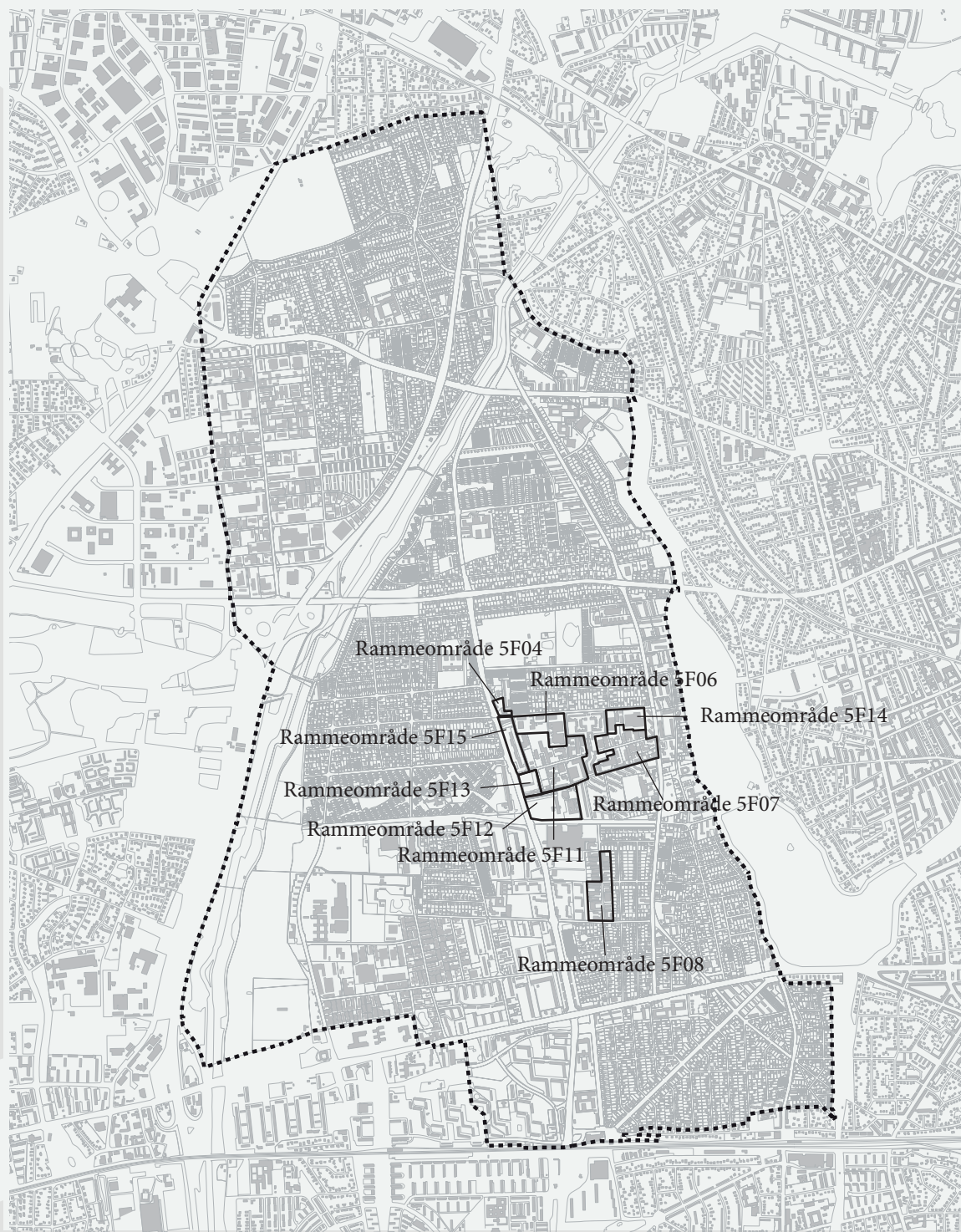


Tillæg 6 til

# Kommuneplan 2014

Omdannelse og byudvikling i Bykernen



# Tillæg 6 til Kommuneplan 2014

## Redegørelse

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 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 gårdum og forhaver, 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”. Derudover ændres etagehøjden til min. 2 og maks. 2,5 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

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

Når Tillæg 6 til Kommuneplan 2014 med bilag vedtages endeligt afløses miljøvurderingen af en sammenfattende redegørelse. I den sammenfattende redegørelse er der blandt andet redegjort for, hvordan miljøhensyn er integreret, og hvordan de bemærkninger, der er indkommet i den offentlige høring, er taget i betragtning. Den sammenfattende redegørelse indgår i Tillæg 6 til Kommuneplan 2014, på side 9.

Miljøvurderingen findes i særskilt dokument.

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

Der var ingen 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.

### **Borgermøde**

Der har været afholdt et borgermøde om Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2014, Helhedsplan for Bykernen og miljøvurdering i høringsperioden den 19. januar 2017 kl. 19.00 - 21.00 i Loen på Rødovregaard. Til mødet var der omkring 50 fremmødte.

### **Resultat af den offentlige høring**

Planforslaget med bilag har været fremlagt i offentlig høring i otte uger fra den 14. december 2016 til den 08. februar 2017. I perioden er der kommet 14 høringssvar.

På baggrund af den offentlige høring er der foretaget flg. to ændringer i planerne:

- I Rammeområde 5F08 ændres maks. antal etager til 2,5 etager med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.
- Figuren over cykelstier på side 23 i helhedsplanen for Bykernen skifter navn til "Nye cykelstier i Bykernen"

### **Vedtagelse**

Dette kommuneplantillæg er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx. april 2017 og er offentliggjort på [www.rk.dk](http://www.rk.dk) og i Rødovre Lokalnyt den xx.xx 2017.

Erik Nielsen  
Borgmester

/

Anders Agger  
Kommunaldirektør



## Hidtidige rammebestemmelser for rammeområde 5D03 og 5D07 Offentlige områder

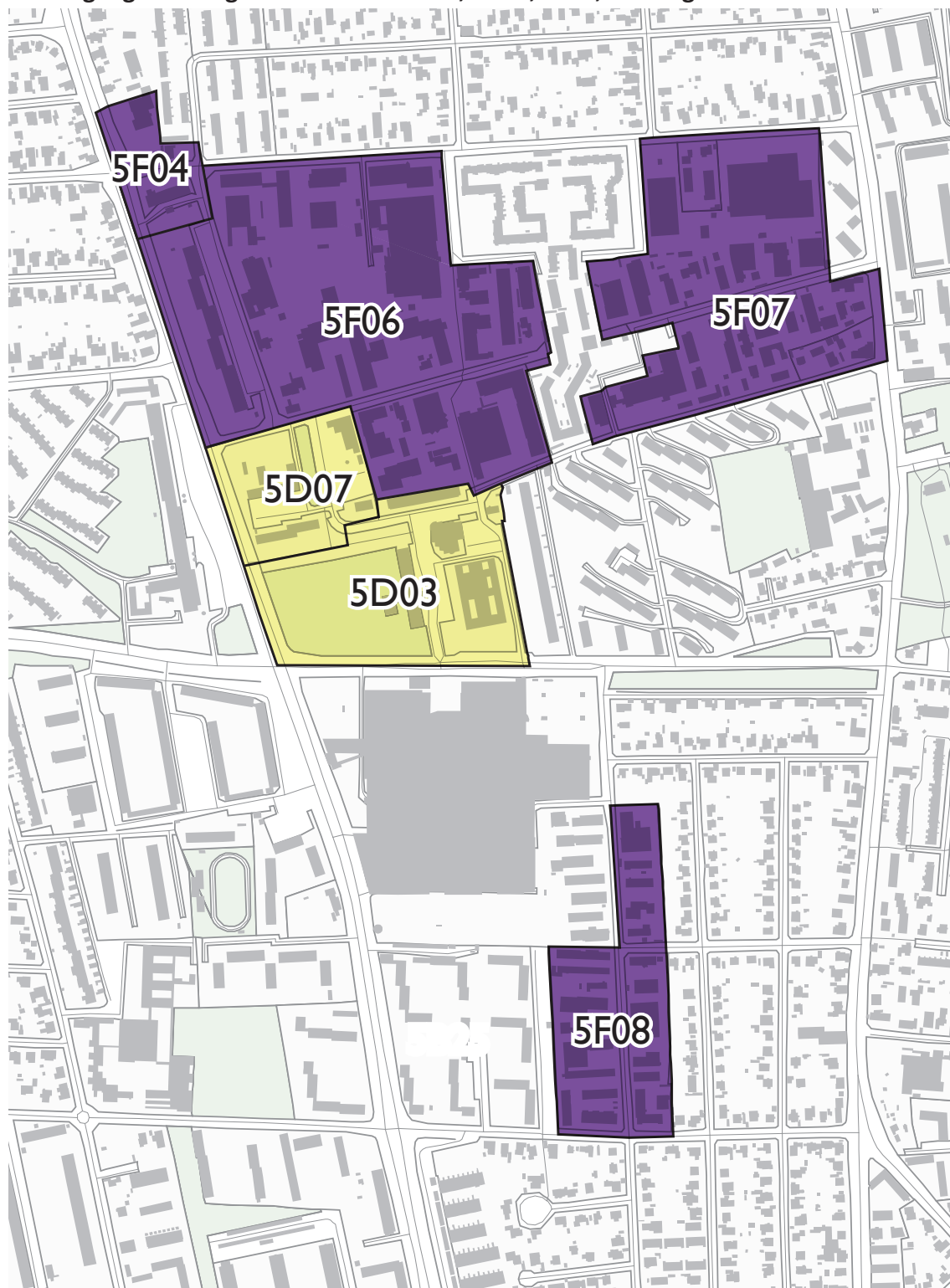
Rammområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende Lokalplaner, byplaner og deklARATIONER
<b>5D03</b> Rødovre Parkvej Rødovre Rådhus m.m.	Bymidte (for en del) Rådhus Bibliotek Kulturhus Administration Institutioner	60 %	4	Fredning af Rådhus med omgivende arealer  Bevaringsværdig bebyggelse, se side 112  Tårnvej trykforøgerstation er placeret i området, se side 200  Rødovre Parkvej vekslersation er placeret i området, se side 200	Bymidte Rådhus Bibliotek Kulturhus Daginstitution Vekslersation	Lokalplan 27 af 21.06.88 (for en del)
<b>5D07</b> 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
<b>5F04</b> 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)
<b>5F06</b> Egegårdsvej vest	Etageboliger 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)
<b>5F07</b> Egegårdsvej øst	Tæt-lav bolig Etageboliger 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)
<b>5F08</b> 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

## Hittidig afgrænsning af områderne 5D03, 5D07, 5F04, 5F06 og 5F07



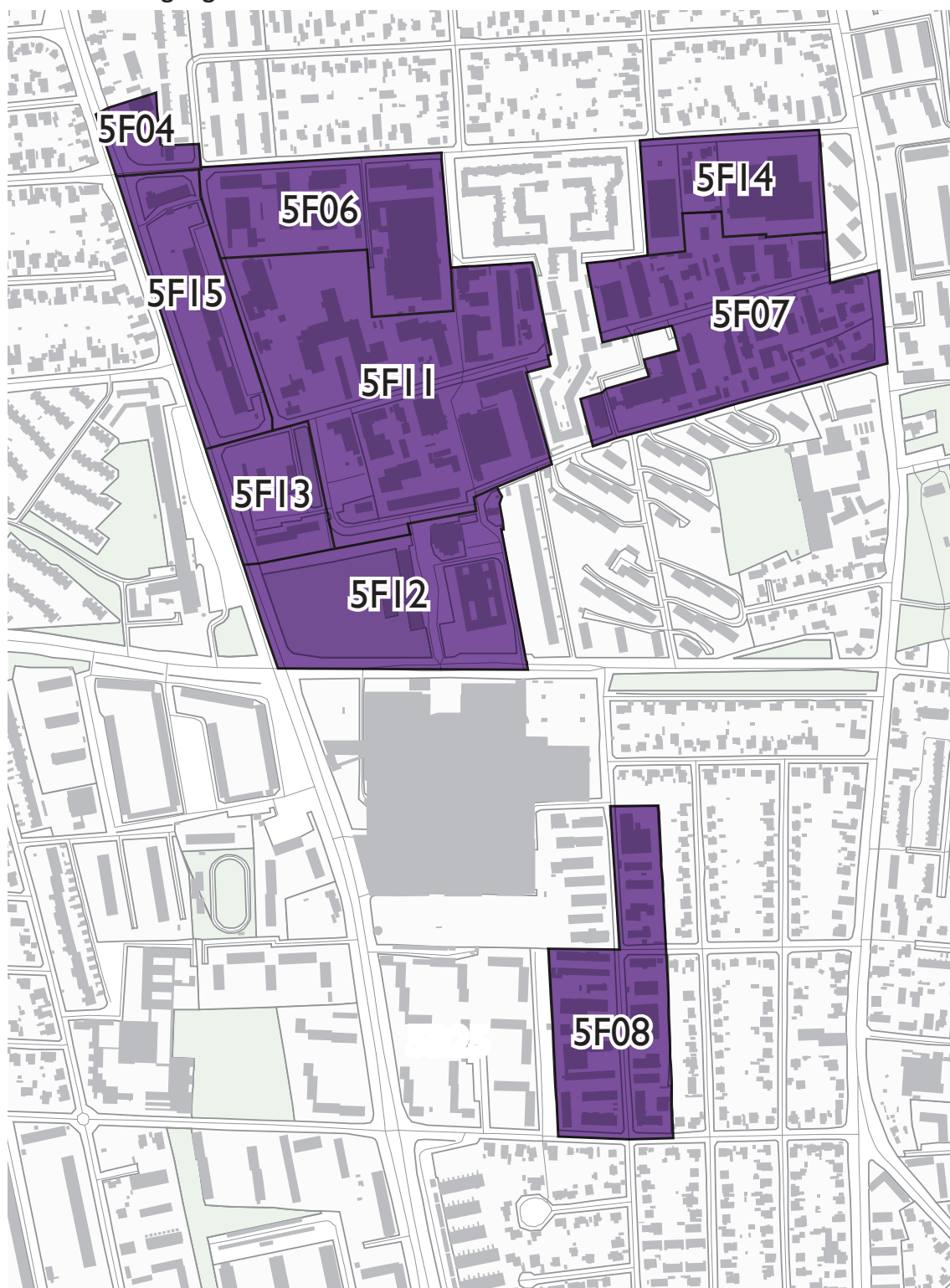
## Nye rammebestemmelser for 5F04, 5F06, 5F07, 5F08, 5F11, 5F12, 5F13, 5F14 og 5F15 Blandede bolig- og erhvervsområder

Rammområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende Lokalplaner, byplaner og deklARATIONER
<b>5F04</b> Tårnvej ved Tæbyvej	Boliger Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener	40 %	Min. 2 maks. 3		Dagligvarebutik	
<b>5F06</b> 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
<b>5F07</b> 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)
<b>5F08</b> Højnæsvej nord for Rødovre Allé	Tæt-lav bolig Etageboliger Undervisning	75 %	Min. 2 maks. 2,5 Maks. bygningshøjde på 8,5 m.		Værksteder servicevirksomheder Foreningshus Kirke Skole	Lokalplan 71 af 12.3.03
<b>5F11</b> Egegårdsvej vest	Etageboliger 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)

<b>5F12</b> 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
<b>5F13</b> 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
<b>5F14</b> 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
<b>5F15</b> 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

# Sammenfattende redegørelse til Helhedsplan for Bykernen og Tillæg 6 til Kommuneplan 2014

## 1 - Indledning

Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2014 med bilag har været i offentlig høring i otte uger fra den 14. december 2016 til den 08. februar 2017.

I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene er der udarbejdet en miljøvurdering i henhold til 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 behandlet, 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 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 høringsperioden er der indkommet 14 høringssvar. Høringssvarene indeholder bemærkninger og indsigelser til følgende emner: Plangrundlag, arkitektur, anvendelse, byggeriets højde og herunder indkigs- og skyggegener, parkering, øget trafik, trafikstøj, klimatilpasning, de grønne strukturer, cykelstier og ideer til at gøre området attraktivt.

På baggrund af den offentlige høring er der foretaget flg. to ændringer i planerne:

- I Rammeområde 5F08 ændres maks. antal etager til 2,5 etager med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.
- Figuren over cykelstier på side 23 i helhedsplanen for Bykernen skifter navn til "Nye cykelstier i Bykernen"

## 4 - Alternativer

Formålet med at foretage en miljøvurdering er at klarlægge planernes indvirkning på miljøet. For at kunne 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 realisering af Helhedsplan for Bykernen og Kommuneplantillæg 6 ikke vedtages.

## 5 - Overvågning

For hver af de fire parametre der indgår i miljøvurderingen er det vurderet, hvorvidt en fremtidig overvågning er påkrævet.

For de to første parametre trafik og trafikstøj vurderes det at overvågning er påkrævet.

For de øvrige to parametre: regnvandshåndtering og detailhandel, vurderes det, at yderligere overvågning ikke er relevant.

### Trafik

Med realiseringen af Helhedsplan for Bykernen vil trafikmængderne i området øges. Stigningen i trafikken kan påvirke kapaciteten på vejnettet og støjgenerne ved bebyggelse langs vejene.

Med de anbefalede afværgeforanstaltninger er kapaciteten på strækninger og i kryds vurderet at være tilstrækkelig. Området omkring Bykernen indgår i kommunens almindelige overvågning af vejtrafikken. I Rødovre Kommune sker overvågning af trafik og trafiksikkerhed i forbindelse med arbejdet med kommunens trafikplan, der revideres hvert fjerde år.

### Trafikstøj

De øgede trafikmængder vil skabe øget støj ved bebyggelse langs vejene. Da Rødovre Kommune hører under betegnelsen "større sammenhængende byområde" Jf. Bekendtgørelse om kortlægning af vej- og trafikstøj, er kommunen forpligtet til at kortlægge trafikstøjen hvert femte år. Overvågning af vejtrafikstøj foregår således gennem kommunens arbejde med støjkortlægning og udarbejdelse af en støjhandlingsplan for vejtrafikstøj. Næste støjkortlægning udføres i sommeren 2017.

