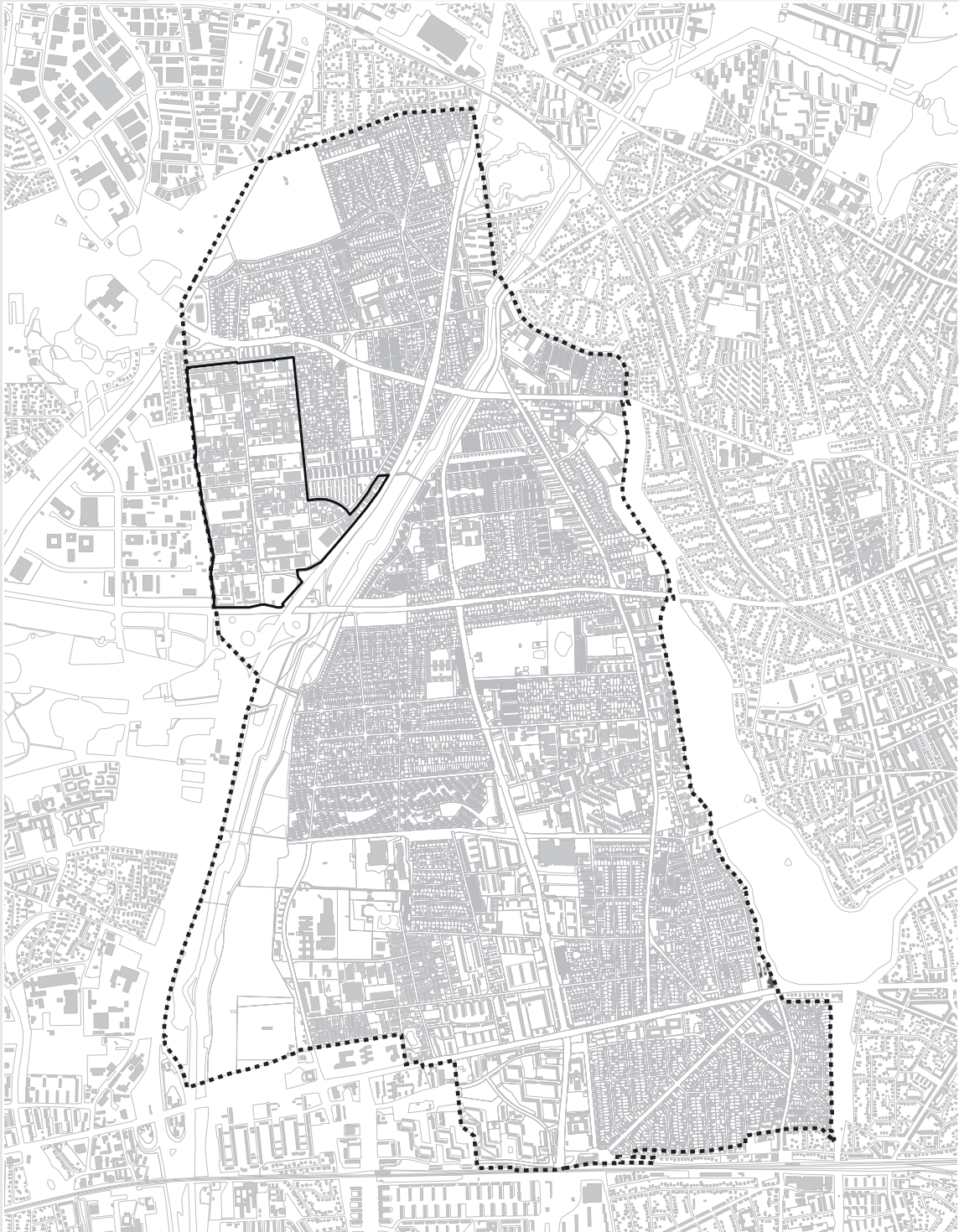


Tillæg II til

Kommuneplan 2014

Islevdal Erhvervsquarter



RØDOVRE KOMMUNE



Tillæg II til Kommuneplan 2014

Redegørelse

Forslag til Tillæg II til Kommuneplan 2014 er udarbejdet for at danne et nødvendigt kommuneplangrundlag for en ny lokalplan; Lokalplan 142 Islevdal Erhvervs kvarter. Etableringen af den planlagte letbane langs Ring 3, giver Islevdal Erhvervs kvarter status som stationsnært område. Det giver mulighed for at nye anvendelser.

Lokalplanforslaget for Islevdal Erhvervs kvarter har til formål at muliggøre, at der i erhvervs kvarteret fremover åbnes op for kontor- og serviceerhverv samt beskæftigelsesintensive produktionserhverv. Formålet er derudover at lokalplanen skal sikre at erhvervs kvarteret omdannes, så det får et visuelt løft.

I forslag til Tillæg II til Kommuneplan 2014 (del af Kommuneplan 2010-2022) foretages følgende ændringer, der vil danne et nyt kommuneplangrundlag, som er i tråd med visionerne for området.

1. Justering af Rammeområde afgrænsning:

Areal i den sydlige del af Rammeområde IE02 overføres til IE04.
Rammeområde IE04 udvides til at medtage den sydlige del af IE02.

En del af den sydøstlige del af Rammeområde IE05 overføres til Rammeområde IE04.
Rammeområde IE04 udvides til at medtage arealet i den sydøstlige del af Rammeområde IE05.

2. Ændringer i rammebestemmelser.

IE01 (Stationsnært kerneområde)

- Anvendelser som tilføjes: kontor, liberale erhverv, undervisning, offentlige formål, håndværksvirksomhed
- Anvendelser som fjernes: transport, fremstillingserhverv
- Maks. bygningshøjde: 18 m tilføjes.

Parkeringsnorm:

1 p-plads pr. 115m² etageareal.

Mindst 4 stk. cykel-p pr. 100 m² etageareal undervisning og andre offentlige formål.

Mindst 2 stk cykel-p pr. 100m² etageareal for øvrige.

IE02

- Anvendelser som tilføjes: kontor, laboratorier, håndværksvirksomhed.
- Anvendelser som fjernes: Transport.
- Maks. bygningshøjde: Ændres fra 8,5 til 12 m
- Maks. etageantal på 3 etager tilføjes.

Der hvor Rammeområde IE02 bliver til Rammeområde IE04:

- Maks. bebyggelsesprocent: Ændres fra 60% til 70%.
- Maks. bygningshøjde: Ændres fra 8,5 m til 10 m
- Maks. etageantal på 3 etager tilføjes.

Parkeringsnorm:

Mindst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

Mindst 1,5 stk. cykel-p pr. 100 m² etageareal.

IE04

- Anvendelser som tilføjes: håndværksvirksomhed, lager, oplag (hvis dette sker som en integreret del af en fremstillingsvirksomhed, engros- eller detailhandel på ejendommen).
- Maks. bygningshøjde: Ændres fra 8,5 m til 10 m
- Maks. etageantal på 3 etager tilføjes.

Parkeringsnorm:

Mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal for administration, service og butikker til særligt pladskrævende varer.

Mindst 1 P-plads pr. 100 m² etageareal for produktion.

Mindst 1 P-Plads pr. 200 m² etageareal for engroshandel, lager og oplagsvirksomhed.

Mindst 2 stk. cykel-p pr. 100m² etageareal for administration, service og butikker til særligt pladskrævende varer.

IE05 (Stationsnært område)

- Anvendelser som tilføjes: Kontor, liberale erhverv, værksteder, håndværkervirksomhed, servicevirksomhed, engroshandel, administration, fremstillingserhverv, laboratorier.

- Anvendelser som tages ud: Idrætsanlæg

- Bygning som har status som bevaringsværdig ændres til ikke bevaringsværdig.

- Maks. bebyggelsesprocent: Ændres fra 120% til 100%

- Maks etageantal ændres fra 5 etager til 4 etager

- Maks. bygningshøjde på 15 m tilføjes.

- Mulighed for at etablere kontor på over 1500 m²

Parkeringsnorm:

1 p-plads pr. 110 m² etageareal

4 stk. cykel-p pr. 100 m² etageareal undervisning og andre offentlige formål

1,5 stk cykel-p pr. 100 m² etageareal for øvrige.

Handicapparkering gældende for IE01, IE02, IE04 og IE05

For alle delområder gælder, at der ved etablering af ny bebyggelse skal anlægges mindst 1 p-plads med et brugsareal på 3,5 x 5 m til handicapparkering på terræn, der så vidt muligt skal etableres tæt på indgange. Mindst én handicapparkeringsplads bør have et brugsareal på 4,5 x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på. Krav til øvrig antal af handicapparkeringspladser (inkl. antal store Handicap P-pladser), er det antal der kræves i det til enhver tid gældende krav jf. Bygningsreglementet.

Redegørelse for anvendelsen af supplerende virkemidler jf. Fingerplan 2013.

I Rammeområde IE05 åbnes der i Kommuneplantillægget op for, at der kan etableres kontor på over 1500 m². Der er nyligt etableret sammenhængende cykelsti gennem Islevdalvej. Desuden lægges der i Lokalplan 142 op til en lavere parkeringsdækning i rammeområdet. Der gives også mulighed for etablering af to nye stiforbindelser. En i vest langs med kommunegrænsen til Glostrup, i forlængelse af Ourestien. Stien vil kunne knyttes op til Slotsherrensvej mod letbanestationen på sigt. Den anden sti vil løbe på tværs mellem Bjerringbrovej og kommunegrænsen (i Hvissingegrøft strækningen). Desuden lægges der i lokalplanen yderligere op til, at forarealerne langs med Islevdalvej fremover forskønnes. Der vil muligvis i takt med, at området transformeres og arbejdspladser i området øges, kunne etableres flere og/eller hyppigere busforbindelser til og fra området.

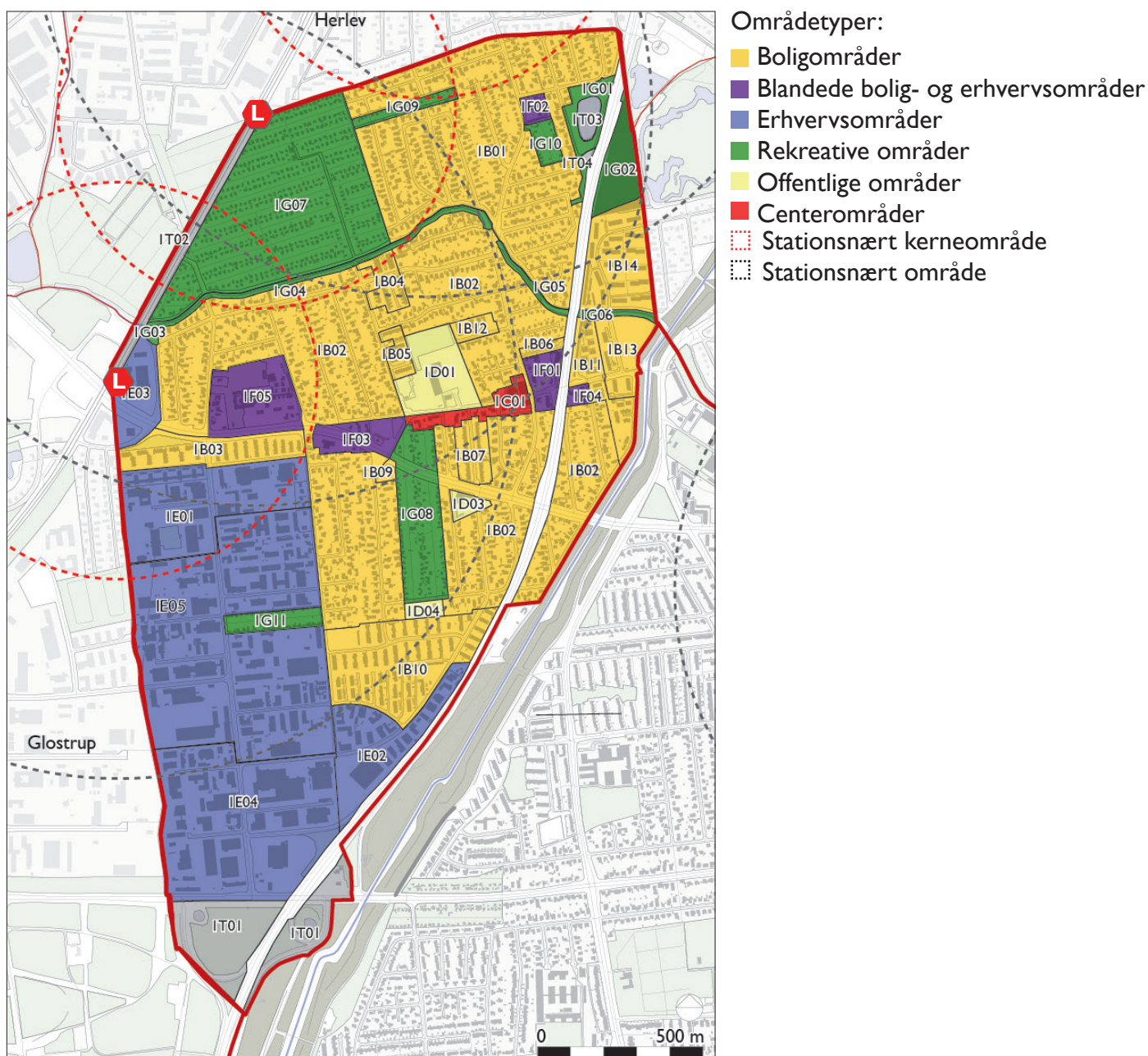
Ved vedtagelsen af Tillæg II til Kommuneplan 2014 muliggøres vedtagelsen af Lokalplan 142.

Ændringerne fremgår af kortene og tabellerne på side 5-10.

Kommuneplantillæggets forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning - Stationsnærhedsprincippet

Området indgår i Fingerplan 2013 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning - og er beliggende i stationsnært område, i tilknytning til det fremtidige letbanestation "Rødovre Nord". Det betyder, at området skal udvikles i henhold til stationsnærhedsprincippet, hvor byfunktioner af regional karakter og intensive byfunktioner, som eksempelvis kontorbygninger med et etageareal over 1.500 m², fortrinsvis skal lokaliseres indenfor det angivne kerneområde i stationsnærhedszonen (se kort side 4). Der skal desuden inddrages virkemidler til begrænsning af biltrafikken, eksempelvis ved begrænsning af udbuddet af parkeringspladser, som kan fremme brugen af cykel og gang til stationen samt ved, at forbedre den kollektive trafik til og fra stationen. Tillæg II til Kommuneplan 2014 er i tråd med dette.



Rammeområder Kommuneplan 2014 - Lokalområde I: Islev. Lokalplanområdet udgøres af Rammeområderne IE01, IE02, IE04 og IE05, Islevdal Erhvervsområde, og IGI1, "Parcelhaveforeningen I.maj".

Kommuneplantillægget er ikke miljøvurderet

Der er gennemført en vurdering af planens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 1533 af 10.12.2015 med senere ændringer). Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Afgørelsen er sendt i høring hos Kroppedal Museum, Glostrup Kommune, HOFOR og Rødovre Kommunes forvaltninger, som er berørte myndigheder.

Klagevejledning

Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Inden fire uger fra denne bekendtgørelse kan der klages over afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering jf. Planlovens § 60 stk. 1. Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller bevarelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen jævnfør Planlovens §§ 58 og 59.

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Rødovre Kommune, kan du klage til Miljø- og Fødevarerklagenævnet via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk - Klagen sendes via Klageportalen til Rødovre Kommune.

På Miljø- og Fødevarerklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk er en vejledning til, hvordan man klager.

Miljøscreeningen kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk sammen med planforslagene.

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den **xx.xx.2017** vedtaget at fremlægge Forslag til Tillæg II til Kommuneplan 2014 samt Forslag til Lokalplan 142 Islevdal Erhvervs kvarter i offentlig høring.

Planforslagene er fremlagt i offentlig høring i 10 uger i perioden fra den **xx. måned 2017** til den **xx. måned 2017**. Inden for denne periode kan borgere m.fl. komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslagene på Rødovre Kommunes digitale høringsportal:

Den finder du enten på Rødovre Kommunes hjemmeside under "aktuelt" eller rk.dk/politik.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 36377000. Forslag til Tillæg II til Kommuneplan 2014 samt Forslag til Lokalplan 142 Islevdal Erhvervs kvarter kan også ses på www.rk.dk eller fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, eller du kan læse materialet på bibliotekerne.

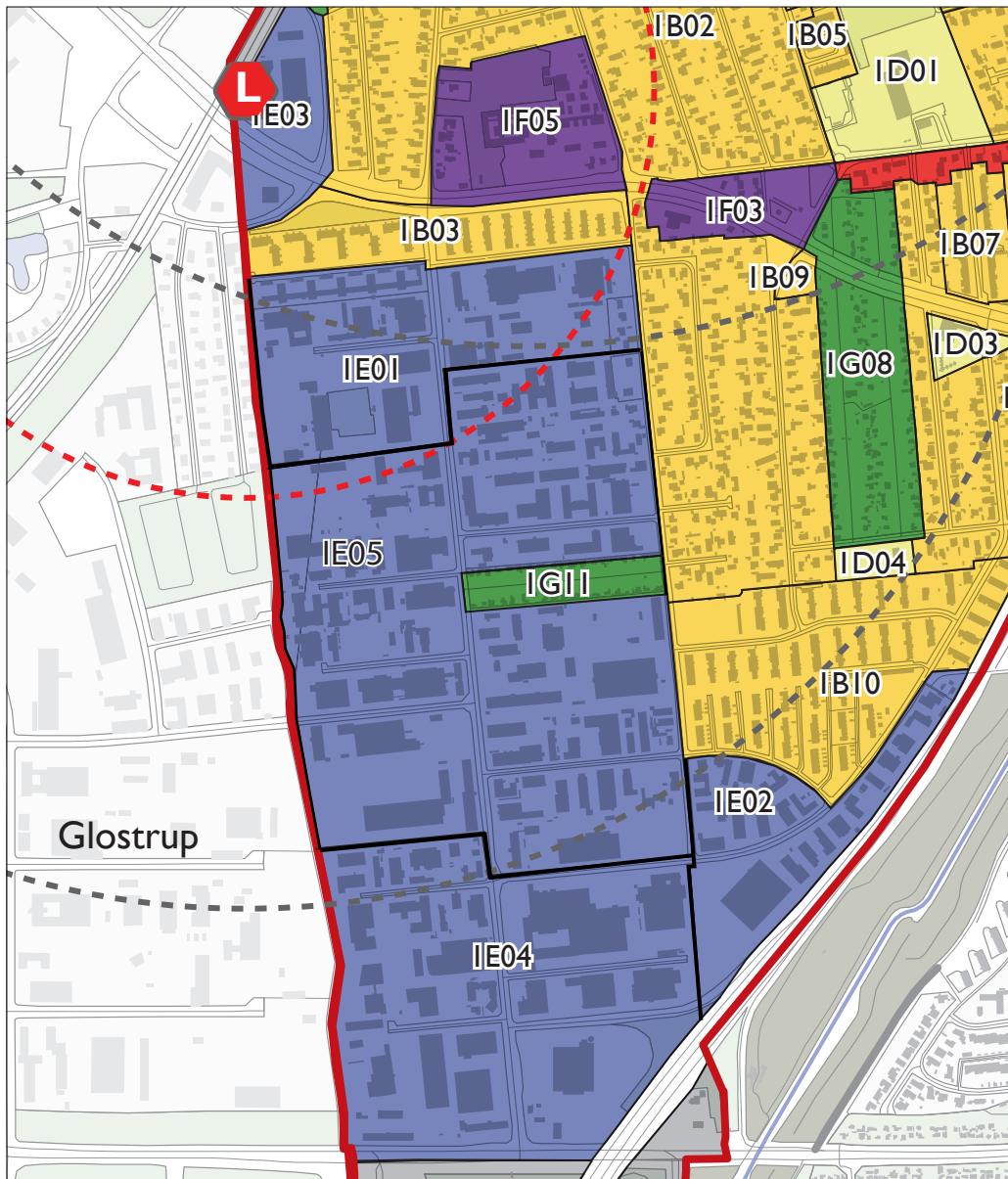
Vedtagelse

Dette kommuneplantillæg er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den **xx.xx. 2017** og offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokalnyt den **xx.xx. 2017**

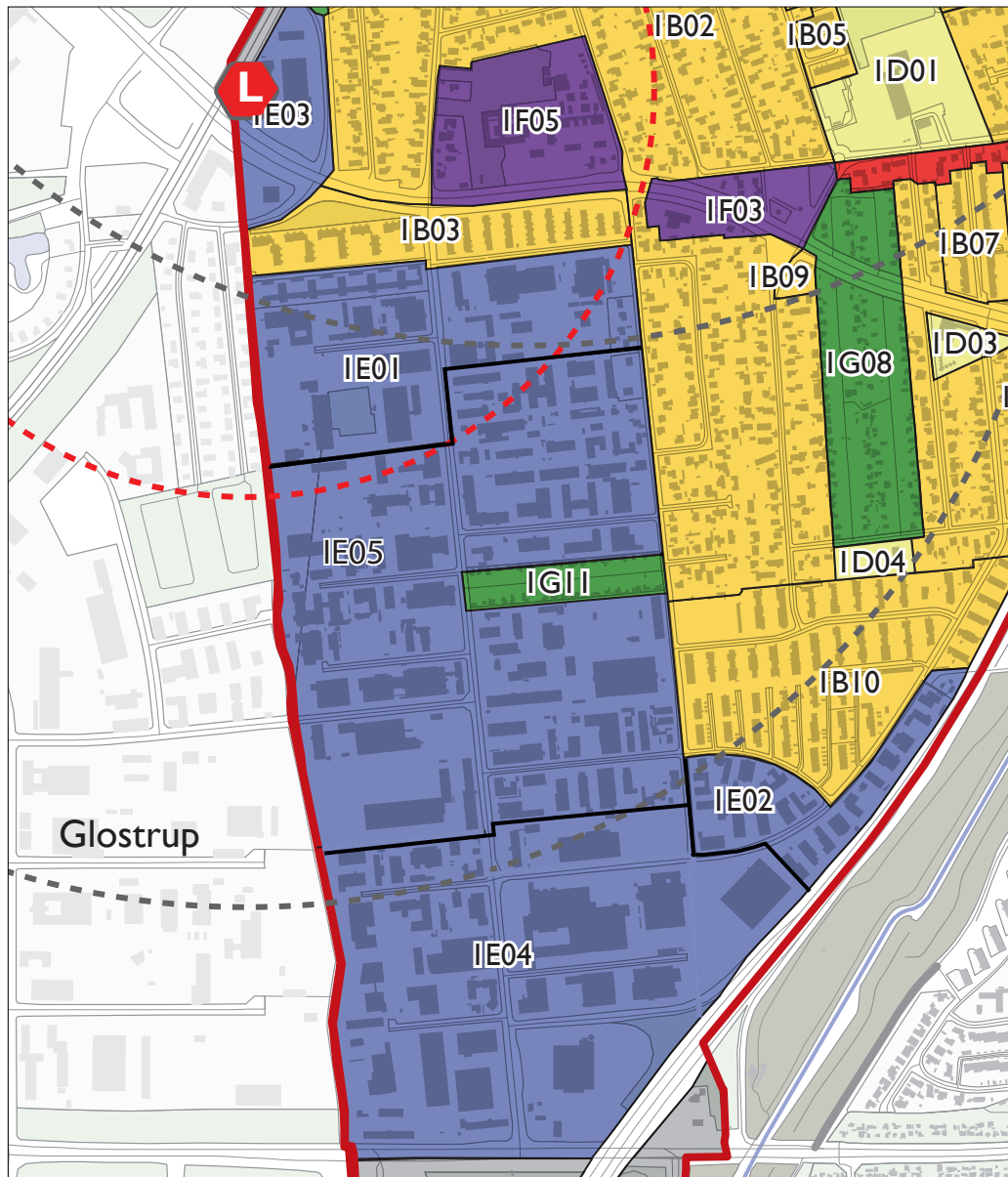
Erik Nielsen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør



Gældende rammeområdeafgrænsninger for IE01, IE02, IE04, IE05 samt IG11, "Parcelhaveforeningen 1. maj" i Kommuneplan 2014.



Forslag til justering af rammeområdeafgrænsning mellem IE05 og IE04 samt IE02 og IE04.

Kommuneplan 2014

Hidtidige rammebestemmelser for
Rammeområde IE01, IE02, IE04 Islevdal Erhvervsquarter.

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarerationer
IE01 Islevdal nord Stationsnært kerneområde	Fremstillingserhverv værksteder Engroshandel Transport Administration Serviceerhverv	120 %	5 etager	Bevaringsværdig bebyggelse, se side 112	Industri Værksteder Oplag Administration	Lokalplan 70 af 25.03.03 Lokalplan 121 for skiltning i erhvervsområderne Islevdalvej og Valhøjsalle
IE02 Hvidsværmevej syd	Fremstillingserhverv Liberal erhverv Værksteder Engroshandel Transport Administration Serviceerhverv	60 %	8,5 m	Indenfor rammeområdet er der kun mulighed for placering af kontorerhverv på maksimalt 1500 m ²	Værksteder Lager Oplag	Lokalplan 70 af 25.03.03 Lokalplan 121 for skiltning i erhvervsområderne Islevdalvej og Valhøjsalle
IE04 Islevdal syd	Fremstillingserhverv Værksteder Engroshandel Transport Administration Serviceerhverv Butikker til særlig pladskrævende varer	70 %	8,5 m	Der må etableres 1 butik på 5000 m ² Øvrige butikker maks. 3000 m ² Udvidelsesmulighed 8400 m ² Bevaringsværdig bebyggelse (112) Det tekniske anlæg Hvissingegrøften er beliggende i området (s.200) Indenfor rammeområdet er der kun mulighed for placering af kontorerhverv på maksimalt 1500 m ²	Industri Værksteder Oplag	Lokalplan 70 af 25.03.03 Lokalplan 121 for skiltning i erhvervsområderne Islevdalvej og Valhøjsalle

Tillæg II til Kommuneplan 2014

Nye anvendelsesbestemmelser for

Rammeområderne IE01, IE02, IE04 (Nye anvendelser fremhævet med **rød skrift**)

Rammeområde	NY Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklARATIONER
IE01 Islevdal nord Stationsnært kerneområde	Værksteder Engroshandel Administration Serviceerhverv Kontor Liberale erhverv Undervisning Offentlige formål Håndværksvirksomhed	120 %	5 etager 18 m	Bevaringsværdig bebyggelse, se side 112 Parkeringsnorm: 1 p-plads pr. 115 m² etageareal. Mindst 4 stk. cykel-p pr. 100 m² etageareal undervisning og andre offentlige formål Mindst 2 stk cykel-p pr. 100 m² for øvrige. Handicapparkering se *) nederst.	Industri Værksteder Oplag Administration	Lokalplan 70 af 25.03.03 Lokalplan 121 for skiltning i erhvervsområderne Islevdalvej og Valhøjsalle
IE02 Hvidsværmevej syd	Fremstillingserhverv (Lettene produktionsvirksomheder) Kontor Liberalt erhverv Værksteder Engroshandel Administration Serviceerhverv Laboratorier Håndværksvirksomhed	60%	3 etager 12 m	Indenfor rammeområdet er der kun mulighed for placering af kontorerhverv på maksimalt 1500 m ² Parkeringsnorm: Mindst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal Mindst 1,5 stk. cykel-p pr. 110 m² etageareal. Handicapparkering se *) nederst.	Værksteder Lager Oplag	Lokalplan 70 af 25.03.03 Lokalplan 121 for skiltning i erhvervsområderne Islevdalvej og Valhøjsalle
IE04 Islevdal syd	Fremstillingserhverv Værksteder Engroshandel Transport Administration Serviceerhverv Butikker til særlig pladskrævende varer Håndværksvirksomhed Lager* Oplag * (*hvis dette sker som en integreret del af en fremstillingsvirksomhed, engros- eller detailhandel)	70 %	3 etager 10 m	Der må etableres 1 butik på 5000 m ² Øvrige butikker maks. 3000 m ² Udvidelsesmulighed 8400 m ² Det tekniske anlæg Hviisingegrøften er beliggende i området (s.200). Indenfor rammeområdet er der kun mulighed for placering af kontorerhverv på maksimalt 1500 m ² Parkeringsnorm: Mindst 1 p-plads pr.50 m² etageareal for administration, service, handel med pladskrævende varer. Mindst 1 P-plads pr. 100m² etageareal for produktion. Mindst 1 P-plads pr. 200 m² for engroshandel, lager- og oplag. Mindst 2 stk. cykel-p pr. 100 m² etageareal for administration, service og butikker til særligt pladskrævende varer. Handicapparkering se *) nederst.	Industri Værksteder Oplag	Lokalplan 70 af 25.03.03 Lokalplan 121 for skiltning i erhvervsområderne Islevdalvej og Valhøjsalle

*) For alle delområder gælder at der ved etablering af ny bebyggelse, skal anlægges mindst 1 p-plads med et brugsareal på 3,5 x 5 m til handicapparkering på terræn, der så vidt muligt skal etableres tæt på indgange. Mindst én handicapparkeringsplads bør have et brugsareal på 4,5 x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på. Krav til øvrigt antal af handicapparkeringspladser (inkl. antal store Handicap P-pladser) er det antal der kræves i det til enhver tid gældende krav jf. Bygningsreglementet.

Kommuneplan 2014 - fortsat

Hidtidige rammebestemmelser for
Rammeområde IE05 Islevdal Erhvervs kvarter.

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etage	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklamationer
IE05 Islevdal midte Stationsnært område	undervisning Idrætsanlæg Institutioner m.m.	120 %	5 etager	Bevaringsværdig bebyggelse (s.112) Det tekniske anlæg Hvissingegrøften er beliggende i området, (s.200) Hvis der placeres kontorerhverv over 1500 m ² , skal der udarbejdes kommuneplantillæg, hvor der redegøres for anvendelsen af supplerende virkemidler, jf. Fingerplan 2013.		Lokalplan 70 af 25.03.03 Lokalplan 121 for skiltning i erhvervsområderne Islevdalvej og Valhøjsalle

Tillæg II til Kommuneplan 2014 -fortsat

Nye anvendelsesbestemmelser for

Rammeområderne IE05 (Nye anvendelser fremhævet med **rød skrift**)

Rammeområde	NY fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etage	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklamationer
IE05 Islevdal midte Stationsnært område	undervisning Institutioner Kontor Liberale erhverv Værksteder Servicevirksomhed Engroshandel Administration Fremstillingserhverv (Lettene produktionsvirksomheder) Laboratorier Håndværkervirksomhed	100%	4 etager 15 m	Det tekniske anlæg Hvissingegrøften er beliggende i området, (s.200) Parkeringsnorm: 1 p-plads pr. 110 m² etageareal Mindst 4 stk. cykel-p pr.100 m² etageareal undervisning og andre offentlige formål Mindst 1,5 stk cykel-p pr. 100 m² for øvrige. Handicapparkering se *) nederst.		Lokalplan 70 af 25.03.03 Lokalplan 121 for skiltning i erhvervsområderne Islevdalvej og Valhøjsalle

*) For alle delområder gælder at der ved etablering af ny bebyggelse, skal anlægges mindst 1 p-plads med et brugsareal på 3,5 x 5 m til handicapparkering på terræn, der så vidt muligt skal etableres tæt på indgange. Mindst én handicapparkeringsplads bør have et brugsareal på 4,5 x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på. Krav til øvrig antal af handicapparkeringspladser (inkl. antal store Handicap P-pladser) er det antal der kræves i det til enhver tid gældende krav jf. Bygningsreglementet.

