Bilag 2
17.10.2017

Høringssvar til Islevdal Erhvervskvarter (personopdelt)

Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2014 og Lokalplan 142 Islevdal Erhvervskvarter

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling

HØRINGSSVAR TIL TILLÆG 11 TIL KOMMUNEPLAN 2014					
TEMA: **Anvendelse**					
1	18.08.2017	**Jeppe Basse** C/O TC Administration ApS, Sydvestvej 130, 2600 Glostrup (Ejer af matrikel i delområde, 1 på hjørnet af Brandstrupvej og Bjerringbrovej)	På vegne af selskabet, JP Basse ApS, der er ejer af matr. nr. 53f, hjørnet af Brandstrupvej 10 og Bjerringbrovej, fremsendes høringssvar vedr. forslag til den fremtidige anvendelse af ejendommen. **1** *Forslag om anvendelse (kollegie/ungdomsboliger)* ”Den af JP Basse ApS ejede matrikel, ligger i delområde 1, (Kontorbyen) umiddelbart op til boligområder nord for Brandstrupvej og øst for Bjerringbrovej. Området som er stationsnært kerneområde foreslået udlagt til bl.a. liberale erhverv herunder Hotel.” ”Sammen med et dansk udviklingsselskab og en kapitalfond der ønsker at deltage som investor, foreslås den fremtidige anvendelse af grunden til kollegie eller ungdomsboliger.”	**1** Lokalplanens formål er blandt andet at fastholde områdets anvendelse som erhvervsområde. Ejendommen, hvorpå der er et ønske om at etablere ungdomsboliger, ligger i udpeget erhvervsområde. Området har som nævnt status som stationsnært kerneområde. Et af formålene med lokalplanforslaget, er at åbne muligheden for at etablere større kontorbyggeri i de stationsnære (kerne)områder, en mulighed som følger af den planlagte letbanestation. Rækkehusbebyggelsen som ligger umiddelbart nord for lokalplanområdet, optager allerede et	**1** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			”Nærheden til stationen, grundens beliggenhed op til boligområder og tanken om en mere byagtig fremtidig bebyggelse, er gode argumenter for en placering af et kollegie, ligesom de unge i kollegiet vil være med til at skabe liv i området.” ”En anvendelse til kollegie vil afværge de nuværende støjgener fra erhvervsvirksomhed til den eksisterende boligbebyggelse.” ”Grunden er på 7388 m^2 hvilket tillader en bebyggelse på ca. 8865 m^2 eller svarende til et kollegie med 250-275 værelser.” ”Såfremt der er interesse i kommunen for dette forslag, ønsker vi at uddybe yderligere i et dialogmøde, hvor vi kan præsentere udviklere og investorer. ”	forholdsvist stort areal beliggende i det stationsnære kerneområde. Det er derfor vigtigt, at der i lokalplanområdet forbeholdes plads til en fremtidig mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-2, der ønsker en stationsnær beliggenhed.	

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
HØRINGSSVAR TIL LOKALPLAN 142 ISLEVDAL ERHVERVSKVARTER					
TEMA: **Anvendelse**					
2	06.07.2017	**Ann Oxfeldt Olsen** Formand, Islev Taekwondoklub Islevbrovej 44, 2610 Rødovre	På vegne af Islev Taekwondo klubs bestyrelse anmodes der om at blive taget i betragtning til at være en del af Lokalplan 142. **2** *Mulighed for etablering af Taekwondoklub* "Vi mener selv at det vil bring en masse positivt for området og for os ved at vi kan få lov til at være en del af denne lokalplan. Positivt for området/for os: • Skabe liv i områder 7 dage om ugen året rundt. • Vi vil være centralt placeret i forhold til det nye store opland, der kommer bl.a. via nybyggeri på SPF grunden. • Skabe et positivt udtryk i området med masser af liv og idræt. • Generere positiv energi samt masser af glade idrætsudøvere i alle aldre i området. • Vi vil kunne tilbyde vores medlemmer at de kan træne i lokaler, der rent faktisk er beregnet til at dyrke idræt i. • Vi vil blive i stand til at kunne tilbyde flere ugentlig hold – heriblandt	**2** Formålet med Lokalplan 142 er blandt andet, at der skal skabes "et mere attraktivt erhvervsområde, der appellerer til motion og bevægelse gennem et sammenhængende stinet og attraktive grønne områder i forbindelse med arbejdspladserne". Muligheden for at kunne etablere en forening eller klub, er i forbindelse med høringssvaret blevet vurderet, og det foreslås, at der lægges mulighed ind i lokalplanen for, at der kan etableres sportsklub/-forening med idrætsformål i delområde 2, for at styrke muligheden for idrætsfaciliteter og derved idrætstilbud i erhvervsområdet.	**2** Teknisk Forvaltning indstiller, at der i bestemmelsernes *§ 3.3.1* for delområde 2 tilføjes: *Delområdet udlægges til kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed, engroshandel, administration,* ***klubber/ foreninger med idrætsformål,*** *håndværksvirksomhed, værksteder samt lettere produktionsvirksomheder og laboratorier.*

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			specialhold som f.eks. para-taekwondo eller hold målrettet ADHS børn og unge. • Vi vil få mulighed for at kunne afholde kurser/seminarer, der vil tiltrække taekwondo-udøvere fra hele landet. • Vi vil være rigtig godt placeret i forhold til den nye Letbane der kommer lige ved siden af, og den eksisterende offentlige transport. • Vi kan få plads til dem, der står på vores venteliste. • Vi kan lave sociale tiltag, der er med til at holde på de medlemmer vi har – specielt den svære teenager-gruppe. • Vi vil få et væsentligt bedre indeklima. • Vores nyoprettede elite udviklingscenter vil for alvor kunne tage fart, og få sat Rødovre yderligere på taekwondo landkortet. • Vi vil endelig få mulighed for at kunne være vært ved landsholdsamlinger, da vi pt. Har 6 udøvere på landsholdet. • Sidst men ikke mindst, vil vi frigive et lokale på Islev Skole til en anden af kommunens mange foreninger.		
3	18.07.2017	**Mattias Suckow** Saint Gobain Islevdalvej 90-94, 2610 Rødovre	Mattias Suckow **3** *Eksisterende anvendelse* ”Lokalplan 142 skal naturligvis ikke ændre på anvendelse, højde og tæthed på eksisterende bygninger i den sydlige del af området. Det skal således specificeres, så	**3** Lokalplan 142 gælder for fremtidige forhold. Det betyder at den ikke er til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom den heller ikke hindrer, at hidtidig lovlig anvendelse	**3** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			eksisterende industri ikke bliver påvirket negativt af denne ændring.”	kan fortsætte. Der er heller ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser. Et byggeri eller en ændre**t** anvendelse af en ejendom, der etableres, efter lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal dog være i overensstemmelse med planen.	
4	12.09.2016	**K/S Islevdalvej 98** v/ Bent Friis Pedersen og Finn Birkjær Grønnevang 53 2970 Hørsholm	Ejere af Islevdalvej 98, matr. Nr. 40h, Islev By fremsender indsigelser og ændringsforslag til Lokalplan 142 **4A** *Anvendelsesbestemmelser/nye muligheder* Der henvises af Pedersen og Birkjær til side 7 i Forslag til Lokalplan 142 første afsnit, som kort beskriver Kommuneplan 2014 og Rødovre Kommune Erhvervs politiks udviklingsmål og visioner for erhvervsområder i Rødovre kommune. **Indsigelse:** ”Da baggrunden er, at ville udvikle området, bør der i planen gives muligheder for vækst og dermed udvidelse af anvendelsen. Det angives, at det skal kunne rumme de skift der kommer til at ske, men forslaget giver ingen ændringer i anvendelsen for det store område mod syd, hverken i anvendelse eller i volumen.”	**4A** 1. Det nye i Lokalplanforslaget består blandt andet i, at der kan etableres nye typer af virksomheder i lokalplanområdet som helhed, bl.a. service- og liberalt erhverv, og at der fremover vil blive mulighed for at etablere kontor i delområde 1, 2 og 3. i et større omfang end tidligere. 2. Rammer for planlægningen af detailhandel og hvilke butikstyper der tillades samt butiksstørrelser, er styret af gældende kommuneplans detailhandelsstruktur. Den sydlige del af Islevdal Erhvervsområde er udlagt til bl.a. detailhandel, der forhandler pladskrævende varegrupper. Det har i Lokalplanarbejdet derfor ikke været et tema at planlægge for anden detailhandel. Med hensyn til volumen/udvidelsesmuligheder se svar **4B** nedenfor.	**4A** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			4B *Udvidelsesmuligheder/ Pladskrævende varer* ”Der henvises videre til Lokalplanforslagets bestemmelser § 3.7.1 Anvendelse (side 36-37) og note til § 3.7 Pladskrævende varer.” (I den endelige Lokalplan 142 hedder det § 3.6.1 og note til § 3.6) **Indsigelse:** ”Det virker hverken udviklende eller fremsynet, at man i bestemmelserne først begrænser volumen i området til det allerede eksisterende, og derefter fastlår i note 3.7 hvad der betegnes som pladskrævende varer.” ”Forespurgt har forvaltningen oplyst, at man i forvaltningen opfatter de hhv. 15.000 m^2 og den ene butik på 3000 m^2 som de allerede eksisterende butikker i området.” **”Der kan dermed reelt ikke etableres flere butikker i området, hvilket næppe er i overensstemmelse med lokalplanens formål nævnt tidligere.”**	**4B** På baggrund af høringssvaret, har vi undersøgt udvidelsesmulighederne i delområde 5. Det har vist sig, at de etablerede butikker i området, overskrider den gældende ramme. Som følge heraf, foreslår Teknisk Forvaltning, at den samlede ramme for etablering af detailhandel for pladskrævende varer forhøjes fra 15.000 m^2 til 25.000 m^2 (inkl. udvidelsesmuligheder). Dette giver en udvidelsesmulighed i området på ca. 4.700 m^2. Denne ramme vil give mulighed for at detailhandel for pladskrævende varer fortsat kan udvikle sig indenfor området.	**4B** Teknisk Forvaltning indstiller, at **Tillæg 11 til Kommuneplan 2014** justeres, så den samlede ramme for detailvarehandel for pladskrævende varegrupper forhøjes fra 15.000 m^2 til 25.000 m^2. Dette giver en udvidelsesmulighed på 4.700 m^2 i Rammeområde 1E04. Teknisk Forvaltning indstiller desuden, at den samlede ramme for pladskrævende varegrupper, også justeres i **Lokalplan 142 Islevdal Erhvervskvarter** med følgende bestemmelse: *§ 3.6.2 Butik og udvidelsesmulighed.* *Der må etableres <u>én</u> butik på maks. 5000 m^2 etageareal. Øvrige butikker maks. 3000 m^2 etageareal. Der må i alt etableres **25.000 m^2**.*

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
					butiksareal inkl. udvidelsesmuligheder.
			4C *Anvendelsesbestemmelser/ Detailhandel* ”På samme måde giver forslaget ikke mulighed for at opfange de strømninger i detailhandelen som løbende sker. Ved at fastslå og præcisere at der skal være tale om butikker med pladskrævende varegrupper, så udelukkes butikker som Jem & Fix, Harald Nyborg o.l., der til en vis grad lader forskellige varer blande i deres sortiment, med dette forslag. Begrænsningen i butiksstørrelser medfører også, at bilhandlere o.l. ikke reelt har mulighed for at etablere sig.”	**4C** Se svar **4A** 2.	**4C** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.
			4D ”Forvaltningen har direkte adspurgt svaret: Umiddelbart betyder det, at butikker som BilTema, Jem & Fix, Harald Nyborg o.l. ikke reelt har mulighed for at etablere sig.”	**4D** Definitionen af, hvad der hører ind under ”Pladskrævende varer” fremgår af Planlovens § 5 n stk. 1 nr. 3). Pladskrævende varer er f.eks. biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugsvarer tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer. Butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, kan etablere et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.	**4D** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			4E ”Vi vil gerne foreslå at område 5 i forslaget fastholdes, men det præciseres, at de hhv. 15.000 m^2 og de 3.000 m^2 er arealer, der fremtidigt kan etableres i området, og altså IKKE er de allerede etablerede butikker. Det vil åbne mulighed for at området kan udnytte sin placering og skabe vækst omkring det allerede velfungerende butikscenter.	**4E** Se svar **5B**.	**4E** Se svar **5B**.
			4F ”Endeligt foreslår vi, at lokalplanen i område 5 medtager butikker med ”udvalgsvarer” som en fremtidig anvendelse.” ”Det vil give mulighed for at kommunen kan tilbyde attraktive placeringer til dette segment, ligesom man langt bedre vil kunne optage de fremtidige butikstyper som vil blive skabt.”	**4F** Se svar **4A** 2.	**4F** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.
			4G *Afkørsel ved Toys’R’Us* ”Afslutningsvis foreslår vi, at den gamle frakørsel fra motorvejen bliver genåbnet som ud/indkørsel til såvel Toys’R’Us-området og til vort område. Det vil give en stærkt forbedret trafiksikkerhed, samt mulighed for at forenkle og forbedre skiltningen i området, som ønsket i planen.”	**4G** Den gamle frakørsel fra motorvejen er blevet nedvurderet til en privat fællesvej, og er ikke længere en offentlig vej. Benyttelse, vedligehold og adgang til vejen, er som udgangspunkt en privatretslig sag mellem vejejeren og matrikelejeren, som ønsker adgang til vejen. Ændret vejforhold og adgang skal godkendes af kommunen.	**4G** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
5	13.09.2017	**Kristian Barlebo** CDO, Capital Investment Frederiksgade 17, 1265 København K	Ejerne af Jyllingevej 336, matr. 41C, Rødovre, har fremsendt et høringssvar der indledes med følgende: ”I den eksisterende Kommuneplan 2014 har vi kunnet læse, at der var lagt op til en ny lokalplan og at målsætningerne her var: • At imødekomme de seneste års ændringer i erhvervsstrukturen og skabe et attraktivt erhvervsområde til fremtidens erhverv. • At udnytte områdets geografiske placering • At styrke Rødovres erhvervsprofil Samtidig udgør området et trafikalt knudepunkt der har gjort Islevdal Erhvervskvarter endnu mere attraktivt og som anført for den sydlige del planlægges for erhverv der i høj grad kan drage nytte af den tætte tilkobling til motorvejsnettet. Vi havde således håbet, at den kommende Lokalplan 142 ville åbne op for mulighederne for styrkelse af det potentiale der ligger ved den tætte tilknytning til motorvejsnettet samt være med til at styrke og supplere de butikker der allerede ligger i området. Desværre er der ikke lagt op til dette.		

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			5 Vi ønsker således at få udvidet rammerne for etablering af butikker til også at omfatte udvalgsvarer samt varer der naturligt kan understøtte eksisterende butikker. Samtidig ser vi en god mulighed for at tilknytte en fastfood restaurant eller lignende der samlet ville være med til at indfri målsætningerne ved: • At ændre erhvervsstrukturen i området • At udnytte placeringen tæt ved motorvejsnettet og Jyllingevej og herved skabe mulighed for flere tager en pause ved og handler i Islevdal Erhvervskvarter. • At styrke erhvervsprofilen ved tilførsel af arbejdspladser ifm. Udvidelse af forretningerne på grunden. • At ændre og øge bebyggelsen på grunden med nye og tidsvarende bygninger der modsvarer krav mv.	**5** *Anvendelse/udvalgsvarer* Se svar på høringssvar nr. **4A** 2. *Fastfood* Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af èn fastfood restaurant i delområde 5 (se § 3.6.3). *Erhvervsstrukturen* Erhvervsstrukturen i området ændres på den måde, at området som helhed inddeles, så der gives mulighed for de nye typer virksomheder, etableringen af en ny letbanestation giver mulighed for i den nordlige del (bl.a. kontorbyggeri). Området i den sydlige del tager udgangspunkt i at den følger gældende vedtagne detailhandelsstruktur. Delområdet i den sydlige del af Islevdal Erhvervskvarter udlægges derfor, som det også er tilfældet i Lokalplan 70, til blandt andet pladskrævende varer og transporttunge virksomheder. *Bebyggelsens omfang* Der peges i sidste punkt i punktlisten på at "[…] ændre og øge bebyggelsen på grunden[…]" I Lokalplanforslaget øges etageantal og højde med hhv. 3 etager og maks. 10 m (før: 2 etager og maks. 8,5 m højt). Se desuden svar **4B**.	**5** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.
6	13.09.2017	**Lars Bøtker-Rasmussen** Bøtkers Tegnestue ApS	Lars Bøtker-Rasmussen skriver på vegne af Møbeltransport Danmark A/S, vedrørende mulighed for etablering af et hotel i den sydlige del af erhvervsområdet (Islevdalvej 110).		

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
		Klintholmvej 1 5500 Middelfart	**6** *Anvendelse/Hotel* ”Islevdalvej 110 er en 20305m² stor grund der ligger omkranset af Islevdalvej, Hvidsværmervej og Bjerringbrovej? se medsendte skitse. Grunden ligger i lokalplanforslaget i delområde 5. Her er det tiltænkt at der må etableres virksomheder for produktion, transport, håndværk værksteder, administration, engroshandel, lager, oplag og detailhandel i miljøklasse 1-4. Området har i dag en mangel på overnatningsmuligheder og ejer af grunden ønsker at kunne udnytte eksist. Administrationsbygning til hoteldrift med mulighed for udvidelse. I delområde 1i lokalplanen er det muligt at etablerer et hotel, men tilkørselsforholdene og beliggenheden af Islevdalvej 110 i forhold til motorvejen er noget bedre, og vil nemt kunne benyttes af overnattende der skal ind til København eller har ærinder i lokalområdet. En placering af et hotel på grunden vil ligeledes skabe en støjbuffer? fra delområde 5 og parcelhuskvartererne. Vi håber i ser positivt på fremsendte ønske, og vi står gerne til rådighed for spørgsmål og uddybning af vores ønske”	**6** Ønsket placering af hotel ligger i delområde 5, som er udlagt til produktion, håndværk, værksteder, handel og transport. Der er indlagt mulighed i planen i delområde 1, for etablering af et hotel i den nordlige del af Islevdal Erhvervskvarter i nærhed til letbanestationen. Baggrunden for denne placering er, at beliggenheden tæt på gode kollektive forbindelser, har været vigtig i udpegningen af område for placering. Med placeringen i den nordlige del af erhvervsområdet, vil et evt. fremtidigt hotel ligge tæt på den kommende letbanestation, for gæster som benytter sig af kollektiv trafik, og tæt på Slotsherrensvej samt fortsat rimelig kort afstand til motorvejen for de som kommer i bil.	**6** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
TEMA: **Forureningsfølsom anvendelse**					
7	28.08.2017	**Susanne Soelberg Carlsen** Miljø- og kvalitetskoordinator NCC Industry A/S Hørkær 8, 2730 Herlev	Susanne Soelberg Carlsen har på vegne af NCC Industry A/S, indsendt høringssvar vedrørende forureningsfølsom anvendelse og evt. afværgende foranstaltninger. **7** *Miljø* ”NCC Industrys fabrik på Ejby Industrivej 8, herefter benævnt NCC Ejby, er beliggende som nabo til den sydvestlige afgrænsning af lokalplanområdet. NCC Ejby er en asfaltfabrik med periodevise nedknusningsaktiviteter og er således i henhold til Håndbog om miljø og planlægning klassificeret i miljøklasse 6-7. I henhold til håndbogen og bemærkningerne til Planloven bør der udlægges konsekvenszoner på 300 meter og 500 meter omkring henholdsvis klasse 6 og 7 virksomheder. Planområdets sydlige del omkring Sandbækvej, Tørringvej, Islevdalsvej 33-137 og 90-140, Jyllingevej 336A-D, Hvidsværmervej 161-165, Glerupvej 2-6 ligger indenfor 500 meter af NCC Ejby. Se bilag 1. Planloven fastlægger, at der i en lokalplan ikke må udlægges et forureningsbelastet areal til forureningsfølsom anvendelse,	**7** Rødovre Kommune har på baggrund af NCC's høringssvar været i dialog med Glostrup Kommune omkring Ejby erhvervsområde og udlægningen af en fremtidig konsekvenszone. På baggrund af høringssvaret, dialogen med Glostrup Kommune samt Planlovens nye krav til vurdering om udlægning af konsekvenszoner omkring store produktionsvirksomheder, som genererer støj og/eller luftforurening, (§ 15 b stk.2) foreslås følgende: I Tillæg 11 til Kommuneplan 2014 vedlægges kort med indtegnet konsekvenszone, og det tilføjes i de berørte rammeområder, at de ligger i udpeget konsekvensområde. I Lokalplan 142 udarbejdes ligeledes et bilagskort, som angiver konsekvenszonen, og der tilføjes en bestemmelse om afskæmningsforanstaltninger.	**7** Teknisk Forvaltning indstiller, at der til **Tillæg 11 til Kommuneplan 2014** indsættes kort med udpeget konsekvenszone. I Rammeområde 1E05 og 1E04 angives følgende i kolonnen ”Ny fremtidig anvendelse”: *Konsekvenszone (se kor side 6).* Teknisk Forvaltning indstiller desuden, at der i **Lokalplan 142 Islevdal Erhvervskvarter** suppleres med et kortbilag, som angiver udpeget konsekvensområde og medfølgende

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			medmindre der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om etablering af de nødvendige afværgeforanstaltninger, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.” ”NCC Industry A/S anmoder Rødovre Kommune om, at der i Islevdal Erhvervskvarters delområde 2 for den del beliggende syd for Erhvervsvej samt delområde 3 og 5, ikke åbnes op for mulighed for forureningsfølsom anvendelse indenfor 500 meter af NCC Ejby uden at der fastsættes bestemmelser i de relevante dele af planen 1 om nødvendige afskærmningsforanstaltninger for især støj og lugtgener.		bestemmelse. *§ 12 Konsekvenszone Indenfor den på kortbilag 9 viste konsekvenszone, skal der ved ny bebyggelse til kontorformål og lign., og ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til kontorformål og lign. etableres afskærmningsforanstaltninger, som sikrer, at grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening overholdes.* *Note til § 12 Kravet til afskærmnings-foranstaltninger, skal sikres af projektindehaveren af det pågældende projekt, som indeholder kontorbyggeri el. lign*

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
TEMA: **Veje, stier, belysning og skiltning**					
8	29.08.2017	**Tue Mørk** Vejdirektoratet Toldbuen 6, 4700 Næstved	Vejdirektoratet har indsendt høringssvar vedrørende ændring af bestemmelse (§ 5.4) om at overkørsler ikke længere er relevante. **8A** *Vejstatus/overkørsler* ”Vejdirektoratet bemærker i den forbindelse, at Jyllingevej i krydset Islevdalvej/Jyllingevej blev nedklassificeret til kommunevej ved åbningen af Frederikssundsmotorvejen. Da Vejdirektoratet ikke længere er vejmyndighed er sidste del af § 5.4 om overkørsler ikke længere relevant og bør derfor udgå. "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."	**8A** Bestemmelsen foreslås slettet.	**8A** Teknisk Forvaltning indstiller at, bestemmelsen § 5.4 udgår.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
9	07.09.2017	**Birthe Henriksen** Brandstrupvej 61, 2610 Rødovre	Birthe Henriksen har indsendt indsigelse til vej- og stiforhold i Lokalplan 142. **9** *Internvej G-G* Her foreslås *"et 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."* "Jeg har ved henvendelse til Byplanafdelingen fået oplyst, at forslaget ud over, at denne interne vej skal fungere som en cirkulationsvej for erhvervsvirksomhederne også begrundes med, at der er flere uheld på Islevdalvej med cyklist/knallert på strækningen i nordlig retning fra Krondalvej til Slotsherrensvej. Jeg har så fået oplyst fra Vej og Trafik, at disse "flere uheld" er "1 uheld i løbet af 5 års perioden 2005 til 2010" og "2 uheld i løbet af 5 års perioden 2012-2016". Kommunen har ikke registreringer om uheld på Bjerringbrovej eller Bjerringbrovej/Slotsherrensvej, og mener ikke, der har været nogen. Jeg har fået oplyst fra flere beboere, at der har været observeret flere uheld med	**9** Antallet af uheld i Bjerringbro/Slotsherrensvej og Islevdalvej/Slotsherrensvej krydset var ikke inkluderet i de udbedte oplysninger, som er sendt til Birthe Henriksen. Bjerringbro/Slotsherrensvej krydset er i kommunes trafikplan "Trafikplan 2016" forslået ombygget til et signalreguleret vejkryds. Ombygningen forslås både af hensyn til trafiksikkerhed, og af hensyn til trafikafviklingen fra Islevgård Allé. Det foreslås, at der ikke gives mulighed for en gennemgående vej mellem Krondalvej og Brandstrupvej. I stedet forslås en ny vejforbindelse mellem Krondalvej og Islevdalvej, hvor den nye vejs vejadgang til Islevdalvej sker ved Sindalvej. Det medfører et nyt firbenet vejkryds ved Sindalvej. Placeringen af vejadgangen vil give mulighed for en bedre trafikafvikling, hvis den fremtidige trafikudvikling nødvendiggøre at vejkrydset ved Sindalvej skal signalreguleres pga. trafikmængden fra sidevejene. Det foreslås yderligere, at der i lokalplanen tilføjes, at såfremt den nye foreslåede vej anlægges, skal der gives vejret til vejen for de matrikler, som ligger op til vejstrækningen. Samt at deres fremtidige vejadgang ved ændret forhold skal være via den foreslåede vej for	**9** Teknisk Forvaltning indstiller, at muligheden for ny intern fællesvej G-G ændres, så adgangen flyttes fra Brandstrupvej til Islevdalvej og ind via matrikel 54c på østsiden af Islevdalvej overfor sindalvej (se kortbilag 5). Desuden foreslås følgende tilføjelse til § 5.2: *Såfremt den interne vej G_1-G_2 bliver realiseret, skal ejendomme i området, som ligger ind til G_1-G_2 og ud til Islevdalvej og Bjerringbrovej ved nybyggeri, have vejret til G_1-G_2. Personaleparkering, varegård og vareleverancer skal anlægges imod G_1-G_2. Matrikler med eksisterende vejadgang til Islevdalvej kan fastholde deres vejadgang, såfremt de kun benyttes til gæste- og handicapparkering. Det samme gælder så vidt muligt også Bjerringbrovej.*

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			cyklister, netop i krydset Bjerringbrovej/ Slotsherrensvej, som ikke er lysreguleret." "Som beboer på Brandstrupvej er jeg dybt bekymret over, at kommunen kan finde på at foreslå/tillade en "intern vej" gennem erhvervskvarteret op til Brandstrupvej, som er en lille privat fællesvej med 53 rækkehuse - den betjener de ca. 150 private beboeres færden på cykel og i bil hver dag – heraf færdes mange børn på cykel til og fra skole." "Derudover er vi over de sidste år blevet voldsomt belastet af virksomhederne på Brandstrupvej, som har meget tungt trafikbehov med mange, store vare- og lastbiler. En sådan yderligere vej vil give urimeligt større trafikudfordringer (læs problemer) og en uønsket stor risiko for ulykker her. Travle erhvervsfolk på jagt efter parkering samt tung last- og varebiltrafik, der skal op og ned ad denne interne vej!? Det vil være uhyggeligt at tænke på! - Et mareridt for både små og store private beboere på Brandstrupvej, der lokalplanmæssigt - både den nuværende og den nye foreslåede lokalplan 142 - reguleres ved zonering efter Miljøministeriets håndbog for miljø og planlægning. Ifølge denne håndbog må der kun etableres mindre virksomheder, klassificeret 1-2, og som ikke er til gene	vareleverancer og personaleparkering. Dette vil på sigt medføre, at ved en udvikling af matriklerne reduceres overkørsler til Islevdalvej og så vidt muligt for Bjerringbrovej, som kun forbeholdes tilgang for brugere af gæste- og handicapparkering. Det vil følge hensigten med at fredeliggøre Bjerringbrovej og Islevdalvej for erhvervstrafik og reducere antallet af potentielle konfliktpunkter mellem svingende trafik og cykeltrafikken på Islevdalvej. Desuden vil vejadgangen ved G1 medføre et nyt firbenet vejkryds ved Sindalvej, som vil give mulighed for en bedre trafikafvikling, da vejkrydset kan signalreguleres, hvis det viser sig nødvendigt.	

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			for de nærliggende boliger – det er vel også intensionen, at trafikintensiteten/-belastningen også skal følge denne klassificering og ikke belastes ved at yderligere – også tung trafik - ledes igennem fra andre belastede erhvervsområder?” ”Derudover vil det kunne skabe flaskehalsproblemer fra Brandstrupvej ud til Bjerringbrovej og efterfølgende samme øgede trafikflaskehals fra Bjerringbrovej ud til Slotsherrensvej, som ikke er lysreguleret. I stedet vil det være naturligt, at erhvervstrafikken udledes til erhvervskvarterets hovedfærdselsåre, Islevdalvej. Man kunne overveje lysregulering Krondalvej/Islevdalvej for at smidiggøre trafikken og gøre den mere sikker.” ”Hvis erhvervskvarteret ønsker yderligere en vej, vil det være passende/naturligt at føre en sådanne ud til Islevdalvej via **bagsiden** af erhvervsgrundene på Brandstrupvej 4 eller via grundene før (den interne vej ville så være næsten i linje med Sindalvej på den anden side af Islevdalvej), men altså **IKKE** føre nogen yderligere trafik op til eller ud på Brandstrupvej.”		

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
10	08.09.2017	**Anders Torm Nielsen** På vegne af GF Brandstrupvej og EF Iselvvænge. Brandstrupvej 83, 2610 Rødovre.	Anders Torm Nielsen har på vegne af 87 beboere fra GF Brandstrupvej og EF Islevvænge, indsendt indsigelse mod at der kan etableres en intern vej mellem Krondalvej og Brandstrupvej. ”Indledningsvis vil E/F Islevvænge og G/F Brandstrupvej gerne anerkende at der er elementer i forslaget til ny lokalplan 142 som vi finder spændende og positive” […] ”Men der er et punkt i forslaget som vores foreninger finder helt uacceptabelt og til stor gene for beboerne på Brandstrupvej (De 53 rækkehuse på den nordlige side af Brandstrupvej). Der står i bestemmelserne for lokalplanforslaget (side 38 Note § 52), at der kan etableres en intern vej mellem Krondalvej og Brandstrupvej. Brandstrupvej er i forvejen stærkt belastet af tung lastbiltrafik som betjener virksomhederne på Brandstrupvej 4 og 10. <u>At tillade at de ca. 150 beboere på Brandstrupvej skal yderligere trafikbelastes er helt urimeligt og i øvrigt unødvendigt.”</u> **10 A** *Internvej* ”Der anføres i lokalplanforslaget, at vejen, hvis den etableres, skal kunne betjene	**10 A** Anbefalingen omkring minimum vejbredder for en ny vej med hastighedsgrænse på 50 km/t, er 6 m	**10 A** Teknisk Forvaltning indstiller at § 5.3.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			større køretøjer (Note § 5,3) ”mindst 6 m brede og udformes, så 12 meter lange lastvognstog kan dreje ”, har Rødovre kommune i mail, til os informeret om, at formålet med den interne vej er, at den skal tjene som ”cirkulationsvej” for parkeringssøgende trafik for virksomheder” og reducere antallet af overkørsler til Islevdalvej” for at gøre Islevdalvej mere trafiksikker.” **10 B** ”At beboeren på Brandstrupvej skal ”betale prisen” for, at få infrastrukturen i Islev Erhvervskvarter til at hænge sammen, er helt urimeligt. Hvad med sikkerheden for børn og voksne på Brandstrupvej?” ”Vi foreslår i stedet, at de trafikale udfordringer som findes (og vil opstå) i Islev Erhvervskvarter løses ved, at den interne vej i nordlig retning stopper ved ”Tjellesens” grund og her føres mod vest til Islevdalvej. Alternativt kan den stoppe tidligere og så føres mod vest så den rammer Islevdalvej mellem Islevdalvej 198 og 200. På den måde løser Islev Erhvervskvarter ”sine egne vejproblemer” og beboerne på Brandstrupvej påføres ikke mere trafik gene end i dag. ” (Ved høringsvaret er vedlagt skitse, som foreslår alternative vejadgange fra	kørebanebredde for dobbeltrettet biltrafik *uden* meget tung trafik. Benævnelsen af lastbilvogntog er forkert, da 12 m køretøjer er størrelsen på en almindelig lastbil. **10 B** Forslagsskitserne til alternative vejadgange er blevet vurderet. Se svar **9**.	Vejbredder justeres så, *lastbilvogntog* erstattes med *lastbil*.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			Islevdalvej) Indledningsvis gjorde vi opmærksom på de tiltag i lokalplanforslaget som vi finder positive. Men hvis planen om, at føre den interne vej ud til Brandstrupvej gennemføres, vil alle de gode intentioner falde til jorden. Hvad er ideen med, at lokalplanen har en zonering, som beskytter boligerne der støder op til lokalplanområdet - når der samtidigt lægges op til, at der skal føres ekstra trafik – herunder tung lastbiltrafik – ud på Brandstrupvej blot 8-20 meter fra boligerne. (Zoneringen i lokalplanen bestemmer, at der i et bælte på 50 meter mod nord er restriktioner om hvilke virksomhedstyper der må placeres i området.)		
11	12.09.2017	**Torben Christensen** På vegne af JP Basse ApS Sydvestvej 130 2600 Glostrup	På vegne af ejer JP Basse ApS af ejendommen Hadsundvej 12, 2610 Rødovre Matr. 62l, ISLEV BY, ISLEV, gøres der indsigelse mod Lokalplan 142, pkt. 5.5. omhandlende stiforbindelser. **11A** *Stiforbindelser/beplantning* For ejer giver det ikke mening at der skal etableres et stisystem fra Islevdalvej og ned gennem Hadsundvej som er meget	**11A** Lokalplan 142 gælder for fremtidige forhold. Der er ikke handlepligt på bestemmelsen om stikveje (§5.5.2).	**11A** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			trafikeret af tung trafik, og videre ned gennem ejers matrikel og videre til BMS ejendom […]” **11B** *Beplantning* ”[det] samme gælder ligeledes beplantning mod skel til kolonihaverne, da vejen til BMS går langs dette skel”.	I bestemmelsen står at der *kan* etableres stikveje, som giver adgang for gående og cyklende fra sidevejene til Ourestien. Dette i tilfælde af, at det i fremtiden viser sig hensigtsmæssigt. **11B** Bestemmelserne gælder ikke eksisterende lovlige anvendelser, men fremtidige forhold, og vil først træde i kraft ved ændret anvendelse i henhold til den nye Lokalplan.	**11B** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.
12	13.09.2017	**Per Olesen** Tørringvej 17, 2610 Rødovre	Vi ser gode og væsentlige udviklingsmuligheder for området. Vedr. den tunge trafik og dertil knyttede virksomheder finder vi det væsentligt at de placeres i det sydlige område tæt ved Jyllingevej. Der er op til Jyllingevej og motorvejen arealer der kunne udlægges til tung og støjende trafik. **12A** *Islevdalvej for smal* Generelt for området mener vi at Islevdalvej er for smal i forhold til den høje trafikintensitet. Vejen burde udbygges i bredde og det gælder også nogle af sidevejene.	**12A** Islevdalvej er anlagt med en kørebanebredde på 7 m, som er anbefalingen for en 50 km/t vej. Udvidelse af kørespor vil ikke afhjælpe fremkommelighedsproblemer, som opstår pga. kø eller opstuvning pga. svingudfordringer. På nuværende tidspunkt er der ikke planer om en udvidelse af Islevdalvej med ekstra kørespor eller reserveret areal til en vejudvidelse.	**12A** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			12B *Manglende parkeringsmuligheder* ”I enkelte områder mangler virksomhederne parkerings muligheder.”	**12B** Parkering til virksomhederne skal sikres på egen grund.	**12B** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.
			12C *Bedre vejbelysning* ”Der burde etableres bedre vejbelysning.”	**12C** I 2017 udskiftes vejbelysningen til LED-lyskilder langs vejene i kommunen.	**12C** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.
			12D *Skiltning* ”Generelt er vejskiltningen alt for dårlig. Der burde etableres højt placerede skilte oplyste letlæselige og med stor tekst og gerne med tilhørende oversigtskort.”	**12D** Skiltning til virksomheder er en privat sag. Kommunen og Vejdirektoratet stå kun for vejhenvisningskiltning til erhvervsområdet i form af generelle informationstavler på vejnettet. Bestemmelser om krav til henvisningsskiltning og belysning fremgår af § 9 med tilhørende tegningsbilag.	**12D** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.
			12E *Mulighed for gennemkørsel* Da alle sidevejene ender blindt ville det lette trafikken for specielt for store køretøjer hvis sidevejene havde gennemkørsel for enden af vejene til hinanden evt. udført som ensrettede	**12E** Lokalplanen lægger ikke op til en cirkulations vej for tung trafik i det sydlige område. I det nordlige område forslås der en ny vejforbindelse af hensyn til fremtidige mulighed for bedre afvikling af parkeringssøgende biltrafik til kontorerhverv. Dette forhindrer dog ikke ejerne af erhvervsgrundene i, at gå sammen og stå for anlæggelse af nye private fællesveje, hvis vejprojektet kan godkendes af kommunen.	**12E** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.
			12F *Iværksætterhus* Forslaget 3.5.2 Iværksætterhus finder vi spændende og vi ser muligheder ved	**12F** Der er lagt op til at der kan etableres Iværksætterhus i delområde 3, 2 eller 1 (se §	**12F** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			Tørringvej herfor.	3.4.2).	Lokalplanforslaget.
TEMA: **Klimatilpasning**					
13	05.09.2017	**Carsten Ritting** Krydsfiner-Handelen A/S Hvidsværmervej 155 2610 Rødovre	Carsten Ritting har indsendt høringssvar, med forslag til ændring af bestemmelse vedrørende grønne tage. **13** *Grønne tage* Ændringsforslag til Lokalplan 142, § 8.3.2: Det specifikke krav om grønne (flade) tage udgår helt, og erstattes af et generelt krav om begrænsning af afledning af regnvand. Jeg foreslår følgende formulering såfremt ønsket om "grønne tage" skal forsinke regnvandsmængden: §x.x: "Der skal ved nybyggeri og tilbygninger mv. etableres grønne tage subsidiært regnvandsbede og/eller faskine-anlæg med vandbremse for regnvandsmængder, der overskrider tilslutningstilladelsen." Ændringen begrundes i, at udledning af regnvand kan begrænses på andre måder end med grønne tage, og andre løsninger kan på grund af tekniske muligheder, økonomi og/eller arkitektur være mere hensigtsmæssige. Specielt er etablering af	**13** Der skal sikres tilstrækkelig klimatilpasning på egen grund. Af lokalplanforslagets bestemmelse § 10.5.2.1 fremgår: *Ethvert byggeprojekt skal vurderes mht. egenthed for etablering af alternative aflednings og/eller forsinkelse for tagvand og overfladevand fra øvrige befæstede arealer.* Det foreslås, at det direkte krav om grønne tage i delområde 5 udgår. Ved nye byggeprojekter, skal forskellige klimatilpasningsløsninger dog fortsat vurderes iht. § 10.5.2.1.	**13** Teknisk Forvaltning indstiller at § 8.3.2 ændres til: *"Grønne tage"* *Der skal i* ***delområde 1-4*** *etableres grønne tage på nyt byggeri, der har en taghældning på mellem 0-15^0.*

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			grønne tage på industrihaller udført med meget store spænd problematiske pga. den væsentligt øgede taglast		
14	15.09.2017	**Martin Abrahamsen Vester** HOFOR A/S Ørestads Boulevard 35 2300 København S	Martin A. Vester har på vegne af HOFOR indsendt høringssvar vedrørende Forslag til Lokalplan 142 bestemmelse om klimatilpasning § 10.5.2.2. **14A** *Klimatilpasning (Hvissingegrøften)* "Hvissingegrøften som nævnes i lokalplansforslaget er et spildevandstekniskanlæg, der indgår som en essentiel del af regnvandssystemet i området. Hvissingegrøften er ikke fremtidssikres da den ikke er dimensioneret til at transportere de forventet fremtidige nedbørsmængder. Disse vil i fremtiden forårsage oversvømmelser langs grøften under kraftig regn. HOFOR vil gerne benytte og fremtidssikre Hvissingegrøften ved at kapacitetsoptimere / udvide grøften i det omfang det er muligt. Hvis det ønskes at grøften rørlægges vil det konflikte med denne fremtidssikring af grøftens hydrauliske kapacitet, da en rørløsning umiddelbart vil indskrænke muligheden for mest mulig kapacitet i grøftens tracé. En rørløsning er en hydraulisk ufleksibel løsning som også	**14A** Bestemmelsen § 10.5.2.2 Hvissingegrøften giver *mulighed* for, at grøften kan rørlægges. Det vil derfor ikke være et krav ved en fremtidig klimatilpasningsløsning. Det foreslås dog at der tilføjes en note til § 10.5.2.2, hvor det præciseres, at der skal sikres en grøn attraktiv og tryg forbindelse for gående og cyklende, uanset endelig valg af klimatilpasningsløsning.	**14 A** Teknisk forvaltning indstiller, at følgende note tilføjes: Note § 10.5.2.2 *Uanset endelig valg af klimatilpasningsløsning skal forbindelsen i et fremtidigt klimatilpasnings-/omdannelsesprojekt, fremstå som en tryg, grøn og attraktiv forbindelse for gående og cyklende gennem området.*

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			økonomisk er uforholdsmæssig dyr, frem for at udvide eksisterende brinker langs grøften. Det er derfor HOFORs vurdering at en rørløsning vil forringe den hydrauliske kapacitet. HOFOR vil dog gerne understøtte kommunens ønsker og tanker omkring en grøn zone og mener også, at en åben Hvissingegrøft kan forene kommunens ønsker og forsyningens hydrauliske behov i fremtiden.”		
			14B *Forsinkelse af regnvand* ”HOFOR anbefaler, at der på offentlige samt private arealer, hvis muligt, tilbageholder/forsinker regnvand til det eksisterende regnvandssystem samt at befæstelsesgraden holdes på et minimum. ”	**14B** Det foreslås, at der tilføjes en note til § 10.5.2.1 ”Klimatilpasning”, hvor det præciseres at vurderingen af valg af klimatilpasningsløsning på de private offentlige arealer, har til hensigt at tilbageholde/forsinke regnvand til det eksisterende regnvandssystem, samt at befæstelsesgraden holdes på et minimum.	**14B** Teknisk forvaltning indstiller, at følgende note tilføjes: ***Note til § 10.5.2.1*** *På offentlige samt private arealer, skal regnvand tilbageholdes/forsinkes til det eksisterende regnvandssystem samt befæstelsesgraden holdes på et minimum.*
			14C *Forsinkelse af regnvand* At Byggelinjen til Hvissingegrøften øges fra 5m for at sikre en fremtidig udvidelse af grøften tracé.	**14C** Der er set på muligheden for at øge byggelinjen ind på de pågældende ejendomme som ligger langs Hvissingegrøften. På baggrund heraf, er det vurderet, at det ikke er muligt at øge byggelinjen.	**14C** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
TEMA: **Omfang og placering**					
15	13.09.2017	**Marianne Timm** Administrerende direktør Tjellesen Max Jenne A/S Brandstrupvej 4 2610 Rødovre	Generelt ser Tjellesen Max Jenne A/S positivt på initiativer, der kan være medvirkende til at skabe bedre forhold for de erhvervsdrivende i Rødovre Kommune. Derfor anses det også for værende positivt, at Rødovre Kommune ønsker at udvikle området omkring Islevdal Erhvervskvarter. Der er oplistet mange fine initiativer, herunder en udvidelse af bebyggelsesprocenten i visse områder, klimatilpasninger samt et generelt forsøg på at forskønne kvarteret. Dog vurderer Tjellesen Max Jenne A/S desværre også, at lokalplan 142 indeholder en række betænkeligheder. **15** *Etagehøjde* Tjellesen Max Jenne A/S er i Lokalplan 142 placeret i delområde 1, som kategoriseres som værende stationsnært kerneområde, hvilket Rødovre Kommune har valgt at kalde "Kontorbyen". Ifølge lokalplan 142 lægges der op til, at dette område fremadrettet kun skal indeholde virksomheder i miljøklasserne 1 og 2, hvilket er virksomheder inden for kontor, offentlige formål, administration, liberale erhverv, servicevirksomhed, hotel, café,	**15** Forslag til Lokalplan 142, lægger ikke strengere krav til arealet markeret af 50 m zonen end kravene/begrænsningerne, der ligger i gældende Lokalplan 70. Selvom et af målene er at fortætte omkring stationsområderne, tager planen udgangspunkt i, at erhvervsområdet grænser ind til et eksisterende boligområde, hvilket lægger nogle begrænsninger på udnyttelsen af de mest nærliggende arealer mod boligområderne. Derfor anbefales det ikke at øge etageantal og højde inden for 50 m zonen.	**15** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			engroshandel, værksteder, håndværkervirksomhed. I området, hvor Tjellesen Max Jenne A/S er beliggende, lægger lokalplan 142 op til en række strenge restriktioner vedr. bebyggelsers omfang og placering. Der lægges bl.a. op til, at der ikke må bygges mere end 2 etager i en maksimal højde på 8,5 meter i en afstand fra 0-50 meter fra beboelsesejendommene på Brandstrupvej. En sådan begrænsning kan have store konsekvenser for vækstmulighederne for en virksomhed som Tjellesen Max Jenne A/S og de mange medarbejdere, som dagligt har sin gang på adressen. Tjellesen Max Jenne A/S har naturligvis forståelse for, at der kan være visse hensyn at tage til beboelsesejendommene beliggende op til erhvervsområdet. Dog mener Tjellesen Max Jenne A/S, at afstanden på 50 meter på sigt kan være skadelig for virksomhedens mulighed for at udvide eller bygge om. Samtidig vurderer Tjellesen Max Jenne A/S, at en afstand på 50 meter til beboelsesejendommene ikke er proportionel i forhold til lokalplanens overordnede mål. Dette skal endvidere ses i lyset af lokalplanens formål om ”at skabe en mulighed for at fortætte det stationære område ved letbanen”, jf. Lokalplan 142, § 1.		

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
TEMA: **Uklarheder i Lokalplanen**					
16	13.09.2017	**Lasse Overgaard** Bjerringbrovej 43 2610 Rødovre	**16A** *Uklarheder i lokalplanen* ”På baggrund af det materiale der er sendt i høring, herunder den skrevne tekst og det vedlagte kortmateriale er det imidlertid uklart hvad den fremtidige anvendelse af området kommer til at betyde for arealet mod Bjerringbrovej, der følger Islevdal Erhvervskvarter på hele den østlige side. Betydningen for Bjerringbrovej bør præciseres. ” **16B** *Ny og eksisterende anvendelse* ”Ved gennemgang af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2014 fremgår at området IE05 er udlagt til eks. undervisning og idrætsanlæg. Denne anvendelse stemmer ikke overens med den reelt eksisterende anvendelse.” **16C** *Lovlig anvendelse* ”I punkt 16.2 i Lokalplan 142 - retsvirkninger (side 53) fremgår "Eksisterende lovlig anvendelse af en	**16A** Mod Bjerringbrovej, er der udlagt en 50 m zone som går fra boligskel på østsiden af Bjerringbrovej og ind mod erhvervsområdet. I denne zone må kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-2 (virksomheder som kun påvirker omgivelserne i ringe eller mindre grad). Etage højde må være på maks. 2 etager og bygningshøjden maks. 8.5 m højt. **16B** I rammebestemmelserne i Kommuneplan 2014 er området IE05 som nævnt i høringssvaret, udlagt til bl.a. undervisning og idrætsanlæg. Dette var en mulighed for fremtidig anvendelse, der lå i de hidtidige rammer. I Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2014, er disse to anvendelser taget ud af kommuneplanens rammer for at efterkomme visionen for området. Generelt kan det siges, at en eksisterende anvendelse af et område i mange tilfælde ikke vil stemme overens med en ny lokalplan, da en lokalplans bestemmelser på det tidspunkt den udarbejdes gælder for fremtidige forhold. **16C** Eksisterende virksomheder som søger lovliggørelse, vurderes i henhold til den på tidspunktet gældende lokalplan.	**16A** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget. **16B** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget. **16C** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			ejendom kan fortsætte som hidtil" Der bør tages stilling til om den eksisterende anvendelse i fornødent omfang har været "lovlig" henset til anvendelsesbestemmelserne i Kommuneplan 2014. Således vil en eksisterende ulovlig anvendelse ikke kunne gøres lovlig alene ved ændring af kommuneplanens bestemmelser for arealanvendelse.”		
			16D *Eksisterende anvendelse* ”I lokalplan 142 anføres at "områdets gader skal været præget af grønne imødekommende forarealer" (side 17) samt "der udlægges et 20 meter bælte, se kortbilag 3 side 58. Disse afskærmningsbælter må ikke bebygges eller anvendes til oplag eller lignende". (side 21). Dette gentages i bestemmelserne (side 49-50), hvor det tilføjes at afskærmningsbæltet skal have karakter af levende hegn - ikke må anvendes til bebyggelse, oplag mv. Sammenlignet med de nuværende for arealer mod Bjerringbrovej lever erhvervsarealet ikke op til denne profil.	**16D** Lokalplaner gælder for fremtidige forhold. Det betyder at eksisterende forhold i området ikke nødvendigvis stemmer overens med en nyligt vedtaget lokalplan. En ny lokalplan er ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom den heller ikke hindrer, at hidtidig lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er heller ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser. Et byggeri eller en ændret anvendelse af en ejendom, der etableres, efter lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal dog være i overensstemmelse med planen, hvor der stilles krav i henhold til henvisningerne omtalt i høringssvaret.	**16D** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.
			16E *Præcisering af gældende krav for ejendomme ud mod Bjerringbrovej* Det bør præciseres hvilke krav for anvendelse af ubebyggede arealer, etablering af en grøn profil ud mod	**16E** Kravene for ejendomme ud mod Bjerringbrovej fremgår, som der også henvises til i høringssvaret, af bestemmelserne i §14 (i Forslag til Lokalplan 142 § 14) med tilhørende kortbilag 4 (som viser	**16E** Teknisk Forvaltning indstiller at § 7.10.1 ændres fra: *Langs de øvrige veje*

Nr.	Dato	Navn	Høringssvar/bemærkning	Forvaltningens Kommentarer	Forvaltningens indstilling
			offentlig vej, der gøres gældende for Erhvervskvarteret østlige side med henblik på at opfylde ambitionen i Lokalplanen.”	byggelinjer og afskærmningsbælter). Desuden fremgår yderligere krav for ejendomme ud mod Bjerringbrovej i bestemmelser om afstandszone 3.1.2 (I Forslag til Lokalplan 142 § 3.10) og byggelinjeareal § 7.10.2 og 7.10.3. Det foreslås dog at bestemmelse § 7.10.2 præciseres. I bestemmelsen står ”Langs de øvrige veje indenfor lokalplanområdet pålægges ejendommene en byggelinje på 4 m fra skel mod vej. Byggelinjerne er vist på kortbilag 4.” Det er dog ikke kun langs veje indenfor lokalplanområdet der lægges byggelinje ind, og derved også krav til for arealer. Der lægges også byggelinjer ind ud mod bl.a. Bjerringbrovej, Brandstrupvej, Krogsbækvej og Jyllingevej (se kortbilag 4) Dette forslås præciseret i bestemmelsen.	*indenfor lokalplanområdet pålægges ejendommene en byggelinje på 4 m fra skel mod vej. Byggelinjerne er vist på kortbilag 4.* Til: *Langs de øvrige veje **i og ind til** lokalplanområdet pålægges ejendommene indenfor lokalplanområdet en byggelinje på 4 m fra skel mod vej. Byggelinjerne er vist på kortbilag 4.*
			16F *50 m bred afstandszone* ”Der gives i høringsforslaget en gentagen angivelse af etablering af en 50 m bred afstandszone mellem areal udlagt til erhverv og areal der anvendes til boligformål. I forlængelse heraf angives at arealet foran ikke må anvendes til oplag/opbevaring af materiel, containere mv. Sammenlignet med de nuværende for arealer mod Bjerringbrovej lever erhvervsarealet ikke op til de anførte kriterier.”	**16F** Samme svar gældende som i **16D**	**16F** Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i Lokalplanforslaget.