

Forslag til

LOKALPLAN

132

Stationsplads, bolig og
erhverv ved Slotsherrensvej og Ring 3

Udkast 24.05.2018



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	I
Hvad er en lokalplan?	I
Offentliggørelse	2
Lokalplanen er miljøvurderet	2
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
Redegørelse	7
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål	9
Nærliggende områder	10
Lokalplanområdet i dag	11
Lokalplanens indhold	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning	19
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	23
Bestemmelser	29
§ 1 Formål	29
§ 2 Område og zonestatus	29
§ 3 Områdets anvendelse	29
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	30
§ 5 Vej- og stiforhold	30
§ 6 Parkering	32
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	35
§ 9 Bevaringsværdig beplantning	38
§ 10 Skiltning og belysning	39
§ 11 Ubebyggede arealer	41
§ 12 Foranstaltninger mod forureningsgener	43
§ 13 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.	44
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	46
§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter	46
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	46
Vedtagelse	47
Bilag	48
Kortbilag 1. Matrikelkort	48
Kortbilag 2. Delområder	49
Kortbilag 3. Situationsplan med byggefelter	50
Kortbilag 4. Bevaringsværdier	52
Kortbilag 5. Byggelinjer	53
Kortbilag 6. Kontekst og plan for letbanestationen (forløbig)	54
Bilag 7. Principskitse 1	56
Bilag 8. Principskitse 2	58

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Lokalplanen består af to dele: en redegørelse og en række bestemmelser (grå sider).

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

Bestemmelser er konkrete regler for, hvordan en ejendom kan benyttes og udgør den juridiske del af planen.

Bestemmelserne udgør bindende retningslinjer for anvendelse, bebyggelse og beplantning mv.

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

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

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

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

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

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den xx.xx.2018 vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 132 Stationsplads, bolig og erhverv ved Slotsherrensvej og Ring 3 i offentlig høring.

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

Forslag til Lokalplan 132 Stationsplads, bolig og erhverv ved Slotsherrensvej og Ring 3 er offentliggjort i perioden fra den xx.xx. 2018 til den xx.xx.2018.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den xx. måned 2018 afgives på Rødovre Kommunes digitale høringsportal, der enten findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk under "aktuelt" eller på www.rk.dk/politik.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 36377227.

Planforslagene kan fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77. Derudover kan du læse materialet på bibliotekerne. Planforslagene kan også ses på www.rk.dk

Lokalplanen er miljøvurderet

Rødovre Kommune har foretaget en miljøvurdering af planforslaget.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer) er der pligt til at miljøvurdere planer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en væsentlig indvirkning på miljøet. For at vurdere om en plan skal miljøvurderes foretages en screening af planen. Da planforslaget er omfattet af bilag 2 pkt. 10 b: Planer der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter herunder butikcentre og parkeringspladser, skal planforslaget miljøvurderes.

Rødovre Kommune har foretaget en afgrænsning (scoping) og på baggrund af den vurderet, at miljøvurderingen skal omfatte

en beskrivelse af påvirkninger på trafik og trafikstøj
Afgrænsning af emner og undersøgelsesområde for miljøvurderingen er sendt i høring hos Kroppedal Museum, Hovedstadens Letbane, Glostrup Kommune, Herlev Kommune samt Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de berørte myndigheder.

Der er ikke kommet bemærkninger til afgrænsningen.

Når en plan vedtages endeligt afløses miljøvurderingen af en sammenfattende redegørelse. 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.

Klagevejledning

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Rødovre Kommune, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Rødovre Kommune.

På Nævnenes Hus hjemmeside www.naevneneshus.dk under Planklagenævnet er en vejledning til, hvordan man klager. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. i gebyr for at klage. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fri for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Rødovre Kommune rk@rk.dk eller til Rødovre Kommune, Rødovre Parkvej 150, 2610 Rødovre. Rødovre Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

Klagefristen er fire uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af at sende planforslaget i offentlig høring.

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, videre-

sender kommunen som udgangspunkt senest tre uger senere klagen til Planklagenævnet med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får meddelelse om evt. bemærkninger og en frist på tre uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen.

Indgives flere klager over samme afgørelse, opkræves der et gebyr for hver selvstændig klageskrivelse. Hvis flere klageberettigede indgiver en samlet klage, betales ét klagegebyr. Hvis blot en af klagerne er en virksomhed eller en organisation er gebyret 1.800 kr.

Miljøscreeningen kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk sammen med planforslagene.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

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

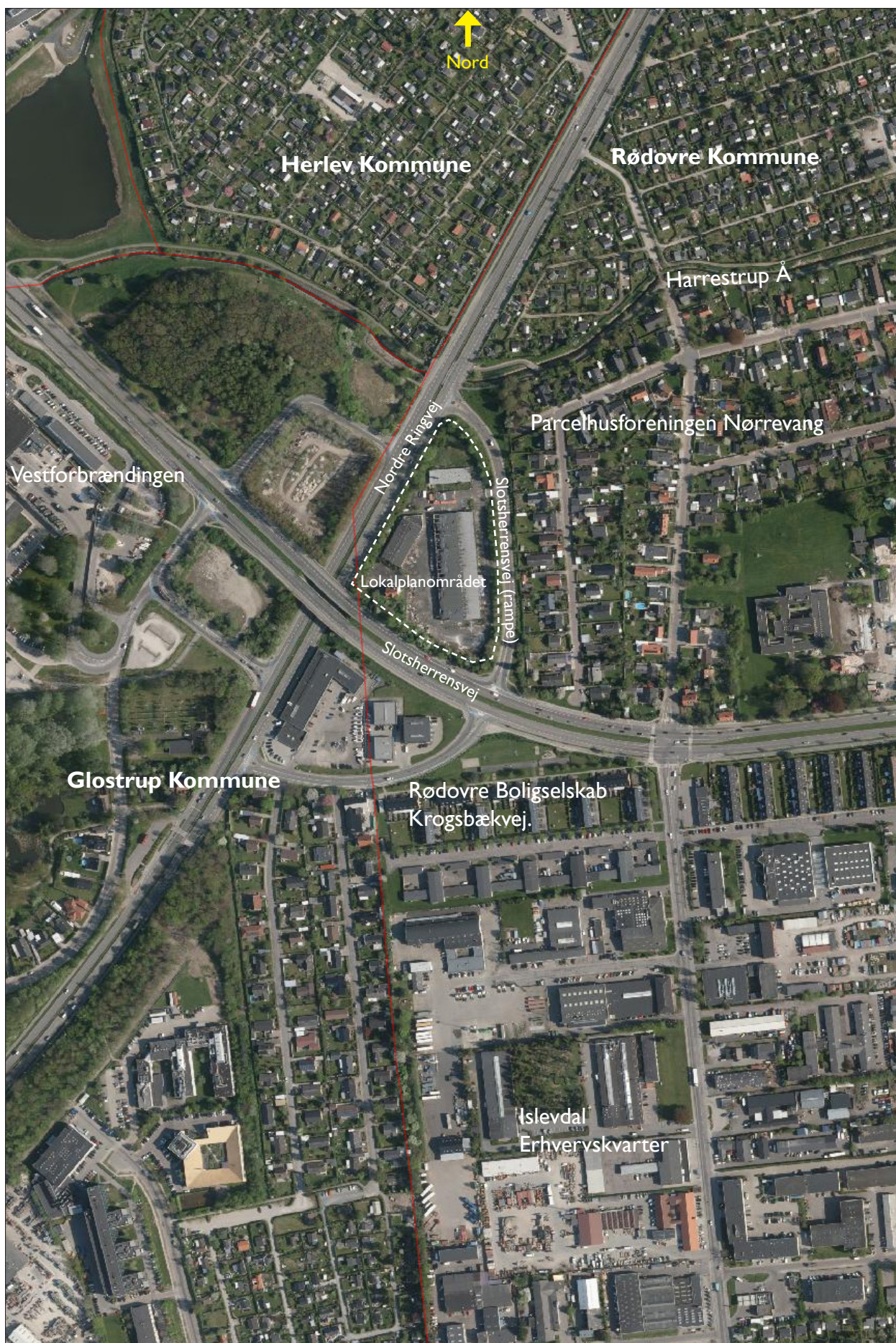
Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende og lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

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

Gyldighedsperiode

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



Lokalplanområdets afgrænsning og placering i nærområdet.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

I forbindelse med det regionale letbaneprojekt langs Ring 3 fra Lyngby til Ishøj er der planlagt en letbanestation i Rødovre Kommune. Til stationen er det planen, at der skal etableres en stationsplads i krydset ved Slotsherrensvej og Nordre Ringvej (der er en del af Ring 3), i Islev.

Udover station og stationsplads giver lokalplanforslaget mulighed for, at grunden kan udnyttes mere intensivt til erhverv og bolig som følge af den nytilkomne status som stationsnært kerneområde. I den forbindelse ønsker grundejer Escot Erhvervs-ejendomme A/S at opføre boliger, erhverv og et lagerhotel.

Styrkelse af Islevs centrale byrum

I september 2013 godkendte Kommunalbestyrelsen i Rødovre "Helhedsplan for Islev" udarbejdet i et samarbejde mellem Sleth Arkitekter og Rødovre Kommune. Den bærende vision var at skabe en identitetslinje, fra Vestvolden ad Islevbrovej og Slotsherrensvej til den kommende letbanestation ved Ringvejen, der samler Islev visuelt, funktionelt, landskabeligt og trafikalt. Det var tanken at gøre strækningen mere attraktiv med nye spændende byrum og en identitetsskabende træække.

I marts 2014 godkendte Kommunalbestyrelsen projektforslaget "ID linjen" udarbejdet i et samarbejde mellem GHB Landskabsarkitekter og Rødovre Kommune. Projektforslaget er en viderebearbejdelse af idéforslaget med fokus på at få de bærende elementer gjort realiserbare og få omsat de gode ideer fra helhedsplanen til konkrete og bæredygtige løsninger.

ID linjen skaber rygraden i Islevs nye identitet og er planlagt som et langstrakt byrum, der vil forbinde Islevs centrale funktioner og attraktive steder. ID linjen er således et centralt element i områdets udvikling. De første etaper er udført. Der er foretaget en omdannelse af arealerne foran Islev Skole, en omdannelse af Islev Torv, og der er udarbejdet en lokalplan (Lokalplan 130) for et bolig- og erhvervsbyggeri på Islevgård Allé 5 på ejendommen med det tidligere "Statens Pædagogiske Forsøgscenter". En del af bebyggelsen, som er omfattet af lokalplanen, er pt. under opførsel.

Den kommende letbanestation skal efter planen stå færdig i 2024.

Note

Projektforslaget "ID Linjen" er en viderebearbejdelse af vinderforslaget "Helhedsplan for Islev" og de mange input, der indkom fra borgerne i forbindelse med to afholdte cafédebat-ter.

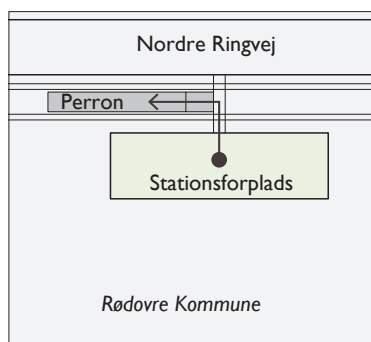
Visionerne for Islev fremgår af Kommuneplan 2018.



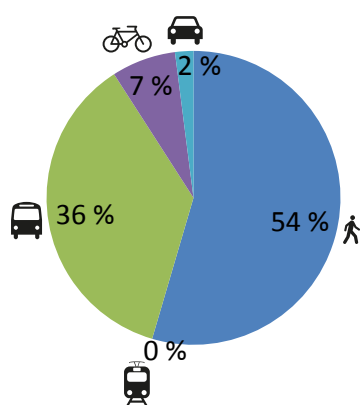
Projektforslaget "ID Linjen" kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk



Den samlede letbanestrækning med alle 29 stationer. Rødovre Nord St. i Rødovre ligger midt på strækningen.



Med sidelagt ø-perron menes, at perronen ligger langs med Nordre Ringvejs side (mod Rødovre Kommune). Der er tale om en ø-perron, da perronen ligger mellem de to letbanespor.



Hovedstaden letbane forventer, at 0 % kommer med tog, 2 % med bil, 7 % på cykel, 36 % med bus og 54 % på gåben. Tallene stammer fra kataloget: Koncept for stationspladser, december 2015, Hovedstaden Letbane.

En ny letbanestation

Rødovre Kommune har gennem længere tid indgået i et samarbejde, med Albertslund, Brøndby, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Lyngby-Taarbæk og Vallensbæk Kommune samt Region Hovedstaden, Erhvervsstyrelsen, Hovedstadens Letbane og Transport- og Bygningsministeriet om at etablere en kollektiv letbane langs Ring 3. I den forbindelse har Rødovre Kommune arbejdet på at få etableret en letbanestation i krydset ved Slotsherrensvej og Nordre Ringvej ved navn Rødovre Nord Station. Navnet Rødovre Nord, der er fundet i en navnekonkurrence afholdt i Rødovre Kommune, refererer til stationens placering i den nordlige del af Rødovre.

Etableringen af letbanestationerne blev muliggjort den 31. maj 2016, da Folketinget vedtog anlægsloven om Hovedstadens Letbane.

Lokalt er formålet med letbanen at styrke tilgængeligheden og attraktiviteten for livet i Islev og resten af Rødovre. I et større perspektiv er det at gøre Region Hovedstaden endnu mere konkurrencedygtig. Regionen skal styrkes, hvor en kollektiv infrastruktur binder forstadskommunerne sammen. Derved skabes der et grundlag for vækst, attraktivitet og beskæftigelse.

Letbanen planlægges at stoppe ved en sidelagt ø-perron i Rødovre. Stationspladsen skal placeres i lokalplanområdets sydlige del (delområde 1) lige øst for Nordre Ringvej på Slotsherrensvej 400 (se illustration og forklaring til venstre, principperne på side 16 samt kortbilag 2 for placering af delområde 1).

Hovedstaden Letbane har estimeret stationsstørrelserne på letbanestrækningen. Rødovre Nord station kategoriseres som en lille station (d.v.s. under 700 påstigninger per hverdagsdøgn) med 500 forventede påstigere per hverdagsdøgn. Figuren til venstre viser, hvordan Hovedstaden Letbane forventer, at passagerne ankommer til Rødovre Nord Station.

Hovedstaden Letbane har ud fra det forventede antal påstigere samt ankomstfordelingen beregnet, at der er brug for 25 cykelparkeringspladser.

Fra stationen bliver der forbindelse til Lyngby og DTU i nord og Ishøj i syd med i alt 28 stationer på strækningen.

Langs Ring 3 er der planlagt en supercykelsti mellem Lyngby

og Ishøj. Der arbejdes med at overholde en minimumsbredde på 2,5 m, som er den vejledende bredde for supercykelstier. Kortbilag 6 illustrerer, hvordan cykelstien kan komme til at løbe i Rødovre Kommune, hvor det er planen, at den skal være dobbeltrettet og beliggende på den østlige side af Nordre Ringvej. I forbindelse med etableringen af letbanen og supercykelstien, som etableres af Hovedstaden Letbane, vil en del af lokalplanområdet blive eksproprieret af Hovedstadens Letbane til offentligt vejareal, hvorfor skelgrænsen i lokalplanområdet vil flytte sig længere mod øst. Den endelige skelgrænse er ikke fastlagt endnu.

Som en del af letbanen er det planen at etablere et kontrol- og vedligeholdelsescenter i Glostrup Kommune på den anden side af Nordre Ringvej vest for lokalplanområdet.

Lokalplanforslaget er udarbejdet i henhold til retningslinjerne og anbefalingerne i ringbyssamarbejdets rapport "Byrumsprogram for stationer og strækninger langs letbanen på Ring 3" af maj 2015, Hovedstadens Letbanes katalog "Koncept for stationspladser" af december 2015 og udbudsmaterialet leveret af Hovedstadens Letbane af oktober 2016.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanforslaget er for det første at muliggøre etableringen af en station med tilhørende stationsplads i forbindelse med den kommende letbane langs Nordre Ringvej (der er en del af Ring 3). Derudover skal lokalplanforslaget muliggøre, at der kan etableres boliger og større erhvervsenheder som f.eks. kontorbyggeri eller et lagerhotel.

Der fastlægges bl.a. bestemmelser, som sikrer, at ny bebyggelse udformes i en størrelse og med en kvalitet i arkitektur og materialer, der indgår i en bebyggelsesmæssig helhed og tager hensyn til det omkringliggende villaområde og stationspladsen. Der fastsættes ligeledes bestemmelser, der sikrer, at til- og frakørsel kan foregå trafiksikkert.

Stationspladserne til letbanen vil få betydning for oplevelsen af brugen af letbanen, hvor en velfungerende stationsplads bl.a. indeholder gode omstignings- og parkeringsforhold. Der skal skabes gode adgangsforhold til lokalplanområdet, så brugerne af letbanen og/eller eventuelle erhvervsenheder nemt og hurtigt kan komme til og fra området. Der fastsættes derfor bestem-

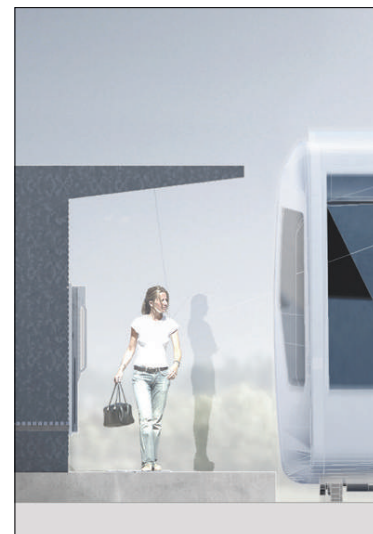


Illustration af letbanen. Se også principskitserne på side 16 og 25.



Åbningen til Åmosevej i villaområdet mod øst.



Vestforbrændingen

Åmosevej - parcelhusområdet øst for lokalplanområdet



Harresturp Å

melser, der sikrer en god tilgængelighed til og fra området med en velfungerende vej- og stistruktur, der kan afvikle områdets trafikbehov.

Det skal ligeledes sikres, at lokalplanområdet og herunder stationspladsen udformes, så det bliver trygt at færdes og opholde sig i. Indretningen af lokalplanområdet skal derfor ske med udgangspunkt i Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger.

Grundet den kommende letbane er området i Fingerplan 2017 udpeget som stationsnært kerneområde.

Der er lagt vægt på en bæredygtig udvikling i lokalplanforslaget, hvor tilgængelighed, sikkerhed, frisarealer og materialer har været nogle af fokuspunkterne i udarbejdelsen af lokalplanen. Derudover skal lokalplanforslaget være med til at fastholde områdets grønne karakter mod naboområderne.

Nærliggende områder se oversigtskortet på side 4

Øst for lokalplanområdet ligger et parcelhusområde, der oprindeligt er udstykket fra jorde, der tilhørte Islevgård. Parcelhusområdet hører under Parcelhusforeningen Nørrevang. Villakvarteret er forbundet med Slotsherrensvejrampen og lokalplanområdet gennem en åbning i Åmosevej.

Syd for området (syd for Slotsherrensvej) ligger først en række matrikler, der er udlagt til erhverv, og syd for dem ligger Rødovre Boligselskabs afdeling på Krogsbækvej samt Rødovre Kommunes store erhvervsområde Islevdal Erhvervskvarter. I Glostrup, vest for lokalplanområdet, ligger forbrændings- og

kraftvarmeværket Vestforbrændingen med sin markante bygningsvolumen og høje skorsten.

Nord for lokalplanområdet løber Harresturp Å, der forgrener sig ind gennem den nordlige del af Rødovre. Her kan gående og cyklende færdes i rekreative omgivelser. Stiforløbet har forbindelse til to af byens andre store rekreative områder: Vestvolden og Damhusengen.

I forbindelse med letbanen er det planen, at midterhellen på Slotsherrensvej skal åbnes, og der skal anlægges et lyskryds, så det er muligt at tilgå stationen og stationspladsen, uanset hvilken side af Slotsherrensvej man kommer fra. Derudover er det planen, at den sydlige Slotsherrensvejsrampe lukkes, da det bliver muligt at tilgå Nordre Ringvej fra den nordlige Slotsherrensvejsrampe, hvor der også etableres et lyskryds, fra begge sider af Slotsherrensvej (se forklaring og placeringer i noten til højre).

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet består af matrikel 1e af Islev By, Islev, der i følge BBR udgør et areal på 19.428 m². Området er beliggende i den nordvestlige del af Rødovre på grænsen til Glostrup og Herlev Kommune og er udlagt til offentligt område og blandet bolig og erhverv. Den eksisterende bebyggelse på området er en reminiscens af det, der tidligere var Københavns Amts materielgård. Bebyggelsen består af fire bygninger og et udhus, der tilsammen udgør et areal på 4.966 m². Grunden er hele vejen rundt omkranset af et sammenhængende beplantningsbælte bestående af en sammenhængende træække, øvrige høje træer og buske. Grunden ligger lavt i forhold til det omkringlig-



Hellen på Slotsherrensvej åbnes og der anlægges et nyt lyskryds. Den sydlige Slotsherrensvejsrampe lukkes. Der anlægges et nyt lyskryds på nordre ringvej ved den tilbageværende rampe. De tre kryds markerer, hvor ændringerne finder sted.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Lokalplanområdet beliggende ved kommunegrænsen (rød) i et trafikalt knudepunkt ved Nordre Ringvej og Slotsherrensvej.

gende område, hvorfor grundens kantzone er en lang skråning med forskellig hældning og faldhøjde, som omkranser hele lokalplanområdet.

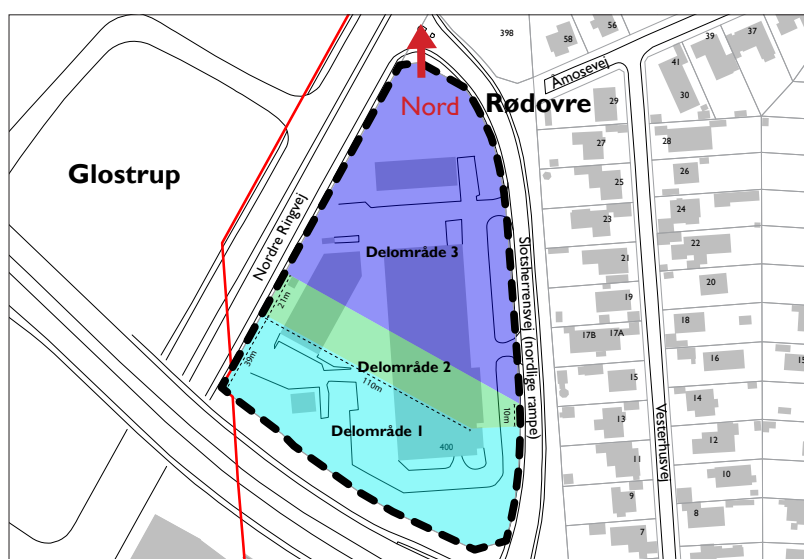
Lokalplanområdet ligger i et trafikalt knudepunkt, der mod vest er afgrænset af Nordre Ringvej, som forbinder Hovedstadens Ringbykommuner fra Lyngby i nord til Ishøj i syd. Mod øst og nord er lokalplanområdet afgrænset af Slotsherrensvejsrampen, der forbinder Slotsherrensvej med Nordre Ringvej. Mod syd afgrænses området af Slotsherrensvej, som strækker sig fra øst mod vest gennem den nordlige del af Rødovre Kommune. Slotsherrensvej forbinder området med København mod øst og Ballerup mod vest. Vejadgangen til lokalplanområdet sker via Slotsherrensvejsrampen fra områdets østlige side.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder en redegørelse samt bestemmelser og tilhørende bilag, som tilsammen skal sikre den fremtidige udvikling af området, til et område med stationsplads, bolig og erhverv. Supplerende fotos er sat ind til forklaring og/eller inspiration.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder med hver sine bestemmelser om anvendelse og højde m.fl..



Delområde I udgør et areal på 6.956 m² og udlægges til offentlige formål for den kommende letbanestation med stationsplads samt serviceerhverv i forbindelse med stationspladsen.

Området skal etableres som et offentligt tilgængeligt område med en adgangsvej for biler, busser og cykler samt en gangsti for gående. Gangstien og adgangsvejen skal forbindes til Slotsherrensvejsrampen langs lokalområdets østlige skelgrænse og skal udformes, så de klart og tydeligt identificeres, som adgangsveje til letbanestationen. Synligheden skal sikres i kræft af åbne arealer og kan suppleres med skiltning til letbanen.

I forbindelse med udformningen af stiforbindelsen skal det sikres, at stien indgår i en klar sammenhæng med den kommende ID linje. Stien skal endvidere udformes, så der skabes en tryk atmosfære eksempelvis ved at være oplyst på mørke tidspunkter og ved at åbne sig op mod stationspladsen og Slotsherrensvej.

Inden for Delområde I skal der etableres offentlige parkeringspladser og en vendeplads med mulighed for af- og påstigning. Vendepladsen skal udformes så busser kan komme rundt.

Mellem vendepladsen og stationen skal der etableres et omstigningsareal, som er forbeholdt fodgængere og indrettet med mulighed for overdækket cykelparkering. Omstigningsarealet skal etableres som et byrum med en karakter af stationsplads (inspiration kan findes i udbudsmaterialet fra Hovedstadens Letbane af oktober 2016 med forbehold for senere ændringer).

Der skal etableres nem adgang fra letbanestationen til Delområde I og 2.

Der skal skabes gode og trygge udearealer for gående, som skal indrettes med gode vindforhold og klart definerede og velbelyste byrum med en tryk atmosfære.

Lokalplanområdets sydlige skel skal planlægges, så skellet fremstår grønt ud mod Slotsherrensvej.

En del af delområdet reserveres da den kommende letbanestation og cykelsti m.m. anlægges på et areal, der ligger inden for lokalplanområdet. Hovedstadens letbane eksproprierer dette areal til offentligt vejareal, hvorfor skelgrænsen vil flytte sig i forhold til den nuværende (se kortbilag 6).

Delområde 2 udgør et areal på 2329 m² og udlægges til bolig og erhverv. Bebyggelsen i dette delområde skal placeres og udformes, så den ligger i mellem bebyggelsen i Delområde 3 og stationspladsen i Delområde 1 og samtidigt er med til, at stationspladsen føles tryk at opholde sig på.

En del af delområdet reserveres da den kommende letbanestation og cykelsti m.m. anlægges på et areal, der ligger inden for lokalplanområdet. Hovedstadens letbane eksproprierer dette areal til offentligt vejareal, hvorfor skelgrænsen vil flytte sig i forhold til den nuværende (se kortbilag 6).

Den fremtidige bebyggelse i Delområde 2 og 3 vil være noget af det første man ser, når man ankommer til kommunen med letbane eller bil fra Ring 3 eller Slotsherrensvej. Det er derfor vigtigt, at fremtidig bebyggelse byder velkommen og repræsenterer kommunen på bedst mulig vis. For at sikre dette fastsættes der bestemmelser for materialer, facadeudtryk, skiltning, beplantning og friarealer mm. for de to delområder.

Derudover fastlægges der bl.a. bestemmelser for varierende højder i delområdet med faldende højde fra Nordre Ringvej mod villaerne på Vesterhusvej. Dette gøres for at opnå en støjafskærmning og samtidigt minimere skyggegenerne for villaområdet mod øst.

Delområde 3 udgør et areal på 10.143 m² og udlægges til erhverv og lagerhotel. Udover anvendelse til lagerhotel kan området indrettes og anvendes til kontor- og serviceerhverv, herunder mulighed for mindre iværksættervirksomheder i eksempelvis kontorhotel.

En del af delområdet reserveres da den kommende letbanestation og cykelsti m.m. anlægges på et areal, der ligger inden for lokalplanområdet. Hovedstadens letbane eksproprierer dette areal til offentligt vejareal, hvorfor skelgrænsen vil flytte sig i forhold til den nuværende (se kortbilag 6).

Ligesom i Delområde 2 fastlægges der også her bestemmelser for varierende højder i delområdet med faldende højde fra Nordre Ringvej mod villaerne på Vesterhusvej.

Bæredygtig udvikling

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

Udviklingen af lokalplanområdet tager udgangspunkt i principperne fra 'Nordic Built Charter's 10 punkter for bebyggede omgivelser, der bl.a. sikrer et design med bæredygtige løsninger i et helhedskoncept. I lokalplanforslaget fokuseres der bl.a. på en grøn og attraktiv udvikling af stationspladsen og områderne til bolig og erhverv. Stationspladsens udformning tager udgangspunkt i den menneskelige skala, hvor der fokuseres på, at ophold og bevægelse gennem området skal gøres attraktiv med behagelige opholdspladser.

I forhold til klimatilpasning og håndtering af regnvand giver det mest mening at forsinke regnvandet og ikke nedsive det inden for dette lokalplanområde. Det skyldes, at en del af lokalplanområdet er forurennet, at området er separatkloakeret, og at området desuden ligger meget tæt på Harrestrup Å. For at fremme en grøn og attraktiv by og samtidigt have fokus på klimatilpasning fastsættes der bestemmelser om, at der skal etableres grønne tage på de tage i Delområde 2 og 3, der er synlige fra etager i højere bygninger. Grønne tage fremmer den grønne profil og forsinkes vandet i dets vej til kloakken og Harrestrup Å.

Grønne tage kan optage mellem 50-80 % af den årlige nedbør afhængigt af, hvilken type tag der anlægges, og hvor tykt vækstmediet er. Grønne tage beskytter desuden effektivt mod UV-strålernes nedbrydende virkning på tagkonstruktionen, dvs. at en begrønning kan være med til at forlænge levetiden på taget. Herudover vil der være besparelser på energiudgiften til opvarmning og nedkøling.



Referencefoto af et grønt tag

Stationsnærhed og transport

En vigtig del af en bæredygtig udvikling er at bygge tæt i stationsære områder, for herved at sikre, at flest mulige har let adgang til offentlig transport. Lokalplanområdet ligger stationsnært. Gennem anvendelsesbestemmelser, bebyggelsestæthed og nye stiforbindelser, udnyttes dette i lokalplanen.

Støj

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal i overensstemmelse med gældende lovgivning og Rødovre Kommunes nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening fra vejtrafik og virksomheder.

Bevaringsværdig beplantning

I lokalplanområdet er bevaringsværdig beplantning registreret i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget. De på Kortbilag 4 angivne bevaringsværdige træer og træækker i lokalplanområdet må ikke fældes eller beskæres uden Rødovre Kommunes tilladelse. Såfremt der gives tilladelse, kan der blive stillet krav om genplantning, så den eksisterende beplantningskarakter bevares. Så vidt muligt skal øvrige store, raske, karakteristiske og æstetisk smukke træer, der har værdi for sine omgivelser, bevares.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via Slotsherrensvejsrampen, som forbinder lokalplanområdet til Slotsherrensvej og Nordre Ringvej.

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om etablering af veje, stier og cykelstier i lokalplanområdet. Bestemmelserne skal sikre, at området forbindes med resten af Islev gennem ID linjen, at Delområde 1 og 2 bindes sammen, og at ankomsten til letbanestationen laves så smidig og effektiv som mulig.

I Delområde 2 stilles der i bestemmelserne krav til, at der skal udlægges og anlægges 0,8 p-plads pr. etagebolig og 0,8 p-plads pr. 100 m² erhverv. Dette er i den høje ende af parkeringsnormen i henhold til kommuneplanens rammer for stationsnære kerneområder. Dette gøres for at undgå, at p-pladserne på stationspladsen og de omkringliggende villaveje, som er forbeholdt pendlere og beboerne på villavejene, anvendes af ansatte og beboere i Delområde 2 og 3.

Tilgængelighed, sikkerhed og tryghed

Delområde 1 og 2 skal planlægges med fokus på god tilgængelighed for personer med forskellige handicap, så alle kan komme ubesværet til og fra letbanen og boligerne.

Stationspladsen og opholdsarealer i øvrigt skal desuden udformes med udgangspunkt i Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger, hvor der er fokus på sikkerhed i alle døgnets timer og for alle brugere stationspladsen mm.

Byrum og ubebyggede arealer

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser for den grønne struktur i området samt udformningen af pladserne i området. Dette gælder både for stationspladsen (Delområde 1) og andre pladser til ophold i Delområde 2 og 3.

Erhverv

Nyetablerede virksomheder skal overholde hensigtsmæssig afstand til boliger og anden miljøfølsom anvendelse.

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrelsen udarbejdet en virksomhedsklassifikation. Virksomhederne inddeles i syv miljøklasser alt efter deres miljøbelastning. På s. 51 i "Håndbog om Miljø og Planlægning", Miljøministeriet 2004 er der retningslinjer for vejledende afstandskrav mellem miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, og de syv miljøklasser, som erhverv inddeles i. Se skemaet nedenfor.

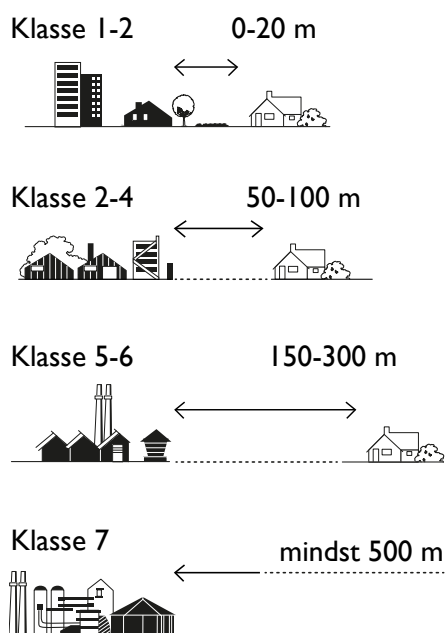
Note

"Håndbog om Miljø og Planlægning" kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside www.naturstyrelsen.dk

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1 - 3. Lagerhotel, liberale erhverv, serviceerhverv og administration, som der gives mulighed for at etablere, klassificeres alle inden for miljøklasse 1 - 3.

ERHVERV

BOLIGER



Klasse 1	0 m	F.eks. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 m	F.eks. bogbinderier, elektronikværksteder og laboratorier.
Klasse 3	50 m	F.eks. håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 m	F.eks. levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 m	F.eks. maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 m	F.eks. asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier.
Klasse 7	500 m	F.eks. medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

Afstandsklasser. Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet 2004, s. 51

Ubebyggede arealer

Områdets grønne karakter er af stor betydning for den gode oplevelse. De fritvoksende buske og træer er med til at styrke dette. Lokalplanforslaget skal derfor sikre bestemmelser for områdets ubebyggede arealer, så de fremstår grønne. Der er f.eks. fastsat regler om opsætning af levende hegn og der må ikke opsættes faste hegn i det areal, der ligger mellem vejen og byggelinjen (kaldet byggelinjearealet). Byggelinjerne kan ses på kortbilag 5 i henhold til § 7.3 i bestemmelserne.



Principper for Ø-perronen. Ø-perronen skal ligesom stationspladsen have gode oversigtsforhold og være belyst, så den er tryk at opholde sig på både om dagen og om aftenen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanområdet indgår i "Fingerplan 2017 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning". Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med fingerplanen, hvor området ligger i det ydre storbyområde svarende til byfingrene.

I forbindelse med planerne for etablering af en letbanestation ved Nordre Ringvej og Slotsherresvej 400 ændrer området, i henhold til fingerplanen, status til Stationsnært kerneområde. Det betyder, at området skal udvikles i henhold til stationsnærhedsprincippet: Byfunktioner af regional karakter og intensive byfunktioner, som eksempelvis kontorbygninger med et etageareal over 1.500 m², skal fortrinsvist lokaliseres her. Der skal desuden inddrages virkemidler til begrænsning af biltrafikken, eksempelvis ved begrænsning af udbuddet af parkeringspladser, hvilket kan fremme brugen af cykel og gang til stationen samt ved at forbedre den kollektive trafik til og fra stationen. Lokalplanforslaget vurderes at være i overensstemmelse med landsplandirektivet.

Kommuneplan 2018

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018.

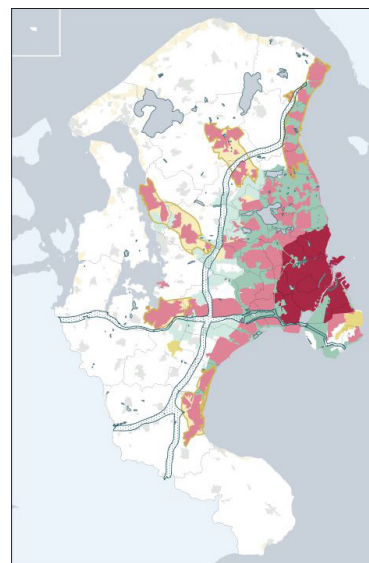
Lokalplanområdet er omfattet af Rammeområde ID02 og IF06. ID02 er udlagt som offentligt område, mens IF06 er udlagt til blandet bolig og erhverv. Følgende rammebestemmelser gør sig gældende for de to rammeområder, se desuden kort på side 18 for deres fysiske afgrænsning:

ID02 Letbanestation (Rødovre Nord)

- Fremtidig anvendelse: Stationsnært kerneområde, station, stationsplads, kiosk.
- Maksimum bebyggelsesprocent:
- Maksimum antal etager:
- Andet: I forbindelse med en kommende letbane kan der udover perron og stationsplads bygges mindre servicebygninger på maks. 250 m².

IF06 Slotsherrensvej 400

- Fremtidig anvendelse: Stationsnært kerneområde, boliger, administration, serviceerhverv, liberale erhverv og opbevaringscenter
- Maksimum bebyggelsesprocent: 120 %

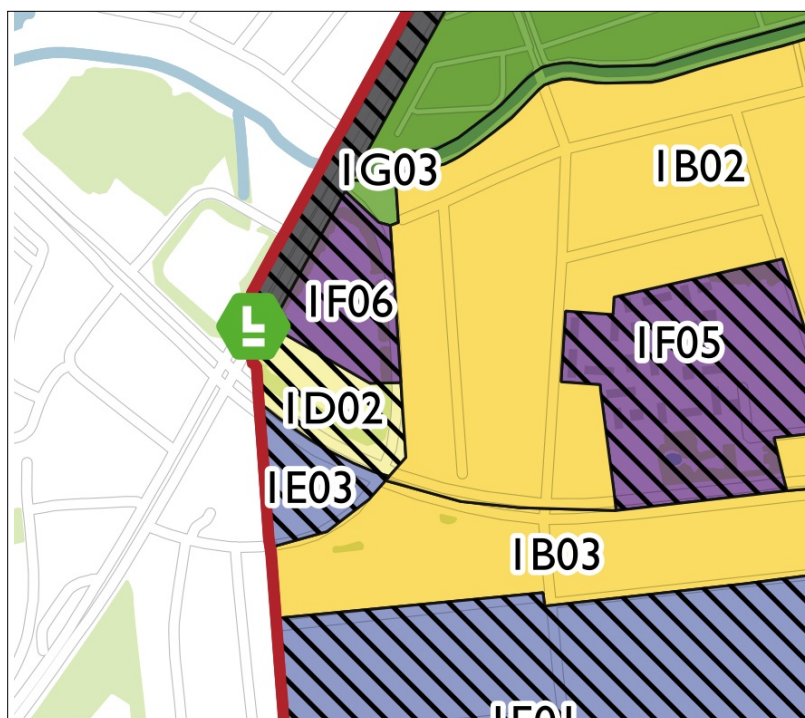


Fingerplan 2017 kan findes på Planinfo under Erhvervsstyrelsen på hjemmesiden www.planinfo.erhvervsstyrelsen.dk



Kommuneplan 2018 kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.

- Maksimum antal etager: 5 etager
- Andet: 1-5 etager med faldende bygningshøjde fra Nordre Ringvej mod Slotsherrensvej (nordlige rampe).



Kommuneplankort 2018 med Rammeområde ID02 og IF06

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen lokalplaner eller byplanvedtægter.

Lyste dokumenter

Inden for lokalplanforslagets område findes en servitut, der regulerer bebyggelse og benyttelse af de ejendomme, hvorpå servituten er tinglyst.

Alle deklarationer, som kommunalbestyrelsen har påtaleretten til, aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. For de tilbageværende deklarationer gælder, at forhold i deklarationerne, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

Følgende deklaration, der er tinglyst på ejendommene inden for lokalplanforslagets område ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplanen jf. Planlovens § 15:

- Deklaration af den 23.01.1968 (tinglysning af bebyggelsesplan).

Støjhandlingsplan 2018-2023

Støjhandlingsplanen er baseret på en kortlægning af vejtrafik-

støjen i Rødovre Kommune udført i 2017.

Rødovre Kommunes indsats for at reducere trafikstøjen sker, så vidt muligt, på kommunale vejstrækninger, hvor flest mulige stærkt støjbelastede boliger kan hjælpes pr. investeret krone.

Rødovre Kommunes indsats for at reducere og forebygge støj i perioden 2018-2023 er beskrevet i Støjhandlingsplan 2018-2023.

For at minimere støjgener indenfor samt øst for lokalplanområdet gives der i Delområde 2 og 3 mulighed for at bygge højest ud mod Nordre Ringvej for på den måde at skærme for støjen.

Spildevandsplan 2013-2020

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

Området er separatkloakeret og regnvand udledes til Harrestrup Å umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdets forsyningsselskab (HOFOR). Af hensyn til grundvandskvaliteten besluttede Kommunalbestyrelsen i 1999 at gå over til miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse. Da Rødovre Kommune kun står for vedligeholdelsen på en lille del af det samlede areal i kommunen, henstilles det til de private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas. Kommunens målsætning er at fremme udbygningen af fjernvarme. Forudsætningen, for at et område skifter fra varmforsyning med naturgas til kollektiv forsyning med fjernvarme, er, at Kommunalbestyrelsen vurderer, at projektet er det mest fordelagtige ud fra et samfundsøkonomisk perspektiv.

Ledningsanlæg

Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart på byggearbejder. Ejer og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbej-

der. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. 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 2014-2024

Private husstande og erhverv skal sortere og håndtere affald i henhold til Rødovre Kommunes regulativer for affald samt i henhold til den nationale lovgivning.

Der skal afsættes tilstrækkelig plads til opsamling af det affald, som bliver produceret i private husholdninger og på den enkelte ejendom og virksomhed. Affald fra private og erhverv skal kunne holdes adskilt. Det skal sikres, at der er plads til, at der kan ske en kildesortering af affaldet.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, metal, elektronik, restaffald, madaffald og farligt affald. Derudover kan der være øvrige fraktioner afhængig af de pågældende virksomheder og deres produktion. Til de private husstande skal der afsættes tilstrækkelig plads til sortering og afhentning af papir, plast, glas, metal, pap, restaffald, madaffald, storskrald og haveaffald.

Ved stationspladsen skal der, grundet den høje frekvens af forbi passerende, etableres affaldsløsninger med kildesortering i gadeplan. Udformningen af skraldespandende skal ske efter de principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

Der er fastsat bestemmelser for placeringen af affaldsstationerne for delområde 2 og 3. Dette er gjort for at sikre en overkommelig afstand til stationerne og for at undgå, at erhvervs- og boligaffaldet bliver smidt ud på stationspladsen.

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.

Rødovre skal have en sund og mangfoldig træbestand, levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr skal beskyttes og forbedres, og der skal være en god tilgængelighed til de

grønne områder. Mangfoldigheden og oplevelsesmulighederne i byens grønne rum skal fremmes.

CO₂-handlingsplan 2017-2018

I Rødovre Kommunes CO₂-handlingsplan beskrives de initiativer, der igangsættes i perioden 2017-2018 for at reducere CO₂-udledningen. Baggrund for planen er, at kommunalbestyrelsen i 2009 vedtog en klimapolitik for Rødovre Kommune. CO₂-handlingsplanen er udarbejdet for at realisere målsætningerne i klimapolitikken.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Da planforslaget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer Bilag 2 pkt. 10 b): Planer der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter herunder butikcentre og parkeringspladser, skal planforslaget miljøvurderes. Der er foretaget en screening/scoping af planforslaget, og det er vurderet, at planforslaget kan have en indvirkning på miljøet på følgende parametre; trafik og trafikstøj.

Miljøbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet kan der opføres erhvervsbebyggelse til eksempelvis et lagerhotel, boliger og en stationsplads for den kommende letbane. Derudover gives der mulighed for, at der kan etableres en mindre butik i forbindelse med stationspladsen. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der vejledende grænser for støj fra erhverv. Tallene i skemaet på næste side er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A).

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra erhverv målt i det mest støjende punkt udenfor virksomhedens eget areal. "Ekstern støj fra virksomheder"

Områdetype (faktisk anvendelse)	Tidsrum →		
	mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	mandag - fredag kl. 18.00-22.00, lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	alle dage kl. 22.00-07.00
Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 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)

Byggeloven

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

Offentlige udendørs områder, herunder veje, stier og parkeringspladser mm., skal udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning og standarder, med henblik på at give handicappede større uafhængighed, bevægelsesfrihed og sikkerhed (DS håndbog 105 "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" og DS 3028 "Tilgængelighed for alle"). Dette gælder især for stationspladsen, hvor alle skal have nem adgang til og fra stationen.

Jordforureningsloven

Overfladeforurening

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. Denne forurening stammer især fra industri og de store veje. Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag med bly, cadmium og tjærekomponenter (PAH) kan findes på www.rk.dk.

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

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

Jordforurening

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

En kortlægning medfører, at der skal indhentes en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, inden et bygge- og anlægsarbejde påbegyndes. Der er i § 72b i jordforureningsloven krav vedrørende de øverste jordlag på arealer, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads og kolonihave. Her skal ejeren eller brugeren sikre enten, at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forure-

net, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Der er registreret et V2-kortlagt areal på ejendommen, hvorfor der skal indhentes en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, inden et bygge- og anlægsarbejde påbegyndes, eller arealanvendelsen skal ændres til følsom anvendelse.

Varmeforsyningsloven

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

Museumsloven

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

Vejloven

Etablering samt udformning og placering af overkørsler til privat fællesvej og offentlig vej fra en ejendom skal godkendes af Rødovre Kommune.

Vandløbsloven

Lokalplanområdet grænser op til Harrestrup Å mod nordøst.

I henhold til Vandløbslovens § 6 må ingen uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

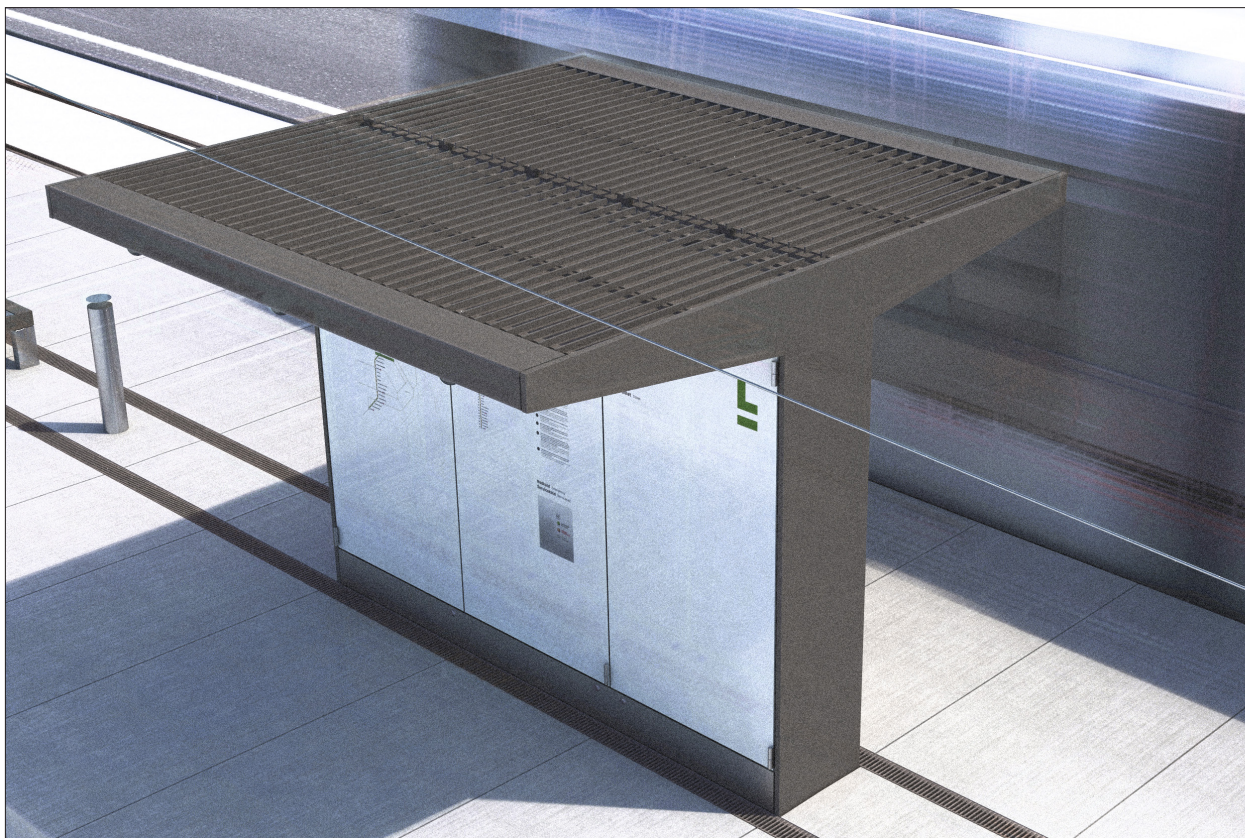
Lovens regler om vandløb finder også anvendelse på grøfter, kanaler, rørledninger og dræn samt søer, damme og andre lignende indvande. Loven finder kun anvendelse på vandløb, hvor flere har interesse i vandløbets tilstedeværelse og vedligeholdelse.

Planloven

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af Planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018, Lov om Planlægning med senere ændringer.

Tilladelse fra andre myndigheder

Opførelse af byggeri inden for vejudvidelseslinjen kræver dispensation fra Rødovre Kommune i henhold til Vejlovens § 42.



Principper af ø-perronen fra Hovedstadens Letbane

Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- udlægge området til station, stationsplads, boliger og erhverv,
- sikre høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet,
- sikre trygge muligheder for adgang og ophold,
- understøtte en bæredygtig udvikling af området.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Matrikler

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1e af Islev By, Islev samt alle parceller, der efter annoncering af den endelig vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i Delområde 1, 2 og 3 som vist på Kortbilag 2.

Delområde 1: Offentligt område (Station og stationsplads til letbanen).

Delområde 2: Blandet bolig- og erhvervsområde.

Delområde 3: Erhvervsområde.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til stationsplads, hvortil der kan etableres en kiosk og andre servicebygninger, der hver må være maks. 100 m² og samlet set 250 m².

3.2 Delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til liberale erhverv, serviceerhverv, administration og etagebolig. Virksomheder, der etableres i området, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1.

3.3 Delområde 3

Delområde 3 må kun anvendes til liberale erhverv, serviceerhverv, administration og lagerhotel. Virksomheder, der etable-

Note

Det skal 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.

Note

Lokalplanen gælder også for forhold, der ikke kræver byggetilladelse f.eks. hegn og beplantning.

Principperne i planen er anvendelses- og formålsbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun gives i meget begrænset omfang (som f.eks. – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører, arkitekt og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Kommunalbestyrelsen har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Kommunalbestyrelsen en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

res i området, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1-3.

3.3 Spillehal, casino m.m.

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres og/eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino 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 Delområde 1

I Delområde 1 må der udstykkes maks. 250 m² til servicebygninger som f.eks. kiosk og toiletter mm.

4.2 Delområde 2 og 3

Delområde 2 og 3 må udstykkes svarende til afgrænsningen af delområderne (se kortbilag 2 og 3).

Der må ikke foretages yderligere matrikulære udstykninger på nær til et vejudlæg til privat fællesvej.

Alle ejendomme skal have vejadgang til Slotsherrensvejsrampen via privat vej eller privat fællesvej, som alle har vejret til.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Indretning

Ombygning af offentlige vej- og stiarealer og indretning af disse arealer med byinventar som belysningsarmaturer, vejnavneskilte, bænke, affaldskurve m.m. skal ske efter de principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

Ovenstående gælder ikke for letbanestationen og stationsperonen, der udføres efter Hovedstadens Letbanes stationsprincipper.

5.2 Adgangsforhold

5.2.1 Ankomstsmuligheder

Der skal sikres adgang til lokalplanområdets delområder for fodgængere, cyklister, bilister samt for busser til stationspladsen (Delområde 1).

5.2.2 Slotsherrensvejsrampen

Gangstier og adgangsveje skal forbindes til Slotsherrensvejs-

rampen øst for lokalplanområdet og skal udformes, så de klart og tydeligt identificeres som adgangsveje til delområderne.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Slotsherrensvejsrampen.

5.2.3 Sammenhæng mellem delområderne

Der skal sikres direkte adgang fra letbanestationen og stationspladsen til boligerne i Delområde 2 (se dog § 5.2.7).

Der skal ligeledes sikres direkte adgang mellem delområde 2 og 3.

5.2.4 ID linjen

Der skal etableres en hovedsti, som bevæger sig ned gennem eller langs med stationspladsen og har en klar sammenhæng med ID linjen.

5.2.5 Tryghed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udføres med udgangspunkt i Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger, således at de er trygge at færdes i og opholde sig på i alle døgnets timer.

5.2.6 Kørende trafik - Nordre Ringvej

Der må ikke anlægges direkte adgang til og fra Nordre Ringvej fra planområdet for kørende trafik såsom biler, varevogne eller lastbiler.

5.2.7 Kørende trafik mellem Delområde 1, 2 og 3

Der må ikke anlægges direkte adgang til og fra Delområde 1 (stationsplads og station) til Delområde 2 og 3 for kørende trafik såsom biler, varevogne eller lastbiler.

5.2.8 Tilgængelighed

Lokalplanområdet skal planlægges med fokus på god tilgængelighed for personer med forskellige handicap. Der skal sikres niveaufri adgang fra stationspladsen i Delområde 1 til boligerne og erhvervet i Delområde 2.

5.3 Overkørsler

Etablering og ændring af overkørsler til privat fællesvej og offentlig vej fra ejendommene skal godkendes af kommunen. Overkørsler må anlægges i en bredde på maks. 8 m.

5.4 Lokal afledning af regnvand

I forbindelse med større bygge- og anlægsarbejder skal mu-

Note

Det kriminalpræventive råd har udarbejdet en række konkrete anbefalinger til, hvordan man skaber trygge byer og områder. De konkrete anbefalinger kan findes på www.dkr.dk

lighederne for at forsinke regnvand indtænkes i videst muligt omfang.

Lokalplanområdet er dækket af kendelse af kloakering af opland "Islev Nord" i Rødovre Kommune af 11. december 1958. I overensstemmelse med kendelsen skal følgende afløbskoefficienter overholdes ved en regnintensitet på 100 l/s/ha i 15 minutter, med mindre Rødovre Kommune giver tilladelse til andet:

- Parcelhus, offentligt formål og højhuse: 0,28
- Industri: 0,50
- Offentlig vej: 0,90
- Privat vej: 0,75

Note

Hovedstadens Letbane har estimeret antal brugere af de forskellige stationer i letbanetracéet per hverdagsdøgn. Rødovre Nord station kategoriseres som en lille station med omkring 500 daglige påstigninger. Undersøgelsen har desuden udregnet, hvordan folk forventes at ankomme til stationen. Det skønnes at 2 % (10 personer) ankommer i bil og 7 % (35 personer) på cykel.

Tallene danner baggrund for lokalplanens bestemmelser til parkeringspladser m.m., hvor antallet af især cykelparkeringspladser er sat højt i forhold til anbefalingerne og ankomstskønnet

Note til § 6.2.3

Hovedstadens letbane har estimeret et cykelparkeringsbehov svarende til 25 parkeringspladser. For at begrænse uønsket parkering af cykler er kravet sat til det dobbelte.

§ 6 Parkering

6.1 Parkeringsbehov og anlægskrav

I hvert delområde skal findes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommenes parkeringsbehov. Parkeringspladserne skal anlægges, når kommunen kræver det.

6.2 Delområde I

6.2.1 Bilparkering

Inden for Delområde I skal der udlægges og anlægges areal til minimum 15 parkeringspladser svarende til 3 % af de estimerede 500 påstigninger pr. hverdagsdøgn.

6.2.2 "Kys og kø" (afsætningsområde)

Der skal etableres og anlægges "kys og kø" zone til brugerne af letbanen.

6.2.3 Cykelparkering

Der skal etableres minimum 50 cykelparkeringspladser ifm. stationspladsen svarende til 10 % af de estimerede 500 påstigninger pr. hverdagsdøgn.

6.2.4 Busholdepladser

Der skal etableres busholde- og vendeplads til betjening af letbanen.

6.2.5 Omstigningsareal

Mellem busholde- og vendepladsen og stationen skal der etableres et omstigningsareal, som er forbeholdt fodgængere og indrettet med mulighed for overdækket cykelparkering. Omstigningsarealet skal være en integreret del af stationspladsen.

6.3 Delområde 2 og 3

6.3.1 Bilparkering

Der skal udlægges og anlægges 0,8 parkeringsplads per 100 m² etageareal til erhverv, der ikke er lagerhotel.

Til lagerhotel skal der udlægges og anlægges 0,4 parkeringsplads per 100 m² etageareal.

For boliger skal der udlægges og anlægges 0,8 parkeringsplads per bolig.

Bilparkering kan være fælles for flere ejendomme. Parkeringspladser skal afmærkes på belægningen. Parkeringspladser på terræn må ikke overdækkes.

6.3.2 Cykelparkering

Der skal udlægges og anlægges minimum 2 cykelparkeringspladser per bolig og minimum 1 ½ cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal til erhverv, der ikke er lagerhotel.

6.4 Natparkering

Køretøjer med en tilladt totalvægt over 3500 kg (lastbiler, busser, autocampere m.v.), påhængskøretøjer (trailer, campingvogne m.v.), motorredskaber og traktorer må i tidsrummet kl. 19.00-07.00 kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning jf. gældende bekendtgørelse om standsning og parkering i Rødovre Kommune.

6.5 Parkering i bygge- og vejbyggelinjearealet (vejudvidelseslinjearealet)

Der kan etableres parkeringspladser i byggelinjearealet og vejbyggelinjearealet (vejudvidelsesarealet). Se i øvrigt § 7.4 og § 11.5.

Note § 6

Ved tilbygning og nybyggeri skal minimumskravet til parkeringspladser opfyldes/anlægges, hvis kravet ikke allerede er opfyldt.

Dette gælder både for parkeringspladser til cykler og biler.

Note til § 6

I forbindelse med etablering af parkeringsarealer kan disse oprettes, som forsinkelsesbassiner for tilbageholdning af regnvand ved skybrud.

Note til § 6.3

Parkeringskravet i delområde 2 og 3 er lavere sat end normalt for bolig og erhverv. Dette sker i henhold til kommuneplanens rammer for stationsnære områder jf. Fingerplan 2017.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Delområder 1

7.1.1 Bebyggelsens omfang

I Delområde 1 kan der, udover perron og stationsplads i forbindelse med den kommende letbane, bygges mindre servicebygninger på maks. 250 m² totalt set.

7.1.2 Bygningshøjde

Bygningshøjden på bebyggelse må ikke overstige 6 m.

7.2 Delområde 2

7.2.1 Bebyggelsens omfang

I Delområde 2 må den samlede bebyggelse ikke overstige 5000 m² inklusiv småbygninger, carporte, småskure, overdækninger og lignende. Bebyggelsen skal placeres inden for viste byggefelter på kortbilag 3.

7.2.2 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres i maks. 5 etager plus tagterrasse i maks. 16,5 meters højde faldende til 3 etager plus tagterrasse i maks. 10 m højde fra Nordre Ringvej som vist på kortbilag 3. Teknikhuse, trappe-og elevatorårne og andre installationer er ikke indbefattet af den maksimale bebyggelseshøjde.

7.2.3 Tagudhæng, altaner, gesimser, trapper og fremspring

Der må etableres tagudhæng, gesimser og fremspring med en maks. dybde på 0,5 meter. Altaner med en maks. dybde på 1,5 m må opsættes på facaden fra 1. sal mod stationspladsen udover skelgrænsen til Delområde 1.

7.2.4 Lejlighedsstørrelse

Lejligheder skal have en min. størrelse på 60 m², en maks. størrelse på 150 m² og skal samlet have en min. gennemsnitsstørrelse på 85 m².

7.2.5 Gennemlyste lejligheder

Boliger skal være gennemlyste.

7.2.6 Adgang til trappeopgange

Der skal være adgang til trappeopgange fra såvel nord- som sydfacade.

7.3 Delområde 3

7.3.1 Bebyggelsens omfang

I Delområde 3 må den samlede bebyggelse ikke overstige 10.000 m² inklusiv småbygninger, carporte, småskure, overdæk-

Note

Bebyggelsesprocenten for Delområde 2 og 3 må tilsammen ikke udgøre mere end 120 %

ninger og lignende. Bebyggelsen skal placeres inden for viste byggefelt på kortbilag 3.

7.3.2 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres i maks. 3 etager plus tagterrasse i maks. 10 meters højde faldende til 1 etager plus tagterrasse i maks. 6,5 meters højde fra Nordre Ringvej som vist på Kortbilag 3. Teknikhuse, trappe-og elevatortårne og andre installationer er ikke indbefattet af den maksimale bebyggelseshøjde, se i øvrigt § 8.8.

7.3.3 Tagudhæng, altaner, gesimser, trapper og fremspring

Der må etableres tagudhæng, gesimser og fremspring med en maks. dybde på 0,5 meter. Trapper med en maks. dybde på 1,5 m må opsættes på både facader og gavle udover byggelinjen.

7.4 Vejudlæg og byggelinjer

For lokalplanområdet gælder følgende vejudlæg og byggelinjer:

- Nordre Ringvej er anlagt i en bredde på 32 m. Langs vejen gælder der en vejbyggelinje (vejudvidelseslinje) på 25 m fra vejmidte og en byggelinje på 16 m fra eksisterende vejskel (i forbindelse med den kommende letbanestation vil matrikelskellet blive flyttet ind i planområdet).
- Slotsherrensvej er anlagt i en bredde på 55 m. På den nordlige side af vejen gælder der en vejbyggelinje (vejudvidelseslinje) på 4,75 m og 10 m fra vejskel. Langs vejen gælder der en byggelinje på 4,75 m og 10 m fra vejskel.
- Den nordlige Slotsherrensvejsrampe er anlagt i en bredde på 18 m. Langs rampens vestlige side gælder der en vejbyggelinje (vejudvidelseslinje) på henholdsvis 7 og 10 m fra vejskel og en byggelinje på 7 og 10 m fra vejskel.

Note

Byggelinjen langs Nordre Ringvej vil ikke flytte sig, selvom skellet flyttes.

Se kortbilag 5 for en visualisering af ovenstående byggelinjer.

Al bebyggelse, herunder carporte, garager, småbygninger og lignende, skal placeres bag byggelinjerne.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Generelt

8.1.1 Glaspartier og reflekterende materialer

Ingen overflader må fremstå reflekterende med et glanstal på over 30. Glaspartier skal udføres i planglas og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas. Solfangeranlæg kan opsættes i.h.t. § 13.2.

8.1.2 Vinduer

Vinduer skal have rammer og karme af træ, metal eller en kombination af disse materialer.

Vinduer må hverken helt eller delvist blændes.

8.1.3 Grønne facader

Facader kan begrønnes med beplantning.

8.1.4 Opdeling af lange facader

Facader, der i længden overstiger 1 ½ gange facadehøjden, skal opdeles med lodrette markeringer i form af vinduespartier, altaner, balkoner, murfremspring, bygningsforskydninger o.lign.

8.1.5 Bæredygtighed

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.

8.1.6 Materialer

Materialer, bygningsdele og aptering må ikke udføres som efterligninger af andre materialer og eller bygningskomponenter.

8.2 Delområde 1

8.2.1 Materialer, udformning og farve

Bygningers udformning, farve og øvrige fremtræden skal være af høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet, der har karakter af stationsplads, er i overensstemmelse med helhedsplanen for ID-linjen og skaber en god helhedsvirkning med omgivelserne i øvrigt.

8.3 Delområde 2

8.3.1 Materialer, udformning og farve

Bygningers udformning, farve og øvrige fremtræden skal være af høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet, der skaber en god helhedsvirkning med stationspladsen i delområde 1 og omgivelserne i øvrigt.

Der skal anvendes facadematerialer i hvide og lyse nuancer.

Bygningsoverflader skal fremstå i lyse tegl, hvidskuret eller hvidmalet tegl, pudset tegl, skærmtegl eller indfarvet beton. Facadefarverne skal reflektere lys i varme farver og skal være gennemfarvede (ikke engoberede).

På mindre områder må desuden anvendes træ, kobber, zink eller røde tegl. Anvendes træbeklædning må det kun være ubehandlet eller behandlet i ufarvet og transparent olie eller lak.

Bestemmelserne gælder også bygningsdele såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.

Facadematerialets farve, type og omfang skal godkendes af Rødovre Kommune.

Se principskitserne for visualiseringer på Bilag 7 og 8.

8.3.2 Vinduespartier

Bebyggelsens vinduespartier skal placeres så de skaber variation i facademotivet og samtidigt afspejler bebyggelsens variation i boliger, kontorer etc.

Mod stationspladsen skal bebyggelsen åbnes op med større vinduespartier og karnapper, der skaber et mere varieret og åbent udtryk end mod bebyggelsens øvrige facader.

Se principskitserne for visualiseringer på Bilag 7 og 8.

8.3.3 Altaner

Altaner skal m.h.t. materialevalg og udformning fremstå integreret i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

Altanerne skal udformes med åbne værn i stål og eller glas.

8.3.4 Tage

På hele tagfladearealet skal der etableres tagterrasser med mulighed for ophold, se Kortbilag 3.

8.4 Delområde 3

8.4.1 Materialer, udformning og farve

Bygningers udformning, farve og øvrige fremtræden skal være af høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet, der skaber en god helhedsvirkning og et arkitektonisk samspil med bebyggelsen i Delområde 2.

Bygningsoverflader skal fremstå i røde eller lyse tegl, pudset tegl, skærmtegl eller indfarvet beton, som indgår i et samspil med facaderne i Delområde 2, se Bilag 7. Facadefarverne skal reflektere lys i varme farver.

Bestemmelserne gælder også bygningsdele såsom vinduer, døre,

tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.

Facadematerialets farve, type og omfang skal godkendes af Rødovre Kommune.

Note

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

8.4.2. Tage

Tage, der er synlige fra etager i højere bygninger, skal udføres som grønne tage eller tage med tagterrasser og mulighed for ophold.

8.5 Værn på tagterrasser

Terrasser på tagetager skal udformes med transparente værn i stål og/eller glas.

8.6 Tage på tilbygninger

Ved opvarmede tilbygninger skal taget på tilbygningen tilpasses taget på hovedbygningens stil og karakter således, at tilbygningen og hovedbygningen udgør et samlet harmonisk arkitektonisk udtryk.

8.7 Småbygninger generelt (uopvarmede)

Småbygninger, herunder carporte, garager, skure, udhuse, overdækninger, drivhuse, udestuer og lignende, skal udføres med samme facadematerialer som hovedbygning eller i lette materialer som træ, plader og stål (glas for drivhuse).

8.7.1 Udformning og farvevalg

Småbygninger må kun være ubehandlede, olierede eller i jordfarver, hvid, sort eller disse farvers indbyrdes blanding. Desuden skal småbygningers arkitektoniske udformning og farvevalg være i harmoni med den øvrige bebyggelse og området som helhed.

8.8 Trappe, elevator, teknikhuse og andre installationer

Trappe- og elevatortårne til tageetager samt teknikhuse og andre installationer skal indpasses i bygningens arkitektoniske formsprog.

Note

En evt. tilladelse til en eller flere af ændringerne nævnt i § 9.1 gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede ændring harmonerer med beplantningens oprindelige udtryk.

§ 9 Bevaringsværdig beplantning

9.1 Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdig beplantning i hele lokalplanområdet er markeret på Kortbilag 4 og må ikke fældes eller beskæres uden særlig dispensation fra Rødovre Kommune. I tilfælde af dispensation kan Rødovre Kommune stille krav om genplantning af tilsva-

rende træer, så det markante beplantningsudtryk bevares. Som det ses på Kortbilag 4, strækker der sig en bevaringsværdig træække langs hele den østlige side af lokalplanområdet, på nær i de nuværende indgangspartier. Hvis der gives tilladelse til, at de eksisterende indgange fra Slotsherrensvejrampen lukkes ned eller flyttes, skal en træække genetableres i de tidligere åbninger.

Træerne skal bevares fuldkronede, og under træernes kroner skal man så vidt muligt undgå at grave og lave terrænbearbejdning.

Øvrige store, sunde, karakteristiske og æstetisk smukke træer, der har værdi for deres omgivelser, skal bevares, så vidt det er muligt.

I forbindelse med byggetilladelse skal der redegøres for beplantning, herunder også ny beplantning.

§ 10 Skiltning og belysning

10.1 Skiltning generelt

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.

10.1.1 Facade- og skiltebelysning

Facadebelysning, skiltning og lignende må ikke være til gene for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilleddets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

En eventuel belysning af skiltningen må kun udføres sådan, at belysningsarmaturer indbygges i terræn, og at der ikke sker blanding af trafikanter eller personer på naboejendommene.

10.1.2 Skiltning på vinduer og tagflader

Vinduer må ikke tildækkes helt eller delvist af skiltning. Skiltning på tagflader er ikke tilladt.

10.2 Skilte i Delområde I

Skilte i delområde I skal etableres i henhold til Designmanual for byrum i Rødovre Kommune. Der gælder dog, at henvisningsskilte til letbanestationen kan etableres efter Hovedsta-



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

dens Letbanes Designmanual

Derudover gives der mulighed for, at der kan etableres et skilt/pylon på stationspladsen som en del af en fælles skiltningsaftale i Loop City samarbejdet, der skal oplyse om togafgange og forskellige begivenheder i letbanekommunerne.

10.3 Skilte i Delområde 2

Der må kun skiltes med ét navneskilt for hver facade pr. virksomhed, på de facader virksomheden orienterer sig mod.

Skilte må maksimalt fylde et areal svarende til 10 % af den andel af den enkelte facades areal, som det pågældene erhverv råder over.

10.4 Skilte i Delområde 3

10.4.1 Facadeskilte

Der må kun skiltes med ét navneskilt for hver facade for ejendommens hovedvirksomhed, som hovedvirksomheden orienterer sig mod. Skiltene skal udformes i overensstemmelse med princippet vist på Bilag 7 og 8.

Skilte må maksimalt fylde et areal svarende til 10 % af den enkelte facades areal.

Facadeskilte skal udformes med fritstående bogstaver og opsættes direkte på facaden, så facaden kan ses gennem bogstaverne.

10.4.2 Henvisningsskiltning

Der må kun opstilles ét skilt pr. indkørsel. Fælles og individuelle henvisningsskilte kan udføres med skiltning på begge sider af standen, så de er synlige fra begge retninger.

10.4.3 Øvrig skiltning

Bortset fra den i § 10.3.3 nævnte henvisningsskiltning må der ikke opsættes skilte på terræn, herunder firmaflag eller andre former for reklameskiltning.

10.4.4 Skiltning mod Ring 3 og Delområde 2

Facader, der vender mod Delområde 2, må ikke beklædes med nogen form for belyst skiltning.

10.5 Belysning af interne veje, stier og opholdarealer

10.5.1 Generelt

Belysningen skal være retningsbestemt og må ikke være gene-

Note

Med ejendommens hovedvirksomhed, mener der, den virksomhed, der alene eller primært ejer ejendommen.

Note

For at bidrage til en bæredygtig udvikling anbefales det, at der anvendes energibesparende belysning.

rende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

Belysningen skal medvirke til at give bebyggelsen en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

Belysningen skal virke kriminalpræventivt og forhindre, at der opstår uoplyste kroge og hjørner i bebyggelsen.

Belysningsdesign og valg af mast, pullert og armatur skal være gennemgående for hele bebyggelsen og valg af armaturer, mast/pullert skal godkendes af Rødovre Kommune. Lyssætning skal ske i overensstemmelse med Designmanual for byrum i Rødovre Kommune

Belysningen i området skal overholde de respektive belysningsklasser jvf. 'Håndbog for kommunernes vej- og byrumsbelysning', Vejdirektoratet og KTC, 2009.

Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

10.6 Anden belysning

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

Note

'Håndbog for kommuners vej- og byrumsbelysning' kan findes på Vejdirektoratets hjemmeside: www.vejdirektoratet.dk

§ 11 Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal med hensyn til udformning, beplantning, møblering, belysning m.v. disponeres således, at området fremstår med en sammenhængende karakter og så vidt muligt åbent mod omgivelserne. Indretning af udearealer skal ske efter en samlet plan for hvert delområde, dog kan delområde 2 og 3 eventuelt udføres samlet. Se desuden § 11.8 vedrørende de ubebyggede arealer i Delområde 2.

11.1 Friarealer

Der skal udarbejdes en "Plan for friarealer", der skal indeholde forslag til en koterings, beplantning, belægnings, afvanding herunder forslag til LAR, belysning, inventar mv.

11.1.1 Friareal krav

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være minimum 40 % af etagearealet til boliger. For erhverv skal det

Note

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje"

være 15 % af etagearealet. Friarealer skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Rødovre Kommunes nærmere godkendelse.

11.1.2 Altaner og tagterrasser

Altaner og tagterrasser skal f.eks. ved afskærmning og placering overholde gældende støjgrænseværdier for opholdsarealer og vil derefter kunne indgå i beregningen af friarealet.

11.1.3 Udformning

Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der medvirker til at give området et helhedspræg i høj kvalitet. Adgangs- og opholdsarealer, pladser mv. skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

11.2 Vedligeholdelse og oplag

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

Der må ikke være udendørs oplag af kølbåde, campingvogne, pølsevogne, større anhangere, biler med salg for øje eller udlejning, affald, permanent oplag af byggematerialer og lignende, med mindre dette er direkte relateret til virksomhedens funktion.

11.3 Hegn

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt-skilte eller lignende. Der kan dog i skel mod vej og stationsplads (i byggelinjearealet) etableres buske, hæk eller træer. Buske og hæk må ikke overstige 2 m i højden. Beplantningen skal holdes på egen matrikel inden for skellinjen. Der kan i sammenhæng med (bagved) hæk opsættes hegn på maks. 2 m, der skal adskilles af stolper i slank profil (se note).

I Delområde 1 og 2 må hegn og søjler ikke være højere end beplantningen.

I Delområde 3 skal hækken som minimum dække halvdelen af hegnets højde.

11.4 Terrænregulering

Inden for lokalplanområdet må terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn kun ske efter kommunens godkendelse.

Note

Panelhegnet er et godt eksempel på et solidt hegn med slanke søjler til at understøtte hegnforløbet.



Terrænregulering af ubebyggede overflader må ikke ske nærmere end 0,5 m fra skel.

Ved terrænregulering må forurenede jord ikke flyttes fra et delområde til et andet.

11.4.1 Delområde 1

Mod Slotsherrensvej kan den eksisterende skråning modelleres, men det forudsætter en samlet landskabsplan for delområdet.

11.4.2 Delområde 2 og 3

Der må ikke terrænreguleres i skel mellem område 1 og 2 med mindre, der foreligger en samlet koteplan, der er godkendt af Rødovre Kommune

11.5 Grøn skelgrænse

Der skal etableres et grønt forløb med solitære træer langs hele lokalplanområdets skelgrænse, der er i overensstemmelse med den bevaringsværdige træække, se Kortbilag 3 og § 9.

11.6 Letbanens grønne struktur

Grænsen mod Nordre Ringvej skal forholde sig til den overordnede grønne struktur for letbanen.

11.7 Grønt forløb mellem delområde 1 og 2

I Delområde 1 skal der etableres et grønt forløb mod Delområde 2, hvor der indtænkes regnvandshåndtering og arbejdes med eventuelle terrænspring, se Kortbilag 3 og eksemplet til højre.

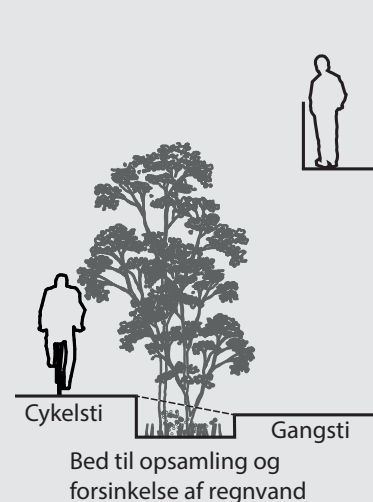
§ 11.8 Ubebyggede arealer i Delområde 2

Ubebyggede arealer skal udføres således, at de ved træ- og hækbeplantning er med til at skærme stationspladsen (Delområde 1) mod bebyggelsen i Delområde 3 og på en sådan måde, at de ubebyggede arealer i Delområde 2 fremstår grønne og frodige. Dette skal fremgå i "Plan for friearealer".

§ 12 Foranstaltninger mod forureningsgener

12.1 Jord

Når der opføres nye gårdanlæg, legeplads o.lign., der betegnes som miljøfølsom arealanvendelse, skal den øverste 0,5 m på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.).



Eksempel på, hvordan der kan arbejdes med regnvandshåndtering og terrænspring

Note

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

12.2 Grundvand

Da lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland fra Kilde VII i Herlev Kommune kan der jf. retningslinje 40 i Vandplan 2.4 Køge Bugt som udgangspunkt ikke 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.

12.3 Støj fra erhverv

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

Ventilationsanlæg o.l. skal støjafskærmes og placeres så de er til mindst mulig gene for støjfølsomme anvendelser. Endvidere skal vareindlevering til eksempelvis dagligvarebutikker indrettes således, at det medfører mindst mulige gener for naboerne.

12.4 Støj fra vejtrafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal i overensstemmelse med gældende lovgivning og Rødovre Kommunes nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening fra vejtrafik.

I områder, hvor støjniveauet overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj, må ny bebyggelse ikke tages i brug, før det er sikret ved en støjberegning, at boliger og udendørs opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger de vejledende grænseværdier. Pt. er Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, Støj fra veje gældende.

Note

Den specifikke varmeforsyning man er tilknyttet kan findes via Rødovre kommunens hjemmeside www.rk.dk.

§ 13 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.**13.1 Energi**

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med naturgas. Der må ikke etableres el-opvarmning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbuddet jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994. Kommunen kan dispensere for bebyggelser, der overvejende forsynes med alternativ energi.

13.2 Solenergi

Solenergianlæg kan kun opsættes på bygninger bag byggelinjen, se § 7.3, hvor de skal integreres i bebyggelsens arkitektur, facade og tagudformning. Uanset placeringen skal solfangere, solpaneler og solceller udformes og tilpasses den bygningsdel de indgår i.

Solenergianlæg skal være i ikke reflekterende glas med et glanstal på maks. 30. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal de placeres mindst to meter fra facaden med en maks. hældning på 15° og stativer skal afskærmes mod omgivelserne.

13.3 Ventilationsanlæg, varmepumper - tekniske anlæg

Tekniske anlæg skal enten integreres i bebyggelsen eller skærmes, så de ikke er synlige fra vej og stationsplads og er til mindst mulig gene for omgivelserne.

13.4 Antenner

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

13.5 Renovation

13.5.1 Delområde 1

Ved stationspladsen skal der, grundet den høje frekvens af forbi passerende, etableres affaldsløsninger med kildesortering i gadeplan. Udformningen af skraldespandende skal ske efter de principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

13.5.2 Delområde 2 og 3

Der skal være afsat plads til de nødvendige affaldsbeholdere enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme. Affaldsbeholdere og antal af disse er bestemt af Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholderne skal indhegnes i overensstemmelse med § 11.3 eller placeres, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne og er tilgængelige for alle.

Der skal afsættes tilstrækkelig plads til opsamling af det affald som bliver produceret på den enkelte ejendom og virksomhed. Det skal sikres, at der er plads til, at der kan ske en kildesortering af affaldet.

Se Kortbilag 3 for placering af affaldsstationerne.

Note

Standplads og kørevej for beholdere skal have en fast og jævn belægning og følge anvisningerne i Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

13.6 Transformestationer

Inden for området kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformestationer 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.

13.7 Kabler

Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

13.8 Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller inden for lokalplanområdet.

Note

Der er for området udarbejdet kendelser for afledning af spildevand og regnvand. Eventuel afvigelse fra disse kendelser kan kun ske efter forudgående godkendelse hos Rødovre Kommune.

Note til § 14 b

Ny bebyggelse i Delområde 3 må således først tages i brug, når de ubebyggede arealer i Delområde 2 er beplantet i overensstemmelse med § 11.8.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må først tages i brug:

- a) Når en plan indeholdende de i § 6.3 nævnte parkeringsarealer og -pladser er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.
- b) Når de i § 11.1 ubebyggede arealer er etableret i overensstemmelse med "Plan for friarealer" inklusiv beplantning, belægning og belysning og overholder gældende grænseværdier for støj.
- c) Når de i § 13.5 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.
- d) Når den er tilsluttet kloaksystemet efter gældende myndigheds anvisninger.

§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter

15.1

Deklaration af den 23.01.1968 aflyses for hele området (tinglysning af bebyggelsesplan).

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende,

lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

16.2 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

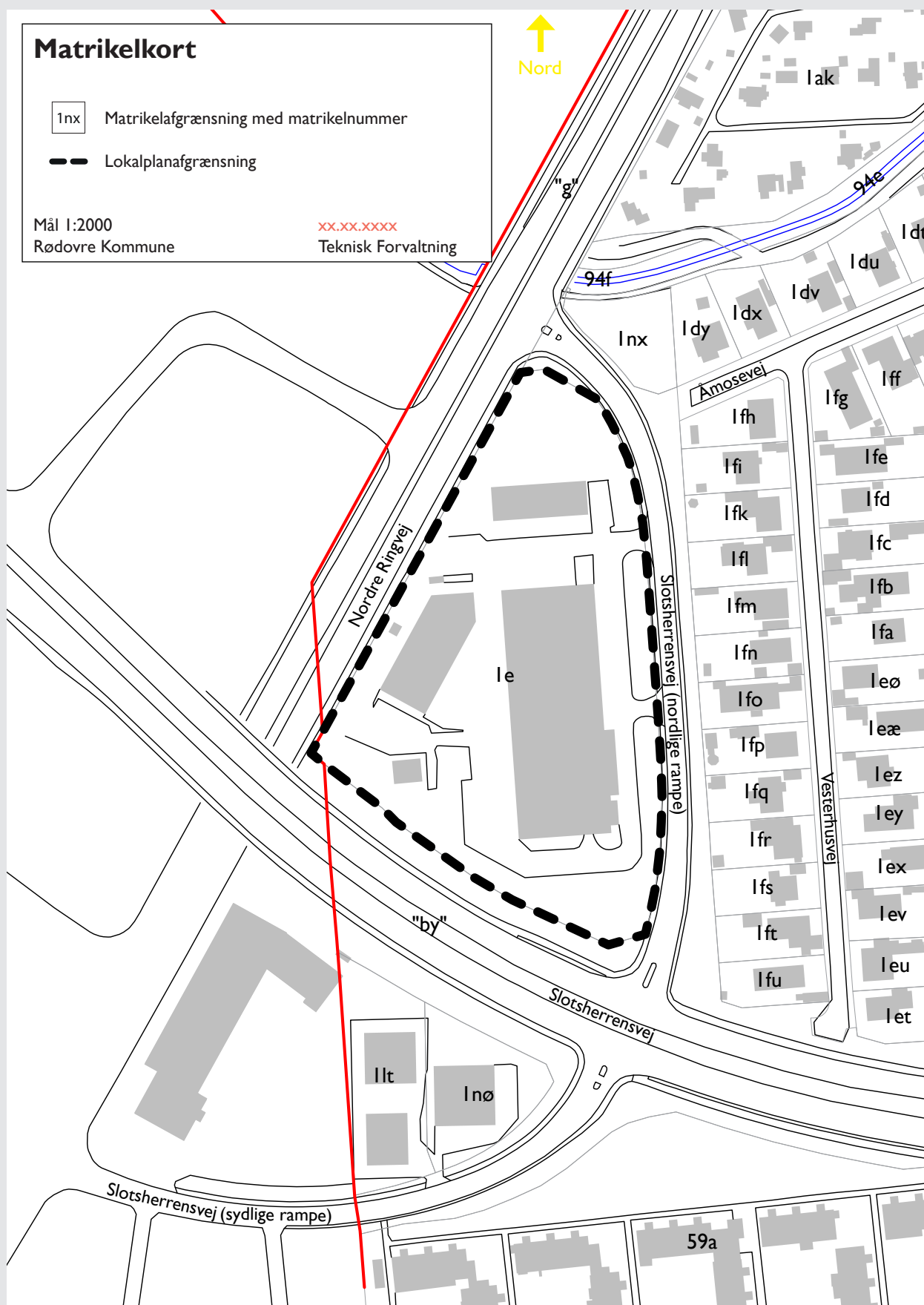
Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.2018 og er sendt i offentlig høring i otte uger fra den xx.xx.2018 til den xx.xx.2018, jf. § 24 i Lov om planlægning.

Erik Nielsen
Borgmester

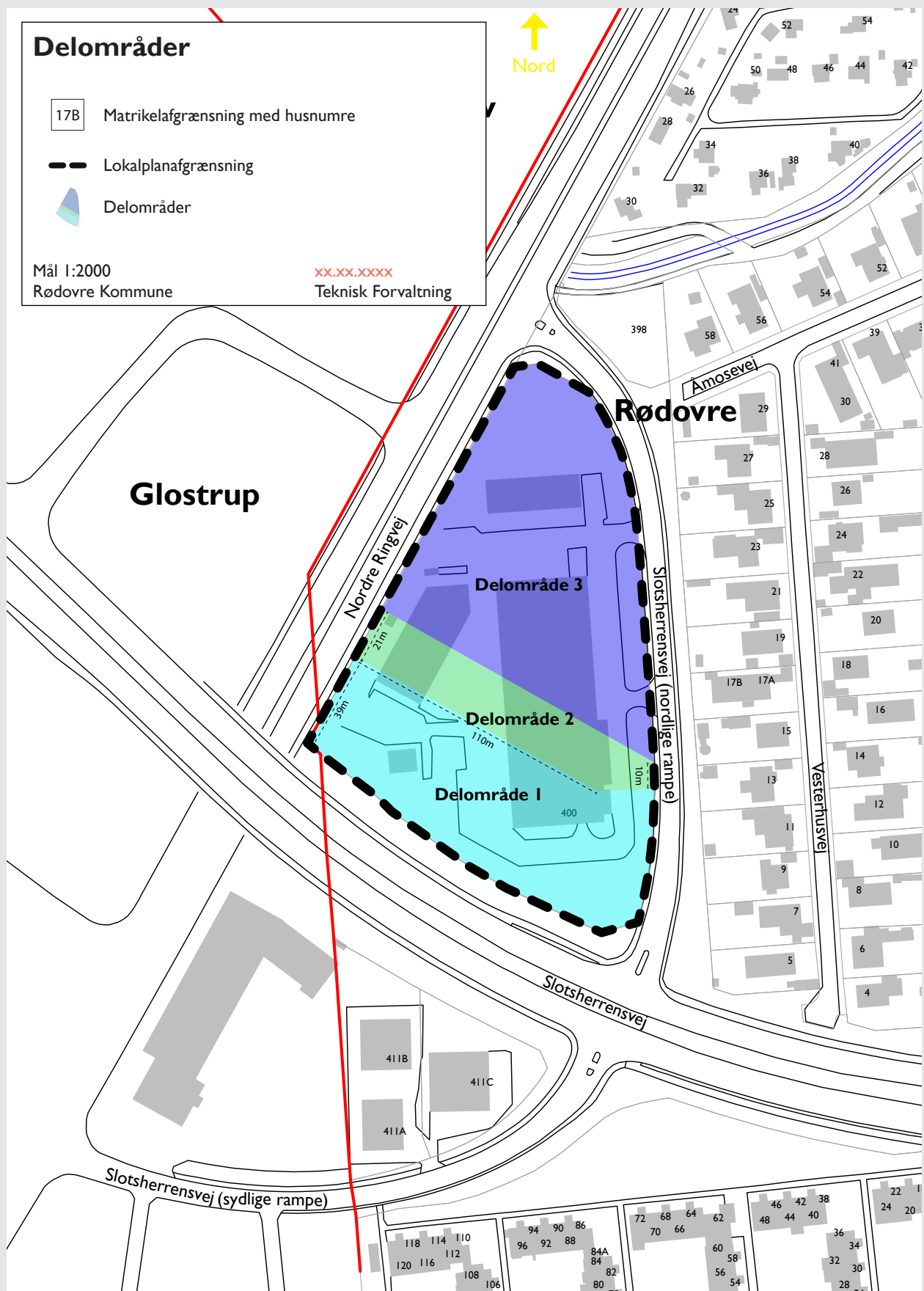
/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I



Kortbilag 2



Kortbilag 3

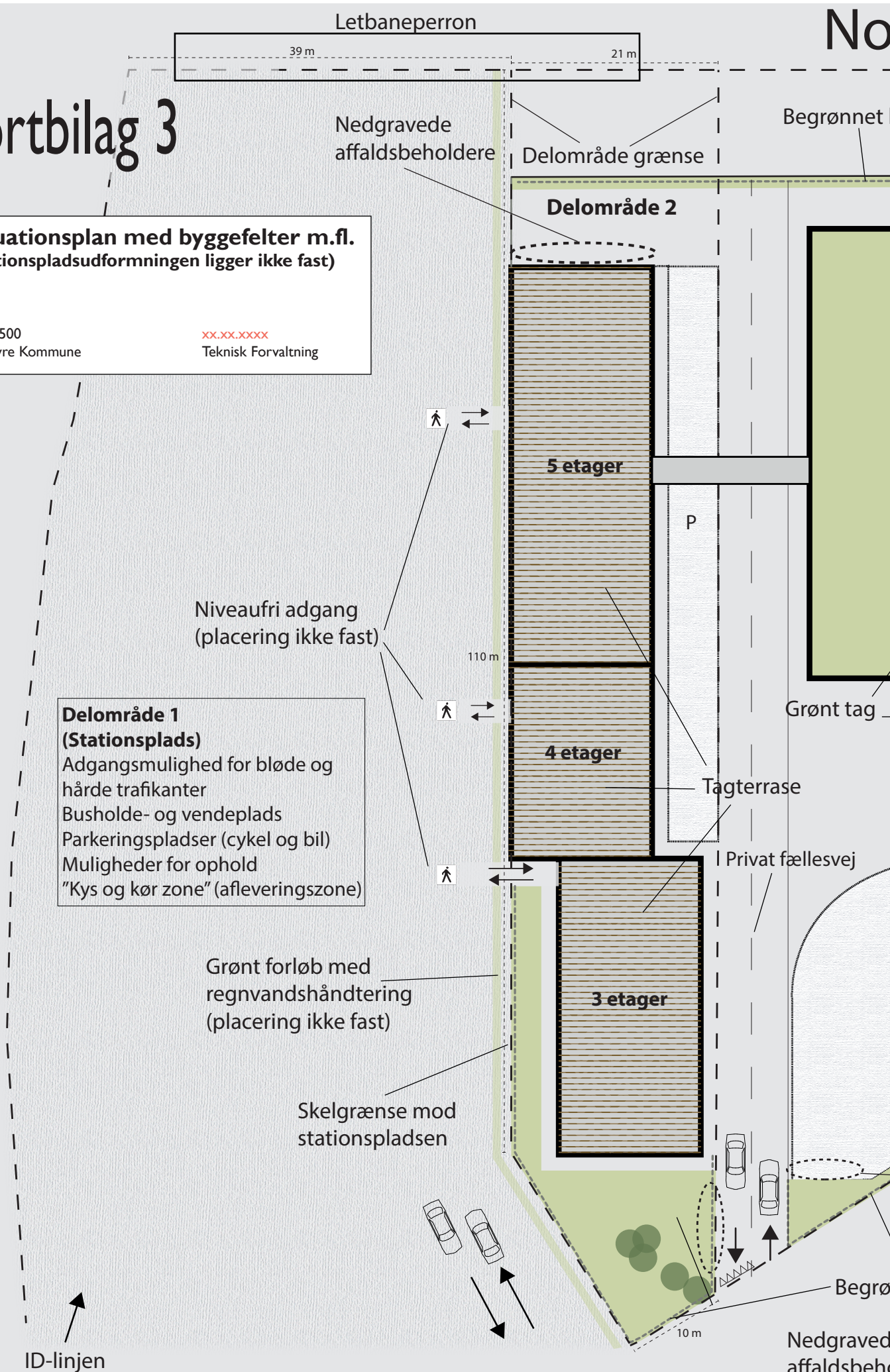
Situationsplan med byggefelter m.fl. (stationspladsudformningen ligger ikke fast)

Mål 1:500

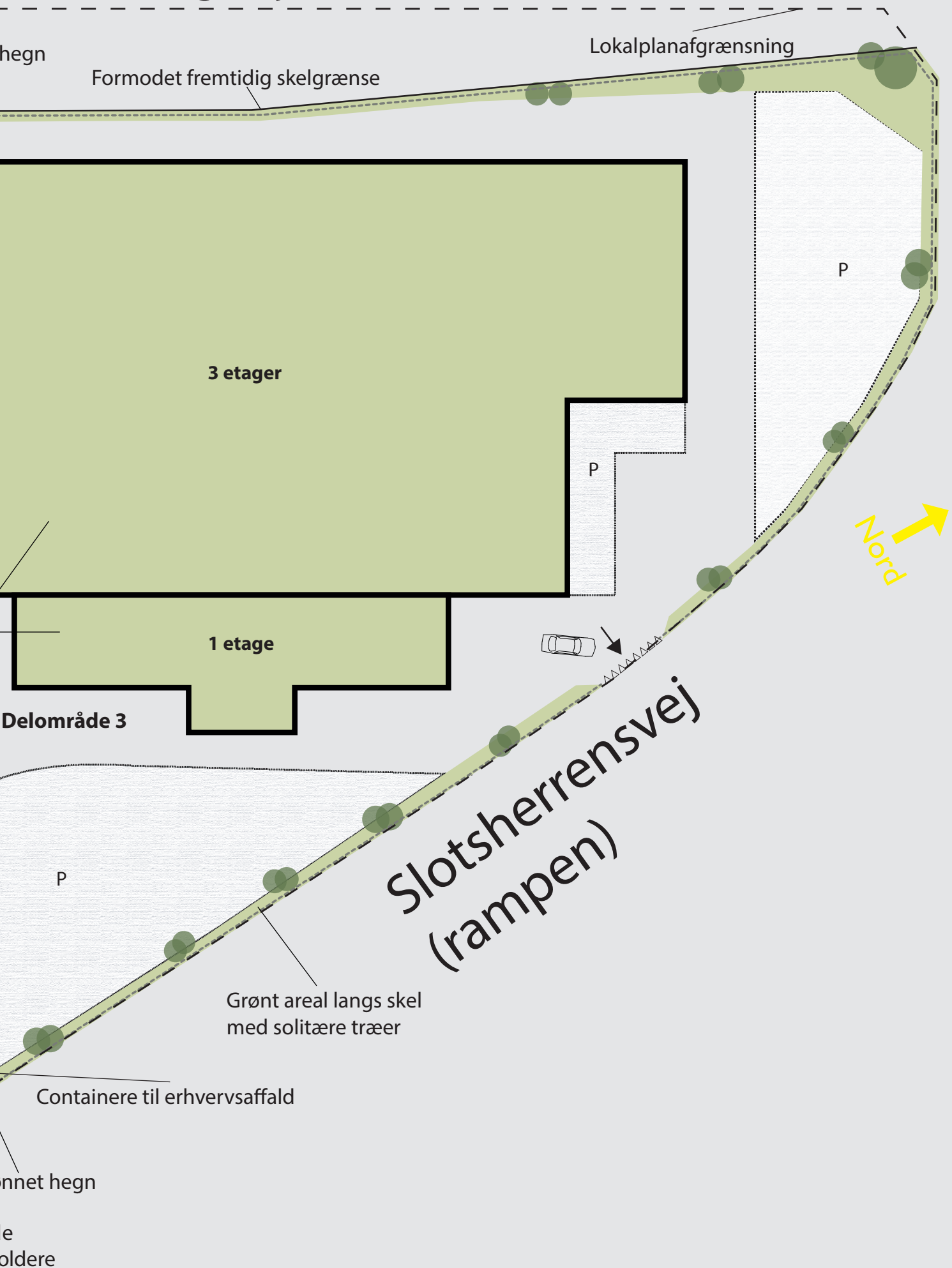
Rødovre Kommune

XX.XX.XXXX

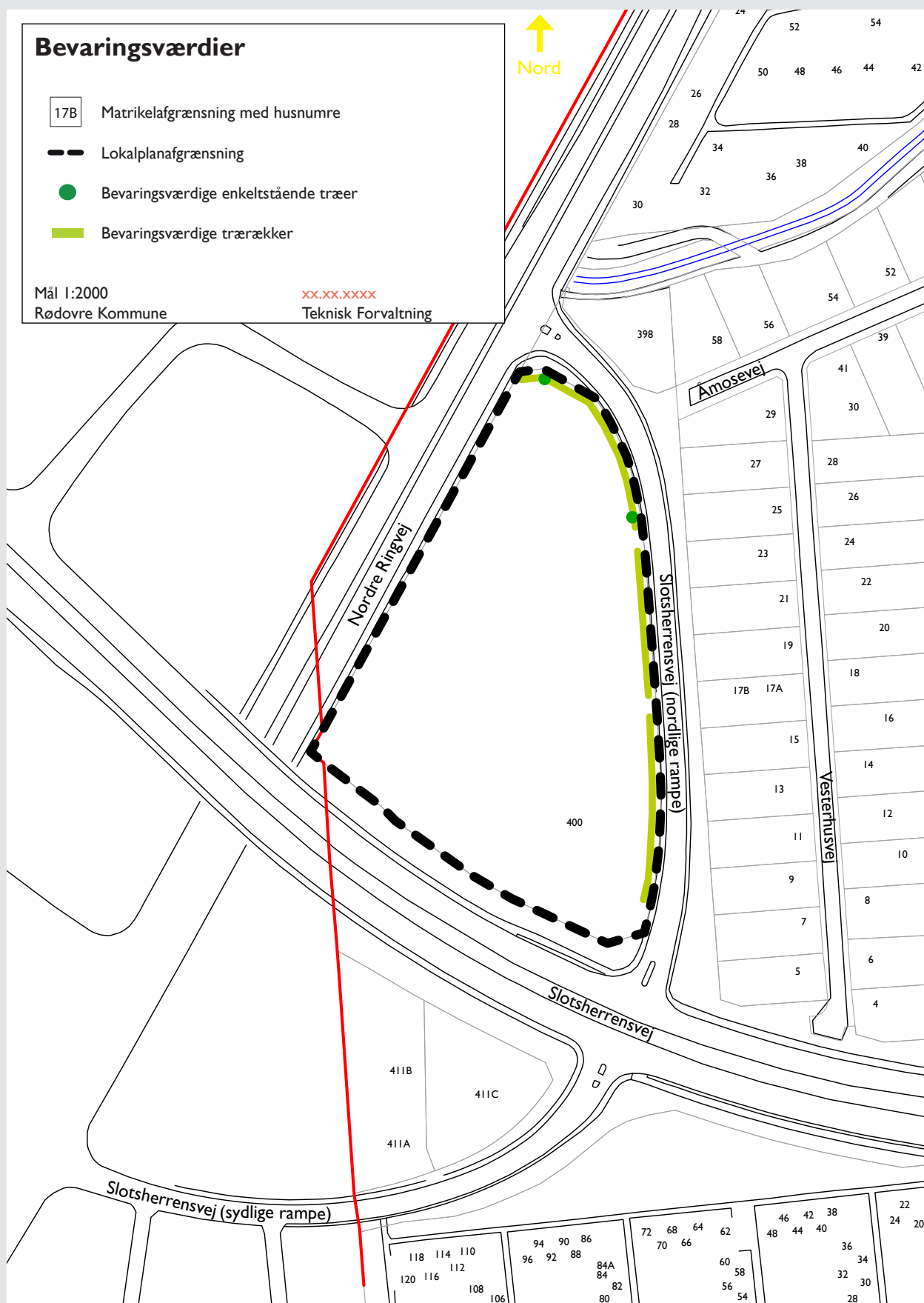
Teknisk Forvaltning



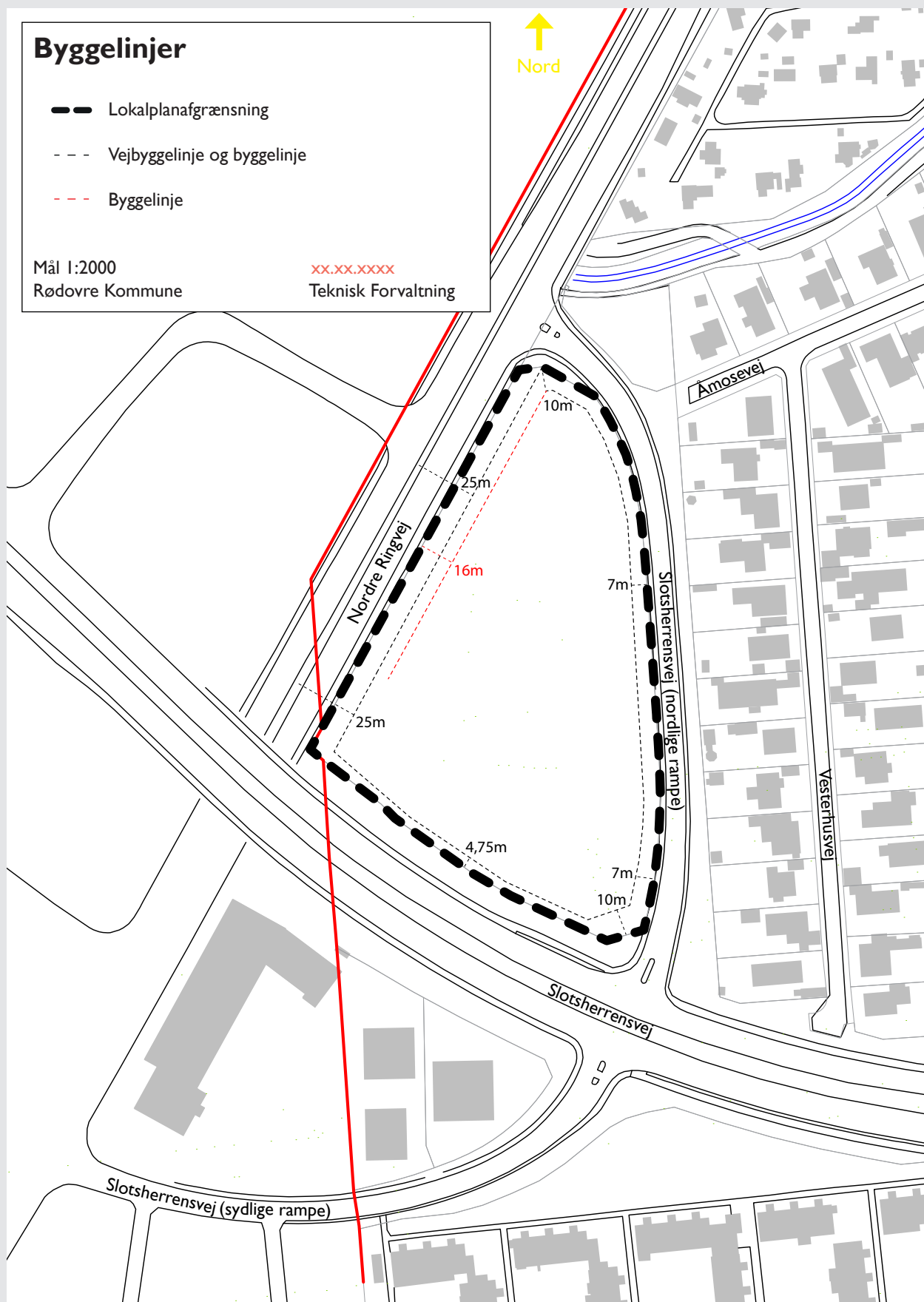
Ordre Ringvej



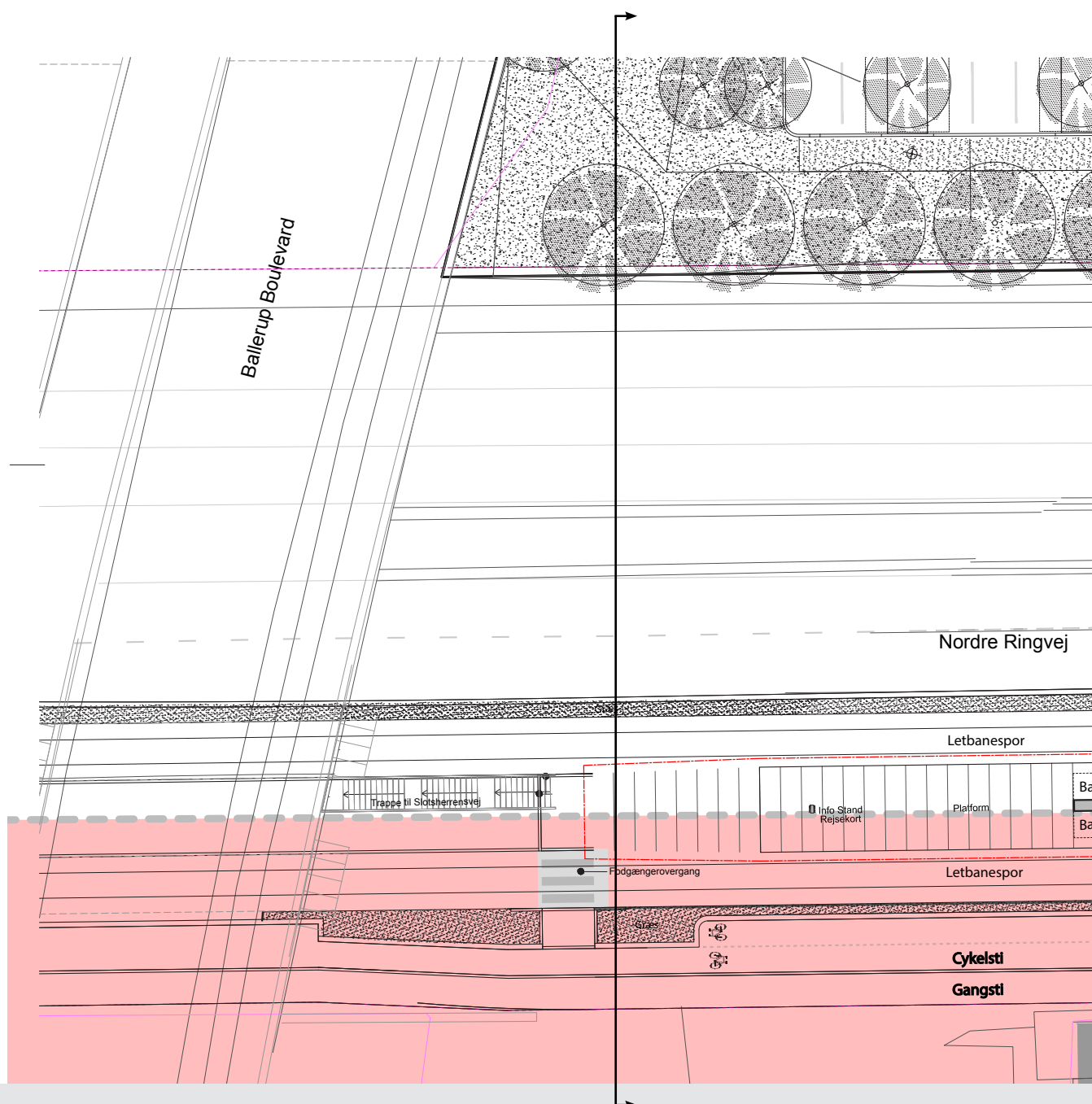
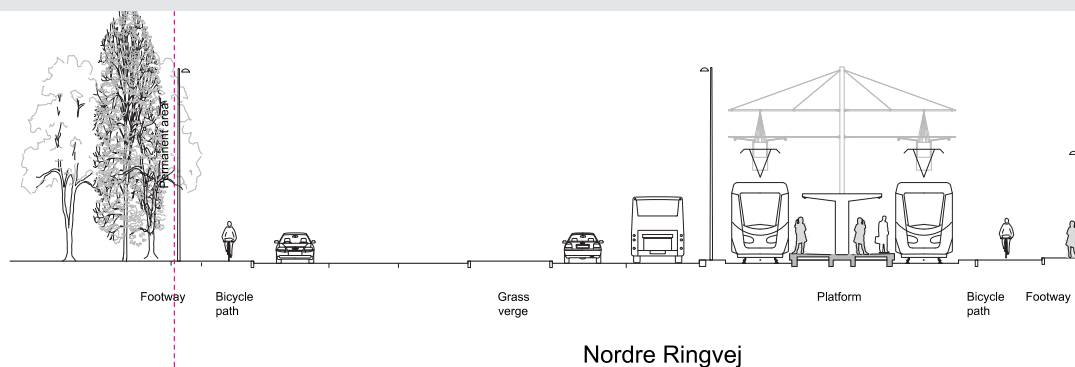
Kortbilag 4



Kortbilag 5



Kortbilag 6



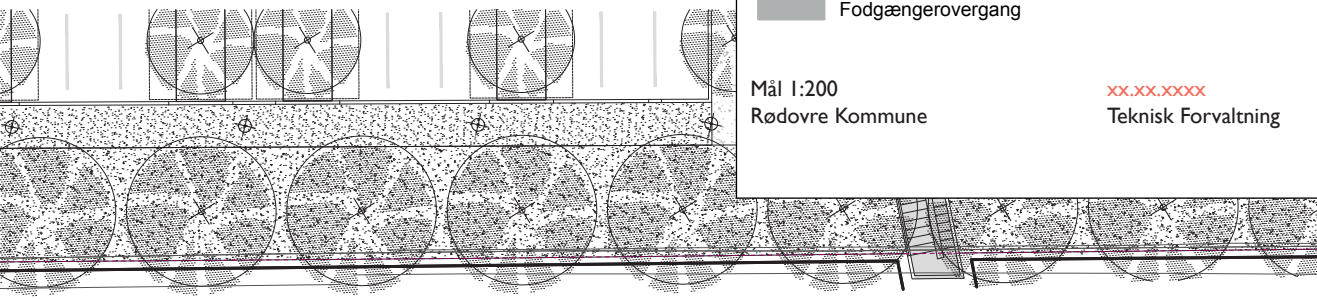
Kontekst og plan for letbanestationen (foreløbig)

Udleveret af Hovedstadens Letbane

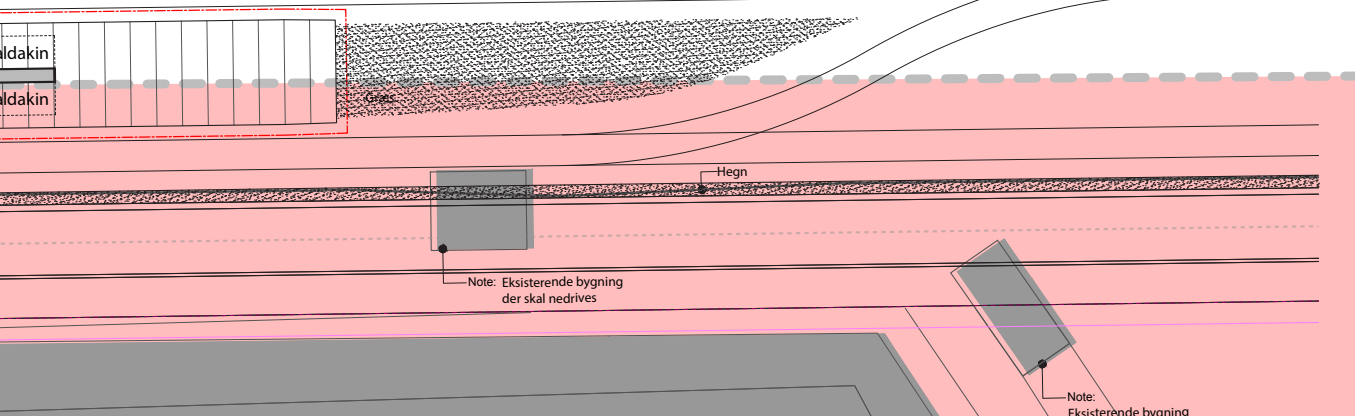
-  Lokalplanområdet
-  Eksisterende træ
-  Nyt træ
-  Hegn
-  Busk
-  Fodgængerovergang

Mål 1:200
Rødovre Kommune

XX.XX.XXXX
Teknisk Forvaltning



Nord



Bilag 7

Principskitse I

Perspektiv set mod nord-øst ved Nordre Ringvej

Rødovre Kommune

xx.xx.xxxx
Teknisk Forvaltning





Rambøll Arkitektur & Integreret Design
Dato: 03.11.2017 - chr.

Bilag 8

Principskitse 2

Perspektiv set mod syd-vest fra
Slotsherrensvej 400 (rampen)

Rødovre Kommune

XX.XX.XXXX
Teknisk Forvaltning





Rambøll Arkitektur & Integreret Design
Dato: 03.11.2017 - chr.

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 min. otte 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 fire uger efter høringsperiodens udløb.

Fingerplanen 2017 omhandler Landsplansdirektivet om hovedstadsområdets planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg med mere. Fingerplanen udstikker retningslinierne for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold.

Kommuneplan 2018 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. juni 2018 og offentliggjort den **xxx juli 2018.**

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 2018
Forsidefoto: Jens V. Nielsen

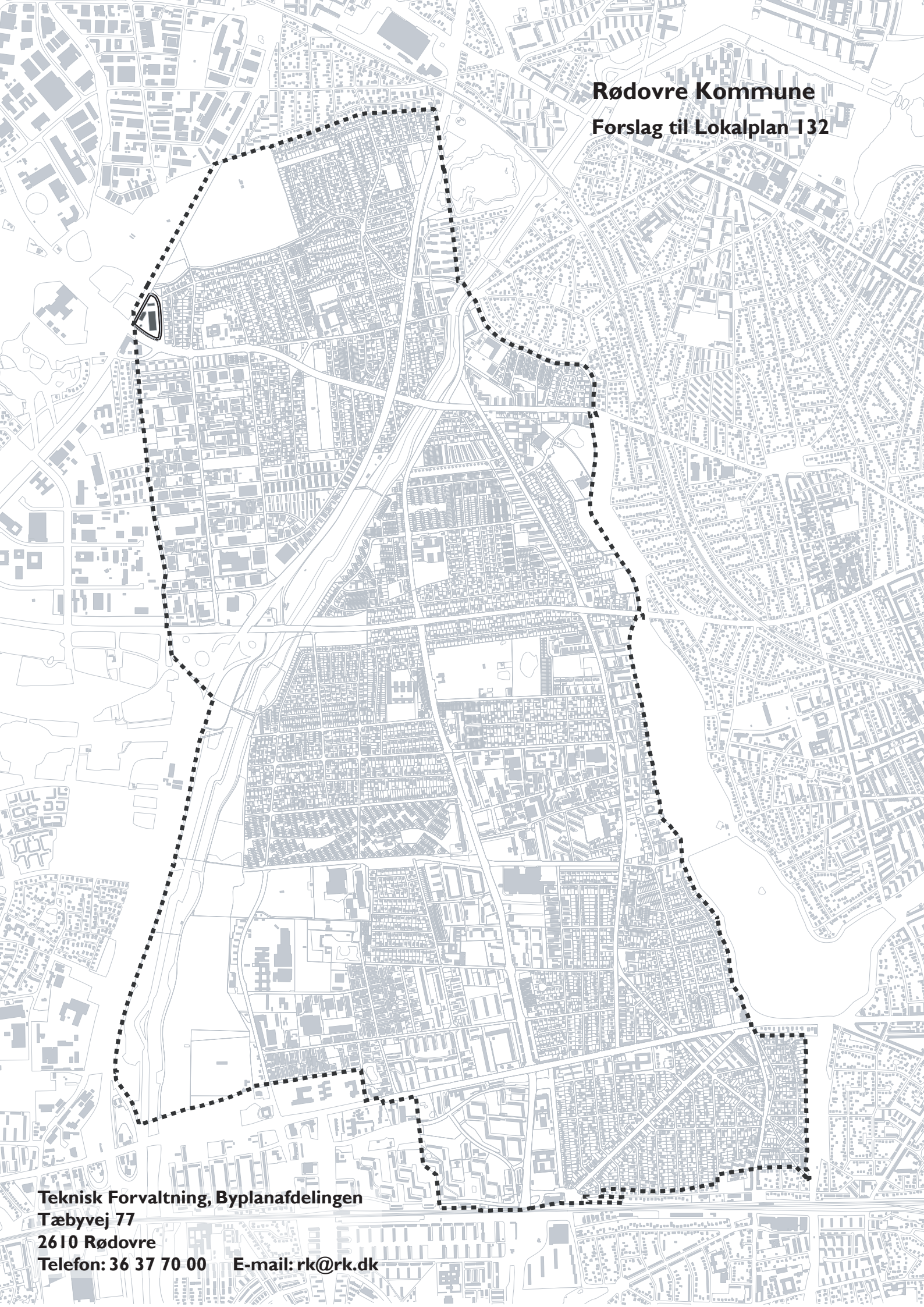
Fotos: Rødovre Kommune,

Tekniske kort: Rødovre Kommune og Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering

Tryk: Rødovre Kommune (digitalt)

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

- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk



Rødovre Kommune

Forslag til Lokalplan 132

Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen

Tæbyvej 77

2610 Rødovre

Telefon: 36 37 70 00

E-mail: rk@rk.dk