Screening af Kommuneplantillæg 10 og Lokalplan 143

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer[1] er der pligt til at miljøvurdere planer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en væsentlig indvirkning på miljøet. For at vurdere om en plan skal miljøvurderes foretages en screening af planen. Screeningen foretages med udgangspunkt i et screeningsskema (se side 3-24), som bruges til at vurdere om planen har væsentlig indvirkning på miljøet.

Navn på planerne

Forslag til Lokalplan 143 Rødovrevej 239 – Boligbebyggelse og Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2014. (Bemærk: Kommuneplan 2010-2022 er en del af Kommuneplan 2014).

Beskrivelse af planen (Formål og omfang)

Lokalplan 143 Rødovrevej 239

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af en boligbebyggelse i en tidligere erhvervsbebyggelse, beliggende centralt i den midt-østlige del af Rødovre Kommune - i et stationsnært område ift. Jyllingevej Station (Københavns Kommune). Tidligere husede bebyggelsen bl.a. *Tele Danmark* og *De gule sider,* men henligger i dag tom og noget nedslidt. (Der har også været en virksomhed som arbejder med landbrugskemikalier og der har været en brand som spredte forureningen til kloaksystemet).

I overensstemmelse med kommuneplanens intentioner ønsker udvikler; Proximus A/S at genanvende og omdanne den to etages erhvervsbebyggelse til boliger og kontorerhverv.

Lokalplanen muliggør at der kan etableres en kombination af rækkehuse og lejligheder samt at der kan tilføres en ekstra etage for lejligheder med penthouse og tagterrasse samt at der stadig kan etableres kontorerhverv i bebyggelsens stueetage, ud mod Rødovrevej.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd til etagehuse for boligbebyggelsen Mariahøj, mod nord til tre erhvervsgrunde som i dag huser forskellige serviceerhverv og liberalt erhverv (nærmeste naboer er et fitnesscenter samt en del klinikker og kontorerhverv), mod vest til to erhvervsgrunde (med et flyttefirma og kontorerhverv) - disser erhvervsgrunde grænser op til Schweizerstien og rækkehus boligbebyggelsen vest for stien og mod øst afgrænses lokalplanområdet til Rødovrevej.

Facaden mod Rødovrevej renoveres og stueetagen/kælderetagen indrettes til kontorfællesskab, som en "rugekasse" for folk med iværksætterdrømme. Således vil stueetagen med erhvervsfunktioner orientere sig mod den offentlige Rødovrevej i form af kontorfunktioner.
Den eksisterende vestligt beliggende ca. 900 m² store hal nedrives, for at skabe en privat fælleshave til bebyggelsens nye beboere. I fælleshaven etableres der et stort græsareal, som indrettes til ophold og aktiviteter (eksempelvis til udendørs fitness), der indrettes for fire grill-pladser og legeplads samt for dyrkning af grøntsager i beboernes egne urtebed og/eller i et fælles væksthus.

Langs lokalplanområdets nordlige skel genbruges og renoveres det eksisterende vejareal, som er en stikvej fra Rødovrevej og bliver derved den nye ankomstvej for boligerne. Bebyggelsen fremstår, som en delvis stokkebebyggelse med gavle, p-pladser og grønne gårdrum mod ankomstvejen, hermed opstår en rytme, som afsluttes i det store grønne fællesområde (fælleshaven).

I området er der et stort potentiale for boligudvikling, som vil bidrage til at skabe vækst i kommunen. Det stationsnære område skal udvikles iht. Fingerplan 2013 og iht. Stationsnærhedsprincippet. Sideløbende med

[1] LBK nr. 1533 af 10. december 2015 med senere ændringer.

udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som danner et supplerende plangrundlag til Kommuneplan 2014.

Kommuneplantillæg 10 til Kommuneplan 2014

Kommuneplantillægget omfatter 5F05 *Rødovrevej syd for Nørregårdsvej*, som er udlagt til et Blandet bolig- og erhvervsområde. Kommuneplantillægget muliggør ændring i rammeområdeafgrænsningen til 5F05, hvorfra der omdannes et ny Rammeområde 5F016 *Rødovrevej 239*, som ligeledes udlægges for et Blandet bolig- og erhvervsområde.

Rammområde 5F16 *Rødovrevej 239* oprettelses med følgende rammebestemmelser:
Anvendelse: Boliger, administration, serviceerhverv, liberalt erhverv og virksomheder uden miljøgener.
Med en maks. bebyggelsesprocenten på 85 % og et etageantal på min. 2 etager og maks. 3 etager.
Fortætningen (forøgelsen af bebyggelsesprocenten fra 60 % i Rammeområde 5F05 til 85 % i det nye Rammeområde 5F16) er i overensstemmelse med intentionerne i Fingerplan 2013 om, at der kan planlægges efter stationsnærhedsprincippet.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer er der, i det stationsnære område, planlagt for med en maksimal parkeringsnorm på 1 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 100 m² etageareal erhverv og cykelparkeringsnormen er 2 stk. pr. bolig og 1½ stk. pr. 100 m² etageareal erhverv.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer for friarealer i Blandede bolig- og erhvervsområder, som er min. 40 % friareal for bebyggelse med en bebyggelsesprocent over 60 og min. 15 % friareal for erhvervsareal.

Bemærk: For en del af området må der ikke etableres grundvandstruende virksomheder.

Lokalplanen anviser, at den nye bebyggelse, så vidt muligt, skal opføres med bæredygtighed for øje, hvor planens forskellige temaer skal forholde sig til principperne i Nordic Built Charter.

Lokalplanens formål er desuden at sikre, at offentligheden og især nabokvartererne til den nye fremtidige bydel inddrages i lokalplanprocessen.

Vejledende illustration, som viser princip for udformning af bebyggelsen og indretningen af de tilhørende fælles udearealer.

Skal planerne miljøvurderes? (vurderet på baggrund af screeningsskemaerne på side 3-24)	**Ja**	
	Nej	**x**
Begrundelse: Planerne vurderes ikke, at have en væsentlig indvirkning på miljøet.		

Screeningsskema til miljøvurdering

Hvis der svares "ja" til et af de to spørgsmål, skal der udarbejdes en miljøvurdering.

Indledende screening	**Ja**	**Nej**	
Planerne er omfattet af bilag 3 eller 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer		**x**	Hvis der svares ja, skal der udarbejdes en miljøvurdering.
Planerne kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		**x**	Hvis der svares ja, skal der udarbejdes en miljøvurdering.

Der skal foretages en miljøvurdering af andre planer, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, hvis myndigheden vurderer, at planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Med udgangspunkt i de to nedenstående skemaer vurderes det, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening af om planerne kan få en væsentlig indvirkning på miljøet

I forbindelse med vurderingen af planens indvirkning på miljøet sammenlignes med 0-alternativet. 0-alternativet er, at området består som i dag, hvilket vil sige, at der ikke etableres nye boliger og nyt erhverv.

SKEMA 1 **Screening i henhold til bilag 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer**	**Ja**	**Nej**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bemærkninger**
Planens karakteristika					
Omfang af afledte projekter/aktiviteter			x		Den nye lokalplan 143 muliggør en omdannelse af en tom erhvervsbebyggelse beliggende i stationsnært område. Bebyggelsen er beliggende i kommuneplanens Rammeområde 5F05 *Rødovrevej syd for Nørregårdsvej*, som er udlagt til Blandet bolig- og erhverv for en bebyggelse på maks. 60 % i 2-3 etager samt med fremtidig anvendelse for boliger, administration, serviceerhverv, liberalt erhverv og virksomheder uden miljøgener. Det nye Rammområde 5F16 *Rødovrevej 239* er dannet af Rammeområde 5F05 og rammelagt for anvendelser og antal etager der er i overensstemmelse med de fremtidige bestemmelser i Rammområde 5F05, men med en forøgelse af bebyggelsesprocenter fra 60 % til 85 % (den ekstra etage er den nye penthouse-etage, som er i overensstemmelse med kommuneplanens = maks. 3 etager). Projektet vil kræve en nedrivningstilladelse af eksisterende hal på ca. 900 m². I forbindelse med planen vil der blive stillet krav til, at boliger og udearealer skal leve op til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.
Indflydelse på andre planer			x		Lokalplan 45 af 24. september 1991 danner plangrundlag for arealet; KP-Rammeområde 5F05, som omfatter matr. nr. **16e**, 16f, 16r, 16hc, 16hi og 16hn Rødovre By, Grøndalslund, til erhvervsformål "Erhvervspark" for et varieret udbud af virksomheder inden for produktion, værksted, lager og engrosvirksomhed og selvstændige administrationsenheder. KP-Rammeområde 5F05 *Rødovrevej syd*

SKEMA 1 **Screening i henhold til bilag 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer**	**Ja**	**Nej**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bemærkninger**
					for Nørregårdsvej og Lokalplan 45 aflyses, for den del af arealet som er omfattet lokalplanområdet i Lokalplan 143 Rødovrevej 239, når denne vedtages endeligt. Der er udarbejdet et Tillæg 10 til Kommuneplan 2014, som supplement til kommuneplangrundlaget, for den omdannelse der skal muliggøre bebyggelsen, som er omfattet af Lokalplan 143. (Lokalplanområdet = Rammeområde 5F16).
Miljøproblemer af relevans for planen eller programmet		x			De trafikale konsekvenser vurderes ikke at have indflydelse på udformningen af området og dets funktioner, heraf trafikstøj og rammerne for funktionerne.
Relevans for fremme af bæredygtighed	x				Planen muliggør en omdannelse af en forladt erhvervsbebyggelse, der er beliggende tæt på eksisterende boligområder og nogle få erhvervsarealer, hvor nærheden til Jyllingevej Station skal udnyttes bedre. I overensstemmelse med visionerne i Kommuneplan 2014 sker der en bæredygtig byudvikling, hvor det gennem en ændring af anvendelsen vil blive muligt at etablere varierende boligtyper og liberalt erhverv og/eller serviceerhverv i et område, som i dag overvejende omfatter boligkvarterer, med en tæt beliggenhed til grønne parkområder. I planen er der fokus på, at boligbebyggelsen etableres med en grøn profil med bl.a. et stort grønt fællesareal for ophold og aktiviteter, egne haver til stuetager, grønne arealer langs adgangsveje/stier samt bevarelse beplantninger og etablering af nye beplantninger (buske og enkelte træer) i naboskellene. Den nye bebyggelse vil indgå i området og sammen med de eksisterende boligkvarterer danne et boligområde, hvor det rige og sunde hverdagsliv kan leves. I stationsnære områder jf. retningslinjerne i statens Landsplandirektiv - Fingerplan 2013 og Kommuneplan 2014 er det Rødovre Kommunes pligt at begrænse mængden af parkeringspladser og motivere til

SKEMA 1 **Screening i henhold til bilag 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer**	**Ja**	**Nej**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bemærkninger**
					øget brug af cykel, kollektiv trafik og mindre individuel bilkørsel. I forbindelse med lokalplanen og byggesagen vil der blive stillet krav til materialer (at bygningerne skal projekteres miljørigtigt, og at der til renovering og tilbygning skal anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal) samt energiklasse iht. Bygningsreglementet samt til tilgængelighed. Planen skal så vidt muligt, opføres med bæredygtighed for øje, hvor planens forskellige temaer skal forholde sig til principperne i Nordic Built Charter. I lokalplanen er der redegjort for, hvordan planen forholder sig til principperne i Nordic Built Charter. I forbindelse med lokalplanen vil det blive vurderet, hvordan belastningen af det offentlige kloaksystem kan minimeres - bl.a. skal muligheden for, om der kan indarbejdes rekreative løsninger i forbindelse med regnvandshåndtering undersøges. Regnvandshåndtering skal foretages på egen grund. Forsinkelse af regnvand kan evt. løses ved etablering af grønne tage. I forbindelse med lokalplanen skal der tages stilling til affaldsordninger, hvor der vil være fokus på at integrere affaldssortering.
Relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning		x			Gennemførelsen af anden miljølovgivning er fortsat mulig.
Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt					
Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet			x		Lokalplanen fastlægger, at der ved renovering/genanvendelse, ombygning og tilbygning kan etableres ca. 8.461 m² bruttoetageareal bebyggelse til boliger og kontorerhverv og kælder. Kælderarealet (beliggende 1,25 m under terræn) udgør ca. 1.641 m² areal. Lokalplanen fastsætter at der kan etable-

SKEMA 1 **Screening i henhold til bilag 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer**	**Ja**	**Nej**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bemærkninger**
					res ca. 6.140 m² etageareal til boliger og ca. 680 m² etageareal til kontorerhvervsfunktioner. I dag er der en tom erhvervsbebyggelse, som lokalplanen muliggør en omdannelse af, så der i stedet skabes en boligbebyggelse bestående af rækkehuse og lejligheder i 2 - 3etages bebyggelse med hhv. en have eller en tagterrasse til hovedparten af boligerne. Den nye tredje penthouseetage er tilbagetrukket fra facaden. Kontorerhvervsfunktionerne etableres så de er præsenteret i stueetagen, ud mod Rødovrevej.
Indvirkningens størrelsesorden (geografisk område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt)			x		Der bliver etableret ca. 50 familieboliger samt 680 m² bruttoetageareal til forskellige kontorerhverv. Det vurderes, at bebyggelsen vil tiltrække ca. 200 borgere, som vil have en faste daglig tilknytning til bebyggelsen. Det vurderes ikke at give en væsentlig indvirkning på miljøet.
Indvirkning på områder eller landskaber, som har anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan		x			Arealet ligger ikke direkte i nærheden af områder med beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan. Den fredede Damhuseng er beliggende ca. 260 meter øst for lokalplanområdet - med nærmeste gåafstand via Rødovrevej (185 meter i fugleflugt). Schweizerdalsparken med en § 3 sø og mose er beliggende ca. 450 meter vest for lokalplanområdet – med nærmeste gåafstand via Rødovervej, Nørregårdsvej og Højrisvej (105 meter i fugleflugt). Den planlagte have kan virke som bindeled mellem Damhusengen og Schweizerdalsparken med Grøndalslund Kirkegård, og lokalplanen kan derfor medvirke til en positiv indvirkning på naturtilstanden i området generelt.
Kumulativ karakter		x			Ingen.

SKEMA 1 **Screening i henhold til bilag 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer**	**Ja**	**Nej**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bemærkninger**
Grænseoverskridende karakter			x		Nord for lokalplanområdet er der stadig erhvervsbebyggelser, som nu vil få boliger som nabo, hvilket kan skabe støjgener for de nye boliger, som vender mod fitnesscentret – der af erfaring kan spille høj musik med åbne vinduer i sommerhalvåret. Evt. trafik- og firmastøj fra flyttefirmaet beliggende vest for lokalplanområdet. Der skabes en ny sammenhæng til de eksisterende boligbebyggelser syd for lokalplanområdet, hvilket vurderes at øge attraktiviteten i de eksisterende boligkvarterer.
Værdien og sårbarheden af det område, der kan blive berørt			x		I forbindelse med lokalplanen skal der udarbejdes løsninger, hvor bebyggelse og beplantninger vil blive tilpasset omgivelserne, så der opnås en god helhedsvirkning og formidles en overgang mellem naboområderne og lokalplanområdet. Det levende hegn i det sydlige skel er sårbart, fordi det ligger tæt op af de kommende boliger. Der bør tages forholdsregler, som sikrer hegnet.
Fare for menneskers sundhed og miljøet		x			En stor del af lokalplanområdet er beliggende i vejstøjzone med 58 – 63 dB. I forbindelse med arbejdet med lokalplanen, skal der peges på løsninger, som mindsker støj fra vejen (behandles under trafik).
Særlig karakteristiske naturtræk eller kulturarv		x			De to store offentlige tilgængelige parker hhv. øst og vest for lokalplanområdet er særligt karakteristisk naturtræk i området. I lokalplanforløbet skal det undersøges om der kan etableres synlige stiforbindelse til den vestligt beliggende park; Schweizerdalsparken (som er tæt beliggende på Grøndalslund kirke med tilhørende kirkegård). I henhold til park- og naturplanen, der

SKEMA 1 **Screening i henhold til bilag 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer**	**Ja**	**Nej**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bemærkninger**
					beskriver Rødovre Kommune som en haveby, bør der i lokalplanen sikres grønne strukturer i bebyggelsen og ud mod offentligt rum.
Overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller miljøgrænseværdier	**x**				Vejledende grænseværdier for trafikstøj, ved etablering af nye boliger er overskredet.

Screening af planernes indvirkning på miljøet

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
Befolkning og sundhed					
Indendørs støjpåvirkning		x			I selve anlægsfasen vurderes det, at naboområderne til lokalplanområdet vil kunne blive berørt af støj fra byggeri mv. Rødovre Kommunes forskrift for visse miljøforhold ved bygge- og anlægsaktiviteter indeholder bestemmelser om støjgrænser i forbindelse med anlægsarbejder. Støj i anlægsfasen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Sundhedstilstand		x			Planen giver mulighed for etablering af boliger, serviceerhverv og liberalt erhverv i et eksisterende erhvervsområde, så planen vurderes derfor ikke at have en væsentlig indvirkning på sundhedstilstanden, for de omkringliggende boliger. Bydelen vil tilføre mere bolig- og byliv som vurderes at have en positiv påvirkning på hverdagslivet i området.
Svage grupper (f.eks. handicappede)			x		Planen skal overholde krav om tilgængelighed iht. Bygningsreglementet. Lokalplanen skal sikre god tilgængelighed for alle. I lokalplanforløbet skal der desuden redegøres for trafikflowet for gående og cyklende mellem lokalplanområdet og Jyllingevej Station, samt for øvrige adgangsveje for svage grupper og cyklister mellem lokalplanområdet og relevante sti-forbindelser i nærområdet. I lokalplansområdet hælder terrænet mod øst. I lokalplansforløbet bør sikres, at adgangsveje ikke hælder mere end anbefalet i forhold til tilgængelighed.
Friluftsliv/rekreative interesser		x			Grunden/ejendommen er beliggende tæt på eksisterende boligområde med nært beliggende institutioner, skole, gymnasium, aktivitetstilbud og detailhandel og grønne rekreative arealer.

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					I forbindelse med den ny boligbebyggelse vil der blive etableret fælles grønne arealer, altaner og tagterrasser.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			x		Lokalplanens muligheder vurderes ikke at ville medføre en forøgelse af trafikbelastningen på de omkringliggende veje i forhold til fortsættelse af den nuværende benyttelse. Parkeringen med adgang fra Rødovrevej er planlagt på egen grund og anlægges på terræn - hovedparten af parkeringspladserne anlægges langs den nordlige lokalplanafgrænsning. Handicapparkeringspladser anlægges tættere på boligerne (langs den sydlige side af ankomstvejen / stikvejen fra Rødovrevej). Parkeringssituationen og til/frakørsel til parkering via den østlige beliggende vej; Rødovrevej vurderes ikke at medføre væsentlige begrænsninger og gener overfor befolkningen. Lokalplanen skal sikre god tilgængelighed for alle. I lokalplanforløbet skal der desuden redegøres for trafikflowet for gående og cyklende mellem lokalplanområdet og Jyllingevej Station, samt for øvrige adgangsveje for svage grupper og cyklister mellem lokalplanområdet og relevante sti-forbindelser i nærområdet.
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)					
Dyreliv		x			Den planlagte have kan virke som et bindeled mellem Schweizerdalsparken, samt Grøndalslund Kirkegård, og Damhusengen. I lokalplanen bør man derfor sikre, at den kommende have understøtter biodiversitet.
Planteliv		x			Den planlagte have kan virke som et bindeled mellem Schweizerdalsparken, samt Grøndalslund Kirkegård, og Damhusengen. I lokalplanen bør man derfor sikre, at den kommende have understøtter bio-

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					diversitet. Den nye boligbebyggelse er planlagt med grønne friarealer, som mindre grønne arealer mellem boligstokkene og et stort grønt fælles areal i den vestlige del af lokalplanområdet. Langs lokalplanområdets sydlige skel bibeholdes det eksisterende beplantningsbælte (buske og træer) ind mod boligkvarteret Mariehøj. Det skal forsøges sikret i lokalplanen. Den nye bebyggelse har hhv. egen have eller egen tagterrasse, som knytter sig til hovedparten af boligerne. Friarealet udgør ca. 40 % af etagearealet (uden altaner/terrasser) og ca. 70 % inkl. altaner/terrasser. Bebyggelsens beplantninger vil ud over at sikre mikroklimatiske forhold i området få bebyggelsen til at fremstå med en grøn profil.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	x				Nej.
Nærliggende fuglebeskyttelsesområder	x				Nej.
Nærliggende habitat-områder	x				Nej.
Spredningskorridorer	x				Den nye have kan bidrage til en bevægelse mellem Schweizerdalsparken og Damhusengen. Det levende hegn i sydskellet strækker sig fra Rødovrevej og op til Schweizerdalsparken. Fra den anden side af Rødovrevej strækker sig endnu et levende hegn ned til Damhusengen.
Naturbeskyttelse	x				Området ligger ikke indenfor naturbeskyttede områder.
Grønne områder		x			Lokalplanområdet er beliggende tæt på to offentligt tilgængelige parker; Damhusengen og Schweizerdalsparken, som er tæt forbundet med Grøndalskirkens grønne kirkegårdsarealer.

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					I forbindelse med den nye bebyggelse etableres en stor fælles have, som indrettes for ophold og aktiviteter til bebyggelsens beboere.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				Nej.
Landskab og jordbund					
Landskabelig værdi		x			Lokalplanområdet bliver struktureret i sit sydlige og nordlige skel af to levende hegn. De bør bevares i lokalplanen. I henhold til park- og naturplanen, der beskriver Rødovre Kommune som en haveby, bør der i lokalplanen sikres grønne strukturer i bebyggelsen og ud mod offentligt rum.
Geologisk særpræg		x			Ingen, idet hele området har været bebygget / belagt.
Jordforurening		x			Projektet omfatter bygning af boliger på et område, der i dag anvendes til erhverv. Ifølge jordforureningslovens § 72B, stk.1 betyder ændring af arealanvendelse til bolig, at det skal dokumenteres at jorden i de øverste 50 cm på ubebyggede arealer er ren eller at der skal etableres varig belægning. Der er tale om et omdannelsesprojekt, hvor der anlægges nye gårdrum og nedrives en større hal, hvor der efterfølgende etableres en fælles have på arealet. Derfor er der sandsynligvis en stor del af udendørsarealerne, som har været berørt af eksisterende byggeri, hvorfor reglen om ren jord gælder alle udearealer. Ejendommen er kortlagt forurenet på niveau V2. Ejendommen er kraftigt forurenet med pesticider og chlorerede opløsningsmidler og nedbrydningsprodukter heraf. Der er fundet forurening i både jord og grundvand.
Risiko for forurening		x			Planen omfatter byggeri af blandet bolig-

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					og erhverv. I forbindelse med byggemodning kan det være nødvendigt at fjerne jord fra de øvre jordlag, der som udgangspunkt kan formodes at være forurenet. Ejendommen er i dag befæstet. Projektet indbefatter anlæg af fælleshave/park samt haver og evt. parkeringspladser med øget nedsivning. Dette kan medføre øget risiko for nedsivning af forurening til grundvandet samt risiko for kontakt med forurening i haveanlægget. Chlorerede opløsningsmidler udgør et problem i forhold til indeklima i boliger. Projektet kræver en § 8–tilladelse til både ændret anvendelse og grave- og anlægsarbejde. Skal projektet gennemføres kræver det, at der tages højde for øget risiko for nedsivning af forurening til grundvandet samt at indeklimaproblemerne afhjælpes med eksempelvis aktiv ventilation i kælder. Der er lavet et forarbejde ved et tidligere projekt med omdannelse af bygningen til ungdomsboliger.
Jordhåndtering/flytning		x			Evt. bortskaffelse af overskudsjord ved byggeri skal anmeldes til Rødovre Kommune inden flytning. Findes der under bygge- og anlægsarbejdet forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses og Rødovre Kommune kontaktes.
Vand					
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder		x			Området er fælleskloakeret. Det bør undersøges nærmere, hvordan afledning af overfladevand fra de befæstede arealer til kloak kan begrænses mest muligt f.eks. ved forsinkelse, udførelse af grønne tage eller opsamling og genanvendelse af regnvand. Da der findes en grundvandstruende forurening i området, er nedsivning af regnvand uønsket.

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					Da terrænet skråner mod øst, skal man være opmærksom på, at der ikke må foregå afstrøming af overfladevand ud over matrikelskel.
Udledning af spildevand		x			Etablering af ca. 50 boliger og ca. 680 m² erhverv giver ikke anledning til en væsentlig stigning i mængden af spildevand. Det vurderes, at både kloak og renseanlæg har tilstrækkelig kapacitet til at håndtere denne stigning i mængden af spildevand.
Grundvandsforhold		x			Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Rødovre Vandværk. Region Hovedstaden foretager afværgepumpning på Rødovrevej 239-241 samt Rødovrevej 254 i forhold til konstateret forurening med pesticider, chlorerede opløsningsmidler og chlorphenoler.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen		x			Bebyggelsesprocenten forøges fra 60 % til 85 %. Der sker en omdannelse fra erhverv til ca. 50 familieboliger (ca. 6.140 m² bruttoetageareal). Mulighed for kontorerhverv (ca. 680 m² bruttoetageareal) er bibeholdt. Det vurderes, at denne type arealanvendelse ikke medfører en forøget risiko for forurening af grundvandet.
Luft					
Luftforurening (støv og andre emissioner)		x			I forbindelse med selve ombygnings- og anlægsfasen kan der forventes støvemissioner. Rødovre Kommunes forskrift for visse miljøforhold ved bygge- og anlægsaktiviteter indeholder bestemmelser om begrænsning af støv i forbindelse med anlægsarbejder.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		x			Lokalplansforslaget vurderes ikke at ændre betydeligt på forekomsten af emissioner fra trafikken.
Lugt	x				Ikke relevant.

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
Vind		x			I forbindelse med lokalplanen skal der redegøres for vindforholdende i den omdannede bebyggelse, og det sikres, at bebyggelsen indrettes med udendørs aktiviteter og ophold, hvor læ og vindforhold er taget i betragtning.
Støj					
Støj		x			I forbindelse med selve anlægsfasen kan der forventes støj fra nedrivnings, renovations- og anlægsprojektet. Rødovre Kommunes forskrift for visse miljøforhold ved bygge- og anlægsaktiviteter indeholder bestemmelser om begrænsning af støj i forbindelse med anlægsarbejder. Trafikstøj er behandlet under andre punkter.
Vibrationer		x			I forbindelse med selve anlægsfasen kan der være vibrationer. Rødovre Kommunes forskrift for visse miljøforhold ved bygge- og anlægsaktiviteter indeholder bestemmelser om vibrationer i forbindelse med anlægsarbejder.
Trafik					
Trafikafvikling/belastning		x			Ca. 50 familieboliger og ca. 680 m² kontorerhverv vurderes ikke at have indvirkning på miljøet i området. Det vurderes ikke, at omdannelsen vil øge trafikmængden eller vil påvirke trafiksikkerheden væsentligt.
Trafikstøj		x			Det nye blandede bolig- og erhvervsområde forventes at generere mere persontrafik, men mindre erhvervstrafik. Det vurderes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af støjbidraget i området, som ligger ud til Rødovrevej. Der bør ikke etableres nye boliger i områder, hvor vejtrafikstøjen er Lden > 58 dB (Lden > 63 dB) jf. Miljøstyrelsens vej-

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					ledning 4/2007 "Støj fra veje". Der skal redegøres for den forventede støj, når omdannelsen er realiseret samt foreslås, hvilke initiativer der evt. kan iværksættes for at reducere støjen i boligerne.
Sikkerhed		x			Ved omdannelsen af erhvervsbebyggelsen til boligbebyggelse for 50 familieboliger og 680 m² kontorfællesskab forventes en mindre ændring af trafikmønsteret, som vil påvirke trafiktypen fra og til ejendommen. Heraf flere personture, men færre erhvervsture. Antallet af overkørsler til Rødovrevej ændres ikke. Det vurderes, at beboerne i området ikke vil blive væsentligt påvirket.
Risiko for ulykker		x			Se sikkerhed og trafikafvikling.
Klimatiske faktorer					
Påvirkning af klima		x			Den østlige del af lokalplanområdet er udpeget som risikoområde 4 i Rødovre Kommunes klimatilpasningsplan. Mulighederne for at fremtidssikre byggeriet i forhold til energi, miljø og klimatilpasning vil blive undersøgt nærmere i den fremadrettede planlægning og indarbejdet i lokalplanen. I lokalplanen skal der redegøres for Nordic Built Charter, som så vidt muligt, skal integreres i løsningerne for omdannelsen fra erhvervsbebyggelsen til boligbebyggelsen og sikres i lokalplanens bestemmelser. Der bør redegøres for lys- og skyggeforhold i området samt i forhold til de nærliggende boligområder.
Vindforhold		x			Ingen betydning.
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier	x				Lokalplanområdet er beliggende i

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					Schweizerdalskvarteret, der er et sammensat kvarter, som rummer erhvervsområder, boligområder samt forskellige grønne områder. I kommunens Registrant *Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre* er de to områder (Schweizerdalsparken og de grønne kirkegårdsarealer) karakteristik, som et af områdets bærende kvaliteter. Også den blød/grønne grænse mellem boligområdet og Damhusengen (beliggende på den anden side af Rødovrevej), rækkehusene på Schweizerdalstien samt parkbebyggelsen på Schweizerdalsvej er bærende kvaliteter i området. Omdannelsen påvirker ingen kulturhistoriske værdier.
Kirker	x				Lokalplanområdet er beliggende ca. 650 meter fra Grøndalslund kirke med tilhørende kirkegård. Omdannelsen påvirker ikke kirken (Byzone).
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x				Omdannelsen påvirker ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.
Ressourcer og affald					
Arealforbrug		x			Grundareal: 8.024 m² Boliger: 6.140 m² etageareal Erhverv: 680 m² etageareal Samlet areal med kælder: 8.461 m² Fælles friarealer = ca. 40 % Private friarealer på terræn: 947 m² Private friarealer på tag: 1.001 m² Private friarealer på altaner: 110 m² Samler private friarealer = ca. 70 % **Boliger** Boliger uden privat friareal: ca. 5 stk. Boliger med privat friareal: ca. 42 stk. Samlet antal boliger: ca. 47 stk. – 50 stk.

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					Arealer Boliger: 6.140 m² - Grundareal: 8.024 m² Erhverv: 680 m² - Bebyggelse: 6.820 m² + Kælder 1.641 m² - Bebyggelsesprocent ca. 84. **Parkering** Lejligheder: 1 pr. bolig = ca. 26 stk. Rækkehuse: 1 pr. bolig = ca. 32 stk. Erhverv: 1 pr. 100 m² etageareal = 7 stk. Samlet antal parkeringspladser: ca. 57 stk. eksklusiv handicapparkering: ca. 3 stk. for personbiler og 1 stk. for kassebil. **Bebyggelsesprocent:** Maksimum 85 % for området som helhed, maks. 3 etager, inklusiv penthouse etage.
Energiforbrug		x			Planen bevirker, at der bliver flere boliger i området. Det vurderes dog, at det ikke har en væsentlig betydning for det samlede energiforbrug i Rødovre eller Danmark. Det nuværende Blandet bolig- og erhvervsområde er varmeforsynet med fjernvarme. Det omdannede byggeri forsynes også med kollektiv varme fra det eksisterende fjernvarmenet. Det skal undersøges, hvorvidt den nuværende stikledning skal opgraderes iht. bygherres beregnede varmebehov.
Vandforbrug		x			Planen bevirker, at der bliver flere boliger og mere erhverv (i forhold til at bebyggelsen i dag er tom) i området. Dette vil føre til et øget vandforbrug. Det vurderes, at vandforsyningen kan levere det ekstra vand. Vandet skal dog transporteres til Rødovre fra vandværker i andre kommuner. Det bør undersøges nærmere, om det er muligt at begrænse forbruget af rent drikkevand ved at opsamle og genanvende regnvand.

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
Produkter, materialer, råstoffer		x			Planen bevirker, at der vil blive nedrevet og bygget i lokalplanområdet. Det vurderes dog, at overordnet set vil produkter, materialer mv. til dette ikke have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Affald, genanvendelse		x			Planen bevirker, at der bliver flere boliger i området. Det vurderes derfor, at affaldsmængderne vil øges. De forskellige løsninger på affaldsområdet, skal belyses nærmere. • Der kan placeres affaldsøer i tilknytning til de forskellige ejendomme. Affaldsøerne skal rumme syv forskellige affaldsfraktioner til dagrenovationen, hhv. restaffald, madaffald, glas, metal, plast, papir og pap. • Beholdere til affald kan være nedgravede affaldsbeholdere. • Der skal afsættes plads til storskrald samt haveaffald fra boliger. • Der skal afsættes plads til erhvervs affaldshåndtering. Det skal sikres i planen, at affaldsøerne indrettes efter retningslinjerne i Rødovre Kommunes Regulativ for husholdningsaffald. Herunder at retningslinjer for adgangsforhold overholdes. Affaldsøer skal kunne tilgås af renovationsbilerne og -medarbejderne. Farligt affald skal afleveres på den nærliggende genbrugsstation **Affaldssortering** For etageboliger og tæt-lav boliger skal affald sorteres i syv forskellige affaldsfraktioner: restaffald, madaffald, glas, metal, plast, papir og pap. Erhverv skal kildesortere deres affald med henblik på genanvendelse eller materialenyttiggørelse.

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
Visuel effekt					
Arkitektonisk udtryk		**x**			Lokalplanen anviser en omdannelse af erhvervsbebyggelsen, hvor der tages udgangspunkt i den eksisterende råhuskonstruktion og en ny skalamæssig opdeling af facaderne, som derefter vil signalere boliger. Der tilføjes en ekstra tilbagetrukket penthouse-etage på bebyggelsen. Der etableres forskellige former for boligtyper, altaner, tagterrasser, haver og fælles udearealer, terrænspring og nye indgange. Lokalplanen anviser en bebyggelse som indeholder væsentlige boligkvaliteter med gode friarealer samt moderne og tidssvarende boliger. Med udgangspunkt i den eksisterende bygningsmasse skabes der boliger, som dels er varieret i deres udtryk og dels fremstår i en skala der signalerer boligenheder, som den enkelte kan relatere sig til. I situationsplanen gives der mulighed for en sammenhæng og et fællesskab, som vil danne grundlag for det gode naboskab. Kvaliteter som kendes fra Kartoffelrækkerne og Brumleby på Østerbro. Der etableres rækkehuse (Townhouses) i den eksisterende stokkebebyggelse og lejligheder i den eksisterende længdebygning. Herved opnås en variation i boligformer og boligstørrelser, som kan sikre en diversitet i sammensætningen af beboere. Den ikoniske facade mod Rødovrevej renoveres og stueetagen i denne indrettes til kontorfællesskaber. Lokalplanen fastlægger en tæt bygningsmæssig struktur, hvor det er tilstræbt at

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					bevare referencerne til den tidligere erhvervsanvendelse og med få indgreb at opnå et moderne arkitektonisk udtryk for en boligbebyggelse. Derved optimeres både bolig og erhvervskvaliteterne i bebyggelsen.
Lys og/eller refleksioner		**x**			Ny bebyggelse medfører ikke væsentlige lysgener og refleksioner for eksisterende bebyggelse. Gårdrummene mellem stokkebebyggelsen vender mod nord, det skal sikres at de boliger som vender mod gårdhaverne får sollys – især til de primære opholdsrum i boligerne.
Indsigt og udsigt		**x**			Der bygges ikke tættere på skel, hvorved afstanden til naboerne er uændret. Lokalplanen muliggør, at der kan etableres en tilbagetrukket penthouse-etage på den eksisterende bygning (til ca. 6 lejligheder). Dette vurderes ikke at øge indkigsgenerne væsentligt for naboerne mod syd (Mariehøj), da beplantningen i det sydlige skel, som består af høje blandede typer løvtræer, planlægges bevaret. Det bør undersøges, om det levende hegn kan planlægges bevaret under den kommende lokalplan (træer står på begge sider af skel). En del af de nye boliger, får facade og penthouse tagterrasser som vender mod Mariehøj. Disse ligger i en afstand på ca. 16 meter til nærmeste gavlparti på to tre-etagers boligblokke i Mariehøj. Her vil der være indkig til nordvendte opholdsrum og vestvendte altaner på de eksisterende boliger i de to blokke. Der er en afstand på ca. 45 meter til en længde boligblokfacade i Mariehøj. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen skal der redegøres for evt. ind-

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					kigsgener mod syd.
Sikkerhed					
Sikkerhed		x			Trafiksikkerhed er behandlet under "trafik". Anden form for sikkerhed vurderes ikke at blive påvirket.
Kriminalitet		x			Omdannelsen vurderes at medføre større tryghed i området. Der vil blive stillet krav til belysningskarakter i lokalplanen. Det forventes at omdannelsen vil have en positiv indvirkning på de sociale forhold, som vil gøre boligområderne mere attraktive og trygge.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		x			Omdannelsen vurderes ikke at medføre risiko for brand, eksplosion og giftpåvirkning.
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold		x			Den nye bydel vil igennem den øgede tæthed forbedre betingelserne for forretningslivet og etableringen af bymæssige funktioner. Den større akkumulering af mennesker vil styrke byens sociale nærvær og mødet mellem mennesker. Områdets forskellige boligtyper vil være med til at sikre optimale boligkvaliteter og et varierende udbud af boformer som vil appellere til en bredere befolkningsgruppe. Sammenhængen mellem mennesker er et af de bærende elementer i planen, som derfor er udviklet med fokus på varierende typer af uderum og på at forstærke oplevelsen af bebyggelsens fysiske sammenhænge. Herved får beboerne flere mødesteder og et stærkt tilhørsforhold til bebyggelsen. Det forventes, at omdannelsen vil have en positiv indvirkning på de sociale for-

SKEMA 2 **Planens indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ikke relevant**	**Ikke væsentlig indvirkning på miljøet**	**Væsentlig indvirkning på miljøet**	**Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
					hold, som vil gøre boligområdet mere attraktivt.
Påvirkning af erhvervsliv		**x**			Det forventes, at omdannelsen vil påvirke erhvervslivet positivt at kontorfællesskabet vil bidrage til et kreativt miljø, hvor boligernes udendørs aktiviteter og erhvervsfunktioner vil højne byliv i området.

På baggrund af ovenstående skema vurderes det, at planen **ikke** har en væsentlig indvirkning på miljøet.