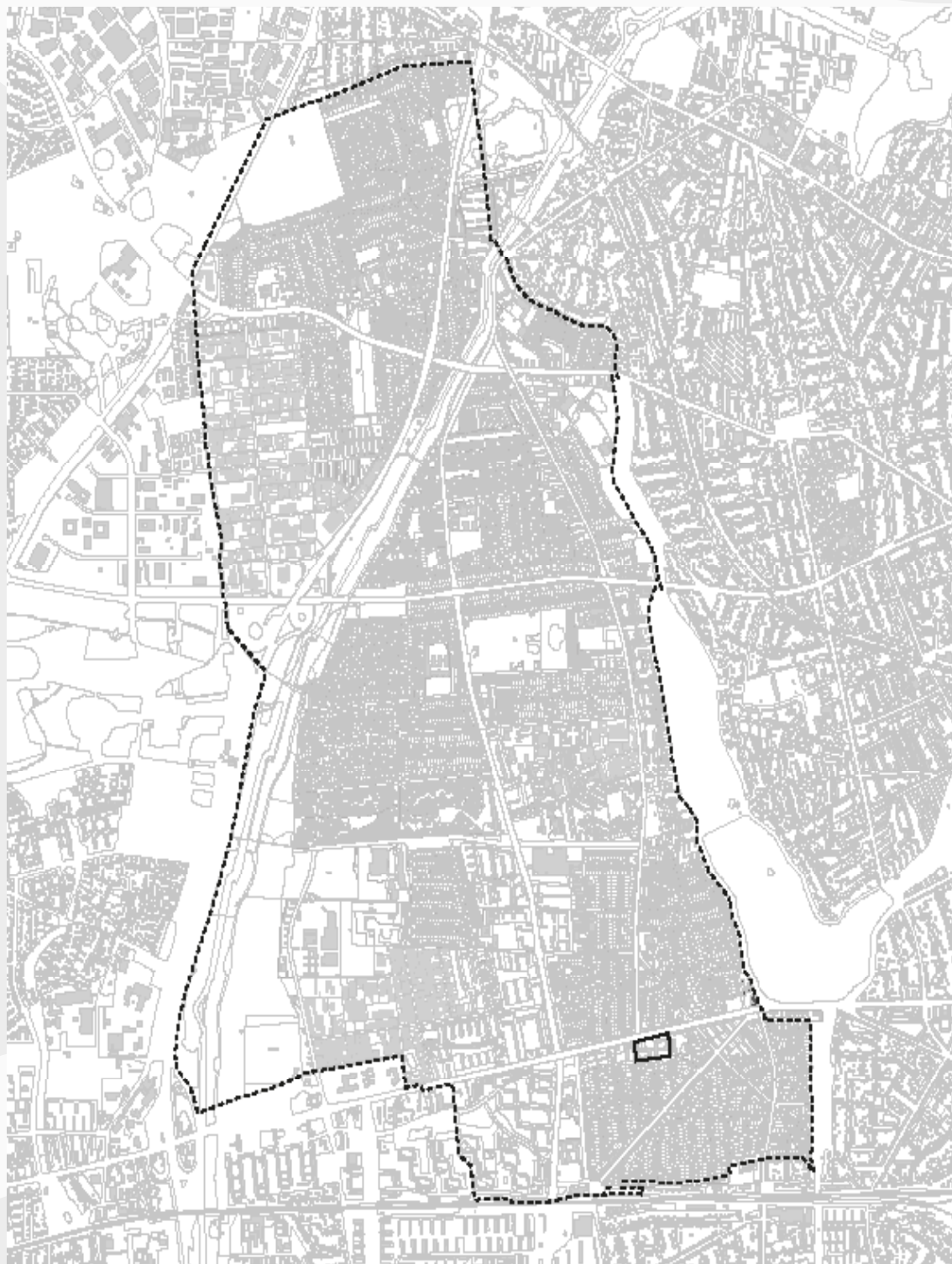


Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014

Plejhjemmet Ørbygård ved Roskildevej



Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014

Redegørelse

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til Lokalplan 138 for om- og nybygning af Plejehjemmet Ørbygård, vil det være nødvendigt at ændre kommuneplanens rammer for området, således at rammerne tilpasses i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser vedrørende anvendelse, etagehøjder og bebyggelsesprocent. Formålet med Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014 er således at revidere kommuneplanens rammebestemmelser indenfor lokalplanens område både for det eksisterende- og planlagte byggeri.

Endvidere ønskes bevaringsværdien ophævet i kommuneplanen for 2 ejendomme fra 1939 beliggende på Roskildevej 327 og 329. Afsnit vedrørende ophævelse af bevaringsværdien er nærmere beskrevet på side 8 i dette tillæg.

Ændring af rammeområder

Lokalplanområdet omfatter ramme 7F02 og 7B09. Lokalplanens delområde A og B er beliggende i ramme 7B09 og lokalplanens delområde C er beliggende i ramme 7F02.

Kommuneplanramme 7F02 fastsætter anvendelsen til blandet bolig og erhverv i maksimalt 3 etager med en bebyggelsesprocent på 70. Det eksisterende byggeri indenfor lokalplanens delområde C er i denne ramme op til 3 etager med en bebyggelsesprocent på 120. Kommuneplantillægget udskiller derfor den del af ramme 7F02, der ligger indenfor lokalplanområdet øst for Agerskovvej, til en ny ramme 7F05 til blandet bolig og erhverv op til 3 etager med en bebyggelsesprocent på 120.

Ramme 7B09 fastsætter anvendelsen til etageboliger med maksimalt 3 etager med en bebyggelsesprocent på 70. Det planlagte- og eksisterende byggeri indenfor lokalplanens delområde A har en samlet bebyggelsesprocent på ca. 72. I delområde B er der et eksisterende byggeri i 8 etager med en bebyggelsesprocent på 140. Kommuneplantillægget ændrer derfor ramme 7B09 til etageboliger op til 8 etager med en bebyggelsesprocent på 140. I ramme 7B09 tilføjer kommuneplantillægget desuden, at den fremtidige anvendelse også kan være dagcenter og plejeboliger.

De medførte ændringer i kommuneplanens rammer, som vedtagelsen af Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014 vil medføre, fremgår af illustrationerne på side 3 -6.

Kommuneplantillægget er ikke miljøvurderet

Der er gennemført en undersøgelse af kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 939 af 03.07.2013 med senere ændringer).

Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Afgørelse, sendes i høring hos Kroppedal Museum og Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de eneste berørte myndigheder.

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den xx. marts 2015 vedtaget at Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014 – Plejehjemmet Ørbygård ved Roskildevej.

Kommuneplantillægget fremlægges til offentlig høring fra den xx. april 2015 til og med den xx. xx 2015. Indenfor denne periode kan borgere m.fl. komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget.

Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til planforslaget og miljøscreeningen skal senest den xx. juni 2015 sendes til:

Rødovre Kommunalbestyrelse
Rådhuset
Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre

eller mailes til: rk@rk.dk, mærket ” Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014”.

Forslag til kommuneplantillægget og miljøscreeningen kan fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, eller du kan læse materialet på bibliotekerne.

Planforslaget kan også ses på www.rk.dk

Vedtagelse

Dette kommuneplantillæg er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx 2015 og er offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokalnyt den xx. september 2015.

Erik Nielsen
Borgmester

/

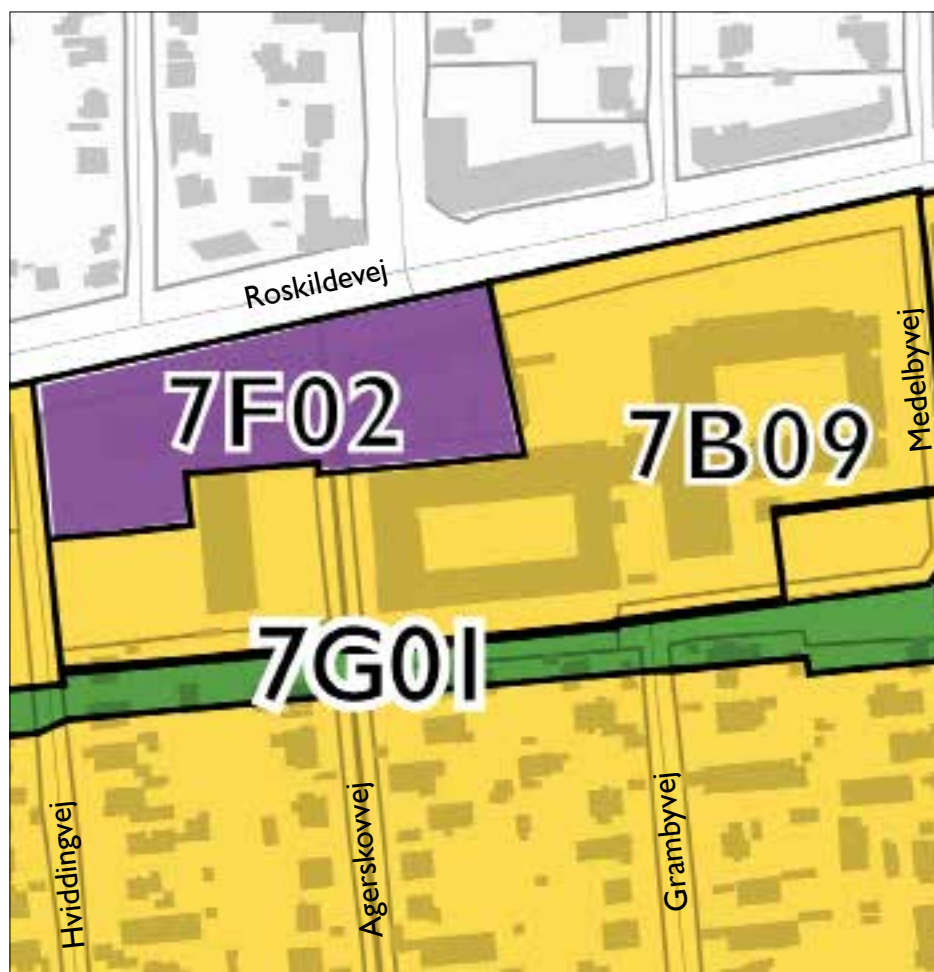
Per Ullerichs
Kommunaldirektør

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014

Hidtidig afgrænsning af ramme 7F02

Blandede bolig- og erhvervsområder

| Rammeområde | Fremtidig anvendelse | Maks. bebyggelsesprocent | Maks. antal etager | Andet | Nuværende anvendelse | Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer |
|---|--|--------------------------|--------------------|-------|---|---|
| 7F02 Roskildevej ved Hviddingvej og Agerskovvej | Stationsnært område Boliger Administration Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener | 70 % | 3 | | Etageluse med butikker Service erhverv | Byplan 20 af 22.06.62 (for en del) Tillæg I til Byplan 20 af 30.01.75 (for en del) Lokalplan 63 af 9.9.98 (for en del) Lokalplan 85 af 15.10.03 (for en del) |



Områdetyper:

- Boligområder
- Blandede bolig- og erhvervsområder
- Erhvervsområder
- Rekreative områder
- Tekniske områder
- Offentlige områder
- Centerområder

Hidtidig afgrænsning af rammeområde 7F02

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014

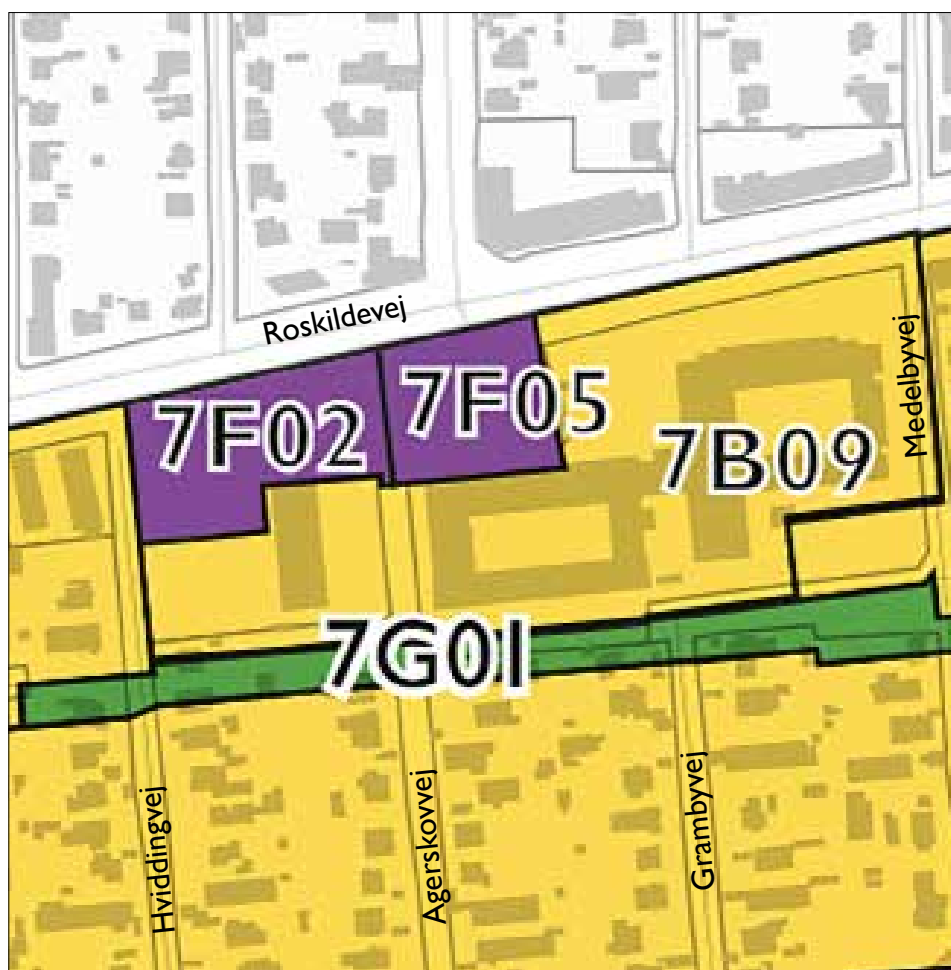
Ny afgrænsning af ramme 7F02 samt ny ramme 7F05

Blandede bolig- og erhvervsområder

| Rammeområde | Fremtidig anvendelse | Maks. bebyggelsesprocent | Maks. antal etager | Andet | Nuværende anvendelse | Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer |
|--|--|--------------------------|--------------------|-------|---|---|
| 7F05 Roskildevej ved Hviddingvej, vest for Agerskovvej | Stationsnært område Boliger Administration Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener | 120 % | 3 | | Etagehuse med butikker Service erhverv | |

Områdetyper:

- Boligområder
- Blandede bolig- og erhvervsområder
- Erhvervsområder
- Rekreative områder
- Tekniske områder
- Offentlige områder
- Centerområder



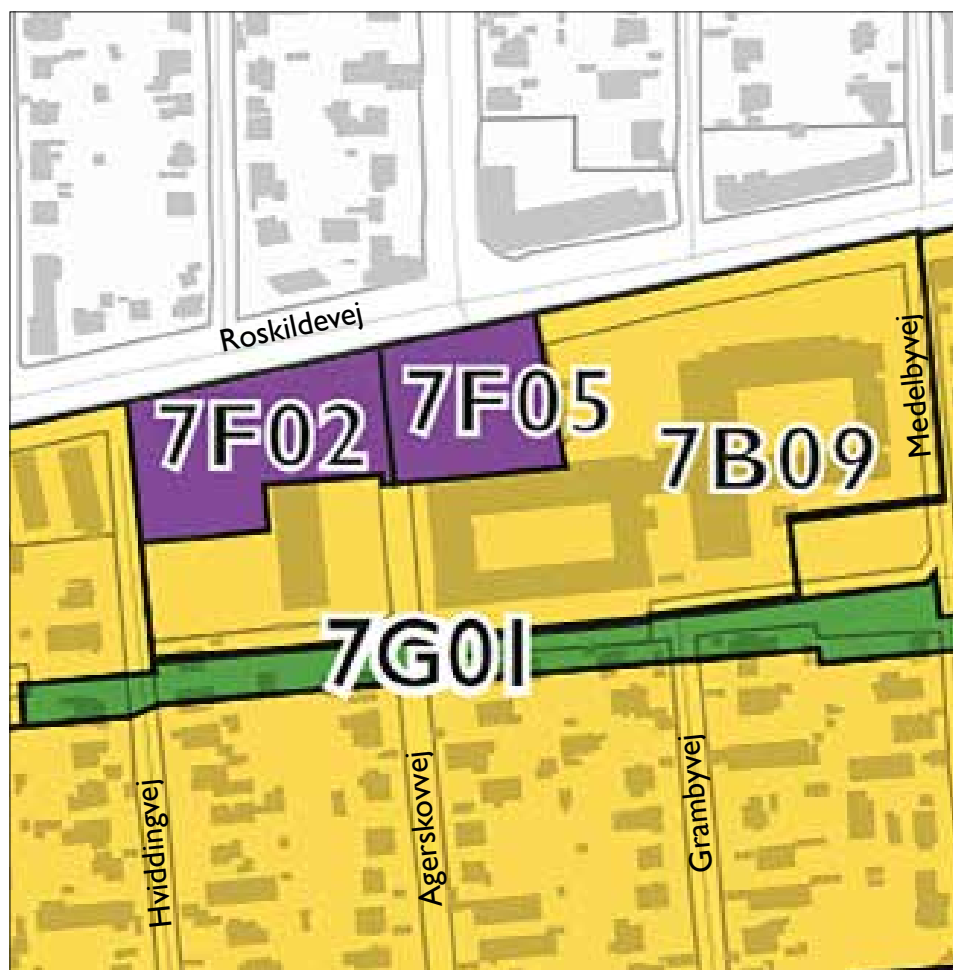
Ny afgrænsning af rammeområde 7F02 samt ny ramme 7F05

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014

Hidtidige rammebestemmelser for område 7B09

Boligområder

| Rammeområde | Fremtidig anvendelse | Maks. bebyggelsesprocent | Maks. antal etager | Andet | Nuværende anvendelse | Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer |
|--|---|--------------------------|--------------------|-------|--|---|
| 7B09 Roskildevej og Agerskovvej | Stationsnært område Etageboliger | 70 % | 3 | | Etagehuse Daginstitution Ældreboliger Dagcenter | Byplan 20 af 22.06.62 (for en del) Tillæg I til Byplan 20 af 30.01.75(for en del) Lokalplan 63 af 9.9.98(for en del) Lokalplan 85 af 15.10.03 (for en del) |



Områdetyper:

- Boligområder
- Blandede bolig- og erhvervsområder
- Erhvervsområder
- Rekreative områder
- Tekniske områder
- Offentlige områder
- Centerområder

Afgrænsning af rammeområde 7B09

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014

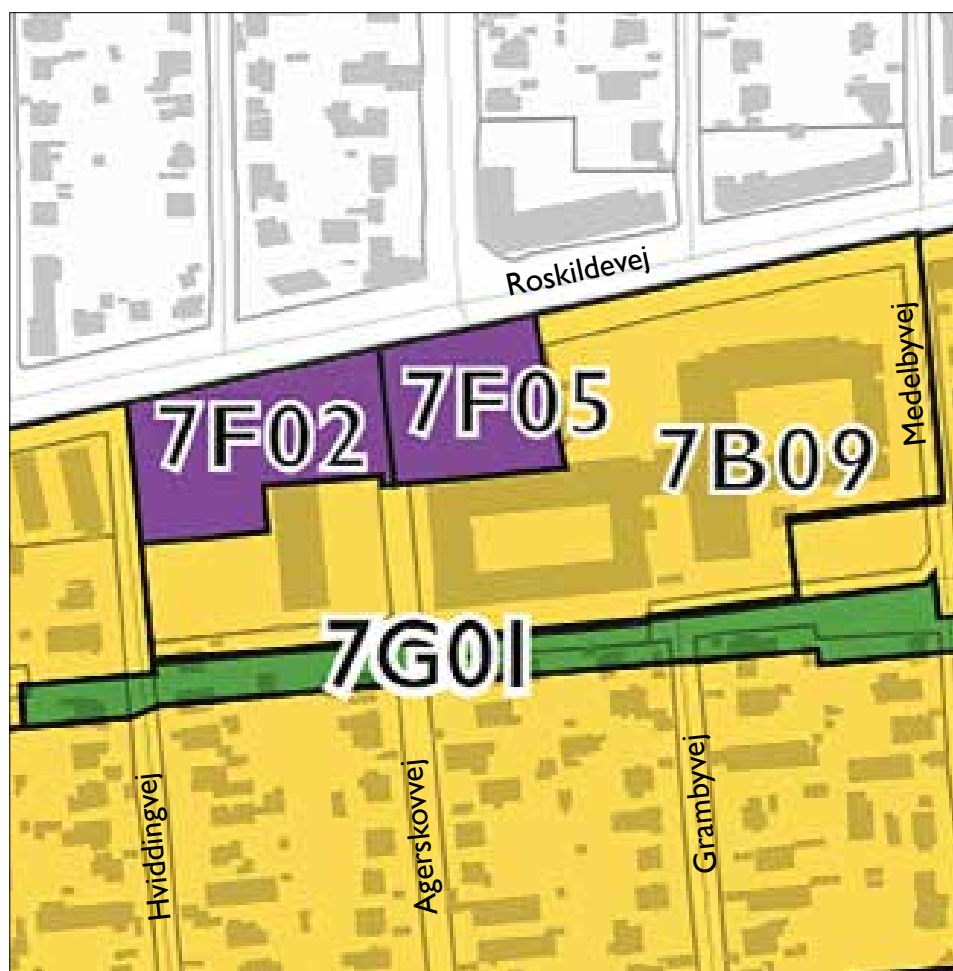
Nye rammebestemmelser for område 7B09

Boligområder

| Rammeområde | Fremtidig anvendelse | Maks. bebyggelsesprocent | Maks. antal etager | Andet | Nuværende anvendelse | Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer |
|--|--|--------------------------|--------------------|-------|--|---|
| 7B09 Roskildevej og Agerskovvej | Stationsnært område Etageboliger Dagcenter Plejeboliger | 140 % | 8 | | Etagehuse Daginstitution Ældreboliger Dagcenter | Byplan 20 af 22.06.62 (for en del) Tillæg 1 til Byplan 20 af 30.01.75(for en del) Lokalplan 63 af 9.9.98(for en del) Lokalplan 85 af 15.10.03 (for en del) |

Områdetyper:

- Boligområder
- Blandede bolig- og erhvervsområder
- Erhvervsområder
- Rekreative områder
- Tekniske områder
- Offentlige områder
- Centerområder



Afgrænsning af rammeområde 7B09 forbliver uændret

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014

Ophævelse af bevaringsværdig bygning på Roskildevej 327 og 329

I Kommuneplan 2014 for Rødovre Kommune er 2 ejendomme beliggende på Roskildevej 327 og 329 registreret som bevaringsværdige. Udpegningen af de 2 bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen er sket på baggrund af udpegninger i Kommuneatlas for Rødovre Kommune udarbejdet i 1991. Denne registrering udpeger bevaringsværdige bygninger på en skala fra 1-9, hvor 1 er den højeste bevaringsværdi. Registeringsmetoden er nærmere beskrevet i afsnittet "hvad er bevaringsværdi" på side 8.

De udpegede bevaringsværdige bygninger på Roskildevej 327 og 329 er registreret med en moderat lav samlet bevaringsværdi 4. Det er tidligere besluttet, at bygninger med bevaringsværdi 1-4 kategoriseres i kommuneplanen som bevaringsværdige bygninger.

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 138 er der sket en revurdering af de 2 bygninger. Bygningerne er ikke i helt god stand og skønnes ikke længere at tilføre lokalområdet en arkitektonisk kvalitet. Bevaringsværdien af bygningerne på Roskildevej 327 og 329 foreslås derfor ophævet.



Bygning fra 1939 på Roskildevej 327 og 329 - samlet bevaringsværdi 4

Uddrag af SAVE registrering fra Kommuneplanatlas for Rødovre Kommune 1991

Nedenfor fremgår definitionen af bevaringsværdi samt vurderingen af bevaringsværdien af de 2 bygninger på Roskildevej 327 og 329 som den fremgik af Kommuneplanatlas for Rødovre Kommune i 1991:

Hvad er bevaringsværdi:

Bevaringsværdi er et redskab til at passe på vores bygningskultur. I mange kommuner har man - i større eller mindre omfang - registreret bygningers bevaringsværdi efter den såkaldte SAVE-metode. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (= Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet). Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning: Arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet, samt tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Bygning: Roskildevej 327

Roskildevej 327, Rødovre
Bevaringsværdi 4

SAVE-undersøgelse
Kommuneatlas for
Rødovre Kommune

Vurdering

Arkitektonisk værdi:

5

Kulturhistorisk værdi:

5

Miljømæssig værdi:

3

Miljømæssig vurdering:

Hjørnehus

Originalitetsværdi:

5

Originalitetsvurdering:

Påsat del af underfacade

Tilstandsværdi:

5

Bevaringsmæssig værdi

4

Bygning: Roskildevej 329

Roskildevej 329, Rødovre
Bevaringsværdi 4

SAVE-undersøgelse
Kommuneatlas for
Rødovre Kommune

Vurdering

Arkitektonisk værdi:

5

Kulturhistorisk værdi:

5

Miljømæssig værdi:

3

Miljømæssig vurdering:

Hjørnehus

Originalitetsværdi:

5

Originalitetsvurdering:

Påsat del af underfacade

Tilstandsværdi:

5

Bevaringsmæssig værdi:

4



Rødovre Kommune
Rødovre Parkvej 150
tlf. 36 37 70 00
www.rk.dk
E-post: rk@rk.dk