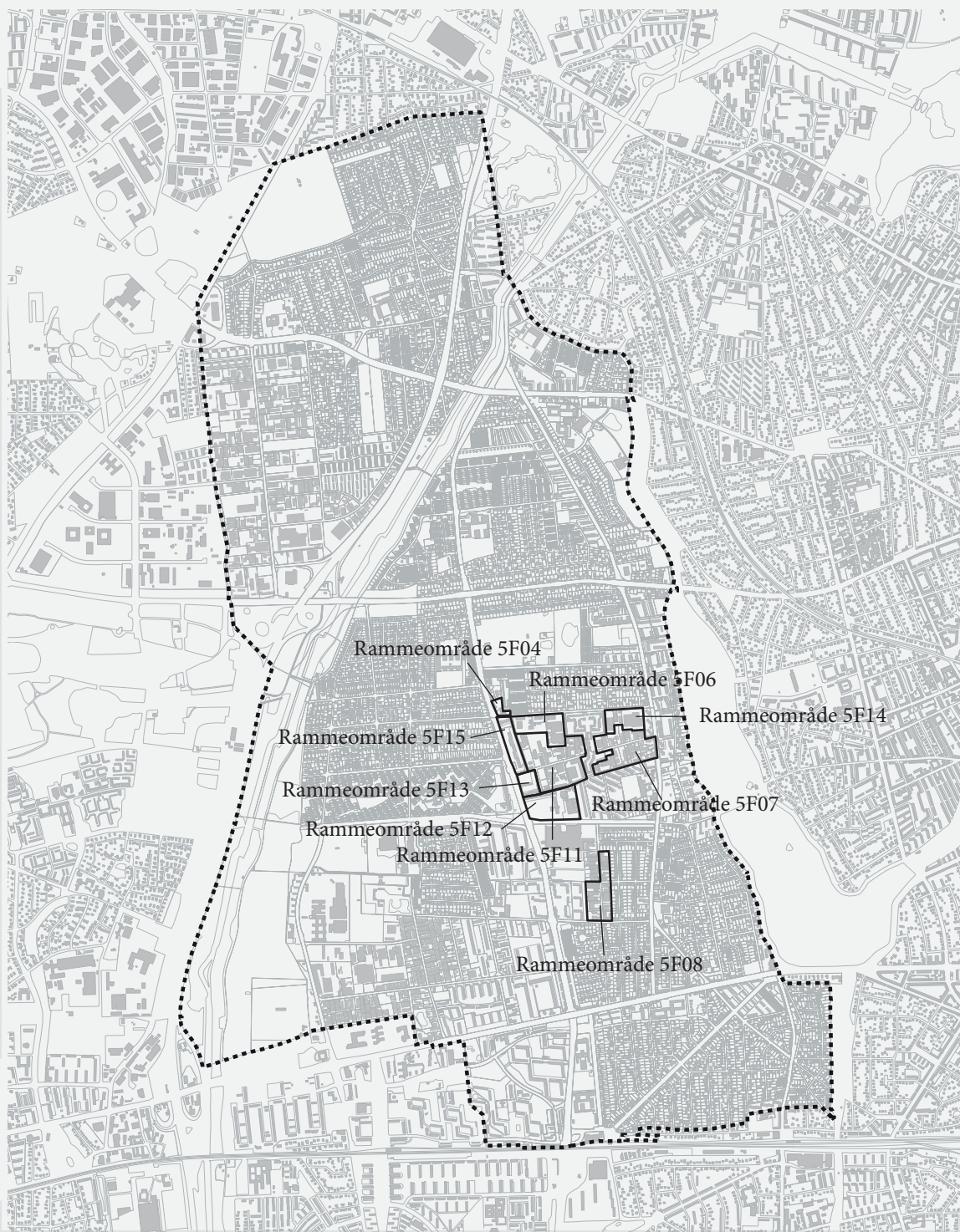


Forslag til Tillæg 6 til

Kommuneplan 2014

Omdannelse og byudvikling i Bykernen



Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2014

Redegørelse

Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2014 er udarbejdet for at skabe mulighed for, at fremtidige lokalplaner kan udvikles i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for Bykernen. Helhedsplanen viser, hvordan Bykernen kan udvikles til en ny og spændende bydel med fokus på bl.a. flere boliger, grønne områder og attraktive bymæssige funktioner.

Målet er at skabe en bykerne, der åbner op, tilfredsstillende og tiltrækker forskellige behov på samme tid. I Bykernen samles de nødvendige byfunktioner i et kommunalt centralt beliggende område i gå-afstand fra hinanden. Der skal derfor sikres en forbedret sammenhæng rundt i Bykernen for både bilister og fodgængere. Samtidig skal der skabes flere byrum med høj oplevelsesværdi. Spændende gader, stier og små pladser skal således binde området sammen og skal indrettes, så det er rart at være der for både børn og voksne.

Nye arkitektoniske perler skal være pejlemærker rundt i bydelen. Samtidig skal man kunne opleve grønne gårdrum, tagfarme og beplantning i byrummene, der sammen med attraktive LAR-løsninger er med til at give området en grøn, miljø- og klimamæssig bæredygtig profil.

De mange nye offentligt tilgængelige aktiviteter, der hovedsageligt samles i den nordlige del af Bykernen forbindes via et hovedstrøg, der skærer sig vertikalt ned gennem området fra Tæbyvej til Rødovre Centrum, med de allerede eksisterende funktioner i den sydlige del af Bykernen.

Generelt tilgodeser bebyggelsesstrukturen i helhedsplanen for Bykernen både en grøn og landskabelig åbenhed, en urban tæthed samt mulighed for at etablere en del fælles faciliteter af forskellig art. Imidlertid følger denne struktur ikke kommuneplanens rammebestemmelser. Det er derfor nødvendigt med et tillæg til Kommuneplan 2014, for at sikre at der kan udarbejdes lokalplaner i overensstemmelse med helhedsplanens principper. Det vil kræve ændringer af rammeområderne 5F04 (blandet bolig og erhverv), 5F06 (blandet bolig og erhverv), 5F07 (blandet bolig og erhverv), 5F08 (blandet bolig og erhverv), 5D03 (offentligt område) og 5D07 (offentligt område).

Ændringer i rammeområderne for Bykernen

Kommuneplantillægget ændrer rammeafgrænsningen af

Rammeområde 5F04 Tårnvej ved Tæbyvej

Rammeområde 5F06 Egegårdsvej vest og

Rammeområde 5F07 Egegårdsvej øst

- Matrikel 7ac, 7dx og 7n af Rødovre By, Rødovre (hidtil rammeområde 5F06) forbliver som rammeområde 5F06 (blandet bolig og erhverv).
- Matrikel 7ad (hidtil del af rammeområde 5F06) og 7da (hidtil del af rammeområde 5F04) af Rødovre By, Rødovre bliver til rammeområde 5F15 (blandet bolig og erhverv).
- Matriklerne 7ak, 7ao, 7ap, 7aq, 7au, 7ax, 7az, 7ba, 7bd, 7bx, 7d, 7do, 7eu, 7ff, 7ka, 7r og 7u (hidtil del af rammeområde 5D03 og 5F06) bliver til rammeområde 5F11 (blandet bolig og erhverv).
- Matriklerne 7ca, 7dy, 7k og 7p (hidtil del af rammeområde 5F07) bliver til rammeområde 5F14 (blandet bolig og erhverv).

Udover rammeafgrænsningen er rammebestemmelserne for Rammeområde 5F04 uændrede.

Rammebestemmelserne for Rammeområde 5F06 ændres, så den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 120% til henholdsvis maksimalt 70% for tæt-lav og maksimalt 80% for øvrige funktioner. Det maksimale antal etager ændres fra syv etager til tre etager. Der tilføjes desuden "tæt, lav bolig" og "undervisning" til rammebestemmelserne for fremtidig anvendelse.

I Rammeområde 5F07 ændres bebyggelsesprocenten fra maksimalt 120% til maksimalt 80%. Det maksimale etageantal ændres fra maksimalt syv etager til maksimalt 3½ etage. Der tilføjes desuden ”publikumsorienterede serviceerhverv” til rammebestemmelserne for fremtidig anvendelse.

For Rammeområde 5F08 ændres rammebestemmelserne til kun at omfatte ”etageboliger, tæt-lav boliger og undervisning”.

For Rammeområde 5F11 (hidtil del af Rammeområde 5F06) ændres de gældende rammebestemmelser, så den maksimale bebyggelsesprocent for området ændres fra 120% til 160%. Det maksimale antal etager ændres fra syv etager til minimum to og maksimalt seks etager, på nær den sydlige del af rammeområdet nord for Rådhuspladsen og Rådhusplænen, hvor der maksimalt må bygges i tre etager. Der tilføjes desuden ”publikumsorienterede serviceerhverv”, ”kontorer”, ”mindre værksteder” ”undervisning” og ”institutioner” til rammebestemmelserne for fremtidig anvendelse.

Matriklerne 6af og 6dæ (hidtil Rammeområde 5D03) bliver til: Rammeområde 5F12 (blandet bolig og erhverv). For Rammeområde 5F12 fastsættes bebyggelsesprocenten til maksimalt 40%. Det maksimale antal etager ændres fra fire til tre og der tilføjes ”publikumsorienterede serviceerhverv” og ”undervisning” til rammebestemmelserne for fremtidig anvendelse.

Matriklerne 7e, 7q og 7mx (hidtil Rammeområde 5D07) bliver til Rammeområde 5F13 (blandet bolig og erhverv). For Rammeområde 5F13 ændres bebyggelsesprocenten til 140%. Det maksimale antal etager ændres fra fem etager til minimum to og maksimalt seks etager, på nær den sydlige del af rammeområdet nord for Rådhusplænen, hvor der maksimalt må bygges i tre etager. Anvendelsesbestemmelserne ændres for dette område til at omfatte ”etageboliger” ”publikumsorienterede serviceerhverv”, ”kontorer”, ”offentlig administration”, ”mindre værksteder” ”undervisning” og ”institutioner”.

I Rammeområde 5F14 (hidtil del af Rammeområde 5F07) ændres bebyggelsesprocenten til maksimalt 70% for tæt-lav og maksimalt 80% for øvrige funktioner. Det maksimale antal etager ændres fra syv etager til tre etager. Der tilføjes desuden ”publikumsorienterede serviceerhverv” til rammebestemmelserne for fremtidig anvendelse.

For Rammeområde 5F15 (hidtil del af Rammeområde 5F06) ændres de gældende rammebestemmelser for området til, at bebyggelse skal opføres i minimum to og maksimalt seks etager. Der tilføjes desuden ”publikumsorienterede serviceerhverv” og ”kontorer” til rammebestemmelserne for fremtidig anvendelse.

De hidtige rammebestemmelser og fysiske afgrænsninger kan ses på side 5-6. De fremtidige rammebestemmelser og fysiske afgrænsninger kan ses på side 7-9.

Kommuneplantillægget er miljøvurderet

Rødovre Kommune har foretaget en miljøvurdering af helhedsplan og kommuneplantillæg. I miljørapporten er det vurderet, hvordan og i hvilket omfang planen kan medføre indvirkninger på omgivelserne i forhold til den nuværende planlægning og miljøstandard.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal Rødovre Kommune gennemføre en miljøvurdering, hvis kommuneplantillæg og helhedsplan må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Det er ved indledende miljøscreening og -scoping vurderet, at ved den byudviklingen, som planforslagene giver

mulighed for, kan der være væsentlige indvirkninger på miljøet i forhold til følgende parametre: detailhandel, trafik, trafikstøj og regnvandshåndtering.

Miljøvurderingen findes i særskilt dokument.

Afgrænsningen af miljøvurderingen har været fremsendt i stjernehøring hos Kroppedal Museum, HOFOR og Rødovre Kommunes forvaltninger.

Der var XX bemærkninger til miljøvurderingens afgrænsning.

Forudgående høring

Der er foretaget en forudgående høring om planerne for Bykernen. Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. marts 2016, at der i henhold til Planlovens § 23c skulle indkaldes idéer og forslag til den fremtidige planlægning for Bykernen. Forhøringen blev gennemført i tre uger fra den 6. april 2016 til den 27. april 2016.

Der er ikke modtaget nogen høringssvar i høringsperioden.

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den xx. måned 2016 vedtaget at fremlægge Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2014.

Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2014 er fremlagt i offentlig høring i perioden fra den xx. måned 2016 til den xx. måned 2017.

Forslaget kan ses på Rødovre Kommunes hjemmeside:

www.rk.dk. Forslaget kan desuden hentes i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77 samt på bibliotekerne.

Har du kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget, skal du sende dem inden den xx. måned 2017 med tydelig afsenderadresse til:

Rødovre Kommunalbestyrelse, e-mail rk@rk.dk eller pr. brev til Rådhuset, Rødovre Parkvej 150, 2610 Rødovre – mærket "Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2014".

Vedtagelse

Dette forslag til kommuneplantillæg er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.xxxx og er offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokalnyt den XX.XX.2017.

Erik Nielsen
Borgmester

/

Per Ullerichs
Kommunaldirektør

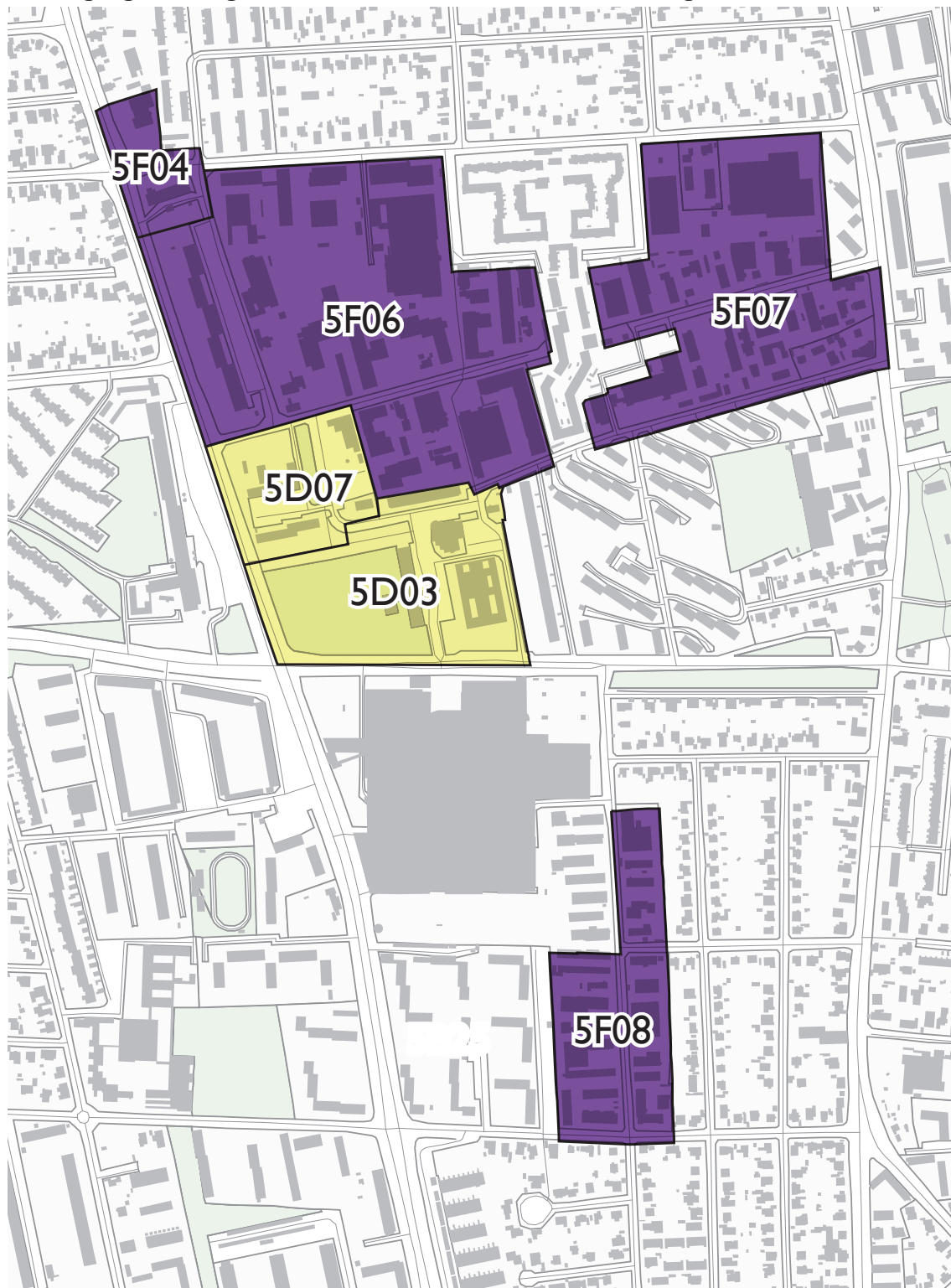
Hidtidige rammebestemmelser for rammeområde 5D03 og 5D07 Offentlige områder

Rammområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende Lokalplaner, byplaner og deklARATIONER
5D03 Rødovre Parkvej Rødovre Rådhus m.m.	Bymidte (for en del) Rådhus Bibliotek Kulturhus Administration Institutioner	60 %	4	Fredning af Rådhus med omgivende arealer Bevaringsværdig bebyggelse, se side 112 Tårnvej trykforøgerstation er placeret i området, se side 200 Rødovre Parkvej vekslerstation er placeret i området, se side 200	Bymidte Rådhus Bibliotek Kulturhus Daginstitution Vekslerstation	Lokalplan 27 af 21.06.88 (for en del)
5D07 Egegårdsvej - Tårnvej	Bymidte (for en del) Administration Institutioner Undervisning	120%	5	Minimum 25% friareal for undervisning	Daginstitution Politistation Sundhedscenter	Lokalplan 58 af 12.6.96 (for en del) Lokalplan 131 af 04.02.2015 (for en del)

Hidtidige rammebestemmelser for rammeområderne 5F04, 5F06, 5F07 og 5F08 Blandede bolig- og erhvervsområder

Rammområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende Lokalplaner, byplaner og deklARATIONER
5F04 Tårnvej ved Tæbyvej	Boliger Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener	40 %	Min. 2		Dagligvarebutik Tankstation	Byplan 18 af 18.8.62 (for en del) Tillæg 2 til Byplan 18 af 15.9.71 (for en del)
5F06 Egegårdsvej vest	Etagerboliger Administration Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener	120 %	7 etager		Værksteder Servicevirksomheder Administration Materielgård	Byplan 18 af 18.9.62 (for en del) Lokalplan 41 af 20.3.91 (for en del) Lokalplan 86 af 13.11.02 (for en del) Lokalplan 47 af 16.9.92 (for en del)
5F07 Egegårdsvej øst	Tæt-lav bolig Etagerboliger Administration Virksomheder uden miljøgener Offentlige formål Undervisning Institutioner	120 %	7 etager		Værksteder Serviceerhverv Fagskole Pædagogisk udviklingscenter	Lokalplan 62 af 22.04.98 (for en del) Lokalplan 122 af 09.06.2010 (for en del)
5F08 Højnæsvej nord for Rødovre Allé	Tæt-lav bolig Administration Serviceerhverv Liberale erhverv Kulturelle formål	75%	Min. 2 maks. 3. Maks bygningshøjde på 8,5 meter		Værksteder servicevirksomheder Foreningshus Kirke	Lokalplan 71 af 12.3.03

Hidtidig afgrænsning af områderne 5D03, 5D07, 5F04, 5F06 og 5F07

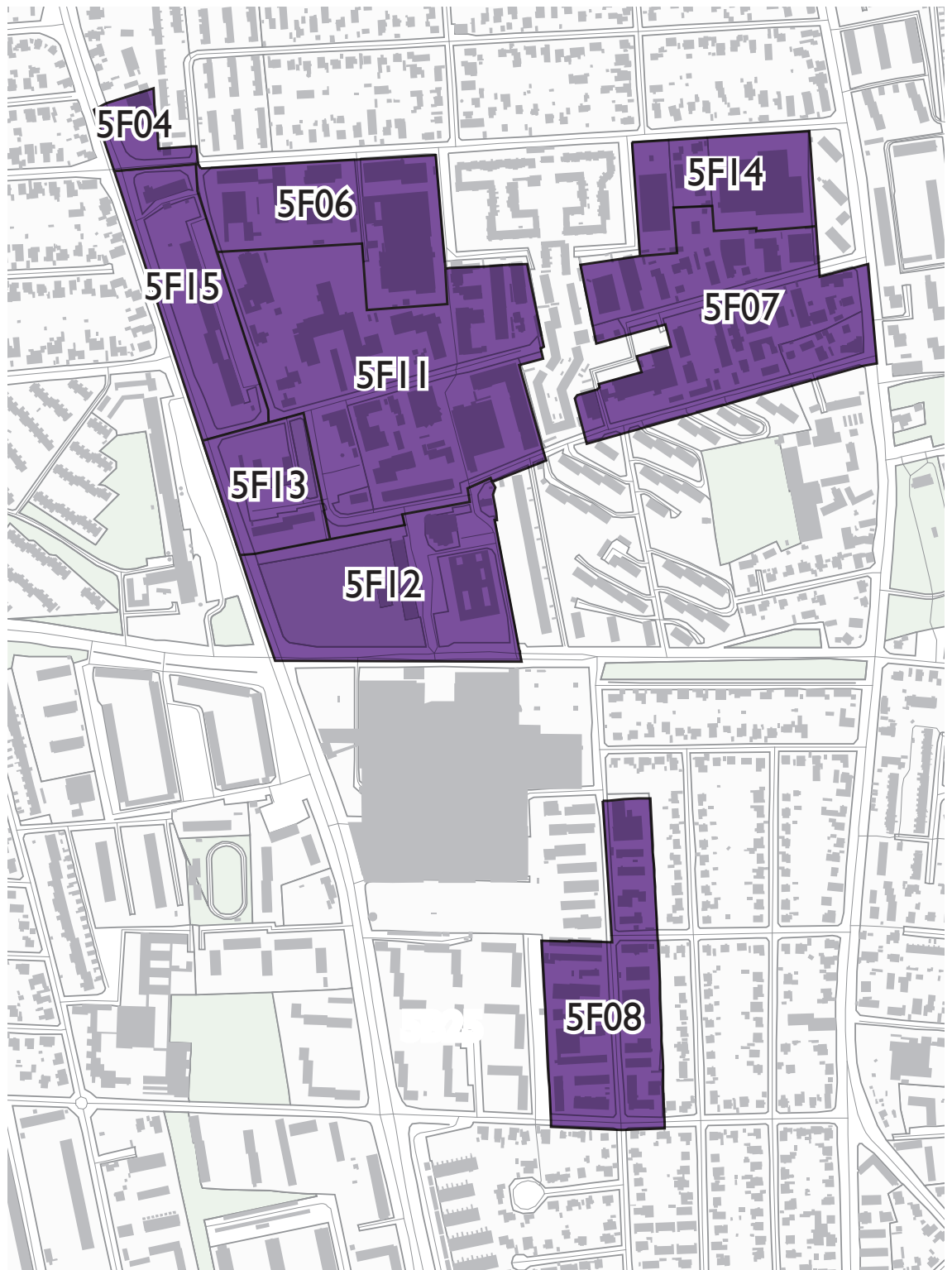


Nye rammebestemmelser for 5F04, 5F06, 5F07, 5F08, 5F11, 5F12, 5F13, 5F14 og 5F15 Blandede bolig- og erhvervsområder

Rammområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende Lokalplaner, byplaner og deklamationer
5F04 Tårnvej ved Tæbyvej	Boliger Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener	40 %	Min. 2		Dagligvarebutik	
5F06 Tæbyvej vest	Tæt-lav bolig Etageboliger Administration Liberale erhverv Serviceerhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Undervisning Virksomheder uden miljøgener	70 % (for tæt-lav) 80% (for øvrige funktioner)	3		Fagskole Administration Materielgård	Byplan 18 af 18.08.62
5F07 Egegårdsvej øst	Etageboliger Administration Offentlige formål Undervisning Institutioner Serviceerhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Virksomheder uden miljøgener	80 %	3,5		Værksteder Serviceerhverv	Lokalplan 62 af 22.04.98 (for en del) Lokalplan 122 af 09.06.2010 (for en del)
5F08 Højnæsvej nord for Rødovre Allé	Tæt-lav bolig Etageboliger Undervisning	75 %	Min. 2 maks. 3.		Værksteder servicevirksomheder Foreningshus Kirke Skole	Lokalplan 71 af 12.3.03
5F11 Egegårdsvej vest	Etagerboliger Kontorer Administration Publikumsorienterede serviceerhverv Mindre værksteder Institutioner Undervisning Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener	160 %	Min. 2 maks. 6 Tættest på Rådhusplænen/pladsen maks. 3	Der kan etableres mindre butikker i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022 (s. 131). Der vil kunne fraviges fra princippet om 500 m. afstand.	Værksteder Servicevirksomheder Institution Kontorer	Byplan 18 af 18.08.62 (for en del) Lokalplan 27 af 21.06.88 (for en del) Lokalplan 41 af 20.03.91 (for en del) Lokalplan 86 af 13.11.2002 (for en del) Lokalplan 58 af 12.06.96 (for en del) Lokalplan 131 af 04.02.2015 (for en del)

5F12 Rødovre Parkvej Rødovre Rådhus m.m	Bymidte Rådhus Bibliotek Kulturhus Administration Kontorer Publikumsorienterede serviceerhverv Undervisning	40 %	Maks. 3	Fredning af Rådhus med omgivende arealer Bevaringsværdig bebyggelse, se side 112 Tårnvej trykforøgerstation er placeret i området, se side 200 Rødovre Parkvej vekslerstation er placeret i området, se side 200	Bymidte Rådhus Bibliotek Kulturhus Daginstitution Vekslerstation	Lokalplan 27 af 21.06.88
5F13 Egegårdsvej Tårnvej	Bymidte Etageboliger Publikumsorienterede serviceerhverv Kontorer Administration Mindre værksteder Undervisning Institutioner	140 %	Min. 2 Maks. 6 etager Tættest på Rådhusplænen maks. 3 etager på nær ud mod Tårnvej		Politistation VUC Offentlig administration	Lokalplan 131 af 04.02.2015
5F14 Tæbyvej øst	Tæt-lav bolig Etageboliger Administration Offentlige formål Undervisning Institutioner Serviceerhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Virksomheder uden miljøgener	70 % (for tæt-lav) 80% (for øvrige funktioner)	3		Fagskole Pædagogisk udviklingscenter	Lokalplan 122 af 09.06.2010
5F15 Næsbyvej Tårnvej	Etageboliger Administration Kontorer Liberale erhverv Service erhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Virksomheder uden miljøgener	120 %	Min. 2 maks. 6		Etageboliger Tankstation	Byplan 18 af 18.08.62 (for en del) Tillæg 2 til Byplan 18 af 15.09.71 (for en del)

**Ny afgrænsning af områderne 5F04, 5F06, 5F07, 5F08, 5F11, 5F12, 5F13, 5F14, 5F15
Blandede bolig- og erhvervsområder**



Områdetyper:

■ Blandede bolig- og erhvervsområder

