

Forslag til

LOKALPLAN 142

Islevdal Erhvervsquarter



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan?	2
Offentliggørelse	3
Lokalplanen skal ikke miljøvurderes	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
Redegørelse	6
Oversigtskort med lokalplanområdet	6
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål	9
Afgrænsning og nærliggende områder	10
Lokalplanområdet i dag	10
Lokalplanens indhold	14
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	35
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	38
§ 5 Vej- og stiforhold	38
§ 6 Parkering	39
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	40
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	42
§ 9 Skiltning og belysning	43
§ 10 Tekniske anlæg, varmeforsyning og antenner	47
§ 11 Støjforhold	49
§ 12 Bevaring af bebyggelse.	49
§ 13 Ubebyggede arealers udseende, oplag og hegning	49
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	52
§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter	52
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	53
§ 17 Vedtagelsespåtegning	54

Bilag	56
Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning	56
Kortbilag 2: Delområder	57
Kortbilag 3: Zonering af virksomheder	58
Kortbilag 4: Byggelinjer og afskærmningsbælte	59
Kortbilag 5: Vejforhold	60
Kortbilag 6: Stiforbindelser	61
Kortbilag 7: Jordforurening	62
Kortbilag 8: Bevaring af bebyggelse	63
Bilag 9: Skiltning tegning 1 og 2	64
Bilag 10: Skiltning tegning 3 og 4	65
Bilag 11: Skiltning tegning 5	66
Bilag 12: Skiltning tegning 6	67
Udarbejdelse af planer	68
Fingerplanen 2013,	68
Kommuneplanen	68
Lokalplanen	68

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, som viser lokalplanområdets afgrænsning, opdeling og andre forhold som f.eks. en fremtidig bebyggelsesplan. I lokalplanens bilag kan også findes andre supplerende oplysninger som evt. udpegning af bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.

Bestemmelserne suppleres også med en række noter, som uddyber intentionerne med bestemmelserne.

En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Det betyder at en lokalplan alene fastsætter bestemmelser for fremtidige forhold og der er med andre ord, ikke handlepligt for grundejerne. 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

Kommunalbestyrelsen har den **xx.xx.2017** vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 142 Islevdal Erhvervs kvarter i offentlig høring. Lokalplanforslaget fremlægges til debat i 10 uger, for at borgerne kan komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget. Ud fra de indkomne bemærkninger, beslutter Kommunalbestyrelsen, om der skal ændres i lokalplanforslaget, inden det vedtages endeligt.

Forhøring

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 31. januar 2017, at der i henhold til Planlovens § 23c skulle indkaldes idéer og forslag til planlægningen for Islevdal Erhvervs kvarter. Forhøringen blev gennemført i 4 uger, i perioden fra februar 2017 til marts 2018. Rødovre Kommune modtog tre høringssvar, som har indgået i den videre proces for udviklingen af Islevdal Erhvervs kvarter.

Der blev i forbindelse med påbegyndelsen af lokalplanforslaget udarbejdet en analyse af lokalplanområdet for at kortlægge ufordringer og potentialer. Desuden blev der afholdt et Dialogmøde den 8. marts 2017. Analysens konklusioner og input fra Dialogmødet har indgået i udarbejdelsen af planforslaget.

Forslag til Lokalplan 142 Islevdal Erhvervs kvarter er offentliggjort i perioden fra den **xx.xx.2017** til **den xx.xx.2017**.

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger. Bestemmelserne fremgår af ”§ 16 Lokalplanens retsvirkninger” side 53.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til lokalplanforslaget skal senest den **xx.xx.2017** afgives 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.

Lokalplanforslaget kan også ses på www.rk.dk eller fås i Borger-service på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, eller du kan læse materialet på bibliotekerne.

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes

Der er gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 1533 af 10. december 2015 med senere ændringer).

Planen muliggør en fremtidsorienteret udvikling af et eksisterende erhvervskvarter. Det vurderes at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Denne afgørelse er sendt til høring hos Glostrup Kommune, HOFOR, Kroppedal Museum og Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de eneste berørte myndigheder.

Klagevejledning

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

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 Fødevareklagenævnet 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 Fødevareklagenævnet 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 Fødevareklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk er en vejledning til, hvordan man klager.

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

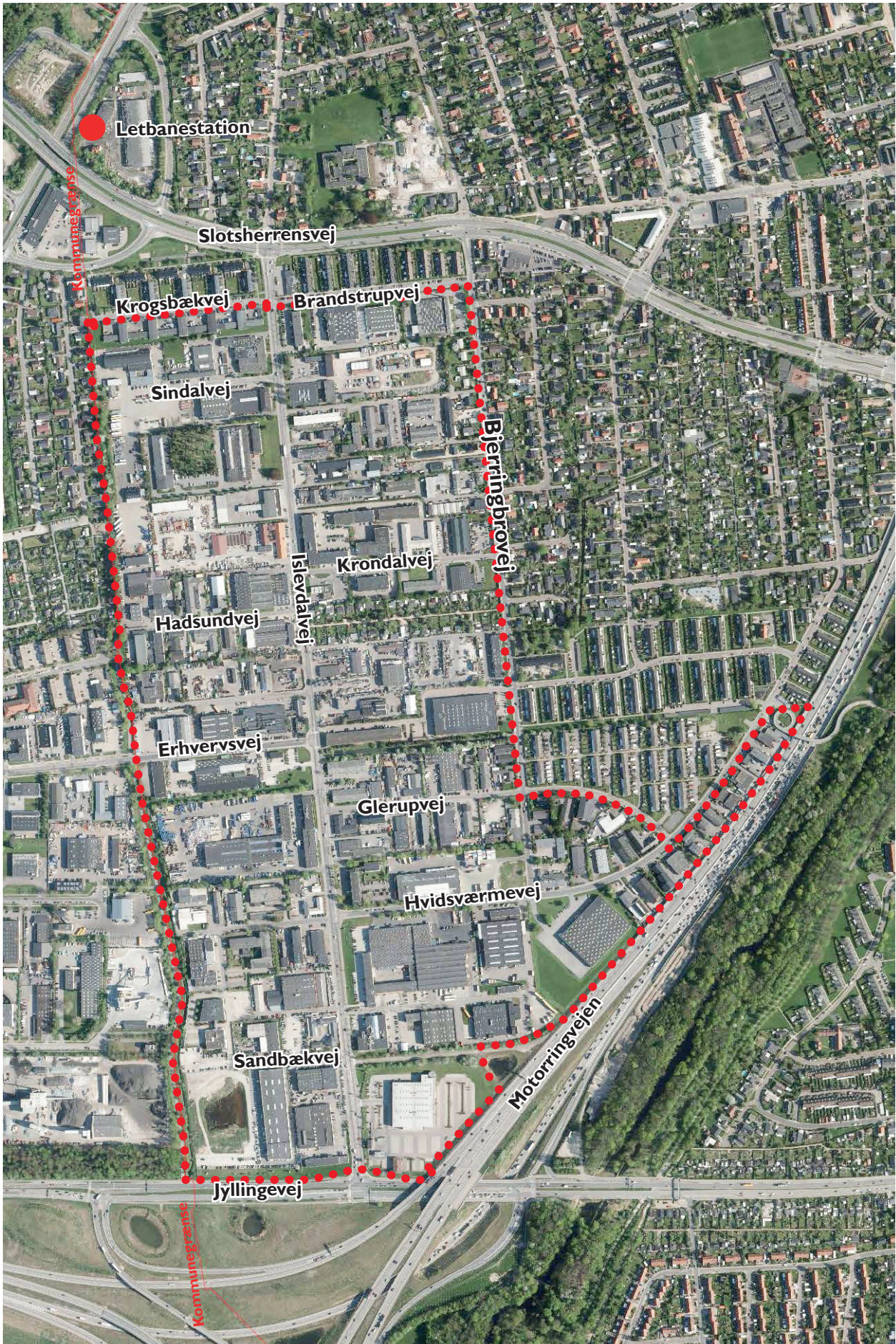
Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende og lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for at komme med indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Rødovre Kommune tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde mv.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den dag lokalplanforslaget sendes i offentlig høring og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år fra nævnte dato.



Lokalplanområde
Målestok: 1:8000

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

I Kommuneplan 2014 er Islevdal Erhvervs kvarter udpeget, som ét af kommunens fem udviklingsområder. Det er områder der i Kommuneplan 2014 er udpeget med særlige muligheder for byudvikling eller omdannelse. I tråd med Rødovre Kommunes Erhvervs politik skal erhvervsområderne i kommunen udvikles, så de fortsat er funktionelle, men i højere grad får del i Hovedstadsregionens innovative og kreative arbejdspladser. Erhvervsområderne skal kunne optage, de tendenser vi ser i erhvervsudviklingen lige nu, men skal også kunne rumme de skift, der kommer til at ske i årene fremover.

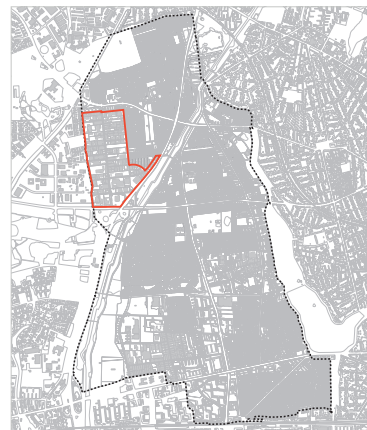
I forbindelse med det regionale letbaneprojekt langs Ring 3, som strækker sig fra Lyngby til Ishøj, er der planlagt en letbanestation i Ring 3 ved Slotsherrensvej umiddelbart nord for lokalplanområdet. Dette giver Islevdal Erhvervs kvarter status som stationsnært område, og åbner op for nye muligheder som kan styrke området, som et moderne og mangfoldigt erhvervsområde.

Den nordlige del af erhvervsområdet vil blive et stationsnært kerneområde og skal derfor planlægges i overensstemmelse med intentionerne i Fingerplan 2013, hvor den fordelagtige placering i forhold til offentlig transport skal udnyttes. Det betyder blandt andet, at det er her i den nordlige del af lokalplanområdet, der er mulighed for etablering af arbejdsintensive virksomheder og andre funktioner med regional betydning.

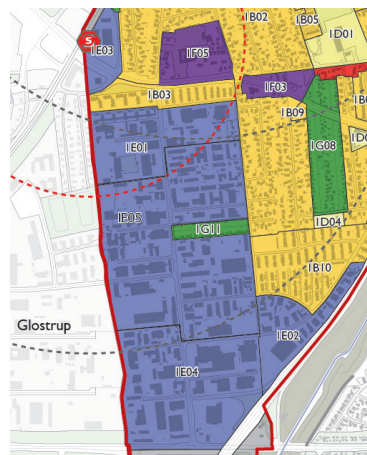
Den midterste del af erhvervsområdet vil få status som stationsnært område, hvilket også giver nogle fordelagtige muligheder for virksomheder og funktioner med mange arbejdspladser, der kan drage nytte af den tætte placering til den skinnebårne offentlige transport.

Den sydlige del af erhvervsområdet ligger fordelagtigt i forhold til det regionale motorvejsnet med nem tilkobling til bl.a. lufthavnen. Her skal derfor planlægges for virksomheder, som har gavn af den lette adgang til trafiknettet. I denne del kan der også planlægges for virksomheder med pladskrævende varegrupper.

Det er et vigtigt parameter for udviklingen af Islevdal Erhvervs kvarter, at området fremstår indbydende og attraktivt samt at det hænger sammen med den omkringliggende by.



Lokalplanområdets placering i Rødovre Kommune



Kort fra kommuneplan 2014 - Rammeområde IE01, IE02, IE04, IE05 og IG11.

Rød stiplede linje: Stationsnært kerne område (radius 600 m).

Sort stiplede linje: Stationsnært område (radius 1200 m).

I forbindelse med påbegyndelsen af lokalplanforslaget har Rødovre Kommune fået udarbejdet en analyse af Islevdal Erhvervsquarter, for at få afdækket områdets kvaliteter, udfordringer og potentialer. I forbindelse med analysen og som et led i forhøringen afholdt Rødovre Kommune et Dialogmøde. Mødet blev afholdt den 8. marts 2017 i Flüggers lokaler i Islevdal Erhvervsquarter. Ca.50 personer deltog på Dialogmødet, herunder grundejere, borgere fra området, Rødovre Erhvervsforening, Rødovre Kommunes Erhvervsråd samt politikere og embedsmænd fra Rødovre Kommune. Input fra Dialogmødet og analysens konklusioner har dannet afsæt for udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Planværkstedet (konsulentfirma) har stået for udarbejdelse af analysen og det indledende udkast til lokalplanforslaget.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre en fælles retning for kvalitet og sammenhæng i Islevdal Erhvervs kvarter. Der skal åbnes op for nye anvendelser, som nu bliver mulige at etablere i forbindelse med etableringen af letbanestationen ved Slotsherrensvej nord for erhvervs kvarteret.

Lokalplanen skal videre sikre en opdeling af lokalplanområdet. For hvert delområde indarbejdes bestemmelser, der fastsætter krav til anvendelser og miljøklasser, som tager hensyn til placeringen i den bymæssige kontekst. Der er også bestemmelser for bebyggelsens omfang og karakter.

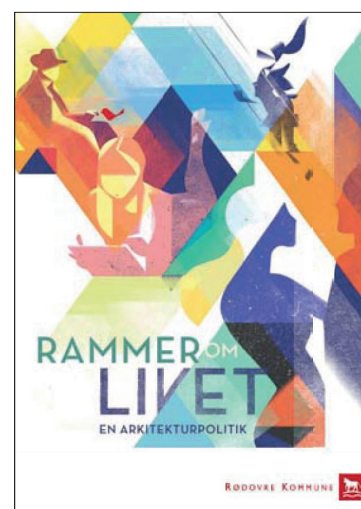
Desuden skal erhvervs kvarteret styrkes som et moderne og mangfoldigt erhvervsområde, hvor stedets rå og robuste identitet bæres med i udviklingen af området. Dog i en form så erhvervs kvarteret bliver mere nutidigt, og i højere grad kommer til at hænge sammen med det omkringliggende Rødovre.

Et vigtigt mål er ligeledes at fremhæve Islevdalvejs rolle som erhvervs kvarterets hovedstrøg. Forslaget til lokalplanen giver mulighed for, at vejen kan styrkes gennem en mere bymæssig fortætning af bebyggelsen samt gennem krav til facadematerialer og -placering langs vejen.

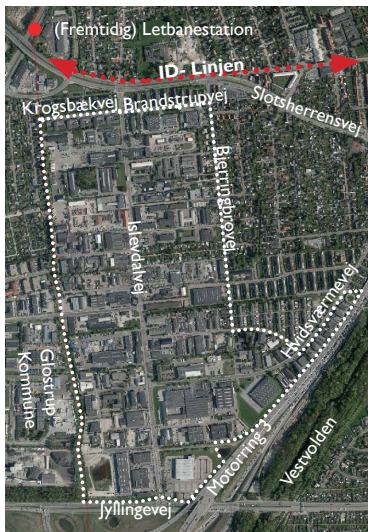
Lokalplanen skal også sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken. I planen gives der mulighed for udvidelse af Islevdalvej der hvor den forbindes til Slotsherrensvej og Jyllingevej. Der gives også mulighed for etablering af nye vej- og stiforbindelser.

For at fremme oplevelsen af et samlet erhvervsområde, er det desuden formålet med lokalplanforslaget at regulere erhvervsområdets skiltning, beplantning, belysning, materialer og parkeringsforhold samt udformningen af de ubebyggede arealer mod vej. Dette skal sammen med muligheden for at etablere stiforbindelser på tværs af området og videre op til Slotsherrensvej, være med til at gøre det mere attraktivt at bevæge sig gennem området til fods eller på cykel.

Endelig skal lokalplanen være tidssvarende og i overensstemmelse med Rødovre Kommunes intentioner om bæredygtighed. Dette inkluderer muligheden for udførelsen af klimamæssige løsninger, som understøtter mål i kommunens handlingsplan



Rødovre Kommunes Arkitekturpolitik kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk



Lokalplanens geografiske afgrænsning,

for Klimatilpasning 2014-2018. Lokalplanforslaget giver blandt andet mulighed for, at erhvervskvarterets grønne profil kan styrkes, ved at åbne op mod Hvissingegrøften, og lade den indgå som en grøn (sti)forbindelse, eventuelt som skybrudsvej på tværs af området.

Afgrænsning og nærliggende områder

Islevdal Erhvervskvarter ligger midt i en bymæssig kontekst. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Krogsbækvej og Brandstrupvej, som udover at servicere det nordlige erhvervs-erhvervsområde, er adkomstveje til rækkehusbebyggelser, som ligger op til lokalplanområdets nordlige afgrænsning.

Bjerringbrovej, Hvidsværmevej og Motorring 3 afgrænser planområdet mod øst. Ind mod denne side af planområdet ligger et boligområde som nabo. Området består af småhuse, villa- og rækkehusbebyggelse.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Jyllingevej, og mod vest grænser området op til Glostrup Kommune, hvor det ligger ind til henholdsvis Ejby Erhvervsområde, et mindre kolonihaveområde og et boligområde, kun adskilt af Hvissingegrøften/Ourestien i den sydlige halvdel og et mindre grønt bælte i nord.

Lokalplanområdet i dag

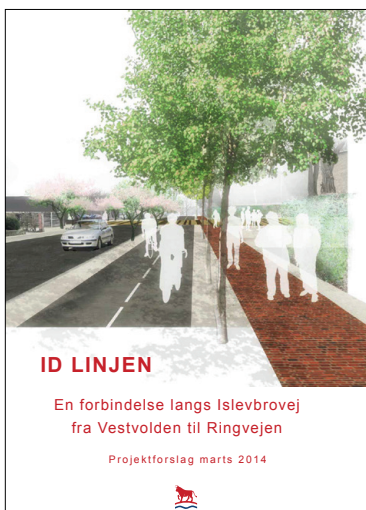
Lokalplanområdets beliggenhed

Islevdal Erhvervskvarter er Rødovre Kommunes største erhvervsområde og udgør et samlet areal på ca. 75 ha. Erhvervskvarteret har en enestående beliggenhed, mindre en 10 km fra København og med direkte adgang til en god infrastruktur. Området ligger attraktivt med forbindelse til både det nordlige og sydlige Sjælland, til Hovedstaden og til Sverige. I syd ligger lokalplanområdet lige ud til på-/afkørslen til Motorring 3 og Frederikssundmotorvejen, og det er muligt at komme til Københavns Lufthavn på kun 20 minutter.

Nord for planområdet rammer Islebdalvej den vestligste del af Slotsherrensvej, som udgør en del af ID-linjen. ID-linjen er en forbindelse, som via Islebdalvej, binder Vestvolden i øst, Islev Torv og Islev skole sammen med Ringvejen og den kommende letbanestation i vest.

Islebdalvej - områdets "rygrad"

Islevdal Erhvervskvarter er et relativt tæt bebygget område. Førhen blev ejendommene anvendt som gartnerier og

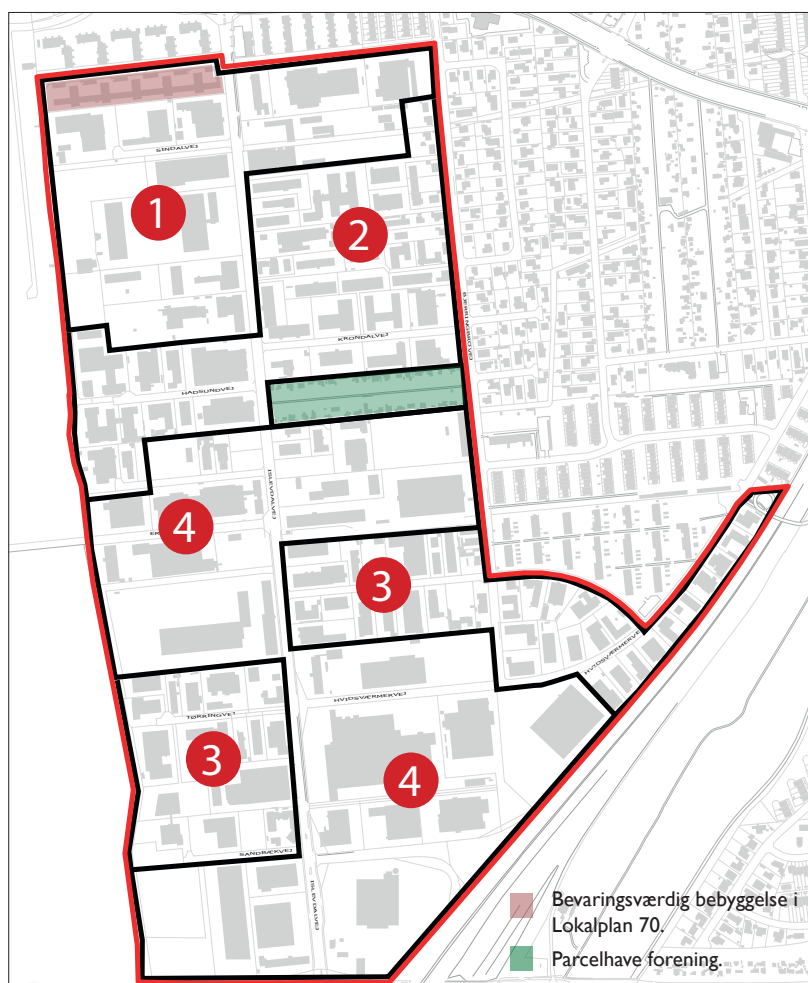


Helhedsplanen for ID Linjen i Islev

smålandbrug. I dag fordeler industrigrundene i området sig på hver side af Islevdalvej, der løber som en lige streng midt igennem området. Sidevejene er anlagt vinkelret på hver side. Med få undtagelser ender sidevejene som blinde veje mens Islevdalvej er gennemgående. Fremkommelighed for trafik er en stor udfordring i området i dag. Snævre veje gør det vanskeligt for store køretøjer at manøvrere rundt, og der er mange ind-/udkørsler fra sidevejene direkte ud til Islevdalvej som skaber kø og uoverskuelighed. Udfordringerne forekommer særligt i den midterste del af lokalplanområdet.

Et sammensat område

Vejene i området har en byplanmæssig klar struktur. Derimod er bebyggelsen i området mere sammensat og ustruktureret. Bebyggelsen består af en bred vifte af bygningstyper, materialer og arkitektoniske udtryk. Skalamæssigt er der også stor variation i bebyggelsen - fra små værksteder og garager til villabebyggelser, administrationsbygninger og store haller.



Analysens underopdeling af Islevdal Erhvervsquarter i forhold til delområdernes fysiske karakteristika (som området ser ud i 2017).



Ortofoto af bebyggelsesstruktur omkring parcelhaveforeningen 1. maj.
Foto: Jens V. Nielsen.

TV.kort fra "Analyse af områdets fysik og potentialer", Planværkstedet, marts 2017.

- 1. Det nordlige område**
Mellemskala
- 2. Det tætte værkstedsområde:**
Bebyggelse i lille skala og parcelhaveforeningen 1. maj.
- 3. Det blandede område:**
Små/mellemstore bygninger i tæt struktur.
- 4. Det sydlige område:**
Storskalaområde, med bebyggelse i mellem og storskala på store grunde.



Iht. Lokalplan 70 er denne bygning på Krogbækvej 1-19 bevaringsværdig, denne status opretholdes iht. Lokalplan 142. Billedet viser bygningens sydfacade.



Bygning udpeget bevaringsværdig i Kommuneplan 2010.

Området kan i forhold til den fysiske struktur opdeles i en række underområder som vist på kortet side 11. Som det fremgår af kortet, fletter områderne sig ind i hinanden. Islevdalvej løber gennem alle områder.

Særlige bebyggelser

I Kommuneplan 2010 er en gammel landbrugsbolig bygning på Islevdalvej 150 udpeget bevaringsværdig. Bygningen har en bevaringsmæssig værdi på 4.

Desuden er bebyggelsen på Krogbækvej 1-19 er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 70. Bebyggelsen som er tegnet af arkitekterne Jens Jørgen Ingwersen og Peter Grut, danner en arkitektonisk helhed og har et velbevaret industrielt præg fra dens opførelse i 1962.

Kolonihaveforening

Centralt i lokalplanområdet ligger "Parcelhaveforeningen 1. maj". Haveforeningen har status som ikke-varigt kolonihaveområde efter reglerne i Lov om Kolonihaver.



Ourestien i områdets vestskel

Grøn struktur

Islevdalområdet ligger op til store rekreative landskabsstrøg. Vestvolden mod øst og fingerplanens grønne kile Vestskoven mod syd. Den afskæres både funktionelt og visuelt af de store transportkorridorer, Motorring 3 og Jyllingevej med motorvejskrydset. De store landskabsstrøg er dog medvirkende til at give Islev en grøn ramme om området, mens det grønne inde i området opleves som spredt og slidt. Mod syd mellem om-



Hvissingegrøften er idag afskærmet og utilgængelig

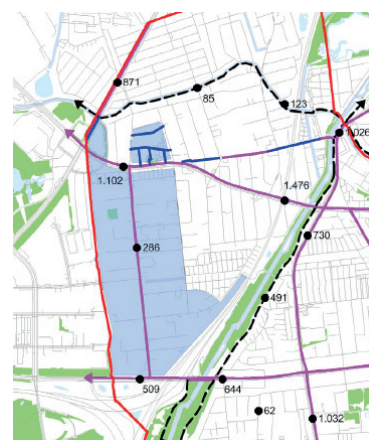
rådets sydlige kant og Motorring 3, er området omgivet af et grønt åbent strøg med græsflader. Sydøst for området udgør Vestvolden en grøn ramme, og langs områdets vestlige grænse danner Hvissingegrøften og Ourestien en rekreativ forbindelse. Den vestlige grænse fremstår længere mod nord som et smalle grønt hegn mellem erhvervkvartret og parcelhusområdet i Glostrup Kommune.

Inde i området er der kun enkelte grønne flader og forbindelser der bidrager med et grønt udtryk. Mest markant er de mange levende hegn mellem de enkelte matrikler. Centralt i området ligger et kolonihaveområde, og i det nordvestlige område et mindre område med skovkarakter. Langs med Islevdalvej varierer det grønne indtryk. I den sydlige del af vejen opleves den østlige side af vejen grøn med træplantninger, hække og åbne græsflader, mens den vestlige vejside har mege få grønne arealer.

Stier

Uden for området findes regionale stier langs Vestvolden, langs Harrestrup å (i forbindelse med den kommende letbanestation) og Vestskovskilen (hvor Ourestien i Glostrup giver forbindelse). Der findes i dag ikke stier i området, der giver forbindelse til disse stier.

Der er etableret cykelsti langs hele Islevdalvej. Den kobler sig på Rødovres øvrige cykelstinet ved Slotherrensvej i nord og Jyllingevej i syd.



Fra Rødovre Kommunes Trafikplan 2016, violet stregfarve: cykelsti langs vej (bl.a. Islevdalvej).



Ankomsten til Islevdal Erhvervsquarter fra Slotsherrensvej

Ankomsten til området

”Hovedindgangen” til området fra Jyllingevej sker via Islevdalvej, men uden en egentlig eksponering af området. Tværtimod opleves ankomsten fra syd som bagside med spredt beplantning, skilte og parkeringsarealer uden særlig visuel kvalitet. Ankommer man fra Slotsherrensvej viser området sig først, når man har passeret boligbebyggelsen på henholdsvis Krogsbækvej og Brandstrupvej. Samlet set brydes Islevdalvejs sammenhængende forløb af blandede belægningstyper, bygningsplacering, facadeudtryk, skiltning mm., som istedet giver et ”rodet” og usammenhængende indtryk.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder en redegørelse samt bestemmelser og tilhørende bilag, som tilsammen skal sikre den fremtidige udvikling af området, til et fremtidsrettet bæredygtigt erhvervsquarter. Supplerende fotos er sat ind til forklaring og/eller inspiration.

Islevdalvej - Erhvervsquarterets hovedstrøg

Det rå, robuste og den mangfoldige sammensætning af virksomheder og bygninger er en del af Islevdal Erhvervsquarters identitet. En kvalitet som videreføres og styrkes. Lokalplanen giver fortsat mulighed for en blandet sammensætning af bebyggelse og anvendelser i området som helhed. For at styrke Islevdalvejs identitet som erhvervsquarterets samlende vej og hovedstrøg, stilles der dog i lokalplanen strengere krav til bebyggelsen og udseendet ud mod Islevdalvej. Bagved bebyggelsen ud mod Islevdalvej samt i resten af området vil der være en større fleksibilitet til bebyggelsens udformning og materialer.



Islevdal Erhvervsquarter, med Islevdalvej, som løber centralt gennem området.

”Grønne ankomstpunkter og forarealer”

Islevdalvejs smalle vejprofil levner ikke meget plads til det grønne. Men et fokus på at gøre forarealerne på de enkelte ejendomme grønnere fremover, vil kunne bidrage til en grønnere profil (se billede side 16). Ankomstarealer i hver ende af Islevdalvej og Erhvervsvej kan med fordel ”markeres” gennem koncentrationer af beplantning, for at give en ”grøn ankomst” ind i erhvervsquarteret og dermed bidrage til et grønnere udemiljø.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i 6 delområder med bestemmelser om miljøklasser, som stiller krav til delområdernes anvendelse og afstand til naboområder. For de enkelte delområder gælder følgende miljøklasser (MK). Delområde 1: MK 1-2, delområde 2-4: MK 1-3 og delområde 5: MK 1-4. Inden for den på kortbilag 3 angivne afstandszone 0-50 m fra foreningsfølsom anvendelse må kun indpasses virksomheder eller anlæg svarende til MK 1-2.



STATIONSNÆRT KERNEOMRÅDE

Delområde 1

Kontor, offentlige formål, administration, liberale erhverv, servicevirksomhed, Hotel, café, engroshandel, værksteder, håndværkervirksomhed.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Delområde 2

Kontor, administration, liberale erhverv, servicevirksomhed, café, engroshandel, værksteder, håndværkervirksomhed, lettere produktion.

Delområde 3

Kontor, undervisning, institution, administration, liberale erhverv, servicevirksomhed, engroshandel, værksteder, håndværkervirksomhed, lettere produktion og laboratorier. Mulighed for etablering af et "Iværksætterhus".

Delområde 4

Kontor (maks. 1500m²), liberale erhverv, servicevirksomhed, engroshandel, værksteder, håndværkervirksomhed, lettere produktion, laboratorier

NÆR MOTORVEJ

Delområde 5

Butikker med pladskrævende varer, lager, oplag, transport, produktion, engroshandel, administration, værksteder, håndværkervirksomhed.

Delområde 6

Kolonihaver (Parcelhaveforening)

"GRØN" ANKOMST

3 "grønne" zoner med større koncentrationer af beplantning.

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

Afstandsklasser. Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet 2004, s.51

ERHVERV

BOLIGER

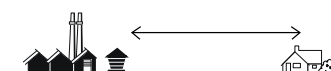
Klasse 1-2 0-20 m



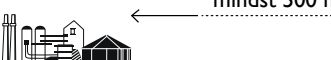
Klasse 2-4 50-100 m



Klasse 5-6 150-300 m



Klasse 7 mindst 500 m



Klassificeringen og de respektive afstande til boliganvendelse



Referencefoto af eksempel på byrumsinventar inde på de enkelte matrikler: Et råt og robust design i belægninger, belysning og møblering.

Note:

Inden for Delområde 1 må kun indpasses virksomheder og anlæg svarende til miljøklasse 1-2.



Referencefoto (Erhvervsvej Glostrup) af grønne beplantninger på forarealer.

Delområde 1 "Kontorbyen" er beliggende i den nordlige del af Islevdal Erhvervs kvarter. Ved etablering af letbanen får området status som stationsnært kerneområde. Her gives der mulighed for at udvikle et tæt bymæssigt erhvervsområde, som emmer af liv og aktivitet, med en blanding af nyt og gammelt, og som omgives af smalle gader og byrum. Området består hovedsageligt af kontor og service. Der vil også kunne etableres f.eks. hotel, café og restaurant/spisested i denne del. Café, restaurant/spisested kan også etableres i delområde 2. Disse typer service etableres ud mod Islevdalvej, og er tænkt som et nært tilbud til blandt andet ansatte i området. Området forbindes til letbanen og ID-linjen. I områderne tættest på Islevdalvej vil bebyggelsen være højst og mest bymæssig.



Referencefoto tv. og ovenfor af eksempler på erhvervsbygninger og miljøer som inspiration til de stationsnære delområder.



Referencefoto tv. og th. af bygningstyper som inspiration til delområde 2. Referencefoto midt: inspiration til bygningstyper i delområde 3.

Delområde 2 "Værkstedsbyen" består af den midterste del af erhvervsområdet vest for Islevdalvej og inkluderer området på den anden side af vejen ned til kolonihaverne. Dette er et "krøllet" og varieret område med håndværksvirksomheder, værksteder og små nye virksomheder. Ved etablering af letbanen får området status som stationsnært område. Her er intentionen at bevare og styrke en eksisterende "robust og værkstedspræget" karakter som nye og kreative virksomheder ofte finder attraktive.

"Værkstedsbyen" kan som i dag også fremover bestå af en blanding af værksteder, administration og produktion. Her vil der være plads til noget nyt blandet med den gamle bebyggelse. Områdets gader skal være præget af grønne imødekomende forarealer.

Delområde 3 "Iværksætterbyen" er beliggende midt i Islevdal Erhvervs kvarter mellem Delområde 2, 6 og 5. Ved etablering af letbanen får området status som stationsnært område.

Den centrale "Iværksætterby" udvikles med en grøn profil som kan eksistere side om side med boligområderne øst for. Der er i dette område udpeget et stort potentiale for, at arealet langs med Hvissingegrøften åbnes op til en rekreativ grøn forbindelse. Delområdet har potentiale til at blive et mere "grønt" vækstområde, som tilfører erhvervs kvarteret noget nyt. Det vil styrke det mangfoldige som er områdets kvalitet. Der er i dette område også mulighed for, at der her f.eks. kan etableres et iværksætterhus med plads til innovation, aktivitet og med tilhørende café for områdets brugere.

I skel bevarer de eksisterende levende hegn og suppleres med nye, således at området opleves frodigt og grønt.

Note:

Inden for Delområde 2 må kun indpasses virksomheder og anlæg svarede til miljøklasse 1-3.

Note:

Inden for Delområde 3 må kun indpasses virksomheder og anlæg svarede til miljøklasse 1-3.

Note "Iværksætterhus"

Der er i udgangspunktet også mulighed for at placere iværksætterhus i delområde 1 eller 2. Dog vurderes det, at en placering vil være særlig fordelagtig i delområde 3. Dette p.g.a. typen af anvendelser og den blandede erhvervs sammensætning i området. Desuden vil en placering i delområde 3, sammen med idéen om delområdet som et grønt vækstområde, tilføre erhvervs kvarteret nær Hvissingeforbindelsen og boligområderne i øst noget nyt.

Delområde 4 "øst" er beliggende lige øst for Delområde 3, men får ikke status som stationsnært område. De tilladte anvendelser i Delområde 4 er de samme som i Delområde 3 bortset fra, at der ikke kan etableres iværksætterhus og kontorbaseret virksomhed på over 1500 m². Hele området er beliggende tæt på boliger og der bør kun etableres virksomheder med en grøn profil. I skel bevares de eksisterende levende hegn og suppleres med nye, således at området opleves frodigt og grønt.



Referencefoto af grønt fælles areal som kan etableres i Delområde 3



Referencefoto af bygningstyper som kan etableres i Delområde 5

Note:

Inden for Delområde 5 må kun indpasses virksomheder og anlæg svarede til miljøklasse 1-4

Delområde 5 "Produktions-, transport- og handelsbyen" er beliggende i den sydlige del af Islevdal Erhvervsquarter. Her ligger området tæt på det overordnede vejnet og med god afstand fra boligbebyggelserne. Området er derfor egnet til at kunne indrettes til mere transporttunge formål som f.eks. handel med pladskrævende varer. Her færdes mange mennesker, så virksomhederne og områdets image styrkes ved attraktive facader og forarealer ud mod Islevdalvej.



Begrønning af hegn ud mod vej vil give området et løft.

Delområde 6 "Kolonihaverne" er beliggende midt i områdets østlige del, mellem Delområde 2 og Delområde 3. Kolonihaverne er miljømæssigt udfordret af de omgivende virksomheder. Omvendt er kolonihaveforeningen lukket om sig selv, men kan forskønnes og gøres grønnere ud mod erhvervsområdet, ved etablering af ny indhegning.

Bevaringsværdig bebyggelse

Den to-etagers værksteds- og industribebyggelse på matr. nr. 59b, beliggende Krogsbækvej 1-19, er udpeget bevaringsværdig i Lokalplan 70. Bebyggelsen fastholdes udpeget bevaringsværdig i forslag til Lokalplan 142. Der er tale om en samlet erhvervsbebyggelse i én og to etager. Erhvervsbebyggelsen er karakteristisk ved sin meget afvekslende facade mod Krogsbækvej, hvor der hele tiden er spring i bygningshøjden og ikke mindst i facadelinjen. Bebyggelsens ydermur er i gule teglsten med lette, grønmalede facadeelementer og vinduespartier. Bebyggelsen er et godt eksempel på en tidstypisk værkstedsbebyggelse i et nøgternt og stilrent formsprog og materialevalg, og udgør en god overgang til boligbebyggelsen på den nordlige side af Krogsbækvej. Bebyggelsen må derfor ikke nedrives eller på anden måde ændres udvendigt uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Den i Kommuneplan 2010 udpegede bevaringsværdige bygning, Islevdalvej 150, fastholdes ikke som bevaringsværdig i lokalplanforslaget.

Bebyggelsens omfang og placering

Den midterste del af erhvervsområdet fortættes og fornyes med afsæt i den eksisterende struktur. Dog bebygges ejendommene ud mod Islevdalvej med en højere bebyggelse, så Islevdalvej får en mere bymæssig karakter. Bebyggelsen ind til boligområderne mod øst og vest fastholdes i højst 2 etager. Maks. bebyggelsesprocent og højder er sat som følger i tabellen nedenfor.

Del-område	1	2	3	4	5	6
Maks. Bebyggelses %	120	100	80	60	70	12,5
Maks. Etager	5	4	3	3	3	1
Maks. Højde	18 m	15 m	12 m	12 m	10 m	3 m
For alle del-områder gælder	Uanset de ovenstående bygningshøjder, må der inden for den på kortbilag 3 angivne zone 0 – 50 m fra følsom anvendelse ikke opføres bebyggelse med mere end 2 etager i en maksimal højde på 8,5 m.					

Bebyggelsens ydre fremtræden (materialer, farver, facader etc.)

Der er i lokalplanen fokus på Islevdalvej når det gælder bebyggelsens ydre fremtræden. Lokalplanen stiller krav til facadeplacering i byggelinjen ud mod Islevdalvej samt krav til rødt tegl som facademateriale, der hvor bebyggelsen er synlig fra Islevdalvej. Dette vil give erhvervsområdet en "samlende" identitet og et harmonisk udseende ud mod hovedfærdselsvejen gennem området. Til gengæld vil der være mere fleksible rammer for bebyggelsens udseende i den øvrige del af lokalplanområdet.

Vej- og stiforhold

Vejforhold

Området vejbetjenes af Islevdalvej og Erhvervsvej. Der gives i lokalplanen mulighed for vejudvidelse med op til 10 m ialt ved områdets forbindelse til Slotsherrensvej og Jyllingevej, hvis trafikbelastningen kræver det.

Uvidelse af sidevejene og/eller eventuelt vendepladser for enden af disse, er ikke sat som et krav i lokalplanen, men kan være rigtig gode tiltag, for at løse udfordringer omkring fremkommeligheden for trafikken i området som helhed.

Et andet tiltag som også vil kunne bidrage til trafikudfordringerne, vil være etablering af en intern vejforbindelse mellem Brandstrupvej og Krondalvej i den nordøstlige del af området. En sådan forbindelse vil kunne aflaste trafik fra Islevdalvej samt trafik ind og ud gennem boligområdet ved Bjerringbrovej. En intern vej vil nemlig give mulighed for at vurdere lukning af Krondalvej mod boligområdet.

Stiforbindelser

Lokalplanen giver mulighed for at etablere nye stiforbindelser i lokalplanområdet. En sti på tværs mellem Bjerringbrovej i øst og Ourestien i vest samt en forlængelse af Ourestien. Ourestien slutter i dag ud for Hadsundvej, men bør forlænges, så den knyttes til Slotsherrensvej, så man får en direkte adgang for fodgængere og cyklister gennem området til letbanestationen på Nordre Ringvej.

Der hvor der gives mulighed for en sti mellem Bjerringbrovej og Ourestien, giver lokalplanen videre mulighed for at Hvisingegrøften kan lægges i rør, så arealet kan få en fremtidig funktion som eventuel skybrudsvej til forsinkelse af regnvand. Forbindelsen skal tilrettelægges som en attraktiv rekreativ stiforbindelse, som giver adgang for gående og cyklende på tværs af erhvervskvarteret.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger på flere måder anvendelsen og indretningen af de ubebyggede arealer. Langs størstedelen af lokalplanområdets udkant udlægges således et 20 m bredt bælte, se "Kortbilag 3" side 58. Disse afskærmningsbælter må ikke bygges eller anvendes til oplag eller lignende. Mod syd og vest må afskærmningsbæltet heller ikke anvendes til parkering, men alene til beplantning og videreførsel af en ny sti i forlængelse af Ourestien. Mod nord og øst må bæltet beplantes eller anvendes til parkering. Bestemmelserne om afskærmningsbælter er videreført i en tilpasset form fra Lokalplan 70.

Grønne forarealer

En forskønnelse af Islevdalvej og grønnere ubebyggede forarealer (mellem byggelinje og vejskel), vil kunne få stor betydning for et pænere og grønnere hovedstrøg, og dermed indgang til området. Derfor er der i bestemmelserne krav til grønne forarealer og storkronede træer ud mod vej. Øvrige ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende.

Før



Efter



Før



Efter



Ovenstående eksempler på fælles skiltning blev udarbejdet i forbindelse med arbejdet med manual for "Skiltning i erhvervsområder i Rødovre Kommune." Eksemplerne viser før- og efter- situationer.

Skiltning

Der er i nærværende lokalplan indarbejdet bestemmelser som er fastsat i "Lokalplan 121 for skiltning i erhvervsområderne Islevdalvej og Valhøjs allé". Hertil er der tilføjet en bestemmelse som giver mulighed for, at der kan etableres et fælles skilt/pylon ved indkørslen fra Jyllingevej og Slotsherrensvej som vil markere området. Skiltet skal udføres i farver og design som vist på "Bilag 10" side 65, men kan have en højde på op til 6 m målt fra terræn.

Bæredygtig byudvikling

Rødovre Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning. En bæredygtig udvikling er en helhedsorienteret sammentænkning af miljømæssig, social og økonomisk udvikling. Disse tre dimensioner er tæt forbundet.

Udviklingen af lokalplanområdet tager udgangspunkt i principperne fra "Nordic Built Charter's 10 punkter for bebyggede omgivelser, der bl.a. sikre et design med bæredygtige løsninger i et helhedskoncept. I lokalplanen fokuseres der bl.a. på en grøn og attraktiv udvikling af erhvervsområdet, hvor områdets stationsnære placering bliver udnyttet.

Islevdal Erhvervsquarter ligger, som en integreret del af en tæt bymæssig sammenhæng. Alligevel er den begrænsede adgang for gående og cyklende medvirkende til at området kan virke isoleret fra resten af byen. Ét af målene for bæredygtig udvikling er at gøre det mere attraktivt at fravælge bilen til/fra arbejde, og derved reducere energiforbruget til transport. Lokalplanen støtter op om muligheden for at styrke gang- og cykelforbindelser gennem området.

Der er indarbejdet bestemmelser som stiller krav til grønne tage og beplantning flere steder i området - bestemmelser som på sigt vil styrke erhvervsquarterets grønne profil.

Bæredygtige bydele kræver også, at vi indretter byens rum, så der er mulighed for at indtænke klimatilpasning blandt andet gennem håndtering af regnvand. Lokalplanområdet er udpeget som risikoområde, hvilket blandt andet betyder, at en ny lokalplan skal give mulighed for at tilrettelægge, for en mere kontrolleret håndtering af, hvordan vandet strømmer på overfladen.

I lokalplanen foreslås en rørledning af Hvissingegrøften som løber fra boligområdet øst for lokalplanområdet, tværs over Delom-

råde 2 til det grønne strøg langs Ourestien i Glostrup Kommune. Den rørlagte strækning kan etableres, som en grøn stiftforbindelse, som bør forlænges op til den kommende letbane, og om får et stop lige nordvest for Islevdal Erhvervs kvarter ved Slotsherrensvej.

Stationsnærhed

En vigtig del af en bæredygtig udvikling er at bygge tæt i stationsnære områder, for herved at sikre, at flest mulige har let adgang til offentlig transport. Lokalplanområdet ligger stationsnært. Gennem anvendelsesbestemmelser, bebyggelsestæthed og nye stiftforbindelser, udnyttes dette i lokalplanen.

Erhverv

Mulighederne for fremtidig udvikling i Islevdal Erhvervs kvarter, vil på sigt medvirke til at transporttungt erhverv hovedsageligt vil ligge i den sydlige del af området, koncentrationer af værkstedsprægede erhverv i den midterste del, og koncentrationer af kontorprægede virksomheder både i den nordlige og midterste stationsnære del af området.

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1-4. 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, (f.eks. boliger), og de 7 miljøklasser, som erhverv inddeles i (se side 15).

Trafikstøj

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal i overensstemmelse med gældende lovgivning og Rødovre Kommunes nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening fra vejtrafik.

I områder, hvor støjniveauet overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj, må ny bebyggelse ikke tages i brug, før det er sikret ved en støjberegning, og udendørs opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger de vejledende grænseværdier. Pt. er Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, Støj fra veje gældende.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Tværfaglige erhvervssamarbejder Greater Copenhagen

Rødovre Kommune er med i Greater Copenhagen-samarbejdet, som er et erhvervspolitisk partnerskab mellem kommuner i regioner i Østdanmark og Sydsverige, som bl.a. vil fremme væksten i området. Formålet er at skabe mere vækst og flere arbejdspladser gennem fælles markedsføring, udbygning af infrastruktur, etablere fælles strategiske erhvervsindsatser og at arbejde for en bæredygtig vækstregion.

Regionale planer for infrastrukturel trafikplanlægning

En væsentlig forudsætning for at tiltrække arbejdskraft fra hele "verden" til Rødovre Kommune er lokaliseringen i forhold til det infrastrukturelle netværk. Motorring 3 tangerer hovedstaden, og Frederikssundmotorvejen forbinder hovedstaden med det vestlige Sjælland.

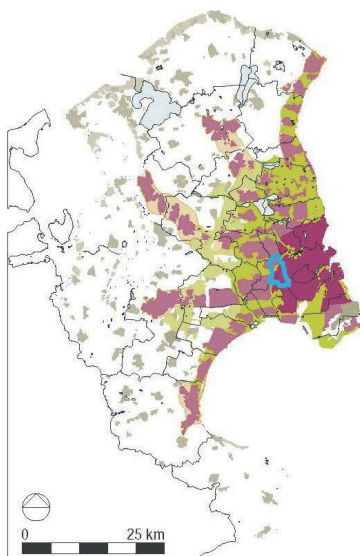
Et andet vigtigt potentiale er motorvejsforbindelsen, der gør det muligt at komme til Københavns Lufthavn på kun 20 minutter og igen videre ud i Øresundsregionen og resten af verden.

Hvis brugen af den kollektive trafik skal styrkes er der behov for en udbygning af nettet og Rødovres store udfordring er i de kommende år at blive en del af de store baneprojekter, der netop nu planlægges (Letbane og Metro). Nye offentlige transporttiltag virker ofte som dynamo for en generel udvikling, både erhvervs- og boligmæssigt – og hjælper til løsningen af den kollektive trafik i Danmarks tredje tættest befolkede kommune. I denne plan er letbaneprojektet, med en planlagt station "Rødovre Nord" med til at styrke attraktiviteten og vækstpotentialet i den nordligste del af Rødovre.

Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning

Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde, helt i bunden af Frederikssundfingeren iht. Fingerplan 2013 – Landsplandirektivet for Hovedstadsområdets planlægning. Området er i dag ikke at betegne som et stationsnært område, i det der er ca. 2500 - 3500 m til både Herlev St. og Husum St.

Når letbanen mellem Lyngby og Ishøj er etableret, vil lokalplanområdets nordlige og midterste del, derimod være at betegne



Fingerplan 2013 kan findes på
Naturstyrelsens hjemmeside
www.naturstyrelsen.dk

som hhv. stationsnært kerneområde og stationsnært område. Det betyder, at det indgår i landsplandirektivets planlægningsprincipper for stationsnærhed (områder indenfor en afstand af hhv. 0-600 m og 600-1200 m fra en station).

Kommuneplan 2014

Kommuneplan 2014 er en temarevision af Kommuneplan 2010-2022 for byudviklingsområderne i Rødovre, og er vedtaget den 17. juni 2014 og Islevdal Erhvervs kvarter er beliggende i Lokalområde I Islev.

Kommuneplan 2010-2022

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplan 2014, Rammeområde IE01 Islevdal nord, IE02 Hvidsværmervej, IE04 Islevdal syd, IE05 Islevdal midte og IG11 Parcelhaveforeningen I. maj, som tilsammen udgør Byudviklingsområde 5.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2010-2022 (som er en del af Kommuneplan 2014). Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg.

Tillæg I I til Kommuneplan 2014

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. I forbindelse med lokalplanen ønskes en miljøopdeling af området, og en tættere og højere udnyttelse i det stationnære område og ud mod Islevdalvej. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, hvor der justeres i rammeområdeafgrænsninger og rammebestemmelser, så det lever op til visionerne i Kommuneplanstrategien.

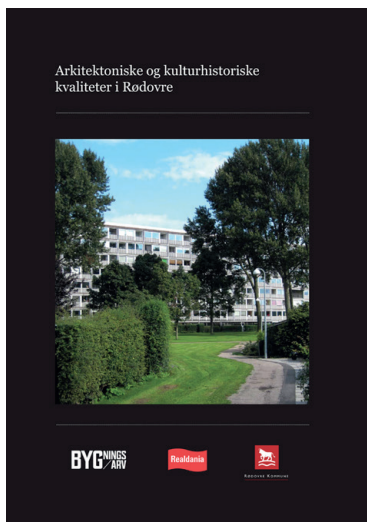
Der er i kommuneplantillægget redegjort for, at der kan etableres kontor på over 1500 m² i det stationsnære Rammeområde IE05 (Islevdal midte). Der er nyligt etableret sammenhængende cykelsti gennem Islevdalvej. Desuden lægges der i Lokalplan I42 op til en lavere parkeringsdækning i rammeområdet, ligesom der bliver mulighed for etablering af to nye rekreative stiforbindelser. Æn i vest langs med kommunegrænsen til Glostrup, i forlængelse af Ourestien. Stien vil kunne knyttes op til Slots herrensvej mod letbanestationen på sigt. Den anden sti vil løbe på tværs mellem Bjerringbrovej og kommunegrænsen (i Hvisingegrøft strækningen). 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.



Kommuneplan 2014 (del af Kommuneplan 2010)

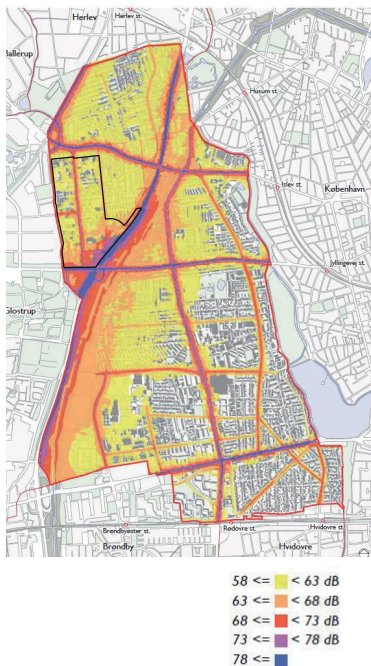


Kommuneplan 2010 - 2022



Bærende kvaliteter ved Islevdalvej:

- De ensartede matrikler
- Islevdalvejs lange ubrudte forløb



Fra RK støjhandlingsplan. Støj fra veje afbildet efter de danske intervalinddelinger. Beregnet årsdøgnvægtet støjniveau L_{den} i støjniveau 1,5 m.

Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre

I registranten ” Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre” er de ensartede matrikler og Islevdalvejs lange ubrudte forløb, udpeget som to af de bærende kvaliteter i lokalplanområdet.

Rammer om livet - Rødovres Arkitekturpolitik

Rammer om livet - Rødovres arkitekturpolitik fra 2013 er en beskrivelse af Rødovre Kommunes arkitekturpolitik. Lokalplanområdets identitet styrkes gennem de nye muligheder og krav, lokalplanen fastsætter, på en måde som forstærker de eksisterende kvaliteter og potentialer, og bidrager til en bæredygtig og klimasikret udvikling.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 70 Erhvervsområdet omkring Islevdalvej og Hvidsværmevej. Lokalplan 70 aflyses ved vedtagelse af Lokalplan 142 - Islevdal Erhvervs kvarter.

Området er desuden omfattet af Lokalplan 121, temalokalplan for skiltning i områderne Islevdalvej og Valhøjs allé. Temalokalplan 121 af den 27. januar 2009 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan, ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lyste dokumenter/Servitutter

Der er i forbindelse med planarbejdet udarbejdet en servitutrederegørelse. For deklarationer indenfor lokalplanområdet gælder, at private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

For Parcelhaveforeningen I.maj (matrikelnummer 57a) ligger en tinglyst deklaration vedrørende bebyggelse og tiltag på grunden. Der henvises til servitutten i bestemmelserne i lokalplanforslaget § ”7.7 Delområde 6” side 41.

Støjhandlingsplan

Støjhandlingsplan 2013-2018 er baseret på kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2012.

Rødovre Kommunes indsats for at reducere trafikstøjen sker, så vidt muligt, på kommunale vejstrækninger, hvor flest mulige 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.

Områdetype (faktisk anvendelse)	Tidsrum →	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
Erhvervs- og industriområder		70 dB (A)	70 dB (A)	70 dB (A)
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder		60 dB (A)	60 dB (A)	60 dB (A)
Område for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse		55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Etageboligområde		50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Boligområde for åben-lav og tæt-lav bebyggelse		45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

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

Ifølge støjkortlægningen fra 2012 er støjniveauet fra vejtrafik mellem 55 dB og 73 dB, i lokalplanområdet. Langs den sydøstlige "arm" som ligger parallelt med Motorring 03, når støjniveauet op mod mellem 73-78dB.

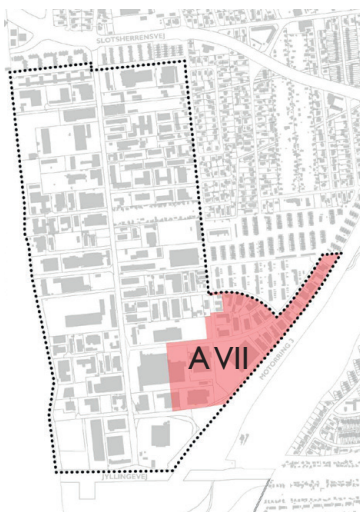
Spildevandsplan

Husspildevand samt regnvand fra tage og arealer med fast belægning skal afledes til det offentlige afløbssystem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Rødovre kommune. Regnvand fra tage og arealer med fast belægning kan alternativt nedsives på egen grund, hvis der indhentes tilladelse fra Rødovre Kommune efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Området har et 2-strengt afløbssystem, og regnvand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvandskloakken.

Hvissingegrøften løber gennem området med udløb til Harrestrup å. Hvissingegrøften er klacificeret som et kloakteknisk anlæg. Harrestrup å er klacificeret som vandløb i henhold til vandløbsloven.

Det er Rødovre Kommunes målsætning at fremme grundvandsdannelsen og begrænse mængden af regnvand, der ledes til kloakken. Der opfordres derfor til, at regnvand fra tage og arealer med fast belægning nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmeret flade.

Lokalplanområdet er dækket af kendelse af kloakering af flere oplande som angiver krav til afledningskoefficienter. Det drejer sig om: kendelse af 4.7.1957 for opland nr. AIII, kendelse af 11.12.1958 for opland nr. AV, kendelse af 11.7.1960 for opland nr. A VI, kendelse af 22.3.1962 for opland nr. A VII, med føl-



Rød farve viser opland nr. A VII inden for lokalplanområdet.

gende afløbskoefficienter:

- Erhverv: 0,5
- Offentlig vej: 0,90

For opland nr. A VII:

Kendelse af 22.3.1962 for opland nr. A VII, fastlægger afledningskoefficient eller bebyggelsesgrad i forhold til en regnintensitet på 100 l/s/ha i 10 minutter (se kort til venstre).

For de øvrige områder indenfor lokalplanområdet:

Fastlægges afledningskoefficient eller bebyggelsesgrad i forhold til en regnintensitet på 100 l/s/ha i 15 minutter.

Vandforsyning

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand fra Hovedstadsområdet forsyningselskab (HOFOR). 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.

Klimatilpasning i Islevdal Erhvervskvarter

Udpeget risikoområde

Lokalplanområdet er udpeget som risikoområde i Rødovre Kommunes Handlingsplan for klimatilpasning. Kortlægninger viser, at der ved en 100-års regn med klimafaktor er oversvømmelser en del steder i risikoområdet (se kort side 29). Der er også større oversvømmelser i området omkring Rådmand Billes Vej og mod nordøst ved Madumvej, som ligger uden for risikoområdet. Begge oversvømmelser relaterer sig til Hvissingegrøften der ikke har kapacitet til at lede de store vandmængder væk.

Lokalplanen skal derfor synliggøre og stille krav til klimatiltag, som forebygger mulige uheldige skadegivende konsekvenser som følge af store nedbørsmængder særligt ved skybrud.

Krav i Lokalplan 142

Tiltag 1: Krav til vurdering af klimatilpasningstiltag i ethvert byggeprojekt

Der er i bestemmelserne stillet krav til at ethvert byggeprojekt skal vurderes mht. egnethed for etablering af alternative afledningsformer for tagvand og overfladevand fra øvrige befæstede

Note:

En klimafaktor er den procentdel, som det forventes, at nedbøren ændrer sig med på grund af klimaændringer. Klimafaktoren ganges med den nedbør, som anvendes, når afstrømningssystemer dimensioneres. En klimafaktor 1,3 betyder, at man antager, at nedbørsmængderne i fremtiden øges med 30 pct.

arealer og/eller forsinkelse for tagvand og overfladevand fra øvrige befæstede arealer.

Afledningskoefficienterne skal være i overensstemmelse med Rødovre Kommunes spildevandsplan (landvæsenskommisionskendelsen), som er reguleret i Miljøbeskyttelsesloven. Lokalplanen er dækket af landvæsenskommisionskendelser om kloakering af flere oplande. Se punkt om spildevandsplan side 27.

Muligheder i Lokalplan 142

Tiltag 1: Regnvandshåndtering udenfor byggelinjer (§13.6 Regnbede)

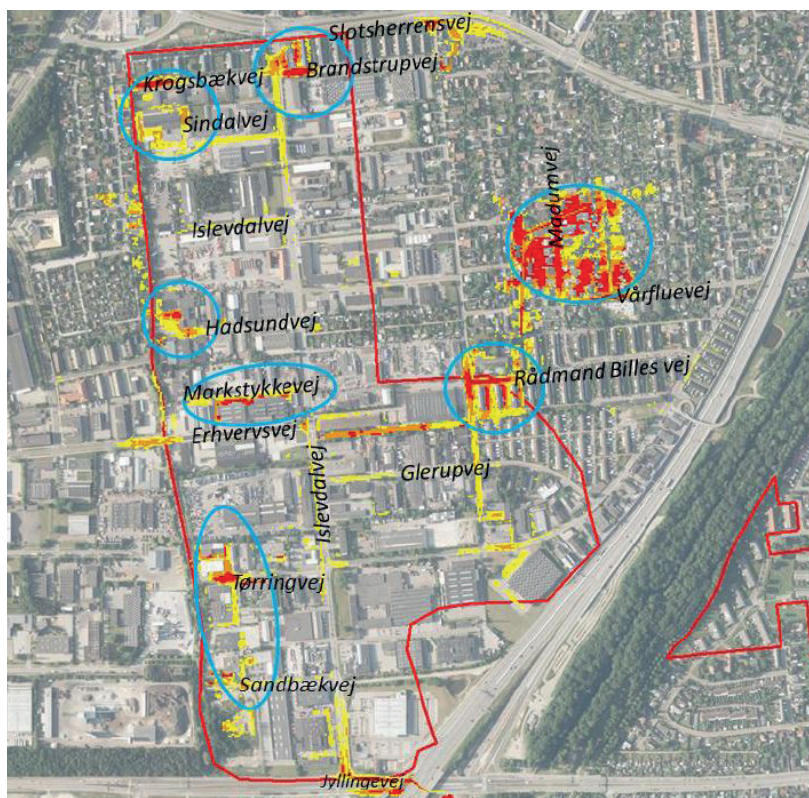
I bestemmelserne er der indlagt mulighed for at etablere regnbede langs veje, stiforløb og på forarealer.

Tiltag 2: Grønne tage (§ 8.3.2 Grønne tage)

Der er i lokalplanen krav til, at der skal etableres grønne tage ved nybyggeri på tage lmed en hældning på mellem 0^o-15^o.

Tiltag 3: Terrænregulering (§ 13.4 Terrænregulering)

Der foreslås terrænreguleringer, på offentlige veje som èt af



Oversvømmelser i statussituationen (100-årshændelse). Vanddybder over 30 cm er vist med rød. Dybder på 20-30 cm er vist med orange. Dybder på 10-20 cm er vist med gul. Dybder under 10 cm er ikke vist.

tiltagene i en samlet indsats. Terrænregulering af vejene vil lede vandet væk fra bygningerne, og ud på offentlig vej eller ned i Hvissingegrøften.

Tiltag 4: Omdannelse af Hvissingegrøften til en grøn zone (10.5.2.2 Hvissingegrøften)

Kanalen kan rørlægges, forudsat at den hydrauliske kapacitet ikke foringes, og der kan etableres et grønt træk med en sti. Stien kan eventuelt også anlægges som ”skybrudsvej”.

CO² - Handlingsplan 2016-2017

I Rødovre Kommunes CO₂-handlingsplan beskrives de initiativer vi igangsætter i perioden 2016-2017 for at reducere CO₂-udledningen. Baggrund for planen er, at kommunalbestyrelsen i 2009 vedtog en klimapolitik for Rødovre Kommune. CO₂-handlingsplanen er udarbejdet for at realisere målsætningerne i klimapolitikken.

Varmeforsyning

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

Park- og Naturplan 2011

En af visionerne i Rødovre Kommunes Park- og Naturplan er, 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

Rødovre Kommune har foretaget en screening i henhold til bekendtgørelse af Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1533 af 10. december 2015 med senere ændringer).

Det vurderes at planen ikke har en væsentlig indflydelse på miljøet, og derfor skal der ikke foretages en miljøvurdering.

Miljøbeskyttelsesloven

De til enhver tid gældende regler i Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes.

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). Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav, efter miljøbeskyttelsesloven, om etablering af sandfang og lieudskiller før udløbet til det offentlige regnvandssystem.

Jordforureningsloven

Overfladeforurening

Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurennet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurennet med bl.a. tungmetallerne bly og cadmium. Denne forurening stammer især fra industri og de store veje.

Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag med bly, cadmium og tjærekompotnenter (PAH) kan findes på www.rk.dk.

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. jordforureningslovens § 50.

Findes der under bygge- og anlægsarbejde forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses og Rødovre Kommune skal kontaktes. Kommunen underretter Region Hovedstaden, der inden for en frist på 4 uger tager stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71.

Jordforurening

Kortlægning af jordforurening sker på to niveauer, henholdsvis vidensniveau 1 og 2. Arealer kan kortlægges på vidensniveau 1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet, mens kortlægning på vidensniveau 2 forudsætter dokumentation for forurening.

En kortlægning medfører, at der skal indhentes en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven, inden et bygge- og anlægsarbejde påbegyndes. Hvis man ønsker at etablere bolig, institution, offentlig legeplads eller rekreativt område skal der ligeledes indhentes en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Der er i § 72b i jordforureningsloven krav vedrørende de øverste jordlag på arealer, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads og kolonihave. Her skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

På kortbilag 7 fremgår kortlægningen af jordforurening i Islevdal Erhvervsquarter.

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").

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven fastlægger jf. § 3, beskyttelseslinjer til fortidsminder, søer, åer og skove. Lokalplanområdet er ikke omfattet af sådanne beskyttelseslinjer.

Varmeforsyningsloven

Rødovre Kommunes varmeplan for lokalplanområdet er bestemt af Varmeforsyningsloven, således at den til enhver tid mest samfundsøkonomiske varmforsyning kan fremmes med henblik på at mindske varmforsyningens afhængighed af fossile brændstoffer, samt at fremme samproduktion af El og varme. Varmeforsyningsloven regulerer også, hvilke forbrugere der har tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Museumsloven

I henhold til Museumslovens § 27 (Museumsloven – lov nr. 1505 af 14. december 2006 med senere ændringer), skal arbejdet standses, hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, og fundet skal anmeldes til Museet på Kroppedal, Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Alle 3, 2630 Taastrup.

Vejloven

Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til en ejendom skal godkendes af Rødovre Kommune.

Hegnsloven

Efter Hegnsloven, nr. 59 af 19. januar 2007, kan bestemmelser vedrørende hegn i en lokalplan tilsidesætte Hegnsloven. Hvor en lokalplan ikke regulerer hegn, vil Hegnsloven være gældende.

Planloven

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af Planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015, Lom om Planlægning med senere ændringer.

Bestemmelser

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at fastholde områdets anvendelse som erhvervsområde
- at skabe mulighed for at fortætte det stationsnære kerneområde og det stationsnære område ved letbanen
- at skabe mulighed for nye anvendelser i området og opdele området i forhold til anvendelse og placering
- at inddеле området i hensigtsmæssige miljøzoner
- at forskønne områdets fysiske miljø med fokus på Islevdalvej, gennem bestemmelser om bebyggelsesplacering, materialer, grønne forarealer, beplantning og skiltning
- at muliggøre klimatilpasningstiltag
- at muliggøre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken gennem mulighed for etablering af nye vej- og stiforbindelser gennem området
- at skabe et mere attraktivt erhvervsområde, der appellerer til motion og bevægelse gennem et sammenhængende stinet og attraktive grønne områder i forbindelse med arbejdspladserne.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 75 ha og afgrænses som vist på kortbilag I.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 15b, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15p, 15q, 15r, 15s, 15t, 15v, 15x, 15y, 15z, 15æ, 15ø, 15aa, 15ab, 15ac, 15ad, 15ah, 17b, 17e, 17f, 17g, 17i, 17k, 17n, 17o, 17p, 17s, 17t, 17dn, 17do, 38b, 38c, 38d, 38e, 38f, 38g, 38h, 38i, 38k, 38l, 38m, 38n, 38o, 38p, 38q, 38r, 38s, 38t, 38u, 39a, 40b, 40c, 40d, 40f, 40g, 40h, 40i, 40k, 40l, 41c, 41d, 41f, 53d, 53e, 53f, 54a, 54b, 54c, 54f, 55a, 55b, 55c, 55d, 55e, 55f, 55g, 55h, 55i, 55k, 55m, 56b, 56f, 56h, 56i, 56k, 56l, 56m, 56n, 56p, 56r, 56s, 56u, 56v, 57a, 57b, 57c, 57d, 57g, 57h, 57i, 57k, 57l, 57m, 57n, 57p, 57r, 57t, 58a, 58b, 58c, 58d, 58e, 58f, 58h, 58k, 58l, 58m, 59b, 60a, 60b, 60c, 61a, 62a, 62b, 62c, 62d, 62e, 62f, 62g, 62h, 62i, 62k, 62l, 63a, 64b, 64c, 64d, 64h, 64i, 64k, 64l, 65a, 65b, 66b, 66c, 66d, 66f, 66g, 67a, 67b, 67c, 67d, 67e, 88, 89a, Islev By, Islev, 102, 103, 7000a, 7000ak, 7000al, 7000bh, 7000bl, 7000ca, 7000h, 7000s, samt alle parceller, der efter lokalplanforslagets offentliggørelse, udstykket herfra.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

2.3

Lokalplanens område opdeles i delområderne 1- 6, som vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Miljøklasser

Inden for lokalplanområdet må kun indpasses virksomheder og anlæg svarende til klasse 1 – 4 i Miljøministeriets ”Håndbog om Miljø og Planlægning”.

3.2 Generelt

Hotel, café/spisested/restaurant og fastfoodrestaurant må kun etableres i de delområder og det omfang, hvor det specifikt fremgår af bestemmelsen for delområdet.

3.3 Delområde 1 - Det stationsnære kerneområde - ”Kontorbyen”

I delområde 1 må kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-2.

3.3.1 Anvendelse

Delområdet udlægges til kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed, engroshandel, administration, undervisning samt offentlige formål. Håndværkervirksomhed og værksteder kan etableres, når de falder ind under miljøklasse 1-2. Der kan etableres et hotel i delområde 1.

3.3.2 Islevdalvej

Der må etableres café eller restaurant/spisested med facade og indgang fra Islevdalvej. Den enkelte café eller restaurant/spisested må have en maks. størrelse på 200 m² serverings- og spiseareal tilsammen.

3.4 Delområde 2 - Det stationsnære område - ”Værkstedbyen”

I delområde 2 må kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-3.

3.4.1 Anvendelse

Delområdet udlægges til kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed, engroshandel, administration, håndværkervirksomhed, værksteder samt lettere produktionsvirksomheder og laboratorier.

Note § 3.1

For at hindre konflikter mellem boliger og kontorer (miljøfølsom anvendelse) må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-4 i området, jf. Miljøministeriets ”Håndbog om Miljø og Planlægning”.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom (boliger og kontor) anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Note § 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7

Serviceerhverv inkluderer i Lokalplan 142 publikumsorienterede virksomheder som f.eks. bedemand, fitnesscenter, solcenter, fotoatelier, frisør, låseservice/hælebar, hundesalon, renseri, vaskeri, trykkeri o.l. Der tillades ikke publikumsrelateret service som f.eks. musiksted/diskotek, netcafé, bar o.l.

3.4.2 Islevdalvej

Der må etableres café eller restaurant/spisested med facade og indgang fra Islevdalvej. Den enkelte café eller restaurant/spisested må have en maks. størrelse på 200 m² serverings- og spiseareal tilsammen.

3.5 Delområde 3 - Det stationsnære område - "Iværksætterbyen"

I delområde 3 må kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-3.

3.5.1 Anvendelse

Delområdet udlægges til kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed, engroshandel, administration, undervisning, institution, håndværkervirksomhed, værksteder og laboratorier. Der kan i delområde 3 kun etableres en café/spisested i forbindelse med anvendelse som angivet i § 3.5.2.

3.5.2 Iværksætterhus

I delområde 3 kan der etableres et iværksætterhus med mulighed for café. Ved etablering af café må serverings- og spisearealet have en maks. størrelse på 200 m² tilsammen. Caféen skal ligge ud til Islevdalvej.

3.6 Delområde 4 - "Område øst"

I delområde 4 må kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-3

3.6.1 Anvendelse

Delområdet udlægges til kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed, engroshandel, administration, håndværkervirksomhed, værksteder samt lettere produktionsvirksomheder og laboratorier.

Den enkelte kontorbaserede virksomhed må ikke være større end 1500 m².

3.7 Delområde 5 - "Produktion, transport og handelsbyen"

I delområde 5 må kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-4

3.7.1 Anvendelse

Delområdet udlægges til produktion, transport, håndværk, værksteder, administration, engroshandel, lager, oplag og detailhandel med pladskrævende varer.

Note § 3.5.2

Et iværksætterhus kan i udgangspunktet også placeres i delområde 1 eller 2. Dog vurderes det, at en placering vil være særlig fordelagtig i delområde 3. Dette p.g.a. typen af anvendelser og den blandede erhvervs sammensætning i området. Desuden vil en placering i delområde 3, sammen med idéen om delområdet som et grønt vækstområde, tilføre erhvervskvarteret nær Hვისingeforbindelsen og boligområderne i øst noget nyt.

Note § 3.7

Pladskrævende varer, er varer der i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer. Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer er defineret som pladskrævende varer jf. planloven § 3n 3).

Inden for delområde 5 må der kun opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den enkelte virksomheds administration. Kontordelen må højst udgøre halvdelen af etagearealet i virksomheden, dog højst 1500 m².

Delområde 5 kan kun anvendes til lager og oplag, hvis dette sker som en integreret del af en fremstillingsvirksomhed, en-grohandel eller detailhandel med særligt pladskrævende varer.

3.7.2 Butik og udvidelsesmulighed

Der må etableres én butik på maks. 5000 m² etageareal. Øvrige butikker maks. 3000 m² etageareal. Der må i alt etableres 15.000 m² butiksareal inkl. udvidelsesmuligheder.

3.7.3 Fastfood restaurant

Der tillades etablering af én fastfood restaurant i den sydlige del af delområde 5, ved placering i tilknytning til motorvejen.

3.7.4 Autolakering og undervognsbehandling

Der må ikke etableres virksomheder, der udfører autolakering eller undervognsbehandling, som vist på kortbilag 3, indenfor 0-100 m fra forureningsfølsom anvendelse.

3.8 Delområde 6 - Kolonihaveområde

Delområdet må kun anvendes til kolonihaver. Haverne må ikke benyttes til overnatning i vinterhalvåret (i perioden 1. oktober – 31. marts).

Note § 3.8

Kolonihaverne har status af ikke varige kolonihaver jf. Lov om kolonihaver.

3.9 Spillefaciliteter

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres og/eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende automater, indskudsbod, kasino eller lignende.

3.10 Afstandszone

Inden for den på kortbilag 3 angivne afstandszone 0 – 50 m fra forureningsfølsom anvendelse må kun indpasses virksomheder eller anlæg, som ikke giver anledning til nævneværdig eller ganske ubetydelig påvirkning af omgivelserne, svarende til klasse 1 og 2 i førnævnte håndbog (se § 3.1 Miljøklasser).

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1 Delområderne 1-5

Ejendomme kan udstykkes, når der er en formel vejadgang til nye grunde. Ingen grund kan udstykkes mindre end 1200 m².

4.2 Delområde 6

Det enkelte havelod i delområde 6 må højst være 400 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Vejbetjening

Veje fastholdes og udlægges som angivet på kortbilag 5. Området vejbetjenes fra Islevdalvej A-A og Erhvervsvej B-B.

5.2 Sideveje og forbindelsesveje

Sideveje markeret med C på kortbilag 5 fastholdes.

Der kan etableres en vendeplads i tilknytning til hver enkelt sidevej.

Mellem Brandstrupvej og Krondalvej kan der i forbindelse med en omdannelse af området etableres en intern vejforbindelse med G-G, som anvist med omtrentlig placering på kortbilag 5.

5.3 Vejbredder

Nye veje skal være mindst 6 m brede og udformes, så 12 m lange lastvognstog kan dreje.

Ved områdets forbindelse til hhv. Jyllingevej og Slotsherrensvej kan vejprofilen udvides med op til 10 m ialt, når trafikbelastningen kræver det.

5.4 Overkørsler

Etablering og ændring af overkørsler til offentlig vej fra ejendomme skal godkendes af kommunen. Der kan til hver ejendom højst etableres to overkørsler, hver med en maksimal bredde på 5 m. Etablering af nye overkørsler samt ændret benyttelse af eksisterende overkørsler til Islevdalvej kræver Vejdirektoratets tilladelse i henhold til vejloven, såfremt disse er placeret nærmere end 50 m fra Jyllingevej.

5.5 Stiforbindelser

5.5.1 Hovedstiforbindelser

Som vist på kortbilag 6 udlægges areal til en øst-vestgående sti a-a mellem kommunegrænsen og Bjerringbrovej, samt en nord-sydgående sti b-b langs kommunegrænsen mod Glostrup i forlængelse af Ourestien. Begge stiforbindelser udlægges i minimum 3 m bredde med en anlægsbredde på minimum 2 m. Stier skal forsynes med belysning (parklamper) og fast belægning.

Note § 5.2

Ved etablering af intern vejforbindelse G-G, bør det vurderes at lukke Krondalvej mod Bjerringbrovej.

Note § 5.5

Stiforbindelsen b-b forventes på sigt, at kunne knyttes direkte op til Slotsherrensvej, så fodgængere og cyklister får direkte adgang fra Ourestien til letbanestationen på Nordre Ringvej.

Stien b-b skal adskilles fra nærliggende ejendomme mod øst med en lav bøgehæk.

5.5.2 Adgang til Ourestien fra sideveje

Som vist på kortbilag 6 kan der etableres stikveje, som giver adgang for gående og cyklende fra sidevejene til Ourestien. Stikvejene adskilles fra eventuel parkeringsareal med en lav bøgehæk.

§ 6 Parkering

6.1 Parkeringsforhold

På hver ejendom skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens parkeringsbehov. Der skal anlægges efter følgende normer:

6.1.1 Delområde 1:

- 1 P-plads pr. 115 m² etageareal.
- Mindst 4 stk. cykel P-pladser pr. 100 m² etageareal for undervisning og andre offentlige formål.
- Mindst 2 stk. cykel P-pladser pr. 100 m² etageareal for øvrige.

6.1.2 Delområde 2 og 3

- 1 P-plads pr. 110 m² etageareal.
- Mindst 4 stk. cykel p-pladser pr. 100 m² etageareal under visning.
- Mindst 1,5 cykel P-plads pr. 100 m² etageareal for øvrige.

6.1.3 Delområde 4

- Mindst 1 P-plads pr. 100 m² etageareal.
- Mindst 1,5 cykel P-plads pr. 110 m² etageareal.

6.1.4 Delområde 5

- 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 cykel P-plads pr. 100 m² etageareal for administration, service og butikker til særligt pladskrævende varer.

6.1.5 Handicap parkering

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.

Note § 6.1.1 og 6.1.2

Rødovre kommune kan reducere kravet til antal P-pladser, hvis projektet viser en særlig god arealudnyttelse samt indarbejder parkeringsreducerende tiltag.

Note § 6.1.5

Handicapparkering: 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.

6.1.6 Inden ibrugtagning af byggeri, skal samtlige parkeringspladser være anlagt.

6.2 Belægning på p-arealer

Parkeringsarealer kan anlægges med belægningssystem til håndtering af regnvand, hvis det vurderes hensigtsmæssigt (se §10.5.2.1).

6.3 Overdækning af p-arealer

Parkeringspladser på terræn må ikke overdækkes. Dog kan der under bebyggelse i flere etager tillades parkering i kælder og under bygningens 1. sal.

6.4 Køretøjer, campingvogne m.m

Oplag af uindregistrerede køretøjer, campingvogne mv. må ikke finde sted.

6.5 Natparkering

Natparkering (i tidsrummet kl.19-07) af køretøjer med mere end 3500 kg totalvægt må ikke finde sted på vejarealerne.

Note § 7

Alle bygningshøjder måles fra terræn fra et af byrådet fastsat niveauplan.

Note § 7.3, 7.4, 7.5, 7.6

Bestemmelsen om rumfang tager højde for industrihøllers overhøjde uden at begrænse byggeretten for etagehuse.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Delområde 1-5

Der skal etableres mindst 10% friareal ift. etageareal. Dele af friarealet kan vurderes etableret som tagterrasse.

7.2 Delområde 1

Indenfor delområdet begrænses bebyggelsesprocenten til 120, etageantallet til 5 og bygningshøjden til 18 meter.

7.3 Delområde 2

Indenfor delområdet begrænses bebyggelsesprocenten til 100, etageantallet til 4 og bygningshøjden til 15 meter. Bygningernes rumfang må ikke overstige 4 m³ pr. m² grundareal.

7.4 Delområde 3

Indenfor delområdet begrænses bebyggelsesprocenten til 80. Etageantallet begrænses til 3 og bygningshøjden til 12 meter. Bygningernes rumfang må ikke overstige 3,5 m³ pr. m² grundareal.

7.5 Delområde 4

Indenfor delområdet begrænses bebyggelsesprocenten til 60, etageantallet til 3 og bygningshøjden til 12 meter. Bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

7.6 Delområde 5

Indenfor delområdet begrænses bebyggelsesprocenten til 70, etageantallet til 3 og bygningshøjden til 10 m. Bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

7.7 Delområde 6

Indenfor delområdet begrænses bebyggelsesprocenten til 12,5 og den samlede bebyggelse på det enkelte havelod til 50 m². På hvert havelod kan der herudover opføres et fritliggende drivhus på op til 10 m². Bygningshøjden begrænses til 3 m. Fælleshuse og lignende bygninger må opføres i 1 etage og en maksimal bygningshøjde på 6,0 m. Se desuden § 13.5 for hegn.

7.8 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse.

7.9 Afstandszone

Uanset de ovenstående bygningshøjder, må der inden for den på kortbilag 3 angivne zone 0 – 50 m fra følsom anvendelse ikke opføres bebyggelse med mere end 2 etager i en maksimal højde på 8,5 m.

7.10 Byggelinjer

7.10.1 Islevdalvej

Langs Islevdalvej pålægges ejendommene en byggelinje/facadelinje på 6 m fra skel mod vej (se kortbilag 4).

Nye bygninger skal placeres med facade, eller del af facade i denne linje.

7.10.2 Øvrige veje

Langs de øvrige veje indenfor lokalplanområdet pålægges ejendommene en byggelinje på 4 m fra skel mod vej. Byggelinjerne er vist på kortbilag 4.

7.10.3 Byggelinjeareal

Byggelinjearealet (arealet mellem byggelinjen og vejskel) skal friholdes for al form for bebyggelse, oplag, containere, carporte, skure, faste hegn, plankeværker og lignende. Hegn i form af hække, buske, trægrupper eller levende hegn kan dog opsættes på arealet. Se desuden § 13 Ubebyggede arealers udseende, oplag og hegning.

Det kan tillades, at bygningsdele i form af tagudhæng går ud over byggelinjen med maks. 0,5 m.

Note § 7.7

Der ligger for parcelhaveforeningen en tinglyst servitut af 26.07.2006.

Note § 7.8

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Isoleringskravene afhænger af bygningens udformning og den maksimale temperatur bygningen opvarmes til.

Note § 7.9

Afstandszone danner en både miljømæssig og visuel blid overgang til de omgivende boligområder, således at der f.eks. ikke kan bygges i 5 etager direkte op til boligområdet på Bjergringbrovej.

7.1.1 Afstand til naboskel

Bebyggelse inden for delområderne 1,2,3,4 og 5 må ikke placeres nærmere end 5,0 m fra naboskel. Inden for skelbræmmen 0 – 5 m fra naboskel kan der placeres småbygninger som udhuse, cykelskure, overdækninger mv. under forudsætning af:

- at småbygningen ikke anvendes til lagerformål, produktion eller lignende,
- at småbygningers bygningshøjde ikke overstiger 2,50 m,
- at småbygningernes samlede længde ikke overstiger 20% af det pågældende skels længde, samt
- at der til enhver tid er en fri (ubebygget) afstand mellem småbygning og skel, eller hovedbygning og småbygning, på minimum 2,5 m, og der er en fri afstand på 2,5 m mellem småbygninger.

Langs Hvissingegrøften udlægges en byggelinje på 5 m fra skel som vist på kortbilag 4.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Generelt

Bebyggelsens ydre fremtræden, det vil sige udvendige bygnings-sider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger m.m. skal udformes således, at den samlede bebyggelse fremstår harmonisk og i overensstemmelse med funktionens karakter.

8.2 Facader

8.2.1 Materialer

8.2.1.1 Islevdalvej

Der skal benyttes røde mursten eller skærmtegl i facader synlige fra Islevdalvej. Der kan desuden benyttes glas i facaderne.

8.2.1.2 Øvrig bebyggelse

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer som patinerer smukt, såsom tegl (der kan være blank mur eller behandlet overflade), natursten, træ, metal, beton og glas.

Materialer må ikke udføres som efterligninger af andre materialer. Bestemmelserne gælder også bygningsdele såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.

Ovenstående skal godkendes af Rødovre Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Note § 8.2.1

En fremtidig forskønnelse af området gennemføres med et særligt fokus på Islevdalvej. Dette medfører derfor også strengere krav til facade-materiale og farve end i den øvrige bebyggelse. Den del af Islevdalvej dette gælder er markeret med rød prikskravering på kortbilag 4.

8.2.2 Indgangsparti

Byggeri skal indrettes med tydelig markering af indgangsparti så indgangen er synlig fra adgangsvej.

8.2.3 Opdeling af lange facader

Facader, der i længden overstiger 1½ gange facadehøjden, skal opdeles med lodrette markeringer i form af vinduespartier, murfremspring og lignende.

8.2.4 Grønne facader

Facader kan begrønnes med beplantning.

8.3 Tage

8.3.1. Reflekterende tagmaterialer

Blanke og reflekterende tagmaterialer er ikke tilladt.

8.3.2 Grønne tage

Der skal etableres grønne tage på nyt byggeri, der har en taghældning på mellem 0-15°.

8.4 Solenergianlæg

Der kan etableres solenergianlæg. Se desuden §10.8.

§ 9 Skiltning og belysning

Skilte skal etableres i henhold til designmanualen for Rødovre Kommune. Der kan ikke opsættes skilte i delområde 6, ud over fælles navneskilt og navneskilte til de enkelte havelodder.

9.1 Henvisningsskiltning

9.1.1 Henvisningsskiltning generelt

Der må kun skiltes på den ejendom, hvorfra der udøves det erhverv eller den aktivitet, skiltet omhandler.

Undtaget er fælles henvisningsskilte ved indkørsel til flere virksomheder eller aktiviteter på én ejendom. I sådanne tilfælde må der kun opsættes ét henvisningsskilt på privat areal, som følger retningslinjerne i § 9.1.3.1

På store grunde med flere virksomheder og/eller bygninger kan der være behov for supplerende henvisningsskiltning på terræn med eksempelvis oversigtskort og henvisning til forskellige bygningsindgange.

Manualen "Skiltning i erhvervsområder i Rødovre Kommune" kan benyttes som vejledning til udførelse af et sammenhængende system for henvisningsskiltning på den enkelte grund.

Note § 9

I manualen "Skiltning i erhvervsområder i Rødovre Kommune" findes en mere detaljeret beskrivelse af de sammenhængende skiltesystemer, der danner baggrund for lokalplanen, samt tips til planlægning med videre. Manualen findes i sin helhed på www.rk.dk og kan rekvireres i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77.

9.1.2. Placering af fælles og individuelle henvisningsskilte

Henvisningsskilt på privat grund må kun placeres 300 mm - 1000 mm fra indkørsel og vejskel, uanset gældende byggelinjer, som vist på tegning 2 (bilag 9).

Fælles henvisningsskilte skal placeres i venstre side (set fra vej) af indkørsel til virksomhederne, som vist på Tegning 1 (bilag 9), af hensyn til oversigtsforhold.

Individuelle henvisningsskilte skal placeres i venstre side af indkørsel til virksomheden. Såfremt en ændret placering er nødvendig som følge af matrikelforhold, skal oversigtsforholdene vurderes ved placering.

Der må kun opstilles ét skilt pr. indkørsel.

Derudover gives der mulighed for, at der kan etableres et fælles skilt/pylon ved indkørslen fra Jyllingevej og Slotsherrensvej som markerer området. Skiltet skal som udgangspunkt udføres i farver og design som vist på bilag 10, men kan have en højde på op til 6 m målt fra terræn.

Fælles og individuelle henvisningsskilte kan udføres med skiltning på begge sider af standeren, så de er synlige fra begge retninger, som vist på Tegning 4 (bilag 10) og Tegning 5 (bilag 11).

9.1.3 Overordnede retningslinjer - skiltestandere og belysning.

Der må kun skiltes i overensstemmelse med disse retningslinjer:

Skiltestandere må kun udføres i 15-35 mm tyk aluminium- eller stålplade i farven RAL 7024 grafitgrå.

Kanter på skiltestandere og påmonterede skilte må kun udføres med en afrundingsradius på mindre end 1 mm.

Tekst med husnummer/-numre må kun udføres i hvid, reflekterende farve i skrifttypen Univers med skrifthøjde 110 mm. Husnummer placeres som vist på Tegning 3 (bilag 10), 140 mm fra skiltestanderens øvre kant og 100 mm fra skiltestanderens venstre kant.

En eventuel belysning af skiltningen må kun udføres sådan, at belysningsarmaturer indbygges i terræn, og at der ikke sker blanding af trafikanter eller personer på naboejendommene. Indenfor de påmonterede logoskilte kan virksomhedens egen grafiske identitet udtrykkes, det vil sige skrifttyper, farver og logo.

9.1.3.1 Udførelse af fælles henvisningsskilte

Fælles skiltning ved indkørsel til ejendommen må kun udføres som vist på bilag 10. Skiltestander må kun have følgende mål:

- Bredde 1300 mm.
- Højde 1500 mm, 2000 mm, 2500 mm, 3000 mm eller 3500 mm.

Højden på standeren skal tilpasses antallet og højden af påmonterede skilte. Der kan dog forneden afsættes plads til senere påmontering af skilte.

Påmonterede skilte må kun udføres i følgende mål som vist på Tegning 6 (bilag 12):

- Bredde 1200 mm.
- Højde 204 mm, 305 mm eller 425 mm.

9.1.3.2 Udførelse af individuelle henvisningsskilte

Skiltestander til individuel skiltning må kun udføres som vist på Tegning 5 (bilag 11). Individuelle skiltestandere må kun have følgende mål:

- Bredde 1000 mm.
- Højde 1500, 2000 eller 2500 mm.

Højden på standeren skal tilpasses højden af det påmonterede skilt og eventuelle oversigtskort og henvisningsskilte.

Påmonterede skilte må kun udføres i følgende mål som vist på Tegning 6 (bilag 12):

- Bredde 900 mm.
- Højde på henvisningsskilte 119 mm, 153 mm eller 204 mm.
- Højde på logoskilt og/eller oversigtskort 425 mm, 595 mm eller 901 mm.

9.2 Øvrig skiltning

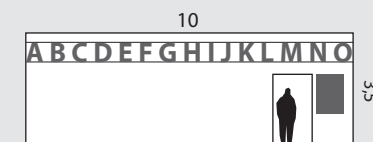
9.2.1 Generelt

Bortset fra den i § 9.1 nævnte henvisningsskiltning og de i § 9.3 nævnte pyloner må der ikke opsættes skilte på terræn, herunder firmaflag eller andre former for reklameskiltning.

9.2.2 Overordnede retningslinjer for skiltning på bygning

Maksimalt 20 % af arealet af den enkelte facade må dækkes af skiltning. Skiltningen skal dimensioneres og placeres harmonisk og indordne sig den pågældende facades hovedinddeling. Vinduer må ikke tildækkes helt eller delvist af skiltning. Skiltning på tagflader er ikke tilladt.

En eventuel belysning af skiltningen må kun udføres sådan, at der ikke sker blænding af trafikanter eller personer på nabo-ejendommene.



Note § 9.2.2

Eksempler. Skiltning på 20% af facaden.

Ved enkeltvist opsatte eller bemalede bogstaver udgøres skiltningsarealet af den samlede flade, som bogstaverne kan indskrives i.

Individuel henvisningsskiltning på væg ved den enkelte indgang kan udføres i overensstemmelse med retningslinjerne i manualen "Skiltning i erhvervsområder i Rødovre Kommune" (www.rk.dk), der beskriver et sammenhængende system for henvisningsskiltning.

9.2.2.1 Skiltning på facader og gavle med firmanavn og logo

Der kan anvendes skiltning med firmanavn og logo på ejendommens facader og gavle. Denne skiltning må kun udføres i form af:

- a. Løse bogstaver:
Højde maksimalt 800 mm.
- b. Vægplader:
Vægplader må maksimalt dække et areal svarende til 0,8 m x facadens længde og indregnes i det samlede omfang af skiltning på maksimalt 20 % af det samlede facadeareal, jævnfør § 9.2.2.
Vægplader skal indordne sig facadeinddelingen.

9.2.2.2 Reklameskiltning

Reklameskiltning i form af reklameflader, eksempelvis bannere, reklametavler og lignende, må maksimalt udføres i følgende mål:

Bredde 3500 mm.

Højde 2500 mm.

Reklameskiltningen indregnes i det samlede omfang af skiltning på maksimalt 20 % af det samlede facadeareal, jævnfør § 9.2.2. Reklameskiltning i form af reklameflader må kun opsættes på den bygning, hvor den virksomhed eller aktivitet, der reklameres for holder til.

9.3 Særlige bestemmelser for skiltning af detailhandel med særligt pladskrævende varer i delområde 5

Udover bestemmelserne i § 9.1 og 9.2 gælder særligt for virksomheder med eksisterende lovlig detailhandel, for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, samt for fastfood-restaurant, service og tankstationer:

9.3.1 Skiltning i form af pyloner

Skiltning i form af pyloner må kun udformes i følgende mål:

Højde max. 5500 mm.

Bredde max. 2000 mm.

Der må kun placeres én pylon pr. virksomhed.

Af hensyn til trafikssikkerhed i områderne skal oversigtsforholdene vurderes ved placering af pylon.

En eventuel belysning af pyloner må kun udføres sådan, at der ikke sker blanding af trafikanter eller personer på naboejendommene.

9.4 Belysning af interne veje, stier og opholdarealer

9.4.1 Generelt

Belysning skal etableres i henhold til Designmanual for Byrum i Rødovre Kommune, og så området får en imødekommende og tryk karakter. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i de omkringliggende områder, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

9.4.2 Anden belysning

Der må ikke opsættes projektørlys eller anden belysning til oplysning af bebyggelse, der kan virke skæmmende eller generende på omgivelserne. Projektørlys skal rettes ind mod ejendommen og ikke ud mod gader og omgivende naboer.

§ 10 Tekniske anlæg, varmforsyning og antenner

10.1 Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til forsyning med naturgas. Undtaget for dette er ejendommene beliggende Krogsbækvej 1 – 19 samt Brandstrupvej 2 – 10, der er udlagt til forsyning med kraftvarme. Der må ikke etableres el-opvarmning.

10.2 Antennemaster

Højden af fritstående antennemaster må ikke overstige 30 m.

Antenner, herunder paraboler og master skal placeres så de er mindst muligt synlige fra Islevdalvej.

10.3 Mobilmaster

Der må opsættes mobilmaster inden for lokalplanens område, Dog ikke ud mod Islevdalvej. Højden må ikke overstige 30 m. Ved placering i eventuelle beskyttelseslinjer vil det kræve en særlig tilladelse.

Note § 10.5

Grundvandstruende aktiviteter kan være særlige forhold på virksomheder, der øger risikoen for at grundvandet forurenes: opbevaring af kemikalier, nedgravede olietanke m.m. Andre forhold kunne være brug af sprøjtegifte i haver og på grønne områder.

10.4 Energistationer

Indenfor området kan der opføres de transformerstationer m.v., der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygninger gives et udtryk, der svarer til den eksisterende bebyggelses materialer og farver.

10.5 Vandafledning

10.5.1 Grundvand

Der kan ikke etableres særligt grundvandstruende aktiviteter i området.

10.5.2 Klimasikring

10.5.2.1 Håndtering af regnvand

Ethvert byggeprojekt skal vurderes mht. egnethed for etablering af alternative afledningsformer og/eller forsinkelse for tagvand og overfladevand fra øvrige befæstede arealer.

10.5.2.2 Hvissingegrøften

Hvissingegrøften kan omlægges til rør, forudsat at den hydrauliske kapacitet ikke forringes. Arealet ovenpå rørlægningen kan indgå som grønt bælte og som stiforbindelse, der eventuelt kan indgå som ”skybrudsvej”.

10.6 Affaldshåndtering

Der skal være afsat plads til de nødvendige renovationsstativer og affaldscontainere enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme. Der skal afsættes tilstrækkelig plads til opsamling af det affald som bliver produceret på den enkelte ejendom og virksomhed. Det skal sikres, at der er plads til, at der kan ske en kildesortering af affaldet.

Affaldsbeholderne skal indhegnes i overensstemmelse med § 13.3 eller placeres, så de dels ikke virker skæmmende på omgivelserne, er tilgængelige for alle og dels overholder Rødovre Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

10.7 Belysning

Opstilling af projektører, lamper m.v. skal ske på en sådan måde, at belysning af bygninger og udearealer ikke medfører blænding eller lignende gener på tilstødende ejendomme og veje.

10.8 Solenergi

Solenergianlæg kan kun opsættes på bygninger bag byggelinjen, hvor de skal integreres i bebyggelsens materialer, f.eks. facade-

materiale og tagmateriale. Uanset placeringen skal solfangere, solpaneler og solceller udformes og tilpasses den bygningsdel de indgår i.

Solenergianlæg skal være i ikke reflekterende glas med et glanstal på maks. 30. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal de placeres mindst to meter fra facaden med en maks. hældning på 15° og stativer skal afskærmes mod omgivelserne.

§ 11 Støjforhold

11.1 Støjafskærmning

Erhvervsvirksomhedernes drift skal afskærmes i skel mod naboejendom iht. de gældende støjgrænseværdier vist i skemaet nedenfor.

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

Områdetype (faktisk anvendelse)	Tidsrum →			
		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
Erhvervs- og industriområder		70 dB(A)	70 dB(A)	70 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)

Note § 11.1

Støj fra virksomheder må ikke være til gene for de omgivende boligområder.

§ 12 Bevaring af bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse på matr.nr. 59b Islev, beliggende Krogsbækvej 1 – 19 (se kortbilag 8), må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 13 Ubebyggede arealers udseende, oplag og hegning

13.1 Generelt

- Til beskyttelse af de tilgrænsende områder udlægges der afskærmningsbælter, som vist på kortbilag 4.
- Mod syd og vest udlægges der et 20 m bredt bælte der må beplantes (se kortbilag 4), men som ikke må bebygges eller anvendes til parkering, oplag eller lignende. Sti udlagt efter § 5.5 kan indgå som en del af dette bælte.
- Bæltet skal have karakter af levende hegn med valg af hjemmehørende arter, der fremmer dyrelivet, f.eks. arter som kirsebær, eg, ask, tjørn, hæg, røn m.v.
- Mod nord og øst (på strækningen fra Brandstrupvej til Glestrupvej) udlægges der et 20 m bredt bælte, der må beplantes eller anvendes til parkering, men som ikke må bebygges

13.4 Terrænregulering

Indenfor området må terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn kun ske efter godkendelse af kommunen, herunder terrænregulering som ønskes udlagt til forsinkelse af regnvand/regnvandsbassiner.

13.5 Hegn

13.5.1 Forarealer og byggelinjer

13.5.1.1 Generelt

Der må ikke placeres faste hegn på forarealerne, som nævnt i § 7.10.3. Se desuden § 13.2 Beplantning og § 13.3.

13.5.1.2 Ud mod Islevdalvej

Faste hegn skal placeres mindst 3 m bag ved byggelinjerne mod Islevdalvej, og skal etableres med supplerende beplantning til dækning af hegnet. Hegn må højst have en højde på 2 m.

13.5.1.3 Ud mod øvrige veje

Faste hegn kan placeres i byggelinjen mod vej under forudsætning af, at der etableres supplerende beplantning til dækning af hegnet.

13.5.2 Eksisterende levende hegnsbeplantning

Eksisterende levende hegnsbeplantninger i skel skal i videst muligt omfang bevares og må kun reduceres eller ryddes efter godkendelse af Rødovre Kommune.

13.5.3 Hegn mellem matrikler

Hegn mellem matrikler skal udføres som levende hegn. Beplantningen kan suppleres med trådhegn.

13.5.4 Højde på hegn

Hegn må have en maks. højde på 2 m.

Såfremt de rykkes tilbage fra skel henholdsvis byggelinjer, kan de gives en ekstra højde, der svarer til tilbagerykningen. Dog maks. 3 m høj.

Højdebegrænsningen gælder dog ikke i delområde 5, hvor de levende hegn i skel skal være fritvoksende.

13.6 Regnbede

Langs veje, stiforløb og på forarealer kan etableres regnbede.

Note § 13.5.4

Bestemmelsen gælder ikke for Islevdalvej, hvor der er en fast begrænsning på 2 m højde.

13.7 Arealer langs Jyllingevej og Motorringvejen

Langs Jyllingevej og Motorringvejen med tilhørende ramper er ejendommene pålagt byggelinier i henhold til vejloven med Vejdirektoratet som påtaleberettiget. Byggelinierne er for tiden beliggende i en afstand af 10 m henholdsvis 20 m fra vejskel, som vist på kortbilag 4.

På de byggelinjepålagte arealer må der ikke uden Vejdirektoratets tilladelse etableres faste anlæg mv. herunder befæstede arealer, f.eks. til parkeringspladser, lige som der ikke må være oplag eller interne veje. Der må heller ikke uden vejdirektoratets tilladelse etableres belysning eller ske reklamering, skiltning, udstilling, flagning m.m.

Jordreguleringer eller jordpåfyldning inden for byggelinjearealerne langs eksisterende hovedlandeveje skal i givet fald ske efter konkret projekt og ansøgning herom, hvorefter Vejdirektoratet vil kunne tage stilling til evt. dispensation og evt. vilkår.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må først tages i brug:

- Når de i § 6 omtalte parkeringsarealer er anlagt.
- Når den i § 13.3 omtalte indretning af arealet mellem byggelinie og vej er udført, idet selve plantningen dog kan afvente førstkommende plantesæson.

§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter

Lokalplan 70 for området, vedtaget den 25. marts 2003 ophæves i sin helhed for de ejendomme, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Temalokalplan 121 af den 27. januar 2009 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende Lokalplan 142, ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, aflyses indenfor lokalplanens område jf. Planlovens § 18.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og ind til den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst ind til et år fra forslagets offentliggørelse.

16.2 Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af 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 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder i § 12 bestemmelse om, at bebyggelsen i en del af området ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

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

§ 17 Vedtagelsespåtegning

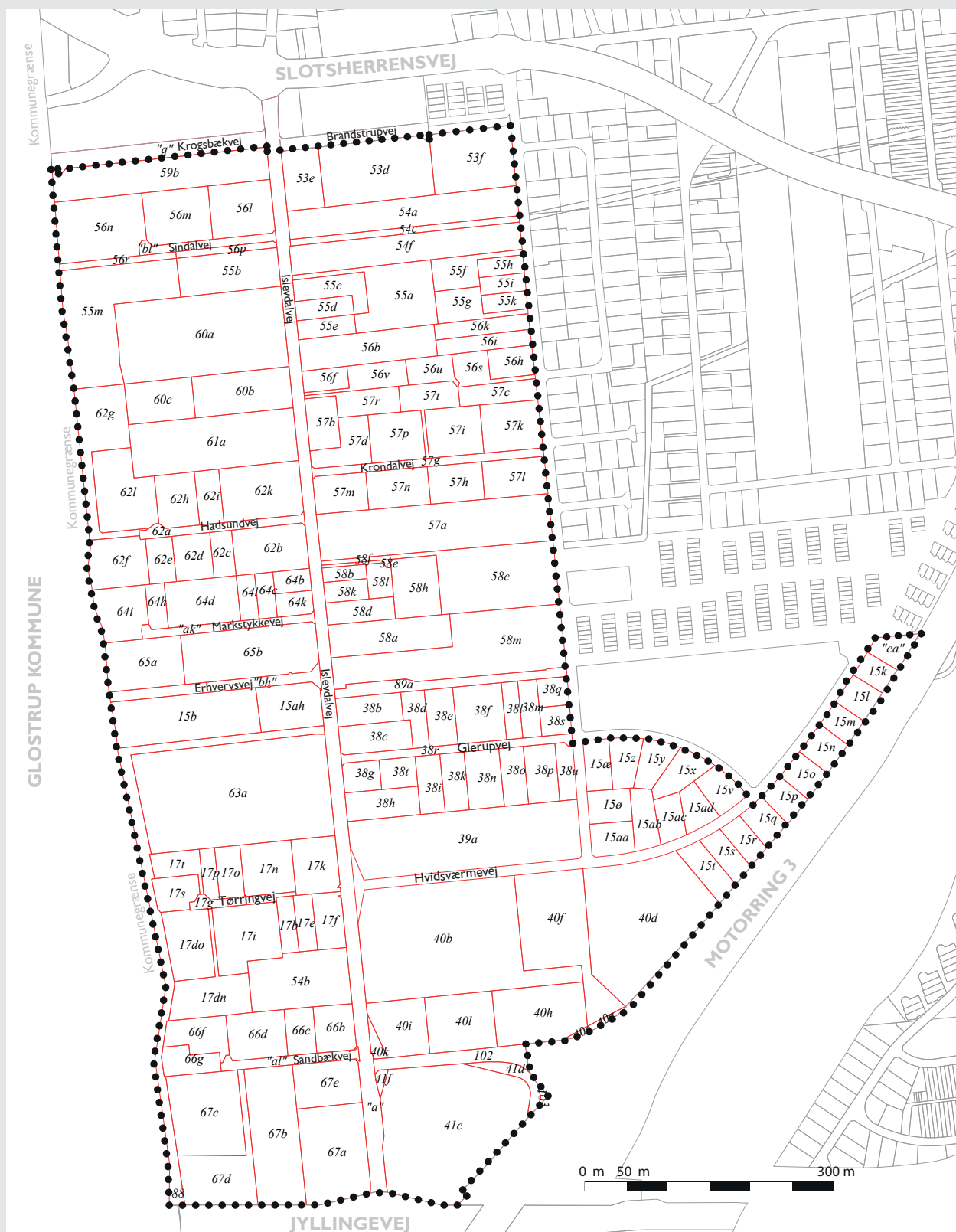
Vedttaget af Rødovre Kommunalbestyrelse i henhold til § 24 i Lov om Planlægning. Rødovre Kommunalbestyrelse, den xx.xx.2017

Erik Nielsen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I

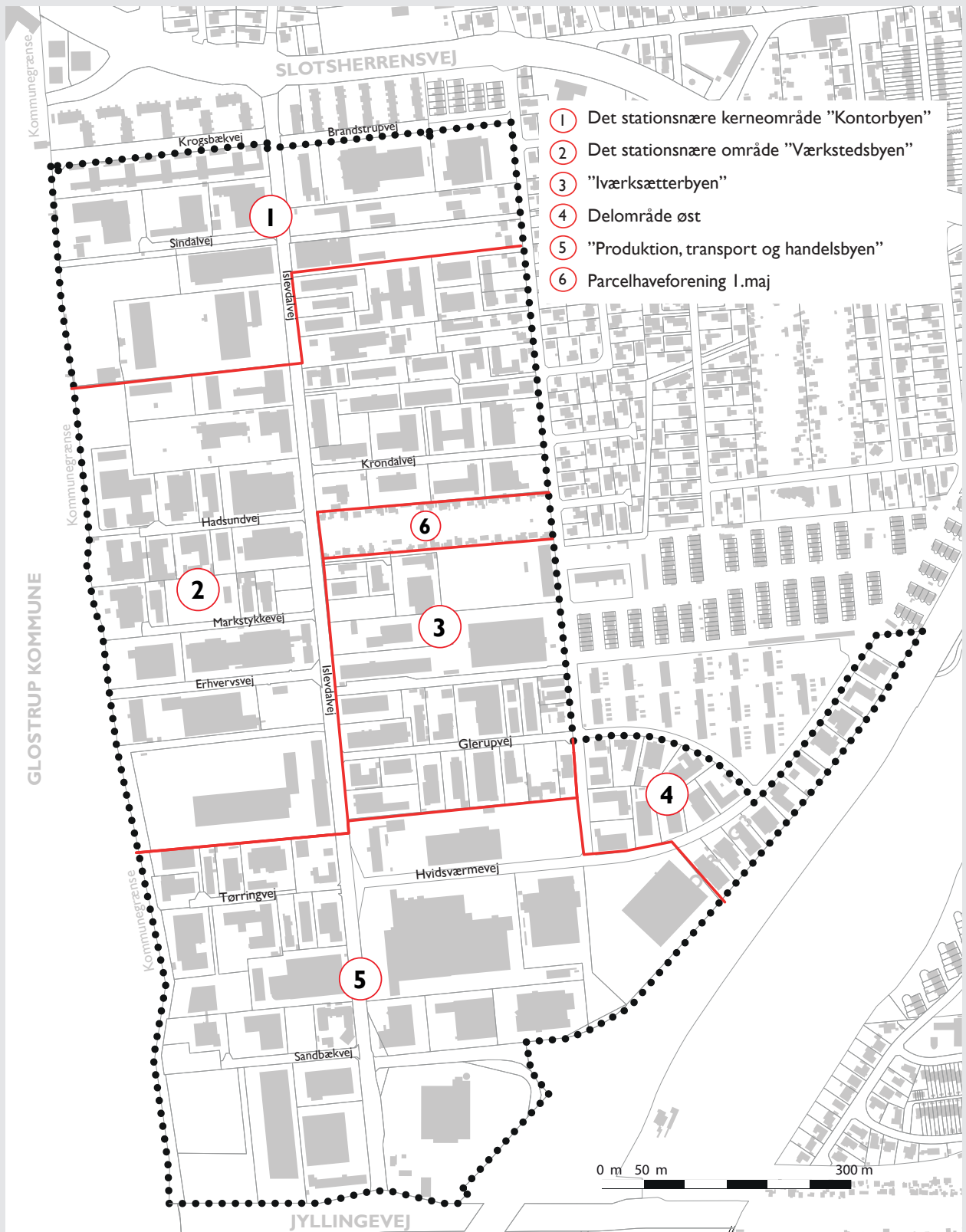


Planafgrænsning
 Skelgrænser ———

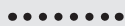
Lokalplanens afgrænsning

Mål: 1:7000

Kortbilag 2



Lokalplanens afgrænsning



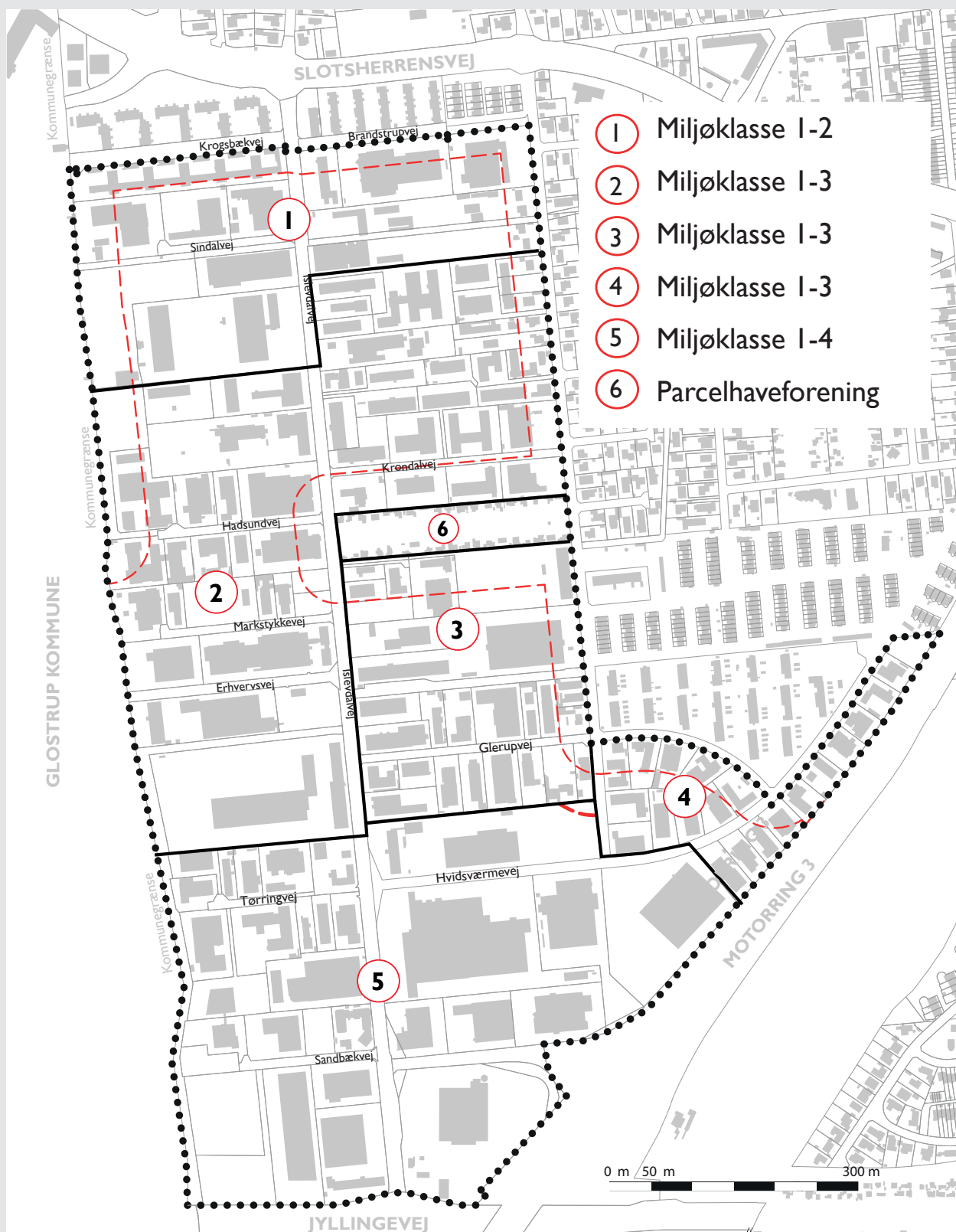
Delområdeafgrænsning



Delområder

Mål: 1:7000

Kortbilag 3

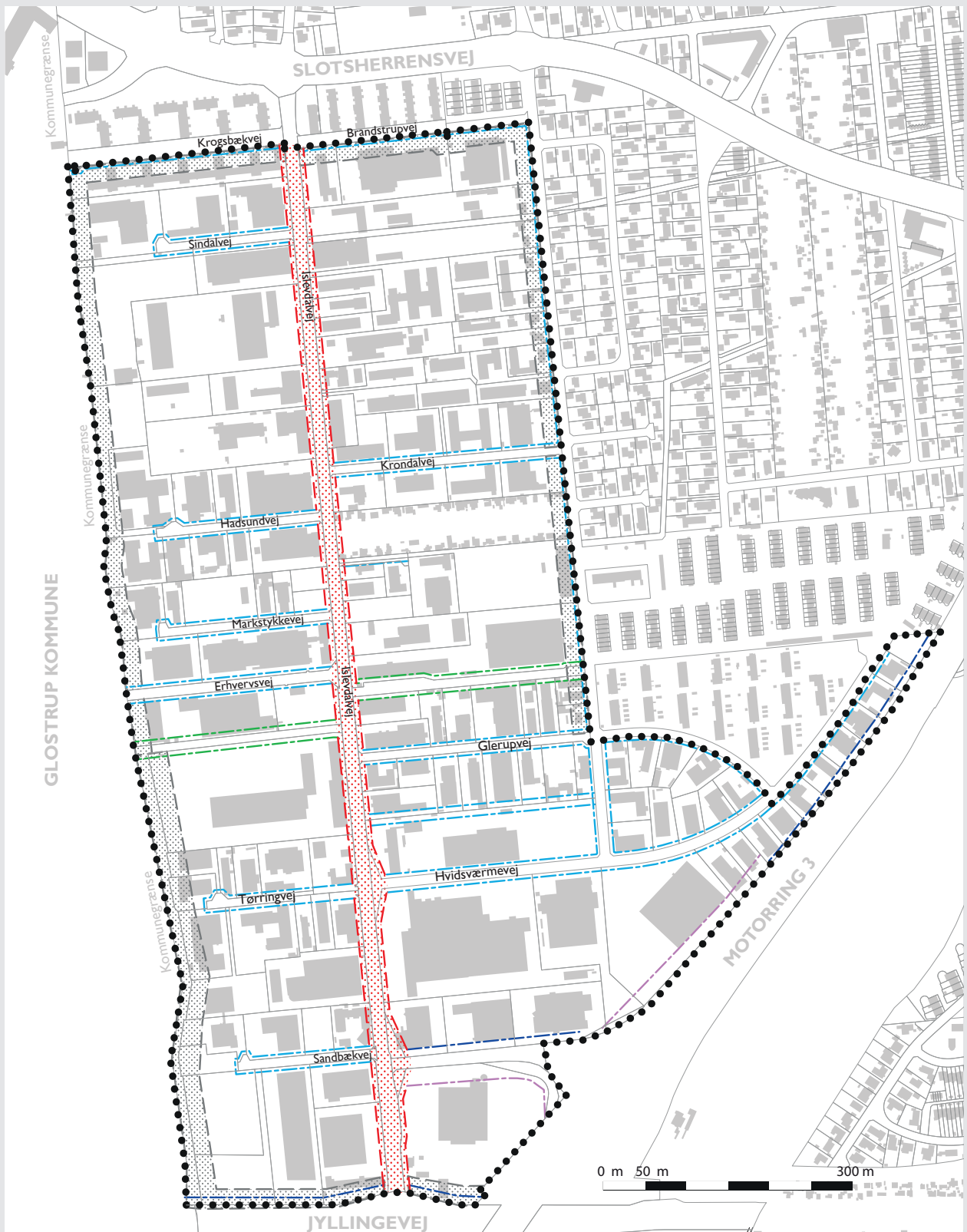


Zonering af virksomheder

Mål: 1:7000

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- - - - - Støjfølsom til 50 m: Kun miljøklasse I-2
- - - - - Støjfølsom til 100 m: Ingen autolakering eller undervognsbehandling.

Kortbilag 4



- Lokalplanens afgrænsning
- - - - - Byggelinje 6 m fra skel mod vej
- - - - - Byggelinje 4 m fra skel mod vej
- · - · - Byggelinje 10 m fra skel mod vej
- · - · - Byggelinje 20 m fra skel mod vej
- · - · - Byggelinje 5 m fra skel mod Hvissingegrøften

Byggelinjer og afskærmningsbælte

Mål: 1:7000

- Islevdalvej
- Afskærmningsbælte 20 m fra skel

Kortbilag 5

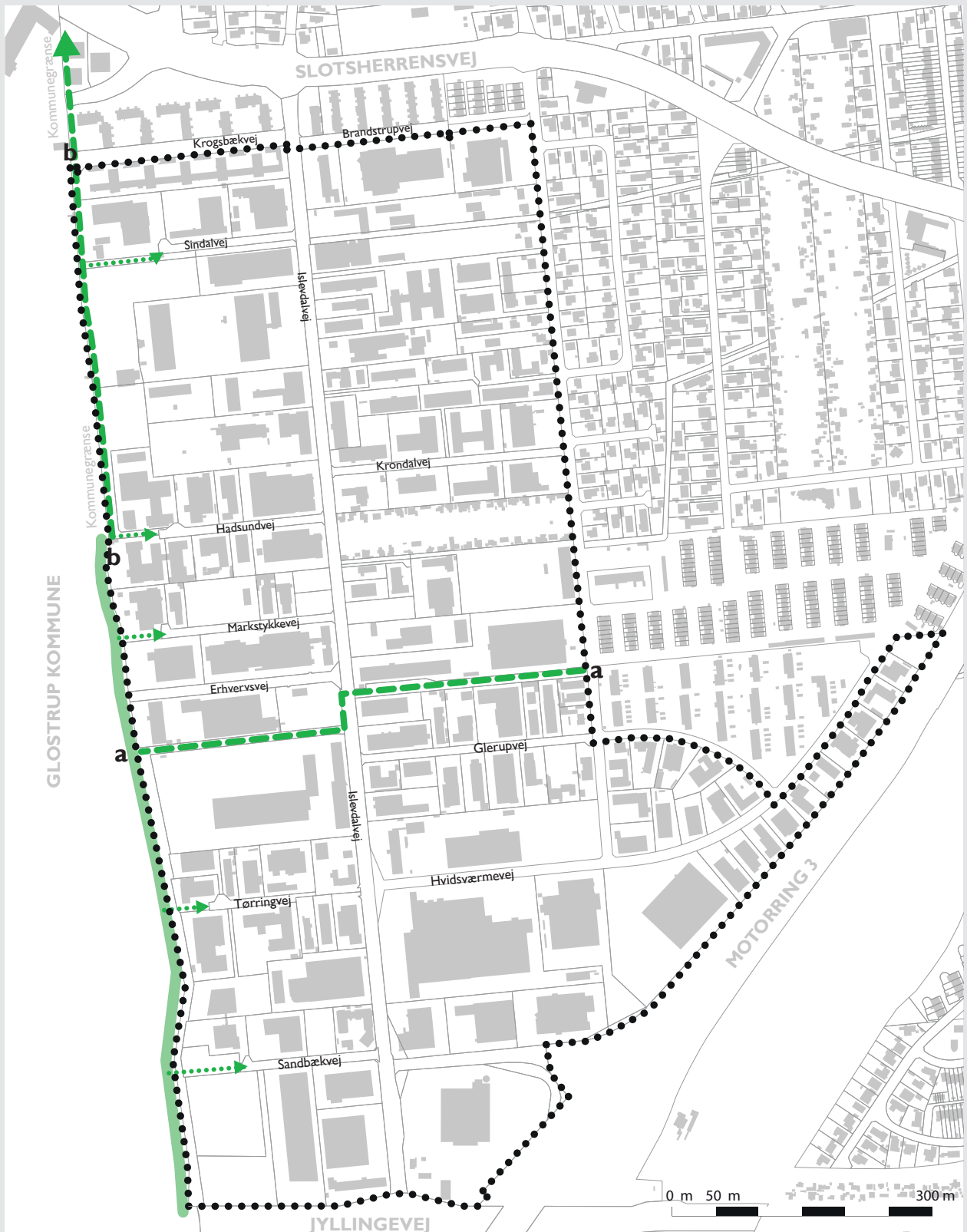


- Planafgrænsning
- Hovedvejbetjeningsveje (Offentlig vej)
- Sideveje (Offentlig vej)
- Sideveje (Privat fællesvej)
- - - - - Mulighed for ny internvej
- Intern vej (kolonihaveområde)

Vejforhold

Mål: 1:7000

Kortbilag 6

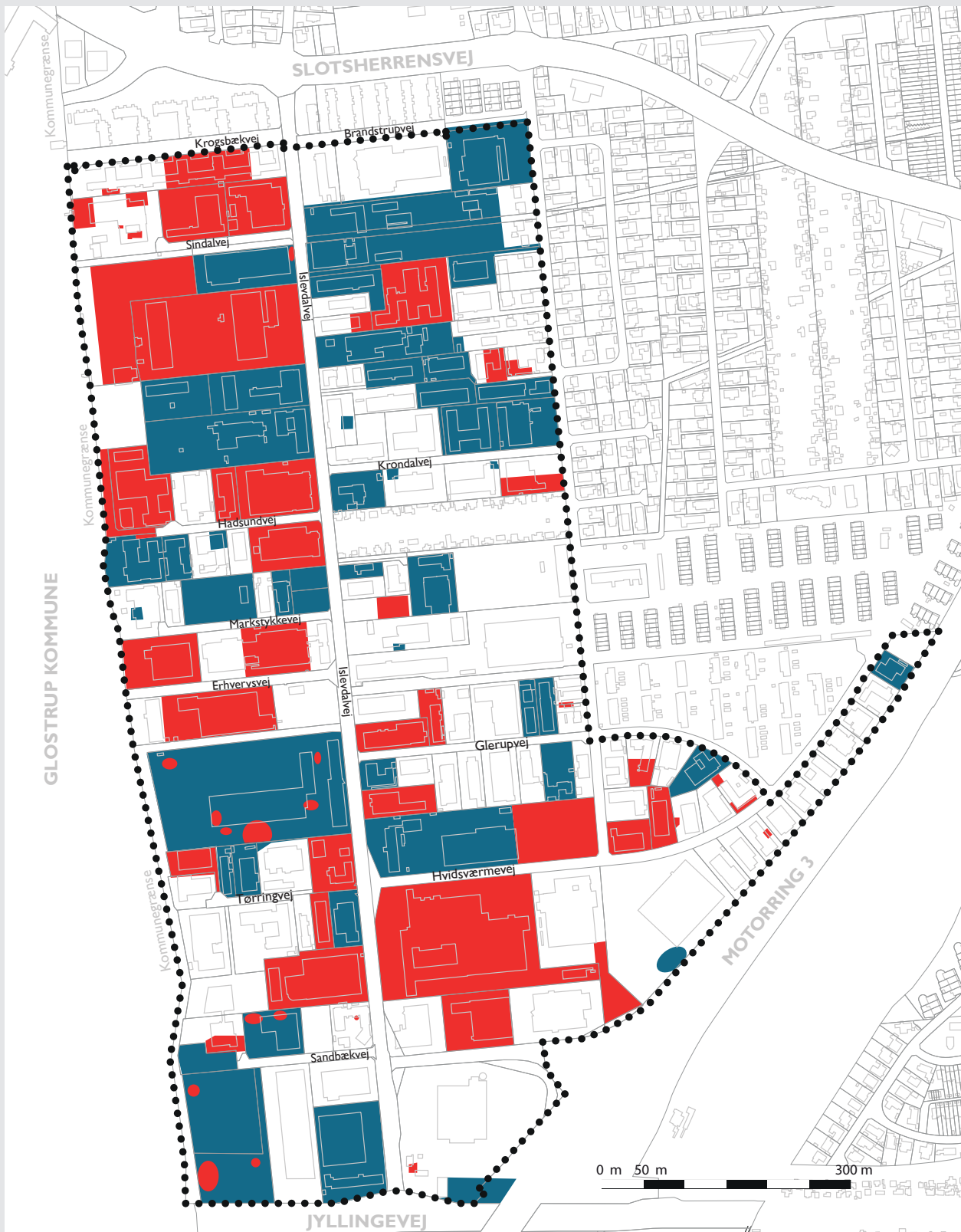


- Planafgrænsning
- Stier
- Mulighed for stikveje mellem Ourestien og sideveje
- Ourestien (Glostrup Kommune)

Stiforbindelser

Mål: 1:7000

Kortbilag 7

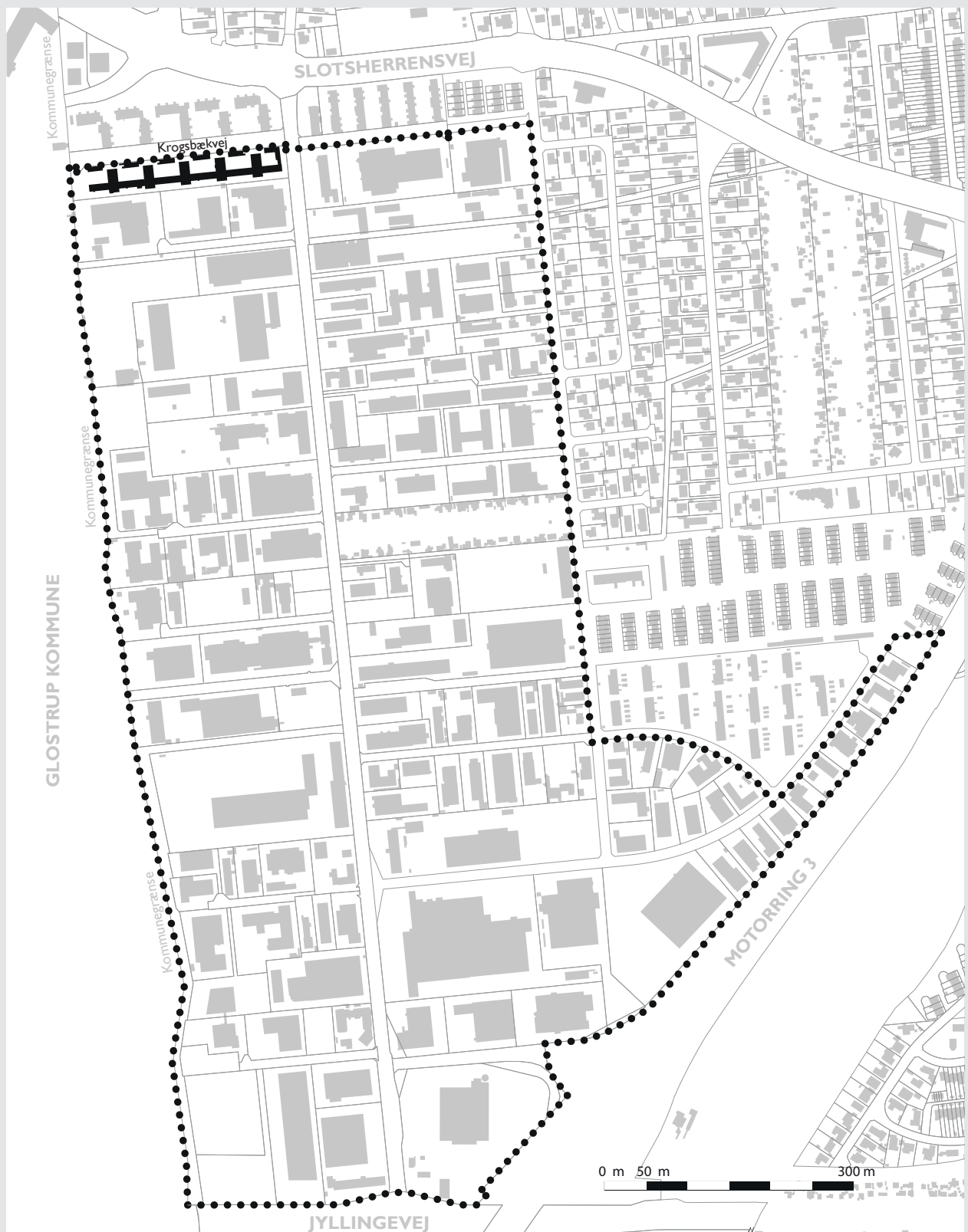


- Planafgrænsning
- V2 - Kortlægninger
- VI - Kortlægninger

Jordforurening

Mål: 1:7000

Kortbilag 8

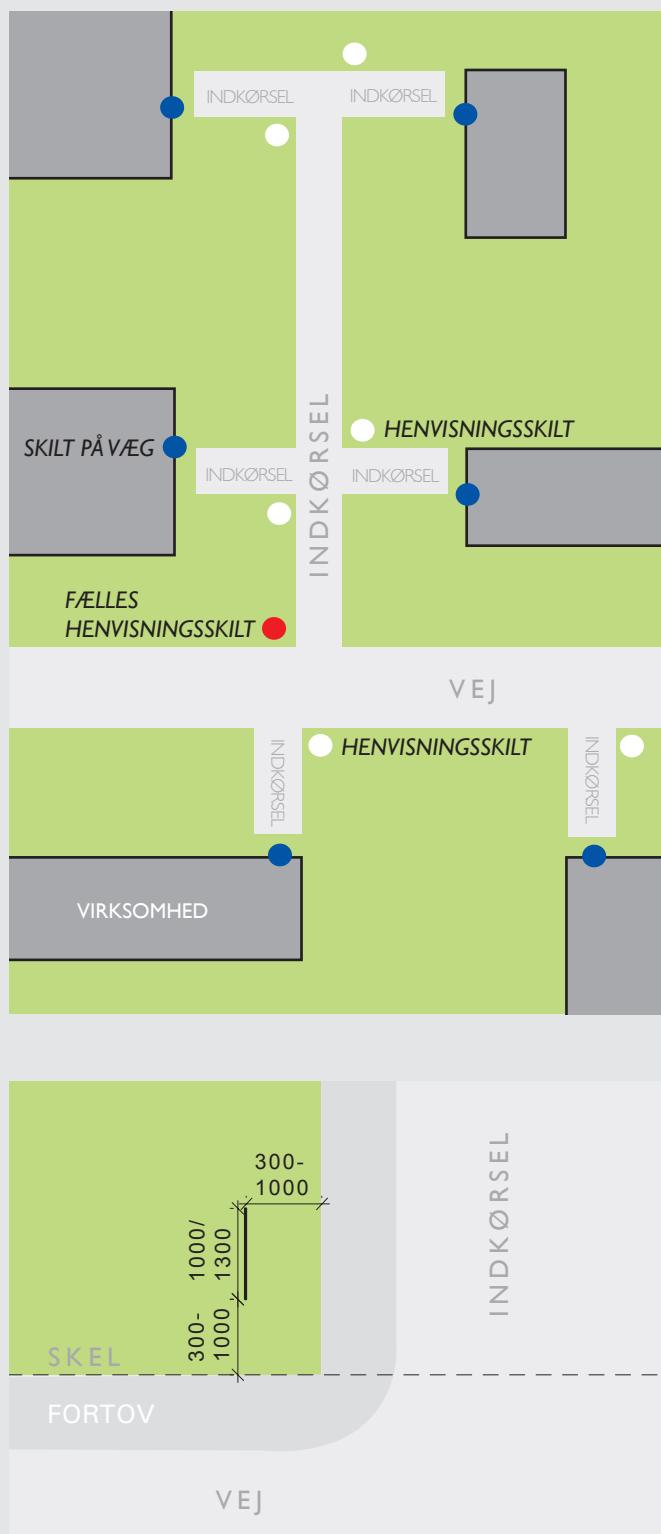


- Planafgrænsning
- Bevaring af bebyggelse (Krogsbækvej 1-19)

Bevaring af bebyggelse

Mål: 1:7000

Bilag 9



Tegning 1

Placering af henvisningsskilte

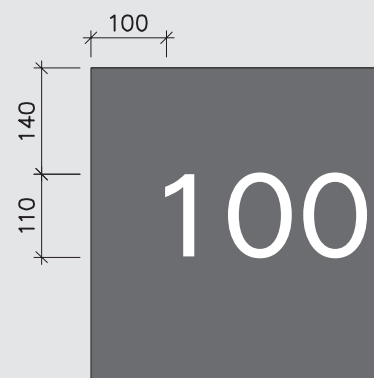
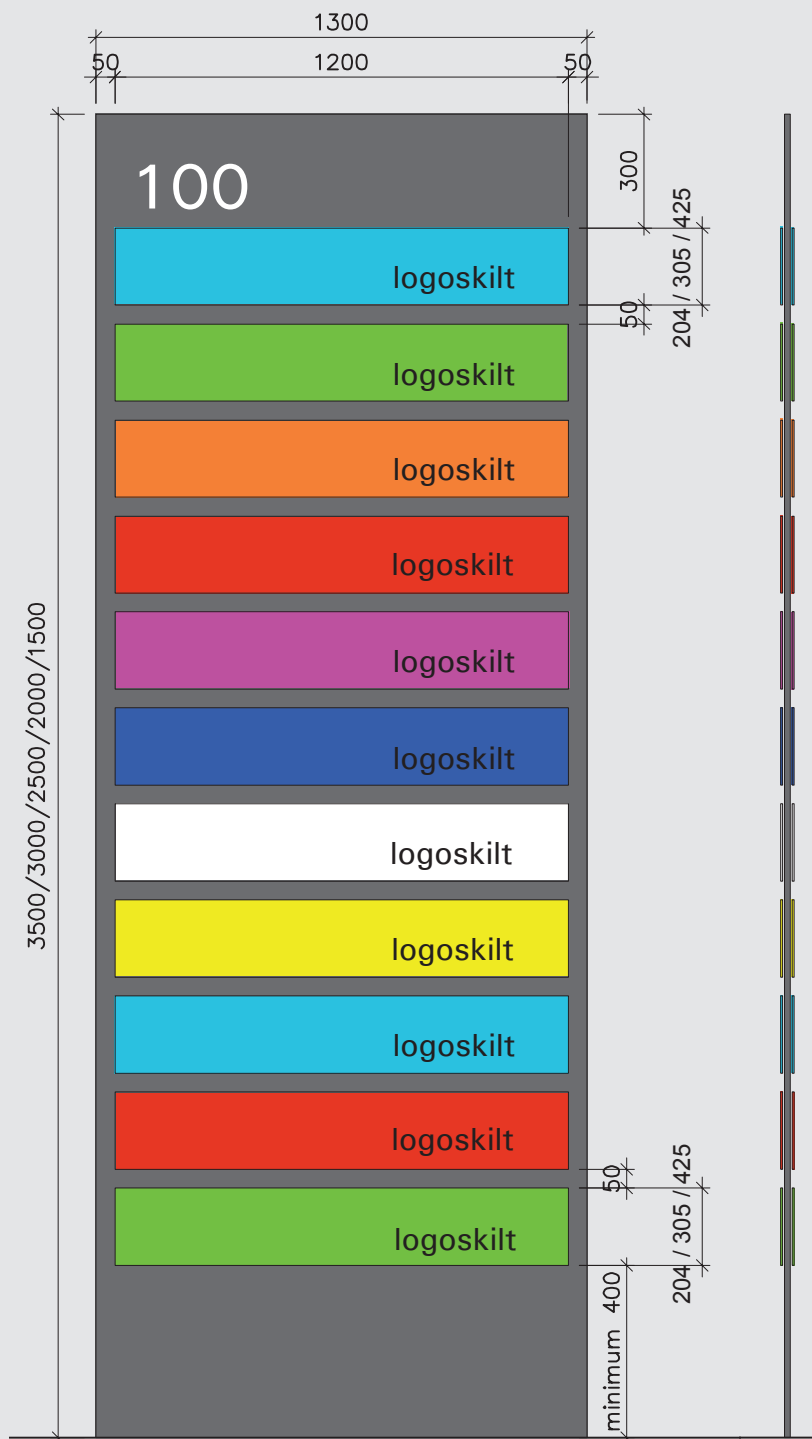
Henvisningsskilte placeres på venstre side af indkørsel til virksomhederne. Henvisningsskilte på væg placeres ved indgangen til virksomheden.

Tegning 2

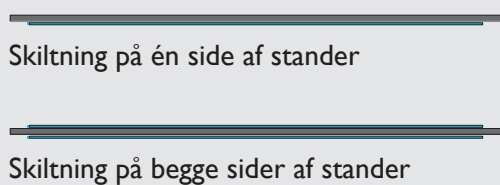
Placering af henvisningsskilte

Skilte placeres 300-1000 mm fra skel. Mål er i mm.

Bilag 10

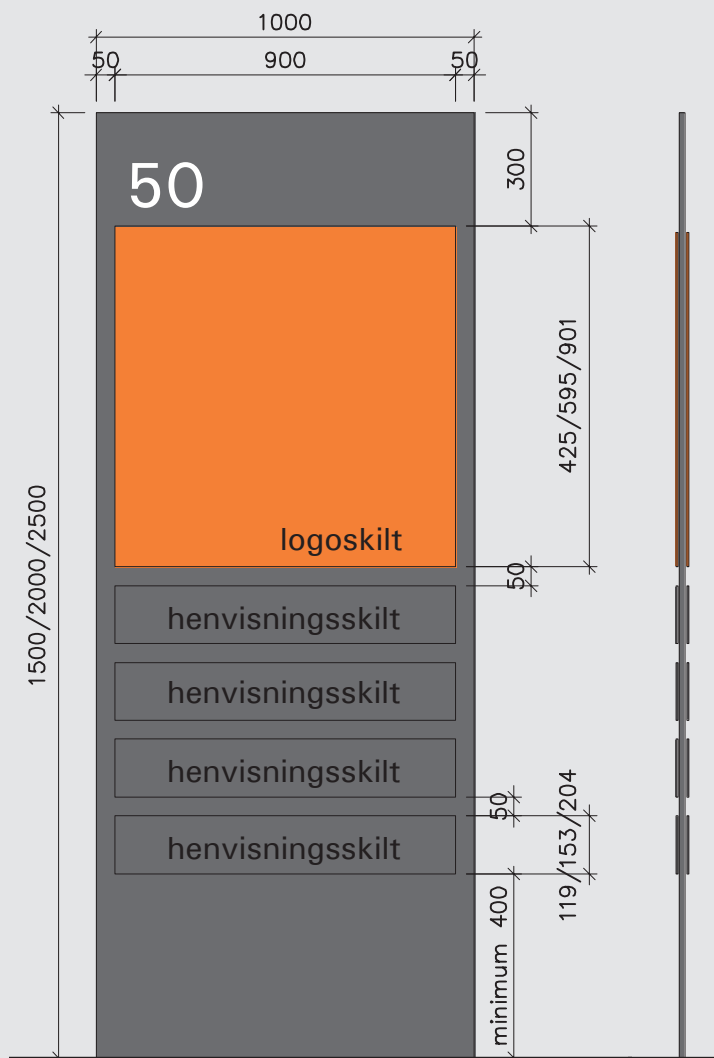


Tegning 3
Udførelse af nummerering
Mål er i mm.



Tegning 4
Udførelse af fælles henvisningskilt
Mål er i mm.

Bilag I I



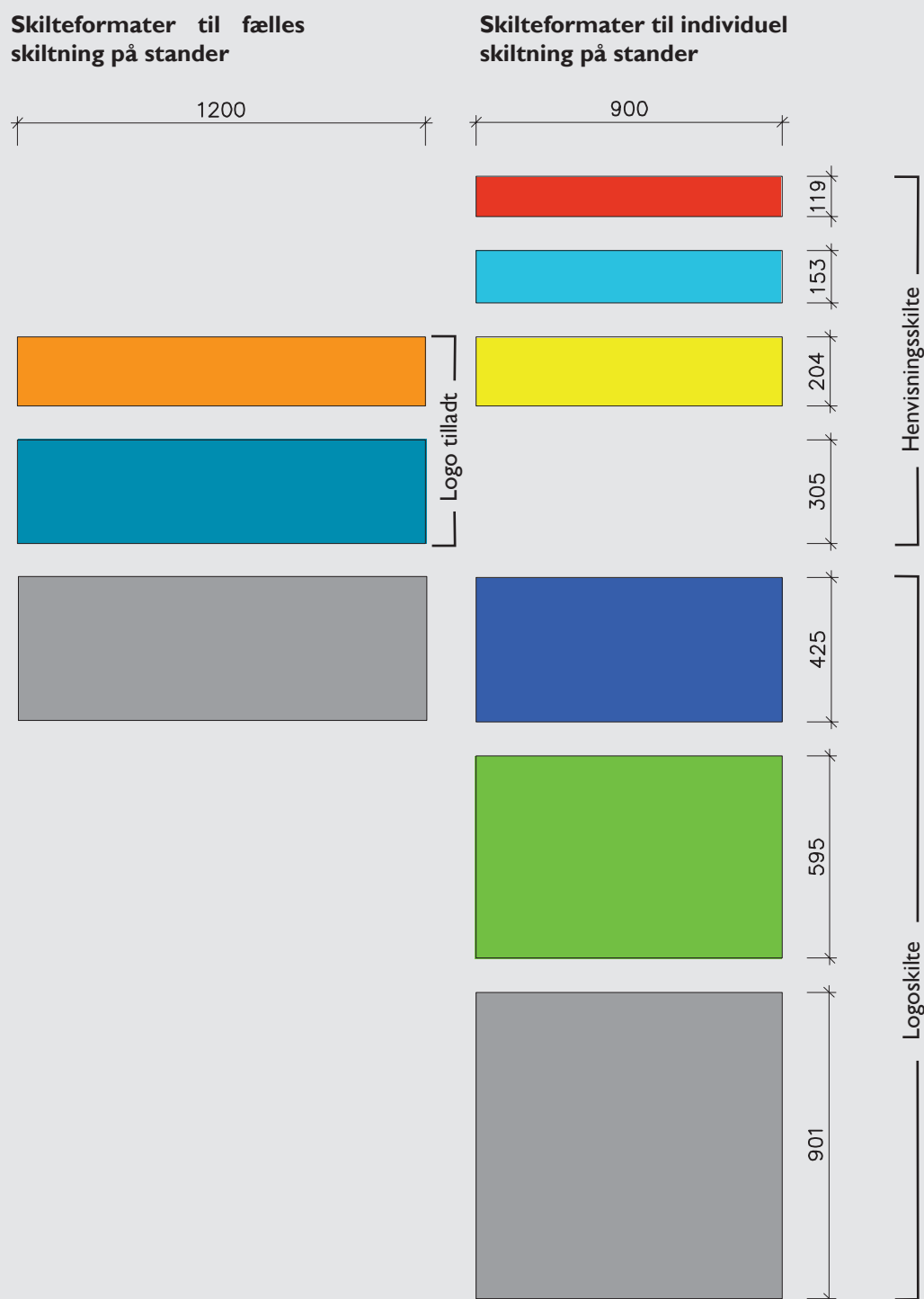
Skiltning på én side af stander

Skiltning på begge sider af stander

Tegning 5

Udførelse af individuelt henvisningsskilt

Mål er i mm.



Tegning 6
Udførelse af påmonterede skilte
Mål er i mm.

Udarbejdelse af planer

Ifølge planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen bliver gennemført eller førstørre 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, trafik anlæg 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, butikcentre, 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 lovlign anvendelse og påfører ikke handlepligt.

Udgivet af:	Rødovre Kommune 2017
Fotos:	Planværkstedet Aps og Rødovre Kommune,
Tekniske kort:	Rødovre Kommune og GST (Geodatastyrelsen)
Visualiseringsskitse:	Planværkstedet Aps og Rødovre Kommune
Kortbilag:	Rødovre Kommune
Tryk:	Rødovre Kommune (digitalt)

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos
Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 36 37 70 00
- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

Rødovre Kommune
Forslag til lokalplan 142

