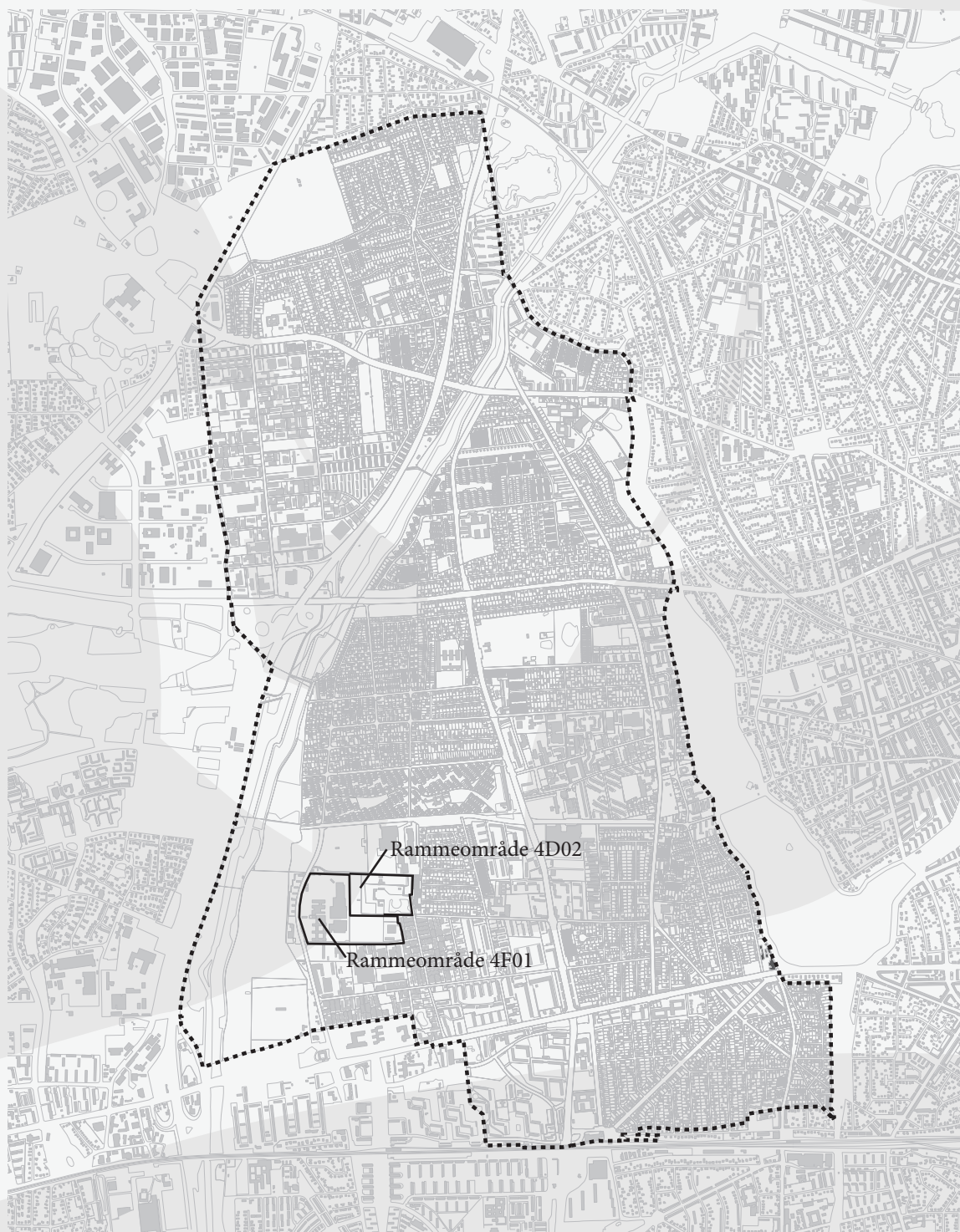


Tillæg 3 til

Kommuneplan 2014

Omdannelse af Irma-grunden på Korsdalsvej / Fjeldhammervej



RØDOVRE KOMMUNE



Tillæg 3 til Kommuneplan 2014

Offentliggørelse

Vedtagelse af Tillæg 3 til Kommuneplan 2014

Kommunalbestyrelsen har den xx.xx.2015 vedtaget Tillæg 3 til Kommuneplan 2014 - Omdannelse af Irma-grunden på Korsdalsvej / Fjeldhammervej.

Resultat af den offentlige høring Planforslagene har været fremlagt til debat i otte uger fra den 4. marts til den 29. april 2015. I denne periode er der indkommet 11 høringssvar, som omhandler 45 punkter (ét af høringssvarene omhandler to punkter kommentarer til forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2014. Hørings-savrene har ikke givet anledning til ændringer i Tillæg 3 til kommuneplan 2014.

De ønskede ændringer til Kommuneplan 2014 har i forbindelse med et ”Debatoplæg for indkaldelse af idéer og forslag til VVM-behandling og ændring af kommunplan” været i 4 ugers offentlig for-høring, i perioden fra den 03.09.2014 til den 01.10.2014. De fremsendte bemærkninger og forslag er behandlet i forbindelse med rapporten ”VVM-redegørelse og miljøvurdering”.

I forbindelse med den offentlige høring, er Tillæg 3 til Kommuneplan 2014 vedtaget med tilføjelse af mulighed for at udstykke grunde til åben/lav boligbebyggelse ned til 500 m² i overensstemmelse med Lokalplan 133.

Redegørelse

Tillæg 3 til Kommuneplan 2014 er udarbejdet på foranledning af et ønske om en ny lokalplan, der skal give mulighed for omdannelse af Irma-grunden, fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde på Korsdalsvej / Fjeldhammervej i den sydvestlige del af Rødovre.

Området er udlagt som byudviklingsområde 3 Korsdalskvarteret i Kommuneplan 2014.

Kommuneplantillægget (og lokalplanen) skal således muliggøre udviklingen af et blandet byområde, kaldet Irma Byen, som skal rumme forskellige typer af boliger, lokcenter med butikker, administration, serviceerhverv, liberalt erhverv, mindre håndværksvirksomheder, kulturelle formål, idræt, kunst, caféer/restauranter og rekreative anvendelser.

Det er bygherres ønske at nedrive alle bygninger på ejendommen bortset fra ”Irmatårnet”, som er fredet.

Planen skal muliggøre, at der skabes et urbant, fortættet og levende byområde med mulighed for sociale, kulturelle og sportslige aktiviteter for alle generationer. Der skabes et hierarki af offentligt tilgængelige pladser af forskellig karakter og af høj kvalitet, og der skabes et større sammenhængende grønt område med mulighed for uformelle sportsaktiviteter.

Det er intentionen i planen, at området åbner op mod resten af Rødovre. Det opnås ved at etablere nye offentlig tilgængelige aktiviteter i det nye byområde og ved at skabe stiforbindelser gennem området, således at der skabes bedre forbindelser til de omkringliggende boligområder og til de grønne områder og fritidsaktiviteter ved Vestvolden og Espelunden.

Desuden trækkes den grønne karakter fra den nordligt beliggende offentlige bypark, Espelunden ind i byområdet. Herved opstår det overordnede landskabelig træk, som vil udgøre et stort rekreativt område med kulturelle og sportslige aktiviteter.

Bebyggelserne er placeret som to bydele, hvor imellem den grønne kile snævrer til og får en bymæssige karakter ved den centrale urbane plads med Irmatårnet. Herfra folder bolig-gaderne sig ud til de forskellige boligkvarterer med små tilhørende kvarterpladser.

Denne attraktive bebyggelsesstruktur tilgodeser både en landskabelig åbenhed, en urban tæthed samt mulighed for at etablere en del fælles faciliteter af forskellig art, men strukturen følger imidlertid ikke rammeområdeafgrænsningen mellem rammeområde 4F01 og 4D02 i Kommuneplan 2014.

Den planlagte bebyggelsesstruktur og anvendelse vil kræve en ændring af rammeområdeafgrænsningen mellem rammeområde 4F01 (Blandede bolig- og erhvervsområder) og rammeområde 4D02 (Offentlige områder) samt tilføjelser/udbygninger af den fremtidig anvendelse i rammeområde 4F01.

Ændring af rammeområdeafgrænsning og fremtidig anvendelse

Kommuneplantillægget ændrer rammeafgrænsningen mellem rammeområderne 4F01 og 4D02, således at den del af matrikel 10o Rødovre By, Rødovre der er beliggende i rammeområde 4D02 overføres til rammeområde 4F01 (se rammekort på side 4).

Kommuneplantillægget ændrer i rammebestemmelserne, vedrørende den fremtidig anvendelse, i rammeområde 4F01. Tilføjelser og uddybninger/tilføjelser omhandler: Villaer, mindre håndværksvirksomheder, idræt, kunst, caféer/restauranters samt rekreative anvendelser (se skema med rammebestemmelserne på side 3).

Kommuneplantillægget er miljøvurderet

Rødovre Kommune har foretaget en miljøvurdering af planforslagene. Miljøvurderingen indgår i rapporten "VVM-redegørelse og miljøvurdering", der både indeholder miljøvurdering af kommuneplanforslaget og lokalplanforslaget samt VVM-redegørelse for projekt Irma Byen.

Når Tillæg 3 til Kommuneplan 2014 (og Lokalplan 133) vedtages endeligt afløses miljøvurderingen af en sammenfattende redegørelse. I den sammenfattende redegørelse er der blandt andet redegjort for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan de bemærkninger, der er indkommet i den offentlige høring, er taget i betragtning. Den sammenfattende redegørelse indgår i Tillæg 3 til Kommuneplan 2014, på side 5 - 6.

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.xx.2015

Erik Nielsen
Borgmester

/

Per Ullerichs
Kommunaldirektør

Tillæg 3 til Kommuneplan 2014

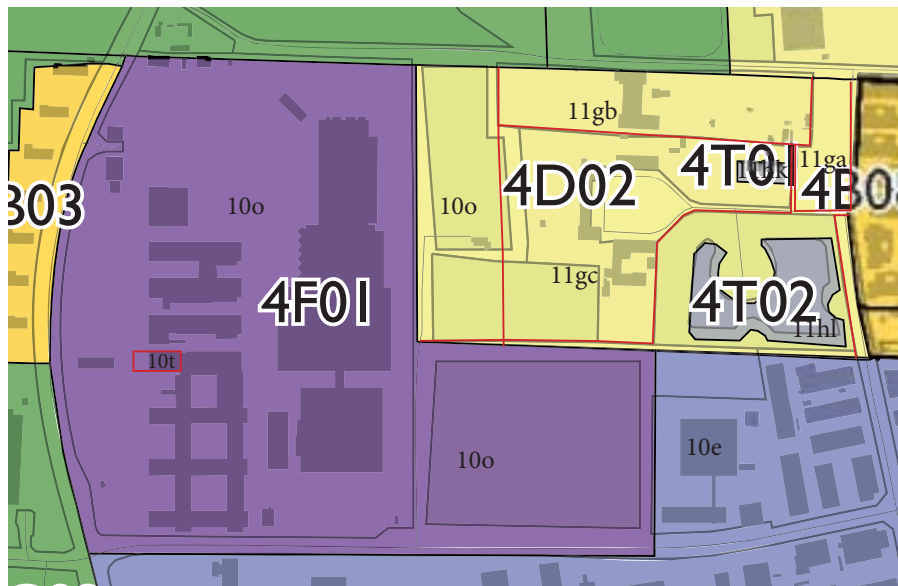
Rammebestemmelser for 4D02 Offentlige områder

Rammområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende Lokalplaner, byplaner og deklARATIONER
4D02 Nyholms Allé nord Espevang	Institutioner Fritids- og idrætsformål Undervisning Grønt område	30	2	Bevaringsværdig bebyggelse, se side 112 i KP 2010-22 Der er placeret vandindvindingsboring i området, se side 197 i KP 2010-22 Der må ikke etableres grundvandstruende virksomheder, se side 198 i KP 2010-22	Ungdomsinstitution og pension Byggeplads	Lokalplan 83 af 13.3.02

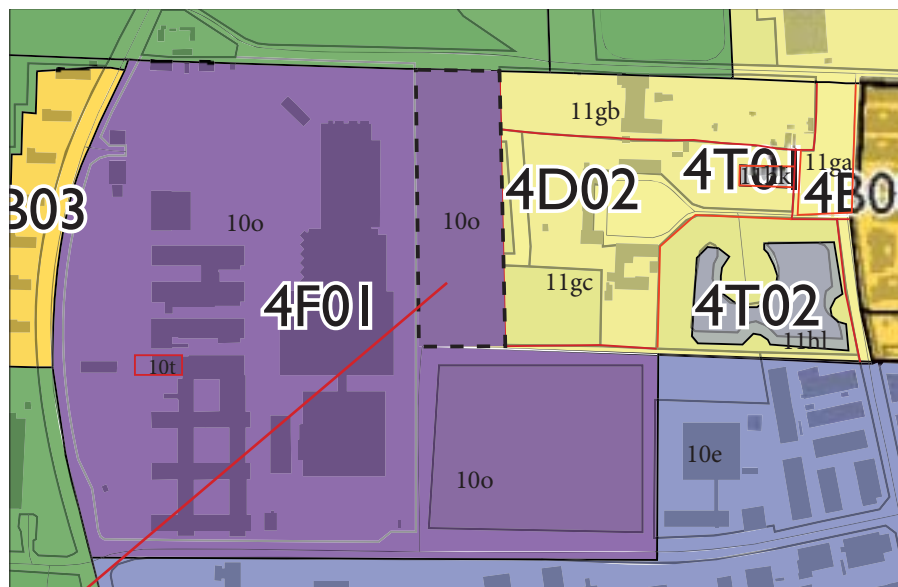
Rammebestemmelser for 4F01 Blandede bolig- og erhvervsområder

Rammområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende Lokalplaner, byplaner og deklARATIONER
4F01 Korsdalsvej Fjeldhammervej	Tæt/lav bolig Villaer Townhouses Etageboliger Administration Serviceerhverv Liberalt erhverv Mindre håndværksvirksomheder Virksomheder uden miljøgener Institutioner Kulturelle formål: Idræt kunst caféer/restaurant er samt rekreative anvendelser Lokalcenter Irmagrunden	85	8	Maks. etageareal pr. butik: Dagligvarer 1.000 m ² Udvalgsvarer 500 m ² Udvidelsesmuligheder 1.500 m ² Det samlede udvidelsesareal til butikker i lokalcentrene må ikke overstige 10.800 m ² , se side 125 i KP 2010-22 Der må ikke etableres grundvandstruende virksomheder, se side 198 i KP 2010-22 Til åben/lav boligbebyggelser kan der tillades udstykning af grundstørrelser ned til 500 m²	Industri Engroshandel	Byplan 6 af 10.3.56

Hidtidig afgrænsning af områderne 4D02 og 4F0I



Ny afgrænsning af områderne 4D02 og 4F0I



Aralet som overføres fra rammeområde 4D02 til rammeområde 4F0I

Sammenfattende redegørelse til Lokalplan 133 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2014

I Indledning

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

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

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

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

2 Integration af miljøhensyn

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

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

3 Høringssvar

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

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

Lokal trafikafvikling / støjforhold / støjdæmpende foranstaltninger (lokalt og ved M3) / krav om udarbejdelse af ny støjrapport.

Rækkehuse på lejebasis, handicapboliger og H-parkering / tilgængelighed, etagearealoverførelser, bebyggelsesprocenten, sol/skygge orientering og kabelnet kontra paraboler.

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

I:

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

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

2:

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

I bestemmelserne indarbejdes følgende ændringer:

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

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

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

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

3:

SeniorRådet mener, at en støjvold på én meter ikke er tilstrækkeligt, som støjværn mellem Korsdalsvej og delområde 14.

I bestemmelserne for ibrugtagning ændres teksten, så den sikre, at bygherre skal påvis, at det er tilstræbt, at støjforholdene overholder Miljøstyrelsens vejledning:

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

4 Alternativer

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

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

5 Overvågning

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

Trafik

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

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

Trafikstøj

De øgede trafikmængder vil skabe øget støj ved bebyggelser langs vejene. Da Rødovre Kommune hører under betegnelsen 'større samlede byområde' jf. støjbekendtgørelsen, er kommunen forpligtiget til at udarbejde en kortlægning af støj fra veje hvert femte år. Overvågning af vejtrafikstøj foregår således i forbindelse med kommunens arbejde med udarbejdelse af støj kortlægningen samt ved en efterfølgende udarbejdelse af støjhandlingsplan for trafikstøj.

Grundvand

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

