stier i lokalplanområdet.

Parkering

Der etableres parkering svarende til de i Kommuneplanen fastlagte p-normer:

- Åben-lav bolig: Min. 2 p-pladser pr. bolig. Maks. 3 p-pladser pr. bolig.
- Tæt-lav bolig: Min. 1 ½ p-pladser pr. bolig. Maks. 3 p-pladser pr. bolig.
- Etagebolig: Min. 1 p-plads pr. bolig.
- Cykelparkering: 2 stk. pr. bolig.

Parkeringsarealer placeres på terræn, i åbne stueetager under nogle af punkthusene, i p-kældre under etageboligerne og på fælles p-pladser langs vejene internt i området.

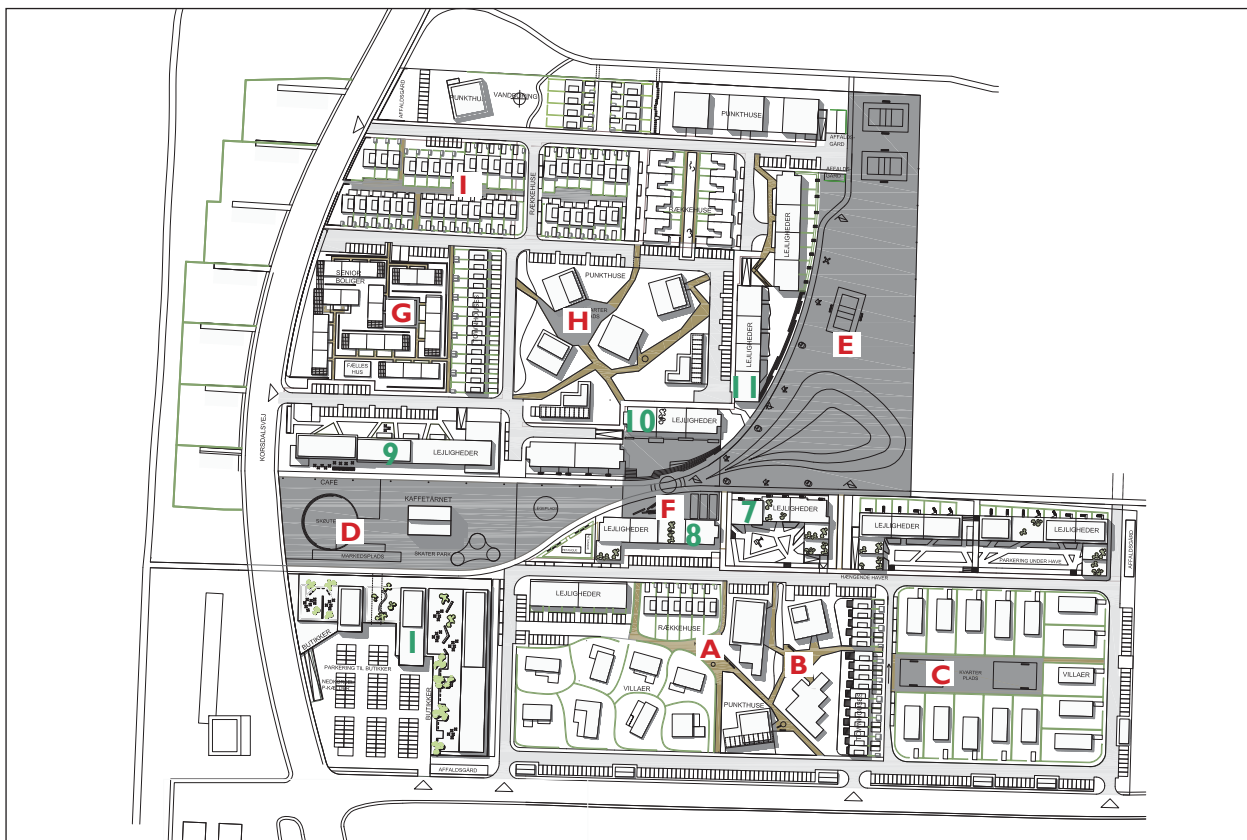
Tilgængelighed, sikkerhed og tryghed

IrmaByen skal planlægges med fokus på god tilgængelighed for personer med forskellige handicap. I detailudformningen skal det ske med fokus på de hensyn og løsninger der peges på i forbindelse med den til projektet af Via Trafik udarbejdede tilgængelighedsrevision, trin 1, dateret 3. oktober 2014 og den udarbejdede "Trafiksikkerhedsrevision - trin 1", dateret 21. oktober 2014, som skal indgå i det videre arbejde med projektet.

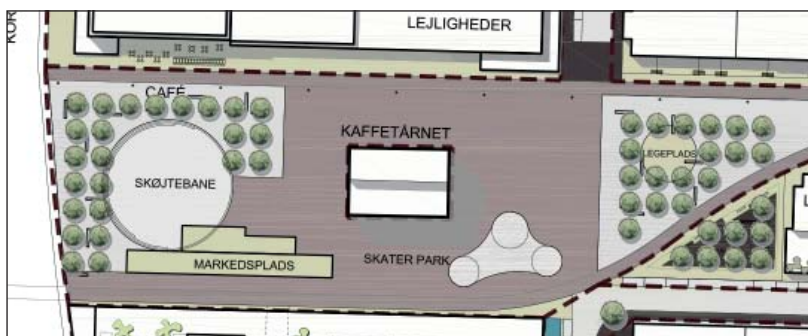
Der er indledt et samarbejde med Det Kriminalpræventive Råd. IrmaByens bebyggelse skal udformes i henhold til Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger, hvor der er fokus på sikkerhed i alle døgnets timer og for alle brugere, jf. side 12 i designmanualen - del 2 til lokalplanen.

Byrum og ubebyggede arealer

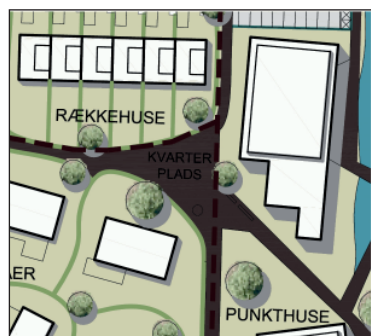
Lokalplanen indeholder bestemmelser for udformning af et hierarki af pladser - fra den store fælles park og plads, over kvarterets pladser til de lokale pladser inde i bebyggelserne, som indgår i lokalplanens område. Alle pladser er med offentlig adgang også for beboere, som ikke bor i byområdet. Læs mere i designmanualen - del 2 til lokalplanen, hvor intentionerne for de enkelte byrum yderligere er beskrevet.



Bebyggelsens pladser vist med rødt. Bygninger med uadventede eller åbne stueetager vist med grøn.



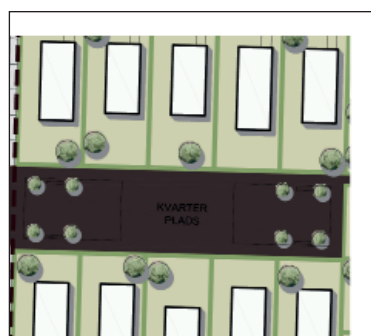
Bydelspladsen består af 3 dele, D (øverst) og F og E (nedenfor), se oversigtskort øverst



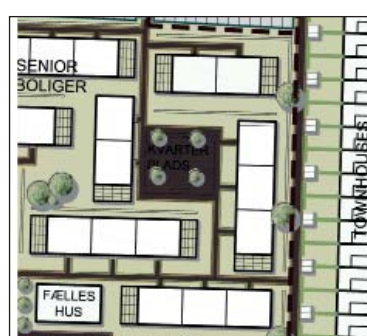
Kvartersplads A, se forrige side



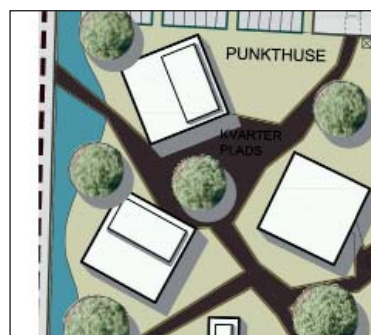
Kvartersplads B, se forrige side



Kvartersplads C, se forrige side



Kvartersplads G, se forrige side



Kvartersplads H, se forrige side

Kvartersplads I, se forrige side



Park og plads

Det centralt beliggende rekreative areal, der deler lokalplanområdet i to, er også delt i to - mod øst en park med mulighed for uorganiseret sport. Mod vest er arealet en plads med forskellige aktivitetmuligheder, som fx legeplads, skaterbane, skøjtebane og en markedsplads. I etagebebyggelsen, der orienterer sig mod pladsen (delområde I og 9), kan der etableres udadvendte funktioner i stueetagen som fx. café, erhverv og fælleslokaler. I delområde 7, 8, 10 og 11 indrettes åbne stueetager.

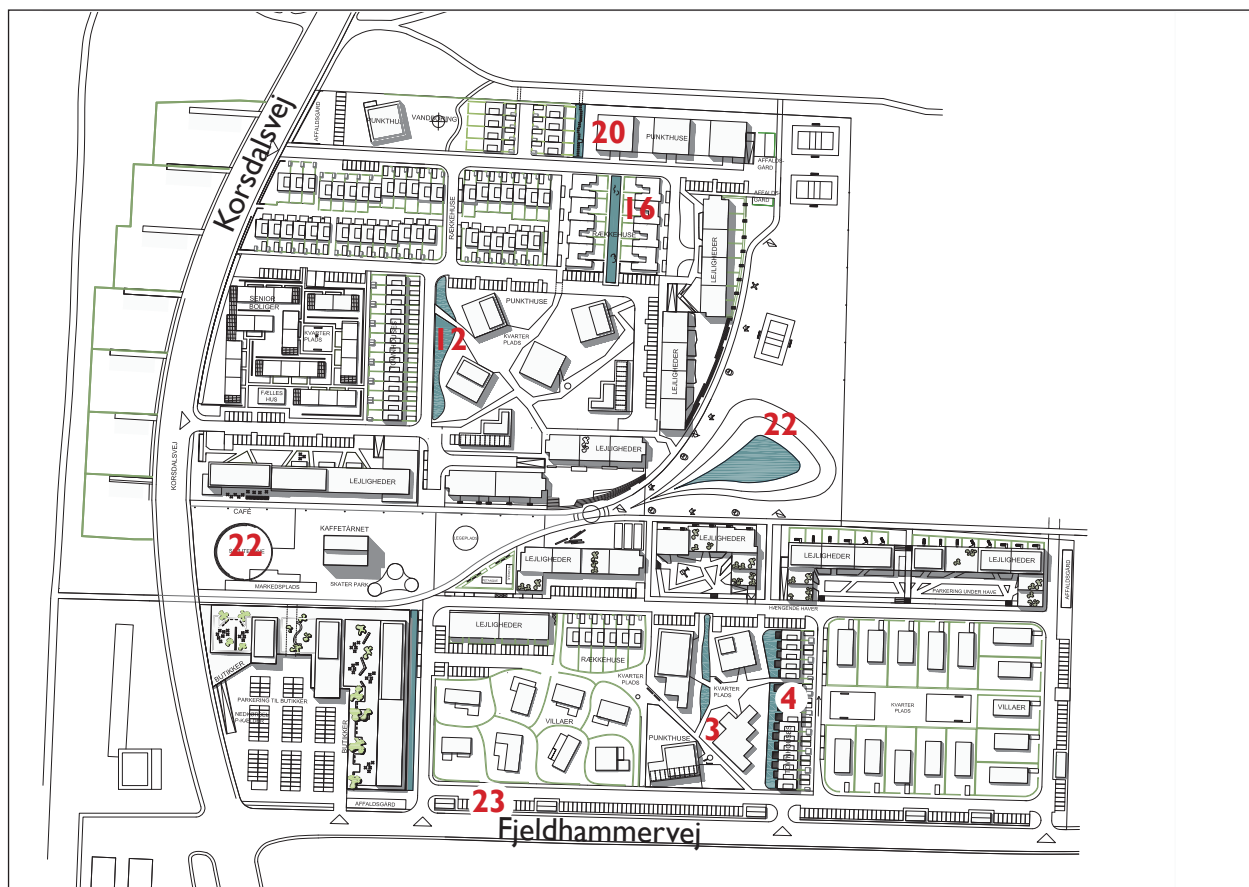
Kvarterspladser

Der etableres seks kvarterspladser, der ligger spredt i bebyggelsen. Pladserne kan benyttes til ophold, sport, leg mv.

Vandområder

Som en ekstra kvalitet i området etableres 6 vandbassiner / kanaler og en lille sø. Bassinerne etableres i delområde 3, 4, 12, 16, 20 og 23, og søen etableres i delområde 22. Bassinerne vil blive planlagt, så der altid er vand i dem, men vil samtidig fungere som regnvandsbassiner ved regnskyl. Søen udformes, så den også kan tåle udtørring. I bassinerne vil den forventede vanddybde være mellem 1/2 og 1 m, søen dog op til 2,5 m. Der vil være

Regnvandsbassiner



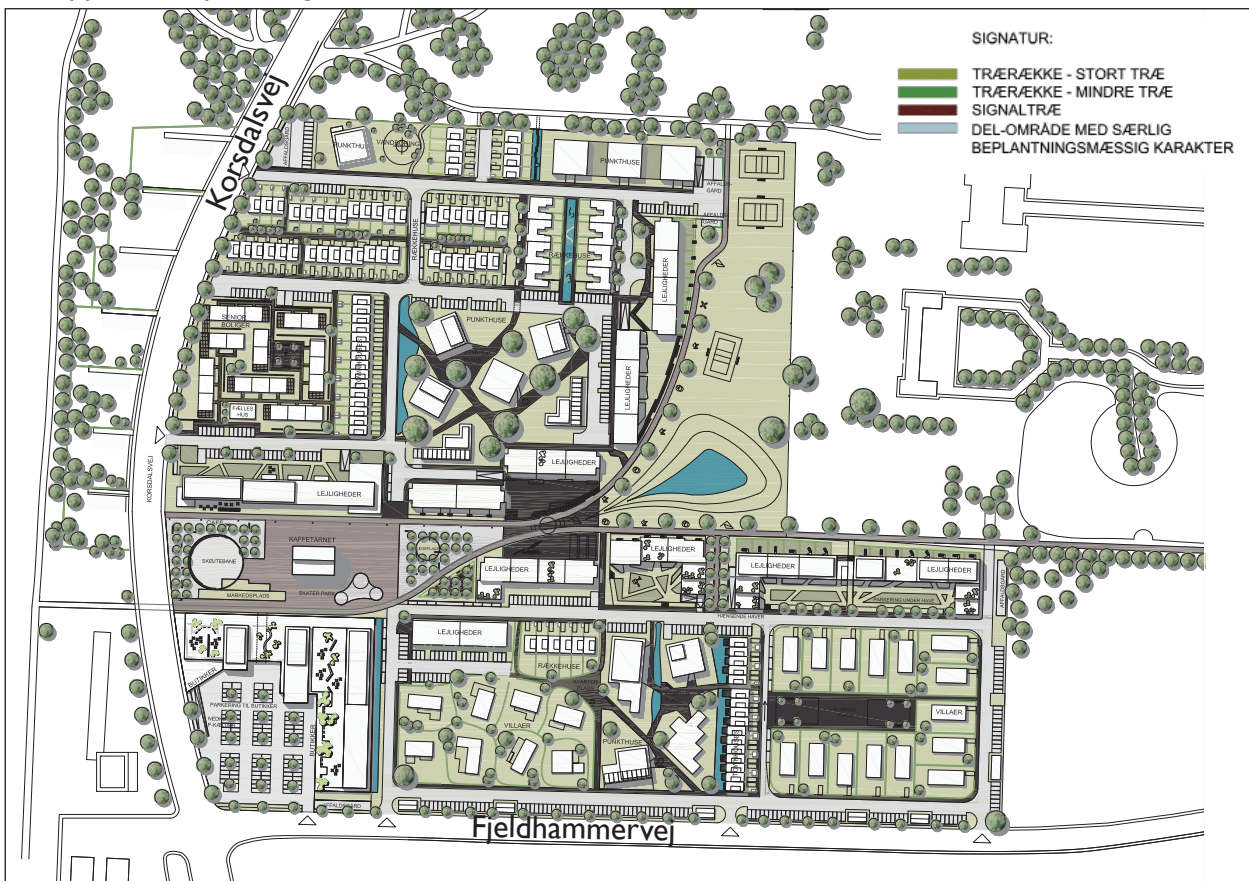
plads i bassinerne, så vandet kan stige 30 cm. Bassiner med en vanddybde på mere end ½ m anlægges med en børnesikring i form af et armeringsnet under vandoverfladen, som forhindrer at et barn synker ned til bunden af bassinet. Pladsen omkring kaffetårnet i delområde 22 udformes, så det ved skybrud (5 års til 100 års hændelser) kan fungere som regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand, indtil det bliver muligt at aflede vandet til afløbssystemet.

Beplantning

Mod de omgivende veje Korsdalsvej og Fjeldhammervej samt langs de gennemgående stier plantes træerækker af store træer. Det skal i den nærmere detailplanlægning sikres, at udsyn ved udkørsler ikke begrænses af træerne.

På det fælles rekreative areal plantes trægrupper i forlængelse af Espelundens parkagtige karakter. I den østlige del af området findes en række store træer. I det videre arbejde med planen for det grønne parkområde vil det blive undersøgt, om det er muligt at bevare nogle af disse. Se i øvrigt designmanualen, - del 2 til lokalplanen, for yderligere beskrivelse af principperne for beplantning, side 22-23.

Principper for beplantning



Mellem nogle af kvartererne plantes rækker af mindre træer. Enkelte steder plantes et signaltræ - et træ med en særlig karakter, der skal fungere som fikspunkt i bebyggelsen.

Hvert kvarter/delområde skal gives sin egen særlige beplantningsmæssige karakter.

Trafikstøj

Der bør kun etableres boligbebyggelse og erhverv i områder, hvor vejtrafikstøjen henholdsvis er højst L_{den} 58 dB og L_{den} 63 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje".

I VVM-redegørelse og Miljørapport er der redegjort for den forventede støj, når IrmaByen er udbygget samt foreslået, hvilke initiativer der kan iværksættes for at reducere støjen i området.

Beregningerne viser, at støjniveauet i 2024 på den vestlige del af projektområdet er op til 68 dB (dog helt ude i skel op til 73 dB) både i 0-alternativet og med IrmaByen. De bygninger, som ligger tættest på Korsdalsvej, ligger i et område, hvor støjen er op til 73 dB. En del af området ligger imellem 58-63 dB og den østlige del af projektområdet er under 58 dB.

Hvis støjniveauet skal under den vejledende grænseværdi på 58 dB for boligbebyggelse og opholdsarealer i den vestlige del af IrmaByen, er det nødvendigt at foretage støjreducerende for-

Kortet viser støjbelastningen af IrmaByen, med trafikken fremskrevet til 2024 og 60 km/t på Korsdalsvej.



Støjniveau
 L_{den}
dB(A)

<= 48	48 <	<= 53
48 <	53 <	<= 58
53 <	58 <	<= 63
58 <	63 <	<= 68
63 <	68 <	<= 73
68 <	73 <	

anstaltninger. Da området er støjbelastet, primært på grund af støj fra motorvejen, vil det enkleste virkemiddel derfor være at opsætte en støjskærm ved motorvejen. Denne løsning er dog uden for projektets afgrænsning.

For at kunne reducere trafikstøjen på opholdsarealer og boliger i den vestlige del af IrmaByen er det beregnet, hvilken effekt der kan opnås, hvis der etableres følgende tiltag:

- to mindre mure af 2,2 m højde ud for delområde 18 (med rækkehusbebyggelse)
- en støjvold af 1 m højde ud for delområde 14 (med seniorboligbebyggelse)
- reduktion af hastigheden fra 60 km/t til 50 km/t samt at etablering af SRS-belægning på Korsdalsvej.

Støjniveau
Lden
dB(A)

	≤	48
48 <	≤	53
53 <	≤	58
58 <	≤	63
63 <	≤	68
68 <	≤	73
73 <		



Kortet viser støjbelastningen af IrmaByen med de fremtidige bygninger, 50 km/t og støjsvag asfalt på Korsdalsvej, 1 m høj støjvold og 2,2 m høje støjskærme, 2024.

Samlet vil disse lokale foranstaltninger kunne reducere støjniveauet med 2-3 dB på udearealer, og dermed vil støjniveauet på den vestlige del af projektområdet stadig være over den vejledende grænseværdi for boligbebyggelse og opholdsarealer.

Der er fastsat bestemmelser om, at alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal tilstræbes et støjniveau på højst 58 dB, og støjniveauet må ikke være højere end 63 dB.

I de områder, hvor støjniveauet er over de vejledende grænseværdier, er der fastsat bestemmelser om facadeisolering. Udover facadeisolering bør boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade.

Frivillig udbygningsaftale

Udbygningsaftalen indgås for at opnå en højere kvalitet af den planlagte infrastruktur og skabe sikre trafikforhold i og omkring Irmabyen: Herunder til- og frakørselsmuligheder, placering af busstoppesteder, vejbelysning m.m.

Jævnfør planlovens § 21b stk. 3, kan en udbygningsaftale indeholde bestemmelser om, at grundejer helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller udenfor området for at virkeliggøre planlægningen.

Jævnfør planlovens § 21b stk. 5 skal Kommunalbestyrelsens indgåelse af udbygningsaftale vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentligt bekendtgøres.

Oplysning om, at der forelå et udkast til udbygningsaftalen har været i offentlig høring samtidig med lokalplanforslaget.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af Fingerplan 2013 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2014

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2014, derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.

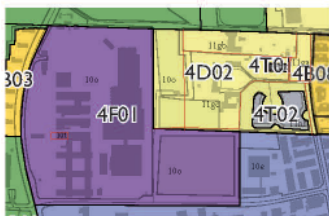
Lokalplanområdet er omfattet af nedenstående kommuneplanrammer:

4D02 Offentlige områder: Institutioner, fritids- og idrætsformål, Undervisning og Grønt område / maksimum bebyggelsesprocent på 30 / maksimum bebyggelseshøjde på 2 etager.

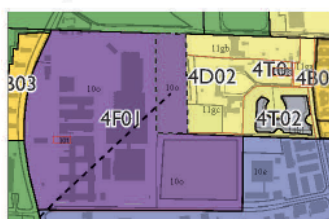
Omfattede ejendomme i forhold til denne lokalplan: del af matr. nr. 100 Rødovre By, Rødovre.

4F01 Blandede bolig- og erhvervsområder: Tæt, lav boliger, Etageboliger, Administration, Serviceerhverv, Liberale erhverv,

Htidig afgrænsning af områderne
4D02 og 4F01



Ny afgrænsning af områderne
4D02 og 4F01



--- Arealet som overføres fra rammeområde
4D02 til rammeområde 4F01

Virksomheder uden miljøgener, Institutioner, Kulturelleformål samt et lokalcenter med et maksimum etageareal pr. butik på 1.000 m² til dagligvarer og 500 m² til udvalgsvarer / maksimum bebyggelsesprocent på 85 / maksimum bebyggelsehøjde på 8 etager.

Omfattede ejendomme i forhold til denne lokalplan: 10t og del af matr. nr. 10o Rødover By, Rødovre

Ændringer i forhold til Kommuneplan 2014

Den resterende del af matr. 10o Rødovre By, Rødovre overgår i medfør af denne lokalplan fra 4D02 (Offentlige områder) til 4F01 (Bladende bolig- og erhvervsområder) samt ændringer i anvendelsesbestemmelserne for rammeområde 4F01 til: Tæt/lav boliger, Villaer, Store rækkehuse (Townhouses), Etageboliger, Administration, Serviceerhverv, Liberale erhverv, Mindre håndværksvirksomheder, Virksomheder uden miljøgener, Institutioner, Kulturelleformål: Idræt, kunst, caféer/restauranter samt rekreative anvendelser samt et lokalcenter.

En større del af det overførte areal er stadig udlagt, som offentligt tilgængeligt område.

Lokalplanen forudsætter derfor vedtagelse af et tillæg til kommuneplan vedr. disse ændringer.

Forud for beslutningen om ændring af afgrænsningen mellem rammeområde 4D02 og 4F01 og ændringen i anvendelsesbestemmelserne for rammeområde 4F01 har der været indkaldt ideer og forslag til anvendelse af området. Der indkom 5 høringssvar, som alle har indgået i overvejelserne omkring udarbejdelse af planen for området.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 6 af 10.3.56.

Partiel Byplanvedtægt nr. 6 aflyses for den del, der er omfattet af Lokalplan 133.

Lyste dokumenter

Ud over Partiel Byplanvedtægt nr. 6 er der ingen tilstandsserivitutter, gældende for området, som ophæves ved denne lokalplan.

Støjhandlingsplan

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28.05.2013 Støjhandlingsplan 2013-2018. Støjhandlingsplanen er en samlet plan for at begrænse vejtrafikstøj i Rødovre.

Planen er baseret på kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2012. Kortlægningen indeholder støjbidrag dels fra veje (kommuneveje og statsveje) inden for kommunegrænsen dels fra veje (kommuneveje og statsveje) i nabokommunerne.

Af støjkortlægningen fremgår, at lokalplanområdet er belastet af støj fra særligt Motorring 3. I dele af lokalplanområdet er støjniveauet over 58 dB (mellem 58-63 dB). Helt ud til Korsdalsvej er støjniveauet op til 68 dB.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om Støj fra veje. Heraf fremgår, at de vejledende grænseværdier for boliger, institutioner og rekreative områder er 58 dB, og for liberale erhverv o.l. 63 dB.

Af Miljøstyrelsens vejledning fremgår endvidere, at der ved planlægning af nye, tætte byområder og områder nær det overordnede vejnet, herunder ved byomdannelse, hvor tidligere industri- eller havneområder omdannes til nye boligområder eller områder til blandede byfunktioner, i lokalplanen skal indgå bestemmelser om afskærmende foranstaltninger.

Det fremgår endvidere, at der bør foretages en detaljeret støj-kortlægning af området, og at det bør undersøges, i hvilken udstrækning støjudsendelsen fra vejen kan nedbringes (støjdæmpning ved kilden). Dernæst skal det belyses, hvordan støjafskærmning og andre foranstaltninger kan sikre, at støjniveauet kommer ned på 58 dB overalt i området – både ved facaderne og på de udendørs opholdsarealer. De støjbegrænsende foranstaltninger bør indarbejdes som forudsætninger for den fremtidige anvendelse af området.

Spildevandsplan 2013-2020

Spildevand og regnvand skal afledes til det offentlige afløbssystem i overensstemmelse med Spildevandsplan 2013-2020 for Rødovre Kommune.

Der er tinglyst kloakkendelser for lokalplanområdet for afledning af spildevand og regnvand og afløbskoefficienter, der fastlægger

hvor meget overfladevand, der må ledes til den offentlige kloak. Hvis man ønsker at lede en større mængde vand til kloak, skal det godkendes af kommunen.

I den nordlige del af området er det ikke muligt at udtræde, da dette område ligger inden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) omkring indvindingsboringerne til Espevang Vandværk.

Vandforsyningsplan 2008-2018

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af HOFOR A/S. HOFOR A/S blev dannet i 2012 ved fusion af de tidligere kommunale vandforsyningselskaber i Albertslund, Brøndby, Dragør, Herlev, Hvidovre, København, Rødovre og Vallensbæk.

Vandplan 2.4 Køge Bugt

Lokalplanområdet er dækket af Vandplan 2.4 Køge Bugt. I overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv skal vandplanen ved en indsatsmålsætning sikre, at søer, vandløb, grundvandsforekomster og kystvande i udgangspunktet opfylder miljømålet 'god tilstand' inden udgangen af 2015.

Vandplanen fastlægger retningslinier for myndighedernes administration af miljølovgivningen, spildevand, vandløb, søer, grundvand, kystvande, aktivitetszoner, miljøfarlige forurenende stoffer samt vandplanindsatsen og Natura 2000-planer.

Af særlig relevans for lokalplanområdet er retningslinie 40 og 41 om grundvand, idet lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Espevang Vandværk. Retningslinie 40 medfører, at der som udgangspunkt ikke må etableres særligt grundvandstruende aktiviteter i området. Som særligt grundvandstruende aktiviteter anses f.eks. etablering af deponeringsanlæg og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

Retningslinie 41 medfører, at området så vidt muligt skal friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indbærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Det skal fremgå af lokalplanens retningslinier, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

Rødovre Kommune er allerede fuldt udbygget, og da indvin-

dingsoplade til almene vandværker dækker halvdelen af kommunens areal, er det ikke muligt at friholde indvindingsoplandene for byudvikling.

Rødovre Kommune har i forbindelse med Kommuneplan 2014 vurderet, at de rammelagte byudviklingsområder i Rødovre Kommune, ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet, så længe det undgås at etablere særlig grundvandstruende aktiviteter. Denne vurdering er baseret på resultater af vandværkets boringskontrol, som viser, at det hovedsageligt er organiske opløsningsmidler, der har givet anledning til forurening af grundvandskvaliteten i Rødovre Kommune.

Den byudvikling, der er planlagt for på Irmagrunden, i henhold til Lokalplan 133, består i opførelsen af helårsboliger og lettere erhverv, herunder kontorvirksomheder og virksomheder i miljøklasse I, f.eks. mindre håndværksvirksomheder og liberalt erhverv i forbindelse med boligerne jf. Miljøstyrelsens vejledede krav i "Håndbog for Miljø og Planlægning". Denne form for byudvikling medfører ikke en væsentlig øget anvendelse eller oplagring af organiske opløsningsmidler.

Omkring indvindingsboringer gælder en generel beskyttelseszone på 25 meter, inden for hvilken der ikke må anvendes eller opbevares kemikalier som f.eks. pesticider. De almene vandforsyningsanlæg (boring og ledninger) på ejendommen er behæftet med almindelige servitutter herom. Hofor har oplyst, at der vil blive tinglyst en servitut, der fastlægger et fredningsbælte med en radius på minimum 10 m. Inden for fredningsbæltet må der ikke bygges, gødes, bruges bekæmpelsesmidler eller i det hele taget anbringes eller bruges stoffer på en sådan måde at grundvandet udsættes for forurening.

Rødovre Kommunes vandhandleplan

De statslige vandplaner blev offentliggjort 30. oktober 2014. Senest 30. oktober 2015 skal Rødovre Kommune have vedtaget en vandhandleplan, der udmønter indsatserne i Vandplan 2.4 Køge Bugt. I vandhandleplanen kan Rødovre Kommune evt. fastlægge supplerende retningslinier for grundvandsbeskyttelse, som også vil gælde for lokalplanområdet.

I Rødovre Kommunes tidligere vandhandleplan, som blev ugyldig pga. en kendelse mod de statslige vandplaner i Natur- og Miljøklagenævnet i december 2012, var der fastlagt den retningslinie, at der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til grundvandstruende aktiviteter herunder etablering af nedsivnings- og jordvar-

meanlæg inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for BNBO omkring indvindingsboringerne til Espevang Vandværk.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme. Det planlægges at etablere området som et lavtemperaturområde.

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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Affaldsplan - affaldshåndtering

I Rødovre Kommune skal borgerne sortere deres affald i beholdere til dagrenovationsaffald i form af plast, papir, glas, metal, pap, bio- og restaffald samt haveaffald og storskrald. For etageboliger og punkthuse etableres fælles løsninger i form af affaldsøer til dagrenovationsaffald og affaldsgårde til storskrald og haveaffald. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at der skal reserveres plads til de nødvendige affaldsløsninger ifølge de gældende regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Park og Naturplan 2011

Det er et af Park- og Naturplanens formål, at Rødovre skal opleves som en grøn by, de grønne hovedtræk skal styrkes og træerne skal fremme byens grønne udtryk.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Miljøvurderingsloven og VVM-bekendtgørelsen

I henhold til miljøvurderingsloven (LBK. nr. 939 af 03.07.2013 med senere ændringer) skal der foretages en miljøvurdering af en plan, hvis den fastlægger rammer for fremtidige anlægstiladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 4. Lokalplanen omfatter et projekt, som optræder på miljøvurderings-

lovens bilag 4, punkt 10b "Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg". Derfor er der gennemført en miljøvurdering af de planmæssige ændringer, som vurderes at kunne få en væsentlig indflydelse på miljøet.

I henhold til VVM-bekendtgørelse (BEK. nr. 1184 af 06.11.2014) er der VVM-pligt, når et projekt optræder på bekendtgørelsens bilag I. Projektet er omfattet af bekendtgørelsens bilag I, punkt 36 "Detailhandelscentre, der på grund af størrelsen har regional betydning". Begrundelsen er, at selvom detailhandelscentret er et lokalcenter, kan det ikke udelukkes, at det vil have en påvirkning på nabokommunerne.

Disse to vurderinger af planens og projektets påvirkninger på miljøet omfatter stort set de samme emner. Det er derfor besluttet at samle vurderingerne i én samlet VVM-redegørelse og miljørapport.

Miljøbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er beliggende tæt på erhvervsområdet ved Fjeldhammervej. Derudover er det inden for lokalplanområdet muligt at etablere mindre håndværksvirksomheder mv. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der vejledende grænser for støj fra erhverv. De vejledende støjgrænser for ekstern støj for de forskellige områdetyper kan ses i skemaet herunder. Tallene er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A).

Skemaet viser Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt i det mest støjende punkt uden for virksomhedens eget areal.

"Ekstern støj fra virksomheder"

	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 hellig- dag 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)

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger en indvindingsboring til Espevang Vandværk. I Miljøbeskyttelsesloven er fastlagt,

at anvendelse af pesticider, dyrkning og gødskning til erhvervs-mæssige og offentlige formål ikke må foretages inden for en radius på 25 m fra et vandindvindingsanlæg, der indvinder grundvand til almene vandforsyningsanlæg.

Da der ikke skal foregå erhvervsmæssig dyrkning i området, og området er privat ejet, er denne bestemmelse uden betydning for lokalplanen. Rødovre Kommune opfordrer imidlertid til, at der ikke anvendes pesticider inden for en radius på 25 meter omkring indvindingsboringen, da det er uden betydning for grundvandet, hvem der anvender pesticider.

Grundvandsbeskyttelse

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 de private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

Erhverv

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrelsen udarbejdet virksomhedsklassifikationer. Virksomhederne inddeles i 7 miljøklasser alt efter deres miljøbelastning. På side 51 i "Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet 2004" er der retningslinjer for vejledende afstandskrav mellem miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, og de 7 miljøklasser, som erhverv inddeles i. Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse I. I skemaet herunder ses, hvilke virksomheder der indgår i miljøklasse I.

Miljøklasse	Afstand til miljøfølsom anvendelse	Virksomhedstyper
Klasse I	0 m	Feks. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Byggelov

Hvis man vil bygge nyt, bygge om, ændre anvendelsen af en bygning skal der inden arbejdet påbegyndes sendes en ansøgning til kommunen, der skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt 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

de 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”).

Jordforureningslov

Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurenet med bl.a. tungmetallerne bly og cadmium samt tjærestoffer. I Rødovre Kommune stammer forureningen 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 skal kontaktes. Der tages inden for en frist på 4 uger 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 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.

Hvis en ejendom er forurenet og/eller kortlagt, kræves særlige tilladelser iht. Jordforureningsloven inden udførelse af grave- og anlægsarbejde.

Der er registreret et V2-kortlagt areal på ejendommen. Derudover er der på ejendommen ca. 11 nedgravede olietanke.

Naturbeskyttelsesloven

Fredet område og fortidsminde

Vest for lokalplanområdet ligger Vestvolden, der er fredet. Selve voldanlægget er udlagt som fortidsminde (fæstningsanlæg).

Hverken afgrænsningen af fredningen omkring Vestvolden eller

beskyttelseslinien omkring fortidsmindet berører lokalplanområdet.

Åbeskyttelseslinje

Vestvoldens vandgrav er endvidere omgivet af en åbeskyttelseslinje, som ikke berører lokalplanområdet.

§3 beskyttede områder og arter

Der er ikke registreret §3 beskyttet natur iht. Naturbeskyttelsesloven indenfor lokalplanområdet, og der er heller ikke registreret anden beskyttet natur eller beskyttede arter (ekskl. flagermus). Regnvandsbassinet ved Espevang, som ligger umiddelbart udenfor lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, men forventes ikke negativt påvirket af lokalplanens implementering.

Der er registreret flagermus inden for lokalplanens område, både i de store træer i den østlige del af området og i Kaffe-tårnet, i området ved §3-søen og i området nordvest for lokalplanområdet.

For dyrearter omfattet af Bilag IV, herunder flagermus, indebærer beskyttelsen et forbud mod 1) forsætligt fangstdrab, 2) forsætlig forstyrrelse, 3) opbevaring, 4) transport m.m. og 5) at yngle- og rasteområder beskadiges eller ødelægges.

De gennemførte flagermusundersøgelser i sommer, sensommer og efterår 2014 har vist, at kun de store træer i den østlige del af området har betydning som rastested og kun for få individer af dværgflagermus. Det gælder både i yngletiden, sensommeren og sandsynligvis også om vinteren. Disse træer bør derfor om muligt bevares, og hvis det ikke er muligt, bør de ifølge de gældende bekendtgørelser fældes i perioden fra 1. september til 31. oktober, før flagermusene går i vinterdvale.

Tårnets fremtidige funktion som overvintringssted for skimmelflagermus bør kunne indarbejdes i den projekterede ombygning og renovering.

Både brunflagermus, troldflagermus og dværgflagermus bruger i begrænset omfang området som fourageringsområde, men der er generelt tale om få individer. Det vurderes, at projektet kan gennemføres uden negative konsekvenser for den økologiske funktionalitet for arterne i relation til fourageringsmulighederne, dels grundet det lille antal individer og ikke mindst fordi områdets funktion som fourageringsområde vil være upåvirket

af projektets realisering. Projektet kan endog have en positiv effekt på områdets funktion som fourageringsområde for flagermus, da der i projektet er planlagt både større grønne områder, samt mindre vandbassiner. Der vil her i forhold til den nuværende situation med asfalt og betonbelægninger være en større forekomst af insekter, til glæde for bl.a. flagermus.

Læs mere om Flagermusundersøgelserne i VVM-redegørelsen eller i de bagvedliggende baggrundsrapporter.

Grøften nord for lokalplanens område

Nord for lokalplanens afgrænsning ligger en grøft. For at beskytte denne er det i lokalplanen fastlagt, at der ikke i det nordlige skel mod lokalplanområdet må terrænreguleres, Tilsvarende må der heller ikke etableres støttemure tæt på lokalplanområdets nordlige skel.

Fredning og bevaring af bygninger og kulturmiljøer

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Kaffetårnet er i Kommuneplan 2010-22 og 2014 udpeget som bevaringsværdig bygning iht. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. Kulturstyrelsen har i 2014 besluttet at frede bygningen.

Kulturmiljøer

Rødovre Kommune har i samarbejde med Dansk Bygningsarv i 2011 udarbejdet rapporten ”Arkitektoniske og Kulturhistoriske Kvaliteter i Rødovre”.

I denne rapport fremgår at:

”Vestvolden er udpeget som et særligt værdifuldt kulturmiljø - et beskyttelsesområde. Kulturarvsstyrelsen anser Vestvolden, der er en del af det samlede nyere fæstningsanlæg i København, som kulturarv i verdensklasse”.

”Espelunden var tidligere et gartneri, men fungerer i dag som en offentlig park med et mindre traktørsted Espehus i midten. Det grønne område hænger sammen med de grønne rekreative arealer langs Vestvolden, der er et kulturmiljøområde med særlige kulturhistoriske værdier. Parken blev skabt ved, at man nænsomt tyndede ud i de mange forskellige arter af beplantning, der fandtes på planteskolen. Derfor har parken stadig en alsidig beplantning”.

Museumslov

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 – LBK nr 358 af 08/04/2014 med senere ændringer). Oplysninger kan eventuelt fås på Museet, inden arbejdet påbegyndes.

Der er i forbindelse med planlægningen af bebyggelsen taget kontakt til Kroppedal, som har udtalt, at området generelt set rummer spor fra oldtiden.

Det formodes, at eventuelle fortidsminder under den eksisterende bebyggelse vil være ødelagt som følge af tidligere byggeaktivitet i området. Museet anbefaler at foretage en arkæologisk forundersøgelse af det ubebyggede grønne område for at kortlægge arten og kvaliteten af eventuelle fortidsminder. Der vil derfor i forbindelse med projektet blive gennemført forsøgsgravning i området for at afdække eventuelle spor af fortidsminder.

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.

Vejlov

Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlig vej og private fællesveje til ejendomme skal godkendes af kommunen. Overkørsler fra en kommunevej eller overkørsler, der er placeret nærmere end 50 m fra en kommunevej, skal godkendes af Rødovre Kommune. Veje og stier inden for lokalplanens område etableres som private fællesveje og private fællesstier og er derfor omfattet af Lov om Private fællesveje.

Planlov

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som LBK nr. 587 af 27/05/2013, Lov om Planlægning (med senere ændringer).

Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK. nr. 587 af 27/05/2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- muliggøre etablering af et nyt blandet byområde.
- muliggøre at det nye byområde skal kunne rumme en mangfoldighed af boligtyper, boligstørrelser og aktivitetsmuligheder for hele byen
- muliggøre at det nye byområde forbindes til Rødovres eksisterende byområder og grønne områder
- fastlægge bestemmelser, der sikrer, at den nye bebyggelse opføres med en variation i bygningstypologier og en høj arkitektonisk kvalitet
- sikre at der etableres en grøn struktur i området som består af grønne områder og pladser, der henvender sig til de forskellige boligbebyggelser og til de omkringliggende områder
- sikre en velfungerende vej- og stistruktur med et hierarki af veje og stier, der kan afvikle byområdets trafikbehov
- bebyggelsen skal kunne håndtere forsinkelse af regnvand på egen grund gennem etablering af regnvandsbassiner og systemer til at lede regnvandet til disse bassiner og, at disse bassiner skal udformes, så de tilfører området rekreative kvaliteter.
- skabe en bæredygtig udvikling i området i forlængelse af visionerne i Kommuneplan 2010-2022 og Kommuneplan 2014.
- bydelen udformes, så den bliver tryk at færdes og opholde sig i, og således at indretningen af byen sker med kriminalpræventive løsninger

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag I og omfatter matriklerne 10o og 10t, begge af Rødovre by, Rødovre - samt alle parceller der efter annoncering af den endelig vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1-24, som vist på kortbilag I:

Note

Det skal endvidere tilstræbes, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor bæredygtige tiltag integreres med arkitektur og byrum, som beskrevet i Rødovre Kommunes Klimapolitik, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i juni 2009 se også Designmanualen, del 2 til lokalplanen side 10-11.

Byudvikling i Rødovre skal udføres i overensstemmelse med visionerne i Rødovre Kommunes arkitekturpolitik "Rammer for livet."



- Delområde 1: Erhverv, boliger og lokalcenter
- Delområde 2: Villaer, boliger
- Delområde 3: Punkthuse, boliger
- Delområde 4: Townhouses, boliger
- Delområde 5: Villaer, boliger med erhverv
- Delområde 6: Etageboliger
- Delområde 7: Etageboliger
- Delområde 8: Etageboliger
- Delområde 9: Etageboliger og erhverv
- Delområde 10: Etageboliger
- Delområde 11: Etageboliger
- Delområde 12: Punkthuse, boliger
- Delområde 13: Townhouses, boliger
- Delområde 14: Seniorboliger
- Delområde 15: Parkering og affaldsgård mv.
- Delområde 16: Rækkehuse, boliger
- Delområde 17: Rækkehuse, boliger
- Delområde 18: Rækkehuse, boliger
- Delområde 19: Rækkehuse og punkthus, boliger
- Delområde 20: Punkthuse, boliger
- Delområde 21: Kaffetårnet
- Delområde 22: Fælles rekreativt areal
- Delområde 23: Parkering og ”iværksætterpavilloner”
- Delområde 24: Rækkehuse, boliger

Note

Liberal erhverv omfatter: Ejendoms-mæglere, revisorer, translatører og tolke, advokater, arkitekter og rådgivende ingeniører, designere, indretningsarkitekter, fotografer, landbrugskonsulenter, virksomheds- og IT-konsulenter ol.

Note

Miljøklasse 1 omfatter virksomheder som kan placeres i en afstand af 0 meter fra boligområder: forretninger, liberal erhverv, kontorer og småværksteder med butik



Princip for villaer i delområde 2 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål (helårsbeboelse), lokalcenter med butikker, administration, serviceerhverv, liberal erhverv, virksomheder uden miljøgener som fx mindre håndværksvirksomheder, kulturelle formål, idræt, kunst, cafe/restaurant og rekreative anvendelser. Alle boliger skal etableres som én bolig for en familie. Der må opsættes mobilmaster i området, dog ikke på terræn og på Kaffetårnet.

3.2

Bebyggelsen inden for delområderne 2 og 5 skal opføres som villabebyggelse, jf. principperne i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 43 og 46.

Virksomheder, der etableres i området, må kun etableres som virksomheder i miljøklasse 1, fx mindre håndværksvirksomheder og liberalt erhverv, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

3.3

Bebyggelsen inden for delområde 14 må kun opføres som tæt-lav boligbebyggelse, seniorboliger, jf. principperne i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 55.

3.4

Bebyggelsen inden for delområderne 16, 17, 18 og 24 samt del af 19 må kun opføres som boligebebyggelse, rækkehuse, jf. principperne i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 57-60 og 63.

3.5

Bebyggelsen inden for delområde 4 og 13 må kun opføres som boligebebyggelse, 'Townhouses', jf. principperne i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 45 og 54.

3.6

Bebyggelsen inden for delområde 3, 12 og 20 samt del af 19 må kun opføres som boligbebyggelse, punkthuse, jf. principperne i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 44, 53 og 60-61. Inden for delområder for boligbebyggelse, punkthuse, skal der etableres et varieret udbud af boligstørrelser.

3.7

Bebyggelsen inden for delområderne 6, 7, 8, 9, 10 og 11 skal opføres som etageboliger. Inden for delområder for etageboligbebyggelser, skal der etableres et varieret udbud af boligstørrelser. I område 9 må der etableres erhverv og andre udadvendte funktioner i stueetagen, jf. principperne i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 14 og 47-52 og kortbilag 3. I delområde 7, 8, 10 og 11 skal der etableres aktive facader i stueetagerne, jf. principperne i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 14, 48-49 og 51-52 kortbilag 3.

Princip for aktiv facade i delområde 9 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Note

Der skal sikres diversitet i bydelen ved, at et varieret boligbehov tilgodeses.



Princip for seniorboliger i delområde 14 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for rækkehuse i delområde 16 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for townhouses i delområde 13 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for punkthuse i delområde 3 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for etageboliger i delområde 8 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for lokalcenter i delområde 1 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen

3.8

Bebyggelsen inden for delområde 1 må kun opføres som centerbebyggelse, lokalcenter med butikker og erhverv i stueetagen og erhverv og bolig i de øvrige etager. Indenfor delområder for etageboligbebyggelser, skal der etableres et varieret udbud af boligstørrelser. Der må kun etableres virksomheder i miljøklasse 1, fx mindre håndværksvirksomheder og liberalt erhverv, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

3.9

Delområde 21 - Kaffetårnet - må kun benyttes til kulturelle formål, kunstnerværksteder, udstilling, idræt, serviceerhverv, restaurant, café, fælleshus(funktion) og lignende.

3.10

Delområde 22 må kun anvendes til rekreative formål, uorganiseret idræt, events og begivenheder, kulturelle aktiviteter, kunst, udendørs servering, overdækket markedsplads, skaterbane og lignende friluftaktiviteter samt til et regnvandsbassin/skøjtebane og en regnvandssø. Delområdet må kun bebygges med bebyggelse, der er nødvendigt for områdets anvendelse og drift som rekreativt område. Overdækningen af markedspladsen må max udgøre 400 m².

3.11

Delområde 23 må kun bebygges med mindre bygninger til kulturelle formål, "iværksætterpavilloner", værksteder for kunstnere, mindre kontor erhverv ol., affaldsøer og affaldsgårde og ellers kun anvendes til parkering, jf. principperne i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 26 og 62 samt kortbilag 2.

3.12

Udover ovenstående anvendelser gælder det, at det i den enkelte bolig er tilladt, at der drives mindre erhvervsvirksomhed under følgende forudsætninger, jf. også § 3.2:

- Virksomhedens indehaver skal bebo boligen som helårsbolig, og den del af boligen, der benyttes til erhvervsformål, må højst udgøre 25 % af den enkelte boligs etageareal. Dette gælder dog ikke i delområde 5, hvor op til 40% må være erhverv.
- I forbindelse med virksomheden må der ikke være udendørs oplag, herunder oplag af biler med salg eller udlejning for øje.
- Virksomheden må ikke forandre områdets karakter af boligområde, og ejendommen må ikke ved skiltning eller lig-

nende ændre karakter af beboelsesejendom.

- Virksomhedens behov for parkering skal kunne dækkes på den pågældende ejendom.

3.13

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres og/eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, kasino eller lignende. Der kan i forbindelse med anden aktivitet, som f.eks. kiosk, forhandles Tips, Lotto og lignende.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1

Udstykninger i området må ikke ske i strid med lokalplanens formål og principper.

4.2

I områderne 2 og 5 må grundene ikke udstykkes til en størrelse mindre end 500 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1

Der etableres veje og stier og vejadgange efter principperne som vist i Designmanualen - del 2 til lokalplanen, side 16-17 og i princippet som vist på kortbilag 3.

5.2

Veje og stier etableres som private fællesveje og -stier.

5.3

Der kan etableres 2 typer af veje i området:

- 2 sporede veje, som udlægges i 8,5 m bredde og anlægges med to kørebaner à 2,75 m og fortov på 2 m i den ene side og en rabat på 1 m i den anden side.
- 1 sporede veje udlægges i 6,25 m bredde og anlægges med en kørebane à 3,25 m og fortov på 2 m i den ene side og en rabat på 1 m i den anden side.

5.4

Dobbeltrettede fællesstier skal etableres i min. 3,5 m bredde med asfaltbelægning som vist på principskitse i designmanualen del 2 til lokalplanen side 16 og 20 og kortbilag 3.

Note

På private fællesveje er det grundejer, der varetager drift og vedligehold af veje, fortov og stier.

Note

Fast belægning der fremtræder som grus er en belægning, som kan sne-rydes.

5.5

Gangstier skal anlægges i varierende bredde og med fast belægning, der evt. fremtræder som grus, som vist på principskitse i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 20 og på kortbilag 3.

5.6

Etablering og ændring af overkørsler til private fællesveje og offentlig vej fra ejendommene skal godkendes af kommunen. Overkørsler må anlægges i en bredde på maksimum. 5 m. Der kan kun tillades en overkørsel pr. ejendom.

5.7

Lokalplanens område skal planlægges med fokus på sikkerhed og god tilgængelighed for personer med forskellige handicap. Anbefalinger i den af Via Trafik udarbejdede tilgængelighedsrevision, trin 1, dateret 3. oktober 2014 og den udarbejdede "Trafiksikkerhedsrevision - trin 1", dateret 21. oktober 2014, skal indgå i det videre arbejde med projektet.

5.8

Der skal, i henhold til Kortbilag 3, sikres offentlig vejadgang via IrmaByen, til det offentlige areal beliggende nord for delområde 6 (uden udgifter for Rødovre Kommune).

§ 6 Parkering**6.1**

Parkering skal anlægges efter principperne i designmanualen del 2 til lokalplanen side 17.

I delområde 2 og 5 anlægges der areal til parkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig (åben lav boliger, villaer) på egen grund.

I delområde 4, 13, 16, 17, 18, 19 og 24 (tæt lav boliger, række-huse og townhouses) anlægges der areal til parkering svarende til 1½ p-pladser pr. bolig.

I delområde 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19 og 20 (etageboliger) anlægges der areal til parkering svarende til 1 p-plads pr. bolig.

I delområde 14 (seniorboliger) anlægges der areal til parkering svarende til 1½ p-plads pr. bolig.

I delområde 1, og 9, hvor der kan etableres erhverv og kulturelle formål, anlægges der areal til parkering svarende til 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv / kulturelle formål.



Princip for parkering på egen grund fra designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 52.

I delområde 1, hvor der kan etableres butikker anlægges der areal til 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for detailhandel.

I delområde 15 og 23 samt på vejareal etableres der fælles p-pladser til dækning af den del af p-behovet, som ikke tilvejebringes på egen grund.

For området som helhed anlægges der p-pladser til handicap-parkering på terræn og i parkeringskældere med tilstrækkelig højde for kassebiler. Handicapparkering skal så vidt muligt placeres tæt på indgange. En del af handicapparkeringsbåsene skal være egnet til brug af kassebiler med lift i siden. For handicap-parkering til handicap kassebiler med et areal på 8 x 4,5 meter etableres p-pladser i delområderne 1, 3, 8, 9, 11 og 18. Handicap p-pladserne er vist på kortbilag 3 i samme farve som de øvrige, p-pladser men med en større størrelse.

6.2

I delområde 1, 6, 7, 9, 10, 11 og 20 etableres der parkeringskælder, i princippet som beskrevet i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 17, 42, 47-48 og 50-52. P-kælderen skal sammen med det antal p-pladser, der kan etableres på terræn, rumme det nødvendige antal p-pladser iht. normen fastsat i §6.1.

6.3

Parkeringskældre kan i delområde 6, 7, 9, 10 og 11 etableres som hævede p-kældre / halvt nedgravet p-kældre med en maks. højde på 2 m over terræn, i princippet som beskrevet i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 47-48 og 50-52. For delområde 9 gælder dog, at stueetagen mod bydelspladsen skal etableres i niveau med omgivende terræn.

6.4

I delområde 3, 12 og 20 (punkthuse) kan parkering etableres i stueetagen under boligerne i princippet som beskrevet i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 44, 53 og 61.

6.5

Mod omgivende terræn i område 6 og 7 etableres en mur som afgrænsning mellem p-kælder og omgivende terræn. Den udformes i princippet som illustreret i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 47-48.

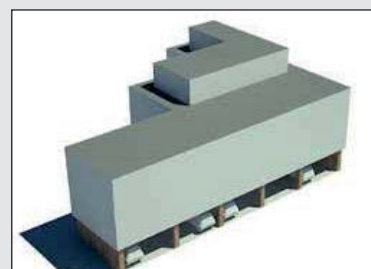
Mod omgivende terræn i område 10 og 11 etableres et trappeanlæg, der i princippet udformes som illustreret i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 51-52.



Princip for p-kælder fra designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 49.



Princip for hævet p-kælder fra designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 51.



Princip for garage under punkthuse fra designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 53.



Princip for hævet forhave fra designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 48.



Princip for trappeanlæg fra designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 51.

6.6

Nedkørsler til p-kældre skal udformes med fritstående værn. Værnet udføres som et balusterværn for at opnå en let og lys adskillelse mellem opholdsarealer og kørerampe. Sider og mulig overdækning af rampe skal begrønnes helt eller delvist med eksempelvis slyngplanter.

6.7

Parkeringspladser etableres i minimum 2,3 x 4,6 m.

En del af p-pladserne anlægges som handicap-parkering, som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 17 og på kortbilag 3.

6.8

Parkeringspladsen i delområde I anlægges med beplantning, i princippet som vist på kortbilag 4.

6.9

Inden for parkeringsarealet i lokalplanområdet må der på boligatriklen ikke placeres køretøjer med en totalvægt på mere end 3500 kg, eller campingvogne, både samt u-indregistrerede køretøjer m.m.

6.10

Natparkering (i tidsrummet kl. 19-07) af køretøjer med mere end 3500 kg totalvægt, må ikke finde sted i lokalplanområdet, jf. parkeringsregulativet for Rødovre Kommune.

6.11

Der skal anlægges areal til cykelparkering svarende til:

- 2 pladser pr. etagebolig
- 1,5 pladser pr. 100 m² for seniorboliger.
- 1,5 pladser pr. 100 m² erhverv
- 2 pr 100 m² erhverv og butik i delområde I (lokalcenter)

6.12

Fælles cykelparkeringspladser etableres i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Generelt for delområde I-24 - byggefelter

Ny bebyggelse placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Bebyggelsen i de enkelte delområder skal opføres efter principperne som beskrevet i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 42-63 og i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 5.

7.2

Generelt for delområde I-24 - etagearealer

For området under et må der opføres 115.811 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 85. For de enkelte delområder er der fastsat et maks. antal m², der kan opføres.

For ny bebyggelse gælder de nedenfor anførte maksimale etagearealer for hvert enkelt delområde. Det maksimale etageareal kan overskrides med den del af bebyggelsen, der medgår til åbninger, porte og gennemgange og ved areal under eventuelle gangbroer. Derudover kan fraregnes areal for den del af en stueetage, der er tilbagerykket i forhold til etagen ovenover.

7.3

Generelt for delområde I-24 - antal etager

For ny bebyggelse gælder de nedenfor anførte maksimale antal etager og maksimal bygningshøjde for hvert enkelt delområde. Tagterrasser, trapperum, tekniske opbygninger og lignende punktvis opbygninger kan etableres herudover. Det maksimalt tilladelige antal etager kan endvidere overskrides med mindre bygningsdele, der efter Rødovre Kommunes skøn tilfører bygningen særlige arkitektoniske kvaliteter. Bygningshøjden regnes fra omgivende terræn.

7.4

Generelt for delområde I-24 - terræn mv.

Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet, og overkanten af stueetagens gulv må som hovedregel, hvor der er p-kælder, ikke ligge mere end 2 m over terrænet i det omgivende byrum.

Af hensyn til beskyttelse mod regn skal der etableres sokkel på min. 15 cm på alle bebyggelser inden for lokalplanens område, dog skal der sikres tilgængelighed for alle i henhold til "Færdselsarealer for alle – Håndbog i tilgængelighed, januar 2013".

Terræn etableres i overensstemmelse med de overordnede principper for koter som angivet på kortbilag 4.

7.5

Skure, carporte og drivhuse

For rækkehuse og townhouses gælder:

Skure må placeres i skel og i skel mod vej og udføres i op til 6 m². Bredden mod vej må ikke overstige 2,3 meter. Højde på

Ved beregning af højder indgår følgende forudsætninger:

Der er ved fastsættelse af bygningshøjden taget udgangspunkt i en maksimal etagehøjde på 3,2 m + 1,5 m til afslutning ved tag.

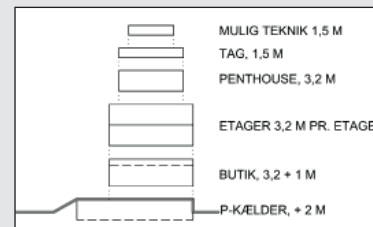
+ 1,5 m til teknik på tag ved lejligheder og punkthuse.

+ 2 m ved hævet p-kælder.

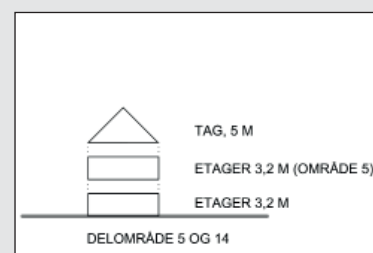
+ 1 m i stueetage ved mulighed for udadvendt funktion, som café, butik eller andet end bolig.

+ 2 m i stueetage og +1 m på 1. sal gældende for delområde I. Område I har p-kælder under terræn.

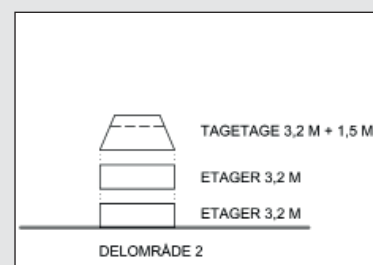
Rækkehuse og Townhouses har mulighed for yderligere 2,5 m trappehus ovenpå tag til brug for tagterrasse.



Princip for bygningshøjder



Princip for bygningshøjder i delområde 5 og 14



Princip for bygningshøjder i delområde 2

skur må være op til 2,5 meter.
Der må etableres et skur pr. bolig.
Der må ikke opføres carporte eller garager.
Se i øvrigt § 8.4.

For villaer gælder:
Skure og carporte må placeres i skel og i skel mod vej.
Se i øvrigt § 8.4.

Der kan desuden opføres drivhuse.

7.6

Generelt for delområde I-24 - affald

Affaldsøer til dagrenovation og affaldsgårde til storskrald for hhv. boliger og erhverv placeres i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 26.

7.7

Generelt for delområde I-24 - etaper

Bebyggelserne vil blive opført i etaper, og bebyggelserne skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

7.8

Delområde I (butikker, etageboliger, erhverv, og kulturelle formål)

Inden for delområde I må det samlede etageareal ikke overstige 16.930 m².

Der kan etableres 1.000 m² dagligvarehandel og 500 m² udvalgsvarerhandel. Til dagligvarebutikker kan der etableres en varegård, som etableres i bebyggelsens sydlige del ud mod Fjeldhammervej. Varegård skal integreres i bebyggelsen og placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Hvis dele af varegården er fritliggende skal det overdækkes med beton eller anden tungt og tæt materiale, således at støjen herfra reduceres til de enhver tid vejledende støjgrænser.

Der etableres en affaldsgård, i princippet som vist på kortbilag 2 og i designmanualen, del 2 til lokalplanen side 26.

Der etableres aktive facader såsom butiksfacader mod bydelspladsen og evt. mod p-arealet, i princippet som vist på kortbilag 3. Der etableres indgang til butikkerne fra bydelspladsen.

Bebyggelsen må maks. opføres i 6 etager og med en bygningshøjde på maks. 26,7 m, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde



Princip for udformning af delområde I fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 2 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 3 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 4 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 5 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen

på 1,5 m.

Der etableres en passage gennem bebyggelsen i form af en smøge eller en port el. lign. imellem parkeringsområdet og bydelspladsen i princippet placeret som vist på kortbilag 2.

7.9

Delområde 2 (villaer)

Inden for delområde 2 må det samlede etageareal ikke overstige 2.000 m². Der må maks. opføres 250 m² på hver grund.

Bebyggelsen må opføres i op til 3 etager og maks. 11,1 m bygningshøjde, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 43.

7.10 Delområde 3 (punkthuse)

Inden for delområde 3 må det samlede etageareal ikke overstige 8.000 m².

Der må etableres 4 punkthuse i princippet som vist i designmanualen.

Bebyggelsen må opføres i op til 6 etager + penthouseetage og maks. 23,9 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 44.

7.11

Delområde 4 (townhouses)

Inden for delområde 4 må det samlede etageareal ikke overstige 2.400 m².

Bebyggelsen må opføres i op til 3 etager og maks. 11,1 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele som trappehuse for adgang til tagterrace, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 2,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 45.

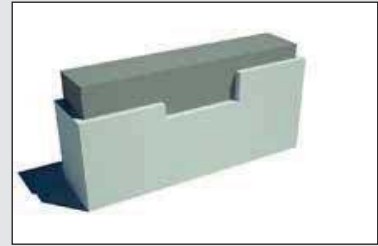
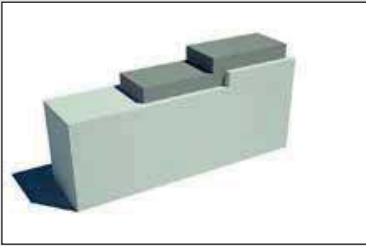
Terrasser mod vandsiden kan etableres i princippet som beskrevet i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 45.

7.12

Delområde 5 (villaer med erhverv)

Inden for delområde 5 må det samlede etageareal ikke overstige 2.400 m².

Bebyggelsen må opføres som villabebyggelse i op til 2 etager og maks. 6,5 m facadehøjde og maks. 11,5 m til tagryg i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 46.



Princip for penthousebebyggelse fra designmanualen, del 2 til lokalplanen

7.13

Delområde 6 (etageboliger)

Inden for delområde 6 må det samlede etageareal ikke overstige 12.600 m².

Bebyggelsen må maks. opføres i 7 etager + penthouseetage (i alt max. 8 etager) og maks. 29,1 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 47.

Bebyggelsen må placeres på et hævet plateau, med underliggende p-kælder. Terrænet må maks. hæves 2 m ift. det omkringliggende terræn. Større terrænspring udformes som trappeanlæg eller begrønnes.



Princip for udformning af delområde 6 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen

7.14

Delområde 7 (etageboliger)

Inden for delområde 7 må det samlede etageareal ikke overstige 5.100 m².

Bebyggelsen må maks. opføres i 7 etager og maks. 25,9 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 48.

Bebyggelsen må placeres på et hævet plateau, med underliggende p-kælder. Terrænet må maks. hæves 2 m ift. det omkringliggende terræn. Større terrænspring udformes som trappeanlæg eller begrønnes.

Der etableres aktive facader mod nord, i princippet som vist på kortbilag 3.



Princip for udformning af delområde 7 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen

7.15

Delområde 8 (etageboliger)

Inden for delområde 8 må det samlede etageareal ikke overstige 8.400 m².

Bebyggelsen må maks. opføres i 6 etager og maks. 20,7 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5



Princip for udformning af delområde 8 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 9 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 10 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 11 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen

m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 49.

Der etableres aktive facader mod nord, i princippet som vist på kortbilag 3.

7.16

Delområde 9 (etageboliger, erhverv og kulturelle formål)

Inden for delområde 9 må det samlede etageareal ikke overstige 8.120 m².

Bebyggelsen må maks. opføres i 6 etager + penthouseetage (i alt 7 etager) og maks. 26,9 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 50.

Bebyggelsen må placeres på et hævet plateau, med underliggende p-kælder. Terrænet må maks. hæves 2 m ift. det omkringliggende terræn, jf. § 6.3. Større terrænspring udformes som trappeanlæg eller begrønnes.

Der etableres aktive facader mod bydelspladsen, i princippet som vist på kortbilag 3.

7.17 Delområde 10 (etageboliger,)

Inden for delområde 10 må det samlede etageareal ikke overstige ca. 7.200 m².

Bebyggelsen må maks. opføres i 6 etager og maks. 22,7 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 51.

Bebyggelsen må placeres på et hævet plateau, med underliggende p-kælder. Terrænet må maks. hæves 2 m ift. det omkringliggende terræn. Større terrænspring udformes som trappeanlæg eller begrønnes.

Der etableres aktive facader mod syd, i princippet som vist på kortbilag 3.

7.18

Delområde 11 (etageboliger)

Inden for delområde 11 må det samlede etageareal ikke overstige 11.170 m².

Bebyggelsen må maks. opføres i 7 etager og maks. 25,9 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 52.

Bebyggelsen må placeres på et hævet plateau, med underliggende p-kælder. Terrænet må maks. hæves 2 m ift. det omkringliggende terræn. Større terrænspring udformes som trappeanlæg eller begrønnes.

Der etableres aktive facader mod øst, i princippet som vist på kortbilag 3.

7.19

Delområde 12 (punkthuse)

Inden for delområde 12 må det samlede etageareal ikke overstige 9.480 m².

Der må etableres maks. 6 punkthuse.

Bebyggelsen må opføres i op til 6 etager og maks. 20,7 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 53.

7.20

Delområde 13 (townhouses)

Inden for delområde 13 må det samlede etageareal ikke overstige 2.250 m².

Bebyggelsen må opføres i op til 3 etager og maks. 11,1 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele som trappehuse for adgang til tagterrasse, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 2,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 54.

7.21

Delområde 14 (seniorboliger)

Inden for delområde 14 må det samlede etageareal ikke overstige 1.700 m².

Bebyggelsen må opføres i 1 etage og maks. 3,5 m facadehøjde og 8,5 m til tagryg ved skråt tag i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 55. Bebyggelsen må opføres i længer af 2 eller 3 boliger.

Udover de 1.700 m² må der opføres uopvarmede drivhuse, som vist på principperne i designmanualen, del 2 til lokalplanen side 55. Drivhuse må ikke være større end det til enhver tid gældende Bygningsreglement foreskriver.

7.22

Delområde 15 (vej, parkering og affaldsgård mv.)

Affaldsgård til storskrald placeres som vist i designmanual, del 2 til lokalplan side 56. Affaldsgården er også vist på kortbilag 2.



Princip for udformning af delområde 12 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 13 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 14 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for uopvarmet drivhus i seniorboligområdet fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 15 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 16 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 17 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 18 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for rækkehuse fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Princip for udformning af delområde 19 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen

7.23

Delområde 16 (rækkehuse)

Inden for delområde 16 må det samlede etageareal ikke overstige 2.400 m².

Bebyggelsen må opføres i op til 3 etager og maks. 11,1 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele som trappehuse for adgang til tagterrasse, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 2,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 57.

7.24

Delområde 17, (rækkehuse)

Inden for delområde 17 må det samlede etageareal ikke overstige 1.510 m².

Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager og maks. 7,9 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele som trappehuse for adgang til tagterrasse, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 2,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 58.

7.25

Delområde 18 (rækkehuse)

Inden for delområde 18 må det samlede etageareal ikke overstige 3.130 m².

Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager og maks. 7,9 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele som trappehuse for adgang til tagterrasse, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 2,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 59.

7.26

Delområde 19 (punkthus og rækkehuse)

Inden for delområde 19 må det samlede etageareal ikke overstige 2.900 m².

Rækkehusbebyggelsen må opføres i op til 3 etager og maks. 11,1 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele som trappehuse for adgang til tagterrasse, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 2,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 60.

Punkthuset må opføres i 4 etager med mulighed for penthouse (i alt max. 5 etager) og maks. 17,5 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 60.

7.27

Delområde 20 (punkthuse)

Inden for delområde 20 må det samlede etageareal ikke overstige 5.130 m².

Der må etableres 3 punkthuse.

Bebyggelsen må opføres i op til 5 etager og maks. 19,5 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele til teknik på tag, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 1,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 61.

7.28

Delområde 21 (Kaffetårnet)

Inden for delområde 21 må det samlede etageareal ikke overstige 1.991 m².

Kaffetårnet er fredet og må ikke nedrives.

7.29

Delområde 22

Der må kun etableres overdækning af markedspladsen på maks. 400 m² samt mindre bygninger til brug for områdets anvendelse og drift.

Der etableres en affaldsgård, i princippet som vist på kortbilag 2 og i designmanualen, del 2 til lokalplanen side 26.

7.30

Delområde 23 (parkering, kulturelle formål, værksteder for kunstnere, kontor ol. samt affaldsøer mv.)

Inden for delområde 23 må det samlede etageareal ikke overstige 300 m².

Bebyggelsen må opføres i 1 etage og maks. 4,5 m facadehøjde og 7 m til tagryg ved skråt tag, i princippet som vist på kortbilag 2 og i designmanualen, del 2 til lokalplanen side 62.

Der etableres en affaldsgård, i princippet som vist på kortbilag 2 og i designmanualen, del 2 til lokalplanen side 26.

7.31

Delområde 24 (rækkehuse)

Inden for delområde 24 må det samlede etageareal ikke overstige 700 m².

Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager og maks. 7,9 m bygningshøjde, dog kan mindre bygningsdele som trappehuse for adgang til tagterrasse, jf. også § 7.3, etableres med en yderligere bygningshøjde på 2,5 m, i princippet som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 63.



Princip for udformning af delområde 20 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen



Kaffetårnet



Princip for udformning af delområde 24 fra designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 62

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Facader

Bygningernes facader skal udformes efter principperne for de enkelte delområder som beskrevet i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 39-63. Materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.

Permanent fritstående gavle skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger, eventuelt altaner og karnapper samt med overflader i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal og glas. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur. I designmanualen og på kortbilag 4 fremgår, hvor der kan etableres solceller på tag og på facade.

Der kan etableres grønne facader på bebyggelsen, som beskrevet i designmanualen og vist på kortbilag 4.

I vinduer må kun anvendes klart planglas uden spejlende virkning. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas.

For den på kortbilag 2 viste fredede bebyggelse gælder, at enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med bygningens individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Rødovre Kommune,

For den 400 m² store overdækkede markedsplads i delområde 22, som vist på kortbilag 5 gælder, at den må overdækkes med

”svævende” hvide sejl, med let tagdækning som presening ol. på pergolalignende struktur eller med et fast tag med en klar arkitektonisk idé.

8.2 Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé og som beskrevet i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 27 og 42-63.

Tage skal opføres af matte tegl, skifer, fibercementskifer, zink, tagpap, tagpap på lister eller som grønne tage, eksempelvis med græs, urter og stenurter.

Tage i delområde 3, 4, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 og 24 samt affaldsgårdene skal etableres som grønne tage.

Blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tegl, må ikke anvendes. Tegl/tagmateriale med glans på maksimalt 30 målt efter Teknologisk Instituts metode kan anvendes.

8.3 Tekniske installationer

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil.

Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver kommunens godkendelse og skal placeres og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

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

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter kommunens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

8.4 Småbygninger

Småbygninger skal udføres i træ og må kun være ubehandlede, olierede eller farvebehandlede i neutrale farver. Småbygninger skal have grønne tage. Småbygningers arkitektoniske udformning og farvevalg skal være i harmoni med den eksisterende bebyggelse og området som helhed.

For rækkehuse og townhouses gælder:

Der må ikke opføres carporte eller garager.

Skuret skal opføres i samme materiale som hovedhuset eller med en træbeklædning. For hvert delområde skal skurene være ens i udformning og tagløsning.

Drivhuse skal være fritliggende og uopvarmede. De skal placeres i baghaven og må maks. være 10 m².

For villaer gælder:

Skure og carporte skal opføres i samme materiale som hovedhuset eller med en træbeklædning.

Der må placeres drivhuse i baghaven.

For pavilloner i delområde 23 gælder:

Bygninger skal primært opføres i tegl. Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer, der patinerer smukt, som træ, tegl og metal og som beskrevet i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 62.

§ 9 Skiltning og belysning

9.1 Skilte

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Rødovre Kommunes skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering, jf. designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 21.

I delområde 1 må der, udover skilte på facaden og udhængsskilte, som skal etableres efter ovenstående principper, også etableres 1 pylon i (b x h) 1,5 x 6 m højde, placeret som vist på kortbilag 2. Efter forudgående godkendelse af Rødovre Kommune.

Dog må de nævnte virksomheder i delområde 5 have ét skilt, som ikke må være større end 30 x 30 cm. Skiltet skal placeres ved indgangen til ejendommen og må ikke placeres højere end hækken, jf. designmanualen del 2 til lokalplanen, side 46.

9.2 Belysning af veje og stier

Belysning skal etableres i henhold til designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 21 og Rødovre Kommunes designmanual.

Belysning af veje og stier skal være ensartet i hele lokalplanens område. Rødovrelampen skal som udgangspunkt anvendes ved køreveje i området. Armaturer skal afskærmes, så lyset ikke generer omkringboende.

Der kan etableres effektbelysning på kvarterspladser og den



Note:

Rødovrelampen er iht. Rødovre Kommunes Designmanual af februar 2012: Rødovremasten med ICON-armatur

fælles bydelsplads. Effektbelysning skal etableres, så det ikke generer omkringboende.

9.3 Anden belysning

Der må ikke opsættes projektørlys eller anden belysning til oplysning af bebyggelse, der kan virke skæmmende eller generende på omgivelserne.

§ 10 Byrum, ubebyggede arealer, belægning og beplantning

Der fastlægges 9 pladser (A-H) jf. designmanualen del 2 til lokalplanen, side 28-38 og i princippet som angivet på kortbilag 4. For stier henvises i øvrigt til §5.5.

10.1 Kvartersplads i delområde 2 - A

Pladsen udformes med belægning og opholdsmuligheder i form af bænke ol., som beskrevet i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 30.

Ved projektering af den stemningsfulde effektbelysning på pladsen tages hensyn til villaernes haver og ophold.

Belægningen skal være grus og stierne anlægges med lavt lys.

10.2 Kvartersplads i delområde 3 og 12 - B og H

Pladsen udformes som adgangsplads til punkthusene og med opholdsmuligheder. Pladsen formes som en organisk formet plads uden en stram geometri som beskrevet i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 31 og 37.

Pladsen anlægges med grusbelægning, bæk (-e) og en højere afskærmet standerbelysning.

I delområde 3 etableres et af bydelens regnvandsbassiner, som vist på kortbilag 4, og som beskrevet i § 10.7.

10.3 Kvartersplads delområde 5 - C

Pladsen udformes stramt geometrisk med muligheder for sportslige aktiviteter og opholdsmuligheder, som beskrevet i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 32.

Belægningen skal være grus og belysningen geometrisk stram og relativ lav med et par enkelte høje standere.

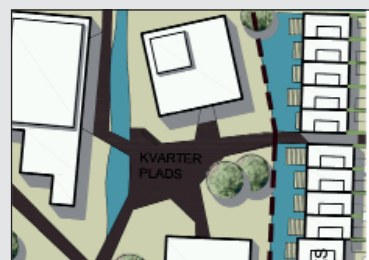
10.4 Kvartersplads i delområde 14 - G

Pladsen udformes med en grøn karakter med opholdsmuligheder, som beskrevet i designmanualen del 2 til lokalplanen, side 36.

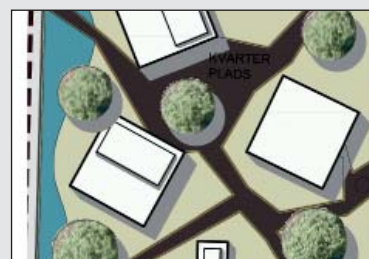
Belægningen skal være asfalt med tilslag af majsfarvede sten og



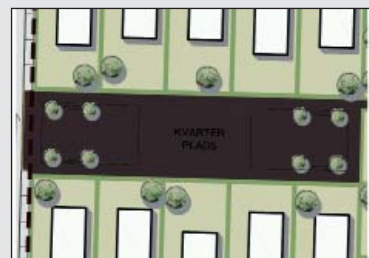
Kvartersplads A



Kvartersplads B



Kvartersplads H



Kvartersplads C



Kvartersplads G



Kvartersplads 1

belysningen etableres som en lav belysning i forbindelse med siddemulighed og i sammenhæng med stibelysningen.

10.5 Kvartersplads i delområde 17 og 18 - I

Pladsen udformes med et langsgående stiforløb som forbinder de forskellige haver, mulighed for ophold og mindre legeaktiviteter for områdets børn, som beskrevet i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 38.

Belægningen skal være grus og belysningen etableres som en lavtsiddende belysning.

10.6 Bydelsplads i delområde 22 - D, E og F

Bydelspladsen er inddelt i 3 områder: Den vestlige del (D) omfatter en urban plads, den østlige del (E) omfatter et grønt rekreativt område og den midterste del (F) omfatter en plads, som formidler overgangen mellem D og E og udgør også en kvartersplads for delområde 8 og 10.

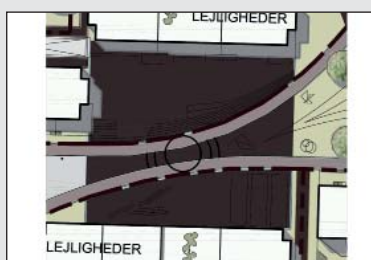
Pladsen (D/E og F) anlægges som offentlige tilgængelige arealer og indrettes som beskrevet i designmanualen del 2 til lokalplanen, på side 20, 22 og 33-35.

Plads D anlægges med grus og sandfarvet asfalt omkring Kaffetårnet. Plads F anlægges med flisebelægning og plads E med græs og parkbeplantning.



Bydelspladsen - E

Bydelspladsen - F



Bydelspladsen - D



På en del af pladsen (D og E) plantes træer i grupper, således at pladsen opleves mere intim, og som samtidig skærmer mod vind fra vest.

Belysningen etableres som standerbelysning og effektbelysning omkring tårnet og ved trægrupperinger, jf. designmanualen del 2 til lokalplanen side 21. Ved fællesaktiviteterne i det sydøstlige hjørne etableres et lavt lys.

Området belyses med en funktionel belysning omkring sportsaktiviteterne og som effektbelysning (teatralisk) ved kunstaksen, de store træer etc.

En del af pladsen kan i perioder med store regnmængder fungere som et stort regnvandsbassin som vist på kortbilag 4.

De to gang-/cykelstier, som vist på kortbilag 3, udformes med eget belysningsprincip, således at de beholder deres identitet fra det åbne landskabsrum igennem den store plads.

De grønne arealer anlægges som en forlængelse af Espelundens parkagtige karakter, med offentlige stiforløb. I parken etableres kunst og sportsaktiviteter.

Der etableres et stort regnvandsbassin i parken, som vist på kortbilag 4. Bassinet etableres med en sydvendt og svagt hældende bakke til brug for ophold.

10.7 Regnvandsbassiner

Der etableres 6 regnvandsbassiner / kanaler og en sø samt et muligt bassin på bydelspladsen til opsamling af regnvand som vist på kortbilag 4. Der vil være mellem ½-1 m vand i bassinerne og rummelighed til yderligere ca. 30 cm for at kunne optage regnvand. Bassiner med en vanddybde på mere end ½ m anlægges med en børnesikring i form af et armeringsnet under vandoverfladen, som forhindrer at et barn synker ned til bunden af bassinet.

Bassinet på bydelspladsen vil ikke have permanent vand, men alene vand, når det er skybrud (5- 100 års hændelsen).

Bassinerne, herunder søen, udformes i princippet som beskrevet i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 24.

I delområde 4 etableres et regnvandsbassin umiddelbart vest for boligernes sokkel. Mod regnvandsbassinet kan der etableres

Princip for vandterrasse fra designmanualen, del 2 til lokalplanen.



Note

Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af udearealer, herunder haver, bør der ikke anvendes kemiske bekæmpelsesmidler.

terrasser for hver bolig.

Kotering af sø og regnbassiner samt veje, som måtte aflede hertil, skal følge principperne i designmanualen, del 2 til lokalplanen side 24, og kortbilag 4. I hvert delområde skal det sikres, at der er sammenhæng med koterne og afvandingsprincip i naboområdet, jf. § 13.3.

10.8 Ubebyggede arealer omkring bebyggelserne

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, pladser, stier eller terrasser indrettes med opholdsarealer. På ubebyggede arealer etableres beplantning i form af græsser, løgplanter, buske og træer efter princippet som beskrevet i designmanualen, idet der skal sikres en høj grad af biologisk mangfoldighed. Ved udformning af ubebyggede arealer skal det sikres, at arealer, som ikke direkte er tilknyttet de enkelte boliger, skal sikres offentlig adgang.

For etageboliger og tæt/lav boligbebyggelser, herunder rækkehuse og kædehuse m.v., skal en passende del af opholdsarealet anlægges som legeområde. Hvor stort legeområdet skal være, afgøres af kommunalbestyrelsen og skal fremgå af byggetilladelsen.

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede områder i henhold til § 13.4, herunder en beplantningsplan for hvert delområde, som skal godkendes af Rødovre Kommune i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

I delområde 10 er den nordlige del af pladsen hævet med en sydvendt trappe, som skal kunne indeholde siddepladser og ophold.

På fælles ubebyggede arealer må etablering af oplag og tekniske installationer kun finde sted i meget begrænset omfang. Der må ikke opføres skure.

Der etableres brandredningsarealer i overensstemmelse med designmanualen, del 2 til lokalplanen side 68.

Der er fokus på sikkerhed i alle døgnets timer og for alle brugere. Bebyggelse skal derfor udformes i henhold til Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger, som fremgår af designmanualen - del 2 til lokalplanen. side 12.

10.9 Vedligeholdelse og oplag

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et vedligeholdt udseende.

Udendørs oplag som campingvogne, store trailere, pølsevogne, kølbåde, uindregistrerede køretøjer m.v. samt oplagring af materialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommene.

10.10 Hegn

Generelt etableres der ikke hegn i området.

Undtaget fra denne bestemmelse er delområderne 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 og 24. I disse områder etableres der hække omkring de enkelte ejendomme i maks. 1,5 m højde og 1,2 m højde mod vej. I delområde 2 og 5 skal hækkene være bøg.

I delområde 5 skal der etableres udgang fra de private haver til kvarterspladsen, i princippet som vist i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 46.

I delområde 6 skal der etableres trapper fra stueejlighederne ned til haverne, i princippet som vist i designmanualen, del 2 til lokalplanen, side 47.

10.11 Store træer

Eksisterende store træer indenfor det på kortbilag 4 viste område, bevares i videst mulige omfang.

Der etableres rækker af træer, som vist i designmanualen del 2 til lokalplanen side 22-23.

Træer, der skal bevares, skal i byggefasen beskyttes med hegning i hele rodzonen.

10.12 Terrænregulering

Inden for lokalplanområdet må terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn kun ske efter kommunens godkendelse, jf. dog § 13.3. Denne bestemmelse gælder dog ikke for delområde 6, 7, 9, 10, 11 og 20, som kan etableres med hævet terræn (halvt nedgravet p-kælder), som angivet i § 6.

Der må ikke ske terrænændringer op til skel inden for lokalplanens område og der må ikke etableres støttemure op mod skel i lokalplanområdet, samt under drypzonen fra bevaringsværdige træer. Terrænkote i skel = 0 (ingen terrænregulering i nordlige skel pga. eksisterende grøft).

Kommunen kan efter byggeloven kræve en terrænregulering ført tilbage til naturligt terræn, hvis den vurderes at være til gene for naboer, andre eller andet

§ 11 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.

11.1 Energi

Området udpeges som lavenergiområde efter laveste energiklasse i gældende bygningsreglement (p.t. lavenergiklasse 2015 jf. BR 10).

Der etableres fjernvarme i lokalplanens område.

Der må ikke etableres el-opvarmning.

11.2 Solenergi

Solfangere, solpaneler/solceller kan opsættes på bygninger. De skal integreres i bebyggelsens arkitektur, facade og tagudformning på en sådan måde, at de ikke er til gene for omgivelserne. Uanset placeringen skal solfangere, solpaneler/solceller udformes og tilpasses den bygningsdel den indgår i, jf. designmanualen del 2 til lokalplanen side 27 og kortbilag 4.

Solfangere, solpaneler/solceller skal være i ikke reflekterende glas. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal de placeres mindst 1,5 meter fra facaden og stativer skal afskærmes mod omgivelserne.

11.3 Antenner

Der må opsættes maksimum 1 antenne/parabol el.lign. for hver ejendom. Paraboler må højst have en diameter på 1 m. De må ikke opsættes på terræn eller bebyggelsen, så de er synlige fra veje stier og fællesarealer.

Antenner og paraboler må ikke placeres udvendigt på altaner, men derimod indvendig på altaner, når de har samme farvetone som baggrunden.

Antallet af parabolantennener og placeringen kan dog lempes, hvis det over for kommunen kan dokumenteres, at signal ikke kan modtages tilfredsstillende.

11.4 Renovation

Der skal være afsat plads til de nødvendige affaldsbeholdere enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme (tæt/lav boligbebyggelse). Affaldsbeholdere for private husholdninger og antal af disse er bestemt af Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Affaldshåndteringen for erhverv er reguleret via Rødovre Kommunes regulativ

for erhvervsaffald samt den nationale lovgivning.

Affaldsbeholdere skal indhegnes eller placeres, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne. Hvor affaldsbeholdere skal hentes på grunden i forbindelse med tømning, skal kørevej for beholdere have fast belægning. I designmanualen del 2 til lokalplanen side 26 og i § 7 er det beskrevet, hvor der placeres fælles affaldsøer og affaldsgårde.

11.5 Transformerstationer

Inden for området kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformerstationer m.v., der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning under forudsætning af, at disse bygninger gives et udtryk, der svarer til den eksisterende bebyggelses materialer og farver. Placering og udformning af disse tekniske anlæg skal godkendes af kommunen.

11.6 Ledningsanlæg

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

11.7 Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller, herunder byvindmøller m.v. inden for lokalplanområdet.

11.8 Mobilmaster

Der må opsættes mobilmaster inden for lokalplanens område, dog ikke på Kaffetårnet og direkte på terræn.

§ 12 Foranstaltninger mod forureningsgener

12.1 Støj fra erhverv

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Ved planlægning af indretning og udformning af butikker til dagligvarehandel skal det sikres, at støj fra butikker, varegård, varelevering og kunder, herunder kundevogne mv. begrænses, således at støjen for beboere og erhverv beliggende inden for delområdet ikke overstiger de vejledende støjgrænser.

12.2 Trafikstøj

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal i overensstemmelse med lovgivningens krav og bestem-

melser samt Rødovre Kommunes nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vejtrafik.

Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal tilstræbes et støjniveau på højst 58 dB og støjniveauet må ikke være højere end 63 dB.

12.3 Grundvandsboring

Omkring vandboringen i delområde 19, som vist med cirkel på kortbilag 2, etableres et fredningsbælte med en radius på minimum 10 m. Inden for fredningsbæltet må der ikke bygges, gødes, bruges bekæmpelsesmidler eller i det hele taget anbringes eller bruges stoffer på en sådan måde at grundvandet udsættes for forurening.

12.4 Foranstaltninger mod forurening af grundvand

Der må ikke opføres / etableres grundvandstruende aktiviteter i form af virksomheder, hvor der forekommer oplag eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

13.2 Parkeringspladser

Ny bebyggelse inden for delområderne udlagt til villabebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt de i § 6 nævnte p-pladser.

For de øvrige delområder gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret minimum 1 p-plads pr. bolig inden for delområdet. Såfremt der ikke inden for delområdet kan etableres de i § 6 krævede p-pladser på terræn eller i p-kældre etableres de resterende p-pladser indenfor grundejerforeningens areal i delområde 15 og 23 eller på vejareal i overensstemmelse med designmanualen og kortbilag 3.

13.3 Kanaler

Ny bebyggelse, som indeholder kanaler, dvs. delområde 3, 4,

12, 16 og 20, må ikke tages i brug, før der er etableret de på kortbilag 4 viste kanaler.

Kanalen i delområde 23 samt søen og bassinet på bydelspladsen i delområde 22 skal etableres af grundejerforeningen samtidig med, at de pågældende delområder anlægges.

13.4 Planer før byggefasen

Der skal udarbejdes en kote-plan for hele lokalplanområdet, med angivelse af vigtige koter for terræn, kanaler, veje, stier, bevaringsværdige træer, bygninger tættest på skel og regnvandsafledning. Planen vil indgå i byggesagsbehandlingen og skal godkendes af Rødovre Kommune.

Forud for byggetilladelse til de enkelte delområder skal der udarbejdes en specifik plan for det aktuelle delområde. Planen skal forholde sig til kote-planen når der planlægges for terræn, beplantninger, stier, veje/stier, træer, belægninger, bygninger og regnvandshåndtering i henhold til beskrivelserne i lokalplan og designmanual. Planen skal godkendes af Rødovre Kommune.

13.5 Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse inden for de enkelte delområder må ikke tages i brug, før der er etableret de i designmanualen illustrerede ubebyggede arealer som pladser og friarealer for bebyggelserne i overensstemmelse med den beplantningsplan, der skal udarbejdes for hvert enkelt delområde.

Forud for byggetilladelse til det første delområde skal der udarbejdes en beplantningsplan for hele lokalplanens område, som skal godkendes af Rødovre Kommune.

§13.6 Støjforanstaltninger

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er foretaget en støj-beregning og det er dokumenteret tilstræbt, at boliger, erhverv og udendørsophold i umiddelbar tilknytning til boligerne ikke belastes med trafikstøj, som overskrider Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj nr. 4/2007 Støj fra veje.

§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

14.1

Byplanvedtægt nr. 6 af 10.3.56 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende Lokalplan 133, ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 15 Grundejerforening

15.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for delområde I-24.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i delområde I-24.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 fastlagte private fællesveje, stier, i § 6 fastlagte fælles p-pladser, i § 10 fastlagte byrum, ubebyggede arealer og beplantning og de i § 11 omtalte affaldsløsninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Rødovre Kommune.

§ 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 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

Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.xxxx og er offentliggjort på www.rk.dk og Rødovre Lokal Nyt den xx.xx.xxxx jf. § 27 i Lov om planlægning.

Erik Nielsen
Borgmester

/

Per Ullerichs
Kommunaldirektør

Kortbilag I



Lokalplanområdet og delområder

••••• Lokalplanens område

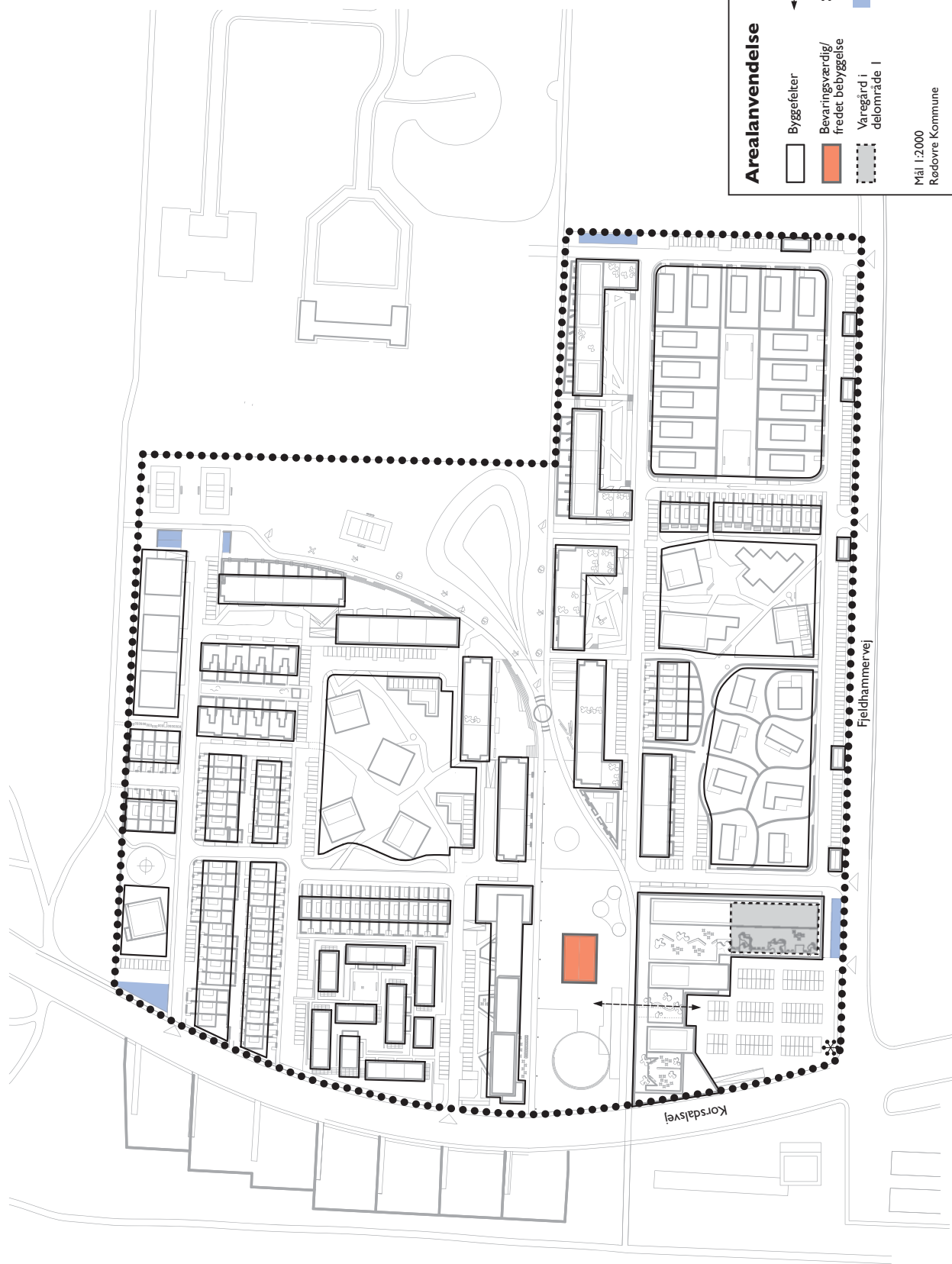
100e Matrikler

••••• 12 Delområder

Mål 1:2000
Rødovre Kommune

6.5.2015
Teknisk Forvaltning

Kortbilag 2



Arealanvendelse

- Byggefeltet
 - Bevaringsværdig/fredet bebyggelse
 - Væregård i delområde I
 - Passage gennem bebyggelse
 - Pylon
 - Afaldsgård
- Mål 1:2000
Rødovre Kommune
6.5.2015
Teknisk Forvaltning

Kortbilag 3



Kortbilag 4



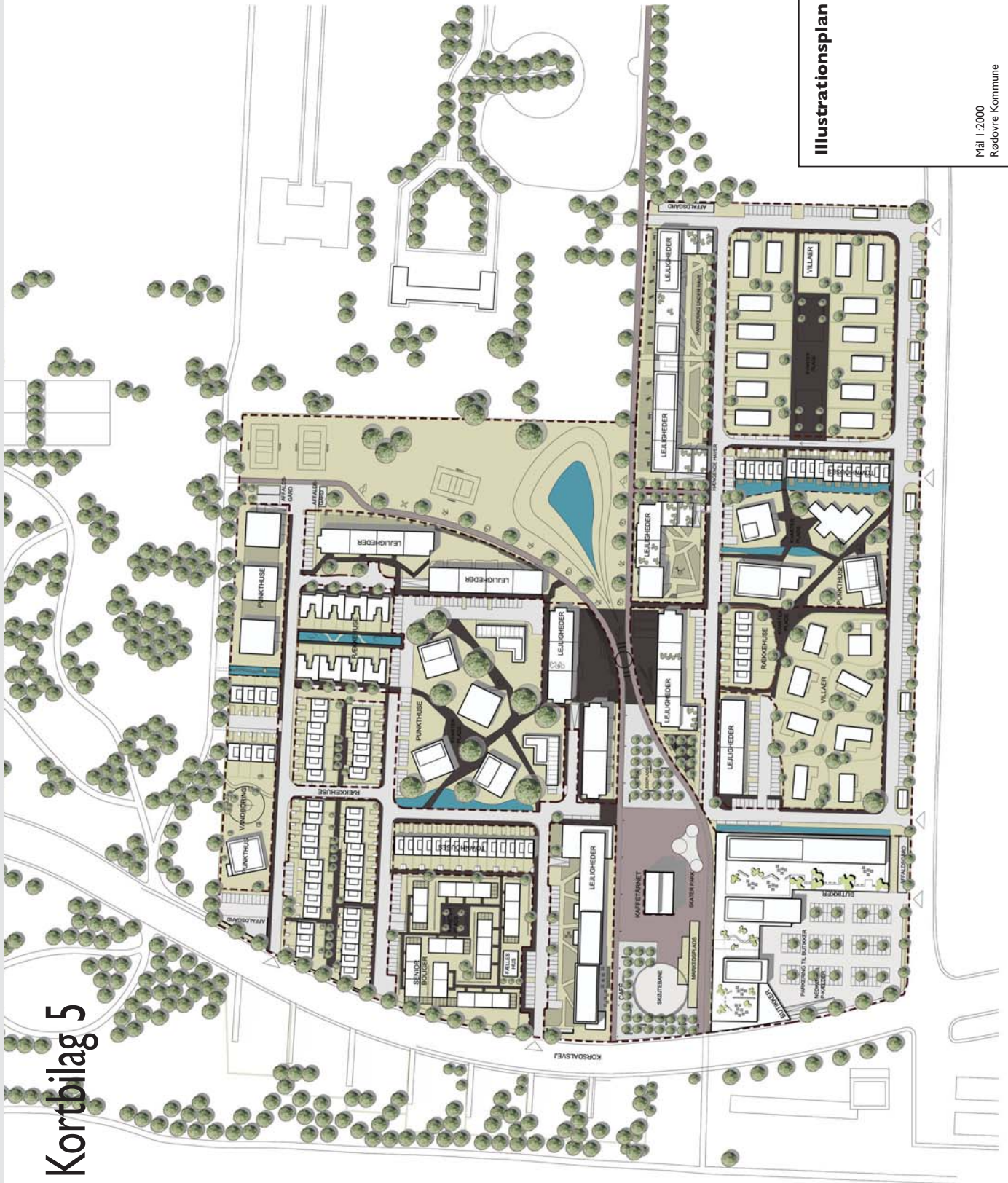
Grønne områder og bæredygtighed

Solceller på tag	Regnvandsbassin ved store vandmængder
Solceller på facade	Beplantingsbælte, hvor store gamle træer søges bevaret som signaltræ
Grønne tage	Regnvandsbassiner og SØ
Pladser	30 km/t + SRS belægning
Signaltræ	Eventuelt 2,2 m høj støjmur
Trærække stort træ	Eventuelt 1 m høj støjvold
Store træer	
Koter	

Mål 1:2000
Rødovre Kommune

6.5.2015
Teknisk Forvaltning

Kortbilag 5



Illustrationsplan

Maj 1:2000
Rødovre Kommune

6.5.2015
Teknisk Forvaltning

Sammenfattende redegørelse til Lokalplan 133 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2014

1 Indledning

Rødovre Kommune sendte i marts 2015 Forslag til Lokalplan 133 og Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2014 i offentlig høring. Planerne har været i offentlig høring i perioden 04.03.2015 – 29.04.2015.

I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene er der udarbejdet en miljøvurdering efter Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 3. juli 2013 med senere ændringer). Ifølge lovens § 9 skal der i forbindelse med den endelige vedtagelse af en plan, der er miljøvurderet, udarbejdes en sammenfattende redegørelse. I den sammenfattende redegørelse skal der redegøres for:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidigt med de endelige vedtagne planer.

2 Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen (miljørapporten) er udarbejdet i henhold til miljøvurderingsloven. Udarbejdelsen af planforslagene og miljøvurderingen er foregået sideløbende, således der har været en reel mulighed for at påvirke udviklingen af planen og indtænke miljøhensyn i planerne.

Miljøvurderingen er udarbejdet med henblik på at sikre integration af miljøforhold i planerne. Allerede i forbindelse med opstart og udarbejdelse af planerne har miljøforhold indgået som en væsentlig del af planlægningen. Miljøvurderingen har bidraget til at sikre, at dette arbejde er dokumenteret, og at den nødvendige hensyntagen til miljø- og naturbeskyttelse er indgået i planprocessen.

3 Høringssvar

I forbindelse med høringen er der indkommet 11 høringssvar med 45 punkter.

I høringen er der indkommet bemærkninger og indsigelser til følgende emner: Belysning som LED / krav til solceller / krav om opladerstationer for el-biler / miljøcafé / affaldshåndtering / offentlig transport / respekt for fredningsbælte ved indvindingsboring.

Lokal trafikafvikling / støjforhold / støjdæmpende foranstaltninger (lokalt og ved M3) / krav om udarbejdelse af ny støjrapport. Rækkehuse på lejebasis, handicapboliger og H-parkering, tilgængelighed, etagearealoverførelser, bebyggelsesprocenten, sol/skygge orientering og kabelnet kontra parabler.

På baggrund af den offentlige høring er der foretaget tre ændringer:

1:

HOFOR har en indvindingsboring i den nordvestlige del af lokalplanområdet (Borings id: DGU 200.6380), som er jf. vilkår nr. 6 af 9. marts 2009 i Rødovre Kommunes tilladelse til indvindingen. Inden for redningsbæltet må der ikke gødes, bruges bekæmpelsesmidler eller i det hele taget anbringes eller bruges stoffer på en sådan måde, at grundvandet udsættes for forurening.

På kortbilag 3 ændres et stiforløb i delområde 19 (stien er flyttet væk fra fredningsfeltet til en eksisterende vandindvindingsboring).

2:

I høringsperioden har bygherre og arkitekter skitseret mere detaljeret på bygningerne i IrmaByen. De arbejder nu i en anden skala, hvorved boligernes lejlighedsplaner og bygningsvolumener bliver mere tydelige. Volumenstudier viser, at område 3 er meget presset (mindre lys og friareal) og tætheden belaster desuden naboområderne (delområde 2, 24 og 4).

I bestemmelserne indarbejdes følgende ændringer:

§ 7.10 for delområde 3 (punkthuse) ændres det samlede etageareal fra 9.000 m² til 8.000 m².

§ 7.16 for delområde 9 (etageboliger, erhverv og kulturelle formål) ændres det samlede etageareal fra 8.000 m² til 8.120 m².

§ 7.19 for delområde 12 ((punkthuse) ændres det samlede etageareal fra 8.900 m² til 9.480 m².

§ 7.26 for delområde 19 (punkthus og rækkehuse) ændres det samlede etageareal fra 2.600 m² til 2.900 m².

3:

SeniorRådet mener, at en støjvold på én meter ikke er tilstrækkeligt, som støjværn mellem Korsdalsvej og delområde I4.

I bestemmelserne for ibrugtagning ændres teksten, så den sikrer, at byherre skal påvise, at det er tilstræbt, at støjforholdene overholder Miljøstyrelsens vejledning:

§ 13.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er foretaget en støjberegning og det er dokumenteret tilstræbt, at boliger, erhverv og udendørsophold i umiddelbar tilknytning til boligene ikke belastes med trafikstøj, som overskrider Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj nr. 4/2007 Støj fra veje.

4 Alternativer

Formålet med at foretage en miljøvurdering er at klarlægge planernes indvirkning på miljøet. For at gøre det er det nødvendigt med et sammenligningsgrundlag. Der er sammenlignet med 0-alternativet, som er et udtryk for, hvordan udviklingen vil foregå hvis planerne ikke gennemføres.

0-alternativet vil medføre, at området formentlig fortsat vil ligge hen som et lettere forladt område. Der vil kunne trækkes mindre og evt. større virksomheder til – dog uden nogen udvikling af de attraktive muligheder ved beliggenheden. Så længe området henligger stort set ubenyttet, vil der være begrænsede trafikmængder fra området.

5 Overvågning

Miljøvurderingen har vist, at der ikke forventes væsentlige negative indvirkninger på miljøet som følge af planernes vedtagelse. Det er vurderet, at det er hensigtsmæssigt at foretage overvågning inden for trafik, trafikstøj og grundvand.

Trafik

Når IrmaByen er fuldt etableret, vil trafikmængderne i området være øget. Stigningen i trafikmængderne kan påvirke vejnettet og giver mere støj ved bebyggelse langs vejene.

Med de foreslåede afværgeforanstaltninger er kapaciteten på strækninger og i kryds tilstrækkelig. IrmaByen indgår i kommunens almindelige overvågning af vejtrafikken. I Rødovre Kommune sker overvågning af trafik og trafiksikkerhed gennem trafikplanen, som revideres hvert 4. år.

Trafikstøj

De øgede trafikmængder vil skabe øget støj ved bebyggelser langs vejene. Da Rødovre Kommune hører under betegnelsen 'større samlede byområde' jf. støjbekendtgørelsen, er kom-

munen forpligtiget til at udarbejde en kortlægning af støj fra veje hvert femte år. Overvågning af vejtrafikstøj foregår således i forbindelse med kommunens arbejde med udarbejdelse af støj kortlægningen samt ved en efterfølgende udarbejdelse af støj-handlingsplan for trafikstøj.

Grundvand

Hvis det bliver nødvendigt med egentlige grundvandssænkninger i anlægsfasen, skal den eventuelle påvirkning af potentiale niveauet i det primære kalkmagasin overvåges for at sikre, at indvindingen til Espevang Vandværk ikke påvirkes negativt. Herudover vil det være relevant at overvåge kvaliteten af det bortledte vand, hvis det nedsives på egnede arealer i projektområdet.

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 i minimum 8 uger, 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 2013 omhandler Landsplandirektivet for 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 2013

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 lokalplaners indhold.

Kommuneplan 2014 - En temarevision om bæredygtig udvikling for Rødovre Kommune er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17.06.2014 og offentliggjort den 20.08.2014.

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 2015

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

Illustrationer: Visualiseringer og plantegninger i lokalplanen er udarbejdet af Gröning Arkitekter, Kortbilag er udarbejdet af BM Arkitekter, Forside og bagside af Rødovre Kommune.

Tryk: Rødovre Kommune (digitalt)

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

- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

