LOKALPLAN 136

Rødovre Centrum

RØDOVRE KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Læsevejledning **2**
Hvad er en lokalplan? 2

Offentliggørelse **3**
Klagevejledning 3
Lokalplanen er miljøvurderet 4

Redegørelse **5**
Lokalplanens baggrund 5
Lokalplanens formål 6
Nærliggende områder 6
Lokalplanområdet 6
Lokalplanens indhold 8
Detailhandel 9
Bebyggelsens omfang og placering 9
Bebyggelsens ydre fremtræden 12
Vej- og stiforhold 14
Parkering 16
Trafikflow 17
Ubebyggede arealer 22
Påvirkning af bymiljø 23
Lokalplanens forhold til anden planlægning 24
Lokalplanens forhold til anden lovgivning 30

Bestemmelser **34**
§ 1 Formål 34
§ 2 Område og zonestatus 34
§ 3 Områdets anvendelse 34
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold 35
§ 5 Vej- og stiforhold 35
§ 6 Parkering 37
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 48
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 40
§ 9 Skiltning og belysning 41
§ 10 Ubebyggede arealer 42
§ 11 Støj 44
§ 12 Tekniske anlæg, lavenergi, forsyning m.m. 45
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse 46
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter 46
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger 46
Vedtagelse 47

Bilag **48**
Kortbilag 1 Eksisterende forhold 48
Kortbilag 2 Trafik 49
Kortbilag 3 Byggefelter 50
Kortbilag 4 Illustrationsplan 51
Kortbilag 5 Eksempel på snit øst-vest 52
Kortbilag 6 Eksempel på snit nord-syd 53
Sammenfattende redegørelse 54

Udarbejdelse af planer **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 sammen med de fremtidige intentioner for området.

Bestemmelser er konkrete regler for, hvordan en ejendom kan benyttes og udgør den juridiske del af planen. Bestemmelserne udgør bindende retningslinjer for anvendelse, bebyggelse, beplantning mv.
Bestemmelserne suppleres med bindende kortbilag, der viser lokalplanområdets afgrænsning, opdeling og andre forhold som f.eks. en fremtidig bebyggelsesplan. I lokalplanens bilag kan også findes andre supplerende oplysninger som udpegning af bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.
Bestemmelserne suppleres også 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 lovliggørelse af ulovlige forhold.

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

Offentliggørelse

Vedtagelse af lokalplanen
Kommunalbestyrelsen har den xx.xx.xxxx vedtaget Lokalplan 136 Rødovre Centrum.

Resultatet af den offentlige høring
Lokalplanforslaget har været i høring fra den 6. januar 2016 til den 2. marts 2016. I denne periode er der indkommet 9 høringssvar, som omhandler 55 punkter. På baggrund af den offentlige høring er der sket følgende ændringer og tilføjelser i den endelige lokalplan:

I principskitsen på side 10 - 11 er der tilført en linje, som viser bygningshøjden (17,5 m) langs Højnæsvej, ved en fuld udnyttelse af byggemuligheden.

I principsnittet på side 15 er der indtegnet begrønning af facaden. Desuden er på samme illustration vist placering af det nye skel i forbindelse med, at Højnæsvej udvides med fortov og cykelbaner i begge retninger.

På kortbilag 2 og 3 er der ændret i byggefeltafgrænsningen for den eksisterende 6-etagers bygning (byggefelter er en sokkelafgrænsning).

På kortbilag 1, 2, 3 og 4 er den eksisterende vejspærring af Præstebakken indtegnet.

Klagevejledning for lokalplan og kommuneplantillæg
I henhold til § 58, stk. 1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse.
Der kan ikke klages over planes hensigtsmæssighed.

Klagen skal som udgangspunkt indgives via Natur- og Miljøklagenævnets klageportal inden 4 uger fra planens offentliggørelse jf. Planlovens § 60, stk. 1.

En vejledning i brug af klageportalen kan findes ved af følge nedenstående link:
http://nmkn.dk/klage/hvordan-klager-du/
Det koster 500 kr. at få en sag behandlet i Natur- og Miljøklagenævnet. Vejledningen om gebyrordningen findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk
Gebyret opkræves af Natur- og Miljøklagenævnet og tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Lokalplanen er miljøvurderet
Rødovre Kommune har foretaget en miljøvurdering af planforslaget. Når en plan vedtages endeligt afløses miljøvurderingen af en sammenfattende redegørelse. Den sammenfattende redegørelse fremgår af side 54.

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på foranledning af A/S Rødovre Centrum, som ønsker en udbygning af butikscenteret Rødovre Centrum med yderligere bebyggelse og yderligere parkeringspladser.

Rødovre Centrum er det væsentligste indkøbssted for forbrugerne i Rødovre for både dagligvarer og udvalgsvarer. Centret har derudover regional betydning, især for kunderne i den sydvestlige del af Hovedstadsområdet og den vestlige del af Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune.

Rødovre Centrum er placeret i bykernen i Rødovre. Her er Rødovre Centrum nabo til Rødovre Kommunes administrative og kulturelle funktioner; rådhus, biblioteket og kulturhuset Vifften.

Konkurrencesituationen er skærpet væsentligt i de seneste år i takt med etableringen af nye butikscentre og udbygningen af de eksisterende shoppingcentre i Hovedstadsområdet. Ikke mindst udvidelsen og renoveringen af Waves, Glostrup Shoppingcenter og Frederiksberg Centeret samt etableringen af Spinderiet, BIG i Herlev og den planlagte etablering af shoppingcenteret i Vanløse vurderes at få en væsentlig betydning for Rødovre Centrums konkurrencesituation.

For at kunne fastholde Rødovre Centrums målsætning om at bibeholde det etablerede kundegrundlag og centrets betydning i nærområdet, har A/S Rødovre Centrum vurderet, at det er vigtigt at centret fortsat kan tilbyde kunderne et bredt udvalg af butikker og kundeorienterede servicefunktioner. A/S Rødovre Centrum vurderer endvidere, at det er vigtigt at skabe forbedrede parkeringsanlæg og til- og frakørselsforhold.

A/S Rødovre Centrum ønsker også fortsat et stærkt og velfungerende butikscenter for byens borgere og kunder fra omkringliggende kommuner og regionen.

I dag er lokalplanområdet omfattet af Lokalplan 101 - Rødovre Centrum og Tillæg 1 til Lokalplan 101 - Rødovre Centrum samt delvist af Lokalplan 71 - Et integreret bykvarter ved Højnæsvej. Kommunalbestyrelsen har besluttet at udarbejde én samlet plan for området: Lokalplan 136 - Rødovre Centrum. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 136, udgår Lokalplan 101, Tillæg 1 til Lokalplan 101 samt delområde A i Lokalplan 71.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for, at der kan etableres yderligere butikker inden for lokalplanområdet bl.a. i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse ud mod Højnæsvej i den sydøstlige del af lokalplanområdet. Den nye bebyggelse skal skabe flere attraktive shoppingoplevelser og en forbedret parkeringssituation for kunderne til centeret og på denne måde være med til at fastholde Rødovre Centrums position og betydning i området.

Nærliggende områder

Lokalplanområdet afgrænses af Tårnvej mod vest, Højnæsvej mod øst, Rødovre Parkvej mod nord. Mod syd grænser lokalplanområdet mod boligbebyggelsen Pedersborg.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger Rødovre Rådhus, hovedbiblioteket og kulturhuset Viften. Overgangen for bløde trafikanter mellem rådhuspladsen og Rødovre Centrum er et væsentligt knudepunkt for bevægelsen rundt i bykernen.

Langs Højnæsvej ligger et blandet bolig- og erhvervsområde, som på den østlige side grænser op til et større område med åben-lav boligbebyggelse - Rødovregård Villaby. Både syd for centret og vest for Tårnvej er etageboliger. Nordvest for Rødovre Centrum ligger boligbebyggelsen Carlsro med etageboliger, rækkehuse og et mindre butikscenter. Nordøst for Rødovre Centrum ligger etageboligbebyggelsen Skolepark.

Lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet ligger det eksisterende Rødovre Centrum. Butikscenteret er siden opførelsen i 1966 udvidet flere gange og er derfor i dag sammensat af flere geometriske bygningsvolumener med varierende etagehøjder. Samlet set har bygningen et modernistisk facadeudtryk.

Hovedfacader og friarealer vender mod Rødovre Parkvej og Tårnvej, mens facaderne langs Højnæsvej i øst og boligbebyggelsen i syd snarere er 'bagsider'.

Lokalplanområdet har i dag følgende parkeringsområder:

- Et mindre parkeringsområde ved hjørnet af Tårnvej og Rødovre Parkvej, som vejbetjenes af Rødovre Parkvej.
- Et parkeringsområde ved hjørnet af Rødovre Parkvej og Højnæsvej, der vejbetjenes af Højnæsvej.

- Det største parkeringsområde i den sydlige del af området med parkering i 4 etager samt terrænparkering med vejadgang fra Tårnvej og Højnæsvej.

Nærværende lokalplan gør det muligt at udvide med parkering på terræn samt med parkeringshus og –kælder syd for centeret. I den forbindelse forventes en omlægning af krydset Rødovre Parkvej/Højnæsvej samt en forbedring af adgangsvejene fra Højnæsvej til parkeringsarealerne. De nye p-pladser og de forbedrede til- og frakørselsforhold vil tilsammen medvirke til en væsentlig optimering af trafikafviklingen både inden for og i området omkring Rødovre Centrum.

Udover det eksisterende centerområdet med tilhørende parkeringsområder omfatter lokalplanen syv matrikler ud mod Højnæsvej, se kortbilag 1. Her ligger i dag bygninger der rummer mindre erhvervsvirksomheder samt en uddannelsesinstitution.

Lokalplanområdet med nærliggende områder

Vandtårnet på Tårnvej

Ud mod Tårnvej ligger desuden Vandtårnet, der fungerer som vartegn i bykernen. Vandtårnet blev bygget i 1926 og er 31 meter højt.

Ved Rødovre Parkvej ligger en busterminal for de lokale buslinier, mens der på Tårnvej er busterminal for S-bus, A-bus og lokalbusser. Der er herudover en gratis servicebus, som stopper ved Rødovre Centrum. Denne bus har rute internt i Rødovre Kommune (fra Rødovre Station i syd til Viemosevej i nord). I tilknytning til busterminalen ved Tårnvej er der en fodgængertunnel under Tårnvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en udvidelse af Rødovre Centrum med yderligere bebyggelse og tilhørende parkering. Den nye bebyggelse skal udvide centret med samme type funktioner som i dag.

Området skal fortsat anvendes til centerformål, etageboliger og parkering.

Centerformål omfatter eksempelvis detailhandel med dagligvarer (supermarked, bager, slagter mv.) og udvalgsvarer (beklædning, boligudstyr, optik, bøger mv.), administration, liberale erhverv (læger, revisorer mv.), underholdning (biograf, bowling mv.), serviceerhverv (frisør, fitnesscenter, pengeinstitut mv.) og anden service som posthus, samt mindre reparationsvirksomhed (cykelsmed, skomager mv.)

Størstedelen af lokalplanområdet er udbygget over de sidste 50 år. I forbindelse med det nye byggeri skal intentionerne i Nordic Built Charters ti punkter indarbejdes, hvor det er muligt og hensigtsmæssigt.

Det eksisterende vandtårn beliggende i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet (på matr. nr. 6x Rødovre By, Rødovre) er ikke længere relevant til dets oprindelige funktion, som vandforsyning. I nærværende lokalplanforslag er der indskrevet nye formåls- og anvendelsesbestemmelser for vandtårnet, således at vandtårnet kan anvendes til offentlige formål.

Nordic Built Charter´s ti punkter for bebyggede omgivelser, der sikrer et design med bæredygtige løsninger i et helhedskoncept:

1. *Er skabt for mennesker og som fremmer livskvalitet.*
2. *Rykker grænser for bæredygtige aktiviteter, ved brug af innovative tankegang og højt vidensniveau.*
3. *Forener byliv med naturens kvaliteter.*
4. *Har CO2-neutral emission i et livscyklusperspektiv.*
5. *Er funktionelle, gennemtænkte og æstetisk appellerende, og som bygger på det bedste fra den nordiske tradition for design.*
6. *Er robuste, holdbare, fleksible og tidløse – bygget med lang holdbarhed.*
7. *Udnytter lokale ressourcer og tilpasset lokale forhold.*
8. *Produceres og vedligeholdes via partnerskaber, der bygger på et åbent samarbejde på tværs af grænser og fagområder.*
9. *Udvikler koncepter som er skalerbare og kan bruges globalt.*
10. *Er til gavn for mennesker, virksomheder og miljøet.*

Detailhandel

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet inklusive den nye mulighed for udvidelse på 5.000 m² må maksimalt være 70.000 m².

Dagligvarebutikker må indrettes med op til 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker med op til 2.000 m² bruttoetageareal.

Efter planlovens bestemmelser må arealer til brug for personalet fradrages - dog maksimalt 200 m² pr. butik.

I følge planlovens bestemmelser skal lagerlokaler og kælderarealer, der anvendes til og af butikker medregnes i bruttoetagearealet af butikkerne i butikscentre. Der gælder særligt for butikscentre, at man ved udregning af bruttoetagearealet til butiksformål ikke medregner fælles adgangsarealer i bruttoetagearealet til butiksformål.

Rødovre Centrum omfatter før den planlagte udvidelse ca. 56.220 m² bruttoetageareal til butikker. Med muligheden for 70.000 m² er der altså en restrummelighed på ca. 13.780 m² i forhold til bruttoetagearealet til butiksformål.

I de eksisterende 56.220 m² er arealer til brug for personalet inklusiv.

Bebyggelsens omfang og placering

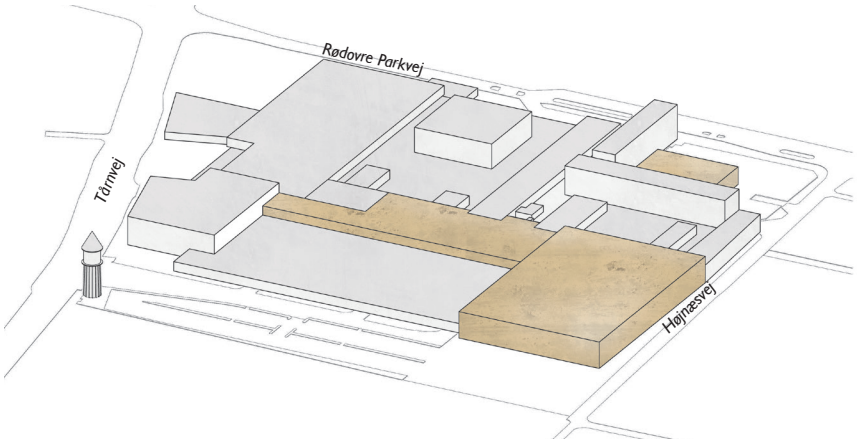
Lokalplanen fastlægger at der kan opføres bebyggelse inden for byggefelterne som vist i kortbilag 3. Den samlede bebyggelsesprocent højst må udgøre 110 %, og bebyggelsen inden for lokalplanområdet kan opføres i varierende etagehøjder fra 1 etage til 6 etager alt afhængig af placering jf. kortbilag 3.

Rødovre Centrum omfatter før den planlagte udvidelse ca. 88.266 m² bruttoetageareal. Heri er ikke medregnet kælderarealerne, der efter bygningsreglementets bestemmelser ikke indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten. Kælderarealerne udgør ca. 67.670 m². Med et samlet grundareal på ca. 91.000 m² inklusive de 7 matrikler langs Højnæsvej og lokalplanens bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 110 % medfører dette, at centret har en restrummelighed på ca. 11.830 m² bruttoetageareal.

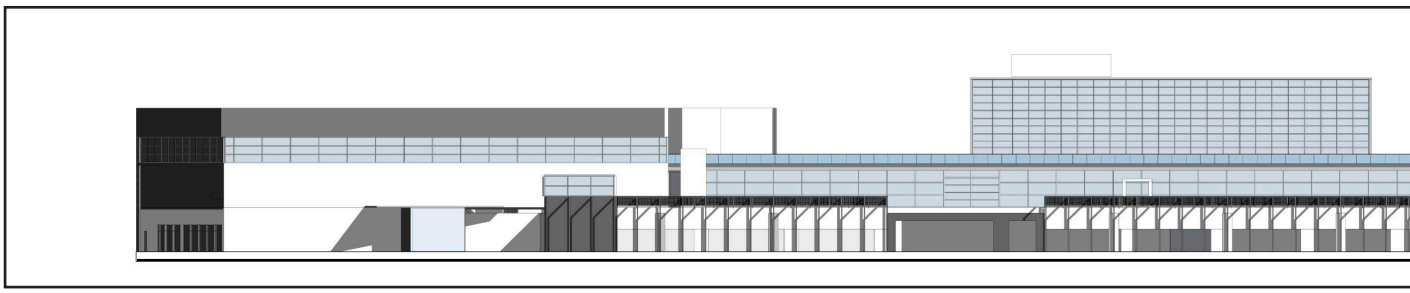
Den aktuelle udvidelsesmulighed i syd-øst omfatter ca. 7.550 m² over terræn og ca. 12.400 m² under terræn ialt 19.950 m².

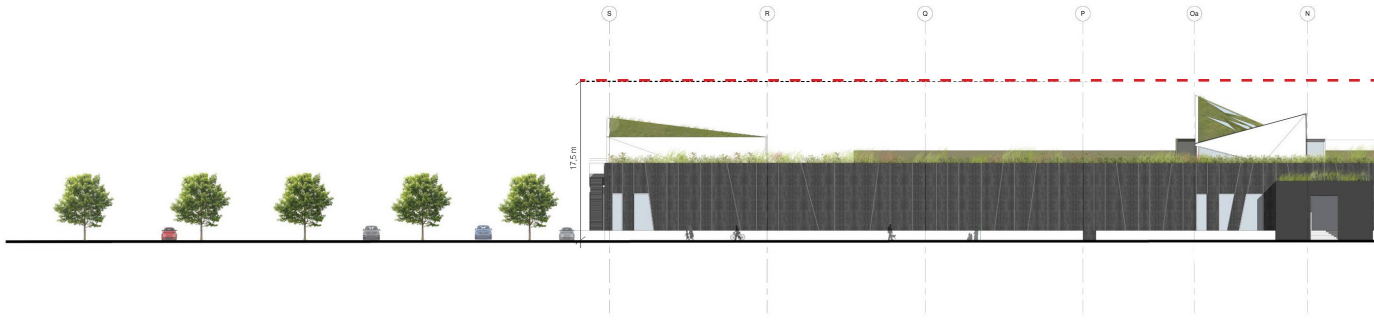
Den eksisterende centerbebyggelse er en sammenhængende bygning opført i varierende højder. Under store dele af centeret, er der kælder til varelevering, lagerrum m.m. Under den syd-vestlige del af centeret (Rotunden) ligger desuden en biograf i kælderetagen.

I det syd-østlige hjørne af lokalplanområdet giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse i form af en ny centerfløj samt en ny etage ovenpå den eksisterende ved Kolonnaden. Derudover giver lokalplanen mulighed for at etablere ny bebyggelse i den nord-østlige del af lokalplanområdet i sammenhæng med en af de eksisterende indgange til centeret. Se illustrationsplan på kortbilag 4.



Rumligt diagram af den eksisterende centerbebyggelse samt nye udbygningsmuligheder



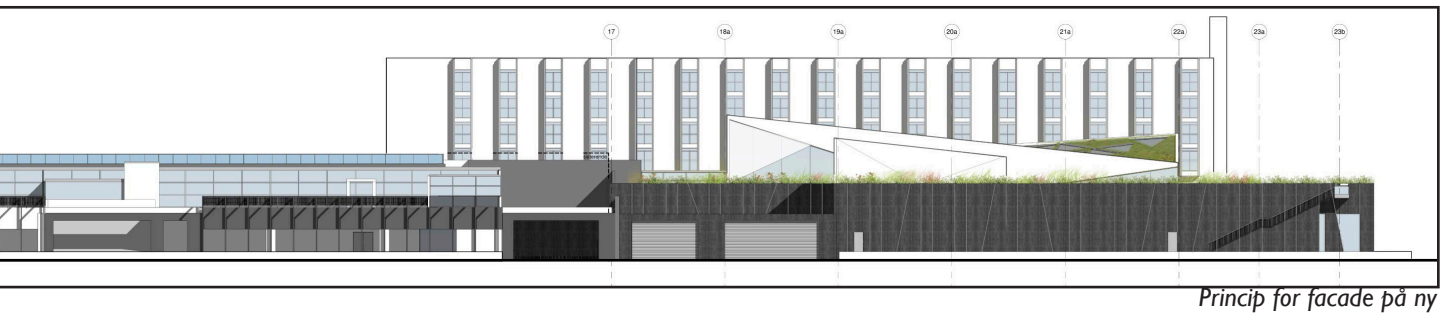


I den mulige centerudbygning mod syd-øst må etableres centerfaciliteter i 3 etager over jorden inklusive detailhandel, fællesareal samt overdækket p-hus. Under terræn må etableres p-kælder i 2 etager. Der må desuden etableres parkering på terræn syd for den nye udbygning. Konkret kan der skabes ca. 1.300 nye parkeringspladser.

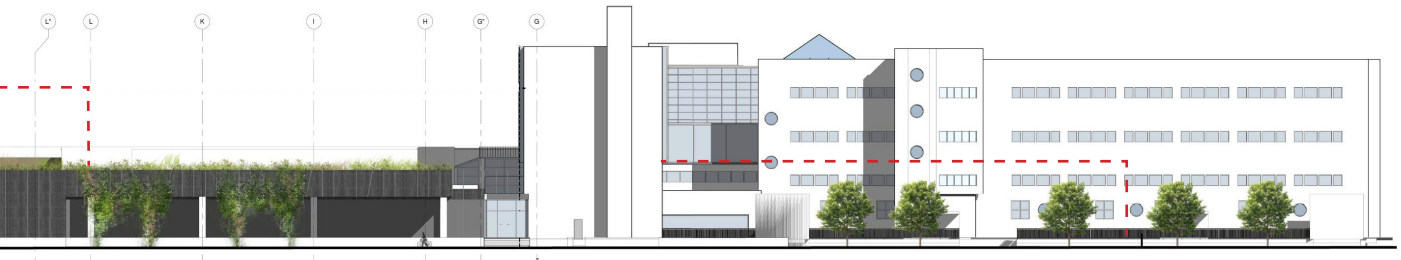
I forbindelse med udbygningen i syd-øst planlægges omdannelse af den eksisterende bebyggelse, hvilket bl.a vil indebære, at Føtex varegården flyttes væk fra Højnæsvej med ny tilkørsel fra Tårnvej.

Den nye bygnings facader vil ligge langs med Højnæsvej.

Se også eksempler på snit og sammenhæng mellem udbygningen i syd-øst og det eksisterende center på kortbilag 5 og 6.



Princip for facade på ny centerudbygning i syd-øst, set fra ny parkeringsplads syd-øst for centeret. Målestok 1:800



Princip for ny facadestrækning langs Højnæsvej. Målestok 1:800

Bebyggelsens ydre fremtræden

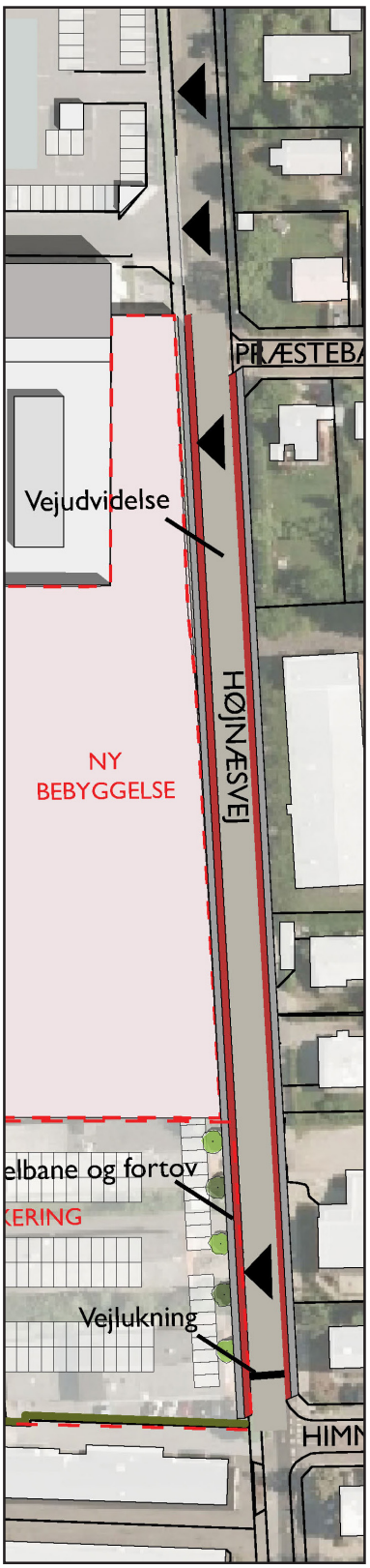
Det eksisterende center er en dominerende bygning i bykernen og for hele Rødovre. Centeret har dog i sig selv en afdæmpet arkitektur, der er i harmoni med sine omgivelser og den øvrige arkitektur i området. Størstedelen af centrets facader fastholdes, men der planlægges tilbygninger som bl.a. vil få facader ud mod Højnæsvej.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens udformning, materialevalg, facader samt tage, for at arkitekturen forsat passer ind i omgivelserne og ind i det eksisterende byg-

geri. Arkitekturen i den nye centerfløj i det syd-østlige hjørne af lokalplanområdet skal have et afdæmpet udtryk med afsæt i formsproget i det øvrige center. Nye arkitektoniske elementer skal indpasses med en detaljering, der forholder sig til den eksisterende arkitektur.

Centerudvidelsen kan fremstå med sort facadebeklædning i stueetagen og hvid facadebeklædning på øvre etager, så byggeriet fremstår med en mørk base og lys overbygning.

Visualisering af den nye centerudbygning i syd-øst langs Højnæsvej.



Udsnit af illustrationsplanen (kortbilag 4), der viser vejudvidelsen omkring Højnæsvej.

Vej- og stiforhold

Vejadgang

Det er lokalplanens formål, at der sikres en helhedsløsning for trafikafviklingen for Rødovre Centrum og vejene omkring centret.

Det er målet at trafikken og dermed til- og frakørsel til centret skal afvikles tilfredsstillende uden uhensigtsmæssige kødannelser. Desuden skal der sikres gode og sikre forhold for fodgængere og cyklister i området.

På nuværende tidspunkt sker til- og frakørsel fra lokalplanens område fra Tårnvej, Rødovre Parkvej og Højnæsvej. I forbindelse med de nye parkeringsfaciliteter syd for centret nedlægges den eksisterende sivevej fra Højnæsvej syd om centeret. En ny sivevej kan etableres på en af ejendommene mellem ny centerfacade mod syd til parkeringsområdet mod syd - se kortbilag 2. Derudover etableres en adgang til parkeringshuset fra Højnæsvej- se kortbilag 2.

For at håndtere den store trafikmængde omkring centeret er en ombygning af krydset ved Rødovre Parkvej/Højnæsvej nødvendigt. Denne krydsombygning er under udarbejdelse/skitsering. Højnæsvej forventes i den forbindelse udvidet med ca. 2,5 m på strækningen fra den nuværende indkørsel ved Føtex og ned til Himmelkol, så vejen bliver 12,5 meter bred. Vejen skal anlægges med fortov (1,5 meter) og cykelbane (1,5 meter) i begge vejsider. Der anlægges en permanent vejlukning på Højnæsvej ved Himmelkol for at stoppe muligheden for gennemkørende trafik fra Rødovre Centrum på Højnæsvej. Se skitse af vejudvidelsen til venstre.

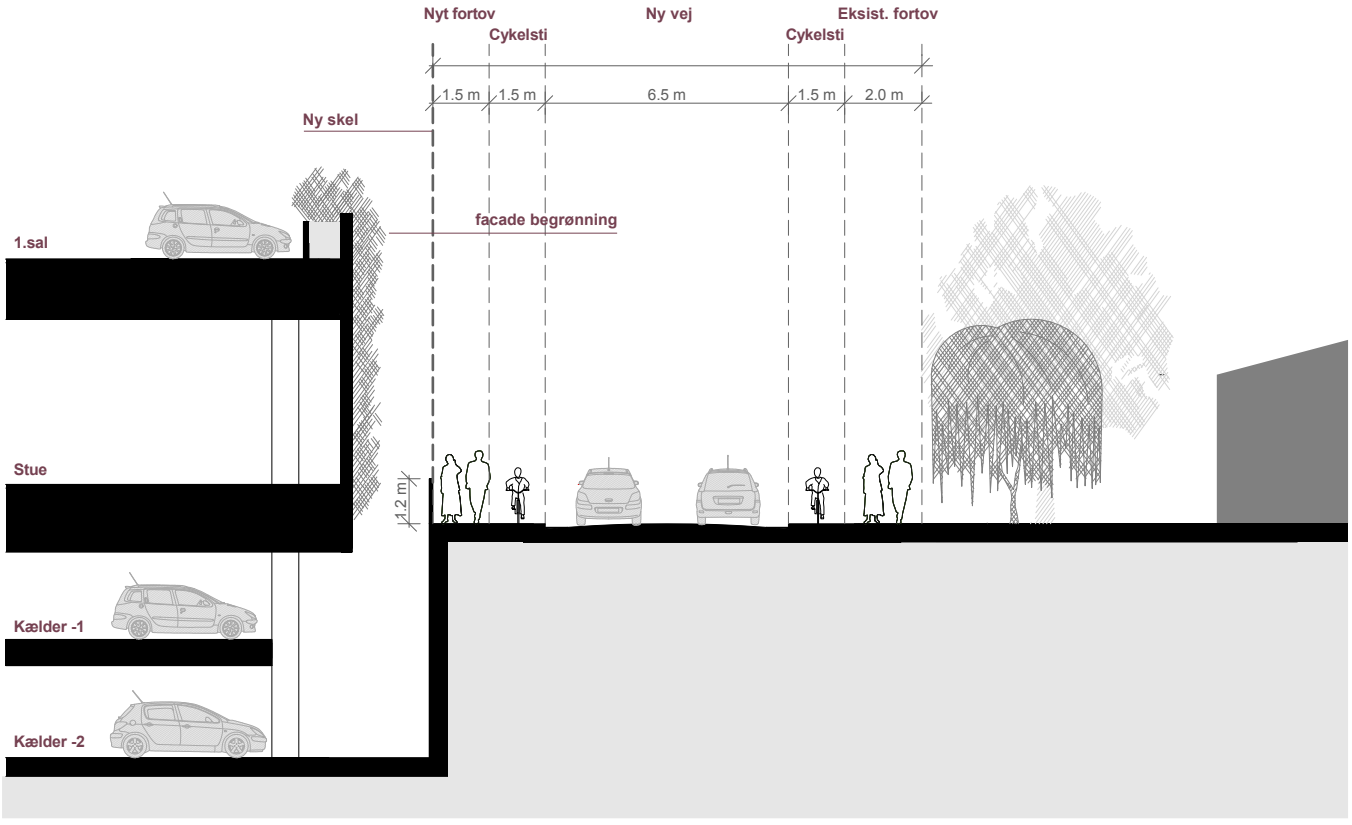
Fra Rødovre Parkvej vil der forsat være tilkørsel til en parkeringsplads på hjørnet af Rødovre Parkvej og Tårnvej ligesom der fortsat vil være parkeringspladser på terræn og under terræn på hjørnet af Rødovre Parkvej og Højnæsvej.

I forbindelse med det eksisterende parkeringshus og -kælder samt parkeringsområdet på terræn i den sydlige del af lokalplanområdet vil der fortsat være tilkørsel fra krydset ved Tårnvej/Vandtårnet via en intern øst-vestgående fordelingsvej. Det er også herfra den primære varetilkørsel fortsat vil komme fra.

Med lokalplanen skabes der mulighed for indretning af varegård på terræn i syd, så den nuværende varegård til Føtex i stueplan ud mod Højnæsvej kan nedlægges. Dette gøres så varelevering og affaldshåndtering til supermarkedet fremadrettet primært kan ske via krydset ved Tårnvej/Vandtårnet. Varelevering kan dog også ske for mindre varevogne ud mod Højnæsvej samt til kælderniveau via vejadgangen på Højnæsvej i nordøst samt i begrænset omfang fra Tårnvej nord for Rotunden.

Fodgængere og cyklister

Der skal fortsat være gode stiforbindelser for fodgængere over Rødovre Parkvej og Tårnvej i forbindelse med indgangene til Rødovre Centrum. Der vil fortsat være gode forbindelser for fodgængere over Højnæsvej. Funktionerne ved den eksisterende busterminal og pladsen med tilhørende cykelparkering ved Rødovre Parkvej fastholdes. Pladsen og cykelparkeringen mellem busstoppestedet på Tårnvej og indgangen til centeret bibeholdes ligeledes.



Principsnit af den nye centerfløj i sydøst og det nye vejprofil på Højnæsvej. Målestok: 1:200.

Parkering

Lokalplanen fastlægger placering og minimumskrav til parkeringspladsersne for den samlede centerbebyggelse. Centeret har i dag ca. 2.700 parkeringspladser inden for lokalplanområdet. Med det nye parkeringshus og –kælder samt den nye parkeringsplads på terræn i forbindelse med den nye centerfløj i syd-øst kan skabes yderligere ca. 1.300 flere parkeringspladser.

En stor del af de eksisterende parkeringspladser er anlagt i parkeringshus i 4 niveauer i den sydlige del af centeret: To kælderetager, en stueetage og en tagetage, der også anvendes til parkering.

Arealet syd for det eksisterende parkeringshus skal fortsat anvendes til parkering på terræn. Parkeringsarealerne på hjørnet af Tårnvej og Rødovre Parkvej samt på hjørnet af Højnæsvej og Rødovre Parkvej fastholdes til parkering.

Trafikflow

Ingeniørfirmaet MOE har beregnet de forventede trafikflow omkring Rødovre Centrum i år 2017 som et scenarie, hvor Rødovre Centrum er udbygget og der er sket en generel vækst i trafikken. Hensigten med de nye parkeringsområder er at nedsætte kørsel efter parkeringspladser på Højnæsvej og Rødovre Parkvej, så en større del af trafikafviklingen foregår internt mellem de forskellige parkeringsområder.

Som følge af udvidelsen af detailhandels udbuddet forventes en marginalstigning i trafikken til Rødovre Centrum på 1%, ligeledes forventes en stigning på 1,25 % om året fra 2015 til 2017, hvilket giver en samlet vækst i antallet af biler til Rødovre Centrum med 3,5 %, svarende til en vækst på 300 biler. Stigningen forventes at fordele sig ligeligt mellem parkeringspladserne ved Højnæsvej og parkerinspladserne syd for centeret.

Som følge af etableringen af udvidelsen og omrokering af detailbutikker, forventes det nye parkeringshus ved Højnæsvej at blive benyttet af ca. 16 % af bilerne der kører på Højnæsvej, hvilket betyder, at der vil ske en mindre overflytning af antallet af ture fra det nordøstlige parkeringsområde til det nye parkeringshus. Det nye parkeringsområde syd for centeret ud mod Højnæsvej vurderes at generere 200 ture om dagen.

På niveau 0 er der adgang til parkeringspladsen mod nord-vest fra Rødovre Parkvej og til parkeringsområdet mod nord-øst via Højnæsvej. Der er adgang for varelevering med mindre varevogne i niveau 0 fra Højnæsvej. I syd er der adgang til parkeringspladser på niveau 0 via Tårnvej fra den interne fordelingsvej samt fra Højnæsvej.

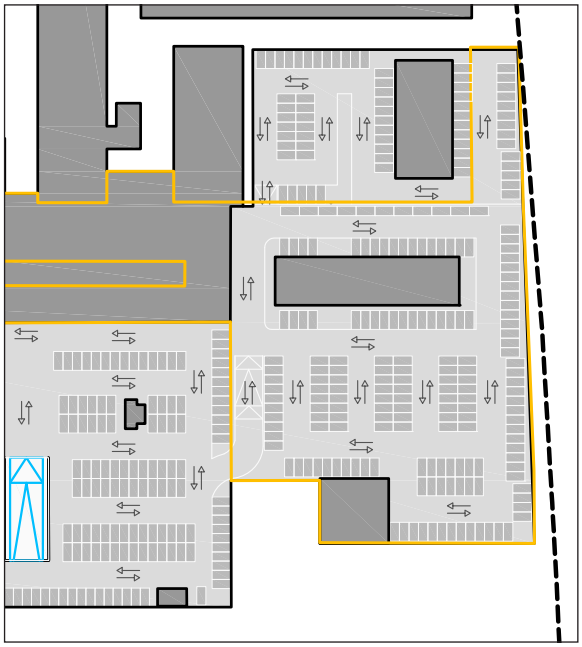
Der er adgang til parkeringspladser på niveau +1 via rampen fra den interne fordelingsvej.

Der er adgang til niveau -1 fra den interne fordelingsvej samt to steder på Højnæsvej. Der er adgang for varelevering i niveau -1 fra den interne fordelingsvej samt fra den nordligste adgang på Højnæsvej.

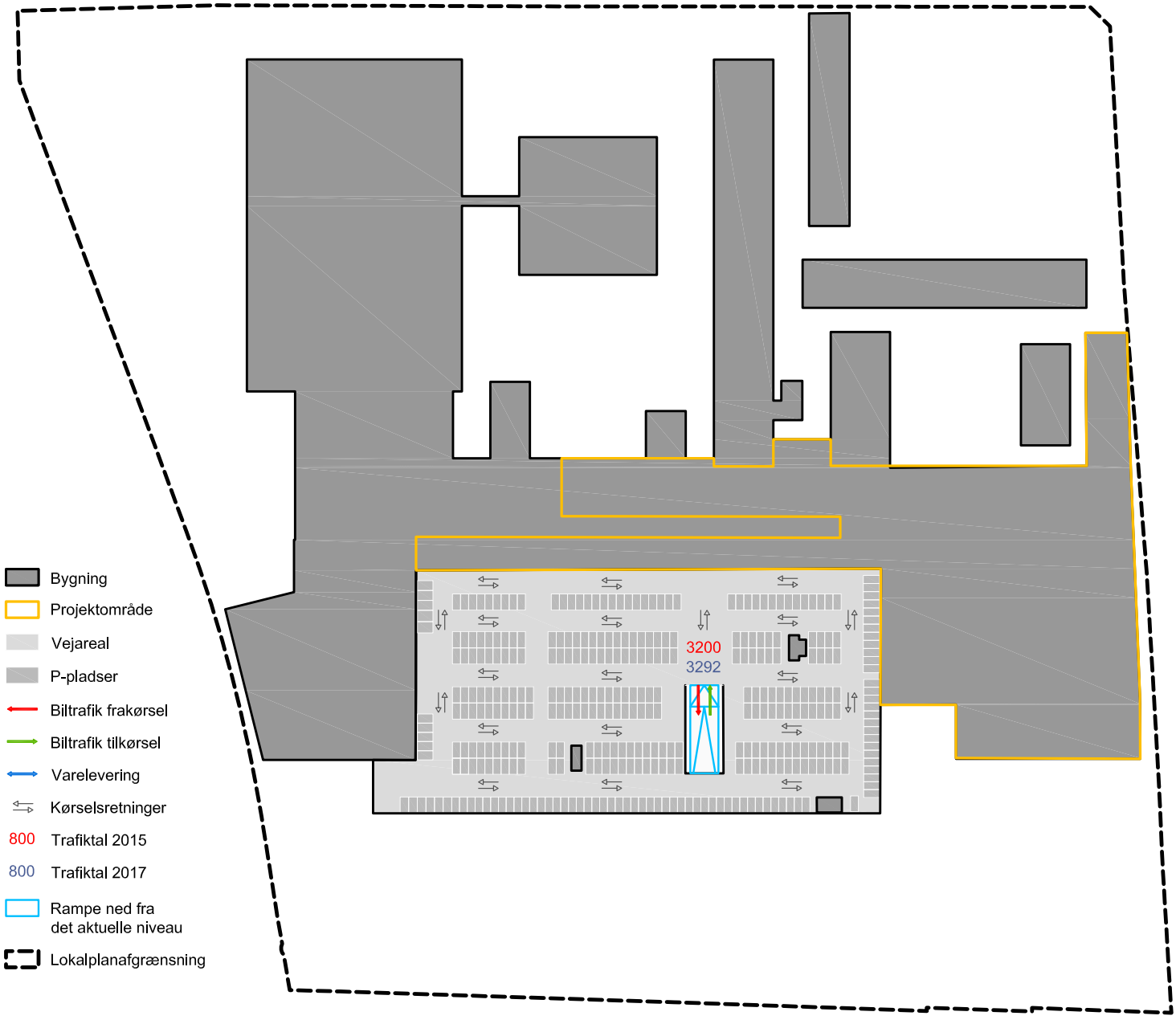
Der er adgang til niveau -2 fra den interne fordelingsvej samt to steder på Højnæsvej.

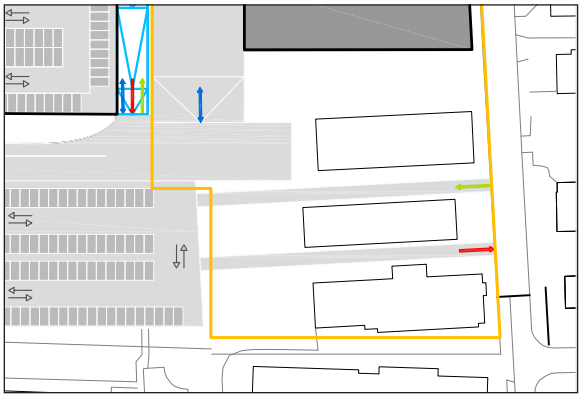
På følgende diagrammer vises trafikflowet på niveauerne 0, 1,-1, -2, hvor både tal for 2015 og 2017 er angivet. De angivne tal er hverdagsdøgn trafik.

I en overgangsperiode vil der etableres parkeringsområde ovenpå taget af stueplan i den nye centerfløj. Der vil være adgang til dette område fra det eksisterende niveau +1.



Flowdiagram med trafiktal (antal ture) over den interne trafikafvikling i lokalplanområdet på niveau +1.

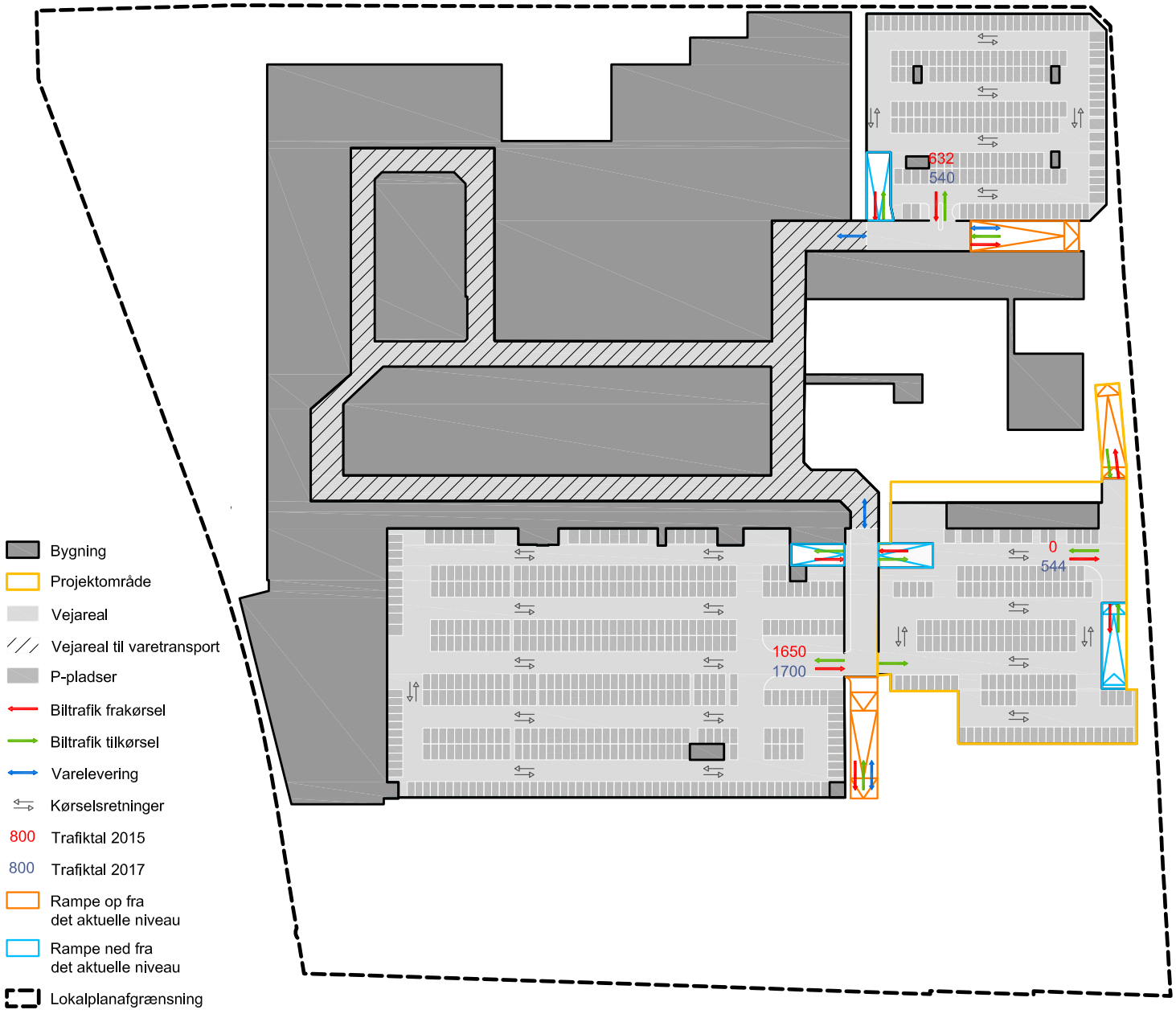




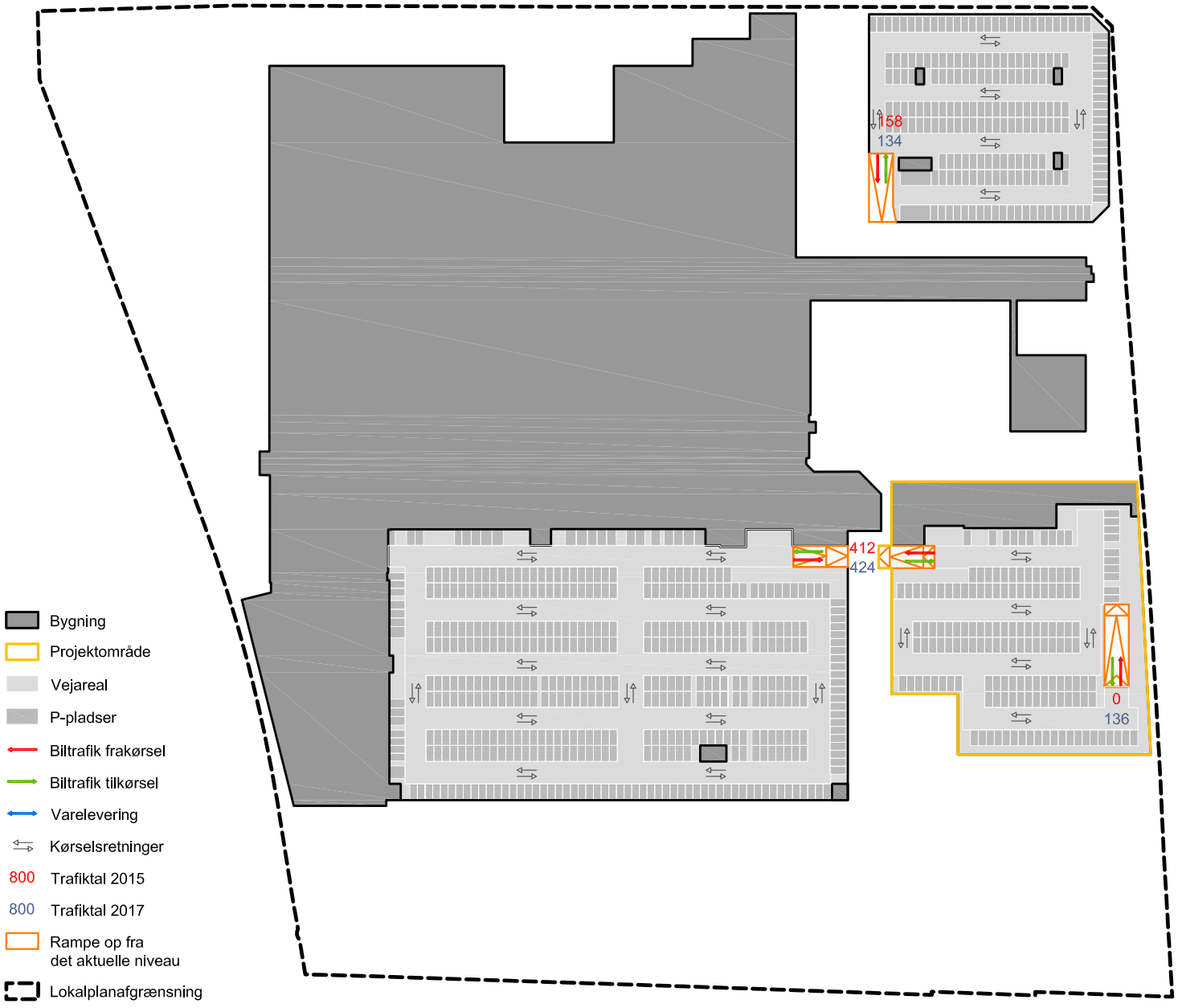
I en overgangsperiode vil der være behov for at etablere to ensrettede overkørsler til parkeringsområdet på terræn.

Flowdiagram med trafiktal (antal ture) over den interne trafikafvikling i lokalplanområdet på niveau 0.

Flowdiagram med trafiktal (antal ture) over den interne trafikafvikling i lokalplanområdet på niveau -1.



Flowdiagram med trafiktal (antal ture) over den interne trafikafvikling i lokalplanområdet på niveau -2.



Ubebyggede arealer

Eksisterende beplantning langs vejene og i skel fastholdes.

I lokalplanen er der endvidere bestemmelser om belægning på fodgængerarealer samt på stier og opholdsarealer. Ligesom der er bestemmelser for, at hegn skal fremstå som levende hegn samt hegn i glas, beton eller lignende.

Der er endvidere bestemmelser, der skal sikre at terrænspring ikke sker i skel mod naboer og at terrænspring mod vejene optages på en måde så det fremtræder grønt ud mod vejene, i princippet som det er gjort ud mod vejen ved Rødovre Parkvej og på den nordlige del af Højnæsvej, hvor der er placeret en hækbeplantning foran en støttemur.

Foto af den nordlige ende af Højnæsvej - her ses, hvordan terrænspring mod vej optages ved hjælp af beplantning.

Påvirkning af bymiljø

I henhold til Planlovens § 16 stk. 6, skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, gøre rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Etableringen af nye butikker med tilhørende parkeringsanlæg, vil medføre forskellige bymæssige påvirkninger i forhold til trafikken og den eksisterende bebyggelse.

Samtidig med gennemførelse af lokalplanen er der planlagt en forbedring af de trafikale forhold, som bl.a. omfatter udbygning af krydset ved Rødovre Parkvej-Højnæsvej og en udvidelse af Højnæsvej. Der anlægges en permanent vejlukning på Højnæsvej ved Himmelkol for at imødegå gennemkørende trafik fra Rødovre Centrum på Højnæsvej.

I forbindelse med en udbygning af centeret ud mod Højnæsvej vil vejen ændre karakter, da flere af de eksisterende bygninger med kontorer, mindre erhvervsvirksomheder samt en uddannelsesinsitution planlægges nedrevet og nye centerfacader samt parkeringsarealer vil ligge ud til vejen i stedet for. Højnæsvej fremstår i dag som centrets bagfacade med bl.a. varegård og parkeringsareal ud mod vejen. Den nye bebyggelse og flytningen af Føtex varegården vil tilføre et arkitektonisk løft til facaden mod Højnæsvej, som vil blive mere harmonisk og ensartet. Bebyggelsen her er planlagt så den arkitektonisk vil fremstå i sammenhæng med det øvrige center, da materialerne i farve og udtryk afstemmes i forhold til det eksisterende center. De øvrige mulige udbygninger ligger ikke ud til vejene og forventes ikke at ændre karakteren af det eksisterende center eller påvirke omgivelserne nævneværdigt.

Parkeringspladsen på terræn i den sydlige del samt parkeringspladsen i den nord-østlige del af lokalplanområdet vil ændre størrelse i forbindelse med realisering af lokalplanens byggemuligheder. Derudover forventes der ingen væsentlig ændring af friarealer i forbindelse med etableringen af de nye butikker.

Komuneplan 2014. Kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.

Komuneplan 2010-2022.
Kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013 og Landsplandirektiv - for detailhandel i hovedstadsområdet

Den ønskede udvidelse er en fortsættelse af de aktiviteter, der allerede er i området og lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med landsplandirektiverne.

Kommuneplan 2014

Kommuneplan 2014 er en temarevision af Kommuneplan 2010-2022 for byudviklingsområderne i Rødovre, der er vedtaget den 17. juni 2014.
Rødovre Centrum ligger i en del af Bykernen, der er et byudviklingsområde i den centrale del af Rødovre.
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

Kommuneplan 2010-2022

Kommuneplan 2010-2022 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 31. august 2010. Lokalplanens område omfatter kommuneplanens rammeområde 5C01 samt 5T01.

5C01 er i den gældende rammebestemmelse udlagt til centerområde med boliger, detailhandel, administration, liberale erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv. Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 110 % og det maksimale etageantal er 4. Området er udpeget til bymidte og der er mulighed for udvidelse af detailhandel i området på 30.000 m^2.

5T01 er i den gældende rammebestemmelse udlagt til teknisk område. Området omfatter vandtårnet, der er udpeget som bevaringsværdig ejendom.

I Kommuneplan 2010-2022 er visionen om Rødovre Kommunes detailhandel skiseret. Her bliver det fastslået, at Rødovre

Centrum forsat skal være det overordnede indkøbssted for borgerne i Rødovre Kommune samt dele af Vestegnen, de vestlige dele af Frederiksberg og Vanløse.

I Tillæg 2 til Kommuneplan 2010-2022, klimatilpasning er området udpeget som et af 8 risikoområder.

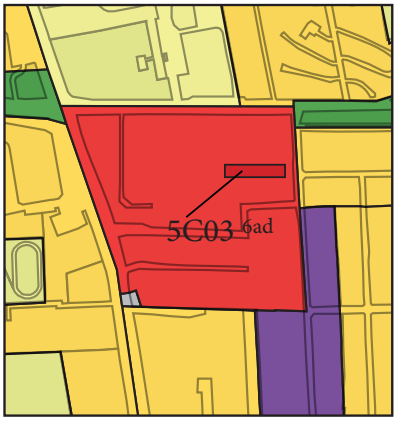
I overensstemmelse med klimatilpasning fastsættes der i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at en del af lokalplanområdets parkeringspladser anlægges med permeable belægninger med mulighed for nedsivning. Derudover skal der etableres regnbede, som kan optage en del af regnvandet.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022, dog med to undtagelser:
den maksimale etagehøjde, som er maksimalt 4 etager samt anvendelsen af rammeområde 5T01. Der er en eksisterende 6-etages bebyggelse ud mod Højnæsvej, og for at kunne genetablere denne i tilfælde af f.eks. brand er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2010-2022, som hæver den maksimale etagehøjde til 6. Kommuneplantillægget fastlægger et nyt rammeområde 5C03. Samme kommuneplantillæg fastlægger et nyt rammeområde 5D07, der erstatter rammeområdet 5T01 og giver mulighed for at Vandtårnet kan anvendes til offentlige formål.

Permeable belægninger ved parkeringspladser kan skabe en mulighed for at håndtere regn inden for lokalplanområdet. Nogle af de øvrige muligheder er:

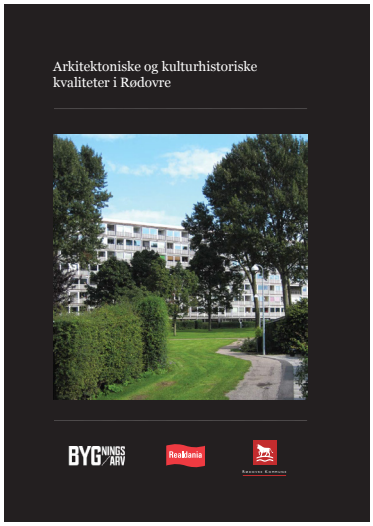
- *Opsamling og anvendelse af regnvand til fx vanding af beplantning i tørre perioder.*
- *Regnbede, som er beplantede bede, hvor overfladevandet kortvarigt kan opholde sig, før det siver ned.*
- *Grønne tage*

Eksisterende rammeområder 5C01 Rødovre Centrum samt 5T01 Tårnvej

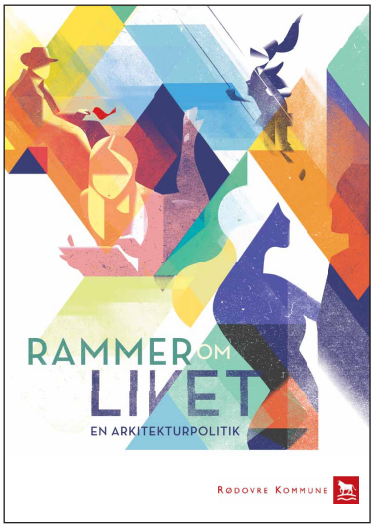


Nyt rammeområde 5C03 Rødovre Centrum

Nyt rammeområde 5D07 Tårnvej



Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre. Kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.



Rammer om livet - Rødovres Arkitekturpolitik. Kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.

Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre
I registranten "Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre" er Rødovre Centrum med forpladsen ud til Rødovre Parkvej er udpeget som en af de bærende kvaliteter i området "Kulturforum og Rødovre Centrum". Derudover er sammenhængen mellem de indendørs og de udendørs byrum udpeget som en af de bærende kvaliteter.

Rammer om livet - Rødovres Arkitekturpolitik
Rødovre Centrum vil med nye udbygninger fastholde den måde centeret forholder sig til byrummene på i dag. Det gælder i forhold til at skabe bygninger og funktioner, der bidrager til bl.a. funktionsblanding, menneskelighed, oplevelser og byliv og mangfoldighed.

I kommunens arkitekturpolitik er betydningen af bygninger, som orienteringspunkter beskrevet, som vigtige elementer for byens struktur - i lokalplanens sydvestlige hjørne ligger en bygning med disse egenskaber. Det er det karakteristiske Vandtårn, beliggende ud mod Tårnvej (på matr. nr. 6x Rødovre By, Rødovre). Vandtårnet er imidlertid ikke længere relevant til dets oprindelige funktion for vandforsyningen, men har stadig en funktion, som et vigtigt pejlemærke i byens struktur.

Vandtårnet blev bygget i 1926-27 samtidig med Rødovre Vandværk i 1926-27 for at løse kommunens vandforsyningsproblemer. Tårnet er 31 meter højt og kan rumme 300 m³ vand og da vandtårnet stod færdigt blev Grønnevej omdøbt til Tårnvej, opkaldt efter Vandtårnet.

Gennem årene er Vandtårnet blevet et identitetsskabende element for området ved Rødovre Centrum og er i dag et vigtigt orienteringspunkt for byens borgere, når de bevæger sig gennem bykernen.

Vandtårnet er konstrueret og designet af civilingeniør Georg R. Øllgaard og er med sit karakteristiske formsprog og facadedetaljering et fint eksempel på 1930érnes offentlige og markante bygninger, som bør bevares i sin nuværende udformning og detaljering.

Nærværende lokalplanbestemmelser sikrer, at "Vandtårnet" i fremtiden kan anvendes til offentlige formål, samt at eksisterende udformning og facadeudtryk bliver bevaret.

Lokalplaner
Området er omfattet af Lokalplan 101 - Rødovre Centrum og Tillæg 1 til Lokalplan 101 - Rødovre Centrum samt delvist af Lokalplan 71 - Et integreret bykvarter ved Højnæsvej. Lokalplan 101 og Tillæg 1 til Lokalplan 101 samt delområde A i Lokalplan 71 aflyses ved vedtagelse af nærværende lokalplan: Lokalplan 136 - Rødovre Centrum.

Lyste dokumenter
Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutredegørelse ved landinspektør for de på matrikel nr. 6ad, 6x, 6ei, 6eh, 6eg, 6ef, 6ee, 6ed og 6ec alle Rødovre By Rødovre, lyste servitutter.

Ingen af de på ejendommene tinglyste tilstandsservitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan. Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan 101 i sin helhed og lokalplan nr. 71 ophæves for de ejendomme, der er omfattet af lokalplan nr. 136.

Følgende servitutter lyst på matrikel nr. 6ad og 6x begge Rødovre By Rødovre, ophæves med lokalplanen

27.05.2005-7747-08 Lokalplan 101
Lokalplanen ophæves i sin helhed med lokalplan 136. Påtaleberettiget er Rødovre Kommune.

Følgende servitut lyst på matrikel nr 6ei, 6eh, 6eg, 6ef, 6ee, 6ed, 6ec Rødovre By Rødovre ophæves med lokalplanen:

19.05.2003-6951-08 Lokalplan nr. 71
Lokalplanen ophæves for de ejendomme, som berøres af lokalplan 136. Påtaleberettiget er Rødovre Kommune.
På ejendommene er der desuden tinglyst en række rådighedsservitutter og offentligretlige servitutter. Det er ejeren og bygherrens eget ansvar at sikre, at disse servitutter er forenelige med projektet, samt at foretage aflysning i det omfang, det er nødvendigt for, at lokalplanen kan realiseres.

Da ikke alle rør, kabler og ledninger nødvendigvis er tinglyst, bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler samt vand, fjernvarme-, gas og spildevandsledninger.

Støjhandlingsplan 2013-2018
Støjhandlingsplanen er baseret på en kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2012. Den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj er 58 dB for de primære udendørs opholdsarealer for boliger og henholdsvis 63 dB for liberale erhverv. 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 2013-2018 er beskrevet i Støjhandlingsplan 2013-2018.

Udvidelsen af detailhandel og parkeringsareal i Rødovre Centrum forventes at generere mere trafik, både i form af kunde- og varetrafik. Det vurderes dog ikke at påføre væsentligt øgede støjgener mod omgivelserner. Lokalplanen sikrer, at størstedelen af varelevering og affaldshåndtering mod Højnæsvej flyttes væk fra vejen, hvilket både vil medvirke til en forskønnelse af området samt en mindskelse af støjbelastningen mod Højnæsvej og de eksisterende bebyggelser øst for vejen.

Spildevandsplan
For Rødovre Kommune gælder Spildevandsplan 2013-2020.

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

De gældende landvæsenskommissionskendelser for området er B8, som fastlægger en afløbskoefficient på 0,85 for industri med en regnintetsitet på 130 l/s/ha samt B7, der ikke fastlægger nogen afløbskoefficient for industri, men en regnintensitet på 130 l/s/ha.

Der må højest ledes vand til den offentlige kloak med en hastighed på 110,5 l/s/ha.

Lokalplanen stiller krav om, at p-pladser etableres med græsarmering eller anden permeabel overflade og at der kan etableres regnvandsbede, hvor det er muligt (se desuden § 6.3). F.eks. kan jordforurening være til hindring og kan gøre, at nedsivning ikke er mulig på arealerne.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen vurderes det, om lokalplanens krav til, at det skal tilstræbes at indarbejde grønne løsninger, er efterkommet.

Rødovre Centrum er i samarbejde med HOFOR ved at udarbejde et projekt for separatkloakering for afledning af regnvand og spildevand. I forbindelse med en centerudvidelsen i lokalplanens nordøstlige ende (ved den nye 2-etagers centerbygning, som ses på Kortbilag 4) flyttes den eksisterende hovedkloak. Rødovre Centrum vil i samarbejde med HOFOR etablere separatkloakering af regnvand og spildevand fra egen grund. Ændringen vil hjælpe på kapacitetsproblemer, som HOFOR har i deres eksisterende ledningsnet i området.

Vandforsyning
Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdets Forsyningsselskab (HOFOR).

Varmeforsyning
Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmeforsyning med fjernvarme. Kommunens målsætning er at fremme udbygningen af fjernvarme, hvorfor området fortsat ønskes forsynet med fjernvarme.

Grundvand
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.

Ledningsanlæg
Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart på byggearbejder. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningssel-

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

Affaldsplan - affaldshåndtering

Rødovre Kommune har en affaldsordning, der betyder, at borgerne skal sortere deres affald i beholdere til plast, papir, glas, metal samt bio- og restaffald.

Affald fra de nye butikker skal indgå i Rødovre Centrums samlede affaldshåndtering.

Park- og Naturplan 2011

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

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Der er gennemført miljøscreening og scoping af planen, der viser, at der kan være væsentlige indvirkninger på miljøet i forhold til den øgede trafik til og fra området. Miljøvurderingen er derfor afgrænset til at omfatte vurdering af konsekvenserne af den øgede trafik. Miljøvurderingen findes i et særskilt dokument.

Miljøbeskyttelsesloven

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der vejledende grænser for støj fra erhverv. De vejledende støjgrænser for de forskellige områdetyper kan ses i skemaet herunder. Tallene er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A).

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

Tidsrum → / Områdetype (faktisk anvendelse) ↓	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
Boligområde for åben-lav og tæt-lav bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Etageboligområde	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Område for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Erhverv
Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1-3 i nedenstående skema.

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrelsen udarbejdet virksomhedsklassifikationer. Virksomhederne inddeles i 7 miljøklasser alt efter deres miljøbelastning. På side 51 i "Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet 2004" er der retningslinjer for vejledende afstandskrav mellem miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, og de 7 miljøklasser, som erhverv inddeles i. Se skema.

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

Byggeloven
Hvis man vil bygge nyt, bygge om eller ændre anvendelsen af en bygning, skal der inden arbejdet påbegyndes sendes en ansøgning til kommunen. Kommunen skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt bl.a. gældende byggelov og bygningsreglement overholdes. Offentlige udendørs områder, herunder veje, stier og parkeringspladser, skal udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning og standarder med henblik på at give handicappede 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").

Jordforureningsloven
Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, der stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er lettere forurenet med bl.a. tungmetallerne bly og cadmium samt tjærestoffer. Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag kan findes på www.rk.dk.

På nuværende tidspunkt har Rødovre Kommune kendskab til jordforurening kortlagt på V1 og V2 indennfor lokalplanområdet. Indenfor den syd-østlige del af lokalplanområdet, hvor der påtænkes ny bebyggelse er en del kortlagt som V1. Området skal derfor undersøges nærmere i forhold til paragraf 8-tilladelse til projektet. I forbindelse med paragraf 8-tilladelsen vil der blive stillet krav om fjernelse af forurening under kommende bygninger.

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. Jordforureningsloven.

Findes der under bygge- og anlægsarbejde forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses, og Rødovre Kommune skal kontaktes. Der tages, inden for en frist på 4 uger, stilling til, om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. Jordforureningsloven.

Naturbeskyttelsesloven
Der er ikke registreret områder i lokalplanområdet, som er udpeget i henhold til naturbeskyttelsesloven.

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

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 fra offentlige veje og private fællesveje til en ejendom skal godkendes af kommunen. Udvidelse af veje skal ligeledes godkendes af kommunen.

Planloven
På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015.

Tilladelse fra andre myndigheder
Opførelse af byggeri inden for vejbyggelinjerne kræver dispensation fra Rødovre Kommune i henhold til § 42 i Vejloven.

Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at skabe mulighed for at opføre centerbebyggelse
- at regulere det samlede omfang af nyt butiksareal for centerudvidelsen, det samlede butiksareal for hele centret samt de maksimale butiksstørrelser i centret,
- at sikre en hensigtsmæssig trafikal afvikling og
- at sikre en god, funktionel og visuel sammenhæng med det omgivende byområde.
- at sikre bevaring af Vandtårnets eksisterende udformning og facadeudtryk
- at sikre fremtidig anvendelse til offentlige formål i Vandtårnet.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 6ad, 6x, 6ei, 6eh, 6eg, 6ef, 6ee, 6ed, 6ec, og del af vejlitra 7000æ alle Rødovre By, Rødovre - samt alle parceller, der efter annoncering af den endelig vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til centerformål, boligformål og parkering.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til centerformål (herunder detailhandel, administration og liberale erhverv, serviceerhverv, hotel- og restaurationsvirksomhed m.v.), kollektiv trafikterminal, etageboligbebyggelse samt parkeringshus og -kælder.

Der må etableres offentlige formål i Vandtårnet.

3.2

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til produktions-, transport-, oplags- eller selvstændig lagervirksomhed.

Note

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen.
Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som feks. – 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.

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.

Dog må der indrettes mindre værksteder til kundeorienteret håndværk og reparationsvirksomhed, f.eks. cykelsmed, skomager og tandteknik, såfremt virksomheden ikke ved støj, rystelser, røg, støv, lugt, ved sit affald eller ved sit udseende er til gene for omgivelserne. Værkstedernes størrelse skal vurderes i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Ligeledes må der i tilknytning til dagligvareforretninger indrettes fremstillings- og tilberedningsfaciliteter, f.eks. bageri og slagterafdeling, hvis dette sker uden de førnævnte gener for omgivelserne.

Der må kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-3.

3.3 Spillehal, casino m.m.

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende. Dog må der i tilknytning til en restaurant med alkoholbevilling opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater. Desuden må der i forbindelse med anden aktivitet, som f.eks. kiosk, forhandles Tips, Lotto og lignende.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

Ingen ejendomme må udstykkes til en størrelse på under 700 m^2.

Der kan foretages sammenlægninger, arealoverførsler og mindre skelændringer inden for lokalplanområdet.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tårnvej, Rødovre Parkvej og Højnæsvej, som vist på kortbilag 2 og 4.

5.2

Der skal udlægges veje, stier og parkering som vist på kortbilag 2.

5.3

Der skal udlægges areal til interne fordelingsveje ved vejtilslutningen ved Tårnvej, som vist på kortbilag 2.

Note § 5.1

I en overgangsperiode vil der være behov for, at den sydligste adgang fra Højnæsvej kan deles i to ensrettede overkørsler til og fra parkeringsområdet i syd.

Note § 5.4
Den primære varelevering sker fra Tårnvej via den interne øst-vestgående fordelingsvej, placeret som vist på kortbilag 2 "areal til interne fordelingsveje".

5.4 Varelevering

Varelevering skal ske fra den interne øst-vestgående fordelingsvej via vejtilslutningen ved Tårnvej, som vist på kortbilag 2. Varelevering må desuden ske fra vejtilslutningerne til og fra Højnæsvej i den nordøstlige del af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

Der må desuden ske levering af varer med mindre varevogne til butikkerne mod Højnæsvej såfremt disse butikker ikke kan knyttes til den på bilag 4 viste varegård.

Der må i begrænset omfang ske varelevering fra Tårnvej nord for Rotunden.

Aflæsning af varer m.v. må ikke foregå på offentlig vej, men skal i sin helhed ske inden for lokalplanområdet.

5.5 Stier

Der skal etableres stiadgang ved Tårnvej, Rødovre Parkvej og Højnæsvej, som vist på kortbilag 2.

5.6

Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger til sikring af krydsende fodgængere og cyklister på den interne fordelingsvej med placeringer i princippet, som vist på kortbilag 2.

5.7

Der skal udlægges areal til fodgængerområder med placeringer og udstrækninger, som vist på kortbilag 2. Fodgængerområderne må anvendes til opholds- og stiareal samt kommercielle formål som fortovscaféer, vareudstillinger m.v. Fodgængerområderne må forsynes med lette overdækninger af glas, stof eller plastmaterialer, men må i øvrigt ikke bebygges.

5.8

Etablering og ændring af overkørsler til offentlig vej fra ejendommene skal godkendes af Rødovre Kommune, som er vejmyndighed. Overkørsler placeret nærmere end 50 m fra Tårnvej skal ligeledes godkendes af Rødovre Kommune.

§ 6 Parkering

6.1

Inden for lokalplanområdet skal findes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens parkeringsbehov.

Der skal udlægges, dvs. reserveres areal til parkeringspladser, svarende til:

- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for detailhandel,
- 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal for administrationserhverv, liberale erhverv og serviceprægede virksomheder m.v.,
- 1 p-plads pr. bolig.

Øvrige anvendelser vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Halvdelen af parkeringspladserne, der udløses med den aktuelle bebyggelse skal være anlagt ved byggeriets ibrugtagen, de resterende pladser når kommunen kræver dette.

For området som helhed anlægges der p-pladser til handicapparkering på terræn og i parkeringshuse og -kældre med tilstrækkelig højde for kassebiler. Handicapparkering skal så vidt muligt placeres tæt på indgange. En del af handicapparkeringsbåsene skal være egnet til brug af kassebiler med lift i siden. Handicapparkeringspladser til kassebiler skal etableres med et areal på 8 x 4,5 m.

6.2

Parkeringspladser skal placeres på terræn og i parkeringskældre og -huse i overensstemmelse med kortbilag 2.

6.3 Belægning på p-arealer

Parkeringspladser på terræn skal indrettes med belægningssten, natursten eller asfalt suppleret af højstammede træer. Træerne skal sikres gode vækstforhold, f.eks. ved etablering af rodvenlige bærelag. Hvor det er muligt skal parkeringspladserne etableres med græsarmering eller anden permeabel overflade.

6.4 Cykelparkering
Der skal inden for lokalplanområdet etableres areal til cykelparkering svarende til:

- 2 stk. pr. 100 m^2 for butik og erhverv
- 2 stk. pr. bolig

Cykelparkeringen skal etableres med let adgang til butikscentrets indgange og stiadgange, som vist på kortbilag 2.

6.5 Natparkering
Natparkering (i tidsrummet kl. 19-07) af køretøjer med mere end 3.500 kg totalvægt må ikke finde sted i lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering
7.1 Området generelt
Inden for lokalplanområdet må den samlede bebyggelsesprocent højst udgøre 110 %.

7.2
Langs Tårnvej gælder den af vejmyndigheden til enhver tid fastlagte byggelinje, for tiden 20 m fra vejmidten dog mindst 4 m fra vejskel. Ny bebyggelse må ikke uden vejmyndighedens tilladelse i hvert enkelt tilfælde placeres mellem vejbyggelinjen og vejskellet.

7.3
Langs Rødovre Parkvej gælder en vejbyggelinje i en afstand af 14 m fra vejmidten. Ny bebyggelse må ikke placeres mellem vejbyggelinjen og vejskellet.

7.4
Langs Højnæsvej gælder en vejbyggelinje i en afstand af 0,8 m fra vejskel. Ny bebyggelse må ikke placeres mellem vejbyggelinjen og vejskellet.

Note § 7.5
Uanset placering og udstrækning af byggefelterne skal bebyggelse overholde gældende vejbyggelinjer, som nævnt i §§ 7.2-7.4.

7.5. Byggefelter
Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter, dog jf. § 7.2-7.4.

Uden for byggefelterne må der opføres trapper, elevatortårne, tekniske anlæg og lignende mindre bygningsdele samt cykel- og læskure, kundevognskjul, og lignende småbygninger, dog ikke nærmere lokalplangrænsen end 5 m.

Såfremt dele af byggefelterne ikke anvendes til bebyggelse, må der etableres fodgængerområde se dog § 5.7 eller adgangs- og parkeringsareal på terræn.

7.6
Bygninger på samme ejendom skal enten være sammenbyggede eller have en indbyrdes afstand på mindst 10 m. Dette gælder ikke småbygninger.

7.7
Ny bebyggelse må højst opføres eller indrettes med det antal etager, som er angivet på kortbilag 3.

7.8
Ny bebyggelse må opføres i følgende maksimale bygningshøjder målt fra stuegulvkote til overkant af facade/tagdæk:

Byggefelt	**Maksimal bygningshøjde**
Byggefelt maksimalt 1 etage	8 m
Byggefelt maksimalt 2 etager	11 m
Byggefelt maksimalt 3 etager	17,5 m
Byggefelt maksimalt 4 etager	19 m
Byggefelt maksimalt 6 etager	25 m
Byggefelt vandtårn	31 m

Undtaget herfra er mindre tekniske anlæg, herunder ventilationsanlæg, ovenlys, teknikrum, master og skorstene, samt trappe- og elevatortårne som tillades opført i en større højde. Se i øvrigt § 8.7.

7.9 Areal til detailhandel
Inden for lokalplanområdet må der maksimalt etableres 70.000 m² bruttoetageareal til detailhandel.

7.10
Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal til detailhandel på 3.500 m² for handel med dagligvarer og 2.000 m² for handel med udvalgsvarer.

Note § 7.8
Inden for byggefeltet, hvor der må opføres maksimalt 3 etager må der opføres etager i følgende højder:

1. etage: maksimalt 8,5 m
2. etage: maksimalt 13,5 m
2. etage ved indgangspartier: maksimalt 16 m
3. etage: maksimalt17,5 m

Note § 7.9
Butiksarealer beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog også den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes. Lagerlokaler skal endvidere medregnes i bruttoetagearealet af butikkerne.
For butiksarealer i butikscentre gælder at fælles adgangsareler mv. ikke skal indgå i beregningen af bruttoetagearealet af butikkerne. Ved beregning af bruttoetagearealet kan desuden fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalerum/pauserum, dog maksimalt i alt 200 m² pr. butik.

Note § 7.10
Den eksisterende Magasin kan fortsætte som hidtil, idet der er tale om eksisterende lovlig anvendelse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Ny bebyggelse skal ved udformning, materialevalg, farvesætning og øvrige, ydre fremtræden gives et tidssvarende udtryk, som harmonerer med det eksisterende center og den øvrige omkringliggende bebyggelse.

8.2 Indgangspartier

Centerbebyggelsens indgangspartier skal fremhæves særligt, bl.a. ved deres arkitektur, for at tydeliggøre adgangsforholdene set fra de omkringliggende veje og stier.

8.3 Tage

Tage må udføres med tagpap og lignende samt som grønne tage med sedum og lignende, dog jf. § 8.4.

Ved uoverdækkede varegårde skal etableres lameller eller espalier (med eller uden begrønning) som afdækning.

8.4

Bortset fra glas må blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tegl, ikke anvendes. Tagmateriale (herunder også solenergianlæg) må maksimalt have et glanstal på 30 målt efter Teknologisk Instituts metode.

8.5 Facader generelt

Facader skal fremstå i beton, tegl, skifer, natursten, glas og metalplader i stål, aluminium, zink eller lignende, dog jf. § 8.6. Dele af facaderne må suppleres med espalier og delvist dækkende klatreplanter.

8.6 Facader parkeringshus

Facader til parkeringshus skal fremstå i lette elementer af stål, metalplader, strækmetal, træ eller lignende. Facaderne skal forsynes med helt eller delvist dækkende klatreplanter.

8.7 Mindre bygninger

Mindre bygninger skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for lokalplanområdet under ét.

8.8 Tekniske installationer og lignende

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal såvidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Eventuelle anlæg og installationer på tag kræver kommunens godkendelse og skal placeres så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Tekniske anlæg må ikke være synlige fra vej og skal støjskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for omgivelserne. Elevatorskærme og trappehuse skal udformes og beklædes, så de efter kommunens skøn, fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

8.9 Vandtårnets udformning og facadeudtryk

Vandtårnets eksisterende udformning og facadeudtryk skal respekteres ved en eventuel ibrugtagning til nye offentlige formål.

§ 9 Skiltning og belysning

9.1

Skiltning på centrets facader må kun ske i højst 0,8 m høje skiltebånd over de enkelte butikker samt ved opklæbning eller bemaling af enkeltbogstaver på butiksvinduerne.

Skiltning for enkelte butikker mod Tårnvej må udføres som maksimalt 1 m høje skiltebånd.

Desuden kan der opsættes skilte med centrets navn og logo på facaderne mod Rødovre Parkvej, Tårnvej og Højnæsvej – ét skilt på hver hovedfacade. Disse skilte skal bestå af opsatte enkeltbogstaver med en maksimal højde på 1,0 m.

Se i øvrigt 9.7 vedrørende Rotunden.

9.2

Der kan ved Tårnvej opstilles en op til 15 m høj og 3 m bred pylon (et fritstående skilt) til bæring af Rødovre Centrums firmalogo. Et 3 x 3 m stort felt på pylonen må anvendes til midlertidig skiltning af særlige arrangementer og lignende. Ud over dette må pylonen ikke anvendes til skiltning og reklamering.

9.3

Skiltning på øvrige ejendomme må udføres som maksimalt 0,8 m høje skiltebånd.

9.4
Skilte, der belyses fra bagsiden, skal udføres således, at alene bogstaver og logo fremtræder belyste. Skilte, der belyses forfra, skal udføres med lys tekst på mørk baggrund.

Belysning af skilte eller lys fra skilte skal udformes, så der ikke sker blænding af trafikanter eller af naboejendomme.

9.5
Vej- og stiarealer må ikke anvendes til opstilling af udstillinger eller reklameskilte, hverken varigt eller midlertidigt.

Note § 9.6
Midlertidige reklameflader, der kun er opsat i en kortere periode i forbindelse med kampanger og højtider (jul, påske m.fl.) er tilladt.

9.6
Opsætning af permanente reklameflader, herunder faste placeringer af tilbudsreklamer, bill-boards eller lignende er ikke tilladt.

9.7
På facaden ud mod Tårnvej (Rotunden) må der opsættes særlig skiltning til oplysning om aktiviteter i Rotundens publikumsorienterede serviceerhverv (biografen). Skiltets maksimale størrelse er 5 m i højden og 6 m i bredden. Skiltningen skal integreres harmonisk i facaden.

9.8
På p-pladser skal opsættes orienteringsbelysning og på interne veje skal opsættes belysning i nødvendigt omfang.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1
Ved udformningen af opholds-, torve-, service- og parkeringsarealer skal det tilstræbes, at disse fremtræder grønne og i sammenhæng med karakteren af den omgivende bebyggelse. Der skal desuden placeres regnbede på parkeringsarealerne.

10.2 Vedligeholdelse og oplag
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et vedligeholdt udseende.

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

10.3 Opholdsarealer
Opholdsarealer til områdets virksomheder og boliger skal tilvejebringes i form af altaner, tagterrasser eller på terræn.

10.4 Fodgængerarealer
Fodgængerarealer samt stier og opholdsarealer på terræn skal belægges med tegl, fliser eller natursten eller beplantes med græs.

10.5
Udendørs områder, herunder veje og stier, skal udføres med stor tilgængelighed og skal være i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejledninger og officielle retningslinjer herom.

10.6
På hjørnet af Tårnvej og Rødovre Parkvej skal der opretholdes en markant, afskærmende og rumdannende beplantning under hensyntagen til de nødvendige oversigtsforhold for udkørsel fra ejendommene.

10.7
Der skal etableres beplantning langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning, som sikrer en grøn afslutning af parkeringsarealer mod boligbebyggelsen og erhvervsområdet syd for lokalplanområdet. Beplantning skal etableres i form af levende hegn suppleret med træer.

10.8
Til hegning i skel mod nabo og vej skal anvendes levende hegn evt. suppleret med glas, beton eller lignende.

10.9
Træerne markeret på kortbilag 1 er bevaringsværdige træer og må ikke fældes eller beskæres.

Note § 10.9
Rødovre Kommune kan dispensere fra bestemmelsen, hvis træerne skønnes at udgøre en sikkerhedsmæssig risiko,

10.10 Terrænregulering
Inden for lokalplanområdet må terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn kun ske efter kommunens godkendelse. Terrænspring mod vejene skal optages så det fremtræder grønt ud mod vejene, som f.eks. hækbeplantning foran en støttemur. Støttemure uden beplantning skal undgås.

10.11 Varegårde

Der må etableres varegårde i tilknytning til erhverv eller butikker. Varegårde skal afskærmes og integreres i den øvrige bebyggelse, og i farver og materialer fremstå, som en del af den øvrige arkitektur.

§ 11 Støj

11.1 Støj fra erhverv

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

Varelevering skal indrettes således, at det medfører færrest mulige gener for naboerne.

11.2 Trafikstøj

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal i overensstemmelse med lovgivningens krav og bestemmelser og Rødovre Kommunes nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vejtrafik.

I områder, hvor støjniveauet overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse 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 Miljøstyrelsens til enhver til gældende vejledninger om trafikstøj, pt. nr. 4/2007, Støj fra veje.

Hvor støjniveauet overskrider de vejledende støjgrænser, er det en betingelse for ibrugtagning af bebyggelserne, at støjafskærmning eller støjisolering er etableret.

§ 12. Tekniske anlæg, lavenergi, forsyning m.m.

12.1 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen eller placeres med minimum 5 m fra lokalplanafgrænsningen og må ikke være synlige fra offentlige veje, samt støjafskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for omgivelserne.

12.2 Renovation

Der skal være afsat plads til de nødvendige renovationsstativer og affaldscontainere enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme. Stativerne/containerne skal placeres, så de ikke virker skæmmende for omgivelserne. Affaldshåndteringen for erhverv er reguleret via Rødovre Kommunes regulativ for Erhvervsaffald samt den nationale lovgivning.

Note § 12.2

Hvis affaldsbeholderne skal hentes på grunden i forbindelse med tømning, skal kørevej for beholdere have en fast og jævn belægning og følge anvisningerne i Rødovre Kommune regulativ for husholdningsaffald.

12.3 Solenergi

Såfremt der etableres solenergianlæg skal disse integreres i bebyggelsens arkitektur, facade og tagudformning på en sådan måde, at de opleves som en del af bebyggelsens arkitektur og ikke er til gene for omgivelserne.

Solenergianlæg må ikke være reflekterende og skal være en integreret del af bygningens facade og tage.

Se også § 8.4.

12.4 Antenner

Der må ikke opstilles fritstående antennemaster i området, men antenner kan opsættes på bygningernes tage.

12.5 Paraboler

Individuelle parabolantenner må ikke placeres på bygninger eller master, så de er synlige fra offentlig vej eller sti. En sådan parabolantenne kan dog gives en anden placering, hvis det over for kommunen kan dokumenteres, at signal ikke kan modtages tilfredsstillende.

Fælles antenneanlæg, herunder paraboler, kan opsættes synligt på flade tage efter nærmere godkendelse af kommunen, idet anlæggene ikke må virke skæmmende for bebyggelsen.

12.6

Området må ikke forsynes med luftledninger.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må først tages i brug når:
a) vej- og stiadgang er etableret som beskrevet i § 5.
b) de i § 6 nævnte parkeringspladser er etableret.
c) de i § 12 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.

§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

14.1
Lokalplan 101 ophæves i sin helhed.

14.2
Tillæg til lokalplan 101 ophæves i sin helhed.

14.3
Den del af lokalplan 71, som er indeholdt i Lokalplan 136 område, aflyses.

§15 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 ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v. 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 udarbejdes en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Lov om planlægning (Planloven).

Vedtagelse

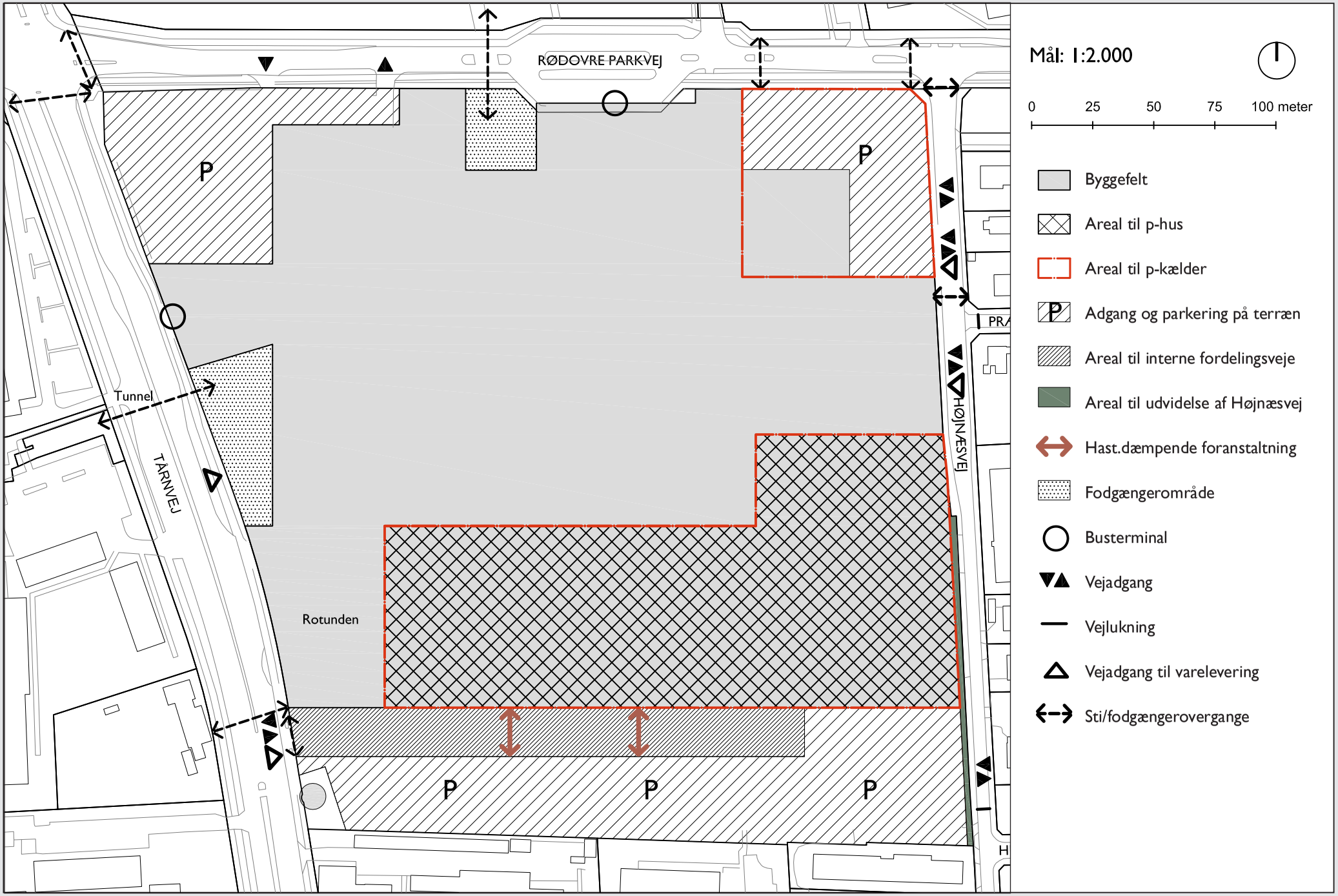
Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.xxxx og er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.rk.dk og Rødovre Lokal Nyt den xx.xx.xxxx, jf. § 27 i Lov om planlægning.

Erik Nielsen
Borgmester /

Per Ullerichs
Kommunaldirektør

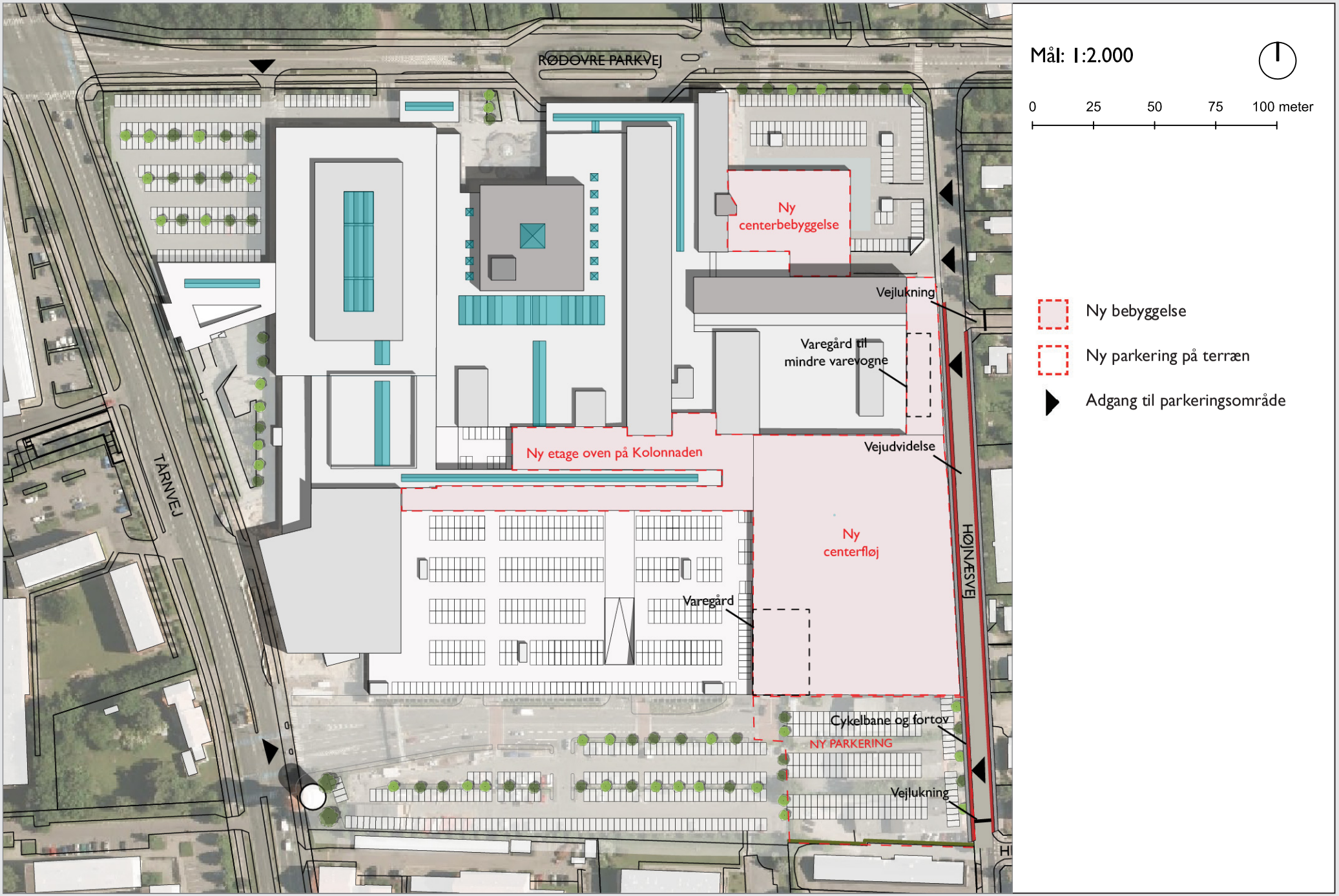
KORTBILAG 1
Eksisterende forhold

KORTBILAG 2
Trafik



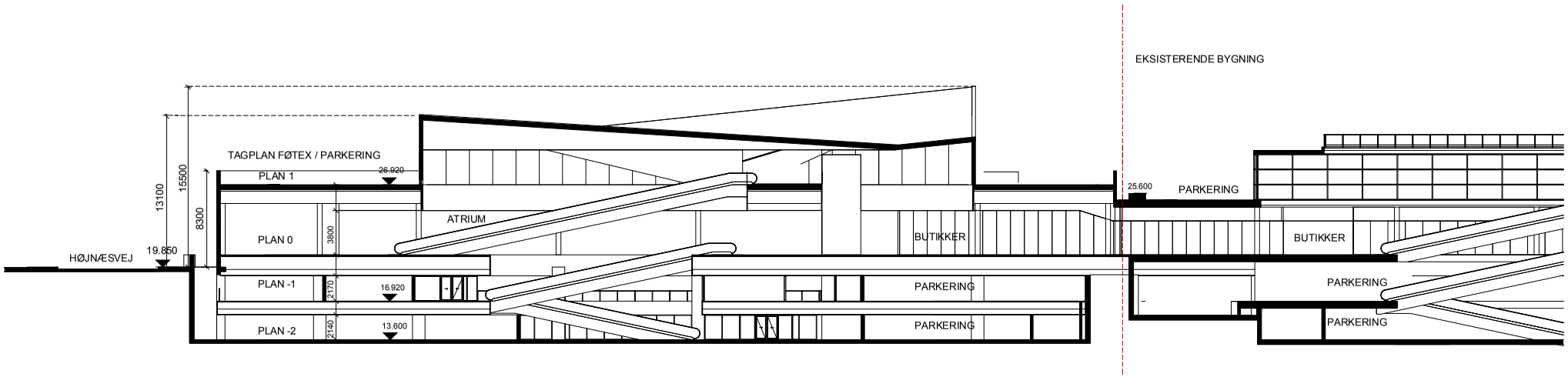
KORTBILAG 3
Byggefelter

KORTBILAG 4
Illustrationsplan



KORTBILAG 5

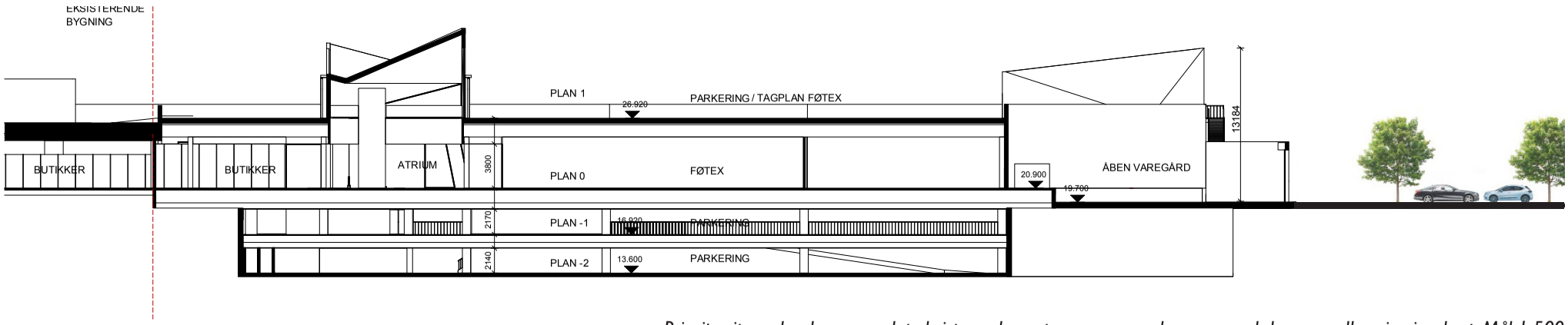
Principsnit øst-vest gennem den nye udbygning



Principsnit, øst-vest gennem den nye udbygning og sammenhængen med det eksisterende center. Mål 1:500

KORTBILAG 6

Principsnit nord-syd gennem den nye udbygning



Principsnit, nord-syd gennem det eksisterende center og sammenhængen med den nye udbygning i syd-øst. Mål 1:500

Sammenfattende redegørelse til Lokalplan 136 og Tillæg 5 til Kommuneplan 2010-2022

1 - Indledning

Rødovre Kommune sendte i januar 2016 Forslag til Lokalplan 136 Rødovre Centrum og Forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2010-2022 i offentlig høring. Planerne har været i offentlig høring i perioden fra den 6. januar 2016 til den 2. marts 2016.

I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene er der udarbejdet en miljøvurdering efter Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer. 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 be-handlet, og
- hvorledes myndigheden vil overvåge væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig 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 at der har været en reel mulighed for at påvirke udviklingen af planen og indtænke miljøhensyn i planen.

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 9 høringssvar med 55 punkter. I høringen er der indkommet bemærkninger og indsigelser til følgende emner: Øget trafik, trafikstøj, vejbyggelinje langs Højnæsvej. Miljøvurdering (henvisning til trafik og indsigt/udsigt samt lys/skygge-refleksioner), parkeringspladser, centerudvidelsen, butiksstørrelser, manglede grønne profil og grøn vejprofil samt nedsivning af regnvand, forhold omkring vareindleveringer, ældreboliger, udsigt fra etageboligerne Pedersborg, eksisterende bygning i 6 etager, forslag til ny tunnel, brandvej, manglende hensyn til boligområder med bevaringsværdier, byggetekniske spørgsmål til anlægsfasen (ved piloteringe), plangrundlaget, illustrationer i planen er ikke retvisende, mangler en visualisering af den nye centerudvidelse i to etager, facadehøjden langs Højnæsvej, friarealer og opholdsarealer, præcisering af byggefelter, arkitekturpolitik, bygningsregulerende bestemmelser, cykelparkering, ankomsttorv ved Højnæsvej, cykelbaner i stedet for cykelstier, krav om levende hegn mod naboer og veje, trafikale konsekvenser for Rødovregårds Villaby bør vurderes, trafikale hensyn i anlægsfasen, eksisterende spærring af Præstebakken.

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

1:
Agenda 21 Gruppen Rødovre gør opmærksom på, at byggefeltet til den eksisterende 6 etages bygning er tegnet helt ud til Højnæsvej (og at dette ikke er i overensstemmelse med Rammeområde 5C03 i Kommuneplan 2010-2022).

På lokalplanens Kortbilag 3 rettes byggefeltet til en sokkelafgrænsning.

2:
Beboergruppen omkring Axelhøj og Præstebakken gør opmærksom på, at principskitsen på lokalplanens side 10-11 ikke viser lokalplanes fulde udnyttelse af bygningshøjden langs Højnæsvej, som er tre etager (17,5 m).

I principskitse på lokalplanens side 10-11 indtegnes den mulige maksimale bygningshøjde (17,5 m).

3:
Grundejerforeningen Rødovregårds Villaby gør opmærksom på, at den eksisterende vejspærring ved Præstebakken/Højnæsvej ikke er indtegnet på lokalplanens Kortbilag.

Vejspærringen indtegnes på lokalplanens Kortbilag 1, 2, 3 og 4.

4:
Agenda 21 Gruppen mener ikke, at lokalplanens illustrationer viser det ønskede arkitektoniske løft af Højnæsvej. Ligeledes spørger Agenda 21 Gruppen, om udformningen af facaden mod Højnæsvej vil give mulighed for at etablere den lovede begrønning af facaden.

Med hensyn til Højnæsvejs grønne profil, er der ikke plads til grønne tiltag direkte på den smalle vej. Derfor er der i stedet fokuseret på fladerne, hvor muren langs vejen skal begrønnes. I henhold til § 8.6 Facader på parkeringshuse, så fremgår det, at facader på parkeringshuse skal forsynes med helt eller delvist dækkende klatreplanter. Ligeledes gælder i henhold til § 8.5 Facader generelt, at dele af facaderne må suppleres med espalier og delvist dækkende klatreplanter. Således er det sikret, at fladerne op til Højnæsvej så vidt muligt etableres som begrønnede facader.

Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser angående terrænreguleringer, jf. § 10.10 Terrænspring mod vejene skal optages, så det fremtræder grønt ud mod vejene, som f.eks. hækbeplantningen foran en støttemur.

På principsnittet på s. 15 er der vist et princip for, hvordan den nye centerfløj mod Højnæsvej kan begrønnes. På samme illustration er vist, at det eksisterende vejskel mod Højnæsvej flyttes mod vest, idet Højnæsvej udvides med fortov og cykelbaner i begge retninger.

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 vil bevares som det er, dvs. uden en udvidelse af Rødovre Centrum. Hvilket, over tid kan påvirke Rødovre Centrums status, som et stærkt og vel-

fungerende butikscenter for byens borgere og kunder fra omkringliggende kommuner og regionen.

5 - Overvågning
Miljøvurderingen har vist, at der ikke forventes væsentlige negative indvirkninger på miljøet som følge af planernes vedtagelse. Det vurderes, at trafiksituationen skal følges tæt i forbindelse med udvidelsen af Rødovre Centrum, og at det løbende skal vurderes, hvorvidt det er nødvendigt at udvide svingbaner på Tårnvej, og på Rødovre Parkvej, således at trafikken ikke stuver tilbage til fodgængerfelt og busterminal.

Trafik
Det er vurderet, at det med de i miljøvurderingen nævnte ombygninger og justeringer, vil være muligt at forbedre afviklingen af trafikken til og fra Rødovre Centrum, i forbindelse med udvidelsen af centret og den forventede øgede trafik. Hvis tiltagene gennemføres, vurderes trafiksituationen efter udvidelsen af Rødovre Centrum at være acceptabel.

Trafikstøj
De øgede trafikmængder vil skabe øget støj ved bebyggelser langs vejene. Da Rødovre Kommune hører under betegnelsen 'større samlede byområde', jf. Bekendtgørelse om kortlægning af støj fra veje, er kommunen forpligtet 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 støjkortlægningen samt ved en efterfølgende udarbejdelse af støjhandlingsplan for trafikstøj.

Det kræver en trafikstigning på 50 %, før der er hørbar forskel på trafikstøj. Trafikken vurderes kun at stige med 5-15 % på Højnæsvej. Heraf reduceres lastbiltrafikken på Højnæsvej, da der kun er tiltænkt vareindlevering med mindre køretøjer. Ved Tårnvej og Rødovre Parkvej forventes kun et trafikstigning på ca. 25 %, som del af trafik til centeret og trafikudviklingen frem til 2030. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske hørbar forskel på trafikstøjen.

Vareleverancer fra Tårnvej leveres og aflæsses via varegård i kælder og til ny lukket varegård mod sydvest, og vurderes derfor ikke at støjbelaste naboerne.

Udarbejdelse af planer

Ifølge planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen bliver gennemført eller før større bygge- eller anlægsarbejder, herunder hvis bebyggelse skal nedrives.

Forslag til lokalplaner skal fremlægges i offentlig høring i minimum 8 uger, for at kommunens borgere kan få kendskab til planlægningen og lejlighed til at komme med indsigelser, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt. Hvis der kommer indsigelser, kan lokalplanen først vedtages endeligt 4 uger efter høringsperiodens udløb.

Fingerplanen 2013 omhandler Landsplansdirektivet om hovedstadsområdets planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafikanlæg med mere. Fingerplanen udstikker retningslinierne for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikscentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold. Kommuneplan 2014 er en temarevision, der gælder for byudviklingsområderne i kommunen. Denne plan blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17. juni 2014. Derudover gælder Kommuneplan 2010-2022 for Rødovre Kommune, der er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 31. august 2010.

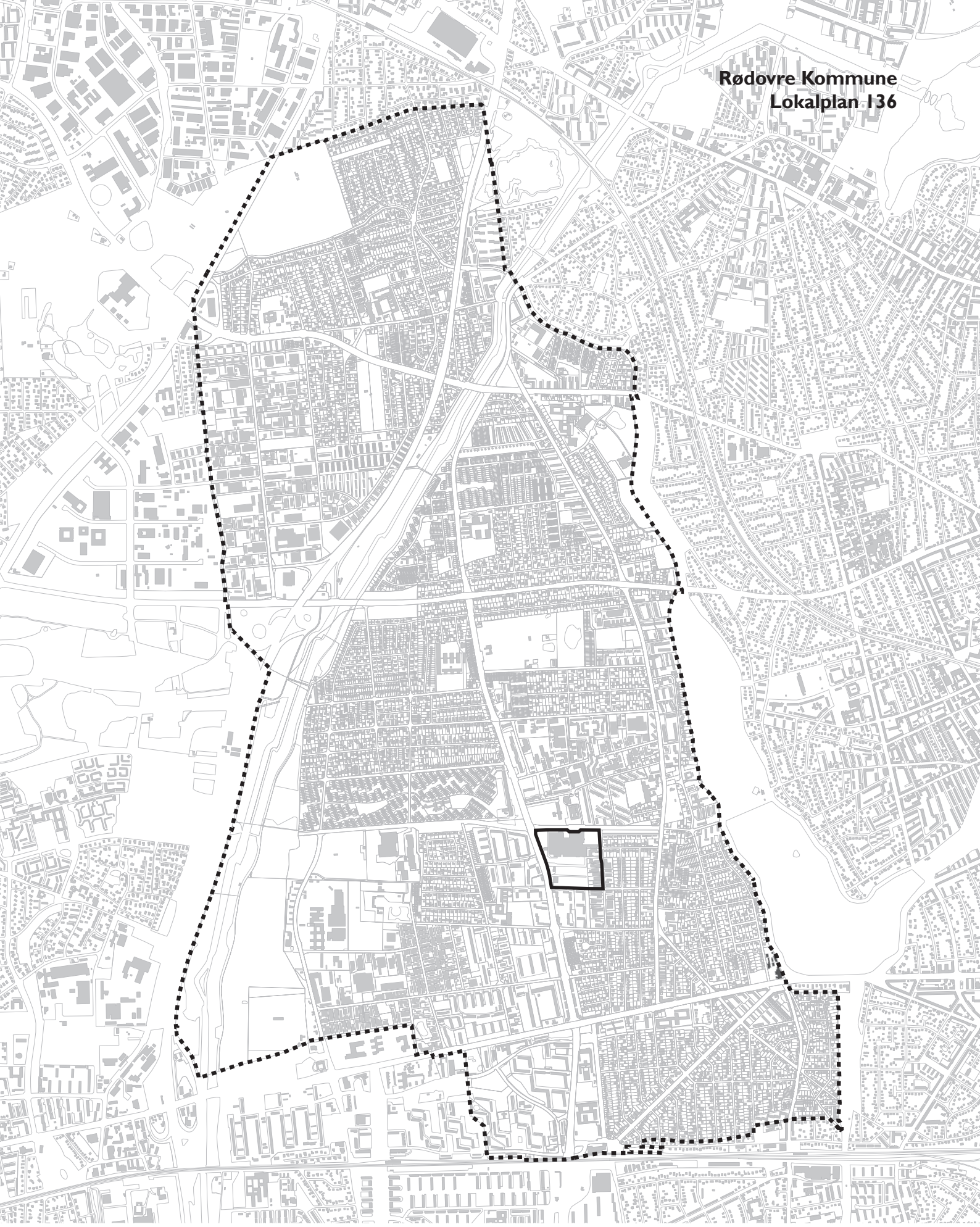
Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal bruges og se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. De ejendomme, der er omfattet af planen, er indberettet på Plansystem.dk, og er som sådan juridisk bindende for fremtidige dispositioner på ejendommen. Lokalplanen regulerer ikke eksisterende lovlig anvendelse og påfører ikke handlepligt.

Udgivet af:	Rødovre Kommune 2016
Forsidefoto:	Jens V. Nielsen
Fotos:	Rødovre Kommune og Årstiderne Arkitekter
Tekniske kort:	Rødovre Kommune og KMS (Kort og Matrikelstyrelsen)
Illustrationer:	Rødovre Kommune og Årstiderne Arkitekter
Tryk:	Rødovre Kommune (digitalt)

Du kan få flere oplysninger om Lokalplan 136 hos:
Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 36 37 70 00

- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

Rødovre Kommune
Lokalplan 136



Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
Telefon: 36 37 70 00 E-mail: rk@rk.dk